

Bahnhofstrasse
Sargans

Leben am Puls



Inhalt

GRUNDLAGEN		PROJEKT	
01	EINFÜHRUNG Aufgabenstellung	05	PROJEKT Wegweiser Sargans Projektbeschrieb Plangrundlagen Flächenberechnungen Whg. Renderings
02	KONTEXT Region Sarganserland Sargans		
03	BAUPLATZ Lage Umgebung Orientierung Masse Baureglement	06	BEILAGEN Flächenberechnungen Wohnungen
04	PROGRAMM Nutzungsmix		

01 EINFÜHRUNG

Aufgabenstellung

NEUBAU BAHNHOFSTRASSE

Mitten im Dorfkern von Sargans entsteht an der Bahnhofstrasse ein neues Projekt der Grob & Partner Architektur AG. Die Parzelle 1202 zwischen dem Hotel Restaurant Ritterhof und dem Déjà-Vu Pub, in unmittelbarer Nähe zum Sarganser Bahnhof und zur Schwefelbad-Kreuzung war für viele Jahre der ehemalige Sitz der Sarganserländischen Spar- & Kreditkasse und später der Bank Linth Sargans. Mit dem Erwerb der Liegenschaft Ende 2017 durch die HRA Immobilien AG und dem Abbruch des bestehenden Gebäudes im Jahr 2018, gefolgt vom Kauf der Nachbarsparzelle 1112 des Ritterhofs im Jahr 2020, wurde der Grundstein gelegt für die Entstehung neuer Wohn- und Geschäftsräume an einzigartiger Lage und mit wegweisendem Charakter für die zukünftige Entwicklung der Sarganser Bahnhofstrasse.



Historisches Hotel Pension Bahnhof Sargans, 1908



Fassadenansicht der ehemaligen Sarganserländischen Spar- & Kreditkasse, Stand 1974

02 KONTEXT

Region Sarganserland

VIELFÄLTIGKEIT AM SCHNITTPUNKT DER TÄLER

Die Region Sarganserland-Werdenberg vereint die 14 Gemeinden des Kantons St. Gallen zwischen Quarten und Sennwald mit insgesamt rund 75'000 Einwohnern. Die Region grenzt im St. Galler Rheintal an das Fürstentum Liechtenstein, im südlichen Teil im Alpenrheintal an den Kanton Graubünden sowie im Seetal an den Kanton Glarus. Sargans befindet sich genau im Herz der Region.

Als vielfältiger Standort überzeugt die Region mit der geografischen Lage, dem Wirtschaftsraum, den Arbeitsmöglichkeiten, dem Wohn- und Lebenskomfort, über Tourismus und Kultur, bis zum Bildungsstandort.

Die geografische Lage ist vorzüglich: Sarganserland-Werdenberg liegt sowohl am Knotenpunkt der fünf Länder Schweiz, Deutschland, Österreich, Fürstentum Liechtenstein und Italien als auch im Schnittpunkt der drei bedeutenden Nachbar-Wirtschafts-Regionen GZA (Greater Zurich Area), EUREGIO Bodensee und Alpenrhein (FL, GR, Vorarlberg).

Bewohner und Unternehmen profitieren von der pulsierenden europäischen Nord-Süd-Achse von Schiene und Strasse. Das Sarganserland ist gut in das europäische Verkehrsnetz eingebettet und erschlossen. Wichtige Verkehrsknoten befinden sich in Sargans und Buchs, dem Grenzbahnhof Richtung Österreich.

Das Sarganserland und das Werdenberg haben eine reiche kulturhistorische Vergangenheit. Bedeutende Schlösser, Burgen und Museen zeugen davon. Die beiden Tourismusdestinationen Heidiland und Werdenberg verbinden eindruckliche Landschaft mit Freizeit-, Sport- sowie Kulturangeboten und lassen sich gut per Bike, den Skates oder zu Fuss erkunden. Skifahrer und Snowboarder kommen in den beiden Skigebieten Pizol und Flumserberg auf ihre Kosten, während sich im Sommer der Walensee zum Verweilen empfiehlt.

<http://www.sarganserland-werdenberg.ch/>



Aussicht vom Gonzen



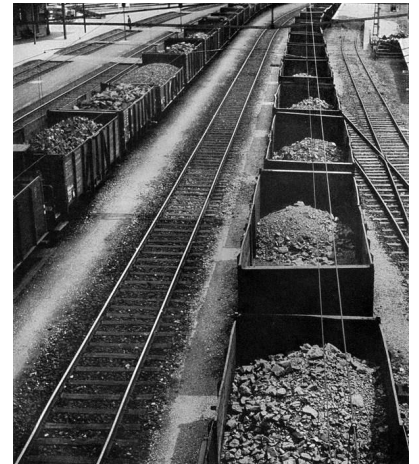
Schloss Sargans vor dem Gonzen



Historische Altstadt



Verkehrsknotenpunkt Bahnhof Sargans



Eisenbergwerk Gonzen



Autobahnanschluss A3 / A13



Regionale Bildungsstätten

Sargans

KNOTENPUNKT IM KERN DER REGION

Das ehemalige Grafenstädtchen Sargans bildet das Herz der Region Sarganserland-Werdenberg mit seiner zentralen Lage am Fusse des Gonzen. Es markiert den Schnittpunkt des Alpenrheintals, das hier von Südosten nach Nordosten abbiegt, und dem Seeztal, welches zum Zürichsee führt. Zusammen mit den Nachbargemeinden Mels und Vilters-Wangs bildet Sargans eine Agglomeration von etwa 20.000 Einwohnern.

Vom 1. bis 3. Jahrhundert stand in Sargans ein römischer Gutshof. Im Jahre 765 n. Chr. wurde Sargans als «Senegaune» erstmals urkundlich erwähnt. Im 9. Jahrhundert ist eine christliche Kirche nachweisbar, ab 1100 wurde der erste Turm des Schlosses erbaut. Bis 1798 war das Schloss das Zentrum der Grafschaft Sargans und namensgebend für das Adelsgeschlecht der Grafen von Werdenberg-Sargans. Sie gründeten um 1260 das Städtchen Sargans, welches 1811 durch einen Brand zu einem grossen Teil zerstört wurde. Das Eisenbergwerk Gonzen bildete während Jahrhunderten einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor für Sargans und auch das Sarganserland. Es war bis 1966 in Betrieb und kann heute besichtigt werden.

Die Geschichte und Gegenwart von Sargans wird seit jeher durch den Verkehr bestimmt. Als «Doppeltor zu den Alpen» mit den Zugängen aus dem Seez- und Rheintal finden sich urgeschichtliche, römische, mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsspuren auf engem Raum vereint. Die 1858/59 gebaute Eisenbahn sowie moderne Strassen und Autobahnen unterstreichen die gute Verkehrslage, die offene Haltung und ein vielfältiges Beziehungsnetz der Sarganserinnen und Sarganser in die nähere und weitere Umgebung.






Durch seine geographische Lage ist Sargans heute Verkehrsknotenpunkt, regionales wirtschaftliches und kulturelles Zentrum und Bildungsstandort mit zahlreichen Schulen. Bis heute wird die Identität von Sargans vor allem von der historischen Altstadt mit dem Schloss, vom Bahnhof geprägt.

03 BAUPLATZ

Lage

AM PULS DES LEBENS

Der Bauplatz des Projekts befindet sich an zentraler Lage im Dorfkern von Sargans, in unmittelbarer Nähe zum Schwefelbad, wo sich die wichtigsten Strassen im Dorfmittelpunkt kreuzen. Somit liegt die Parzelle an der Bahnhofstrasse genau zwischen den beiden identitätsstiftenden Elementen des Städtchens und dem Bahnhof. Sämtliche Funktionen des öffentlichen und privaten Lebens wie Shops, Dienstleistungen, Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen, Gastronomie und Hotels, Verkehr, Bildungsstätten, Freizeitangebote und Sportanlagen befinden sich in Gehdistanz.

-  Städtchen mit Schloss Sargans
-  Zentrum: Schwefelbad
-  Bahnhof Sargans
-  Projekt Bahnhofstrasse
-  Gehdistanz 5 min (ca.333m)



Dienstleistungen:

1. Post
2. Raiffeisen Bank
3. St. Galler Kantonbank
4. Bank Linth
5. Mobliar Versicherung

Shops:

6. Coop
7. Manor
8. Migrolino
9. Coop Pronto

Gastronomie & Hotel:

10. Hotel Restaurant Post
11. Déja Vu Pub
12. Café Studio

Gesundheit & Pflege:

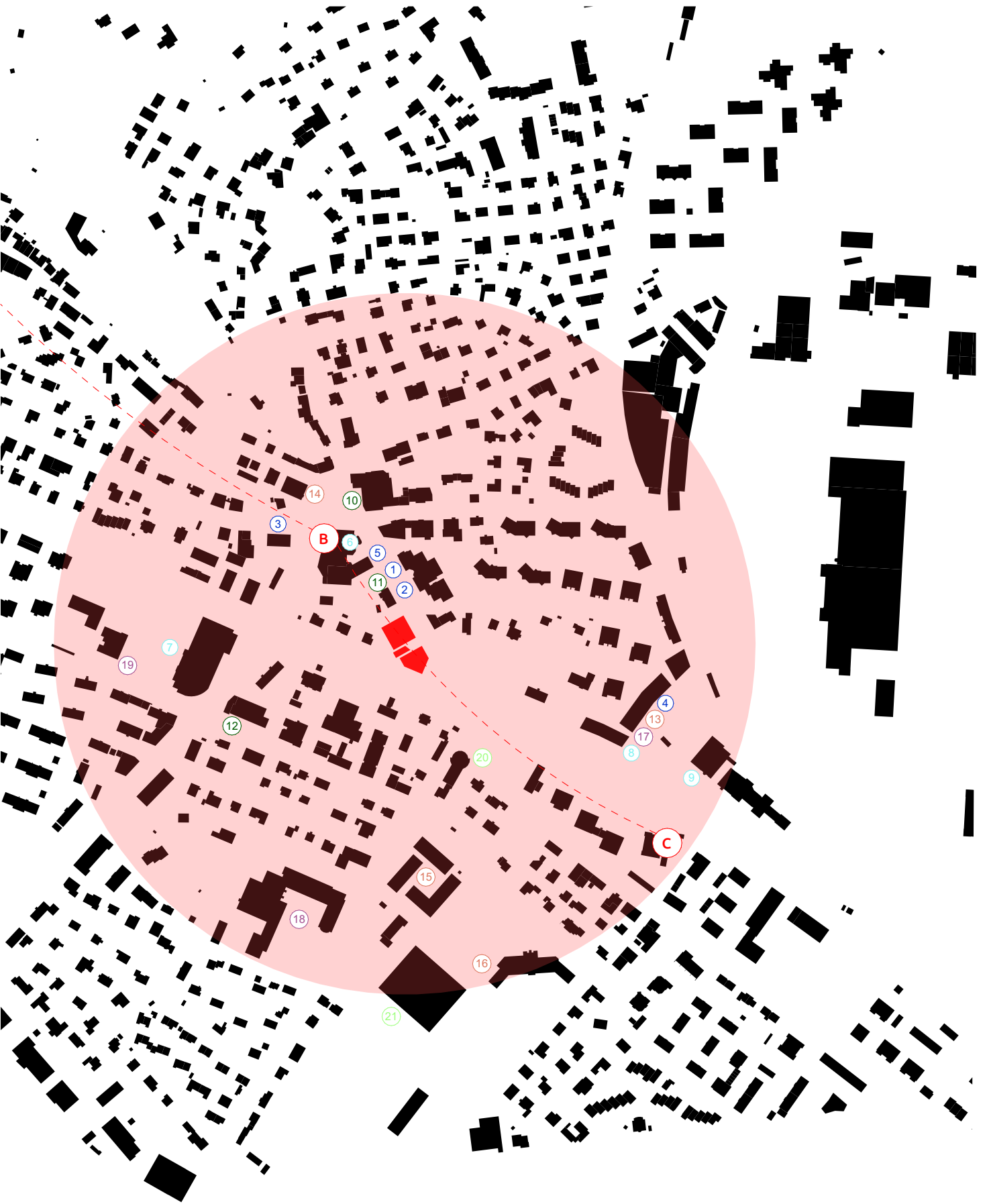
13. Pizolcare
14. Apotheke Schwefelbad
15. Arwole Wohngruppe
16. Altersheim

Bildung:

17. IBW Weiterbildungen
18. Kantonschule
19. Schulhaus Kastels

Sport & Freizeit:

20. Kino
21. Regionale Sportanlage

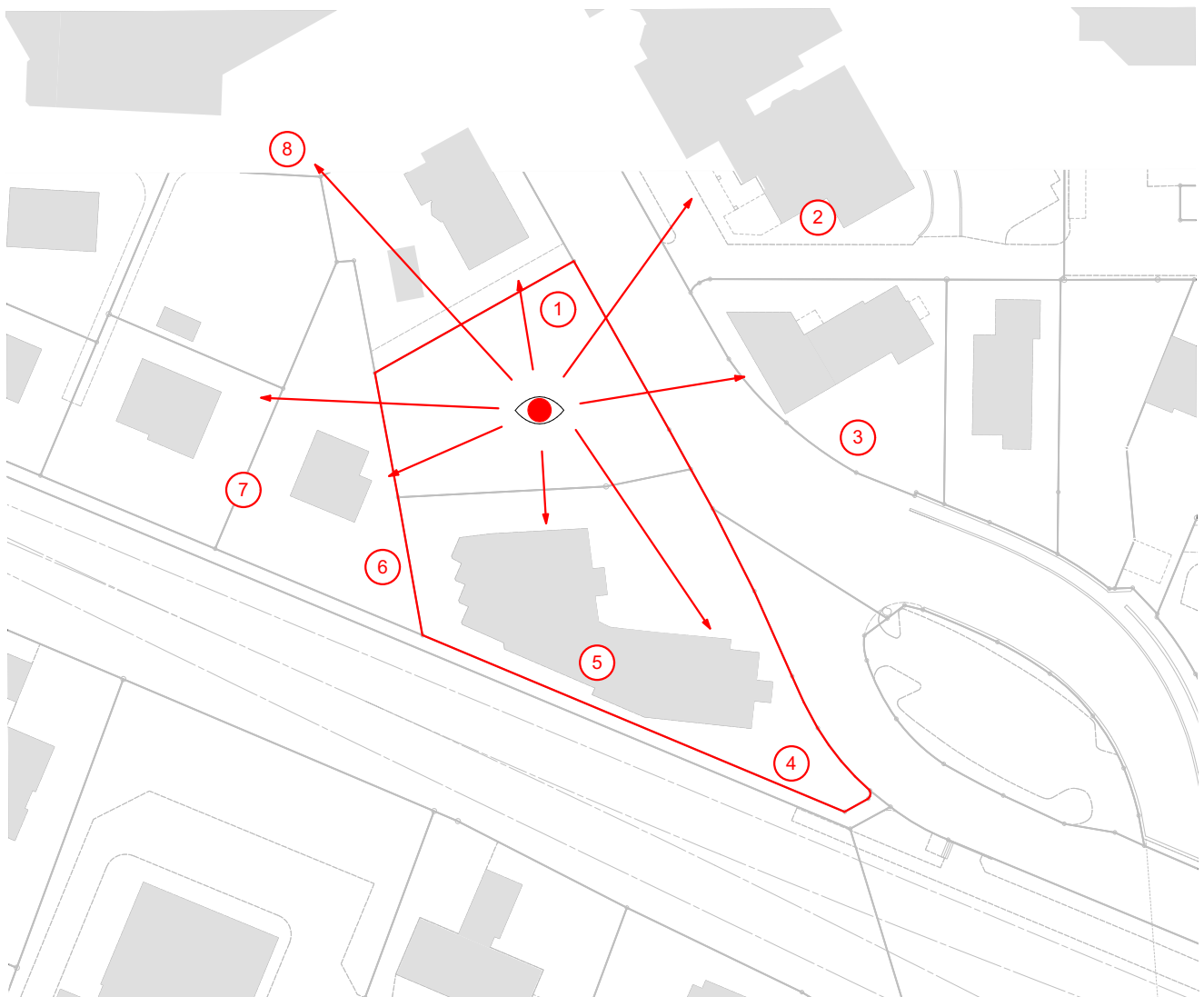


Schwarzplan 1:5000

Umgebung

ANGRENZENDE GEBÄUDE UND BEZUGSPUNKTE

Die gebaute Umgebung des Bauplatzes charakterisiert sich auf den ersten Blick durch eine Ansammlung von heterogenen Einzelobjekten, welche in eine lockere Bebauungsstruktur eingebunden sind. Die beiden BöhlerEinfamilienhäuser (6, 7) an den Gleisen grenzen sich klar von den grösseren Volumen entlang der Bahnhofstrasse ab. Das Déja-Vu Pub (1) weist eine ähnliche Typologie wie das Wohnhaus gegenüber mit dem MGC-Computer Geschäft (3) auf. Die Post / Raiffeisen Bank ist in drei durch ein Sockelgeschoss verbundene Volumen gegliedert. Der heutige Ritterhof (4) war früher das historische Hotel Bahnhof und wurde bereits im späten 19. Jahrhundert errichtet. Das eklektische Gebäude der Zinne (5) tanzt komplett aus der Reihe, wie auch der grosse Komplex der Mobiliar / Coop (8). An der Bahnhofstrasse haben die Gebäude drei bis fünf Geschosse, mit Gewerbe oder Dienstleistungen im EG und darüberliegenden Wohngeschossen. Die meisten Dächer sind mit Ziegeln eingedeckt und weisen die Form eines Sattel- oder Walmdachs auf. Die massiv wirkenden Fassaden sind weiss, hellrosa oder beige verputzt mit roten Akzenten wie Fensterläden und Schriftzüge. Wichtige Bezugspunkte der Landschaft sind die Blicke zum Gonzen, Falknis und Pizol.



Situation 1:1000 - Umgebung



1. Déja-Vu Pub



2. Post und Raiffeisen Bank



3. MGC Computer / Handydoktor



4. Hotel Restaurant zum Ritterhof



5. Dancing zur Zinne



6. Einfamilienhaus Bahnhofstrasse 10 A



7. Einfamilienhaus Bahnhofstrasse 8 D



8. Mobilier, Coop, Arztpraxen



Hotel Restaurant zum Ritterhof

Dancing zur Zinne



Déjà Vu Pub

Mobiliar Versicherungen



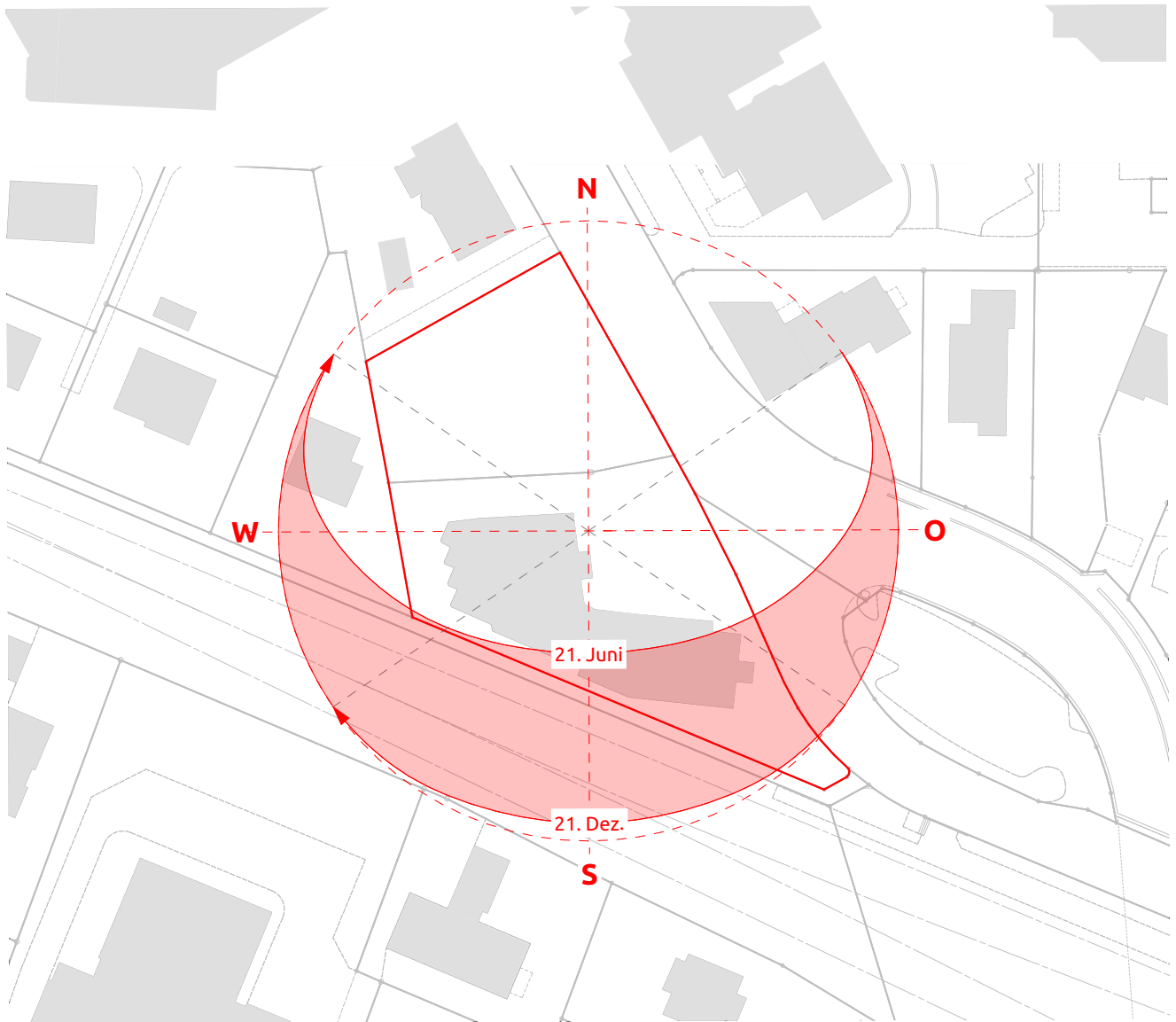
ehemalige Bank Linth



Déjà Vu Pub



Coop



Situation 1:1000 - Orientierung

Orientierung

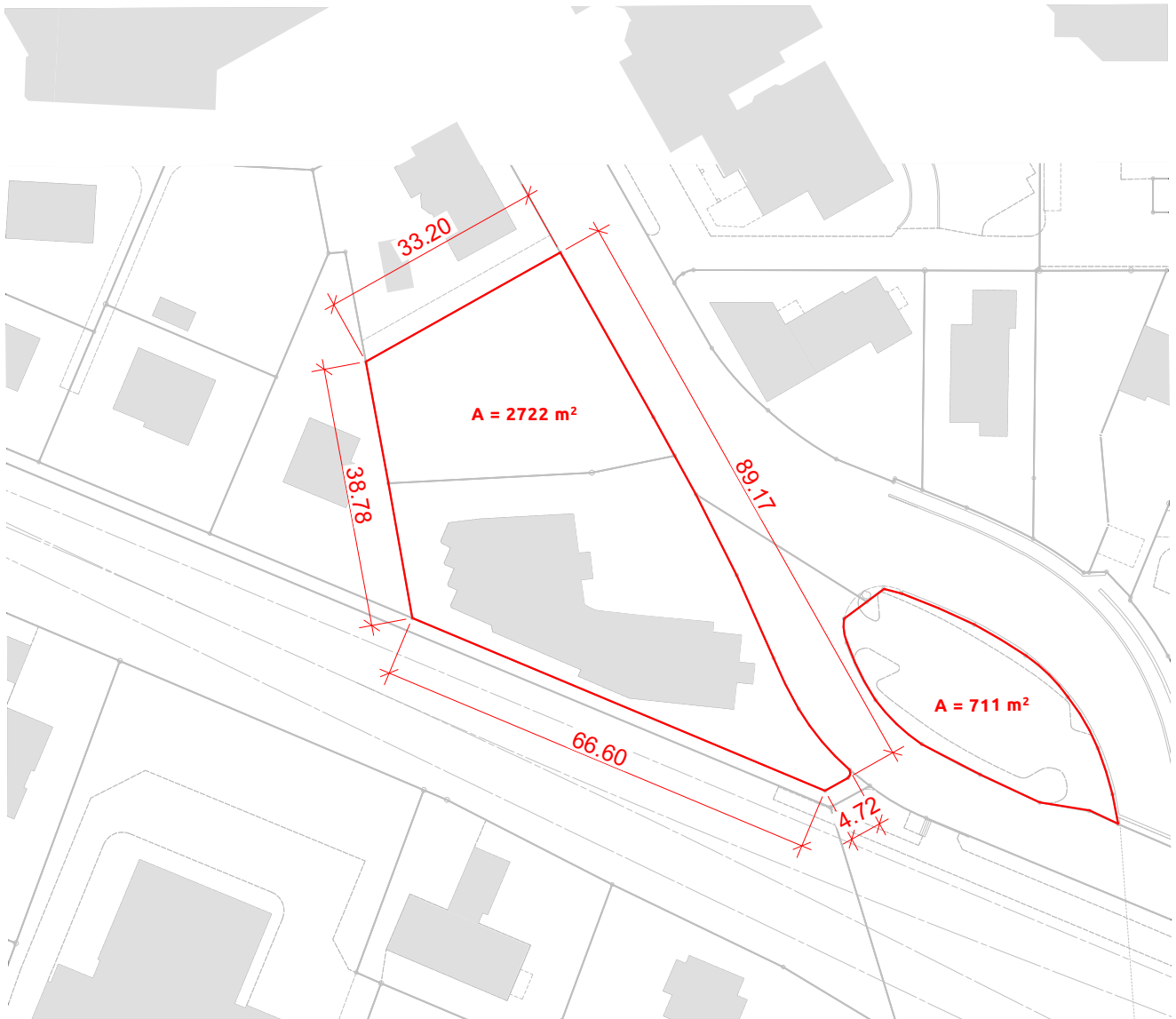
SONNENVERLAUF UND AUSSICHT

Der Standort des Bauplatzes zeichnet sich durch einen langen Sonnenverlauf von Nordosten bis Nordwesten und einem mittäglichen Einfallswinkel von 65° im Sommer, sowie einem von Südost bis Südwest beschränkten Verlauf mit flachem Sonnenhöchststand von 19° im Winter aus. Die Hauptfassade zur Bahnhofstrasse ist nach Nordosten ausgerichtet und profitiert durch die geringe Verschattung durch Topographie und die niedrigen gegenüberliegenden Gebäude von der Morgensonne während den Monaten Februar bis Oktober. Die längste Parzellenseite genießt eine südseitige Orientierung mit Blick in Richtung Gleise und Pizol mit fast ganztägiger Solareinstrahlung das ganze Jahr über. Rund um die Wintersonnenwende ist die Südseite die einzig direkt bestrahlte Fassade. Die Westfassade mit Aussicht zu den Flumserbergen bekommt von Februar bis Oktober Abendsonne. Die Nordwestseite mit Blick zum Gonzen und zum Schloss hat nur in den letzten Abendstunden der Sommermonate Sonne.

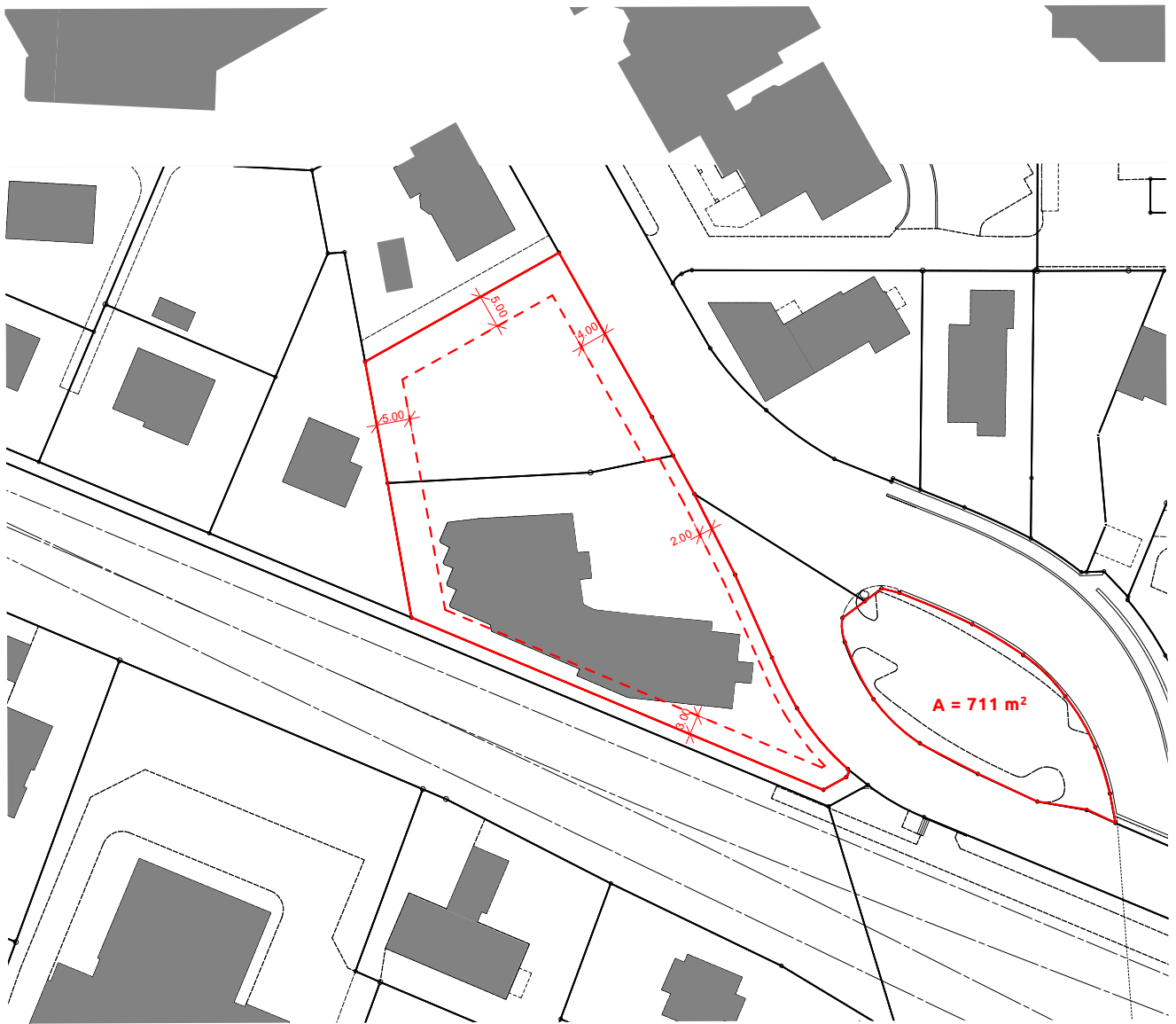
Masse

ÖFFNUNG ZUM STRASSENRAUM

Die Parzellen 1202 und 1112 weisen zusammen eine polygonale, zum Bahnhof hin spitz zulaufende Grundform auf. Dabei öffnet sich das Grundstück hin zum öffentlichen Strassenraum. Die Hauptseite zur Bahnhofstrasse misst knappe 90 m. Die Tiefe variiert zwischen 33.20 m (NordWest), 46 m am breitesten Punkt und 4.70 m im zulaufenden Winkel. Angrenzend zum Grundstück des Einfamilienhauses im Westen beträgt die Parzellenbreite 38.80 m. Ein rechter Winkel besteht nur zwischen der Hauptfassade an der Nordostseite (Richtung Bahnhofstrasse) und der Nordwestseite (Richtung Déja-Vu Pub / Gonzen). Die gesamte Parzellenfläche beträgt 2'722 m².



Situation 1:1000 - Masse



Situation 1:1000 - Baureglement

Baureglement

BAURECHTLICHE BESTIMMUNGEN

Parzellen Nr.	1202+ 1112
Grundstücksfläche	997m ² + 1'724 m ² = 2'722 m ²
Zone	Kernzone K1
Vollgeschoss	4
Ausnützungsziffer	-
Ausbau DG/UG	ja
Grenzabstand	5 m allseitig
Gebäudehöhe	13.5 m
Firsthöhe	16 m
Gebäudelänge	50 m, falls > 25 m Länge, max. 15 m Tiefe
Mehrlängenzuschlag	1/3 ab 18 m, max. 9 m
Strassenabstand Bahnhofstr.	4 m auf Parzelle 1202, 2 m auf Parzelle 1112
Strassenabstand Bahnweg	3 m
Nutzungen	Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten, Wohnen
Dachgeschoss	Kniestock von höchstens 90 cm aufweist
Balkone	max. 1.50 m über Grenzabstand, max. 2.50 m über Fassadenflucht, auf max. 50% der Länge

Die Parzellen 1202 und 1112 gehören gemäss dem Zonenplan der Gemeinde Sargans zur Kernzone K1 des erweiterten Bahnhofgebiets. In dieser Zone sind maximal 4 Vollgeschosse bis zu einer Gebäudehöhe von 13.5 m und einer Firsthöhe von 16 m erlaubt. Ein zusätzlicher Ausbau des Untergeschosses und des Dachgeschoss sind ebenfalls erlaubt.

Entsprechend der offenen Bauweise ist allseitig ein Grenzabstand von 5 m einzuhalten, zur Bahnhofstrasse hin 4 m beziehungsweise 2m und zum Bahnweg hin 3 m. Eine Beschränkung der Geschossflächen durch eine Ausnützungsziffer existiert nicht. Die Gebäudelänge ist auf 50 m begrenzt. Misst die längste Gebäudekante jedoch mehr als 25 m, so ist die Gebäudetiefe auf 15 m limitiert. Ein Mehrlängenzuschlag von 1/3 wird ab 18 m Gebäudelänge erforderlich (max. 9 m). Ein Geschoss, das im Dachraum liegt und einen Kniestock von höchstens 90 cm aufweist, gilt als Dachgeschoss. Als Kniestock gilt das Mass von OK-Dachboden bis UK-Sparren an der inneren Umfassungswand. Vorbauten (zum Beispiel Balkone) dürfen 2.50 m über die Fassadenflucht sowie 1.50 m über den Grenzabstand (max. auf 1/2 der Fassadenlänge) oder Strassenabstand (max. auf 1/3 der Fassadenlänge) reichen.

Als Nutzungen sind Dienstleistungsbetriebe, Läden, Gaststätten und Wohnbauten zugelassen.

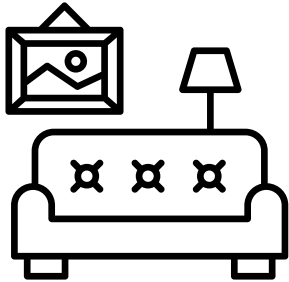
04 PROGRAMM

Programm

NUTZUNGSMIX UND PARKPLATZBEDARF

Die vorteilhafte Lage der Parzellen im Dorfzentrum mit hervorragendem Anschluss an den öffentlichen Verkehr erlaubt einen attraktiven Mix an Nutzungen. Gemäss Baureglement der Gemeinde Sargans sind sowohl Wohnbauten als auch Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten und Läden zugelassen. In Abhängigkeit zur Nutzung steht der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge.

Für das Projekt streben wir einen Nutzungsmix aus Dienstleistungen und Büroräumen im Erdgeschoss (sowie allenfalls in den ersten Obergeschossen) sowie Wohnungen in den oberen Geschossen an. Diese Nutzungsdurchmischung trägt zu einer belebten Atmosphäre in der Bahnhofstrasse bei und wertet die gesamte Umgebung auf.



Wohnungen:
1 PP pro 100 m² GF
(min. aber 1 PP pro Wohnung)
+ pro 3 Wohnungen 1 Besucher-PP



Dienstleistungsbetriebe:
1 PP pro 30 m² GF (kundenintensiv)
1 PP pro 40 m² GF (übrige)



Läden:
1 PP pro 50 m² GF



Gaststätten:
1 PP pro 10 m² Restaurationsfläche

05 PROJEKT

Wegweiser

STÄDTISCHES LEBEN AM PULS

Der geplante Neubau an der Bahnhofstrasse soll als eine Brücke zwischen dem historischen Grafenstädtchen Sargans und dem zukünftigen urbanen Zentrum der Region Sarganserland begriffen werden. In der Gegenwart stellt das Bauvorhaben deshalb ein Pionierprojekt für zukünftiges städtisches Wohnen und Arbeiten im Zentrum von Sargans dar. Wie ein Wegweiser markiert es die Richtung, in welche sich die Bahnhofstrasse Sargans entwickeln soll - hin zu einer modernen, urbanen, attraktiven Flaniermeile mit vielseitigen Nutzungen in unmittelbarer Nähe zum Hauptverkehrsknotenpunkt der gesamten Region. Dabei soll es die Identität von Sargans aufnehmen, weiterentwickeln und stärken und sich durch eine zeitlose Fassadengestaltung sowohl ins historische, heutige und zukünftige Ortsbild eingliedern.

PROJEKT

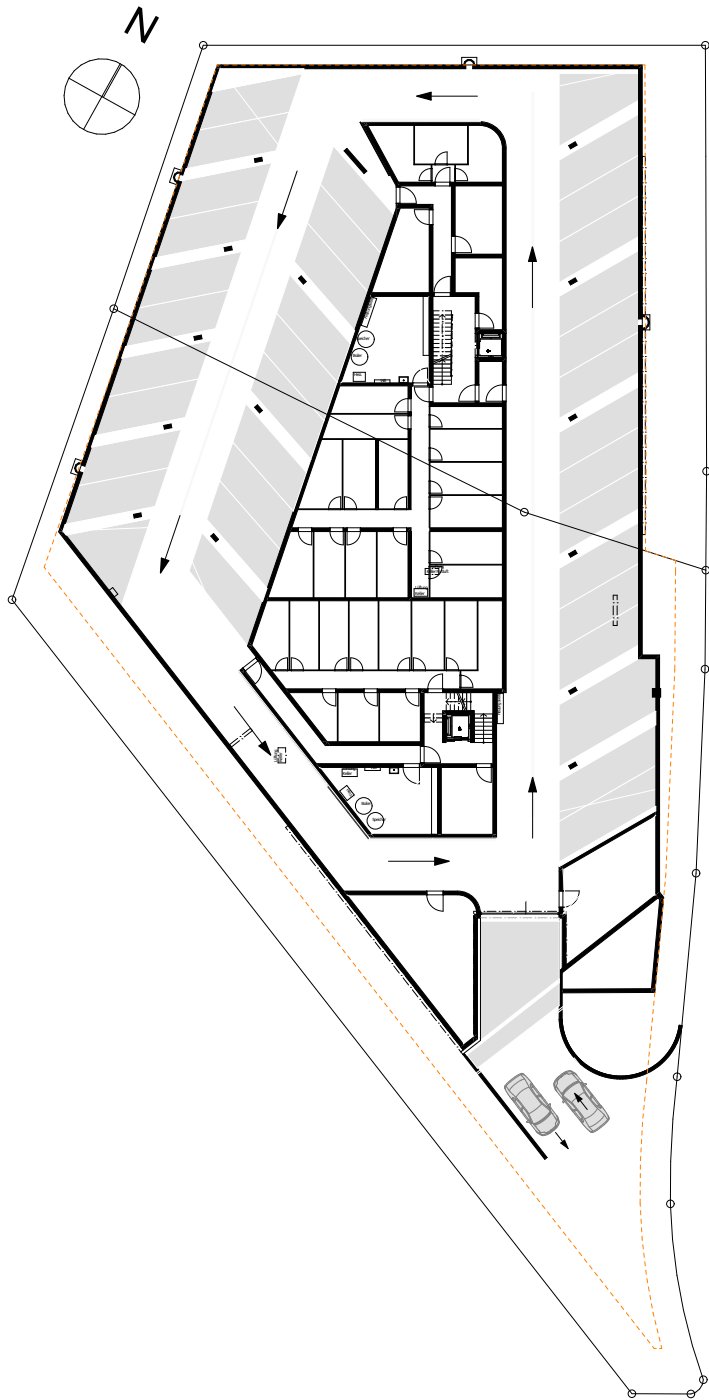
PROJEKTBECHRIEB

Das neu Projekt entspricht dem heute gültigen Baureglement. Um die Ausnützung zu maximieren, wurde die Gebäudelänge auf 25m begrenzt. So kann die Bautiefe voll ausgeschöpft werden. In unserem Projekt beträgt dies ebenfalls eine Länge von ca. 25m. Das viergeschossige Gebäude mit Dachgeschoss beherbergt 797.3m² Büro- oder Ladenfläche im Erdgeschoss sowie 30 Wohnungen auf die Geschosse verteilt. Wir schaffen neuen Wohnraum für ca. 119 Bewohner und etwa 28 potenzielle Arbeitsplätze. Somit ergibt sich eine Personkapazität von 147 Personen, welche in Sargans eine neue Heimat oder Arbeit finden können.

Parzellen Nr. 1202	998m ²
Parzellen Nr. 1112	1724m ²
Parzellen Nr. 1144	711 m ² Parkplatzareal
Brutto Wohnungsfläche	3255.4m ²
Netto Wohnungsfläche	3079.1m ²
Wohnungen Total	30
2.5 Zi- Wohnungen	4
3.5 Zi- Wohnungen	14
4.5 Zi- Wohnungen	12
Brutto Büro+ Ladenfläche	797.33m ²
Netto Büro+ Ladenfläche	774.75m ²
Gebäudehöhe	13.5 m
Firsthöhe	16 m
Parkplatz Total	70
Parkplatz Tiefgarage	36
Parkplatz Besucher Wohnungen aussen	10
Parkplatz Wohnungen/ Büro aussen	24

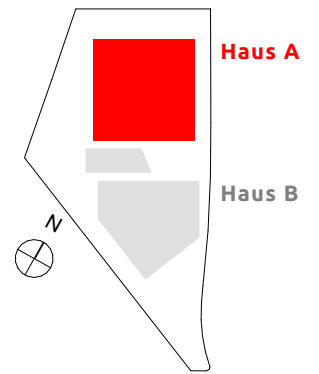


Umgebung - 1:500

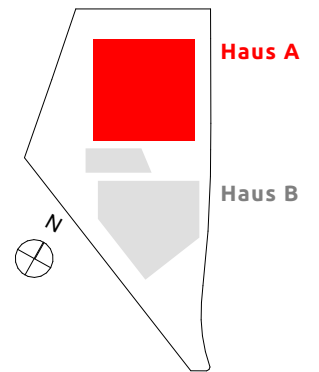


Kellergrößen	8.0 - 10.0m²
Parkplatzgröße	2.7 x 5.25m
Verkehr	Einbahn

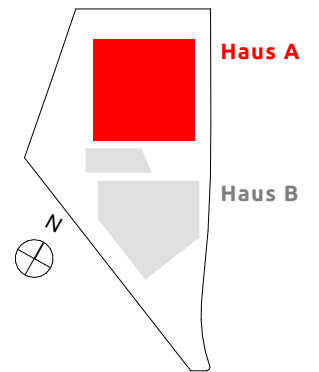
Untergeschoss - 1:500



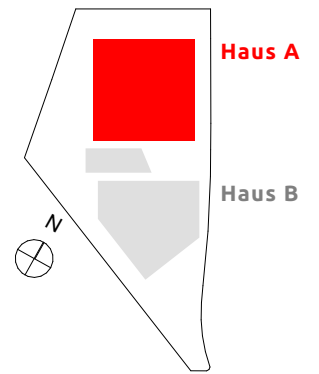
Erdgeschoss Haus A - 1:200



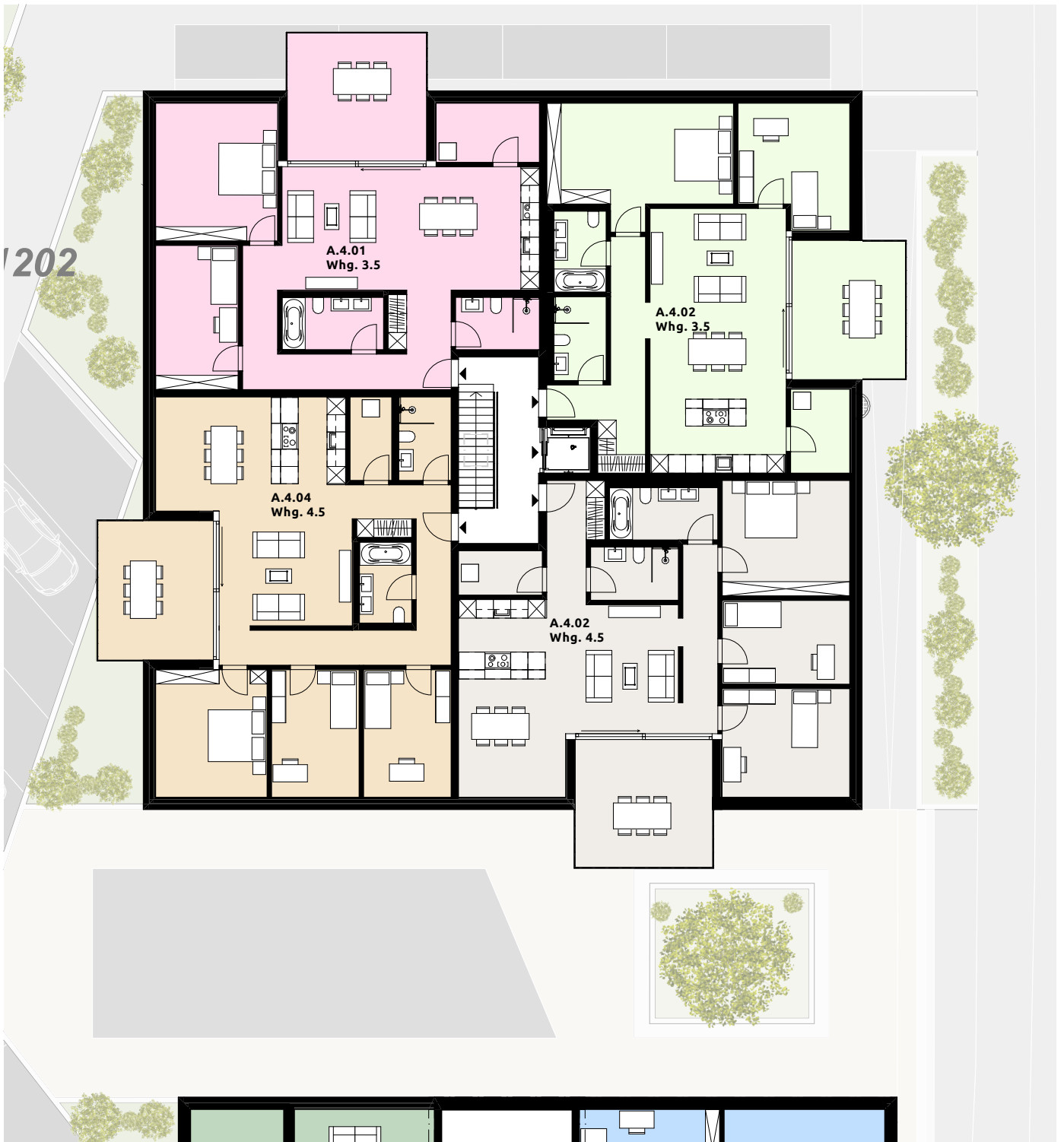
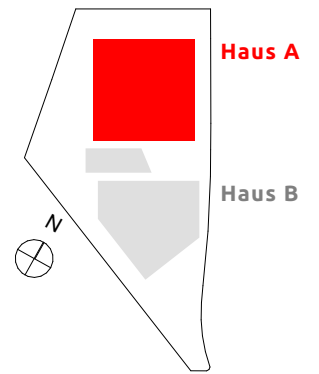
1. Obergeschoss Haus A - 1:200



2. Obergeschoss Haus A - 1:200

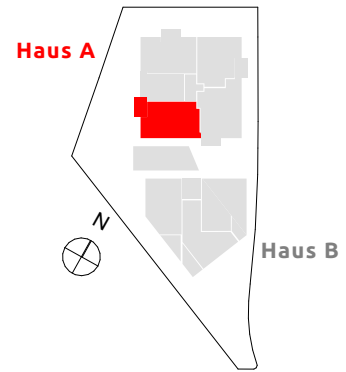


3. Obergeschoss Haus A - 1:200

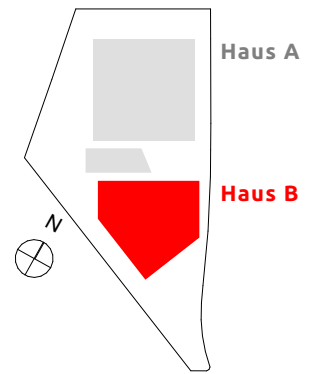


Dachgeschoss Haus A - 1:200

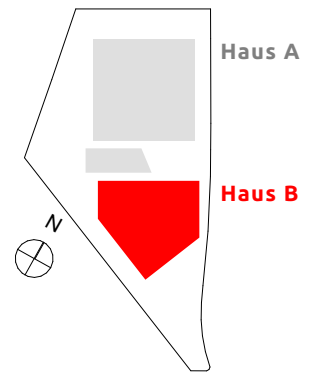
Geschoss:	1.OG
Zimmer:	4.5
Wohnungsfläche Brutto	114.06m ²
Wohnungsfläche Netto	107.27m ²
Balkon	15.49m ²
Raumhöhe:	2.40m



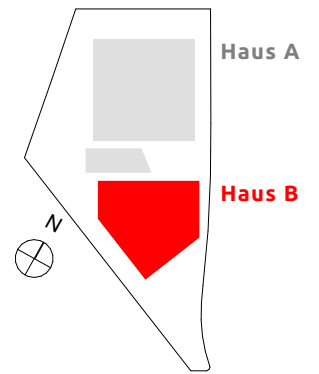
Musterwohnung 4.5 Haus A - 1:100



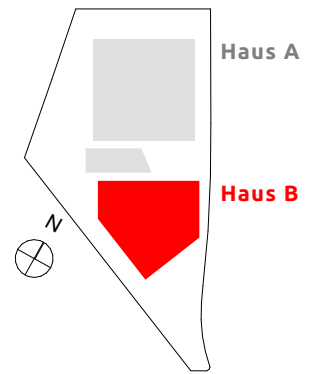
Erdgeschoss Haus B - 1:200



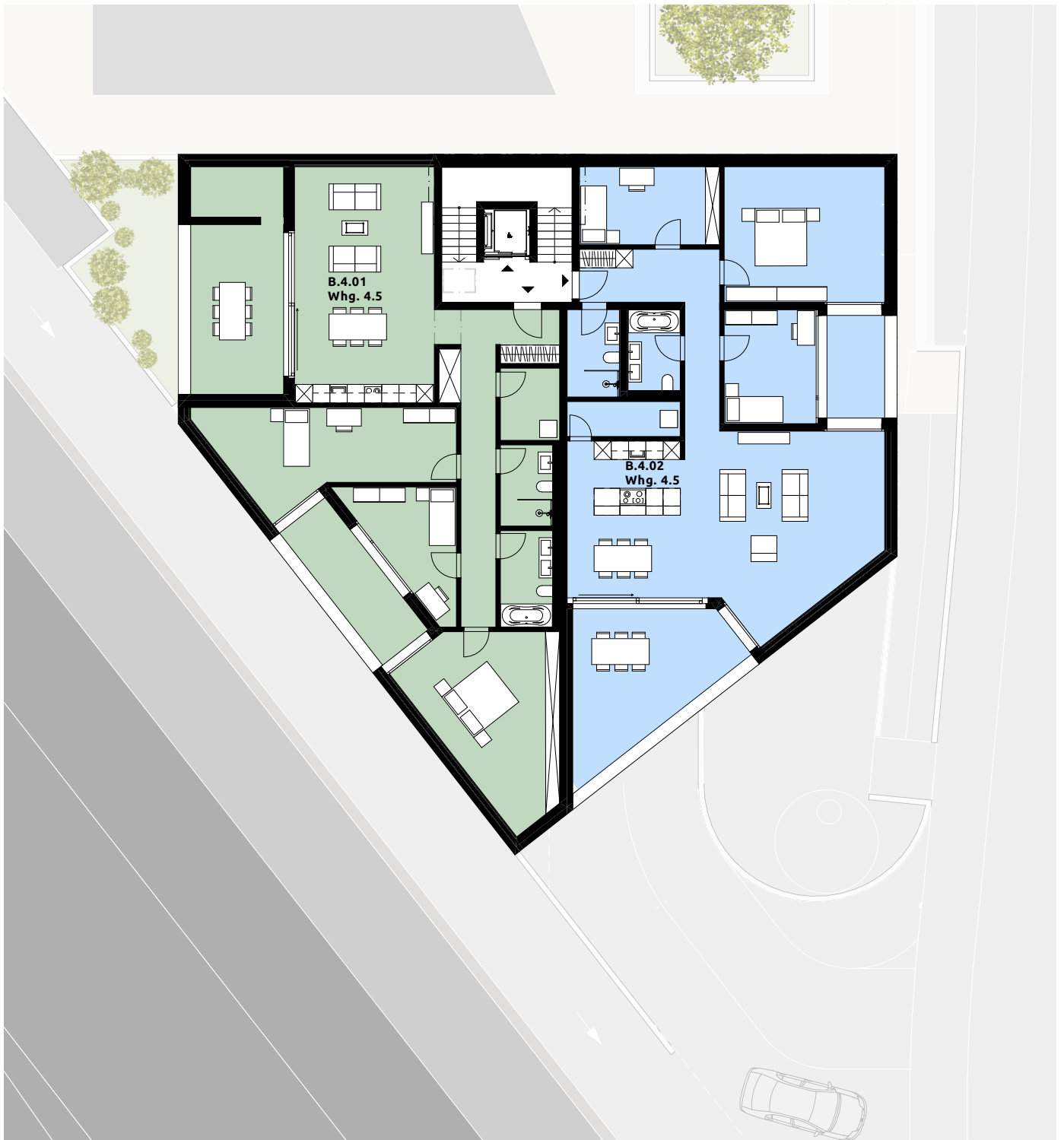
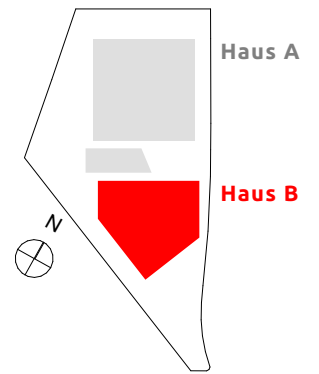
1. Obergeschoss Haus B - 1:200



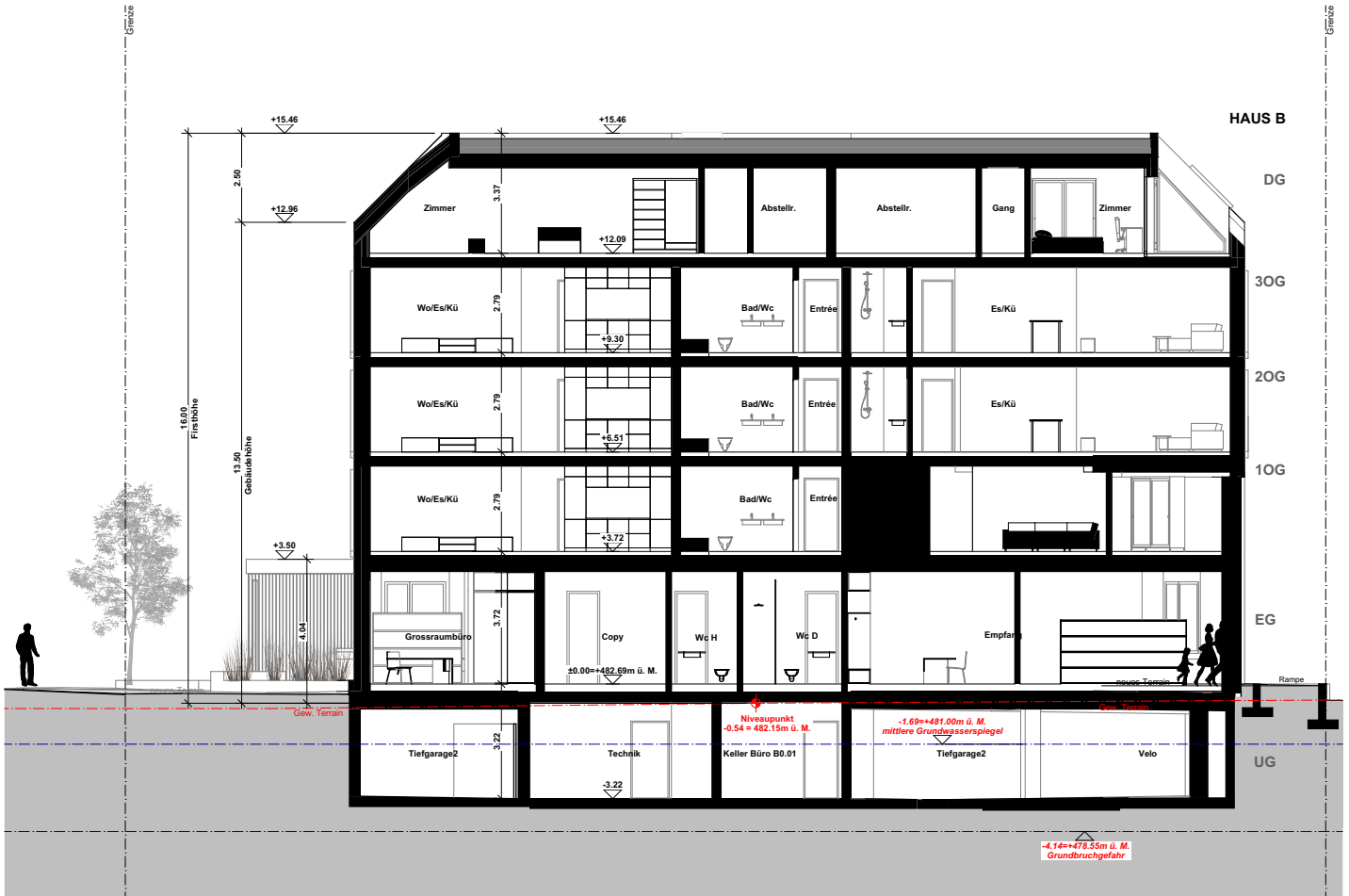
2. Obergeschoss Haus B - 1:200



3. Obergeschoss Haus B - 1:200

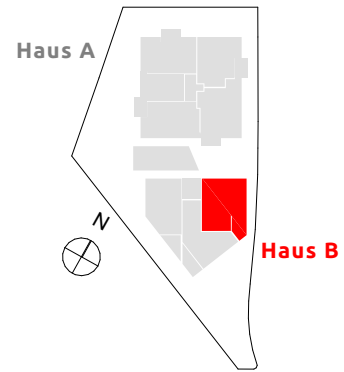


Dachgeschoss Haus B - 1:200



Schnitt Haus B - 1:200

Geschoss:	2.OG
Zimmer:	4.5
Wohnungsfläche Brutto	119.89m²
Wohnungsfläche Netto	111.68m²
Balkon	14.69m²
Raumhöhe:	2.40m



Musterwohnung 4.5 Haus A - 1:100

HAUS B



Ost Fassade Haus B - 1:200



Ost Fassade Haus A - 1:200









06 BEILAGEN

Überbauung Bahnhofstrasse 10 + 12, 7320 Sargans

Haus A

Geschoss	Nummer	Zimmer	Brutto m2		Netto m2		Balkon m2	Keller m2
EG	A0.01	Gewerbe		343.51		332.82	19.11	16.00
EG	A0.02	Gewerbe		145.22		141.44	12.63	14.07
1. OG	A1.01	3.5	106.59		100.95		15.49	8.93
1. OG	A1.02	3.5	107.71		102.14		15.26	8.94
1. OG	A1.03	4.5	122.05		114.43		15.26	10.24
1. OG	A1.04	4.5	114.06		107.27		15.49	9.81
1. OG	A1.05	2.5	56.33		54.18		10.57	6.95
2. OG	A2.01	3.5	106.59		100.95		15.49	8.93
2. OG	A2.02	3.5	107.71		102.14		15.32	8.95
2. OG	A2.03	4.5	122.05		114.43		15.26	10.24
2. OG	A2.04	4.5	114.06		107.27		15.49	9.84
2. OG	A2.05	2.5	56.33		54.18		8.43	8.78
3. OG	A3.01	3.5	106.59		100.95		15.49	8.93
3. OG	A3.02	3.5	107.82		102.46		15.38	8.95
3. OG	A3.03	4.5	122.05		114.43		15.26	10.36
3. OG	A3.04	4.5	114.06		107.27		15.49	8.95
3. OG	A3.05	2.5	56.33		54.18		10.45	8.76
DG	A4.01	3.5	116.54		110.89		21.35	9.87
DG	A4.02	3.5	120.15		113.35		19.07	10.24
DG	A4.03	4.5	130.40		123.60		21.18	10.36
DG	A4.04	4.5	131.14		123.93		19.37	10.95
Total A			2018.56	488.73	1909.00	474.26	326.84	209.05

Haus B

Geschoss	Nummer	Zimmer	Brutto m2		Netto m2		Balkon m2	Keller m2
EG	B0.01	Gewerbe		333.62		323.22	-	15.02
1. OG	B1.01	3.5	105.18		99.51		13.38	8.75
1. OG	B1.02	3.5	108.01		102.93		16.25	8.75
1. OG	B1.03	3.5	94.27		88.06		14.33	6.31
2. OG	B2.01	3.5	105.13		99.5		13.38	8.75
2. OG	B2.02	3.5	107.89		102.87		16.25	8.75
2. OG	B2.03	4.5	119.89		111.68		14.69	9.75
3. OG	B3.01	3.5	105.13		99.49		13.38	8.75
3. OG	B3.02	3.5	107.97		102.92		16.25	8.75
3. OG	B3.03	4.5	120.01		111.69		14.69	9.75
DG	B4.01	4.5	148.40		140.75		30.78	9.75
DG	B4.02	4.5	154.16		146.24		31.29	10.76
Total B			1276.04	333.62	1205.64	323.22	194.67	113.84
Total A + B			3294.6	822.35	3114.64	797.48	521.51	322.89

PP TG	36		Eigentum	32		Gewerbe	4
PP Aussen	34		Gewerbe	24		Besucher WHG	10