

Kanton St. Gallen
Stadt Rapperswil-Jona

24. Februar 2015

Überbauungsplan "Meienhalde"

Planungsbericht

neopol

Geibelstrasse 35
8037 Zürich

www.neopol-arch.ch

Inhaltsverzeichnis

- 1. Ausgangslage**
 - 1.1. Situation
 - 1.2. Anlass der Planung
 - 1.3. Planungsinstrumente
 - 1.4. Übergeordnete Zielsetzungen

- 2. Erläuterungen Überbauungsplan**
 - 2.1. Zonenordnung im Plangebiet
 - 2.2. Zweckbestimmung
 - 2.3. Erschliessung
 - 2.4. Überbauungsvorschriften
 - 2.5. Architektur
 - 2.6. Energiekonzept
 - 2.7. Aussenraum

- 3. Abweichung von der Regelbauweise**
 - 3.1. Ausnutzung und Abweichungen von der Regelbauweise

- 4. Vorteile Sondernutzungsplanung**

- 5. Planungsablauf**

- 6. Genehmigung**

- 7. Beilagen**

1. Ausgangslage

1.1 Situation

Der Planungsperimeter liegt am südlichen Hangfuss des Meienberges.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Meienhaldenstrasse
- im Osten durch den Dornacher, eine Waldparzelle und das Haus Meienberg
- im Norden durch eine Grünzone
- im Westen durch das Haus Meienhalde mit Zufahrtstrasse



1.2. Anlass der Planung

Die Grundeigentümerin der Parzelle hat sich entschieden auf ihrem eingezonten Bauland eine Wohnüberbauung zu erstellen. Im Rahmen der letzten Zonenplanrevision wurde bei einer allfällige Bebauung des Areals ein Sondernutzungsplan gefordert.

1.3. Planungsinstrument

Um die hohen Anforderung an die Bebauung, die Umgebungsgestaltung und Erschliessung zu gewährleisten und um Abweichungen von der Regelbauweise zu ermöglichen, wurde der Überbauungsplan als geeignetes Planungsinstrument gewählt.

1.4. Übergeordnete Zielsetzungen

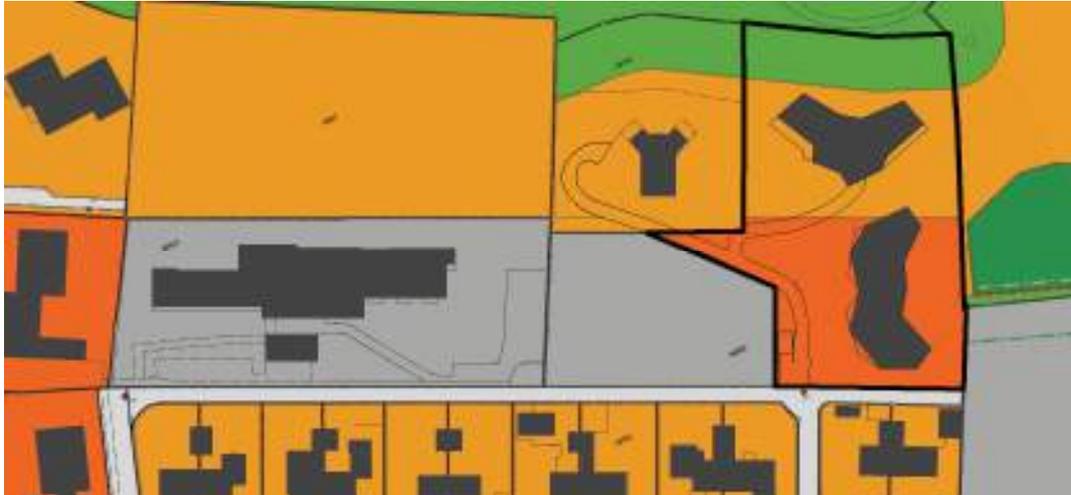
Durch die zentrumsnahe Lage bietet sich das Grundstück für eine verdichtete Bauweise an. Da es sich aber am Siedlungsrand und in Nachbarschaft zu sensiblen Objekten und hochwertigen Grünbereichen befindet, ist eine massvolle Ausnutzung sinnvoll. Die Bebauung soll diesen unterschiedlichen Anforderungen gerecht werden. Der Hangverlauf und die landschaftlichen Sichtbezüge sollen durch die Platzierung der Bauvolumen und die Aussenraumgestaltung möglichst erhalten bleiben.

Hinzu kommen die Anforderungen der Stadtbildkommission an die Wohnqualität, die Fassadengestaltung, die Fahrrad- und Besucherparkierung sowie an eine gute Erschliessung und Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten im Plangebiet.

2. Erläuterungen Überbauungsplan

2.1. Zonenordnung im Plangebiet

Das schwarz umrandete Plangebiet Meienhalde entspricht der Parzelle Nr. 2536J. Es liegt in der Wohnzone W3, in der Wohnzone W2c, sowie der Grünzone E (Erholungszone).



W3	2731 m ²
W2c	2117 m ²
Grünzone E	856 m ²
Parzelle Total	5707 m ²

2.2. Zweckbestimmung

Gemäss Art. 2 der besonderen Vorschriften bezweckt der Überbauungsplan:

- eine überzeugende städtebauliche Anordnung und Volumetrie der Baukörper
- eine qualitativ hochstehende und ökologisch nachhaltige Wohnüberbauung
- die sinnvolle Regelung der Erschliessung des Areals Meienhalde

2.3. Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung des Areals erfolgt in der Verlängerung der Bildaustasse von der bestehenden Zufahrtstrasse vom Haus Meienhalde. Die Tiefgarage der Bewohner der 9 Wohnungen des unteren Mehrfamilienhauses liegt unmittelbar bei der Arealzufahrt im flachen Geländeteil. Das obere Gebäude mit seinen 4 Wohnungen verfügt über eine eigene Unterniveauparkierung. Die Besucherparkfelder sind entlang der Meienhaldenstrasse angeordnet. (Die Anzahl der Wohnungen bezieht sich auf das Richtprojekt im Anhang)

Die Berechnung der Pflichtparkfelder für Motor- und Zweiradfahrzeug, sowie die Anzahl und Lage der Behindertenparkplätze erfolgt anhand des Parkplatzbedarfs-Reglements der Stadt Rapperswil-Jona und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definitiv festgelegt.

2.4. Überbauungsvorschriften

Für die Lage und Dimensionierung der Hauptbauten werden zwei Baubereiche (A und B) mit den entsprechenden max. zulässigen Geschossen sowie den max. zulässigen Gebäude- und Firsthöhen in Meter über Meer festgelegt. Damit wird das dem Überbauungsplan zugrunde liegende Richtprojekt planungsrechtlich klar fixiert.

Mit der Festlegung von Baubereichen und Baulinien wird die Beschränkung der maximalen Gebäudelänge und der Mehrlängenzuschlag hinfällig.

Mit dem Baubereich C (Vorbauten) wird v.a. die maximale Ausdehnung der Balkonschicht der zwei Baukörper mit einer einfachen Form begrenzt. Sie bietet den notwendigen Spielraum für die definitive Gestaltung gemäss Richtprojekt.

Im Baubereich D (Nebenbauten) wird die überdachte Veloparkierung festgelegt.

Die Abweichungen von der Regelbauweise werden unter Punkt 3 dieses Berichts erläutert.

2.5. Architektur

Durch die Setzung der Volumen wird die natürliche Arena der "Meien-Halde" akzentuiert und der Geländeverlauf bleibt erhalten. Der Erschliessungsweg als «Promenade Architecturale» macht das Ensemble aus Neubauten und bestehender Villa als Raumfolge erlebbar und bindet es zusammen.

Die Vier-Familien-Villa an bester Aussichtslage orientiert sich in der Typologie am Haus Meienhalde von Häfeli-Moser-Steiger, mit dem Patio im Norden und dem diagonalen Ausblick auf den See respektive die Glarneralpen. Die Volumetrie orientiert sich am Haus Meienberg im Osten und den Mehrfamilienhäusern im Westen. Durch die frei geformte Fassade schmiegt sich das Gebäude an den Hang und scheint wie selbstverständlich in das Grundstück hineingewachsen. Auf ein Attikageschoss wird zugunsten der landschaftlichen Einordnung bewusst verzichtet.

Das untere Mehrfamilienhaus sucht den Bezug zur hangseitigen Mehrfamilien-Villa. Dank seiner polygonalen Grundrissform können die aussenräumlichen Bezüge mit einfachen Mitteln formuliert und die Masstäblichkeit des Quartiers übernommen werden. Die Höhenstaffelung der Baubereiche B1 / B2 / B3 / B4 folgt der leichten Hangneigung. Talseitig reagiert das Bauvolumen mit einem Rücksprung im Dachgeschoss auf die zweigeschossigen Nachbarbauten. Seine Lage entlang der Falllinie ermöglicht weiterhin die Wahrnehmung des Hangverlaufes aus dem Bildauquartier.

2.6. Energiekonzept

Sofern Bauten und Anlagen nicht nach dem Label MINERGIE® zertifiziert werden, dürfen höchstens 60% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energie gedeckt werden.

2.7. Aussenraum

An die Umgebungsgestaltung werden eben so hohe gestalterische Ansprüche wie an die Architektur gestellt. Die definitiven Angaben zum gesamten Aussenraum mit allen Angaben zu den Grün- und Pflanzbereichen, zur Gestaltung, zu den Terrainveränderungen, den Fusswegen sowie der detaillierte Nachweis über die Bereiche für Kinderspielplätze, Gemeinschafts- und Begegnungsorte ist im Umgebungsplan festzulegen, der mit dem Baugesuch eingereicht wird. Auch die Oberflächenentwässerung und der Standort der Entsorgungseinrichtungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

3. Abweichung von der Regelbauweise

3.1. Ausnutzung und Abweichungen von der Regelbauweise

Die zwei festgelegten Baubereiche A und B benötigen keine Mehrausnutzung gegenüber der Regelbauweise. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen wird diese sogar unterschritten.

Baubereich A	Regelbauweise Wohnzone W2c	Richtprojekt "Meienhalde"
AZ max.	0.5	0.45
GH max.	8.0m	8.0m
FH max.	12.0m	8.0m
GL max.	30m	30.0m

Baubereich B	Regelbauweise Wohnzone W3	Richtprojekt "Meienhalde"
AZ max.	0.7	0.55
GH max.	10.5m	B1: 7.90m B2: 9.40m B3: 9.50m B4: 6.60m
FH max.	14.5m	FH = GH (Flachdach)
GL max.	40m	43.0m

4. Vorteile Sondernutzungsplanung

- Durch die Zusammenarbeit mit der Stadtbildkommission und der Bauverwaltung Rapperswil-Jona konnte die öffentliche Hand einen massgebenden Einfluss auf die Projektgestaltung nehmen.
- Die zwei entstandenen, subtil gegliederten Baukörper fügen sich gut in den Ort ein und beanspruchen keine Mehrausnutzung.
- Das Projekt an der Schnittstelle zwischen urbanem Siedlungsraum und parkartigem Grünraum gewichtet den Landschaftsbezug sehr stark.
- Die zweckmässige und flächensparende Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr und die unterirdische Parkierung minimieren die Verkehrsimmissionen für Anwohner und Bewohner.
- Die Energieeffizienz der Bauten übertrifft die gesetzlichen Mindestanforderungen.

5. Planungsablauf

In einem aufwändigen Entwicklungsprozess wurde dank dem Entgegenkommen der Grundeigentümerin, der Zusammenarbeit der beteiligten Planer mit der Bauverwaltung der Stadt Rapperswil-Jona und der Stadtbildkommission das nun vorliegende stimmige Richtprojekt im Überbauungsplan Meienhalde festgelegt.

Der Zeitplan zur planungsrechtlichen Umsetzung sieht vor:

- kantonale Vorprüfung
- Erlass durch Gemeinderat
- Information der Anwohner
- Öffentliche Planaufgabe gemäss Art. 29ff BauG während 30 Tagen
- eventuell Einsprache- und Rekursverfahren
- Genehmigung durch das kantonale Baudepartement

7. Beilagen

Dokumentation Richtprojekt Meienhalde:

- Erläuterung der Ausgangslage
- Stadt- und Landschaftsräumliche Analyse
- Einbettung in den Ort
- Umgebungsgestaltung und Erschliessung
- Referenzbilder, Visualisierungen und Pläne