

Kanton St.Gallen

Stadt Rapperswil-Jona

20. November 2015

Überbauungsplan „Säntisstrasse“ Planungsbericht

raumfindung architekten eth bsa sia



Projektverfasser und Beteiligte

Bauherrschaft

Grundeigentümerin Parz.Nr. 1316R, 1334R, 1388R, 1389R

Pensionskasse Stadt Rapperswil-Jona

St. Gallerstrasse 40

8645 Jona

Grundeigentümerin Parz.Nr. 1317R

Baugenossenschaft Rapperswil-Jona

Bollwiesstrasse 16

8645 Jona

Architektur

raumfindung architekten eth bsa sia

Neue Jonastrasse 60A

8640 Rapperswil

info@raumfindung.ch

www.raumfindung.ch

Landschaftsarchitektur

graber allemann landschaftsarchitektur gmbh

Talstrasse 31

8808 Pfäffikon SZ

info@zwischenraum.ch

www.zwischenraum.ch

01	Ausgangslage	
01.1	Planungsgegenstand / Projektwettbewerb	5
01.2	Grundlagen	7
01.3	Zielsetzung	7
02	Richtprojekt Wohnüberbauung Säntisstrasse	
02.1	Städtebauliches Konzept / Umgebungsgestaltung	9
02.2	Verkehrerschliessung und Parkierung	9
02.3	Architektonischer Ausdruck	11
02.4	Nutzungsverteilung	11
02.5	Energie und Gebäudetechnik	11
03	Kennziffern und Nachweise Richtprojekt	
03.1	Anrechenbare Geschossflächen (aGF) und Ausnützung	12
03.2	Anzahl Wohneinheiten	12
03.3	Parkplätze für Motorfahrzeuge (PP)	12
03.4	Abstellplätze für Fahrräder (VP)	13
03.5	Spiel- und Aufenthaltsbereiche	13
04	Abweichungen Regelbauweise	
04.1	Überbauungsvorschriften	15
04.2	Gebäudelänge sowie Gebäude- und Grenzabstände	17
05	Anhang	
05.1	Checkliste Sondernutzungsplan „Wohnen“	21
05.2	Berechnungsnachweis anrechenbare Geschossfläche (aGF)	22
05.3	Berechnungsnachweis Parkplatz-Bedarf (PP)	23
05.4	Berechnungsnachweis Bedarf Velo-Abstellplätze (VP)	24
05.5	Berechnungsnachweis Spiel- und Aufenthaltsbereiche	25
05.6	Berechnungsnachweis Niveaupunkte	26
06	Projektdokumentation Richtprojekt	
	Planbeilagen „Wohnüberbauung Säntisstrasse“	27

- Beilagen**
- Überbauungsplan „Säntisstrasse“, Situation M 1:200
 - Besondere Vorschriften Überbauungsplan „Säntisstrasse“

Planungsgebiet: Parzellen Kat.Nr. 1334R, 1388R,
1389R, 1316R und 1317R.

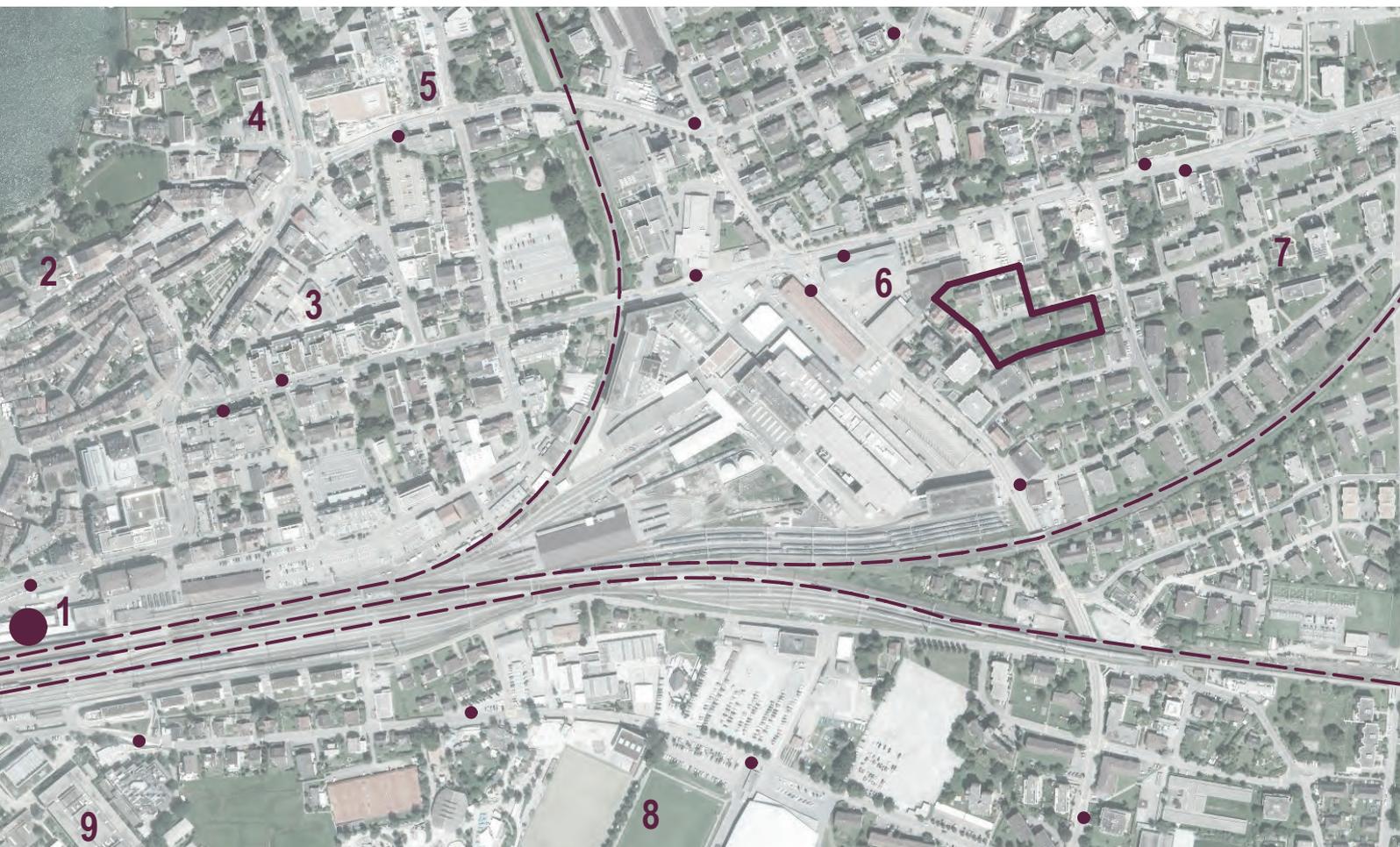
Abbildung 01
Quelle: Katasterplan Rapperswil-Jona, Stand Juni 2015



Orthofoto

Abbildung 02
Quelle: www.bing.com/maps; 29.06.2015, 11:21

- | | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| o: Bushaltestellen | 5: Einkaufszentrum Sonnenhof |
| 1: Bahnhof Rapperswil | 6: Kunst(Zeug)Haus Rapperswil-Jona |
| 2: Schulhaus Herrenberg | 7: Kindergarten Sämtisstrasse |
| 3: Stadtbibliothek Rapperswil-Jona | 8: Lido und Knies Kinderzoo |
| 4: BWZ Rapperswil | 9: Campus HSR Rapperswil |



01 Ausgangslage

01.1 Planungsgegenstand / Projektwettbewerb

Die Wohnüberbauung Sântisstrasse befindet sich entlang beider Seiten der Sântisstrasse in Rapperswil. Der Bearbeitungsperimeter umfasst die im Eigentum der Pensionskasse der Stadt Rapperswil-Jona befindlichen Grundstücke Kat. Nr. 1334R, 1388R, 1389R, 1316R sowie die Parzelle der Baugenossenschaft Rapperswil-Jona Kat.Nr. 1317R. Die Gesamtfläche der fünf Grundstücke beträgt 5'555 m². Gegen Norden grenzt das Gebiet an die viergeschossige Wohn- und Gewerbezone (WG4) entlang der Neuen Jonastrasse. Darauf befinden sich momentan ein paar ältere, ehemalige Fabrikbauten und eine Freifläche für Autoabstellplätze, welche als Fortführung des umgenutzten Zeughauses dienen.

Die fünf bestehenden Mehrfamilienhäuser an der Sântisstrasse wurden im Jahr 1951 erstellt. Die als Zweispanner konzipierten, zweigeschossigen Bauten entsprechen in ihrer Grundstruktur nach wie vor dem ursprünglichen Zustand. Eine 2011 erstellte Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass eine umfassende energetische und bauliche Sanierung der Wohnbauten mit einem unverhältnismässig grossen Aufwand verbunden wäre. Im Sinne einer Verdichtung und Aufwertung der Wohnqualität sollen auf den Grundstücken innerhalb des Bearbeitungsperimeters architektonisch hochwertige Neubauten realisiert werden, welche sich optimal in die vorhandene Quartierstruktur einfügen und gleichzeitig eine angemessene Verdichtung des Quartiers ermöglichen. Die Wohnungen sollen einen hohen Gebrauchswert aufweisen und unterschiedliche Wohnbedürfnisse abdecken. Im Vordergrund steht die Realisierung von marktkonformen, preisgünstigen Mietwohnungen.

Mit der Absicht ein optimiertes und verdichtetes Ersatzprojekt zu realisieren, führte die Pensionskasse Rapperswil-Jona mit der Baugenossenschaft Rapperswil-Jona einen anonymen, einstufigen Projektwettbewerb mit fünf Teilnehmern durch. Das obsiegende Projekt „Manimatter“, resp. das daraus hervorgegangene Vorprojekt der raumfindung architekten eth bsa sia, Rapperswil liegt dem Überbauungsplan als hinweisendes Richtprojekt zu Grunde.

Modellfoto / Sicht nach Norden

Abbildung 03
Quelle: Jurybericht Projektwettbewerb Ersatzneubauten
Sântisstrasse, März 2015

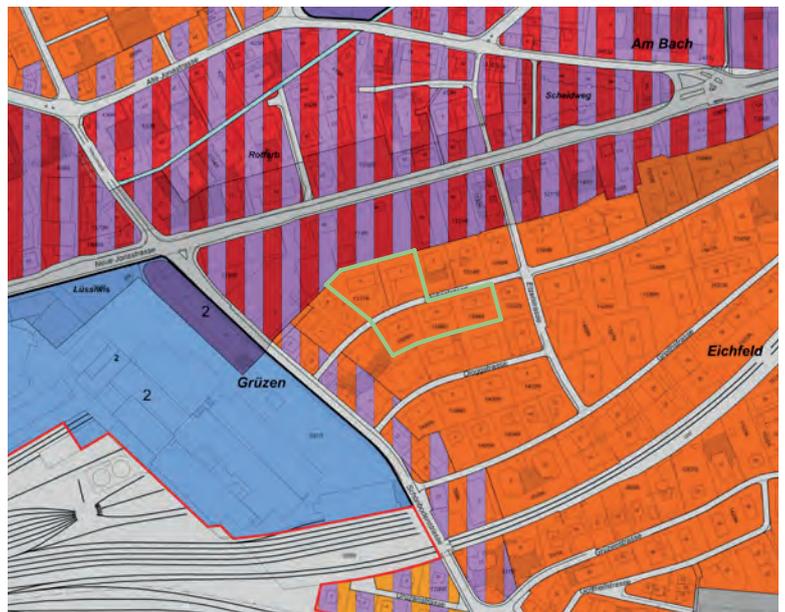


- Wohnzone W2a
- Wohnzone W2b
- Wohnzone W2c
- Wohnzone W3
- Wohnzone W4
- Wohn-/Gewerbezone WG2
- Wohn-/Gewerbezone WG3
- Wohn-/Gewerbezone WG4
- Gewerbe-/Industriezone A
- Gewerbe-/Industriezone B
- Industriezone

Zonenplan mit Planungsgebiet

Abbildung 04

Quelle: geoportal.ch, Stand Juni 2015



Gewässerschutzbereiche

- Gewässerschutzbereich A₁
- Gewässerschutzbereich A₀
- Bereiche A₁ und A₀ überlagert
- übriger Bereich üB

Grundwasserschutzzonen/-areale

- rechtskräftige Grundwasserschutzzone S1
- rechtskräftige Grundwasserschutzzone S2
- rechtskräftige Grundwasserschutzzone S3
- rechtskräftiges Grundwasserschutzareal
- provisorische Grundwasserschutzzone
- provisorisches Grundwasserschutzareal

Gewässerschutzkarte mit Planungsgebiet

Abbildung 05

Quelle: geoportal.ch, Stand Juni 2015



01.2 Grundlagen

Basis für den Überbauungsplan sind das jeweilig rechtsgültige kantonale Baugesetz des Kanton St.Gallen (BauG) sowie das Baureglement (BauR) der Stadt Rapperswil-Jona.

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Stadt Rapperswil-Jona befinden sich die Grundstücke in der dreigeschossigen Wohnzone (W3). Sie umfassen total eine Fläche von 5'555 m² und erlauben nach Regelbauweise eine Ausnützung von 0.7. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Gemäss Geoinformationssystem des Kantons St.Gallen sind für das Planungsgebiet folgende Einträge vorhanden (Stand Juni 2015):

- Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_U. Als Grundlage für die weitere Planung ist eine geologisch-geotechnische Baugrunduntersuchung durchzuführen.
- Laut Gefahrenkarte sind keine Naturgefahren ersichtlich.
- Gemäss Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind keine Belastungen vermerkt.

01.3 Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Überbauungsplan „Säntisstrasse“ wird die Voraussetzung für die Realisierung einer städtebaulich vorzüglich und qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung geschaffen, welche die Bestandesbauten ersetzt und sich gut in das bestehende Quartier einfügt.

Aufgrund der zentrumsnahen Lage und der heutigen Verpflichtung zur inneren Verdichtung der Baulandreserven sollen die Grundstücke möglichst optimal ausgenutzt werden. Deshalb hat sich die Bauherrschaft entschlossen, einen Überbauungsplan einzureichen mit dem Ziel, die mögliche Mehrausnutzung von 20% entsprechend dem Richtprojekt zu erreichen. Dafür beansprucht die Überbauung unwesentliche Abweichungen zum Baureglement – stets unter der Bedingung, dass daraus für die bestehenden Nachbarbauten keine wesentlichen Nachteile entstehen, die identitätsstiftende Struktur erhalten bleibt sowie die Quartierdurchlässigkeit gestärkt wird.

Visualisierung Überbauung Säntisstrasse

Abbildung 06

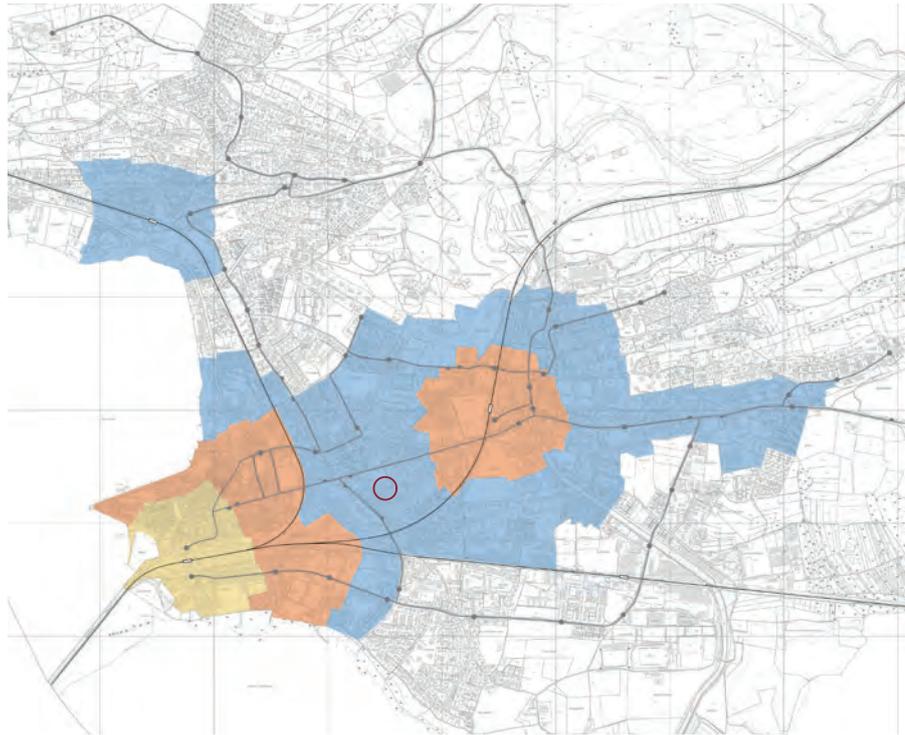
Quelle: raumfindung architekten, Stand Wettbewerb



- A
- B
- C
- D

Güteklassen der ÖV-Erschliessung

Abbildung 07
 Quelle: Parkplatzbedarfs-Reglement RJ, Stand Juni 2015



Modellfoto / Sicht nach Süden

Abbildung 08
 Quelle: raumfindung architekten, Stand Juni 2015



02.1 Städtebauliches Konzept / Umgebungsgestaltung

Dank der gegliederten Gebäudeform verzahnen sich die viergeschossigen Wohnbauten mit den grosszügigen parkähnlichen Aussenräumen entlang der Sântisstrasse. Die 41 Wohnungen werden als gleichwertige Wohneinheiten angeboten. Durch die Gliederung der Bauvolumen integrieren sich die Neubauten in Proportion und Massstäblichkeit in das bestehende Quartier. Alle Wohneinheiten werden über zentrale Treppenhäuser und Aufzüge mit Anschluss an die Tiefgarage oder Kellergeschosse erreicht. Trotz der feingliedrigen Gestaltung sind die Neubauten kompakt und erfüllen die Vorgaben für nachhaltiges Bauen. Die Familienwohnungen sind mehrseitig orientiert und dank der Anordnung von Wohnräumen und Loggien ergeben sich interessante Ausblicke und eine gute Besonnung. Die Wohnungen werden nach einem marktkonformen Mix angeboten.

Durch die vorgeschlagene Anordnung und Ausrichtung der Baukörper wirken die Aussenräume grosszügig und es entstehen gemäss dem Quartiercharakter attraktive Sichtbezüge. Die Neubauten werden von der Sântisstrasse über Vorzonen erschlossen. Die Zugänge sind einladend und offen ausgestaltet. Die gemeinschaftlichen Nutzungen, wie beispielsweise die Veloräume, sind unmittelbar neben den Hauseingängen im Erdgeschoss platziert. Mehrere Wege verbinden die Wohnbauten und führen in die gemeinschaftlichen Freiflächen. Entlang dieser Wegverbindungen gliedern sich Aufenthaltsplätze mit Sitzgelegenheiten und Spielbereiche an. Eine vielfältige, extensive Rasenfläche, mit einheimischen Bäumen und Sträuchern besetzt, umfließt die Gebäude. Im Bereich der erdgeschossigen Aussensitzplätze werden die Pflanzungen mit einzelnen Blütensträuchern ergänzt und die quartiertypischen Aussenraumqualitäten aufgegriffen.

02.2 Verkehrserschliessung und Parkierung

Das Siedlungskonzept sieht für alle Baubereiche eine gemeinsame Tiefgarageneinfahrt peripher im Westen vor. Die Besucherparkplätze sind direkt an der Sântisstrasse angeordnet und durch die Bündelung klar zu den Gebäuden orientiert. Insgesamt stehen (unter- und oberirdisch) 49 Parkplätze zur Verfügung, wovon 40 in der Tiefgarage untergebracht sind. Durch die gute Anknüpfung des Quartieres an den öffentlichen Verkehr kann eine Herabsetzung des Pflichtbedarfs der Parkplätze in Anspruch genommen werden (gem. Art. 9 des Parkplatzbedarfs-Reglement der Stadt Rapperswil-Jona beträgt der untere Grenzbedarf 70% des Pflichtbedarfs).

Der durch die Neuüberbauung entstehende Mehrverkehr hat auf die Quartierstrassen sowie das übergeordnete Strassennetz (im Besonderen die Neue Jonastrasse) keine negativen Auswirkungen.

Visualisierung Innenraum Wohnung

Abbildung 09

Quelle: raumfindung architekten, Stand November 2015

10



02.3 **Architektonischer Ausdruck**

Die viergeschossigen Baukörper treten als zurückhaltende Wohnbauten in Erscheinung. Durch die Grundformen passen sich die Wohnhäuser in der Proportion und dem Massstab in das umliegende Quartier ein. Die umlaufenden Vordächer vermitteln zwischen den bestehenden Nachbarshäusern und einer zeitgemäss gestalteten Architektur. Die Fassaden der Wohnhäuser werden durch vertikale Lisenen gegliedert und die strukturierte Fassadenverkleidung verleiht dem Baukörper Tiefe. Grosszügige Loggien vermitteln im Sommer zum parkähnlichen Aussenraum. Die Zimmerfenster werden als konventionelle dreifach isolierte Fenster mit öffnbaren Flügeln konzipiert. Die Loggien sind auf Grund der Proportionen gut nutzbar, verfügen über attraktive mehrseitige Ausblicke und verleihen dem Neubau zusätzlich einen wohnlichen Gesamteindruck.

02.4 **Nutzungsverteilung**

Insgesamt werden 41 Wohnungen mit gut besonnten Loggien und attraktiven Grundrissen angeboten. Im Gartengeschoss befinden sich mehrheitlich die Familienwohnungen. Innerhalb einer Wohnung bildet der Eingangsbereich mit den Ess- und Wohnräumen eine fliessende Raumfigur. Es entstehen interessante Aussenraumbezüge mit idealer Tageslichtnutzung. Die Schlafzimmer sind mehrheitlich als Doppelseiten mit Bad gruppiert. Dadurch wird der Wohn- und Schlafbereich konsequent getrennt.

02.5 **Energie und Gebäudetechnik**

Die gewählte Baustruktur, die ökologischen Baumaterialien und die gute Tageslichtnutzung in den Wohnungen garantieren eine hohe Behaglichkeit in den Räumen. Die kompakte Gebäudeform, die konsequent geführte thermische Gebäudehülle und die sehr guten Dämmwerte erfüllen die MINERGIE®-Anforderungen (exkl. kontrollierte Wohnungslüftung). Aufgrund des angestrebten Anteils an Recyclingbeton als Wärmespeicher und der ökonomischen Fassade wird der sorgfältige Umgang mit den Ressourcen gewährleistet. Bei der Gebäudetechnik werden bewährte Systeme wie Niedertemperaturbodenheizung und Erdsonden-Wärmepumpe vorgeschlagen.

Die Tragkonstruktion basiert auf einer sehr effizienten Massivbauweise mit schlaff bewehrten Betondecken und -wänden, wo statisch notwendig. Dabei wird das Untergeschoss als unterhaltsames, monolithisch zusammenhängendes Bauteil erstellt. Die Gebäudestabilität (Erdbeben) wird über die innenliegenden Betonscheiben (Wohnungstrennwände) sowie die durchgehenden Liftkerne gewährleistet. Die gemauerten Aussenwände mit vorgehängter und hinterlüfteter Fassade erfüllen das Prinzip der Systemtrennung und garantieren eine lange Lebensdauer. Die Fassade wird durch Lisenen gegliedert, die gleichzeitig die Fensterleibungen ausbilden. Ein aussenliegender Sonnenschutz schützt vor der sommerlichen Überhitzung. Mit den vorgeschlagenen Massnahmen für die Gebäudehülle und der sinnvollen Nutzung der erneuerbaren Energien wird der Investitionsbedarf beim Bauen tendenziell höher - dafür werden die laufenden Kosten für den langjährigen Betrieb deutlich gesenkt.

03 Kennziffern und Nachweise Richtprojekt

03.1 Anrechenbare Geschossflächen (aGF) und Ausnützung

	anrechenbare Grundstücksfläche	Bauzone
Tabelle 01 Parz. Nr. 1334R, 1388R, 1389R, 1316R, 1317R	5'555 m ²	W3

Ausnützungsziffer	0.7 + 20% Bonus =	0.84
zulässige aGF	5'555 m ² x 0.84 =	4'666 m ²
Tabelle 02 beanspruchte aGF Richtprojekt		4'661 m²

03.2 Anzahl Wohneinheiten

Wohnungstyp	Anzahl
2.5-Zimmer-Wohnung	5
3.5-Zimmer-Wohnung	15
4.5-Zimmer-Wohnung	19
5.5-Zimmer-Wohnung	2
Tabelle 03 Total Wohnungen	41

03.3 Parkplätze für Motorfahrzeuge (PP)

Minimaler Bedarf gemäss rechtsgültigem Parkplatzbedarfs-Reglement der Stadt Rapperswil-Jona. Das Planungsgebiet befindet sich in der Güteklasse C der ÖV-Erschliessung. Der Pflichtbedarf der Bewohner-Parkplätze entspricht 70% des errechneten Grenzbedarfes, resp. 50% für die Besucher-Parkplätze (Art. 8f).

	Anzahl PP Grenzbedarf	Anzahl PP Pflichtbedarf (70%, resp. 50%)
Bewohner (1PP / 80 m ² aGF)	41	29
Besucher (10% Bewohner PP)	4	2
Tabelle 04 Total PP	45	31
davon behindertengerecht	2	2

Nachweis Richtprojekt:

Bewohner PP	Tiefgarage	40
davon behindertengerecht	Tiefgarage	2
Besucher PP	oberirdisch	9
davon behindertengerecht	oberirdisch	1
Tabelle 05 Total PP		49

03.4 Abstellplätze für Fahrräder (VP)

Minimaler Bedarf gemäss rechtsgültigem Parkplatzbedarfs-Reglement der Stadt Rapperswil-Jona (Art. 22):

	Anzahl Whg.	Anzahl Zimmer
2.5-Zimmer-Wohnung	5	10
3.5-Zimmer-Wohnung	15	45
4.5-Zimmer-Wohnung	19	76
5.5-Zimmer-Wohnung	2	10
Total Zimmer / VP		141

Tabelle 06

Nachweis Richtprojekt:

Total VP	154
-----------------	------------

03.5 Spiel- und Aufenthaltsbereiche

Der minimale Bedarf errechnet sich gemäss rechtsgültigem Baugesetz des Kanton St. Gallen (Art. 73) und dem Baureglement der Stadt Rapperswil-Jona (Art. 19): Die erforderlichen Spielflächen betragen 20% der dem Wohnen dienenden anrechenbaren Geschossfläche.

aGF Wohnen (ohne 2.5-Zi.Whg./Erschliessung)	3'995 m ²
erforderliche Fläche (20% aGF Wohnen)	799 m²

Tabelle 07

Nachweis Richtprojekt:

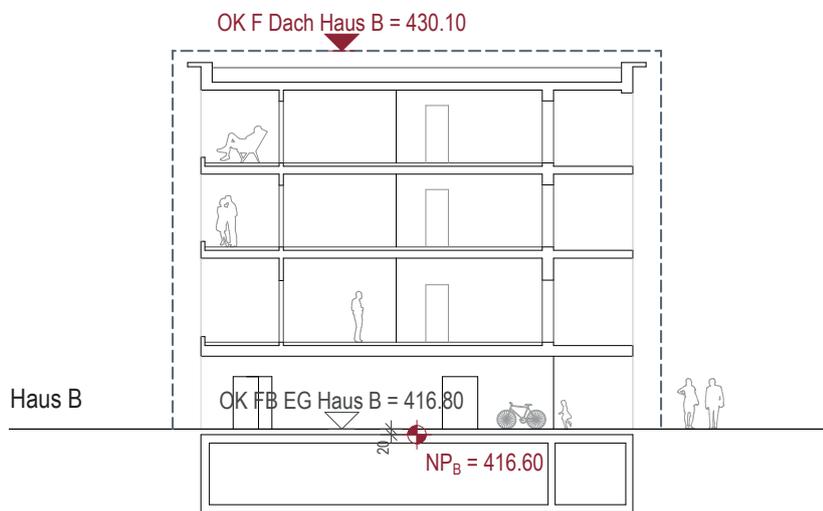
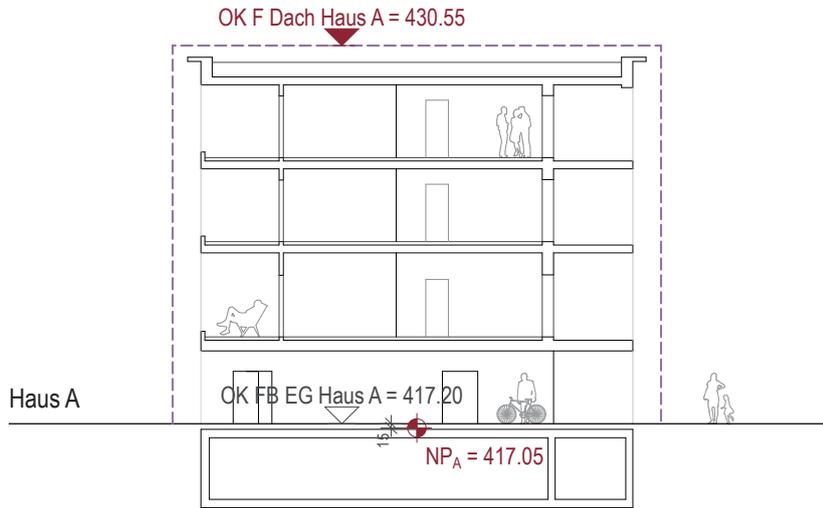
Total Fläche Spiel- und Aufenthaltsbereiche	887 m²
--	--------------------------

Visualisierung Überbauung Säntisstrasse

Abbildung 10

Quelle: raumfindung architekten, Stand Wettbewerb





Schemaschnitte Gebäude- und Firsthöhen Hauptbauten A - C

Abbildung 11

Quelle: raumfindung architekten, Stand November 2015

04 Abweichungen Regelbauweise

04.1 Überbauungsvorschriften

Das Planungsgebiet liegt gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Stadt Rapperswil-Jona in der dreigeschossigen Wohnzone (W3). In den besonderen Vorschriften (besV) zum Überbauungsplan „Säntisstrasse“ wird bei den nachfolgenden Punkten von den Bestimmungen des Baureglements abgewichen:

	Baubereich Hauptbaute A	Baubereich Hauptbaute B	Baubereich Hauptbaute C	Regelbauweise (BauR)
Art. 8 BauR max. Anzahl Vollgeschosse	4	4	4	3
Hinweis Niveaupunkt	417.05 müM.	416.60 müM.	417.15 müM.	-
Art. 8 BauR max. Gebäude- und Firsthöhe*	430.55 müM.	430.10 müM.	430.65 müM.	10.5 m / 13.0 m
Art. 8 BauR max. Gebäudelänge	gem. Baubereich (54.23 m)	gem. Baubereich (33.61 m)	gem. Baubereich (32.17 m)	40.0 m
Art. 8 BauR Mehrlängenzuschlag	nein			ja
Art. 8f. BauR Ausnützung	0.84			0.7

15

Tabelle 08

Vor-, An- und Nebenbauten sind gemäss dem Baureglement erlaubt. Die Nebenbauten für die Velounterstände sowie die gedeckte Tiefgarageneinfahrt werden wie folgt definiert:

	Baubereich Nebenbauten N ₁	Baubereich Nebenbauten N ₂	Regelbauweise (BauR)
Art. 7, Abs. 5 BauR max. Anzahl Vollgeschosse	1	1	1
Art. 7, Abs. 5 BauR Grundfläche	54 m ²	57 m ²	60 m ²
Hinweis Niveaupunkt	417.08 müM.	416.20 müM.	-
Art. 7, Abs. 5 BauR max. Gebäude- und Firsthöhe*	420.58 müM.	419.70 müM.	3.5 m / 5.0 m
Art. 15, Abs. 3 BauR Grenz- und Gebäudeabstände	gem. Baubereich (1.50 / 1.50 m)	gem. Baubereich (3.00 / 1.96 m)	3.0 m / 3.0 m

Tabelle 09

04.2 Gebäudelänge sowie Gebäude- und Grenzabstände

Im vorliegenden Überbauungsplan wird die maximal zulässige Gebäudelänge von 40.0 m aufgehoben, resp. durch den Baubereich definiert, sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse um ein Vollgeschoss erhöht. Auf die Erstellung eines Dach- oder Attikageschosses wird verzichtet.

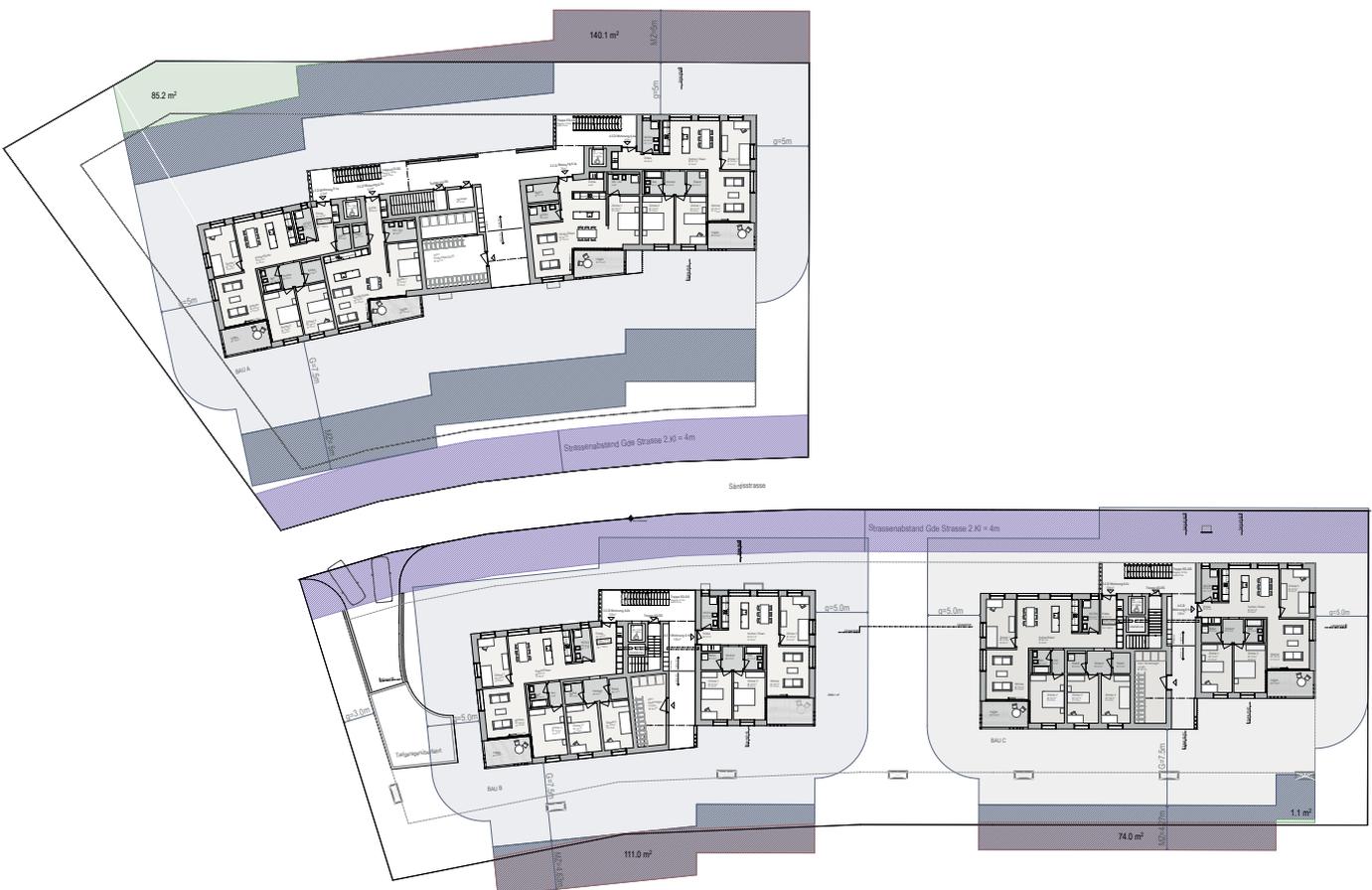
Aufgrund der zentrumsnahen Lage und der heutigen Verpflichtung zur inneren Verdichtung vorhandener Baulandreserven sollen die Grundstücke möglichst optimal ausgenutzt werden. Das Richtprojekt und damit auch der Überbauungsplan „Säntisstrasse“ gehen zur Erreichung der Mehrausnutzung bewusst von einer Übertretung der Gebäudelänge im Vorzug zur Entwicklung eines Bauvolumens in der Parzellentiefe aus, da diese Volumetrie der bestehenden Quartierstruktur weit mehr entspricht. Da keine nachbarschaftlichen Interessen beeinträchtigt werden und die Grösse der Grundstücke eine Erhöhung der Baudichte rechtfertigen, sind verhältnismässige Übertretungen der Regelbauvorschriften vertretbar.

Da auf den Nachbarsparzellen keine Benachteiligungen durch die Überbauung entstehen, werden die Gebäudelänge und der Mehrlängenzuschlag gemäss Baureglement im Planungsgebiet aufgehoben. Die nachbarschaftlichen Interessen werden dabei kaum tangiert: Im Norden befindet sich das ehemalige Zeughausareal mit Büronutzung und viel Freifläche und die südlichen gelegenen Wohnhäuser weisen grosse Abstände und eine Orientierung nach Süden auf. Die Grenz- und Gebäudeabstände der Hauptbauten werden in jedem Fall eingehalten. Erlaubt sind weiterhin die im Baureglement definierten Überschreitungen (z.B. bei Vor- und Nebenbauten).

Nachweis Grenz- und Gebäudeabstände

Abbildung 12

Quelle: raumfindung architekten, Stand November 2015





Visualisierung Fassadenansicht

Abbildung 13

Quelle: raumfindung architekten, Stand Wettbewerb

05 Anhang

05.1 Checkliste Sondernutzungsplan „Wohnen“

Gemäss „Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes“ (Amt für Raumentwicklung SG, September 2007) wurden mit Hilfe der beigefügten Checkliste die für den Überbauungsplan relevanten Themen ermittelt und entsprechend im vorliegenden Planungsbericht abgehandelt.

	nicht relevant	relevant
Siedlung		
Abweichungen zur Regelbauweise		x
Hohe architektonische Qualität		x
Haushälterische Nutzung des Bodens		x
Lärmschutz Wohnen, Arbeiten, Freizeit	x	
Schutz vor Luftverschmutzung und Gerüchen	x	
Schutz vor Elektromog	x	
Ortsbild / Betroffene Kulturdenkmäler	x	
Siedlung energiesparend konzipiert		x
Sinnvolle Etappierung	x	
Gewährleistung Störfallvorsorge	x	
Infrastruktur und Wirtschaft		
Sinnvolle Zuordnung der Nutzungen	x	
Kosten und Ertrag	x	
Natur und Landschaft		
Einordnung in Landschaft und Quartier		x
Förderung der Natur im Siedlungsraum		x
Freihaltung von Bach- und Flussufer	x	
Siedlung und Verkehr		
Erschliessung durch öffentlichen Verkehr		x
Zusatzaufkommen Motorfahrzeugfahrten		x
Erhalt / Schaffung von Rad- und Fusswegen	x	
Parkierung und Erschliessung		x
Wasser und Boden		
Hinweise auf Naturgefahren	x	
Gewährleistung Generelle Entwässerungsplanung		x
Schadstoffbelastete Böden / Belastete Standorte	x	
Ergänzungen		
	x	

05.2 Berechnungsnachweis anrechenbare Geschossfläche (aGF)

aGF anrechenbare Geschossfläche

Ausnutzungsberechnung gem. Baugesetz Kt. St.Gallen Art. 61

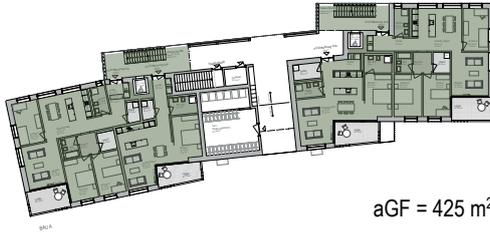
Berechnung

Parzelle Nord Kat.Nr. 1316, 1317 2626 m²
AZ = 0.84 (inkl. 20% Bonus) **2206 m²**

Parzelle Süd Kat.Nr. 1334, 1388, 1389 2929 m²
AZ = 0.84 (inkl. 20% Bonus) **2460 m²**

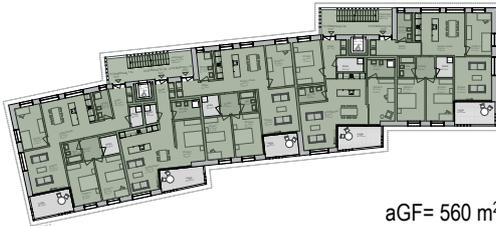
max. aGF = 4666 m²

EG Nord



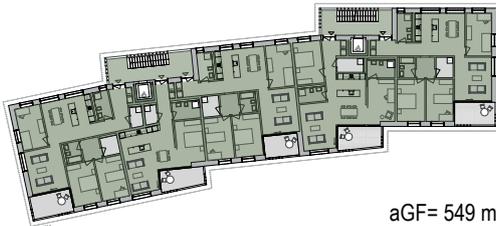
aGF = 425 m²

1.-2. OG Nord



aGF = 560 m²

3. OG Nord



aGF = 549 m²

aGF "Säntisstrasse Nord" = 2094m²
Reserve: = 112 m²

aGF "Säntisstrasse Süd" = 2567m²
Reserve: = -107 m²

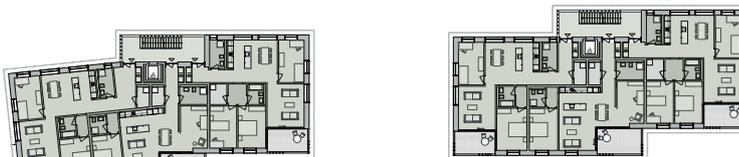
aGF Total = 4661m²
Reserve = 5 m²

EG Süd



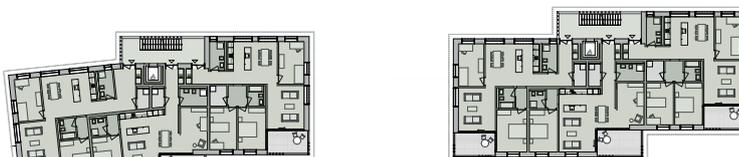
aGF = 538 m²

1.-2. OG Süd



aGF = 680 m²

3. OG Süd



aGF = 669 m²

05.3 Berechnungsnachweis Parkplatz-Bedarf (PP)

Grenzbedarf PP PW:

Nutzungsart	Parkfelder für Bewohnernde oder Beschäftigte	Parkfelder für Besucher und Kunden
Wohnen	1 PF/80 m2 aGF oder 1 PF/Wohnung	+ 10% der Bewohner-PF
Verkaufsgeschäfte kundenintensive übrige	1 PF/150 m2 VF 1 PF/200 m2 VF	1 PF/30 m2 VF 1 PF/70 m2 VF
Dienstleistungen publikumsorientiert nicht publikumsorientiert	1 PF/80 m2 aGF 1 PF/80 m2 aGF	1 PF/100 m2 aGF 1 PF/300 m2 aGF
Gewerbe und Industrie	1 PF/150 m2 aGF	1 PF/750 m2 aGF (1)

Pflichtbedarf PP PW:

	Wohnen		Kunden/Besucher		Beschäftigte	
	mind.	max.	mind.	max.	mind.	max.
Gebiet A	40	60%	30	45%	20	30%
Gebiet B	55	80%	40	60%	30	45%
Gebiet C	70	- %	50	100%	45	90%
Gebiet D	100	- %	90	- %	90	- %

Pflichtbedarf PP Mofas:

(Gem. Art. 23 PP-Reglement RJ) 1/10 der PP Personenwagen

PP Berechnung Parkplätze PW

gemäss Parkplatzreglement Rapperswil-Jona
Ausnützungsberechnung gem. Baugesetz Kt. St.Gallen Art. 61

Berechnung

aGF = 4661 m²
Anzahl Wohnungen = 41

Grenzbedarf:

1 PP / 1 Whg = 41 PP
Besucher 10% = 4 PP

Pflichtbedarf:

41 PP x 70%- Unbeg. = 29 PP
Besucher 50-100% = 2-4 PP

Total Pflicht = 31 PP

Nachweis

Tiefgarage = 40 PP (2 PP davon IV, Mieter)
Oberirdisch (4+2+3) = 9 PP (1 PP davon IV, Besucher)

Total Projekt = 49 PP

PP Berechnung Parkplätze Mofas

gemäss Parkplatzreglement Rapperswil-Jona
Ausnützungsberechnung gem. Baugesetz Kt. St.Gallen Art. 61

Berechnung

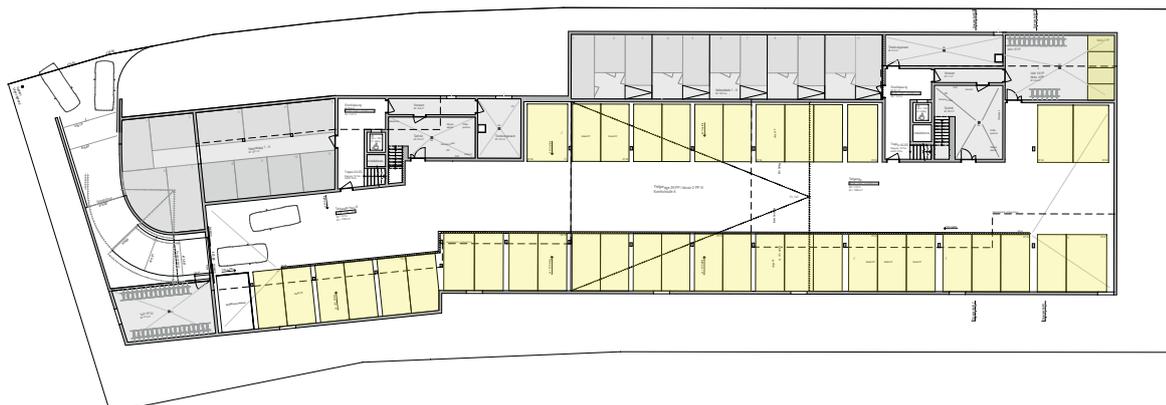
PP PW Pflicht = 31
1/10 = 3

Total Pflicht Mofa = 3 PP

Nachweis

Tiefgarage = 4 PP Mofa

Total Projekt = 4 PP Mofa



Tiefgarage

05.4 Berechnungsnachweis Bedarf Velo-Abstellplätze (VP)

Grenzbedarf:

Art. 22

Der Bedarf an Abstellplätzen für leichte Zweiräder (VP) ist gemäss den Angaben der nachstehenden Tabelle zu ermitteln:

Nutzungsart	Bewohnende Beschäftigte oder	Besucher und Kunden
Wohnen	1 VP pro Zimmer	
Verkaufsgeschäfte kundenintensive übrige	1 VP/200 m2 VF 1 VP/200 m2 VF	1 VP/ 50 m2 VF 1 VP/150 m2 VF
Dienstleistungen publikumsorientiert nicht publikumsorientiert	1 VP/200 m2 aGF 1 VP/200 m2 aGF	1 VP/ 250 m2 aGF 1 VP/1'000 m2 aGF
Gewerbe und Industrie	1 VP/400 m2 aGF	

- Bruchteile ab 0,5 sind aufzurunden.
- Die Abstellplätze für leichte Zweiräder sind in Eingangsnähe zu platzieren und müssen bei Wohnnutzung gedeckt sein. Bei den übrigen Nutzungsarten muss mindestens ein Drittel der Plätze gedeckt sein.

PP Velo Berechnung Veloabstellplätze gemäss Parkplatzreglement Rapperswil-Jona

Berechnung

5 x 2.5 Zimmer	10 Zi
15 x 3.5 Zimmer	45 Zi
19 x 4.5 Zimmer	76 Zi
2 x 5.5 Zimmer	10 Zi

Total 141 Zi = 141 Velo PP

Nachweis

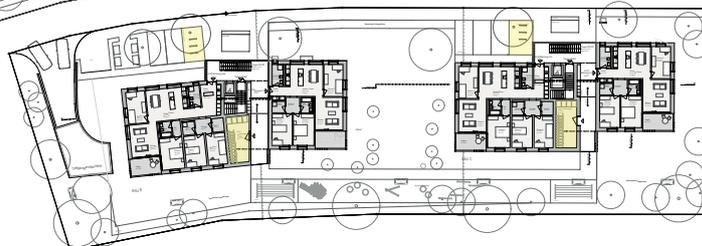
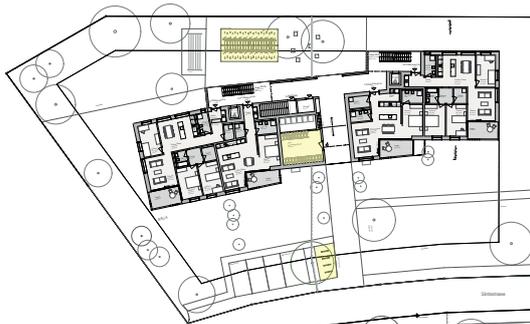
Nord:

EG Veloabstellraum	22 PP
EG Velounterstand gedeckt	40 PP
EG Velounterstand ungedeckt	8 PP

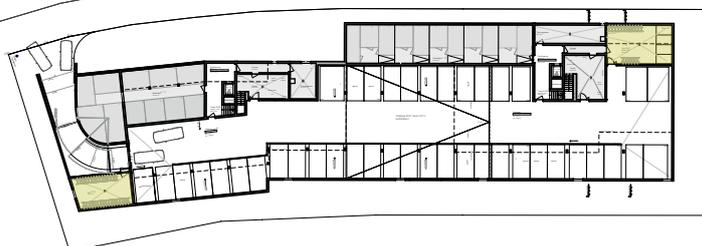
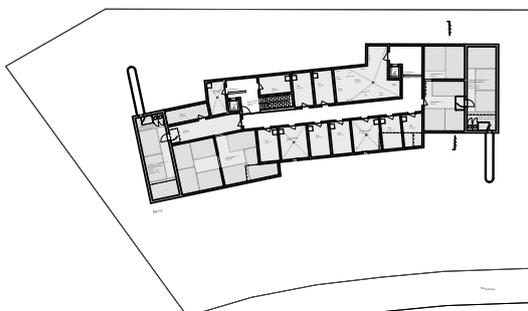
Süd:

EG Veloabstellräume	22 PP
UG Tiefgarage (32+18)	50 PP
EG Eingangsbereich ungedeckt	12 PP

Projekt Velo PP = 154 Velo PP



Erdgeschoss 1:1000



Tiefgarage 1:1000

05.5 Berechnungsnachweis Spiel- und Aufenthaltsbereiche

Art. 19 Kinderspielplätze

¹ Sofern eine Erstellungspflicht für Kinderspielplätze gemäss Art. 73 BauG besteht, hat die Fläche mindestens einen Fünftel der dem Wohnen dienenden anrechenbaren Geschossfläche der entsprechenden Überbauung zu betragen.

² Die Kinderspielplätze sind auf dem Baugrundstück zu erstellen oder es ist in angemessener Nähe zum Baugrundstück ein Realersatz zu schaffen.

³ Werden Ersatzabgaben gemäss Art. 74 BauG geschuldet so betragen diese pro fehlendem Quadratmeter Kinderspielplatz:

Fr. 300.- in den ein- und zweigeschossigen Wohn- sowie Wohn- / Gewerbebezonen

Fr. 400.-¹⁾ in den übrigen Wohnzonen sowie Wohn- / Gewerbebezonen

Fr. 500.-¹⁾ in den Kernzonen

Diese Ansätze berücksichtigen die Erstellungs- und Landkosten für Kinderspielplätze. Die Entrichtung einer Ersatzleistung begründet keinen Anspruch auf einen fest zugewiesenen öffentlichen Kinderspielplatz.

⁴ Die Ersatzleistungen sind der Finanzierung für Kinderspielplätze gutzuschreiben und für Errichtung und Betrieb öffentlich benutzbarer Kinderspielplätze zu verwenden. Sie werden auf den Zeitpunkt des Bezugs bzw. der Inbetriebnahme der Baute oder Anlage fällig. Werden innert fünf Jahren nach Fälligkeit der Ersatzleistung fehlende Kinderspielplätze nachträglich erstellt, so kann die dafür bezahlte Ersatzleistung durch den Eigentümer oder die Eigentümerin der Baute oder Anlage ohne Zins zurückgefordert werden.

BauG
Art. 73ff Kinderspielplätze

BauG
Art. 74 Ersatz von Kinderspielplätzen

aGF / Spielplatz fläche

Ausnutzungsberechnung gem. Baugesetz Kt. St.Gallen Art. 61

aGF Total = 4661m²

Abzüge:

aGF Erschliessung = -335m²

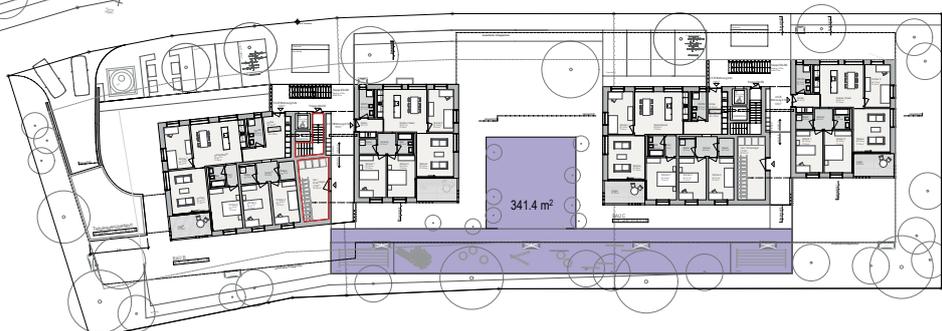
aGF 2.5 Z. Wohnungen = -331m²

aGF Total massgebend = 3995m²

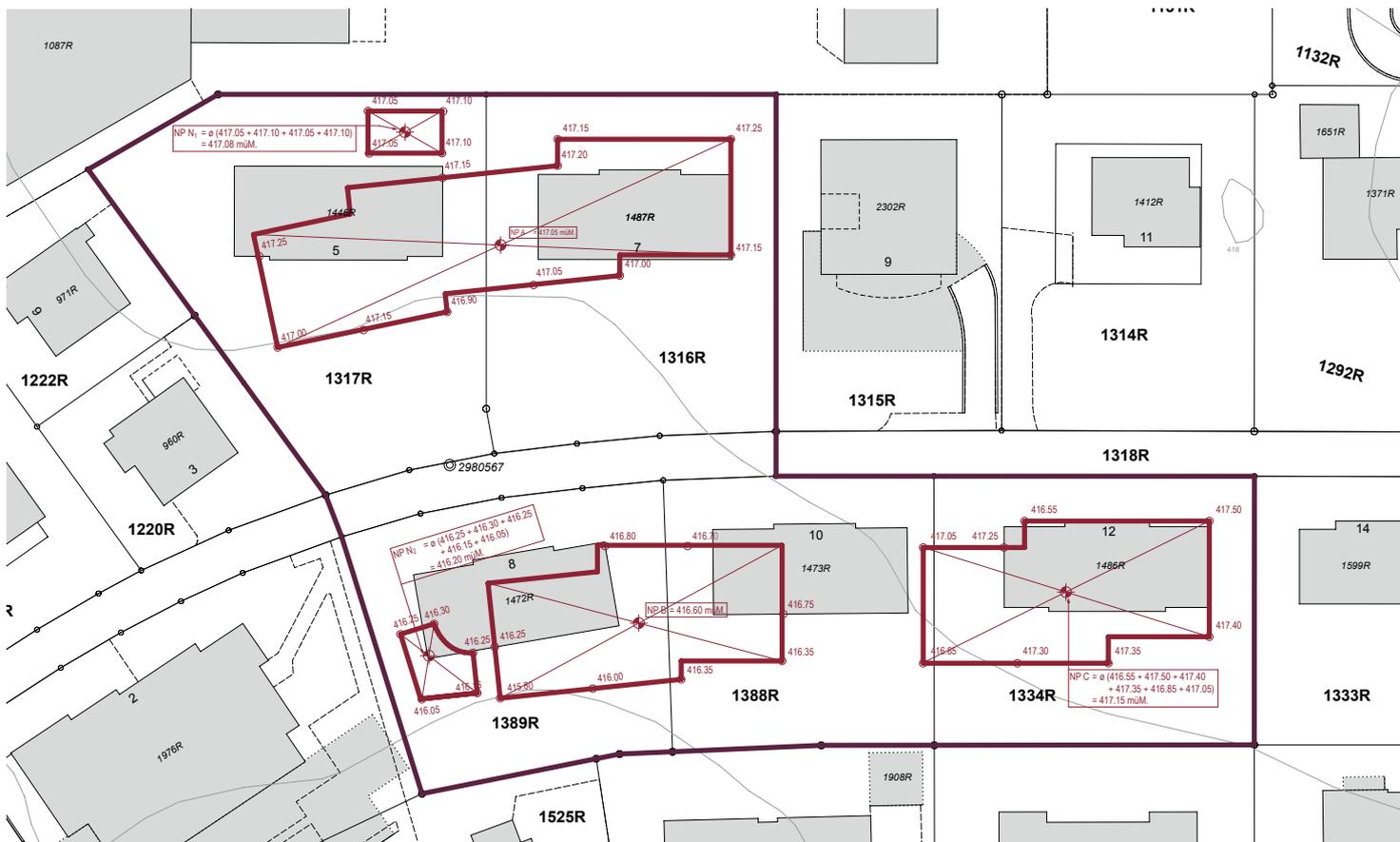
Bedarf:

3995 m² x 1/5 = 799m²

**Spielplatzfläche /
gemeinschaftlich nutzbare
Flächen** 887m²



05.6 Berechnungsnachweis Niveaupunkte
 Höhenaufnahmen gem. Geometer Lukas Domeisen AG vom 19.08.2015

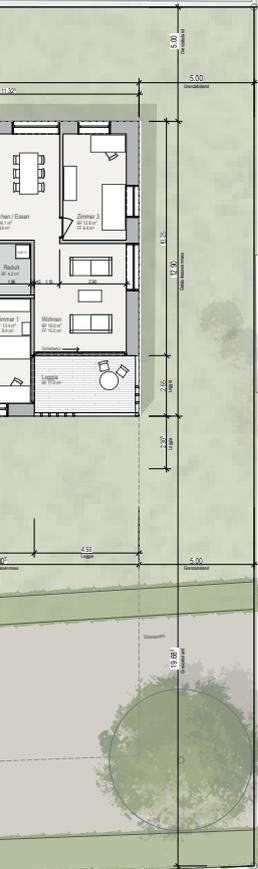


06 Projektdokumentation Richtprojekt
Planbeilagen „Wohnüberbauung Säntisstrasse“

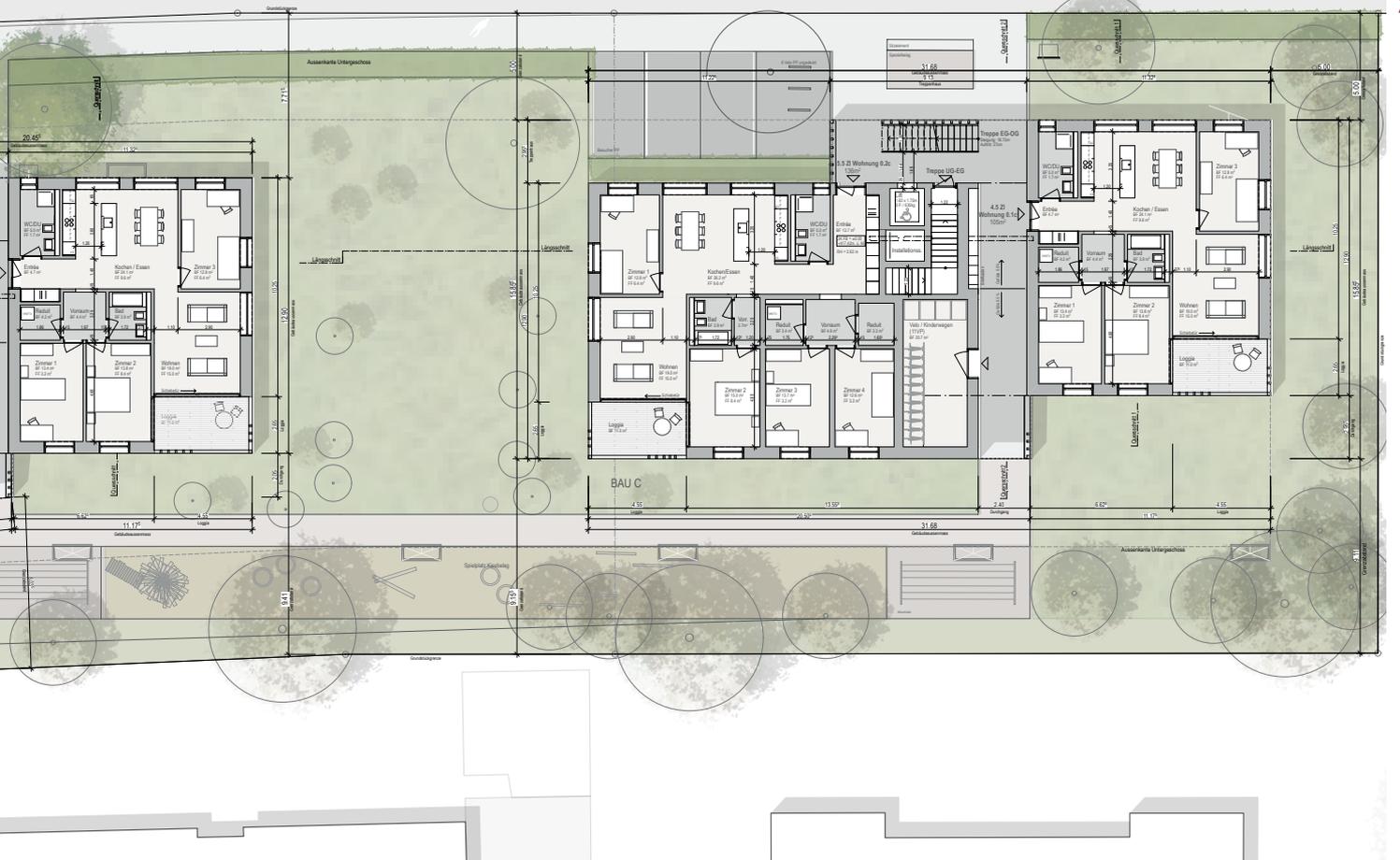
Stand Vorprojekt 20.11.2015

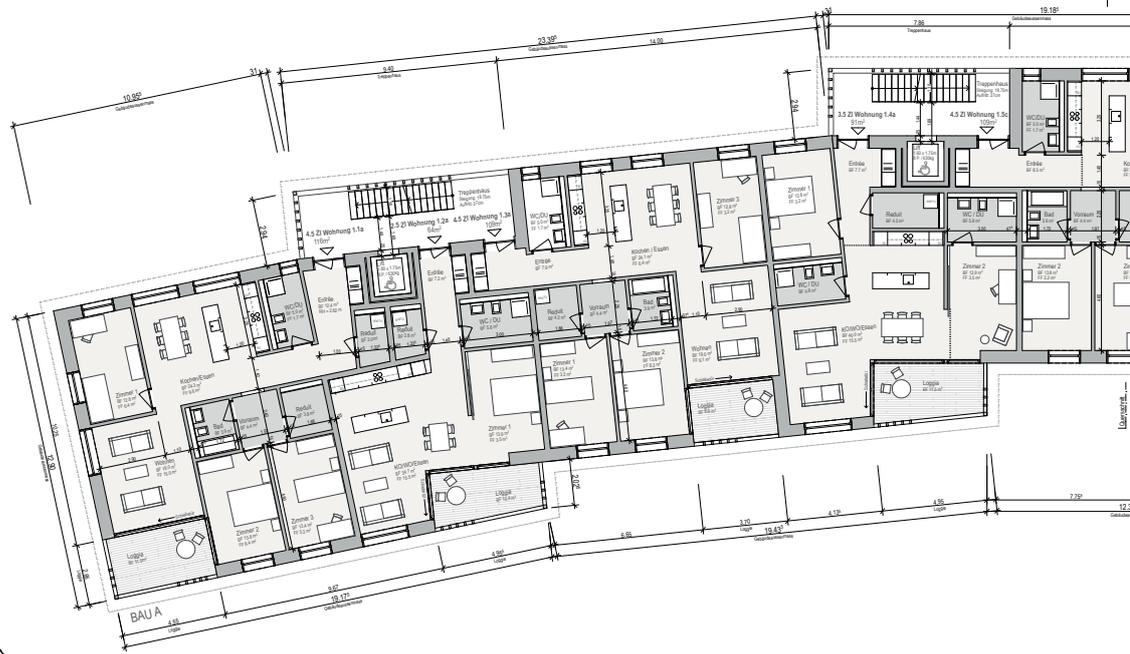


Erdgeschoss 1:330

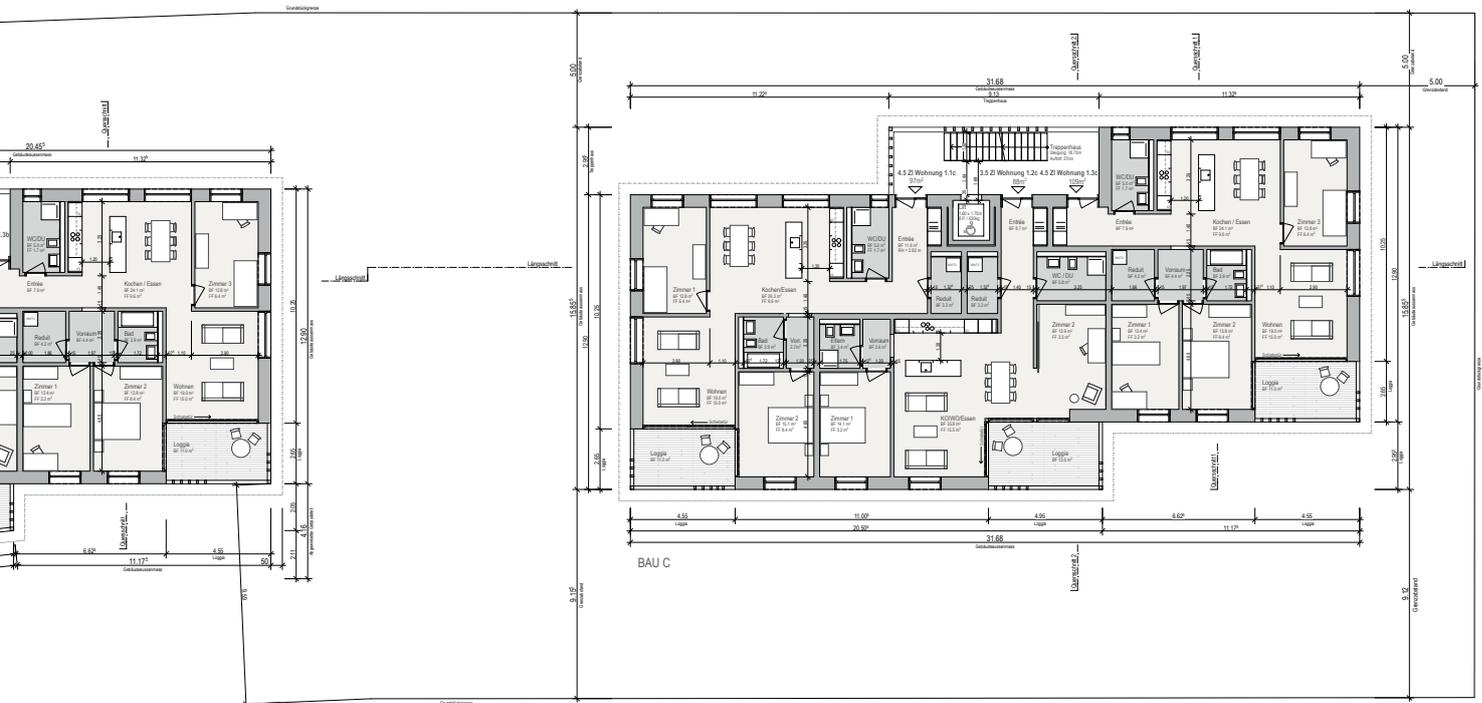
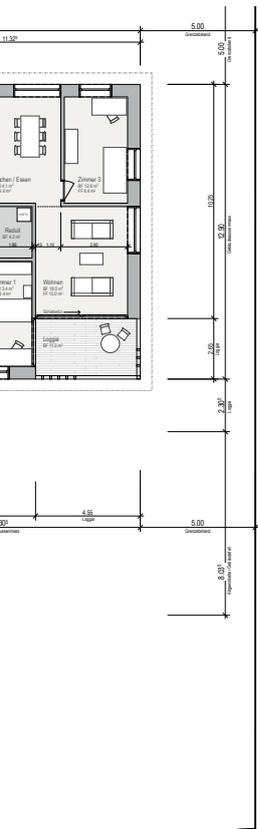


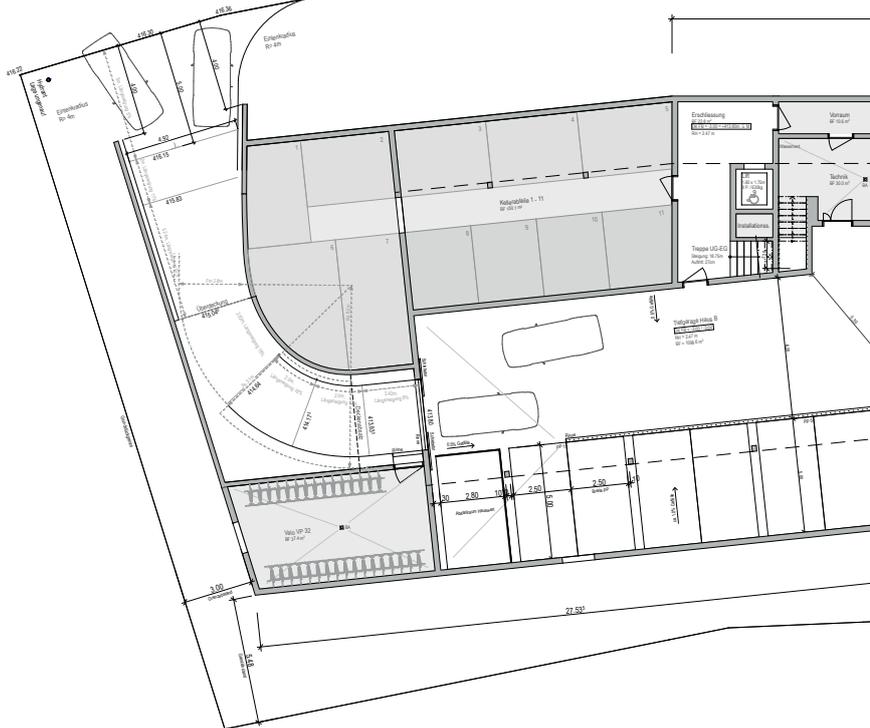
Säntistrasse





Regelgeschoss 1.-3. Obergeschoss 1:330





Untergeschoss 1:330



Querschnitt Hauptbaute C und Ostfassade Hauptbaute A



Südfassaden Hauptbauten B und C



