

Kanton St. Gallen
Stadt Rapperswil – Jona

Überbauungsplan „Wohnüberbauung Tägernastrasse 17 / 19“

Erläuterungsbericht



Architekt

roos architekten gmbh
Zürcherstrasse 102
8640 Rapperswil
tel 055 222 70 00
fax 055 222 70 01

www.roosarchitekten.ch
info@roosarchitekten.ch

Landschaftsarchitekt

Zschokke & Gloor
Landschaftsarchitekten
Schwenkelweg 17
8645 Rapperswil-Jona
tel 055 210 08 01

info@zschokke-gloor.ch
www.zschokke-gloor.ch

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung

- 1.1 Planungsgegenstand
- 1.2 Grundlage
- 1.3 Zielsetzung

2. Überbauungsplan

- 2.1 Städtebauliches Konzept / Umgebungsgestaltung
- 2.2 Verkehrserschliessung und Parkierung
- 2.3 Architektur
- 2.4 Konstruktion / Ökologie / Haustechnik
- 2.5 Entwässerungskonzept
- 2.6 Hindernisfreies Bauen

3. Abweichungen vom Baureglement

- 3.1 Überbauungsvorschriften
- 3.2 Baubereich A, Hauptbaute
- 3.3 baubereich B, Tiefgarage
- 3.4 Vordächer
- 3.5 Mehrlängenausgleich
- 3.6 Lärmschutz

4. Kennziffern und Nachweise Richtprojekt

- 4.1 Anrechenbare Geschossfläche und Ausnützung
- 4.2 Anzahl Wohneinheiten
- 4.3 Abstellplätze Motorfahrzeuge
- 4.4 Abstellplätze Fahrräder
- 4.5 Kinderspielfläche

5. Beilagen

1. Vorbemerkung

1.1 Planungsgegenstand

Das Planungsgebiet „Wohnüberbauung Tägernastrasse 17/19“ befindet sich an der gleichnamigen Adresse in kurzer Gehdistanz zum Zentrum von Jona und umfasst die beiden Parzellen derzeitigen Kat. Nr. 2872J und Kat. Nr. 83J (Zusammenlegung, neue Kat. Nr. noch unbekannt). Der Bestand mit den beiden Mehrfamilienhäuser Tägernastrasse 17 und 19 aus dem Jahre 1957 mit je 6 Wohnungen entspricht nicht mehr der umliegenden Dichte und die Wohnungen nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen.

Mit der Absicht ein optimiertes und verdichtetes Ersatzprojekt zu realisieren, führte die PCL Immobilien AG als Grundstückseigentümer im Zeitraum 2013/14 einen privaten Projektstudie im Einladungsverfahren durch. Vier Projekte wurden eingereicht, zwei davon in einer zweiten Runde überarbeitet. Das obsiegende Projekt von **roosarchitekten gmbh** Rapperswil liegt dem Überbauungsplan als hinweisendes Richtprojekt zu Grunde.

1.2 Grundlage

Basis für den Überbauungsplan ist das Baureglement der Stadt Rapperswil-Jona und die übergeordneten Baugesetze des Kanton St.Gallens.

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Stadt Rapperswil - Jona befinden sich die Grundstücke in der 4-geschossigen Wohnzone (W4). Sie umfassen total eine Fläche von 3.451 m² und erlauben nach Regelbauweise eine Ausnützung von 0.9.

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Laut Gefahrenkarten des Geoinformationssystem des Kantons St.Gallen sind für die betroffenen Parzellen keine Naturgefahren ersichtlich.

Gemäss der Gewässerschutzkarte liegt das Plangebiet im Gewässerschutzbereich Au.

Für das Erstellen der Baute ist das Merkblatt AFU173 ‚Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten‘ zu berücksichtigen und allfällige Bewilligungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahren einzuholen. Grundlage zur weiteren Planung ist die Geologisch-geotechnische Baugrunduntersuchung von Dr. Gübeli AG vom 16.01.14.

Gemäss Kataster der belasteten Standorte sind im Plangebiet keine Belastungen vermerkt.

Gemäss Hinweiskarte ‚Prüfgebiete Bodenverschiebungen‘ ist eventuell der Oberboden entlang der Tägernastrasse betroffen.

1.3 Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Überbauungsplan ‚Wohnüberbauung Tägernastrasse‘ wird die Voraussetzung für die Realisierung einer städtebaulich vorzüglich und qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung geschaffen, welche die Bestandesbauten ersetzt und die Bebauung entlang der Tägernastrasse optimal ergänzt.

Die heutige Verpflichtung zur inneren Verdichtung unserer Baulandreserven veranlasste die Bauherrschaft einen privaten Überbauungsplan einzureichen. Dies mit dem Ziel die mögliche Mehrausnutzung von 20% entsprechend dem Richtprojekt aus Rücksicht zur Nachbarschaft ohne Erhöhung der gemäss Baureglement zulässigen Geschosshöhe zu erreichen. Dafür beansprucht die Überbauung entsprechend der topographischen Lage am Fusse des Moräneausläufers mehr Gebäudelänge als nach BZO vorgesehen.

2. Überbauungsplan

2.1 Städtebauliches Konzept/ Umgebungsgestaltung

Der Ersatz der beiden Mehrfamilienhäuser aus den 50er Jahren bietet die einmalige Gelegenheit, ein Passstück zwischen die talflankierende Strassenbebauung am Ortseingang Tägernau und den quer zur Strasse gestellten Zeilenbauten einzufügen. Das neue Mehrfamilienhaus lehnt sich an den Fuss der auslaufenden, zweitletzten Nagelfluhbänk der regionaltypischen Schichtrippenlandschaft von Rapperswil-Jona. Im östlichen Teil übernimmt es den Strassenvorraum des benachbarten Gewerbebaus und faltet sich anschliessend zur Strasse vor, um in die Flucht der den Strassenraum bildenden Zeilenbauten überzuleiten.

Das Volumen des Richtprojekts verbindet auch in der Höhenentwicklung die ortsbaulichen Strukturen und leitet von drei Geschossen über Sockelgeschoss hin zu vier Geschossen mit Attika.

Durch die ambivalente Form eines leicht mäandrierenden Solitärs ergibt sich ein ortsbauliches Passstück mit präzise geformten Aussenräumen. Der so gewinkelte Baukörper vermittelt westseitig einen grosszügigen Spiel- und Aufenthaltsbereich zu den benachbarten Bauten und durch die Beschränkung des Attikageschosses ein besseres Sichtfeld für die nördlichen Nachbarparzellen.

Die gemeinsam nutzbaren Flächen sind einfach und flächig gehalten und von Bäumen beschattet. Die Freiraumgestaltung orientiert sich in der Materialisierung und der Bepflanzung an der Anforderung einer hohen Nutzungsqualität und einer guten Adaption der Grünstruktur im Quartier. Die Rahmenbepflanzung erfolgt mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Die Hangbepflanzung wird vorwiegend naturnah belassen, respektive wiederhergestellt.

Die Umgebungsfläche dient der Anlage von Grünflächen, der internen Fussgänger- und Veloerschliessung sowie der begrünt und befestigten Spiel- und Aufenthaltsflächen.

In den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen sind Kinderspielflächen sowie Gemeinschafts- und Begegnungsorte vorgesehen. Davon wird mindestens ein Drittel begrünt und eine grössere, zusammenhängende Fläche als Spielwiese ausgeschieden. Die Spielflächen bieten Spielmöglichkeiten für verschiedene Altersstufen.

Die private Verkehrsfläche, die Wege sowie die befestigten Spiel- und Aufenthaltsflächen sind mit aufeinander abgestimmten Belagsmaterialien auszuführen. Wo dies möglich und zweckmässig ist, sind sickerfähige Materialien zu verwenden.

Detaillierte Angaben zur Materialisierung, Begrünung und Bepflanzung werden im Umgebungsplan mit dem Baugesuch eingereicht.

2.2 Verkehrserschliessung und Parkierung

Die Erschliessung der beiden gut einsichtigen Hauseingänge über einen gemeinsamen Zugang ab Trottoir fördert die Mietgemeinschaft der Überbauung und bildet die neue Adresse auf selbstverständliche Art und Weise.

Ostseitig befinden sich auf einem vorgelagerten Platz die Besucherparkplätze, Parkierungsflächen für die Bewirtschaftung und die Garagenzufahrt der Wohnsiedlung.

Die Erschliessung im Notfall erfolgt über die Tägernaustrasse, über die Zufahrt zur Tiefgarage und über befestigte Flächen bis zu den Haustüren. Die Bushaltestelle 'Raineggstrasse' wird aufgehoben.

2.3 Architektur

Durch die ambivalente Form eines leicht mäandrierenden Solitärs ergeben sich weitere Vorteile: Die Wohnungen sind radial entlang der Abwicklung angeordnet und geniessen alle den Weitblick ins Quartier. Es werden keine problematischen Gegenüber geschaffen. Im Richtprojekt führen die Vertikalerschliessungen grosszügig und mit Tageslicht durchflutet in die sieben Wohnungen pro Etage.

In seiner Gestalt zeigt der polygonale Körper den Dialog einer traditionellen Lochfassade eines vertikal gegliederten Massivbaus, verwoben mit der horizontalen Bänderung klassischer Moderne, in welchen sich die grosszügigen Aussenräume an den Gebäudeecken mit den Wohnzimmerfenstern verbinden und die Abwicklung der Fassade begleiten.

Die Hauszugänge sind grosszügig gestaltet. Grosse Räume für Kinderwagen und Velos sind angelagert. Die sieben Wohnungen pro Etage vertreten mehrere Wohnungsgrössen um einen durchmischten Wohnungsspiegel zu erreichen.

Alle Wohnungen verfügen über zusammengefasste, grosszügige Koch-Ess-Wohnbereiche, zweiseitig belichtet an einer Gebäudeecke und mit Loggia erweitert, oder mit Ost-West-Ausrichtung über gegenüberliegende Fassaden belichtet und Aussicht in zwei gegenüberliegende Richtungen.

Die Dimensionen der Zimmer, privaten Aussenräume sowie Reduits entsprechen den heutigen Bedürfnissen.

Da die gleichen Wohnungstypen vertikal übereinander liegen, wird die statische und haustechnische Struktur einfach und wirtschaftlich. Die Fassaden und Innenwände sind als Backsteinwände tragend und ergeben kleine Spannweiten für die Betondecken. Die Hausform ist vorteilhaft für die Erdbebensicherheit, sodass auch die dafür notwendigen Aussteifungen minimal ausfallen. Die Tiefgarage kann auf einem Geschoss im Hochparterre mit natürlicher Belichtung und Belüftung, ohne grossen Aushub und zu grossen Teilen neben dem Hauptkörper realisiert werden. So ergibt sich auch für die Untergeschosse eine hohe Kompaktheit mit geringen Spannweiten. Der Vorgarten und die Spielwiese sind frei von unterirdischen Bauten und können so natürlich und intensiv begrünt werden.

2.4 Konstruktion / Ökologie / Haustechnik

Durch gute Integration in den Hang, die einfache vertikale Struktur und die geringen Spannweiten ist die Überbauung wirtschaftlich und ökologisch gut aufgestellt. Die Überbauung wird mit einer energieeffizienten Heizanlage ausgestattet, welche mit weitgehend erneuerbaren Energien betrieben wird, z.B. einer Wärmepumpenanlage mit Erdsonden. Die Fassade erfüllt den Minergie-Standard.

Auf dem Flachdach ist eine Extensivbegrünung vorgesehen. Dadurch wird ein besserer sommerlicher Wärmeschutz erreicht und die überbaute Fläche wird der Natur wieder zurückgegeben.

2.5 Entwässerungskonzept

Das anfallende Regenwasser wird nach hydrogeologischen Möglichkeiten vor Ort versickert. Die Entwässerung ist mit dem generellen Entwässerungsplan (GEP) abzustimmen.

2.6 Hindernisfreies Bauen

Die gesamte Anlage ist hindernisfrei zu erstellen. Alle Wohnungen sind entsprechend den Vorschriften des hindernisfreien Bauens schwellenlos und rollstuhlgängig erschlossen.

3.2 Baubereich A, Hauptbaute:

Die maximale Gebäudelänge beträgt 50m, im vorliegenden Überbauungsplan wird diese auf 63.30m erweitert. Das Richtprojekt und damit auch der Überbauungsplan gehen zur Erreichung der Mehrausnützung bewusst von einer Übertretung der Gebäudelänge im Vorzug zu einer Überschreitung der Geschossigkeit aus, da diese Situierung der Hanglage und der Thematik der Aussicht der nördlichen Nachbarn entsprechend weniger belastend ausfällt.

In der gleichen Absicht wird auch der Attikabereich kleiner gehalten als es nach Baureglement möglich wäre, selbst kleiner als dies nach Regelbauweise möglich wäre.

3.3 Baubereich B, Tiefgarage:

Die Tiefgarage ist entsprechend der Hanglage nicht im Untergeschoss, sondern im rückseitig bereits erdberührten Erdgeschoss angeordnet. Diese Lage kann wegen schlechter Belichtung nicht für Wohnräume genutzt werden und bedeutet für die Tiefgarage eine wirtschaftlichere Lage, da weniger Fels abgebaut werden muss. Architektonisch wird die Tiefgarage als solche wahrgenommen, da sie sich unter gestaltetem und begrünten Boden befindet.

Baufeld B sieht den Zusammenbau der Tiefgarage an die zukünftige Anbaute der östlich gelegenen Liegenschaft vor. Dies privatrechtliche Vereinbarung mit Grenzbaurecht wurde bereits in die Wege geleitet.

3.4 Vordächer:

Da die Fassaden einen Wetterschutz brauchen, sind gemäss Baureglement auf Hauptbauten Dachränder möglich. Dies wird ist den besonderen Vorschriften auch bis zu 1 m ausserhalb des definierten Baubereichs A für den Hauptbau ermöglicht. Gemäss Regelbauweise sind Dachränder in der Attika möglich, soweit sie die zonenabhängige Umhüllung für Attikas nicht überragen. Da im vorliegenden Überbauungsplan der Bereich des Attika beschränkt ist und die Architektur zweiseitig mit dem Hauptgebäude verschmilzt, ist zur adäquaten Lösung der Dachrandausbildung im Attikageschoss ein Vordach von 1 m über die Umhüllung hinaus möglich.

4. Kennziffern und Nachweise Richtprojekt

4.1 anrechenbare Geschossfläche (aGF) und Ausnützung

	anrechenb. Grundstücksfläche	Bauzone
Grundstück Nr. 83J	1.653 m ²	W4
Grundstück Nr. 2872J	1.798 m ²	W4
Total anr. Grundstücksfläche	3.451 m²	

Ausnützungsziffer	0.9 + 20 % Bonus	1.08
Zulässige aGF	3.451 m ² x 1.08	3.727 m ²
Beanspruchte aGF Richtprojekt		3.727 m²

4.2 Anzahl Wohneinheiten

Gemäss Richtprojekt werden folgende Wohnungstypen angeboten:

Typ	Anzahl
2.5-Zimmer	7
3.5-Zimmer	7
4.5-Zimmer	13
5.5-Zimmer	4
Total Wohnungen	31

4.3 Parkplätze für Motorfahrzeuge (PP)

Minimaler Bedarf gemäss rechtsgültigem Parkplatzbedarfs-Reglement der Stadt Rapperswil-Jona. Das Areal befindet sich in der Güteklasse C der ÖV-Erschliessung mit einer Reduktion der Bewohner-Parkplätze auf 70%-unbegrenzt und Besucher-Parkplätze auf 50-100%.

Anzahl Wohnungen	31
anr. Geschossfläche	3.727 m ²

	Anzahl PP ohne Reduktion	Anzahl PP nach Reduktion
Bewohner (1 PP/1 Whg)	31	22 -
Besucher (10% Bew.-PP)	3	2 - 3
Total PF	34	23 -
davon Behinderten-PP	2 -	2 -

Nachweis Richtprojekt

Bewohner	Einstellhalle	27
davon Behinderte	Einstellhalle	2
Besucher	oberirdisch	3
davon Behinderte	oberirdisch	1
Bewirtschaftung	oberirdisch	1
Total Parkplätze		31

4.4 Abstellplätze Fahrräder

Minimaler Bedarf gemäss rechtsgültigem Parkplatzbedarfs-Reglement der Stadt Rapperswil-Jona. Vorgabe ist ein Fahrradabstellplatz je Zimmer.

Typ	Anzahl Whg	Anzahl Zimmer
2.5-Zimmer	7	14
3.5-Zimmer	7	21
4.5-Zimmer	13	52
5.5-Zimmer	4	20
Total VP		107

Nachweis Richtprojekt

Total Abstellplätze für Fahrräder	107
-----------------------------------	------------

4.5 Kinderspielfläche

Minimaler Bedarf gemäss rechtsgültigem Baugesetz des Kantons St. Gallen für Kinderspielplätze beträgt 20 % der aGF von Wohnungen, die mehr als zwei Zimmer haben.

aGF (Whg. >2.5-Zi.) im Richtprojekt	3.264 m ²
erforderliche Fläche (20% aGF Whg >2.5Zi)	653 m ²

Nachweis Richtprojekt

Spielbereich gemäss Überbauungsplan	653 m ²
-------------------------------------	--------------------

5. Beilagen

Überbauungsplan mit besonderen Vorschriften „Wohnüberbauung Tägernastrasse 17/19“,
20.01.2015, rev. 10.02.2015 Mst. 1:200

Richtprojekt „Wohnüberbauung Tägernastrasse“,
20.08.2014, Mst. 1:500, Mst. 1:200, Blatt 1 - 3