



Kanton St. Gallen  
Stadt Rapperswil-Jona

## Erläuterungsbericht Überbauungsplan "Eichfeld 1"

Änderung des Überbauungsplans vom 13.10.1971 mit Änderung vom 13.11.1989

---



Kanton St. Gallen  
Stadt Rapperswil-Jona

Grundeigentümerin:  
Anlagestiftung der UBS für Personalvorsorge  
UBS Fund Management (Switzerland) AG  
Aeschenplatz 6, 4052 Basel

Mehrfamilienhäuser  
Eichwiesstrasse 25,27,29,31/Eichfeldstrasse 1,3  
Rapperswil-Jona

#### Erläuterungsbericht Überbauungsplan "Eichfeld 1"

ERWIN WERDER ARCHITEKT ETH SIA  
Stadtturmstrasse 19  
5400 Baden  
T +41 56 221 39 66  
office@erwinwerder.ch  
www.erwinwerder.ch

Rotzler Krebs Partner GmbH  
Landschaftsarchitekten BSLA  
Lagerplatz 21  
CH-8400 Winterthur  
T +41 52 269 08 60  
info@rkp.ch  
www.rkp.ch

20. Februar 2016

Kanton St. Gallen  
Stadt Rapperswil-Jona

## Überbauungsplan Eichfeld 1 Erläuterungsbericht

### Inhaltsverzeichnis

<b>1 Vorbemerkung</b>	
1.1 Planungsgegenstand	4
1.2 Grundlage	4
1.3 Zielsetzung	4
1.4 Richtprojekt	4
<b>2 Überbauungsplan</b>	
2.1 Städtebauliches Konzept	6
2.2 Verkehrserschliessung und Parkierung	6
2.3 Freiraumgestaltung Erschliessungsbereich	8
2.4 Freiraumgestaltung Umgebungsbereich	8
2.5 Architektonische Gestaltung	8
2.6 Energie	10
2.7 Gewässerschutz/Entwässerung	10
2.8 Hindernisfreies Bauen	11
2.9 Lärmschutz	11
<b>3 Interessenabwägung</b>	
3.1 Übergeordnete Planungen und Gesetze	12
3.2 Abweichungen von der Regelbauweise	12
3.3 Nachbarschaft	12
<b>4 Kennziffern und Nachbarschaft</b>	
4.1 Anrechenbare Geschossfläche aGF, Ausnützungsziffer	13
4.2 Wohnungsspiegel	14
4.3 Parkfelder für Motorfahrzeuge (PM) und Zweiräder (PV)	15
4.4 Kinderspielfläche	
<b>5 Beilage</b>	
5.1 Pläne hinweisendes Richtprojekt	17



Modell-Ansicht bestehende Bebauung

## 1 Vorbemerkung

### 1.1 Planungsgegenstand

Das Planungsgebiet liegt in der Wohnzone W3 in kurzer Gehdistanz zum SBB Bahnhof Rapperswil. Es umfasst die Liegenschaften mit den Kat.-Nr. 3707J, 3708J, 3709J, 3710J und 3494J an der Eichfeldstrasse 25, 27, 29, 31 und Eichwiesstrasse 1 und 3.

Die Wohnhäuser Eichfeldstrasse 25, 27, 29, 31 und Eichwiesstrasse 1 und 3 wurden in den Jahren 1971/72 erstellt. 1989/90 wurden mit Ausnahme des sechsgeschossigen Wohngebäudes die Bauten teilweise erneuert und mit einem Dachaufbau versehen. Die Wohnungen entsprechen in vielen Bereichen nicht mehr den Ansprüchen der Mieter. Dies gilt für den Ausbaustandard und die haustechnischen Installationen, für die Qualität der Raumorganisation wie auch für die fehlenden, hindernisfreien Zugänge und Anpassbarkeit der Wohnungen. Die Aussenräume sind weitgehend anonym geprägt und ohne Bedeutung für die Wohnqualität des Ortes.

### 1.2 Grundlage

Basis für den Überbauungsplan sind das Baureglement der Stadt Rapperswil-Jona und die übergeordneten Baugesetze des Kantons St.Gallens. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Stadt Rapperswil - Jona befinden sich die Grundstücke in der 3-geschossigen Wohnzone (W3).

Für das Planungsgebiet gilt der Sondernutzungsplan "Eichfeld 1" vom 13.10.1971 mit Änderung vom 13.11.1989. Dieser soll aufgehoben und durch den vorliegenden Überbauungsplan ersetzt werden.

Die Regelbauweise erlaubt eine Ausnützung von 0.7. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II. Laut Gefahrenkarten des Geoinformationssystem des Kantons St.Gallen sind für die betroffenen Parzellen keine Naturgefahren ersichtlich. Gemäss Kataster der belasteten Standorte sind im Plangebiet keine Belastungen vermerkt.

### 1.3 Zielsetzung

Die Wohnhäuser Eichfeldstrasse 25/27/31 und Eichwiesstrasse 1/3 sollen durch Neubauten ersetzt und das 6-geschossige Wohnhauses, Eichfeldstrasse 29, einer umfassenden Sanierung zugeführt werden. Der Überbauungsplan "Eichfeld 1" bildet dazu die Grundlage für eine städtebauliche Neuordnung mit architektonisch sorgfältig gestalteten Wohnbauten, Erschliessungsbereichen und hochwertigen Aussenräumen. Zusammen mit dem bestehenden 6-geschossigen Wohnhaus wird eine als Ganzes überzeugende Aufwertung und nachhaltige Verdichtung angestrebt.

### 1.4 Richtprojekt

Dem Überbauungsplan liegt ein hinweisendes Richtprojekt des Architekten Erwin Werder und der Landschaftsarchitekten Rotzler Krebs Partner zu Grunde. Die Entwicklung des Richtprojektes wurde von der Stadt Rapperswil-Jona und deren Stadtbildkommission begleitet. Eine Plansammlung des Richtprojekt findet sich in der Beilage des Erläuterungsberichtes.



Situation Bestand



Nordfassaden Eichwiesstrasse 1/3



Nordfassaden Eichfeldstrasse 25/27/29



Wohnhaus Eichfeldstrasse 29 von Südwesten



Ostfassade Eichfeldstrasse 31

## 2 Überbauungsplan

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Die Bebauung versteht sich als raumbildende Neuordnung des Ortes. Die Ersatzneubauten und das bestehende, 6-geschossige Wohnhaus umschliessen einen präzise geformten Hofraum, eine im Siedlungsbild erkennbar geformte Einheit von Bestehendem und Neuem. Erschliessung und Aufenthaltsbereiche, Abstellplätze für Fahrräder und kleine Spielflächen beleben den als Gartenhof gestalteten Raum und unterstützen Austausch und Begegnung unter den Bewohnern. Die Erdgeschosswohnungen haben Zugang zu einem kleinen, privat nutzbaren Aussenbereich. Die Einrichtung eines Kinderhortes soll den Aussenraum zusätzlich beleben.

Die Bauten ruhen auf einem präzise geformten Sockelgeschoss. Das Sockelgeschoss übernimmt die Höhenlage der bestehenden Einstellhalle und integriert diese in das Gesamtkonzept. Das über dem gewachsenen Terrain liegende Sockelgeschoss bildet die Grenze zwischen belebtem Gartenhof (Erschliessungsbereich) und umschliessenden Grünraum (Umgebungsbereich) mit extensiver Blumenwiese, Bäumen und Sträuchern. Dieser unterscheidet sich durch die dichte, naturräumliche Gehölzpflanzung von der unmittelbaren Umgebung und unterstützt so die Adressbildung und das Unverwechselbare dieses Ortes. Ein Spielbereich für Kleinkinder sowie eine Feuerstelle fügen sich in den naturnah gestalteten Grünraum.

### 2.2 Verkehrserschliessung und Parkierung

Ein hindernisfreier Zugang für Fussgänger und Fahrräder, die Zufahrt zur Tiefgarage und den Parkfeldern für die Besucher erfolgen von der Eichfeldstrasse. Von der Eichwiesstrasse soll ein Zugang für Fussgänger erstellt werden. Die Parkplätze für Bewohner werden unterirdisch im Sockelgeschoss angeordnet. Die Einfahrt zur bestehenden Tiefgarage und die Parkfelder an der Eichwiesstrasse werden aufgehoben.

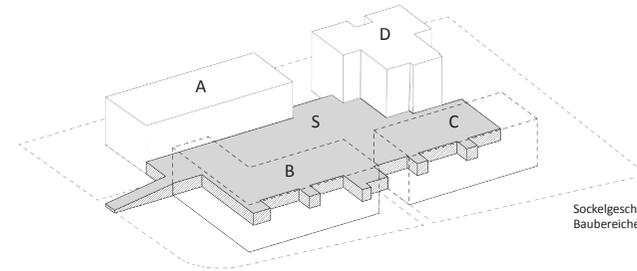
Die Notzahrt erfolgt über den Erschliessungsbereich. Für die Feuerwehr dienen die Eichfeld- und Eichwiesstrasse sowie ein befahrbarer Streifen nördlich der Baubereiche A und D als Zufahrt und Aufstellbereich.



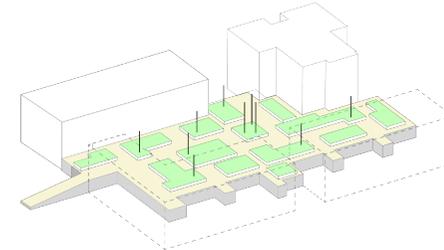
Modell mit Ersatzneubauten



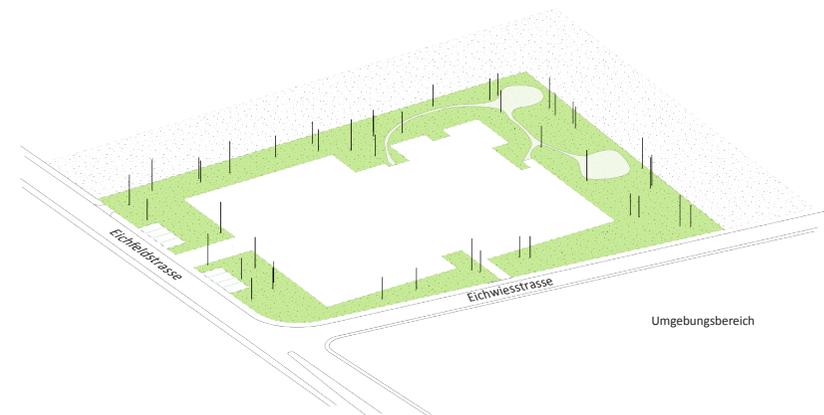
Situation mit Ersatzneubauten 1:2000



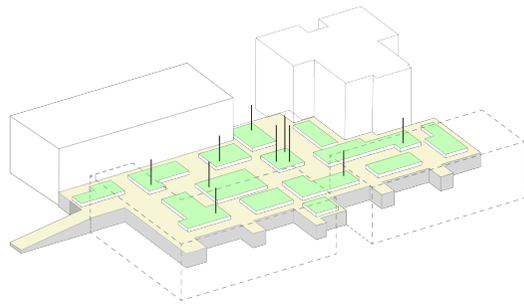
Sockelgeschoss (Baubereich S) mit Erschliessungsbereich, Baubereiche A,B,C und D



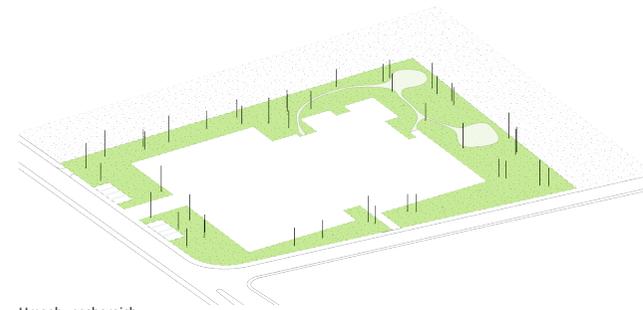
Zonierung/Pflanzflächen Erschliessungsbereich



Umgebungsbereich



Erschliessungsbereich



Umgebungsbereich

### 2.3 Freiraumgestaltung Erschliessungsbereich

Der Erschliessungsbereich über dem Sockelgeschoss umfasst Wegflächen, Fahrbereiche für Fahrräder, privat und gemeinschaftlich genutzte Aufenthaltsbereiche sowie Spielflächen. Grün- und Hartflächen bilden ein Geflecht von unterschiedlich grossen Wegen, Nischen und Fahrbereichen für die Notzufahrt. Punktuell angeordnete hochstämmige, blühende Kleinbäume akzentuieren den Hofraum.

Gesamtheitlich soll der Hof von Fassade zu Fassade als offen zugänglicher Raum erscheinen. Aufenthalts- und Bewegungsflächen werden durch die Anordnung der Pflanzkissen strukturiert. Den Erdgeschosswohnungen sollen private Bereiche zugeordnet werden.

Die Beläge des Erschliessungsbereich sind sickerfähig zu gestalten. Die Decke über dem Sockelgeschoss hat für die Entwässerung des Erschliessungsbereichs die erforderliche Gefällsbildung aufzuweisen.

### 2.4 Freiraumgestaltung Umgebungsbereich

Wo heute Zugangswege und Fahrzeugabstellplätze den Aussenraum prägen, entsteht ein extensiv genutzter Grünraum. Im Gegensatz zum präzise gestalteten Gartenhof prägen Blumenwiese, Bäume und Sträucher in naturräumlich inszenierter Dichte und Stellung diesen naturnah gedachten Ort.

Ein Spielbereich für Kinder und eine Feuerstelle als Gemeinschaftsbereich für die Bewohner finden in diesem Gestaltungsprinzip eine selbstverständliche Anordnung und bilden mit ihrer nuancierten Aufenthaltsqualität eine bereichernde Ergänzung zum Gartenhof.



Kommunikationsbereiche im Gartenhof



Chaussierte Wege, Spielflächen Kies/Sand, Klettern, Balance, Schaukeln im Umgebungsbereich:



3D-Modellstudie Richtprojekt, Erschliessungsbereich



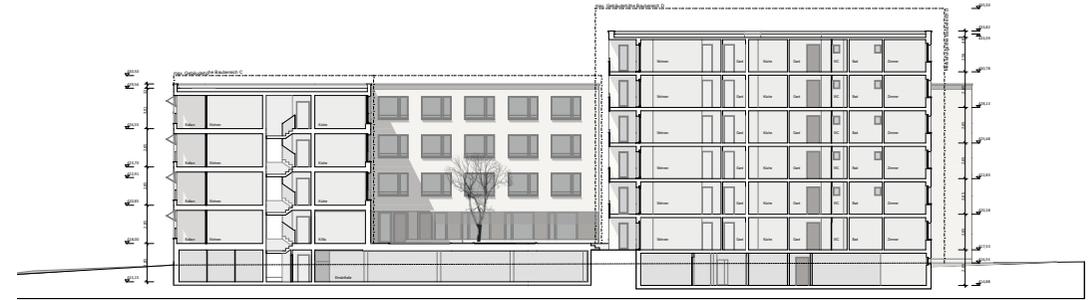
Strukturierter Erschliessungsbereich  
Mehrgenerationenhaus, Giesserei, Winterthur  
Rotzler Krebs Partner, Winterthur



Private Mitbenutzung des Erschliessungsbereichs  
Mehrgenerationenhaus, Giesserei, Winterthur  
Rotzler Krebs Partner, Winterthur



3D-Modellstudie Richtprojekt, Bebauung entlang Eichwiesstrasse



Querschnitt

## 2.5 Architektonische Gestaltung

### Baubereiche A,B und C

In den Baubereichen A, B und C sind 4-geschossige Bauten zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe ist im Überbauungsplan in m.ü.M festgehalten. Zur Sicherstellung einer guten Einordnung in die Umgebung wird auf die Erstellung eines Attikageschosses verzichtet.

### Baubereich D (bestehendes Wohnhaus Eichfeldstr. 29)

Im Baubereich D sind 6 Vollgeschosse zulässig. Dies entspricht der Regelung des Überbauungsplans "Eichfeld 1" vom 13.10.1971 mit Änderung vom 13.11.1989 sowie der bestehenden Bebauung.

Die Grösse des Baubereichs wurde so gewählt, dass für einen allfälligen Ersatzneubau ausreichend Entwicklungsspielraum besteht. Die maximale Gebäudehöhe in m.ü.M. erlaubt eine Geschosshöhe mit Deckenkonstruktionen, die den Anforderungen des Schallschutzes und der Integration haustechnischer Installationen mit kontrollierter Wohnungslüftung genügen.

### Baubereich S (Sockelgeschoss)

Im Sockelgeschoss sind die Einstellhalle für Motorfahrzeuge und Zweiräder sowie Technik- und Nebenräume zu den Wohnungen untergebracht. Die bestehende Einstellhalle wird in das Sockelgeschoss integriert. Die Höhenlage des Sockelgeschosses wird durch die Bestandesbaute definiert.

### Architektonische Gestaltung

Die Architektur der Neubauten und die des bestehenden Gebäudes sollen eine möglichst gute Gesamtwirkung unterstützen. Dabei sind Materialisierung und Farbgebung der Bestandes- und Neubauten gut aufeinander abzustimmen. Der Einbindung und Materialisierung des Sockelgeschosses ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Dabei sollen Sockel- und Obergeschosse eine weitgehendst formale Einheit bilden.

Die Dächer sind als Flachdächer zu gestalten und - soweit sie nicht der Energiegewinnung dienen - extensiv zu begrünen. Der nachträglich hinzugefügte Dachrandabschluss beim 6-geschossigen Wohnhaus ist durch eine bessere, auf die architektonische Sprache des Gebäudes abgestimmte Lösung, zu ersetzen.

## 2.6 Energie

Neubauten haben dem Minergie®-Standard zu entsprechen. Die Deckung des Energiebedarfs muss zu mindestens 50% aus erneuerbarer Energiequellen erfolgen. Für das bestehende Wohnhaus Eichfeldstrasse 29 gelten die Anforderungen des Energiegesetzes des Kantons St. Gallen.

## 2.7 Gewässerschutz/Entwässerung

Gemäss der Gewässerschutzkarte liegt das Gebiet im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> und damit gemäss Art. 29 der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) in einem besonders gefährdeten Bereich. Es sind keine im öffentlichen Interesse liegenden Quell- oder Grundwasserfassungen unmittelbar betroffen. Gemäss Art. 32 Abs. 2 GSchV ist in den besonders gefährdeten Bereichen eine Bewilligung insbesondere erforderlich für Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen, Grundwassernutzungen (einschliesslich Nutzungen zu Heiz- und Kühlzwecken), Freilegungen des Grundwasserspiegels, Bohrungen sowie für Lageranlagen und Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten.

Die Zuständigkeiten für die Erteilung dieser Bewilligung sind in Art. 28 des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. (SGS 752.2) geregelt. Das Merkblatt AFU173 "Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten (Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>)" ist zu beachten.

Die Beläge des Erschliessungs- und Umgebungsbereich, der Besucherparkplätze sowie der Kehrtrichtsammelstelle sind sickerungsfähig zu gestalten. Das Meteorwasser wird nach hydrogeologischen Möglichkeiten vor Ort versickert. Die Entwässerung ist mit dem generellen Entwässerungsplan (GEP) abzustimmen.

## 2.8 Hindernisfreies Bauen

Neubauten und deren Erschliessung sind hindernisfrei entsprechend der Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten (SN 521 500) zu gestalten. Für das bestehende Wohnhaus ist zumindest ein hindernisfreier Zugang sicherzustellen.

## 2.9 Lärmschutz

Gemäss Zonenplan bzw. Baureglement gilt für die Zone W3 nach LSV die Empfindlichkeitsstufe II. Die Einhaltung der erforderlichen Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung und NIS-Verordnung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Für die neue Zufahrt zur Sammelgarage ist der Nachweis über die Einhaltung der Planungswerte - unter Anwendung der VSS-Norm «Lärmimmissionen von Parkieranlagen» (SN 640 578) - zu erbringen.

### 3 Interessenabwägung

#### 3.1 Übergeordnete Planungen und Gesetze

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordneten Planungsinstrumente und Gesetze. Den Anliegen der Raumplanung (RPG, kant. Baugesetz) wie auch den Nachhaltigkeitsaspekten (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) wird Rechnung getragen.

#### 3.2 Abweichungen von der Regelbauweise

Die Sonderbauvorschriften entsprechen dem Zonenzweck der Wohnzone W3. Die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise ermöglichen die angestrebte innere Verdichtung und eine wesentliche Aufwertung der Aussenräume. Die Abweichungen von der Regelbauweise sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Artikel Baureglement	Baureglement	Überbauungsplan	
Art. 6, Abs. 1 Geschossdefinition	Geschosszahl Baubereiche A,B und C	3	4
	Geschosszahl Baubereich D 6-geschossiges Wohnhaus	3	6 bestehend
Art. 6, Abs.3 Geschossdefinition	Baubereiche A-D Dach-/Attikageschoss	1	0
Art. 8, Regelbauvorschriften	Ausnutzungsziffer	0.7	0.84 mit Bonus 20%
	Gebäudeabstand	2 x Grenzabstand	gemäss Markierungslinien Baubereiche
	Gebäudehöhe	10.5 m	gemäss Höhenangaben in m.ü.M

#### 3.3 Nachbarschaft

Die Interessen der Nachbarn werden durch die genannten Abweichungen von der Regelbauweise nicht tangiert. Die Gebäudeabstände mit Mehrlängenzuschlag werden eingehalten. Gegenüber der heutigen Bebauung ergibt sich für die Nachbarschaft keine zusätzliche Verschattung.

### 4 Kennziffern und Nachweise Richtprojekt

#### 4.1 Anrechenbare Geschossfläche aGF, Ausnutzungsziffer

	Lage	Whg.	HNF	VF	NNF	FF	KF	GF	aGF
<b>Eichfeldstr. 29</b>	UG			114.8	208.6	1.3	72.3	397	0
<b>Bestand</b>	EG	3	277.9	41.7	4.9	1.3	63.0	388.8	341.1
	OG 1	3	288.9	26	0	1.3	57.0	373.2	331.3
	OG 2	3	288.9	26	0	1.3	57.0	373.2	331.3
	OG 3	3	288.9	26	0	1.3	57.0	373.2	331.3
	OG 4	3	288.9	26	0	1.3	57.0	373.2	331.3
	OG 5	3	288.9	26	0	1.3	50.0	366.2	324.3
<b>Summe</b>		<b>18</b>	<b>1722.4</b>	<b>286.5</b>	<b>213.5</b>	<b>9.1</b>	<b>413.3</b>	<b>2'645</b>	<b>1'991</b>

<b>Eichfeldstr. 25/27</b>	UG	-	0	130.9	254.2	0	75.1	460.2	0
<b>Neubau</b>	EG	4	381.4	73.2	14	5.2	68.6	542.4	483.3
	OG 1	6	454.6	33.8	0	5.2	74.5	568.1	523.2
	OG 2	6	454.6	33.8	0	5.2	74.5	568.1	523.2
	OG 3	6	454.6	33.8	0	5.2	74.5	568.1	505.0
<b>Summe</b>		<b>22</b>	<b>1745.2</b>	<b>305.5</b>	<b>268.2</b>	<b>20.8</b>	<b>367.2</b>	<b>2'707</b>	<b>2'035</b>

<b>Eichfeldstr. 31</b>	UG		0	139.1	300.5	0	87.5	527.1	0
<b>Neubau</b>	EG	4	358.6	44.6	61.3	5.4	80.5	550.4	425.5
	OG 1	6	448.4	55.1	0	5.4	88.2	597.1	548.1
	OG 2	6	448.4	55.1	0	5.4	88.2	597.1	548.1
	OG 3	5	368.6	55.1	0	5.4	77.6	506.7	439.1
<b>Summe</b>		<b>21</b>	<b>1624.0</b>	<b>349</b>	<b>361.8</b>	<b>21.6</b>	<b>422.0</b>	<b>2'778</b>	<b>1'961</b>

<b>Eichwiesstr. 1/3</b>	UG		0	116.3	258.6	0	5.2	380.1	0
<b>Neubau</b>	EG	4	275.3	44.6	0	3.2	96.6	419.7	342.5
	OG 1	4	331.7	44.6	0	3.2	63.8	443.3	408.2
	OG 2	4	331.7	44.6	0	3.2	63.8	443.3	408.2
	OG 3	4	263.5	44.6	0	3.2	54.9	366.2	311.9
<b>Summe</b>		<b>16</b>	<b>1202.2</b>	<b>294.7</b>	<b>258.6</b>	<b>12.8</b>	<b>284.3</b>	<b>2'053</b>	<b>1'471</b>

<b>Einstellhalle neu</b>	UG				<b>1320</b>	<b>0</b>	<b>141</b>	<b>1'461</b>	<b>0</b>
<b>Einstellhalle best.</b>	UG				<b>842</b>	<b>0</b>	<b>27.2</b>	<b>869.2</b>	<b>0</b>
		Whg.	HNF	VF	NNF	FF	KF	GF	aGF
<b>Summen</b>		<b>77</b>	<b>6293.8</b>	<b>1236</b>	<b>3264</b>	<b>64</b>	<b>1655</b>	<b>12'513</b>	<b>7'457</b>
<b>Ausnutzungsziffer</b>							<b>AZ</b>	<b>0.84</b>	

## 4.2 Wohnungsspiegel

	Geschoss	Typ	Fläche HNF	E	HNF
<b>Baubereich A</b>	EG	4.5 Zi	108.7	2	217.4
<b>Neubau</b>	EG	3.5 Zi	82.0	2	164.0
	OG 1-3	2.5 Zi	63.3	6	379.8
	OG 1-3	3.5 Zi	82.0	12	984.0
				<b>22</b>	<b>1745.2</b>
<b>Baubereich B</b>	EG	Kinderhort	93.8	1	93.8
<b>Neubau</b>	EG	2.5 Zi	59.6	1	59.6
	EG	2.5 Zi	68.4	3	205.2
	OG1 - OG 3	2.5 Zi	58.7	3	176.1
	OG1 - OG 3	2.5 Zi	59.6	3	178.8
	OG1 - OG 3	3.5 Zi	82.5	7	577.5
	OG 1 - OG 3	3.5 Zi	82.6	3	247.8
	OG3	3.5 Zi Attika	85.2	1	85.2
				<b>22</b>	<b>1624.0</b>
<b>Baubereich C</b>	EG	2.5 Zi	68.4	3	205.2
<b>Neubau</b>	EG	2.5 Zi	70.1	1	70.1
	EG - OG 3	3.5 Zi	82.5	7	577.5
	OG 1 - OG 2	3.5 Zi	84.2	3	252.6
	OG3	4.5 Zi Attika	96.8	1	96.8
				<b>15</b>	<b>1202.2</b>
<b>Baubereich D</b>	EG	3.5 Zi	78.1	1	78.1
<b>Bestand</b>	EG - OG 5	3.5 Zi	89.1	11	980.1
	EG - OG 5	4.5 Zi	110.7	6	664.2
				<b>18</b>	<b>1722.4</b>
Wohnungen	2.5 Zimmer			20	26 %
	3.5 Zimmer			47	61 %
	4.5 Zimmer			9	12 %
Kinderhort				1	1 %
<b>Summe</b>	Wohnungen			<b>77</b>	

## 4.3 Parkfelder für Motorfahrzeuge (PF) und Zweiräder (PV)

Der Bedarf bemisst sich gemäss Parkplatzbedarfs-Reglement der Stadt Rapperswil-Jona. Das Areal befindet sich in der Güteklasse C der ÖV-Erschliessung. Für Motorfahrzeuge beträgt der Pflichtbedarf minimal 70% des Grenzbedarfs. Für Besucher müssen mindestens 50% des Grenzbedarfs erstellt werden. Für leichte Zweiräder sind 1 Abstellplatz pro Zimmer, für Motorräder und Roller 10% der für Personenwagen minimal erforderlichen Parkfelder nachzuweisen.

Bewohner 1 PF/ Whg	77		54
Bewohner 1 PF/80m <sup>2</sup> aGF)	<b>93</b>	70 %	<b>65</b>
Besucher (10% Bewohner-PF)	9	50 %	4
<b>Summe PF Bewohner und Besucher</b>	<b>103</b>		<b>69</b>
davon PF für Behinderte (1PF/50 PF Bewohner)	2		2

## Nachweis Abstellplätze für Motorfahrzeuge (PF), Richtprojekt

PP Bewohner	Einstellhalle		67
PF für behinderte Personen (1/50 PF Bewohner)	Einstellhalle		5
PF Motorräder/Roller (10% von PF Bewohner)	Einstellhalle	10	
PF Besucher	oberirdisch		6
PF Besucher für behinderte Personen	oberirdisch		1
PF Bewirtschaftung	oberirdisch		1
<b>Summe PF Bewohner und Besucher</b>			<b>80</b>

## Grenzbedarf Abstellplätze für leichte Zweiräder (VP)

	Anzahl Whg.	Anzahl Zimmer
2.5 Zi.-Wohnung	20	40
3.5 Zi.-Wohnung	47	141
4.5 Zi.-Wohnung	9	36
Kinderhort	1	1
<b>Summe Abstellplätze Zweiräder</b>		<b>218</b>

## Nachweis Abstellplätze für leichte Zweiräder(VP), Richtprojekt

Abstellplätze Erschliessungsbereich	Erschliessungsbereich		86
Abstellplätze Umgebungsbereich	Erschliessungsbereich		41
Abstellplätze Baubereich B	Baubereich B		26
Abstellplätze Baubereich S, Sockelgeschoss	Baubereich S		70
<b>Summe Abstellplätze (VP)</b>			<b>223</b>

#### 4.5 Kinderspielfläche

Für Kinderspielflächen sind gemäss Baugesetz des Kantons St. Gallen eine Fläche von mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) von Wohnungen mit mehr als zwei Zimmer auszuweisen.

Für die Gestaltung gelten die Richtlinien und Empfehlungen zur Gestaltung von Spielflächen des Baudepartementes des Kantons St. Gallen sowie die Empfehlung für die Sicherheit auf Spielflächen der Beratungsstelle für Unfallverhütung (BFU).

#### Berechnung und Nachweis Flächenbedarf

	Geschoss	Typ	aGF (m <sup>2</sup> )
<b>Baubereich A</b>	EG	>2.5 Zi	513,1
	OG 1-3	>2.5 Zi	1204,2
<b>Baubereich B</b>	OG1 - OG2	>2.5 Zi	850,2
	OG3	>2.5 Zi	335,8
<b>Baubereich C</b>	OG 1 - OG 2	>2.5 Zi	827,6
	OG3	>2.5 Zi	337,7
<b>Baubereich D</b>	EG	>2.5 Zi	348,4
<b>Bestand</b>	OG1 - OG 5	>2.5 Zi	1667,5
<b>Summe aGF</b>			<b>6084,5</b>
<b>Spielflächenbedarf</b>	20 %		<b>1217,0</b>
<b>Nachweis Spielflächenbedarf</b>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
Spielfläche Erschliessungsbereich	1305	50% anrechenbar	653,0
Spielfläche Umgebungsbereich			1200,0
<b>Summe Spielflächen Überbauungsplan</b>			<b>1853,0</b>

## 5. Beilage

### Pläne hinweisendes Richtprojekt



Situation

Tödistrasse

Tödistrasse

Zwinglistrasse

Eichwiesstrasse

Grüzenstrasse

Eichwiesstrasse

Eichwiesstrasse

Eichwiesstrasse

A

D

B

C

Kirche

18

19

460R

789B

99990068

99990067

99990072

99990071

418.07

2980833

99990669

3824J

99990071

99990072

99990073

3673J

3017J

3636J (6509J)

3742J

3916J

158J

(7670J)

2922J

2974J

2972J

3703J

258J

258J

232J

41

39

37

49J

29

27

25

237J

257J

237J

240J

242J

249J

251J

252J

253J

257J

260J

258J

258J

258J

258J

258J

258J

258J

258J

35

33

31

35

33

31

23

21

19

17

237J

240J

242J

249J

251J

252J

253J

257J

260J

258J

258J

258J

258J

258J

258J

258J

43

45

47

512J

513J

514J

517J

518J

521J

522J

527J

528J

547J

554J

561J

562J

564J

565J

570J

572J

573J

573J

573J

573J

573J

573J

49

51

53

512J

513J

514J

517J

518J

521J

522J

527J

528J

547J

554J

561J

562J

564J

565J

570J

572J

573J

573J

573J

573J

573J

573J

55

57

59

512J

513J

514J

517J

518J

521J

522J

527J

528J

547J

554J

561J

562J

564J

565J

570J

572J

573J

573J

573J

573J

573J

573J

61

63

65

512J

513J

514J

517J

518J

521J

522J

527J

528J

547J

554J

561J

562J

564J

565J

570J

572J

573J

573J

573J

573J

573J

573J

67

68

71

512J

513J

514J

517J

518J

521J

522J

527J

528J

547J

554J

561J

562J

564J

565J

570J

572J

573J

573J

573J

573J

573J

573J

73

75

77

512J

513J

514J

517J

518J

521J

522J

527J

528J

547J

554J

561J

562J

564J

565J

570J

572J

573J

573J

573J

573J

573J

573J

81

83

85

512J

513J

514J

517J

518J

521J

522J

527J

528J

547J

554J

561J

562J

564J

565J

570J

572J

573J

573J

573J

573J

573J

573J

87

89

91

512J

513J

514J

517J

518J

521J

522J

527J

528J

547J

554J

561J

562J

564J

565J

570J

572J

573J

573J

573J

573J

573J

573J

89

91

93

512J

513J

514J

517J

518J

521J

522J

527J

528J

547J

554J

561J

562J

564J



GV 148,7  
GM 148,4  
NW 132,2  
WF 102,2  
VE 2,8  
AG 86,3

GV 150,0  
GM 150,0  
NW 132,2  
WF 102,2  
VE 2,8  
AG 86,3

GV 150,0  
GM 150,0  
NW 132,2  
WF 102,2  
VE 2,8  
AG 86,3

Architectural floor plan of a residential unit, showing rooms such as Wohnen (Living), Küche (Kitchen), Bad (Bathroom), and Schlafzimmer (Bedroom). The plan includes furniture placement and room dimensions.

Architectural floor plan of a residential unit, showing rooms such as Wohnen (Living), Küche (Kitchen), Bad (Bathroom), and Schlafzimmer (Bedroom). The plan includes furniture placement and room dimensions.

Architectural floor plan of a common area, showing a large open space with a central staircase and surrounding seating areas. The plan includes furniture placement and room dimensions.

Architectural floor plan of a common area, showing a large open space with a central staircase and surrounding seating areas. The plan includes furniture placement and room dimensions.

Architectural floor plan of a common area, showing a large open space with a central staircase and surrounding seating areas. The plan includes furniture placement and room dimensions.

Architectural floor plan of a common area, showing a large open space with a central staircase and surrounding seating areas. The plan includes furniture placement and room dimensions.

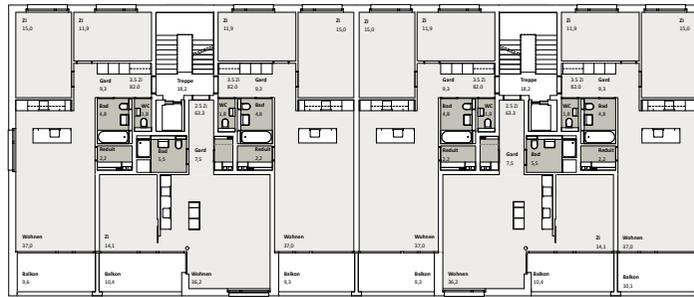
Architectural floor plan of a residential unit, showing rooms such as Wohnen (Living), Küche (Kitchen), Bad (Bathroom), and Schlafzimmer (Bedroom). The plan includes furniture placement and room dimensions.

Architectural floor plan of a residential unit, showing rooms such as Wohnen (Living), Küche (Kitchen), Bad (Bathroom), and Schlafzimmer (Bedroom). The plan includes furniture placement and room dimensions.

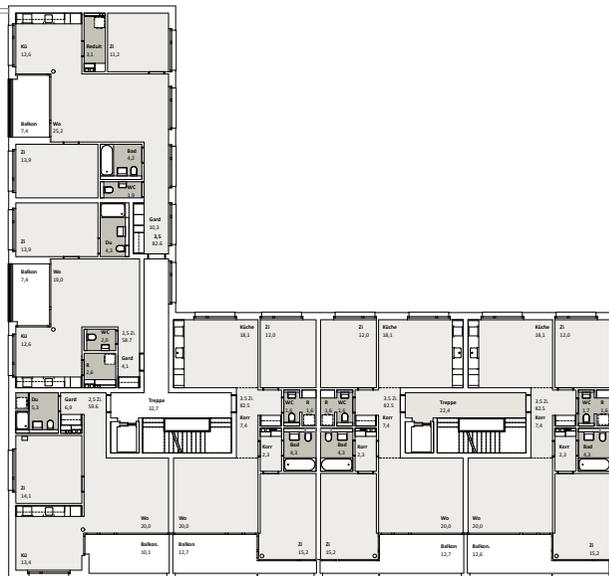
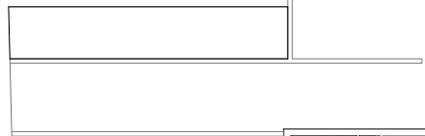
Architectural floor plan of a common area, showing a large open space with a central staircase and surrounding seating areas. The plan includes furniture placement and room dimensions.

Architectural floor plan of a common area, showing a large open space with a central staircase and surrounding seating areas. The plan includes furniture placement and room dimensions.

Gv 180  
 Gk 188.1  
 Hfl 64.0  
 Hfl 71.0  
 V 26.4  
 H 5.1  
 AGF 18.1  
 Fensterfläche 127.3



53

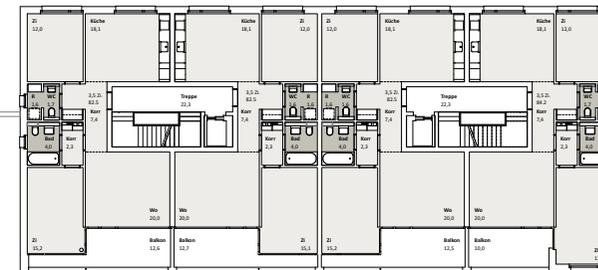


Gv 170.0  
 Gk 167.1  
 Hfl 68.0  
 Hfl 75.0  
 V 26.0  
 H 5.1  
 AGF 16.8

51



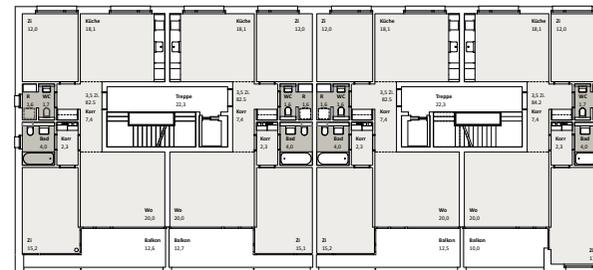
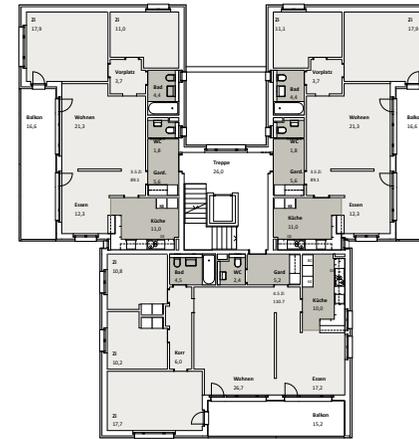
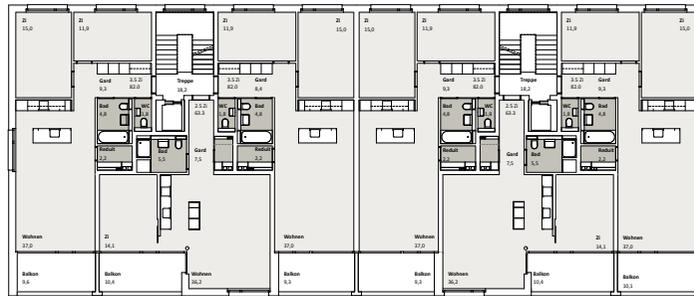
53



Gv 130.0  
 Gk 126.1  
 Hfl 64.0  
 Hfl 71.0  
 V 26.0  
 H 5.1  
 AGF 16.8

51

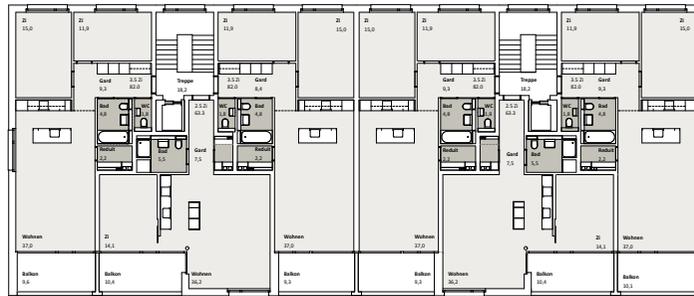
Gv 189  
 Gk 188.1  
 Hfl 64.9  
 Hfl 71  
 V 7.8  
 V 26.4  
 St 5.1  
 AGF 18.1  
 Fensterfläche 141.9



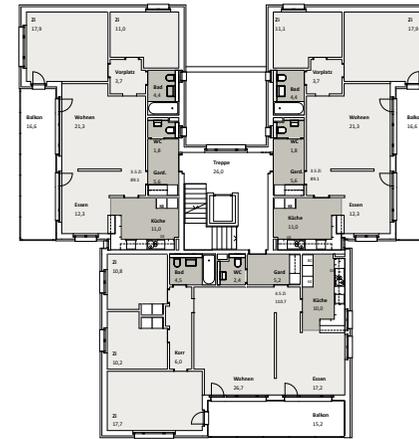
Gv 170  
 Gk 167.1  
 Hfl 68.9  
 Hfl 74  
 V 16.6  
 V 16.0  
 St 6.3  
 AGF 16.8

Gv 130  
 Gk 145.1  
 Hfl 69.4  
 Hfl 74  
 V 66.0  
 V 68.7  
 St 2.2  
 AGF 16.8

Gv 1721  
 Gf 188.1  
 Hf 64.9  
 HfH 71  
 Kf 72.8  
 Kf 26.4  
 Kf 5.1  
 Kf 18.1  
 AGF 139.5  
 Fensterfläche 129.5



53

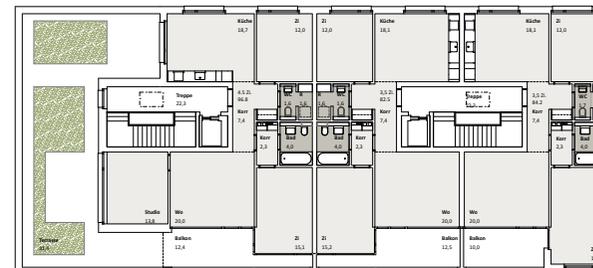


53



Gv 1545  
 Gf 166.7  
 Hf 64.9  
 HfH 68.6  
 Kf 79.6  
 Kf 50.9  
 Kf 3.7  
 AGF 148.2

51

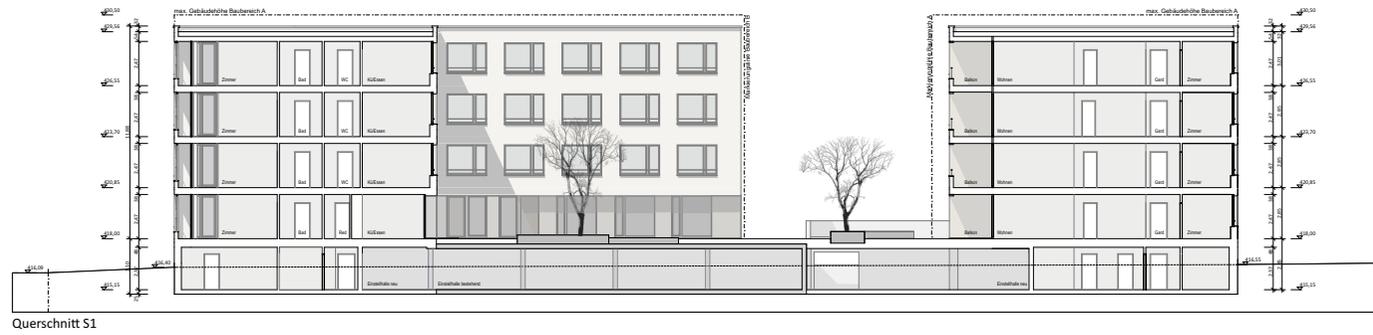


Gv 1117  
 Gf 166.2  
 Hf 64.9  
 HfH 68.6  
 Kf 64.3  
 Kf 48.7  
 Kf 1.6  
 AGF 139.5

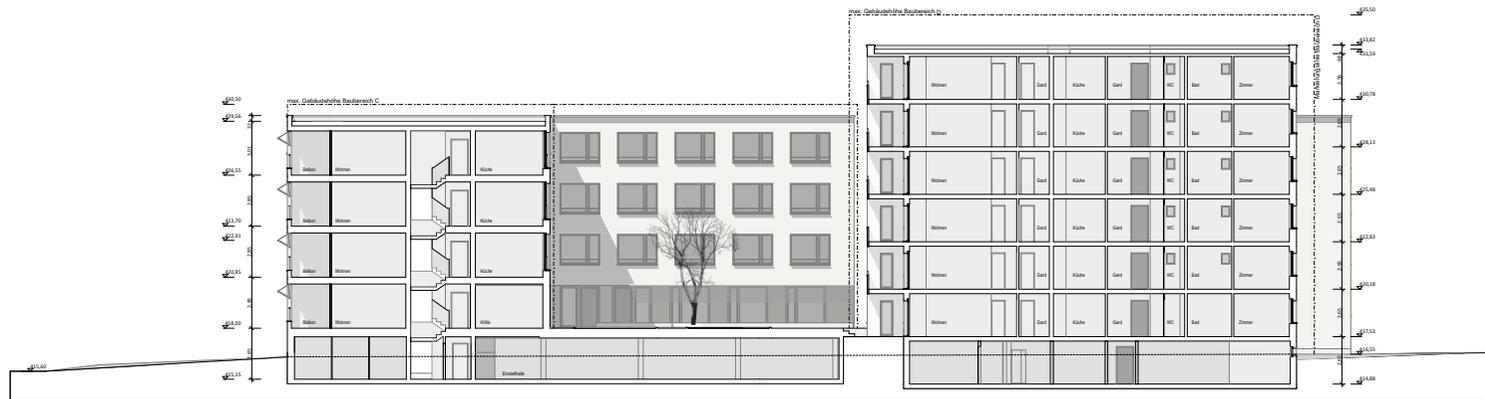
51



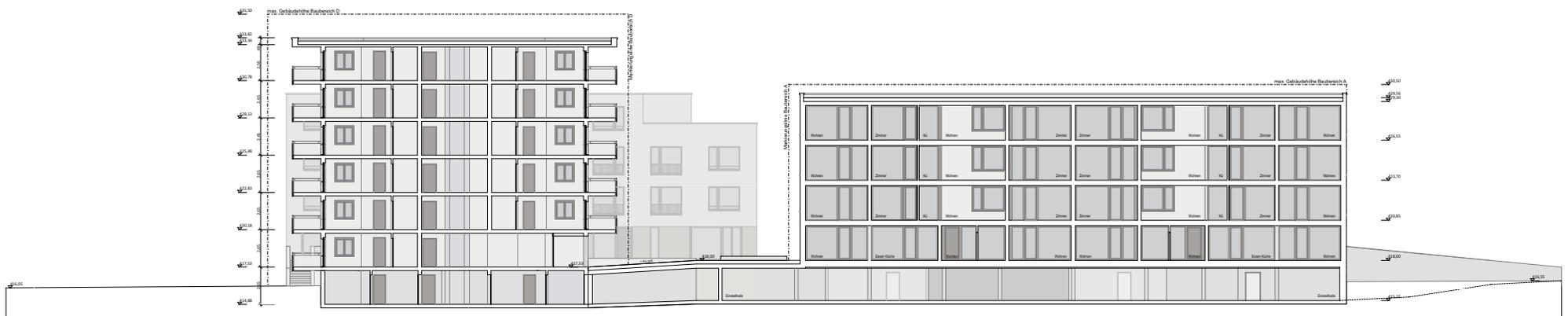




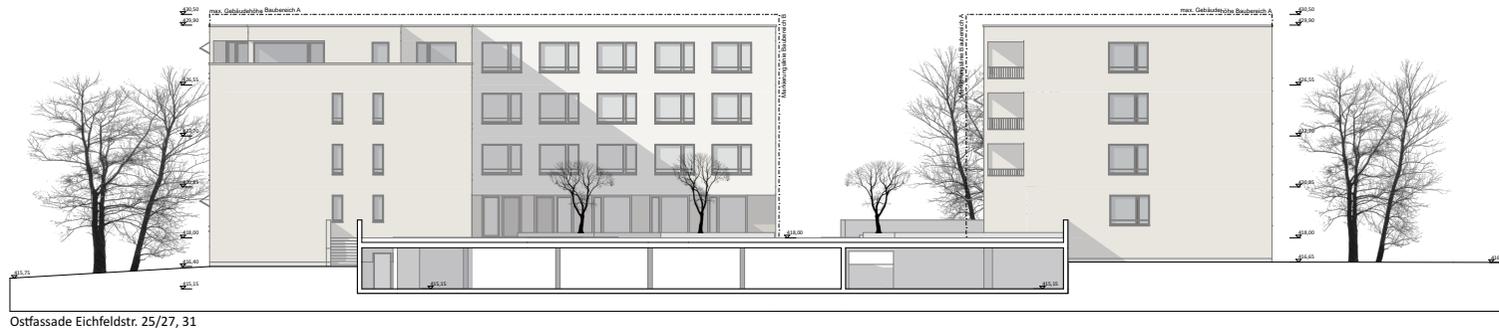
Querschnitt S1

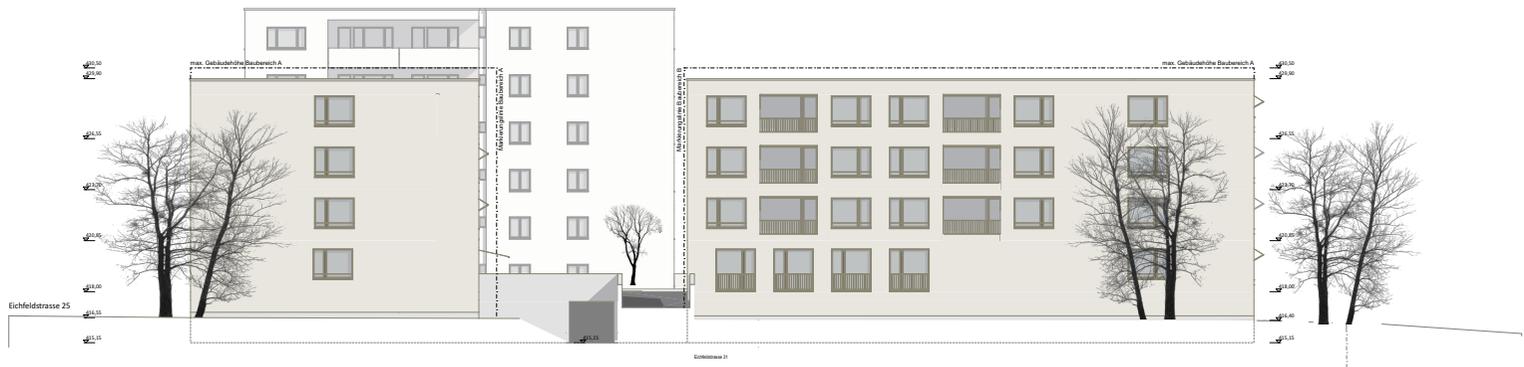


Querschnitt S2



Längsschnitt S3





Westfassade Eichfeldstr. 25/27, 31



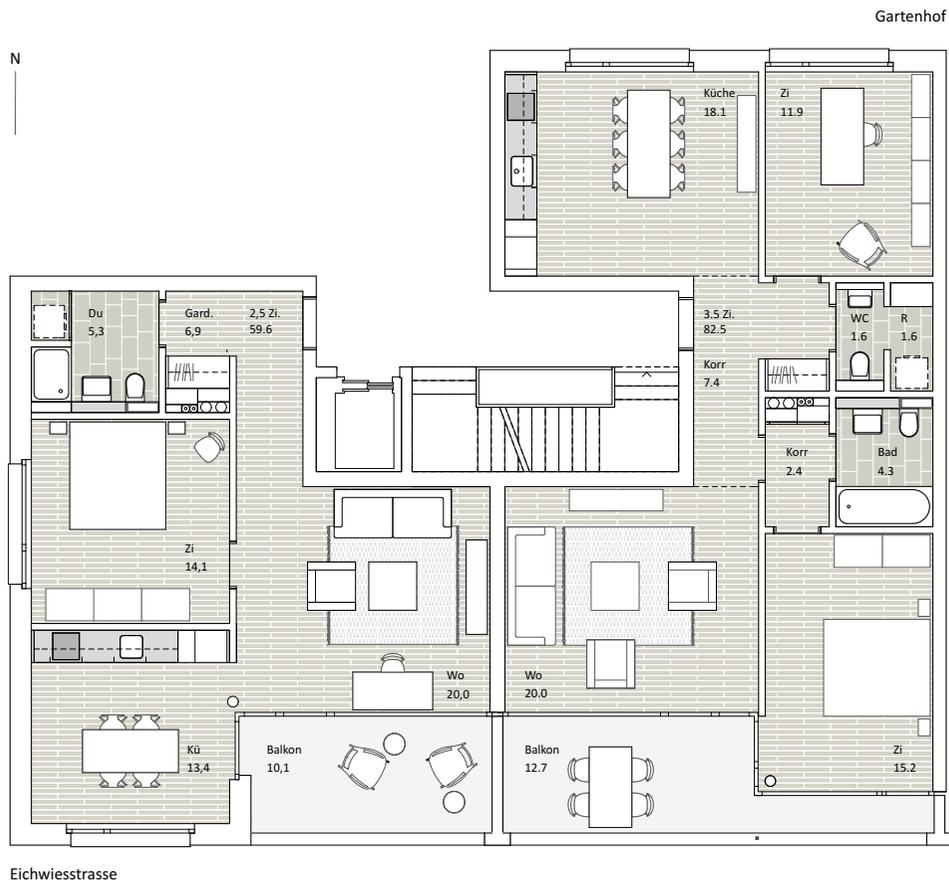
Südfassade Eichfeldstr. 25/27, 29



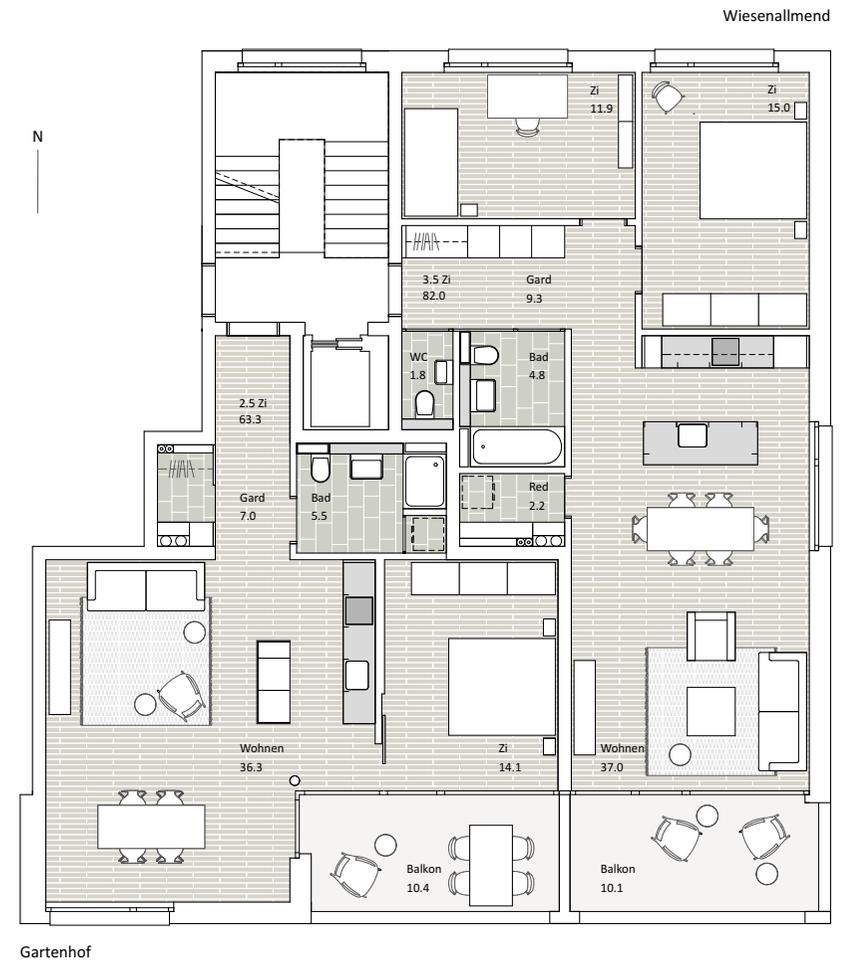
Nordfassade Eichfeldstr. 25/27, 29

**Typische Wohnungsgrundrisse**

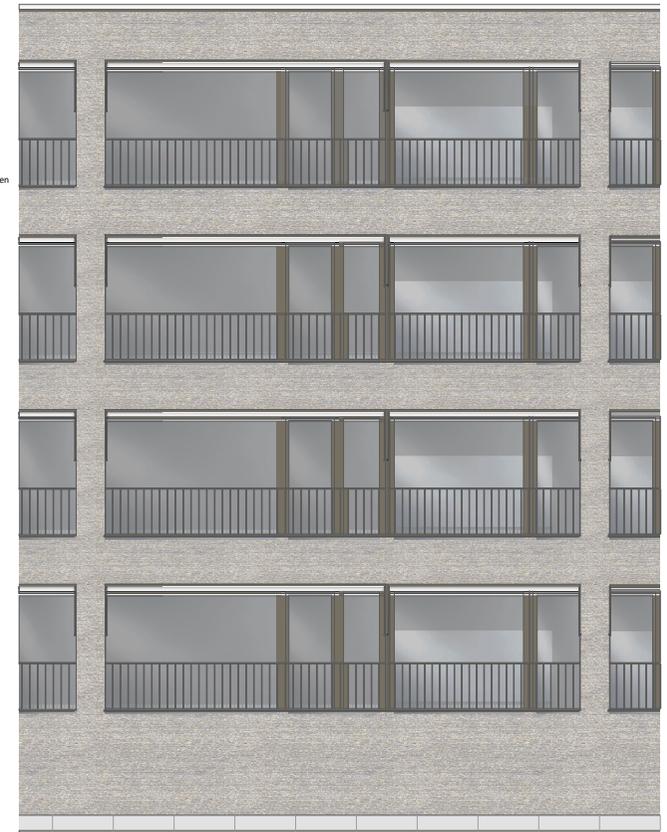
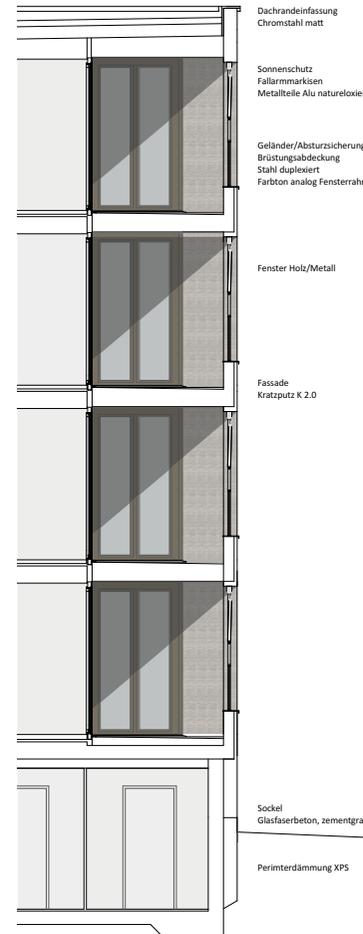
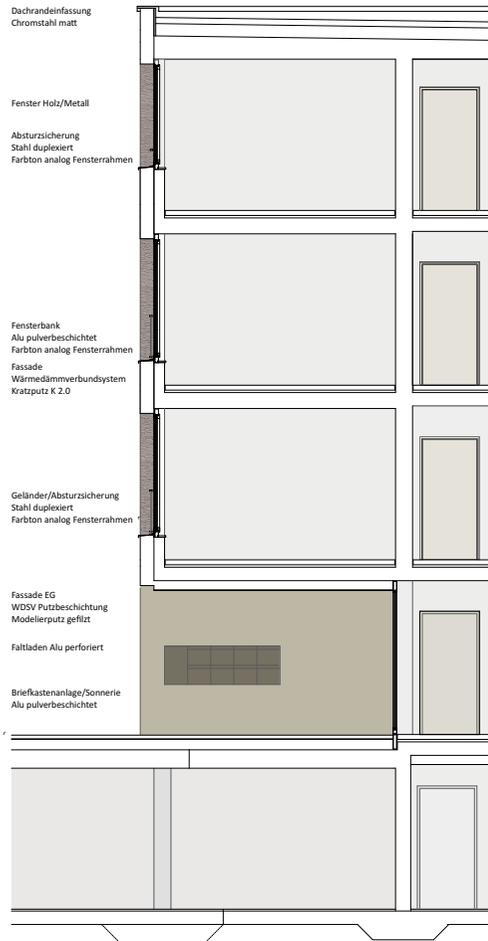
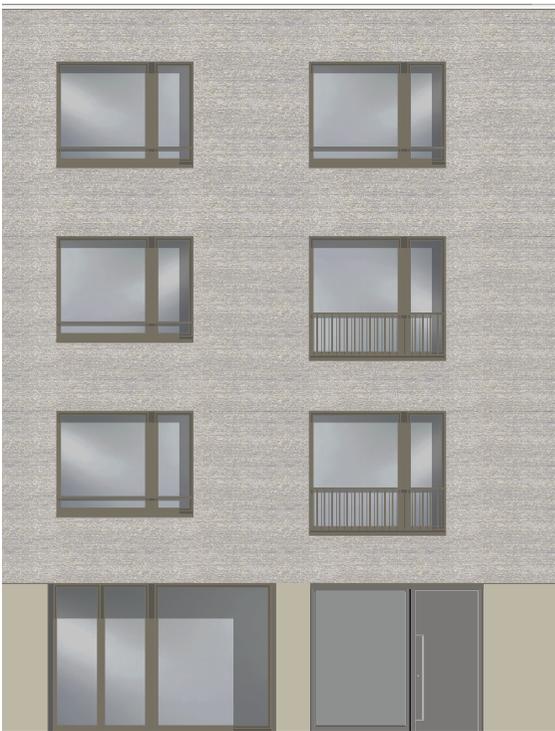
2.5-/ 3.5-Zimmer Wohnung Eichfeldstr. 31/33, Eichwiesstrasse 1/3



2.5-/ 3.5-Zimmer Wohnung Eichfeldstr. 25/27



## Studie zur Gestaltung und Materialisierung der Gebäudehülle





Kanton St. Gallen  
Stadt Rapperswil-Jona

**Erläuterungsbericht**  
**Überbauungsplan "Eichfeld 1"**

**Grundeigentümerin**  
Anlagestiftung der UBS  
UBS Fund Management (Switzerland) AG  
Aeschenplatz 6, 4052 Basel

**Projektverfasser Richtprojekt**  
Erwin Werder Architekt ETH SIA  
AZ Hochhaus Stadtturmstrasse 19, 5400 Baden

Rotzler Krebs Partner  
Landschaftsarchitekten BSLA  
Lagerplatz 21, 8400 Winterthur