



Rapperswil-Jona

Masterplan Siedlung und Landschaft

Teil 1 - Zwischenbericht Analyse und Ziele

Mai 2005

Bearbeitung

*Beat Suter
Peter Wolf
Brigitte Nyffenegger
Jürg Oes
Nicole Wirz
Nathalie Mil
Christian Höchli*

*dipl. Ing. FH Raumplaner FSU
dipl. Ing. Landschaftsplaner, TU, Stadtentwicklung
dipl. Ing. Landschaftsarchitektin FH/BSLA/SIA
dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH
dipl. Architektin ETH/SIA
Raumplanerin HTL/FSU
Praktikant*

*Metron Raumentwicklung AG
Postfach 480
Stahlrain 2
CH 5201 Brugg*

*T +41 056 460 91 11
F +41 056 460 91 00
info@metron.ch
www.metron.ch*

Inhalt

1. Aufgabenstellung	5
2. Historische Entwicklung	9
3. Analyse Siedlungsentwicklung	11
3.1 Siedlungsstruktur	11
3.1.1 Gesamtentwicklung	11
3.1.2 Zentrumsgebiete	14
3.1.3 Quartiersstruktur und Wohngebiete	14
3.1.4 Gewerbe- und Industriestandorte	15
3.1.5 Öffentliche Einrichtungen	16
3.2 Öffentlicher Raum	16
3.2.1 Strassen und Plätze	16
3.2.2 Parkanlagen und Grünflächen	18
3.2.3 Sonstige Grünflächen und Sportareale	19
3.3 Bodennutzung und Flächenverbrauch	19
3.3.1 Siedlungsstatistik	19
3.3.2 Bauzonenverbrauch	21
3.3.3 Siedlungsentwicklung	22
3.3.4 Wohnzonen	23
3.3.5 Arbeitsplatzzonen	24
3.3.6 Kern- und Zentrumszonen / Mischgebiete	24
4. Analyse Landschaft und Ökologie	27
4.1 Landschaftsstruktur	27
4.1.1 Topografie	27
4.1.2 Wälder	27
4.1.3 Seeufer	27
4.1.4 Siedlungsränder	28
4.1.5 Naturschutzgebiete	28
4.2 Naherholung und Freizeit	28
4.3 Landschaftsbild	29
4.4 Siedlungsökologie	29
4.5 Landschaftsökologie	29

5. Analyse Bevölkerung und Wirtschaft	31
5.1 Bevölkerung	31
5.2 Beschäftigung und Branchenstruktur	31
5.3 Pendlerstatistik	33
6. Ziele und Strategien der Siedlungsentwicklung	36
6.1 Bestehende Zielsetzungen	36
6.2 Strategie der Siedlungsentwicklung	38
6.3 Zielkatalog Masterplan	39

1. Aufgabenstellung

Die Stadt Rapperswil und die Gemeinde Jona haben am 1. Mai 2005 beschlossen die beiden Gemeinden auf den Zeitpunkt 1. Januar 2007 zu vereinigen. Mit gemeinsam 25'000 Einwohnerinnen und Einwohnern und 12'500 Beschäftigten bilden Rapperswil und Jona bereits heute ein bedeutendes Regional- und Agglomerationszentrum. Die Entwicklung der letzten Jahrzehnte war durch ein starkes Wachstum der Bevölkerung gezeichnet. Die weiterhin hohe Standortattraktivität und die übergeordneten Prognosen lassen erwarten, dass der Wachstumstrend weiterhin anhält. Damit verbunden stellen sich wichtige Entwicklungsfragen: Wie wird die erforderliche Mobilität sichergestellt, wie soll der Siedlungsraum qualitativ und quantitativ entwickelt werden, wie geht man mit den Naturwerten und der Landschaft um.

Masterplan Raumentwicklung und Verkehr (RUV)

Aufgrund der Ausgangslage mit den bereits weitgehend zusammen gewachsenen Siedlungsgebieten, den engen funktionalen, räumlichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Beziehungen und der gemeinsamen Stellung als Regionalzentrum am Obersee wurde im Rahmen des Vereinigungsprozesses frühzeitig die Erarbeitung gemeinsamer Planungsgrundlagen beschlossen und eingeleitet. Die Behörden der beiden Gemeinden liessen sich dabei vom Grundsatz der nachhaltigen Entwicklung und dem gemeinsamen Ziel leiten, dass die prosperierende Entwicklung im Einklang mit der Siedlungs-, Mobilitäts- und Landschaftsqualität stattfinden soll.

Unter dem Titel Masterplan Raumentwicklung und Verkehr (RUV) wurden drei Teilkonzepte in Angriff genommen:

- Gesamtverkehrsordnung (GVO)
- Siedlungskonzept
- Landschaftskonzept

Die Gesamtverkehrsordnung (GVO) liegt bereits vor (EBP, 2005) und wird derzeit mit den Aufträgen für ein Konzept für den Öffentlichen Verkehr und die Voruntersuchung für Verkehrsberuhigungsmassnahmen vertieft.

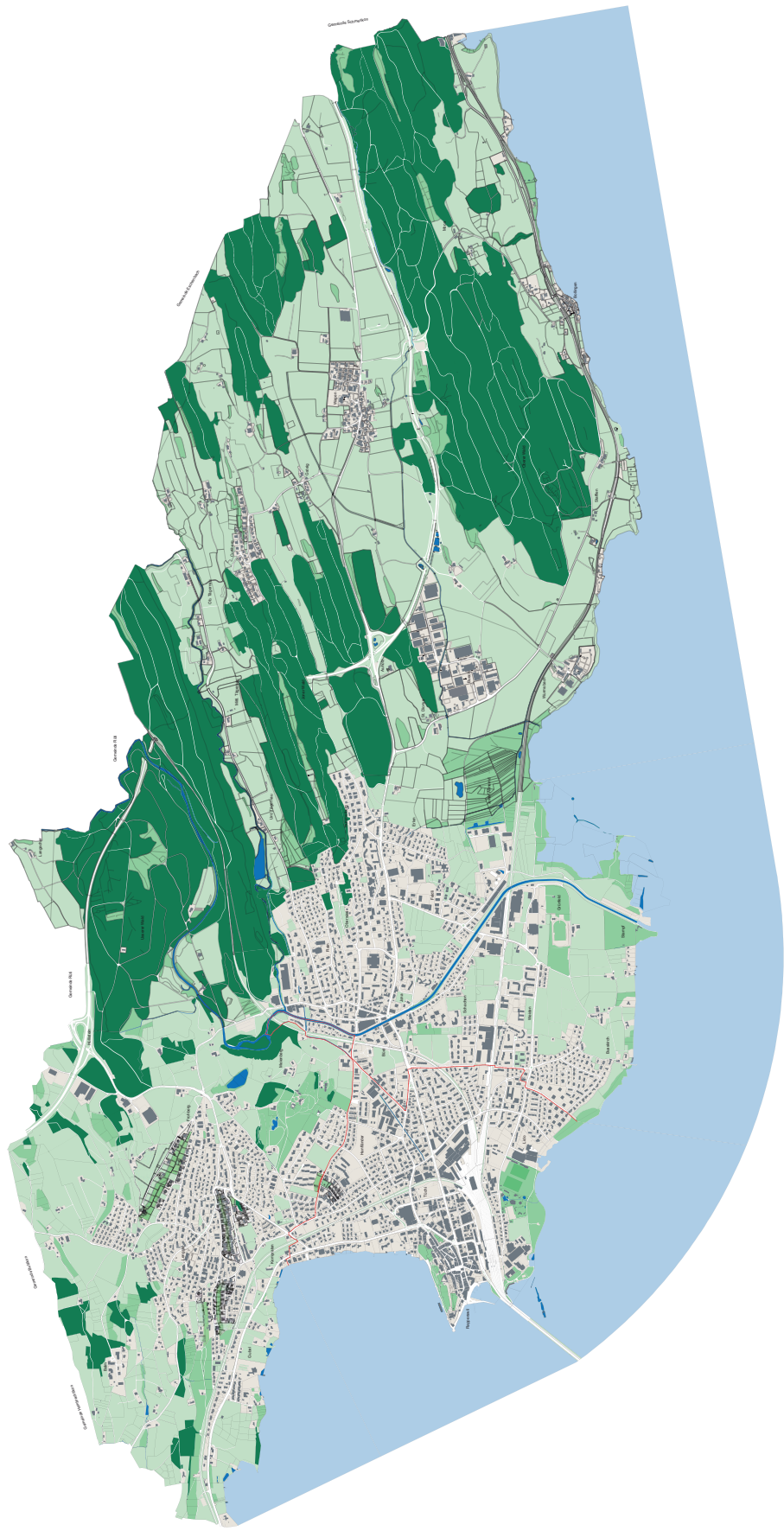
Der Masterplan RUV soll als behördenanweisendes Zielkonzept durch die Stadt- und Gemeinderäte der beiden Gemeinden beschlossen werden. Danach dient er als Grundlage für die Ausarbeitung der ersten gemeinsamen Richtpläne und des ersten übergreifenden Zonenplanes.

Masterplan Siedlung und Landschaft

Mit der Erarbeitung der Konzepte für Siedlung und Landschaft wurde im Sommer 2004 die Metron AG beauftragt. Die Bearbeitung findet grob in drei Phasen statt:

1. Analyse / Strategie und Zielsetzung
2. Teilpläne Siedlung und Landschaft
3. Meinungsbildung und Bereinigung

Der hiermit vorliegende Teilbericht schliesst die erste Phase ab.



Arbeitsgruppe und Interessengemeinschaft RUV

Begleitet wird die Erarbeitung der Entwicklungsgrundlagen durch eine gemeinsame Projektorganisation.

- Arbeitsgruppe RUV: Vertreter der Exekutiven und der Verwaltungen, operative Leitung der Entwicklungsaufträge
- Interessengemeinschaft RUV: breit angelegtes Meinungsbildungsgremium mit Vertretung aller angesprochenen Interessengruppen, Parteien und Quartiervertretungen

Vorgehen für den Teilbericht Analyse und Ziele

Die Analyse basiert im wesentlichen auf den folgenden Grundlagen:

- Aktuelle Zonenpläne und Richtpläne
- Statistische Grundlagen
- Auswertung von Archivmaterialien, insbesondere historische Pläne und Karten
- Begehungen durch das Bearbeitungsteam

Die Interessengemeinschaft RUV wurde bisher zweimal einbezogen:

Workshop vom 13. Dezember 2004: Aufnahme der Erwartungen und Bedürfnisse der Teilnehmenden an die zukünftige Entwicklung.

Workshop vom 2. März 2005: Reaktionen auf die Analyseergebnisse und Meinungsbildung zur angestrebten Zielsetzung.

Der Masterplan Siedlung und Landschaft und die Meinungsbildung dazu sollen bis Ende 2005 abgeschlossen werden.

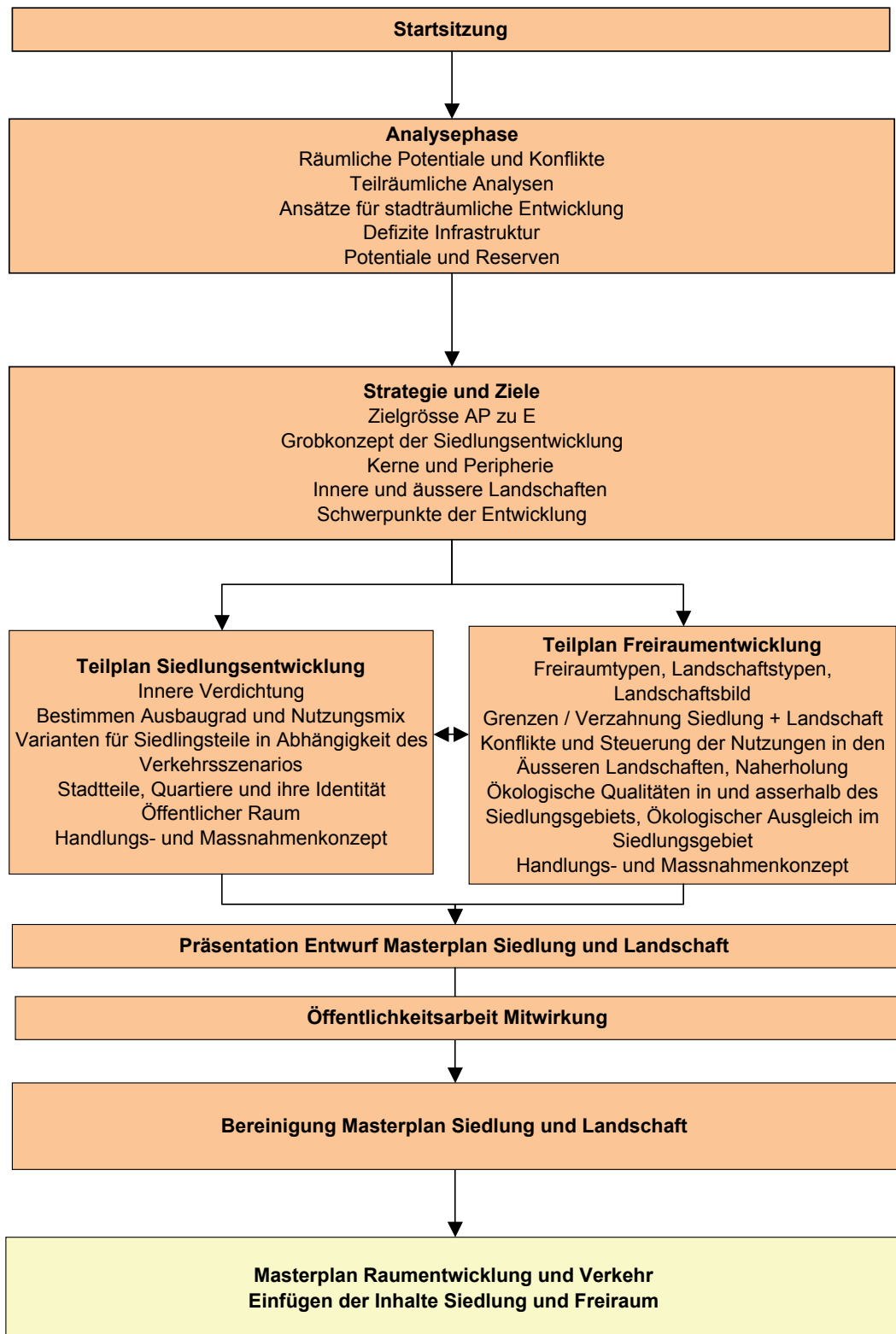


Abbildung Bearbeitungsablauf

2. Historische Entwicklung

Ausgehend vom mittelalterlichen Stadtkern Rapperswil vollzieht sich das Siedlungswachstum bis 1920 zunächst weitgehend um den Kern Rapperswil. Die Jona bildet als Energiequelle den Ursprung für verschiedene frühe Industrieanlagen, welche noch heute das Ortsbild stark prägen (historische Fabrikanlagen, Arbeitersiedlungen, Herrschaftsvillen). Im Dorf Jona gibt es bis zu diesem Zeitpunkt nur geringfügige Entwicklungen. Die Siedlungsentwicklung erfolgt bis 1965 mehrheitlich auf Rapperswiler Gebiet, das damit schon bis an seine Stadtgrenze gewachsen ist.

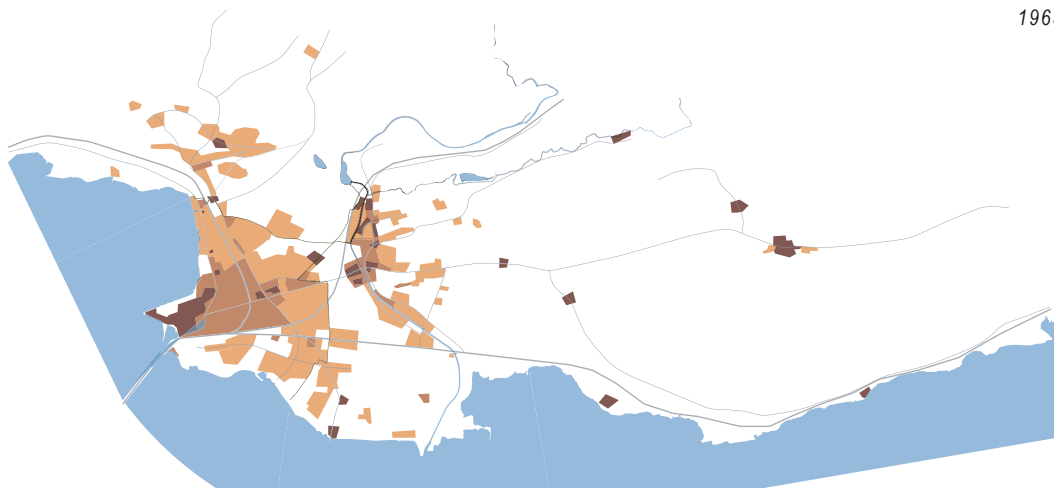
Die grossen Wachstumsperioden Jonas setzen ab 1950 ein. In Jona sind bis 1965 erste Erweiterungen entlang der Jona und in den Hanglagen Kempratens erkennbar. Zwischen 1950 und 2004 hat sich die Bevölkerung nahezu vervierfacht. Rapperswil wächst zu Jona hin, während Jona sich von der Jona weg nach Osten in die Landschaft entwickelt. Auch in den bis dahin weitgehend unverändert gebliebenen Weilern gibt es Siedlungserweiterungen. Mit der Einzonung 1970 wird das Industriegebiet Buech entwickelt.

2004 sind die Gemeinden fast vollständig zusammengewachsen. Einzig der charakteristische Korridor zwischen Meienberg und See bildet noch eine Zäsur zwischen Rapperswil und Jona. Die Hanglagen Kempratens, die Gebiete Hummelberg und Johannisberg sind bis auf die Kuppen beziehungsweise bis zur Waldgrenze bebaut.

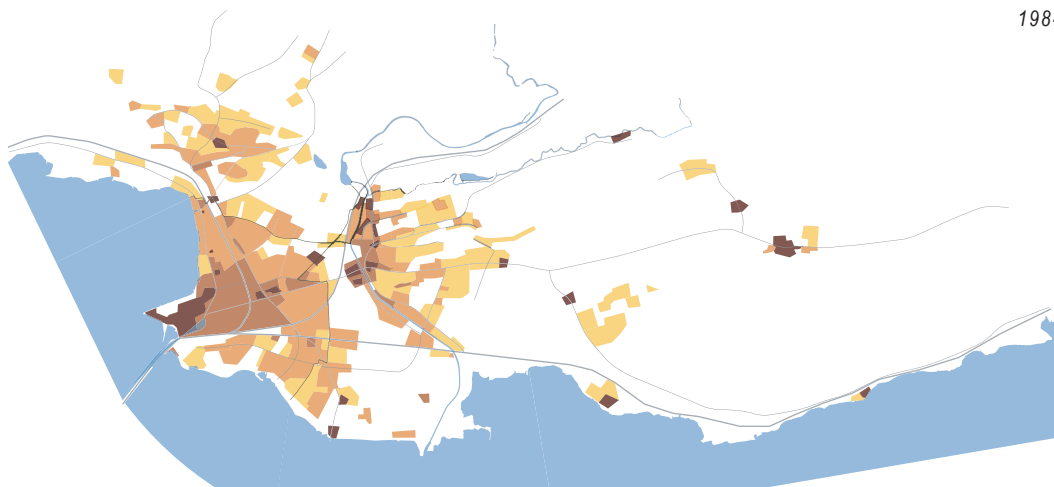
Die Siedlungsentwicklung der letzten 150 Jahre



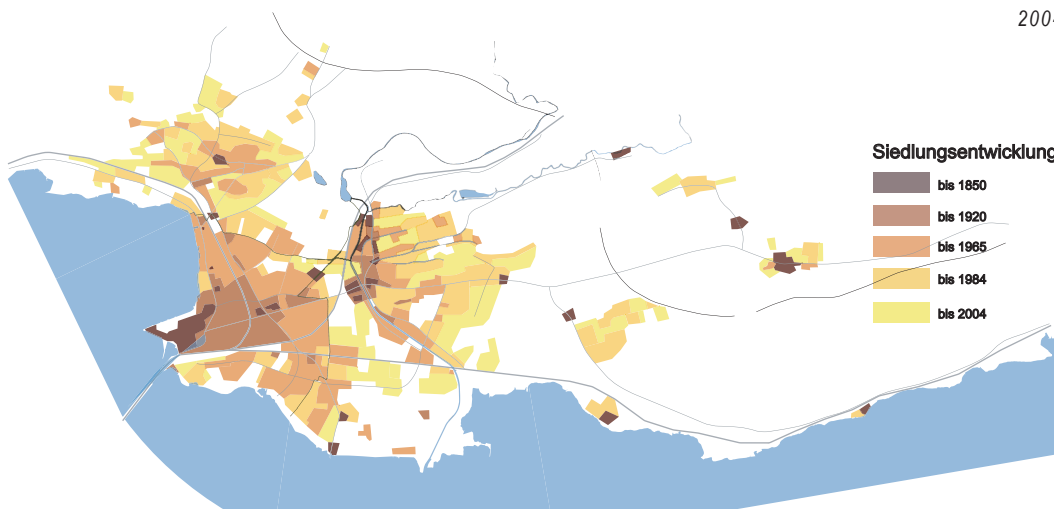
1965



1984



2004



3. Analyse Siedlungsentwicklung

3.1 Siedlungsstruktur

3.1.1 Gesamtentwicklung

Qualitäten

Die Stadt Rapperswil übernimmt eine Zentrumsfunktion für das gesamte Siedlungsgebiet am Obersee. Rapperswil bildet eine kompakte Stadt mit historischem Kern und begrenzter Ausdehnung. Die Lage am See und der historische Hintergrund der Altstadt und des Schlosses bieten als Tourismusort Qualitäten erster Güte. Zudem verfügt Rapperswil mit dem Ausbildungs-, Sport- und Freizeitcampus und dem Kinderzoo über zwei Infrastrukturen von überregionaler Bedeutung. Jona verfügt demgegenüber als historische Land- und Industriegemeinde und das grosse Gemeindegebiet mit bewegter Topografie, grossen Waldgebieten und dem direkten Seeanstoss über qualitätsvolle Wohngebietsstrukturen, die zudem einen guten Landschaftsbezug aufweisen. Wagen, Bollingen, Busskirch und Wurmsbach bilden einen äusseren Ring an historischen Dörfern und Kleinsiedlungen. Die Industrialisierung hat mit Fabrikarealen, Kanälen, Arbeitersiedlungen, Herrschaftshäusern und Parkgärten prägende Ensembles hinterlassen.



Schloss Rapperswil

Schwächen

Unterschiedliche Ausgangssituationen und die Rollenteilung der beiden Gemeinden führten zu einer asymmetrischen Entwicklung. Durch die unterschiedlich verteilten Landreserven wurde diese Asymmetrie zusätzlich verstärkt. Die grosszügigeren Landreserven Jonas unterstützten eine disperse Siedlungs- und Quartierstruktur. Dadurch können ausser im Zentrumsbereich fast keine Verdichtungslinien oder Teilzentren in der Joner Siedlungsstruktur festgestellt werden. Zusammen mit dem Wachstum der Peripherie in den Landschaftsraum führt dies zu teilweise unklaren Siedlungsräumen und Siedlungsgrenzen. Zusätzlich bilden das Industrie- und Gewerbegebiet Buech und die Einfamilienhaus-Siedlung Curtiberg isolierte und nicht integrierte Siedlungsteile.

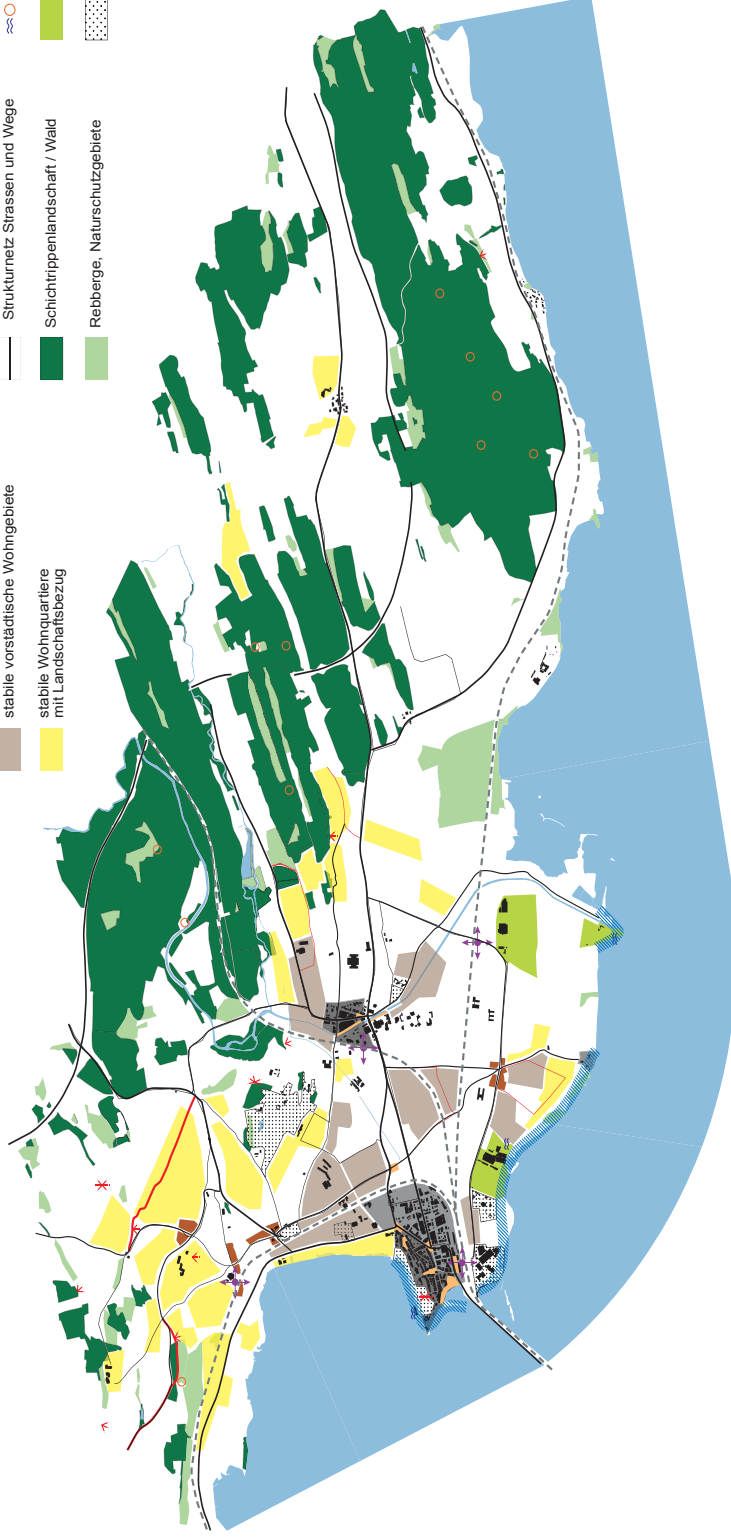
Eine zweite Schwäche der Gesamtentwicklung Rapperswil-Jonas ist die Verkehrsbelastung einzelner Siedlungskorridore durch Hauptverkehrsstrassen und dem darauf geführten Durchgangsverkehr. Diese mindern die Qualität als Wohn- und Lebensraum in ihrem näheren Umfeld deutlich.

Potentiale

Mit der Vereinigung der beiden Gemeinden besteht die Chance einer gesteuerten gemeinsamen Siedlungsentwicklung mit den beiden Kernen als Hauptzentren unter Berücksichtigung der Eigenständigkeit und der heutigen und zukünftigen Standortqualitäten.

Qualitäten

	Historischer Stadtkern / Ortskern		öffentliche Gebäude / Merkzeichen		See
	Zentrumsenerweiterung, Altstadtgürtel		Stadt- / Quartierplätze		erlebbarer Seeuferbereich
	Quartierzentrum (nach Zonenplan)		ÖV-Knotenpunkte		Aussichtspunkte / Höhenwege
	stabile vorstädtische Wohngebiete		Strukturnetz Strassen und Wege		Badeanstalten / Rastplätze
	stabile Wohnquartiere mit Landschaftsbezug		Schichtrippenlandschaft / Wald		Sportbereiche
			Rebberge, Naturschutzgebiete		Parks / Friedhöfe / Gärten



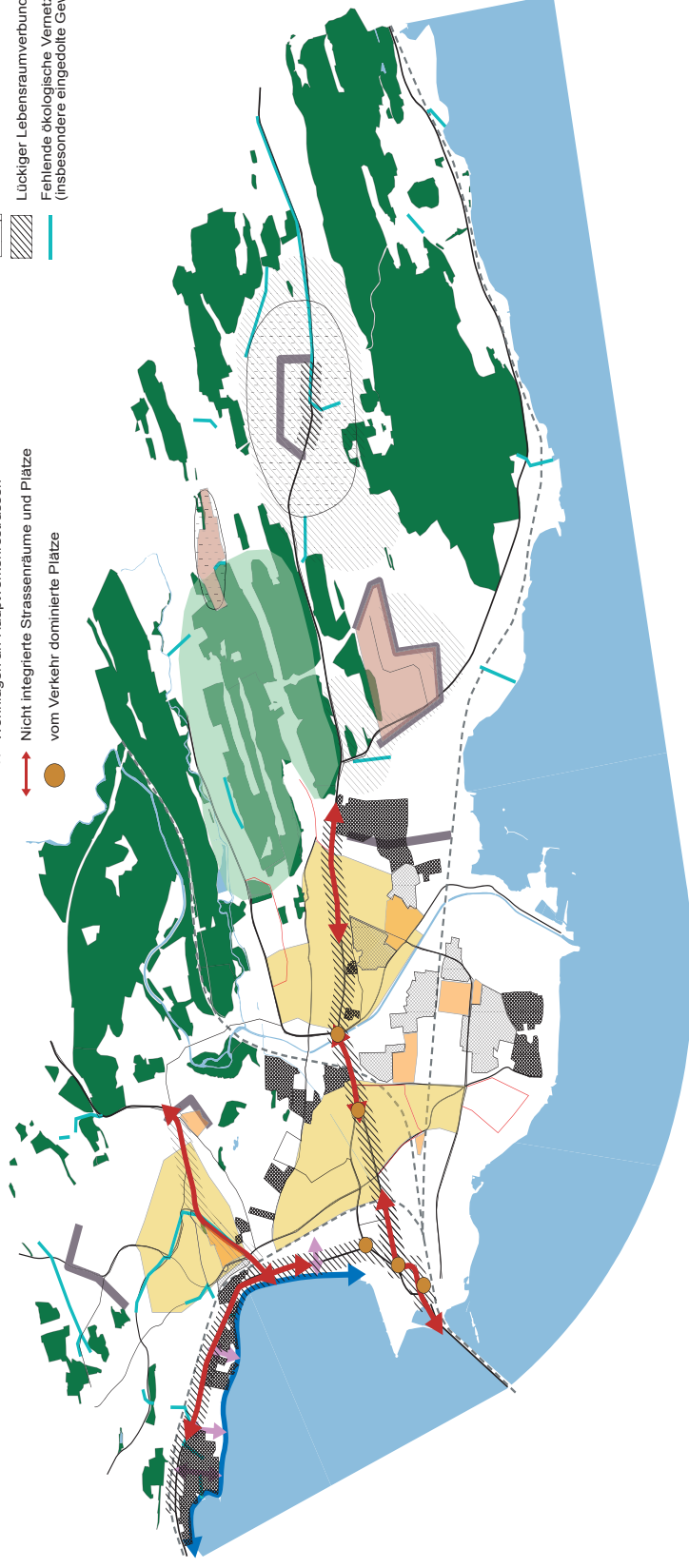
Konflikte und Schwächen

Siedlung

- Innenliegende Quartiere mit unzureichenden Freiräumen (Parks) und Quartierzentren
- Isoliertes Siedlungsgebiet
- mangelnde Quartierszuordnung
- Indifferente innere Freiräume
- Wohnlagen an Hauptverkehrsstrassen
- Nicht integrierte Strassenräume und Plätze
- vom Verkehr dominierte Plätze

Landschaft

- Mangelhaft gestaltete Siedlungsgränder
- Fehlender Seeuferweg
- Fehlender Zugang zum See
- Schlecht ausgestattete Naherholungsgebiete
- Mangelhafte landschaftsgestalterische Qualitäten
- Lückiger Lebensraumverbund
- Fehlende ökologische Vernetzung (insbesondere eingedolte Gewässer)



Ein weiteres Wachstum kann vor allem durch die Inanspruchnahme der innenliegenden Baulandreserven und durch Nachverdichtung von unternutzten Arealen erfolgen. Hierfür stehen ausreichend Reserven zur Verfügung. Durch die Vereinigung der beiden Gemeinden zu einer Doppelstadt kann die Position als Regionalzentrum am Obersee weiter gestärkt werden.

3.1.2 Zentrumsgebiete

Qualitäten

Mit der zeitlich verschobenen Entwicklung der beiden Gemeinden haben sich zwei unterschiedliche Zentren herausgebildet. Heute bilden sie ein starkes Doppelzentrum, wobei der Schwerpunkt bei der Stadt Rapperswils liegt. Diese wirkt als regionales Zentrum mit einer Versorgungsfunktion für rund 45'000 Personen. Mit der Integration der Grossverteiler, dem neuen Gemeindehaus und der Aufwertung der beiden Jonaufener verfügt aber auch Jona über ein angemessenes Zentrum.

Schwächen

Das grösste Problem in den bestehenden Zentrumsgebieten liegt beim Durchgangsverkehr. Dieser belastet insbesondere das Rapperswiler Zentrum. Die Hauptverkehrsadern, welche unmittelbar um die historische Altstadt führen, fördern deren städtebauliche Isolation. Andererseits sind die Quartierzentren des Südquartiers und Lenggis / Kempraten schwach entwickelt. Zudem wird mit dem Jonacenter ein dritter Versorgungsschwerpunkt gefördert, der das Zentrum Jona als Standort stark konkurrenziert.

Potentiale

Beide Zentren verfügen noch über Ausbaupotentiale: Das Zentrum Jonas in Richtung Bahnhof und im Bereich Neuhoof und Aubrigstrasse, aber auch der Altstadtgürtel Rapperswil ist noch ausbaufähig.

Mit Subzentren können die dezentralen Quartierstrukturen gestärkt und die Eigenständigkeit der einzelnen Quartiere gefördert werden.

3.1.3 Quartiersstruktur und Wohngebiete

Qualitäten

Sowohl die Altstadt Rapperswils als auch die ihr angegliederten Quartiere bieten schöne Wohnlagen mit guter Bausubstanz. Als bevorzugte Wohngemeinde hat Jona äusserst attraktive Lagen mit Seesicht. Hervorzuheben sind die südexponierten Hanglagen und die Wohngebiete in Seenähe. Zusätzlich besteht mit der Topografie, den Wäldern und Wiesen für weite Teile des Siedlungsgebietes noch ein erlebbarer Landschaftsbezug.

Ebenso bieten die umliegenden Dörfer Wagen und Bollingen durch ihren ländlichen Charakter attraktive Wohnstandorte mit ausgezeichnetem Landschaftsbezug.

Schwächen

Durch die fortschreitende Bautätigkeit an den Siedlungsrändern verlieren die innenliegenden Quartiere immer mehr den Landschaftsbezug. Auch entstehen vermehrt Arealüberbauungen ohne einen Beitrag zur Quartiersidentität und ohne einen Bezug zu den

gewachsenen Strukturen der Umgebung. Viele Siedlungsbauten der fünfziger bis siebziger Jahre zeigen einen baulichen Erneuerungs- und Sanierungsbedarf.

Als grosse Schwäche muss die zunehmende Belastung der Wohngebiete entlang der Hauptverkehrsstrassen und Sammelstrassen durch Lärm- und Geruchsemissionen bezeichnet werden. Die steigenden Emissionen schränken die Wohn- und Lebensqualität dieser Gebiete stark ein und führen zu deren Abwertung.

Potentiale

Innenliegende Quartiere, welche den eindeutigen Landschaftsbezug verloren haben, könnten durch eine Verdichtung bei gleichzeitiger Nachrüstung des öffentlichen Raums an urbanem Flair gewinnen und damit für neue Bevölkerungsgruppen attraktiven Wohnraum anbieten. Die Herausbildung von Zentren und Verdichtungsräumen sowie lokalen Identifikationsorten wie Aufenthaltsbereichen, Plätzen oder kleinen Parkanlagen stärken die Eigenständigkeit der Quartiere und deren Identität.

Jonas Wohnquartiere zeichnen sich durch eine hohe Durchgrünung aus



3.1.4 Gewerbe- und Industriestandorte

Qualitäten

Als Zeitzeugen der industriellen Entwicklung bestehen mehrere historische Industrieareale der Textilindustrie (Spinnerei und Kraftwerk). Die in das Siedlungsgebiet integrierten Bauernhöfe zeugen zudem von der ursprünglich ländlichen Besiedlung des Raumes.

Jona bietet moderne und gut erschlossene Gewerbeareale im Schachen und in der Blumenuau. Es ist auch ein zunehmendes Wachstum von Dienstleistungsbetrieben zu beobachten, welche vermehrt Standorte in durchmischten zentral gelegenen Lagen suchen. Solche zentrale, gut erschlossene Gewerbeareale stehen in Rapperswil zur Verfügung.

Schwächen

Die Industrieareale Buech, Fischenriet und Engelhölzli liegen isoliert im Landschaftsraum und tragen zur Zersiedelung bei. Zudem stehen die Zonenausweisungen in Langrütli im Konflikt mit der Wohnnutzung und dem Landschaftsschutz. Auch bietet der ganze Siedlungsraum wenig innenliegende Mischgebietsreserven, die einen weiteren Ausbau des Dienstleistungssektors an zentralen, gut erschlossenen Lagen zulassen würde.

Potentiale

Grosse Potentiale bestehen durch die Verdichtung und teilweise durch die Umstrukturierung der innenliegenden Gewerbe- und Industriezonen. Einzelne Industriebrachen und unternutzte Areale bieten die Möglichkeit einer Neuausrichtung der Nutzungen.

3.1.5 Öffentliche Einrichtungen

Mit den letzten Zonenplanungen wurden ausreichend Areale für öffentliche Einrichtungen ausgewiesen. Die Gemeinden verfügen derzeit über genügend Schulstandorte in den Quartieren. Im Rahmen dieser Untersuchung kann der zukünftige Bedarf an Schulräumen nicht vertieft untersucht werden. Gleiches gilt für die anderen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Kindergärten und Alters- und Pflegeheime. Insbesondere bei den Alterswohnsiedlungen und Pflegeheimen muss dem wachsenden Bedarf durch eine aktive Boden- und Siedlungspolitik Rechnung getragen werden. Gefragt sind hier besonders Standorte in Zentrumsnähe.

Zentrumsgebiet Jonas mit Mischnutzungen



Foto: P. Bruggmann

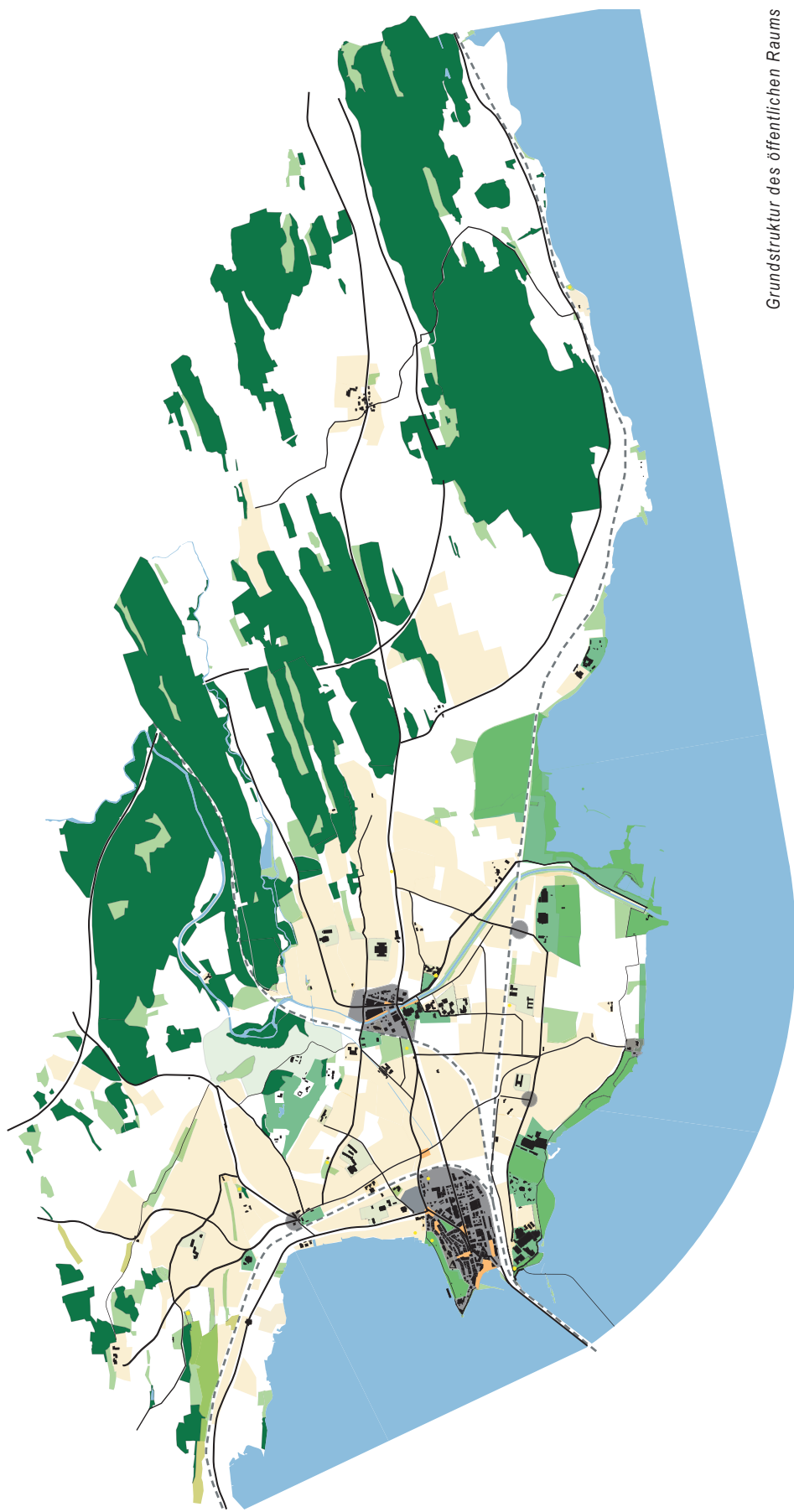
3.2 Öffentlicher Raum

3.2.1 Strassen und Plätze

Qualitäten

Die historisch gewachsene Rapperswiler Altstadt mit den Gassen und Plätzen stellt den bedeutendsten öffentlichen Raum der beiden Gemeinden dar. Jona hat jedoch in den letzten Jahren insbesondere im Zentrum und entlang der Jona Freiräume mit Aufenthaltsqualität geschaffen. Weiterhin sind die historischen Ortsverbindungen und Wege im gesamten Siedlungsraum als Grundgerüst für die Orientierung ablesbar. Zudem besitzen die beiden Gemeinden schon heute einen hohen Anteil an verkehrsberuhigten Strassen in Wohnquartieren.

Sowohl die Seeuferpromenaden von Rapperswil als auch der Holzsteg nach Hurden und die Bereiche um Busskirch und Stampf bieten attraktive Fussgängerverbindungen und offerieren eine erlebbare Seeuferzone. Im Siedlungsgebiet und im Hinterland bestehen schöne Aussichtspunkte und Höhenwege mit Blick auf See, Bachtel, Etzelgebiet und Glarner Alpen.



Grundstruktur des öffentlichen Raums

Hervorgehoben sind die beiden Siedlungskerne,
alle wichtigen historischen und öffentlichen Bauten, das
Grundgerüst aus Strassen und Wegen sowie die Wälder und
Grünflächen.



Foto: P.Bruggmann

Schwächen

Die Hauptverkehrsachsen wirken als trennende Elemente in der Morphologie des Siedlungsgebiets. Die Homogenität des Siedlungsraumes und die Durchlässigkeit für den Langsamverkehr werden stark eingeschränkt. Auch die Plätze entlang der Hauptverkehrsachsen (z.B. Cityplatz, Stadthofplatz) sind wegen dem hohen Verkehrsaufkommen kaum als Aufenthaltsraum nutzbar. Die Dominanz des Verkehrs im Strassenraum in Jona und Kempraten erschwert in diesen Gebieten eine Zentrumsbildung. Insbesondere in den innenliegenden Quartieren, die zudem von Hauptverkehrsachsen belastet sind, fehlen Aufenthalts- und Begegnungsräume.

Potentiale

Die Integration der Hauptverkehrsstrassen im Sinne stadtgerechter Hauptstrassen ist die grosse Herausforderung für Rapperswil und Jona. Realistischerweise ist jedoch ohne Tunnelprojekt und verkehrslenkende Massnahmen (vgl. GVO) keine Reduktion der Verkehrsmenge zu erreichen. Dennoch bestehen an Hauptverkehrsachsen und Sammelstrassen Gestaltungsspielräume zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Dies würde auch die Barrierewirkung dieser Achsen mindern. Ausgewählte Plätze könnten zu Quartierplätzen oder Begegnungszonen ausgebaut werden. Beide Massnahmen würden zu einer Aufwertung der Wohn- und Lebensqualität beitragen.

3.2.2 Parkanlagen und Grünflächen

Qualitäten

Gestaltete Parkanlagen bestehen im Bereich der Altstadt mit dem Schlossberg, dem Schloss- und dem Rosengarten. Mit dem Meienberg, dem Gaisrain und der Seeuferpromenade zwischen der Altstadt und Stampf befinden sich erste Naherholungsgebiete bereits in unmittelbarer Siedlungsnähe. Auch die Joner Rebberge und die Höhenwege bieten sich als städtische Naherholungszonen an. Im Siedlungsgebiet Jonas bestehen in den Bereichen Hanfländer, Schachen, Porthof und Busskirch offene unbebaute Wiesen.

Schwächen

Die Grünflächen im Siedlungsgebiet und der unbebauten Bauzonen sind weitgehend ungestaltet und indifferent. Zudem gibt es ausser dem Lindenhof und dem Schlossgarten keine gestalteten Parkanlagen im Siedlungsgebiet.

Potentiale

Innerhalb eines Korridors, der zwischen Rapperswil und Jona vom Meienberg zum Obersee führt, besteht eine Abfolge von Flächen mit hohem Potential. Die Zone ist geprägt von Freiräumen und Infrastrukturstandorten, öffentlichen Bauten oder Bauten mit öffentlichem Charakter sowie einer zunehmenden Wohnbautätigkeit. Dieser Korridor sollte in seiner Eigenart gestärkt werden. Wo Möglichkeiten bestehen, sollte zudem die Chance zur Einrichtung von Freiräumen innerhalb der Quartiere oder im Zusammenhang mit Arealüberbauungen genutzt werden.

2.2.3 Sonstige Grünflächen und Sportareale

Die neu gestalteten Sportareale Grünfels und Lido bieten gute Freizeit- und Trainingsmöglichkeiten. Die Konzentration der Sportanlagen im Süden des Siedlungsgebiets, führt hingegen zu weiten Wegen für Nutzer und Nutzerinnen aus den nördlichen Quartieren. Problematisch ist dies vor allem für Kinder, die auf sichere Zugänge und kurze Distanzen angewiesen sind.

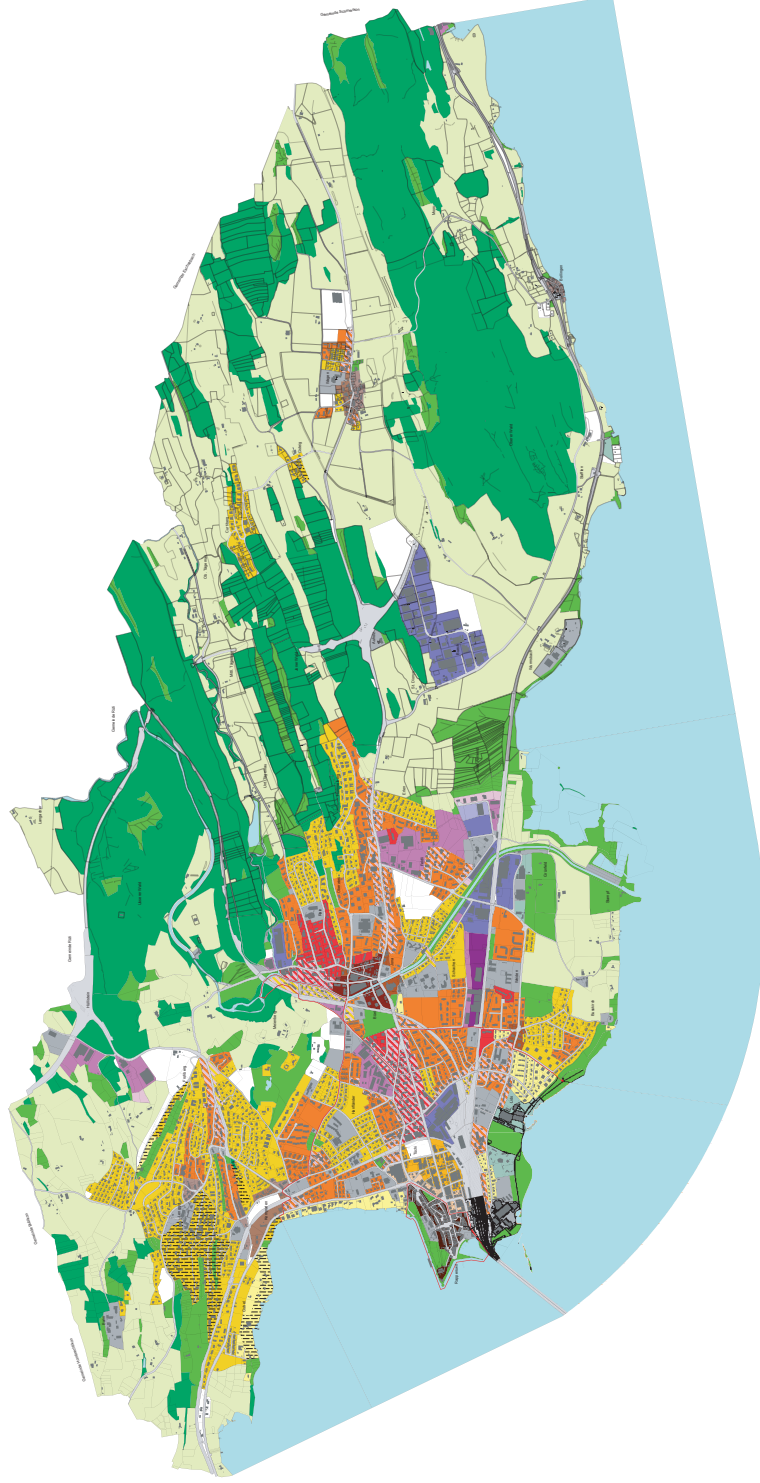
Bevorzugte Hanglagen in Jona



3.3 Bodennutzung und Flächenverbrauch

3.3.1 Siedlungsstatistik

Die Ausgangslage der beiden Gemeinden ist bezüglich der Bodennutzung sehr unterschiedlich. Jona ist flächenmässig rund zwölf mal grösser als Rapperswil. Fast 80% des Rapperswiler Gemeindegebiets liegt in Bau- oder Grünzonen. Nur 20% ist als Acker- oder Wiesland ausgewiesen und über Waldgebiete verfügt Rapperswil nicht mehr. Demgegenüber scheidet Jona mit 1496 Hektaren gut 75% des Gemeindegebiets als Wald und Acker-/Wiesland aus. Über beide Gemeinden betrachtet sind 30 % des Gemeindegebietes als Bauzonen ausgewiesen. Weitere 2% sind als potentielle Bauzonen zurückgestellt.



Legende

- W2a Wohnzone (2 Wohnschosse)
- W2b Wohnzone (2 Wohnschosse)
- W3 Wohnzone (3 Wohnschosse)
- W4 Wohnzone (4 Wohnschosse)
- WG 2 Warm-Gewerbezone (2 Wohnschosse)
- WG 3 Warm-Gewerbezone (3 Wohnschosse)
- WG 4 Warm-Gewerbezone (4 Wohnschosse)
- GI Gewerbe-Industriezone (Rapperswil)
- GIa Gewerbe-Industriezone (Jona)
- GIb Gewerbe-Industriezone (Jona)
- I Industriezone (Rapperswil)
- Ia Industriezone (Jona)
- Ib Industriezone (Jona)
- KA Kernzone A (Altstadt)
- KB Kernzone B (Altstadt)
- KC Kernzone C (Zentrum)
- DK Dorfzone (Jona)
- K3 Kernzone (Jona)
- K4 Kernzone (Jona)
- K5 Kernzone (Jona)
- G Grünzone
- OeB/A Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- IE Intensivverbrauchszone
- UG Uferzone Gewässergüte
- Landwirtschaftszone
- Landschaftlich empfindliches Gebiet
- Perimeter Ortschaftsschutz

Zonenplan Rapperswil und Jona

Bodennutzung	Total	Wald	Acker- und Wiesland, Grünflächen	Bauzonen (incl. Grünzonen)	Bauzonenres. (übriges Gebiet)
Jona	2072 ha	478 ha	1018 ha	534 ha	42 ha
Rapperswil	172 ha	-	37 ha	135 ha	-
Total	2244 ha	478 ha	1055 ha	669 ha	42 ha
Davon Anteile in %	100 %	21 %	47 %	30 %	2 %

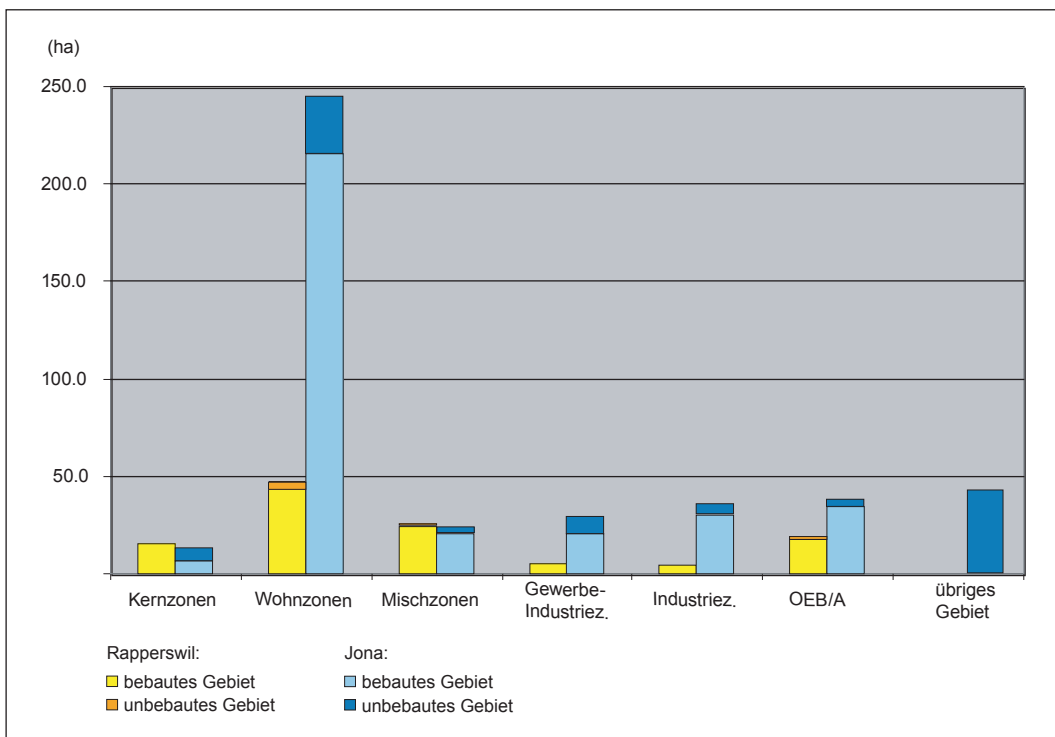
Quelle: Arealstatistik, BFS

3.3.2 Bauzonenverbrauch

Von den 115 ha Bauzonen sind in Rapperswil gerade 5.3 ha unbebaute Zonen. Die Flächen sind mit einer Ausnahme sehr klein und nicht zusammenhängend. Die einzige grössere unbebaute Reserve ist die Fläche im Hanfländer in der Wohnzone W2. Weiteres Wachstum ist auf Rapperswiler Gebiet nur durch eine innere Verdichtung möglich.

Jona hingegen hat mit 51.2 ha unbebauten Zonen relativ grosse Reserven. Gleich viel Reserven sind mit 42.5 ha in dem noch nicht zugeordneten, übrigen Gemeindegebiet vorhanden. Die Flächen sind im Richtplan als Siedlungsgebiet ausgeschieden. Sie sind im Sinne einer Priorisierung im Bodenverbrauch bei der letzten Zonenplanrevision Jonas (1996) noch zurückgestellt worden. Die Lage dieser Zonen weist darauf hin, dass diese zu einem grossen Teil für die Erweiterung von Arbeitsplatzgebieten gedacht sind oder auch zur Erweiterung der Wohngebiete am Siedlungsrand. Diese Baulandreserven bieten potentiell Lebensraum für etwa 6'356 Einwohner und 3'445 Beschäftigte.

Verbrauch der bestehenden Bauzonen



Mit 29.1 ha sind in Jona überaus grosse Reserven in den Wohnzonen vorhanden. Für Arbeitsplatzgebiete sind 14.1 ha Flächen verfügbar. In den Mischzonen sind hingegen nur geringe Reserven vorhanden: Zusammen mit den unbebauten Flächen in den Kernzonen nur 4.2 ha. Einen grossen Anteil der unbebauten Flächen in den Kernzonen machen die Flächen in Kempraten aus. Die unbebauten Flächen der Mischzonen liegen grösstenteils an der Ausfallachse Rütistrasse am Ortseingang von Lenggis und sind grosse, zusammenhängende Flächen. Die Flächen der Wohnzonen haben damit ein bedeutendes Potential für neue Quartierbildungen. Die unbebauten Flächen der Arbeitsplatzgebiete sind häufig zusammenhängende Gebiete, in denen bisher keine Entwicklung stattgefunden hat.



In Lenggis liegen einige der unbebauten Wohnzonen, hauptsächlich W2, an Randlagen. Ansonsten ist auffällig, dass sich der grösste Teil der unbebauten Flächen in einem Band entlang der Gemeindegrenze Jona - Rapperswil befindet.

3.3.3 Siedlungsentwicklung

Die vorliegenden Prognosen der Bevölkerungsentwicklung bis ins Jahr 2020 basieren auf zwei Szenarien. Erstes Szenario ist die einfache Fortschreibung des Wachstums der letzten 20 Jahre. Zweites Szenario ist eine, sich dem kantonalen Szenario „positive Dynamik“ angleichende Fortschreibung des heutigen Wachstums. Zwar bestehen sowohl in Rapperswil als auch in Jona noch Baulandreserven für etwa 3'300 Einwohner. Anhand der Grafik ist aber unschwer erkennbar, dass die bestehenden Baulandreserven für ein anhaltendes Wachstum, wie in den letzten 20 Jahren, nicht ausreichen würden. Es müssten zusätzliche Areale aus den 'übrigen Gebieten' umgezont werden. Das kantonale Szenario hingegen geht von einer etwas tieferen Wachstumsrate aus, welche bis 2020 ein Wachstum von 13% voraussieht. In diesem Szenario reichen die vorhandenen Baulandreserven gerade bis ungefähr 2020.

Für die langfristige Entwicklung der Arbeitsplatzgebiete sind Prognosen einiges schwieriger zu berechnen. Geht man bei

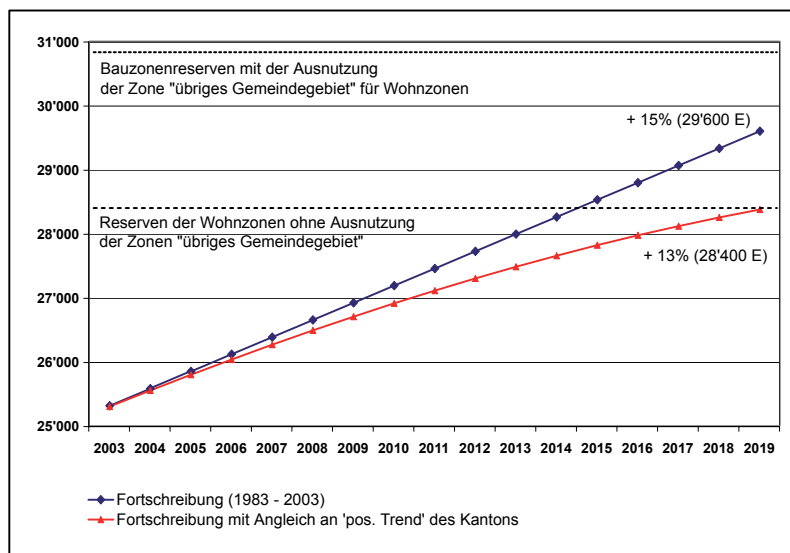
Beispiele für Verdichtung der inneren Wohngebiete



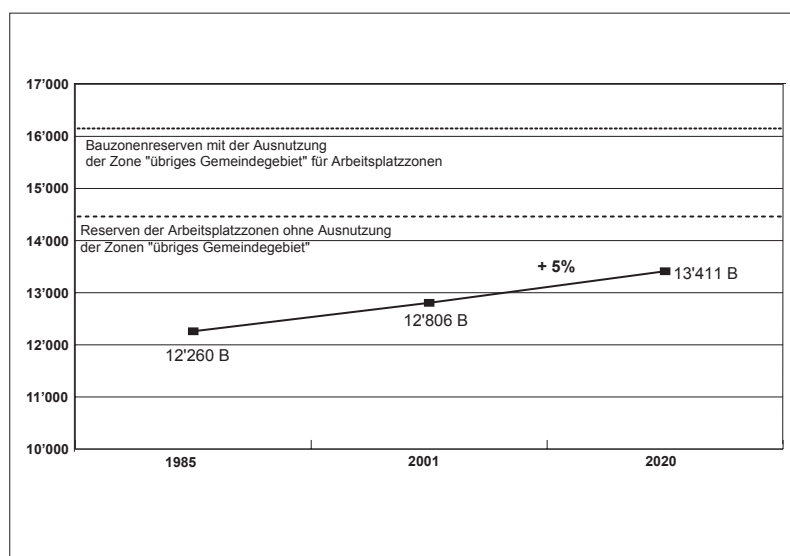
der Entwicklung der Beschäftigungszahlen von einer Fortschreibung der letzten 20 Jahre aus, werden bis ins Jahr 2020 die bereits eingezonten Arbeitsplatzgebiete gut ausreichen (vgl. nebenstehende Grafiken).

Insgesamt ist durch die Ausnützung der Baulandreserven mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 16% auszugehen (vgl. GVO Situationsanalyse und Analysebericht). Soll das Verhältnis der Bevölkerung und Beschäftigten bei 2:1 bleiben, müsste Raum für 14'000 bis 15'000 Beschäftigte vorhanden sein, was gerade noch der Fall ist.

Szenarien der Bevölkerungsentwicklung



Prognose der Beschäftigungsentwicklung



3.3.4 Wohnzonen

Durch die hohe Nachfrage entstand in den letzten Jahren ein gutes Angebot an qualitativem Wohnraum. Rapperswil hat durch eine gute Ausnutzung der Wohnzonen einen geringeren Flächenverbrauch pro Einwohner. Die Baureserven sind aber klein. Jona hingegen verfügt mit 29 Hektaren über einen relativ hohen Anteil an unüberbauten Wohnzonen.

Diese Reserven liegen fast ausschliesslich an durchgrünten Lagen, am Rand von Lenggis und an der Grenze zu Rapperswil.

Rapperswils Entwicklung wird durch die sehr begrenzten Landreserven stark eingeschränkt. Die einzige grössere unüberbaute Reserve besteht im Hanfländer, in der Wohnzone W2.

Um der hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, müssen vermehrt Nachverdichtungen und Umstrukturierungen gefördert werden. Eine Nachverdichtung wäre erfahrungsgemäss bei etwa 20% der unternutzten Grundstücke möglich.

Für Nachverdichtungen von Wohnzonen kommen gut mit dem ÖV erschlossene und unternutzte W2- und W3-Lagen in Frage.

3.3.5 Arbeitsplatzzonen

Für ein weiteres Wachstum als Industrie- und Gewerbestandort bestehen grosse zusammenhängende Reserven an eingezontem Land im Langrüti, Buech und teilweise auch im Schachen und Langrüti / Fischenriet.

Die heutigen Baulandreserven liegen jedoch überwiegend am Rande des Siedlungsgebietes. Sie haben eine schlechte Anbindung an das ÖV-Netz.

3.3.6 Kern- und Zentrumszonen / Mischgebiete

Die Zonenpläne weisen ausreichend Kerngebiete aus. Hingegen genügen die ausgewiesenen Mischgebietszonen nicht. Mischgebietszonen gelten als zukunftsfähige Wohn- und Arbeitsplatzgebiete in gut erschlossene Lagen. Insbesondere zur Zentrumsbildung und an Hauptstrassen können sie die bestehenden Strukturen ergänzen.

3.3.7 Umstrukturierungs- und Nachverdichtungsgebiete

Als Umstrukturierungsgebiete kommen insbesondere nicht mehr benötigte Teile des Bahnareals in Frage. Zudem bestehen Umstrukturierungsareale mit Potential für Mischgebiete in Bahnhofsnähe, an der alten Jonastrasse und an der neuen Jonastrasse. Längerfristig könnte auch im Weidmannareal eine Umstrukturierung in Richtung Mischgebiet möglich sein. Aufgrund der guten Lage sollten auch über eine Mehrfachnutzung der Parkplätze des Lido und Wekhofs nachgedacht werden.

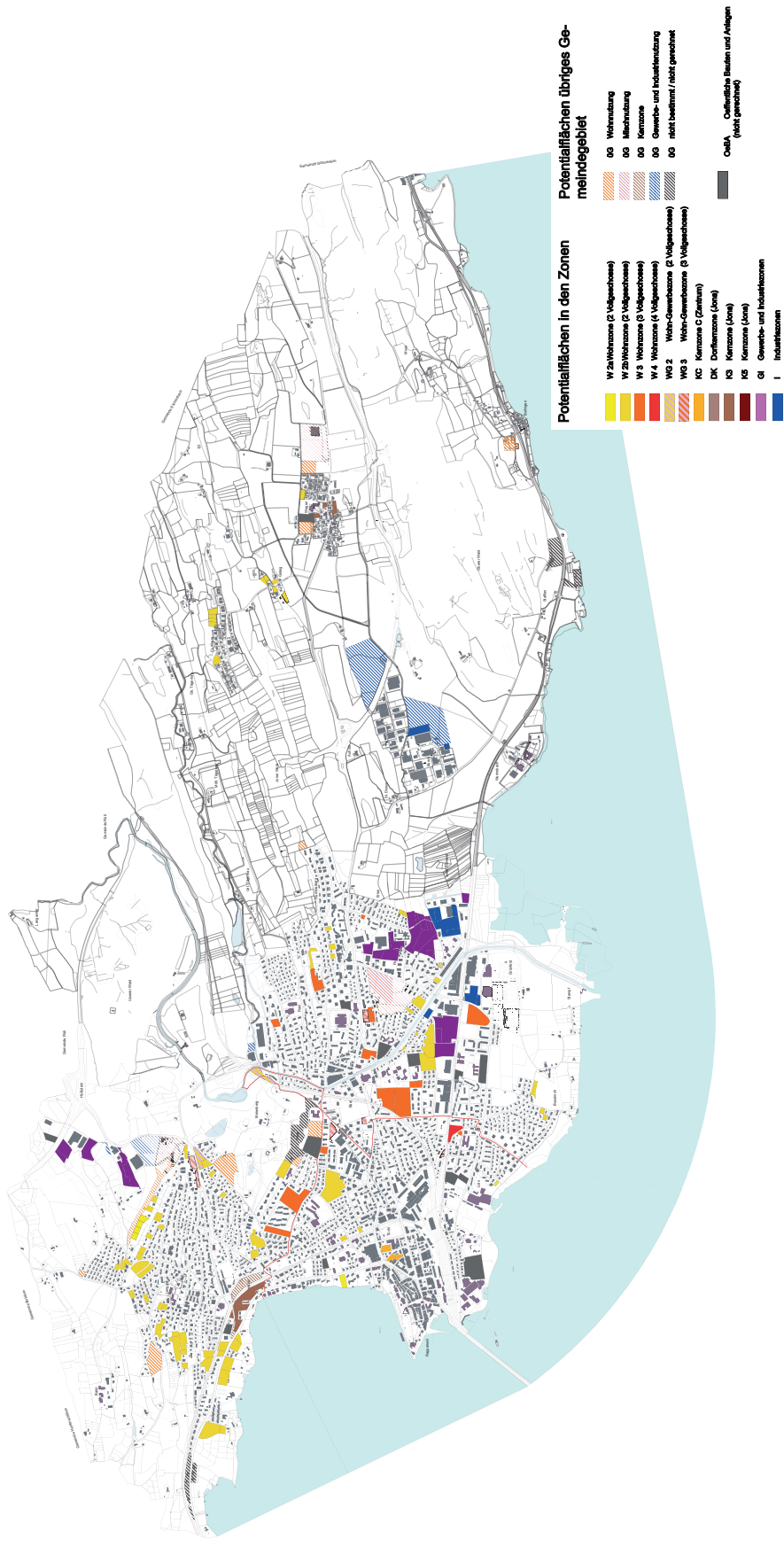
Bahnhofsareal und Kasernenareal sind Beispiele für Gebiete mit Umstrukturierungspotential



Bauzonenverbrauch und das Einwohner- und Beschäftigtenpotential der unbebauten Zonen

	Kernzone			Wohnzone			Mischzone			Gewerbe/Industrie			Industrie			Oeb/A		Total	
	bebaut	unbe- baut	üG K	bebaut	unbe- baut	üG W	bebaut	unbe- baut	üG WG	bebaut	unbe- baut	üG GI	bebaut	unbe- baut	üG I	bebaut	unbe- baut		
Rapperswil	15.2	0.1	0	43.5	3.5			24	0.5	0	5	0	0	4.4	0	0	17.7	1.3	115.2
Jona	11.6	1.5	1.4	215.6	29.1	11.3	20.5	2.7	13.7	20.3	9.1	16	30	5	16	43.5	3.9	451.2	
Total (ha)	26.8	1.6	1.4	259.1	32.6	11.3	44.5	3.2	13.7	25.3	9.1	16	34.4	5	16	61.2	5.2	566.4	
Einwohnerpotential																			
Rapperswil		15			452				40										507
Jona		155	183		2'482	1'233			212	1'594									5'859
Total (Ew.)		170	183		2'934	1'233			252	1'594									6'366
Annahmen: Wohnanteil Kern- und Mischzone 70%, 55m2 GF/E; Ausbaugrad 100%																			
Arbeitsplatzpotential																			
Rapperswil		12							17										29
Jona		122	84						59	438		1'118	1'595		400	1'276			5'092
Total (Besch.)		134	84						76	438		1'118	1'595		400	1'276			5'121
Annahmen	Gewerbeanteil 30%, 30m2 GF/B, AZ 0.3, Ausbaugrad 100%						Gewerbeanteil 30%, 30m2 GF/B, AZ 0.2, Ausbaugrad 100%			Gewerbeanteil 30%, 50m2 GF/B, AZ 1.5, Ausbaugrad 100%			bis 150m2 GF/B, AZ bis 1.2, Ausbaugrad 100%			keine Beschäftigung ermittelt			

Daten: eigene Erhebungen



Unbebaute Parzellen und übriges Gemeindegebiet mit potentieller Nutzung

4. Analyse Landschaft und Ökologie

4.1 Landschaftsstruktur

4.1.1 Topografie

Die Gemeinden Rapperswil und Jona liegen zu einem grossen Teil auf der Schwemmebene der Jona und in einer Landschaft, welche durch die Morphologie der Schichtruppen und des Seebeckens geprägt ist. Die Bewaldung der Flanken und Kuppen verstärken die Wirkung der Schichtruppenlandschaft. Einige Anhöhen bieten schöne Ausblicke über den See und in die Berge.

Die ökologisch wertvollen südexponierten Lagen gehören auch zu den attraktivsten Wohnlagen. Sie sind deshalb bereits eingezont und durch weitere Überbauungen oder Einzonungen gefährdet. Auch die Uferzone wird durch eine intensive Nutzung als Naherholungszone stark belastet.

4.1.2 Wälder

Die Wälder stocken vorwiegend im Bereich der Schichtruppenlandschaft und weisen unterschiedliche Expositionen und Neigungen sowie eine Vielfalt von Standorteigenschaften auf. Der Äussere Wald erfüllt zudem eine wichtige Funktion für die Naherholung. Die Siedlungen stossen an vielen Orten direkt an den Wald. Eigentliche Waldsäume fehlen meistens. Waldränder erfüllen eine wichtige ökologische Vernetzungsfunktion und sollen aufgewertet werden. Das Thema Waldrand wird damit auch erlebbar.

4.1.3 Seeufer

Sowohl die Altstadt als auch viele Quartiere im Süden geniessen einen direkten Seezugang. Einige der einprägsamsten Orte der Region liegen am See. So zum Beispiel die HSR, Busskirch, Stampf, Allmeind, Wurmsbach und Bollingen. Die Uferzone bietet eine grosse Abwechslung zwischen naturnahen Teilflächen/Naturschutz- und Erholungsgebieten.

Blick über das Siedlungsgebiet an den Hirzel und in die Alpen



Blick über den See Richtung Horgen



Wald



In Kempraten fehlen hingegen Zugänge zum See. Hier gibt es keine Orte für die öffentliche Erholungsnutzung. Zudem existiert in diesem Seeuferabschnitt auch kein Seeuferweg.

Siedlungsränder

4.1.4 Siedlungsränder

Gut gestaltete Siedlungsränder grenzen den Siedlungsraum gegenüber der Landschaft ab. Räumlich klar definierte Siedlungsabschlüsse befinden sich an Kuppenlagen bei den Rebbergen in Kempraten, am See und vereinzelt an den Waldrändern. Mangelhaft gestaltete, unklare Siedlungsränder findet man hingegen insbesondere am östlichen Siedlungsrand von Jona, rund um das Dorf Wagen und beim Industrie- und Gewerbegebiet Buech. Die bezeichneten Siedlungsränder sollten durch gestalterische und naturräumliche Massnahmen aufgewertet werden.

4.1.5 Naturschutzgebiete

Die Region verfügt über ein Netz von wertvollen und strukturreichen Naturschutzgebieten. Hervorzuheben ist das grossflächige Naturschutzgebiet der Joner Allmeind. Es bestehen aber oftmals Konflikte mit anderen Nutzungen wie Erholung, Landwirtschaft usw. Diese Gebiete haben ein hohes Potential für die Umwelterziehung: Durch ein gezieltes Erlebbarmachen in Form von Lehrpfaden oder Informationstafeln kann das Bewusstsein in der Bevölkerung für den Wert einer intakten Umwelt gefördert werden.



4.2 Naherholung und Freizeit

Die Region hat mit der Vielfalt an Landschaften eine breites Potential an Erholungsmöglichkeiten. Beispielhaft dafür sind die Badeanstalten am See, die Aussichtspunkte und die Höhenwege mit schönem Alpenblick.

Diese Naherholungsgebiete sind teilweise aber schlecht mit Infrastrukturen ausgestattet. Die Gebiete um Lenggis, den Aspwald, den Jonerwald, das Gebiet nördlich der Joner Allmeind und Busskirch sollen als Naherholungsgebiete gefördert werden. Zudem könnte das System der Höhenwege mit Aussichtspunkten und Rastplätzen weiter ausgebaut werden.

4.3 Landschaftsbild

Teilweise bestehen idyllische Landschaftsbilder mit hoher Qualität, vor allem im Bereich der Joner Allmeind. Die dort existierenden Landschaftsbilder sind urtümlich und einzigartig.

Mangelhafte landschaftsgestalterische Qualitäten gibt es insbesondere um das Dorf Wagen, um das Industriegebiet Buech und um die Siedlung Curtiberg. Bei diesen Gebieten ist eine Aufwertung des Landschaftsbildes notwendig.

4.4 Siedlungsökologie

Die meist lockere Siedlungsdichte der Wohnquartiere führt zu einer ausgeprägten Durchgrünung der Wohngebiete. Dies führt aber nicht zwingend zu einer hohen ökologischen Vielfalt.

Teilweise besteht ein Mangel an vernetzten ökologischen Strukturen. Eingedolte Bäche bieten Vernetzungspotentiale. Zu beachten ist zudem die Gefahr des Verlustes an ökologischen Wertigkeiten bei Siedlungsverdichtungen. Bei der Planung sollte dies beachtet werden und ein ökologischer Ausgleich sollte bei Nachverdichtungen im Rahmen des Bewilligungsverfahrens berücksichtigt werden.

4.5 Landschaftsökologie

Die Schichtrippenlandschaft, Naturschutzgebiete, Wälder, Obstgärten, Wiesen, der Fluss Jona usw. sind wertvolle ökologische Strukturen im Landschaftsraum. Diese Landschaftselemente sind eingetragen im Vernetzungsprojekt Eschenbach/Jona (Teil Jona, Ist-Zustand)

Ein lückenhafter Lebensraumverbund besteht in den Teilgebieten Wagen und Wurmsbach. Fehlende ökologische Vernetzung gibt es in einzelnen Teilgebieten, insbesondere auch wegen eingedolten Bächen.

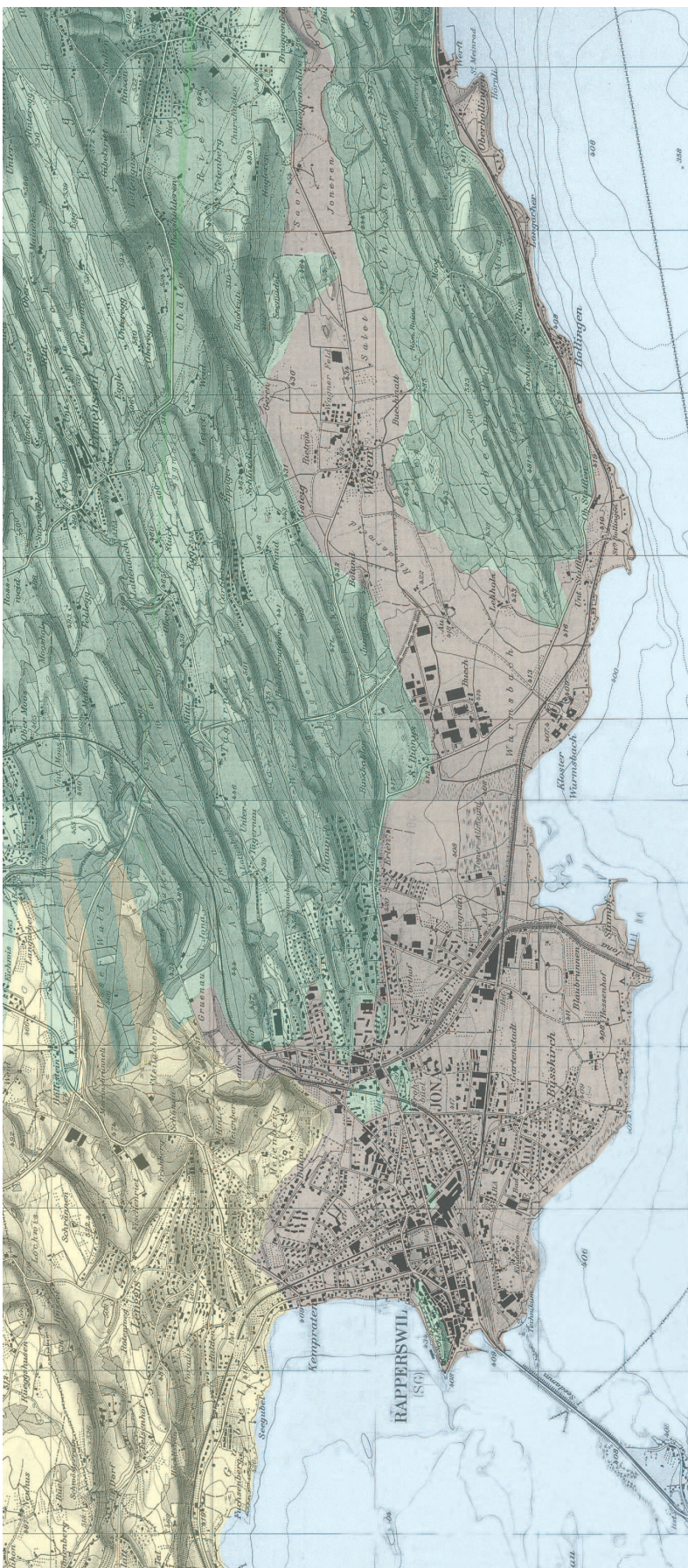
Eine ökologische Vernetzung im Landschaftsraum soll in Übereinstimmung mit dem Vernetzungsprojekt geschehen.

Der See und die Uferzonen sind landschaftsprägende Elemente und wichtige Freizeit- und Naherholungsgebiete



Ackersaum





“Terrassen”

- **Charakteristik:** eher flachere Hangneigungen, verschiedene Abstufungen mit dazwischenliegenden Ebenen, wenig bewaldet
- **Bedeutende Bodennutzungen:** Rebberge, Landwirtschaftsflächen, Siedlungen, kleine Wälder, Strassen

“Schichtrippen”

- **Charakteristik:** eher steilere Hänge, parallel laufende Hügelzüge, rippennartig, eigentliche Serien, auslaufend an den Enden, meistens bewaldet
- **Bedeutende Bodennutzungen:** Grosse zusammenhängende Wälder, Siedlungen, Strassen, Fusswege

“Schwemmkegel”

- **Charakteristik:** flach, weit, eben, handförmig einflussend
- **Bedeutende Bodennutzungen:** Siedlungen, Industriegebiete, sämtliche Verkehrsinfrastrukturen, Landwirtschaftsflächen

“See”

- **Charakteristik:** weit, offen
- **Bedeutende Bodennutzungen:** Wasserfläche

5. Analyse Bevölkerung und Wirtschaft

5.1 Bevölkerung

Einwohnerentwicklung	1983	1993	2003
Rapperswil	7'794 E	7'261 E	7'532 E
Jona	13'262 E	15'413 E	17'510 E
Total	21'056 E	22'674 E	25'402 E

Über die letzten zwanzig Jahre erlebte Rapperswil-Jona ein hohes Bevölkerungswachstum von 20%. Das Wachstum erfolgte dabei in der Gemeinde Jona, während die Stadt Rapperswil stagnierte.

Der Ausländeranteil von 17% ist im Vergleich zu anderen Gemeinden dieser Grössenordnung unterdurchschnittlich. Horgen hat beispielsweise 26%, Wetzikon 22%.

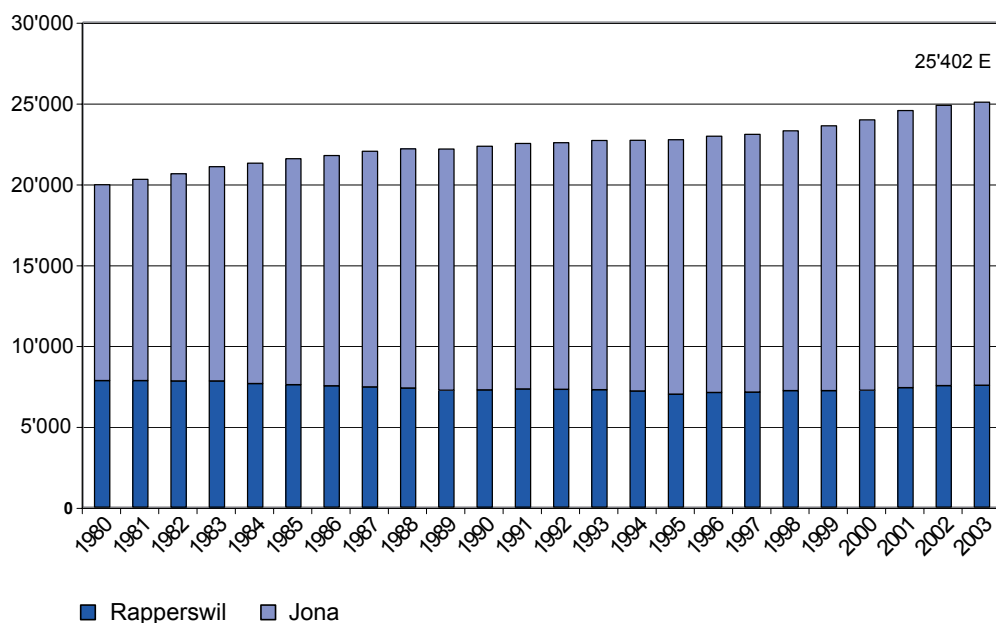
Die Alterstruktur der Gemeinden zeigt einen leicht erhöhten Anteil an junger Bevölkerung.

5.2 Beschäftigung und Branchenstruktur

Die Stadt Rapperswil hatte 2003 rund 6'400 Beschäftigte, was einem Verhältnis Beschäftigte zu Einwohner von 84% gleich kommt. Auch Jona hatte auch etwa 6'400 Beschäftigte, was einem Verhältnis Beschäftigte zu Einwohner von 36% gleichkommt. Mit diesem tieferen Wert tritt Jonas Rolle als Wohngemeinde klar hervor.

Die Aufschlüsselung der Beschäftigtenzahlen nach Wirtschaftssektoren in Rapperswil und Jona zeigt den deutlichen strukturellen Unterschied zwischen den beiden Gemeinden. Die Bedeutung von Rapperswil als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum und Jona als Stand-

Einwohnerentwicklung Rapperswil-Jona 1980-2003



ort des produzierenden Gewerbes ist weiterhin signifikant. In den vergangenen 15 Jahren erlebten jedoch beide Gemeinden einen Rückgang an Arbeitsplätzen im zweiten Sektor, was typisch für die Schweiz ist. Jona konnte diesen Rückgang mit dem Ausbau im Dienstleistungssektor kompensieren. Rapperswil erlebte einen leichten Rückgang in seinem Arbeitsplatzangebot. Im 2. Sektor weisen beide Gemeinden eine Abnahme an Arbeitsplätzen aus.

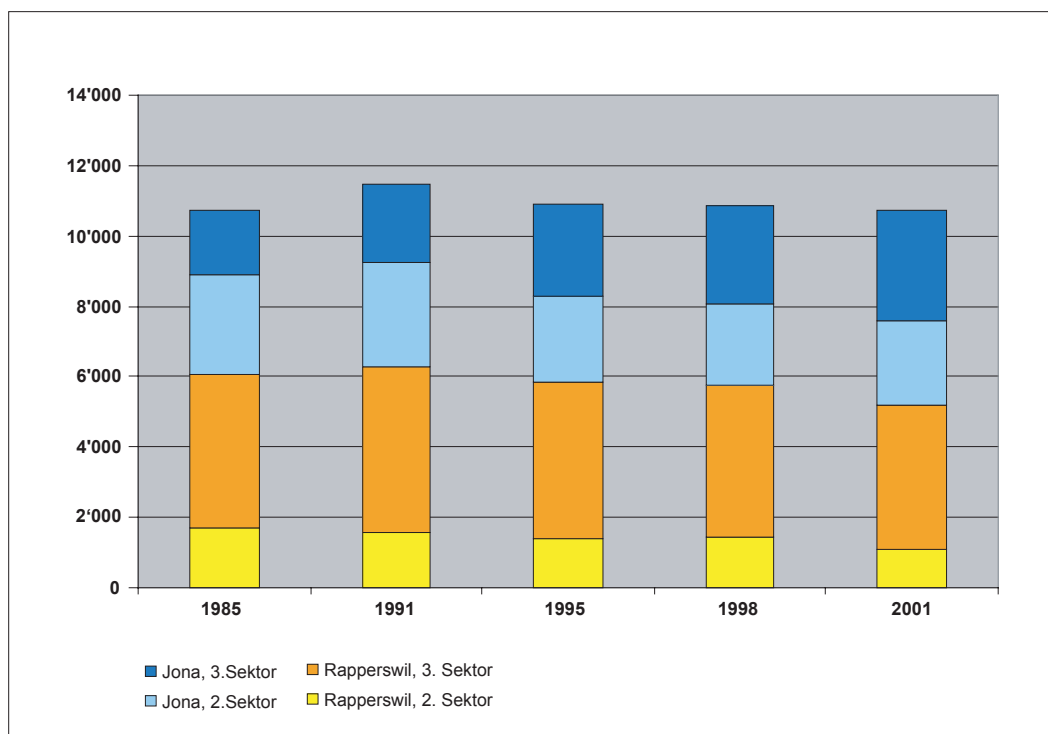
Allgemein ist festzustellen, dass die Zahl der Arbeitsplätze in der Region langsamer wächst als die Bevölkerungszahl. Hier ist die Nähe zu weiteren Arbeitszentren, wie zum Beispiel Lachen, Uster-Wetzikon und Zürich zu spüren. Um ein weiteres, zukunftssträchtiges Wachstum im dritten Sektor garantieren zu können, sind gut erschlossene Lagen in städtischem Umfeld erforderlich. Diesem Anspruch kann durch einen grossen Teil der vorhandenen Reserven jedoch nicht entsprochen werden. Die vorhandenen Reserven der Gewerbe- und Industriezonen befinden sich überwiegend in Randlagen und eignen sich eher für das produzierende Gewerbe und die Industrie.

In der Branchenstruktur von Rapperswil-Jona überwiegt der dritte Sektor. Die wichtigsten Branchen sind dabei der Handel und Verkauf, Verkehr und Nachrichtenübermittlung, Informations- und Unternehmensdienstleistungen. Bei den Industriezweigen sind die Metall- und Maschinenindustrie führend. Durch den Campus der Fachhochschule Rapperswil spielt auch das Unterrichtswesen eine bedeutende Rolle.

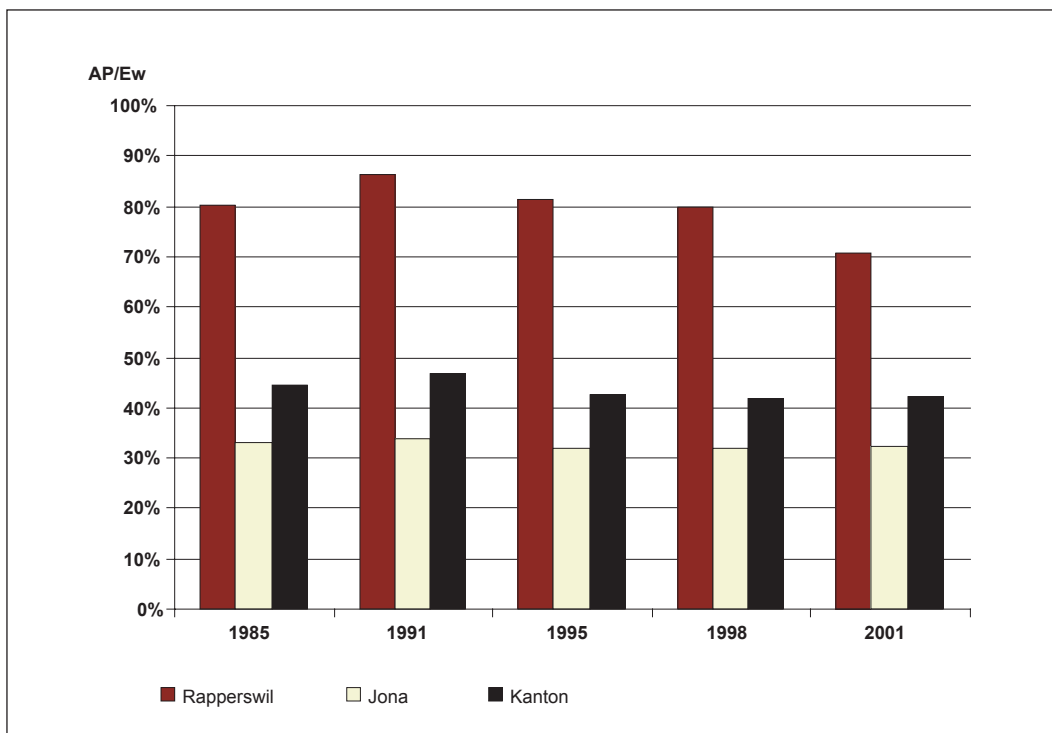
Auffallend in der Entwicklung ist die starke Zunahme an Arbeitsplätzen bei den Unternehmensdienstleistungen (plus 670 Arbeitsplätze) und im Unterrichtswesen (plus 460 Arbeitsplätze). Jona hat einen unterdurchschnittlichen Anteil an Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor (Sektor III): Rapperswil hat 81% der Arbeitsplätze im Sektor III, Jona mittlerweile 68%.

Für die zukünftige Entwicklung des Wirtschaftsstandorts, wird der dritte Sektor eine zentrale Rolle spielen. Ziel sollte aber auch eine Stabilisierung der Arbeitsplatzzahlen im zweiten Sektor sein.

Entwicklung der Wirtschaftsstruktur Rapperswil-Jona 1985-2001



Daten: Betriebszählung 2001, BfS



Daten: Volkszählung 2000 / Betriebszählung 2001, BFS

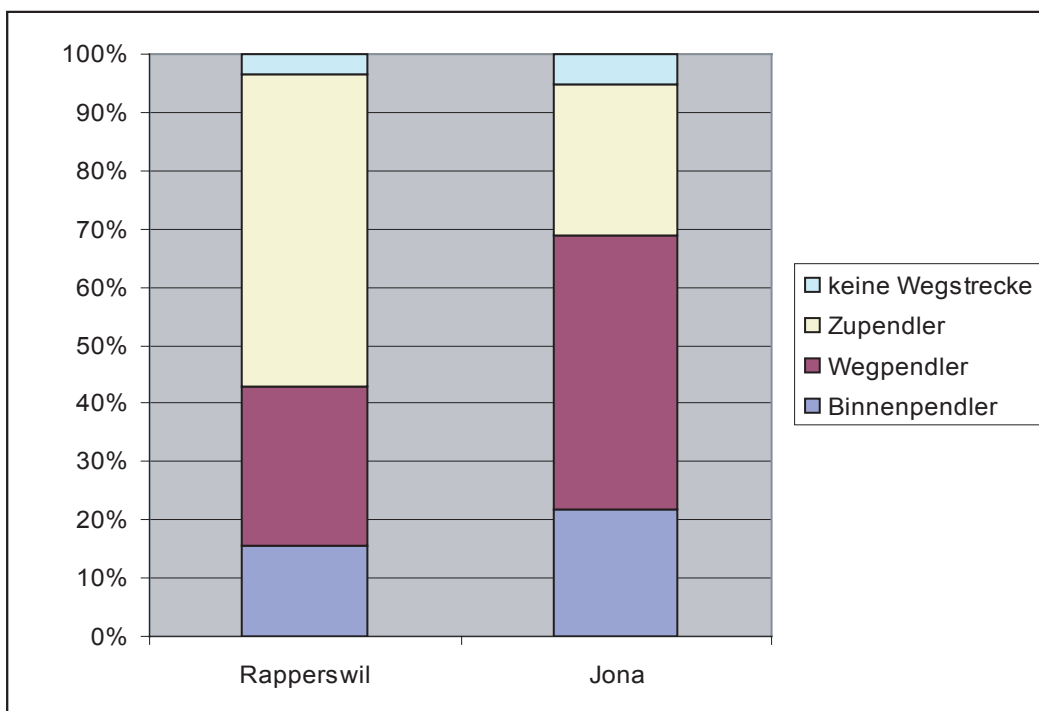
5.3 Pendlerstatistik

Typisch für eine Wohngemeinde wie Jona ist der hohe Anteil an Wegpendlern. Von 9'300 Erwerbstätigen in Jona arbeiten nur 2'944 in der Gemeinde. Dieser Anteil nahm im betrachteten Zeitraum auch stetig zu. Zudem fällt der überdurchschnittlich hohe Anteil an Pendlern, auf die den motorisierten Individualverkehr (MIV) benutzen. Der Grossraum Zürich spielt als Arbeitsplatz erwartungsgemäss eine grosse Rolle. Für Rapperswil sieht das Bild etwas anders aus. Hier ist der Anteil der Zupendler aufgrund des hohen Anteils an Arbeitsplätzen gross. Von den circa 5'000 Zupendlern der Stadt kommen ungefähr 2'000 aus Jona, bewegen sich also innerhalb des Siedlungsraums.

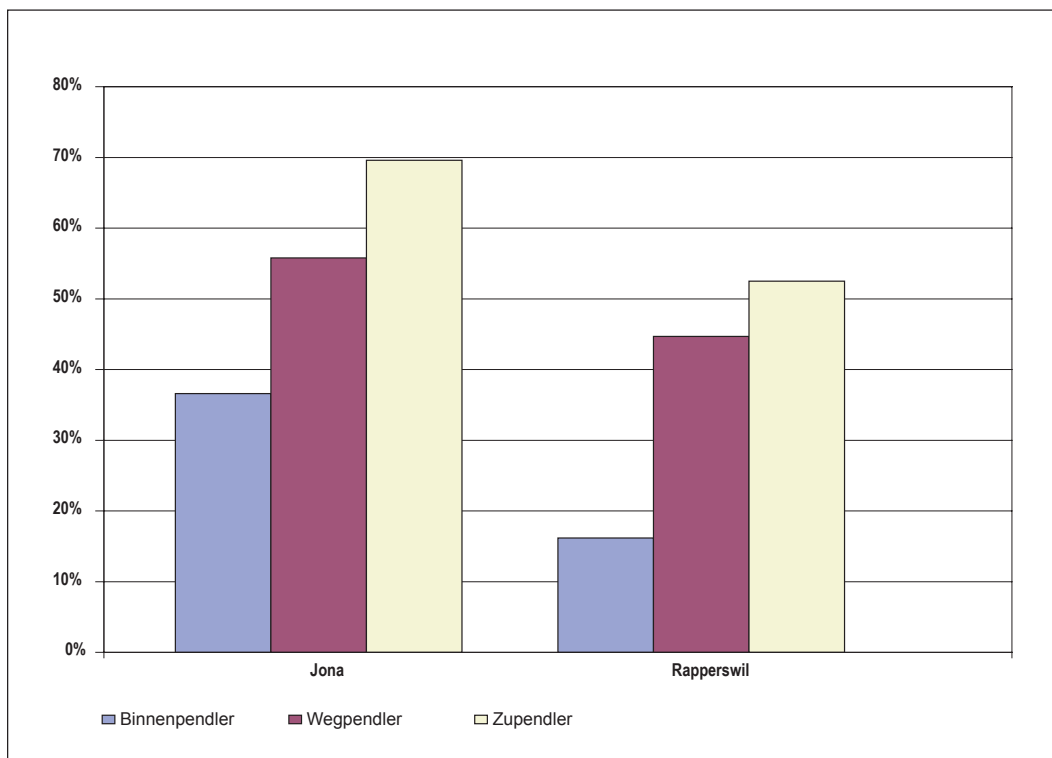
Mit einer Senkung des MIV-Anteils am Modalsplit, könnten die bereits erwähnten Verkehrsprobleme entschärft werden. Insbesondere die Pendlerströme, welche die Infrastrukturkapazitäten zu den Spitzenzeiten belasten, sollten vermieden werden. In diesem Sinne wäre auch eine Erhöhung lokaler Arbeitsplatzangebote wünschenswert.

Pendlerstatistik (VZ 2000)	Total in der Gemeinde wohnhafte Erwerbstätige	davon in Gemeinde erwerbstätig	Wegpendler	Zupendler	Total auf Gemeindegebiet Erwerbstätige	Pendler-Saldo
Rapperswil	4'014	1'467	2'547	5'030	6'497	+ 2'483
Anteil Zu- und Wegpendler in %			63%	77%		
Jona	9'371	2'944	6'427	3'561	6'505	-2'866
Anteil Zu- und Wegpendler in %			69%	55%		

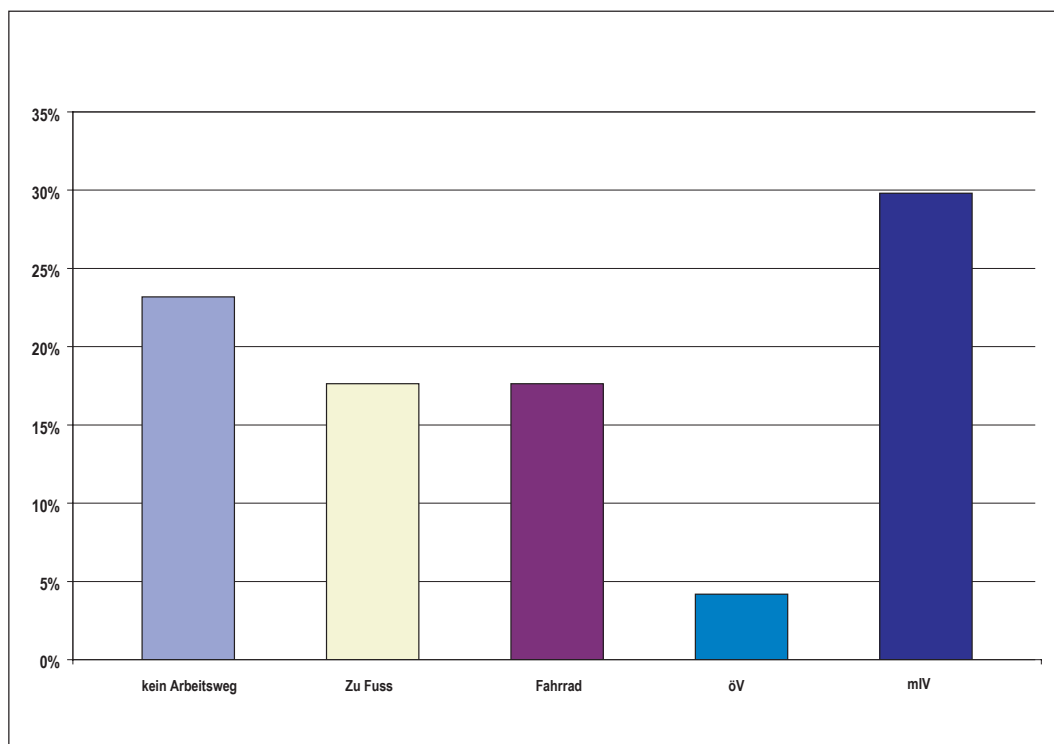
Daten: Volkszählung 2000, BFS



Daten: Volkszählung 2000, BFS



Daten: Volkszählung 2000, BFS



Daten: Volkszählung 2000, BFS

6. Ziele und Strategien der Siedlungsentwicklung

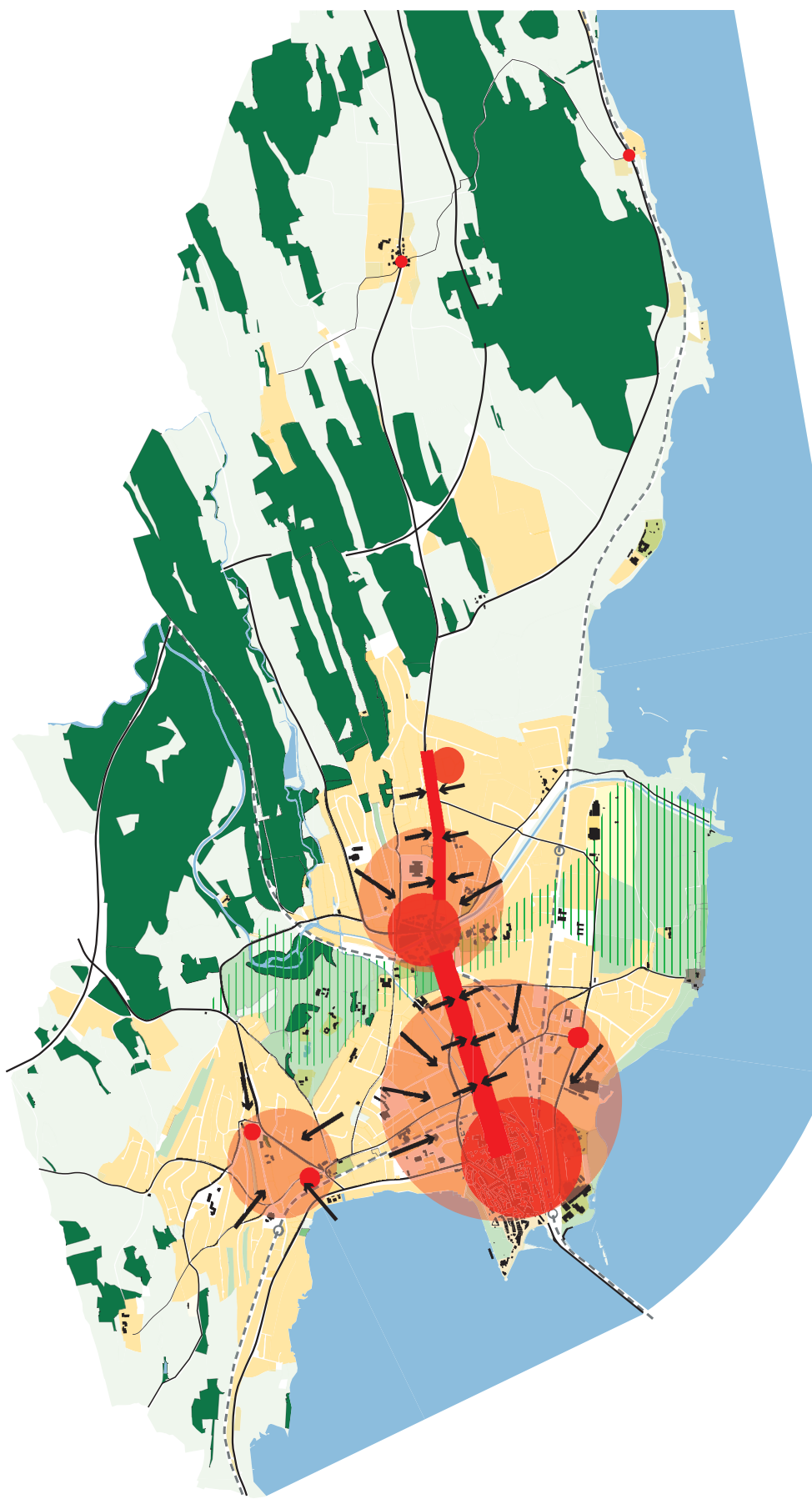
6.1 Bestehende Zielsetzungen

Grundlage der Masterplanung sind die bestehenden Zielsetzungen, die mit den Handlungsgrundsätzen der Vereinigung vom 18.03.2004 formuliert wurden. Als wesentlich für die Siedlungsentwicklung sind dabei folgende Ziele zu sehen:

- In der Region nimmt die Stadt eine führende Rolle ein. Dabei ist sie sich der unterschiedlichen Strukturen und Interessen der Regionsgemeinden sowie der grösseren Verantwortung bewusst.
- Rapperswil-Jona entwickelt städtebaulich zwei Zentren.
- Die Siedlung entwickelt sich im Interesse von starken Quartieren in konzentrierter Dezentralisierung mit Verdichtung nach innen.
- Zur Optimierung der exklusiven Lage werden visionäre Modelle für die Raumentwicklung erarbeitet.
- Die Stadt betreibt in Koordination mit der Ortsgemeinde eine aktive Boden- und Liegenschaftenpolitik.
- Die Stadt hat im Bereich öffentlicher Verkehr am Zürichsee Vorbildfunktion.
- Bis 2020 sollen mindestens 50% Prozent der innerstädtischen Wege mit dem öffentlichen und dem Langsamverkehr zurückgelegt werden.
- Die Verkehrsentlastung Rapperswil-Jona wird realisiert.
- Die Erhaltung, Pflege und Förderung der Naherholungsgebiete wie Wald, See und seine Ufer haben besondere Bedeutung.
- Die Landwirtschaft wird entsprechend ihrer Bedeutung für Naherholung, Tourismus und Gastronomie in diese Bereiche eingebunden.
- Rapperswil-Jona ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort. Sie schafft günstige Rahmenbedingungen für die Ansiedlung neuer Unternehmen aus dem In- und Ausland.

Zusätzlich sind im Rahmen der Gesamtverkehrsoptimierung (GVO) weitere Ziele formuliert, die für die Masterplanung von Bedeutung sind:

- Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung qualitativ und quantitativ entwickeln.
- Rolle in der Region neu entwickeln und etablieren
- Qualitative und quantitative Flächenentwicklung einbetten in ein visionäres, urbanes Siedlungskonzept.
- Bestandsentwicklung als tragende Säule in die Gesamtentwicklung einbetten und planerisch unterstützen.
- Zentrumsentwicklung: die Doppelperlenstrategie.
- Stärkung der Quartiere durch differenzierte Entwicklungen.
- Aktive Boden- und Liegenschaftenpolitik betreiben.
- Pendleranteil stabilisieren.
- Zusammenspiel Siedlung und Verkehr durch Angebotsplanung verbessern.
- Grundsatz der Mitwirkung als Basis für die neue Stadt Rapperswil-Jona etablieren.
- Hochstehende Stellung im Tourismus weiter ausbauen
- Verantwortung für die Gestaltung des Landes übernehmen.
- Vielfalt der Landschaft als Qualität für die Siedlungsentwicklung nutzen.
- Infrastrukturangebot überprüfen und durch hochwertige Angebote punktuell ergänzen.



Zielszenario Innenentwicklung mit Verdichtung um die Kerne und entlang ausgewählter Schwerelinien

6.2 Strategie der Siedlungsentwicklung

Für die vereinigte Stadt Rapperswil-Jona steht eine nachhaltige Siedlungsentwicklung mit einer gesteuerten Innenentwicklung im Vordergrund. Eine weitere Ausdehnung in den Landschaftsraum soll aus verkehrlichen, landschaftsräumlichen und ökologischen Gründen nur sehr beschränkt zugelassen werden.

Die Inanspruchnahme der innenliegenden Potentiale und die Nachverdichtung von gut erschlossenen Arealen im Einflussbereich der Zentren soll mit einer Qualifizierung und Nachrüstung des öffentlichen Raums im Siedlungsgebiet sowie mit einer Sicherung und Aufwertung der umgebenden Landschaftsräume einhergehen. Parallel hierzu sind die Zentren- und Quartiersstrukturen den gewachsenen Anforderungen anzupassen.

Nach der starken Wachstumsdynamik der vergangenen Jahrzehnte – vor allem in Jona – geht es zukünftig darum, die qualitativen Aspekte des Stadtraumes bewusst zu fördern und die gemeinsame Stadt aktiv zu gestalten.

6.3 Zielkatalog Masterplan

Der Zielkatalog wurde an der IG-Sitzung vom 02.03.05 vorgestellt. Die geäusserten Anregungen und Ergänzungen sind daraufhin in den Katalog eingeflossen.

1. Innenentwicklung als primäre Entwicklungsstrategie

- I. Prioritäre Inanspruchnahme der innenliegenden Baulandreserven.
- II. Nachverdichtung geeigneter, ausgewählter Wohnquartiere und Mischgebiete mit guter ÖV-Erschliessungsqualität unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten.
- III. Begrenzte Aussenentwicklung: Prüfung von Potentialen für begrenzte Baugebietsarrondierungen und Neueinzonungen an dafür geeigneten Standorten. Gleichzeitig sind die langfristigen Siedlungsränder zu definieren und landschaftlichen Qualitäten und Naherholungsräume dauerhaft zu sichern.
- IV. Prüfung der aktuellen «Übrigen Gebiete» im Hinblick auf ihre Nutzungseignung, Erschliessungsqualität und siedlungs- und landschaftsplanerische Eignung. Nachrangige Inanspruchnahme der in einer Gesamtbeurteilung schlecht geeigneten ÜG-Reserven in Randlage.
- V. In den Gewerbearealen ist eine Nutzungsverdichtung anzustreben und zu untersuchen.
- VI. Aktive Boden- und Liegenschaftspolitik für öffentliche Bauten und Anlagen, Infrastrukturen und Arealentwicklungen.

2. Nachrüstung öffentlicher Raum und Quartiersentwicklung

- I. Nachrüstung und Qualifizierung des öffentlichen Raums (Quartiersstrassen, Plätze, Aufenthaltsorte, Parkanlagen).
- II. Stärkung der Quartiere, Bildung von Quartierszentren und lokalen Identifikationspunkten.
- III. Klärung des Quartierumfeldes und der Nutzungssituation in Entwicklungsarealen.

3. Zentrumsentwicklung und Förderung Mischgebiete

- I. Ausbau Doppelkerne mit unterschiedlichen Zentrumsprofilen in Rapperswil und Jona, Differenzierung zwischen regionalen und lokalen Funktionen der Zentren.
- II. Stärkung Mischgebietsstrukturen mit Zentrumsfunktion an Hauptstrassen (Schwerpunkte Neue Jonastrasse, St. Gallerstrasse).
- III. Synergien zwischen den Einkaufszentren / Einzelhandelsstandorten klären und destruktive Konkurrenzentwicklungen vermeiden (zentrale und periphere Lagen sowie zwischen den beiden Zentren Rapperswil und Jona).

4. Stärkung Wohnort Rapperswil-Jona

- I. Stabilisierung des Verhältnisses von Wohnbevölkerung zu Beschäftigten bei 2 : 1 mittels eines gesteuerten Wachstums durch gezielte Angebotspolitik.
- II. Bestandsentwicklung: Laufende Erneuerung und Sanierung des Wohnungsbestandes.
- III. Reduzierung der Verkehrsbelastungen und Förderung Verkehrsberuhigung.
- IV. Förderung eines unterschiedlichen Wohnungsangebots für eine durchmischte Bewohnerschaft.
- V. Sicherung der vorhandenen Wohnqualitäten sowie Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten und der Bezüge zum See und zum Landschaftsraum.
- VI. Qualitativ hochstehende Neubauareale und Neubauten mit Einpassung in die Quar-

tiersstruktur. Hoher Ausbaugrad und urbane Dichten bei entsprechender Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität.

5. Förderung Arbeitsort Rapperswil-Jona

- I. Stabilisierung des Verhältnisses von Wohnbevölkerung zu Arbeitsplätzen bei 2 : 1 mittels einer aktiven Wirtschaftsförderung für Neuansiedlung von qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen insbesondere im zukunftsorientierten Dienstleistungssektor.
- II. Förderung städtischer Mischgebiete mit hohen Dichten an gut mit ÖV erschlossenen Lagen.
- III. Stabilisierung produzierendes Gewerbe, Qualifizierung der bestehenden Industrie- und Gewerbeareale.
- IV. Förderung und Ausbau Bildungsstandort.

6. Verbesserung der landschaftlichen Qualitäten und Naherholungsmöglichkeiten

- I. Schützen und Verdeutlichen der vorhandenen landschaftlichen Qualitäten.
- II. Aufwertung der Naherholungsräume um Lenggis, Äusseren Wald, Joner Wald, Joner Allmeind (exkl. Naturschutzgebiet) und Busskirch Grünfeld.
- III. Schaffung vermehrt öffentlicher Bereiche am See, insbesondere auf Höhe Kempraten.
- IV. Aufwertung des Landschaftsbildes um das Dorf Wagen.
- V. Festlegung der Lage und Gestaltung der Siedlungsränder an wichtigen Orten.

7. Sicherung ökologischer Qualitäten und Werte

- I. Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet im Zuge der angestrebten Innenentwicklung. Anreizsysteme für ökologische Ausgleichsmassnahmen bei erhöhter Ausnutzung.
- II. Ökologische Vernetzung gemäss dem vorliegenden Vernetzungskonzept ausserhalb und im Siedlungsgebiet (u.a. bestehendes Konzepte schrittweise umsetzen).
- III. Aufwertung von Waldrändern.