
1. Teiländerung Gestaltungsplan Stadthof Süd

Kurzbericht

Ausgangslage

Die Stiftung Fokus Rapperswil-Jona hat die Absicht, südlich vom Stadthofplatz ein gemeinnütziges Begegnungszentrum zu bauen und zu betreiben. Um ein geeignetes und qualitativ hochstehendes Projekt zu finden, hat die Stiftung unter Einbezug der Stadt im Jahr 2009 einen Projektwettbewerb durchgeführt. Basierend auf dem Siegerprojekt des Wettbewerbs hat die Stadt Rapperswil-Jona zusammen mit den betroffenen Grundeigentümern einen Gestaltungsplan für das Areal erarbeitet. Im Herbst 2012 wurde der Gestaltungsplan vom kantonalen Baudepartement genehmigt. Die Liegenschaft sowie das Projekt wurden zwischenzeitlich in die 2014 gegründete Fokus Immobilien AG überführt.

Das Projekt sieht südlich angrenzend an den Stadthofplatz einen geschlossenen Neubau mit unterschiedlichen Nutzungen vor. Dieser markiert den städtebaulich exponierten Ort und vermag gleichzeitig aber auch zwischen den verschiedenen baulichen Massstäben, Aussenräumen und Geometrien in der Umgebung zu vermitteln. Im Kern des Neubaus ist mit dem Saal, dem grosszügigen Foyer und den flexiblen Seminarräumen sowie der Cateringküche das Herzstück des neuen Begegnungszentrums geplant. Mit der Anordnung von Ladennutzungen im Erdgeschoss erfolgt eine Öffnung zum öffentlichen Raum hin. In den Obergeschossen sind ergänzend Wohn- und Büronutzungen geplant.

Im Rahmen der Detailprojektierung wurde die Nutzungsanordnung im Erdgeschoss weiter konkretisiert und auf die nutzerspezifischen Mieterbedürfnisse abgestimmt. Dabei hat sich gezeigt, dass das bislang vorgesehene Anlieferungsregime mit zwei separaten Anlieferungsbereichen für die Bühnen- und die Gewerbeanlieferung wenig effizient ist und zu verschiedenen Konflikten bei der internen Nutzungsanordnung führt. Mit einer Neuorganisation der Anlieferung können die internen Betriebsabläufe optimiert und ein verbesserter Immissionsschutz für die Nachbarschaft erreicht werden. Ebenfalls wird die Verkehrssicherheit für den Langsamverkehr auf der Glärnischstrasse damit verbessert. Die Neuorganisation der Anlieferung bedingt eine Anpassung des bestehenden Gestaltungsplanes. Mit der vorliegenden Teiländerung des Gestaltungsplanes Stadthof Süd sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die geplante Neuorganisation der Anlieferung geschaffen werden. Im Zuge der Teiländerungen werden verschiedene weitere geringfügige Anpassungen an den Besonderen Vorschriften vorgenommen. Die detaillierten Anpassungen sind nachfolgend aufgezeigt.

Änderungen am Gestaltungsplan

a) *Anlieferung und Erschliessung*

Es ist vorgesehen, die Anlieferung seitlich der Tiefgaragenzufahrt anzuordnen und baulich ins Gebäude zu integrieren. Die Gewerbeanlieferungen im Untergeschoss und auf der Südseite des Gebäudes wie auch die alte Bühnenzufahrt entfallen damit. Durch die Integration der Anlieferung in das Gebäude werden die Lärmimmissionen weit möglichst minimiert. Im Rahmen der weiteren Projektierung ist auf eine sorgfältige architektonische Ausgestaltung und eine gute Einfügung ins Erscheinungsbild des Neubaus zu achten. Im Zusammenhang mit der Neuorganisation der Anlieferung sind auch die Erschliessungsvorgaben für den motorisierten Verkehr (Art. 10 Abs. 1 BesV) geringfügig anzupassen. Die Erschliessung ist aufgrund des

bestehenden Einbahnregimes aktuell nur von Süden möglich. Mit der Anpassung im Gestaltungsplan soll die Zufahrt für den Anlieferungsverkehr künftig auch von Norden über die Bachstrasse möglich sein. Hierzu ist ein Ausbau der Bachstrasse notwendig (siehe Strassenprojekt). Die Zufahrt von Norden in die Bachstrasse ist ausschliesslich für den öffentlichen Verkehr und den Anlieferungsverkehr vorgesehen. In Bezug auf die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr wird am bestehenden Zufahrtsregime von Süden über die Glärmischstrasse festgehalten.



Anlieferungsvarianten

b) Parkplatzberechnung

Der rechtskräftige Gestaltungsplan legt nebst der räumlichen Anordnung der Autoabstellparkplätze auch die zulässige Anzahl an Parkfelder (Minimum und Maximum) im Planungsgebiet fest. Die bestehende Ober- und Untergrenze wurde im Rahmen der Gestaltungsplanerarbeitung anhand der damals geplanten Nutzungen auf Basis des geltenden Parkplatzbedarfsreglements definiert. Im Zuge der Projektkonkretisierung hat sich gezeigt, dass mit den aktuell geplanten Nutzungen gemäss Parkplatzbedarfsreglement deutlich weniger Parkplätze notwendig sind als im Gestaltungsplan vorgeschrieben. Der geringere Parkplatzbedarf ist mitunter auch auf die reduzierte Anzahl an Sitzplätzen im Bereich der Saalnutzung zurückzuführen.

| Nutzungsart | Grenzbedarf Bewohner bzw. Beschäftigte | | Min. Pflichtbedarf | | Max. Pflichtbedarf | | |
|--------------|--|-------------|--------------------|----------|--------------------|----------|--------------|
| | m2 | Grenzbedarf | % | PP Total | % | PP Total | |
| Wohnen | 1 PP/80m2 aGF | 5'409 | 68.00 | 55 | 37.00 | 80 | 54.00 |
| Verkauf | 1 PP/150m2 VF | 1'598 | 11.00 | 30 | 3.00 | 45 | 5.00 |
| Büro | 1 PP/80m2 aGF | 986 | 12.00 | 30 | 4.00 | 45 | 5.00 |
| Gastro | 1 PP/40 Sitzplätze | 0 | 0.00 | 30 | 0.00 | 45 | 0.00 |
| Total | | | 91 | | 44.00 | | 64.00 |

| Nutzungsart | Grenzbedarf Besucher bzw. Kunden | | Min. Pflichtbedarf | | Max. Pflichtbedarf | | |
|--------------|----------------------------------|-------|--------------------|----|--------------------|----|--------------|
| | PP | PP | % | PP | % | PP | |
| Wohnen | 10% der Bewohner PP | 68 | 7.00 | 40 | 3.00 | 60 | 4.00 |
| Verkauf | 1 PP/30m2 VF | 1'598 | 53.00 | 40 | 21.00 | 60 | 32.00 |
| Büro | 1 PP/300m2 aGF | 986 | 3.00 | 40 | 1.00 | 60 | 2.00 |
| Gastro | 1 PP/6 Sitzplätze | 0 | 0.00 | 40 | 0.00 | 60 | 0.00 |
| Saal * | 0.12/Sitzplatz | 840 | 101.00 | 40 | 40.00 | 60 | 61.00 |
| Total | | | 164.00 | | 65.00 | | 99.00 |

* gestützt auf SN 640 281; Grenzbedarf für Kongresssäle

| | | | | |
|----------------------------|-------------|------------|-------------|------------|
| Total Pflichtbedarf | Min. | 109 | Max. | 163 |
|----------------------------|-------------|------------|-------------|------------|

Die statische Parkplatzregelung wird heute nicht mehr als zweckmässig erachtet, da sowohl die Nutzungen wie auch die ÖV-Erschliessungsqualität variable Grössen sind. Beide sind aber entscheidende Faktoren bei der Ermittlung des konkreten Parkplatzbedarfs. Um diesen Umstand zu beheben, wird die bestehende Mindestanzahl an Parkplätzen im Gestaltungsplan aufgehoben. An einer Parkplatzobergrenze wird in Anbetracht der Zentralität des Standortes und zur Beschränkung der Verkehrsauswirkungen weiterhin festgehalten. Aufgrund des geringeren Parkplatzbedarfs wird die Obergrenze für die zulässige Parkplatzzahl von 300 auf 250 Abstellplätze reduziert. Damit ist immer noch eine hinreichende Reserve für künftige Nutzungsänderungen vorhanden. Neu wird zusätzlich eine Bewirtschaftung der Parkplätze vorgeschrieben. Aufgrund der Neuorganisation der Anlieferung sind im Erdgeschoss keine Abstellplätze für Lieferwagen mehr notwendig. Der entsprechende Absatz in den Besonderen Vorschriften wird vor diesem Hintergrund gestrichen. Die geplante Parkplatzreduktion bringt auch ein Rückgang des zu erwartenden Verkehrsvolumens im Quartier mit sich.

c) Zweiradabstellplätze

Der bestehende Gestaltungsplan schreibt vor, dass die Zweiradabstellplätze für die Bewohner und das Personal unterirdisch anzuordnen sind. An der damaligen Absicht wird im Grundsatz weiterhin festgehalten. Das aktuelle Projekt sieht vor, die Zweiradabstellplätze im nördlichen Teil des Sockelgeschosses anzuordnen. Der Zugang zum Abstellraum soll über eine befahrbare Rampe westseitig des Gebäudes einfach und hindernisfrei möglich sein. Mit einer guten Benutzerfreundlichkeit wird auch die Attraktivität der Fahrradnutzung verbessert. Der Abstellraum tritt aufgrund der Rampenanordnung von aussen visuell in Erscheinung. Gemäss Artikel 7 Absatz 2 der Besonderen Vorschriften müssen unterirdische Bauten vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen. Der Abstellraum gilt baurechtlich damit als oberirdische Baute. Tatsächlich handelt es sich dabei aber um einen Kellerraum ohne adäquate Belichtung. Um diesen Widerspruch zu beheben, wird Artikel 14 Absatz 3 der Besonderen Vorschriften geringfügig angepasst. Anstelle einer unterirdischen Anordnung von Zweiradabstellplätzen wird neu eine innenliegende Anordnung innerhalb des Gebäudes vorgeschrieben. Die bisherigen Absichten des Gestaltungsplans bleiben damit im Grundsatz gewahrt.

d) Vorbauten

Vorbauten sind gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan aktuell nur innerhalb der Gebäudegrundflächen erlaubt. Damit werden entgegen dem Baureglement sämtliche Auskragungen über die definierten Baulinien untersagt. Mit der vorliegenden Teiländerung soll der Spielraum für die Anordnung von Balkonen und Dachvorsprüngen nach Süden auf den Platz gelockert werden. Neu dürfen in Anlehnung an Art. 15 Abs. 6 des Baureglements auf der halben Fassadenlänge auf der Südseite des Gebäudes Vorbauten erstellt werden. Dachvorsprünge sind von dieser Regelung nicht betroffen. Sie dürfen über die gesamte Fassadenlänge erstellt werden. Die südseitige Baulinie wird zu diesem Zweck aufgehoben. Mit dem Artikel 4 Absatz 5 werden die rechtlichen Grundlagen hierfür geschaffen. Gemäss neuer Vorschrift dürfen Vorbauten höchstens 2.0 Meter über die im Gestaltungsplan definierte Gebäudegrundfläche hinausragen. Ost-, west- und nordseitig soll an den bestehenden Baulinien festgehalten werden.