

Mainastrasse 35 CH 8008 Zürich  
Telefon: +41 44 388 99 80  
Telefax: +41 44 388 99 81  
E-mail: pstarch@pstarch.ch  
www.pstarch.ch



Kanton St. Gallen  
Stadt Rapperswil-Jona

## Gestaltungsplan Jona – Center

### 1. Teiländerung

#### Besondere Vorschriften

---

Vom Stadtrat Rapperswil-Jona erlassen am: .....04.09.2017.....

Der Stadtpräsident: .....

Der Stadtschreiber: .....

---

Öffentlich aufgelegt vom ..... bis .....

---

Vom Baudepartement des Kantons St Gallen  
genehmigt am: .....

Mit Ermächtigung  
Der Leiters des Amtes für  
Raumentwicklung und Geoinformation: .....

---

Zustimmung der Grundeigentümer:

AMAG AG

Hans Nef

.....

.....

Inhalt	A Einleitung	3
	Art. 1 Geltungsbereich	
	Art. 2 Inhalt des Gestaltungsplans	
	Art. 3 Planungsziel	
	B Nutzungsvorschriften	4
	Art. 4 Ausnützung	
	Art. 5 Nutzweise	
	C Bau- und Gestaltungsvorschriften	4
	Art. 6 Städtebaulicher und Architektonischer Ausdruck	
	Art. 7 Stellung der Bauten, Baulinien	
	Art. 8 Geschosszahl	
	Art. 9 Dachform, Dachneigung	
	Art. 10 Material und Farbgebung	
	D Erschliessung	6
	Art. 11 Grundsatz	
	Art. 12 Erschliessung Fussgänger und ÖV	
	Art. 13 Erschliessung und Parkierung PKW, Kunden und Anwohner	
	Art. 14 Erschliessung LKW, An- Ablieferung	
	Art. 15 Dienstbarkeit Jona Center 2	
	Art. 16 Umwelt, Kehricht	
	Art. 17 Entwässerung	
	E Umgebungsgestaltung	7
	Art. 18 Umgebungsplan	
	Art. 19 Grundsatz, Bepflanzung	
	Art. 20 Kinderspielplätze, Gemeinschafts- und Begegnungsorte	
	F Weitere Bestimmung	7
	Art. 21 Lärmschutz	
	Art. 22 Energiekonzept, Grundsatz	
	Art. 23 Hindernisfreie Bauten	
	G Weiteres Vorgehen	8
	Art. 24 Verfahren	
	H Einverständniserklärung	9

## Gestaltungsplan Jona Center

### 1. Teیلänderung

#### Besondere Vorschriften

Gestützt auf Beschluss vom 04.09.2017 erlässt der Stadtrat von Rapperswil-Jona folgende Vorschriften:

#### A Einleitung

##### Art.1 Geltungsbereich

- 1 Die nachfolgenden Vorschriften gelten für das gesamte Gestaltungsplangebiet. Soweit keine abweichenden Regelungen festgelegt sind, gelten die Vorschriften des Kantonalen Baugesetzes (BauG), des rechtskräftigen Baureglements der Stadt Rapperswil-Jona (BauR).
- 2 Alle in der Legende des Gestaltungsplanes als Festlegung bezeichneten Planelemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die Beilagepläne gelten als wegleitend. Alle übrigen Planelemente wie Richtprojekt und Planungsbericht gelten als Hinweise und haben informativen Charakter.

##### Art.2 Inhalt des revidierten Gestaltungsplans

- Der revidierte Gestaltungsplan Jona Center besteht aus :
- a) Verbindliche Unterlagen
    - Gestaltungsplan, Situation und Schnitte M 1:500
    - Besondere Vorschriften
  - b) Wegleitende Unterlagen
    - Planungsbericht mit Richtprojekt und Anhängen

##### Art.3 Planungsziel

- Der revidierte Gestaltungsplan bezweckt:
- Das mit Juryentscheid vom 29.11.2012 gewählte Projektkonzept „Yona“ des Studienauftrags baurechtlich zu sichern und dessen Umsetzung zu gewährleisten.
  - Die Realisierung einer bezüglich städtebaulichen, architektonischen, und landschaftsarchitektonischer Qualität besonders hochstehender Überbauung und Aussenraumgestaltung als Siedlungsschwerpunkt mit Publikumsintensiven Einrichtungen (PE).
  - Die Regelung der Erschliessung und Parkierung
  - Angestrebt wird ein attraktives und durchmischtes Quartierzentrum mit einem breiten Angebot von unterschiedlichen Gewerbeflächen und Wohnungsgrundrissen.

## B Nutzungsvorschriften

### Art. 4 Ausnützung

Die Ausnützung kann, sofern das BauR und der Gestaltungsplan eingehalten sind, folgende Ausnützung für das ganze Areal betragen:

- Ausnützungsziffer AZ Total 1.68
- Max. anrechenbare BGF 30'000 m<sup>2</sup>  
gemäss Art. 61 BauG.

### Art. 5 Nutzweise

- 1 Die gewerbliche Nutzung, insbesondere mit hohem Publikumsverkehr ist im Untergeschoss, Erdgeschoss und teilweise im 1. Obergeschoss angeordnet. Die Wohnnutzung ist in den Obergeschossen vorgesehen.
- 2 Kundenintensive Nutzungen Max. 2'500 m<sup>2</sup>

## C Bau- und Gestaltungsvorschriften

### Art. 6 Städtebaulicher und Architektonischer Ausdruck

Die Überbauung ist hinsichtlich Typologie, volumetrischer Detailausarbeitung (Rücksprünge, Einschnitte, Aufgänge Dachüberstände) und Massstäblichkeit so zu gestalten, dass die Bauten und Anlagen die geforderte hohe städtebauliche und architektonische Qualität erreichen.  
Zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität sind frühzeitig in allen Planungs- und Bewilligungsphasen die Stadtbildkommission beizuziehen.

### Art. 7 Stellung der Bauten, Baulinien

- 1 Die Gebäudegrundflächen legen die Situierung und die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten fest.
- 2 Überschreitungen der vorgegebenen Mantellinien sind nicht zulässig, ausgenommen Gebäudeteile gemäss Abs. 4. Unterschreitungen der Grundflächen, der festgelegten Höhenkotenangaben und der Anzahl der Geschosse sind zulässig, sofern das charakteristische sowie das städtebaulich qualitativ hochwertige Verhältnis der Hauptbauten in sich und zueinander gewahrt bleibt.

- 3 Formal erforderliche Rücksprünge, Einschnitte und Versätze sind möglich und sind als Gesamtkonzept zu planen.
- 4 Vordächer, Erker, Gebäudevorsprünge, sowie Balkone sind über die Mantellinien hinaus bis zu einer Auskragung von max. 3.00 Meter zulässig. Entlang der provisorischen Baulinie beträgt die max. Auskragung 2.00 Meter.
- 5 Die Traglast der obersten, befahrbaren Decken unterirdischer Bauten richtet sich nach den gültigen Normen für Strassenlasten, SIA 261, Art. 10. Die belasteten Bereiche sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Unterirdische Bauten sind bis an die Grundstücksgrenze zulässig.
- 6 Zusätzliche Neben- und Anbauten wie z.B. Velounterstände, überdachte Containerplätze und Treppenaufgänge etc. ausserhalb der Gebäudegrundflächen sind im Rahmen der Gestaltungs- und Nutzungsweise des Gestaltungsplanes zulässig.

#### **Art. 8 Geschosszahl**

- 1 Zulässig sind maximal 8 Vollgeschosse. Technisch notwendige Bauteile, wie Liftüberfahrten, Dachausstiege und Entlüftungen, sowie Anlagen zur Energiegewinnung dürfen über die maximale Gebäudehöhe reichen. Sie sind von der Fassade zurückzusetzen und zusammenzufassen.
- 2 Brüstungen von begehbaren Dachflächen sind im technisch notwendigen Mass über die zulässige Gebäudehöhe möglich. Sie sind in Bezug auf Materialwahl in den architektonischen Gesamtausdruck der Überbauung zu integrieren.
- 3 Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zugelassen.
- 4 Auf den Gebäudegrundflächen A1, B3, C3 sind geschosshohe Dachausstiege für begehbare Dachterrassen erlaubt.

#### **Art. 9 Dachform, Dachneigung**

- 1 Die nicht begehbaren Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 2 Die Dachflächen der Gebäude werden teilweise begehbar gestaltet.
- 3 Auf den Dachflächen der Gebäude A3, B1 und C1 dürfen möglichst keine Lüftungs- und Rückkühlungsaufbauten platziert werden. Liftüberfahrten, Notausstiege und RWA- Öffnungen u.ä. sind zulässig.
- 4 Sonnenkollektoren und Photovoltaikzellen auf den Flachdächern sind zulässig und soweit möglich in das Bauwerk zu integrieren.
- 5 Die mögliche Überdachung ist bis zur Einreichung des Baugesuchs unter Einbezug der Stadtbildkommission zu entwickeln. Die Qualität des Wettbewerbsergebnisses und die Durchwegung dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Überdachung muss eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen. Der Platz bzw. die überdachte Fläche ist von dauerhaften und länger andauernden Installationen freizuhalten. Die Intensität der gewerblichen und kommerziellen Nutzungen unter der Platzüberdachung sind in einer separaten Vereinbarung zu regeln.

**Art. 10  
Material und Farbgebung**

Die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der städtischen Bauverwaltung zur Genehmigung vorzulegen.

**D Erschliessung**

**Art. 11  
Grundsatz**

- 1 Die Zu- und Wegfahrten des Plangebietes haben in den im Plan bezeichneten Bereichen zu erfolgen.
- 2 Die Erschliessung für die Fussgänger erfolgt hauptsächlich über die St Gallerstrasse (Ost - West) und die Rampe (Verbindungsachse Nord - Süd).

**Art. 12  
Erschliessung und Parkierung  
PW, Kunden- und Anwohner**

- 1 Für die Berechnung der Anzahl der Parkfelder für Motorfahrzeuge gilt das rechtskräftige Parkplatzbedarfs-Reglement der Stadt Rapperswil-Jona.  
Für die Anzahl der Parkfelder gilt der Gabelwert „Mitte“ zwischen reduziertem und maximalem Parkplatzbedarf.
- 2 Die erforderlichen Abstellplätze für PWs sind, mit Ausnahme der im Gestaltungsplan dargestellten Parkierungsflächen, in der unterirdischen Tiefgarage anzuordnen.
- 3 Die Erschliessung des PW - Verkehrs erfolgt über die Ein- und Ausfahrt an der Feldlistichstrasse im Gebäude B3. Eine PKW - Ausfahrt ~~stadtauswärts~~ kann auch über die LKW- Ausfahrt in die St. Gallerstrasse erfolgen.
- 4 Die Unterteilung in Kunden und Anwohner - Parkplätze ist zu regeln.
- 5 Eine zeitlich unbeschränkte, öffentliche Zugänglichkeit der Tiefgarage ist mit einer Bewirtschaftung sicherzustellen.
- 6 Für die Berechnung der Anzahl der Abstellplätze für leichte Zweiradfahrzeuge sowie für Motorräder und Roller gilt das rechtskräftige Parkplatzbedarfs-Reglement der Stadt Rapperswil-Jona.
- 7 **Ab Feldlistrasse muss aus topographischen Gründen eine zusätzliche Notzufahrt für die Evakuierung der rückwärtigen Gebäude A1, A2, A3 vorgesehen werden.**

**Art. 13  
Erschliessung LKW, An- und  
Ablieferung**

- 1 Die Anlieferung ist im 2. Untergeschoss anzuordnen und durch die Tiefgaragen Zu- und Wegfahrt zu erschliessen.

- 2 Die Fahrtrichtung erfolgt im Einbahnsystem. Die Einfahrt erfolgt von der Feldlistichstrasse her, die Ausfahrt erfolgt ~~stadtauswärts~~ in die St. Gallerstrasse.

**Art. 14  
Umwelt, Kehricht**

- 1 Die Unterflur-Sammelstellen müssen mit einem LKW angefahren werden können.
- 2 Die Ver- und Entsorgung für die Gewerbeflächen erfolgt ausschliesslich im Bereich der unterirdischen Anlieferung

**Art. 15  
Entwässerung**

- 1 Das Planungsgebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

**E Umgebungsgestaltung**

**Art. 16  
Umgebungsplan**

- 1 Der Umgebungsplan des Richtprojektes bildet die Grundlage für die wesentlichen Elemente der Oberflächengestaltung und der Bepflanzung.
- 2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan vorzulegen.

**Art. 17  
Kinderspielplätze, Gemein-  
schafts- und Begegnungsorte**

- 1 In den im Plan bezeichneten Stellen sind Kinderspielplätze, Gemeinschafts- und Begegnungsorte gemäss Baugesetz und Baureglement der Stadt Rapperswil-Jona zu erstellen und dauernd zu diesem Zwecke zu erhalten. Diese Flächen müssen vor dem Bezug der ersten Wohneinheiten erstellt und mit Spielgeräten, die den verschiedenen Altersstufen von Kindern gerecht werden, in einem der Grösse der Überbauung angemessenen Rahmen ausgestattet sein.
- 2 Die Spiel und Ruheflächen im obersten Geschoss der Baufelder A2, B2, und C2 kommen zur Ausführung, falls auf demselben Geschoss Wohnnutzung angeordnet ist.

**F Weitere Bestimmungen**

**Art. 18  
Lärmschutz**

- Im Baubewilligungsverfahren ist der definitive Lärmschutznachweis zu erbringen.

**Art. 19**  
**Energiekonzept, Grundsatz**

- 1 Die Überbauung ist nach einem gesamtheitlichen Energiekonzept unter der Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungen zu erstellen. Dieses ist im Rahmen des Baubewilligungsgesuchs einzureichen.
- 2 Die Mustervorschriften „Energie im Hochbau“ sowie das SIA-Merkblatt 2031 „Energieausweis für Gebäude“ sind im Minimum einzuhalten.
- 3 Die Gebäude sind so auszurüsten, dass ein Anteil des Energiebedarfs für Heizung, Warmwasser und Kälte mit erneuerbaren Energien gedeckt ist

**Art. 20**  
**Hindernisfreie Bauten**

Die Anliegen behinderter und betagter Personen sind gemäss SIA Norm 521 500 „Hindernisfreie Bauten“ zu erfüllen.

**G Verfahren**

**Art. 21**  
**Verfahren**

- 1 Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Baudepartement in Kraft.
- 2 Mit der Inkraftsetzung des vorliegenden Gestaltungsplanes wird das Teilgebiet des bestehenden Überbauungsplanes „Kramen Süd“, welches sich mit dem neuen Gestaltungsplan überlappt, aufgehoben und ausser Kraft gesetzt.

## H Einverständniserklärung

Grundeigentümer AMAG

Parzelle Kat.-Nr. 415 J

Zürich, den

---

---

Grundeigentümer Hans Nef

Kat.-Nr. 2301J, Kat.-Nr. 3113 J, Kat.-Nr. 3612 J

Zürich, den

---

---