



Kanton St.Gallen
Stadt Rapperswil-Jona

Überbauungsplan «Citycenter»

Besondere Vorschriften

4. August 2017

Vom Stadtrat erlassen am

Im Namen des Stadtrates
Martin Stöckling
Stadtpräsident

Hansjörg Goldener
Stadtschreiber

Öffentlich aufgelegt vom

bis

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen
genehmigt am

Mit Ermächtigung
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:



Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und
Architektur AG

Spinnereistrasse 29
8640 Rapperswil-Jona
Tel. 055 220 10 60

Bankstrasse 8
8610 Uster
Tel. 044 942 10 11

www.asaag.ch
info@asaag.ch
1754, dr, ri

I. ALLGEMEINES

Art. 1 Umfang und Geltungsbereich

- ¹ Der Überbauungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 und den besonderen Vorschriften.
- ² Der Erläuterungsbericht und das Richtprojekt haben einen wegleitenden Charakter. Sie dienen als Grundlage bei der Beurteilung im Baubewilligungsverfahren.
- ³ Der Überbauungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

Art. 2 Zweck

- ¹ Der Überbauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für:
 - eine ortsbaulich und architektonisch hervorragende Zentrumsüberbauung
 - innere Verdichtung an zentraler und dafür geeigneter Lage
 - eine gute und flexible Nutzungsdurchmischung
 - hochwertige und öffentlich nutzbare Aussenräume
 - eine gemeinschaftliche Parkierungslösung
 - eine gute Durchwegung des Planungsgebietes

Art. 3 Geltendes Recht

- ¹ Soweit im Überbauungsplan nichts anderes festgelegt ist, gelten das jeweils gültige Baureglement und das Parkplatzbedarfsreglement der Stadt Rapperswil-Jona sowie das übergeordnete Recht.

II. BEBAUUNG / STÄDTEBAU

Art. 4 Dichte

- ¹ Für ein Bauprojekt, welches die Vorschriften dieses Überbauungsplanes einhält sowie dem Richtprojekt entspricht, sind folgende anrechenbare Geschossflächen erlaubt. Weitere Dichteziffern des Baureglements sind nicht zu beachten:

Baubereich N:	maximal	8'500 m ²	anrechenbare Geschossfläche
Baubereich S:	maximal	4'760 m ²	anrechenbare Geschossfläche
Baubereich O:	maximal	3'100 m ²	anrechenbare Geschossfläche

- ² Eine Nutzungsübertragungen zwischen Baubereichen von maximal 5% ist zulässig.

Art. 5 Nutzung

- ¹ Es sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen erlaubt. Es ist eine Nutzungsdurchmischung zu erreichen.
- ² In Erdgeschossen sind primär publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen. Mit Ausnahme des Teilbaubereiches N3 sind in Erdgeschossen keine Wohnräume erlaubt.

Art. 6 Baubereiche / Gebäudestellung

- ¹ Hochbauten sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche zulässig. Weitergehende Abstandsvorschriften wie Grenzabstände, Strassenabstände sowie Mehrlängenzuschläge u.dgl. kommen nicht zur Anwendung.
- ² Die Gebäudelänge ist frei.
- ³ In den Arkadenbereichen müssen Erdgeschosse hinter der Arkadenlinie liegen. Der Arkadenbereich muss eine lichte Höhe von mindestens 4.2 m aufweisen.
- ⁴ Im Teilbaubereich N1 geht ab dem 3. Obergeschoss und höher die Baulinie der Baubereichsabgrenzung vor.
- ⁵ Die Baubereichsabgrenzungen gegenüber der Neuen Jonastrasse in den Teilbaubereichen N1 und O1 gelten abschliessend. An allen anderen Baubereichsabgrenzungen dürfen Vorbauten wie Erker, Balkone und Vordächer auf maximal einem Drittel der jeweiligen Fassadenfläche bis 1.5 m Tiefe über den Baubereich hinausragen.
- ⁶ Bei Teilbereichsabgrenzungen innerhalb eines Baubereiches sowie in den Teilbaubereichen N3 und S1 gegenüber der Merkurstrasse dürfen Vorbauten bis 2.5 m Tiefe über die jeweilige Bau- oder Teilbaubereichsgrenze ohne Flächenbegrenzung hinausragen.
- ⁷ Auf der Südseite des Baufeldes O2 dürfen Vorbauten bis 1.5 m Tiefe über die Baubereichsabgrenzung ohne Flächenbegrenzung hinausragen.
- ⁸ Ausserhalb der Baubereiche sind Kleinbauten sowie An- und Nebenbauten für Veloparkierung, Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung erlaubt.
- ⁹ Unterirdische Gebäude müssen die Abstände gemäss dem kommunalen Baureglement einhalten. Ausgenommen sind unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen wie Unterflurcontainer und Transformatoren sowie unterirdische Verbindungen gemäss Art. 10 Abs. 4.

Art. 7 Gesamthöhe / Geschosse

- ¹ Hochbauten sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche bis zur bezeichneten absoluten Höhenkote zulässig. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Liftüberbauten, Sonnenenergieanlagen und dergleichen. Diese sind zusammenzufassen und gut ins Gesamtbild zu integrieren.
- ² Im Teilbaubereich S3 dürfen Ausstattungen und Ausrüstungen wie Möblierungen, Spielgeräte, Einfriedungen und dergleichen über die maximale Höhenkote hinausragen.
- ³ Überschreitet im Teilbaubereich O2 die Gesamthöhe das Mass von 433.5 müM, ist das oberste Geschoss als Attika auszubilden, das allseitig gegenüber der jeweiligen Fassade der Hauptgeschosse mindestens 2.5 m zurückspringt.
- ⁴ Die Geschossigkeit ist frei.

Art. 8 Gestaltung

- ¹ Der architektonische Ausdruck und die Material- und Farbwahl haben erhöhten Anforderungen zu genügen und es ist eine gute Gesamtwirkung zu erzielen. Dies ist mit einem Gesamtkonzept je Baubereich nachzuweisen und bedarf der Zustimmung der Baubehörde. Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept mit entsprechenden Mustern zur Genehmigung einzureichen.
- ² Die Dachform ist frei. Flachdächer sind, soweit sie nicht begeh- und nutzbar sind, extensiv zu begrünen. Die Dachlandschaft hat sich gut ins Stadtbild zu integrieren.
- ³ Mit dem Baugesuch ist ein Gesamtkonzept bezüglich Reklameanlagen und Signaletik zur Genehmigung einzureichen.

III. ERSCHLIESSUNG

Art. 9 Parkierung

- ¹ Innerhalb des Perimeters sind insgesamt maximal 409 Autoabstellplätze erlaubt. Sie sind in einer gemeinschaftlichen Unterniveaugarage zu erstellen.
- ² Es sind maximal 338 Autoabstellplätze für Besucher und Kunden zulässig. Diese müssen kostenpflichtig sein und bewirtschaftet werden. Die übrigen Autoabstellplätze dürfen für Bewohner und Beschäftigte erstellt werden.
- ³ Das Minimum an Autoabstellplätzen beträgt 314. Der Pflichtbedarf an Autoabstellplätzen für sämtliche bestehenden und neuen Nutzungen muss nachgewiesen werden.
- ⁴ Mindestens 8 Autoabstellplätze sind rollstuhlgerecht auszugestalten und für Menschen mit Behinderung zu reservieren. Es sind ausreichend Autoabstellplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge auszurüsten.
- ⁵ Der Bedarf an Veloabstellplätzen richtet sich nach dem gültigen städtischen Parkplatzbedarfsreglement. Mindestens 50 % der im Freien liegenden Veloabstellplätze müssen gedeckt sein. Die Merkblätter Veloparkierung für Wohnbauten und Veloparkierung für Dienstleistungen, Gewerbe und Verkauf des Tiefbauamts Kanton St.Gallen sind verbindlich.
- ⁶ Der Bedarf an Motorradabstellplätzen richtet sich nach dem gültigen städtischen Parkplatzbedarfsreglement. Mindestens 30 % des Pflichtbedarfs sind oberirdisch anzuordnen.

Art. 10 Verkehrserschliessung

- ¹ Die Ein- und Ausfahrt der gemeinschaftlichen Tiefgarage hat an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen und ist in den Gebäudekomplex S zu integrieren.
- ² Die gemeinschaftliche Tiefgarage ist für die Öffentlichkeit zugänglich. Mindestens ein öffentlicher Zugang zur Tiefgarage ist an der bezeichneten Lage anzuordnen.
- ³ Die Anlieferung mit Lastkraftwagen ist an der im Situationsplan bezeichneten Lage erlaubt.
- ⁴ Unterirdische Verbindungen zwischen den Baubereichen sind unter Berücksichtigung der öffentlichen Infrastrukturanlagen erlaubt. Die erforderlichen Bau- und Nutzungsrechte sind mit Dienstbarkeiten im Grundbuch zu sichern.

Art. 11 Wegverbindungen

- ¹ Zwischen den im Situationsplan bezeichneten Richtungspunkten sind öffentliche Wegverbindungen von mindestens 3.5 m Breite zu erstellen und zu unterhalten. Es ist auf eine behinderten- und betagtentaugliche Ausführung zu achten. Der betriebliche und bauliche Unterhalt ist zu regeln.

IV. UMGEBUNG

Art. 12 Aussenräume

- ¹ Die Aussenräume müssen öffentlich zugänglich und für Aufenthalt und Begegnung attraktiv gestaltet sein. Wo im Situationsplan vermerkt, sind standortgerechte Bäume oder gleichwertige Bepflanzungen vorzunehmen. Die Art, Lage und Dichte der Bepflanzungen sind situationsgerecht festzulegen und haben sich am städtischen Baumkonzept zu orientieren.
- ² Die Aussenräume sind grundsätzlich frei von Autoabstellplätzen zu halten.
- ³ In den Vorzonen sind funktionale Einrichtungen wie An- und Nebenbauten gemäss Art. 6 Abs. 8 zulässig.
- ⁴ Die Begegnungsstrasse ist für Aufenthalt, Spiel und Begegnung besonders attraktiv zu gestalten.
- ⁵ Der Gartenplatz ist als begrünter Aussenbereich mit versickerungsfähiger Oberfläche zu gestalten.
- ⁶ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit detaillierten Angaben zu Höhen, Oberflächen, Bepflanzungen und Nutzungen einzureichen.

Art. 13 Spiel- und Begegnungsbereiche

- ¹ Kinderspielflächen und Begegnungsbereiche sind gemäss kommunalem Baureglement auszuweisen. Dabei dürfen neben geeigneten Aussenräumen auch entsprechend gestaltete Eindeckungen angerechnet werden.
- ² Die Eindeckung des Teilbaubereiches S3 ist als Spiel- und Begegnungsbereich zu gestalten und beidseitig an die Strassenräume anzubinden.
- ³ Die Begegnungs- und Spielflächen müssen grundsätzlich vor dem Bezug der ersten Wohneinheiten erstellt sein und mit Spielgeräten und Mobiliar, das den verschiedenen Altersstufen gerecht wird, in einem der Grösse der Überbauung angemessenen Rahmen ausgestattet sein. Grundlage bilden die "Richtlinien und Empfehlungen für die Gestaltung von Spielplätzen" des Baudepartements Kantons St. Gallen.
- ⁴ Der Nachweis über ausreichend und qualitativ voll gestaltete Spiel- und Begegnungsbereiche ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

V. UMWELT

Art. 14 Entsorgung

- ¹ Die für die Überbauung notwendigen Sammelstellen für die Entsorgung von Gewerbe- und Hauskehricht dürfen als Unterflurcontainer-System an den im Situationsplan bezeichneten Stellen erstellt werden.
- ² Für die öffentliche Entsorgung von Recycling-Wertstoffen ist in Absprache mit der Stadt Rapperswil-Jona an der im Situationsplan bezeichneten Stelle eine als Unterflursystem konzipierte Entsorgungsstelle zu realisieren.

Art. 15 Energie

- ¹ Neubauten müssen die Primäranforderung Minergie (Norm SIA 380/1, 2014) oder einen gleichwertigen Standard einhalten. Mindestens 60 % des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser ist durch erneuerbare Energien abzudecken.

Art. 16 Lärmschutz

- ¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.
- ² Die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 17 Abweichungen

- ¹ Abweichungen vom Überbauungsplan können bewilligt werden, wenn eine ortsbaulich, architektonisch und betrieblich bessere Lösung dies erfordert und keine nachbarschaftlichen oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 18 Inkrafttreten

- ¹ Der Überbauungsplan Citycenter tritt mit der Publikation der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.
- ² Mit dem Inkrafttreten wird der Teil des bestehenden Überbauungsplans Tiefenau-Areal vom 28.1.1988, der vom Überbauungsplan Citycenter überlagert wird, aufgehoben.