



Stadt Rapperswil-Jona
Citycenter AG / Saweka AG



Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und
Architektur AG

Überbauungsplan «Citycenter»

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Rapperswil-Jona, 4. August 2017, rev. 18. August 2017
asa AG 1754 / ri, dr



Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und
Architektur AG

Spinnereistrasse 29
8640 Rapperswil (SG)
Tel. 055 220 10 60
Fax 055 220 10 61

Bankstrasse 8
8610 Uster
Tel. 044 942 10 11
Fax 055 220 10 61

www.asaag.ch
info@asaag.ch

Bearbeitung:
Roland Iten
David Reinhard

Projektbeteiligte:

Loeliger Strub Architektur GmbH / Städtebau
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH / Freiräume
Basler & Hofmann AG / Verkehr
Nüesch Developpent AG, Zürich / Bauherrenvertretung

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Bestand	3
1.3 Eigentumsverhältnisse	6
1.4 Studienauftrag	7
1.5 Zielsetzung	8
1.6 Verwendete Grundlagen	9
2. Übergeordnete Vorgaben	10
2.1 Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes	10
2.2 Kantonaler Richtplan	11
2.3 Kommunale Richtplanung	13
2.4 Kommunale Nutzungsplanung	14
2.5 Weitere Vorgaben	16
3. Erläuterungen zum Überbauungsplan	20
3.1 Allgemeines	20
3.2 Bebauung / Städtebau	20
3.3 Erschliessung / Verkehr	25
3.4 Umgebung	32
3.5 Umwelt	33
3.6 Schlussbestimmungen	36
4. Information und Mitwirkung	37
5. Würdigung	38
5.1 Abweichungen gegenüber Baureglement	38
5.2 Erfüllung der Richtplanbeschlüsse	40
5.3 Umsetzung und Etappierung	40
5.4 Fazit	41

Anhang

Verwendete Begriffe und Abkürzungen

aGF	Anrechenbare Geschossfläche
AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz)
BauR	Baureglement der Stadt Rapperswil-Jona
BesV	Besondere Vorschriften zum ÜP
ES	Empfindlichkeitsstufe (gemäss Lärmschutzverordnung LSV)
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GSchV	Gewässerschutzverordnung
IGW	Immissionsgrenzwert (gemäss Lärmschutzverordnung LSV)
LSV	Lärmschutzverordnung
LV	Langsamverkehr
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planung- und Baugesetz Kanton St.Gallen (Inkraftsetzung 1.10.2017)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
RPV	Raumplanungsverordnung
SNP	Sondernutzungsplan
VVEA	Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfälle
ÜP	Überbauungsplan

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Die Eigentümerinnen Citycenter AG und Saweka AG besitzen seit anfangs 2015 ein zusammenhängendes Parzellenkonglomerat von gesamthaft 8'500 m² Fläche an zentraler Lage in Rapperswil-Jona. Die bestens erschlossenen Grundstücke sind mit älteren, teilweise baufälligen Wohn- und Gewerbebauten überbaut, weisen aber gegenüber der städtischen Bauordnung grosse Nutzungsreserven auf.



Lage des Citycenters in der Innenstadt von Rapperswil

In einer Neuüberbauung sollen Flächen für Einkaufen, Dienstleistungen, Büro, und (Alters-) Wohnen realisiert werden. In der bestehende Tiefgarage Tiefenau sollen weiterhin auch öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen.

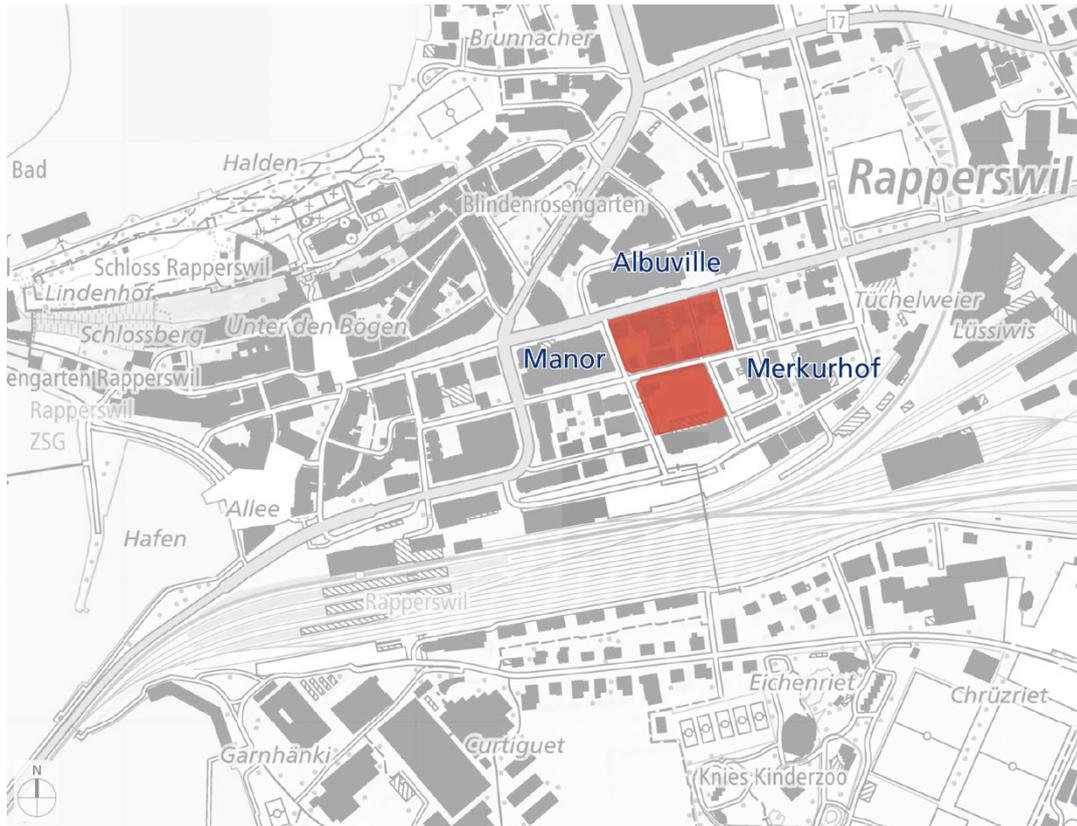
Die Eigentümer haben unter der Federführung der Citycenter AG für die Arealentwicklung einen selektiven Studienauftrag durchführen lassen. Aus den acht Beiträgen ging das Team Loeliger Strub Architekten aus Zürich als Sieger hervor. Deren weiterentwickeltes Wettbewerbsprojekt bildet nun die Grundlage für die Ausarbeitung eines Sondernutzungsplans gemäss Art. 3 des Baureglements (BauR) bzw. eines Überbauungsplans (ÜP).

Der vorliegende Bericht erläutert die Umstände und Hintergründe dieses ÜPs im Sinne von Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV).

1.2 Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich in der sogenannten „Neustadt“, angrenzend an die Altstadt von Rapperswil. Der Neustadtgürtel ist geprägt durch zahlreiche ältere Kleinbauten und über die Jahre entstandene grossformatige Neubauten. Das 1957 erbaute Cityhaus von Heinrich Oeschger prägt den Auftakt der Neuen Jonastrasse. Das westlich an die Baufelder angrenzende Einkaufszentrum Manor ging hervor aus dem am Ort

historischen Warenhaus Keller-Ullmann, das diesen Standort bereits ab 1911 besetzte. Nachdem die Verkaufsflächen im bestehenden Gebäude zu knapp wurden, konnte 1927 ein Neubau eröffnet werden, welcher ab den 40er-Jahren stetig erweitert wurde und schliesslich 1983 dem heutigen Gebäude weichen musste. Das Wohn- und Geschäftshaus Albuville mit den Einkaufsarkaden auf der gegenüberliegenden Seite der Neuen Jonastrasse wurde 2002 eröffnet.



Umgebung Citycenter

Das südliche Baufeld Tiefenau (heute ein Parkhaus mit offenem Parkdeck) wird südlich von zwei zeitgleich erstellten und aneinandergebauten Wohn- und Geschäftshäusern (u.a. Postverteilzentrum) begrenzt. Die bestehenden Parkplätze im Parkhaus Tiefenau werden vom Einkaufszentrum Manor und der Öffentlichkeit genutzt. Der Überbauungsplan, welcher diesen Gebäuden und der bestehenden Tiefgarage Tiefenau zu Grunde gelegt wurde, stammt von 1988. Ostseitig des Perimeters befinden sich verschiedene Wohn- und Geschäftshäuser. Das Quartier grenzt im Süden an die Gleisanlagen der SBB und wird im Osten vom kürzlich erstellten Wohn- und Klinikhaus Merkurhof abgeschlossen.



Neue Jonastrasse (Blickrichtung Ost), links Albuville, rechts Manor und Bushaltestelle, dahinter bestehende Bebauung auf dem Baufeld Nord



Neue Jonastrasse (Blickrichtung West), links bestehende Bebauung auf dem Baufeld Nord, rechts Albuville



Merkurstrasse (Blickrichtung West), links Baumreihe und Parkhaus Tiefenau, rechts bestehende Bebauung auf dem Baufeld Nord



Tiefenaustrasse (Blickrichtung Süd), links bestehende Bebauung auf dem Baufeld Nord, rechts Manor



Altes Feuerwehrdepot



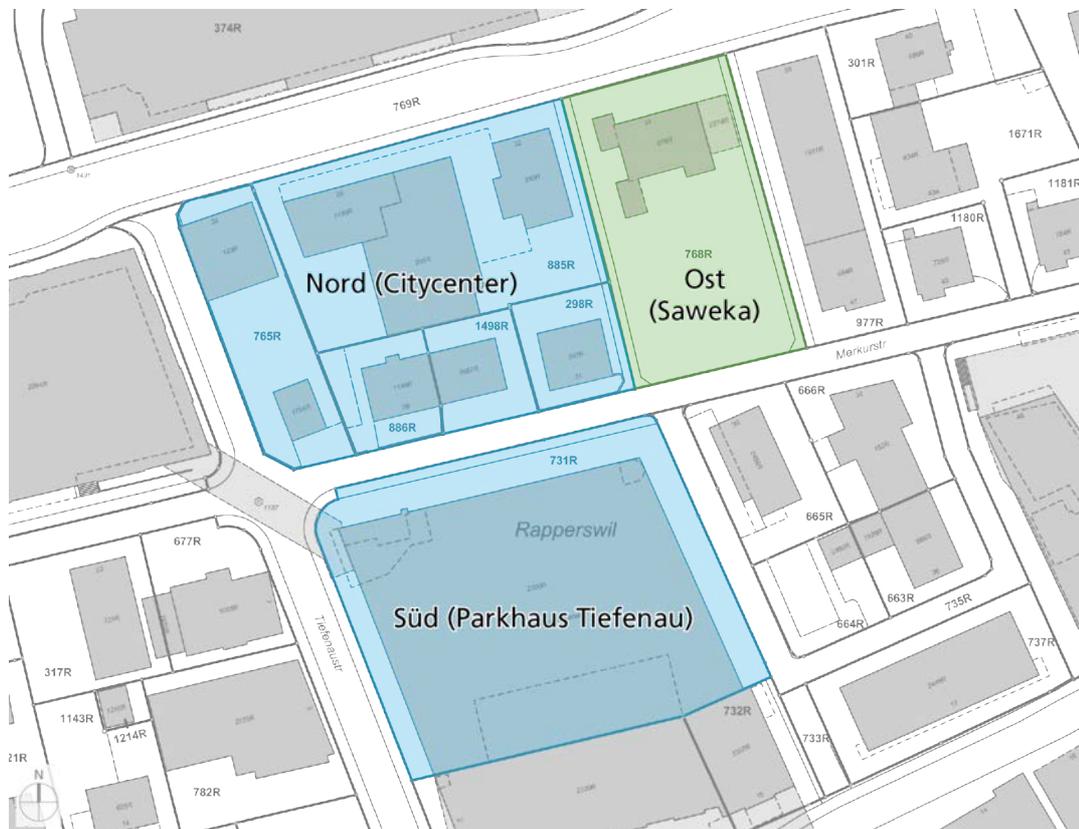
Post-Gebäude und Parkhaus Tiefenau mit offenem Parkdeck



Blick vom Post-Gebäude in Richtung Norden: v.l.n.r. Feuerwehrdepot, Manor, Parkhaus Tiefenau und dahinter die bestehende Bebauung auf den Baufeldern Nord und Ost

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Citycenter Rapperswil AG (blau im Plan) ist die Eigentümerin der Parzellen zwischen der Neuen Jonastrasse 24–32 und der Merkurstrasse von gesamthaft 3'500 m² sowie der bestehenden, überbaubaren Tiefgarage Tiefenau mit knapp 3'400 m². Eigentümerin der Parzelle 768R (grün im Plan) mit ca. 1'600 m² ist die Saweka AG.



Übersicht Planungsperimeter und Eigentumsverhältnisse

1.4 Studienauftrag

In Zusammenarbeit mit der Stadt Rapperswil-Jona führte die Citycenter Rapperswil AG einen Studienauftrag im selektiven Verfahren nach sia-Ordnung 143 durch. Aus den 86 Bewerbungen wählte das Beurteilungsgremium acht Teams aus, welche Ende 2015 Vorschläge für eine Neuüberbauung des Areals erarbeiteten.

Das Beurteilungsgremium empfahl das Projekt von Loeliger Strub Architekten zur weiteren Bearbeitung und Ausführung. Der Bericht des Beurteilungsgremiums liegt mit Datum vom März 2016 vor.



Foto des Architekturmodells Citycenter von Südwesten (Stand Studienauftrag)

Der Siegerbeitrag wurde von der Jury wie folgt beurteilt: „Das Bebauungskonzept geht in Nutzung, Gliederung und Ausdruck auf die unterschiedlichen stadträumlichen Situationen ein. Das Neustadtquartier wird mit sensiblen Interventionen zurückhaltend, gestalterisch gekonnt und angemessen ergänzt. Das Baufeld Citycenter wird zwar als zusammenhängendes Volumen entworfen, erscheint aber durch die raffinierte Schnittfigur wie drei Gebäude in einem. Unterschiedliche und interessante Wohnungsgrundrisse differenzieren das Angebot mit hohen Wohnraumqualitäten. Die Gewerbeflächen sind sinnvoll in das Stadtgefüge eingebunden. Die beiden grossen Hallen nutzen die Besonderheiten der jeweiligen Parzellen geschickt aus und versprechen zu Attraktoren innerhalb des neuen Citycenters zu werden. Die verschiedenen vorgeschlagenen Bautypologien lassen ein abwechslungsreiches Quartierleben erwarten und versuchen dem heterogenen Charakter des Ortes mit Abwechslungsreichtum zu begegnen. Das Entwicklungspotential des Beitrags liegt in der variablen Nutzung innerhalb wie auch über die verschiedenen Baufelder hinweg.“

1.5 Zielsetzung

Der vorliegende ÜP soll im Sinne von Art. 22 ff BauG mit besonderen Vorschriften die besondere Bauweise, vor allem hinsichtlich der Dichte regeln. Die Zweckbestimmung der Grundzonierung (K5a) soll beibehalten werden, sodass keine Anpassung und Revision der Grundzonierung in der Nutzungsplanung erforderlich wird.

Mit dem ÜP Citycenter werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um die folgenden spezifischen Ziele zu erreichen:

- Sicherung der Ortsbaulichen Qualitäten zur Erreichung einer hervorragende Zentrumsüberbauung, welche das Stadtgefüge Rapperswil-Jona wertvoll zu ergänzen vermag;
- Erreichen einer angemessenen und verträglichen Dichte als Beitrag zur inneren Verdichtung und damit Schonung des Kulturlandes;
- Gewährleistung einer guten, „gesunden“ und flexiblen Nutzungsdurchmischung, damit ein vielfältiges und breites Nutzungsangebot geschaffen wird und sich mit ausreichend Spielraum den Bedürfnissen anpassen lässt;
- Hochwertige und attraktive Aussenräume, die öffentlich nutzbar sind und sich auf die jeweilige Bedeutung der verschiedenen Strassenräume beziehen;
- Eine gemeinschaftliche Parkierungslösung für das gesamte Planungsgebiet mit einer konzentrierten Ein- und Ausfahrt;
- Eine gute Durchwegung des Planungsgebietes für die Öffentlichkeit;
- eine nachhaltige Entwicklung mit fortschrittlichen energetischen Lösungen und situationsgerechtem Lärmschutz.

1.6 Verwendete Grundlagen

- Bundesamt für Kultur BAK, Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), Rapperswil, 2. Fassung vom 09.2006, Büro für das ISOS, Zürich
- Citycenter Rapperswil AG & Saweka AG: Studienauftrag Citycenter, Bericht des Beurteilungsgremiums; Verfasser: Nüesch Development AG, Zürich, März 2016
- Ernst Basler + Partner AG: Entwicklung Citycenter Rapperswil, Vorprüfung Lärmschutz, Zollikon, 29. Februar 2016
- Ernst Basler + Partner AG: Entwicklung Citycenter Rapperswil, Rahmenbedingungen Lärmschutz; Zollikon, 8. Juli 2015
- Ernst Basler + Partner AG: Entwicklung Citycenter Rapperswil, Verkehr; Zürich, 17. September 2015
- EBP Schweiz AG: Erschliessung Citycenter Rapperswil, Verkehrstechnisches Gutachten; Zürich, 8. Juni 2017
- Kanton St.Gallen: Regelung im Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972, Stand 1. Januar 2015
- Kanton St.Gallen: Planungs- und Baugesetz, erlassen am 27. April 2016 (Vernehmlassungsentwurf), geplante Inkraftsetzung 1. Oktober 2017
- Stadt Rapperswil-Jona: Überarbeitung Studienauftrag Stadtraum Neue Jonastrasse / St.Gallerstrasse, Schlussbericht; Verfasser: Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, August 2013
- Stadt Rapperswil-Jona: Baureglement, genehmigt am 9. März 2011, 1. Nachtrag genehmigt am 9. Januar 2013

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) verlangt, dass mit der vorgesehenen Nachverdichtung bereits überbauter Parzellen der Boden haushälterisch genutzt wird (Art. 1 RPG), indem die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG) und eine kompakte Siedlung geschaffen wird (Art. 1 Abs. 2b RPG).

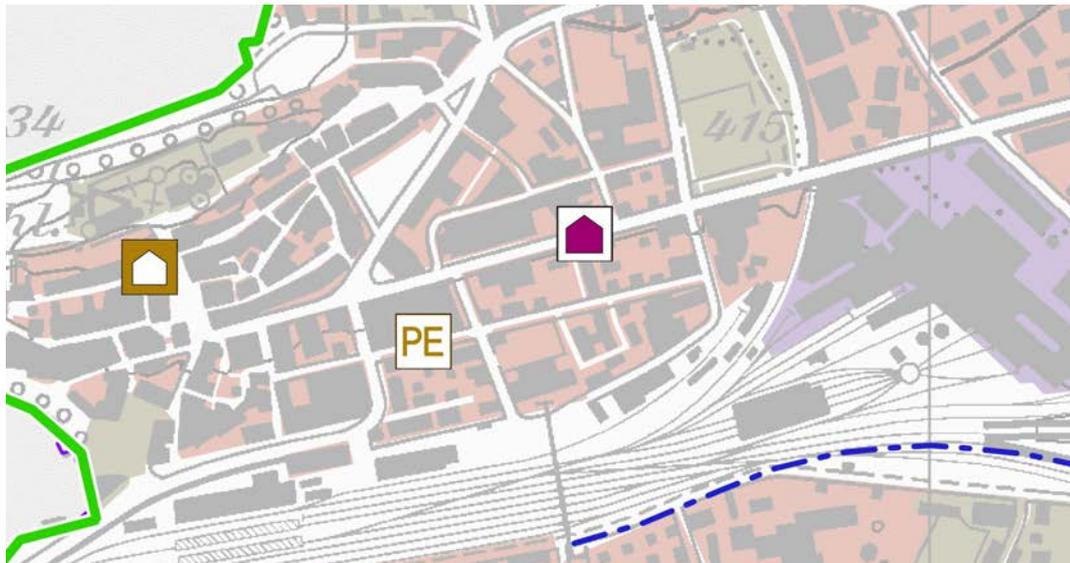
Art. 3 Abs. 3 RPG definiert zudem die Planungsgrundsätze zur Siedlungsgestaltung :

Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

- a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;*
- a^{bis} Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;*
- b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;*
- c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;*
- d. Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;*
- e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.*

2.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan datiert in seiner gültigen Fassung vom 14. August 2015. Die St.Galler Regierung hat im Zuge der Gesamtüberarbeitung des kantonalen Richtplanes den Teil 1 Siedlung am 17. Januar 2017 zur Genehmigung an den Bundesrat verabschiedet. Mit der Genehmigung und Rechtskraft ist im Sommer 2017 zu rechnen.



Ausschnitt aus der Richtplankarte der am 17. Januar 2017 zur Genehmigung verabschiedeten Fassung zur Gesamtüberarbeitung (Teil Siedlung): Schützenswerte Ortsbilder (braunes Haus), Wirtschaftlicher Schwerpunkt (violettes Haus), Publikumsintensive Einrichtung (PE)

Ortsbild von nationaler Bedeutung

Die ‚Kleinstadt‘ Rapperswil ist im Richtplan als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführt. Bezüglich Schutzzumfang wird auf das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verwiesen.

Der Richtplan verlangt, dass der Kanton und die Gemeinden bei der Erfüllung ihrer raumwirksamen Aufgaben, und wenn eine umfassende Interessenabwägung erforderlich ist, das ISOS als Entscheidungsgrundlage beziehen. Sie haben dabei in ihren Interessenabwägungen die festgelegten Erhaltungsziele zu berücksichtigen und müssen zudem raumwirksame Vorhaben auf mögliche Zielkonflikte überprüfen.

Eine verantwortungsvolle, die Schutzziele des ISOS berücksichtigende Weiterentwicklung der Ortsbilder bleibt möglich. Bei Zielkonflikten unterstützen die kantonalen Behörden die Beteiligten auf der Suche nach konstruktiven Lösungen.

Wirtschaftlicher Schwerpunkt

In der Neustadt Rapperswil wird in der Richtplanvorlage unter Punkt B19 der wirtschaftliche Schwerpunkt «City Center» bezeichnet. Er ist als Zentrumstyp in der Liste der B-Standorte (Standortaufbereitung) aufgeführt. Gemäss Richtplan unterstützt der Kanton die federführenden Gemeinden bei der Aufbereitung der bezeichneten wirtschaftlichen Schwerpunktgebiete durch Beratung.

Zur Aufbereitung der Standorte gehören insbesondere die Arealentwicklung, die planerische Sicherung der vorgesehenen Nutzung als Industrie- oder Dienstleistungsstandort und Erschliessungsmassnahmen. Der Kanton kann solche Massnahmen auch mitunterstützen.

Publikumsintensive Einrichtung

Die gesamte Alt- und Neustadt von Rapperswil ist als Standort für Publikumsintensive Einrichtungen bezeichnet (Standort Nr. 401 Rapperswil, Stadtzentrum). Das Gebiet ist als solches geeignet, weil es in die Siedlungsstruktur integriert ist, an zentraler Lage liegt, gut an den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr angebunden ist sowie eine genügende Strassenkapazität aufweist. Voraussetzung ist zudem ein attraktives Nutzungspotenzial.

Siedlungsentwicklung nach Innen

Der Begriff «Siedlungsentwicklung nach innen» wird im kantonalen Richtplan umfassend verstanden. Er beinhaltet neben der Siedlungsbegrenzung die folgenden Aspekte:

- Siedlungsverdichtung,
- Siedlungserneuerung,
- kompakte Siedlungsentwicklung am geeigneten Ort.

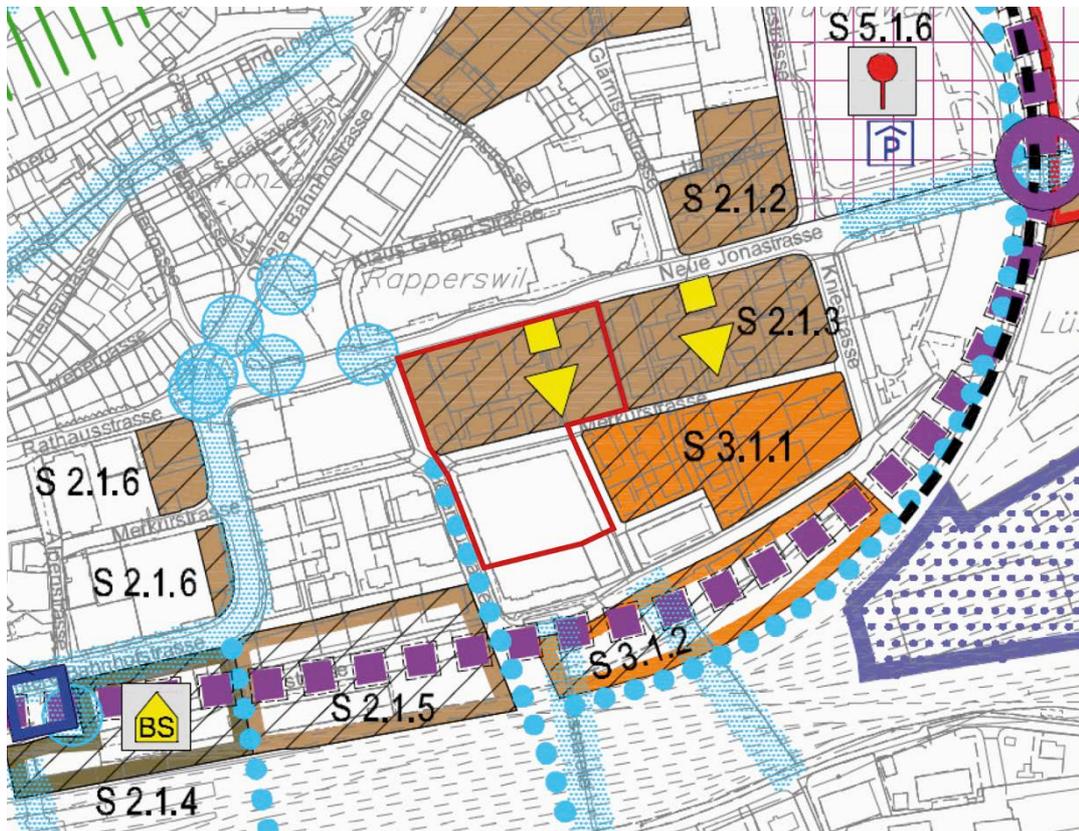
Kernanliegen und Hauptvoraussetzung der Innenentwicklung ist die konsequente Mobilisierung der inneren Reserven. Siedlungsentwicklung nach innen heisst, zuerst im Bestand zu verdichten und unüberbaute, bereits eingezonte Parzellen zu nutzen.

Der Bahnhof Rapperswil ist als ‚Nutzungsreserve in zentrumsnahen Bahnarealen‘ bezeichnet (Überführung bestehendes Koordinationsblatt IV 13), welche in der Regel über erhebliche ungenutzte oder unternutzte Flächen verfügen. Diese sind in Abstimmung zum Raumkonzept des Kantons nach Möglichkeit zu aktivieren.

Zur Mobilisierung der Nutzungsreserven in Bahnarealen prüfen und unterstützen Gemeinden Umnutzungen und Verdichtungen. Die Gemeinden erstellen Planungsinstrumente, in denen sie aufzeigen, welcher Nutzung die Potenziale zugeführt werden sollen, welche Dichte sie aufweisen können, welche Qualitäten erhalten oder erschaffen werden sollen und wie die angrenzenden Gebiete angebunden werden können.

2.3 Kommunale Richtplanung

Die kommunale Richtplanung wurde im Rahmen der Revision der Ortsplanung im Jahr 2010 erstellt. Sie setzt sich zusammen aus der Richtplankarte und vier thematischen Richtplänen: Infrastruktur, Landschaft, Siedlung und Verkehr.



Ausschnitt aus der kommunalen Richtplankarte

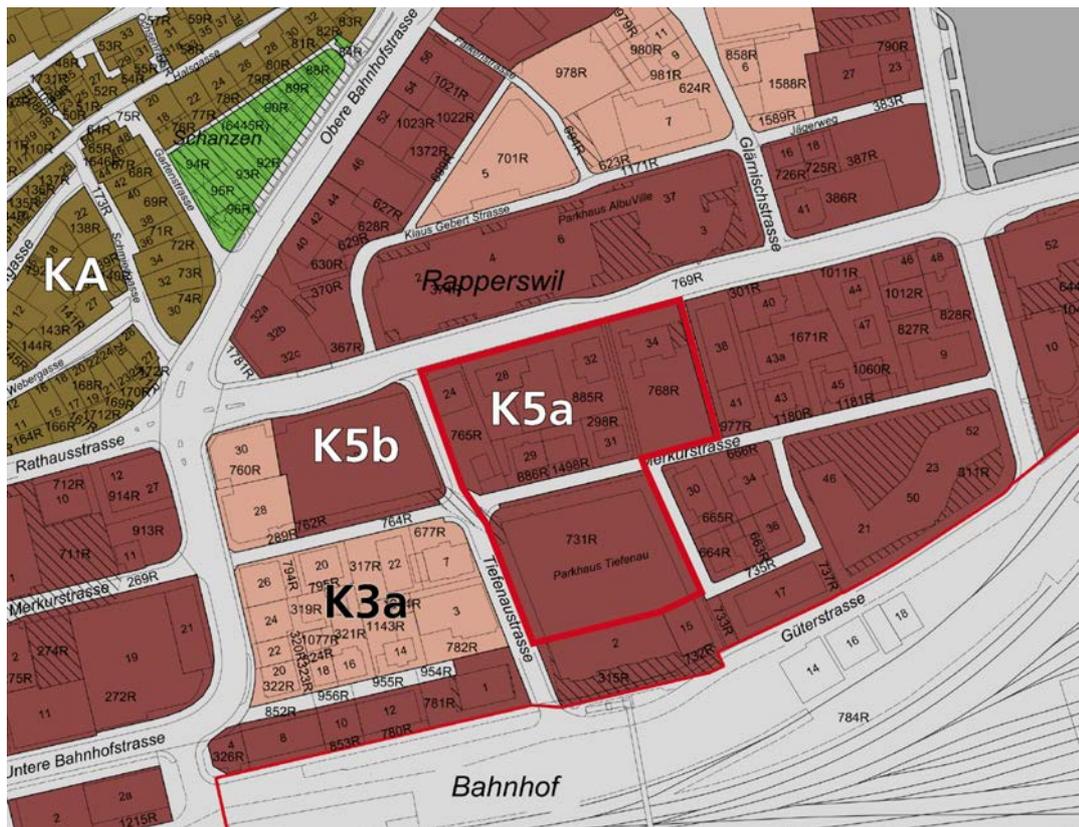
Der Planungsperimeter Citycenter (rot umrahmt) ist Teil des Verdichtungsareals im Zentrum Rapperswil S 2.1.3 (braun). Dieses Areal ist ebenfalls als Gebiet mit besonderem Planungsbedarf / Sondernutzungsplan (schwarz schraffiert) ausgeschieden. Die gelben Pfeile geben die vorgesehene Erschliessungsrichtung an und die hellblauen Punkte neue Wegverbindungen für den Fuss- und Radverkehr. Die hellblauen Bereiche markieren Schwachstellen für den Fuss- und Radverkehr.

Die Erfüllung der Richtplanbeschlüsse ist im Kapitel 5 dokumentiert.

2.4 Kommunale Nutzungsplanung

2.4.1 Zonenplan

Die Altstadt und Neustadt von Rapperswil sind im Zonenplan verschiedenen Kernzonen zugeordnet. Der Planungsperimeter Citycenter (rot umrahmt) liegt in der Kernzone K5a (dunkelbraun). Das Manor-Gebäude liegt in der plangrafisch nicht unterscheidbaren Kernzone K5b und die restlichen Parzellen im Quartier in der Kernzone K3a mit deutlich geringerer Dichte.



Ausschnitt aus dem Zonenplan

2.4.2 Baureglement

Die Regelbauvorschriften für Bauvorhaben in der Kernzone K5a sind im städtischen Baureglement (Art. 8 BauR) definiert:

Ausnutzungs-ziffer max.	Vollge-schosse max.	Gebäu-dehöhe max.	Firsthöhe max.	Gebäu-delänge max.	Grenzab-stand klein	Grenzab-stand gross	Mehr-längen-zuschlag	Empfind-lichkeits-stufe
1.4 ¹ 1.6 ²	5	17.0 m	21.0 m	– ⁶	5.0 m	5.0 m	nein	III

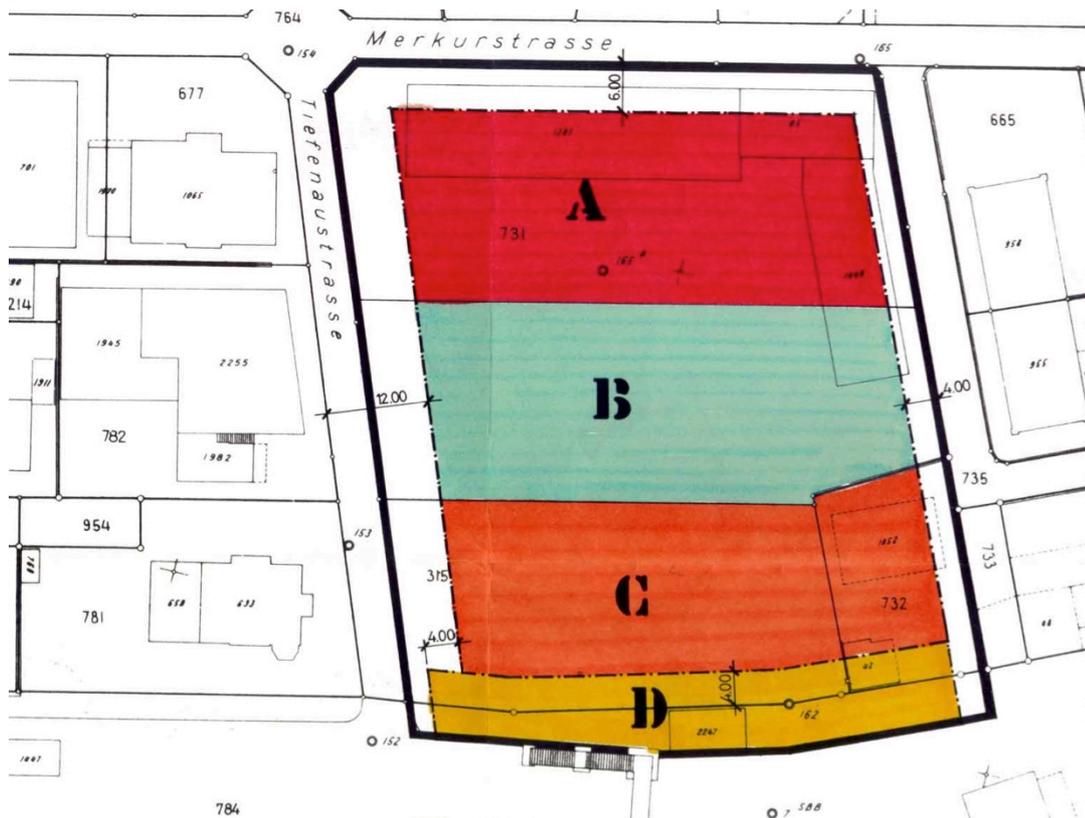
¹ max. zulässige Ausnutzung für reine Wohnzwecke resp. rein gewerbliche Zwecke

² max. zulässige Gesamtausnutzung bei gemischter Nutzung (Zweitnutzung muss mind. der Mehrnutzung gegenüber einer reinen Wohnnutzung oder Gewerbenutzung entsprechen)

⁶ über dem 2. Vollgeschoss max. Gebäudetiefe 16.0 m

2.4.3 Überbauungsplan «Tiefenau»

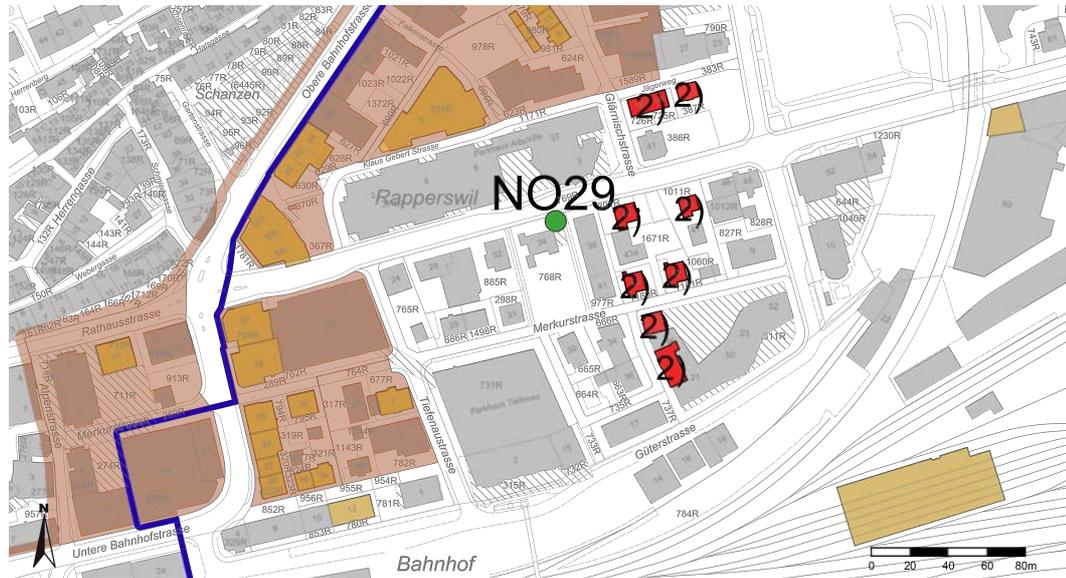
Über das Gebiet des heutigen Parkhauses Tiefenau und den Postgebäudekomplex (Kat.-Nrn. 1986R, 315R, 731R und 732R) besteht der rechtskräftige Überbauungsplan Tiefenau. Er wurde mit Datum vom 28. Januar 1988 festgesetzt. Die Teilgebiete A und B waren bisher ausschliesslich für das Abstellen von Motorfahrzeugen genutzt. Der Teilbereich C ist mit dem Postverteilzentrum überbaut und der Teilbereich D wird als Vorfahrt genutzt.



Situationsplan Überbauungsplan Tiefenau

2.4.4 Natur- und Denkmalschutz

Im Planungsbericht zur genehmigten Richtplanrevision Rapperswil-Jona aus dem Jahr 2010 ist festgehalten, dass verschiedene Liegenschaften, die an den Altstadtgürtel anstossen, gemäss den Inventaraufnahmen der ibid Altbau AG schützenswerte Bausubstanz aufweisen. Diese werden jedoch nicht als Schutzobjekte bezeichnet, da eine Erhaltung in Konflikt mit erheblichen Interessen der Stadtentwicklung steht. Die Möglichkeit einer Neuüberbauung dieser zusammenhängenden Areale, welche sich ausschliesslich an zentrumsnahen Lagen befinden, übersteigt das Interesse an der Erhaltung der einzelnen Bauten. Das Resultat der umfassenden Interessenabwägung ist, dass die Interessen an einer Verdichtung nach innen gewichtiger sind als die Unterschutzstellung einzelner Objekte. Mit Sondernutzungsplänen soll eine zielgerichtete Neunutzung sowie erhöhte gestalterische Anforderungen an Neubauvorhaben sichergestellt werden.



Auszug Schutzverordnung, Geoportal SG (braun: Ortsbildschutzgebiet; grün: Einzelbaum, rot: Gebäude-Kulturobjekt)

Die Hängebuche an der Neuen Jonastrasse ist mit der Nr. NO 29 inventarisiert und zu beachten.

2.5 Weitere Vorgaben

2.5.1 Studie Stadtraum Neue Jonastrasse/St.Gallerstrasse

Mit den beiden Zentren Rapperswil und Jona verfolgt die Stadt eine Doppelkernstrategie. In der heutigen Situation sind das Verhältnis und insbesondere der Raum zwischen den beiden Zentren unbefriedigend definiert. Mit einem Studienauftrag wurde 2012–2013 ein Gesamtkonzept für die Neuausformulierung des „Stadtraumes Neue Jonastrasse / St.Gallerstrasse“ und eine Verkehrslösung für alle Verkehrsträger erarbeitet.

Grundidee des Konzepts bildet eine Unterteilung des gesamten Strassenraums in einzelne Sequenzen (Kern Rapperswil, Neustadt, Wohnstadt, Kern Jona, Vorstadt und Landschaft). Mit einer differenzierten Gestaltung werden die einzelnen Sequenzen im Strassenraum sichtbar gemacht. Für die Sequenz Neustadt im Bereich des Citycenters prägen Beleuchtungsstelen zwischen Trottoir- und Fahrbahnrand sowie eine mittige Baumreihe den Charakter. Die Fussgängerbereiche werden durch arkadenartige Vorzonen der Geschäfte im Erdgeschoss erweitert.



*Neue Jonastrasse, Sequenz Neustadt
Auszug Schlussbericht Studienauftrag Stadtraum Neue Jonastrasse / St. Gallerstrasse*



*Neue Jonastrasse, Sequenz Wohnstadt
Auszug Schlussbericht Studienauftrag Stadtraum Neue Jonastrasse / St. Gallerstrasse*

Im neu entstehenden Quartier um das Citycenter soll der urbane Charakter des Neustadtgürtels weitergeführt werden. Die Überbauung und seine Aussenraumgestaltung sollen das Quartier funktional aber auch räumlich erweitern, attraktiv und erlebbar machen. Das neue Projekt soll mit seinem Städtebau, der Aussenraumplanung und seiner hybriden Nutzung den Bewohnern, den Nutzern und dem Quartier qualitativ hochwertige Stadt- und Wohnräume mit Aufenthaltsqualität und Identität bieten.

2.5.2 Kataster für belastete Standorte

Im Kataster für belastete Standorte ist bei der Liegenschaft Neue Jonastrasse 28/32, Grundstück Kat-Nr. 885R eine Fläche mit Register-Nummer 3340B0069 eingetragen. Es handelt sich um den ehemaligen Betriebsstandort einer Benzin-Tankstelle. Derzeit besteht weder ein Sanierungs- noch Überwachungsbedarf. Wenn die betreffende Fläche überbaut wird, ist die tatsächliche Belastung der Verdachtsfläche zu untersuchen. Sollte verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist die umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen VVEA sicherzustellen.

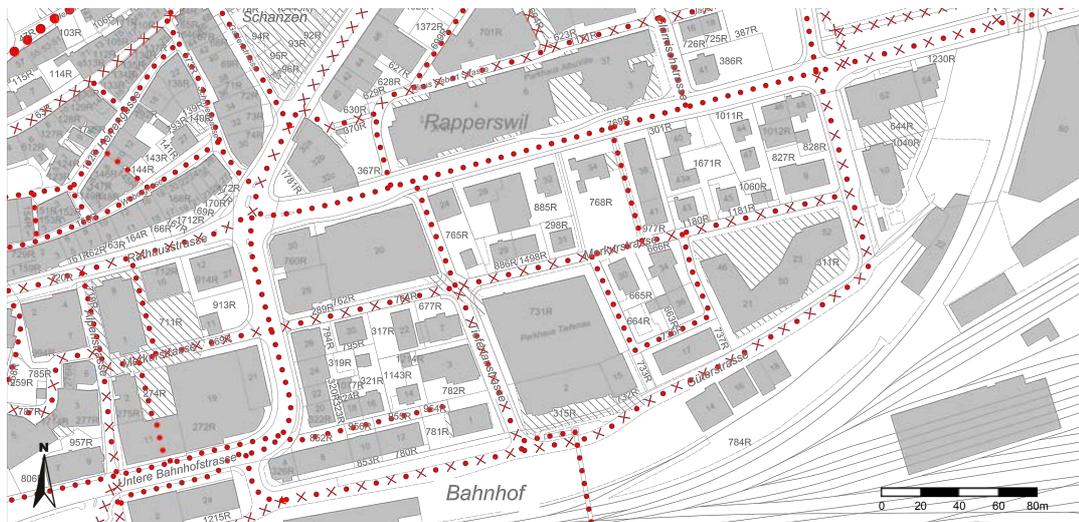
2.5.3 Gewässerschutz

Das Planungsgebiet liegt gemäss Gewässerschutzkarte im Gewässerschutzbereich A₀ und damit in einem besonders gefährdeten Bereich. Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine im öffentlichen Interesse liegenden Quell- und Grundwasserfassungen unmittelbar betroffen. Gemäss Gewässerschutzverordnung 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;
- Lageranlagen und Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten.

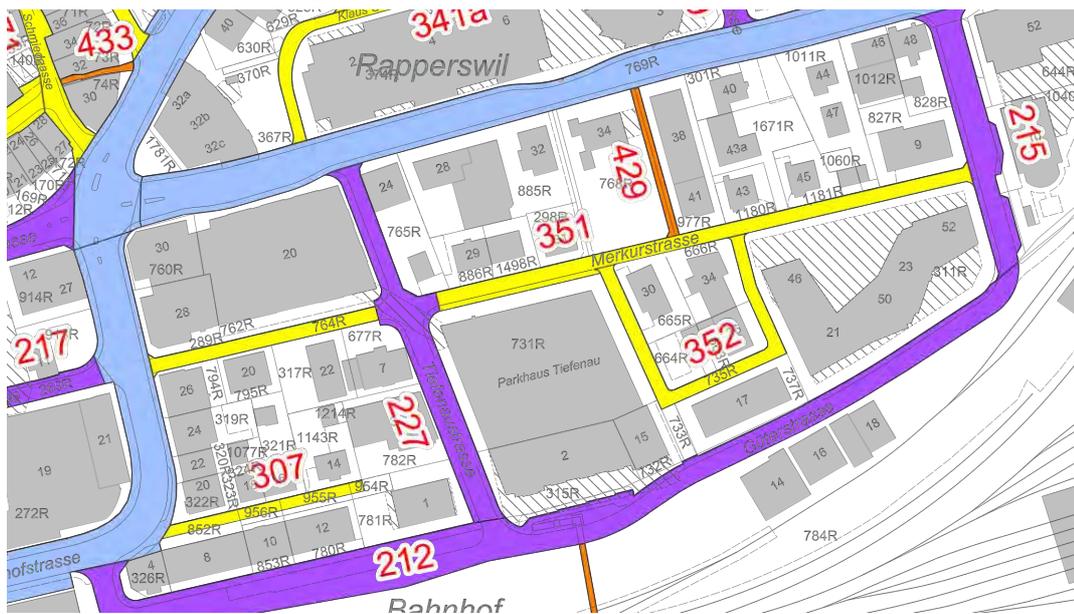
Das Merkblatt AFU173 «Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten» ist zu beachten. Die Entwässerung ist mit dem generellen Entwässerungsplan GEP abzustimmen.

2.5.4 Fuss-, Wander- und Radwegnetz kommunal



• = Fussweg / x = Radweg

2.5.5 Strassenklassierung Gemeinde



Auszug Strassenklassierungen Geoportal SG (blau: Kantonsstrassen; Gemeindestrassen: violett = 2 Klasse, gelb = 3. Klasse; orange = Weg 1. Klasse)

2.5.6 Nichtionisierende Strahlung

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich mehrerer Mobilfunkantennen. Falls nach der Bewilligung einer Mobilfunkanlage in deren Nähe neue empfindliche Nutzungen entstehen, dann muss die Mobilfunkanlage auch an diesen neuen OMEN (Orten mit empfindlicher Nutzung) den Anlagegrenzwert einhalten. Sollte an den neuen OMEN der Anlagegrenzwert überschritten sein, so ist die Anlageinhaberin auf diesen Umstand hinzuweisen und eine Frist für die Anpassung der Anlage festzulegen.

2.5.7 Weitere Themen

Die Themen Archäologische Fundstellen, Störfallvorsorge und Naturgefahren sind ohne Relevanz für das Planungsgebiet Citycenter.

Die Neue Jonastrasse, die Merkurstrasse und die Tiefenaustrasse sind als Strassen mit mehr als 2'000 Fahrzeugen pro Tag im Prüfgebiet für Bodenverschiebungen vermerkt. Ein Nachweis für den Umgang von belastetem Aushubmaterial (Blei und PAK) ist im Zuge des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

3. Erläuterungen zum Überbauungsplan

3.1 Allgemeines

Das Planungsgebiet wird mehrheitlich durch Erschliessungsanlagen begrenzt. Im Norden ist es die Neue Jonastrasse, im Westen die Tiefenastrasse und ostseitig das Erschliessungsgrundstück Kat.-Nr. 735R, die Merkurstrasse (beides Gemeindestrassen 3. Klasse) sowie den mit Dienstbarkeit gesicherten Gemeindeweg 1. Klasse entlang dem Nachbargrundstück 977R. Einzig im Süden stösst das Planungsgebiet an den markanten Gebäudekomplex, in dem heute das Postverteilzentrum betrieben wird. Diese Gebäude mit den Vers.-Nrn. 2320R und 2357R funktionieren autonom und sind via die Güterstrasse erschlossen. Der Einbezug dieser Gebäude in das Planungsgebiet ist weder sachlich noch rechtlich notwendig. Der vorgesehene Planungsperimeter ist daher verständlich, angemessen und zweckmässig.

Das angefügte Richtprojekt hat einen wegleitenden Charakter und veranschaulicht die mit dem ÜP angestrebte Entwicklungsabsicht. Es wird bei der Beurteilung des Bauprojektes als Grundlage beigezogen.

3.2 Bebauung / Städtebau

3.2.1 Dichte (Art. 4 BesV)

Die Baugrundstücke innerhalb des Planungsperimeters weisen insgesamt eine Fläche von 8524 m² auf. Das Grundstück der Merkurstrasse Kat.-Nr. 764R wird nicht als massgebliche Grundstücksfläche angerechnet und ist in der nachstehenden Tabelle daher nicht berücksichtigt.

Die Ausnützungsziffer (AZ) beträgt gemäss BauR 1.6 bei gemischter Nutzung. Im Rahmen eines Sondernutzungsplanes können bis 20 % Nutzungsbonus gewährt werden, wenn ein besseres Projekt als nach zonengemässer Überbauung verwirklicht wird, die Grösse des Grundstücks dies rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzungen werden mit dem ÜP gesichert. Die AZ erhöht sich damit auf 1.92. Im ÜP wird die maximale anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich abschliessend zugewiesen. Die folgende Tabelle zeigt die Zuteilung auf:

Kat.-Nr.	Fläche	Summe Grundstücksfläche	AZ 1.92	Zugewiesene max. Geschossfläche	Differenz
765	748 m ²				
885	1787 m ²				
886	334 m ²				
1498	306 m ²				
298	344 m ²	3519 m ² (Nord)	6756 m ²	8500 m ²	+1744 m ²
731	3392 m ²	3392 m ² (Süd)	6513 m ²	4760 m ²	-1753 m ²
768	1613 m ²	1613 m ² (Ost)	3097 m ²	3100 m ²	+3 m ²
Summen	8524 m ²	8524 m ²	16'366 m ²	16'360 m ²	-6 m ²

Bei der Realisierung aller zulässigen Geschossflächen würde die effektive AZ im Planungsgebiet somit $1.92 \text{ m}^2/\text{m}^2$ betragen. Es wird bewusst nicht die AZ festgelegt, welche in Abhängigkeit zur ausnutzbaren Grundstücksfläche steht. Mit dem abschliessenden Geschossflächenmass wird Klarheit und Sicherheit für Grundeigentümer, Nachbarn und die Stadtverwaltung geschaffen.

Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens werden die aktuell feinteiligen Grundstücke je Eigentümerschaft zusammengelegt bzw. auf die Überbauung abgestimmt. Eine Grenzberichtigung ist im Rahmen des vorliegenden ÜPs nicht nötig. Die Eigentumsverhältnisse erlauben die Umsetzung des ÜPs.

3.2.2 Nutzungsdurchmischung (Art. 5 BesV)

Das Baureglement der Stadt Rapperswil-Jona legt für die Erreichung der Ausnutzung eine Nutzungsdurchmischung fest. Diese Anteilsregelung bedeutet, dass mindestens 12.5 % und maximal 87.5 % der realisierten Geschossflächen für Wohnungen bzw. analog für Gewerbe, Verkauf oder Dienstleistungsbetriebe genutzt werden müssen. Diese Nutzungsdurchmischungsanteile gelten auch für das Planungsgebiet Citycenter. Auf die Festsetzung einer strengeren, über die Anforderungen gemäss BauR hinausgehenden Nutzungsdurchmischung wird verzichtet, damit eine flexible Anpassung an die sich über die Jahre hinweg ändernden Umstände möglich bleibt.

Allein mit dem weitgehenden Ausschluss von Wohnnutzung in den Erdgeschossen und in Folge der Nutzungseinschränkungen durch Lärmimmissionen an der Neuen Jonastrasse ist eine minimale Nutzungsdurchmischung sichergestellt. Das angefügte Richtprojekt zeigt auf, dass seitens Bauherrschaft eine ausgewogene Nutzungsdurchmischung angestrebt wird.

3.2.3 Baubereiche und Baulinien (Art. 6 BesV)

Die Baubereiche definieren die äussere Begrenzung der Hochbauten. Sie definieren damit abschliessend die Abstände gegenüber Strassen, Wegen und Nachbargrundstücken. Mehrlängen- oder Mehrhöhenzuschläge kommen nicht zur Anwendung und es gelten keine weiteren Vorgaben für Gebäudelängen oder Gebäudebreiten.

Die geplanten Baulinien (Entwurfsstand Juni 2017) entlang der Neuen Jonastrasse sind mit dem ÜP koordiniert und dargestellt. Diese Baulinien definieren den minimalen Abstand, den Neubauten gegenüber der Neuen Jonastrasse einzuhalten haben, differenziert für das Erdgeschoss sowie für die Obergeschosse. Die Baulinien haben keine verpflichtende Wirkung, darauf bauen zu müssen. Im Baufeld O ist südseitig zum Gartenplatz hin ebenfalls ein Arkadenbereich vorgesehen, um an dieser attraktiven Lage z.B. für einen Gastronomiebetrieb ideale Voraussetzungen zu schaffen. Werden in den Arkadenbereichen Stützen ausgebildet, sind diese möglichst filigran bzw. mit grossem Stützenabstand zu gestalten.

Anbauten wie Erker, Balkone oder Vordächer dürfen über die Baubereiche hinausragen. Abweichend zum gültigen Baureglement, welches solche Neubauten bis zu einer Tiefe von 2.0 m zulässt, werden nach Ausrichtung differenzierte Masse festgeschrieben. Diese „Erleichterung“ für Neubauten ist zudem auch innerhalb der Baubereiche an-

wendbar, damit es möglich ist, z.B. auf der Südseite des Baukörpers im Teilbaubereich N1 in den Teilbaubereich N2 hinein Balkone u.dgl. zu realisieren, ungeachtet der Höhenbeschränkung im Teilbaubereich N2.



Differenzierte Auskrangungstiefen von 1.5 m bzw. 2.5 m Tiefe.



Auskrangung und Arkade auf der Nordseite des Baubereichs N (Modellaufnahme)

Der Teilbaubereich N1 ragt nordseitig um 0.7 m über die Baulinie hinaus. Diese Überra-gung darf jedoch nur im 1. und 2. Obergeschoss in Anspruch genommen werden. Im Erdgeschoss und ab dem 3. Obergeschoss geht die Baulinie dem Baubereich vor. Diese ortsbaulich begründete Ausbildung akzentuiert die Fassung des Strassenraums und

führt die Fassadenflucht des Manorgebäudes an der Neuen Jonastrasse weiter. Die hervortretenden Bürogeschosse machen die unterschiedlichen Nutzungen ablesbar und durch die horizontale Staffelung wird die Fassadenhöhe gebrochen. Der Raum für Verkehrsteilnehmende ist mit dem Arkadenbereich im Erdgeschoss gesichert. Die bescheidene Auskragung schmälert den Strassenraum in funktionaler Hinsicht in keiner Art und Weise, sondern kann diesen vielmehr ortsbaulich präzisieren.

Im beiliegenden Richtprojekt sind in den Geschossplänen die Baubereichsabgrenzungen, die projektierten Baulinien sowie die allgemein gültigen Strassenabstände gegenüber Gemeindestrassen zur Information dargestellt. Sie werden als Mantellinie (Baubereichsabgrenzung) bzw. Strassenabstandslinie (Baulinienentwurf und kommunale Strassenabstände) bezeichnet. Die im ÜP definierten Baubereiche ersetzen die generellen, kommunalen Strassenabstände.

3.2.4 Unterirdische Verbindungen (Art. 10 BesV)

Die bestehende Auto-Einstellhalle Tiefenau unter dem Baufeld S wird unterirdisch erweitert und mit den Baufeldern N und O verbunden. Dafür sind neue Durchfahrten unter der öffentlichen Strassenparzelle 764R (Merkurstrasse) notwendig. Die Erstellung dieser Durchfahrten wird zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Rapperswil-Jona vertraglich zu regeln und im Grundbuch mit einer Baurechts-Dienstbarkeit zu sichern sein. Diese grundbuchliche Sicherung muss im Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens in Kenntnis des detaillierten Bauprojekts geregelt werden und ist nicht Bestandteil des vorliegenden ÜPs.

Zwischen dem Manor-Einkaufszentrum um dem Parkhaus Tiefenau besteht bereits ein unterirdischer Verbindungsgang für Fussgänger. Dieser soll weiterhin als solcher betrieben werden.

Für die Erstellung der Einstellhallen in den Baubereichen N und O sowie insbesondere für die Erstellung der Durchfahrten unter der Merkurstrasse müssen bestehende öffentliche Werkleitungen angepasst oder verlegt werden. Die Kosten dafür gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

3.2.5 Höhen / Geschossigkeit (Art. 7 BesV)

Die Gesamthöhe wird mit absoluten Höhenkoten je Teilbaubereich verbindlich festgelegt. Damit sind der Nachweis eines Gebäudehöhen- bzw. Firsthöhenmasses und das Festhalten der Terrainhöhe hinfällig. Mit einer Bodenkotenhöhe von ca. 409.5 mÜM ergeben sich damit Firsthöhen von maximal knapp über 25 m (N1 und O2). Die Gebäudehöhen (nicht zu verwechseln mit den Firsthöhen) liegen somit unter der Hochhausgrenze von 25 m. Die erhöhten baulichen Anforderungen an Hochhäuser sind daher nicht relevant und es ist kein Nachweis des Schattenwurfs und keine Begründung für einen besonders geeigneten Standort gemäss Art. 69 BauG erforderlich.

Technisch bedingte Aufbauten bzw. technische Bauteile und Anlagen im Sinne von Art. 6 Abs. 7 BauR dürfen über die Höhenkoten hinausragen.

Auf die Festschreibung einer Geschossigkeit wird verzichtet, da für die städtebauliche Einordnung das Volumen mit seiner Gesamthöhe und nicht die Anzahl der Geschosse

relevant ist. Mit der Definition der maximalen Geschossfläche ist eine missbräuchliche Anwendung mit zusätzlichen gedruckenen Geschossen ausgeschlossen. Mit dem Richtprojekt wird dokumentiert, dass bis 7 Vollgeschosse und ein Attikageschoss möglich sind.

Im beiliegenden Richtprojekt sind in den Schnitten und Fassadendarstellungen die jeweils maximal zulässigen Höhenkoten zur Information dargestellt. Sie sind dort als Mantelhöhen bezeichnet.

Eine Regelung der Bauweise gemäss Art. 13 BauR erübrigt sich, da je Gebäude und je Eigentümer separate Baubereiche definiert sind und keine Gebäudelängenbeschränkung gilt.

3.3 Erschliessung / Verkehr

3.3.1 ÖV-Erschliessung

Der Bahnhof Rapperswil liegt in einer Entfernung von rund 300 m zum Planungsgebiet und ist in wenigen Gehminuten zu Fuss erreichbar. Unmittelbar nördlich des Gebietes halten zudem an der Haltestelle Citycenter zahlreiche Buslinien in dichtem Takt. Das Planungsgebiet Citycenter liegt damit in der höchsten ÖV-Güteklasse A gemäss Definition des Bundesamts für Raumentwicklung ARE.

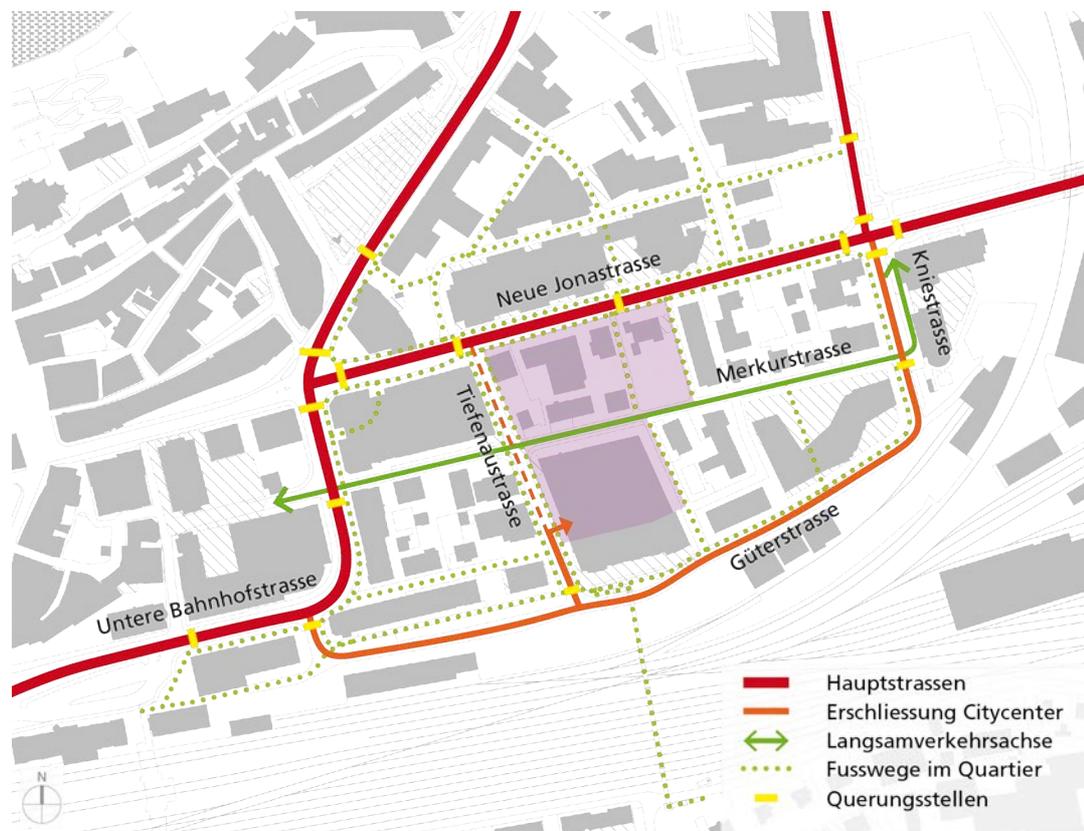


Planausschnitt ÖV-Güteklassen (Quelle: map.geo.admin.ch)

3.3.2 Erschliessungsregime (Art. 10 BesV)

Das Citycenter ist für den Privatverkehr rückwärtig via die Güterstrasse/Kniestrasse erschlossen. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage liegt an der Tiefenaustrasse. Der Anschluss ans übergeordnete Strassennetz erfolgt über die beiden Knoten Untere Bahnhofstrasse/Güterstrasse im Westen (nur Rechtsabbiegebeziehungen) und Neue Jonastrasse/Kniestrasse im Osten (alle Fahrbeziehungen). Ab der Neuen Jonastrasse ist heute zusätzlich die Einfahrt in die Tiefenaustrasse im Einbahnverkehr möglich. Diese Zufahrtsmöglichkeit ist untergeordnet, für eine ausreichende Erschliessung nicht notwendig und aus den meisten Fahrtrichtungen auch nicht attraktiv. Es ist vorgesehen, die Zufahrt für den MIV ab Neuer Jonastrasse in die Tiefenaustrasse mit der Fertigstellung des Citycenters zu schliessen. Eine Signalisationsänderung (Fahrverbot für den MIV) wird als verkehrspolizeiliche Massnahme separat aufgelegt werden müssen.

Die Merkurstrasse ist eine wichtige städtische Achse für den Fuss- und Veloverkehr (Langsamverkehr LV). Sie ist für den MIV mit einem Fahrverbot belegt (Zubringerdienst gestattet). Mit der Überbauung Citycenter werden die bestehenden Parkfelder entlang der Merkurstrasse in die Tiefgarage verlegt, womit das Verkehrsaufkommen auf der verkehrsberuhigten Merkurstrasse sinkt. Für das Citycenter verkehrt einzig der Anlieferverkehr auf der Merkurstrasse. Mit einer Schliessung der Zufahrt Tiefenaustrasse kann die MIV-Belastung auf der Merkurstrasse zudem reduziert und das Konfliktpotential für kreuzende Fahrzeuge auf dem Knoten Merkur-/Tiefenaustrasse entschärft werden.

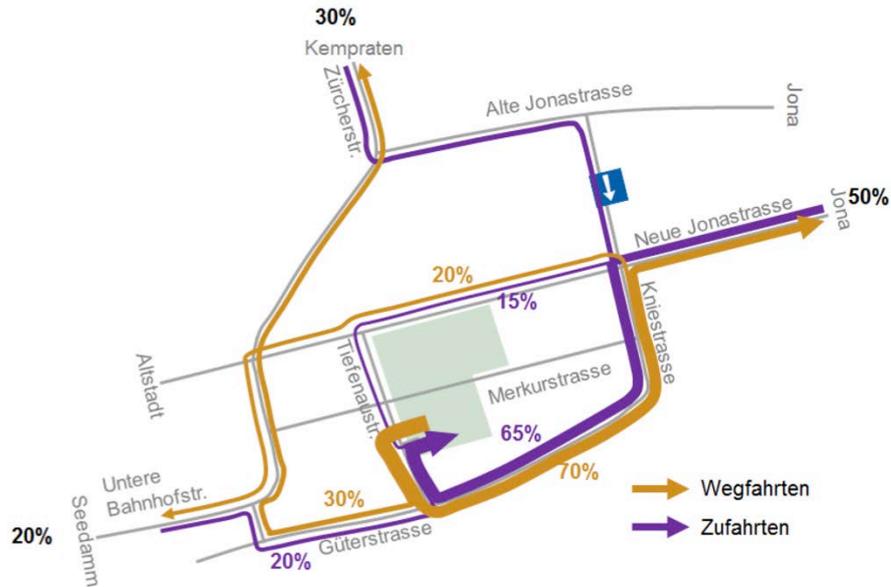


Schemaplan Erschliessung

Für den Fuss- und Veloverkehr existieren in der Rapperswiler Neustadt ergänzend zu den grösseren Strassen zahlreiche attraktive Langsamverkehrs-Wege. Diese feingliedrige Durchwegung wird im Perimeter des Citycenters aufgenommen und ergänzt.

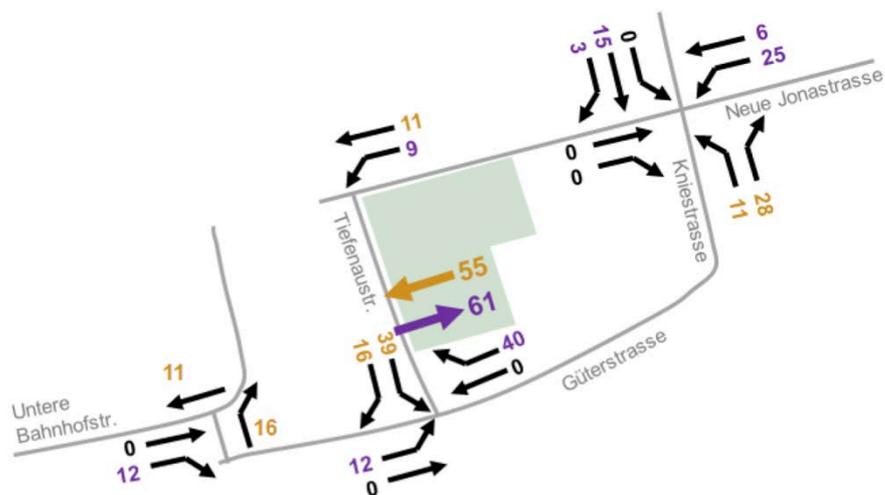
Im verkehrstechnischen Gutachten vom 8. Juni 2017 untersuchte EBP Schweiz AG die Erschliessung des Citycenters und kommt darin zu folgenden Schlussfolgerungen:

- Durch die geplanten Nutzungen im Citycenter werden künftig zusätzlich 79 Autofahrten in der MSP (Morgenspitzenstunden) und 116 Autofahrten in der ASP (Abendspitzenstunde) erzeugt. 20% des Verkehrs fährt von / nach Seedamm, 30% von / nach Kempraten und 50% von / nach Jona.



Verkehrsverteilung und gewählte Routen des Quell- und Zielverkehrs des Citycenters, © EBP Schweiz AG

- Die drei hauptsächlich von MIV-Mehrverkehr betroffenen Knoten Güterstrasse / Tiefenaustrasse, Untere Bahnhofstrasse / Güterstrasse und LSA Neue Jonastrasse / Kniestrassse weisen auch inklusive den Neuverkehr Citycenter Leistungsreserven auf. Im Vergleich zum Verkehr im Ist-Zustand entstehen keine merklich verlängerten Wartezeiten für den MIV.



Verkehrszunahme infolge Citycenter auf den drei hauptsächlich mit Mehrverkehr belasteten Knoten (Abendspitzenstunde ASP), © EBP Schweiz AG

- ÖV und LV werden durch den Mehrverkehr Citycenter nicht negativ beeinflusst. Bei der LSA Neue Jonastrasse / Kniestrasse bestehen genügend Leistungsreserven, um die ÖV-Priorisierung beizubehalten sowie die Wartezeiten für die Querung der Neuen Jonastrasse für den LV kurz zu halten. In der Neustadt kann die LV-orientierte Gestaltung von Strassenzügen und Knoten beibehalten bzw. teilweise verstärkt werden.
- Die Erschliessung des Citycenters würde auch funktionieren, wenn die künftige Verkehrsbelastung etwas höher ist als prognostiziert. Ebenfalls verkraftbar ist die Sperrung des Einbahnabschnitts der Tiefenastrasse für den MIV-Durchgangsverkehr.

Die Stadt Rapperswil-Jona und der Kanton St.Gallen untersuchen mehrere Optionen für eine über- oder unterirdische Entlastungsstrasse in Rapperswil-Jona. Als langfristige Option wird auch eine Umlegung des Durchgangsverkehrs von der Neuen Jonastrasse auf die Güterstrasse geprüft. Nach Rücksprache mit dem Kanton wurde das verkehrstechnische Gutachten auf Basis des heutigen Verkehrsnetzes erstellt.

3.3.3 Parkierung (Art. 9 BesV)

Die Anzahl Autoabstellplätze wird in den Besonderen Vorschriften verbindlich festgelegt. Die Berechnung des Pflichtbedarfs an Parkfeldern für Autos wurde an Hand der Nutzungsverteilung gemäss Richtprojekt (Stand Vorprüfung, März 2017) errechnet. Als Pflichtbedarf für die Neubauten wird der errechnete minimale Pflichtbedarf gemäss Reglement (123 Parkfelder) herangezogen:

	Grenzbedarf nach Reglement	Minimaler Pflichtbedarf nach Reglement	Maximaler Pflichtbedarf nach Reglement
<i>Citycenter Nord + Süd</i>	221	100	147
<i>Saweka Ost</i>	48	23	35
Pflichtbedarf für Neubauten	269	123	182

Im bestehenden Parkhaus und oberirdisch bestehen 286 Parkfelder, die von Manor und der Öffentlichkeit genutzt werden. Gemäss Angaben der Betreiberin beträgt die Auslastung im Schnitt zwei Drittel. Basierend darauf wird der Pflichtbedarf für die bestehenden Nutzungen auf minimal 191 und maximal 286 Parkfelder festgelegt:

	Pflichtbedarf Bestand $\frac{2}{3}$	Pflichtbedarf Bestand 100 %
Bestand Manor + Öffentlichkeit	$286 * \frac{2}{3} = 191$	286
Pflichtbedarf Bestand	Minimal 191	Maximal 286

Der festgelegte Pflichtbedarf setzt sich aus dem minimalen Pflichtbedarf für die Neubauten Citycenter/Saweka und dem Pflichtbedarf für die bestehenden Nutzungen zusammen. Es dürfen maximal 409 und minimal 314 Parkfelder realisiert werden. Die Zuweisung der Parkfelder auf die verschiedenen Nutzergruppen ist im Baubewilligungs-

verfahren nachzuweisen. Die Parkfelder sind unterirdisch in einer gemeinschaftlichen Garage anzuordnen.

	Minimal	Maximal
Pflichtbedarf Neubauten	123	123
Pflichtbedarf Bestand	191	286
Pflichtbedarf TOTAL	314	409

Im Richtprojekt (Anhang 3, Stand August 2017) ist der dem Projektstand entsprechende Grenz- und Pflichtbedarf an Autoabstellplätzen gemäss Parkplatzbedarfsreglement ausgewiesen. Dieser Grenz- und Pflichtbedarf wird auch im Baubewilligungsverfahren für das Bauprojekt zu dokumentieren sein. Relevant ist der vorgängig erläuterte Pflichtbedarf von minimal 314 und maximal 409 Autoabstellplätzen.

3.3.4 Lkw-Anlieferung (Art. 10 BesV)

Die Möglichkeiten der Lkw-Zufahrt und -anlieferung wurden untersucht. Die Anlieferung muss zwingend rückwärtig erfolgen. Eine Anlieferung direkt ab der Neuen Jonastrasse kommt wegen der Bedeutung im Strassennetz und wegen der hohen Verkehrsbelastung nicht in Frage.

Die Lkw-Anlieferung ab der Tiefenaustrasse ist aus funktionalen wie gestalterischen Gründen nicht möglich. Auf dem nördlichen Abschnitt zwischen dem Baufeld N und dem Manor sind die Platzverhältnisse sehr knapp und beim Baufeld S verunmöglich das erhöht liegende, bestehende Parkdeck eine in das Gebäude integrierte Anlieferungs-lösung. Zudem sind die Haupteingänge der Zwischenhallen N2 und S2 auf die Tiefenaustrasse orientiert, also dem Stadtzentrum Rapperswil zugewandt.

Die Anlieferung mit Lastkraftwagen ist an der nordöstlichen Ecke des Baubereichs S via die Merkurstrasse vorgesehen. Das Fahrmanöver kann direkt ab Merkurstrasse ausgeführt werden, ohne Beanspruchung der gegenüberliegenden Begegnungsstrasse. Zudem ist es möglich und vorgesehen, den Lkw-Standplatz ins Gebäude zu integrieren. Diese Lösung kann in funktionaler, gestalterischer und lärmindernder Hinsicht überzeugen.



Fahrmanöver Sattelschlepper via Merkurstrasse mit ins Gebäude integriertem Lkw-Standplatz

Eine mögliche Option wäre, die Lkw-Anlieferung in der östlichen Vorzone des Baufeldes S mit Bodenlift einzurichten. Der Vorteil daran wäre, dass keine Rückwärtsfahrten nötig sind. Der Lkw-Standplatz könnte jedoch wegen der bereits erwähnten bestehenden Niveauunterschiede nicht ins Gebäude integriert werden und wäre mit entsprechenden, für die direkte Nachbarschaft nachteiligen Lärmemissionen verbunden. Ferner müsste die Ausfahrt über das private Grundstück Kat.-Nr. 733R in die Güterstrasse infolge der Schleppekurven aufgeweitet werden, was wiederum mit nachteiligen Folgen in der Aussenraumnutzung verbunden wäre.



Fahrmanöver Sattelschlepper mit aussenliegendem Lkw-Standplatz auf der Ostseite des Baufelds S (keine Rückwärtsfahrt, Wegfahrt via Privatparzelle zur Güterstrasse)

Die Bauherrschaft beabsichtigt, die Abläufe in betrieblicher Hinsicht (Anlieferungszeiten, Häufigkeit, Lkw-Typen, etc.) zur Erhöhung der Verkehrssicherung und zur Verringerung der Emissionen zu optimieren. Details können erst im Zeitpunkt der Bauprojektierung in Kenntnis der Nutzer festgelegt werden.

3.4 Umgebung

3.4.1 Aussenräume (Art. 12 BesV)

Die Neue Jonastrasse wird als städtisch wichtige Achse gestärkt. Mit der Berücksichtigung der vorgesehenen Baulinienvorlage (Entwurfsstand Juni 2017) wird der künftige Ausbau gesichert und die ‚Neustadt‘-Gestaltung im Sinne der Doppelkernstrategie ermöglicht. Die Gestaltung der Vorzone entlang der Neuen Jonastrasse ist auf das Gesamtkonzept Stadtraum Neue Jonastrasse/St.Gallerstrasse abzustimmen. Die Ausstattung mit Velo-PP und Kandelabern sorgt für einen innerstädtischen und siedlungsverträglichen Strassenraum. Die Pflanzung einer strassenbegleitenden Baumreihe ist möglich, aber keine Pflicht.

Die Merkurstrasse wird als beruhigte Quartierstrasse in das Projekt Citycenter eingebunden und mit grosszügigen Vorzonen aufgewertet. Die Gestaltung der Vorzonen entlang der Merkurstrasse erfolgt in Absprache mit der Stadt Rapperswil-Jona. Als qualitativvoller Aufenthaltsbereich und Erschliessungsraum für Fussgänger und Velofahrende ist sie das Pendant zur verkehrsbelasteten Neuen Jonastrasse. Die Baumreihen und der bepflanzte Gartenplatz südlich des Baubereiches O unterstreichen diese Absicht. Die Begegnungsstrasse zwischen den Baubereichen N und O wird als urbaner Zwischenraum mit starkem Aufenthaltscharakter gestaltet. Damit entsteht eine Vielfalt an möglichen öffentlichen Aufenthalts- und Grünräumen (vgl. dazu die Beschreibung der Aussenräume im Anhang 4). Diese Abwechslung setzt sich zudem in der Dachgestaltung mit den zahlreichen privaten Dachgärten und Terrassen fort.

3.4.2 Spiel- und Begegnungsbereiche (Art. 13 BesV)

Der Nachweis genügender Spiel- und Begegnungsbereiche ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. Im ÜP und mit dem Richtprojekt ist dokumentiert, welche Flächen als Spiel- und Begegnungsflächen gestaltet werden sollen. Es sind dies namentlich die Begegnungsstrasse zwischen den Baubereichen N und O, der Gartenplatz südlich des Baubereichs O, die Vorzonen entlang der Merkurstrasse und ein Spieldach auf der Eindeckung des Teilbaubereichs S3. Anstelle klassischer Spielbereiche mit Schaukeln und Rutschen sollen im Citycenter attraktive städtische Aussenräume entstehen, die für Aufenthalt, Spiel und Begegnung vielfältig genutzt werden können.

Für Kleinwohnungen mit ein bis zwei Zimmern müssen gemäss Art. 73 BauG keine Spiel- und Begegnungsbereiche erstellt werden. Auch Wohnungen mit grosszügigen Dachterrassen müssen nicht angerechnet werden, da sie über eigene «gartenähnliche» Aussenräume verfügen.

Für die Berechnung der Spiel- und Begegnungsbereiche sind gemäss dem Richtprojekt 7'511 m² Wohnfläche (exkl. Kleinwohnungen und Wohnungen mit Dachterrasse) massgebend. Somit müssen gemäss Art. 19 BauR (ein Fünftel der aGF Wohnen) 1502 m² Spielflächen nachgewiesen werden. Wären die Begegnungsstrasse und die Vorzone an der Merkurstrasse nicht frei von MIV, ergäbe sich auf der Basis des Richtprojekts folgende Bilanz:

Spiel- und Begegnungsbereiche	Anrechenbar zu 100 %	Anrechenbar zu 50%	Total	Bemerkungen
Gartenplatz	225 m ²		225 m ²	Bedingung: keine Fremdnutzung
Begegnungsstrasse		515 m ²	258 m ²	andere Nutzungen, Mischfläche
Vorzone N3 Merkurstrasse		348 m ²	174 m ²	andere Nutzungen, Mischfläche
Vorzone S1 Merkurstrasse		356 m ²	178 m ²	andere Nutzungen, Mischfläche
Spieldach S3	440 m ²		440 m ²	stark beschattet
Flächennachweis	665 m ²	1219 m ²	1275 m ²	

Damit würden dem Bedarf von 1502 m² eine nachgewiesene Fläche für Spiel und Begegnung von 1275 m² gegenüberstehen. Die Differenz von 227 m² darf mit einer Ersatzabgabe nach Art. 19 Abs. 3 BauR ausgeglichen werden oder der Bedarf ist mit einer MIV-freien Begegnungsstrasse und/oder einer MIV-freien Vorzone an der Merkurstrasse zu erreichen.

Die Realisierung der Spiel- und Begegnungsflächen ist auf eine allfällige Etappierung der Baufelder abzustimmen. Welche Spiel- und Begegnungsflächen im Zuge einer Realisierungsetappe vor dem Bezug der ersten Wohneinheiten erstellt werden müssen, ist Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

Eine behindertentaugliche Erschliessung des Spieldachs im Teilbaubereich S3 ist nicht notwendig. Mindestens ein stufenfreier Zugang (z.B. mit Kinderwagen) zum Spieldach ist jedoch zu gewährleisten.

3.5 Umwelt

3.5.1 Entsorgung (Art. 14 BesV)

Es werden vier Standorte für die Bereitstellung des Gewerbe- und Hauskehrichts schematisch festgelegt. Die genaue Lage und die Anzahl sind in Abstimmung und Koordination mit dem Bauamt der Stadt Rapperswil-Jona mit dem konkreten Bauprojekt festzulegen. Es ist das stadtübliche Unterflurcontainersystem zu verwenden.

Die Grundeigentümer stellen der Stadt Rapperswil-Jona eine geeignete Fläche für die Erstellung einer öffentlichen Wertstoff-Recycling-Sammelstelle zur Verfügung. Sie soll entlang der Tiefenaustrasse westlich des Baufelds S angeordnet werden. Sollte sich aus Sicht der Stadt eine bessere Standort-Alternative ausserhalb des ÜP-Gebietes ergeben, so wäre sie nicht verpflichtet, diese im Perimeter des Überbauungsplan Citycenter zu realisieren.

3.5.2 Energie (Art. 15 BesV)

Die Stadt Rapperswil-Jona strebt die Nutzung erneuerbarer Energie an. Mit der Festlegung der angestrebten Minergie-Anforderungen an die Gebäudehülle und den Einsatz von erneuerbaren Energien für Heizung und Warmwasser wird eine nachhaltige Versorgung verlangt sowie der Bedarf und die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert.

Eine Minergie-Zertifizierung wird nicht zwingend verlangt.

3.5.3 Lärmschutz (Art. 16 BesV)

Der Projektperimeter ist gemäss Zonenplan der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung zugewiesen. Diese Empfindlichkeitsstufe ist für die geplante Mischnutzung üblich und angemessen. Auf weitergehende Lärmschutzvorschriften wird daher im ÜP verzichtet.

Die Grundstücke im Planungsperimeter sind bereits heute erschlossen und überbaut. Damit ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen. Es gelten folgende Immissionsgrenzwerte (IGW):

ES III	Grenzwert Tag	Grenzwert Nacht
Wohnnutzung	65 dB(A)	55 dB(A)
Gewerbenutzung	70 dB(A)	60 dB(A)

Die stark verkehrsfrequentierte Neue Jonastrasse belastet die Baufelder N (Citycenter) und O (Saweka) mit Strassenlärm. Die Merkurstrasse und die Tiefenastrasse sind wenig verkehrsbelastet und bezüglich Lärmschutz daher nicht relevant. Ebenso ist das Planungsgebiet über 75 m von den SBB-Trassees entfernt und zusätzlich durch den Postgebäudekomplex lärmgeschützt. Entsprechend muss das ganze Baufeld S und in den Baufeldern N und O die zur Tiefenau- und Merkurstrasse hin angeordneten Räume nicht näher untersucht werden.

Für die zur Neuen Jonastrasse hin angeordneten Räume muss jedoch nachgewiesen werden, ob die IGW eingehalten werden können. Mit schallabsorbierenden Belägen oder mit einer Reduktion der zulässigen Fahrgeschwindigkeit können keine relevanten Verbesserungen erzielt werden. Die tatsächlichen Fahrgeschwindigkeiten liegen im Nahbereich des Hauptknotens, deutlich unter den signalisierten 50 km/h. Zudem sind bauliche Massnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle aus funktionalen und ortsgestalterischen Gründen ausgeschlossen. Mit Massnahmen an der Quelle oder auf dem Ausbreitungsweg kann somit die Einhaltung der IGW alleine nicht erreicht werden.

Massgebend bei der Immissionsberechnung sind die Verkehrsbelastungen gemäss „Mobilitätszukunft Rapperswil-Jona“ (14'000 Fz DTV, 3% Lkw-Anteil).

	Immissionen Tag	Immissionen Nacht
Immissionen im Bereich der Baulinie	66 dB(A)	58 dB(A)
Überschreitung des IGW für Wohnnutzung	+ 1 dB(A)	+ 3 dB(A)

Die Schallimmissionen sind unterschieden nach Wohnen und Gewerbe im Anhang 2 ersichtlich.

Die Distanz von der Baulinie zur Strassenachse der Neuen Jonastrasse beträgt 11 Meter. Die IGW für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Büronutzung werden überall eingehalten. Die IGW für Wohnnutzung werden im Bereich der Baulinie sowohl am Tag wie auch in der Nacht überschritten. An den senkrecht zur Neuen Jonastrasse stehenden Fassaden kann dank des reduzierten Lärmeinfallswinkels die IGW für Wohnnutzungen gerade eingehalten werden. Im Teilbaubereich O2 dürfen durch die zurückversetzte Lage die lärmempfindlichen Wohnräume allseitig orientiert werden.

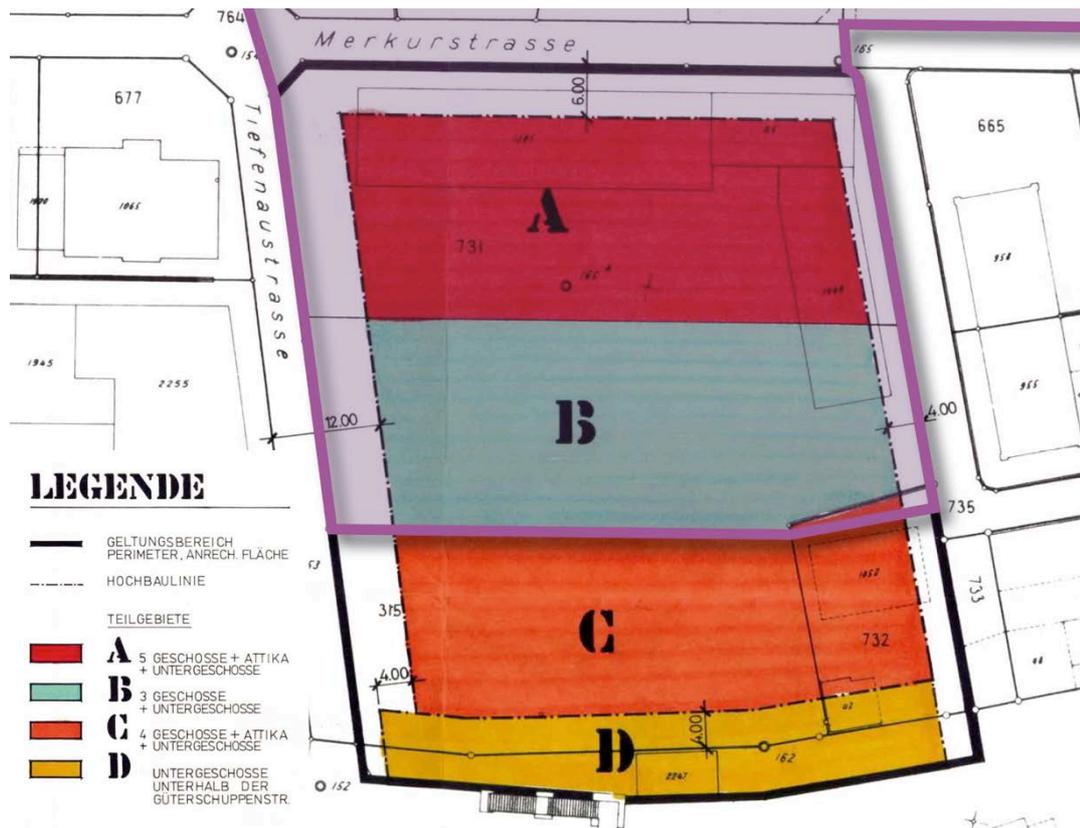
In der gegen Norden orientierten Fassade im Baufeld N sind möglichst wenige lärmempfindliche Wohnräume zu orientieren. In den Erdgeschossen sind ohnehin keine Wohnräume möglich. Ab dem 3. Obergeschoss sind ausschliesslich gegen Norden orientierte Wohnräume über Loggien zu belüften. Eine Belüftung über Loggias oder Balkone bringt in der Regel eine Lärmreduktion von etwa 3 dB(A). Diese Reduktionswirkung kommt aber nur zum Tragen, wenn die Loggias und Balkone massive und schalldichte Brüstungen aufweisen und dadurch ein deutlicher „Umweg“ des Schalls verursacht wird. Zudem müssen die Decken, idealerweise auch die Seitenwände, absorbierend ausgekleidet werden.

Der Nachweis betreffend die Einhaltung der IGW ist in Kenntnis des konkreten Bauprojektes im Baubewilligungsverfahren zu dokumentieren.

3.6 Schlussbestimmungen

3.6.1 Teilaufhebung ÜP Tiefenau (Art. 18 BesV)

Der bestehende ÜP Tiefenau wird teilweise vom neuen Baufeld S überlagert. Betroffen sind die Teilgebiete A und B. Der überlagerte Bereich wird aufgehoben und durch den „neuen“ ÜP Citycenter ersetzt. Mit dem Erlass des ÜP Citycenter wird gleichzeitig der ÜP Tiefenau teilweise aufgehoben.



Überbauungsplan Tiefenau, Überlagerung durch neuen ÜP Citycenter violett eingezeichnet

Vom Überbauungsplan Tiefenau bleiben somit nur die Vorschriften für die Teilgebiete C und D in Rechtskraft. Abhängigkeiten zwischen den Teilgebieten C und D und den nun abgelösten Teilgebieten A und B bestehen keine. Die ganze Erschliessung, Parkierung und Nutzung der Teilgebiete C und D (Postgebäudekomplex) funktionieren autonom.

4. Information und Mitwirkung

Über die Projektentwicklung Citycenter wurde ab 2014 in verschiedenen regionalen Medien berichtet.

Studienauftrag und öffentliche Ausstellung

Das Resultat des Studienauftrags wurde an einer Pressekonferenz bekannt gegeben und die acht eingereichten Projekte waren in einer öffentlichen Ausstellung vom 7. bis 15. April 2016 im Foyer des Stadthauses Rapperswil-Jona zu sehen. Verschiedene regionale Medien berichteten darüber.

Kantonale Vorprüfung

Auf der Grundlage des weiterentwickelten Siegerprojekts wurde der vorliegende ÜP erarbeitet. Dieser wurde dem kantonalen Amt für Raumordnung und Geoinformation am 15. März 2017 zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorprüfung dient dazu, vorgängig zur öffentlichen Auflage die Genehmigungsfähigkeit und damit die Vereinbarkeit mit den gesetzlichen und planerischen Vorgaben zu überprüfen.

Mit Datum vom 24. Juli 2017 liegt der Vorprüfbericht vor. Die Hinweise und Bemerkungen sind im ÜP berücksichtigt worden.

Information der Nachbarschaft und der Öffentlichkeit

Am 14. und 15. August 2017 wurden die Anstösser und die Nachbarn des Citycenters direkt über das Projekt und den dazu erarbeiteten ÜP informieren. Zusätzlich wird die Öffentlichkeit mit Medienmitteilungen an die lokale Presse informiert.

Rechtsverfahren

Der Stadtrat Rapperswil-Jona wird an der Sitzung vom 21. August 2017 beschliessen, ob der Überbauungsplan Citycenter und die Teilaufhebung des Überbauungsplans Tiefenau zur Auflage freigegeben werden kann.

Der Überbauungsplan Citycenter und die Teilaufhebung des Überbauungsplans Tiefenau sollen gestützt auf Art. 29 BauG, vom 28. August bis 27. September 2017 öffentlich aufgelegt werden. Diese Auflage wird im kantonalen Amtsblatt am 28. August 2017 publiziert.

Über die Einsprachen, die während der Auflagefrist beim Stadtrat eingehen, wird Bericht erstattet.

Genehmigung

Der Überbauungsplan Citycenter und die Teilaufhebung des Überbauungsplans Tiefenau werden dem Baudepartement des Kantons St.Gallen nach einer allfälligen Einsprachebehandlung zur Genehmigung eingereicht. Sie werden vom Baudepartement voraussichtlich im Jahre 2018 genehmigt.

(dieses Kapitel wird laufend nachgeführt)

5. Würdigung

5.1 Abweichungen gegenüber Baureglement

Mit einem ÜP kann von den allgemeinen Zonenvorschriften abgewichen werden (Art. 23 BauG). Diese Abweichungen sind nachfolgend dargestellt:

BauR / ÜP Tiefenau	ÜP Citycenter	Bemerkungen
Dichte: Die AZ von 1.6 erlaubt im Planungsgebiet 13'638 m ² Geschossfläche	Der ÜP erhöht die Geschossfläche um 2'660 m ² auf 16'300 m ² . Die AZ beträgt maximal 1.91.	Die Erhöhung des Dichtemasses um bis zu 20% ist üblich und anerkannt. Der ÜP Tiefenau hat keine Dichtevorgabe enthalten.
Abstände: Strassenabstand Merkurstr. 3. Klasse: mind. 3 m Strassenabstand Tiefenaustr. 2. Klasse: mind. 4 m Hochbaulinie gegenüber Kat.-Nr. 735R: mind. 4 m Weg 1. Klasse: Der Grenz-, resp. Gebäudeabstand geht dem Wegabstand vor (Art. 14 Abs. 2 BauR). Der Grenzabstand beträgt 5 m.	Abstand Merkurstrasse: 5.5 m bzw. 6.5 m Abstand Tiefenaustrasse: 4 m bzw. 3.5 m (Baufeld S) Abstand gegenüber Kat.-Nr. 735R: 3–4 m Abstand gegenüber Kat.-Nr. 977R: 5 m	Der ÜP vergrössert die Vorzonen bzw. Weg- und Strassenabstände, teilweise werden mit den Baubereichen auch bestehende Abstandsvorgaben verringert (vgl. dazu den nachfolgenden Plan). Aussenliegende Fassadenteile am bestehenden Garagensockel im Baubereich S bedingen eine westseitige Überschreitung der bisher gültigen Hochbaulinie um 30 cm.
Nutzungen: Der Nutzungsmix gemäss BauR beträgt mind. 12.5% (AZ 0.2) max. 87.5 % (AZ 1.4).	Keine Abweichung vom BauR (mind. 12.5%, max. 87.5% der aGF)	Die Bauherrschaft plant gemäss Richtprojekt einen weit über die Mindestanforderungen hinausgehenden Nutzungsmix mit Wohnen auf ca. 2/3 der Flächen und Gewerbe auf ca. 1/3 der Flächen.
Gebäudehöhe maximal 17 m Firsthöhe maximal 21 m Geschosszahl 5 VG plus DG	Keine Gebäudehöhenvorgabe Firsthöhe N1 ca. 26.0 m Firsthöhe N3 ca. 18.0 m Firsthöhe S1 ca. 19.5 m Firsthöhe O2 ca. 25.5 m Geschosszahl frei	Teilbaubereiche erlauben „Höhere Häuser“ von über 20m Gebäudehöhe. Dies ist gemäss Art. 68 BauG mit ÜP/GP erlaubt. Mit einer Firsthöhe von max. 26 m bleibt die Gebäudehöhe unter 25 m. Die Hochhausgrenze bleibt unterschritten.
Anzahl Parkfelder: Der Pflichtbedarf für das Citycenter beträgt gemäss PP-Reglement zwischen 123 und 182 Parkfeldern (Stand Vorprüfung). Im Parkhaus Tiefenau und oberirdisch bestehen insgesamt 286 bewilligte Parkfelder. Bandbreite: 409–468 Parkfelder	Der Pflichtbedarf Citycenter wird auf das Minimum von 123 Parkfeldern festgelegt. Der Pflichtbedarf für die bestehenden Nutzungen kann auf minimal zwei Drittel des Bestands reduziert werden (191–286 Parkfelder). Bandbreite: 314–409 Parkfelder	Der Pflichtbedarf für die Neuüberbauung Citycenter/Saweka entspricht dem minimalen Pflichtbedarf gemäss PP-Reglement. Im Rahmen der Neuüberbauung kann das bestehende Angebot an Parkfeldern auf den tatsächlichen Bedarf reduziert werden.

Die nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht über die rechtskräftigen Baulinien und Abstände gemäss BauR. Die Baubereiche des ÜP sind blau angelegt und die Differenzen farblich hervorgehoben.



Differenzen des ÜPs zu rechtskräftigen Baulinien und Abständen

5.2 Erfüllung der Richtplanbeschlüsse

Die städtischen Richtplanbeschlüsse werden wie folgt umgesetzt und erreicht:

S 1.1 Nachverdichtung

- Verdichtungsmöglichkeiten wahrnehmen ✓

S 2.1.3 Verdichtungsareal «Neue Jonastrasse - Merkurstrasse» im Zentrum Rapperswil

- städtebauliche Studie in Konkurrenz lancieren ✓
- Gespräche mit Grundeigentümer ✓
- aktive Bodenpolitik hinfällig
- Gesamtüberbauung anstreben ✓
- Standort für neuen City-Parking-Ost Bestandsicherung Tiefenau
- Erdgeschoss für Einkaufsnutzungen vorsehen ✓
- Obergeschosse für Dienstleistungen vorsehen ✓ wo angemessen
- Sondernutzungspläne erarbeiten ✓ auf freiwilliger Basis

5.3 Umsetzung und Etappierung

Für die Realisierung eines Bauprojektes gemäss dem vorliegenden ÜP sind durch die gemeinschaftliche Tiefgarage Abhängigkeiten zwischen den Baubereichen unvermeidbar. Insbesondere ist ein Bauprojekt im Baufeld O erst bewilligungsfähig und bereit zur Baufreigabe, wenn auf dem Baufeld N ebenfalls ein Bauprojekt eingereicht ist, das die technischen und rechtlichen Anforderungen an eine zusammenhängende, aufeinander abgestimmte Unterniveaugarage erfüllt. Das Baufeld O kann somit nur in Abhängigkeit mit den Baufeldern N und S entwickelt werden.

Ferner ist bei der Umsetzungsplanung darauf zu achten, dass dem Einkaufszentrum Manor während der Bauphase Parkplätze zur Verfügung gestellt werden können. Das Parkierungsangebot für Manor muss daher auf den Bauablauf des Citycenters abgestimmt und im Baubewilligungsverfahren dokumentiert sein.

5.4 Fazit

Der Überbauungsplan ‚Citycenter‘ erlaubt eine innere Verdichtung und erreicht eine hohe ortsbauliche Qualität, die der Lage am Altstadtgürtel von Rapperswil gerecht wird. Es wird ein Rapperswiler Stadtteil mit differenzierten Stadträumen und einem hohen Grad an Öffentlichkeit entwickelt. Das Strassenraster der Neustadt wird aufgenommen und gestärkt. Die definierten Baubereiche erlauben unterschiedliche, sehr flexibel nutzbare Bauvolumen, die das Stadtgefüge ergänzen und auf die Strassenräume eingehen. Die Erschliessungs- und Umweltvorgaben sind klar definiert und schonen die Nachbarschaft und die Umgebung gebührend. Auch ist der Bestand an öffentlichen Parkfeldern gesichert und die Durchwegung des Quartiers gewährleistet.

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden berücksichtigt. Der ÜP definiert Leitplanken und lässt einen angemessenen Spielraum für die weitere Projektentwicklung. Der ÜP ist damit angemessen, zweck- und rechtmässig. Er vermag die Grundzonierung zur Erreichung einer schönen Stadtatmosphäre adäquat zu präzisieren.

Anhang

Anhang 1	Parkplatzberechnungsnachweis
Anhang 2	Lärberechnung Gewerbe und Wohnen, bakus
Anhang 3	Richtprojekt, Loeliger Strub Architekten (Stand August 2017)
Anhang 4	Referenzen Aussenraum, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur