

5. Information und Mitwirkung

5.1 Stadtbildkommission

Die Erarbeitung des Richtprojekts wurde von der Stadtbildkommission (StBK) der Stadt Rapperswil-Jona intensiv begleitet. Das Projekt wurde zwischen 2017 und 2023 von der StBK an insgesamt sieben Sitzungen diskutiert und beurteilt:

- 14. Dezember 2017
- 20. März 2018
- 26. Februar 2020
- 19. März 2020
- 20. Oktober 2020
- 17. August 2021
- 13. September 2023

Zahlreiche Empfehlungen und Änderungswünsche der StBK wurden ins Projekt integriert. Das Projekt entwickelte sich in den vier Jahren auch von einer reinen Aufstockung des Jonaports zu einer Gesamtanierung mit Aufstockung beider Gebäudeteile. Aufgrund von Forderungen der StBK hat sich die Bauherrschaft entschlossen, die bestehende Fassadenverkleidung zu entfernen. Beide Gebäude erhalten ein neues Äusseres mit übereinstimmender Gliederung und Gestaltung. Das Ensemble aus Jonaport und Jonerhof wird damit zu einem Ganzen verbunden und besser in die Umgebung eingefügt. Auch die Höhenentwicklung in Anlehnung an die Gebäudehöhe der Überbauung Bühlpark wurde gemäss Wunsch und Vorschlag der StBK im Projekt aufgenommen.

Die Stadtbildkommission attestiert dem Richtprojekt die Erfüllung der Qualitätsanforderungen gemäss Art. 25 PBG (Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität).

Mit der weiteren Begleitung durch die StBK auf Stufe Bauprojekt wird die erforderliche Qualität sichergestellt. Der StBK ist vor der Baugesuchseingabe ein Farb- und Materialkonzept zusammen mit weiteren Details vorzulegen.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen zur 2. Änderung des ÜPs Jonaport wurde dem AREG im September 2023 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die nachfolgende Tabelle zeigt dem Umgang mit den Rückmeldungen aus dem Vorprüfungsbericht vom 30. Juni 2023. Redaktionelle Korrekturen und Hinweise wurden weggelassen:

Kap.-Nr.	Thema	Umsetzung
3.1	Raumplanerische Beurteilung – Allgemein	
3.1a	Tiefere Auseinandersetzung mit den Abweichungen zur Regelbauweise In der «Würdigung» fehlt, im Sinne einer vollständigen Interessenabwägung, eine tiefere Auseinandersetzung mit den Abweichungen zur Regelbauweise, insbesondere in Bezug auf die geforderten städtebaulichen Qualitäten.	Überlegungen zu den Abweichungen wurden im Bericht ergänzt.
3.1b	Mitwirkung im Planungsbericht nachweisen Die Mitwirkung ist im Planungsbericht nachzuweisen (mindestens Art und Weise, zeitliche Verhältnisse). Wir empfehlen, den Umgang mit den Beiträgen mindestens summarisch im Planungsbericht dazulegen.	Die Informationen zur Mitwirkung wurden im Bericht ergänzt.
3.3	Raumplanerische Beurteilung – Abweichung zur Regelbauweise	
3.3a	Dem fakultativen Referendum unterstellen Die zulässige Gebäudehöhe wird mit der Anpassung des ÜPL zusätzlich vergrössert, so dass sie auch klar über der zulässigen Gebäudehöhe der nächsthöheren Zone (K5A) liegt. Es ist daher ernsthaft zu prüfen, ob die Anpassung des ÜPL dem fakultativen Referendum zu unterstellen ist.	Die Planung wird dem fakultativen Referendum unterstellt.
3.4	Raumplanerische Beurteilung – Städtebauliche und architektonische Qualität	
3.4a	Abschliessende Beurteilung durch die Stadtbildkommission Eine abschliessende Beurteilung der Stadtbildkommission, in der die erforderliche Qualität attestiert wird, liegt noch nicht vor. Sie ist mit dem Erlass zur Genehmigung einzureichen.	Die abschliessende Beurteilung der Stadtbildkommission befindet sich im Anhang.
3.4b	Höhenentwicklung im Baugebiet A2 Die Gebäudeerhöhung im Teilgebiet «Jonerhof» (Baugebiet A2) ist nicht nachvollziehbar. Zumal der rechtskräftige Sondernutzungsplan die fünf Vollgeschosse bereits zulässt, aus statischen Gründen kein Zwischengeschoss nötig wird und aus städtebaulicher Sicht eine adäquate Abstufung in der Höhenentwicklung innerhalb des Ensembles sowie zur östlichen Nachbarschaft hin gefordert wird (gemäss vorliegenden Protokollen der Stadtbildkommission). Die Höhenentwicklung im Baugebiet A2 ist somit zu überarbeiten.	Die Höhenentwicklung wurde überarbeitet. Der Stadtbildkommission wurden nochmals zwei Varianten mit unterschiedlichen Höhenabstufungen vorgelegt. Das Fachgremium entschied, dass die Variante mit einer deutlicheren Höhenabstufungen zwischen Jonaport und Jonerhof weiterverfolgt werden soll.

3.6	Erschliessung	
3.6a	Zu- und Wegfahrt auf Kantonsstrasse Gemäss den besonderen Vorschriften kann die Warenanlieferung im Rechtsabbiegeverkehr von der Kantonsstrasse aus erfolgen. Hier sind detaillierte Angaben zum geplanten Verkehrsregime und der Zufahrt im Überbauungsplan anzuführen.	Die entsprechenden Nachweise befinden sich im Anhang.
3.6b	Parkplätze Auf die vier Schrägparkplätze im Bereich der Kantonsstrasse ist zu verzichten. Diese können rückwärtig vorgesehen werden.	Auf die Parkplätze entlang der Kantonsstrasse wird verzichtet.
3.6c	Warenanlieferung / Verkehrssicherheit Die Warenanlieferung ist mit dem Verkehrsregime im Überbauungsplan aufzuzeigen.	Die entsprechenden Nachweise befinden sich im Anhang.
3.6d	Grundstückzufahrten / Sichtzonen Gemäss VSS-Norm 40 050 sind die Grundstückszufahrten zusammenzufassen. Ebenso sind die Sichtzonen laut VSS-Norm 40 273a aufzuzeigen und sicherzustellen.	Die entsprechenden Nachweise befinden sich im Anhang.
3.8	Naturgefahren	
3.8a	Auf dem Gebiet befindet sich eine Tiefgarage und somit ein sensibles Objekt, welches gegen eine geringe Gefährdung gelb geschützt werden muss. Dabei geht es nicht nur um die Garagenzufahrt, welche sich in der Restgefährdung befindet, es sind sämtliche Gebäudeöffnungen gegen ein Hochwasser der geringen Gefährdung zu schützen. Dies ist im Planungsbericht sowie den besonderen Vorschriften zu ergänzen.	Das Thema wurde in den besonderen Vorschriften sowie im Planungsbericht ergänzt.
4.1	Kartendarstellung	
4.1a	Vorliegend handelt es sich um einen Änderungsplan. Entsprechend sind nur die Änderungen zu bezeichnen. Wir gehen davon aus, dass nicht die Absicht besteht, die bereits genehmigten Inhalte nochmals dem Verfahren zu unterstellen. Entsprechend sind lediglich folgende Punkte als Festlegung zu führen: Unterteilung A zu A1 und A2 (Schraffur zu A2 und Bezeichnungen zu A1 und A2) Änderungen in der Abgrenzung des Geltungsbereichs (geänderter Abschnitte)	Der Überbauungsplan besteht neu aus einem Situationsplan, welcher die Gesamtsituation nach der ÜP-Änderung darstellt sowie einem Änderungsplan, welcher nur die Änderungen beinhaltet.
4.2	Besondere Vorschriften	
4.2a	Art. 2: Die Bestimmungen des genannten alten Baugesetzes (a-BauG) bleiben sachgemäss anwendbar, soweit sie als Grundlage für die aktuelle kommunale Rahmennutzungsplanung (Baureglement und Zonenplan) dienen. Somit bleibt nicht das gesamte a-BauG anwendbar, sondern sind bereits gewisse Vorschriften des PBG massgebend (z. B. bezüglich Verfahren). Entsprechend ist der Artikel anzupassen.	Die Artikel wurden überarbeitet.
4.2b	Art. 3, Abs.1, Pkt. 3: Wir empfehlen, den Wortlaut des PBG zu verwenden: «von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität».	Die Formulierung wurde entsprechend der Empfehlung angepasst.

4.2c	Art. 5, Abs. 2: Der Niveaupunkt kann im Sondernutzungsplan nicht festgelegt werden, da sich dieser aus dem konkreten Bauprojekt ergibt. Die Bestimmung ist zu streichen.	Die Bestimmung wurde gestrichen.
4.2d	Art. 14: Die Bestimmungen zum Aussenraum tragen wesentlich zur erforderlichen Gesamtqualität der Überbauung im Sinne von Art. 25 PBG bei. Die Umsetzung dieser Forderungen haben daher mit Sanierung bzw. Weiterentwicklung der Bauten zu erfolgen. Dies ist zu ergänzen.	Art. 14b wurde entsprechend ergänzt.

5.3 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche E-Mitwirkung wurde vom 24. Oktober 2023 bis zum 22. November 2023 durchgeführt. Am 23. Oktober 2023 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung im Kreuz Jona statt.

Nachfolgend befinden sich die im Rahmen der E-Mitwirkung eingegangenen Anträge sowie die Rückmeldungen dazu:

Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<p>Leitbild Zentrum Jona und Zonenplan konsequent umsetzen.</p> <p>Die zur Ermöglichung der Aufstockung notwendigen Anpassungen an den Baubereichen der Überbauung Jonaport/Jonahof erachtet die GLP als sinnvoll. Bei den Baubereichen nördlich der Bühlstrasse bestehen allerdings Widersprüche zum Leitbild Zentrum Jona und dem gültigen Zonenplan. Im Überbauungsplan sind in diesem Bereich weiterhin zwei eingeschossige Bauten vorgesehen. Beides widerspricht dem Leitbild Zentrum Jona, welches auf der westlicheren Parzelle (Parzelle 1145J) ein neues fünfgeschossiges Gebäude vorsieht, auf der östlicheren Parzelle (Parzelle 1151J) hingegen die Fortsetzung der Jona-Promenade als Grünraum beabsichtigt. Der im Leitbild als Grünraum vorgesehene Baubereich widerspricht auch dem Zonenplan, welcher die Parzelle 1151J entlang der Jona der Grünzone zuordnet. Der Überbauungsplan ist deshalb gemäss dem Leitbild Zentrum Jona anzupassen. So kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und der Freiraum entlang der Jona aufgewertet werden. Der östliche Baubereich B1 (Parzelle 1151J) ist zu streichen und als Grünraum zu planen, der westliche Baubereich B1 (Parzelle 1145J) soll neu 5 Geschosse in geschlossener Bauweise zulassen, analog der vorgeschlagenen Bebauungsstruktur im Leitbild Zentrum Jona. Zusätzlich sind die Anforderungen des Gewässerraums inkl. der Übergangsbestimmungen zu berücksichtigen, welche eine Überbauung des Baubereichs auf der Parzelle 1151J sowie deren Nutzung als Parkplatz nicht zulässt.</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Um den planungsrechtlichen Widerspruch zum Rahmennutzungsplan (Festlegung als Grünzone im Zonenplan) auf der Parzelle Nr. 1152J zu beseitigen, werden im Sondernutzungsplan die Festlegung eines Baugebiets und einer Baulinie aufgehoben.</p> <p>Die mit der Zonenplanfestlegung beabsichtigte Nutzung der Parzelle (Erhaltung und Schaffung von Sport-, Park- und Erholungsanlagen) kann jedoch im Rahmen des vorliegenden Projekts nicht umgesetzt werden. Die bestehenden Auto-Abstellplätze auf den Parzellen 1145J und 1151J sind Teil der Pflicht-Abstellplätze für die Überbauung Jonaport/Jonerhof und können erst mit einer allfälligen, späteren Entwicklung auf den nördlich der Bühlstrasse gelegenen Flächen grundsätzlich anders organisiert werden. Für die bestehende Nutzung als Parkplatz besteht nach Art. 109 PBG Bestandesgarantie (Bestand und Erneuerung). Auch Umbauten und Zweckänderung sind zulässig, soweit dadurch die Rechtswidrigkeit weder vermehrt noch wesentlich verstärkt wird.</p> <p>Es ist zu beachten, dass es sich um eine Nachverdichtung bzw. Aufstockung mit weitgehendem Erhalt der bestehenden Bausubstanz handelt. Anders als bei einem Ersatzneubau sind zahlreiche Gegebenheiten und Abhängigkeiten zu beachten, die nicht von Grund auf neu geplant werden. Eine Vergrößerung der bestehenden Tiefgarage ist nicht möglich und die Aufhebung der bestehenden Parkfelder an der St.Gallerstrasse erhöht den Druck auf die übrigen Abstellplätze im Aussenraum.</p> <p>Vor diesem Hintergrund können auch die im Leitbild Zentrum Jona formulierten Vorschläge für den Bereich nördlich der Bühlstrasse (Neubau und</p>

Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
	<p>Erweiterung der Jonapromenade) grösstenteils nicht aufgenommen werden.</p> <p>Als umsetzbare Massnahme im Sinne des Leitbilds und der Zonierung im Rahmennutzungsplan halten die besonderen Vorschriften in Art. 14b Abs. 4 fest, dass die Parkfeldflächen zu entsiegeln und mit einer belebten Bodenschicht (z. B. Rasengitter) auszugestalten sind. Das Richtprojekt wird ergänzt und umfasst nun auch den Aussenraum-Bereich nördlich der Bühlstrasse. Auf der Parzelle 1151J werden zudem anstelle von zwei Parkfeldern zwei zusätzliche Hochstamm bäume gepflanzt.</p> <p>Berücksichtigung Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.</p>
<p>Grünliberale begrüßen den neuen Überbauungsplan Jonaport, fordern aber Anpassungen.</p> <p>Die GLP Rapperswil-Jona befürwortet die Weiterentwicklung der Überbauung Jonaport/Jonerhof. Damit findet eine positive und notwendige Verdichtung im Zentrum von Jona statt. Insbesondere begrüßen die Grünliberalen, dass es sich um eine Aufstockung mit Erhalt der bestehenden Bausubstanz handelt.</p>	<p>Berücksichtigung Kenntnisnahme</p>
<p>Preisgünstiger Wohnraum realisieren.</p> <p>Die mit der Aufstockung einhergehende Anpassung der Mieten ist grundsätzlich nachvollziehbar. Die wegfallenden Einzelzimmer waren jedoch sehr preisgünstig. Als Ausgleich fordern die Grünliberalen, dass mindestens 30 % der aufgestockten Flächen für preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. Dies ist in den besonderen Vorschriften des Überbauungsplans verbindlich zu sichern.</p>	<p>Bemerkung</p> <p>Die Forderung nach preisgünstigem Wohnraum ist eine nachvollziehbare, politische Forderung. Mit der Aufstockung einher gehen auch kostenintensive weitere Aufwertungen in baulich-architektonischer Weise wie z. B. die Aufstockung mittels nachhaltiger Holzbauweise und die Auffrischung der Gesamtfassade. Die Grundeigentümerschaft zählt darauf, mit der Liegenschaft auch nach der Aufstockung marktübliche Mieteinnahmen zu erzielen, um die neben der Aufstockung anfallenden Kosten auffangen zu können.</p> <p>Die relativ preisgünstigen, aktuellen Mieten für die bestehenden Einzelzimmer und Wohnungen sind bereits marktüblich.</p> <p>Berücksichtigung Keine Berücksichtigung</p>

Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<p>Parkierung (Art. 9 besV) Die Änderung des Überbauungsplans ist entsprechend dahingehend anzupassen, dass die bestehenden schrägen Aussenparkplätze südlich des Jonerhof erhalten bleiben und weiterhin genutzt werden können. Entsprechend ist auch Art. 9 Abs. 2 der besonderen Vorschriften zu erhalten und das Richtprojekt dahingehend anzupassen.</p> <p>Begründung Siehe Schreiben vom 22. November 2023</p>	<p>Bemerkung Das kantonale Amt für Raumentwicklung und Geoinformation schreibt in seinem Vorprüfungsbericht, dass auf die Schrägparkplätze im Bereich der Kantonsstrasse zu verzichten sei. Diese könnten rückwärtig vorgesehen werden. Diese Forderung ist als zwingende Änderung (Genehmigungsvorbehalt) bezeichnet.</p> <p>Diese Forderung entspricht dem üblichen und in der «Arbeitshilfe strassenpolizeiliche Bewilligungen an Kantonsstrassen» festgehaltenen Grundsatz der rückwärtigen Erschliessung. Nur falls eine rückwärtige Erschliessung nicht möglich oder verhältnismässig wäre, sind Zufahrten auf die Kantonsstrasse zulässig. In jedem Fall dürfen Aus- und Einfahrten entlang von Hauptverkehrsstrassen nur vorwärts erfolgen. Weiter sind Zufahrten im Bereich von Fussgängerstreifen zu vermeiden (Abstand in der Regel mind. 10 m).</p> <p>Die bestehende Schrägparkierung entspricht in mehrfacher Hinsicht nicht den geltenden Anforderungen. Da aus den Parkfeldern rückwärts und mit ungenügender Sicht auf die Kantonsstrasse ausgefahren wird, stellt die bestehende Schrägparkierung ein Sicherheitsdefizit dar und ist auch für die unmittelbar angrenzende Querung für Velofahrende und den Fussgängerstreifen kritisch. Angesichts der hohen Verkehrsbelastung der St.Gallerstrasse und der sicherheitsrelevanten Mängel kann die bestehende Situation gemäss Auskunft der kantonalen Behörden auch nicht mit Verweis auf die Bestandesgarantie nach Art. 109 PBG beibehalten werden.</p> <p>Sowohl die Stadt als auch die Grundeigentümerschaft verstehen das Anliegen nach dem Erhalt dieser Kurzzeitabstellplätze und haben daher geprüft, ob alternativ eine verkehrssichere Anordnung von Längsparkfeldern mit einer gebündelten Ein- und Ausfahrt auf die Kantonsstrasse möglich wäre. Die zuständigen kantonalen Fachstellen (Tiefbauamt und Kantonspolizei) stellen jedoch auch für eine solche Lösung keine Bewilligung in Aussicht.</p> <p>Bezüglich der Änderungen an Art. 9 besV ist es korrekt, dass das Parkplatzbedarfsreglement keine Regelung bezüglich Kurzzeitparkplätzen enthält, welche den zur Streichung vorgesehenen Absatz 2 zu ersetzen vermag. Dies gilt im Übrigen auch für den nachfolgenden Absatz 3 bezüglich der Anrechenbarkeit von Parkplätzen an der Bühlstrasse. Die Absätze 2 und 3 von Art. 9 besV sollen deshalb nicht gestrichen werden:</p> <p>Berücksichtigung Teilweise Berücksichtigung</p>

Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<p>Oberfläche wo möglich entsiegeln (Art. 14 besV) Die Umgebungsgestaltung im Richtprojekt ist so anzupassen, dass Art. 14b, Abs. 3 konsequent eingehalten wird.</p> <p>Begründung Die Grünliberalen begrüßen die Entsiegelung der Parkplätze und das Pflanzen von Bäumen, ebenso die Ausgestaltung des südwestlichen Bereichs als attraktiver Freiraum. Diese Massnahmen helfen, die Überhitzung der Stadt zu vermindern. Die in den besonderen Vorschriften (Art. 14b, Abs. 3) festgelegte Entsiegelung wird jedoch im Richtprojekt nicht konsequent umgesetzt. Die GLP Rapperswil-Jona fordert, dass möglichst viel Fläche mit wasser-durchlässigen Belägen gestaltet werden. Die Umgebungsgestaltung im Richtprojekt ist dementsprechend zu überarbeiten.</p>	<p>Bemerkung Das Richtprojekt wurde auf mögliche weitere, entsiegelbare Flächen überprüft und angepasst. Die Parkierungsflächen nördlich der Bühlstrassen werden entsiegelt und mit Rasengittersteinen versehen.</p> <p>Es ist zu beachten, dass es sich bei den Umgebungsf lächen grösstenteils um strassenbegleitende Funktionsräume handelt (Parkierungs- und Anlieferflächen, Vorflächen von Geschäften, gedeckte Passage für den Fuss- und Veloverkehr, Terrasse mit Aussenwirtschaft, Wartebereich für Bushaltestelle). Die von Zufussgehenden und Velofahrenden genutzten Flächen müssen auch künftig mit Hartbelägen ausgestaltet sein, damit sie komfortabel begehbar und befahrbar sowie hindernisfrei sind. Weiter ergibt eine Entsiegelung von überdachten und/oder unterkellerten Bereichen hinsichtlich Versickerung und Verdunstung sowie zur Schaffung von Vegetationsflächen wenig Sinn.</p> <p>Berücksichtigung Teilweise Berücksichtigung</p>

5.4 Öffentliche Auflage

Der Stadtrat hat die Festsetzung der 2. Änderung des Überbauungsplans beschlossen. Die 2. Änderung des Überbauungsplans wird gestützt auf Art. 41 PBG während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Über allfällige Einsprachen entscheidet der Stadtrat.

Die öffentliche Auflage wurde amtlich bekannt gemacht und auf der Publikationsplattform des Kantons St. Gallen publiziert.

Die öffentliche Auflage dauerte vom: bis zum:

5.5 Fakultatives Referendum

Da die 2. Änderung des ÜPs hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe eine materielle Zonenplanänderung bewirkt, untersteht die Änderung nach Art. 36 Abs. 1 Bst. C PBG dem fakultativen Referendum nach Art. 37 Abs. 2 PBG. Das Referendumsverfahren wird nach Abschluss des Einspracheverfahrens durchgeführt.

5.6 Genehmigung

Der Sondernutzungsplan wird nach der Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons St. Gallen und nach der Rechtsmittelfrist sowie allfälligen Rechtsmittelverfahren von der Stadt in Vollzug gesetzt.

Anhang:

- Kurzbeschluss 2020-75, Stellungnahme zu baurechtlichen Fragen, Bau- und Umweltkommission Rapperswil-Jona, Dokument 73.02.08 BVU 2018-1451, 06.04.2020
- AZ-Verlagerung ab dem Grundstück Nr. 621J auf Grundstück Nr. 15J an der Bühlstrasse: Dokument 73.02.08 BVU 2012-863 BVU.140, 26.01.2015
- Mitbericht der Stadtbildkommission zum Richtprojekt Jonaport, 23.09.2024
- Lärmschutznachweis, GS Bauphysik, 27.06.2022
- Nachweis Sichtweiten, asa AG, 06.09.2023
- Nachweis Befahrbarkeit, asa AG, 06.09.2023

Beilagen:

- Richtprojekt, BGS & Partner Architekten AG und atelier tp, 11.07.2025
- PP-Nachweis, BGS & Partner Architekten AG, 11.07.2025