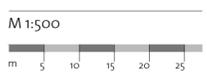




# Stadt Rapperswil-Jona Überbauungsplan BühlPark



Vom Stadtrat erlassen am  
Der Stadtpräsident  
Der Stadtschreiber

Öffentliche Auflage:

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am  
Mit Ermächtigung  
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation



Strittmatter Partner AG | Vadianstrasse 37 | 9000 St. Gallen  
T 071 222 43 43 | F 071 222 26 09  
www.strittmatter-partner.ch | info@strittmatter-partner.ch

4821004\28\ÜP\_BühlPark\_131220.dwg, Wo-BI-seb

Festlegungen		BVo
	Geltungsbereich	Art. 1
	Bereich Zu- und Wegfahrt Sammelgarage	Art. 3
	Richtungspunkt Fussweg, öffentlich	Art. 3
	Anordnungsbereich Autoabstellplatz, öffentlich	Art. 4
	Standort Veloabstellplatz	Art. 4
	Baubereiche Voll- und Arttikageschoss A, B	Art. 5+6
	max. Gebäudehöhe in Metern über Meer	Art. 6
	Baubereiche Veloparkierung und Überdachung C, D	Art. 7
	Umgebungsfläche	Art. 12
	Gestaltungsbereich Bahn- und Bushof	Art. 13
	Gestaltungsbereich Innenhof	Art. 13

Hinweise	
	Baute, bestehend
	Baute und Anlagen, abzubrechen
	Einzelbaum, Baumreihe
	Baubereich D, ausserhalb Perimeter
	Strassen- und Busprojekt
	Rampe Tiefgarage "Jona Port", bestehend
	Hochspannungsfreileitung
	Referenzpunkt Nr. 99922652: 421.28 m ü. M.
	Gewässer

## Besondere Vorschriften

I. Allgemeines	
Art. 1 Geltungsbereich	<p><sup>1</sup> Der Überbauungsplan BühlPark besteht aus der Karte im Massstab 1:500, den besonderen Vorschriften, dem Richtprojekt und dem Planungsbericht.</p> <p><sup>2</sup> Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen sowie die besonderen Vorschriften sind allgemein verbindlich. Die Planeinträge des Richtprojektes vom 20. Dezember 2013, soweit diese in den besonderen Vorschriften erwähnt, sowie die Hinweise sind für den bezeichneten Geltungsbereich wegleitend. Der Planungsbericht dient der Erläuterung.</p> <p><sup>3</sup> Soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des übrigen Rechts.</p>
Art. 2 Zweck	<p>Der Gestaltungsplan bezweckt die gute ortsbauliche und architektonische Einbindung des Areals in das bestehende Ortsgefüge mit Bushof und S-Bahnstation. Ergänzend zur Regelung der Verkehrserschliessung und der Bebauung sind folgende Ziele besonders zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Realisation einer auf die Zukunft ausgerichteten und nachhaltigen Wohn- und Gewerbeüberbauung, welche auf die Umgebung Rücksicht nimmt und eine hohe Wohnqualität aufweist;</li> <li>Sicherung eines gesamtheitlichen und qualitativ hochstehenden städtebaulichen Konzepts;</li> <li>Schaffen von attraktiven, grosszügigen und funktionalen Aussenräumen für die Benutzer der Neubauten und die Nutzer des Verkehrsknotenpunktes;</li> <li>Sicherstellen einer zentralen Fussgänger Verbindung zwischen dem Bahn- und Bushof und den Bushaltestellen an der St. Gallerstrasse.</li> </ol>
II. Erschliessung	
Art. 3 Interne Verkehrserschliessung	<p><sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt der unterirdischen Sammelgarage hat am bezeichneten Bereich über die St. Gallerstrasse zu erfolgen.</p> <p><sup>2</sup> Zwischen den Richtungspunkten ist eine öffentliche Fusswegverbindung mit einer minimalen Breite von 3,00 m zu erstellen.</p>
Art. 4 Ruhender Verkehr	<p><sup>1</sup> Die erforderlichen Autoabstellplätze für die Bewohner und das Personal sowie öffentliche Autoabstellplätze sind in einer unterirdischen Sammelgarage anzuordnen.</p> <p><sup>2</sup> Im bezeichneten Anordnungsbereich sind oberirdische öffentliche Autoabstellplätze zu erstellen.</p> <p><sup>3</sup> Von den vorgeschriebenen Veloabstellplätzen ist eine angemessene Anzahl an den beiden bezeichneten Standorten zu erstellen.</p>
III. Bebauung	
Art. 5 Baubereiche	<p><sup>1</sup> Hochbauten sind nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche A bis D zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind nur untergeordnete Bauteile für die Erschliessung, Entsorgung und die Umgebungsgestaltung, Licht- und Belüftungsschächte, Velolounerstände, Vorbauten, Dachvorsprünge sowie allfällige Notausgänge der Tiefgarage gestattet. Diese sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Gesamtkonzept integrieren.</p>

Art. 6 Baubereiche A und B	<p><sup>1</sup> Die ausgeschiedenen Baubereiche bestimmen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Bauten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist den Baubereichen in Metern über Meer (m ü. M.) zugeordnet. Unterschreitungen sind zulässig, soweit dadurch das architektonische Konzept erhalten bleibt. Balkone und Erker dürfen maximal 2,00 m über die Baubereiche vorspringen, sofern Art. 15 Abs. 6 BauR eingehalten wird. Technisch bedingte Dachaufbauten, sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Diese dürfen die maximale Gebäudehöhe konstruktionsbedingt überschreiten und müssen, wenn technisch möglich, von der Fassade zurückversetzt angeordnet werden.</p> <p><sup>2</sup> Innerhalb der ausgeschiedenen Baubereiche A dürfen maximal 4 Vollgeschosse und in den Baubereichen B ein Attikageschoss erstellt werden.</p>
Art. 7 Baubereiche C und D	<p><sup>1</sup> Im Baubereich C ist eine zweigeschossige Veloparkanlage zu erstellen.</p> <p><sup>2</sup> Innerhalb des Baubereiches D ist eine Überdachung für den Bushof, die Veloparkanlage sowie der witterungsgeschützte Übertritt zur S-Bahnhaltestelle zu erstellen.</p>
Art. 8 Nutzung	Das Erdgeschoss der Baubereiche A dient der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung.
Art. 9 Mehrnutzung	Sofern städtebaulich die Anforderungen erfüllt und sämtliche Vorschriften eingehalten werden, kann über den gesamten Geltungsbereich mit der Baubewilligung eine Mehrnutzung bis maximal 20 % auf die im Baureglement festgelegte Ausnutzungsziffer zugestanden werden.
Art. 10 Architektonische Gestaltung	Sämtliche Bauten haben in Bezug auf die architektonische Ausgestaltung qualitativ erhöhten Anforderungen zu genügen. Der architektonische Ausdruck der Hauptbauten und der Überdachung hat sich am Richtprojekt zu orientieren.
Art. 11 Dach- und Fassadengestaltung	<p><sup>1</sup> In den Baubereichen A und B sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind, mit Ausnahme von Dachterrassen und technischen Anlagen, extensiv zu begrünen.</p> <p><sup>2</sup> Die Fassaden der Hauptbauten sind formal und materialmässig einheitlich zu gestalten.</p> <p><sup>3</sup> Mit der Baueingabe ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen. Für die Fassade ist eine hochwertige Materialisierung vorzusehen.</p>
IV. Umgebung	
Art. 12 Umgebungsflächen	Die ausgeschiedene Umgebungsfläche dient der Erschliessung und ist zweckmässig zu befestigen. Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.
Art. 13 Bereiche mit besonderer Gestaltung	<p><sup>1</sup> Innerhalb des Gestaltungsbereiches «Bahn- und Bushof» ist ein attraktiv gestalteter Umsteigeknoten zu erstellen, welcher eine optimale Betriebsabwicklung der ein- und ausfahrenden Busse, der Taxis sowie ein einfaches und sicheres Umsteigen der ÖV-Benutzer gewährleisten kann.</p> <p><sup>2</sup> Der Gestaltungsbereich «Innenhof» ist als städtischer Innenhof attraktiv zu gestalten, welcher die unterschiedlichen Nutzungen miteinander verbindet. Dabei ist dem öffentlichen Durchgang besondere Beachtung zu schenken. Der Bereich soll aber auch als Aufenthaltsraum und als Aussenraum der Bewohner dienen. Der Sichtbezug zwischen dem Perronzugang und den Bushaltestellen an der St. Gallerstrasse ist sicherzustellen.</p>

Art. 14 Bepflanzung	<p><sup>1</sup> Die Bepflanzung hat sich bezüglich des Anordnungsprinzips am Richtprojekt zu orientieren.</p> <p><sup>2</sup> Entlang der St. Gallerstrasse ist unter Berücksichtigung der angrenzenden Erdgeschossnutzungen eine Baumreihe mit hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen. Auf dem Bahnhofplatz sind unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen Gegebenheiten ebenfalls hochstämmige Laubbäume vorzusehen.</p>
V. Übriges	
Art. 15 Energie	Mit der Baueingabe ist ein Energiekonzept nach Möglichkeit unter Berücksichtigung von erneuerbaren Energien einzureichen. Dabei sind mindestens die Zielwerte gemäss SIA 380/1 anzustreben.
Art. 16 Kehrichtsammelstelle	Im Bereich der Bühlstrasse ist eine Fläche für die Bereitstellung des Kehrichts freizuhalten. Der definitive Standort ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.