

Kanton St. Gallen

Stadt Rapperswil-Jona

ÜBERBAUUNGSPLAN RÜTISTRASSE SÜD

Bericht

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	2
1.1 Ausgangslage	2
1.2 Planungsinstrumente	2
1.3 Übergeordnete Zielsetzung	3
2. Überbauungsplan Rütistrasse Süd	3
2.1 Plangebiet und Zonenordnung	3
2.2 Zweckbestimmung	3
2.3 Vorprüfung	4
2.4 Richtprojekt	4
2.5 Besondere Vorschriften (besV)	4
2.6 Formensprache und Volumetrie	5
2.7 Verkehrserschliessung	5
2.8 Parkierungsorganisation	5
2.9 Aussenraumkonzept	5
2.10 Gewässerschutz und Retention	6
2.11 Energiekonzept	6
2.12 Kataster der belasteten Standorte	6
2.13 Bodenschutz	6
2.14 Lärmschutz	6
2.15 Naturgefahren	6
2.16 Entsorgungsstelle	6
3. Abweichungen vom Baureglement	6
4. Vorteile Überbauungsplan Rütistrasse Süd gegenüber Regelbauweise	7
5. Beilagen	8

1. Vorbemerkungen

Gegenstand dieses Berichts ist der Überbauungsplan Rütistrasse Süd. Das Plangebiet Rütistrasse Süd ist Teil des städtebaulichen Konzeptes Rütistrasse, welches die Gebiete der Überbauungspläne Rütistrasse Süd sowie Chrüzacher I und II umfasst, alles im Modell M. 1:500 dargestellt, siehe Beilage 1.

1.1 Ausgangslage

Dank der Einflussnahme und der Überzeugungsarbeit der Bauverwaltung der Stadt Rapperswil-Jona, dem Entgegenkommen der Grundeigentümer des Plangebietes Rütistrasse Süd sowie Chrüzacher I und II, der Bereitschaft der beiden beauftragten Planungsfirmen BGS & Partner Architekten AG, 8640 Rapperswil und MB Architekten AG, 8853 Lachen SZ, sowie der Unterstützung durch die Stadtbildkommission Rapperswil-Jona ist es gelungen, ein den Leitsätzen 2 und 3 des Raumkonzeptes Kanton St. Gallen und dem Richtplan der Stadt Rapperswil-Jona entsprechendes städtebauliches Konzept im Teilzonenplan Chrüzacher und in den drei Sondernutzungsplänen:

- Überbauungsplan Rütistrasse Süd
- Überbauungsplan Chrüzacher I
- Überbauungsplan Chrüzacher II

festzulegen.

Die beiden massgebenden Leitsätze im Raumkonzept Kanton St. Gallen lauten wie folgt:

Leitsatz 2: Der Kanton St. Gallen entwickelt die Siedlungen innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen und in ausgewählten Entwicklungsschwerpunkten.

Leitsatz 3: Der Kanton St. Gallen ist als Wohnstandort für Stadt- und Landbevölkerung attraktiv und positioniert sich mit geeigneten Flächenangeboten als wettbewerbsfähiger Wirtschaftsstandort.

Die Stadt Rapperswil-Jona ist im genannten Raumkonzept im Handlungsraum Zürichsee-Linth als Regionalzentrum aufgeführt und wird bezüglich „Handlungsraum Zürichsee-Linth“ auf Seite 21 wie folgt beschrieben: „*Rapperswil-Jona bildet als übergeordnetes Wirtschafts-, Kultur- und Freizeitzentrum das Aushängeschild des Handlungsraums und ist Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen und Arbeiten, Bildung, Kultur und Freizeit am Rand des Metropolitanraumes Zürich.*“

Der kommunale Richtplan enthält das Plangebiet Rütistrasse Süd sowie Chrüzacher I und II betreffend folgende Aussagen, dargestellt in der langfristigen Handlungsrichtlinie L 1.4.3 Schönau-Kempraten:

- Teilabschnitte Kempraten und Rütistrasse mit Erstellung Entlastungstunnel gestalterisch aufwerten
- Vorgärten/private Umgebungsgestaltung miteinbeziehen
- Seezugang Kempraten realisieren

Im Zonenplan ist das Plangebiet zum grossen Teil der Wohn-Gewerbe-Zone WG3 und zu einem kleineren Teil der Wohnzone W2b und der Wohnzone W2c zugeordnet.

1.2 Planungsinstrumente

Das städtebauliche Konzept ist in folgenden Planungsinstrumenten dargestellt:

- Teilzonenplan Chrüzacher
- Überbauungsplan Rütistrasse Süd, umfassend die Grundstücke 632J und 680J
- Überbauungsplan Chrüzacher I, umfassend einen Teilbereich des Grundstücks 2118J
- Überbauungsplan Chrüzacher II, umfassend die Grundstücke 592J und Teilbereich 2118J

Die Totalfläche des Plangebietes der drei Überbauungspläne umfasst ca. 16'866 m². Diese Fläche entspricht auch der anrechenbaren Landfläche gemäss Art. 61 BauG, zuzüglich Abtretungsfläche Fuss- und Radweg Rütistrasse im Bereich Planungsgebiet Überbauungspläne Chrüzacher I und II.

1.3 Übergeordnete Zielsetzung

Beim Plangebiet Rütistrasse, umfassend das Teilzonenplangebiet Chrüzacher und die drei Überbauungsplangebiete, handelt es sich um einen typischen funktionalen urbanen städtischen Teilraum, in welchem es gilt, die öffentlichen und die privaten Interessen zu definieren, zu gewichten, zu koordinieren und schliesslich umzusetzen und zwar in Beachtung der beiden in Ziff. 1.1 genannten Leitsätze aus dem Raumplanungskonzept Kanton St. Gallen und des Richtplanes der Stadt Rapperswil-Jona. Besonders wichtig für diesen Teilraum sind die „Torbildung“ und die „Adresswirkung“, d.h. die Definition des Stadteinganges von Nordosten her, die heute fehlt und die Aufwertung des Strassenraumes der Rütistrasse im Plangebiet, welcher immerhin 350 m lang ist, gemessen ab dem Knoten Schönauf bis zur Einmündung der Kreuzackerstrasse in die Rütistrasse.

Hinzu kommen die Anforderungen der Stadtbildkommission an die Wohnqualität, die Aussenraumgestaltung, die Quartierattraktivität sowie die Erschliessung für den Langsamverkehr (LV) und den motorisierten Individualverkehr (MIV) im Plangebiet.

2. Überbauungsplan Rütistrasse Süd

2.1 Plangebiet und Zonenordnung

Das schwarz umrandete Plangebiet Rütistrasse Süd befindet sich zum grösseren Teil in der Wohn-Gewerbe-Zone WG3 und zu einem kleineren Teil in der Wohnzone W2c. Es umfasst folgende zwei Parzellen mit den nachgenannten Grundstücksflächen (anrechenbare Landfläche nach Art. 61 BauG):

Grundstück	Teilfläche WG3	Teilfläche W2c	Gesamtfläche
Parzelle Nr. 632J	3'984 m ²	0 m ²	3'984 m ²
Parzelle Nr. 680J	2'076 m ²	1'752 m ²	3'828 m ²
Total anrechenbare Landfläche	6'060 m ²	1'752 m ²	7'812 m ²

2.2 Zweckbestimmung

Gemäss Art. 2 besV gilt für den Überbauungsplan Rütistrasse Süd folgende Zweckbestimmung:

- a) Eine Torbildung und Adresswirkung, die den Beginn der urbanen Stadt Rapperswil-Jona im Gebiet Schönauf eindeutig definiert;
- b) Eine punktförmige städtebaulich überzeugende Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität entlang der Rütistrasse und eine hangseitige attraktive fächerförmige Wohnüberbauung, verbunden durch eine grosszügige Freifläche mit Begegnungsplatz entlang der Meienbergstrasse;
- c) Eine Volumetrie- und Formensprache, welche die Quartierattraktivität unterstützt;
- d) Eine Aussenraumgestaltung, welche grosszügige und attraktive Begegnungs- und Spielflächen anbietet, diese mit einer durchdachten Wegführung verbindet und so die Quartierdurchlässigkeit sicherstellt;
- e) Eine zweckmässige und flächensparende Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr und den Langsamverkehr sowie die Sicherstellung der Pflichtparkfelder in der Tiefgarage und der Besucherparkfelder, wie auch der Velo- und Motorrad-Abstellplätze.

2.3 Vorprüfung

Die an den vier Sitzungen vom 21. Februar 2013, 14. März 2013, 05. April 2013 und vom 23. Mai 2013 diskutierten Anforderungen der Mitglieder der Stadtbildkommission bezüglich Torbildung und Adresswirkung, Formensprache, Volumetrie sowie Begrünung sind im vorliegenden Überbauungsplan Rütistrasse Süd vollumfänglich berücksichtigt. Ebenso die Ausführungen im Vorprüfungsbericht des AREG vom 20. November 2013.

2.4 Richtprojekt

Der vorliegende Überbauungsplan Rütistrasse Süd mit dem Richtprojekt basiert auf der Zweckbestimmung nach Ziff. 2.2. Das Richtprojekt ist im Modell M. 1:500, (Beilage 1) und in Planform (Beilage 10) dargestellt.

Das Richtprojekt enthält vier Punktbauten entlang der Rütistrasse und hangseitig, talseits der Meienbergstrasse, die fächerförmig angeordneten Wohnbauten, unterirdisch verbunden durch das Tiefgaragensystem.

Es umfasst in den Bereichen A, B, C und D ein Untergeschoss mit Tiefgarage und Nebenräumen, darüber ein Erdgeschoss, drei Obergeschosse, sowie ein Attikageschoss mit attraktiver Wohnnutzung. In den Bereichen E und F sind über dem Tiefgaragensystem ein Untergeschoss mit Nebenräumen, sowie ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, sowie ein Attikageschoss, jeweils mit attraktiver Wohnnutzung vorgesehen.

Das Richtprojekt enthält, basierend auf der anrechenbaren Landfläche von 7'812 m² und der max. zulässigen Ausnutzungsziffer - zuzüglich max. 20 % Bonus - total 6'057 m² anrechenbare Geschossfläche nach Art. 61 BauG. Es ist noch eine Ausnutzungsreserve von ca. 85 m² für Optimierungen im Baugesuch vorhanden, vgl. Beilage 2.

Die Wohnnutzung ist gemäss Wohnungsspiegel in der Beilage 3 wie folgt gegliedert, wobei für jede Wohnung min. eine Loggia, eine Terrasse oder ein Balkon geplant ist:

- 2.5 Zimmerwohnungen	1
- 3.5 Zimmerwohnungen	8
- 4.5 Zimmerwohnungen	34
- Total Wohnungen	43

Die geplanten Gebäude werden entweder mit dem Label „Minergie“ zertifiziert, oder werden so ausgerüstet, dass höchstens 60% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt wird.

2.5 Besondere Vorschriften (besV)

Für die Verwirklichung des Bauprojektes sind im Überbauungsplangebiet sechs Baubereiche (A, B, C, D, E und F) mit den entsprechenden max. zulässigen Geschossen, sowie den max. zulässigen Gebäude- und Firsthöhen in m und als Höhenkoten festgelegt.

Die nach Baureglement max. zulässigen Gebäude- und Firsthöhen werden in den Baubereichen A, B, C, und D überschritten, in den Baubereichen E und F eingehalten, resp. unterschritten. vgl. dazu Tabelle „Abweichungen vom Baureglement“ in Beilage 6 dieses Berichts.

Ebenso ist in den besV die Gewährung eines Ausnutzungsbonus von max. 20% festgelegt, was die in der Beilage 2 aufgeführten Flächen ergibt. Die tatsächlich zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) nach Art. 61 BauG wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen.

Die Anzahl der zugelassenen Vollgeschosse nach Regelbauweise gemäss Art. 8 BauR wird in den Baubereichen A, B, C und D erhöht, was aus der oben genannten Beilage 6 „Abweichungen vom Baureglement“ hervorgeht.

Die Definition der Einhaltung der grossen Grenzabstände gegenüber den Bauten in den Baubereichen A-F ist in Abs. 11 Art. 3 besV festgelegt, vgl. Beilage 9. Weiter ist in Abs. 8 Art. 3 die Aufhebung der max. Gebäudelänge und des Mehrlängenzuschlages festgelegt.

Die Definition der beiden frei wählbaren Gebäudeseiten für den Rücksprung der Fassaden Attikageschoss der Häuser 5 (Baubereich E) und 6 (Baubereich F) ist in Abs. 5 Art. 3 besV festgelegt.

Ebenso sind in den besV Bestimmungen die Verkehrserschliessung, die Parkierungsorganisation und die Aussenraumgestaltung, inkl. der Begegnungs- und Spielflächen definiert.

Schliesslich enthalten die besV auch Bestimmungen zu den Energiekennwerten, zur Energiegewinnung sowie zur Entsorgung, zu allfälligen Altablagerungen und zum Gewässerschutz (inkl. Retention).

2.6 Formensprache und Volumetrie

Die Bestimmungen zur architektonischen Gestaltung sind in Art. 3, 5 und 7 besV festgelegt. Diese sollen sicherstellen, dass sich die Baukörper städtebaulich massstäblich in das Quartier einfügen und dieses, sowie den Strassenraum aufwerten. Deshalb wird auch ein Material- und Farbkonzept mit den entsprechenden Mustern verlangt. Weiter wird bestimmt, dass das Bauprojekt vom Richtprojekt nur soweit abweichen darf, als dadurch das Bauvorhaben qualitativ verbessert wird.

2.7 Verkehrserschliessung

Die Verkehrserschliessung bzw. die Ein- und Ausfahrt zum Tiefgaragensystem erfolgt ab der Meienbergstrasse, welche einen deutlich tieferen DTV aufweist als die Rütistrasse.

Bezüglich Verkehrsaufkommen und Auswirkungen auf den Verkehr auf der Rütistrasse ist von der Firma Ernst Basler + Partner AG ein Verkehrsgutachten, dat. 28.03.2014 erstellt worden, vgl. Beilage 7.

Wie im Verkehrsgutachten in Ziff. 6.4 festgehalten wird, wird die Rütistrasse im Bereich der drei Überbauungsplangebiete „Rütistrasse Süd“, sowie „Chrüzacher I“ und „Chrüzacher II“ wie folgt ausgebaut:

- Strassenaufweitungen für Abbiege- / Aufstellstreifen Chrüzacher II und III
- zwei Fussgängerstreifen mit Schutzinseln
- Verschiebung der Bushaltestellen Schönau und Betrieb als Fahrbahnhaltestellen
- Busbevorzugung durch koordinierte Knotensteuerung Kreuzacker-/Rütistrasse und Schönau

Im Verkehrsgutachten wird festgehalten, dass mit der aufgeführten Umgestaltung des Strassenraums und den beschriebenen Massnahmen ein reibungsfreier Verkehrsfluss sowie eine Busbevorzugung gewährleistet werden können.

Die interne Verkehrserschliessung für den Langsamverkehr ist auch Gegenstand des Aussenraumkonzeptes, vgl. dazu Ziff. 2.9 dieses Berichts.

2.8 Parkierungsorganisation

Basierend auf den einschlägigen Bestimmungen im Parkplatzbedarf-Reglement und den anrechenbaren Geschossflächen enthält das Richtprojekt in der Tiefgarage 76 Einstellplätze, inkl. 2 für behinderte Autofahrer geeignete Parkplätze. Oberirdisch werden 10 Besucherplätze, davon 2 Parkplätze für behinderte Menschen erstellt. Somit werden total 86 Parkplätze (Ein- und Abstellplätze bzw. Pflicht- und Besucherparkplätze) verwirklicht. In der Tiefgarage sind zudem 8 Abstellplätze für Motorräder vorgesehen. Die tatsächlich erforderliche Zahl der Ein- und Abstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren anhand des Bauprojektes nachzuweisen. Die Berechnung der Parkplätze aufgrund des Richtprojektes und der max. zulässigen anrechenbaren Geschossfläche ist in der Beilage 4 enthalten.

Die erforderlichen Velo-Abstellplätze gemäss Beilage 4 werden in Abstellräumen auf dem Eingangsgeschoss, resp. dem Untergeschoss, gut zugänglich angeordnet. Zusätzliche Velo-Abstellplätze können in der Tiefgarage und im Rahmen der Umgebungsgestaltung oberirdisch als Nebenbauten realisiert werden, wobei diese Art. 15 BauR entsprechen müssen.

2.9 Aussenraumkonzept

Der Aussenraumgestaltung kommt grosse Bedeutung zu, denn es gilt sowohl den Strassenraum aufzuwerten als auch attraktive Freiflächen bzw. Begegnungs- und Spielflächen sicherzustellen. Die diesbezügliche Flächenberechnung ist in der Beilage 5 enthalten.

Die vorliegende überzeugende Aussenraumgestaltung des Richtprojektes haben die Blau und Gelb Landschaftsarchitekten, Neue Jonastrasse 90, 8640 Rapperswil, entworfen, vgl. Beilage 11. Sie dient

als Vorlage für das Bauprojekt und wird in diesem verfeinert. Die entsprechende Darstellung erfolgt gemäss Art. 7 besV im Umgebungsplan.

2.10 Gewässerschutz und Retention

Gemäss der Gewässerschutzkarte liegt das Überbauungsplangebiet im „übrigen Bereich“. Im GEP-Plan, Teil Lenggis M. 1:2000, Plan Nr. 8800-121 und im Konzeptplan, Teil Lenggis M. 1:2000, Plan Nr. 8800-111, beide dat. 20.09.2012, ist das Überbauungsplangebiet dem „Gebiet mit Trennsystem“ zugewiesen.

Die Entwässerung der geplanten Überbauung basiert auf diesen Grundlagen und wird gemäss den Weisungen der Bauverwaltung der Stadt im Kanalisationsplan des Bauprojektes als Trennsystem projektiert, inkl. die geplanten Versickerungsanlagen im Plangebiet.

2.11 Energiekonzept

Das Überbauungsplangebiet wird mit einer ökologischen und energiepolitisch sinnvollen sowie zukunftsorientierten Heiztechnologie versorgt.

Die Gebäude sind entweder mit dem Label „Minergie“ zu zertifizieren, oder sind so auszurüsten, dass höchstens 60% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt wird. Je nach gewähltem Konzept können zur Energiegewinnung auf den Flachdächern Sonnenkollektoren installiert werden vgl. dazu Abs. 9 Art. 3 besV und Art 12 besV.

2.12 Kataster der belasteten Standorte

Im Überbauungsplangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollten trotzdem bei den Aushubarbeiten solche zu Tage treten, wird gemäss Art. 9 besV verfahren.

2.13 Bodenschutz

Gemäss Hinweiskarte „Prüfgebiete Bodenverschiebungen“ ist entlang der Rütistrasse der Oberboden mit hoher Wahrscheinlichkeit bis ca. 15 m ab Fahrbahnrand bis in eine Tiefe von 0.2 m mit Schadstoffen belastet. Deshalb sind in Art. 10 besV die entsprechenden Massnahmen festgelegt.

2.14 Lärmschutz

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Rütistrasse (DTV 2013 = 20'042 Fz/24h) wurde durch die Firma Remund + Kuster AG, 8808 Pfäffikon, ein Lärmschutznachweis dat. 28.03.2014 erstellt, vgl. Beilage 8. Darin wird nachgewiesen, dass im Richtprojekt die Belastungsgrenzwerte (IGW II bzw. IGW III) tags und nachts eingehalten werden.

Das Lärmschutzgutachten zeigt auch, dass durch die Punktbauten entlang der Rütistrasse die Verkehrslärmimmissionen auf die dahinterliegenden Nachbarbauten bzw. Wohnungen vermindert werden.

2.15 Naturgefahren

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Naturgefahrengebiete.

2.16 Entsorgungsstelle

An dem im Überbauungsplan bezeichneten Standort wird eine überdeckte oder als Unterflursystem konzipierte Entsorgungsstelle realisiert.

3. Abweichungen vom Baureglement

Die Abweichungen vom Baureglement bzw. von der Regelbauweise sind tabellarisch in der Beilage 6 aufgeführt.

4. Vorteile Überbauungsplan Rütistrasse Süd gegenüber Regelbauweise

- Die Überbauung Rütistrasse Süd erzeugt die Torbildung und Adresswirkung, die den Beginn des urbanen Siedlungsgebietes der Stadt Rapperswil-Jona eindeutig definieren.
- Es entsteht eine städtebaulich überzeugende Quartierqualität.
- Die punktförmigen Bauten entlang der Rütistrasse bewirken eine Aufwertung des Strassenraumes. Zwischen den Bauvolumen „fließt“ der grüne Hang weiterhin quasi bis an die Rütistrasse. Es werden interessante Durchblicke freigehalten.
- Hangseitig sind nach Westen orientiert attraktive fächerförmige Wohnbauten als Bindeglied zum bestehenden Quartier angeordnet.
- Dank der durchdachten Anordnung der Bauvolumen kann auf der verkehrsabgewandten Seite eine besonders grosszügige Freifläche mit Spielflächen für Kinder und attraktivem Begegnungsplatz geschaffen werden.
- Dank der zentralen, zweckmässigen und flächensparenden Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr und die unterirdische Parkierung werden die Verkehrsimmissionen für die Bewohner minimiert.
- Die öffentlichen Fussgängerverbindungen zwischen den im Überbauungsplan definierten Richtungspunkten erhöhen die Quartierdurchlässigkeit.
- Die Energieeffizienz der Bauten übertrifft die gesetzlichen Mindestanforderungen.

5. Beilagen

- Beilage 1: Modellfotos + Modell M. 1:500 (separat)
- Beilage 2: Ausnützungsberechnung
- Beilage 3: Wohnungsspiegel
- Beilage 4: Nachweis Parkfelder für Motorfahrzeuge, Nachweis Abstellplätze für Velos +Motorräder
- Beilage 5: Begegnungs- und Spielflächen
- Beilage 6: Abweichungen vom Baureglement
- Beilage 7: Verkehrsgutachten Ernst Basler + Partner AG, dat. 28.03.2014
- Beilage 8: Lärmschutznachweis Remund + Kuster AG, dat. 28.03.2014
- Beilage 9: Grenz- und Gebäudeabstände für Richtprojekt, dat. 28.03.2014
- Beilage 10: Richtprojekt bestehend aus:
- Plan 598-100 Ebene 0 - Garage / Eingang Haus 1-4, M. 1:200, 28.03.2014
 - Plan 598-101 Ebene 1 - Garage / Wohnen /Keller, M. 1:200, 28.03.2014
 - Plan 598-102 Ebene 2 - Wohnen / Keller, M. 1:200, 28.03.2014
 - Plan 598-103 Ebene 3 - Eingang Haus 5-6 / Wohnen, M. 1:200, 28.03.2014
 - Plan 598-104 Ebene 4 - Wohnen Haus 1-6, M. 1:200, 28.03.2014
 - Plan 598-105 Ebene 5 - Attika Haus 1-6, M. 1:200, 28.03.2014
 - Plan 598-110 Längsschnitt 21 / Ansicht Süd, M. 1:200, 28.03.2014
 - Plan 598-111 Längsschnitt 20 / Ansicht Nord, M. 1:200, 28.03.2014
 - Plan 598-112 Ansicht West & Ost / Querschnitte, M. 1:200, 28.03.2014
- Beilage 11: Richtprojekt Umgebungsgestaltung bestehend aus:
- Umgebung Richtprojekt M. 1:200, Blau und Gelb Landschaftsarchitekten, 28.03.2013
 - Umgebung Gesamtplan M. 1:500, Blau und Gelb Landschaftsarchitekten, 28.03.2013
- Beilage 12: - Teilstrassenplan Chrüzacher & hinterer Meienberg, 28.03.2014