



Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und
Architektur AG

Kanton St. Gallen
Stadt Rapperswil-Jona

Überbauungsplan Meiengartenstrasse

Erläuterungsbericht



Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und
Architektur AG

Spinnereistrasse 29
8640 Rapperswil-Jona
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:
Patricia Wenk
Janine Gübeli

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	2
1.1 Grundsätzliches	2
1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
1.2.1 Zonenplan	2
1.2.2 Gewässerschutz	3
1.2.3 Naturgefahren	4
1.3 Zielsetzung	4
2. Beschrieb Richtprojekt	4
2.1 Ortsbauliches Konzept	4
2.2 Architektur / Wohnungstypen	5
2.3 Verkehrserschliessung und Parkierung	5
2.4 Umgebungsgestaltung	6
3. Kennziffern und Nachweise Richtprojekt	7
3.1 Anrechenbare Geschossfläche und Ausnützung	7
3.2 Anzahl Wohneinheiten	7
3.3 Abstellplätze Motorfahrzeuge (PP)	7
3.4 Abstellplätze Zweiradfahrzeuge (VP)	8
3.5 Kinderspielflächen	8
4. Abweichungen vom Baureglement	9

Anhang

1. Ausgangslage

1.1 Grundsätzliches

Das Überbauungsplangebiet „Meiengartenstrasse“, bestehend aus den beiden Grundstücken Nr. 2870J und 2877J, umfasst rund 7'648 m². Es befindet sich am Fusse des Meienbergs in einem reinen Wohnquartier mit mehrheitlich älteren Mehrfamilienhäusern.

Da die Grundstücke heute deutlich unternutzt sind, plant die private Bauherrschaft eine Neuüberbauung mit 4 Mehrfamilienhäusern. Die vier bestehenden, älteren Mehrfamilienhäuser sollen in diesem Zusammenhang abgerissen werden. Die Neuüberbauung wird vom Architekturbüro rüegg architekten ag in 8640 Rapperswil geplant.

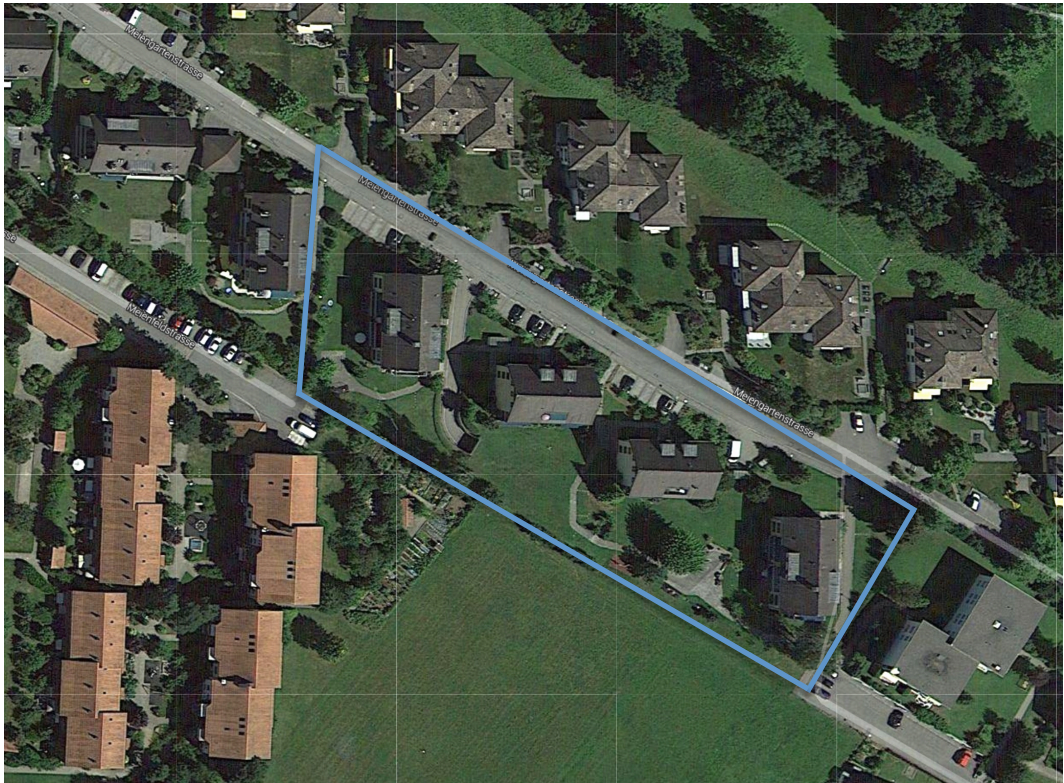


Abb. 1: Luftbild GoogleMaps mit Überbauungsplanperimeter (blau)

1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.2.1 Zonenplan

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Rapperswil-Jona liegt das Überbauungsplangebiet in der Wohnzone W3. Die südlich angrenzende, noch nicht überbaute Wiese ist ebenfalls der Wohnzone W3 zugewiesen. Die Grundstücke nördlich der Meiengartenstrasse, ebenfalls mit Mehrfamilienhäusern überbaut, liegen in der Wohnzone W2c.

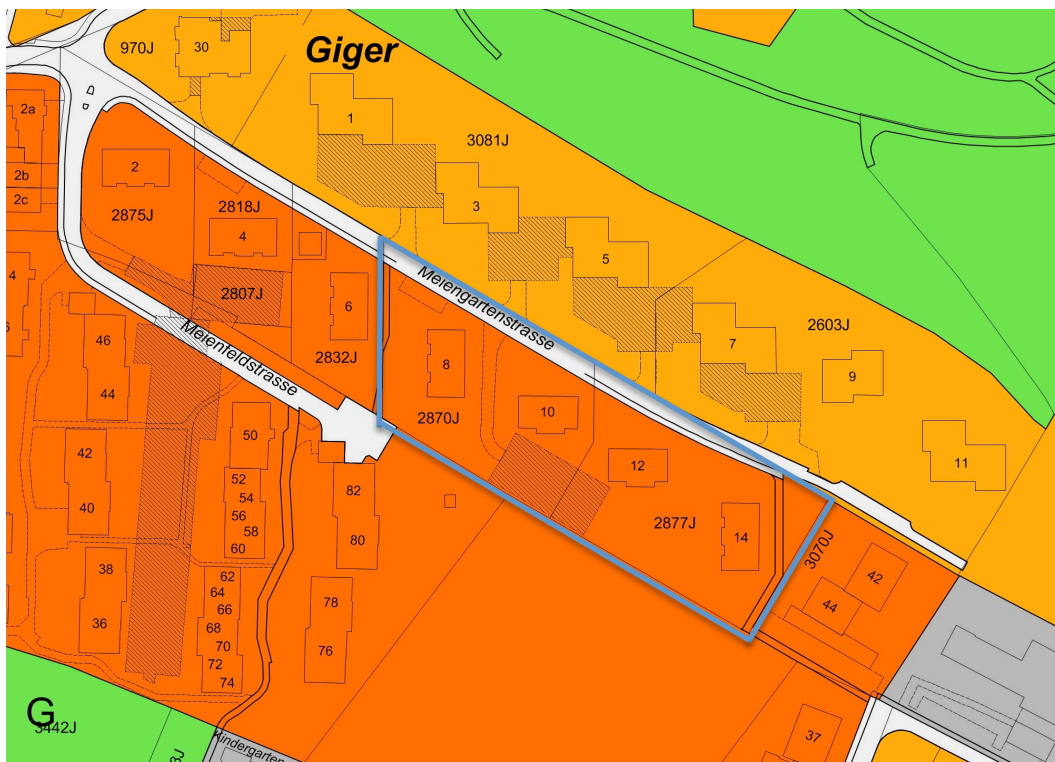


Abb. 2: Ausschnitt Zonenplan mit Überbauungsplanperimeter (blau)

1.2.2 Gewässerschutz

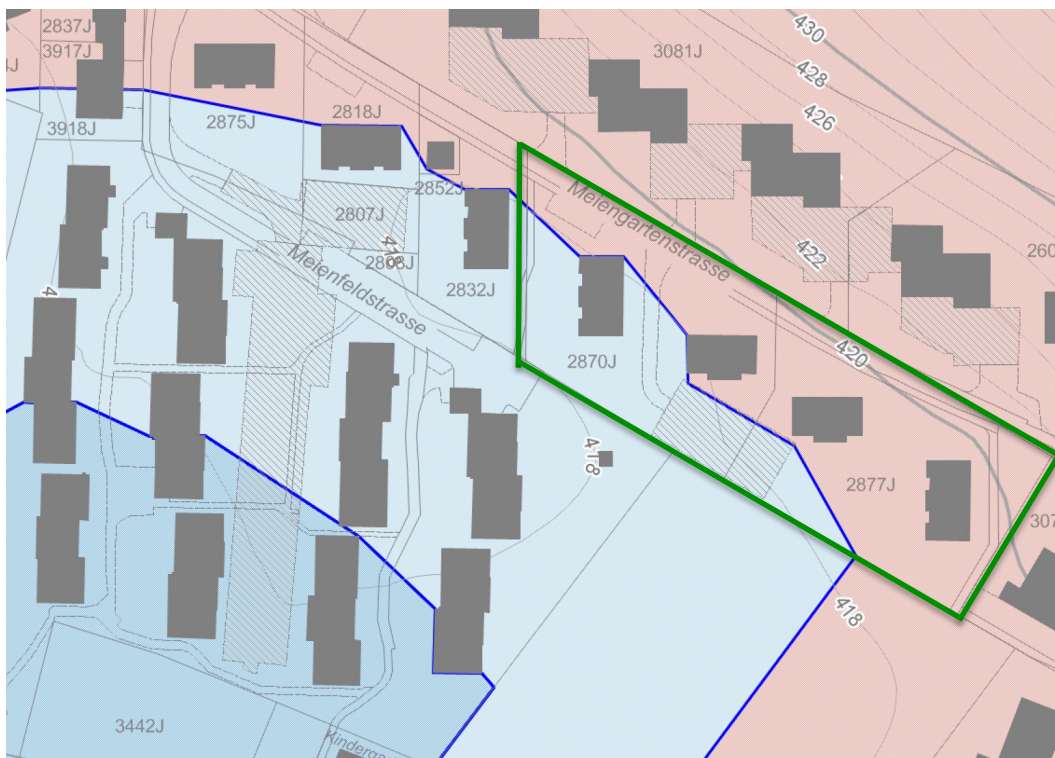


Abb. 3: Ausschnitt Gewässerschutzkarte mit Überbauungsplanperimeter (grün)

Gemäss Gewässerschutzkarte liegt das gesamte Überbauungsplangebiet im Gewässerschutzbereich A_u (rosa) sowie im südwestlichen Teil in der Grundwasserschutzzone S3 (hellblau) der Grundwasserfassung Hanfländer. Die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zum Grundwasser- und Gewässerschutz sowie die Bestimmungen des kommunalen Schutzzonenreglementes sind einzuhalten. Entsprechende Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

1.2.3 Naturgefahren

Gemäss Gefahrenanalyse des Kantons sind für das Überbauungsplangebiet keine Gefährdungen ersichtlich.

1.3 Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Überbauungsplan „Meiengartenstrasse“ soll die Voraussetzung für die Realisierung einer zeitgemässen und qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung geschaffen werden, welche sich gut in die bestehende Umgebung einfügt.

Zudem kann die im öffentlichen Interesse stehende Verkehrsberuhigung in den Wohnquartieren optimal miteinbezogen werden, indem die Meiengartenstrasse, welche nicht ausparzelliert und dadurch Teil des Überbauungsplangebietes ist,verkehrsberuhigt und quartiersorientiert gestaltet wird.

2. Beschrieb Richtprojekt

2.1 Ortsbauliches Konzept

Die Überbauung Meiengartenstrasse liegt in einem ruhigen, zentral gelegenen Quartier in Rapperswil-Jona, welches durch seine strenge Ausrichtung Nord-Süd und Ost-West geprägt ist. Die quer zu dieser Ordnung verlaufende Meiengartenstrasse bildet eine Besonderheit des Ortes.

Die vorgeschlagene Typologie orientiert sich stark am Bebauungsmuster der Nachbarschaft. Die Setzung und Dimensionen nehmen Bezug auf die gewachsene Struktur der Umgebung und führen den bestehenden Rhythmus entlang der Meiengartenstrasse weiter.

Um möglichst viel Freifläche zu generieren, sind die einheitlichen Volumen kompakt gehalten. Durch Absätze im Grundriss und durch vier Abstufungen in den Gebäudehöhen wird das Volumen der einzelnen Körper plastisch geformt und reagiert damit direkt auf die unmittelbaren Nachbarn, auch überbauungsintern. Ein Zurückspringen der Fassaden bei den jeweiligen Überecksituationen, in Kombination mit einem Geschosssprung an gleicher Stätte, weitet den Blick zwischen den Gebäuden hindurch. Durch den Versatz, welche die Häuser entlang der Meiengartenstrasse natür-

lich erfahren, hat jede Gebäudeseite einen grosszügigen, nicht bebauten Aussenraum vorgelagert.

2.2 Architektur / Wohnungstypen

Die Ein-/Ausfahrt der unterirdischen Einstellhalle befindet sich beim westlichen Auftakt der Überbauung, welche ins Haus A integriert ist. Dadurch resultiert eine minimale Verkehrsbelastung durch den MIV auf der östlichen Hälfte der Meiengartenstrasse. Zu Fuss oder mit dem Fahrrad werden die vier Mehrfamilienhäuser jeweils nordseitig, von der Meiengartenstrasse her, betreten.

Ein Korridor, an welchem ein grosszügiger Velo-/ Abstellraum ebenerdig platziert ist, führt ins zentral angeordnete, zenital belichtete Treppenhaus, von welchem die Wohnungen und das Untergeschoss mit der Tiefgarage erschlossen werden.

Die südlichen Wohnungen sind, dem Terrainverlauf entsprechend, ein Halbggeschoss nach unten versetzt. Somit werden pro Podest maximal zwei Wohnungen bedient. Alle Wohnungen sind übereck angeordnet und mindestens in zwei Richtungen orientiert. Im 3. Obergeschoss entfällt nordseitig die Nord-West-Wohnung. Dies ergibt bei der Nord-Ost-Wohnung eine attikaähnliche Situation, mit zugehöriger Terrasse und dreiseitiger Ausrichtung. Dem Treppenlauf folgend bildet die Attikawohnung, welche um ein halbes Geschoss die Gebäudehöhe überragt, den Abschluss.

Um die klare Formsprache der Volumen zu stärken, werden bei allen Wohnungen die Aussenräume in Form von Loggien ausgebildet. Dies gilt auch für die Erdgeschosswohnungen, was die vier Bauten als eigenständige Körper in der allgemein zugänglichen Umgebung ruhen lässt.

In der Überbauung sollen Mietwohnungen für alle Altersklassen, Familien, Singles wie auch Paare angeboten werden. Die Wohnungsgrössen variieren zwischen kompakten 2.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen, sowie etwas grosszügigeren 4.5 Zimmer-Attikawohnungen. Die Richtlinien der SIA 500 bilden einen integralen Bestandteil des Entwurfs.

Die Überbauung Meiengarten soll ein Beitrag zur inneren Verdichtung darstellen, welche die nähere Umgebung sensibel mit einbezieht und sich trotz Ausnützungsbonus an ihrer Massstäblichkeit orientiert.

2.3 Verkehrserschliessung und Parkierung

Die Haupteerschliessung der Mehrfamilienhäuser erfolgt ab der Meiengartenstrasse. Die Zufahrt zur Tiefgarage mit rund 80 Parkplätzen (gemäss Richtprojekt) befindet sich in der nordwestlichen Ecke des Überbauungsplangebietes. Die 6 Besucherparkplätze sind als Längsparkplätze in die Strassengestaltung integriert, mit Ausnahme des Behindertenparkplatzes, welcher sich bei der Tiefgaragenzufahrt befindet. Der detaillierte Parkplatznachweis befindet sich in Ziffer 3.3 .

Die Meiengartenstrasse, welche nicht ausparzelliert sondern Bestandteil des Überbauungsplangebietes ist, liegt in einer Tempo30-Zone und ist eine Stichstrasse. Sie

endet für den MIV gleich östlich des Überbauungsplangebietes und hat sehr wenig Autoverkehr. Die Fahrbahnbreite beträgt rund 5.00m (bestehend), was den Begegnungsfall Lastwagen/Personenwagen zulässt. Um den verkehrsberuhigten Charakter der Meiengartenstrasse zu unterstützen ist eine Rahmenbepflanzung mit Hochstammbäumen vorgesehen.

Entlang der westlichen Grenze zum Nachbargrundstück Nr. 2832J besteht eine öffentliche Wegverbindung zur Meienfeldstrasse (öffentliches Fusswegrecht vom 21.05.1982). Sie hat nur eine quartierinterne Bedeutung und bleibt unverändert bestehen.

Entlang der östlichen Grenze zum Nachbargrundstück Nr. 3070J verläuft eine bestehende, öffentliche Wegverbindung zur Meienhaldenstrasse (öffentliches Fusswegrecht vom 26.11.1981). Diese nimmt auch im Velonetz der Stadt Rapperswil-Jona eine wichtige Bedeutung ein und ist im Konzept „Fuss- und Radverkehr“ der Stadt von 2007 auch als Schwachstelle aufgeführt, mit dem Handlungshinweis, die Verbindung für den Veloverkehr auszubauen und zu sichern. Sie weist neu eine Breite von 3.00m auf und wird in geschwungener Form geführt.

2.4 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung basiert auf der Lage der Neuüberbauung in einem ruhigen, jedoch gut erschlossenen und zentralen Wohnquartier; vgl. auch Umgebungsplan im Anhang 10.

Die Fussgängererschliessung der Wohnhäuser sowie die aktiven Spiel- und Aufenthaltsbereiche werden entlang der Strasse angeordnet und in ihrer Höhenlage à Niveau zum Trottoir gesetzt. Den Auftakt von Westen her bildet ein Vorplatz der auch die ebenerdige Zufahrt zur Tiefgarage aufnimmt und an dem seitlich die Entsorgungsstelle (Containerabstellplatz) angeordnet ist. Darauf folgen entlang dem leicht geschwungenen Trottoir modellierte Grün- und Kiesflächen, welche in unterschiedlicher Form als Spiel- und Bewegungsräume dienen und im Zusammenhang mit den Hauszugängen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.

Zwischen der Meiengartenstrasse und den Gebäudeecken zonieren gemischte Gruppen von hochstämmigen, mittel- bis grosskronigen Laub- und Nadelbäumen den vielfältigen Erschliessungs- und Aufenthaltsbereich. Zwischen den Bauten leitet eine Pflanzung von mittelhohen Wild- und Gartengehölzen über zur einfach gehaltenen Grünfläche im Süden der Anlage. Gehölze einzeln und in Gruppen bespielen diese eher ruhige Rasenfläche.

3. Kennziffern und Nachweise Richtprojekt

3.1 Anrechenbare Geschossfläche und Ausnützung

Anrechenbare Grundstücksfläche (inkl. Strassenfläche Meiengartenstrasse):

- Grundstück Nr. 2870J	3'760 m ²
- Grundstück Nr. 2877J	3'888 m ²
- Total anrechenbare Grundstücksfläche	<u>7'648 m²</u>

Bauzone: W3

Ausnützungsziffer: 0.7 + 20% Bonus = 0.84

Zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF): $7'648 \times 0.84 = \mathbf{6'424.3\ m^2}$

Anrechenbare Geschossfläche (aGF) Richtprojekt: ca. 6'414 m² ✓
(detaillierter Nachweis siehe im Anhang 1)

3.2 Anzahl Wohneinheiten

Gemäss Richtprojekt werden folgende Wohnungstypen angeboten:

- 2,5-Zimmer:	8
- 3,5-Zimmer:	18
- 4,5-Zimmer:	23
- 4,5-Zi Attika-Wohnung:	8
- 5,5-Zimmer:	1
- Total:	<u>58 Wohnungen</u>

3.3 Abstellplätze Motorfahrzeuge (PP)

Der minimale Bedarf gemäss rechtsgültigem Parkplatzbedarfs-Reglement der Stadt Rapperswil-Jona (Bewohner-Parkplätze) bzw. den Vorschriften zum ÜP (Besucher-Parkplätze) beträgt:

- aGF Wohnen (Richtprojekt):	ca. 6'400 m ²
- Parkplätze Bewohnende (1 PP pro 80 m ²):	80 PP
- Wohnen Besucher (gemäss ÜP):	7 PP ¹⁾
- Total Bedarf:	<u>ca. 87 PP</u>

¹⁾ Gemäss Parkplatz-Verordnung Rapperswil-Jona wären 10% der Bewohner-Parkplätze für Besucher vorgeschrieben, also 8 PP. Da sich das Überbauungsplangebiet in der Ebene und unmittelbar angrenzend an die Erschliessungszone D befindet (Reduktion der Besucher-PP um 10%) und die Stadt den Langsamverkehr aktiv fördert, wurde die Anzahl Besucher-Parkplätze in den Vorschriften zum ÜP um 1 Parkplatz reduziert.

Nachweis Richtprojekt (vgl. auch Anhang 2):

- Bewohner-PP in Tiefgarage:	80 PP	davon 1 Behinderten-PP
- Parkplätze Besucher oberirdisch:	7 PP	davon 1 Behinderten-PP
- Total Parkplätze:	87 PP	✓

3.4 Abstellplätze Zweiradfahrzeuge (VP)

Bedarf gemäss rechtsgültigem Parkplatzbedarfs-Reglement der Stadt Rapperswil-Jona:

- Anzahl Zimmer (Richtprojekt):	ca. 138
- Wohnen Bewohnende (1 VP pro Zimmer):	138 VP
- Wohnen Besucher (--):	0 VP
- Total Bedarf:	ca. 138 VP

Nachweis Richtprojekt (vgl. auch Anhang 2):

- Abstellplätze im Eingangsbereich Hauptbaute Nr. 8:	33 VP	gedeckt
- Abstellplätze im Eingangsbereich Hauptbaute Nr. 10:	35 VP	gedeckt
- Abstellplätze im Eingangsbereich Hauptbaute Nr. 12:	35 VP	gedeckt
- Abstellplätze im Eingangsbereich Hauptbaute Nr. 14:	35 VP	gedeckt
- Total Abstellplätze:	138 VP	✓

3.5 Kinderspielflächen

Bedarf gemäss rechtsgültigem Baureglement der Stadt Rapperswil-Jona bzw. den Vorschriften zum ÜP:

- Anrechenbare Geschossfläche Wohnen Richtprojekt:	ca. 6'400 m ²
- BauR: erforderl. Kinderspielfläche (0.2 x aGF Wohnen):	ca. 1'280 m ²
- ÜP: erforderl. Kinderspielfläche / davon mind. begrünt:	1'500 m ² / 750 m ²

Nachweis Richtprojekt (vgl. auch Umgebungsplan Anhang 10):

- Spielbereich gemäss Richtprojekt:	1'500 m ²	✓
- davon begrünt:	920 + 160 + 200 = 1'280 m ²	✓

4. Abweichungen vom Baureglement

Das Überbauungsplangebiet liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Rapperswil-Jona in der 3-geschossigen Wohnzone W3 (siehe Abb. 2 in Ziffer 1.2).

In Überbauungsplan und/oder in den Vorschriften wird in den nachfolgenden Punkten von den Bestimmungen im rechtskräftigen Baureglement (BauR) abgewichen.

Abmessung	Hauptbaute A	Hauptbaute B	Hauptbaute C	Hauptbaute D	BauR
Max. Ausnützung	0.84 0.7 + 20%-Bonus für ÜP				0.7 (Regelbauweise)
Max. Anzahl Geschosse	4				3
Max. Gebäudehöhe	431.00 m.ü.M. (13.50 m)	431.25 m.ü.M. (13.50 m)	431.55 m.ü.M. (13.50 m)	432.40 m.ü.M. (13.50 m)	10.50 m
Max. Flachdachhöhe Attika	432.50 m.ü.M. (15.00 m)	432.75 m.ü.M. (15.00 m)	433.05 m.ü.M. (15.00 m)	433.90 m.ü.M. (15.00 m)	14.50 m (Firsthöhe)
Max. Gebäudelänge	23.60 m (gemäss Baubereich)				40 m

Anhang

- Anhang 0: Situationsplan Übersicht, dat. 31.10.2014
- Anhang 1: Nachweis anrechenbare Geschossfläche / Ausnützung, dat. 31.10.2014
- Anhang 2: Nachweis Abstellplätze, dat. 31.10.2014
- Anhang 3: Grundriss Untergeschoss, Mst 1:500, dat. 31.10.2014
- Anhang 4: Grundriss Erdgeschoss, Mst 1:500, dat. 31.10.2014
- Anhang 5: Grundriss 1./2. Obergeschoss, Mst 1:500, dat. 31.10.2014
- Anhang 6: Grundriss 3. Obergeschoss, Mst 1:500, dat. 31.10.2014
- Anhang 7: Grundriss Attikageschoss, Mst 1:500, dat. 31.10.2014
- Anhang 8: Ansichten, Mst 1:500, dat. 31.10.2014
- Anhang 9: Schnitte, Mst 1:500, dat. 31.10.2014
- Anhang 10: Freiraumkonzept / Umgebungsplan, Mst 1:500, dat. 31.10.2014
- Anhang 11: Modellfotos , dat. 31.10.2014

Beilagen

- Beilage 1: Überbauungsplan „Meiengartenstrasse“, Mst 1:500,
inkl. Besondere Vorschriften, PlanNr. 1596-01, rev. 31.10.2014