

Kreditantrag zur Zentrumsentwicklung an Sommergemeindeversammlung am 10. Juni 2022

1. Einleitung

Das rasante Wachstum durch Zuzüge und ein allgemeiner Entwicklungsbedarf sind ein weiterer Grund die Entwicklungen voranzustossen und motivieren Rapperswil zum Handeln. Nicht nur das Schaffen von Wohnraum ist eine zentrale Aufgabe der Gemeinde, auch das Bereitstellen einer tragfähigen Infrastruktur wie Versorgung und Mobilität sind die Kernthemen der Ortsentwicklung. Neben kantonalen Dichtevorgaben, dem Kredo „Innenentwicklung vor Aussenentwicklung“ bzw. der behutsamen Nachverdichtung in zentralen Lagen, steht vor allem eines im Fokus: Schaffung von Lebensqualität.

Die neue rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung mit dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan ist seit dem 2. Juni 2021 in Rechtskraft erwachsen und ermöglicht langfristig die weitere Entwicklung der Gemeinde. Mit einem Entwicklungsareal nördlich und südlich Bahnhofes, liegen zwei Areale mit einer Sondernutzungsplanpflicht zentral in der Gemeinde. Aufgrund der Bedeutung für die gesamte Gemeindeentwicklung und dem grösseren öffentlichem Interesse hat der Gemeinderat entschieden das südliche Areal, das eigentliche Zentrum für Rapperswil, fokussierter zu betrachten und proaktiv dessen Planung voranzubringen.



Übersicht Entwicklungsgebiete, blau: Zentrum Rapperswil

Das Zentrum ist heute bereits ein lebendiges Gebiet, jedoch bestehen weitere Potentiale. Die grundsätzlichen Ziele und Vorgaben für die Gestaltungsplanverfahren wurden im Rahmen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) definiert. Es liegt jedoch noch kein detailliertes Pflichtenheft für die Testplanung vor. Die vier Gestaltungspläne (GP), welche sich alle aufeinander beziehen und auch gegenseitig beeinflussen, sind bereits jetzt ihrer Gesamtheit als Zentrum zu betrachten bzw. und zu planen. Die kommende Planung muss gut durchdacht sein, damit die GP's sich später unabhängig voneinander entwickeln können ohne sich gegenseitig auf den Füßen zu stehen. Die Zentrumsplanung ist der bedeutendste Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde für die kommende Jahrzehnte, darum gilt es die übergeordnete Gesamtplanung der zukünftigen Entwicklung des Zentrums jetzt an die Hand zu nehmen, um künftig agieren zu können.

...aus Ideen entsteht Zukunft.

2. Ausgangslage

Rechtliche Rahmenbedingungen

Im Rahmen der neuen BNO sind neben der bestehenden Dorfkernzone zwei neue Zonen festgelegt worden, welchen künftig ein verdichtetes Bauen im Zentrum ermöglichen. Die nachstehend aufgeführten Zentrumszonen Z1 und Z2 dienen der Entwicklung eines attraktiven und lebendigen Bahnhofgebietes mit Zentrumsfunktion. Sie sind für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte sowie mässig störende Gewerbebetriebe gemäss § 49 Abs. 2 BNO und öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Innerhalb der Zentrumszone Z2 sind nur Schrägdächer wie Sattel-, Krüppelwalm-, Walmdächer und Mansardendächer zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile sind andere Dachformen zulässig.

Weiterhin wurden südlich des Bahnhofs drei Gestaltungsplangebiete festgelegt: „Bahnhofareal“, Zentrumszone Z1, „Schützenstrasse / Gartenstrasse“, Zentrumszone Z2 und „Mitteldorf / Dorfstrasse“, Zentrumszone Z2.

Für das Gestaltungsplangebiet „Bahnhofareal“ nach § 5 BNO gelten, unter Einhaltung der Planungsgrundsätze gemäss § 3 BNO, folgende Planungsziele:

- die ortsbauliche Aufwertung des Bahnhofareals und die Schaffung überdurchschnittlich gut gestalteter öffentlich nutzbarer Räume mit hoher Aufenthaltsqualität;
- die Gewährleistung der Bahnhofsfunktion, mittels Sicherstellung, der entsprechenden öffentlichen Flächen;
- die Umwandlung in ein dichtes, lebendiges Gebiet mit hoher Siedlungs- und Freiraumqualität;
- die Schaffung von publikumsbezogenen Nutzungen im Erdgeschoss an exponierten, geeigneten Lagen;
- die Ermöglichung einer aufeinander abgestimmten, gemischten Nutzung, einschliesslich Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen;
- die Ermöglichung einer attraktiven Verkaufsnutzung an geeigneter Lage;
- Sicherstellung Lärmschutz durch geeignete Massnahmen;
- die Gewährleistung des verminderten Störfallrisikos durch treffen geeigneter Massnahmen und rechtzeitiger Integration der Fachstellen und Inhaberin der Bahn in die Planung;
- eine verkehrlich vorzügliche Gesamtlösung und eine gemeinsame, flächensparende Erschliessung;
- die Abstimmung auf die Ziele der Sondernutzungsplanungen der angrenzenden Gebiete;
- eine unterirdische Parkierung, ausgenommen für die öffentliche Vorfahrt mit Haltebereich für Taxis, Kiss+Ride und einzelne Kurzzeitparkplätze.

Für das zweiteilige Gestaltungsplangebiet „Schützenstrasse / Gartenstrasse“ § 7 BNO und „Mitteldorf / Dorfstrasse“ § 8 BNO kann nicht von der Regelbauweise abgewichen werden (es gelten die Baumasse gemäss § 15 BNO). Es gelten unter Einhaltung der Planungsgrundsätze gemäss § 3 BNO, folgende Planungsziele:

- die ortsbauliche Aufwertung des Bahnhofbereichs und des Zentrums sowie die Schaffung von gut gestalteten Vorzonen mit öffentlichem Charakter unter Berücksichtigung einer ortsbaulich guten Einpassung ins Siedlungsmuster von Rapperswil;
- die Umwandlung in ein dichtes, lebendiges Gebiet mit hoher Siedlungs- und Freiraumqualität;
- die Schaffung von publikumsbezogenen Nutzungen im Erdgeschoss entlang der Schützen- und Dorfstrasse;
- die Abstimmung auf die Ziele der Sondernutzungsplanungen der angrenzenden Gebiete und die gegenseitige Abstimmung der Teilgebiete A und B (nur GP Schützenstrasse / Gartenstrasse);
- eine gemeinsame, flächensparende Erschliessung;
- eine grossmehrheitlich unterirdische Parkierung



3. Grundeigentümer

Im Zentrum befinden sich diverse Eigentümer und damit verbunden bestehen auch unterschiedliche Interessen in dem Zentrum. Eine wichtige Aufgabe der Zentrumsplanung wird es sein diese Interessen sowie kurz- und langfristigen Absichten abzuholen und untereinander gut abzustimmen. Mit allen Grundeigentümern, insbesondere die grossen Grundeigentümer wie SBB, Fa Berner-Iberg, Zuckermühle AG und Neue Wohnbau AG wurden bereits im Sommer 2021 Gespräche geführt. Die weitere Grundeigentümer-Landschaft gestaltet sich sehr vielfältig aus Einzeleigentümern und Eigentümergemeinschaften. In einer engen Zusammenarbeit sollen genaue Wünsche formuliert, gegenseitige Anforderungen benannt und sogar neue Möglichkeiten geschaffen werden, um durch gemeinsame Regeln eine Fairness herbeizuführen den Weg hin zu einem neuen Zentrum gemeinsam beschreiten zu können.



4. Planungsziele

Das oberste und auch langfristige Ziel der Zentrumsplanung ist die Erstellung der vier Gestaltungspläne (GP), damit eine baurechtliche und raumplanerisch beste Entwicklung gewährleistet ist. Jeder einzelne der Gestaltungspläne kann jedoch nicht isoliert betrachtet werden. Innerhalb der GP's bestehen starke Abhängigkeiten untereinander. Diese Abhängigkeiten beziehen sich auf die unter anderem auf die Erschliessung, Baustrukturen, Strassenraumgestaltung und Grundeigentümersituationen. Neben den internen Abhängigkeiten bestehen auch Abhängigkeiten zum unmittelbaren Umfeld des Zentrums, die bewusst mitgedacht werden müssen. Hier sind zum einen die Zugänge zum Zentrum (z.B. Unterführung Bahngleise, Fuss-/Veloverkehr über Kantonsstrasse) gemeint, aber auch die Übergänge in die angrenzenden Wohn- und Arbeitsgebiete (Einbindung Gemeindehaus / Sportfelder / Schule, Bezug zum ehemaliges Ferrum-Areal und Areal der Zuckermühle). Aufgrund der bereits angekündigten Planungsabsichten seitens der Grundeigentümer sind die Planungen zum GP Mitteldorf/Dorfstrasse sind prioritär.

Machbarkeitsstudie (Masterplanung) für die gesamte Zentrumsentwicklung

Basierend auf der Ausgangslage und der Vision bzw. Vorstellung eines neuen Zentrums, ergeben sich aus den bereits erwähnten Abhängigkeiten konkrete Planungsfragen oder zentrale Planungsaufgaben, die es zu lösen gilt. Alle einzelnen GP's sollen später unabhängig voneinander funktionieren können. Dies bedarf jedoch ein einheitliches Konzept, sodass nicht jeder GP seine eigenen Interessern verfolgt, sondern im Sinne einer integrierten Zentrumsplanung steht. Um dies zu erreichen ist eine übergeordnete Betrachtung des gesamten Zentrums mit seinem Umfeld notwendig. Eine Masterplanung wird die Planungsfragen unter Abwägung aller Interessen und Bedarfe lösen können.

Übergeordnetes Erschliessungskonzept – Verkehr optimieren

Insbesondere sind die GP's aus Sicht des Verkehrs aufeinander abzustimmen. Die Stadträume und Baufelder neu zu denken, reicht allerdings nicht aus, um eine umfassende und nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen. Das zweite Standbein ist die Erschliessung in allen Sparten: Motorisierter Individualverkehr (MIV - Auto), öffentlicher Verkehr (ÖV), Langsamverkehr (LV - Fussgänger und Velofahrer) sowie der ruhende Verkehr (Parkierung). Nur wenn diese untereinander konzeptionell gelöst und auf die Bedarfe aus Wohnen, Arbeiten sowie sozialer Infrastruktur abgestimmt sind, kann eine bauliche Entwicklung stattfinden. Themen wie Übergänge auf verschiedene Verkehrsarten bezüglich des öffentlichen Raums oder die Anlieferung für Gewerbe, oder unterirdische Parkierung in allen Bereichen des Zentrums werden in diesem Konzept abgehandelt werden. Das Erschliessungskonzept ist parallel oder integriert mit der Masterplanung zu erarbeiten und bedarf Fachplaner aus dem Bereich Verkehr.

Direktanschluss Kantonsstrasse

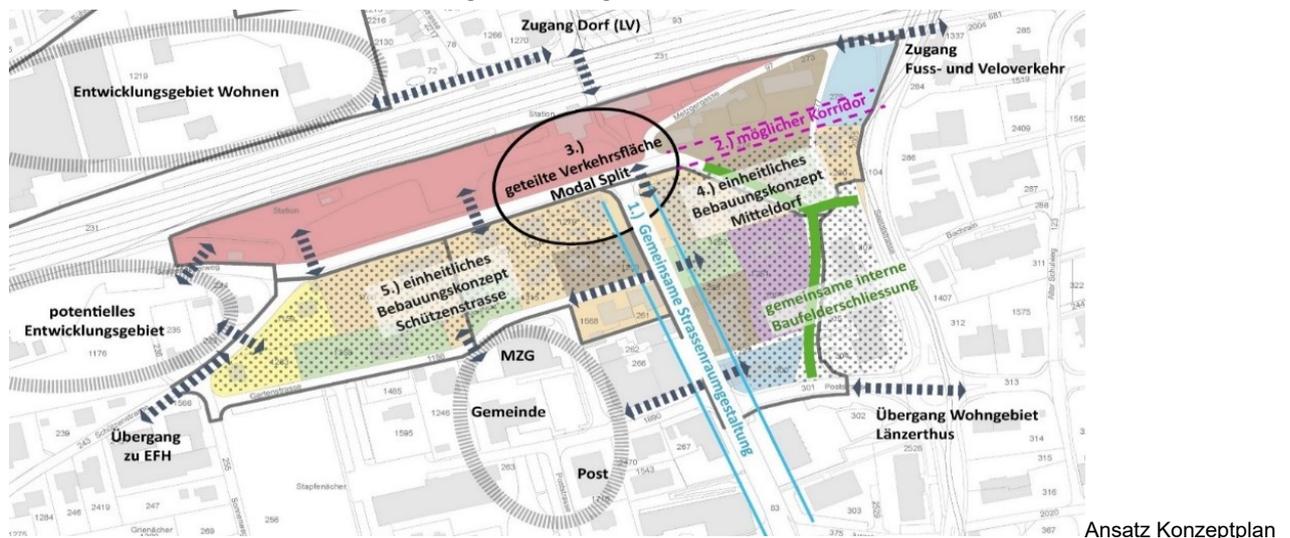
Ein zentraler Punkt im Erschliessungskonzept wird der denkbare Direktanschluss des Zentrums/Bahnhofs im an die Kantonsstrasse sein. Ein solcher Ansatz bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten, u.a. die Entlastung Poststrasse/Dorfstrasse, welche essenziell für das Zentrum ist und zugleich eine Verkehrsberuhigung ermöglicht. Weiterhin besteht das Potential, dass das topografisch günstig gelegene Gelände, einen unterirdischen Zugang zum Zentrum und Bahnhof erlaubt. Eine Überbauung des Gebietes wäre weiterhin möglich ohne Bauland zu verlieren. So könnten auch grosse und kompakte Baufelder am Bahnhof und südlich des Korridors realisiert werden. Denkbar ist auch eine unterirdische Einfahrt zur Tiefgarage im Bereich der Unterführung zum Bahnhof oder zum Gebiet des GP Mitteldorf/Dorfstrasse. Das Erschliessungskonzept wird diese Ansätze beleuchten und auf Realisierbarkeit prüfen.

Gemeinsame Strassenraumgestaltung – Begegnungszone Dorfstrasse

Die südliche Dorfstrasse ist bereits bis zur Höhe der Poststrasse im Bereich der Schule verkehrsberuhigt gestaltet. Die Dorfstrasse bildet das Rückgrat des Zentrums. An ihr sind viele Funktionen gebunden und Nutzungen angegliedert. Sie ist nicht nur eine Strasse, sie ist vielmehr als dies: sie ist ein öffentlich belebter Raum, den es weiter zu aktivieren gilt. Dieser Stadtraum reicht von einer Fassadenseite zur gegenüberliegenden Fassade. Die Gegenseitige Bezugnahme gegenüberliegender Strassen- / Gebäudeseiten und mindestens beidseitig durchgängige Gehwege, wenn sogar eine verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche bis zum Bahnhof, sind die Kernelemente einer Zentrumsachse, die Rapperswil künftig gerecht werden soll. Dies bedeutet zudem, dass der Langsamverkehr, sprich Fussgänger und Velofahrer Priorität geniessen. Ein einheitliches Gestaltungskonzept und ein gewerbe-optimiertes Parkierungssystem sind weitere Themen für eine neue Dorfstrasse, welcher Bestandteil des GP Mitteldorf/Dorfstrasse ist (prioritär).

Gemeinsame Verkehrsfläche – Knotenpunkt Bahnhof

Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr wird künftig noch mehr an Bedeutung gewinnen. Der Bahnhof mit seinem vorgesezten Bereich erfüllt eine wichtige städtebauliche und verkehrliche Funktion. Zum einen ist dieser der Sammel-, Verteiler- und Umsteigepunkt auf die verschiedenen Verkehrsmodalitäten (Fuss/Velo, Bus, Bahn, Auto). Zum anderen ist er aber auch ein gewisses Aushängeschild für die Gemeinde und der „Ort des Ankommens“. Dieser Bereich ist ein zentrales Element und bildet mit dem Strassenraum der Schützenstrasse und der Dorfstrasse ein zusammenhängendes Zentrumgefüge. Dieser Ort ist allfällig prädestiniert dafür einen Grossverteiler, sprich einen Detailhändler zu etablieren, Dieser wird bereits seit vielen Jahren von den Gemeindebewohnern gewünscht. Neben neuen Zugängen zu den Bahnhofsgebäuden, sollen auch Kiss + Ride und Carsharing-Plätze angeboten werden können.



Ansatz Konzeptplan

5. Planungsablauf

Phase 1 Projektdefinition (abgeschlossen): Die Entwicklung des Zentrums beschäftigt den Gemeinderat bereits seit vielen Jahren. Während der Erarbeitung der Gesamtrevision der BNO sind viele Problemfelder, Abhängigkeiten und Entwicklungsvorstellungen für das Zentrum zunehmend deutlicher geworden. Bereits 2015 sind erste Ansätze bezüglich Planungsorganisation, Vorgehen und Kosten festgehalten worden. Mit der Genehmigung der neuen BNO fiel der «rechtliche» Startschuss, da die baurechtlichen und raumplanerischen Instrumente zur Entwicklung des Zentrums in Rechtskraft erwachsen sind. Durch die Grundeigentümergegespräche im Zeitraum vom 09.08.21 bis 18.08.2021 sowie den Informationsveranstaltungen für alle beteiligten Grundeigentümern vom 3. März 2022 und der kommenden Orientierungsveranstaltung zur Gemeindeversammlung Sommer 2022 sind Interessen, Bedarfe und Anforderungen gegenseitig kommuniziert worden. Diese Phase ist mit der Kreditgenehmigung abgeschlossen.

Phase 2: Master- und Testplanung (Start): Um eine bestmögliche Entwicklung des Zentrums zu ermöglichen und verschiedene Optionen zu prüfen, sollte vor dem formellen Verfahren zur Erarbeitung der Gestaltungspläne eine Masterplanung für das gesamte Zentrum erfolgen. Die Masterplanung kann durchgeführt werden, sobald die Rahmenbedingungen und Grundlagen definiert wurden. Mit Hilfe eines Pflichtenheftes, dass der Master- und Testplanung als Basis und Richtschnur dient, werden alle Planungsvorgaben erläutert und ein Planungskonsens zwischen den Beteiligten formuliert. Auf Grundlage der Masterplanung sind in den drei Gestaltungsplanperimetern Testplanungen durchzuführen. Sie sind Dialogverfahren, die dazu dienen, Lösungsansätze für komplexere Aufgabenstellungen aufzuzeigen. Bei Testplanungen handelt es sich in der

Regel um Ideenstudien ohne Folgeaufträge. Auf Grundlage der jeweiligen Siegerprojektes, können anschliessend konkrete Richtprojekte für die drei Gestaltungspläne erarbeitet werden.

Phase 3 Gestaltungspläne: Die Meilensteine des formellen Gestaltungsplanverfahrens sind gesetzlich vorgegeben (Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage) Dem Gemeinderat steht bezüglich der Verfahrenswahl für die Gestaltungspläne kein Entscheidungsspielraum zu.

6. Finanzierung

Kostenschätzung

Die folgende Zusammenstellung benennt geschätzte Kosten für die einzelnen Planungsphasen der Zentrumsentwicklung inkl. Gestaltungsplanverfahren. Die Schätzwerte beinhalten einen angemessenen Spielraum. Die Zusammensetzung basiert auf die Kostenschätzung vom 14.12.2021.

Pos.	Beschreibung	"Mitteldorf / Dorfstrasse"	"Bahnhofareal"	"Schützenstr. / Gartenstr."
A	Grundlagenbeschaffung / Projektdefinition für das Gesamtverfahren	3'554.00	5'924.00	5'924.00
B	Projektmanagement / Organisation / Sitzungswesen im Gesamtverfahren	20'140.00	82'929.00	59'235.00
C	Masterplan für das gesamte Zentrum	29'618.00	88'853.00	88'853.00
D	Erarbeitung Richtkonzepte	35'541.00	29'618.00	29'618.00
E	Erarbeitung Gestaltungsplan	77'006.00	110'177.00	99'515.00
	Total	165'858.00	317'500.00	283'143.00
	Total gesamtes Zentrumsgebiet		Brutto Fr. 766'500.00	

Bei der Finanzierung > Anteil Franken - Beitrag von EWG an die GP - Planung, orientiert sich die EWG an der Wichtigkeit einer zielorientierten Planung zur Förderung und Realisierung des Zentrums. Meistens sind diese Ziele bereits in einer BNO festgeschrieben. Für eine solche Planung ist der Gemeindeanteil nirgends vorgeschrieben und orientiert sich an den zu erreichenden Zielsetzungen mit der Höhe des öffentlichen Interesses. Vorbehaltlich der Zustimmung an der Gemeindeversammlung wird die Gemeinde 1/3 der Planungskosten tragen. 2/3 sind durch die Grundeigentümer zu tragen. Nicht in der Kostenschätzung enthalten sind Aufwendungen für:

- Änderungen am Richtkonzept nach Genehmigung durch den Bauherrn
- Planung der Infrastrukturanlagen
- Allfällige Landumlegung, Landerwerb, Landerwerbsverhandlungen, Durchleitungsrechtsverhandlungen
- Vertragliche Vereinbarungen zwischen den betroffenen Grundeigentümern und der Gemeinde
- Allfällig notwendiger Beizug von Fachspezialisten wie Jurist, Geometer, Statiker etc.

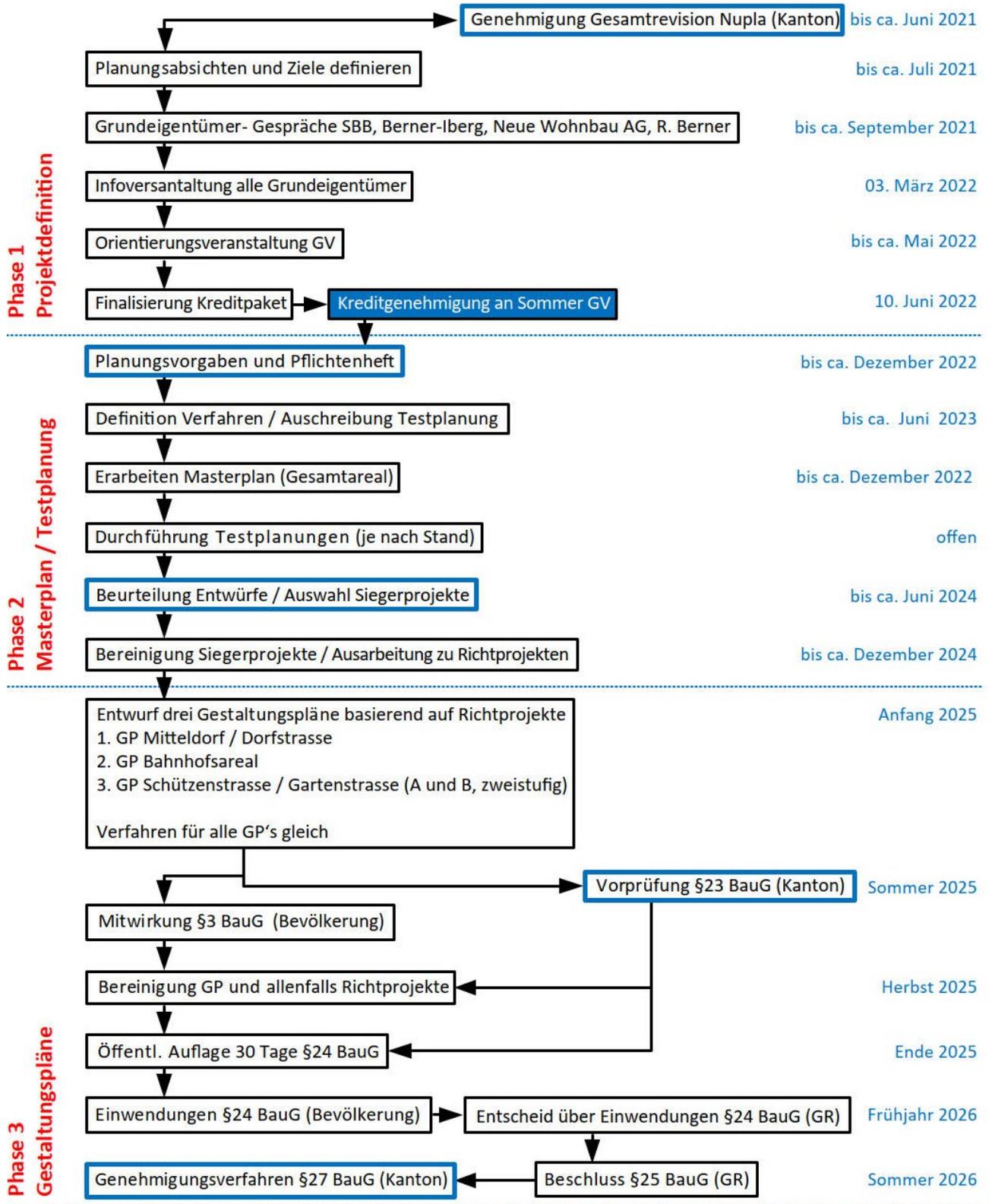
Kostenverteilung

Die Beiträge und Gebühren werden von den Grundeigentümern nach Massgabe der wirtschaftlichen Sondervorteile erhoben. (§34 Abs. 2bis BauG)

Der finanzielle Anteil der Grundeigentümer muss durch jeden Grundeigentümer selbst erbracht werden. Der gesamte Planungsvorgang mit der Finanzierung, usw. der GP wird in einem noch zu erstellendem öffentlich — rechtlichen Vertrag festgehalten und muss allseitig auch unterzeichnet werden. Desgleichen ist dabei auch die gesamte Finanzierung für alle Planungsarbeiten vorgängig entsprechend dem Vertragswerk sicher zu stellen. Sollte ein Grundeigentümer, welcher in einem entsprechenden GP - Planungssperimeter liegt, die für ihn vorgesehenen Planungskosten nicht bezahlen wollen / können, gibt es die Möglichkeit der Bevorschussung (Stundung). Das heisst, andere Grundeigentümer oder auch die EWG können diese Kosten bevorschussen, damit das Planungswerk auch in Angriff genommen werden kann. Diese Bevorschussung regeln alsdann auch die § 32 BauG (im Speziellen der § 36 BauG).

7. Kreditantrag

- Für die Gesamtplanung des Zentrums Rapperswil ist ein Bruttokredit in Höhe von Fr. 766'500.00 inkl. MwSt. zuzüglich allfälliger Teuerungsbedingter Nebenkosten zu genehmigen. Davon trägt die EWG Rapperswil 1/3 und die Grundeigentümer 2/3.



Ablaufschema Gesamtplanung Zentrum bis Genehmigung der Gestaltungspläne mit geschätztem Zeithorizont