

# Entwicklungsrichtplan Zentrumsentwicklung

## Planungsbericht



### Stand

7. Oktober 2026 / SEN / WIO

BC AG  
Neumarkt 1  
5201 Brugg  
T 058 580 99 60  
[info@bcplanung.ch](mailto:info@bcplanung.ch)  
[www.bcplanung.ch](http://www.bcplanung.ch)

## Impressum

|                  |                                                              |
|------------------|--------------------------------------------------------------|
| Auftraggeberin   | Gemeinde Rapperswil                                          |
| Bearbeitung      | BCAG, Neumarkt 1, 5201 Brugg                                 |
| Version          | 1.1                                                          |
| Datum / Referenz | 7. Oktober 2026 / SEN / WIO                                  |
| Auftrags-Nr.     | 4206XRP108.800                                               |
| Dateiname        | 261007_Bericht Entwicklungsrichtplan Zentrum Rapperswil.docx |

## Versionenübersicht

| Version | Datum      | Kommentar/Mutation                                              | Status    |
|---------|------------|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.0     | 16.09.2026 | Exemplar zur Vernehmlassung Kommission und Freigabe Gemeinderat | Entwurf   |
| 1.1     | 07.10.2026 | Formelle Anpassungen / Exemplar zur öffentlichen Mitwirkung     | Definitiv |

## Inhaltsverzeichnis

|       |                                                      |    |
|-------|------------------------------------------------------|----|
| 1     | Ausgangslage und Rückblick .....                     | 5  |
| 2     | Zielsetzung .....                                    | 6  |
| 3     | Rahmenbedingungen .....                              | 7  |
| 3.1   | Planungsinstrumente & rechtliche Anforderungen ..... | 7  |
| 3.1.1 | Kantonaler Richtplan .....                           | 7  |
| 3.1.2 | Räumliches Leitbild Rapperswil .....                 | 7  |
| 3.1.3 | Bau- und Nutzungsordnung .....                       | 7  |
| 3.2   | SBB.....                                             | 8  |
| 3.3   | Grundeigentümer.....                                 | 9  |
| 4     | Entwicklungsrichtplan .....                          | 10 |
| 4.1   | Grundlagenerhebung & Analyse .....                   | 10 |
| 4.1.1 | Historische Entwicklung .....                        | 10 |
| 4.1.2 | Siedlungsstruktur .....                              | 11 |
| 4.1.3 | Nutzungen .....                                      | 12 |
| 4.1.4 | Frei -und Grünräume .....                            | 13 |
| 4.1.5 | Klima.....                                           | 14 |
| 4.1.6 | Verkehr .....                                        | 14 |
| 4.1.7 | Lärm .....                                           | 17 |
| 4.2   | Synthese.....                                        | 17 |
| 4.2.1 | Herausforderungen.....                               | 17 |
| 4.2.2 | Abhängigkeiten zum Umfeld .....                      | 18 |
| 4.2.3 | Übergeordnete Schwerpunkte.....                      | 19 |
| 4.2.4 | Prozessentwicklung.....                              | 20 |
| 4.3   | Gesamtplan Entwicklungsrichtplan .....               | 21 |
| 4.3.1 | Teilplan Städtebau.....                              | 23 |
| 4.3.2 | Teilplan Nutzungen & Funktionen .....                | 25 |
| 4.3.3 | Teilplan Verkehr & Erschliessung .....               | 26 |
| 4.3.4 | Teilplan Grün- & Freiraum.....                       | 29 |
| 5     | Ausblick .....                                       | 31 |
| 6     | Organisation und Beteiligte .....                    | 32 |

## Abbildungsverzeichnis

|                                                                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Übersicht Perimeter Gestaltungspläne im Zentrum von Rapperswil .....                                         | 5  |
| Abbildung 2: Situationsplan Siegerprojekt Testplanung (Team Husistein & Partner AG / arcoplan klg / KFB Pfister AG) ..... | 6  |
| Abbildung 3: Ausschnitt Bauzonenplan Zentrum Rapperswil .....                                                             | 8  |
| Abbildung 4: Abschnitte West und Ost der Interessenslinie Süd (grün gestrichelt) beim Bahnhof Rapperswil .....            | 9  |
| Abbildung 5: Übersicht Grundeigentümersituation.....                                                                      | 9  |
| Abbildung 6: Kartenausschnitte von Rapperswil um 1880 (Siegfriedkarte) und 2018.....                                      | 11 |
| Abbildung 7: Bauperiode der Gebäude in den überbauten Wohn- und Mischzonen.....                                           | 11 |
| Abbildung 8: Überblick heutige Nutzungsschwerpunkte .....                                                                 | 12 |
| Abbildung 9: Überblick über wichtige Frei- und Grünräume (gelb) im Umfeld des Zentrumsgebiets .....                       | 13 |
| Abbildung 10: Wärmeinseleffekt & Lufttemperatur gemäss Zukunftsszenario 2035 .....                                        | 14 |
| Abbildung 11: Teilplan MIV des kommunalen Gesamtplans Verkehr (2017) .....                                                | 15 |
| Abbildung 12: Fusswegvernetzungen im Zentrum Rapperswil .....                                                             | 16 |
| Abbildung 13: Qualitäten und Herausforderungen im Zentrumsgebiet.....                                                     | 18 |
| Abbildung 14: Überblick Entwicklungen im Umfeld des Zentrumsgebiets .....                                                 | 19 |
| Abbildung 15: Strategie der übergeordneten Schwerpunkte .....                                                             | 20 |
| Abbildung 16: Strategie der Prozessentwicklung.....                                                                       | 20 |
| Abbildung 17: Gesamtplan Entwicklungsrichtplan Zentrumsentwicklung (Legende siehe Teilpläne) .....                        | 22 |
| Abbildung 18: Teilplan «Städtebau» .....                                                                                  | 24 |
| Abbildung 19: Teilplan «Nutzungen & Funktionen» .....                                                                     | 26 |
| Abbildung 20: Teilplan «Verkehr & Erschliessung» .....                                                                    | 28 |
| Abbildung 21: Teilplan «Grün- & Freiraum».....                                                                            | 30 |
| Abbildung 22: Ablaufschema der Zentrumsentwicklung .....                                                                  | 31 |
| Abbildung 23: Organigramm Zentrumsentwicklung Rapperswil .....                                                            | 32 |



## 1 Ausgangslage und Rückblick

Die neue rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) mit dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan ist am 2. Juni 2021 in Rechtskraft erwachsen und ermöglicht langfristig die weitere Entwicklung der Gemeinde. Mit einem Entwicklungsareal nördlich und südlich des Bahnhofes liegen zwei Areale mit Sondernutzungsplanpflichten im Zentrum der Gemeinde. Aufgrund der Bedeutung für die gesamte Gemeindeentwicklung und dem überwiegenden öffentlichen Interesse hat der Gemeinderat entschieden, das südliche Areal — das eigentliche Zentrum für Rapperswil — fokussierter zu betrachten und proaktiv dessen Planung voranzubringen. Das Zentrum ist bereits heute ein lebendiges Gebiet, jedoch besteht sehr hohes Potential dieses Gebiet weiterzuentwickeln.

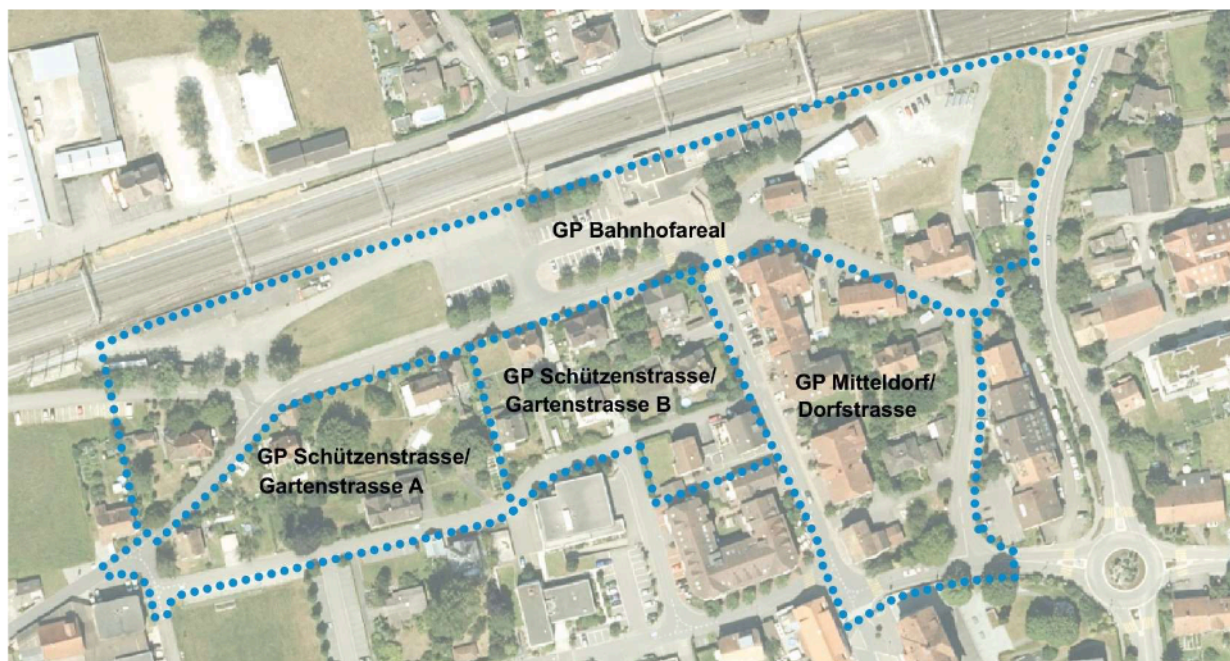


Abbildung 1: Übersicht Perimeter Gestaltungspläne im Zentrum von Rapperswil (eigene Darstellung)

Die grundsätzlichen Ziele und Vorgaben für die Gestaltungsplanverfahren wurden im Rahmen der BNO definiert. Die vier Gestaltungspläne (GP) beziehen sich alle aufeinander und beeinflussen sich gegenseitig.

Mit der Durchführung einer Testplanung über die Perimeter aller Gestaltungspläne hinweg wurde daher berücksichtigt, dass sich das Zentrum als Gesamtheit weiterentwickeln soll, ohne dass sich die einzelnen Gestaltungspläne gegenseitig widersprechen bzw. blockieren. In der Testplanung erarbeiteten drei interdisziplinäre Planerteams basierend auf gemeinderätlich genehmigten Planungsvorgaben ein Gesamtkonzept für die Zentrumsentwicklung. Der Vorschlag des Teams «Husistein & Partner AG / arco-plan klg / KFB Pfister AG» ging als Bestvariante aus der Testplanung hervor (Abbildung 2) und wurde anhand der Rückmeldungen des Beurteilungsgremiums weiter ausgearbeitet. Die Ergebnisse der Testplanung sind in einen Entwicklungsrichtplan überführt worden, der als Grundlage für die Erarbeitung der einzelnen Gestaltungspläne dient.

## 2 Zielsetzung

Mit dem Entwicklungsrichtplan (ERP) wird eine abgestimmte Gesamtentwicklung des Zentrums angestrebt. So soll ein gemeinsames städtebauliches und freiräumliches Gesamtbild geschaffen werden. Dabei sind insbesondere die Übergänge zwischen den einzelnen Gestaltungsplanbereichen und zu den umliegenden Gebieten qualitativ zu gestalten. Der ERP erlaubt eine Koordination in den Bereichen Bebauung, Nutzung, Erschliessung und Freiräume, obwohl die vier Gestaltungspläne unterschiedliche Realisierungshorizonte aufweisen.

Das Ziel des ERP's ist es, eine Planungssicherheit für die Gemeinde sowie für die betroffenen Grundeigentümerschaften herzustellen. Der Entwicklungsrichtplan ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument (siehe Kapitel 4 Entwicklungsrichtplan).

Basierend auf den nachfolgend erläuterten Rahmenbedingungen und den Vorstellungen für ein neues Zentrum für Rapperswil ergeben sich die folgenden Aussagen zum Planungsziel:

- Baustrukturen und neue Bautypologien sind behutsam in den Bestand integriert.
- Gemäss den Anforderungen/Ansprüchen sind neue Nutzungen optimal eingebunden.
- Gemeinsame Erschliessungen sind für die Zugänglichkeit der einzelnen Teilgebiete entsprechend sichergestellt.
- Für alle Verkehrsteilnehmer ist die Durchlässigkeit gewährleistet.
- Eine sinnvolle Nutzungsdurchmischung belebt das Zentrum.
- Es ist ein der Wohnnutzung verträglicher Gewerbeanteil berücksichtigt.
- Gegenüber dem Bahnhofsquartier gestaltet sich eine baulich einheitliche Front.
- Eine verkehrsberuhigte Dorfstrasse funktioniert in Verbindung mit einem attraktiv gestalteten Bahnhofplatz.
- Das Zentrum leistet einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.

Die Aussagen zum Planungsziel wurden bereits während der Testplanung in den Konzepten berücksichtigt und sind dementsprechend in die Erarbeitung des ERP bereits integriert.

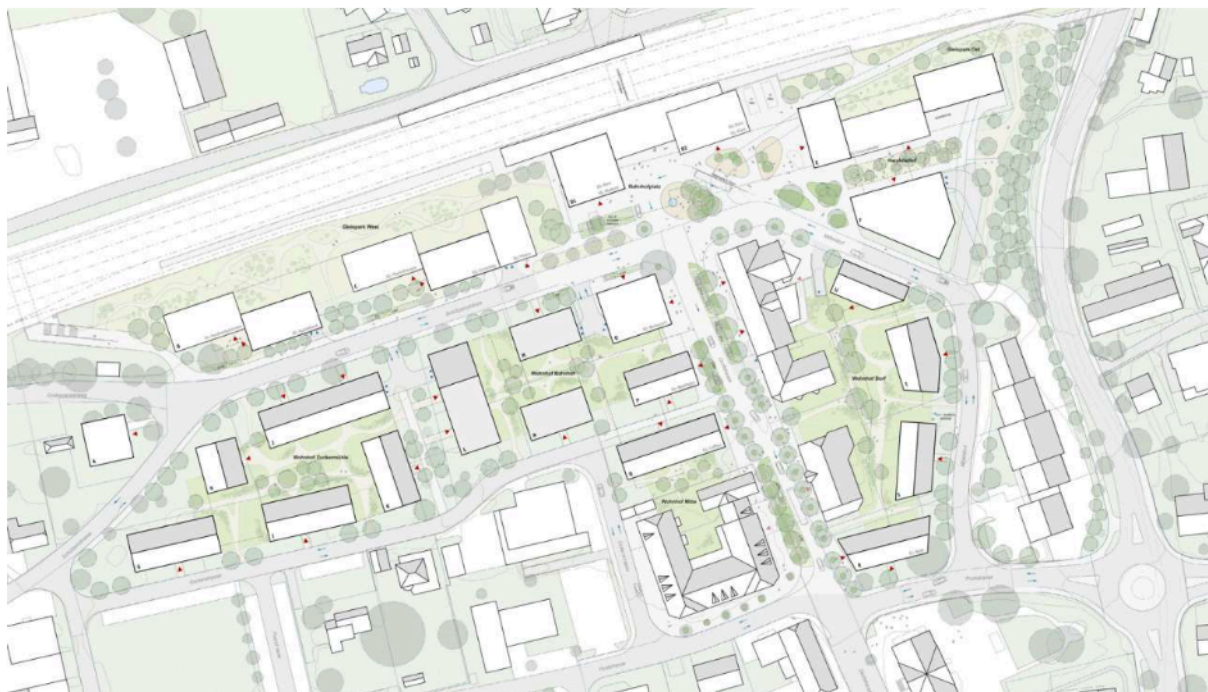


Abbildung 2: Situationsplan Siegerprojekt Testplanung (Team Husistein & Partner AG / arcoplan klg / KFB Pfister AG)



### **3 Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Planungsinstrumente & rechtliche Anforderungen**

##### **3.1.1 Kantonaler Richtplan**

Rapperswil ist im Raumkonzept des kantonalen Richtplans als ländliche Entwicklungsachse eingetragen. Diese verbindet den ländlichen Raum mit den Zentren und Agglomerationen. Die Siedlungsentwicklung wird an gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen gefördert, namentlich im Talbereich, wo eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Dabei sind in Rapperswil die Möglichkeiten zur Nutzungsverdichtung in den bestehenden Bauzonen unter Erhaltung und Verbesserung der Siedlungsqualität auszuschöpfen. Das Ortszentrum soll so entwickelt werden, dass es einen Standort von Versorgungseinrichtungen für den täglichen und periodischen Bedarf bleibt. Für eine Gemeinde der ländlichen Entwicklungsachse wie Rapperswil liegen die Einwohner-Mindestdichten für Bauzonen bei 50 (überbaut) bzw. 70 (unüberbaut) Personen pro Hektare.

##### **3.1.2 Räumliches Leitbild Rapperswil**

Das räumliche Leitbild Rapperswil 2040 (Stand 02.09.2015) ist behördenverbindlich und bildet die Grundlage für alle weiteren, raumrelevanten Planungen. Es ist aufbauend auf den kantonalen und kommunalen Grundlagen und unter Mitarbeit des Gemeinderats und der Bevölkerung entstanden. Das räumliche Leitbild zeigt auf, wie sich Rapperswil bis 2040 schwerpunktmässig entwickeln soll und hält dies in den Leitsätzen «Entwicklung», «Siedlungsgebiet», «Nicht-Siedlungsgebiet», «Verkehr» und «Umwelt» fest.

##### **3.1.3 Bau- und Nutzungsordnung**

Im Rahmen der neuen BNO sind neben der bestehenden Dorfkernzone zwei neue Zonen festgelegt worden, welche künftig ein verdichtetes Bauen im Zentrum ermöglichen. So dienen die Zentrumszonen Z1 und Z2 der Entwicklung eines attraktiven und lebendigen Bahnhofgebietes mit Zentrumsfunktion (Abbildung 3). Die beiden Zonen sind neben dem Wohnen für Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte sowie mässig störende Gewerbebetriebe gemäss § 49 Abs. 2 BNO und öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. In Bezug auf die Einordnung von Bauten ins Orts- und Strassenbild sind Kriterien wie Stellung, Staffelung, Volumen, Erdgeschossnutzungen und Gestaltung der Vorbereiche massgebend (§16 und §17 BNO). Für die Zentrumszone Z2 wurde insbesondere auch festgelegt, dass als Dachformen nur Schrägdächer zulässig sind.

Weiter wurden in der BNO südlich des Bahnhofes drei Gestaltungsplangebiete festgelegt: GP «Bahnhofareal», GP «Schützenstrasse / Gartenstrasse» und GP «Mitteldorf / Dorfstrasse». Die Anforderungen der Gestaltungsplanperimeter sind hoch. Insbesondere der Gewährleistung der Bahnhofsfunktion, der Schaffung von publikumsbezogenen Nutzungen im Erdgeschoss, dem Lärmschutz, der flächensparenden Erschliessung und nicht zuletzt der (unterirdischen) Parkierung sind Rechnung zu tragen.

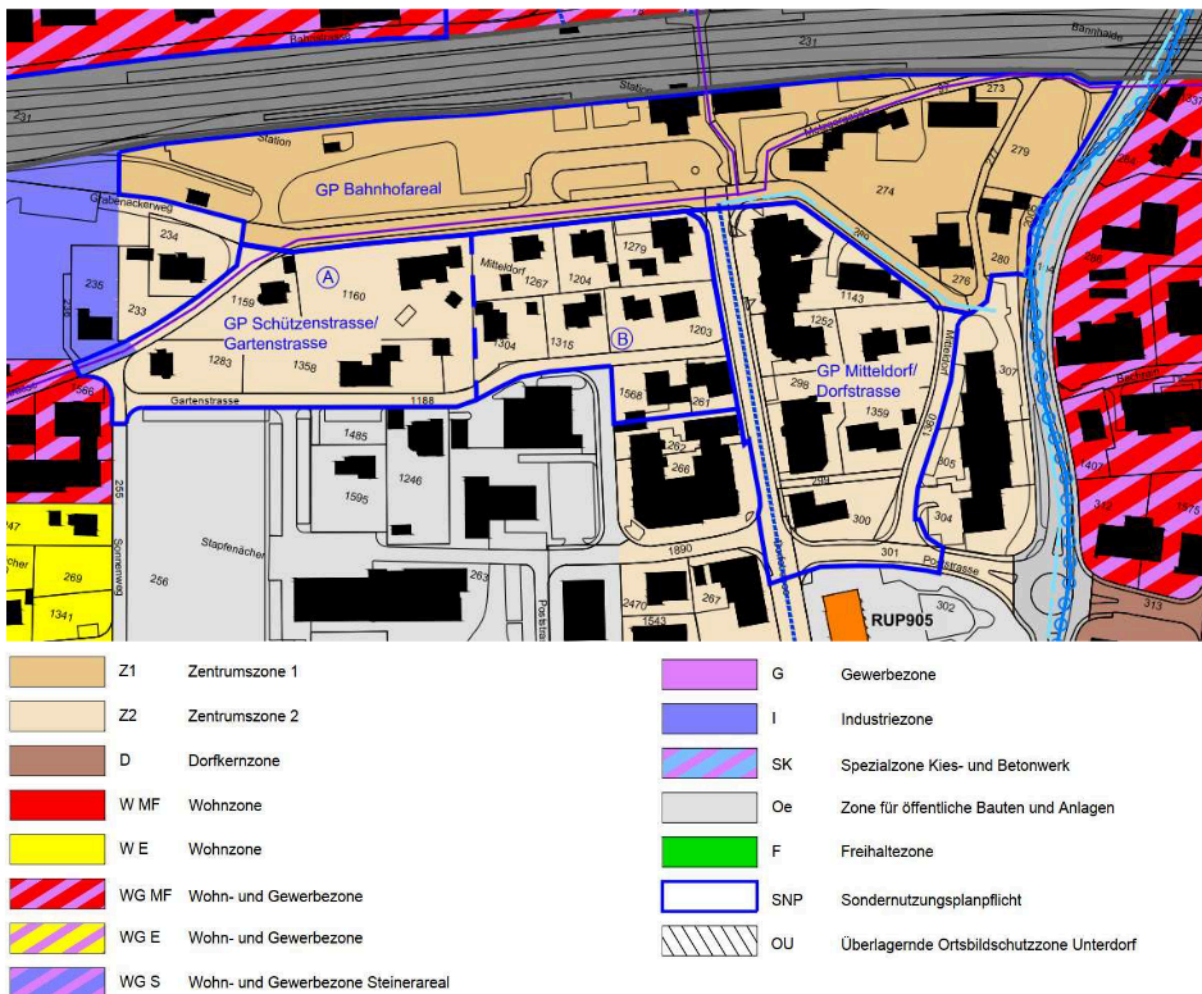


Abbildung 3: Ausschnitt Bauzonenplan Zentrum Ruppertswil (Gemeinde Ruppertswil)

### 3.2 SBB

Die SBB rechnet am Bahnhof Ruppertswil mit einer Erhöhung der Fahrgastzahlen (Ein- und Aussteigende) auf rund 4'600 bis 2046 (Stand 2021: ca. 2'700). Ein Umbau des Bahnhofgebäudes ist in den kommenden Jahren nicht geplant, die Bauarbeiten für die behindertengerechten Zugänge der Perrons wurden bereits Ende 2024 abgeschlossen.

Gemäss Art. 18q Eisenbahngesetz (EBG) können zur Sicherung bestehender und künftiger Eisenbahnanlagen Baulinien festgelegt werden. Innerhalb dieser Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen stattfinden, die nicht dem Zweck dieser Baulinien dienen. Abbildung 4 zeigt die Lage der aktuell festgelegten südlichen Baulinie (hier Interessenslinie). Diese könnte eine mutmassliche zukünftige Parzellengrenze definieren. Im Rahmen des weiteren Ausbaus der Geleise (Angebotskonzept 2035) dürfte eine künftige neue Interessenslinie entsprechend weiter südlich zum Liegen kommen. Gegenüber der Interessenslinie ist ein weiterer Gebäudeabstand von mindestens 3.0m für Unterhalt und Zugänglichkeit einzuhalten.

Im Bereich des Bahnhofs gibt es zurzeit 90 Bike+Ride sowie 30 Park+Ride Abstellplätze. Die Mindestanzahl an Bike+Ride Abstellplätzen beträgt jedoch 140, wodurch ein Bedarf an 50 zusätzlichen Abstellplätzen besteht.



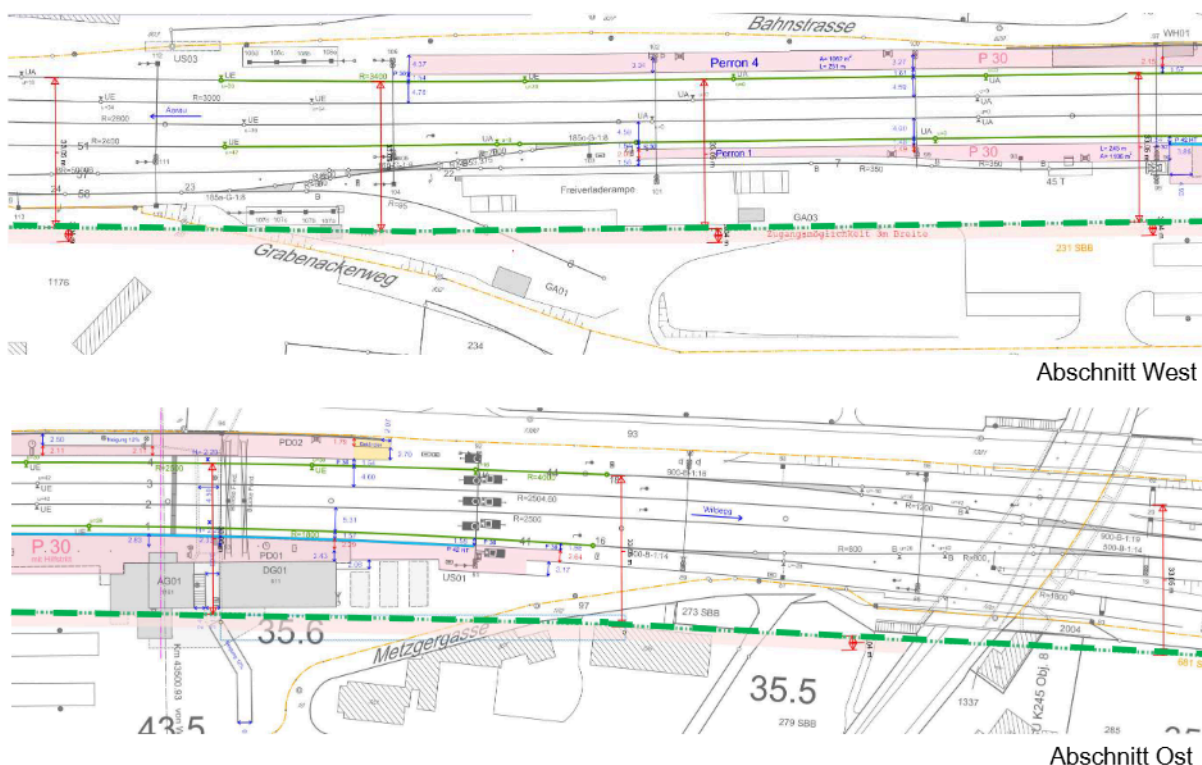


Abbildung 4: Abschnitte West und Ost der Interessenslinie Süd (grün gestrichelt) beim Bahnhof Rapperswil (SBB Infrastruktur)

### 3.3 Grundeigentümer

Im Zentrum befinden sich diverse Eigentümer und damit verbunden bestehen unterschiedliche Interessen hinsichtlich der Zentrumsentwicklung. Eine wichtige Aufgabe für die Planung des Zentrums ist daher die Interessen sowie Absichten der Grundeigentümer abzuholen und untereinander abzustimmen. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans wurden die Grundeigentümerschaften bezüglich ihrer Interessen und Bauabsichten abgeholt und berücksichtigt.

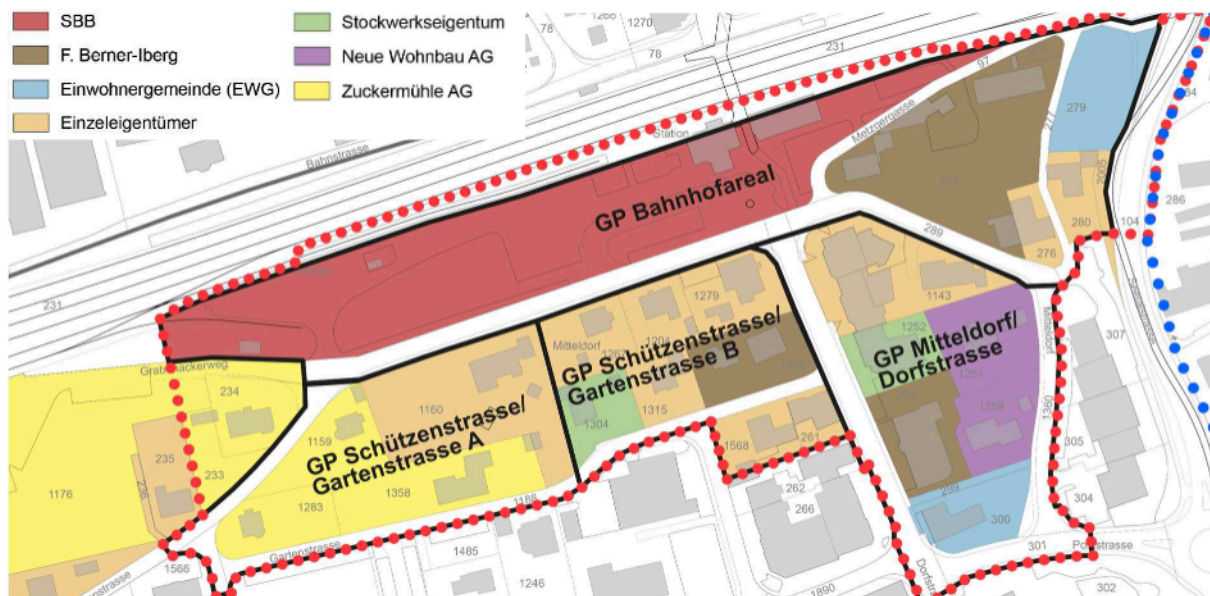


Abbildung 5: Übersicht Grundeigentümersituation (eigene Darstellung)

## **4 Entwicklungsrichtplan**

Der Entwicklungsrichtplan ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument, das sich auf einen ausgewählten Bereich einer Gemeinde beschränkt. Behördenverbindlich bedeutet in diesem Kontext, dass der Inhalt des ERP für die Grundeigentümer nicht rechtlich verbindlich ist, sondern in erster Linie von der Gemeinde bei der weiteren Planung berücksichtigt werden muss. Im Fall der Zentrumsentwicklung sind dies die vier Gestaltungspläne. Festlegungen im Entwicklungsrichtplan weisen bewusst eine gewisse Unschärfe auf. So werden detaillierte Vorgaben wie beispielsweise die verbindliche Positionierung oder Dimensionierung der Bauten erst im Rahmen der Gestaltungspläne geregelt. Der ERP hat einen wegweisenden Charakter für die Grundeigentümer, indem er die Planungsgrundsätze für das Zentrum und die angestrebte bauliche Entwicklung aufzeigt. Der Entwicklungsrichtplan kann keine Vorbehalte bezüglich des Planungsrechtes oder künftiger Entwicklungen und Erkenntnisse ausschliessen.

Der Entwicklungsrichtplan für die Zentrumsentwicklung Rapperswil besteht aus dem Gesamtplan sowie den Teilplänen zur Bebauung, Nutzungen und Funktionen, Verkehr und Erschliessung sowie Grün- und Freiräume. Der Gesamtplan fasst die räumliche Strategie des Zentrums zusammen und formuliert Entwicklungsziele für die einzelnen Gebiete innerhalb des Richtplanperimeters. In den Teilplänen werden die Bestrebungen in den vier Themenbereichen vertieft erläutert und die anzustrebenden Entwicklungen in Leitlinien festgehalten.

Für die Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans wurden Grundlagen erhoben und Analysen durchgeführt. Die wichtigsten Erkenntnisse aus dieser Phase werden nachfolgend erläutert. Sie zeigen auf, welche Überlegungen dem Entwicklungsrichtplan zugrunde liegen.

### *Umgang mit Gebäudehöhen und Grenzabständen, Verhältnis zur BNO*

Für die Gestaltungsplangebiete «Schützenstrasse / Gartenstrasse» sowie «Mitteldorf / Dorfstrasse» wurde in der BNO festgelegt, dass nicht von der Regelbauweise abgewichen werden kann. Demnach gelten für diese beiden Perimeter die Baumasse der Zentrumszone Z2 (§15 BNO).

Anders sieht es beim Gestaltungsplangebiet «Bahnhofareal» aus. Dort darf grundsätzlich von der Regelbauweise (Gesamthöhe Flachdach 16 m) abgewichen werden. Gemäss § 8 Abs. 2 lit. a BauV ist der Spielraum bei Gestaltungsplänen jedoch auf die Realisierung eines zusätzlichen Geschosses beschränkt.

Innerhalb des Gestaltungsplangebietes «Bahnhofareal» können gemäss § 8 Abs. 2 lit. a BauV zudem die in der BNO vorgeschriebenen Grenzabstände unterschritten werden. Dies ist jedoch nur zulässig, wenn siedlungs- und landschaftsgestalterisch ein besseres Ergebnis erzielt wird, die zonenmässige Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Die im Entwicklungsrichtplan vorgesehenen Entwicklungsabsichten, die über den Spielraum der Gesamthöhen hinausgehen sind nur durch eine Teiländerung der BNO möglich. Gleiches gilt für die Unterschreitung der Grenz- und Gebäudeabstände in den Gestaltungsplangebieten «Schützenstrasse / Gartenstrasse» sowie «Mitteldorf / Dorfstrasse».

## **4.1 Grundlagenerhebung & Analyse**

### **4.1.1 Historische Entwicklung**

Rapperswil wurde erstmals im Jahr 1175 erwähnt und war lange Zeit ein kleineres Dorf an der Aare. Im 19. Jahrhundert erstreckte sich das Siedlungsgebiet vor allem entlang der Dorf- bzw. Seetalstrasse. Das Dorfzentrum befand sich im Norden bei der Kirche und dem Friedhof, wo sich die Dorf- und Seetalstrasse mit der Aargauerstrasse kreuzen. Zu dieser Zeit entstanden auch nördlich des Dorfzentrums am Ufer der Aare Fabrikbauten einer Baumwollspinnerei. Die Fabrikanlage ist heute im ISOS-Inventar als Objekt von nationaler Bedeutung aufgenommen und dient als Zeitzeugnis dieser Zeit.

In den 1850er Jahren wurde das historisch gewachsene Dorf durch die Eisenbahnlinie Olten-Zürich zerteilt. Mit Beginn der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts begann Rapperswil sowohl westlich als auch östlich der Dorf- bzw. Seetalstrasse zu wachsen. Dieses Wachstum hat sich in den letzten Jahrzehnten nochmals verstärkt.



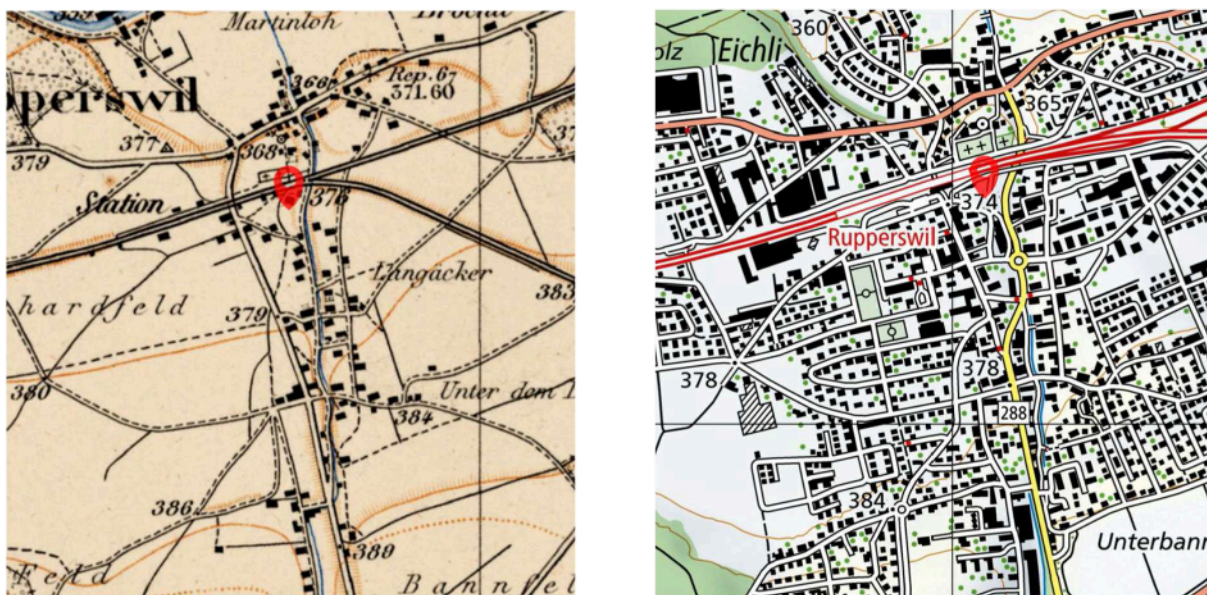


Abbildung 6: Kartenausschnitte von Rapperswil um 1880 (Siegfriedkarte) und 2018 (Husistein & Partner AG)

Durch die Weiterentwicklung der Gemeinde hat das historische Dorfzentrum nördlich der Bahngleise einen Teil seiner Bedeutung verloren. Mit der Zentrumsplanung Rapperswil bietet sich nun die Chance, ein neues, qualitativ hochwertiges Zentrum für die Gemeinde zu schaffen und die beiden Ortsteile noch besser miteinander zu verbinden.

#### 4.1.2 Siedlungsstruktur

Das Zentrumsgebiet weist heute bereits eine leicht höhere Dichte auf als das mehrheitlich durch Einfamilienhäuser geprägte übrige Gemeindegebiet. Im Zentrum besteht dennoch Ausbaupotential, was die Auslastung der überbauten Bauzonen anbelangt (siehe Gesamtdossier ERP S.1, Auslastungsgrad). Das Zentrum weist eine Mischung aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern auf, wobei sich die Einfamilienhäuser insbesondere auf dem Gebiet des GP Schützenstrasse / Gartenstrasse befinden. Im Perimeter des GP Mitteldorf / Dorfstrasse gibt es zudem mehrere Wohngebäude mit Nebennutzungen.

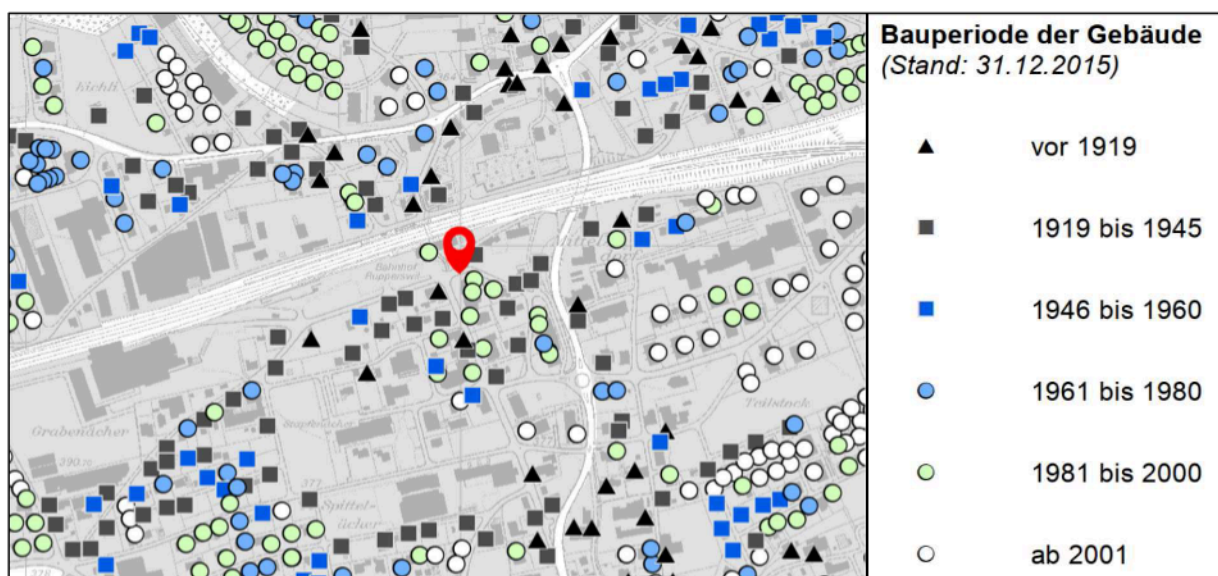


Abbildung 7: Bauperiode der Gebäude in den überbauten Wohn- und Mischzonen (Husistein & Partner AG)



Die Gebäude im Zentrum stammen überwiegend aus den beiden Bauperioden 1919 – 1945 und 1981 – 2000, wobei vor allem die Einfamilienhäuser vor 1945 erbaut wurden. Südlich des Gestaltungsplangebietes Mitteldorf / Dorfstrasse befindet sich zudem das Schulhaus Dorfstrasse, das als Bauinventarobjekt klassifiziert ist und somit unter kommunalem Schutz steht.

Im Zentrum von Rapperswil bietet sich somit die Möglichkeit, das vorhandene Innenentwicklungspotential gezielt zu nutzen und bestehende Gebäude mit Erneuerungsbedarf qualitativ weiterzuentwickeln. Gleichzeitig ist auf eine sorgfältige Einbettung neuer Bauten in die bestehende Siedlungsstruktur zu achten.

#### 4.1.3 Nutzungen

Das Gemeindegebiet von Rapperswil kann unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten zugewiesen werden. Innerhalb des Perimeters der Zentrumsplanung ist dies aktuell zum einen der Schwerpunkt Wohnen, der vor allem das Gebiet GP Schützenstrasse / Gartenstrasse und den östlichen Teil des GP Bahnhofareal umfasst.



#### Legende | Nutzungen

|                                                                                   |                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="color: blue;">■</span> Schwerpunkt Sport und Bildung                 | <span style="color: red;">■</span> Schwerpunkt Dienstleistung und Gewerbe      |
| <span style="color: green;">■</span> Schwerpunkt Gemeindeinfrastruktur und Kultur | <span style="color: purple;">■</span> Schwerpunkt Industrie                    |
| <span style="color: orange;">■</span> Schwerpunkt Wohnen                          | <span style="color: pink;">■</span> Schwerpunkt Kleinstgewerbe im EFH-Quartier |

Abbildung 8: Überblick heutige Nutzungsschwerpunkte (Husstein & Partner AG)



Zum anderen ist dies der Schwerpunkt Dienstleistungen und Gewerbe, der sich im Bereich der Dorfstrasse befindet und so vor allem, mindestens im Erdgeschoss, das Gebiet GP Mitteldorf / Dorfstrasse betrifft. Dazu gehören Nutzungen wie kleinere Supermärkte (Denner & Volg), Zahnarzt- und Arztpraxen sowie Restaurants und eine Bankfiliale. Grössere Detailhändler konzentrieren sich entlang der Autobahn in den angrenzenden Gemeinden.

Südlich an das Zentrumsgebiet angrenzend befinden sich mit der Gemeindeverwaltung, dem Saal «Aarhus» und dem Werkhof wichtige Nutzungen des Schwerpunktes Gemeindeinfrastruktur & Kultur. Weiter südlich befinden sich zudem das Gelände der Primar- und Sekundarschulen und die dazugehörigen Sportanlagen. Westlich des Zentrums sind sowohl Industrie als auch Kleingewerbe im inneren der EFH-Quartiere angesiedelt.

Für die Weiterentwicklung des Zentrums ist es wichtig, die bestehenden Nutzungsschwerpunkte zu berücksichtigen und den Bereich entlang der Dorfstrasse als Standort für Dienstleistungen und Gewerbe zu erhalten und zu stärken.

#### 4.1.4 Frei -und Grünräume

Im Norden von Rapperswil auf den Aareterrassen befinden sich grossräumige Waldgebiete, die sich entlang der Geländebrüche bis ins Siedlungsgebiet hineinziehen. In der Umgebung der Gartenstrasse sowie bei den Schulanlagen haben sich parkartige Grünanlagen gebildet, die jedoch in der Regel nicht öffentlich zugänglich sind. Diese leisten dennoch einen wichtigen Beitrag zur Identität und Aufenthaltsqualität.



Abbildung 9: Überblick über wichtige Frei- und Grünräume (gelb) im Umfeld des Zentrumsgebiets (Husstein & Partner AG)

Mit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und publikumsorientierten Nutzungen steigt der Bedarf an öffentlichen und privaten Freiräumen. Entsprechend ist im Rahmen der Zentrumsentwicklung auf die Aufwertung und Schaffung attraktiver Freiräume zu achten.



#### 4.1.5 Klima

Insbesondere die Areale entlang der Bahngleise sowie die Dorfstrasse weisen bereits heute eine hohe klimatische Belastung während des Tages auf. In den Nachtstunden sind vor allem die Gebäude entlang der Dorfstrasse von ungünstigen klimatischen Bedingungen betroffen.

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit einer weiteren Zunahme der Hitzebelastung im Siedlungsgebiet zu rechnen. Gemäss den Klimaszenarien 2035 werden grosse Teile des Zentrumsgebiets künftig eine starke nächtliche Überwärmung aufweisen, was in der Abbildung 10 durch die dunkelroten Bereiche dargestellt wird.

Die prognostizierte Zunahme der Hitzebelastung verdeutlicht den Handlungsbedarf im Bereich der Klimaanpassung. Für die Entwicklung des Zentrums ist der Hitzeminderung daher besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

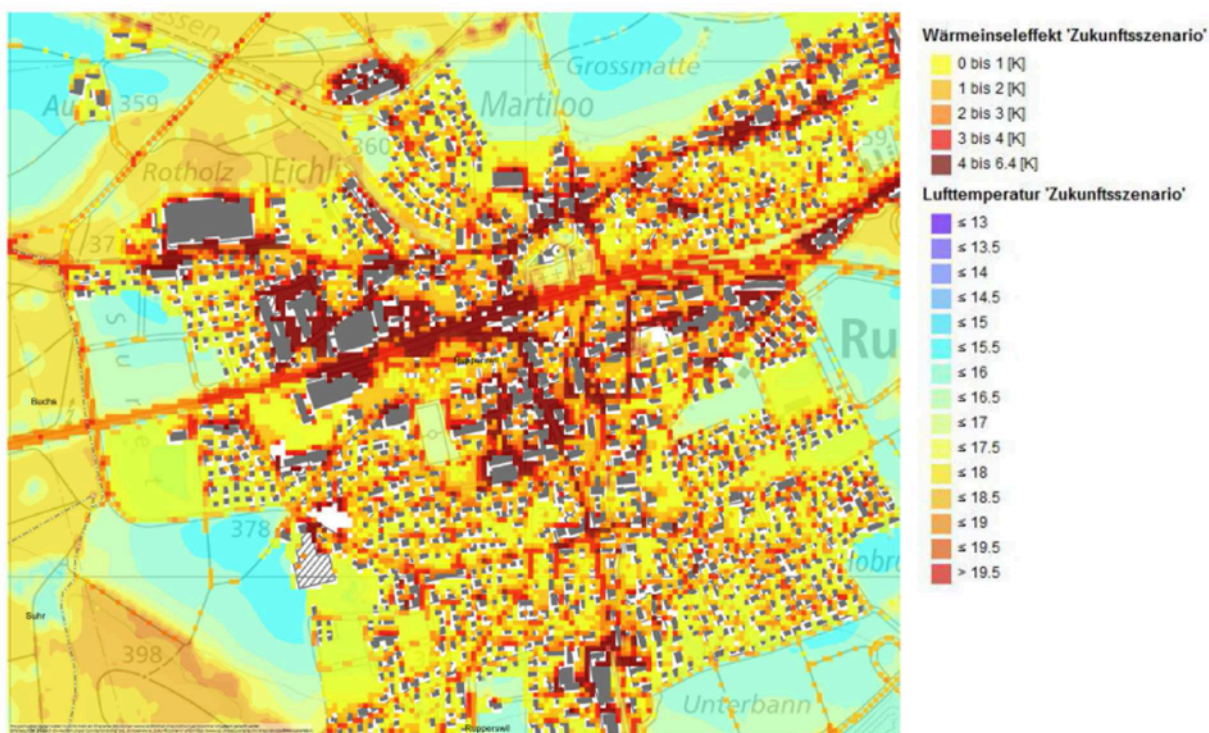


Abbildung 10: Wärmeinseleffekt & Lufttemperatur gemäss Zukunftsszenario 2035 (Husistein & Partner AG)

#### 4.1.6 Verkehr

##### *Motorisierter Individualverkehr*

Östlich des Zentrumsgebietes führt die Kantonsstrasse K245 (Seetalstrasse) vorbei und gewährt zusammen mit der nördlich durch Rapperswil hindurchführenden Kantonsstrasse K244 den Anschluss an das übergeordnete Strassennetz. Das Kantonsstrassennetz von Rapperswil ist neben dem üblichen Durchgangsverkehr zusätzlich durch Ausweichverkehr von der Autobahn A1 betroffen, die südlich des Gemeindegebiets durchführt.

Innerhalb des Zentrums dienen die Dorf- und Schützenstrasse der groben Erschliessung des Gebietes. Wie dem kommunalen Gesamtplan Verkehr (Abbildung 11) aus dem Jahr 2017 zu entnehmen ist, sollen beide Strassen im Bereich des Zentrums aufgewertet werden, damit sich ihre Aufenthaltsqualitäten verbessern. Der südliche Bereich der Dorfstrasse, der sich ausserhalb des Planungsperimeters des Zentrumsgebiets befindet, wurde bereits in eine Begegnungszone umgestaltet. Zudem soll die Anzahl der Parkplätze entlang der Dorfstrasse von aktuell 30 auf rund 15 bis 20 Plätze reduziert werden.

Der kommunale Gesamtplan Verkehr sieht für die Dorf- und Schützenstrasse sowie das Mitteldorf zudem ein angepasstes Geschwindigkeitsregime vor. Zurzeit gilt auf diesem Strassennetz das Tempolimit 50 km/h. Rund um den Bahnhof ist zudem gemäss dem Gesamtplan der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen zu überprüfen.

Die im kommunalen Gesamtplan Verkehr vorgesehenen Massnahmen sind im Rahmen der Zentrumsentwicklung aufzugreifen und nach Möglichkeit umzusetzen.

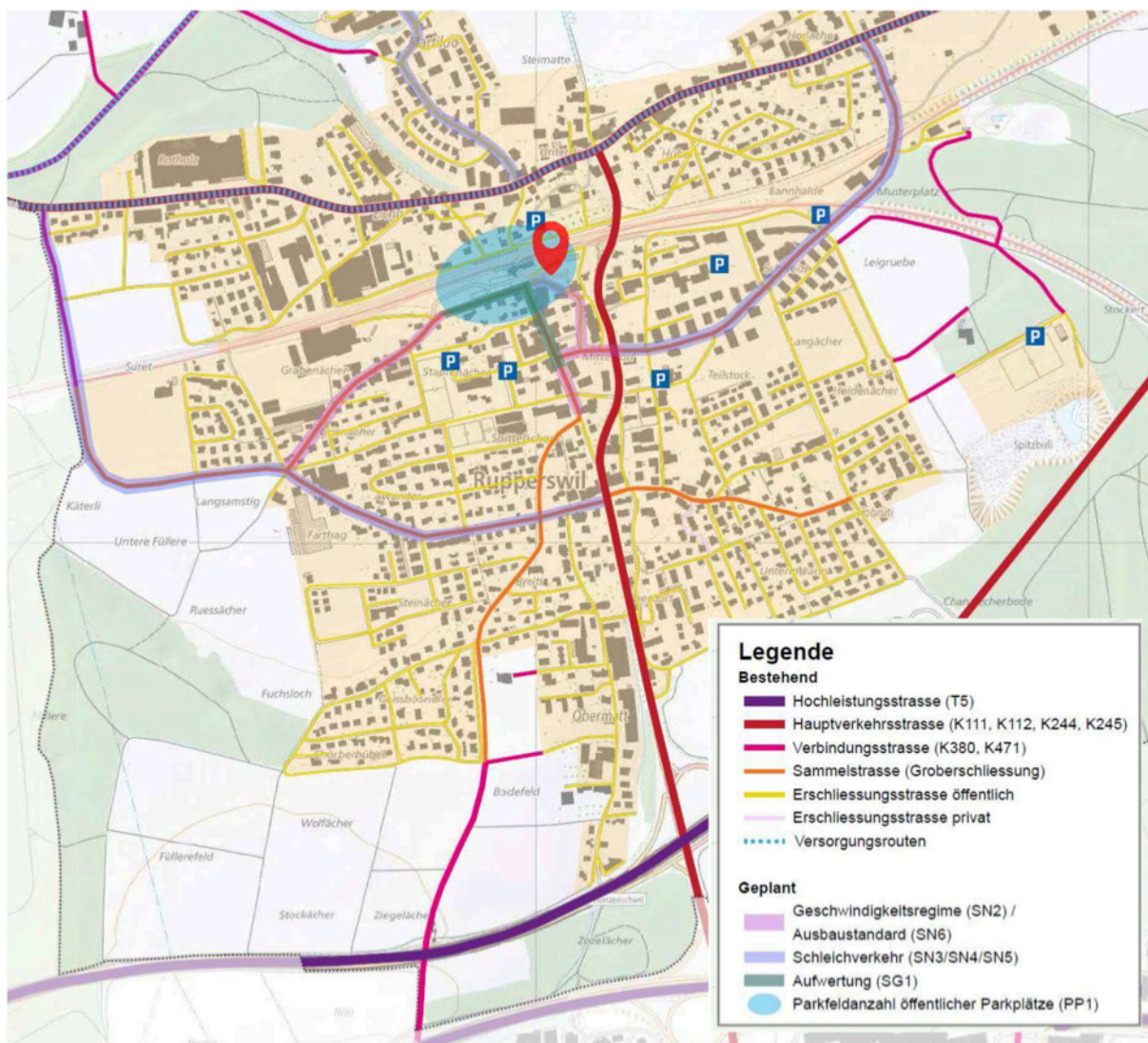


Abbildung 11: Teilplan MIV des kommunalen Gesamtplans Verkehr 2017 (Husistein & Partner AG)

Der Anschluss des Zentrums an die Kantonsstrasse erfolgt derzeit über den Kreisel bei der Poststrasse. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans wurde geprüft, ob ein zusätzlicher Anschluss an die Kantonsstrasse über das GP Bahnhofareal «Ost» realisiert werden könnte. Ein solcher Anschluss wäre insbesondere für die direkte Erschliessung des Zentrums und der unmittelbaren Zufahrt eines potenziellen neuen grossen Detailhändlers ab der Kantonsstrasse von Vorteil gewesen. Auf einen zusätzlichen Kantonsstrassenanschluss wurde jedoch mit Beschluss des Gemeinderates verzichtet, da die Realisierung mit hohen Kosten verbunden gewesen wäre und die Aussichten auf eine kantonale Genehmigung als gering eingeschätzt wurden. Zudem würde das Risiko bestehen, dass durch den direkten Anschluss eines leistungsstarken Detailhändlers an die Kantonsstrasse die Dorfstrasse als zentrale «Lebensader» geschwächt würde.

### Öffentlicher Verkehr

Das Zentrum von Ruppertswil weist aufgrund seiner Lage direkt am Bahnhof eine gute Erschliessung an den öffentlichen Verkehr auf (ÖV-Güteklasse B). Es bestehen S-Bahn-Verbindungen nach Aarau,



Brugg und Lenzburg. Zudem besteht mit der RBL-Buslinie 394 Richtung Lenzburg, welche vom Bahnhof südlich durchs Gemeindegebiet führt, stündlich ein direkter Anschluss an die angrenzende Gemeinde Hunzenschwil. Gemäss dem kommunalen Gesamtplan Verkehr ist Bushaltestelle beim Bahnhof anzupassen.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr verdeutlicht die günstigen Voraussetzungen für eine innere Entwicklung im Zentrumsgebiet. Im Zuge der Zentrumsentwicklung wird die Lage der bestehenden Bushaltestelle optimiert und an die baulichen Veränderungen des Bahnhofsplatzes angepasst.

### Fussverkehr

Die Personenunterführung am Bahnhof Rapperswil sowie die Unterführung entlang der Seetalstrasse sind wichtige Querungsmöglichkeiten, welche das Zentrum mit den nördlich der Bahngleise gelegenen Gemeindegebieten verbinden. Wie aus Abbildung 12 ersichtlich wird, sind die Fusswegverbindungen vom Zentrumsgebiet in die umliegenden Quartiere im Westen und Süden teilweise unterbrochen. Zudem wirken die Bahnlinie im Norden sowie der Geländebruch zur tieferliegenden Seetalstrasse im Osten als räumliche Barrieren.

Innerhalb des Zentrumsgebiets befinden sich entlang der Dorf- und Schützenstrasse sowie im Mitteldorf jeweils mindestens einseitig Trottoirs.

Für die Zentrumsentwicklung gilt es folglich, sowohl zu den umliegenden Quartieren als auch innerhalb des Zentrumsgebiets durchgängige Fusswegverbindungen zu schaffen. Dies insbesondere auch im Hinblick darauf, dass sich südlich des Zentrumsgebiets die Primar- und Sekundarschulen von Rapperswil befinden und weiterentwickelt werden.

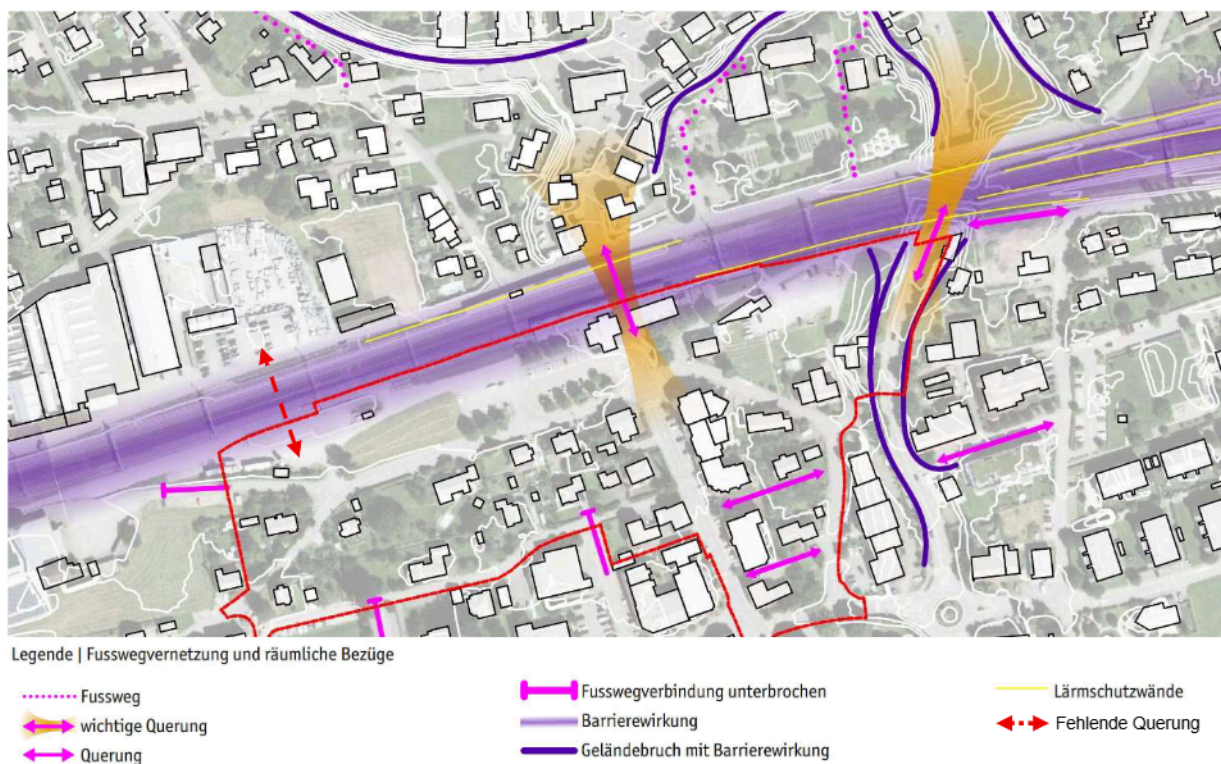


Abbildung 12: Fusswegvernetzungen im Zentrum Rapperswil (Husstein & Partner AG)

### Veloverkehr

Das übergeordnete Veloverkehrsnetz führt am Zentrumsgebiet vorbei. Die kantonale Veloroute verläuft bis auf Höhe der Poststrasse entlang der Dorfstrasse und wird anschliessend entlang der Kantonsstrasse in Richtung Norden nach Rapperswil weitergeführt. Gemäss den Verkehrserhebungen, die im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans im Juni 2026 durchgeführt wurden, stellt jedoch die Personenunterführung beim Bahnhof die wichtigste Verbindung für den Veloverkehr in Richtung

Norden dar. Dies, obwohl die Benutzung dieser Unterführung mit dem Velo nicht gestattet ist. Jedoch ist die Routenführung entlang der Seetalstrasse nicht attraktiv und wird gerade auch von Schulkindern als unsicher empfunden.

Für die Weiterentwicklung des Zentrums gilt es daher, eine velofähige Verbindung von der Dorfstrasse über den Bahnhof nach Norden zu schaffen. Zudem ist innerhalb des Zentrumsgebietes eine attraktive Vernetzung für den Veloverkehr sicherzustellen.

#### 4.1.7 Lärm

Die stark frequentierte Seetalstrasse verursacht erhebliche Lärmemissionen, die im östlichen Bereich des GP Bahnhofareals zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte führen. Weitere Strassenlärmsanierungen auf dem Kantonsstrassennetz innerhalb des Gemeindegebiets sind derzeit nicht vorgesehen. Neben dem Strassenverkehr stellt auch die Bahnlinie eine relevante Lärmquelle für das Zentrumsgebiet dar. Aktuell bestehen lediglich im östlichen Teil des GP Bahnhofareals Lärmschutzwände.

Die bestehende Lärmbelastung ist bei der weiteren Entwicklung des Zentrumsgebiets umfassend zu berücksichtigen. Das von Grolimund + Partner AG erstellte Gutachten «Lärmuntersuchung / Grundlagen Bebauungsstrategie Lärm» vom 3. Mai 2023 hält fest, dass lärmempfindliche Nutzungen wie Wohnnutzungen im Gestaltungsplanbereich Bahnhofareal nur mit Massnahmen zur Reduktion der Lärmbelastung realisiert werden können. Im Nahbereich der Seetalstrasse wird gemäss Gutachten empfohlen, entweder eine reine Gewerbenutzung vorzusehen oder den Lärm durch die Anordnung eines L-förmigen Gebäudes abzuschirmen. Entlang der Bahnlinie empfiehlt sich ebenfalls, L-förmige Gebäude zu realisieren oder alternativ die Gebäudefassade leicht abzdrehen.

## 4.2 Synthese

### 4.2.1 Herausforderungen

Auf Grundlage der Analysen lassen sich sechs zentrale Herausforderungen für die weitere Entwicklung des Zentrums ableiten. Die Herausforderungen sind in Abbildung 13 räumlich verortet. Mit dem Entwicklungsrichtplan werden diese Herausforderungen angegangen und zukunftsorientierte Lösungen aufgezeigt.

#### 1 Brache entlang der Gleise

Standorte entlang des Gleisfelds weisen aufgrund der typischerweise trockenen und nährstoffarmen Lebensräume ein hohes ökologisches Potenzial auf. Gleichzeitig ergeben sich durch die Lärmbelastung des Bahnbetriebs erhöhte Anforderungen an die angrenzenden Entwicklungen und Nutzungen.

#### 2 Ungefasster Bahnhofplatz

Der Bahnhofplatz weist heute keine klare räumliche Gestaltung auf und wird nur eingeschränkt als Zentrum wahrgenommen. Die Herausforderung besteht darin, seine Rolle als Treffpunkt und Eingang zum Ortszentrum zu stärken.

#### 3 Unbestimmtes Gebiet

Das östliche Bahnhofsareal, das einst durch Gärten geprägt war und das Gegenstück zum nördlich der Gleise gelegenen Unterdorf bildete, ist heute vorwiegend eine Restfläche zwischen Bahn- und Strasseninfrastrukturen.

#### 4 Umgang mit Rückseite Kantonsstrasse

Der Bereich entlang der Seetalstrasse ist einer hohen Lärmbelastung ausgesetzt und eignet sich nur eingeschränkt für publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen. Daraus ergibt sich die Frage, welche Nutzungen und Entwicklungsformen an diesem Standort sinnvoll und verträglich sind.

#### 5 Bedeutung Dorfstrasse

Südlich der Gestaltungsplangebiete ist die Dorfstrasse bereits als Begegnungszone ausgestaltet. Die Herausforderung besteht darin, den Strassenraum auch nördlich davon attraktiv zu gestalten und einen qualitätsvollen Übergang zu schaffen.



## 6 Funktion Mitteldorfstrasse

Das Mitteldorf ist sowohl durch Gewerbe als auch durch Wohnnutzung geprägt. Diese beiden Nutzungen sollen beibehalten und aufeinander abgestimmt werden.

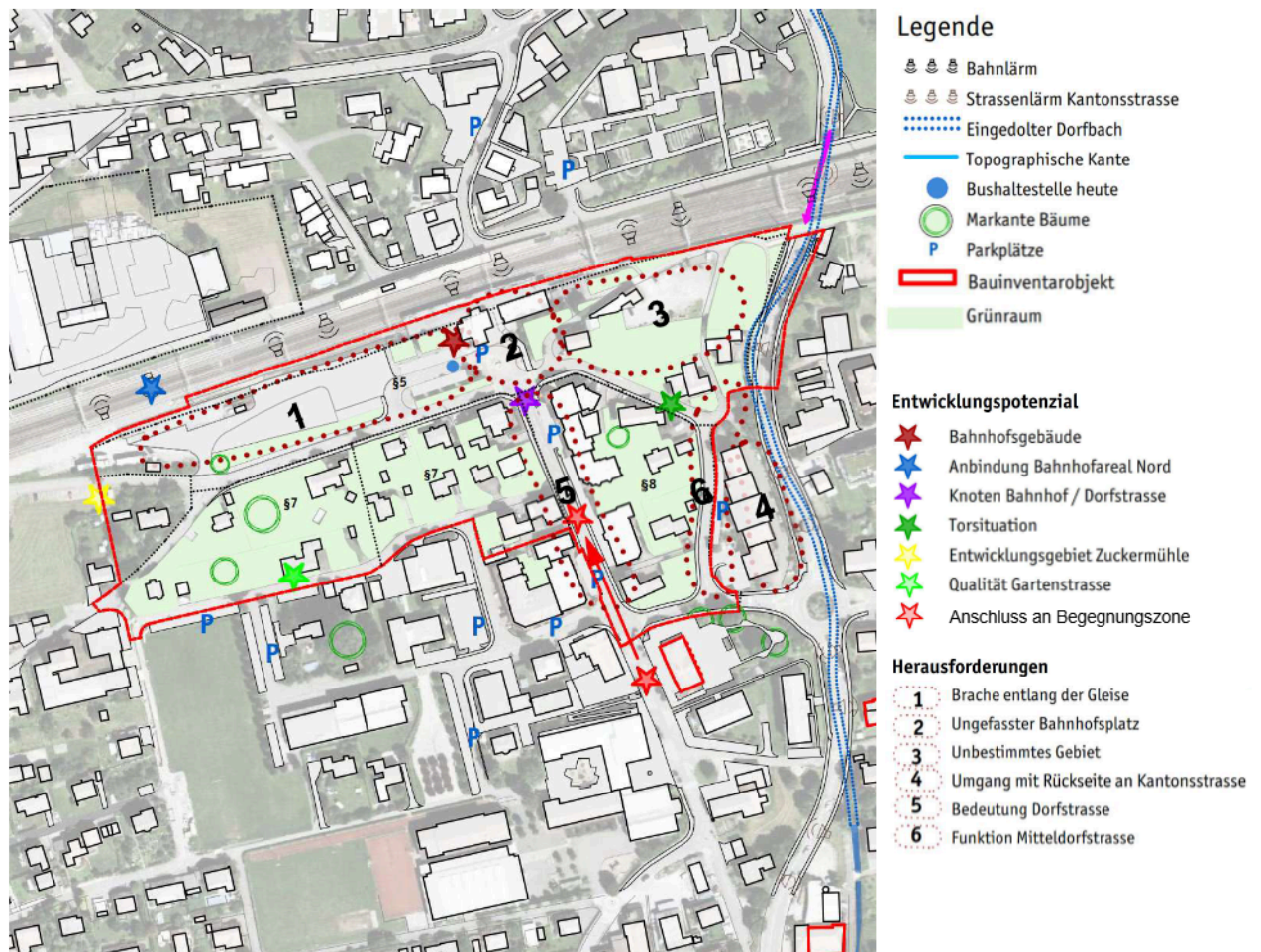


Abbildung 13: Qualitäten und Herausforderungen im Zentrumsgebiet (Husstein & Partner AG)

### 4.2.2 Abhängigkeiten zum Umfeld

Die Entwicklung des Zentrums kann nicht losgelöst von den Entwicklungen in den angrenzenden Gebieten betrachtet werden. Die Gegebenheiten und laufenden Entwicklungen im Umfeld des Zentrums sind daher in die Planung einzubeziehen:

Nördlich der Bahnlinie bestehen vor allem Abhängigkeiten zum Gestaltungsplangebiet Bahnhof Nord und dem Unterdorf. Das **Areal Bahnhof Nord** ist ein ehemaliges Industriegebiet, das bis 2030 zum Wohngebiet mit teilweiser Gewerbenutzung transformiert werden soll. Die Entwicklung auf dem Areal bringt zusätzliche Dynamik in die Zentrumsentwicklung und es besteht Potential, dieses Gebiet durch eine neue Verbindung besser ans Zentrum anzubinden.

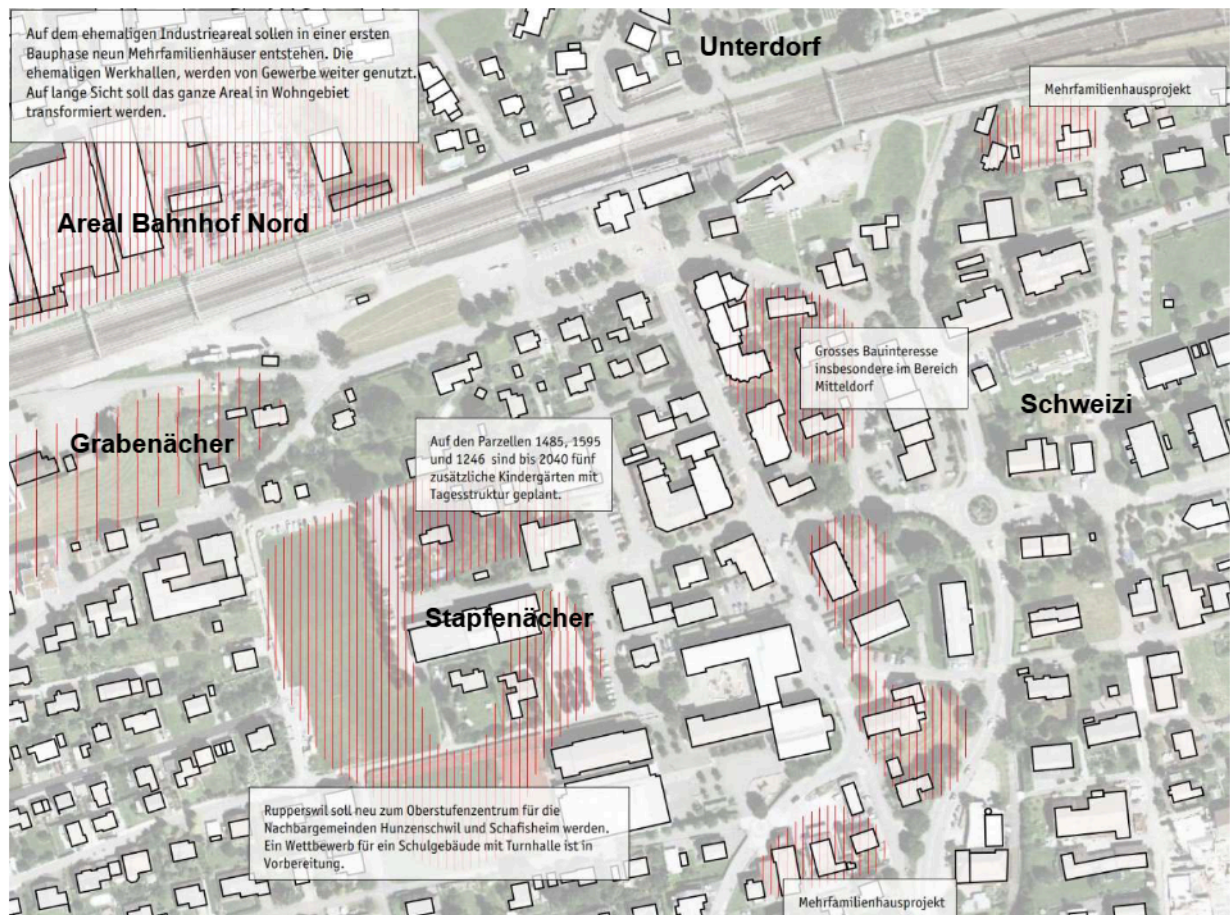
Das **Unterdorf** bildet den historischen Ortskern von Rapperswil, wird durch die Bahnlinie jedoch stark vom Zentrum getrennt. Im Rahmen der Zentrumsentwicklung stellt sich daher die Frage, wie die Verknüpfung zwischen den beiden Gebieten verbessert werden kann.

Im Osten des Zentrums befindet sich das Wohngebiet **Schweizi** mit einem grossen Alterszentrum. Durch die Barrierewirkung der Seetalstrasse ist der Bezug zum Zentrumsgebiet jedoch eingeschränkt.



Südlich des Zentrums befindet sich das Quartier **Stapfenächer** mit wichtigen Einrichtungen der Gemeindeverwaltung sowie den Primar- und Sekundarschulen. Mit dem geplanten Ausbau zum regionalen Mittelstufenzentrum bis 2040 und den zusätzlich vorgesehenen fünf Kindergärten mit Tagesstruktur wird die Bedeutung des Gebiets weiter zunehmen. Dadurch wird auch die Zentrumsfunktion weiter gestärkt.

Im Westen des Zentrums bestehen schliesslich Abhängigkeiten zum Gebiet **Grabenächer**. Dort befindet sich die Zuckermühle, die den Standort seit über 100 Jahren prägt. Aktuell bestehen keine Transformationspläne, langfristig könnte das Gebiet jedoch als Standort für ein neues Quartier oder für Industrie- und Gewerbenutzungen in Betracht gezogen werden. Aufgrund der grosszügigen Freiräume rund um die Zuckermühle wirkt das Gebiet heute räumlich vom Zentrumsgebiet abgesetzt.



#### Legende

- ||||| Grosse Entwicklungsreserve nach 2030
- ||||| Struktur- und bauliche Veränderung vor 2030 wahrscheinlich

Abbildung 14: Überblick Entwicklungen im Umfeld des Zentrumsgebiets (Husistein & Partner AG)

#### 4.2.3 Übergeordnete Schwerpunkte

Basierend auf den durchgeführten Analysen wurden das Zentrum und die angrenzenden Gebiete in drei übergeordnete Schwerpunkte gegliedert: den kommerziellen Schwerpunkt, den kulturellen Schwerpunkt sowie den Schwerpunkt verdichtetes Wohnen. Der Dorfstrasse steht dabei eine spezielle Rolle zu, da sich dort alle drei Schwerpunkte überlagern.

Die Schwerpunkte sind jedoch nicht als ausschliessliche Nutzungszuweisungen zu verstehen, sondern beschreiben die jeweils prägende Ausrichtung eines Teilgebiets. Die Strategie wurde im weiteren Erarbeitungsprozess des Entwicklungsrichtplans als Basis für die Gliederung von Nutzungen und Funktionen verwendet.



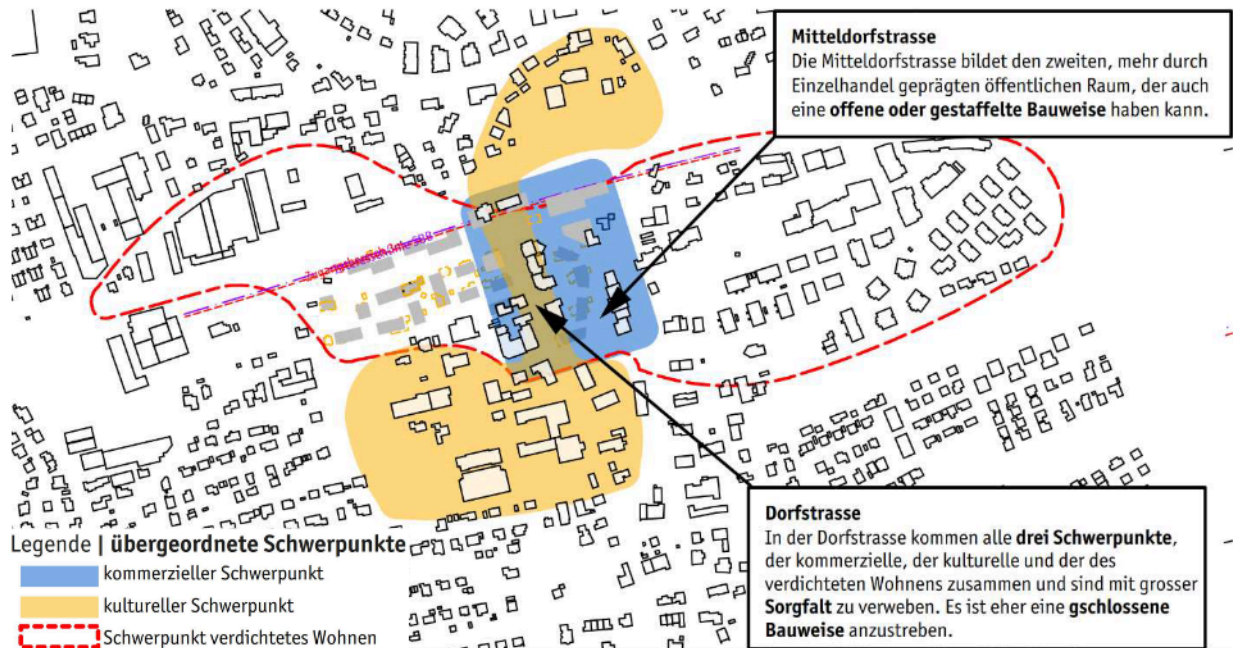


Abbildung 15: Strategie der übergeordneten Schwerpunkte (Husstein & Partner AG)

#### 4.2.4 Prozessentwicklung

Im Zuge der Grundlagenhebungen wurden mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der betroffenen Parzellen Interviews durchgeführt. Diese dienten einerseits dazu, inhaltliche Rückmeldungen zu den im Rahmen der Testplanung erarbeiteten Konzepten einzuholen. Andererseits konnten dadurch auch Erkenntnisse zu den Bauabsichten der Eigentümerschaften gewonnen werden.

Basierend auf den Interviewergebnissen wurde eine Strategie entwickelt, die die Entwicklungsprioritäten der einzelnen Teilgebiete aufzeigt. Wie aus Abbildung 16 ersichtlich ist, sollen in einer ersten Priorität der Bahnhofplatz und die Dorfstrasse umgestaltet sowie die grün markierten Gebiete weiterentwickelt werden. Dies betrifft insbesondere die Gestaltungsplanperimeter Mitteldorf/Dorfstrasse und den östlichen Teil des GP Bahnhofareals sowie den Teilbereich B des Gestaltungsplans Gartenstrasse/Schützenstrasse.

Die Strategie verdeutlicht, wie eine Etappierung der Gestaltungspläne und der darauffolgenden Bauvorhaben im Zentrum aussehen könnte. Im westlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters Bahnhofareal besteht bei der SBB als Grundeigentümerin kurz- bis mittelfristig noch kein Entwicklungsinteresse. Um die Entwicklung des östlichen Bahnhofareals unabhängig davon zu ermöglichen, müsste der Gestaltungsplanperimeter im Rahmen einer Teiländerung der BNO unterteilt werden.



Abbildung 16: Strategie der Prozessentwicklung (Husstein & Partner AG)

### 4.3 Gesamtplan Entwicklungsrichtplan

Der Gesamtplan bietet einen Überblick über die angestrebte räumliche Entwicklung des Zentrums von Rapperswil. Er koordiniert die Inhalte der einzelnen Teilpläne und gewährleistet eine aufeinander abgestimmte Entwicklung des gesamten Areals.

Die Entwicklung soll in sechs Nachbarschaften mit eigenständigen Identitäten erfolgen. Diese sind jeweils um einen gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum organisiert und dadurch miteinander verbunden. Der Bahnhofplatz und die Dorfstrasse bilden dabei das zukünftige Zentrum von Rapperswil.

Während der Erarbeitung des ERP zeigte sich, dass aufgrund unterschiedlicher Planungshorizonte sowie der wichtigen Rolle des Bahnhofplatzes für die verkehrliche und soziale Infrastruktur eine Aufteilung des Gestaltungsplanperimeters Bahnhofareal in einen GP Bahnhof Ost und einen GP Bahnhof West sinnvoll erscheint. Der Bahnhofplatz würde dabei zum GP Bahnhof Ost gehören, der voraussichtlich einen kurzfristigeren Realisierungshorizont aufweist.

Die für die einzelnen Teilgebiete formulierten Entwicklungsziele tragen dieser möglichen Aufteilung Rechnung und definieren entsprechend unterschiedliche Zielsetzungen für die beiden Bahnhofareale. Nachfolgend werden die Entwicklungsziele der einzelnen Teilgebiete zusammenfassend erläutert. Abbildung 17 liefert einen Überblick über die Lage der einzelnen Teilgebiete.

#### 1 GP Bahnhof West

Für den Bereich Bahnhof West wird eine wohnorientierte Entwicklung mit hoher Aufenthaltsqualität angestrebt. Zentral ist dabei der Gleispark, der ökologische und soziale Qualitäten vereinen und zugleich einen Bezug zum Bahnkorridor herstellen soll. Sollte der Gleispark zukünftig aufgrund eines Gleisausbaus entfallen, ist sicherzustellen, dass innerhalb des Quartiers ein gleichwertiger Freiraum bereitgestellt wird.

#### 2 Bahnhofplatz

Mit der Neugestaltung des Bahnhofplatzes liegt der Fokus auf der Schaffung eines neuen Zentrums und Ankunftsortes für Rapperswil. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und ans Langsamverkehrsnetz wird er zu einer zentralen Drehscheibe der Mobilität sowie zu einem Ort für soziale Begegnungen und öffentliche Nutzungen.

#### 3 GP Bahnhof Ost

Das östliche Bahnhofsgebiet dient vor allem der Entwicklung dichter und gemischt genutzter Überbauungen. Die Nähe zum Bahnhof soll genutzt werden, um insbesondere auch publikumsorientierte Nutzungen wie beispielsweise Angebote des Detailhandels unterzubringen.

#### 4 Mitteldorf

Das Mitteldorf soll sich zu einem dichten und urbanen Teilbereich des neuen Zentrums entwickeln. Das bestehende gewerbliche Angebot soll ergänzt und ein vielfältiger Nutzungsmix gefördert werden.

#### 5 Dorfstrasse

Die Dorfstrasse soll ein starkes Bindeglied zwischen dem Bahnhof, dem Mitteldorf und dem Ortszentrum sein. Insbesondere die Stärkung der publikumsorientierten Nutzungen in den Erdgeschosses tragen künftig zu einem lebendigen öffentlichen Raum bei und fördern die Zentrumsfunktion.

#### 6 Schützenstrasse / Gartenstrasse

Im Bereich der Schützen- und Gartenstrasse soll eine wohnorientierte Nachbarschaft entstehen, die sich gut in die bestehende Quartierstruktur einbettet. Begrünte Strassenräume und eine gute Vernetzung für den Fuss- und Veloverkehr sind dabei zu schaffen.

Neben den Entwicklungszielen für die einzelnen Teilgebiete wurden auch Ziele für die räumlichen und funktionalen Übergänge zwischen dem Entwicklungsgebiet und den angrenzenden Quartieren definiert (siehe Gesamtdossier Entwicklungsrichtplan). Dabei steht insbesondere die Sicherstellung einer guten Vernetzung im Vordergrund, beispielsweise durch die Verbesserung der Fuss- und Veloverbindungen in die umliegenden Quartiere.





Abbildung 17: Gesamtplan Entwicklungsrichtplan Zentrumsentwicklung (Husstein & Partner AG)

#### 4.3.1 Teilplan Städtebau

Der Teilplan «Städtebau» zeigt schematisch auf, wo zukünftig Hochbauten erstellt werden dürfen. Die einzelnen Gebäude wurden so platziert, dass sogenannte Nachbarschaften mit jeweils einem gemeinschaftlichen Wohnhof oder Park entstehen.

Tendenziell nimmt die Höhe der Gebäude von Osten nach Westen ab, wobei der städtebauliche Schwerpunkt am Bahnhofplatz zu liegen kommt. Im gesamten Perimeter des ERP ist eine minimale Gesamthöhe von 12 m einzuhalten. Folglich sind Neubauten in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern nicht gestattet. Auch werden innerhalb der einzelnen Nachbarschaften nicht die gleichen Dichten angestrebt. So sollen insbesondere entlang der Gleise und im Mitteldorf dichte Bebauungsstrukturen geschaffen werden. Im Bereich der Schützen- und Gartenstrasse sind hingegen aufgelockerte und weniger dichte Bebauungen vorgesehen.

Die projektierten Gebäude am Bahnhofplatz überschreiten mit einer Höhe von 26 bzw. 23 Metern die in der BNO festgelegte Regelbauweise sowie den zusätzlich gestatteten Spielraum bei Gestaltungsplänen (siehe Kapitel 3 Rahmenbedingungen). Die vorgesehenen Gebäudehöhen sind als Resultat der Testplanung und den nachfolgenden städtebaulichen Überprüfungen anzusehen. Um diese umzusetzen, wäre eine Teiländerung der BNO notwendig. Andernfalls sind die Gebäudehöhen auf 19 m (Regelbauweise 16 m sowie zusätzlich erlaubtes Geschoss) zu reduzieren.

Bei der Anordnung der Gebäude im Bereich des GP Schützen- / Gartenstrasse wurden, um gleichmässige Durchgänge zwischen den einzelnen Gebäuden zu schaffen, die Grenzabstände gemäss BNO unterschritten. Um diese Unterschreitungen zu ermöglichen, bedarf es ebenfalls einer Teiländerung der BNO.

Nachfolgend werden die städtebaulichen Leitlinien für die einzelnen Teilgebiete in zusammengefasster Form vorgestellt. Diese zeigen auf, wie sich die Bebauungen künftig entwickeln sollen.

#### **1 GP Bahnhof West**

Im Bereich Bahnhof West ist die Bebauung möglichst geschlossen zu realisieren, damit die Lärmbelastung für die südlich gelegenen Gebäude abgeschwächt wird. Zudem sind die Gebäude mit Flachdächern auszuführen, die als öffentliche Gemeinschaftsflächen genutzt werden können. Um ein abwechslungsreiches Strassenbild zu schaffen, sollen bei gewissen Gebäuden auch grössere Rücksprünge von der Strassenflucht gemacht werden, um dazwischen kleinere Pärke realisieren zu können. Zudem sollen die Gebäude mit einem Hochparterre vom Strassenniveau abgehoben werden.

#### **2 Bahnhofplatz**

Beim Bahnhofplatz soll besonderes Gewicht auf die gestalterische Qualität gelegt werden. Insbesondere sollen zwei höhere Gebäude einen städtebaulichen Akzent setzen.

##### Handlungsoptionen

Zurzeit ist noch unklar, wann das bestehende Bahnhofsgebäude ersetzt wird. Daher wurden für den Entwicklungsrichtplan verschiedene Handlungsoptionen entwickelt.

Falls das bestehende Bahnhofsgebäude weiterhin genutzt werden soll, so ist der Bahnhofplatz so zu konzipieren, dass dieser auch mit der bestehenden Bausubstanz funktional und gestalterisch überzeugend ist.

Soll ein neues Bahnhofsgebäude realisiert werden, so ist dies westlich des Bahnhofplatzes anzusiedeln. Wie der Planausschnitt mit dem blauen Stern zeigt (Abbildung 18), besteht die Option, anstelle eines quadratischen, alleinstehenden Gebäudes direkt angrenzend an das Areal Bahnhof West einen Kopfbau zu realisieren.

#### **3 GP Bahnhof Ost**

Im östlichen Bereich des Bahnhofsareals ist die Bebauung entlang der Gleise aufgrund der Lärmschutzanforderungen geschlossen zu realisieren. Zudem sind wiederum Flachdächer



#### 4 GP Mitteldorf

## 5 Dorfstrasse

## 6 GP Schützenstrasse / Gartenstrasse

..... Sondernutzungsplanpflicht

- ### Interdisciplinary CDD

- Interessenlinie SBB

-  Bearbeitungsperimeter

- Abstand zur Interessenslinie der SBB

- Bestand

- [- - -] Projekt in Entwicklung «Bahnhof Nord»

-  Bestandsgebäude mit Transformationspotenzial

- **Modeling and Simulation** (100%)

- Nachbarschaft

-  Fassadenlinie

-  Entwicklungspotenzial

- ⌄ Geschlossene Bauweise

- Fassade mit Versatz

-  Dichte Bebauungsstruktur / Gewerbliches Zentrum

-  Dichte und abgestufte Bebauung entlang der Gleise

-  Aufgelockerte Behauung mit variierenden

- Aufgetrocknete Bebauung mit variierenden Gebäudehöhen

- ★ städtebaulicher Akzent / hö

- Handlungsanweisung Bekanntheit

- Handlungsoption Bebauung

- ★ Handlungsoption: Verschiebung städtebaulicher Abgrenzungen (z.B. Grünflächen)

- Neue Fassadenlinie als Handlungsanweisung bei der

- Neue Fassadenteile als Handlungsoption bei der Verschiebung des städtebaulichen Akzents (höheres

- Verschiebung des städtebaulichen Akzents (höheres Gebäude)

- ←---→ Bereich für die Verschiebung der Fassadenlinie

- • — Unterteilung GP Perimeter (genaue Lage zu bestimmen)

261007\_Bericht Entwicklungsrichtplan Zentrum Rapperswil.docx

#### 4.3.2 Teilplan Nutzungen & Funktionen

Der Teilplan «Nutzungen & Funktionen» definiert, wie die verschiedenen Nutzungen innerhalb des Zentrumsgebietes gegliedert sein sollen. Das Zentrum von Rapperswil soll Raum für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte sowie mässig störende Gewerbebetriebe bieten.

Der Bahnhofplatz und die Dorfstrasse bilden dabei die Schwerpunkte für die publikumsorientierten Nutzungen und sind auch als Schwerpunkte der Zentrumsentwicklung allgemein zu verstehen. Entlang der Schützenstrasse wurde, mit Ausnahme des Bahnhofplatzes, grösstenteils auf publikumsorientierte Nutzungen verzichtet. Da gemäss § 7 der BNO jedoch auch entlang der Schützenstrasse publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen vorzusehen sind, müsste die entsprechende Bestimmung im Rahmen einer Teiländerung der BNO angepasst werden.

Die Wohnnutzungen konzentrieren sich auf die beiden Perimeter Schützen-/Gartenstrasse und Bahnhof West. Die neu zu schaffenden Wohnungen sollen das bestehende Angebot in den umliegenden Quartieren ergänzen. Detaillierter Festlegungen, wie das Wohnangebot ausgestaltet werden soll (allfällige Vorgaben zu Wohnungsmix, Grösse oder Gemeinnützigkeit), können im Rahmen der Gestaltungspläne unter Berücksichtigung der Eigentümerinteressen gemacht werden.

Mit der angestrebten Nutzungsmischung soll einerseits ein lebendiges Ortszentrum geschaffen werden. Andererseits führt die Konzentration verschiedener Nutzungen im Zentrumsgebiet zu kurzen Wegen und verbessert die Erreichbarkeit wichtiger Alltagsziele. Die für die einzelnen Teilgebiete formulierten Leitlinien zur Nutzung werden nachfolgend in zusammengefasster Form erläutert.

##### **1 GP Bahnhof West**

Der westliche Teil entlang der Gleise soll hauptsächlich fürs Wohnen genutzt werden, wobei die Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe möglich sein soll.

##### **2 Bahnhofplatz**

Am Bahnhofplatz besteht durch die Neugestaltung die Möglichkeit, für Rapperswil ein neues Zentrum zu schaffen. Das Gebäude westlich vom Bahnhofplatz ist dabei als neues Bahnhofsgebäude vorgesehen. In den Erdgeschossen der übrigen Gebäude sind überwiegend öffentliche Nutzungen vorzusehen. In den Obergeschossen sind sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen möglich.

##### **3 GP Bahnhof Ost**

Das Gebiet Bahnhof Ost eignet sich aufgrund seiner Zentralität am Bahnhof besonders, um dort einen Detailhändler anzusiedeln. Entlang der Schützenstrasse sind Dienstleitungen vorgesehen, die nicht publikumsorientiert sein sollen. Wohnnutzungen sind nur in den Obergeschossen vorgesehen und sind dem Lärm der Kantonsstrasse (Seetalstrasse) abzuwenden.

##### **4 GP Mitteldorf**

Das Areal Mitteldorf ist nach wie vor vorwiegend durch eine Mischung unterschiedlicher Gewerbenutzungen geprägt. In den Obergeschossen sind Büro- und Wohnnutzungen möglich.

##### **5 Dorfstrasse**

Entlang der Dorfstrasse sind primär publikumsorientierte Nutzungen wie Ladengeschäfte vorzusehen. Wohnnutzungen sind lediglich im Obergeschoss zulässig.

##### **6 GP Schützenstrasse / Gartenstrasse**

Im Bereich Schützen- und Gartenstrasse sind äquivalent zum GP Bahnhof West vorwiegend Wohnnutzungen sowie nicht störendes Gewerbe vorgesehen.



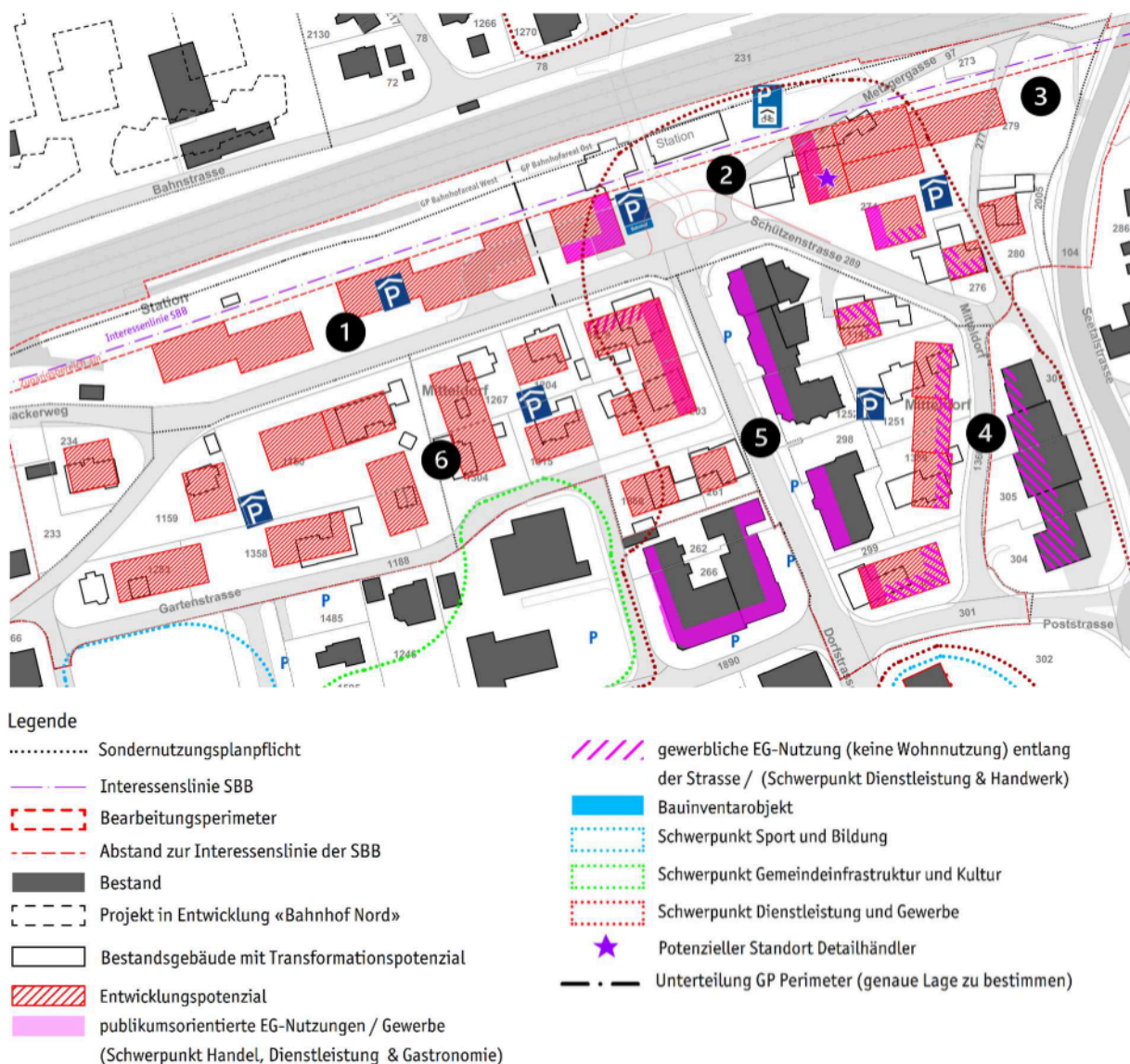


Abbildung 19: Teilplan «Nutzungen & Funktionen» (Husstein & Partner AG)

#### 4.3.3 Teilplan Verkehr & Erschliessung

Der Teilplan «Verkehr & Erschliessung» koordiniert die Erschliessung aller Teilgebiete und stellt sicher, dass das Gesamtareal aus verkehrlicher Sicht funktioniert, auch wenn die Planungshorizonte der verschiedenen Gestaltungsplanperimeter sich unterscheiden. Die zentrale Drehscheibe der Mobilität ist der Bahnhofplatz, wo Bahn, Bus, der motorisierte Individualverkehr sowie der Fuss- und Veloverkehr zusammentreffen.

Das übergeordnete Fusswegnetz soll das Zentrumsgebiet möglichst unabhängig von der MIV-Erschliessung durchqueren. Die Verbindung über das Gleisfeld in den Norden soll vorwiegend über die Personenunterführung beim Bahnhof Ruppertswil erfolgen.

Das Velowegnetz soll über mehrere Achsen die direkte Anbindung an den Bahnhof und die Dorfstrasse sicherstellen. Als übergeordnete Verbindung über das Gleisfeld in den Norden ist eine Führung durch die Personenunterführung beim Bahnhof vorgesehen. Die Personenunterführung ist heute eine reine Fussgänger Verbindung, da sie nur den Zugang zu den Perrons gewährleisten muss. Künftig soll diese Unterführung auch für den Veloverkehr optimiert werden. Ergänzend besteht zudem die Option, eine

neue untergeordnete Verbindung zwischen dem Areal GP Bahnhof West und dem nördlich der Gleise gelegenen Areal GP Bahnhof Nord zu schaffen.

Im Bereich des GP Bahnhof Ost soll neu entlang der Gleise Richtung Osten eine untergeordnete Velowegverbindung geschaffen werden. Da die Verbindung innerhalb der Interessenslinie der SBB projektiert ist, kann diese nur provisorisch dort durchgeführt werden. Zudem wurde östlich der Seetalstrasse ein neues Wohnbauprojekt realisiert, das womöglich die projektierte Veloverbindung gänzlich verhindern könnte. Als alternative Verbindung ist eine Führung weiter südlich auf der Parzelle Nr. 1519 denkbar.

Das Verkehrsregime innerhalb des Perimeters soll weitgehend erhalten bleiben, es ist jedoch eine Temporeduktion auf 30 km/h sowie beim Bahnhofplatz auf 20 km/h vorgesehen. Die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr soll in unterirdischen Einstellhallen organisiert werden, wobei aufgrund der guten ÖV-Erschliessung von einer Reduktion des Parkplatzbedarfes um rund 30 Prozent ausgegangen wird. Pro Gestaltungsplangebiet ist grundsätzlich eine zentrale Einstellhalle zu erstellen. Die Zufahrt soll möglichst direkt vom Strassenraum aus erfolgen und in eines der Gebäude integriert werden. Mit der Erarbeitung eines gesamthaften Parkierungs- und Erschliessungskonzept wird sichergestellt, dass die Anzahl der Gebietszufahrten minimiert wird, während die Erreichbarkeit für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen weiterhin gewährleistet bleibt.

Nachfolgend werden die Leitlinien für die drei wichtigen Strassenzüge im Zentrumsgebiet sowie für den Bahnhofplatz zusammenfassend erläutert.

#### **1 Schützenstrasse**

Die Schützenstrasse soll künftig als siedlungsorientierte Verkehrsachse (Tempo-30 Zone) dienen. Dabei sind gesicherte Querungsmöglichkeiten für Fussgänger und Velofahrer zu schaffen.

#### **2 Bahnhofplatz**

Der Bahnhofplatz und die unmittelbaren Zufahrtsachsen sind als Begegnungszone (Tempo 20) auszugestalten. Das Angebot an Veloabstellplätzen im Umfeld des Bahnhofplatzes soll ausgebaut werden, sodass zusammen mit den Anlagen nördlich des Gleisfeldes insgesamt 140 Veloabstellplätze zur Verfügung stehen. Für Park+Ride sind 30 unterirdische Parkplätze vorzusehen. Ergänzend sind in Bahnhofsnähe Kurzzeitparkplätze anzubieten.

#### **3 Mitteldorf**

Durch das Mitteldorf soll eine siedlungsorientierte Verkehrsachse (Tempo 30-Zone) entstehen, über die der Bus im Einbahnverkehr zum Bahnhof geführt wird. Die Führung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) durch das Mitteldorf zum Bahnhof trägt zudem zur Stärkung des dort ansässigen Gewerbes bei.

#### **4 Dorfstrasse**

Die Dorfstrasse soll in erster Linie als sichere Hauptverkehrsachse (Tempo-30-Zone) für den Fuss- und Veloverkehr dienen und zugleich den Busverkehr im Einbahnverkehr vom Bahnhof Richtung Süden führen. Die Erschliessung der ansässigen Gewerbebetriebe ist gleichwohl sicherzustellen, wobei die Parkierung vorzugsweise in Form von Längsparkfeldern anzuordnen ist.



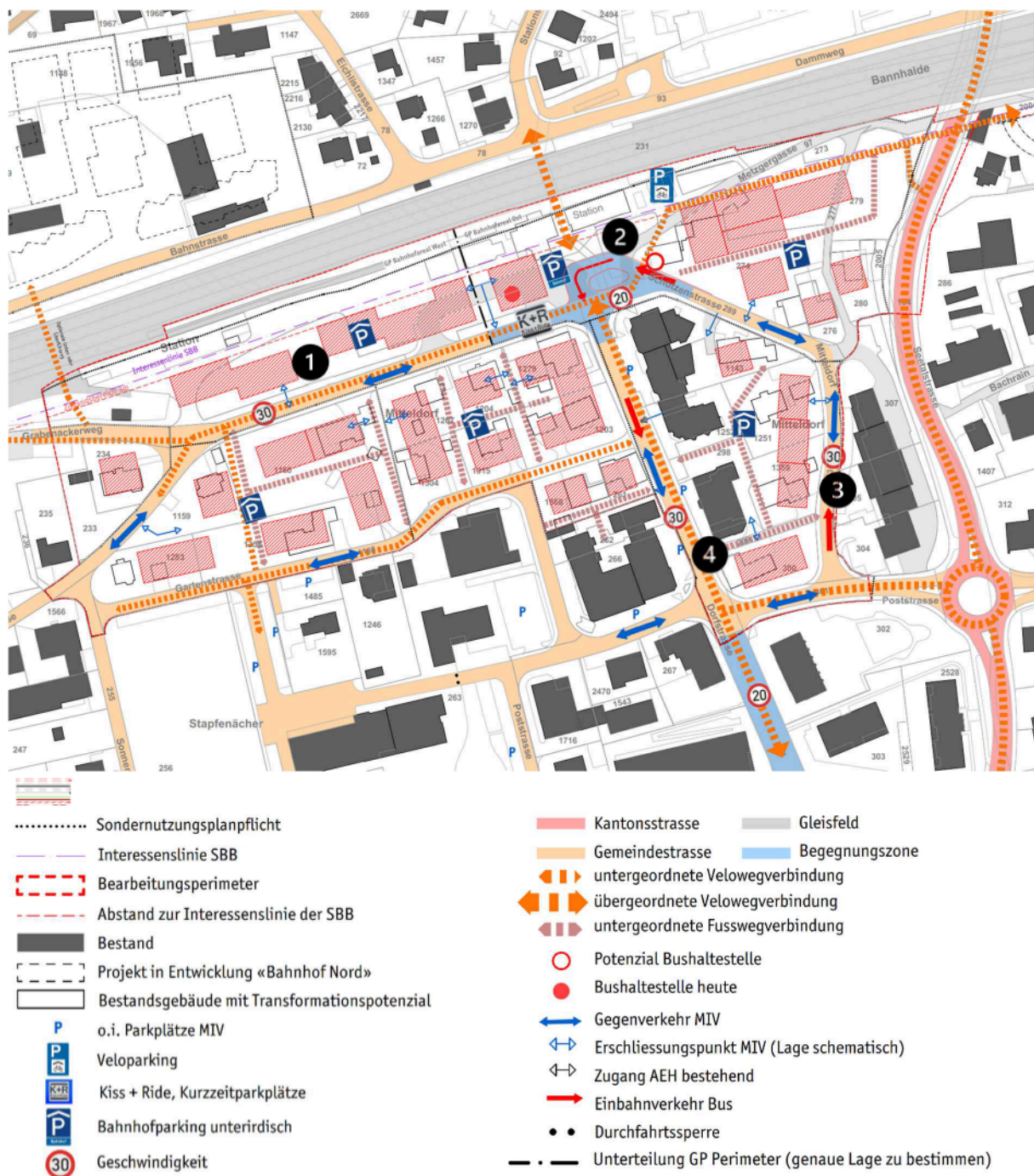


Abbildung 20: Teilplan «Verkehr & Erschliessung» (Husistein & Partner AG)

#### 4.3.4 Teilplan Grün- & Freiraum

Der Teilplan «Grün- & Freiraum» definiert die Freiraumstruktur für den gesamten Perimeter der Zentrumsentwicklung. Mit den vorgesehenen Grün- und Freiräumen sollen soziale Interaktionen gefördert sowie die Biodiversität und die Klimaanpassung gestärkt werden.

Das zentrale, identitätsstiftende Element jeder Nachbarschaft ist der zusammenhängende Grünraum mit Begegnungs- und Spielflächen. Mit Ausnahme des Gleisparks ist dieser Grünraum in allen anderen Nachbarschaften als Wohnhof ausgestaltet. Die privaten Aussenbereiche sind zum Inneren der Wohnhöfe hin orientiert. Von den Strassen über die Begegnungsbereiche bis hin zu den privaten Aussenräumen nimmt der Öffentlichkeitsgrad kontinuierlich ab. Der Bahnhofplatz und die Dorfstrasse sollen zudem als öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität ausgestaltet werden.

In der BNO wurde für die beiden Gestaltungsplanperimeter «Schützenstrasse / Gartenstrasse» und «Mitteldorf / Dorfstrasse» festgelegt, dass Vorzonen mit öffentlichem Charakter zu schaffen sind. In den Bereichen, wo in diesen Gebieten jedoch keine publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen vorgesehen sind, soll es auch keine öffentlichen Vorzonen geben. Die Festlegungen in der BNO müssten entsprechend durch eine Teiländerung angepasst werden.

Die Grünräume sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen Pflanzen zu bepflanzen. Bestehende alte Bäume sollen aus klimatischen und ökologischen Gründen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Innerhalb der Wohnhöfe sind zudem jeweils mehrere grosskronige Bäume vorzusehen.

Die Leitlinien, wie sich die Grün- und Freiräume gebietsweise zu entwickeln haben, werden nachfolgend zusammengefasst vorgestellt.

##### 1 GP Bahnhof West

Entlang des Gleisfeldes sind bei der Freiraumgestaltung die besonderen Qualitäten der trockenwarmen und mageren Lebensräume zu berücksichtigen. Zur Erfüllung der angestrebten gesellschaftlichen und ökologischen Funktionen sollen auch die Dachflächen genutzt sowie potenzielle Fassadenbegrünungen in die Planung einbezogen werden.

##### 2 Bahnhofplatz

Der Bahnhofplatz soll als Begegnungsort ausgestaltet werden. Dazu soll der bestehende Brunnen versetzt werden und zusammen mit einer grösseren Baumgruppe zum Verweilen einladen. Beim Bahnhofplatz gilt es zudem, die verschiedenen Elemente wie die Rampen- und Treppenanlage, die Bushaltestellen sowie die Velo- und Kurzzeitparkierung optimal anzuordnen. Dabei sind die Anforderungen der langfristigen Gleisentwicklung ebenfalls bei der Anordnung der einzelnen Elemente zu berücksichtigen.

##### 3 GP Bahnhof Ost

Entlang der Gleise erfolgt die Gestaltung analog zum Bahnhofareal West. Im östlichen Bereich des Perimeters ist eine dicht mit Bäumen und Sträuchern bestockte Böschung vorgesehen, welche den Abschluss des Areals zur Kantonsstrasse hin bildet.

##### 4 GP Mitteldorf

Im Mitteldorf ist besonders den Zugangsbereichen Aufmerksamkeit zu widmen, sei dies durch einladende Vorplätze oder aber privat wirkende Hauseingänge.

##### 5 Dorfstrasse

Die Dorfstrasse soll durch einen dichten Baumbestand geprägt werden. Versiegelte Flächen sind möglichst zu minimieren und durch sickerfähige sowie teilweise begrünte Flächen zu ersetzen. Die Gestaltung soll aber dennoch eine hohe Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr zulassen. Zudem soll der Übergang zum bereits neugestalteten Abschnitt der Dorfstrasse südlich



der Kreuzung Dorf- / Poststrasse so gestaltet werden, dass die Dorfstrasse als durchgängiges Band wahrgenommen wird.

## 6 GP Schützenstrasse / Gartenstrasse

Zur Schützenstrasse hin prägen vor allem Vorgärten den Strassenraum, welche vielfältig und mit Bezug zum öffentlichen Raum gestaltet werden sollen. Entlang der Gartenstrasse ist die Gestaltung hingegen räumlich offener.

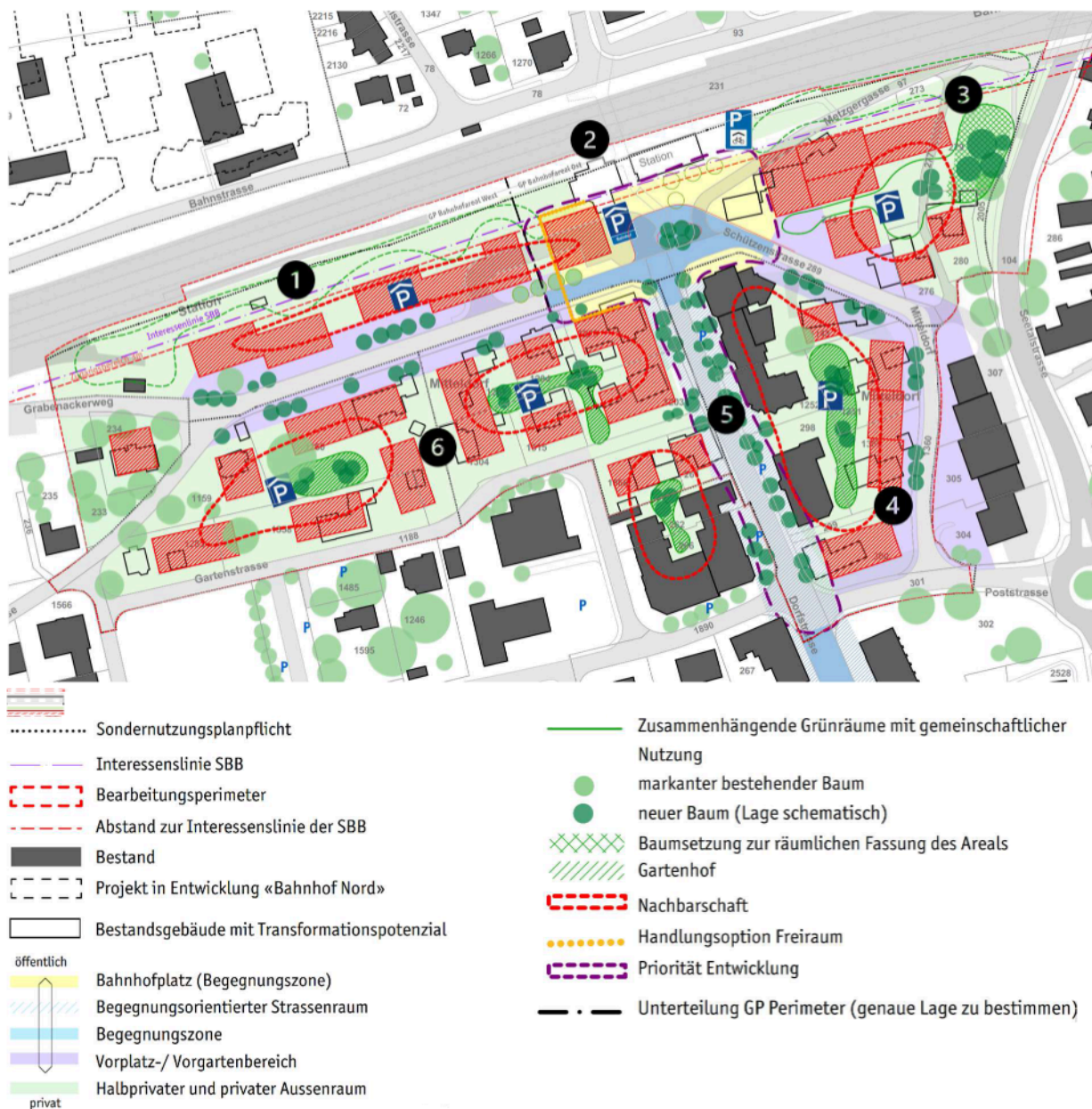


Abbildung 21: Teilplan «Grün- & Freiraum» (Husistein & Partner AG)

## 5 Ausblick

Mit der Kreditgenehmigung durch den Gemeinderat wurde die erste Phase der Zentrumsentwicklung abgeschlossen. Mit der Durchführung der Testplanung und der Erarbeitung eines Entwicklungsrichtplans befindet sich die Zentrumsentwicklung nun am Ende der zweiten Phase.

Vom 9. Oktober 2026 bis am 9. November 2026 findet die Mitwirkung des Entwicklungsrichtplans statt. Die Bevölkerung wird am 20. Oktober 2026 an einer öffentlichen Infoveranstaltung über den Entwicklungsrichtplan informiert. Die Behördenverbindlichkeit des ERP wird voraussichtlich Ende Dezember 2026 durch den Beschluss erreicht, womit dann die zweite Phase der Zentrumsentwicklung abgeschlossen wird.

Die dritte Phase der Zentrumsentwicklung wird voraussichtlich anfangs 2027 beginnen mit der Erarbeitung der Gestaltungspläne.

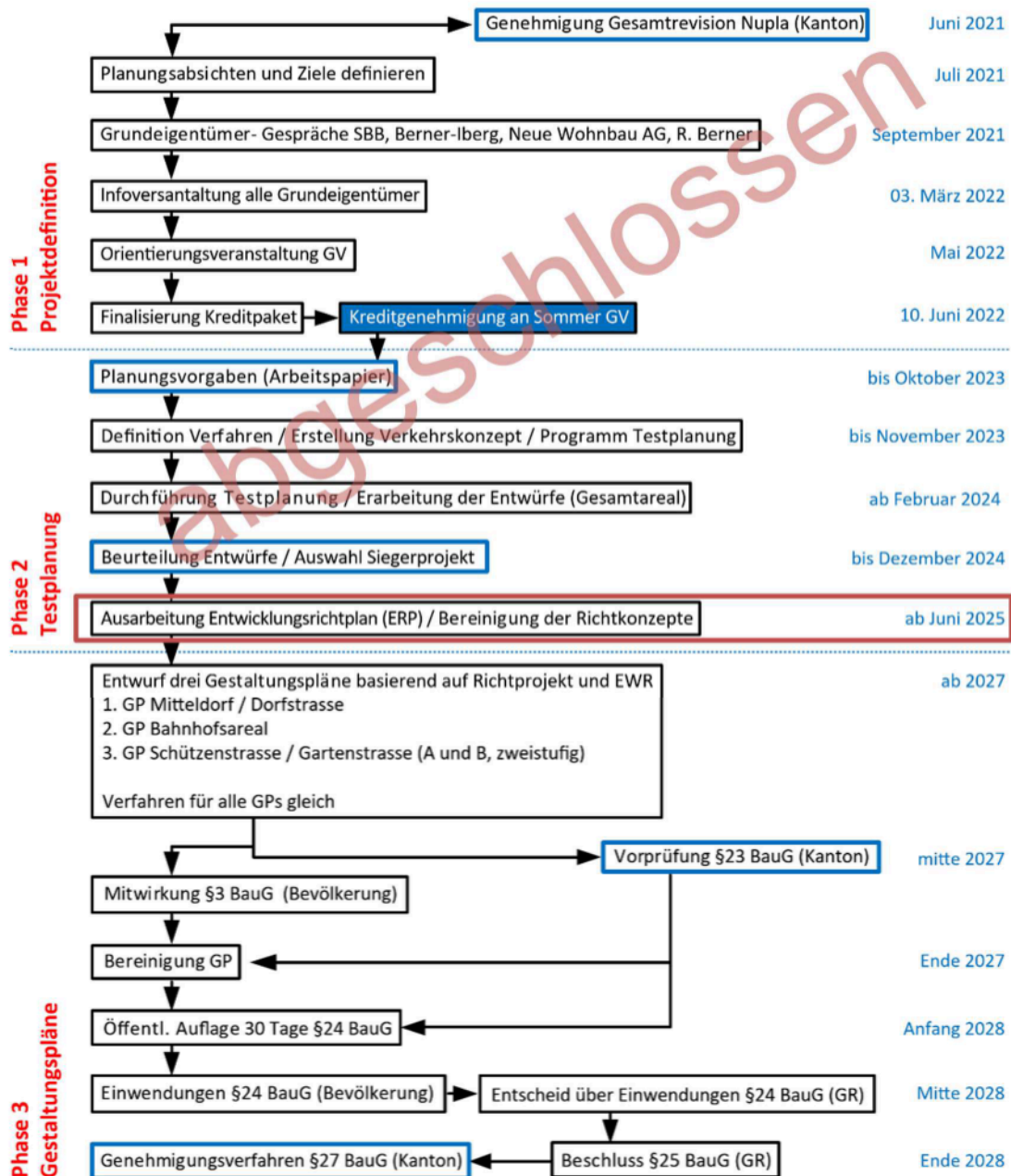


Abbildung 22: Ablaufschema der Zentrumsentwicklung (eigene Darstellung)



## 6 Organisation und Beteiligte

Die gesamte Zentrumsentwicklung bleibt in allen Phasen unter dem Lead der Gemeinde. So kann garantiert werden, dass sich das Zentrum nach den Vorstellungen der Gemeinde und dessen Bewohnerinnen und Bewohner weiterentwickelt. Das Organigramm (Abbildung 23) zeigt die Struktur der verschiedenen Akteure im Entwicklungsprozess.

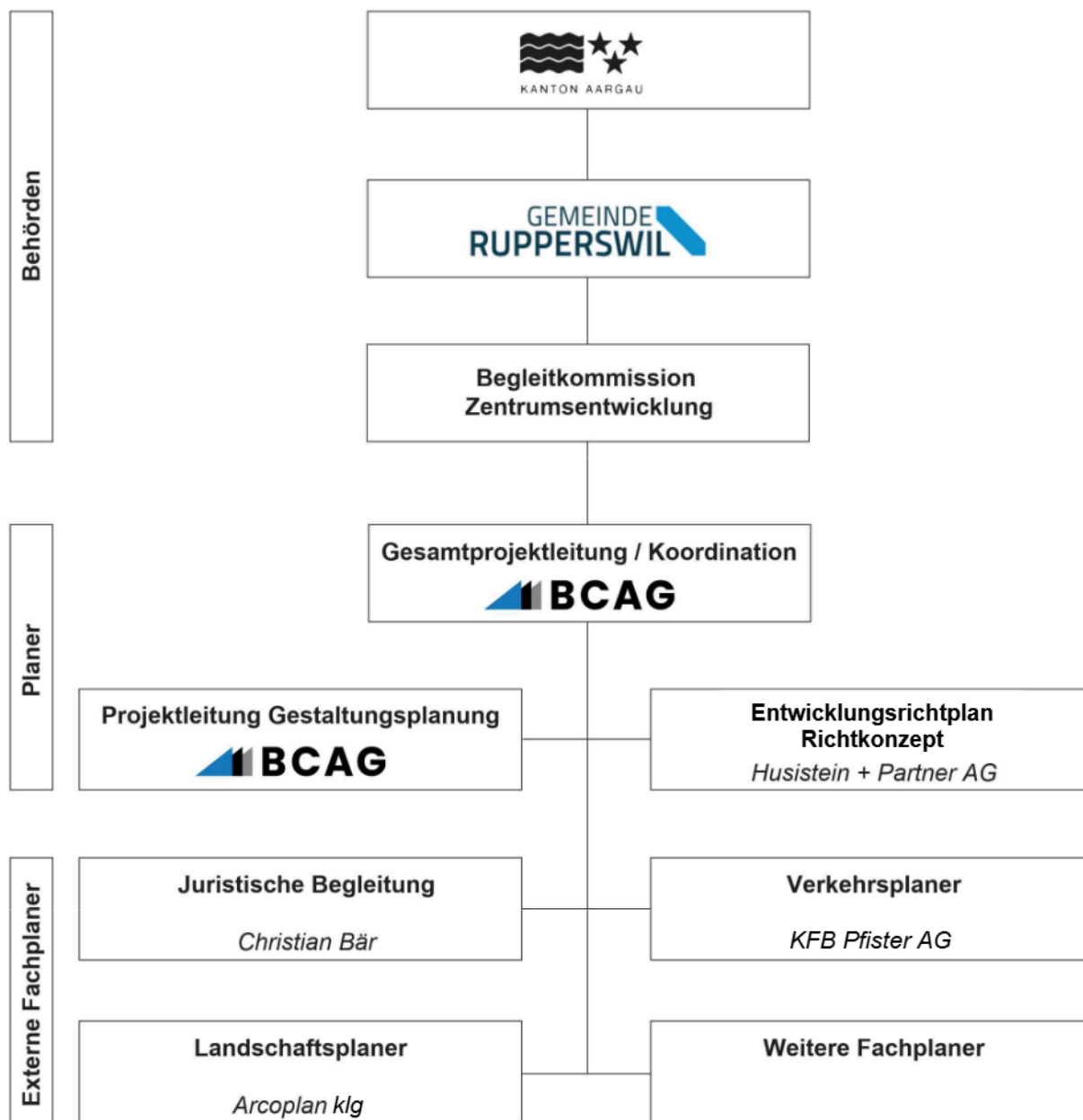


Abbildung 23: Organigramm Zentrumsentwicklung Rapperswil (eigene Darstellung)