

Gestaltungsplan «Bahnhof Nord»

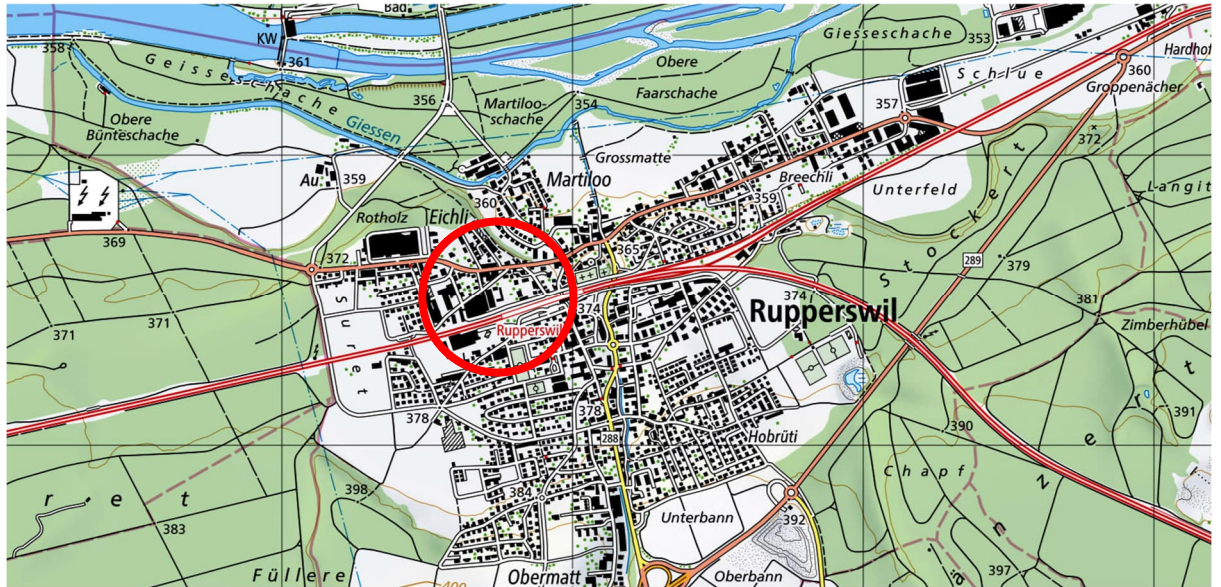
Gemäss § 21 BauG

Entwurf

Sondernutzungsvorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

Situationsplan 1:500 Gestaltungsplan «Bahnhof Nord»



Quelle: Bundesamt für Landestopografie

Mitwirkung vom: bis

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom: bis

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Proj. Nr: 14-24-058-00

Datum: 19.05.2026

Rev. Datum: Rev

f:\daten\m4\24-058-00\04_ber\01_snv\ber_snv_bahnhof_nord_260519.docx

Bearbeitung: sub

Inhaltsverzeichnis

Präambel	4
A Allgemeine Bestimmungen	4
§ 1 Ziel und Zweck	4
§ 2 Bestandteile und Geltungsbereich	4
§ 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht	4
B Bau- und Nutzungsvorschriften	5
§ 4 Baubereiche für Gebäude	5
§ 5 Baubereiche für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	5
§ 6 Nutzungsart	5
§ 7 Nutzungsmass	5
§ 8 Etappierung	6
C Gestaltung Gebäude	6
§ 9 Allgemeine Gestaltungsvorschriften	6
§ 10 Gesamthöhen und Anzahl Geschosse	6
§ 11 Dachgestaltung	6
§ 12 Ausstattung	6
D Gestaltung Freiraum	7
§ 13 Grundsätze und Gliederung Freiraumgestaltung	7
§ 14 Unterbauungsziffer	7
§ 15 Freiraumbereich «Bahnstrasse»	7
§ 16 Freiraumbereich «Achse des öffentlichen Lebens»	7
§ 17 Freiraumbereich «Siedlungsachse»	7
§ 18 Freiräume innerhalb und ausserhalb der Baubereiche für Gebäude	7
§ 19 Spielplätze	8
§ 20 Bepflanzung	8
§ 21 Umgebungsplan	8
E Erschliessung und Parkierung	9
§ 22 Erschliessung motorisierter Individualverkehr	9
§ 23 Öffentliche Fusswegverbindungen	9
§ 24 Parkierung Motorfahrzeuge	9
§ 25 Mobilitätskonzept	10
§ 26 Parkierung Velos und Motorräder	10
F Umwelt	11
§ 27 Lokalklima	11
§ 28 Energie	11
§ 29 Lärm	11
§ 30 Störfall	11
§ 31 Lichtemissionen	11
§ 32 Ökologischer Ausgleich	11
§ 33 Entwässerung	11
§ 34 Entsorgung	12
G Qualitätssicherung	12
§ 35 Richtprojekt	12
§ 36 Wettbewerbspflicht	12
H Schlussbestimmungen	12

§ 37 Inkrafttreten, Änderungen

12

Präambel

Der Gemeinderat von Rapperswil erlässt gestützt auf die §§ 21 und 25 Abs. 3 lit. a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und §§ 3, 4 und 6 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Rapperswil vom 2. Juni 2021 den Gestaltungsplan «Bahnhof Nord».

A Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan «Bahnhof Nord» sichert eine städtebaulich gute und wirtschaftlich tragfähige sowie nachhaltige Umstrukturierung, Umnutzung und Entwicklung des Gebiets Bahnhof Nord.

² Insbesondere sollen

- die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch gut gestaltete und umweltgerechte Überbauung,
- für eine vielfältige Nutzungsstruktur und
- Freiräume von hoher Qualität gewährleistet werden.

§ 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften (SNV),
- Situationsplan 1:500.

² Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV,
- Mobilitätskonzept Gestaltungsplan «Bahnhof Nord» vom 19. Mai 2026,
- Erschliessungskonzept Gestaltungsplan «Bahnhof Nord» vom ...

³ Wegleitende Beurteilungsgrundlage für die Bauprojekte ist:

- Richtprojekt Bahnhof Nord Rapperswil, Schlussdokumentation, vom Juni 2024/rev. Januar 2025

⁴ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter. Er ist in die Teilbereiche I bis IV gegliedert.

⁵ Bei den im Situationsplan 1:500 mit «Lage schematisch» bezeichneten Festlegungen besteht zugunsten der weiteren Projektierung ein Handlungsspielraum in Bezug auf die definitive Lage und Abmessung.

§ 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan keine anderen Festlegungen enthält, gilt die jeweils gültige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Rapperswil.

² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

§ 4 Baubereiche für Gebäude

- ¹ Neue Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereiche A1 bis C3 anzuordnen.
- ² Das Gebäude Nr. 180 ist möglichst zu erhalten. Auf dem östlichen Gebäudeteil ist eine Aufstockung bis maximal 16 m Gesamthöhe zulässig.
- ³ Neue Gebäude im Teilbereich IV, die über die Regelbauweise hinausgehen, können nur bewilligt werden, wenn der Gestaltungsplan zuvor ergänzt wird (Festlegung eines eigenen Baubereichs, einer maximalen Gesamthöhe etc.). Als Grundlage für die Änderung des Gestaltungsplans ist ein Richtprojekt auszuarbeiten.
- ⁴ Ausserhalb der Baubereiche sind nur Bauten und Anlagen für die Freiraumgestaltung, die Erschliessung und die Ver- und Entsorgung zulässig.
- ⁵ Vorspringende Gebäudeteile richten sich nach dem kantonalen Recht.

§ 5 Baubereiche für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

- ¹ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten können vorbehaltlich der kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften sowie § 14 SNV in allen Teilbereichen frei angeordnet werden.

§ 6 Nutzungsart

- ¹ Die zulässige Nutzung im Perimeter richtet sich nach der BNO der Gemeinde Rapperswil.
- ² Mindestens 50% der neu realisierten Gewerbenutzung ist für publikumsorientierte Nutzungen (z. B. Büro/Dienstleistungen, Läden, Gastrobetriebe, soziale Infrastruktur) vorzusehen.
- ³ In den 1. Vollgeschossen der Baubereiche A1 und A3 sowie des Gebäudes Nr. 180 sind vorzugsweise Nutzungen zur Belebung und Versorgung des Quartiers (z. B. Läden, Gastrobetriebe, Kleingewerbe, Jugendtreff) anzuordnen.
- ⁴ Im Baubereich A2 wird der Gemeinde Rapperswil das Recht eingeräumt, einen Doppelkindergarten zu realisieren. Die Details (u. a. Lage, Grösse) sind in einem Vertrag zwischen der Gemeinde Rapperswil und der Grundeigentümerin zu regeln.

§ 7 Nutzungsmass

- ¹ Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) im Gestaltungsplanperimeter (exklusiv Teilbereich IV) beträgt 29'300 m² (über alle Geschosse inkl. Attika).
- ² Die aGF verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Teilbereiche I bis III:

Teilbereiche	I	II	III
aGF in m ²	13'400	7'300	8'600

- ³ Für die Teilbereiche I bis III gelten folgende Nutzungsanteile:

Nutzung in % der aGF	mind.	max.
Wohnen	77	85
Dienstleistung/Gewerbe	15	23

⁴ Die Nutzungsanteile gemäss Abs. 3 sind erst mit der Überbauung des Teilbereichs III einzuhalten. In der Zwischenzeit sind Abweichungen von den Nutzungsanteilen zulässig.

⁵ Das Nutzungsmass im Teilbereich IV richtet nach der BNO der Gemeinde Rapperswil.

§ 8 Etappierung

¹ Der Gestaltungsplanperimeter ist in Etappen zu überbauen.

² Die Reihenfolge der Etappen wird wie folgt festgelegt: 1. Teilgebiet I, 2. Teilgebiet II und 3. Teilgebiet III.

³ Die Überbauung des Teilgebiets IV im Rahmen der BNO der Gemeinde Rapperswil kann jederzeit erfolgen.

C Gestaltung Gebäude

§ 9 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

¹ Bauten, Anlagen und Freiräume sind im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität erreicht, eine gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet und eine entsprechende Aufenthaltsqualität geschaffen wird.

² In den Baubereichen A3 und B3 sind zwei zeilenförmige Gebäude vorzusehen.

³ Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren.

§ 10 Gesamthöhen und Anzahl Geschosse

¹ Die maximalen Gesamthöhen und die maximale Anzahl zulässiger Vollgeschosse richten sich nach den Einträgen im Situationsplan 1:500.

§ 11 Dachgestaltung

¹ Bei neuen Gebäuden sind nur Flachdächer zulässig.

² Technisch bedingte Dachaufbauten sind zentral anzuordnen und soweit möglich vom Dachrand zurückversetzt anzuordnen. Sie sind auf das technisch notwendige Minimum zu beschränken.

³ Flachdächer sind ökologisch wertvoll (d. h. verschiedene Substratstärken, diverse Begrünungen und Strukturelemente) zu begrünen und retentionswirksam zu gestalten. Sie haben den erhöhten Anforderungen gemäss der SIA-Norm 312 (2013) «Begrünung von Dächern» (Ziffer 2.7.2) zu genügen. Begehbbare Flächen sind nicht zu begrünen.

⁴ Bei Flachdächern, die zur Energiegewinnung genutzt werden, sind die von den technischen Anlagen beanspruchten Flächen extensiv, die nicht beanspruchten Flächen gemäss Abs. 3 zu begrünen.

§ 12 Ausstattung

¹ Jede Wohnung (inkl. Klein- und Alterswohnungen) hat über eine eigene Nasszelle zu verfügen.

D Gestaltung Freiraum

§ 13 Grundsätze und Gliederung Freiraumgestaltung

¹ Die Freiräume im Gestaltungsplanperimeter sind öffentlich zugänglich, weitestgehend durchlässig und vielfältig zu gestalten.

² Insbesondere sollen

- die Freiräume eine klare Zonierung von öffentlichen und halbprivaten Räumen aufweisen,
- klimaangepasst und biodiversitätsfördernd gestaltet sein und
- ein ganzheitliches Regenwassermanagement vorsehen.

§ 14 Unterbauungsziffer

¹ Für die Teilbereiche I bis III gilt gesamthaft eine maximale Unterbauungsziffer von 0.4. Für den Teilbereich IV wird keine Unterbauungsziffer festgelegt.

² Als Unterbauungsziffer gemäss Abs. 1 gilt das Verhältnis aller Flächen von unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

§ 15 Freiraumbereich «Bahnstrasse»

¹ Der Bereich «Bahnstrasse» dient den Bewohnern und Beschäftigten als verkehrsberuhigte Verbindung zum Bahnhof Rapperswil. Der Bereich steht allen Verkehrsteilnehmern offen.

§ 16 Freiraumbereich «Achse des öffentlichen Lebens»

¹ Der Bereich «Achse des öffentlichen Lebens» dient als zentraler Freiraum der Überbauung, an dem quartierorientierte Nutzungen und Gewerbe angegliedert sind und ein Zugang zur Tiefgarage besteht.

² Der Bereich ist mit einer multifunktional nutzbaren Fläche für Quartierfeste und ähnliche Veranstaltungen sowie mit beschatteten Aufenthaltsbereichen zu versehen.

§ 17 Freiraumbereich «Siedlungsachse»

¹ Der Bereich «Siedlungsachse» dient den Bewohnern und den Beschäftigten als Verbindung zwischen dem Bahnhof und dem zentralen Freiraum sowie als Spielfläche.

² Der Bereich ist als allwetter-taugliche, hart materialisierte Erschliessung mit genügender Breite auszubilden.

§ 18 Freiräume innerhalb und ausserhalb der Baubereiche für Gebäude

¹ Inner- und ausserhalb der Baubereiche für Gebäude sind naturnah gestaltete Grünräume vorzusehen, die verschiedene Zonen aufweisen. Die Zonierung hat über die Bepflanzung (d. h. Bäume, Sträucher, Stauden), die Wege und die Sickermulden zu erfolgen.

² In den Baubereichen A2, B1 und B2 sind im 1. Vollgeschoss private Gärten vorzusehen.

³ Entlang der Bahnstrasse sind in den Baubereichen A3 und B3 gemeinschaftliche und begrünte Gebäudevorzonen mit Hauseingängen, Briefkästen und Veloabstellplätzen vorzusehen.

§ 19 Spielplätze

- ¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Spielplätze sind als gemeinschaftlich nutzbare Spielflächen zu gestalten, die eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufweisen (z. B. Art des Spielgeräts, Materialwahl, Sonnenschutz).
- ² Sie haben den Ansprüchen unterschiedlicher Altersgruppen Rechnung zu tragen und können verschiedene Belagsarten aufweisen.
- ³ Die Spielplätze haben mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche in Mehrfamilienhäusern zu betragen.
- ⁴ Gestützt auf das Konkurrenzverfahren gemäss § 36 SNV ist auch eine andere Anordnung der Spielplätze zulässig. Bei der Anordnung ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.

§ 20 Bepflanzung

- ¹ Im Gestaltungsplanperimeter sind standortgerechte, hitzeresistente und ökologisch wertvolle Bäume, Sträucher, Stauden usw. zu pflanzen.
- ² Die Bepflanzung hat zum grünen und lebendigen Eindruck des Freiraums beizutragen. Es sind Möglichkeiten zur Aneignung durch die Bewohner (z. B. durch Siedlungsgärten) vorzusehen.
- ³ Die Begrünung von Fassaden und Balkonen ist zulässig. Die Fassadenbegrünung hat bodengebunden zu erfolgen.
- ⁴ An dem im Situationsplan 1:500 angegebenen Bereich sind vier schattenspendende Bäume zu pflanzen.
- ⁵ Bei Baumpflanzungen ist auf einen ausreichenden, nicht unterbauten Wurzelraum zu achten. Der Nachweis für den ausreichenden Wurzelraum ist pro Bauetappe im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.
- ⁶ Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Für Neupflanzungen gelten die Vorgaben gemäss den Absätzen 1 bis 5.

§ 21 Umgebungsplan

- ¹ Die Gestaltung aller Freiräume in den Teilgebieten I bis III ist in einem Umgebungsplan zu vertiefen, der mit dem ersten Baugesuch im Teilgebiet I einzureichen ist. Der Umgebungsplan hat u. a. Aussagen zur Anzahl und Lage der zu setzenden Bäumen bzw. Sträucher, zur Ausstattung, zur Materialisierung der Oberflächen, zur Beleuchtung, zum Umgang mit dem Regenwasser und zu den Pflanzenarten zu enthalten.
- ² Zusammen mit dem Umgebungsplan ist auch ein gemeinsames Pflegekonzept für den Freiraum einzureichen. In diesem sind u. a. die Pflege und der Unterhalt der Bäume und der begrüneten Flächen verbindlich zu regeln.
- ³ Der Umgebungsplan und das Pflegekonzept sind von der Gemeinde Rapperswil zu beschliessen.

E Erschliessung und Parkierung

§ 22 Erschliessung motorisierter Individualverkehr

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) hat über die Rigistrasse und den Suhrhardweg zu erfolgen.

² Bis zur Erstellung aller neuen Gebäude ist die Erschliessung der bestehenden Nutzungen über die Bahnstrasse zulässig. Spätestens mit der Überbauung des Teilbereichs III darf die Bahnstrasse nur noch für die Anlieferung, den Umzug und Blaulichtdienste genutzt werden.

³ Die Durchfahrt zwischen dem Suhrhardweg und der Bahnstrasse ist für den MIV nicht zulässig und mit entsprechenden baulichen Massnahmen zu unterbinden.

§ 23 Öffentliche Fusswegverbindungen

¹ Die öffentlichen Fusswegverbindungen gemäss Situationsplan 1:500 sind zu Gunsten der Gemeinde Rapperswil mittels Grunddienstbarkeiten pro Bauetappe zu sichern. Die entsprechenden Dienstbarkeitsverträge müssen vor Baubeginn abgeschlossen und bei der Gemeinde Rapperswil eingereicht werden.

² Die Erstellung und der Unterhalt der öffentlichen Fusswegverbindungen ist Sache der Grundeigentümerin und hat in Absprache mit der Gemeinde Rapperswil zu erfolgen.

³ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Anschlusspunkt ist für eine Personenunterführung Richtung Süden freizuhalten. Die genaue Lage und Ausgestaltung ist in Zusammenarbeit mit der SBB und der Gemeinde Rapperswil sowie in Abstimmung mit der Planung südlich der Bahngleise festzulegen.

§ 24 Parkierung Motorfahrzeuge

¹ Das zulässige Angebot an Parkfeldern pro Teilgebiet für alle Benutzergruppen (d. h. Bewohner, Beschäftigte, Kunden) richtet sich nach den kommunalen Vorgaben und § 25 SNV.

² Die Parkfelder sind grundsätzlich unterirdisch zu erstellen. An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen dürfen oberirdische Parkfelder erstellt werden. Davon ist ein entsprechender Teil rollstuhlgängig auszubilden und für Car Sharing vorzusehen.

³ Unterirdische Parkfelder sind mit baulichen und elektrotechnischen Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für bedarfsgerechte Ladevorrichtungen von E-Autos zu versehen. Die Zielwerte nach SIA-Merkblatt 2060, Ausbaustufe B, sind einzuhalten.

⁴ Das Parkplatzangebot für bestehende Nutzungen, die im Rahmen der Besitzstandsgarantie verändert werden, richtet sich nach der BNO Rapperswil.

⁵ Die Erstellung neuer Parkfelder hat im Einklang mit den Bauetappen gemäss § 8 SNV zu erfolgen. Dabei sind die Parkfelder pro Teilbereich gemäss den Festlegungen des Gestaltungsplans zu realisieren (d. h. Anzahl und Standort) und überzählige Parkfelder zu verlagern bzw. aufzuheben. Parkfelder für bestehende Nutzungen ausserhalb des betroffenen Teilbereichs können im Gestaltungsplanperimeter frei angeordnet werden.

§ 25 Mobilitätskonzept

¹ Der Gestaltungsplanperimeter ist, soweit möglich, auf eine autoreduzierte Nutzung auszulegen. Pro Teilbereich (exklusive Teilbereich IV) ist im Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept einzureichen.

² Das Mobilitätskonzept hat aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie mit einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist.

³ Im Mobilitätskonzept sind insbesondere die zu erreichende Ziele und die maximal zulässige Anzahl Parkfelder für den MIV zu definieren.

⁴ Im Mobilitätskonzept sind insbesondere nachstehenden Massnahmen zu prüfen und umzusetzen:

- a) Information und Anreize zur Benützung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Radverkehrs,
- b) bedarfsgerechtes Car Sharing-Angebot,
- c) Monitoring und Controlling,
- d) Massnahmen, sofern Ziele nicht erreicht werden und
- e) Zuständigkeit.

Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand der Überprüfung im Baubewilligungsverfahren.

⁵ Die Verpflichtung zum Monitoring und Controlling ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

⁶ Zeigt das Monitoring und Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen geprüft und umgesetzt werden.

§ 26 Parkierung Velos und Motorräder

¹ Das erforderliche Angebot an Veloabstellplätze (VAP) pro Baubereich für alle Benutzergruppen (d. h. Bewohner, Beschäftigte, Kunden) richtet sich nach dem übergeordneten Recht.

² Die Anzahl der Abstellplätze für Motorräder beträgt mindestens 10% der Anzahl der zu erstellenden Parkfelder für Personenwagen.

³ Die Kurzzeitabstellplätze für Velos und Motorräder sind oberirdisch, möglichst gedeckt und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen. Langzeitabstellplätze können auch unterirdisch angeordnet werden.

⁴ Die genaue Lag der VAP und der Abstellplätze für Motorräder ist pro Bauetappe im Baugesuch nachzuweisen.

⁵ Für Elektrofahrräder bzw. -motorräder sind in den Tiefgaragen Lademöglichkeiten vorzusehen. Die Zielwerte nach SIA-Merkblatt 2060, Ausbaustufe B, sind einzuhalten.

F Umwelt

§ 27 Lokalklima

¹ Die Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann.

§ 28 Energie

¹ Neubauten sind nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS, Stand 13. September 2023) oder einem gleichwertigen Standard auszuführen.

² Neubauten dürfen nur mit erneuerbaren Energien betrieben werden (d. h. für das Heizen und die Warmwasserversorgung).

§ 29 Lärm

¹ Die Anforderungen an die Beurteilung von Strassenverkehrslärm und Bahnlärm richtet sich nach dem übergeordneten Recht. Es gelten die Immissionsgrenzwerte gemäss BNO der Gemeinde Rapperswil.

§ 30 Störfall

¹ Im Bauprojekt sind geeignete Massnahmen vorzusehen, um die Nutzenden vor Störfallrisiken seitens Bahn zu schützen (z. B. Anordnung von Gebäuden und Aufenthaltsbereichen auf der Parzelle, Anordnung von Nebenräumen, Sicherstellung von Fluchtwegen, Fassaden- und Terraingestaltung, Platzierung von Lüftungsanlagen und Klimageräten etc.).

§ 31 Lichtemissionen

¹ Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Aussenleuchten sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen.

² Die Beleuchtungsanlagen und weitere Lichtquellen sind so zu konzipieren und einzustellen, dass unnötige Lichtemissionen minimiert werden und den Sicherheitsbedürfnissen der Nutzer Rechnung getragen wird.

§ 32 Ökologischer Ausgleich

¹ Bauten, Anlagen und Freiräume sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinn von Art. 18b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG)¹ und Art. 15b der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV)² zu optimieren.

² Pro Teilbereich sind maximal 15% der Teilbereichsfläche als Ausgleichsfläche vorzusehen (z. B. Blumenwiese/-rasen, Ruderalfläche, ökologische Dachbegrünung).

³ Die Fläche der ökologischen Dachbegrünung kann maximal zu 50% an die Ausgleichsfläche gemäss Abs. 2 angerechnet werden. Einzelbäume, Hecken usw. sowie Spielplätze können nicht angerechnet werden.

§ 33 Entwässerung

¹ Das im Perimeter anfallende unverschmutzte Regenwasser ist zu sammeln und prioritär im Garten oder im Haus zu nutzen (z. B. Bewässerung, Toilettenspülung, Wäsche waschen) oder versickern zu lassen.

¹ Vom 1. Juli 1966, SR 451.

² Vom 16. Januar 1991, SR 451.1.

² In den Teilbereichen I bis III ist ein Retentionsvolumen vorzusehen, das ein 10-jähriges Regenereignis bewältigen kann. Bei stärkeren Niederschlägen ist das Ableiten von Regenwasser in die Kanalisation zulässig, sofern nachgewiesen werden kann, dass es weder versickert noch einer Sauberwasserleitung oder einem oberirdischen Gewässer zugeleitet werden kann.

³ Flächen und Mulden für die Versickerung sowie offene Retentionsbecken sind naturnah auszugestalten.

⁴ Pro Bauetappe ist mit dem Baugesuch ein Entwässerungskonzept einzureichen.

§ 34 Entsorgung

¹ Für die im Perimeter anfallenden Abfälle sind entweder Entsorgungsräume in den Neubauten oder Unterflurcontainer vorzusehen.

G Qualitätssicherung

§ 35 Richtprojekt

¹ Das Richtprojekt (datiert Juni 2024, revidiert Januar 2025) ist für die Gestaltung der Neubauten und des Freiraums, das Konkurrenzverfahren gemäss § 36 SNV sowie die Auslegung der Sondernutzungsvorschriften beizuziehen.

§ 36 Wettbewerbspflicht

¹ Als Grundlage für die Bauprojekte in den Teilbereichen I bis III ist zwingend ein Konkurrenzverfahren gemäss SIA-Ordnung 143 (Studienauftrag) durchzuführen. Die Gemeinde Rapperswil ist in geeigneter Weise in das Verfahren einzubeziehen.

² Die Vorgaben aus dem Gestaltungsplan bilden einen integrierenden Bestandteil des Programms zum Studienauftrag.

H Schlussbestimmungen

§ 37 Inkrafttreten, Änderungen

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11