

Gestaltungsplan «Bahnhof Nord»

Planungsbericht nach Art. 47 PBV

Gemeinde Rapperswil

19. Mai 2026



Entwurf

metron

Bearbeitung

Saša Subak

dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in Raumplanung

Pascal Senn

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Manuela Weber

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme FSU

Fiona Xhoxhaj

Zeichnerin EFZ in Raumplanung, 3. Lehrjahr

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Begleitung

Metron AG, Städtebauteam

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

Auftraggeberschaft

RS Properties AG

Industriestrasse 11

5503 Schafisheim

Titelbild: Luftbild Planungsperimeter (AGIS, 2024)

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziele	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Ziele der Planung	6
1.3	Inhalte der Planung	7
1.4	Vorgängiger Prozess	7
2	Rahmenbedingungen	8
2.1	Planungsgebiet	8
2.2	Rechtliche Rahmenbedingungen	9
2.3	Planerische Rahmenbedingungen	11
2.4	Weitere Rahmenbedingungen	12
3	Grundsätze des Richtprojekts	19
3.1	Hauptplan und Langfristperspektive	19
3.2	Nutzung und sozialräumliche Einbettung	20
3.3	Konzeption Freiraum	21
3.4	Erschliessung	23
4	Planungsinhalte	25
4.1	Erläuterungen zum Situationsplan 1:500	25
4.2	Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften (SNV)	25
	Präambel	25
4.3	Abweichungen von der kommunalen Nutzungsplanung	33
5	Organisation und Verfahren	34
5.1	Organisation und Beteiligte	34
5.2	Verfahren	34
5.3	Kantonale Vorprüfung	34
5.4	Mitwirkung der Bevölkerung	34
5.5	Öffentliche Auflage	34
5.6	Beschluss und Genehmigung	35
6	Schlussforderungen nach Art. 47 RPV	36
7	Interessenabwägung	37
7.1	Ermittelte Interessen und Bewertung	37
7.2	Fazit	38
	Abbildungsverzeichnis	39
	Abkürzungen	40

Beilagen

- Erschliessungskonzept vom ...
- Mobilitätskonzept Gestaltungsplan Bahnhof Nord, Bericht vom 19. Mai 2026, Metron Verkehrsplanung AG
- Workshopverfahren Richtprojekt Areal Bahnhof Nord Gemeinde Rapperswil, Schlussbericht vom 20. Juni 2024/rev. Januar 2025, Metron AG Städtebauteam
- Richtprojekt «Bahnhof Nord Rapperswil» Schlussdokumentation» vom Juni 2024/Januar 2025, Metron AG Städtebauteam
- Lärmgutachten: Zentrumsentwicklung Rapperswil. Prüfung Bebauungsvarianten Gebiet Nord vom 12. März 2024. Grolimund+ Partner AG.

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Ausgangslage

Das Gebiet Bahnhof Nord in der Gemeinde Rapperswil umfasst eine Fläche von ca. 2.3 ha und soll in ein hochwertiges, durchmischtes Wohn- und Gewerbequartier transformiert werden. Eigentümerin ist die RS Properties (im Folgenden RSP). Hauptmieterin des aktuell gewerblich genutzten Areals ist die Ferrum AG, welche 1917 in Rapperswil gegründet wurde und die Produktion per Anfang 2025 nach Schafisheim verlegt hat. Die Ferrum Gruppe ist ein international tätiges Maschinenbauunternehmen mit rund 900 Mitarbeitenden weltweit. Das Unternehmen konzentriert sich auf zwei Geschäftsfelder: Ferrum Packaging ist ein weltweit führender Hersteller von Dosenverschliessern; Ferrum Process Systems ist ein Lösungsanbieter von Dekanter, Schub- und Schälzentrifugen. Daneben sind derzeit einzelne Drittmietler ansässig (u. a. Gemeinde mit einem Asylheim und ein Gerüstbaubetrieb). Im Westen angrenzend an das Grundstück der RSP befinden sich zwei Privatparzellen (Nr. 1007 und 1009).

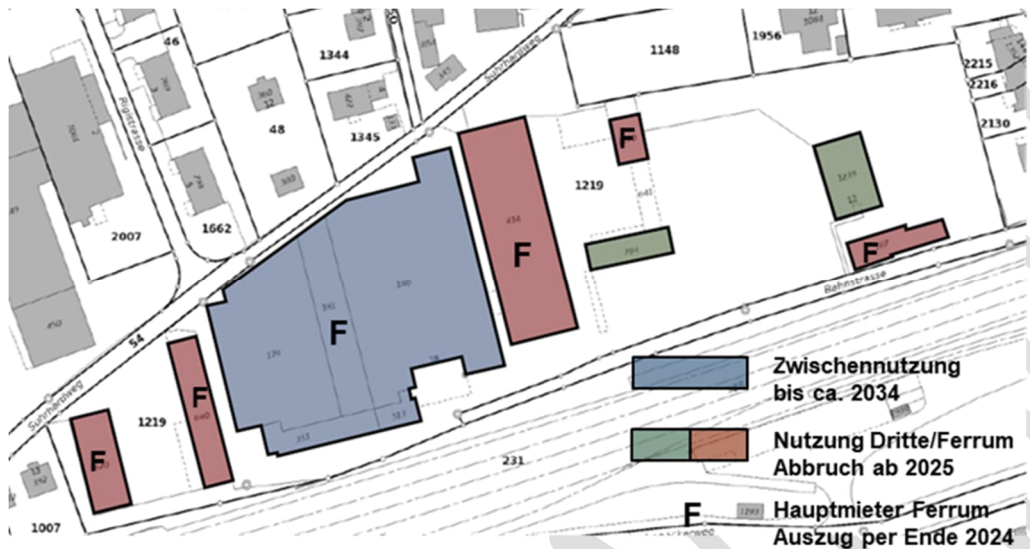


Abbildung 1: Mieterübersicht (RSP)

Aufgrund der für die Gemeindeentwicklung wichtigen Lage direkt am Bahnhof Rapperswil, ist das Gebiet Bahnhof Nord mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Diese dient der Sicherung der städtebaulichen, freiräumlichen, sozialräumlichen und architektonischen Qualitäten sowie der Abstimmung mit der Entwicklung südlich des Bahnhofs. Das Areal soll mit den Zielen einer qualitätsvollen Nachverdichtung und der Schaffung von Lebensqualität zu einem dichten und durchmischten Gebiet umgenutzt und entwickelt werden. Es soll nach Fertigstellung Platz bieten für bis zu 500 Einwohner. Es ist eine etappierte Entwicklung mit Zwischennutzungen über einen Zeitraum von ca. 10 bis 15 Jahren vorgesehen.

Mit der Revision der allgemeinen Nutzungsplanung im Jahr 2021 wurde der westliche Teil des Areals von einer Industriezone in eine Wohn- und Gewerbezone WG MF mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Damit bettet sich das Areal in einen grossräumigen Schild aus Wohn- und Gewerbezone ein. Westlich angrenzend und südlich der Geleise rund um die Zuckermühle finden sich Industriezonen. Im westlichen Spickel des Areals grenzt schliesslich eine Wohnzone an.

Gemeinsam mit der Gemeinde Rapperswil verfolgt RSP eine zukunftsweisende Entwicklung des zentral gelegenen Areals. Zu diesem Zweck wurde ein hochwertiges und

interdisziplinär erarbeitetes Richtprojekt beauftragt, die zentralen Fragestellungen integral zu untersuchen und aufeinander abzustimmen (vgl. Kap. 1.2 Ziele der Planung). Das Richtprojekt vom Juni 2024 (revidiert Januar 2025) dient als Grundlage zur Erarbeitung des Gestaltungsplans.



Abbildung 2: Modellfoto Richtprojekt
«Langfristoption mit Siedlungsteil West» von
Metron AG, Städtebauteam, Brugg, Juni 2024

1.2 Ziele der Planung

Im Rahmen des Workshopverfahren zur Arealentwicklung Bahnhof Nord wurden detaillierte Ziele festgelegt. Für das Gebiet «Bahnhof Nord» hat sich die RSP folgende Ziele gesetzt (siehe auch Schlussbericht Workshopverfahren):

- Einzigartiger Arealcharakter
- Wohnen mit ergänzenden Arealservices
- Hochwertige Gestaltung der Aussenräume
- Vernetzung und Einbindung
- Breite Zielgruppen, diversifizierte Angebote und hohe sozialräumliche Qualität
- Nachhaltigkeit, Identifikation und Innovation

Die Ziele für den Gestaltungsplan Bahnhof Nord hat die Gemeinde Rupperswil in § 6 der BNO wie folgt definiert:

¹ Für das Sondernutzungsplanpflicht-Gebiet „Bahnhof Nord“ ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Für den Gestaltungsplan „Bahnhof Nord“ gelten, unter Einhaltung der Planungsgrundsätze gemäss § 3 BNO, folgende Planungsziele:

- die ortsbauliche Aufwertung des Bahnhofnabereichs;
- die Umwandlung in ein dichtes, lebendiges Gebiet mit hoher Siedlungs- und Freiraumqualität;
- die Ermöglichung einer aufeinander abgestimmten, gemischten Nutzung, einschliesslich Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen;
- Sicherstellung Lärmschutz durch geeignet Massnahmen;
- die Gewährleistung des verminderten Störfallrisikos durch Treffen geeigneter Massnahmen und rechtzeitiger Integration der Fachstellen und Inhaberin der Bahn in die Planung;
- eine gemeinsame, flächensparende Erschliessung;

- *eine grossmehrheitlich unterirdische Parkierung.*

Die Zielsetzungen sollen nun im Gestaltungsplan grundeigentümerverbindlich verankert werden.

1.3 Inhalte der Planung

Um die Ziele erreichen zu können, enthält der Gestaltungsplan grundeigentümerverbindliche Festlegungen. Diese sind im Situationsplan im Massstab 1:500 und in den Sondernutzungsvorschriften (SNV) aufgeführt. Das Richtprojekt ist bei der weiteren Projektierung und bei der Auslegung der Gestaltungsplanvorschriften beizuziehen. Es bildet die Basis für die Festlegungen im Gestaltungsplan und für eine qualitätsvolle Überbauung des Gebiets «Bahnhof Nord».

1.4 Vorgängiger Prozess

Im Workshopverfahren zur Arealentwicklung Bahnhof Nord 2023/2024 hat die Metron AG (Städtebauteam) in Zusammenarbeit mit dem Begleitgremium das Richtprojekt «Bahnhof Nord Rapperswil» erarbeitet. Am gesamten Prozess waren sowohl die Gemeinde, die Eigentümerschaft und der Kanton sowie Fachexperten aus den Bereichen Architektur und Städtebau, Verkehr, Freiraum sowie Nutzung und Vermarktung beteiligt. Neben drei Veranstaltungen des Workshopsverfahrens fanden zwei Echoräume mit der Nachbarschaft statt. Der Schlussbericht fasst den Prozess des Workshopverfahrens und die wesentlichen Erkenntnisse zusammen (siehe Beilage).

2 Rahmenbedingungen

2.1 Planungsgebiet

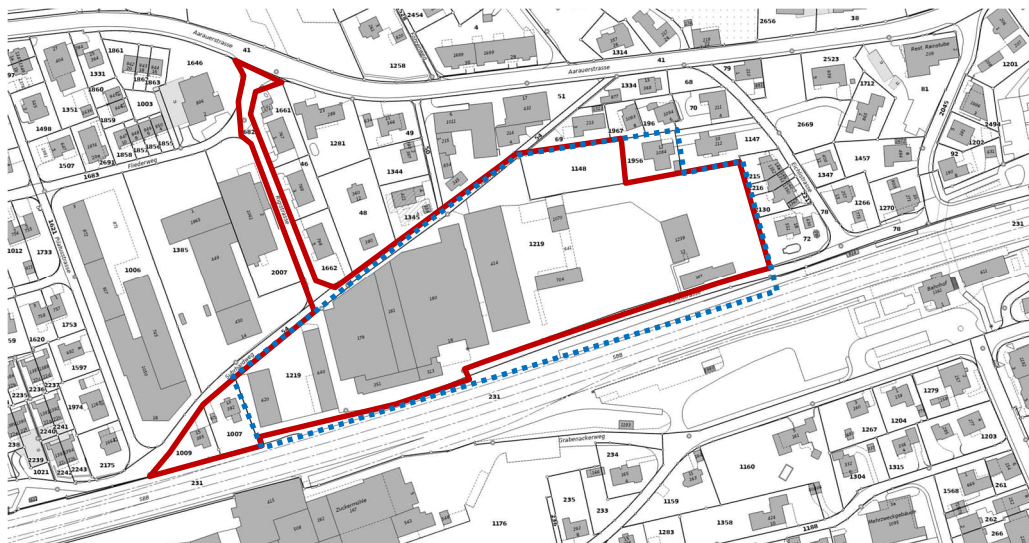


Abbildung 3: Perimeter Planungsgebiet (rot) und Bearbeitungsperimeter Richtprojekt (blau gepunktet), Quelle: Agis, 2024

Der Gestaltungsplanperimeter beinhaltet umfasst eine Gesamtfläche von 26'153 m². Der grösste Teil davon befindet sich im Eigentum der RS Properties AG aus Schafisheim (22'535 m²). Die übrigen Flächen entfallen auf diverse kleinere Privatparzellen bzw. Strassenflächen (vgl. Tabelle 1).

Die beiden Privatparzellen im Westen (Nr. 568 und 737) wurden im Rahmen der Nachbarschaftsgespräche angehört und die Planung darauf abgestimmt.

Parzellen-Nr.	Fläche [m ²]	Eigentümer
1009	568	Erika Guglielmello und Paolo Lavorato
1007	737	Susanne und Beat Sommer
1148	1'325	RS Properties AG, Schafisheim
1219	20'491	RS Properties AG, Schafisheim
1956	718	RS Properties AG, Schafisheim
54	531	Gemeinde Rapperswil
78	811	Gemeinde Rapperswil
1682	935	Gemeinde Rapperswil
2007	36	SVBL Schweizerische Vereinigung für die Berufsbildung in der Logistik, Rapperswil
1385	2	UrbanBox AG, Lenzburg
Total	26'153	

Tabelle 1: Überblick der Parzellen im Gestaltungsplanperimeter «Bahnhof Nord»

2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan

Das Planungsgebiet ist gemäss kantonalem Richtplan dem Siedlungsgebiet zugewiesen und rechtskräftig zoniert (siehe unten). Die beabsichtigte Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und Arbeitsplätzen an zentraler Lage entspricht der im kantonalen Richtplan definierten Siedlungsentwicklung nach innen. Mit dem Gestaltungsplan «Bahnhof Nord» wird ein Beitrag zur Innenentwicklung des Siedlungsgebiets der Gemeinde Rapperswil geleistet (Richtplankapitel S 1.2, Plananweisung 2.). Die Gemeinde verfügt über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung (S 1.5). Das Gestaltungsplangebiet liegt innerhalb der Umgebung dieses Ortsbildes (Fabrikanlage) und muss angemessen berücksichtigt werden (siehe Kap. 0 ISOS). Für den Bahnhof Rapperswil ist im Weiteren eine Trasseerfreihaltung angemerkt (Vororientierung) sowie im südlichen Teil der Gemeinde eine Schienenstrecke und -tunnel (M 3.2, M 6.1) im Zusammenhang mit dem Materialabbaugebiet von kantonaler Bedeutung (Vororientierung, V2.1). Der Bahnhof Rapperswil wird als Umsteigepunkt von lokaler Bedeutung angesehen (M 3.2).

Im kantonalen Richtplan sind für das Planungsgebiet keine übergeordneten Aussagen festgehalten.

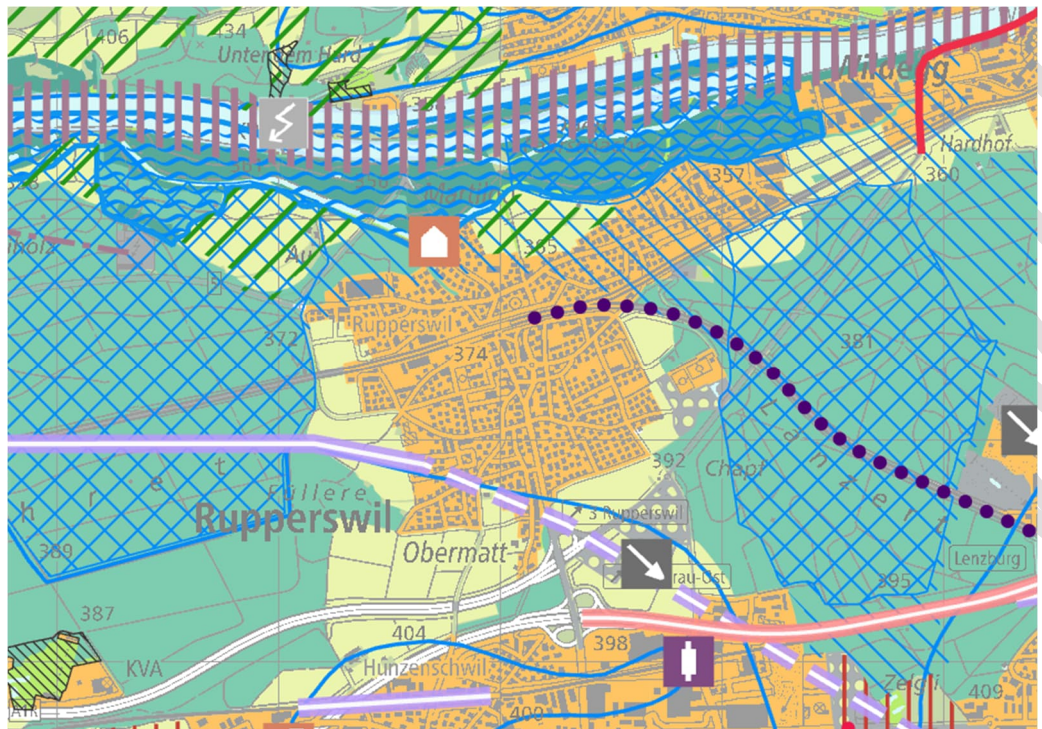


Abbildung 4: Ausschnitt kantonalen Richtplan, Quelle: Agis, 2024

Kantonales Baugesetz (BauG)

Der Gestaltungsplan (GP) ist ein Planungsinstrument des kantonalen Baugesetzes. Der GP präzisiert die Nutzungsplanung einer Gemeinde für ein spezielles Gebiet. Gemäss § 21 Abs. 1 BauG können Gestaltungspläne erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht oder eine Gestaltungsplanpflicht dies erfordert. Das Bahnhofsareal Nord liegt an zentraler Lage im Dorf mit grossem Innenentwicklungspotential. Aufgrund seiner Lage neben dem Bahnhof ist zudem eine Abstimmung mit der gegenüberliegenden Entwicklung Bahnhofsgebiet Süd angezeigt.

Gemäss § 21 Abs. 2 BauG ist es im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich, von den Nutzungsplänen einer Gemeinde abzuweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und

landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erreicht wird, wenn die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Nutzungsplanung Gemeinde Rapperswil

Die Gemeinde Rapperswil entwickelt sich mit ihren rund 6'000 Einwohnerinnen und Einwohnern und ca. 2'000 Arbeitsplätzen dynamisch. Die revidierte und seit 2021 rechtskräftige Nutzungsplanung sichert eine langfristige Steuerung dieser Entwicklung. Insbesondere die Entwicklung eines attraktiven Zentrums beidseitig der Geleise steht in den kommenden Jahren im Fokus und ist der bedeutendste Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde (vgl. Gemeindeversammlungsbrochüre vom 10. Juni 2022, Seite 22).

Nördlich und südlich der Gleise wurden zwei zentrale Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht ausgewiesen. Das nördliche Gestaltungsplangebiet «Bahnhof Nord» umfasst die Parzellen von RSP sowie zwei westlich angrenzende Grundstücke. Dieses Gebiet soll in ein hochwertiges gemischtes, bahnhofnahes Wohn- und Gewerbegebiet transformiert werden. Das südliche Bahnhofsgelände ist in vier weitere Gestaltungsplangebiete unterteilt: GP Bahnhofstrasse, GP Schützenstrasse-Gartenstrasse A, GP Schützenstrasse-Gartenstrasse B, GP Mitteldorf-Dorfstrasse. Das südliche Gebiet umfasst u.a. das Bahnhofgebäude, die Bahnareale und auch die Mehrzahl der Zentrumsfunktionen wie Einkauf und Dienstleistungen. Die verschiedenen Gestaltungspläne sollen etappiert und aufeinander abgestimmt entwickelt werden.

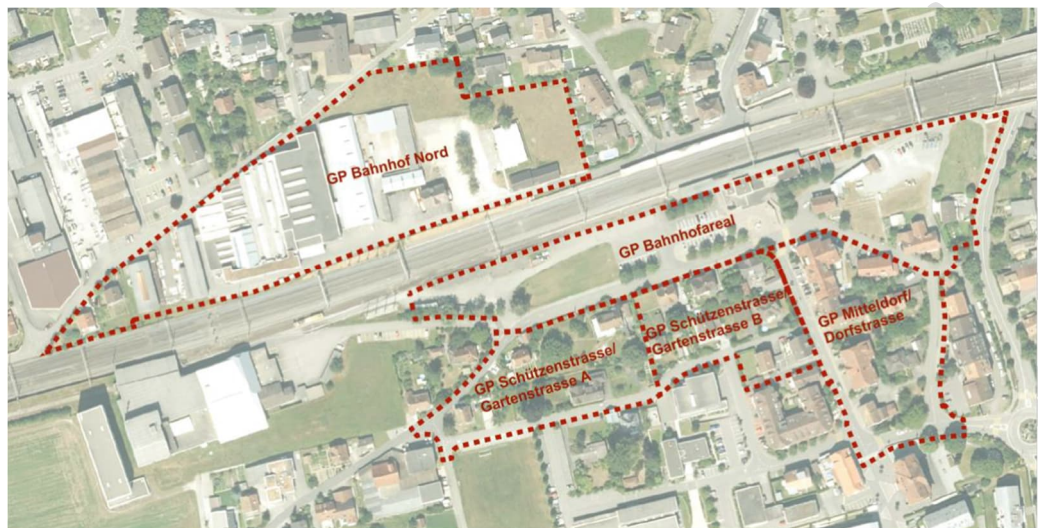


Abbildung 5: Übersicht Entwicklungsgebiete Bahnhof Nord und Bahnhof Süd (Gemeindeversammlungsbrochüre 10.06.2022)

Das Bahnhofgebiet Nord ist der Wohn- und Gewerbezone MF zugewiesen (vgl. Abbildung 6). Es ist eine Gesamthöhe von bis zu 14.0 m bei Schrägdächern (13.0 m bei Flachdächern) und eine Fassadenhöhe von 11.0 m zulässig. Die Nutzungsziffer erlaubt einen unbestimmten Anteil an Gewerbebauten und verpflichtet bei Erstellung einer Gewerbebaute resp. Gewerbefläche einen Anteil von 5 % Grünflächenziffer gemäss § 15 Abs. 1 BNO. Es kann sich nicht störendes bis mässig störendes Gewerbe ansiedeln (vgl. § 49 BNO).



Abbildung 6: Ausschnitt Bauzonenplan
Gemeinde Rapperswil, 2021

Mehrwertausgleich

Die RSP AG und die Gemeinde Rapperswil sind gegenwärtig daran, den Mehrwert, der sich aus der Planung ergibt, und weitere Aspekte der Arealentwicklung vertraglich abzusichern. Der Vertrag soll vor der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans ausgearbeitet und vor dem Beschluss des Gestaltungsplans durch den Gemeinderat Rapperswil unterschrieben werden.

2.3 Planerische Rahmenbedingungen

Entwicklungsgebiete Gemeinde Rapperswil

Aufgrund der hohen Komplexität, der städtebaulichen Bedeutung und der vielfältigen Eigentumsverhältnisse wird unter Leitung der Gemeinde bei der Arealentwicklung Bahnhof Süd ein Testplanungsverfahren durchgeführt. Die Arealentwicklung Bahnhof Nord wurde durch RS Properties in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Rapperswil ausgeführt. Im ersten Schritt wurde im Rahmen eines qualitätssichernden Workshopverfahrens das vorliegende Richtprojekt erarbeitet (vgl. Beschluss Protokoll des Gemeinderats vom 24. April 2023). Anschliessend wurde in einem zweiten Schritt basierend auf dem Richtprojekt der vorliegende Gestaltungsplan erarbeitet.

Workshopverfahren Bahnhof Nord Rapperswil

Das Richtprojekt zum Bahnhof Nord der Gemeinde Rapperswil wurde im einem fachlich breitabgestützten Workshopverfahren (vier Workshops und zwei gut besuchte Echo-räume mit Beteiligung der Nachbarschaft) mit interdisziplinärem Bearbeitungsteam Schritt für Schritt entwickelt und vom Begleitgremium am Schlussworkshop vom 30. April 2024 abschliessend beurteilt.

Das vorliegende Richtprojekt bietet somit eine gute Grundlage für die weitere Arealentwicklung und Umsetzung mit den vorgesehenen Planungsinstrumenten. Es kann als Qualitätsmassstab in Hinblick auf eine spätere Realisierung dienen.

Projektentwicklung im qualitätssichernden Verfahren

RSP beabsichtigt die Projektentwicklung in einem koordinierten Verfahren mit dem Gestaltungsplanverfahren weiter zu verfolgen. Dazu sind im weiteren Projektverlauf noch inhaltliche und prozessuale Konkretisierungen erforderlich.

Nach dem Gestaltungsplanverfahren ist zur Projektevaluation ein qualifiziertes, qualitätssicherndes Verfahren vorgesehen, voraussichtlich ein Studienauftrag. Das Areal soll in drei Etappen überbaut werden: Die 1. Etappe betrifft das zentrale Areal mit dem Bestandsgebäude Nr. 180 und dem Quartierplatz (vgl. Abbildung 7). Östlich davon

befindet sich die 2. Etappe. Die 3. Etappe umfasst das Teilgebiet zwischen dem Gebäude Nr. 180 und den Einfamilienhäusern im Westen.



Abbildung 7: Übersicht Etappen

2.4 Weitere Rahmenbedingungen

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

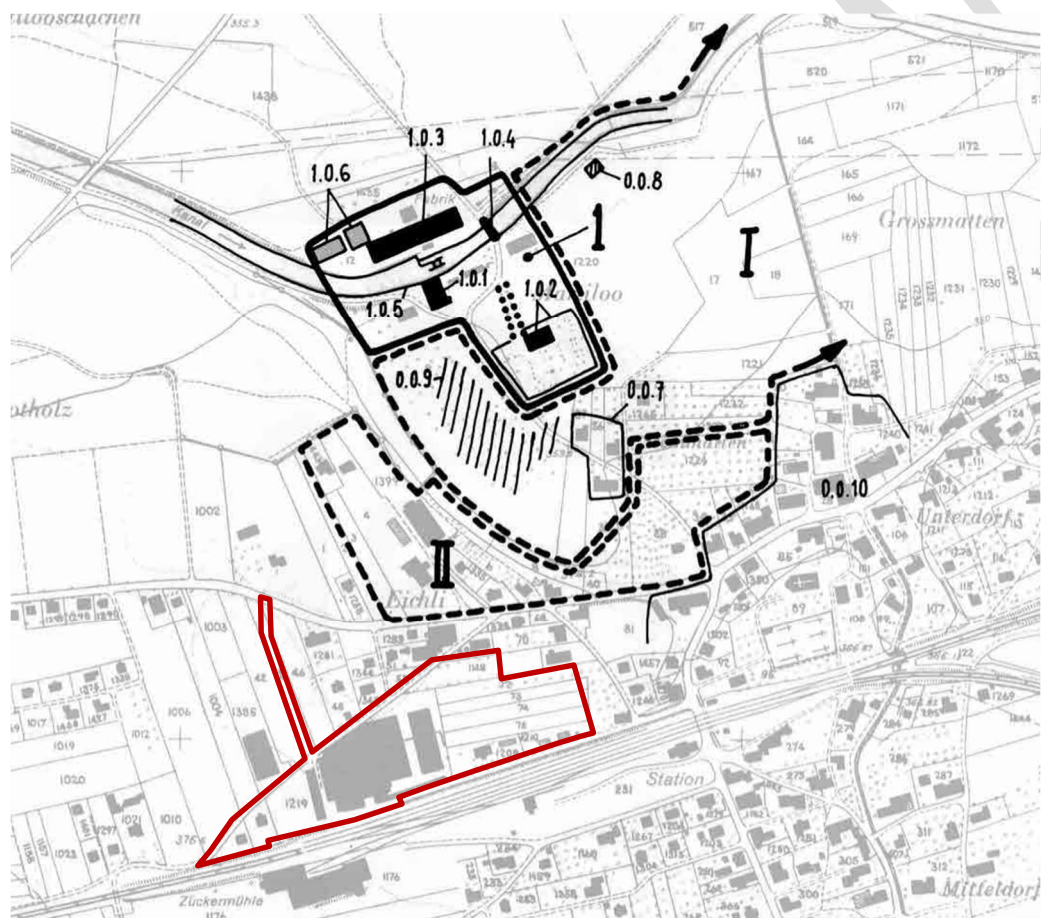


Abbildung 8: Ausschnitt Aufnahmeplan ISOS mit Fabrikanlage und Planungsgebiet (rot)

Das Gebiet «Bahnhof Nord» liegt ausserhalb des Ortsbildgebiets Nr. 1 und der ISOS-Umgebungszone II (vgl. Abbildung 8). Die Spinnerei ist vom GP-Gebiet nicht wahrnehmbar. Somit besteht bezüglich ISOS kein Handlungsbedarf.

Inventar historische Verkehrswege (IVS)

Das Gebiet führt entlang des Verkehrsweges von lokaler Bedeutung mit historischem Verlauf (AG 1088) und befindet sich in der Nähe zu den historischen Verkehrswegen von regionaler Bedeutung (AG 1100) und dem Verkehrsweg von nationaler Bedeutung (AG 4.3) mit jeweils historischem Verlauf.

Keine der Wegverbindungen weist heute noch historische Wegsubstanz auf, sondern höchstens Wegrelikte.

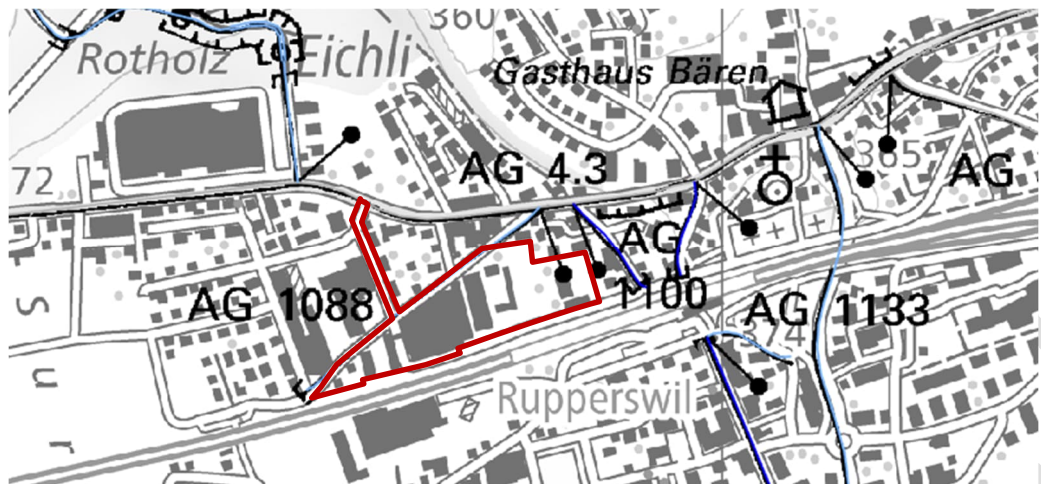


Abbildung 9: Ausschnitt Inventar historische Verkehrswege (IVS) und Planungsgebiet (rot)

Inventar der kantonalen Denkmalpflege Aargau (INV)

Das Gestaltungsplangebiet weist keine Kulturobjekte aus dem Inventar der kantonalen Denkmalpflege Aargau auf.

Archäologische Fundstellen

Gemäss der Fachkarte finden sich keine archäologischen Fundstellen auf dem Areal oder in seiner Nähe. Im Perimeter ist nicht mit Fundstücken zu rechnen.

Kataster der belasteten Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte sind fünf Gewerbegebäude als belastet, aber ohne Erwartung von schädlichen oder lästigen Einwirkungen vermerkt (vgl. Abbildung 10). Im Rahmen der Bauprojekte sind die Abbruchmaterialien und der Aushub fachgerecht zu entsorgen.

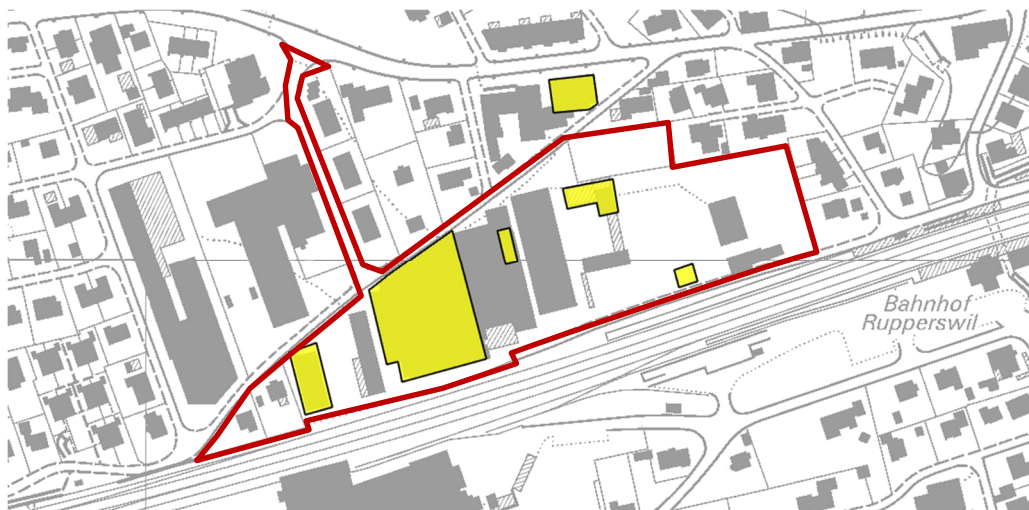


Abbildung 10: Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte und Planungsgebiet (rot),
Quelle: Agis, 2024

Öffentlicher Verkehr

Das Areal ist der ÖV-Güteklasse B und C zugeordnet. Die nächste Haltestelle ist der Bahnhof Rapperswil, der sich in südöstlicher Richtung des Areals befindet. Das Planungsgebiet verfügt über einen direkten Zugang zum Perron. Der Fussweg vom westlichen Arealende bis zum Bahnhof dauert ca. 10 Minuten.

Im Zusammenhang mit der Zentrumsplanung südlich der Gleise könnte in Zukunft eine zweite Unterführung entstehen. Die ungefähre Lage ist im Situationsplan zum Gestaltungsplan dargestellt. In den Vorschriften zum Gestaltungsplan ist eine Trasseesicherung für die Unterführung vorgesehen (vgl. § 23 SNV).

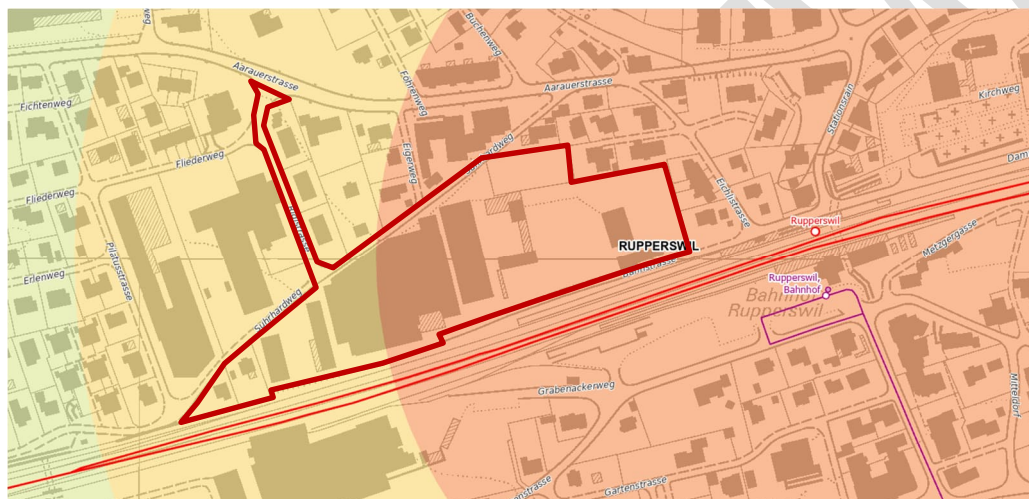


Abbildung 11: Übersicht ÖV-Güteklassen und Planungsgebiet (rot), Quelle: Agis, 2022

Naturgefahren und Oberflächenabfluss

Das Areal befindet sich ausserhalb des Naturgefahrengebietes gemäss Fachkarte Gefahrenkarte Hochwasser. Gewässer tangieren den Gestaltungsplanperimeter nicht.

Auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes sind wenige Stellen auf dem Areal vermerkt, an denen bei Niederschlag Wasseransammlungen oder Überschwemmungen entstehen können (siehe Abbildung 12). Bei der Projektierung der Neubauten ist darauf angemessen zu reagieren.

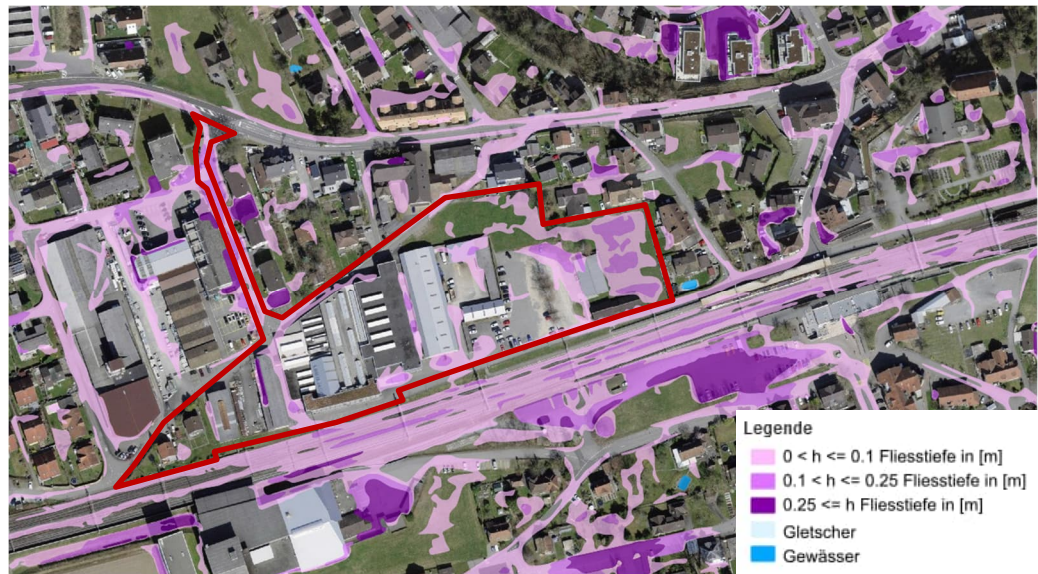


Abbildung 12: Ausschnitt aus der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss und Planungsgebiet (rot), Quelle: swisstopo, 2024

Grundwasser, Gewässerschutz und Versickerung

Der Gesamtperimeter liegt gemäss der Gewässerschutzkarte des Kantons im Gewässerschutzbereich Au. In der Grundwasserkarte wird eine grosse Grundwassermächtigkeit nachgewiesen. Es ist mit Einschränkungen für Bauten und Anlagen zu rechnen.

Die Versickerungskarte (Onlinekarten des Kantons Aargau, Agis) gibt einen Überblick über die Versickerungsmöglichkeiten aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse. Die Versickerungsmöglichkeit auf dem Areal wird als gut, Anlage eingeschränkt, beurteilt (vgl. Abbildung 13).

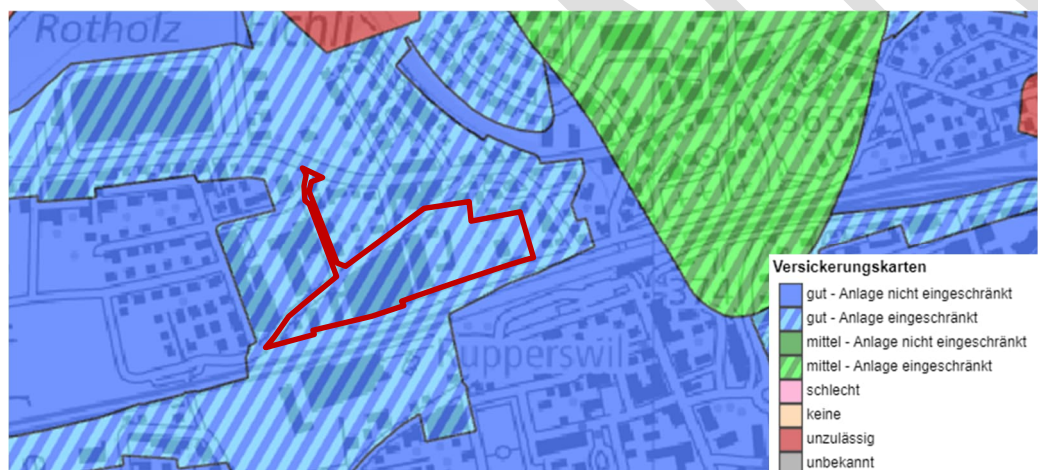


Abbildung 13: Ausschnitt Versickerungskarte und Planungsgebiet (rot), Quelle: Agis, 2024

Klimaanpassung

Die kantonale Planhinweiskarte (vgl. Abbildung 14, links) zeigt eine sehr starke Belastung auf dem ganzen Areal während des Tags an. Die Planhinweiskarte für die Nacht (vgl. Abbildung 14, rechts) zeigt hauptsächlich eine Süd-Nord-Richtungen der Kaltluftströme an sowie weniger günstige bioklimatische Bedingungen. Der Kaltluftwirkbereich innerhalb des Siedlungsgebietes im Westen des Areals sollte erhalten respektive verbessert werden.



Abbildung 14: Ausschnitt Planhinweiskarten Klima mit Planungsgebiet (rot), Quelle: Agis, 2024

Energie

Innerhalb des Planungsgebiets sind Grundwasserwärmepumpen möglich. Zudem eignet sich das Areal aufgrund seiner Lage nördlich der Schienen für Photovoltaik.

In § 54 BNO wird festgehalten, dass Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme genutzt werden soll, sofern sie zur Verfügung steht. Zudem sollen Flachdächer entweder als Terrasse, zur Energiegewinnung oder zur Begrünung genutzt werden (§ 62 Abs. 3 BNO). Anderweitige Vorgaben finden sich keine in der Bau- und Nutzungsordnung.

Lärm

Das Planungsgebiet liegt südlich der Kantonsstrasse (Aarauerstrasse) und ist rundherum von ruhigeren Gemeindestrassen umgeben. Gemäss der Strassenlärnkarte werden die Immissionsgrenzwerte der ES III innerhalb des Planungsgebiets eingehalten.

Gemäss der Bahnlärmkarte Tag des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) ist das Gebiet von Lärmemissionen der Bahn tangiert. Auch die Bahnlärmkarte Nacht zeigt ähnlich hohe Werte.

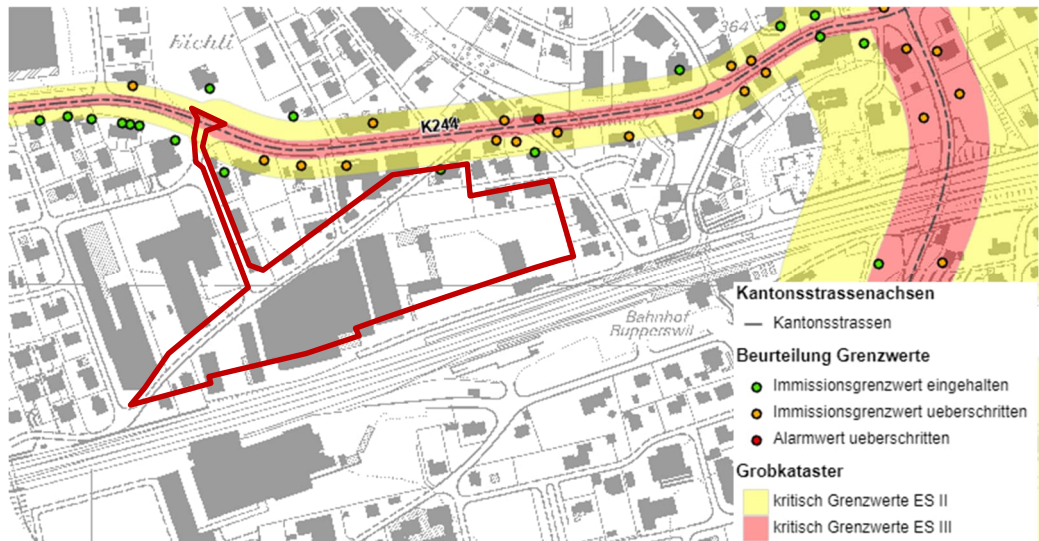


Abbildung 15: Ausschnitt Strassenlärmkatas- ter, Quelle: Agis, 2024

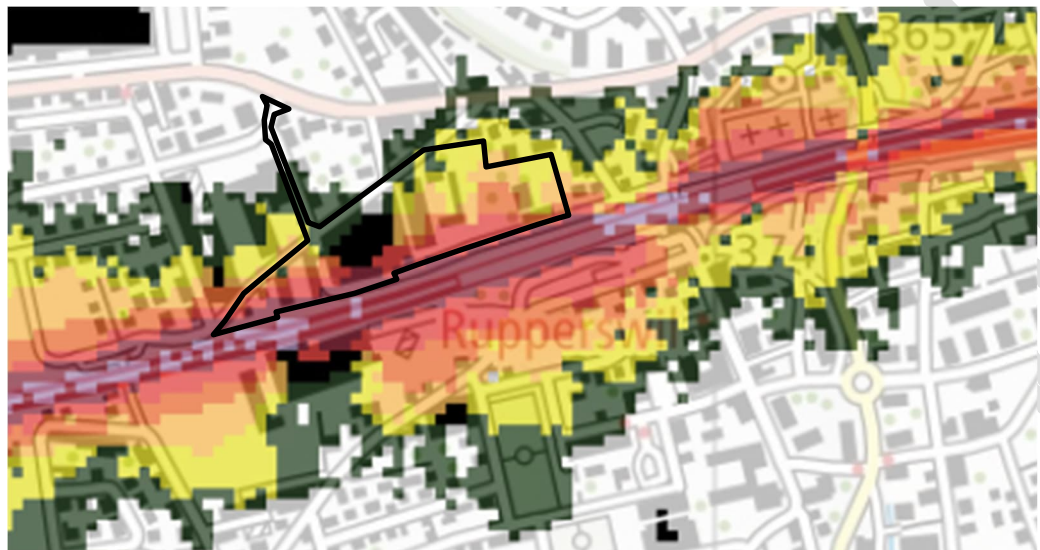


Abbildung 16: Ausschnitt Bahnlärm Tag, Quelle: swisstopo, 2024

Im Rahmen der Arealentwicklung wurden verschiedene Bebauungsvarianten überprüft. Zusammenfassend gelten für den Lärmschutz im Planungsgebiet folgende Rahmenbedingungen:

- Strassenlärm und Industrie- und Gewerbelärm der bestehenden Betriebe sind bei allen Varianten unproblematisch. Die folgenden Ausführungen beziehen sich deshalb nur auf den Bahnlärm.
- Grundrisse, bei denen die IGW III bei allen Zimmern nur aufgrund von Loggien eingehalten werden können, sind nicht bewilligungsfähig.
- Die Wirkung von Loggien ist abhängig von der Fensterposition innerhalb der Loggia. Die stärkste Wirkung zeigt sich beim lärmabgewandten, seitlichen Fenster, die geringste beim lärmzugewandten Fenster.

- Gewerbenutzungen sind im gesamten Gebiet unproblematisch (d. h. Grenzwerte eingehalten oder kontrollierte Lüftung als Lösungsmöglichkeit).
- Bei den Gebäuden der zweiten Bautiefe wird eine Ausnahme gemäss Art. 30 LSV (nur Einhaltung IGW) als realistisch und sinnvoll eingestuft).
- Bei den Gebäuden der ersten Bautiefe (Lärmbelastung höher als IGW III) empfiehlt sich eine konsequent lärmabgewandte Grundrissplanung.
- Neue Lärmquellen: Tiefgarageneinfahrten in das Gebäude integrieren oder mit eingehauster Rampe planen, möglichst kurze Fahrwege.
- Anlieferungszonen via Bahnstrasse/Dammweg, d. h. bahnseitig, planen (Lärm zu Lärm, Bahn ist die massgebende Lärmquelle).

Im Gestaltungsplan ist entlang der Bahnlinie eine zeilenförmige Bebauung vorgeschrieben (vgl. § 9 SNV). Diese wird die Bebauung in der zweiten Bautiefe vom Bahnlärm abschirmen. Ein lärmoptimierter Grundriss ist in diesen Bauten möglich (vgl. Abbildung 17). Die Zufahrt zur Tiefgarage kann in die Gebäude integriert werden.



Riegel

Abbildung 17: Wohngrundriss Riegel gemäss Richtprojekt

Das Richtprojekt zeigt, dass die oben formulierten Lärmanforderungen im Planungsgebiet erfüllt werden können. Aufgrund der Wettbewerbspflicht (vgl. § 36 SNV) wird auf die Festlegung konkreter Massnahmen im Gestaltungsplan verzichtet. Im Rahmen des Wettbewerbs kann der Lärmschutz gesamthaft für alle Etappen geplant werden.

Störfall

Im Chemierisikokataster des Kantons liegt das Bahnhofareal Nord zu einem grossen Teil innerhalb des Konsultationsbereichs der Bahnlinie der SBB. Die Gemeinde Rapperswil hat bereits auf Stufe Nutzungsplanung (vgl. § 20 BNO) entsprechende Massnahmen zur Risikoverminderung definiert. So sind z. B. empfindliche Nutzungen innerhalb eines Bereichs von 100 m bis zu den Bahngleisen nicht zulässig. Unter empfindlichen Nutzungen sind beispielsweise Einrichtungen für schwer evakuierbare Personen (z. B. Senioren, Kleinkinder, Kranke), Gefängnisse oder öffentliche Bauten und Anlagen mit Lifeline-Funktion (z. B. Feuerwehr, Wasser- und Energieversorgung) zu verstehen.

Gemäss Gestaltungsplan (vgl. § 30 SNV) sind in den Bauprojekten Massnahmen zum Schutz der Nutzenden vor Störfallrisiken seitens Bahn vorzusehen. Mit der Festlegung der Baubereiche werden bereits gewisse Massnahmen zur Risikoverminderung indirekt festgesetzt (z. B. Distanz zur Gefahrenquelle, Abschirmeffekt vorgelagerter Gebäude). Weitere Massnahmen werden im Rahmen der Bauprojekte evaluiert und umgesetzt werden. Mit diesen Vorgaben sollte es auch möglich sein, den geplanten Doppel-

kindergarten im Baubereich A2 realisieren zu können. Der im Gestaltungsplan dafür vorgesehene Bereich befindet sich grösstenteils ausserhalb des Konsultationsbereichs.

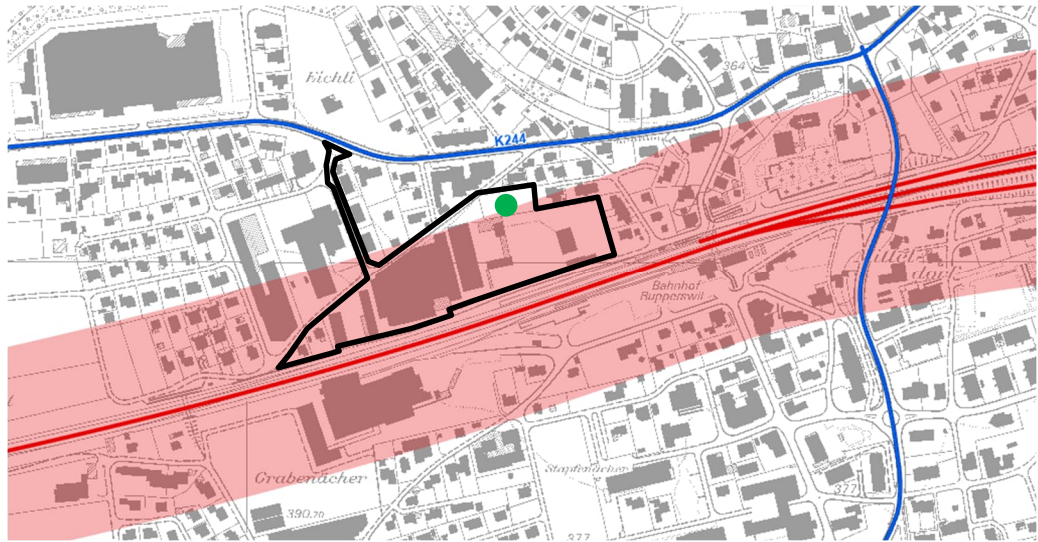


Abbildung 18: Auszug Chemierisikokataster mit Planungsgebiet (schwarz) und Standort geplanter Doppelkindergarten (grün), Quelle: Agis, 2024

3 Grundsätze des Richtprojekts

3.1 Hauptplan und Langfristperspektive

Die Grundeigentümerin plant, das Areal in drei Etappen entwickeln zu können. Den drei Etappen entsprechen die Teilbereiche I, II und III im Situationsplan 1:500 des Gestaltungsplans.

Das Workshopverfahren hat den Nachweis erbracht, wie das östliche Planungsgebiet mit mehrheitlich Wohnnutzungen und der Westen mit gemischten Nutzungen unabhängig voneinander überbaut werden können. Langfristig soll im Westen ein Teil der Gewerbebauten zu Wohngebäude umgenutzt werden. Die erste Etappe beinhaltet die Entwicklung des zentralen Teils des Planungsgebiets um den zukünftigen Quartierplatz. Daran schliesst die 2. Etappe im Osten und die 3. Etappe im Westen an.



Abbildung 19: Modell Richtprojekt

3.2 Nutzung und sozialräumliche Einbettung

Sozialräumliche Einbettung

Die Gemeinde Rapperswil wächst dynamisch. Das Vereinsleben ist lebendig, aber es gibt wenig attraktive Begegnungsorte für die verschiedenen Altersgruppen. Ausserdem soll Rapperswil ein attraktives Dorf bleiben und die Nutzungsdurchmischung fördern mit Einkaufsmöglichkeiten und Begegnungsorten.

Dies bedeutet auch, dass durchmischtes Wohnen mit einem substanziellen Anteil an unterschiedlichen altersgerechten Wohnungen sowie Wohnungen im mittleren Preissegment und ggf. Servicefunktionen in der Nähe (Einkaufen, Coiffeur, Spitex, Arztpraxen, Kita, Gastronomie etc.) geschaffen werden sollen. Das Planungsgebiet soll auch in Zukunft Arbeitsplätze anbieten können.

Zur Ausstattung und Belebung des zukünftigen Quartiers enthält der Gestaltungsplan konkrete Nutzungsbestimmungen (vgl. § 6 SNV). So sind in den 1. Vollgeschossen der Baubereiche A1 und A3 sowie des Gebäudes Nr. 180 vorzugsweise Nutzungen wie Läden, Gastrobetriebe, Kleingewerbe anzuordnen. Von der neu realisierten Gewerbenutzung sind mindestens die Hälfte für publikumsorientierte und arbeitsplatzintensive Nutzungen vorzusehen.

Nutzung

Die Produktionshallen der Ferrum AG im Westen des Areals sollen in der ersten Nutzungsphase grösstenteils erhalten bleiben. Entlang der östlichen Fassade der Gewerbehalle verläuft die sogenannte „Achse des alltäglichen Lebens“. Diese bildet den Quartiertreffpunkt und weist gemeinsam mit der Gewerbepassage einen öffentlichen Charakter auf.

Der Erhalt der Industriehalle trägt nicht nur zur Nachhaltigkeit bei, sondern verleiht dem neuen Quartier auch eine unverwechselbare Identität und einen spezifischen Bezug zum Ort. Durch die Integration der historischen Bausubstanz wird die Geschichte des Areals weitergeführt und gleichzeitig eine lebendige und vielfältige Nutzung ermöglicht. So entsteht in einem Zusammenspiel von Alt und Neu ein spezieller Treffpunkt für Rapperswil, der zur Attraktivität und Lebensqualität des Quartiers beiträgt.

Ein weiterer Aspekt neben den Nutzungsmöglichkeiten durch die Umnutzung der Produktionshallen der Ferrum AG, ist die Verwendung der Halle im westlichen Teil des Geländes. Das Bearbeitungsteam schlägt vor, diese Halle vorübergehend für die Ausformulierung eines Jugendtreffs zu nutzen. Die Umsetzung dieses Vorschlags hängt von der potenziellen Weiternutzung des Gebäudes aufgrund seines Zustandes einerseits sowie andererseits den Interessen der Gemeinde diesbezüglich ab. Im nördlichen Teil des Baubereichs A2 ist ein Doppelkindergarten vorgesehen. Der Aussenbereich des Kindergartens richtet sich zur "Achse des alltäglichen Lebens" hin. Die "Achse des alltäglichen Lebens" bildet einen öffentlichen Treffpunkt und im Gegensatz dazu ist der Aussenbereich der Kita eher ein intimer Raum. Um den Charakter der "Achse des alltäglichen Lebens" beizubehalten ist es wichtig, den Aussenraum der Kita in das Konzept zu integrieren und zu öffnen.

Wohnen im Grünen

Angelehnt an die anderen Quartiere der Gemeinde Rapperswil ist der dörfliche Charakter auch in Bahnhofsnähe aufzunehmen und eine entsprechende Wohnform und -typologie zu erstellen. Es wird ein heterogenes bauliches Umfeld mit unterschiedlichen Geschossigkeiten angestrebt. Kleine Gebäudegrundriss mit maximal 4-geschossigen Reihen- und Mehrfamilienhäuser sind angezeigt. Direkt angrenzenden an die Nachbargrundstücke sind mehrheitlich Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen vorgesehen. Die soziale Vielfalt muss auch in der Struktur abgebildet sein (vielfältiges Angebot für eine

vielfältige Bewohnerschaft). Laubengangerschliessungen fördern zudem die Interaktion zwischen den Bewohnern und lässt die Siedlung lebendig wirken.

Gewerbehalle

Der Ausdruck und die Atmosphäre des Bestandes wird als Chance für die Arealentwicklung betrachtet. Die Ferrum-Hallen sind Teil der Erinnerungskultur und bieten Chancen für Zwischennutzungen bis zum Bau der nächsten Etappe. Entlang der Nord-Süd-verlaufenden „Achse des täglichen Lebens“ sieht das Richtprojekt eine Aufstockung des östlichen Riegels der Produktionshallen vor. Es können beispielsweise zweistöckige Ateli-erwohnungen entstehen. Die Wiederverwendung von Bauten und Bauteilen sollen im weiteren Planungsprozess geprüft werden. Das Gewerbe rückt ins Zentrum der Gesamtüberbauung und wird von beiden Seiten von Wohngebäuden gefasst.



Abbildung 20: Nutzungsverteilung gemäss Richtprojekt

Wohnen hoch2

Identität vom Dorf und der Industrie soll aufgegriffen und gemeinsam entwickelt werden. Das Wohnen in gewerbenähe wird als interessantes Zusammenspiel betrachtet und zieht wiederum eine neue Bewohnerschaft an. Wohnen und Arbeiten soll sowohl beim Gewerbe, dem Wohnen hoch2 und der "Achse für alltägliches Leben" zusammen gedacht werden. Zusammen mit den privaten Einfamilienhausparzellen runden sie die Gesamtüberbauung ab. Es ist eine Abstufung der Gesamthöhe auf maximal drei Geschosse gegenüber den EFH auf den Parzellen Nr. 1009 und 1007 vorgesehen.

3.3 Konzeption Freiraum

Die Bahnstrasse, begleitet von einer Baumreihe, ist eine durchgrünte Strasse, die sich im Bereich der "Achse des alltäglichen Lebens" und den bestehenden Gewerbebauten zur grosszügigen Platzsituation öffnet. Die gemeinschaftlichen Vorzonen vor den Wohngebäuden sind begrünt und mit Funktionen wie Velostellplätzen und Briefkästen kombiniert. Im Sinne der Koexistenz ist sie intuitiv erfassbar und verkehrsberuhigt. Gegenseitige Rücksichtnahme führt zu einer entspannten Verkehrsatmosphäre.

Die Achse des alltäglichen Lebens stellt den zentralen Freiraum der Siedlung dar. An diese sind quartiersorientierte Nutzungen und Gewerbe angegliedert. Die großzügigen multifunktional nutzbaren Flächen bieten ausreichend Platz für Quartierfeste und ähnliche Veranstaltungen. Aufenthaltsbereiche im Schatten unter Bäumen bieten Ihnen die Möglichkeit, sich zu entspannen und zu verweilen. Die an den Platz angrenzenden Nutzungen und das Atelierwohnen, aktivieren den Freiraum. Die Zugänge zur Tiefgarage sorgen dafür, dass der Platz von Bewohner*innen frequentiert wird.

Die Siedlungsachse verläuft zwischen den Wohnbauten und bildet die Haupteerschliessung dieser. Durch die verdichtete Bebauung und die Blickbezüge in die angrenzenden Grünräume erhält die Achse einen dörflichen Charakter. An der Achse befinden sich neben den Wohngebäuden auch Freiräume unterschiedlicher Qualität. Es handelt sich um Freiräume zur Aneignung durch die Bewohner*innen, eine nutzungsoffene Grünfläche und einen Gemeinschaftlichen Freiraum, der dem Mehrzweckraum zugeschaltet ist. Die hart materialisierte Achse dient als angenehme „Allwetter“-Erschliessung und als Spielfläche für rollendes Spielzeug. Sie ist ein Raum zum Spielen und zur Begegnung.

Das Wohnen im Grünen zeichnet sich durch dörfliches Wohnen mit den Wohnungen vorgeschalteten privaten Aussenbereichen im Erdgeschoss aus. Die Laubengangererschliessung fördert die Interaktion zwischen den Bewohner*innen und lässt die Siedlung lebendig wirken. Die Siedlungsgassen vermitteln zwischen den öffentlichen Erschliessungsseiten und den privaten Gärten der Wohngebäude. Die Zonierung gelingt über Sickermulden mit Sträuchern und Stauden zwischen den öffentlichen und den privaten Räumen. Der naturnah gestaltete gemeinschaftliche Aussenraum schafft ein angenehmes Wohnumfeld und bildet einen grosszügigen Spielbereich für Kinder und Jugendliche. Die naturnahe Gestaltung und ein Regenwassermanagement mit oberirdischer Versickerung tragen zudem zu einer hohen Artenvielfalt und einem angenehmen Mikroklima in der Siedlung bei.

Aktivierter Aussenbereich der Gewerbehalle

Der Aussenbereich der Gewerbehalle wird ein rauer, wenig gestalteter Ort sein, der weitestgehend in seiner heutigen Qualität erhalten bleibt.

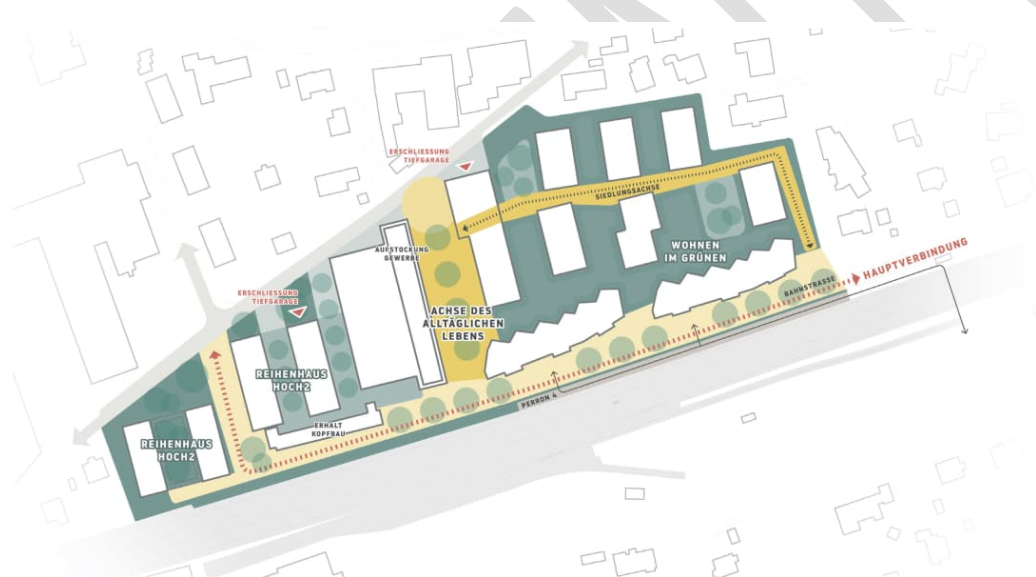


Abbildung 21: Freiraumversorgung gemäss Richtprojekt

Regenwassermanagement

Das Regenwassermanagement funktioniert über oberirdische Versickerungs- und Retentionsanlagen. Das Wasser fällt auf einer Gesamtfläche des Areals der RSP von 22'530 m² an, wovon 12'300 m² gut sickertfähig sind. Um ein 10-jähriges Regenereignis auf dem Areal zu bewältigen, bedarf es eines Speichervolumens von 422 m³. Eine sorgfältige Gestaltung der Grünflächen ermöglicht theoretisch Versickerungsflächen von 2'100 m² mit einer durchschnittlichen Anstauhöhe von 20 cm, wodurch ein Retentionsvolumen von ca. 420 m³ generiert wird.

Bei einem Regenereignis, das in der Regel alle 20 Jahre einmal auftritt, ist es jedoch nicht mehr möglich, das gesamte anfallende Meteorwasser auf dem Areal zu versickern. In diesem Fall muss überschüssiges Wasser in die Kanalisation geleitet werden. Regenereignisse mit geringerer Intensität können voraussichtlich gut abgedeckt werden. Die Berechnung ist eine theoretische Annäherung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs und muss in den weiteren Planungsphasen präzisiert werden.

3.4 Erschliessung

Durch die direkte Lage an den Bahngleisen ist das Areal gut an den öffentlichen Verkehr angebunden, was eine verkehrsreduzierte Bebauung begünstigt. Die Erschliessung des Gebiets erfolgt von Norden über die Rigistrasse und den Suhrhardweg, wo sich auch die Einfahrt zur Tiefgarage der ersten Etappe befindet (vgl. Abbildung 22). Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage soll so angeordnet werden, dass die Erschliessung in Richtung Rigistrasse gelenkt wird. Sie hat eine Kapazität von etwa 115 Stellplätzen (Stand Richtprojekt), wurde möglichst kompakt gestaltet und befindet sich direkt unter der „Achse des täglichen Lebens“. Dies ermöglicht die Anordnung von Bäumen auf den nicht unterbauten Freiflächen. Der Ausgang der Tiefgarage erfolgt durch einen allgemeinen Treppenaufgang im Quartier und schafft dadurch einen direkten Bezug zum Quartiersleben.

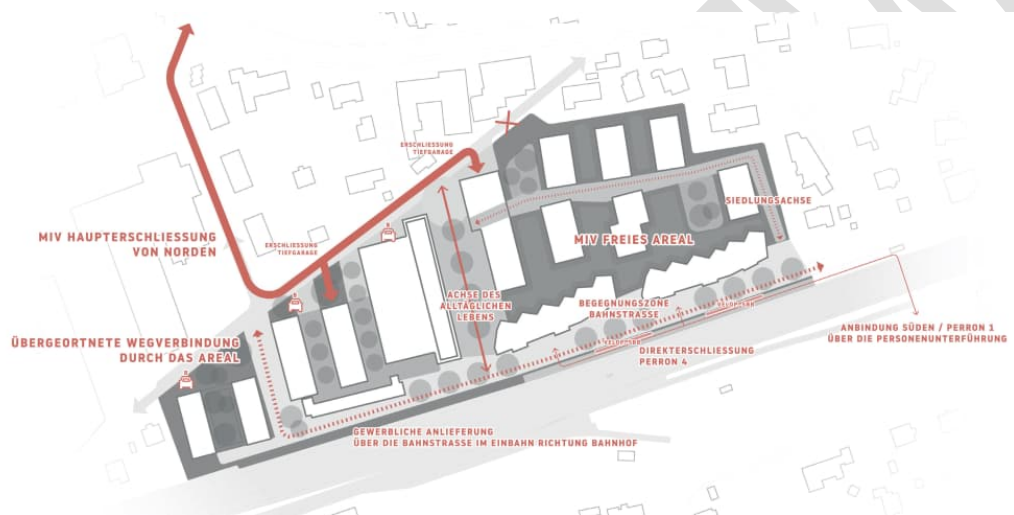


Abbildung 22: Erschliessung gemäss Richtprojekt

Im Rahmen des Richtprojekts wird in Absprache mit der Auftraggeberschaft und dem Begleitgremium vom Schlüssel 0.8 Parkplätze pro Wohnung ausgegangen. Im Westen des Areals, entlang der Suhrhardwegs, wird empfohlen, eine bestehende Halle abzubauen und für die auf dem Areal weiter bestehende Gewerbenutzung eine vorübergehend oberirdische Parkierung zu nutzen und erst in einer zweiten Bauetappe eine weitere Tiefgarage zu errichten. Neben der Tiefgarage sind auf dem Areal Veloparkplätze vorgesehen. Diese werden möglichst nahe an der quartierinternen Mittelachse und den Zugängen zum Perron platziert. Die definitive Parkplatzzahl wird basierend auf einem Mobili-

tätskonzept und der genauen Nutzungsverteilung im Rahmen des Bauprojekts für jeden Teilbereich festgelegt (vgl. § 24 in Verbindung mit § 25 SNV).

Die Bahnstrasse wird weiterhin als öffentliche Quartierstrasse dienen. Sie hat die Funktionen der Adressbildung, der übergeordneten Wegeverbindung durch das Quartier. Es wird vorgeschlagen, diese als Begegnungszone auszugestalten. Entlang der Bahnstrasse werden die Parkplätze auf ein Minimum reduziert. Diese werden in Verbindung mit dem Einzelhandel stehen und keine Bewohner- bzw. Besucherparkplätze darstellen. Besucher- und Gewerbeparkplätze werden oberirdisch überwiegend im nördlichen Teil des Areals nachgewiesen. Die Durchwegung des Quartiers sowie die Anbindung an die bestehenden Strassen und Wege erfolgen auf intuitive Weise und dienen der Stärkung des Grünraums und der Wohnqualität.

Die Haupteerschliessung zwischen den Wohngebäuden im Quartier bildet die Quartierachse. Entlang der Achse wurden Wohngebäude und Freiräume mit unterschiedlichen Qualitäten angebunden. Durch die dichte Bebauung und die Blickbezüge in die angrenzenden Grünräume erhält diese Achse einen dörflichen Charakter. Die Siedlungsachse soll neben der Erschliessung auch als Raum zum Spielen für Kinder und als Ort der Begegnung unter den Bewohnenden dienen.

Im Rahmen einer Erschliessungsplanung (vgl. ...) wurden die bestehenden Erschliessungsstrassen (d. h. Rigistrasse und Suhrhardweg) überprüft. Gemäss der Planung müssen die Strassen ... werden. Die dafür notwendigen Flächen werden mittels Strassenlinien im vorliegenden Gestaltungsplan gesichert.

4 Planungsinhalte

4.1 Erläuterungen zum Situationsplan 1:500

Im Situationsplan 1:500 ist zwischen Genehmigungs- und Orientierungsinhalt zu unterscheiden. Die Genehmigungsinhalte sind grundeigentümergebunden. Sie legen den Spielraum fest, in dem sich die Neubauten bei der Baueingabe bewegen dürfen. Die Orientierungsinhalte zeigen informativ und beispielhaft die dem Gestaltungsplan zugrunde liegenden Überlegungen auf. Im Wesentlichen enthält der Situationsplan folgende Inhalte:

- Der Perimeter Gestaltungsplan legt den Geltungsbereich für die Sondernutzungsvorschriften fest. Er beinhaltet das Areal «Bahnhof Nord» sowie die für die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets notwendigen kommunalen Erschliessungsstrassen (d. h. Rigistrasse und Suhrhardweg).
- Die Baubereiche A1 bis C3 für Gebäude legt die Position der oberirdischen Gebäude in den Teilbereichen I bis III fest. Sie verfügen über einen gewissen Spielraum für die spätere Projektierung. Für den Teilbereich IV wird kein Baubereich festgelegt. Es gelten die Bestimmungen gemäss § 4 Abs. 3 SNV.
- Auf einen Baubereich für unterirdische Bauten wird verzichtet. Es gelten die Abstandsvorschriften des Kantons und der Gemeinde sowie die Unterbauungsziffer gemäss § 14 SNV.
- Der Freiraum ist in verschiedene Freiraumbereiche gegliedert. Die Nutzung und die Gestaltung der Bereiche werden in den SNV geregelt.
- Aus dem Situationsplan geht hervor, wie das Areal erschlossen werden soll. Festgehalten sind die Fuss- und Velowegverbindungen sowie die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage. Lageschematisch dargestellt sind die Bereiche für die oberirdischen Parkfelder. Auf der Höhe der zukünftigen Unterführung wird im Planungsgebiet ein Anschlusspunkt definiert, der freizuhalten ist.
- Über das ganze Gestaltungsplangebiet verteilt werden die gemeinschaftlichen Spielflächen festgehalten. Die definitive Anordnung der Spielflächen erfolgt gestützt auf das Wettbewerbsergebnis gemäss § 36 SNV.

4.2 Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die Sondernutzungsvorschriften sind verbindlicher Teil der Gestaltungsplans. Sie werden nachfolgend erläutert.

Präambel

Die Präambel benennt die gesetzlichen Grundlagen und verweist auf das für den Gestaltungsplan geltende, übergeordnete Recht.

A Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Ziel und Zweck

Die Bestimmung definiert Ziele und Zweck des Gestaltungsplans. Die Ziele wurden im Rahmen der Erarbeitung des Studienauftrags für das Areal in Abstimmung mit der kommunalen Nutzungsplanung festgelegt (vgl. Kap. 1.2).

§ 2 Bestandteile und Geltungsbereich

Festgelegt sind der Geltungsbereich des Gestaltungsplans und seine verbindlichen Bestandteile: Die Sondernutzungsvorschriften und der Situationsplan 1:500. Zu den erläuternden Dokumenten gehören der Planungsbericht, das Mobilitätskonzept und des Erschliessungskonzept. Das Richtprojekt dient als begleitende Beurteilungsgrundlage für das Wettbewerbsverfahren und die Bauprojekte.

Es wird festgehalten, dass der Situationsplan 1:500 in die vier Teilbereiche I bis IV gegliedert ist. Bei den im Situationsplan mit «Lage schematisch» bezeichneten Elementen besteht in der Projektierung ein gewisser Spielraum hinsichtlich der definitiven Lage und Abmessung des Standorts.

§ 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht

Wo der Gestaltungsplan keine Festlegungen vorgibt, kommt die jeweils gültige Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Rapperswil zur Anwendung. Übergeordnetes kantonales oder eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

§ 4 Baubereiche für Gebäude

Im Situationsplan sind die Baubereiche A1 bis C3 definiert. Oberirdische Bauten sind in den bezeichneten Baubereichen für Gebäude anzuordnen. Davon ausgenommen sind Bauten und Anlagen für die Freiraumgestaltung, die Erschliessung und die Ver- und Entsorgung.

Für den Teilbereich IV gilt die Regelbauweise. Soll von der Regelbauweise abgewichen werden, ist der Gestaltungsplan zuvor zu ergänzen.

§ 5 Baubereich unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten können vorbehältlich der kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften sowie der Unterbauungsziffer gemäss § 14 SNV in allen Teilbereichen frei angeordnet werden.

§ 6 Nutzungsart

Die zulässige Nutzung im Gestaltungsplanperimeter richtet sich nach der BNO der Gemeinde Rapperswil. Mindestens 50% der neu realisierten Gewerbenutzung ist für arbeitsplatzintensive und publikumsorientierte Nutzungen (z. B. Büro/Dienstleistungen, Läden, Gastrobetriebe, soziale Infrastruktur) vorzusehen. Zur Belebung des Quartierplatzes enthält § 6 Abs. 3 SNV Vorgaben zur Nutzung der 1. Vollgeschosse.

Mit dem Gestaltungsplan wird der Gemeinde Rapperswil das Recht eingeräumt, in der nördlichen Hälfte des Baubereichs A2 einen Doppelkindergarten zu realisieren (vgl. Abbildung 23). Die Details zum Kindergarten werden vertraglich zwischen der RSP und der Gemeinde geregelt.

§ 7 Nutzungsmass

Das maximale Nutzungsmass in den Teilbereichen I bis III wird mit 29'300 m² anrechenbarer Geschossfläche (aGF) festgelegt. Dies entspricht für die drei Teilbereiche einer Ausnützungsziffer (AZ) von 1.3. In Abs. 3 wird jedem Teilbereich eine maximale aGF zugeteilt. Diese umfasst alle Geschosse (inkl. Attikageschosse).

Das genaue Verhältnis zwischen der Wohn- und der Gewerbenutzung ist noch nicht abschliessend definiert. Der Wohnanteil bewegt sich zwischen 77 und 85%, der Gewerbeanteil zwischen 15 und 23%. Diese Verteilung gilt erst für den Endausbau, d. h. nach der Überbauung aller Teilbereiche. Zwischenzeitlich, d. h. wenn erst ein Teilbereich überbaut wird und die bestehenden Bauten zwischengenutzt werden, kann von diesen Anteilen (z. B. höherer Gewerbeanteil) abgewichen werden.

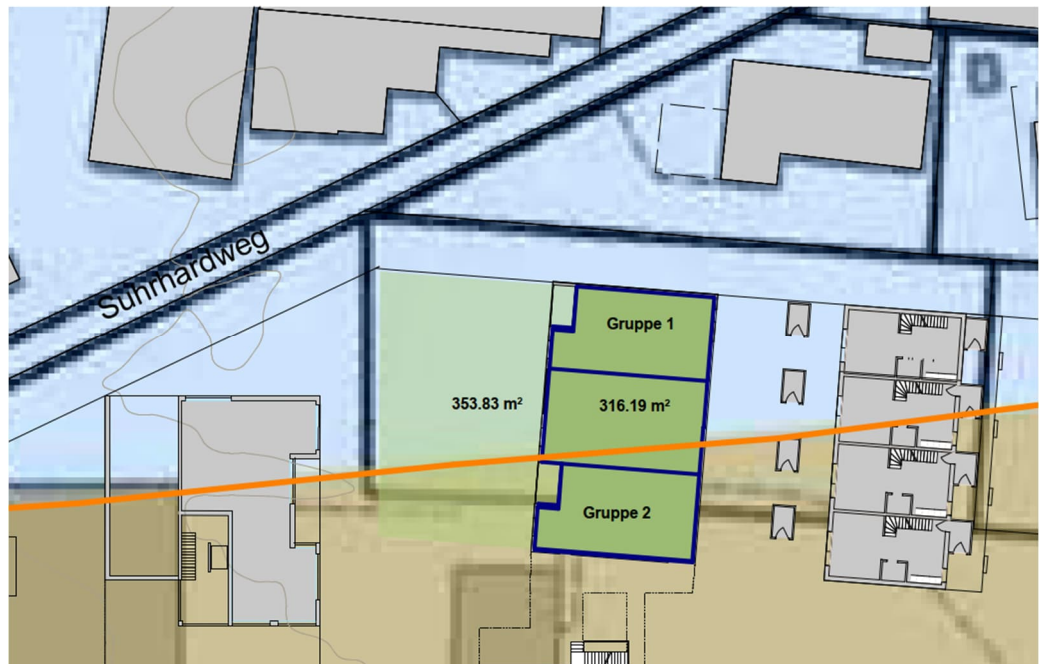


Abbildung 23: Standort geplanter Doppelkindergarten im Baubereich A2 (grün) mit Grenze Konsultationsbereich Störfall Bahn (orange Linie)

Die maximale AZ von 1.3 für die Teilbereiche I bis III ist mit dem Ortsbild verträglich und vergleichbar mit der Planung «Zentrumsentwicklung» südlich der Bahngleise, die drei- bis fünfgeschossige Gebäude und eine AZ von 1.1 vorsieht. Gemäss Abschlussbericht zur Testplanung «Zentrumsentwicklung» vom 11. Dezember 2024 soll diese AZ noch erhöht werden.

§ 8 Etappierung

Die Gemeinde Rapperswil legt grosses Gewicht auf eine etappierte Entwicklung des Planungsgebiets. Dafür werden im Gestaltungsplanperimeter die Teilbereiche I bis III definiert. Die Überbauung soll mit dem Teilbereich I beginnen und mit dem Teilbereich III enden. Die genauen zeitlichen Abhängigkeiten der Etappen werden zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde Rapperswil vertraglich festgehalten. Von der maximal möglichen aGF werden in der 1. Etappe 46% umgesetzt, in der 2. Etappe 25% und mit der letzten 29%.

C Gestaltung Gebäude

§ 9 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Auf dem gesamten Gestaltungsplanperimeter ist grundsätzlich eine hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität sicherzustellen. Für die Baubereiche A3 und B3 werden spezifische Anforderungen definiert: Die Baubereiche sind mit zwei zeilenförmigen Gebäuden zu bebauen. Die zeilenförmige Bebauungsstruktur schirmt die dahinterliegenden Neubauten vom Bahnlärm ab.

§ 10 Gesamthöhen und Anzahl Geschosse

Den einzelnen Baubereichen werden maximale Gesamthöhen und maximale Anzahl Vollgeschosse zugewiesen. Innerhalb eines Baubereichs kann es Flächen mit unterschiedlichen Gesamthöhen/Vollgeschosshöhen geben. Diese werden im Situationsplan 1:500 mit einer roten Strichlinie abgegrenzt.

Der Bauherrschaft steht es frei, die obersten Vollgeschosse durch ein Attikageschoss zu ersetzen. Ob Attikageschosse realisiert werden, wird das Wettbewerbsverfahren gemäss § 36 SNV zeigen.

§ 11 Dachgestaltung

Neu erstellte Gebäude im Gestaltungsplanperimeter müssen ein Flachdach aufweisen. Auf den Flachdächern sind technisch bedingte Dachaufbauten oder Anlagen zur Energiegewinnung zulässig. Die Flachdächer sind im Sinne der SIA-Norm 312 ökologisch wertvoll zu begrünen. Davon ausgenommen sind begehbbare Flächen. Werden die Flachdächer zur Energiegewinnung genutzt, sind sie extensiv zu begrünen, ansonsten müssen sie retentionswirksam gestaltet sein.

§ 12 Ausstattung

Der Gemeinde Rapperswil ist wichtig, dass auch Klein- und Alterswohnungen über eine gute Qualität verfügen. Deshalb sind auch diese Wohnungen mit einer Nasszelle (d. h. Waschbecken mit Dusche oder Bad) auszustatten.

D Gestaltung Freiraum

§ 13 Grundsätze und Gliederung Freiraumgestaltung

Der Grundsatz für die Freiräume innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist, dass sie öffentlich zugänglich, weitestgehend durchlässig und abwechslungsreich gestaltet sind. Um das zu erreichen, wird in den Vorschriften eine klare Unterscheidung zwischen öffentlichen und halbprivaten Räumen festgelegt. Die Freiräume sollen zudem klimaangepasst und biodiversitätsfördernd gestaltet sein und ein ganzheitliches Regenwassermanagement vorsehen. Ein wichtiger Punkt ist zudem Identitätsstiftung; die Freiräume sollen deshalb Merkmale der dörflichen und industriellen Quartierstrukturen aufgreifen (vgl. Richtprojekt).

§ 14 Unterbauungsziffer

Im Gestaltungsplanperimeter wird für die Teilbereiche I und III eine Unterbauungsziffer von 0.4 festgelegt, die sich aus dem Richtprojekt herleitet. Die Unterbauungsziffer ist definiert als Verhältnis aller Flächen von unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Für den Teilbereich IV wird keine Unterbauungsziffer festgelegt.

§ 15 Freiraumbereich «Bahnstrasse»

Der Freiraumbereich «Bahnstrasse» übernimmt innerhalb des Gestaltungsplangebiets eine wichtige Erschliessungs- und Verbindungsfunktion. Er soll den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den Beschäftigten des Areals als verkehrsberuhigte, sicher nutzbare Verbindung in Richtung Bahnhof Rapperswil dienen. Die Bahnstrasse wird als Verkehrsfläche ausgebildet, die allen Verkehrsteilnehmenden offensteht. Ziel ist eine gleichberechtigte Nutzung durch Fussgänger, Velofahrende und den motorisierten Verkehr.

§ 16 Freiraumbereich «Achse des öffentlichen Lebens»

Die «Achse des öffentlichen Lebens» bildet das freiräumliche Rückgrat der Überbauung und dient als zentraler Begegnungsort innerhalb des Gestaltungsplangebiets. Entlang dieser Achse sind quartierorientierte Nutzungen und publikumsbezogenes Gewerbe vorgesehen. Zudem erfolgt hier der Zugang zur unterirdischen Parkierung. Der Bereich ist als grosszügig gestalteter, multifunktional nutzbarer Freiraum auszugestalten. Er soll Platz für Quartierfeste und vergleichbare Veranstaltungen bieten und durch beschattete Aufenthaltsbereiche eine hohe Aufenthaltsqualität ermöglichen. Die Pflanzung von vier Bäumen wird in § 20 SNV vorgeschrieben.

§ 17 Freiraumbereich «Siedlungsachse»

Die «Siedlungsachse» übernimmt innerhalb des Gestaltungsplangebiets eine Verbindungsfunktion zwischen dem Bahnhof Rapperswil und dem Hauptfreiraum entlang der «Achse des öffentlichen Lebens». Die Achse ist als wetterunabhängige, hartmaterialisierte Fläche mit ausreichender Breite auszugestalten, sodass eine sichere und komfortable Nutzung für alle Altersgruppen möglich ist.

§ 18 Freiräume inner- und ausserhalb der Baubereiche für Gebäude

Die Freiräume im Gestaltungsplangebiet sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Baubereiche als naturnah gestaltete Grünräume auszuformen. Diese sollen durch eine differenzierte Zonierung verschiedene Aufenthalts-, Nutzungs- und Durchgangsbereiche schaffen. Die Gliederung erfolgt über unterschiedliche Bepflanzungstypen wie Bäume, Sträucher und Stauden sowie über Wegeführungen und integrierte Elemente der Regenwasserbewirtschaftung wie Sickermulden.

In den Baubereichen A2, B1 und B2 sind im ersten Vollgeschoss private Gärten vorgesehen, welche den Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind und zur Wohnqualität beitragen. In den Bereichen A3 und B3 bilden gemeinschaftlich genutzte, begrünte Gebäudeverzonnen entlang der Bahnstrasse den Übergang zwischen öffentlichem Raum und Gebäudeeingängen.

§ 19 Spielplätze

Die im Situationsplan 1:500 verorteten Spielflächen sind als gemeinschaftlich nutzbare, qualitativ gestaltet Aufenthalts- und Spielbereiche für Kinder verschiedener Altersgruppen auszugestalten. Die Gestaltung soll durch eine sorgfältige Wahl der Spielgeräte, Materialien und Elemente wie Beschattung eine hohe Aufenthaltsqualität sicherstellen. Unterschiedliche Belagsarten sind zulässig, sofern sie der vorgesehenen Nutzung entsprechen und gestalterisch integriert werden.

Die Gesamtfläche der Spielflächen muss mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche der Wohnnutzung in Mehrfamilienhäusern betragen. Alternativ zur festgelegten Lage im Situationsplan kann gestützt auf das Konkurrenzverfahren gemäss § 36 SNV eine andere Anordnung der Spielflächen erfolgen, sofern sichergestellt ist, dass diese für Kinder einfach und möglichst unbeaufsichtigt zugänglich sind.

§ 20 Bepflanzung

Die Bepflanzung im Gestaltungsplangebiet soll mit standortgerechten, hitzeresistenten und ökologisch wertvollen Arten erfolgen und zur Aufenthaltsqualität und Lebendigkeit des Freiraums beitragen. Eine Aneignung durch die Bewohnenden, etwa in Form von Siedlungsgärten, ist zu ermöglichen. Fassaden- und Balkonbegrünungen sind zulässig, wobei die Fassadenbegrünung bodengebunden zu erfolgen hat. Bei Baumpflanzungen ist ein ausreichender, nicht unterbauter Wurzelraum sicherzustellen. An dem im Situationsplan 1:500 angegebenen Bereich sind vier schattenspendende Bäume zu pflanzen. Abgehende Bäume sind vollumfänglich zu ersetzen.

Im Situationsplan 1:500 sind ausserhalb der Baubereiche weitere mögliche Baumstandorte zur Orientierung dargestellt.

§ 21 Umgebungsplan

Die Freiräume in den Teilgebieten I bis III sind in einem Umgebungsplan zu konkretisieren, der mit der ersten Baugesuch im Teilbereich I einzureichen ist. Dieser umfasst Angaben zur Bepflanzung, Ausstattung, Materialisierung, Beleuchtung, Regenwasserbewirtschaftung und Pflege. Ergänzend ist ein gemeinsames Pflegekonzept vorzulegen.

E Erschliessung und Abstellplätze

§ 22 Erschliessung motorisierter Individualverkehr

Die Erschliessung der Neubauten für den motorisierten Individualverkehr erfolgt für alle Teilgebiete über die Rigistrasse und den Suhrhardweg. Die Bahnhofstrasse dient bis zur Neubebauung der Teilbereiche I bis III weiterhin als Zufahrt. Danach ist sie nur noch für Spezialfahrten wie Anlieferung, Umzüge und Blaulichtdienste zulässig. Eine Durchfahrt zwischen Suhrhardweg und Bahnstrasse wird baulich ausgeschlossen.

Um die Erschliessung des Planungsgebiets sicherstellen zu können (Begegnungsfall LkW/PW), müssen sowohl die Rigistrasse als auch der Suhrhardweg ausgebaut werden. Der Gestaltungsplan sichert gestützt auf das Erschliessungskonzept vom ... die notwendigen Strassenbreiten mittels Strassenlinien (Enteignungstitel gemäss § 132 BauG). Spätestens mit der Überbauung des Teilgebiets I müssen auch die Erschliessungsstrassen ausgebaut werden.

§ 23 Öffentliche Fusswegverbindung

Die im Situationsplan festgelegten Fusswegverbindungen sind etappenweise zugunsten der Gemeinde Rapperswil mittels Dienstbarkeiten zu sichern. Erstellung und Unterhalt liegen bei der Grundeigentümerin und erfolgen in Abstimmung mit der Gemeinde.

Ein vorgesehener Anschlusspunkt ist für eine mögliche Personenunterführung Richtung Süden freizuhalten; dessen Ausgestaltung wird projektbezogen in Zusammenarbeit mit der SBB und der Gemeinde definiert.

§ 24 Parkierung Motorfahrzeuge

Die Anzahl der Parkfelder richtet sich nach den kommunalen Vorgaben und dem Mobilitätskonzept pro Teilbereich. Grundsätzlich sind die Parkplätze unterirdisch anzuordnen. In definierten Bereichen gemäss dem Situationsplan 1:500 sind oberirdische Parkfelder zulässig, wovon einzelne für Carsharing und als rollstuhlgerechte Plätze vorgesehen werden müssen.

Gemäss Gestaltungsplan ist in den Teilgebieten I bis III eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von maximal 29'300 m² möglich. Davon entfallen je nach Variante 77 bis 85% auf Wohn- und 15 bis 23% auf Gewerbenutzungen. Ausgehend von diesen Zahlen und der Norm SN 640 281 ist im Normalfall (d. h. ohne Mobilitätskonzept) folgendes PF-Angebot bereitzustellen (genaue Herleitung vgl. Mobilitätskonzept vom 19. Mai 2026, Seiten 21 – 23):

Nutzung	spez. Angebot	Anzahl PF	Anzahl PF, Standorttyp C
<i>Wohnen</i>			
- Bewohner	1 PF pro 100 m ² aGF	226 – 248	226 – 248
- Besucher	10 % der PF für Bew.	23 – 25	23 – 25
<i>Gewerbe</i>			
- Angestellte	1 PF pro 100 m ² aGF	67 – 100	34 – 80
- Kunden	20 % der PF für Ang.	32 – 48	17 – 39
Total		372 – 397	324 – 368

Gemäss Mobilitätskonzept vom 19. Mai 2026 ist das durch die Nutzungen im Planungsgebiet generierte Fahrtenaufkommen zwischen 17.00 und 18.00 Uhr am höchsten (vgl. Seiten 30 – 32). Hier ist sowohl die Belastung durch ausfahrende Fahrzeuge (Mitarbeitende, Kunden) als auch durch heimkehrende Bewohnende hoch. Genaue Angaben zu den Weg- und Zufahrten finden sich im Mobilitätskonzept.

Aufgrund der bestehenden Verkehrssituation auf der Aarauerstrasse (Kantonsstrasse) und der vorhandenen Linksabbiegespur in Richtung Fliederweg ist aus heutiger Sicht nicht mit relevanten Verkehrsbehinderungen oder Rückstau auf der Aarauerstrasse zu rechnen. Die prognostizierte Verkehrsmenge befindet sich in einem Bereich, welcher gemäss Erfahrungswerten und einschlägigen Schweizer Normen (u. a. SN 640 022) von einem solchen Knoten problemlos aufgenommen werden kann.

Die Tiefgaragen sind für die Installation von E-Ladestationen gemäss SIA 2060 (Stufe B) vorzubereiten. Die Erstellung neuer Parkfelder erfolgt etappengerecht gemäss Gestaltungsplan; überzählige Parkfelder sind zu verlagern oder aufzuheben. Für Bauten, die im Rahmen der Besitzstandsgarantie verändert werden, gilt die BNO Rapperswil.

§ 25 Mobilitätskonzept

Der Gestaltungsplan ist möglichst auf eine autoreduzierte Nutzung auszulegen. Dazu ist für jeden Teilbereich ein Mobilitätskonzept einzureichen, mit dem u. a. die definitive Anzahl PF und die Mobilitätsmassnahmen festgelegt werden.

Im Mobilitätskonzept zum Gestaltungsplan vom 19. Mai 2026 wurde das Potenzial für eine Reduktion der Pflichtparkplätze untersucht (vgl. Seiten 23 – 24). Die Untersuchung kommt zum Schluss, dass eine Reduktion unter den von der Norm vorgesehenen Minimalwert aktuell nicht zu empfehlen wäre.

§ 26 Parkierung Velos und Motorräder

Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach dem übergeordneten Recht, für Motorräder gilt ein Richtwert von mindestens 10% der PW-Parkfelder. Kurzzeitabstellplätze sind oberirdisch, gedeckt und in Eingangsnähe anzuordnen; Langzeitabstellplätze können unterirdisch erstellt werden. Lage und Anzahl sind etappenweise im Baugesuch nachzuweisen. Für E-Zweiräder sind Lademöglichkeiten gemäss SIA 2060, Stufe B, bereitzustellen.

F Umwelt

§ 27 Lokalklima

Zur Vermeidung von Hitzebildung sind Bauten, Anlagen und Freiräume so zu gestalten, dass das Lokalklima möglichst wenig belastet wird.

§ 28 Energie

Neubauten im Gestaltungsplangebiet sind nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder einem gleichwertigen Standard zu realisieren. Für Heizung und Warmwasser ist ausschliesslich erneuerbare Energie zu verwenden.

§ 29 Lärm

Für das gesamte Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III und die übergeordnete Lärmschutzverordnung (LSV). Gemäss Lärmschutznachweis von Grolimund + Partner AG vom 12. März 2024 können die Lärmgrenzwerte eingehalten werden.

§ 30 Störfall

Mit den Bauprojekten sind geeignete Massnahmen vorzusehen, um die Nutzenden vor Störfallrisiken seitens der Bahn zu schützen. Dazu gehören z. B. die Anordnung von Gebäuden und Aufenthaltsbereichen, die Anordnung und Führung von Fluchtwegen oder die Platzierung von Lüftungsanlagen und Klimageräten.

§ 31 Lichtemissionen

Beleuchtungsanlagen im Aussenraum sind so zu planen, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Die Lichtquellen sind standortgerecht auszurichten und auf das notwendige Mass zu beschränken, wobei gleichzeitig den Sicherheitsbedürfnissen der Nutzer Rechnung zu tragen ist.

§ 32 Ökologischer Ausgleich

Zur Sicherung des ökologischen Ausgleichs sind pro Teilbereich mindestens 15% der Fläche als naturnahe Ausgleichsflächen auszugestalten. Umgesetzt werden sollen unter anderem Blumenwiesen, Ruderalflächen und Dachbegrünungen.

Im Gestaltungsplangebiet sind vor allem die Randbereiche zu den Nachbargrundstücken und die Dachflächen für den ökologischen Ausgleich vorgesehen. Diese haben erhöhten Anforderungen zu genügen und können deshalb zur Hälfte an den ökologischen Ausgleich angerechnet werden.

§ 33 Entwässerung

Das anfallende Regenwasser ist möglichst vor Ort zu nutzen oder versickern zu lassen. In den Teilbereichen I bis III ist ein Retentionsvolumen für ein 10-jährliches Regenereignis bereitzustellen. Versickerungsflächen und offene Retentionsbecken sind naturnah zu gestalten. Für jede Bauetappe ist ein Entwässerungskonzept mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 34 Entsorgung

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

G Qualitätssicherung

§ 35 Richtprojekt

Das Richtprojekt zeigt auf, wie das Gebiet in Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielvorstellungen gemäss BNO qualitativ und ortsbildverträglich bebaut werden kann. Es wurde im Rahmen eines breit abgestütztes Workshopverfahrens (vgl. Kap. 1.4) erarbeitet und in Rücksprache mit dem Begleitgremium weiterentwickelt. Es bildet somit eine wichtige Grundlage für die Beurteilung der städtebaulichen Setzung, Erschliessung und der Freiraumgestaltung. Zusammen mit dem Planungsbericht ist es bei der Auslegung der Regelungen des Gestaltungsplans beizuziehen, insbesondere, um die Einhaltung der qualitativen Kriterien in Bauprojekten zu beurteilen.

§ 36 Wettbewerbspflicht

Für die bauliche Entwicklung der Teilbereiche I bis III ist zwingend ein Studienauftragsverfahren nach SIA 143 durchzuführen. Die Gemeinde Rapperswil ist angemessen einzubeziehen. Die Vorgaben des Gestaltungsplans sind in das Studienauftragsprogramm zu integrieren.

H Schlussbestimmungen

§ 37 Inkrafttreten, Änderungen

Mit der Genehmigung tritt der Gestaltungsplan mit all seinen Bestandteilen in Kraft und kann nur durch ein erneutes Verfahren geändert oder aufgehoben werden.

4.3 Abweichungen von der kommunalen Nutzungsplanung

Gemäss § 21 Abs. 2 BauG können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und gestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Bei Abweichungen kann der Stadtrat in einer Stellungnahme aufzeigen, wie diese zu einem besseren Ergebnis führen (vgl. § 8 Abs. 3 der BauV).

Die geplanten Neubauten weichen einzig bezüglich Geschossigkeit von der allgemeinen Nutzungsplanung ab: In der Wohn- und Gewerbezone MF sind drei Vollgeschosse mit einer Fassaden- bzw. Gesamthöhe von 11 m bzw. 13 m (bei einem Flachdach) zulässig. Gemäss Gestaltungsplan sind Gebäude mit 11 m, 14 m und 16 m Gesamthöhe vorgesehen. Die höchsten Gebäude sind um die zukünftige zentrale Freifläche angeordnet (vgl. Abbildung 24. Gegen die Ränder des Planungsgebiets beträgt die Höhe maximal 11 m. Damit schafft der Gestaltungsplan einerseits einen Übergang zu den bestehenden Häusern in der Nachbarschaft und markiert andererseits das Zentrum der neuen Überbauung.



Abbildung 24: Etappe I Richtprojekt– Ansicht vom Gleisfeld

5 Organisation und Verfahren

5.1 Organisation und Beteiligte

Der Gestaltungsplan «Bahnhof Nord» wurde von der Metron Raumentwicklung AG im Auftrag der RS Properties erarbeitet. Folgende Personen waren am Planungsprozess beteiligt:

Name	Funktion	Zuständigkeit
Gemeinde Rupperswil	Beschlussbehörde	Verfahrensleitung Gestaltungsplan
RS Properties AG	Bauherrschaft, Grundeigentümerin	Gesamtverantwortung Richtprojekt und Gestaltungsplan
Metron AG, Städtebauteam	Fachplaner	Verfasser Richtprojekt
Metron Raumentwicklung AG	Fachplaner	Verfasser Gestaltungsplan

5.2 Verfahren

Das Verfahren des Gestaltungsplans läuft wie folgt ab:

Phase	Zeitpunkt
Entwurf Gestaltungsplan	Juli 2024 bis März 2026
Regionale Stellungnahme	
Freigabe GP durch Gemeinderat für Mitwirkung und Vorprüfung	
Öffentliche Mitwirkungsauflage	
Abschliessender Vorprüfungsbericht vom	
Öffentliche Auflage	
Beschluss Gemeinderat	
Genehmigung Kanton	

5.3 Kantonale Vorprüfung

Der vorliegende Entwurf des Gestaltungsplans wird den kantonalen Behörden zur Vorprüfung eingereicht. Diese prüft, ob der Gestaltungsplan mit der übergeordneten Gesetzgebung übereinstimmt. Es ist mit einer Prüfdauer von sechs Monaten zu rechnen.

5.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Mitwirkung findet parallel zur Vorprüfung statt. Während 30 Tagen können interessierte Kreise Eingaben zu den Festlegungen des Gestaltungsplans einreichen. Die Antworten zu den Eingaben werden in einem Mitwirkungsbericht dokumentiert und den Mitwirkenden zugestellt werden.

5.5 Öffentliche Auflage

Mit Abschluss der Vorprüfung können die Unterlagen öffentlich aufgelegt werden. Die Auflage dauert 30 Tage. Während dieser Zeit können alle Personen, die in einem schutzwürdigen Interesse betroffen sind, Einwendungen gegen Bestimmungen des

Gestaltungsplans einreichen. Die Gemeinde Rupperswil und die Planverfasser werten die Einwendungen aus und führen, falls nötig, Einigungsverhandlungen durch.

5.6 Beschluss und Genehmigung

Der Gestaltungsplan wird vom Gemeinderat beschlossen. Anschliessend wird der Gestaltungsplan vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau genehmigt.

6 Schlussforderungen nach Art. 47 RPV

Gestützt auf die Ausführungen im vorliegenden Planungsbericht zum Gestaltungsplan «Bahnhof Nord» lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Der Gestaltungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Er trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er in einem gut erschlossenen Gebiet in Bahnhofsnähe eine dichte Überbauung mit guter Wohn- und Freiraumqualität ermöglicht. Zudem schafft er räumliche Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen und eine angemessene Nutzungsdurchmischung, stellt durchgehende Fussweg- und Velowegverbindungen sicher und definiert weitreichende Anforderungen an Umweltthemen.
- Der Gestaltungsplan entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung des Kantons Aargau, namentlich dem § 21 Baugesetz. Die gute Gestaltung wurde im Rahmen eines breitabgestützten Workshopverfahrens erarbeitet und die gemeinsamen Entwicklungsabsichten nun im Gestaltungsplan grundeigentümerverbindlich gesichert. Als weiterer Schritt wird ein qualitätssicherndes Verfahren (Studienauftrag) verlangt, um die architektonischen Feinheiten, wie Fassadengestaltung, farb- und Materialwahl abschliessend zu definieren.
- Mit der etappierten Überbauung des Gestaltungsplanareals wird sichergestellt, dass die Entwicklung des Areals «Bahnhof Nord» quantitativ auf die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Rupperswil abgestimmt ist.
- Die naturnahe Gestaltung und ein Regenwassermanagement mit oberirdischer Versickerung trägt zudem zu einer hohen Artenvielfalt und einem angenehmen Mikroklima in der Siedlung bei.
- Den verkehrlichen Auswirkungen des Gestaltungsplans wird mit der Integration der Rigistrasse in den Gestaltungsplanperimeter sowie deren Ausbau Rechnung getragen. Ein normenkonformer Ausbau der Zu- und Wegfahrt zum Gestaltungsplanareal ist gewährleistet.

Die Bevölkerung und die direkte Nachbarschaft wird in geeigneter Weise über den aktuellen Planungsstand informiert und kann ihre Anliegen zur Planung einbringen. Diese werden, wo möglich, im Rahmen der Gesamtinteressenabwägung in die Planung integriert.

7 Interessenabwägung

7.1 Ermittelte Interessen und Bewertung

Gemäss Art. 3 Abs. 1 und Abs. 2 lit. b) des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) haben die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden u. a. den Grundsatz zu beachten, wonach sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen sollen. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens sind die in Betracht fallenden öffentlichen und privaten Interessen zu erfassen und gegeneinander abzuwägen.

Die vom vorliegenden Gestaltungsplan berührten Interessen (siehe unten) werden nachfolgend in alphabetischer Reihenfolge aufgelistet, umschrieben und bewertet. Die Bewertung der Interessen erfolgt wie die abschliessende Abwägung rein qualitativ.

Ermittelte Interessen und Bewertung

Für den Gestaltungsplan «Bahnhof Nord» sind folgende Interessen zu berücksichtigen:

- a) Interessen Privater
- b) Siedlungsentwicklung nach innen
- c) Strassenverkehr, Verkehrssicherheit
- d) Störfall

Interessen Privater

Gegenüber den anstossenden Privatparzellen im Osten und Westen des Planungsgebiets lässt der Gestaltungsplan nur Bauten zu, die bezüglich Höhe, Geschossigkeit und Abständen die Regelbauweise einhalten. Gegenüber den nördlichen Nachbarn sorgen die Strassenflächen und die Strassenabstände für eine ausreichende Distanz zwischen den Nachbarbauten und dem Gestaltungsplangebiet. Die höchsten Gebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen sind um den zukünftigen Quartierplatz angeordnet. Damit markieren sie höhenmässig nicht nur das Zentrum des zukünftigen Quartiers, sondern weisen auch gegenüber den Nachbarn im Osten und Westen die grössten Abstände auf.

Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Rigistrasse und den Suhrhardweg, für die Tempo 30 signalisiert ist. Die Parkierung findet hauptsächlich unterirdisch statt. Die oberirdische Parkierung konzentriert sich im Endausbau auf drei Bereiche. Mit den öffentlichen Fusswegverbindungen verbessert sich auch für die privaten Anstösser die Erreichbarkeit des Bahnhofs von Ruppertswil.

Siedlungsentwicklung nach innen

Das Planungsgebiet stellt mit einer Fläche von 2.6 ha eine Entwicklungsreserve der Gemeinde Ruppertswil dar. Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass das einstige Arbeitsplatzgebiet in bewältigbaren Etappen zu einem durchmischten Quartier in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Ruppertswil entwickelt werden kann. Je nach Nutzungsmix bietet das Planungsgebiet ein Einwohnerpotenzial von 450 bis 500 Personen, was einer Einwohnerdichte von 173 bis 192 E/ha entspricht. Damit hält setzt der Gestaltungsplan die Vorgaben des kantonalen Richtplans zur inneren Siedlungsentwicklung und zur Aufwertung von Bahnhofsarealen um.

Strassenverkehr, Verkehrssicherheit

Die Erschliessung des Areals erfolgt im Einklang mit den kommunalen Vorgaben und basierend auf dem bestehenden Strassennetz. Die Flächen für allfällige Ausbauten werden mit dem Gestaltungsplan gesichert, ebenso soll mit den Mobilitätskonzepten das Potenzial für autoreduzierte Nutzungen ausgeschöpft werden. Mit dem Gestaltungsplan werden neue öffentliche Fusswegverbindungen durch das Planungsgebiet festgelegt und

für die Gemeinde gesichert. Angesichts der Lage des Planungsgebiets beim Bahnhof Rapperswil und der Nähe zum Dorfzentrum ist davon auszugehen, dass ein nicht vernachlässigbarer Teil der Wege mit dem Velo bzw. zu Fuss zurückgelegt werden wird.

Störfall

Aufgrund des Konsultationsbereichs und der vorgesehenen Einwohnerdichte im gesamten Planungsperimeter müssen gemäss § 30 SNV mit den Bauprojekten geeignete Störfallmassnahmen umgesetzt werden. Damit sichert der Gestaltungsplan den Schutz der Nutzenden vor Störfallrisiken seitens der Bahn und berücksichtigt dieses öffentliche Interesse.

7.2 Fazit

Die Interessenabwägung ergibt unter Einbezug aller aufgeführten Aspekte, dass der Gestaltungsplan «Bahnhof Nord» mit den Grundsätzen der Raumplanung und der kommunalen Grundlagen vereinbar ist. Den Anforderungen der Siedlungsentwicklung nach innen, des Strassenverkehrs und des Störfalls wird Rechnung getragen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mieterübersicht (RSP)	5
Abbildung 2: Modellfoto Richtprojekt «Langfristoption mit Siedlungsteil West» von Metron AG, Städtebauteam, Brugg, Juni 2024	6
Abbildung 3: Perimeter Planungsgebiet (rot) und Bearbeitungsperimeter Richtprojekt (blau gepunktet), Quelle: Agis, 2024	8
Abbildung 4: Ausschnitt kantonaler Richtplan, Quelle: Agis, 2024	9
Abbildung 5: Übersicht Entwicklungsgebiete Bahnhof Nord und Bahnhof Süd (Gemeindeversammlungsbrochure 10.06.2022)	10
Abbildung 6: Ausschnitt Bauzonenplan Gemeinde Rupperswil, 2021	11
Abbildung 7: Übersicht Etappen	12
Abbildung 8: Ausschnitt Aufnahmeplan ISOS mit Fabrikanlage und Planungsgebiet (rot)	12
Abbildung 9: Ausschnitt Inventar historische Verkehrswege (IVS) und Planungsgebiet (rot)	13
Abbildung 10: Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte und Planungsgebiet (rot), Quelle: Agis, 2024	14
Abbildung 11: Übersicht ÖV-Güteklassen und Planungsgebiet (rot), Quelle: Agis, 2022	14
Abbildung 12: Ausschnitt aus der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss und Planungsgebiet (rot), Quelle: swisstopo, 2024	15
Abbildung 13: Ausschnitt Versickerungskarte und Planungsgebiet (rot), Quelle: Agis, 2024	15
Abbildung 14: Ausschnitt Planhinweiskarten Klima mit Planungsgebiet (rot), Quelle: Agis, 2024	16
Abbildung 15: Ausschnitt Strassenlärnkataster, Quelle: Agis, 2024	17
Abbildung 16: Ausschnitt Bahnlärm Tag, Quelle: swisstopo, 2024	17
Abbildung 17: Wohngrundriss Riegel gemäss Richtprojekt	18
Abbildung 18: Auszug Chemierisikokataster mit Planungsgebiet (schwarz) und Standort geplanter Doppelkindergarten (grün), Quelle: Agis, 2024	19
Abbildung 19: Modell Richtprojekt	19
Abbildung 20: Nutzungsverteilung gemäss Richtprojekt	21
Abbildung 21: Freiraumversorgung gemäss Richtprojekt	22
Abbildung 22: Erschliessung gemäss Richtprojekt	23
Abbildung 23: Standort geplanter Doppelkindergarten im Baubereich A2 (grün) mit Grenze Konsultationsbereich Störfall Bahn (orange Linie)	27
Abbildung 24: Etappe I Richtprojekt– Ansicht vom Gleisfeld	33

Abkürzungen

aGF	anrechenbare Geschossfläche
agis	Onlinekarten des Kantons Aargau
BauG	Kantonales Baugesetz Kanton Aargau
BauV	Kantonale Bauverordnung Kanton Aargau
BNO	Bau- und Nutzungsordnung
GP	Gestaltungsplan
MF	Mehrfamilienhaus
SNV	Sondernutzungsvorschriften
RSP	RS Properties

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11