

Gemeinderat Rapperswil
Poststrasse
5102 Rapperswil

Zürich/ Lenzburg, 2. Juli 2026

Gemeinde Rapperswil, Gestaltungsplan Bahnhof Nord Stellungnahme aus regionaler Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit PA vom 1. Juni 2026 (erhalten am 8.6.2026) hat der Gemeinderat Rapperswil die Kerngruppe Regionalplanung Lebensraum Lenzburg Seetal gebeten den Gestaltungsplan Bahnhof Nord zu prüfen.

Die Unterlagen wurden per Mail am 8. Juni 2026 zugestellt. Es handelt sich dabei um den Entwurf vom 19. Mai 2026.

Die Stellungnahme wurde von Gabi Lauper Richner, Vorsitzende LLS-Kerngruppe Regionalplanung und Lidia Born-Räber, Regionalplanerin vorbereitet.

Dani Marti, GA Rapperswil, Sasa Subak Planungsbüro Metron und Khalil Mdimagh, RS Properties AG, Ernst Mattman, Bauverwalter Rapperswil haben den Gestaltungsplan an der Sitzung der Kerngruppe Regionalplanung vom 25. Juni 2026 vorgestellt. Nach anschliessender Diskussion wurde die Stellungnahme mit Ergänzungen verabschiedet.

1. Art der regionalen Beurteilung

Die Kernfrage besteht darin, ob die Planung den regionalen und kantonalen Entwicklungsvorstellungen entspricht und mit diesen vereinbar ist. Gefordert ist die fachliche Beurteilung des Gestaltungsplans im regionalen Kontext.

2. Zur Verfügung stehende Unterlagen

Es stehen die folgenden Unterlagen für eine Beurteilung zur Verfügung:

- Situationsplan Gestaltungsplan Bahnhof Nord, M. 1:500, 27.3.2026
- Sondernutzungsvorschriften Gestaltungsplan Bahnhof Nord, 19.5.2026
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, 19.5.2026
- Richtprojekt, Stand Juni 2026
- Etappierungsplan
- Erschliessungskonzept: Bericht Kapazitätsprüfung der bestehenden Infrastruktur vom 29. Mai inkl. Situationsplan
- 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.
- Mehrwertberechnung BDO
- Entwurf öffentlich rechtlicher Vertrag, 22.5.2026

3. Regionale / kantonale Grundlagen

Regionale Grundlagen, *kursiv Aussagen mit Bedeutung für Rapperswil.*

Regionales räumliches Entwicklungskonzept REK LLS, vom Vorstand genehmigt am 20.5.2020:

- *D3 Siedlung – Die Siedlungsentwicklung erfolgt hochwertig nach Innen unter Bewahrung und Weiterentwicklung des spezifischen Charakters der Ortskerne. In den urbanen Ortsteilen setzt sich LLS (im Rahmen der Prüfung von Nutzungsplanungen) dafür ein, dass als Gegengewicht zur Verdichtung attraktive Freiräume sichergestellt werden.*
- *D3 Siedlung: Die Arbeitszonen kommen teilweise unter Druck, da Umzonungen eine grössere Wertschöpfung ergeben können. LLS setzt sich dafür ein, dass die Arbeitszonen in den Gemeinden generell erhalten bleiben.*
- *C3: Siedlungsökologie:
Mit zunehmender Innenentwicklung werden qualitätsvolle Erholungs- und Freiräume immer wichtiger. Mit ökologisch wertvoll gestalteten Grünräumen innerhalb der Siedlung (privat und öffentlich) wird die Artenvielfalt erhöht, das Kleinklima verbessert und zu einem ansprechenden Wohnumfeld beigetragen.*
- *C4 Mobilität: Siedlungsverträgliche Strassenräume bedeuten ein gleichberechtigtes Miteinander aller Verkehrsteilnehmer, unter Umständen auch mit Hilfe von abschnittswisen tieferen Geschwindigkeiten. Angepasstes Tempo im Ortskern und ausreichend Strassenquerungen (Querbeziehungen) sind wichtige Elemente der Koexistenz der Strassenbenützer.*

Gemeindespiegel LEP LLS, Gemeinde Rapperswil:

- *Vernetzung Trockenlebensräume entlang Verkehrsinfrastrukturen: Der Vernetzung der Trockenbiotope dienen die Anlagen und Borde, Trassees der Eisenbahnlinien mit ihren trockenen Borden, begleitenden Trockenmauern und weiteren bahnnahe Trockenstandorten und Ruderalflächen. Dadurch wird die weiträumige Vernetzung für trockenliebende Arten, insbesondere Reptilien (Eidechsen) und Wirbellose, erreicht. Diese Trockenbiotope sollten unbedingt als Ruderalstandorte erhalten und mit gleisnahen Trittsteinen ähnlicher Biotoptypen aufgewertet werden.*

Kantonale Grundlagen

- o Kantonaler Richtplan
 - *Keine spezifischen Festlegungen im Gestaltungsplangebiet.*

Grundlagen Bundesebene:

- o ISOS:
 - *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.*

4. Regionale Stellungnahme zur Gesamtrevision vom 29. Juni 2017 auf Grundlage der Unterlagen vom April 2017

Die regionale Stellungnahme datiert vom Juni 2017 wurde anhand der Planunterlagen vom April 2017 (Entwurf für die Mitwirkung) vorgenommen. Gemäss diesen war für das betroffene Areal, welches sich in der damals gültigen Nutzungsplanung teilweise in der Arbeitszone und teilweise in der Wohn- und Gewerbezone 2 befand, keine Umzonung vorgesehen. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens beantragte die RS Properties die Umzonung des in der Arbeitszone gelegenen Arealteils in die Wohn- und Gewerbezone. Diesem Antrag wurde entsprochen. Im Zuge der zweiten Vorprüfung wurde das gesamte Areal gemäss beiliegendem Änderungsplan der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen (Änderungsplan vom Juni 2018) und so beschlossen.

Das bedeutet, dass LLS zur Umzonung des Arealteils von der Arbeitszone in die Wohn- und Gewerbezone **keine** regionale Stellungnahme abgegeben hat, da diese Änderung erst in einem späteren Verfahrensschritt (Juni 2018 nach Mitwirkung) vorgenommen wurde.

5. Ausgangslage

Ein wesentlicher Teil des Gebiet Bahnhof Nord in Rapperswil wurde im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung 2021 von der Arbeitszone in die Wohn- und Arbeitszone umgezont. Aufgrund seiner zentralen Lage und seiner Bedeutung für die Gemeindeentwicklung unterliegt das Gebiet einer Gestaltungsplanpflicht. Ziel ist es, eine qualitätsvolle Innenentwicklung sicherzustellen und städtebauliche, freiräumliche, sozialräumliche sowie architektonische Anforderungen aufeinander abzustimmen. Dabei soll insbesondere die Entwicklung mit den südlich des Bahnhofs gelegenen Zentrumsgebieten koordiniert werden.

Der gestaltungsplanpflichtige Perimeter ist rund 2.3 ha. Eigentümerin des grössten Teils des Gebiets ist die RS Properties AG. Hauptnutzerin des Areals war die Ferrum AG, die ihre Produktion Anfang 2025 nach Schafisheim verlegt hat.

Langfristig soll ein attraktives, urban geprägtes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen, das Platz für bis zu 500 Einwohnerinnen und Einwohner bietet und gleichzeitig Raum für Dienstleistungen sowie gewerbliche Nutzungen schafft. Die Umsetzung erfolgt etappenweise. Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans bildet ein interdisziplinär entwickeltes Richtprojekt, das im Rahmen eines qualitätssichernden Workshopverfahrens erarbeitet wurde.

6. Erwägungen

Etappierung

Nach dem Gestaltungsplanverfahren ist zur Projektevaluation ein qualifiziertes, qualitätssicherndes Verfahren vorgesehen, voraussichtlich ein Studienauftrag. Das Areal soll in drei Etappen in einem Zeitraum von rund 10 bis 15 Jahren überbaut werden: Die 1. Etappe betrifft das zentrale Areal mit dem Bestandsgebäude Nr. 180 und dem Quartierplatz. Östlich davon befindet sich die 2. Etappe. Die 3. Etappe umfasst das Teilgebiet zwischen dem Gebäude Nr. 180 und den Einfamilienhäusern im Westen.



LLS begrüsst die vorgesehene etappenweise Entwicklung des Areals ausdrücklich. Insbesondere aus Sicht der Gemeinde bietet die Etappierung wesentliche Vorteile, da sie eine bedarfsgerechte und koordinierte Umsetzung der Überbauung ermöglicht sowie eine schrittweise Anpassung der Infrastruktur und der öffentlichen Räume unterstützt.

Nutzungen

Das in einem Workshopverfahren vorbildlich erarbeitete Richtprojekt sieht im Westen die Beibehaltung der Gewerbenutzung vor. Langfristig sollen aber auch diese in mehrheitlich Wohnen umgenutzt werden. In der Arealmitte ist eine Achse des öffentlichen Lebens vorgesehen. In den daran anschliessenden östlichen Bauten sollen eine Kita und Spitex erstellt werden, ansonsten sind Wohnungen geplant. Der in der SNV im Baubereich A2 festgelegte Doppelkindergarten ist im Richtprojekt nicht erwähnt.

LLS begrüsst die vorgesehene Entwicklung des Areals. Diese entspricht dem Grundsatz des LLS nach einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen.

LLS befürwortet, dass auf dem Areal öffentliche Nutzungen wie KITA, Spitex und Kindergarten vorgesehen sind. Hinweis: Das Richtprojekt macht keine Aussage über den gemäss in den SNV im Baubereich A2 anzuordnenden Kindergarten. Gemäss Richtprojekt sind an dieser Stelle Wohnungen vorgesehen. Wir empfehlen diese Diskrepanz zwischen Richtprojekt und Gestaltungsplan zu bereinigen, d.h. das Richtprojekt entsprechend zu ergänzen zumindest in der Übersicht zu den Nutzungen.

Gemäss den Vorgaben der SNV ist ein Mindestanteil von 15 % für Gewerbenutzungen beziehungsweise ein Höchstanteil von 23 % vorgesehen. Entsprechend beträgt die Wohnnutzung mindestens 77 % bis 85 % der Nutzungsfläche. Gemäss den Zielvorgaben in § 6 der BNO Rapperswil ist eine aufeinander abgestimmte, gemischte Nutzung mit Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sicherzustellen.

Der vorgesehene Mindestanteil von 15 % Gewerbenutzung ist gering. Mit einem derart niedrigen Gewerbeanteil kann das Ziel einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung gemäss § 6 BNO nicht erreicht werden.

LLS setzt sich gemäss REK grundsätzlich für den Erhalt der Arbeitszonen in den Gemeinden ein. Mit der Umzonung in eine Wohn- und Gewerbezone konnte – gestützt auf die Zielsetzung von § 6 BNO zur Förderung einer gemischten Nutzung – sowohl dem Anliegen nach einer Siedlungsentwicklung nach innen als auch dem Erhalt von Flächen für das produzierende Gewerbe Rechnung getragen werden. Werden jedoch lediglich die vorgeschriebenen mindestens 15 % Gewerbenutzung realisiert, kann den Zielsetzungen des REK LLS nicht mehr entsprochen werden. Wir empfehlen, auch aufgrund von Erfahrungen in anderen Gemeinden, einen Mindestgewerbeanteil von 20% festzulegen (dies bedingt, dass auch der maximale Anteil angehoben werden müsste).

An der Sitzung der Kerngruppe Regionalplanung wurde weiter die Anordnung des Gewerbes diskutiert. Dieses liegt gemäss Richtprojekt in der Mitte zwischen den Wohnnutzungen, was zu Konflikten führen kann. Wir empfehlen neben der Weiternutzung der bestehenden Gewerbehalbe in der Arealmitte, auch im Westen mässig störendes Gewerbe anzuordnen direkt gegenüberliegend der bestehenden Arbeitszone.

Freiraum und ökologischen Ausgleich

Gemäss Richtprojekt soll die Bahnstrasse eine durchgrünte Strasse sein mit einer Baumreihe und sich im Bereich der "Achse des alltäglichen Lebens" und den bestehenden Gewerbebauten zur grosszügigen Platzsituation öffnet.

Die Achse des alltäglichen Lebens stellt den zentralen Freiraum der Siedlung dar. An diese sind quartiersorientierte Nutzungen und Gewerbe angegliedert. Die Flächen sind multifunktional nutzbar

(Quartierfeste und ähnliche Veranstaltungen) und die Aufenthaltsbereiche werden beschattet. Die Siedlungsachse verläuft zwischen den Wohnbauten und bildet die Haupteerschliessung dieser mit Anschluss an die Bahnstrasse. Entlang der Achse befinden sich neben den Wohnbauten auch Freiräume zu Gunsten der Bewohnenden (privat /halböffentlich). Der Aussenbereich der Gewerbehalle wird ein rauer, wenig gestalteter Ort sein, der weitestgehend in seiner heutigen Qualität erhalten bleibt.

Von den im Richtprojekt vorgesehenen Bäumen werden lediglich deren 4 auf der Achse des alltäglichen Lebens verbindlich in den Gestaltungsplan aufgenommen. Die übrigen Baumstandorte sind lediglich orientierend. Die an der Bahnstrasse gemäss Richtprojekt vorgesehenen Bäume werden gar nicht in den Gestaltungsplan aufgenommen. Wir empfehlen diese Baumreihe und weitere Baumstandorte verbindlich in den Gestaltungsplan aufzunehmen und auch festzulegen, dass diese in einer entsprechenden Grösse zu pflanzen sind zum Bsp: Kronendurchmesser von mindestens 10 m im ausgewachsenen Zustand für grosskronige Bäume. Da die Bäume auch über der Tiefgarage zu stehen kommen, empfehlen wir in §20 Abs. 5 die minimale Überdeckung konkret festzulegen.

Bäume tragen wesentlich zur Qualität der Erholungs- und Freiraumflächen bei.

Weiter empfehlen wir, die Aussenraumgestaltung so weiterzuentwickeln, dass sie die Aufenthaltsqualität im Freien erhöht. Insbesondere entlang der Achse des öffentlichen Lebens empfehlen wir den öffentlichen Raum neben der Pflanzung der Bäume durch den gezielten Einsatz unterschiedlicher Belagsmaterialien, Sitzgelegenheiten sowie weiterer Gestaltungselemente für den Aufenthalt attraktiv zu machen.

Mit ökologisch wertvoll gestalteten Grünräumen innerhalb der Siedlung (privat und öffentlich) wird die Artenvielfalt erhöht, das Kleinklima verbessert und zu einem ansprechenden Wohnumfeld beigetragen. (REK LLS Handlungsfeld C3 Siedlungsökologie).

In den Unterlagen zum Planungsbericht (S:32) und den SNV (§32) gibt es textliche Diskrepanzen betreffend den ökologischen Ausgleich. Im Planungsbericht auf Seite 32 wird zum §32 SNV geschrieben, dass pro Teilbereich ein ökologischer Ausgleich von mindestens 15% der Fläche als naturnahe Ausgleichsflächen auszugestalten sind. In den Sondernutzungsvorschriften in §32 wird jedoch in Abs. 2 festgelegt, dass pro Teilbereich maximal 15% der Teilbereichsfläche als Ausgleichsfläche vorzusehen (z. B. Blumenwiese/-rasen, Ruderalfläche, ökologische Dachbegrünung) sind.

Wir gehen davon aus, dass es sich bei der Formulierung in den Sondernutzungsvorschriften um ein redaktionelles Versehen handelt und anstelle von „maximal“ „mindestens“ gemeint ist. Eine Festlegung eines maximalen Anteils an ökologischen Ausgleichsflächen erscheint nicht nachvollziehbar, da sie keinen verbindlichen Mindestanteil sicherstellt und theoretisch auch einen Anteil von 0 % zulassen würde. Dies widerspräche dem im Planungsbericht formulierten Ziel sowie dem Zweck eines Gestaltungsplans, einen angemessenen ökologischen Ausgleich verbindlich zu gewährleisten. Wir bitten daher um Überprüfung und Bereinigung dieser Diskrepanz, damit die Vorgaben in den Planungsunterlagen konsistent und eindeutig sind.

Mobilität

Es wurde ein Mobilitätskonzept und ein Erschliessungskonzept erarbeitet. Im Mobilitätskonzept zum Gestaltungsplan vom 19. Mai 2026 wurde das Potenzial für eine Reduktion der Pflichtparkplätze untersucht. Die Untersuchung kommt zum Schluss, dass eine Reduktion unter den von der Norm vorgesehenen Minimalwert aktuell nicht zu empfehlen wäre. Der Gestaltungsplan sichert gestützt auf

das Erschliessungskonzept (liegt uns nicht vor) die notwendigen Strassenbreiten mittels Strassenlinien (Enteignungstitel gemäss § 132 BauG).

Die Parkfelder werden zum grossen Teil unterirdisch angeordnet. Lediglich in drei Bereichen ist eine oberirdische Parkierung unter anderem auch für Carsharing und Behindertenparkfelder vorgesehen.

Öffentliche Fusswegverbindungen sind auf der Achse des öffentlichen Lebens (Erschliessung Bahnhofstrasse Suhrhardweg) sowie durch das Quartier an die Bahnhofstrasse vorgesehen. Damit wird auch die direkte Erschliessung zum Perron sichergestellt. Weiter ist ein vorgesehener Anschlusspunkt für eine mögliche Personenunterführung Richtung Süden freizuhalten; dessen Ausgestaltung wird projektbezogen in Zusammenarbeit mit der SBB und der Gemeinde definiert.

Aus regionaler Sicht wird das erstellte Mobilitätskonzept und die Durchquerung mit öffentlichen Fusswegen begrüsst und unterstützt. Im Plan und SNV wird nur der Begriff «öffentliche Fusswegverbindungen» verwendet, wir empfehlen den Begriff Fuss- und Veloverbindungen zu verwenden oder auch Veloverbindungen festzulegen. Inhaltlich gesehen sind keine regionalen Belange betroffen.

7. Fazit

Unseres Erachtens ist der Gestaltungsplan Bahnhof Nord bis auf den Anteil an gewerblicher Nutzung im Sinne der Nutzungsplanung umgesetzt.

Der mehrstufig durchgeführte Planungsprozess ist vorbildlich.

Für die Weiterbearbeitung empfehlen wir, unsere Hinweise zu den einzelnen Themen insbesondere zur Erhöhung des Mindestanteils der Gewerbefläche, zur weiteren Aufnahme von Baumstandorten, der Erhöhung der Aufenthaltsqualität und dem Hinweis zur ökologischen Ausgleichsfläche aufzunehmen.

Fazit: Der Gestaltungsplan Bahnhof Nord ist unter Berücksichtigung unserer Empfehlungen auf die regionalen und kantonalen Entwicklungsvorstellungen abgestimmt.

Mit freundlichem Gruss

Lebensraum Lenzburg Seetal



Gabi Lauper Richner
Vorsitz Kerngruppe Regionalplanung

Kopie per E-Mail an:

- Sitzungsteilnehmer
- BVU, Abteilung Raumentwicklung z.Hd. Thomas Roduner (Kreisplaner)
- Geschäftsstelle LLS