



## ***Rapperswil-Jona*** ***Masterplan Siedlung und Landschaft***

***Teil 2 – Bericht Konzept***  
***30. Juni 2006***

Der vorliegende Bericht wurde der Behördenkonferenz am 17.10.2005 vorgestellt und zur Kenntnis genommen. Die IG RUV hat den Masterplan Siedlung und Landschaft am 09.11.2005 zur Mitwirkung freigegeben. Die Mitwirkung hat mit Beginn an der öffentlichen Vorstellung vom 11.01.2006 bis Ende März stattgefunden. Die eingegangenen Hinweise und Anregungen sind in diesem Bericht eingearbeitet. Die Behördenkonferenz Rapperswil-Jona hat den Masterplan am 26. Juni 2006 verabschiedet.

### **Arbeitsgruppe RUV**

<i>Walter Domeisen</i>	<i>Stadtpräsident Rapperswil, Co-Leitung</i>
<i>Benedikt Würth</i>	<i>Gemeindepräsident Jona, Co-Leitung</i>
<i>Urs Böhler</i>	<i>Gemeinderat Jona</i>
<i>Martin Klöti</i>	<i>Stadtrat Rapperswil</i>
<i>Reto Klotz</i>	<i>Leiter Ressort Bau, Rapperswil</i>
<i>Armin Schmucki</i>	<i>Stadtrat Rapperswil</i>
<i>Stefan Ritz</i>	<i>Gemeinderat Jona</i>
<i>Josef Thoma</i>	<i>Gemeinderatsschreiber Jona</i>
<i>Patrick Ruggli</i>	<i>Ernst Basler + Partner AG</i>
<i>Hans-Ueli Hohl</i>	<i>ARE Kanton St. Gallen</i>

### **Interessengemeinschaft RUV**

*Meinungsbildungsgremium mit Vertretung aller angesprochenen Interessengruppen, Parteien und Quartiervertretungen mit 50 Personen*

### **Bearbeitung**

*Teil Siedlung*

*Metron Raumentwicklung AG: Beat Suter, Peter Wolf, Nicole Wirz, Christian Höchli*

*Teil Landschaft*

*Metron Landschaft AG: Brigitte Nyffenegger, Jürg Oes, Beat Wyler*

<i>Metron AG</i>	<i>T 056 460 91 11</i>
<i>Postfach 480</i>	<i>9999F 056 460 91 00</i>
<i>Stahlrain 2</i>	<i>info@metron.ch</i>
<i>CH 5201 Brugg</i>	<i>www.metron.ch</i>

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1 Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1 Auftrag	3
1.2 Übersicht Masterplan Siedlung und Landschaft	3
1.3 Stellenwert des Masterplans Siedlung und Landschaft	5
<b>2 Leitbild Raumentwicklung und Verkehr</b>	<b>6</b>
2.1 Modellvorhaben Agglomeration Obersee	6
2.2 Handlungsgrundsätze der Vereinigung	7
<b>3 Konzept Siedlung und Landschaft</b>	<b>8</b>
3.1 Gesamtentwicklung als urbane Regionalstadt	8
3.1.1 Ziele	8
3.1.2 Bevölkerungsentwicklung	10
3.1.3 Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung	10
3.1.4 Zentrumsentwicklung	11
3.1.5 Innenentwicklung	12
3.1.6 Entwicklung Hochschulcampus und Initiative für Innovationszentrum (Technopark)	13
3.1.7 Städtebauliche Qualitätssicherung	14
3.1.8 Sicherung Landschafts- und Freiraumqualität	14
3.1.9 Abstimmung mit Gesamtverkehrsoptimierung	15
3.2 Siedlungsstruktur	17
3.2.1 Ziele	17
3.2.2 Zukünftige Siedlungsstruktur	17
3.2.3 Stadträumliche Vertiefungsbereiche und Querschnittsaufgaben	19
3.2.4 Stadträumliche Schlüsselprojekte	19
3.3 Zentrumsstruktur und Zentrumserweiterung	21
3.3.1 Ziele	21
3.3.2 Zwei Zentren	21
3.3.3 Zentrumserweiterungen	22
3.3.4 Stadtteilzentren	22
3.4 Wohnstandort Rapperswil-Jona	25
3.4.1 Ziele	25
3.4.2 Bestandsentwicklung	25
3.4.3 Neubaugebiete	27
3.4.4 Nachverdichtung	28
3.4.5 Angebotsorientierte Siedlungspolitik	29

3.5	<i>Wirtschaftsstandort und Arbeitsplatzgebiete</i>	31
3.5.1	<i>Ziele</i>	31
3.5.2	<i>Eignungszuordnung der Entwicklungsgebiete (Bauzonenreserven)</i>	31
3.5.3	<i>Inanspruchnahme von Reservegebieten (ÜG-Zonen)</i>	32
3.5.4	<i>Umstrukturierungen und Nachverdichtungen für die Wirtschaftsentwicklung</i>	33
3.6	<i>Öffentliche Einrichtungen</i>	36
3.6.1	<i>Ziele</i>	36
3.6.2	<i>Bedarfe an öffentlichen Einrichtungen</i>	36
3.7	<i>Quartiersentwicklung</i>	37
3.7.1	<i>Ziele</i>	37
3.7.2	<i>Unterstützung der Quartierbildung und Quartieridentität</i>	37
3.7.3	<i>Quartierverträgliche Mobilität</i>	38
3.8	<i>Übergeordnete Struktur öffentlicher Räume</i>	40
3.8.1	<i>Ziele</i>	40
3.8.2	<i>Strassen und Wege als öffentliche Räume</i>	40
3.8.3	<i>Plätze</i>	41
3.8.4	<i>Öffentliche Freiräume</i>	41
3.8.5	<i>Innere Landschaft / Naherholung im Siedlungsgebiet</i>	43
3.9	<i>Landschaftsqualität und Naherholung</i>	46
3.9.1	<i>Ziele</i>	46
3.9.2	<i>Aufwertung der einzigartigen Landschaft</i>	46
3.9.3	<i>Wachsende Bedeutung der Naherholung</i>	47
3.9.4	<i>Seeufer</i>	50
3.9.5	<i>Landschaft Wagen</i>	50
3.9.6	<i>Siedlungsränder</i>	51
3.10	<i>Sicherung ökologischer Qualitäten und Werte</i>	53
3.10.1	<i>Ziele</i>	53
3.10.2	<i>Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet</i>	53
3.10.3	<i>Ökologische Vernetzung</i>	55
3.10.4	<i>Natur- und Landschaftsschutzgebiete</i>	56
<b>4</b>	<b>Anhang</b>	<b>58</b>
4.1	<i>Definitionen und Richtwerte Freiräume</i>	58
4.2	<i>Beschreibung der angewendeten Siedlungsrand-Typen</i>	59



## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Auftrag**

Die Stadt Rapperswil und die Gemeinde Jona haben am 1. Mai 2005 beschlossen, die beiden Gemeinden auf den Zeitpunkt 1. Januar 2007 zu vereinigen. Mit gemeinsam 25'000 Einwohnerinnen und Einwohnern und 12'500 Beschäftigten bilden Rapperswil und Jona bereits heute ein bedeutendes Regional- und Agglomerationszentrum. Die Entwicklung der letzten Jahrzehnte war durch ein starkes Wachstum der Bevölkerung gezeichnet. Die weiterhin hohe Standortattraktivität und die übergeordneten Prognosen lassen erwarten, dass der Wachstumstrend weiterhin anhält. Damit verbunden stellen sich wichtige Entwicklungsfragen: Wie wird die erforderliche Mobilität sichergestellt, wie soll der Siedlungsraum qualitativ und quantitativ entwickelt werden, wie geht man mit den Naturwerten und der Landschaft um?

In einem ersten Schritt wurden mit dem Projekt Gesamtverkehrsoptimierung (GVO) die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung aufgezeigt. Aus der GVO resultierte die Forderung nach einer konsequenten Abstimmung der Verkehrsentwicklung mit der Siedlungs- und Landschaftsentwicklung.

Für die Abstimmung der Verkehrs- und Raumentwicklung stehen die folgenden übergeordneten Ziele im Vordergrund:

- Verkehrsvermeidung und Verkehrsverlagerung auf den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr als Voraussetzung für eine funktionsfähige Gesamtverkehrssituation. (*Gesamtverkehrsoptimierung*)
- Entwicklung eines gemeinsamen Siedlungs- und Landschaftsraumes Rapperswil-Jona auf der Basis der beiden bestehenden Zentren und mit dem Anspruch eines qualitativ hochstehenden Lebens- und Wirtschaftsraumes. (*Vereinigungsgrundsätze*)
- Wahrung der Stellung als Regionalzentrum und Regionalstadt und Nutzung der Potentiale als Wohn-, Dienstleistungs-, Produktions-, Einkaufs-, Bildungs- und Freizeitstandort. (*Agglomerationsprogramm Obersee*)
- Der Masterplan soll sich generell am Gedanken der Nachhaltigkeit orientieren.

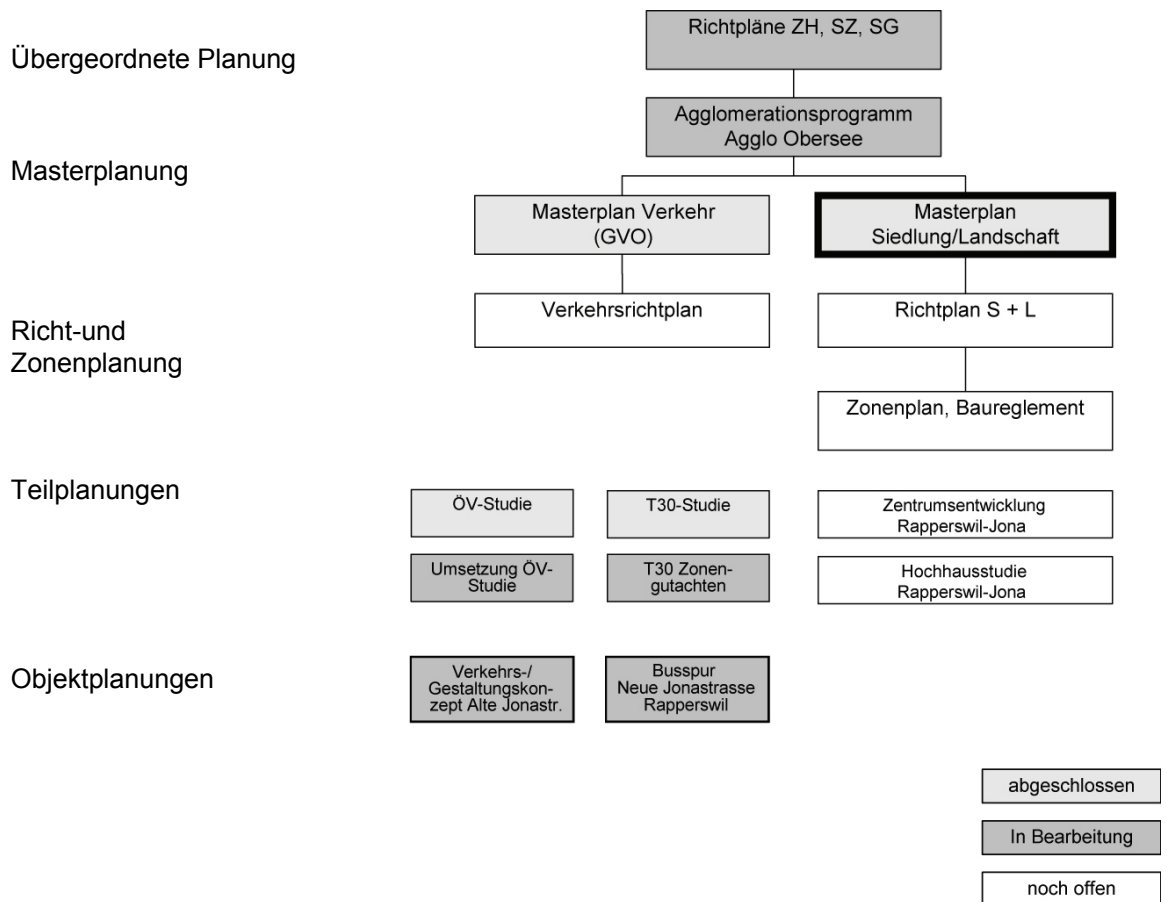
Das Teilkonzept für den Verkehr (GVO) und das hier vorliegende Teilkonzept Siedlung und Landschaft bilden als Masterplan Raumentwicklung und Verkehr (RUV) ein integriertes räumliches Gesamtentwicklungskonzept für Rapperswil-Jona.

### **1.2 Übersicht Masterplan Siedlung und Landschaft**

Aufgrund der Ausgangslage mit den bereits weitgehend zusammen gewachsenen Siedlungsgebieten, den engen funktionalen, räumlichen, verkehrlichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Beziehungen und der gemeinsamen Stellung als Regionalzentrum am Obersee wurde im Rahmen des Vereinigungsprozesses frühzeitig die Erarbeitung ge-

meinsamer Planungsgrundlagen beschlossen und eingeleitet. Die Behörden der beiden Gemeinden lassen sich dabei vom Grundsatz der nachhaltigen Entwicklung und dem gemeinsamen Ziel leiten, dass die prosperierende Entwicklung im Einklang mit der Siedlungs-, Mobilitäts- und Landschaftsqualität stattfinden soll.

**Planungshierarchie und Planungsstand:**



*Einordnung der Teilkonzepte Siedlung und Landschaft in den laufenden Planungsprozess*

**Masterplan Siedlung und Landschaft**

Mit der Erarbeitung der Konzepte für Siedlung und Landschaft wurde im Sommer 2004 die Metron AG beauftragt. Die Bearbeitung erfolgte in vier Phasen:

1. Analyse / Strategie und Zielsetzung
2. Teilpläne Siedlung und Landschaft
3. Meinungsbildung und Bereinigung
4. Beschluss durch die Gemeinde- und Stadträte

*Der vorliegende Entwurf dokumentiert den Stand der dritten Phase.*

### ***Arbeitsgruppe und Interessengemeinschaft RUV***

Die Erarbeitung der Masterplanung erfolgte mit folgender Projektorganisation:

Arbeitsgruppe RUV: Vertreter der Exekutiven und der Verwaltungen; operative Leitung der Entwicklungsaufträge.

Interessengemeinschaft RUV: breit angelegtes Meinungsbildungsgremium mit Vertretung aller angesprochenen Interessengruppen, Parteien und Quartiervertretungen.

## ***1.3 Stellenwert des Masterplans Siedlung und Landschaft***

### ***Beschluss als Entwicklungskonzept***

Der Masterplan Siedlung und Landschaft, wird durch den Stadtrat Rapperswil und den Gemeinderat Jona als selbstbindendes, behörden- und verwaltungsanweisendes Zielkonzept beschlossen. Die beiden Räte stützen sich bei diesem Beschluss auf die Meinungsbildung der Interessengemeinschaft RUV und die im Frühjahr 2006 durchgeführte Mitwirkung.

Der Masterplan ist grundsätzlich ein prozessorientiertes Instrument, offen und flexibel für neue und zusätzliche Erkenntnisse. Wichtig ist die Gesamtsicht der Entwicklungsfaktoren Siedlung, Landschaft und Verkehr und die Orientierung an den Grundsätzen der Nachhaltigkeit.

Der Masterplan ist selbst kein Planungsinstrument gemäss kantonalem Baugesetz. Er dient jedoch als Grundlage für die folgenden behörden- und grundeigentümergebundenen Richt- und Zonenplanrevisionen. Zudem dient er direkt als Beurteilungsgrundlage und Steuerungsinstrument zukünftiger öffentlicher und privater Planungen und Projekte.

### ***Basis für Zukunftsvisionen und Schlüsselprojekte***

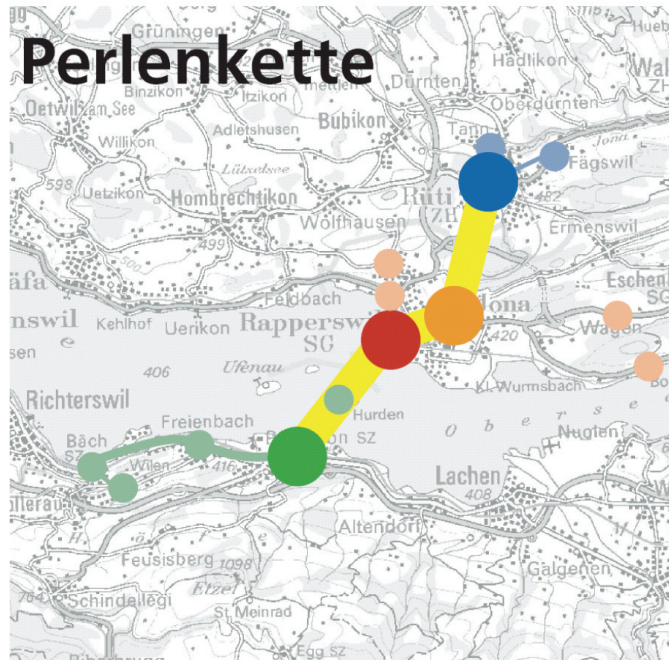
Mit dem Masterplan werden die angestrebten räumlichen Entwicklungsziele und Leitplanken im Rahmen einer Gesamtsicht aufgezeigt. Für die Entwicklung des vereinigten Rapperswil-Jona werden dabei umfassende Spielräume ausgewiesen. So ist beispielsweise ein weiteres Bevölkerungswachstum um 10%, eine aktive Entwicklung des Wirtschafts- und Bildungsstandortes und eine Erweiterung und Aufwertung der Zentrumsbereiche vorgesehen.

Die aufgezeigten Entwicklungspotentiale bilden ein Angebot und eine Chance für die weitere Diskussion der zukünftigen Gestaltung des gemeinsamen Lebensraumes Rapperswil-Jona. Dabei sind alle gesellschaftlichen Interessen, alle Politikbereiche, private und öffentliche Kreise angesprochen.

## 2 Leitbild Raumentwicklung und Verkehr

### 2.1 Modellvorhaben Agglomeration Obersee

#### Gesamtentwicklung Agglomeration Obersee



Leitbild der Perlenkette von Pfäffikon über Rapperswil-Jona nach Rüti (gemäss Agglo Obersee)

Mit dem Modellvorhaben Agglomeration Obersee wird folgende Strategie der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung definiert:

- Entwicklung entlang der Achse Rüti–Jona–Rapperswil–Pfäffikon (ÖV-Rückgrat)
- Aufwertung der Achse (Gestaltung, Erschliessung)
- Siedlungsschwerpunkte an mit öffentlichem Verkehr gut erschlossenen Lagen
- Wohngebiete fördern

#### Spezifische Aufgabe von Rapperswil-Jona

Durch die Vereinigung wird Rapperswil-Jona zur stärksten und führenden Stadt in der Agglomeration Obersee. Als zusammengefasstes Zentrum übernimmt die Stadt ihre Rolle durch gezielten Ausbau eines hochwertigen Angebots an übergeordneten Infrastrukturen und als Wirtschaftsmotor für die Region und Agglomeration. Sie strebt damit eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung mit urbanem Charakter an. Die Konkretisierung dieser Aussagen durch die Arbeitsgruppe Agglomeration Obersee steht noch aus.

## 2.2 Handlungsgrundsätze der Vereinigung

Die Ziele und Leitbilder für den Masterplan Teilkonzept Siedlung und Landschaft basieren auf den Handlungsgrundsätzen der Vereinigung. Im Folgenden sind die für die Siedlungs- und Landschaftsentwicklung relevanten Aussagen aufgeführt.

### **Handlungsgrundsätze Vereinigung, 18.03.2004 (Auszug)**

- In der **Region** nimmt die Stadt eine führende Rolle ein. Dabei ist sie sich der unterschiedlichen Strukturen und Interessen der Regionsgemeinden sowie der grösseren Verantwortung bewusst.
- Die Stadt ist ein attraktiver **Bildungsstandort**.
- Rapperswil-Jona entwickelt städtebaulich **zwei Zentren**.
- Die Siedlung entwickelt sich im Interesse von **starken Quartieren** in konzentrierter Dezentralisierung mit **Verdichtung nach innen**.
- Zur Optimierung der exklusiven Lage werden visionäre **Modelle für die Raumentwicklung** erarbeitet.
- Die Stadt betreibt in Koordination mit der Ortsgemeinde eine aktive **Boden- und Liegenschaftspolitik**.
- Die Stadt hat im Bereich **öffentlicher Verkehr** am Zürichsee Vorbildfunktion.
- Bis 2020 sollen mindestens 50% Prozent der innerstädtischen Wege mit dem **öffentlichen und dem Langsamverkehr** zurückgelegt werden.
- Die Erhaltung, Pflege und Förderung der **Naherholungsgebiete** wie Wald, See und seine Ufer haben besondere Bedeutung.
- Die **Landwirtschaft** wird entsprechend ihrer Bedeutung für Naherholung, Tourismus und Gastronomie in diese Bereiche eingebunden.
- Rapperswil-Jona ist ein attraktiver **Wirtschaftsstandort**.
- Im Interesse einer attraktiven **Sport- und Freizeitstadt** werden Infrastrukturen für viele Sportarten koordiniert und vernetzt.

### **3 Konzept Siedlung und Landschaft**

*Der Masterplan Siedlung und Landschaft beinhaltet in den Kapiteln 3.1 und 3.2 grundsätzliche Konzeptaussagen, die für die gesamte Stadt Rapperswil-Jona gelten. Die anschliessenden Kapitel 3.3<sup>ff</sup> behandeln spezifische Aussagen zu einzelnen Themenfeldern. Zwischen diesen thematischen Bausteinen bestehen Verbindungen und Abhängigkeiten.*

#### **3.1 Gesamtentwicklung als urbane Regionalstadt**

##### **3.1.1 Ziele**

- I. Regionalzentrum  
Rapperswil-Jona will mit der Stadtentwicklung seine Position als urbanes und dynamisches Regionalzentrum der Agglomeration Obersee weiter verfolgen. Die hohe Standortattraktivität und eine aktive Stadtentwicklungspolitik schaffen die Voraussetzungen für eine prosperierende Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, für die Attraktivität als Bildungs-, Kultur-, Einkaufs- und Tourismusstadt.
- II. Wohnstadt:  
Ausrichtung des Siedlungsraumes auf eine mögliche Bevölkerungsentwicklung mit 29'000 EinwohnerInnen (Zeithorizont 2020) unter Berücksichtigung einer guten Bevölkerungsdurchmischung und qualitativ hochstehenden Quartierentwicklungen.
- III. Wirtschaftsstandort:  
Ausrichtung der Arbeitsplatzgebiete auf eine mögliche Beschäftigtenentwicklung auf 14'500 Beschäftigte (Zeithorizont 2020) und ein Verhältnis der Bevölkerung zu den Beschäftigten von 2:1.
- IV. Bildungsstadt:  
Förderung und Ausbau des Hochschulcampus HSR und der weiteren Bildung- und Forschungseinrichtungen sowie Nutzung der Synergien durch Dienstleistungs- und Technologietransfers aber auch durch Wohnmöglichkeiten.  
Entwicklungsimpulse und Synergien durch Innovationszentren.
- V. Innenentwicklung und städtebauliche Qualität:  
Verstärkte urbane Siedlungsentwicklung (mehr Stadt auf gleicher Fläche) mit optimaler Ausnutzung der bestehenden Infrastrukturen.  
Hochstehende stadträumliche Qualität (Bauten, Freiräume, Verkehrsräume).
- VI. Landschaft und Naherholung:  
Sicherung und Aufwertung der Naherholungsräume.
- VII. Urbane Mobilität:  
Hoher Anteil ÖV und Langsamverkehr, verkehrsberuhigte Quartiere, kompakte Zentrums- und Siedlungsanordnung mit guter Erreichbarkeit für den Ziel- und Quellverkehr.

Masterplan Siedlung und Landschaft

Baufelder

- Innere Potenziale (unbebaut)
- Potenzielle Umstrukturierungs- und Nachverdichtungsareale (im Einzelfall zu prüfen)
- Verdichtungsraum Neue Jonastrasse
- projektierte Bauten

Strassen und Plätze als öffentlicher Raum (keine Verkehrskategorie)

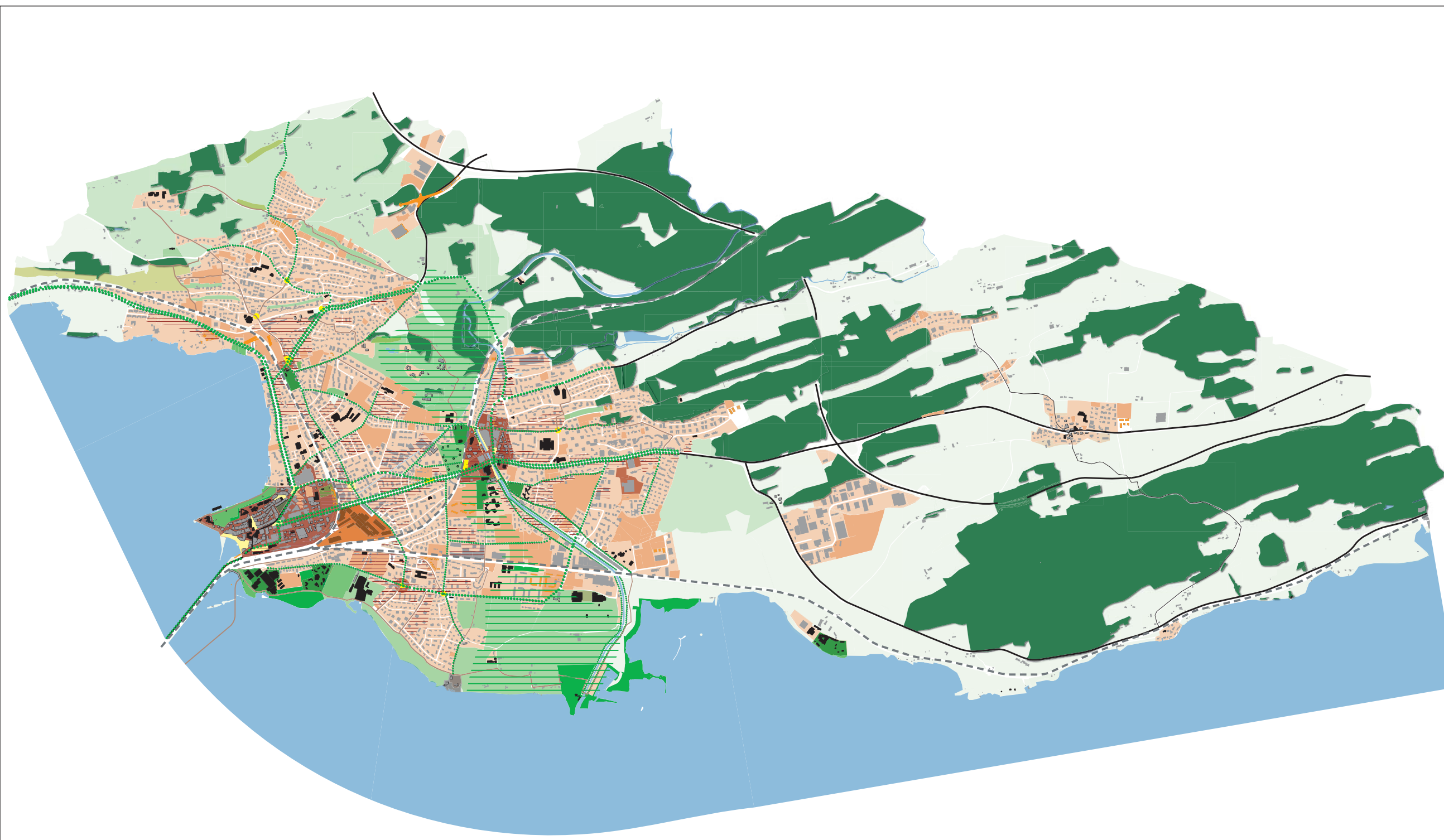
- Stadt- und Quartierplätze, Treffpunkte
- Strukturierende Stadtstrassen, Hauptachsen im Siedlungsgebiet
- Strukturierende Quartier- und Sammelstrasse im Siedlungsgebiet

Freiräume

- Öffentliche Parkanlage Grünfels
- Siedlungsnaher Freizeiträume
- Landschaftliche Naherholungsräume
- Innere Landschaft

Bestand

- Siedlungsgebiet Bestand
- Zentren
- Öffentliche Bauten, Zentrumsbauten
- Grünanlagen Bestand
- Rebberge
- Stadt- und Quartierplätze, Bestand
- Siedlungswege, Spazierwege, Höhenwege
- Wald
- Sonstige Grünflächen, Landwirtschaft
- Gewässer, See



### **3.1.2 Bevölkerungsentwicklung**

Wird das überdurchschnittliche konstante Bevölkerungswachstum der letzten 20 Jahre (1983-2003) auf den Zeithorizont 2020 fortgeschrieben, würde dies einer Bevölkerungszunahme von heute rund 26'000 auf zukünftig 30'000 Einwohnerinnen und Einwohner entsprechen. Geht man hingegen vom prognostizierten kantonalen Durchschnitt aus, liegt der Zuwachs bei etwa der Hälfte, also bei 2000 Einwohnern zusätzlich.

Unter der Annahme, dass sich die tatsächliche Entwicklung zwischen diesen beiden Werten bewegt und gestützt auf die Zielsetzung, die Siedlung vor allem auch qualitativ weiterzuentwickeln, kann das Siedlungsgebiet auf eine Kapazität von 29'000 Einwohner dimensioniert werden (Zeithorizont 2020).

Festlegungen:

Generell wird ein moderates Wachstum der Bevölkerung im Rahmen einer qualitativ hochstehenden räumlichen Siedlungsentwicklung angestrebt.

Die Dimension der Baugebiete auf den Zeithorizont 2020 wird auf eine Kapazität von maximal 29'000 Einwohnerinnen und Einwohner ausgelegt.

### **3.1.3 Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung**

Soll das Ziel der Wirtschaftsentwicklung mit einer Beschäftigtenzahl von 50% im Vergleich zur Bevölkerung erreicht, bzw. gehalten werden, sind besondere Anstrengungen in der Standortentwicklung und Förderung zwingend. Ansonsten droht eine Stagnation der Beschäftigtenzahlen und die damit verbunden Nachteile für die Stadtentwicklung (Pendlerverkehr, Verlust an Zentrumsfunktion, Bevölkerungsveränderung usw.).

Neben den in diesem Konzept behandelten räumlichen Vorgaben, ist eine eigentliche Standortförderung im Rahmen der Stadtentwicklungspolitik erforderlich.

Festlegungen:

Die Dimension der Baugebiete und Flächen für die Wirtschaftsentwicklung wird auf eine Kapazität von 14'500 Beschäftigten ausgelegt (Zeithorizont 2020).

Die Standortentwicklung ist ein zentrales Anliegen von Rapperswil-Jona und ist wichtiges Element der zukünftigen Stadtentwicklungspolitik.

Die Wirtschaftsentwicklung und Arbeitsplatzgebiete werden auf folgende Zielgruppen ausgerichtet und entwickelt:

1. Attraktive Umstrukturierungsgebiete für KMU's (ehm. Industrie und Gewerbeareale, Bahnareale, Gewerbeparks mit urbanem Umfeld).



2. Technologie und Produktion, Entwicklungsreserven für bestehende Betriebe und Angebote grösserer Flächen an geeigneten Lagen für neue Firmen.
3. Bildung und Forschung verbunden mit Innovationszentren (Technologiestadt).
4. Tourismus und Freizeitangebote, Nutzung der Standortqualitäten See, Altstadt, Landschaft und der guten Verkehrserschliessung.
5. Dienstleistungen, Einkauf, Freizeit, Unterhaltung, Gesundheit usw. als zentrums- und zentrumsnahe Nutzungen.

### **3.1.4 Zentrumsentwicklung**

Die beiden Zentren von Rapperswil und Jona haben heute ein deutlich unterschiedliches Profil und ein unterschiedliches Gewicht innerhalb der Stadt Rapperswil-Jona. Die unterschiedlichen Profile ergänzen sich gut und sollen auch für die zukünftige Entwicklung als Orientierung dienen. Daher wird vom Bild des Doppelkerns ausgegangen, selbst wenn die Gewichtung der Kerne recht unterschiedlich ausfällt.

Beide Zentren haben seit langem ein evidentes Gestaltungsdefizit: Rapperswil aufgrund des Durchgangsverkehrs mit dem unbefriedigenden Bahnhofplatz und einer abgeschnürten Altstadt sowie der verkehrsorientierten, abweisenden Gestaltung der Bahnhofstrasse (Leitplanken im Stadtzentrum!); Jona mit dem hinterhofartigen Ausfranseln des Zentrums zur S-Bahnhaltestelle und der gegenüberliegenden zentralen brachliegenden Zentrums- wiese Grünfels.

Für die Wahrnehmung der beiden Zentren, für die lokale und regionale Ausstrahlung, das Image und die Identität müssen diese beiden Problemzonen dringend angegangen werden.

Festlegungen:

Die Zentren werden wie folgt charakterisiert und ausgerichtet:

Rapperswil: historisches Zentrum, regionales Einkaufszentrum, regionale Dienstleistungen, Hochschulcampus, Tourismus- und Freizeitzentrum, Bahnzentrum.

Jona: Verwaltungszentrum, Bürgerservices, kommunales Einkaufszentrum, Zentrum für Gewerbe und Produktionsbetriebe und deren Beschäftigte, Bildungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen.

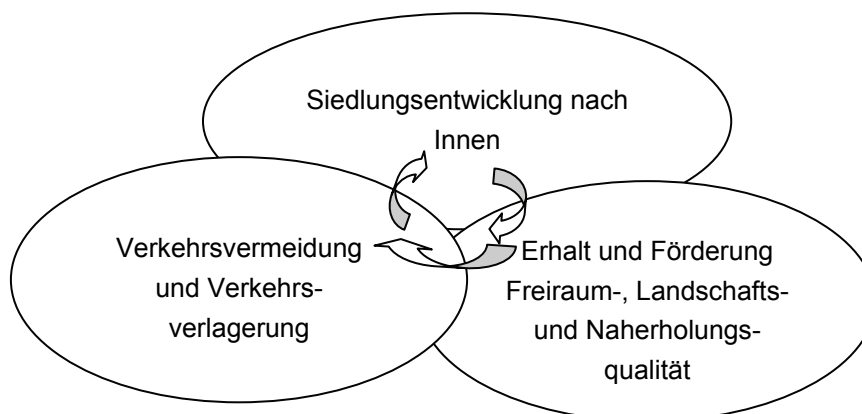
Im Umfeld und zwischen diesen beiden Zentren und insbesondere im Raum der Neuen Jonastrasse sollen Potentiale für die Zentrumserweiterung geschaffen werden.

Das Stadtentwicklungskonzept unterstützt die zweipolige Zentrumsentwicklung durch:

1. Verbesserte Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und erhöhte Attraktivität durch die Umgestaltung und Aufwertung der Neuen Jonastrasse als Verbindungsglied.
2. Schaffung von Potentialen für eine räumlich erweiterte Zentrumsentwicklung (Mischnutzungen und Nachverdichtung, Nutzungsanreize usw.).
3. Anstossen von städtebaulichen Projekten zur Zentrumserweiterung (Bahnareale und Umfeld Bahnhöfe).

### 3.1.5 Innenentwicklung

Die Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte wirkte sich vor allem in Jona aus. Jona war und ist von einer ständigen Erweiterung des Siedlungsgebiets gekennzeichnet, während Rapperswil schon vor 20-30 Jahren an die Stadtgrenze gewachsen ist. Es entstand ein ausgedehntes aber bis auf die Kerne eher locker bebautes Siedlungsgebiet. Das rechtskräftige Baugebiet weist heute umfangreiche innenliegende Entwicklungsreserven aus. Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll nun konsequent auf diese vorhandenen Reserven und Potentiale im Innern des Siedlungsgebiets konzentriert und ausgerichtet werden. Diese Siedlungsstrategie steht in einer engen Beziehung zu den Zielen der Verkehrsvermeidung, bzw. der Verkehrsverlagerung (GVO) und der Erhaltung und Förderung der Landschafts- und Naherholungsqualität.



Die Strategie der Innenentwicklung setzt einerseits auf eine Begrenzung der Siedlungsfläche und damit auf einen Schutz der siedlungsnahen Freiräume, andererseits aber auch auf die Verbesserung der Lebensqualität in den innenliegenden, zukünftig intensiver genutzten Stadtquartieren. Zentrales Anliegen ist die Aufwertung und Nachrüstung des öffentlichen Raums und der Erhalt der bestehenden bzw. die Schaffung neuer Grünflächen.

Mit der Innenentwicklung kann die Flächeninanspruchnahme pro Einwohner begrenzt werden und eine gute Ausnutzung aller Infrastrukturen (öffentlicher Verkehr, technische und soziale Infrastrukturen) gewährleistet werden.

Festlegungen:

Die Siedlungsentwicklung soll hauptsächlich auf drei Potentialen basieren:

1. Inanspruchnahme unbebauter rechtskräftiger Bauzonen.
2. Inanspruchnahme ausgewählter üG-Gebiete (Zonen „Übriges Gemeindegebiet“, Reservegebiete) durch Umwandlung in Bauzonen.
3. Nachverdichtungen und Umstrukturierungen innerhalb der bebauten oder teilweise bebauten Gebiete (Mischgebiete, Wohnquartiere, Arbeitsplatzareale).

Parallel zur baulichen Siedlungsentwicklung im Inneren werden die Qualitäten der innenliegenden Freiräume gesichert und kontinuierlich verbessert und ergänzt.

### **3.1.6 *Entwicklung Hochschulcampus und Initiative für Innovationszentrum (Technopark)***

Die Fachhochschule HSR bildet einen sehr wichtigen Standort- und Entwicklungsfaktor. Im Hinblick auf mögliche zukünftige räumliche Bedürfnisse und die verstärkte Nutzung von Synergien werden mit dem Stadtentwicklungskonzept räumliche Spielräume bezeichnet.

Festlegungen:

Die Entwicklung als Hochschulstandort wird durch zwei Massnahmen im Stadtentwicklungskonzept unterstützt und gefördert:

1. Der bestehende Campus und allfällige Erweiterungen haben zusammen mit der Berücksichtigung der Naherholungsfunktion am heutigen Standort Priorität.
2. An geeigneter Lage wird die Förderung von bestehenden und neuen Innovationszentren (Forschung und Wirtschaft) verfolgt und planerisch vorbereitet.

### **3.1.7 Städtebauliche Qualitätssicherung**

Zur Erreichung der Stadtentwicklungsziele und des bestehenden und angestrebten Standortprofils ist die städtebauliche, gestalterische Qualität von Bauten, Freiräumen und Strassenräumen sehr wichtig.

Festlegungen:

Die städtebauliche Qualitätssicherung erfolgt durch:

1. Stadtbildkollegium zur Beurteilung von Projekten in Bezug auf Städtebau, Architektur, Verkehr und öffentlicher Raum.
2. Förderung von Wettbewerbsverfahren mit Anreizen bei den Nutzungsmöglichkeiten und den Bauvorschriften und durch Beteiligung der Stadt.
3. Kooperative Begleitung und Unterstützung von Projekt- und Arealentwicklung durch die Stadtverwaltung.
4. Festlegung der Pflicht für Sondernutzungspläne im Zonenplan für städtebaulich wichtige Bereiche und für zukünftige Arealentwicklungen in einem anspruchsvollen Quartierumfeld sowie als Mittel der Qualitätssicherung und der Abstimmung von öffentlichen und privaten Interessen.

### **3.1.8 Sicherung Landschafts- und Freiraumqualität**

Durch die Sicherung der Landschafts- und Freiraumqualität werden die hochstehenden landschaftlichen Gegebenheiten erhalten und weiter entwickelt. Das Potential für eine Aufwertung ist vorhanden und wird gefördert.

Festlegungen:

Erhaltung und Aufwertung der landschaftlichen Qualität um das Siedlungsgebiet Jona.

Erhaltung, Pflege und punktueller Ausbau des öffentlichen Charakters des Seeufers.

Sicherung von ökologischen Qualitäten und Werten innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes.

Im Rahmen der nachfolgenden Richt- und Nutzungsplanung werden Massnahmen zur Sicherung und Aufwertung von Naherholungsräumen, Wegen und alltäglichen Aufenthaltsorten innerhalb der Siedlung weiter geprüft.

### **3.1.9 Abstimmung mit Gesamtverkehrsoptimierung**

Durch den in der Gesamtverkehrsoptimierung verfolgten wirkungsvollen und nachhaltigen Einsatz der Verkehrsinfrastruktur werden elementare Voraussetzungen für die zukünftige Stadtentwicklung geschaffen.

Die Gesamtverkehrsoptimierung kann nur umgesetzt werden, wenn die konsequente Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung erfolgt. Die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind mit dem öV-Konzept abgestimmt.

Festlegungen:

Die Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit der Gesamtverkehrsoptimierung erfolgt durch folgende Massnahmen:

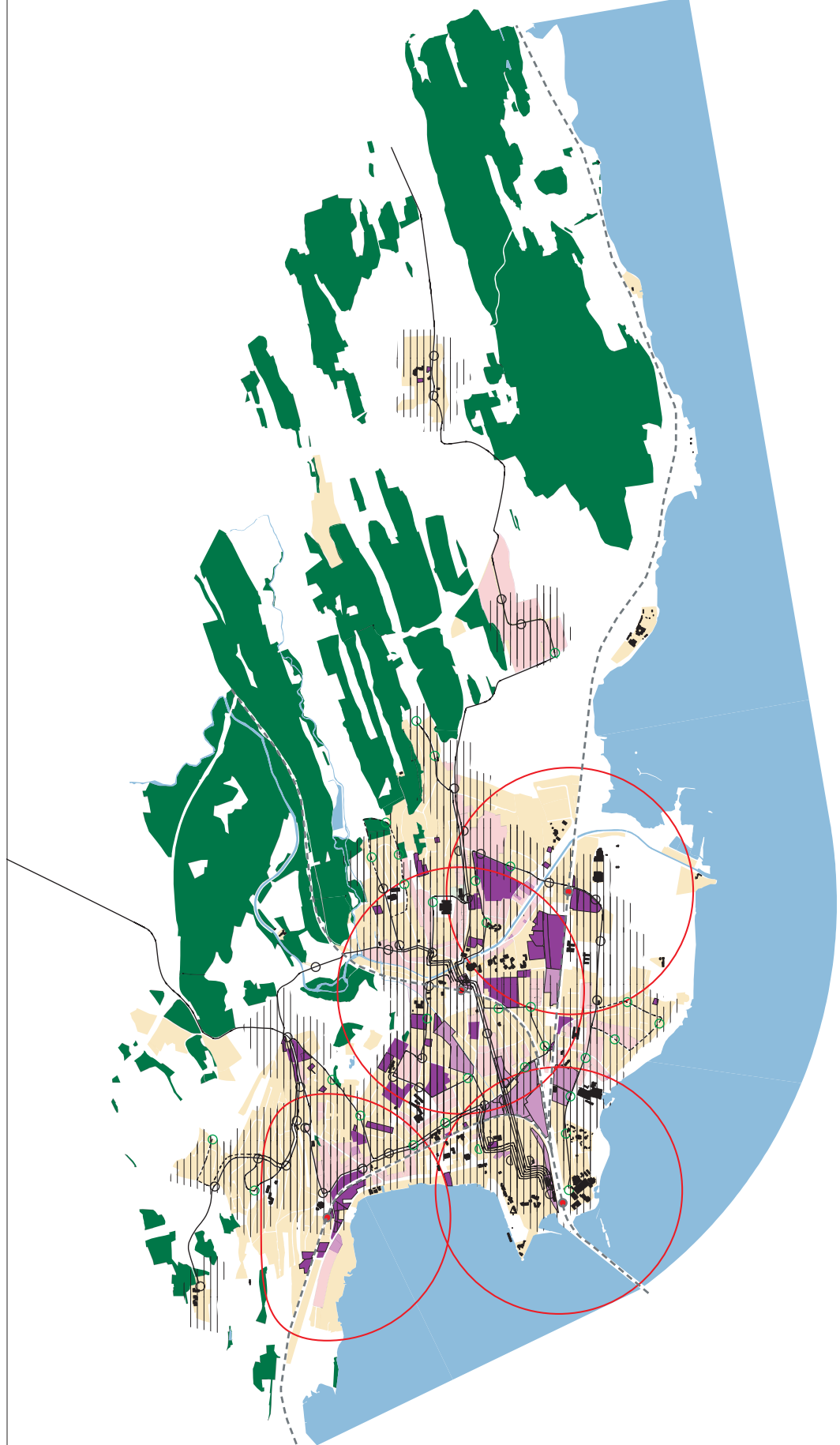
1. Attraktive Zentrumsentwicklung und Zentrumserweiterung an bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen, beziehungsweise wo nötig Ausbau ÖV.
2. Kompakter und nach Aussen begrenzter Siedlungsraum.
3. Erhöhte Attraktivität und erweitertes Angebot für den Fussgänger- und Veloverkehr durch entsprechende Wege und Strassenraumgestaltung.
4. Stadt der kurzen Wege durch gut erreichbare Zentrums-, Freizeit- und Freiraumnutzungen, und soweit möglich dezentrale Quartierinfrastruktur. Konsequente Vermeidung von peripheren Einkaufszentren.

**Festlegungen**

- Schwerpunktreale Neubau / Inanspruchnahme Innerer Reserve
- Schwerpunktreale Umstrukturierung
- Prüfung innerer Nachverdichtungsareale

**Orientierender Inhalt**

- Haltestellen öffentlicher Bus und Linienführung gemäss Bestverante asa AG
- Haltestellen Bahn mit 800 m Erschliessungsbereich
- Siedlungsgebiet mit öffentlichem Bus erschlossen gemäss Bestverante asa AG
- Siedlungsgebiet
- Wald



## **3.2 Siedlungsstruktur**

### **3.2.1 Ziele**

- I. Berücksichtigung der Geschichte und Eigenständigkeit der Siedlungsteile
- II. Begrenzung der Siedlungsfläche

### **3.2.2 Zukünftige Siedlungsstruktur**

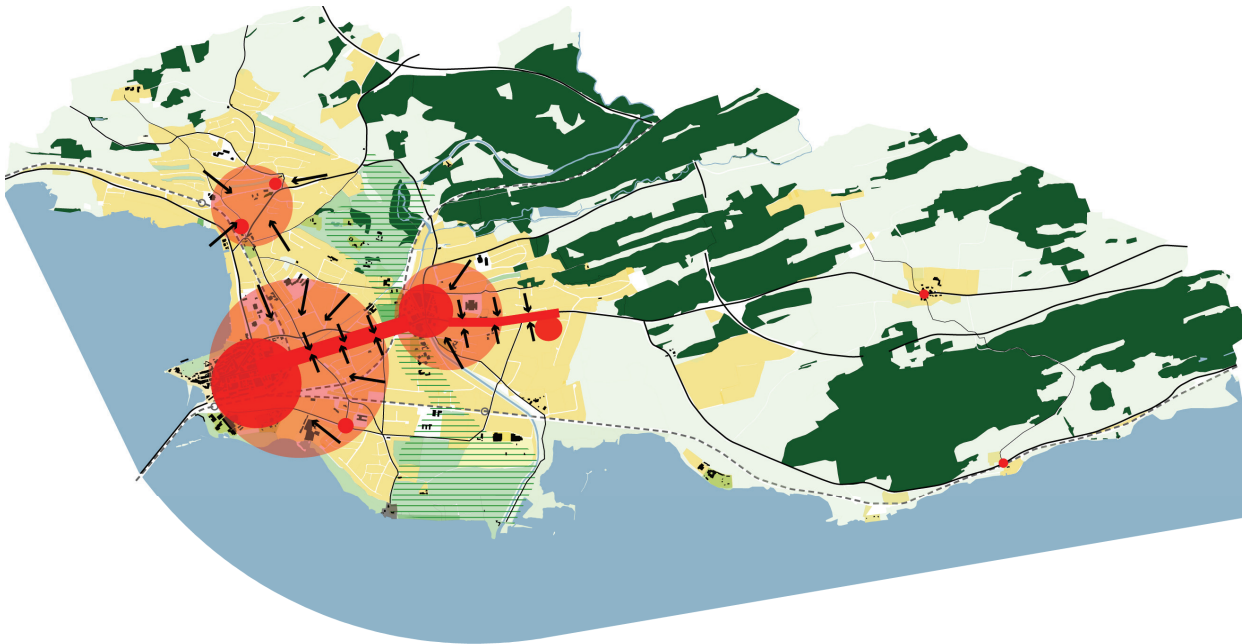
Das erwartete Wachstum kann weitgehend innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes aufgefangen werden. Für die weitere Siedlungsentwicklung setzt der Masterplan auf die bestehenden Siedlungsstrukturen mit ihren historischen Siedlungskernen. Wichtigster Kern im Siedlungsgebiet ist das Stadtzentrum Rapperswil. Der zweite bedeutende Ortskern Jona soll im Hinblick auf die Doppelkernstrategie gestärkt und aufgewertet werden. Für die Funktion des Doppelzentrums und die Wahrnehmung als solches stellt die Ausformulierung des Stadtraumes zwischen den Kernen Rapperswil und Jona eine wichtige Aufgabe dar (Stadtraum Neue Jonastrasse).

Neben den beiden Kernen sollen kleinere, bereits bestehende Nebenzentren (Einkauf und lokale Dienstleistungen) nach Möglichkeit erhalten und gefördert werden und in die Entwicklung der Quartiere integriert werden.

Die Ortsteile Wagen und Bollingen werden als eigenständige Ortsteile gestützt, sollen aber nicht weiter ausgedehnt werden. Die Schulinfrastruktur in Wagen soll durch geeignete organisatorische Massnahmen und Schülereinteilung erhalten bleiben.

An der Schnittstelle der Siedlungsgebiete Rapperswil und Jona soll der Raum zwischen Meienberg und Busskirch/Stampf als Stadtraum mit besonderem Abstimmungsbedarf zwischen Siedlung und Landschaft in Form einer „Inneren Landschaft“ entwickelt werden. Dabei wird einerseits auf bestehenden Elemente wie Grünflächen und öffentliche Einrichtungen zurückgegriffen, andererseits bei den Arealentwicklungen die baulichen Erweiterungen und die Freiräume besonders aufeinander abgestimmt. Die bestehenden Grünflächen im übrigen Siedlungsraum, sofern sie nicht bereits heute als Bauland oder als Übriges Gemeindegebiet (und damit als potentiell Bauland) gewidmet sind, sollen erhalten werden.

Die äusseren Siedlungsgrenzen können mit der Strategie der Innenentwicklung weitgehend auf dem heutigen Stand gehalten werden. Damit stellt sich die Aufgabe der Formulierung der Siedlungsränder und der Gestaltung der angrenzenden Landschaft als definierte Räume zumindest für die nächsten 20-30 Jahre.



*schematische Darstellung Siedlungsstruktur Rapperswil-Jona mit Kernen/Zentren (rot), Verdichtungsräumen (hellrot) und „Innerer Landschaft“ (grün schraffiert)*

**Festlegungen:**

1. Grundstruktur des Siedlungsraumes aus drei Siedlungsteilen (Rapperswil, Jona, Kempraten/Lenggis) mit Schwerpunkten in den zwei bestehenden Zentren und einem mittel- und längerfristig verdichteten Verbindungsraum (Neue Jonastrasse)
2. Bestehende Nebenzentren (Einkauf und lokale Dienstleistungen) nach Möglichkeit erhalten und fördern und neue dezentrale Quartiersversorgungsstandorte ermöglichen.
3. Das Siedlungsgebiet soll kompakt und mit hoher städtebaulicher Qualität entwickelt werden. Grünflächen sind selbstverständlicher Bestandteil einer städtischen Siedlungsstruktur. Im Bereich von guter ÖV Erschliessung sollen Verdichtungen möglich sein und gefördert werden.
4. Keine weitere Ausdehnung der eigenständigen Siedlungsteile Wagen und Bollingen. Erhalt der Schulinfrastruktur in Wagen.
5. Thematisierung der „Inneren Landschaft“ als Stadtraum mit besonderer Abstimmung zwischen Freiraum, Siedlungsentwicklung und öffentlichen Wegverbindungen.

Das Mass und die Form der Verdichtung werden in den nachfolgenden Planungen, der Richtplanung, dem Zonenplan und Baureglement sorgfältig geprüft. In Konzepten (z.B. Hochhauskonzept), im Rahmen der Bauvorschriften, wie auch in Überbauungs- und Gestaltungsplänen können und müssen den jeweiligen Situationen angemessene Spielräume und Vorgaben gesucht und festgelegt werden.



### 3.2.3 Stadträumliche Vertiefungsbereiche und Querschnittsaufgaben

Innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets sind für einzelne Bereiche die Nutzung und städtebauliche Ausformulierung vertieft zu untersuchen.

Vertiefungsbereiche sind insbesondere:

- *Stadtraum Neue Jonastrasse:*  
Zentrumsergänzungsfunktionen, Strassenraumgestaltung, Umstrukturierungen
- *Parkplätze und Werkhof Lido:*  
Mehrfachnutzung und Überbauung Parkplätze, Prüfen Wohncampus HSR, Mischung/Dienstleistungen
- *Güterareal Rapperswil:*  
Hochverdichtete Zentrumserweiterung und gewerbliche Nutzungen
- *Kempraten / Fluh:*  
Einbindung Verkehrsanlagen, städtebauliche Seezugang, Freiraumentwicklung, Bahnhofsareal
- *Schachen / Eichfeld:*  
Arealentwicklungen abstimmen, Integration öffentliche Infrastruktur, Wege und Strassen, Freiraumstruktur
- *Langrüti/Feldli-Ost/Jonacenter*  
Nutzungen, Nachbarschaften, städtebauliche Struktur, Aufenthalts- und Begegnungsräume.
- *Porthof:*  
 Klären städtebauliche Struktur und Nutzungsmix, Aufenthalts- und Begegnungsräume

Festlegungen:

1. Vertiefte Untersuchung und Nutzungsabklärungen für die bezeichneten Vertiefungsbereiche.

### 3.2.4 Stadträumliche Schlüsselprojekte

Die mit dem Zusammenschluss verbundenen gesellschaftlichen, kulturellen und politischen Herausforderungen und Visionen sollen im Stadtraum aufgenommen werden und ihren Ausdruck finden.

Vorgeschlagen werden drei Schlüsselprojekte als Ausdruck des gemeinsamen Stadtraumes.

Festlegungen:

Für die Ausprägung des gemeinsamen Stadtraumes werden mit hoher Priorität drei Schlüsselprojekte verfolgt.

1. Zentrumsaufwertung in Rapperswil und Jona (vgl.3.3).
2. Stadtraum Neue Jonastrasse: Städtebauliche Verdichtung und Gestaltung Strassenraum (vgl 3.3).
3. Grünfels-Park: Gestaltung als öffentlicher Freiraum (vgl. 3.8.4).



*Schlüsselbereiche Stadtraum Neue Jonastrasse sowie Umstrukturierungs- und Verdichtungsareale Zentrumsgürtel Rapperswil*

**Ideenwerkstatt Zentrum Rapperswil-Jona**

Der Fokus der gemeinsamen Stadtentwicklung richtet sich auf die angestammten Zentrumsbereiche von Rapperswil und Jona und den im Masterplan aufgezeigten Entwicklungskorridor Neue Jonastrasse. Hier besteht die grosse Chance im Zusammenwirken von aufgewerteten öffentlichen Räumen, der Nutzung von Verdichtungs- und Neubaupotentialen und der ausgezeichneten Verkehrslage schrittweise eine neue, ergänzende urbane Qualität zu schaffen.

Mit dem Ziel die Entwicklung des gemeinsamen Zentrumsbereiches auf die gesellschaftlichen Bedürfnisse auszurichten, Ideen, Bedürfnisse und Wünsche aller interessierten Kreise aufzunehmen wird als nächster Schritt eine „Ideenwerkstatt Zentrum Rapperswil-Jona“ als kooperatives Planungsverfahren vorgeschlagen.

In einer ersten Phase sollen die Ideen, Anliegen und Visionen für das Zentrum gesammelt werden. In einem zweiten Schritt soll daraus ein städtebauliches Leitbild, ein Masterplan Zentrum, entworfen werden, welches der angestrebten Entwicklung ein überzeugendes, qualitativ hochstehendes Gesicht verleiht.

### **3.3 Zentrumsstruktur und Zentrumserweiterung**

#### **3.3.1 Ziele**

- I. Doppelkern  
Ausbau Doppelkerne mit unterschiedlichen Zentrumsprofilen in Rapperswil und Jona, Differenzierung zwischen regionalen und lokalen Funktionen der Zentren.
- II. Zentrumsbildung und Mischgebiete  
Stärkung Mischgebietsstrukturen mit Zentrumsfunktion an Hauptstrassen (Schwerpunkte Neue Jonastrasse, St. Gallerstrasse mit Jonacenter).
- III. Standorte für Einkauf und Dienstleistungen  
Synergien zwischen den Einkaufszentren / Einzelhandelsstandorten klären und destruktive Konkurrenzentwicklungen vermeiden (zentrale und periphere Lagen sowie zwischen den beiden Zentren Rapperswil und Jona).
- IV. Förderung dezentrale Nebenzentren  
Die Förderung dezentraler Nebenzentren insbesondere für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs stärkt die Quartieridentität und trägt zur Verkehrsvermeidung und Verkehrsverlagerung bei.

#### **3.3.2 Zwei Zentren**

Die bestehenden Zentren mit unterschiedlichen Profilen sollen gestärkt und ausgebaut werden. Das Hauptgewicht der regionalen Funktionen, namentlich der Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorte liegt dabei weiterhin auf dem Zentrum Rapperswil. Entlang der Neuen Jonastrasse können längerfristig punktuell weitere Zentrums Ergänzungsfunktionen angesiedelt werden. Der Neuen Jonastrasse kommt ohnehin eine bedeutende Rolle als wichtige Verbindung und städtebauliche Achse zwischen den Zentren zu. Sie soll durch eine höhere bauliche Dichte stärker ausgebildet werden.

### **3.3.3 Zentrumserweiterungen**

In Jona ist eine Ausdehnung des Zentrums in Richtung Bahnhof im Zusammenhang mit einer Überbauung des Parkplatzes vordringliche Aufgabe. Dabei ist die stadträumliche Anbindung an die Neue Jonastrasse zur Stärkung der Achse zwischen Rapperswil und Jona notwendig. Weitere längerfristige Erweiterungspotentiale bestehen zwischen Molke-reistrasse und Aubrigstrasse. In Rapperswil sind die Verbindung der Altstadt über die bisher trennende Kantonsstrasse hinweg und die Verdichtung und Erweiterung Richtung Güterareal, Lokschuppen die zentralen Anliegen.

Eine Konkurrenzsituation zwischen den Zentren und Angebote an den Siedlungsändern oder ausserhalb des Siedlungsgebiets soll vermieden werden.

### **3.3.4 Stadtteilzentren**

Stadtteilzentren sind nicht nur Einzelhandelsstandorte sondern besitzen im Idealfall eine Mischung aus Kultur, Freizeit, Wohnen und sozialer Infrastruktur und öffentlichen Anlagen. Dies macht sie zu Identifikationspunkten und Orten des öffentlichen Lebens im Stadtteil insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen, aber auch für alle die kurze Wege für die alltäglichen Besorgungen schätzen.

Neben den beiden Ortskernen ist das Jonacenter wichtigstes Stadtteilzentrum, in dem auch weitere Handelsbetriebe denkbar sind. Weitere Angebote mit regionaler Anziehungskraft im Bereich Jonacenter sind aufgrund der Verkehrsbelastung der St. Gallerstrasse problematisch. Neben dem Jonacenter sind die kleinen Stadtteilzentren (besser: dezentralen Quartierstrukturen) an der Schönbodenstrasse im Südquartier und der Standort Thäli im Lenggis zu erhalten bzw. weiter zu stärken.

Die gut erschlossenen Gebiete um die S-Bahnstationen und entlang der Hauptstrassen bieten sich für eine dichte Mischnutzung an. Beispiele dafür sind die Neue Jonastrasse und die St. Gallerstrasse. In den Mischgebietsstrukturen sind Einzelhandelsstandorte und Dienstleistungsbetriebe aller Art erwünscht.

Festlegungen:

1. Ausrichten der Zentrumsfunktionen auf die angestrebten Zentrumsprofile.
2. Qualifizierung der bestehenden Zentren durch Verbesserung des ÖV-Angebots, hochstehende städtebauliche Projekte, Reduzierung der Verkehrsbelastung und attraktive Strassenraumgestaltung.
3. Zentrumserweiterungen vordringlich um die bestehenden ÖV-Knoten (Bahnhofareale und beste Buserschliessung).

4. Anstossen von Schlüsselprojekten:

- Verbesserung der Situation Bahnhofplatz/Untere Bahnhofstrasse Rapperswil durch ein neues Betriebs- und Gestaltungskonzept sowie durch die städtebauliche Aufwertung des Güterbahnhofareals.

- Zentrumserweiterung und Nachrüstung durch attraktive Freiräume in Jona prioritär im Umfeld des Bahnhofs.

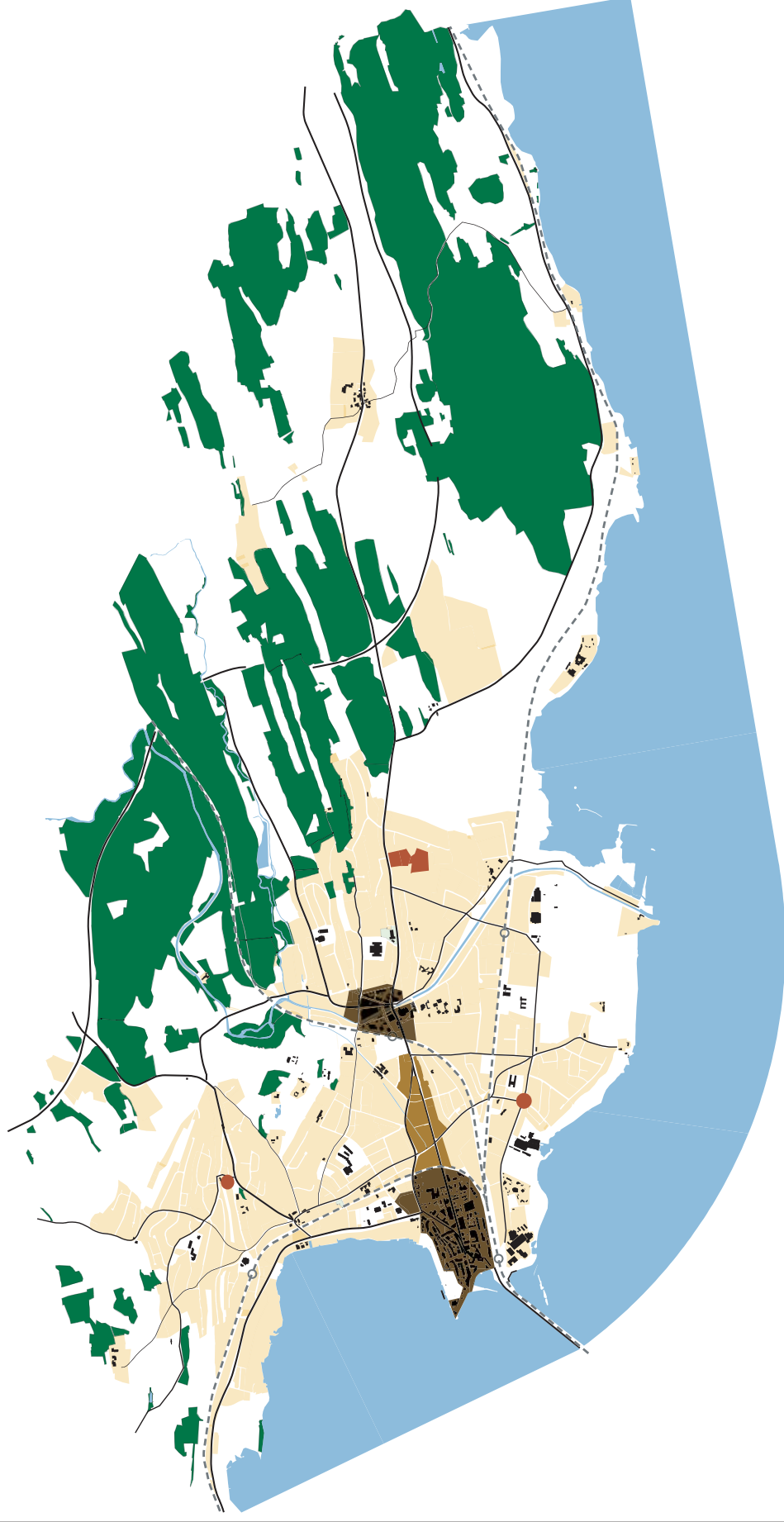
5. Stützung und Verdichtung Jonacenter und Stadtteilzentren Schönbodenstrasse, Thäli/Lenggis

### Festlegungen

- Doppelkern Rapperswil Jona
- Zentrumergänzungsbereiche
- Stadtteil- und Quartierzentren

### Orientierender Inhalt

- Öffentliche Bauten, Zentrumsbauten
- Siedlungsgebiet Bestand
- Wald



### **3.4 Wohnstandort Rapperswil-Jona**

#### **3.4.1 Ziele**

- I. Bestandesentwicklung und Siedlungserneuerung  
Laufende Erneuerung und Sanierung des Wohnungsbestandes. Stabilisierung des Verhältnisses von Wohnbevölkerung zu Beschäftigten bei 2 : 1 mittels eines gesteuerten Wachstums durch gezielte Angebotspolitik.
- II. Verkehrsberuhigung  
Reduzierung der Verkehrsbelastungen und Förderung Verkehrsberuhigung.
- III. Durchmischte Bevölkerungsstruktur  
Förderung eines vielfältigen Wohnungsangebots für eine durchmischte Bewohnerschaft.
- IV. Wohnqualität – Wohnumfeld – Naherholung  
Sicherung der vorhandenen Wohnqualitäten (Standortgunst, Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebote, Naherholungsmöglichkeiten, städtebauliche Situation etc) sowie Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten und der Bezüge zum See und zum Landschaftsraum. Qualitativ hochstehende Neubauareale und Neubauten mit Einpassung in die Quartiersstruktur. Hoher Ausbaugrad und urbane Dichten bei entsprechender Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität.

#### **3.4.2 Bestandsentwicklung**

Vordringliches Ziel ist die Sicherung des attraktiven Wohnstandortes Rapperswil-Jona. Die Lage am See, die Nähe zu den Bergen, ausgebaute Infrastruktur sowie ein lebendiges kulturelles und gesellschaftliches Leben sind die beste Voraussetzungen für ein weiteres Wachsen der vereinigten Stadt.

Der Beeinträchtigung durch den zunehmenden Verkehr kann nur durch konsequente Umsetzung der Verkehrskonzeptionen und der nachhaltigen Siedlungsentwicklung nach innen begegnet werden. Gleichzeitig wird damit eine weitere Siedlungsentwicklung in die Landschaft beschränkt. Die Strategie der Innenentwicklung gekoppelt mit einer Aufwertung der innenliegenden öffentlichen Räume ist auch eine Strategie zur Erhaltung des attraktiven Wohnstandortes Rapperswil-Jona.

Für eine durchmischte Bevölkerungsstruktur bedarf es einem Wohnungsangebot in verschiedenen Preissegmenten. Entsprechend dem Arbeitsplatzangebot soll versucht werden für alle Bevölkerungsschichten ein Wohnungsangebot zu schaffen und damit auch den Anteil der Zupendler zu reduzieren.

### ***Bestandespflege / Laufende Projekte Siedlungserneuerung und -neubau***

Der weitaus grösste Teil des Siedlungsgebietes gilt als qualitativ und stabil. Verkehrsberuhigungsmassnahmen, die Integration der Hauptverkehrsstrassen und Sicherung und Entwicklung des Fusswegenetzes sowie der Zugänge zum Landschaftsraum sind Massnahmen, welche die Qualitäten sichern und weiter steigern. Insbesondere für die Siedlungsbauten der Nachkriegszeit ist jedoch laufende Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes angezeigt, um die Qualität zu halten bzw. weiter zu verbessern. Bei Beständen der 50/60er Jahre ist eine umfassende Sanierung oder ggf. Abriss und Neubau angezeigt. Auch für die Bauten der 70er Jahre ist eine laufende Modernisierung und Instandhaltung sowie periodische Aufwertung des Wohnumfeldes zur Erhaltung bzw. Steigerung der Wohnqualität notwendig.

### ***Demografischer Wandel und neue Wohnformen***

Alterung und Migration der Bevölkerung, eine soziale und kulturelle Polarisierung stellen die Menschen und die Städte vor neue Anforderungen. Wohngebiete in Randlagen erweisen sich für das Leben im Alter zunehmend als ungeeignet, weil die hohen Ansprüche an die individuelle Mobilität kaum mehr zu erfüllen sind und die fehlende Nähe zu Zentren und mangelnde Kommunikation als Defizit bemerkbar werden. Altersgerechte Wohnformen werden demnach zukünftig vermehrt in gut erschlossenen Innenlagen nachgefragt.

Die zunehmende Zahl an kinderlosen Haushalten und Singles achten bei der Standortwahl zunehmend auf eine Vielfalt an Infrastruktureinrichtungen im unmittelbaren Umfeld. Die Arbeitsplätze der zunehmenden Zahl der Beschäftigten im Dienstleistungssektor liegen meist im Zentrum oder in Zentrumsnähe, so dass dort auch häufig die Wohnungen gesucht werden. Gleichzeitig steigt jedoch der Wohnflächenbedarf pro Einwohner weiter, so dass kaum mit grösseren Einwohnerdichten in zentrumsnahen Lagen gerechnet werden kann.

### ***Wohnen in Mischgebieten***

Eine Trennung von Wohn- und Gewerbenutzungen ist heute in Gebieten mit Dienstleistungsunternehmen nicht mehr zwingend. Für die Realisierung von Wohnanteilen in Mischgebieten und Kerngebieten sind dabei in erster Linie die Rahmenbedingungen zu definieren, die einen Mindeststandard für das Wohnen definieren. Dies gilt insbesondere für Wohnanteile unter 50%. Für die Gewährleistung des sozialen Zusammenhalts sind Mindestwohnanteile und die Einbindung in umliegende Quartiere bei Arealentwicklungen sowie in Umstrukturierungsarealen zu prüfen.

#### **Festlegungen:**

1. Für die Erfüllung von erhöhten Qualitätszielen und die Durchführung von Wettbewerbsverfahren werden Anreize geschaffen. Die Stadt unterstützt die Arealentwicklungen durch kooperative Planungsverfahren.



2. Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen und Mindeststandards für Wohnen in Misch- und Kerngebieten.

### **3.4.3 Neubaugebiete**

#### ***Unbebaute Bauzonen***

Bei der Umsetzung der Strategie des Wachstums nach innen sind die Arealentwicklungen auf unbebauten Standorten wichtigster Baustein. Um die Qualität der städtebaulichen Strukturen und damit einhergehend die Lebensqualität der Quartiere garantieren zu können, ist eine sorgfältige Beurteilung der Bauvorhaben notwendig. Baulücken und ungenutzte Landreserven im Innern des Siedlungsgebiets werden primär für die weitere Entwicklung genutzt. Baulücken und unbebaute Landreserven können zwar als grüne Räume im Siedlungsgebiet interpretiert werden, deren Nutzung als öffentlicher Aufenthaltsort ist aber selten gesichert. Eine sorgfältige Arealentwicklung kann hier eine Überbauung ermöglichen ohne auf Freiräume verzichten zu müssen. Für die einzelnen grösseren Areale wie Porthof, Langrüti und Schachen sind vertiefende Bebauungskonzepte, Studienaufträge und Rahmenpläne zur weiteren Konkretisierung notwendig.

#### ***Inanspruchnahme üG (übriges Gemeindegebiet)***

Durch den Zonenplan als übrige Gebiete definierte Flächen sollen teilweise umgezont werden und somit bebaubar werden. Dies gilt ausschliesslich für ÜG welche bereits gut erschlossen sind und im Siedlungsgebiet liegen.

#### **Festlegungen:**

Die Entwicklung von Neubaugebieten und die Nutzung von Baulücken soll im Sinne der im Stadtentwicklungskonzept formulierten Qualitätsziele erfolgen. Konkret werden folgende Festlegungen getroffen:

1. Engagement der Stadt bezüglich quartierorientierter Anordnung und Gestaltung der öffentlichen Erschliessung und Unterstützung bei der Quartierausstattung mit öffentlichen Begegnungsbereichen.
2. Vorgaben an die Bauträgerschaften: differenzierte Projekte in Abhängigkeit vom städtebaulichen Umfeld, der Quartiersstruktur und der gewünschten Bewohnerstruktur in hoher architektonischer Qualität.
3. Mittelfristige Inanspruchnahme der Reservegebiete Porthof und Hanfländer (üG-Zonen) bei entsprechender Nachfrage
4. Klärung Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnungsbau im Langrüti und Feldli Ost

#### **3.4.4 Nachverdichtung**

Neben dem vordringlichen Neubau auf Baulücken ist die Nachverdichtung des Bestandes in gut erschlossenen Lagen ein weiterer möglicher Baustein zur Nutzung von innenliegenden Reserven. Eine Nachverdichtung ist insbesondere bei W2 und unternutzten W3-Arealen sowie in ausgewählten Mischgebietsstrukturen zu fördern. Hier muss jedoch jeweils sorgfältig geprüft werden, ob eine Nachverdichtung für die Eigentümer wirtschaftlich ist und vor allem auch, ob sie für die Bewohner tragfähig ist.

In den bestehenden bebauten Wohn- und Mischquartieren bestehen gegenüber der zonengemässen Maximalnutzung häufig Ausbaupotentiale. Aufgrund der Auswertung der Zonenplandaten und Bevölkerungszahlen bewegen sich die Ausbaureserven bei einer vorsichtigen Schätzung in der Grössenordnung von 15 bis 20% (oder in Einwohnern beziffert von bis zu 5000 E). Diese Reserven können und sollen mittel und längerfristig mobilisiert werden.

Es wird geschätzt, dass von diesen 15-20 % unternutzten Arealen nur etwa 20% für eine Nachverdichtung geeignet sind. Die tatsächliche Möglichkeit muss jedoch von Fall zu Fall überprüft und entschieden werden. Das längerfristige Nachverdichtungspotential bietet schätzungsweise Wohnraum für zusätzlich 1000 Einwohner (bei 50 – 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche/E)

##### Festlegungen:

1. Für die Nutzung der Inneren Reserven in bebauten Siedlungsräumen sind Anreize durch entsprechende Nutzungsmöglichkeiten und flexible Vorschriften zu gewährleisten.
2. Die innere Verdichtung der Siedlung erfordert erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung, die Freiraumausstattung und die Erschliessungsqualität.
3. Unterstützung privater Bauträger und Genossenschaften bei der Erhaltung, Erneuerung und Sanierung des Bestandes.

### **3.4.5 Angebotsorientierte Siedlungspolitik**

Rapperswil-Jona verfolgt eine kontinuierliche, qualitätsvolle und haushälterische Siedlungsentwicklung.

Festlegungen:

1. Die Stadt verfolgt eine aktive Steuerung bei der Nutzung der Potentiale in Neubaugebieten, Verdichtungs- und Umstrukturierungsräumen und in der Abstimmung von qualitativen und quantitativen sowie öffentlichen und privaten Ziele.
2. Die möglichen Kapazitäten für die Wohnbevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung sollen haushälterisch und im Sinne des angestrebten moderaten Wachstums wenn möglich etappiert zur Verfügung gestellt werden.
3. Das dafür geeignete Planungsinstrumentarium wie etappierte Ein-, Umzonungen und Erschliessungen, Festlegung von Planungsvorgaben und Planungspflicht für wichtige Areale wird eingesetzt.
4. Zur optimalen Abstimmung privater und öffentlicher Anliegen und Ziele werden kooperative Verfahren mit den Grundeigentümern angestrebt.



### **3.5 Wirtschaftsstandort und Arbeitsplatzgebiete**

#### **3.5.1 Ziele**

- I. Erhalt und Förderung Werkplatz (produzierendes Gewerbe):  
Technologie und Produktion, Entwicklungsreserven für bestehende Betriebe und Angebote grösserer Flächen an geeigneten Lagen für neue Firmen
- II. Entwicklungsmöglichkeiten für Dienstleistungen in möglichst zentralen Lagen.
- III. Attraktive Umstrukturierungsgebiete für KMU's (ehem. Industrie und Gewerbeareale, Gewerbeparks mit urbanem Umfeld)
- IV. Bildung und Forschung verbunden mit Innovationszentren an zentraler Lage. Ausbau der wirtschaftlichen Kooperation mit der Hochschule.

#### **3.5.2 Eignungszuordnung der Entwicklungsgebiete (Bauzonenreserven)**

Ausgehend von den Gesamtentwicklungszielen ergibt sich auf den Zeithorizont 2020 ein quantitatives Ziel von zusätzlichen 1'000 bis 2'000 Beschäftigten. Wie bereits erwähnt wird dieses Ziel nur erreicht werden können, wenn besondere Bemühungen für die Standortentwicklung erfolgen und die generelle Wirtschaftsentwicklung unterstützend mitspielt.

Da gerade die zukünftige Wirtschaftsentwicklung der Schweiz im Zusammenspiel mit europäischen und globalen Entwicklungen eine grosse Unbekannte darstellt, ist hier in der Stadtentwicklung mit einer möglichst grossen Flexibilität vorzugehen.

Unbebaute Flächen in Mischgebieten (Wohn- und Gewerbebezonen, Zentrums- und Kernzonen) sind heute praktisch keine vorhanden. Dies ist insbesondere im Zusammenhang mit dem Ziel der Stärkung des Dienstleistungssektors und den angestrebten verstärkten Synergien zur Hochschule in attraktiven innenstadtnahen Lagen von Bedeutung. Ohne die Schaffung zusätzlicher Entwicklungsmöglichkeiten entstehen hier Engpässe.

Für die unbebauten Flächen oder unternutzen Flächen an der Feldlistrasse Ost im Umfeld des Jonacenters sind gewerbliche Nutzungen anzustreben. Diese sollten in Bezug auf Lärmemissionen und Verkehrserzeugung mit den angrenzenden Wohnnutzungen verträglich sein. Für die unbebauten Flächen im Langrüti soll im Rahmen der Richt- und Zonenplanung geprüft werden, ob die Gewerbe- und Industriezone aufgrund der Lage, der Entwicklungsmöglichkeiten und des Quartierumfeldes als Wohngebiet entwickelt werden kann. Im Schachen-Blumenau ist eine sorgfältige Abstimmung der Entwicklung im Hinblick auf die angrenzende Wohnnutzung, das Verkehrsaufkommen und die angestrebte Freiraumentwicklung angezeigt. Dies soll ebenso im Rahmen der Richt- und Zonenplanung konkretisiert werden.

Die aktuellen unbebauten, spezifischen Bauzonen für Gewerbe und Industrie verfügen alleine über ein Potential von rund 1'700 Arbeitsplätzen. Wird das Gebiet Langrüti in Jona wie empfohlen zu einem grossen Teil für Wohnen genutzt wird, reduziert sich die Kapazität der unbebauten Bauzonen auf 1'200 Arbeitsplätze. Damit zeichnet sich der Bedarf für die Umzonung von Reserveflächen (üG-Zonen) an geeigneten Lagen ab (vgl. 3.5.3).

Festlegungen:

1. Für das produzierende Gewerbe, Technologie- und Industriebetriebe werden folgende unbebauten Arbeitsplatzgebiete priorisiert:
  - Engelhölzli / Fischenriet
  - Buech (üG-Zone)
  - Schachen, Blumenau

Für zentrumsnahe Dienstleistungen

  - Güterareal Rapperswil; Altstadt Rapperswil
  - Standorte beiderseits der Neuen und Alten Jonastrasse
  - Bahnhofsareal Jona, Zentrum Jona
  - Kernzone Kempraten
2. Erweiterung des Nutzflächenkatasters der freien Industrie, Gewerbe und Dienstleistungsstandorte (Unbebaute Flächen und Umstrukturierungsareale) als Grundlage für die Standortförderung.
3. Prüfung Nutzungskonzept und Entwicklungsmöglichkeiten im Langrüti und Feldli Ost.

### 3.5.3 Inanspruchnahme von Reservegebieten (üG-Zonen)

Für die Bereitstellung eines Potentials von insgesamt ca. 2'000 Arbeitsplätzen reichen die Potentiale der unbebauten Gewerbe- Industrieflächen (Potential 1'200 AP ohne Langrüti) nicht aus. Deswegen wird empfohlen unabhängig von den Potentialen in Umstrukturierungsarealen die üG im Gebiet Buech bei Bedarf einzuzonen und das Gebiet zu arrondieren (Potential 440 AP bei Arrondierung). Die geplante Verbesserung der Öv-Erschliessung ist dabei dringend notwendig. Geht man bei der vorgeschlagenen Einzonung des Porthof von einem Mischgebiet mit 20% Beschäftigtenanteil aus, so ergibt dies ein weiteres Potential von ca. 200 AP. Damit erhöht sich das Potential für Arbeitsplätze um ca. 640 AP auf total 1'840 AP.

Die weiteren üG-Gebiete angrenzend an das Siedlungsgebiet sollen als langfristige Entwicklungsreserven beibehalten werden (nach 2020).

Festlegungen:

1. Entwicklung des Reservegebietes (üG Zone) im Buech für Gewerbe- und Industrie-

entwicklung (Inanspruchnahme bei Bedarf) und des Porthof für Mischgebietsnutzungen.

2. Aufgrund der externen Siedlungslage und der erwünschten Potentiale für gewerbliche und industrielle Betriebe wird das Industriegebiet Buech für diese Betriebe vorbehalten. Publikumsintensiven Nutzungen werden nicht zugelassen.

### **3.5.4 Umstrukturierungen und Nachverdichtungen für die Wirtschaftsentwicklung**

#### **Umstrukturierungsareale**

Es bestehen zur Zeit Areale mit insgesamt rund 20 Hektaren, welche sich für eine Umstrukturierung eignen würden oder bei denen bereits eine Umstrukturierung begonnen hat. Die grössten Potentiale für Umstrukturierungen bestehen im Zentrumsgürtel Rapperswil im Bereich von Bahnarealen und im Weidmann-Areal. Ebenso aufgeführt sind die Parkplätze und unternutzten Areale nördlich der Eishalle an der Oberseestrasse. An dieser zentralen und gut erschlossenen Lage ist ein Überbauung unter Integration der notwendigen Parkplätze denkbar.

Das Güterbahnhofareal inkl. Bereich Lokschuppen und der Raum Lido/Werkhof (ehem. Gaswerkareal) haben ein erhebliches Potential von rund 1'000 AP. Weitere potentielle Umstrukturierungsareale oder Verdichtungsareale wie das Weidmannareal, Bildaustasse, Eichwiesstrasse, Zeughausareal und Swisscom Alte Jonastrasse bergen zusätzliche, nicht bezifferte Potentiale für G/I und Mischgebiete.

#### **Nachverdichtungen**

Innenliegende Gewerbeareale können stärker verdichtet werden und durch Mischgebietsstrukturen ergänzt werden. Unternehmen im Dienstleistungssektor suchen die Nähe zu anderen Einrichtungen und schätzen gut erschlossene zentrumsnahe Lagen. Zudem sollen die bestehenden Mischgebiete durch eine bessere ÖV-Erschliessung gestärkt werden.

Bei den bestehenden Gewerbe- und Industriearealen ist die Ausnützung nicht vorgeschrieben, somit lässt sich ein Ausbaugrad und damit das Nachverdichtungspotential schwer ermitteln. Aufgrund der tatsächlichen Beschäftigtenzahl kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende Ausnützung zwischen AZ 0.7 (Gla) und 1.2 (Ib) liegt. Damit bestehen auch in den bebauten Zonen Verdichtungspotentiale. In gut mit dem Öv erschlossenen Lagen können die Areale problemlos auf Dichten AZ 2.0 verdichtet werden. Kapazitätssteigerungen ergeben sich zudem durch den Strukturwandel mit dem abnehmenden Flächenbedarf pro Beschäftigtem (siehe Umstrukturierungsareale).

## Festlegungen:

1. Vertiefte Untersuchungen und Abklärungen für die Entwicklung der unbebauten Areale der Bahn und des Lido-/Werkhofareals für hochverdichtete gewerbliche Nutzungen oder Technologiecenter.
2. Weitere Förderung der Umstrukturierung und Verdichtung der derzeit genutzten Areale Weidmann, Bildaustasse, Eichwiesstrasse und Zeughausareal

**Grobbilanzierung der Potentiale**

Arbeitsplätze 2001	12'260 <sup>1</sup>
Unbeaute Bauzonen	1'700
Annahme Umnutzung Langrüti für Wohnen	- 500
Annahme Inanspruchnahme üG Buech als G/I Zone und Porthof als WG 4 Zone	640
Inanspruchnahme Güterbahnhof/Lokschuppen als G/I oder Mischgebiet und Lido Areal als WG4 Zone	ca. 1'000
Total Potentiale	2'840

Für das Ziel von zusätzlich ca. 2'200 Arbeitsplätzen bis 2020 stehen genügend Potentiale vor allem für den Sektor Gewerbe/Industrie zur Verfügung. Sofern die Potentiale Güterbahnhof und ehem. Gaswerkareal nicht in Anspruch genommen werden können, können Engpässe im Bereich der zentrumsnahen Standorte für Dienstleistungsbetriebe aufkommen, da auch in den unbebauten Bauzonen so gut wie keine Reserven in diesem Segment vorhanden sind.

---

<sup>1</sup> Vollzeit- und Teilzeitstellen gem. eidg. Betriebsstättenzählung 2001

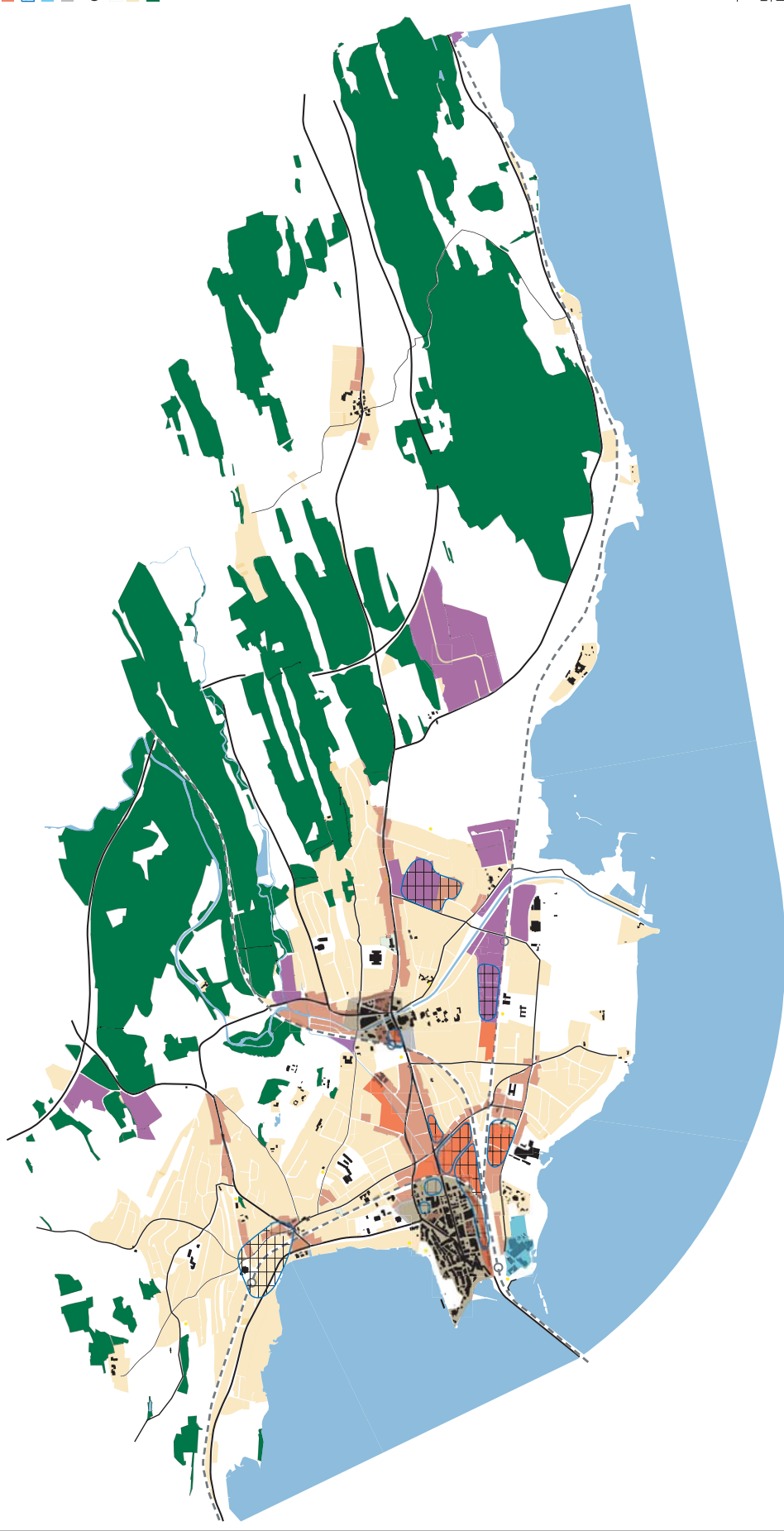


## Festlegungen

- Stabilisierung und bauliche Verdichtung Gewerbe- und Industrieareale
- Stärkung und Verdichtung bestehender Mischgebiete
- Umstrukturierungsareale
- Gebiete mit Planungsbedarf (Nutzungen abstimmen)
- Stärkung Hochschulcampus
- Zentren Rappeswil und Jona

## Orientierender Inhalt

- Öffentliche Bauten, Zentrumsbauten
- Setzungsgebiet Bestand
- Wald



Rappeswil Jona

metron

**Masterplan Raumentwicklung und Verkehr**  
Teilkonzept Siedlung und Landschaft  
Themenplan Arbeiten

Metron Raumentwicklung AG  
Planungs-Nr.: 413/17/B  
Stand: 17.02.2015  
Gezeichnet: PAV  
Missions-Nr.: 1/10/000  
File: 056\_460\_01\_00\_10\_006\_460\_01\_11

### **3.6 Öffentliche Einrichtungen**

#### **3.6.1 Ziele**

- I. Optimale Auslastung der bestehenden Infrastruktur
- II. Vermeidung von flächenextensiven Entwicklungen am Siedlungsrand mit hohen Neuinvestitionen in die technische Infrastruktur und Verkehrsinfrastruktur
- III. Der Bevölkerungsentwicklung angepasstes Angebot an sozialen Infrastrukturen, Bildungs- und Kultureinrichtungen

#### **3.6.2 Bedarfe an öffentlichen Einrichtungen**

Mit den letzten Zonenplanungen wurden ausreichend Areale für öffentliche Einrichtungen ausgewiesen. Derzeit sind keine weitergehenden Ansprüche aus den Fachabteilungen angemeldet worden. Im Rahmen der Richt- und Zonenplanung müssen auf Basis des beschlossenen Zielgrösse der Einwohnerentwicklung und der demographischen Entwicklung die Bedarfe für die einzelnen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vertieft untersucht werden.

Für einzelne Bereiche wie Verwaltung, Werkhof, Feuerwehr und Wasserversorgung besteht bereits eine Zusammenarbeit zwischen Rapperswil und Jona. Eine gemeinsame Sportstättenplanung liegt vor. In anderen Bereichen bestehen konkrete Grundsatzvereinbarungen. Der Zusammenlegung der Schulgemeinden wurde bereits zugestimmt. Weitere Festlegungen und vor allem auch Bedarfsplanungen für die vereinigte Stadt Rapperswil-Jona werden folgen.

### **3.7 Quartiersentwicklung**

#### **3.7.1 Ziele**

- I. Stärkung der Quartiere, Bildung von Quartierszentren und lokalen Identifikationspunkten.
- II. Klärung des Quartierumfeldes und der Nutzungssituation in Entwicklungsarealen.
- III. Anbindung der Quartiere an die übergeordnete Stadtstruktur (Zentren, Infrastruktur)

#### **3.7.2 Unterstützung der Quartierbildung und Quartieridentität**

Ziel ist eine dezentrale Quartiersstruktur mit eigenständigen Quartierszentren. Die Quartierszentren strukturieren den Siedlungsraum und bieten lokale Identifikationspunkte für die Quartierbewohnerinnen. Ausgangspunkt der Quartierentwicklung sind die jeweiligen Schulhäuser und Schulhausplätze.

Schulhäuser, Plätze, Parkanlagen sind neben Einzelhandelsstandorten die identitätsbildenden Elemente der Quartiere. Sie sind Aufenthalts- und Begegnungsraum insbesondere für Kinder und Jugendliche sowie ältere Bewohnerinnen. Spielplätze, Strassenaufweitungen, Sitzgruppen, Brunnen, Kunstwerke o.ä. können als lokale Identifikationspunkte dienen.

Gestärkt werden soll das kleine Zentrum an der Schönbodenstrasse im Südquartier und an im Thäli/Lenggis. Daneben sind in den Quartieren weitere lokal bedeutsame Orte im Zusammenhang mit öffentlichen Einrichtungen, Schulhäusern, Kinderspielplätzen oder wichtigen Strassenkreuzungen als Aufenthalts- und Begegnungsräume auszubauen. Teilweise kann diese Funktion auch von verkehrsberuhigten Strassen übernommen werden. In Wagen soll das bestehende Schulhaus als Quartiersmittelpunkt erhalten werden.

In vielen Quartieren sind diese Strukturen bereits vorhanden. Im Langrüti, Porthof, Schachen und Seegubel und teilweise auch in der Bildau und Weiden müssen diese Strukturen noch im Zusammenhang mit den Arealentwicklungen gefunden werden. Hier sollten quartiersinterne Freiräume und Aufenthaltsflächen zusammen mit den Überbauungen realisiert werden.

#### **Festlegungen:**

1. Schulhäuser sollen der Ausgangspunkt der Quartierbildung sein. Dabei ist zu prüfen, ob Schulhausplätze verstärkt als Quartiersmittelpunkte vielfältigen Nutzungen offen stehen können.
2. Für das Südquartier soll das bestehende Quartierszentrum an der Schönbodenstrasse gestärkt und gefördert werden.

3. Das Jonacenter und Umfeld sollte auch als Mittelpunkt für die Quartiere Erlen, Feldli und Langrüti verstanden werden und entsprechend mit Begegnungs- und Aufenthaltsbereichen ergänzt werden.
4. In Zusammenarbeit mit den Quartiervereinen sind lokal bedeutsame Orte im Zusammenhang mit öffentlichen Einrichtungen, Kinderspielplätzen oder Grünanlagen als Aufenthalts- und Begegnungsräume auszubauen.
5. Im Langrüti, Porthof, Schachen und teilweise auch in der Bildau und Weiden müssen im Zusammenhang mit den Arealentwicklungen lokale Identifikationsrote geschaffen werden.

### **3.7.3 Quartierverträgliche Mobilität**

Die Quartiere müssen mit öffentlichem Verkehr sowie Fuss- und Velowegen gut in den Stadtraum eingebunden werden. Verkehrsberuhigung, Schulwegsicherung, Mobilität für Betagte und Quartiersversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind wichtige Elemente für die Quartierentwicklung. Als lokales Verkehrsmittel wird der Langsamverkehr gefördert. Sie wird durch die gute Vernetzung und attraktive Gestaltung der Wege erreicht. Quartiersstrassen und -wege bieten sich dafür besonders an und ermöglichen eine konfliktarme gemeinsame Nutzung des vorhandenen Strassenraums.

Hauptstrassen mit einem hohen Verkehrsaufkommen müssen besser in die Stadtstruktur eingebunden werden. Gute und regelmässige Querungsmöglichkeiten verringern deren trennende Wirkung, breitere Trottoirs und getrennte Fahrradwege fördern die Sicherheit und damit die Nutzbarkeit für den Langsamverkehr.

Die in der ÖV-Studie (asa AG, 2005) gemachten Vorschläge zur Verbesserung des ÖV-Angebots sind wichtige Voraussetzung für die Strategie quartierverträglicher Mobilität.

Festlegungen:

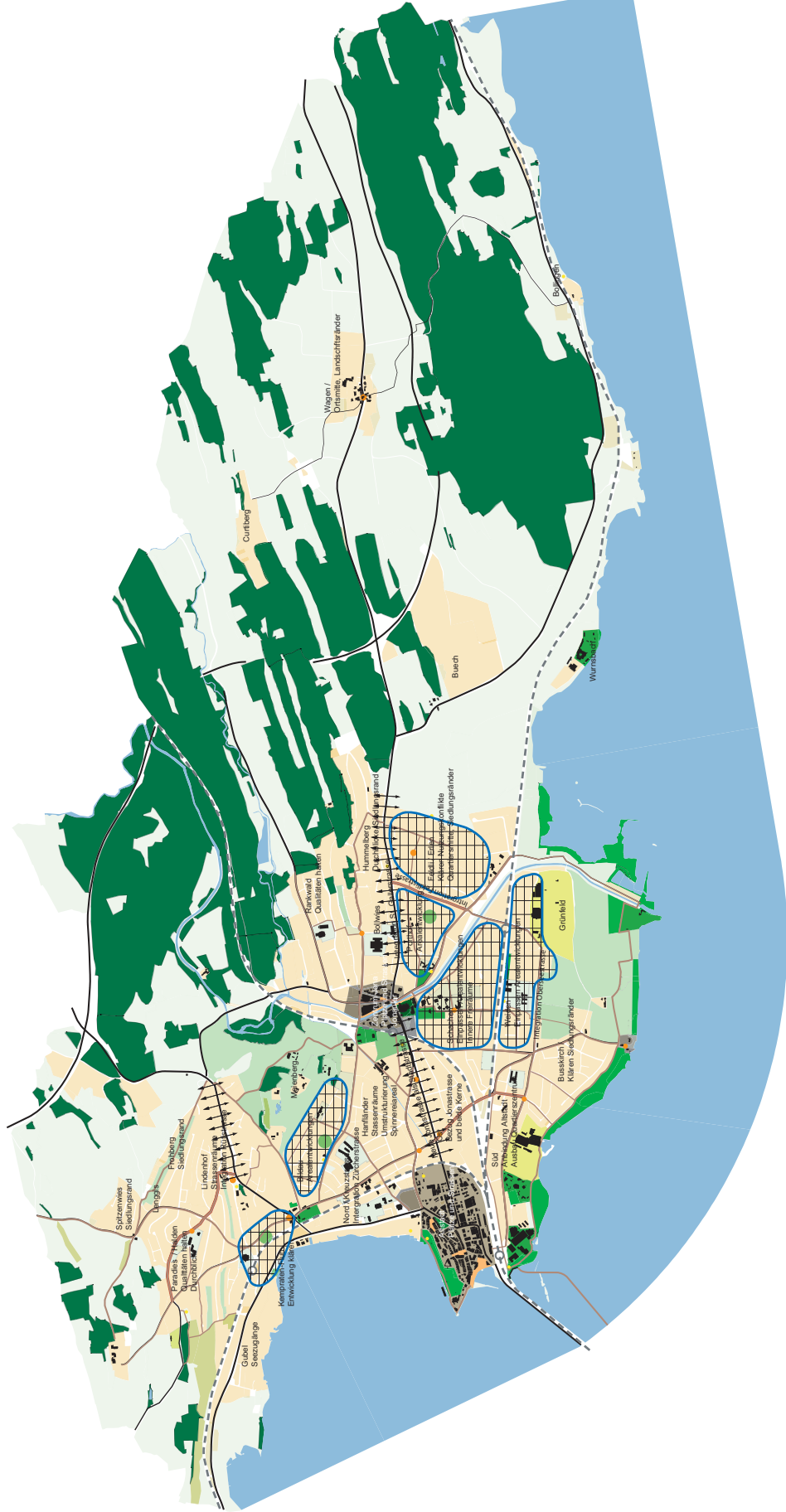
Fussgänger- und velofreundliche Gestaltung der quartiersinternen Wege und Strassen in Zusammenhang mit allfälligen Verkehrsberuhigungsmassnahmen oder Sanierungen.

## Festlegungen

- Lokale Identifikations- und Außenbereiche stärken und schaffen
- Arealentwicklungen ableiten, Nutzungen klären, Grenzgebiete sichern
- Wege und Straßen der Quartiere, Förderung Langsamverkehr
- Verkehrsberuhigung, Stressreduzierung
- Hauptstrassen integrieren
- Öffentliche Parkanlagen
- Integration Quartierfreizeite bei Anwalterbauungen
- Naherholungsruume im Siedlungsraum

## Orientierender Inhalt

- Öffentliche Bauten, Kerne
- Siedlungsgebiet
- Plätze Bestand
- Grünanlagen Bestand
- Sportanlagen Bestand
- Rebberge Bestand
- Spielplätze Bestand



### **3.8 Übergeordnete Struktur öffentlicher Räume**

#### **3.8.1 Ziele**

- I. Pflege und Bereitstellung eines gesamtstädtisches Angebot an öffentlichen Räumen für die Bevölkerung und Gäste der Stadt.
- II. Qualifizierung und Ergänzungen des öffentlichen Raums (Plätze, Aufenthaltsorte, Parkanlagen).

#### **3.8.2 Strassen und Wege als öffentliche Räume**

Die Grundstruktur des öffentlichen Raums Rapperswil-Jona ist als ein Gerüst aus Punkten und Linien zu verstehen, in das die einzelnen Quartiere und Bauareale eingefügt sind. Dieses Gerüst aus Strassen und Wegen dient neben der selbstverständlichen verkehrlichen Funktion dem Aufenthalt, der Begegnung aber auch der Orientierung im Siedlungsraum und Gliederung des Siedlungsgebietes. Insbesondere die Hauptlinien aus den übergeordneten Strassen und Wegen sollen als solche gestalterisch erkennbar sein und sich von den übrigen Strassenräumen unterscheiden. Wesentliche Bestandteile sind die historischen Strassen- und Ortsverbindungen, die die Ortsmitten mit den Aussenquartieren und der Umgebung verbinden.

Auch ohne Tunnellösung ist eine Integration der Hauptverkehrsstrassen in den Siedlungsraum anzustreben. Für das Zentrum Rapperswil muss eine stadtverträgliche Lösung gefunden werden, die auch ohne Tunnelprojekt eine Verbesserung der stadträumlichen Situation ermöglicht (Querungen, Geschwindigkeitsniveau, Querschnitte). Schlüsselprojekte hierfür sind der Stadthofplatz und der Bahnhofplatz.

Für die Achse Neue Jonastrasse sind gemäss GVO unabhängig von der Tunnellösung Gestaltungsmaßnahmen und Verbesserungen für den Langsamverkehr vorgesehen.

Festlegungen:

1. Strassenraumgestaltung der Hauptlinien Neu Jonastrasse, St. Gallerstrasse, Rütistrasse und Zürcherstrasse als stadtgerechte Hauptstrassen analog Massnahmenkatalog GVO.
2. Gestaltung ausgewählter Wege und Strassen der Quartiere in Abhängigkeit von Verkehrsberuhigungsmassnahmen als Aufenthalts- und Begegnungsorte

### 3.8.3 Plätze

Bei den Stadt- und Quartiersplätzen sind alle bestehenden und potentiellen Plätze der Zentren, die eine gesamtstädtische Bedeutung haben, dargestellt. Hauptanliegen ist die Reduzierung der Verkehrsbelastung und die Rückgewinnung von benutzbarer Platz- und Aufenthaltsfläche. Schwerpunktaufgaben bilden der Bahnhofplatz Rapperswil und der Bahnhofplatz Jona, sowie die Rückgewinnung von Cityplatz und Stadthofplatz in Abhängigkeit von allfälligen Verkehrsreduktionen (Tunnelprojekt). Neue Platz- oder Aufenthaltsflächen werden überwiegend in den Quartierszentren zur Stärkung der lokalen Identitäten vorgeschlagen.

Festlegungen:

1. Gestaltung Bahnhofplatz Rapperswil und Bahnhofplatz Jona in Abhängigkeit der Entwicklungskonzeptionen für die Bahnhofsareale
2. Rückgewinnung von Cityplatz und Stadthofplatz als städtische Platzanlagen (Abhängigkeit von Verkehrsreduktion/Tunnellösung)

### 3.8.4 Öffentliche Freiräume

Allgemein öffentliche Freiräume wie zum Beispiel Parkanlagen sind wichtige Aufenthaltsorte der städtischen Bevölkerung und sind Identifikationspunkte für die Quartiersbevölkerung (Definition allgemein öffentliche Freiräume vgl. Anhang). Zudem sind sie wichtige Elemente in der Siedlungsökologie. Ein hoher Standard bei den grünen öffentlichen Freiräumen gewinnt durch die Verdichtung des Siedlungsraumes zusätzlich an Gewicht.

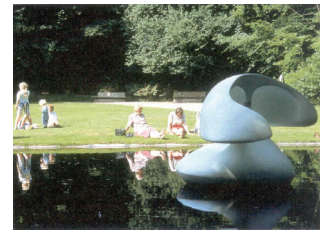
Für die vereinigte Stadt Rapperswil-Jona wird neben dem historischen Hirschpark und den Rosengärten ein neuer zentraler Freiraum auf dem Grünfels-Areal vorgeschlagen. Ein Gesamtkonzept, welches den Ort im städtebaulichen Umfeld, die Definition des Freiraumtyps und die kulturelle Entwicklung des Grünfels-Areals berücksichtigt, ist anstehend. Weitere quartiers- und wohnungsbezogene öffentliche Freiräume können zusammen mit den anstehenden Arealentwicklungen im Porthof, Schachen und Hanfländer realisiert werden. Der Freiraum Grünfels ist zudem Teil der inneren Landschaft vom Meienberg/Gaisrain bis zum See nach Busskirch und Stampf.

## *Images für siedlungsinterne grüne Freiräume in Rapperswil-Jona*

### **Freiraum Grünfels**

Charakter:

- grüner, grosszügiger, parkähnlicher Freiraum
- kulturelles Angebot
- Zentrumsfunktion, Mitte
- sehr belebte Stimmung, stark frequentiert



Beispiel:

- Stadtpark Uster
- Museumspark / Holland (Bild)
- Parkanlage Brühl / Wettingen
- Stadtpark Biel

### **Quartierfreiräume der Arealüberbauungen**

Charakter:

- Spezielle Nutzung pro Quartierfreiraum (z.B. Boule, Schach, Volleyball, Spielplatz)
- Wichtige Funktion im jeweiligen Quartier
- entstehen im Zusammenhang mit einer Arealentwicklung
- ruhige Stimmung, mittel frequentiert
- liegen direkt an Strassen/Wegen/öff. Gebäudenutzungen



Beispiel:

- Heiligfeld / Zürich
- Aussenanlagen von Gemeinschaftszentren in Zürich

### **Uferpark Kempraten**

Charakter:

- Öffentlicher Seezugang mit Aufenthaltsmöglichkeit am See
- Spezifische Nutzungen im Zusammenhang mit dem See



Beispiel:

- Seeufer / Pfäffikon SZ



Festlegungen:

1. Einrichtung eines allgemein nutzbaren Freiraumes auf dem Grünfelsareal. Integration der Villa und der kulturellen und gesellschaftlichen Potentiale der Gesamtanlage. Ausarbeiten eines Programms für einen Wettbewerb.
2. Schaffung von Quartierfreiräumen innerhalb der grossen Arealentwicklungen Porthof, Hanfländer, Kempraten/Fluh.
3. Öffentlicher Seezugang in Kempraten.

**3.8.5 Innere Landschaft / Naherholung im Siedlungsgebiet**

Die noch ablesbare Zäsur zwischen Rapperswil und Jona, die nördlich des Bahnhofs Jona durch den Meienberg und südlich aus zur Zeit unbebauten Grundstücken, Infrastrukturstandorten mit Schulen und Friedhöfen besteht, soll durch weitere Grünflächen und die Intensivierung der Naherholungsräume (Definition Naherholungsraum vgl. Anhang) sowie ggf. zusätzliche Infrastruktur gestärkt werden. Diese innere Landschaft erstreckt sich vom Meienberg bis nach Busskirch/Stampf und verläuft parallel zur Jona. Für die Naherholung wird der Raum Busskirch-Grünfeld-Stampf eine zunehmende Bedeutung bekommen. Die bestehenden Sport- und Freizeitnutzungen können durch zusätzliche Wege und Landschaftselemente ergänzt werden (vgl. Kap.3.9).

Für die innere Landschaft ist ihre sehr starke Durchgrünung charakteristisch. Sie enthält wenig Hochbauten und ist damit mehr oder weniger unverbaut. Die innere Landschaft ist als übergeordnetes Element im Stadtgefüge zu betrachten und hat unterschiedliche Ausprägungen des Öffentlichkeitsgrades. Der Raum beinhaltet die unterschiedlichsten Arten von Freiräumen:

<b>Freiräume der Inneren Landschaft</b>	<b>Beispiele heute</b>	<b>Beschrieb / Charakteristik / Konzept</b>
<p><b>Sportanlagen</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fussballplätze Grünfeld</li> <li>- Tennisplätze Grünfeld</li> <li>- Leichtathletik- Anlage Grünfeld</li> <li>- Campingplatz</li> <li>- Strandbad Stampf</li> <li>- Hafenanlage Stampf</li> </ul>	<p>Sportinfrastruktur-Anlagen, spezielle Sport- oder Erholungs-Nutzung</p>

---

**Landwirtschaftsflächen**



- Intensiv-Obstgärten /Streuobstwiesen im Busskirchacker
- Wiesen Gaisrain und Meienberg

Durch die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung geprägte Freiräume, die gleichzeitig als Naherholungsräume fungieren

---

**Gärten und Anlagen**



- Röm.-kath. Kirche (Aussenraum mit Friedhof)
- Schulhaus und Kindergarten Schachen
- Schulhaus Weiden
- Alters- und Pflegeheim Bühl
- Landschaftsgarten Meienberg
- Aussenanlage Jugendherberge
- Div. Privatgärten
- Div. Kinderspielplätze

Aussenräume zu den jeweiligen Gebäuden, nutzungsbezogene Gestaltung, öffentlich oder privat

---

**Festlegungen:**

1. Berücksichtigung der Durchlässigkeit und Durchgrünung bei den anstehenden Arealentwicklungen im Frohbühl und Schachen
2. Aufwertung Landschaftsraum und Formulierung Siedlungsränder für den Bereich Busskircheracker/Hessenhof und Meienberg

### Festlegungen

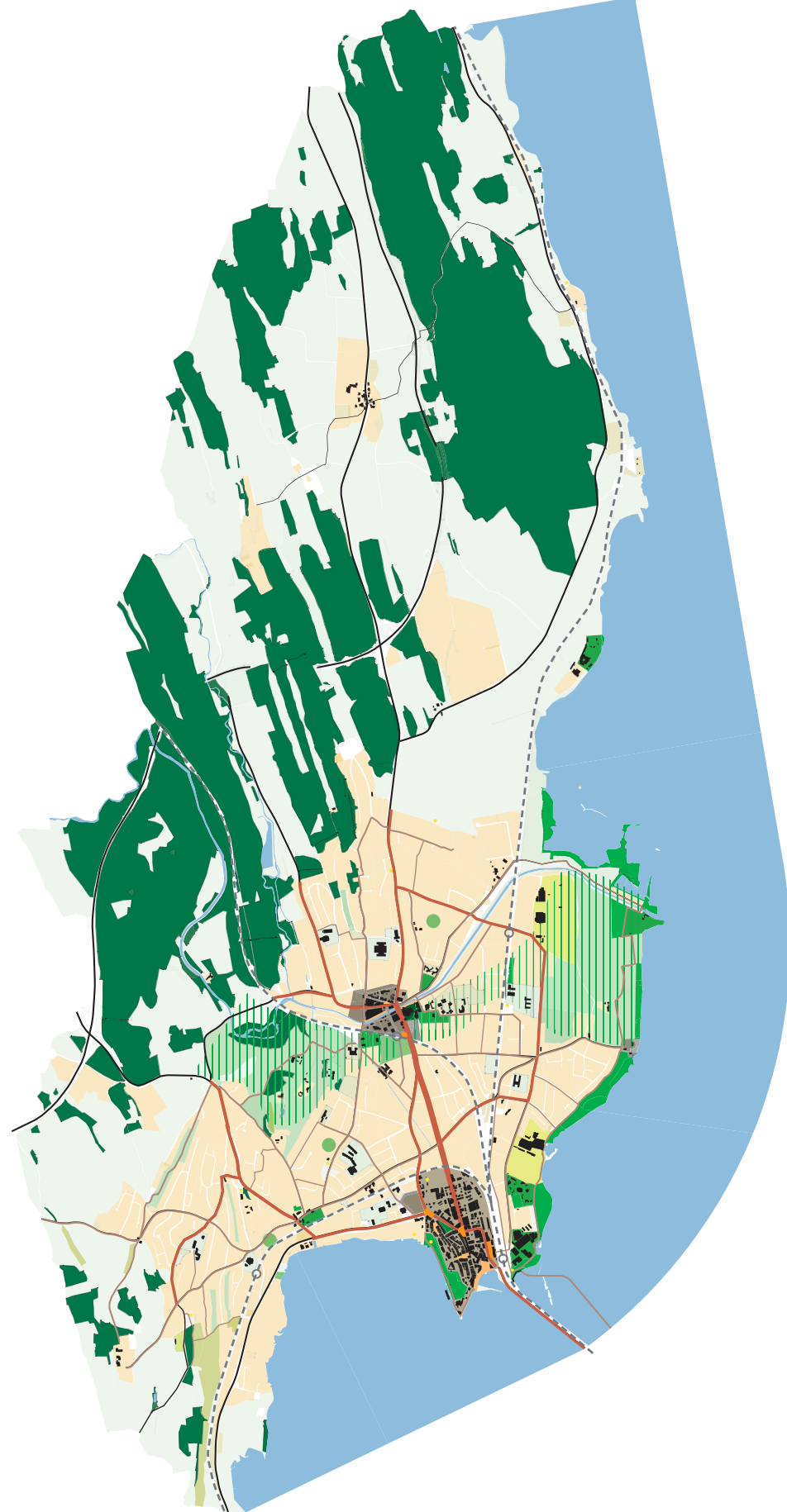
- Plätze und Straßen
- Stadtplätze
- Aufgeweitete Stadtrassen, Hauptachsen
- Aufgeweitete Querverstrass, Wege im Siedlungsgebiet

### Freiräume

- Öffentliche Freiräume, Parkanlagen
- Integration Quartierfreiräume bei Anwalterbauungen
- Naherholungsstrukturen im Siedlungsraum
- Innere Landschaft

### Orientierender Inhalt

- Öffentliche Bauten, Kerne
- Siedlungsgebiet
- Plätze Bestand
- Grünanlagen Bestand
- Sportanlagen Bestand
- Robbergrün Bestand
- Spielplätze Bestand
- Wald
- Landwirtschaft, sonstige Grünflächen



### **3.9 Landschaftsqualität und Naherholung**

#### **3.9.1 Ziele**

- I. Schützen und verdeutlichen der vorhandenen landschaftlichen Qualitäten (Beispiele S. 42ff).
- II. Aufwertung der Naherholungsräume um Lenggis, Äusseren Wald, Joner Wald, Joner Allmeind (exkl. Naturschutzgebiet) und Busskirch Grünfeld.
- III. Schaffung vermehrt öffentlicher Bereiche am See, insbesondere auf Höhe Kempraten.
- IV. Aufwertung des Landschaftsbildes um das Dorf Wagen.
- V. Festlegung der Lage und Gestaltung der Siedlungsränder an wichtigen Orten.

#### **3.9.2 Aufwertung der einzigartigen Landschaft**

Die Schichtrippen- und Hügellandschaft hat eine hohe gestalterische Kraft und Qualität. Sie zeichnet sich durch die typische Bewaldung der Flanken und Kuppen und der landwirtschaftlichen Nutzung der vielerorts feuchten/vernässten Mulden aus. Die Naturschutzgebiete strahlen Urtümlichkeit aus und wirken durch die Unzugänglichkeit als Land der Projektionen.

Diese Qualitäten sind zu erhalten. Die Wahrnehmbarkeit dieser Qualitäten wird räumlich und mental verstärkt. Die Bevölkerung soll sich dieser Qualitäten vermehrt bewusst sein und die Qualitäten vermehrt vor Ort wahrnehmen können. Rahmenbedingung ist der Erhalt einer der Landschaft angemessenen Nutzung und Pflege.

#### **Festlegungen**

1. Die Schichtrippen sind bewaldet. Dieses Prinzip gilt es zu erhalten und vereinzelt zu verstärken.



2. Die bestehenden Aussichtspunkte sollen erhalten und unverbaut bleiben. Sie werden bewusst sichtbar gemacht und können u.U. mit Plattformen und Kleinbauten versehen werden. Es sind offene, unbestockte Flächen.



3. In der Schichtrippenlandschaft sollen weitere Querwege (rechtwinklig zu den Rippen) geschaffen werden. Damit wird das Erleben der Abfolge von Mulden, steilen Rippen und flachen Flanken vermehrt ermöglicht.



4. Die bestehenden Höhenwege sind zu erhalten. Netzlücken werden ergänzt.



### 3.9.3 Wachsende Bedeutung der Naherholung

Neben dem heutigen Naherholungsgebiet (Definition Naherholungsgebiet vgl. Anhang) Äusserer Wald wird das Gebiet um Lenggis, Aspwald, Jonerwald, Joner Allmeind (erweitert bis St. Gallerstrasse), Busskirch-Grünfeld-Stampf neu für die Naherholung priorisiert. Den einzelnen Naherholungsräumen werden bestehende und - nach Bedarf - neue Naherholungsnutzungen zugeordnet und attraktiv umgesetzt. Dabei sind die landschaftsgestalterischen und ökologischen Werte zu sichern und zu fördern.

Der Ausgestaltung der Ruheplätze ist auf dem gesamten Gemeindegebiet verstärkte Aufmerksamkeit zu schenken. Die Naherholungsgebiete sollen für Fussgängerinnen und Velofahrer optimal erschlossen sein.

Die Naherholungsgebiete ziehen sich wie ein Gürtel um das Siedlungsgebiet. Aufgrund verschiedener landschaftlicher Charakteristiken, bestehender und potenzieller Nutzungen soll jedes Naherholungsgebiet ein eigenes Schwerpunktthema bezüglich Gestalt und Nutzung aufweisen.

<b>Naherholungsgebiet/ Nutzungs- Schwerpunkte</b>	<b>Landschaftliche Charakteris- tik</b>	<b>Konzeptionelles Thema</b>
<p><b>Lenggis</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spazierwege</li> <li>- Wanderweg/ Höhenweg</li> <li>- Aussichtspunkte</li> <li>- Sitzgelegenheiten</li> </ul>	<p>Schöne Aussichtslage, Übergangsgebiet Siedlung zur Landschaft, kleine Naturschutzgebiete (Feuchtgebiete)</p>	 <p><b>Flanieren und spazieren mit Aussicht</b></p>
<p><b>Äusserer Wald</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verschiedenste Lauf-Einrichtungen (Finnenbahn, Laufftreff, beschilderte Joggingstrecken usw.)</li> </ul>	<p>Wald mit Waldlichtungen und Waldbuchten, Taleinschnitt mit Bahnlinie</p>	 <p><b>Laufen im Wald</b></p>
<p><b>Aspwald</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bikerouten</li> <li>- Erweitertes Laufgebiet mit neuen Verbindungen zum „Äusseren Wald“</li> </ul>	<p>Schichtrippe, bewaldet, kleine Täler, Naturschutzgebiete</p>	 <p><b>Biken im Wald</b></p>
<p><b>Jonerwald</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wandern</li> <li>- Lagern</li> </ul>	<p>Höhenzüge, Täler mit Feuchtgebieten, Naturschutzgebiete, abwechslungsreich, grosse Waldflächen, idyllische Landschaft</p>	 <p><b>Extensives, kleinräumiges Naherholungsgebiet mit wenig Infrastruktur</b></p>



---

**Joner Allmeind**

- Wandern
- Spazieren
- Lagern
- Themenwege

Vom Naturschutzgebiet geprägtes Gebiet, naturnah, extensiv, kontrastbildend zur Siedlung



**Naturerlebnis und Beschaulichkeit**

---

**Busskirch-Grünfeld-Stampf**

- Ballsportarten
- Strandbad
- Bootshafen
- Skateinrichtung
- Festplatz

Sportanlagen, Intensivkulturen, Seenähe



**Intensive Sportarten, Grossgruppen, Ort der Jugendlichen, Ländlichkeit**

---

Bei den Landschaftsräumen Meienberg, Joner Allmeind und Busskirch – Grünfeld ist in Zukunft ein stärkerer Nutzungsdruck von den direkt angrenzenden, dicht besiedelten Gebieten zu erwarten. Beim Landschaftsraum Meienberg besteht grundsätzlich kein oder nur ein sehr geringer Handlungsbedarf, bei der Joner Allmeind und bei Busskirch – Grünfeld ist eine Vertiefung mit Schwerpunktbereichen nötig:

***Das Naherholungsgebiet Joner Allmeind***

Der Naherholungsraum Joner Allmeind (zwischen St. Gallersstrasse und See) zeichnet sich durch das anliegende Naturschutzgebiet aus. Eine eindrückliche Natur- und Kulturlandschaft formt den Ort. Prägend soll in diesem Naherholungsraum das Thema Landschaftswahrnehmung, Naturerlebnis, alltägliche ruhige Erholung sein. Spazieren, joggen, sitzen sind die hauptsächlichen Tätigkeiten. Velogängige Fusswege, Spielplatz am Siedlungsgebiet, Ruheplätze auch mit Feuerstelle an Wegkreuzungen sind im Landschaftsraum verteilt.

***Das Naherholungsgebiet Busskirch – Grünfeld - Stampf***

Der Raum Busskirch – Grünfeld liegt in einem grossen Grundwasserschutzgebiet und wird von der landwirtschaftlichen Nutzung und von Sportanlagen geprägt. Diese vorgegebenen Themen sollen bedarfsgerecht weiter verstärkt werden. Das ganze Naherholungsgebiet Busskirch - Grünfeld ist ein Puzzle von bereits vorhandenen Nutzungen. Es sind dies Obstgärten, Sportanlagen und Naherholung. Zudem ist eine allmendartige Nut-

zung (Ballonplatz usw) denkbar. Auf die verschiedensten Bedürfnisse kann in diesem Bereich jeweils eingegangen werden.

Das Gebiet eignet sich besonders für die Aufnahme von zukünftigen Freizeit- und Sportbedürfnissen. Die Kontraste zwischen Ländlichkeit und Sport/Freizeit können weiter akzentuiert werden.

Die Siedlungsränder werden mit extensiven Obstgärten gefasst. Hier findet eine gestalterische Verdichtung gegen die Ränder statt.

Festlegungen:

1. Zur langfristigen Abstimmung von Naherholung, Landschaftsbild, Landwirtschaft, Natur, Erschliessung und Wege sollen für die beiden Gebiete Joner Allmeind und Busskirch-Stampf Nutzungs- und Landschaftsentwicklungskonzepte festgelegt werden.

#### **3.9.4 Seeufer**

Das Seeufer soll punktuell durch vermehrte Zugänge zum See und Orte am See für die öffentliche Erholungsnutzung aufgewertet werden. Die Abschnitte des Seeufers werden ökologisch aufgewertet und optimiert in Bezug auf die Trennung zwischen Naturschutzflächen und Erholungseinrichtungen. Dadurch können die privaten Interessen gewahrt werden und für die Öffentlichkeit dem Bedürfnis der Zugänglichkeit am See entgegengekommen werden. Bei Baugebieten soll auf eine Umsetzung geachtet werden.

Festlegungen:

1. Sicherung von öffentlichen Seezugängen im Bereich Kempraten im Zusammenhang mit Arealentwicklungen

#### **3.9.5 Landschaft Wagen**

Um die Ortschaft Wagen wirkt die Landschaft leer und der Reichtum an Strukturen und räumliche Gliederungen, die die Wagen umgebende Schichtrippenlandschaft ausweist, fehlt. Die Siedlungsränder von Wagen wirken in den Neubaugebieten nicht in die Landschaft integriert.

Mit einfachen Mitteln, aufgrund bestehender Strukturen, ist die Landschaft um Wagen anzureichern. Dabei soll vorwiegend mit pflanzlichen Mitteln gearbeitet werden.



Folgende Liste beinhaltet konzeptionelle Ansätze, Elemente und ergänzende Vorschläge, wie der Landschaftsraum Wagen aufgewertet werden soll:



- Alleen/Baumreihen/Einzelbäume als Verbindungselemente zwischen der Ortschaft Wagen und der Landschaft entlang der Hauptstrasse
- Mit Obstgärten soll eine Verzahnung zwischen der Landschaft und dem Siedlungsraum hergestellt werden.
- Der Landschaftsraum Wagen soll mit kleineren Niederhecken, wenigen Einzelbäumen, Buntbrachen usw. aufgewertet werden.
- Einerseits sollen Bäche geöffnet werden, andererseits gilt es Bäche zu revitalisieren (Bachbett und/oder Bestockung).

Entlang der Bachläufe und in den Obstgärten sollen extensive Wiesen resp. Weiden angelegt werden.

Festlegungen:

1. Ausarbeitung eines Konzepts zum Landschaftsbild für den Raum Wagen auf Basis der konzeptionellen Ansätze

### **3.9.6 Siedlungsränder**

Vereinzelte Siedlungsränder sind dem heutigen Landschaftsbild abträglich und müssen aufwertgewertet werden. Zudem festigen gestaltete Siedlungsränder die Grenze des Siedlungsgebietes. Aufgrund der Topografie und vorhandenen Strukturen sind wichtige zukünftige Siedlungsränder festzulegen und sie zu formulieren. Die dabei entstehende Möglichkeit zur ökologischen Aufwertung dieser Nahtstelle soll genutzt werden.

Die Formulierung der Siedlungsränder dient dem Stadt- und Landschaftsbild, erhöht zusätzlich den ökologischen Wert dieser Orte und unterstützt die ökologische Vernetzung. Die Siedlungsränder sollen aus der Nähe, aus der Ferne wie auch von Aussichtspunkten eine befriedigende optische Erscheinung der Landschaft und der Siedlung ermöglichen.

## metron

Von Bedeutung für den Siedlungsrand sind Gebäudehöhen, die Gebäudelängen, die Gestalt der Fassaden und die Durchgrünung der an den Siedlungsrand angrenzenden Parzellen. Aufgrund der örtlichen Situation wurden folgende Typen von Siedlungsrändern für Rapperswil-Jona entwickelt:

Das Konzept der Gestaltung der Siedlungsränder fliesst in den kommunalen Richt- und Zonenplan vereinfacht ein. Sie werden abhängig von Bauvorhaben auf den betroffenen Parzellen und mit der Überbauung eines an den Siedlungsrand angrenzenden Grundstück realisiert.

Festlegungen:

1. Die Siedlungsränder sollen gestützt auf die konzeptionellen Vorgaben in der Richt- und Nutzungsplanung, bei Sondernutzungsplanungen, Arealentwicklungen und öffentlichen und privaten Bauvorhaben bewusst gestaltet werden.

### **3.10 Sicherung ökologischer Qualitäten und Werte**

#### **3.10.1 Ziele**

- I. Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet im Zuge der angestrebten Innenentwicklung.
- II. Ökologische Vernetzung gemäss dem vorliegenden Vernetzungskonzept ausserhalb und im Siedlungsgebiet (u.a. bestehendes Konzepte schrittweise umsetzen).
- III. Aufwertung von Waldrändern.

#### **3.10.2 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet**

Das Siedlungsgebiet soll einen optimal möglichen ökologischen Wert aufweisen. Dabei sollte bei Bauvorhaben der ökologische Ausgleich ständig und qualitativ gut umgesetzt werden. Freiräume wie Parks, Bäder, Schulanlagen, Brachen etc. verfügen über Potential zur Schaffung von ökologischen Werten. Die Massnahmen betreffen Ausgleichsmassnahmen im Siedlungsraum (Gebäudebegrünung, Flachdachbegrünung, naturnahe Umgebungsgestaltung, ökologische Vernetzung entlang Gewässern, Wegen usw.) und Massnahmen in der Landschaft (Biodiversität, Spektrum an heimischer Flora und Fauna, wertvolle Lebensräume usw.). In der nachfolgenden Planung werden Vorgaben definiert und Anreize geschaffen.

#### **Gesetzliche Grundlagen**

- Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) Art. 18b, Abs. 2
- Natur- und Heimatschutzgesetzverordnung (NHV) Art. 15
- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht Kanton St. Gallen, Baugesetz Art. 4-8, Art. 102

#### **Gesetzliche Bestimmungen / Definition des ökologischen Ausgleichs**

Art. 18b, Abs. 2 NHG verpflichtet die Kantone, *in intensiv genutzten Gebieten inner- und ausserhalb von Siedlungen für ökologischen Ausgleich mit Feldgehölzen, Hecken, Uferbestockungen oder mit anderer naturnaher und standortgemässer Vegetation zu sorgen.* Laut Art. 15 NHV *bezweckt der ökologische Ausgleich insbesondere, isolierte Biotope miteinander zu verbinden, nötigenfalls auch durch die Neuschaffung von Biotopen, die Artenvielfalt zu fördern, eine möglichst naturnahe und schonende Bodennutzung zu erreichen, Natur in den Siedlungsraum einzubinden und das Landschaftsbild zu beleben.*

#### **Entwicklung des Siedlungsgebiets in Rapperswil-Jona**

Mit der bereits laufenden und sich in Zukunft voraussichtlich verstärkenden Verdichtung im Siedlungsgebiet werden Grünflächen, davon auch naturnahe Flächen verschwinden. Eine Verdichtung ist vor allem in unternutzten 2- und 3-geschossigen Wohnzonen sowie in zentral gelegenen Gewerbearealen zu erwarten.

## **Ziele des ökologischen Ausgleichs**

Das Hauptziel des ökologischen Ausgleichs ist die Kompensation von naturfremden Nutzungen und die Verbesserung der ökologischen Gesamtbilanz. Den einheimischen Tieren und Pflanzen soll auch ausserhalb geschützter Biotope ausreichend Lebensraum zur Verfügung stehen. Erreicht werden kann dies unter anderem durch:

- Vernetzung isolierter Biotope
- Neuschaffung von naturnahen Lebensräumen
- Förderung der Artenvielfalt
- Naturnahe und schonende Bodennutzung
- Struktureichtum der Landschaft / Belebung des Landschaftsbildes

Der ökologische Ausgleich im Siedlungsraum dient nicht nur den Pflanzen und Tieren. Ein lebendiger und attraktiver Aussenraum erhöht auch die Lebensqualität für die BewohnerInnen.

## **Mögliche Inhalte / Massnahmen des Ökoausgleichs im Siedlungsgebiet**

- Vernetzungselemente, z.B.:
  - Bäche mit beidseitig bachbegleitenden Grünflächen / Hecken / Krautsäumen
  - Baumreihen und Alleen entlang von Strassen
- Trockenstandorte, Ruderalflächen (Sand- und Kiesflächen)
- Magerwiesen, naturnahe Wiesen, Blumenrasen
- Unversiegelte (Verkehrs-)Flächen
- Retention und Versickerung von Meteorwasser
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Feuchtbiotope
- Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Arten
- Hecken, Gehölze, Einzelbäume, Obstbäume
- Kleinstrukturen wie Stein- und Holzhaufen
- Unverfugte Treppen und Stützelemente (Trockenmauern, Drahtschotterkörbe)
- Nistgelegenheiten für Tiere (Fledermäuse, Vögel, Solitärbiene ... )

## **Umsetzung**

In der Bau- und Zonenordnung von Rapperswil-Jona sind die Vorgaben und Anforderungen an den ökologischen Ausgleich im Zusammenhang mit öffentlichen und privaten Bauvorhaben festzulegen.

Die Stadtgemeinde übernimmt bei der Umsetzung Vorbildfunktion. Sie setzt den ökologischen Ausgleich beispielhaft um und richtet die Pflege und den Unterhalt dieser Anlagen auch auf den Erhalt und die Förderung der ökologischen Werte aus. Bei Neuanlagen ist in Ausschreibungen und in Wettbewerben die Anforderungen des ökologischen Ausgleichs zu definieren. Für die private Bauherrschaften ist eine fachlich qualifizierte Beratung anzubieten .

Festlegungen:

1. Die Stadt Rapperswil-Jona fördert den ökologischen Ausgleich bei Neubauvorhaben und betreibt entsprechende Grundlagen- und Aufklärungsarbeit.
2. Für die Umsetzung ökologische Ausgleichsmassnahmen werden Anreize geschaffen wie Nutzungsbonus und erleichterte Bestimmungen für die bauliche Umsetzung.
3. Der ökologische Ausgleich wird in Rapperswil-Jona in der Bau- und Zonenordnung verbindlich verankert.

Illustrationen:



Hecke aus einheimischen Gehölzen



Ruderalvegetation



Bach mit naturnahen Ufern im Siedlungsgebiet



Bepflanzte Drahtschotterkörbe anstelle Betonmauer



Extensive Dachbegrünung anstelle Kiesdächer



Spielplatz und Natur

### 3.10.3 Ökologische Vernetzung

Vernetzende Elemente wie Gewässer, Hecken, Hochstamm-/Feldobstbäume, Streueflächen, Wiesen/Weiden und Baumreihen/Alleen sollen im und ausserhalb des Siedlungsgebietes nach Möglichkeit realisiert und erhalten werden. Die Inhalte und Aussagen der bestehenden Vernetzungsprojekte Eschenbach/Jona (Teil Jona) und Bollingen sind aktuell und sollen weiterverfolgt werden. Für den Siedlungsraum ist die ökologische Vernetzung neu zu formulieren.

Festlegungen:

1. Die bestehenden Vernetzungsprojekte werden umgesetzt (Vernetzungskonzept Eschenbach / Jona, Juli 2004. Vernetzungskonzept Bollingen, 2005).

Eine ökologische Vernetzung wird innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes gefördert.

### **3.10.4 Natur- und Landschaftsschutzgebiete**

Naturschutzgebiete sind meist kleinflächige Gebiete mit einer charakteristischen Flora und Fauna. Sie erfordern einen umfassenden Schutz. Im kantonalen Richtplan sind die nationalen und regionalen Naturschutzgebiete (Hoch- und Flachmoore, Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen und die übrigen Naturschutzgebiete) aufgeführt. Daneben existiert eine grosse Zahl von kommunalen Naturschutzgebieten. Abgesehen von Pflegemassnahmen sollen in den Naturschutzgebieten keine menschlichen Einwirkungen stattfinden.

Landschaftsschutzgebiete umfassen Landschaften und Landschaftsteile, die sich durch ihre Vielfalt, Einmaligkeit und Schönheit auszeichnen. Sie haben eine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Im Richtplan sind die Objekte als Landschaftsschutzgebiete (BLN-Gebiete [Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung], Moorlandschaften von nationaler Bedeutung und übrige Landschaftsschutzgebiete) bezeichnet.

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen sollen die Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete ungeschmälert erhalten bleiben.

Sämtliche bestehende Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie vernetzende Elemente sind im Plan „Ist- Zustand“ des Vernetzungsprojektes Eschenbach/Jona (Teil Jona, M 1:7'500, 09.07.2004) umfassend und übersichtlich dargestellt.

**Festlegungen:**

**Städteglieder**

- Typ Begrenzung
- Typ Verzahnung
- Typ Hineinsetzen
- Typ Vornutzen
- Typ Kontrast

- Freiäume in Siedlungsgebiet
- Freibaum Grünfläche
- Innere Landschaft

**Seeufer**

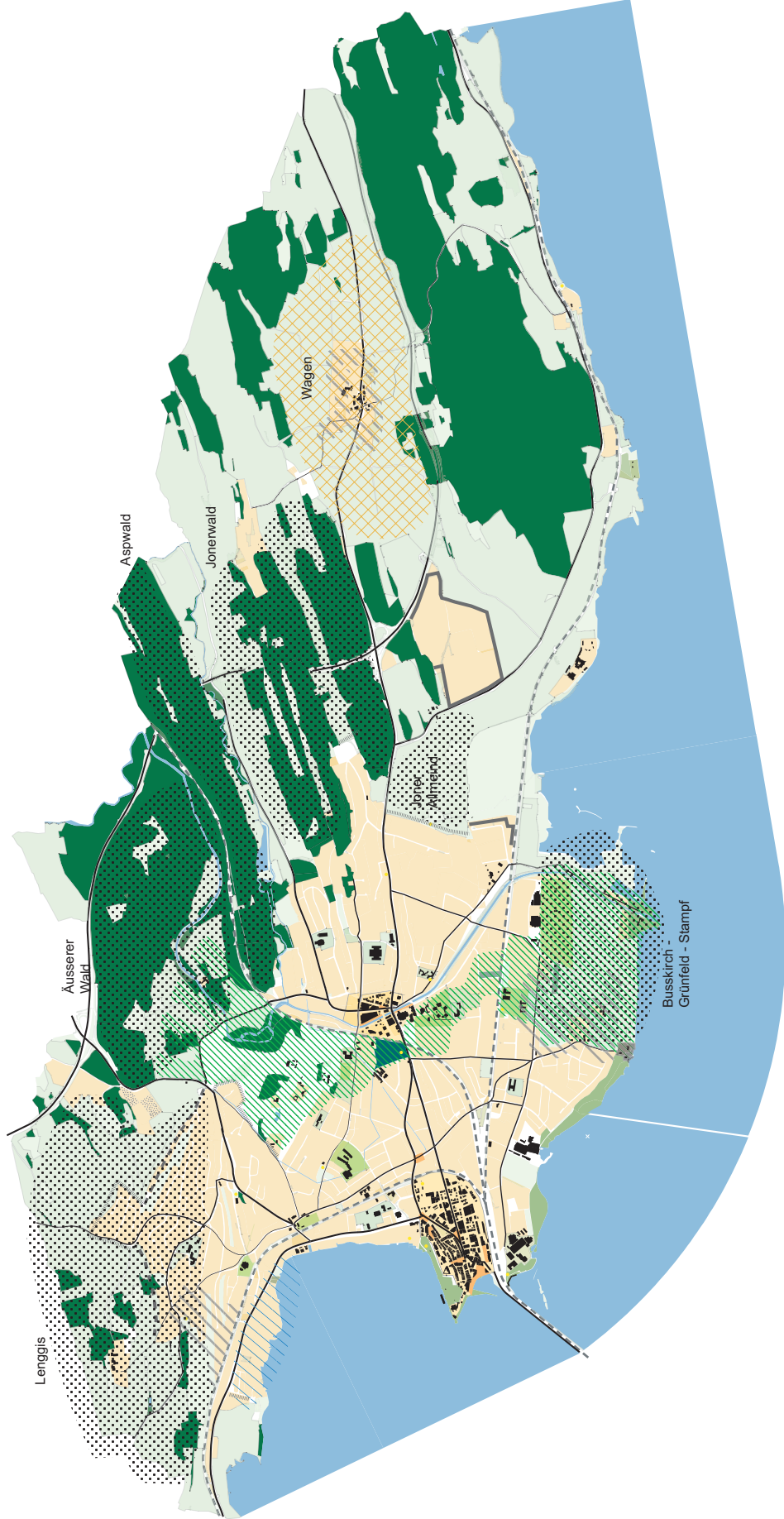
- Seeungsgebiet mit öffentlichen Seezugängen

**Naherholung und Landschaftsbild**

- Naherholungsgebiete
- Landschaft Wegen

**Orientierender Inhalt**

- Orientales Grundstübe
- Pflanze
- Seenlagen
- Spieleplätze
- Uferlinie
- Weitere Orientierungen (Schulhäuser, Friedhöfe, Sportanlagen)



Rapperswil-Jona

**Masterplan Raumentwicklung und Verkehr**  
 Teilkonzept Siedlung und Landschaft  
 Themenplan Landschaft und Ökologie

metron



Metron Landschaft AG

Projekt-Nr.: 813.007

Standort: Lenggis

Standort-Nr.: 101.003

Standort-Nr.: 101.003

Standort-Nr.: 101.003

Standort-Nr.: 101.003

Standort-Nr.: 101.003

Standort-Nr.: 101.003

Standort-Nr.: 101.003

Standort-Nr.: 101.003

Standort-Nr.: 101.003

Standort-Nr.: 101.003

Standort-Nr.: 101.003

Standort-Nr.: 101.003

## **4 Anhang**

### **4.1 Definitionen und Richtwerte Freiräume**

#### **Allgemein öffentliche Freiräume**

Unter *allgemein öffentlichen Freiräumen* werden sämtliche nutzungs offene Freiräume im Siedlungsraum gezählt, die einen öffentlichen Charakter aufweisen. Sie beinhalten eine grosse Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten an einem Ort und sind Orte der Öffentlichkeit. Beispiele an Nutzungen: verweilen, ausruhen, zuschauen, liegen, sonnen, spielen (Kleinkinder – Pensionierte), spazieren, essen, trinken, kommunizieren, feiern, festen, lesen, musizieren. Es sind vorwiegend Parks und Plätze, die diese Aufgabe erfüllen. Auch können in Teilbereichen oder anteilmässig Schulhausanlagen, Promenaden u.ä. dazugezählt werden.

Zur Berechnung des Bedarfs an allgemein öffentlichen Freiräumen werden in der Schweiz folgende Werte verwendet (Stadt Zürich):

- 8 m<sup>2</sup> / Einwohner
- 5 m<sup>2</sup> / Arbeitsplatz
- Erreichbarkeit des Ortes: 5 Minuten (Deutschland), 5-7 Minuten (Arbeitende Stadt Basel), 7-10 Minuten Einwohner Stadt Basel) und bis 10-15 Minuten (Stadt Zürich)

Zur Erarbeitung des Naturplans, Teilkonzept Siedlung und Landschaft wurden qualitative und ortsbezogene Kriterien zur Konzeption von allgemein öffentlichen Freiräumen verwendet.

#### **Naherholungsräume / Naherholungsgebiete**

Die Naherholungsräume resp. Naherholungsgebiete liegen in der näheren Umgebung der Siedlung. Sie eignen sich für extensive Erholung wie wandern, spazieren, Velo fahren, können aber auch intensivere Bereiche wie Feuerstelle, Bikeanlage etc. enthalten. Sie sind zu Fuss in 15 Minuten erreichbar. Ihr Öffentlichkeitsgrad beschränkt sich, wenn überhaupt, auf punktuelle Einrichtungen. Die Landschaftserfahrung hat einen hohen Stellenwert.

Es sind in der Regel landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete, die sich bei entsprechender Einrichtung und Qualität des Landschaftsbildes für die Naherholung eignen. In Rapperswil-Jona sind auch Seeuferweg und der Hurdensteg teilweise Teil des Naherholungsgebietes.



## 4.2 Beschreibung der angewendeten Siedlungsrand-Typen

Siedlungsrand-Typ	Beschrieb	Referenzbild
<p><b>Typ Begrenzung</b></p>  <p>- Kuppe bleibt von Bebauung frei - Blick wird nicht behindert Beispiel: Lenggis, Froberg</p>	<p>Die Kuppe der Schichtrippe bestimmt den Siedlungsrand. Die Bauten werden von Seite Agrarlandschaft Aufgrund ihrer Lage und Höhe kaum oder nicht wahrgenommen.</p>	 <p>Orte: Lenggis</p>
<p><b>Typ Verzahnen</b></p>  <p>- Verzahnung mit der Landschaft - Landschaft „fließt“ ein, unklare Grenzen Beispiele: Wägen, Buszkirchen</p>	<p>Die Agrarlandschaft soll in den Siedlungsraum optisch hineinfließen und der Siedlungsraum greift in die Agrarlandschaft hinein. Es entsteht ein abwechslungsreiches Hervor- und Zurückspringen, welches auf Topografie, bestehende Bauten, Naturschutzgebiete und deren Pufferzone reagieren kann. Die Bauten am Siedlungsrand sind tiefer als die weiter innen liegenden Bauten und die Parzellen sind weniger dicht bebaut als die innenliegenden Parzellen. Ein breiteres Band von einem gestalteten Raum aus Hochstammobst- oder Rebkulturen bildet die Verzahnung.</p>	 <p>Orte: Paradies (Lenggis), Buszkircheracker, Wägen</p>

**Typ Hineinsetzen (nur bei Neubaugebieten)**

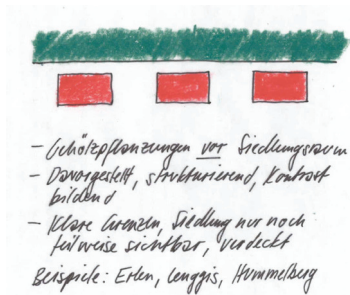


Auf der Bauparzelle wird der Siedlungsrand ausgebildet. Es sind Einzelbäume, Nieder- bis Baumhecken, die Verwendung finden.



Orte: Joner Allmeind, Buech

**Typ Vorsetzen (nur an ausgewählten Orten)**

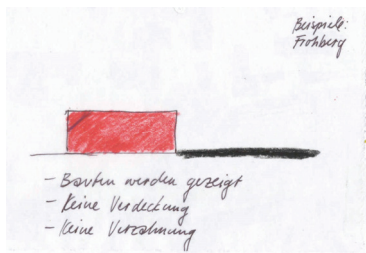


Heute schon bestehende Siedlungsränder, welche eine Verbesserung des Landschaftsbildes auf schmalen Raum erfordern, werden durch das Vorsetzen eines Elements gebildet. Das Siedlungsgebiet wird optisch zum grossen Teil abgedeckt. Es kann eine Baumreihe oder andere Gehölzstrukturen entlang eines Weges oder eines Fließgewässers sein.



Orte: Joner Allmeind, Meienberg, Schrannen (Lenggis), Hummelbergstrasse

**Typ Kontrast**



Es soll aber auch Siedlungs- ränder geben, bei denen die Bauten direkt und ohne Vor- pflanzung aus der Agrar- landschaft wahrgenommen werden können. Es sind vorwiegend kleinere Bauge- biete und Solitärbauten. Auch sollte dieser Typus punktuell in den anderen Typen enthalten sein.



Orte: Schönau (Lenggis)