



**ARCHITEKTUR
FORUM
OBERSEE**

An
Projektgruppe OPR
Rapperswil-Jona

Besprechung Baureglement AFO & Stadt Rapperswil-Jona

Von der Agglomerations-Logik zur Stadtentwicklung

Aus Sicht des AFO ist der Stand der Dokumente (Stand 26.03.2026) erfreulich und strukturiert. Die angedachten Konzepte sind für das AFO tragfähig. Das AFO hat sich intern organisiert und diverse Echoräume und bilaterale Besprechungen abgehalten. Daraus ergeben sich nun die folgenden Hinweise, welche das AFO gerne einbringen möchte. Das AFO betrachtet die Hinweise als weitere Entwicklungsinputs und Diskussionspunkte, welche eine qualitätsvolle und mehrheitsfähige Erarbeitung der OPR ermöglichen kann. Grundsätzlich unterstützt das AFO die ambitionierte Herangehensweise der OPR. Die Verdichtung ist nicht technisch sondern qualitativ, die Qualität ist verbindlich und die Stadtentwicklung ist eine kulturelle Aufgabe.

Kernaussagen – Baukultur und qualitätsvolle Innenentwicklung

Die Baumassenziffer löst die bisherige Ausnützungsziffer ab. Durch die neue Berechnungsgrundlage entsteht eine Vielzahl von Fragestellungen, welche bereits teilweise aus den zugestellten Dokumenten ersichtlich sind. Der Fokus der zugestellten Dokumente und des darin beschriebenen Vorgehens liegt erfreulicherweise auf der qualitätsvollen Innenentwicklung und der Förderung der Baukultur. Im STEK wird gefordert, dass die Nutzungsplanung stärker auf ein Anreizsystem statt fixer Vorschriften ausgerichtet wird und das dialogorientierte Verfahren gestärkt werden. Dies stets mit dem Fokus qualitätsvoller Siedlungsentwicklung und hoher Baukultur. Dies wird im Art. 100 PBG zudem noch fixiert. Im Baureglement soll die Berechnung der Baumassenziffer und Freiflächenziffer erläutert und mit entsprechenden Skizzen ergänzt werden.

Von starren Vorschriften zu einem flexiblen Anreizsystem - Sonderbauvorschriften für reguläre Wohn-/Zentrumszonen

Die Vollzugsvorschriften für die Einforderung von qualitätsvollen Bauten und Freiräumen sind zentral. Der in Rapperswil-Jona bereits angewendete Kriterienkatalog macht dazu einen Schritt in die richtige Richtung. Die „Förderung von gut gestalteten Bauten und Freiräumen“ muss thematisiert und einfache Instrumente mit Anreizen formuliert werden. Bei einer Erfüllung der "erhöhten Anforderungen" kann von der Stadtbildkommission über einen Bonus entschieden werden. Unklar erscheint die Differenzierung zur bisherigen und voraussichtlich auch künftigen Praxis, über Sondernutzungsplanverfahren einen Bonus in Aussicht zu stellen. Wichtig erscheint hingegen, dass die zuständigen Gremien für die Sichtung von eingereichten Unterlagen genügend Zeit erhalten. Ein regelmässiger Sitzungsraster und eine sorgfältige Protokollierung sind für das AFO ebenfalls sehr zentrale Themen um die eingereichten Projekte zielführend und im Sinne der qualitätsvollen Innenentwicklung voran treiben zu können. Durch das angedachte Anreizsystem entsteht mehr Verhandlungsspielraum und dadurch ein qualitätsorientiertes Planungssystem.

Mobilität als integrierte Strategie

Das neue Parkplatzreglement markiert einen deutlichen Richtungswechsel. Die Reduktion klassischer Pflichtparkplätze und die stärkere Gewichtung von ÖV und Veloverkehr ist dabei eine wichtige

Grundsatzentscheidung. Die Möglichkeit von Mobilitätskonzepten muss gefördert werden. Die Stadt bewegt sich damit weg von einer autozentrierten Planung hin zu einer multimodalen Logik.

Rückschlüsse aktueller Planungen auf Zonenplanung

Ergebnisse und Rückschlüsse aus aktuellen Testplanungen und Entwicklungsstudien (Beispiel Grünfeld/Wohnzonen-Insel Oberseestrasse) sind als richtungsweisende Inhalte mit den verantwortlichen Planern der OPR zu kommunizieren und abzugleichen.

Wettbewerbe und Fachbegleitungen

Stärkung von qualitätsfördernden Verfahren und Beurteilungen: als Basis für Wettbewerbsverfahren sollte die Stadtplanung und unter dem Einbezug Stadtbildkommission ein Grundlagepapier mit den städtebaulich relevanten Themen erstellen. Ohne qualifizierte und im Voraus genehmigte Jury wird das Resultat als Direktauftrag/Bauprojekt eingestuft. Die damit einhergehende Kapazitätserhöhung seitens StBk und Verwaltung ist eine Herausforderung. Ein stadtseitiger Einsitz in Jurys ist mit einem Grundlagenpapier in geeigneter Form nicht unbedingt zwingend, solange die Punkte daraus eingehalten werden.

Stärkung Stadtbildkommission

Stärkung des Gremiums erscheint zielführend. Seitens AFO erscheint die StBk gegenüber Bauherren oftmals etwas «zahnlos». Für eine starke StBk sind eine ausreichend hohe Kadenz an Terminen und die personellen Kapazitäten Voraussetzung. Die Kriterienliste (für die Triage StBk ja/nein und Traktandensetzung StBk) und die personelle Besetzung ist für diese Aufgabe ist essenziell. Ebenfalls setzt sich das AFO für die Stärkung der Aufgabe des Stadtbaumeisters ein. Eine genaue Definition des Anforderungs- und Entscheidungsprofils erscheint zielführend. Die Aufteilung in objektive/messbare und vermeintlich nicht messbare/qualitative Kriterien ist sinnvoll. Objekte im Umfeld von Schutzobjekten sollen vermehrt qualitativ beurteilt und begleitet werden. Der Fokus auf die Stadträume und Freiraumgestaltung ist dabei ebenfalls wichtig.

Öffentlicher Raum und Stadträume

Die ausgeschiedenen Zonen für Stadträume erscheinen absolut zielführend. Charakter und Empfehlungen sind in Folgephase zu vertiefen. Im Grundsatz sollten Ausnahmen durch Vorlegen von Nachweisen von Projektverfassern/Eigentümer ermöglicht werden. Wenn bei der SBK die Qualität der erhöhten Anforderungen nachvollziehbar argumentiert wird, sind Abweichungen zwecks Verbesserung der Gesamtsituation möglich. Aus städtebaulicher Sicht sind Abweichungen und spezifische Ausnahmen als begründete Reaktionen explizit im Regelwerk zu erlauben.

Spagat zwischen Rechtssicherheit und Ermessensspielraum

Die eingeschlagene Richtung hin zu mehr Ermessensspielraum, Dialog und Qualität ist erstrebenswert. Dennoch bleibt die Frage wie die Qualität gegenüber Eigentümern und Investoren klar benannt werden kann. Es gilt Planungsunsicherheiten, Verfahrensdauern und die Verhandlungskomplexität zu kennen und allfällige Hürden zu antizipieren. Die Qualitätsanforderungen müssen operationalisiert werden.

Grafik Zonenplan (Zonenplan)

Die gewählten Farbcodes müssen einfach lesbar und klar unterscheidbar gewählt werden. Zudem regt das AFO einen **Differenzplan** zwischen jetziger Nutzungsplanung und neuem Zonenplan nahe. Ein Differenzplan kann auch als zusätzliches Argument für einen besonders hohen Qualitätsanspruch dienen.

Leitsatz: Gute Architektur ist nicht nur «Bonus», sondern Voraussetzung. Planung ist nicht Gestaltung durch Dekoration sondern Teil der Stadtpolitik.

Angebot AFO:

- Die Ermittlung und Zurverfügungstellung von Kennzahlen aufgrund eigener Referenzprojekte (Kennzahlenkatalog durch Planungsgruppe OPR)
- Durchführung eines Praxistest in Form eines gemeinsamen Workshops (Einladung seitens Stadt/Planungsgruppe OPR)
- Weitere Besprechungstermine zur Verfeinerung der Planungsunterlagen und einer wichtigen Detaildefinition der Formulierungen auf Stufe Baureglement.
- Kennzeichnung von wichtigen siedlungsinternen Freiräumen (analog Grünfelpark) zur Sicherung von öffentlichem Grün.

Fragen AFO:

- Wie sind die kommunalen Flächenanteile (empfindliches Siedlungsgebiet etc.) wo die Triage für die Stadtbildkommissionsbeurteilung zum Tragen kommt?
- Meienberg: Kann die Entwicklungsstudie zum Meienberg dem AFP nach Abschluss zugestellt werden?
- Wie ist der Umgang mit nachhaltigen Bauten geregelt (Minergie, Minergie-P), die erhöhte Aufbaustärken der Gebäudehülle oder Geschossdecken (Holzbau) aufweisen?
- Wie ist der Umgang mit ausnützungsprivilegierten Räumen (Gemeinschaftsräume, Reduit etc.) und überhohen Wohnräumen im neuen Baureglement angedacht?
- Die OPR verspricht Vereinfachung und mehr Rechtssicherheit. Wie stellt die Stadt sicher, dass die neuen Qualitätsanforderungen und Anreize tatsächlich zu weniger Regulierung und einfacheren Verfahren führen, anstatt zusätzliche Beurteilungskriterien, Ermessensentscheide und damit neue Hürden für Bauvorhaben zu schaffen?

Der Vorstand des AFO und der Ausschuss AFO OPR 23.06.2026 / rev. 01.07.2026 (dn)