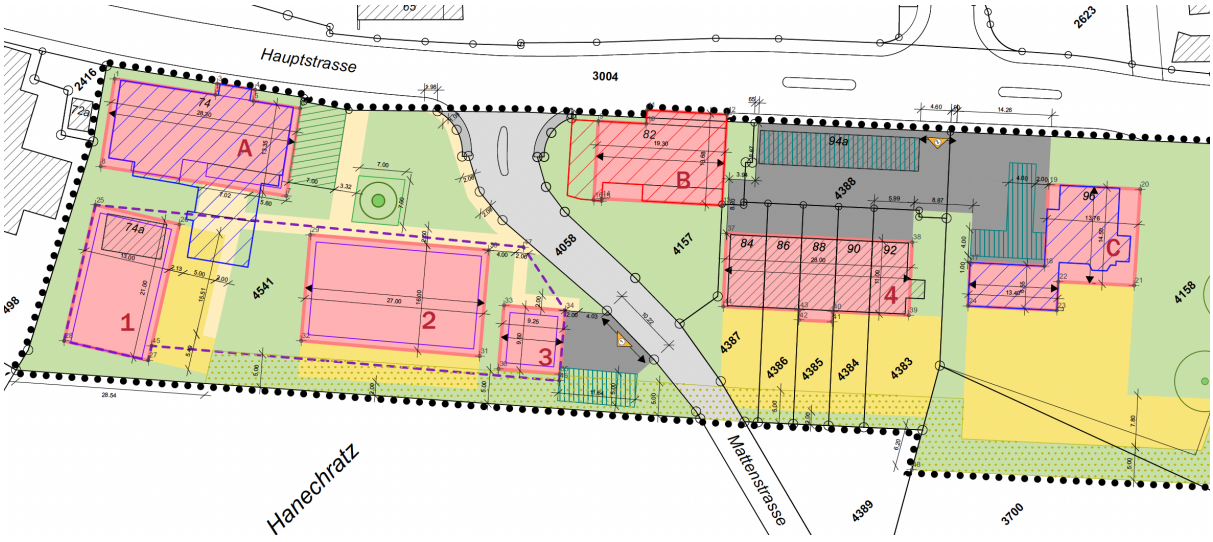
GEMEINDE RAPPERSWIL

Gemeinde Rapperswil
Überbauungsordnung «Hanechratz»

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Öffentliche Auflage



Bern, 12. Januar 2024

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

BHP Raumplan AG • Güterstrasse 22a • 3008 Bern
T 031 388 60 60 • info@raumplan.ch • www.raumplan.ch

Impressum

Auftraggeber
Gemeinde Rapperswil
Hauptstrasse 29
3255 Rapperswil

Auftragnehmer
BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung
Bernhard Leder
Mario Bernhard
Beda Baumgartner
Jan Monbaron

2205_380_AL_UeO_Hanechratz_EB_240112.docx

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand 1

1.1 Ausgangslage 1

1.2 Bestehende Überbauungsordnung «Hanechratz» 2

1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen 4

1.4 Qualitätssicherung 9

1.5 Planungsorganisation 10

2. Planungsziele 10

3. Richtprojekt 11

3.1 Projektbeschrieb 11

3.2 Würdigung durch das Beurteilungsgremium 14

4. Planungsmassnahmen 15

4.1 Allgemeines 15

4.2 Änderung Zonenplan Siedlung 15

4.3 Überarbeitung Überbauungsplan 17

4.4 Überarbeitung Überbauungsvorschriften 19

5. Auswirkungen der Planung und planerische Beurteilung 26

5.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen 26

5.2 Siedlungsentwicklung 30

5.3 Orts- und Landschaftsbild 31

5.4 Verkehr und Umwelt 31

5.5 Planerische Beurteilung 32

6. Planerlassverfahren 33

6.1 Öffentliche Mitwirkung 33

6.2 Kantonale Vorprüfung 33

6.3 Öffentliche Auflage 34

6.4 Beschluss und Genehmigung 34

Anhang 35

Anhang 1 Schlussbericht Workshop-Verfahren .....

Anhang 2 Bereinigungsliste kantonale Vorprüfung .....

Beilagen:

Beilage 1 Bericht über die unüberbauten Bauzonen

Beilage 2 Urkunde Grenzmutation

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Anlass

Im Dorf Rapperswil wird im Umfeld des südöstlichen Dorfeingangs auf Parzelle Gbbl. Nr. 4541 der Umbau der historisch bedeutsamen «Alten Metzgerei» wie auch eine bauliche (Weiter-)Entwicklung angestrebt. Ebenfalls soll auf Parzelle Gbbl. Nr. 4158 auf Vorschlag der Grundeigentümerschaft der Siedlungsrand neu geordnet werden. Beide Parzellen befinden sich innerhalb des Wirkungsbereichs der rechtskräftigen Überbauungsordnung «Hanechratz». Während auf Parzelle Nr. 4541 vorgängig auf Basis eines qualitätssichernden Verfahrens mögliche bauliche Entwicklungen evaluiert wurden, soll auf Parzelle Nr. 4158 das bestehende Baufeld 7 aufgehoben, der Siedlungsrandbereich neu geordnet und der Wirkungsbereich der UeO entsprechend angepasst werden. Da die Überbauungsordnung «Hanechratz» im Bereich von Parzelle Nr. 4541 grundlegende Änderungen erfährt, wird ein Neuerlass der UeO angestrebt.

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Dorfeingang von Rapperswil, direkt an der Hauptstrasse. Das Planungsgebiet setzt sich aus den vorerwähnten Parzellen Gbbl. Nr. 4541 und 4158 zusammen. Beide Parzellen verfügen mit der «alten Metzgerei» respektive der ehemaligen «Doktor-Villa» über historisch wertvolle Bauten und sind daher bereits teilweise überbaut. Innerhalb der UeO befinden sich nebst den beiden Parzellen auch die überbauten Parzellen Gbbl. Nr. 4157 («Doktor-Haus») sowie das Reiheneinfamilienhaus auf den Parzellen Gbbl. Nrn. 4383 bis 4388. Der gesamte Perimeter der UeO bildet den südöstlichen Abschluss des Dorfes Rapperswil und damit auch den Übergangsbereich zur angrenzenden offenen Landschaft. Unmittelbar nördlich der UeO befindet sich der historische Dorfkern von Rapperswil. Topographisch fällt das Gelände ganz leicht nach Nordwesten ab.



Abbildung 1: Orthophoto mit den beiden tangierten Parzellen (orange) und dem Wirkungsbereich der bestehenden Überbauungsordnung «Hanechratz» (schwarz). Quelle: Luftbild Swisstopo

Qualitätssicherndes Verfahren

In Anbetracht der komplexen Ausgangslage (ortsbaulicher Kontext innerhalb Ortsbildschutzperimeter und im Umfeld von Einzelobjekten des Bauinventars, Erschliessung, Umgebungsgestaltung, sensibler Siedlungsrand) haben sich Gemeinde und Projektträgerschaft dazu entschlossen, die Planung für Parzelle Nr. 4541 auf ein qualitätssicherndes Verfahren abzustützen. Die Erkenntnisse und das Ergebnis des Verfahrens sind im Schlussbericht vom 13. Juli 2022 dokumentiert und festgehalten. Ein hochwertiges, qualitätsvolles und ortsbaulich verträgliches Bebauungsvorhaben bildet als Richtprojekt die Basis für die Überarbeitung der bestehenden UeO «Hanechratz».

1.2 Bestehende Überbauungsordnung «Hanechratz»

UeO «Hanechratz»

Gemäss rechtskräftiger baurechtlicher Grundordnung der Gemeinde Rapperswil ist das Planungsgebiet und insb. die Parzelle Nr. 4541 planungsrechtlich innerhalb der Überbauungsordnung «Hanechratz» geregelt. Die UeO wurde am 17. Januar 2002 vom Kanton genehmigt. Entsprechend unterliegt die UeO keiner Planbeständigkeit und kann grundsätzlich integral überarbeitet werden.

Geplante Änderungen

Die rechtskräftigte UeO soll digitalisiert (Vorschriften und Plan) und gestützt auf das Richtprojekt geändert, resp. neugefasst werden. Angestrebt werden Änderungen im Bereich der Parzellen Nrn. 4541 (Anpassung und Neuordnung der bestehenden Baufelder) und 4158 (Aufhebung des Baufelds 7).

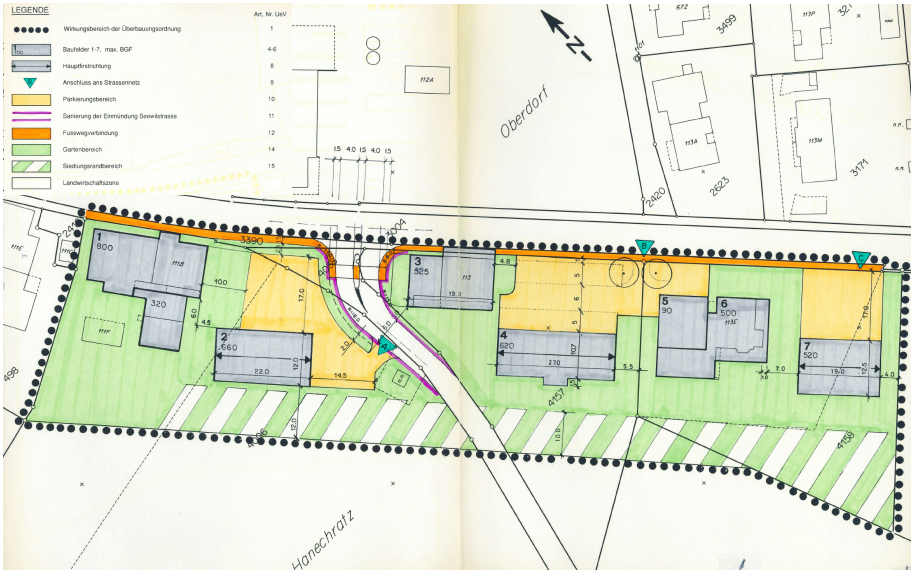


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Überbauungsplan der UeO «Hanechratz».

Realisierungsstand

Die Baufelder 1, 3 und 6 umfassen die historisch wertvollen Bauten «alte Metzgerei», «ehemaliges Doktorhaus» und «ehemalige Doktor-Villa» und sind daher seit langem bebaut. Bislang unrealisiert resp. unbebaut sind die Baufelder 2 und 7, in welchen grundsätzlich die Erstellung je einer zweigeschossigen Baute mit Dachausbau möglich wäre. Auch das Baufeld 5, welches für einen potenziellen eingeschossigen Erweiterungsbau dient, ist unbebaut. Einzig Baufeld 4 wurde mit zweigeschossigen Reiheneinfamilienhäuser überbaut.

Nachfolgend werden die zentralen Vorgaben der aktuell rechtskräftigen UeO zusammengefasst:

Mass der Nutzung

Die rechtskräftigte UeO legt pro Baufeld eine max. Bruttogeschossfläche (BGF) fest. Eine Mindestdichte ist bislang nicht definiert. Da gemäss BMBV die BGF nicht mehr verwendet wird, sind die altrechtlichen Flächen in die «Geschossfläche oberirdisch» (GFo) umzurechnen. Aufgrund unterschiedlicher Berechnungsweisen wird für die Umwandlung der BGF zur GFo von einem Zuschlag von rund 10% ausgegangen (inkl. Rundungen):

Baufeld	max. BGF	GFo
1	1'120 m²	1’230 m²
2	660 m²	730 m²
3	525 m²	580 m²
4	620 m²	680 m²
5	90 m²	100 m²
6	500 m²	550 m²
7	520 m²	570 m²
Total	**4'035 m²**	**4’440 m²**

Tabelle 1: Umrechung BGF zu GFo (Umrechnung plus ca. 10%).

Mit einer Gesamtfläche der UeO «Hanechratz» von rund 8'360 m² (ohne Strassenabschnitt Mattenstrasse von ca. 434 m²) ermöglicht die bestehende Überbauungsordnung folglich eine theoretische bauliche Dichte von max. 0.53 GFZo (Verhältnis anrechenbare Geschossfläche zu anrechenbarer Grundstücksfläche). Im Rahmen des Workshop-Verfahrens sollte eine zukünftige bauliche Entwicklung im rückwärtigen Bereich der alten Metzgerei (Baufeld 1) und im Bereich von Baufeld 2 geprüft und die ortsbaulich verträgliche Dichte eruiert werden. Unter Berücksichtigung der in Kapitel 1.3.2 dargelegten Rahmenbedingungen war für das Workshop-Verfahren von einer *minimalen GFZo von 0.5 im Sinne eines Richtwertes* auszugehen (für den Gesamtperimeter der UeO). Dabei ist u.a. auch die angestrebte Aufhebung von Baufeld 7 und den dazugehörigen Nutzflächen zu berücksichtigen.

Dachgestaltung

Gemäss Überbauungsvorschriften haben sich die Gebäude in ihrer Erscheinung der bestehenden Bauweise Rapperswils anzugleichen. Insbesondere die Dachgestaltung kennt gemäss Art. 8 UeV detaillierte Vorgaben zur Form, Neigung, Ausrichtung, Farbe und Einschnitten. Sie sind im Verfahren zu berücksichtigen und zu überprüfen.

Siedlungsrandgestaltung

Weiter umfasst die UeO Vorgaben zum «Siedlungsrandbereich» (vgl. Abbildung 2, grün-weisse Schraffur). Demnach kommt der Gestaltung des Siedlungsrandes eine zentrale Bedeutung zu. Art. 15 UeV besagt aktuell, dass die Flächen vorab der Anlage von Nutzgärten, zusammenhängenden Grünflächen und als Übergangsbereich zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung dient. Ihr Charakter als Übergangsbereich ist durch die Bepflanzung mit einem Saum von Obstbäumen zu betonen.

Erschliessung

In Art. 9 bis 12 UeV sind die Anforderungen für den Anschluss an das Strassennetz, die Parkierung und das Trottoir formuliert. Ebenso wird auf das Strassenbauprojekt des Büros RUL vom 23. April 1996 verwiesen. Gemäss rechtskräftiger UeO ist das Baufeld 2 im Bearbeitungsperimeter über die Mattenstrasse zu erschliessen. Wird eine Lösung mit einer Zufahrt ab der

Hauptstrasse verfolgt, so ist eine frühzeitige Koordination mit dem OIK III zwingend (Anz. Strassenanschlüsse, Sichtbermen etc.).

Energie

Art. 18 UeV definiert, dass die Verwendung von erneuerbarer Energie anzustreben sei. Die Anforderungen an das neue Planungsinstrument sind zu eruieren und bei dessen Änderung zu berücksichtigen.

Beschlusskompetenz

Die bestehende Überbauungsordnung «Hanechratz» basiert auf der vormaligen Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 5 «Hanechratz». Da die ZPP Nr. 5 im Rahmen einer der vergangenen Ortsplanungsrevisionen aufgehoben wurde, befindet nach Art. 88 BauG die Gemeindeversammlung über eine Änderung der Überbauungsordnung «Hanechratz».

1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

1.3.1 Bund

Raumplanungsgesetz

Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz vom Mai 2014 verlangt eine hochwertige Siedlungsverdichtung nach innen. Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Entwicklung und Verdichtung bestehender Bauzonen hat eine hohe Priorität. Dabei zu berücksichtigen ist insbesondere eine hohe Qualität der Innenentwicklung. Im vorliegenden Fall ist zudem auch zwingend ein Fokus auf den Ortsbild- und Landschaftsschutz zu legen.

Erhebung unüberbauter Bauzonen

Gemäss Art. 47 Abs. 2 Raumplanungsverordnung ist im Rahmen von Nutzungsplanungen darzulegen, wo Nutzungsreserven bestehen. Bei allen Ein-, Um- und Auszonungen von unüberbauten Bauzonen (mit Ausnahme von geringfügigen Änderungen nach Art. 122 BauV) sind somit Nachweise über die unüberbauten Bauzonen im gesamten Gemeindegebiet und für alle Zonentypen vorzulegen. Der entsprechende Bericht vom 18. Januar 2023 ist in Beilage 1 zu finden.

Lärmschutzverordnung

Die Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes regelt die zulässigen Immissionsgrenzwerte für Innenräume in Abhängigkeit ihrer Nutzung und Lärmempfindlichkeit. Für das Planungsgebiet gilt gemäss UeO die Empfindlichkeitsstufe ES III.

1.3.2 Kanton

Richtplan des Kantons Bern

Raumkonzept

Die Gemeinde Rapperswil ist gemäss Raumkonzept des Richtplans des Kantons Bern dem Entwicklungsraum «*Zentrumsnahe ländliche Gebiete*» zugeteilt. Für diesen Raumtyp gilt die Zielvorgabe «Siedlung konzentrieren».

In diesen Gebieten wird der Siedlungsdruck auf wenige, gut erschlossene Standorte gelenkt. Die Siedlungsentwicklung nach innen soll gefördert und bestehende Bauzonen(-reserven) optimal genutzt werden. Eine ausufernde Besiedelung der Landschaft wird verhindert, die Erhaltung der Landschaftsqualität und die ökologische Vernetzung haben einen hohen Stellenwert.

Haushälterischer Umgang Ressource Boden

Zur Sicherstellung des haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden ist eine hohe, jedoch ortsbaulich verträgliche Nutzungsdichte anzustreben.

Da der Bearbeitungsperimeter bereits der Bauzone zugewiesen ist, handelt es sich vorliegend nicht um Kulturland. Unter Berücksichtigung der Weisung BSIG-Nr. 7/721.0/32.5 (BISG, Bernische Systematische Information Gemeinden) sind *„die in Art. 11c Abs. 1 BauV festgelegten minimalen Geschossflächenflächenziffern oberiridisch (GFZo) im Sinn von Zielwerten heranzuziehen.“* Demgemäss gilt für das Planungsgebiet eine oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) von min. 0.5 als Richtwert. Im Rahmen der raumplanerischen Interessenabwägung kann von diesem Zielwert abgewichen werden.

Kantonales Bauinventar

Inhalte des Bauinventars

Betreffen Planungen schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist nach Art. 10c BauG die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Das kantonale Bauinventar listet innerhalb des UeO-Perimeters drei Einzelobjekte auf.



Abbildung 3: Auszug aus dem kantonalen Bauinventar (Geoportal Kt. BE). Hellblau umrandet «erhaltenswerte» Einzelobjekte, rot umrandet «schützenswertes» Einzelobjekt.

Mit der ehemaligen Metzgerei an der Hauptstrasse 74 befindet sich ein erhaltenswertes Objekt unmittelbar innerhalb des Bearbeitungsperimeters. In Nachbarschaft befindet sich mit dem ehemaligen «Doktorhaus» an der Hauptstrasse 82 ein schützenswertes Gebäude. Zudem handelt es sich bei der Villa am südlichen Ende des UeO-Perimeters (Hauptstrasse 96) sowie dem Bauernhaus vis-à-vis der Hauptstrasse (Hauptstrasse 65) um erhaltenswerte Objekte.

K-Objekte

Gemäss übergeordneter Gesetzgebung ist die kantonale Denkmalpflege dann zwingend beizuziehen, wenn bei einem Bauvorhaben sogenannte «K-Objekte» betroffen sind. Mit der Revision des kantonalen Bauinventars wurde die «Baugruppe A Rapperswil Dorf» redimensioniert. Die von der Überarbeitung der UeO unmittelbar betroffene «Alte Metzgerei» und «ehemalige Doktor-Villa» stellen keinen Bestandteil der Baugruppe A mehr dar und gelten entsprechend auch nicht mehr als «K-Objekte». Da sich die UeO jedoch weiterhin in einem kommunalen Ortsbildschutzgebiet befindet und aus ortsbaulicher Sicht spezifische Verhältnisse vorliegen (Ensemble von

Einzelobjekten an Strassenkreuzung), hat die kantonale Denkmalpflege am vorgelagerten qualitätssichernden Verfahren mitgewirkt (siehe Kap 1.4).

Kulturland und Fruchtfolgeflächen

Schutz des Kulturlandes

Landwirtschaftliche Nutzflächen sind gemäss Art. 8a BauG zu schonen und dürfen nur eingezont werden, sofern durch eine kompakte Anordnung des Siedlungsgebiets, eine flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen in hoher Qualität, eine besonders hohe Nutzungsdichte sowie eine dem Raumtyp entsprechende, gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sichergestellt ist (vgl. Art. 8b BauG). Bei der Einzonung von Fruchtfolgeflächen (FFF) gilt zusätzlich zu den Anforderungen zum Schutz von landwirtschaftlichen Nutzflächen eine Kompensationspflicht.

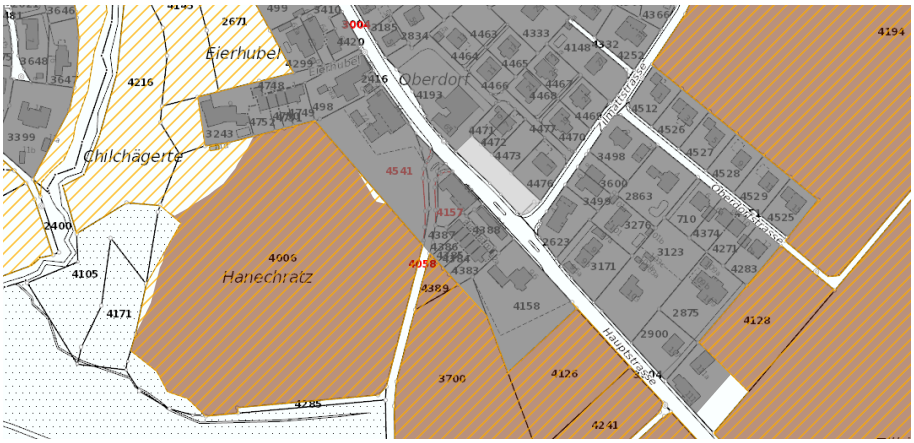


Abbildung 4: Übersicht über das Kulturland (orange Schraffur) und die Fruchtfolgeflächen (braun) im Gebiet Hanechratz. Geoportal BE

Standortnachweis

In jedem Fall setzt die Beanspruchung von Kulturland gemäss Art. 11b Abs. 3 BauV eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen voraus. Die Beanspruchung von Kulturland ausserhalb der Bauzone ist gemäss Art. 8a Abs. 2 BauG an zwei – kumulativ zu erfüllende – Voraussetzungen geknüpft:

a. Der Nachweiss, dass der damit verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann (Art. 8a Abs. 2 Bst. a BauG). Dies bedingt eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen.

b. Es muss sichergestellt sein, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (Art. 8a Abs. 2 Bst. b BauG). Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass bei der Beanspruchung von Kulturland besonders haushälterisch mit dem Boden umzugehen ist und bezüglich der Nutzungsdichte und der Erschliessung erhöhte Anforderungen zu erfüllen sind.

1.3.3 Gemeinde Rapperswil

Teilrevision der Ortsplanung

Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Rapperswil besteht aus dem Baureglement sowie dem Zonenplan Siedlung und dem Schutzzonenplan (je Teil Nord und Süd). Die letzte gesamtheitliche Revision der Ortsplanung wurde am 29. Mai 2013 durch das kantonale Amt für Gemeinden und

Raumordnung (AGR) genehmigt. Aktuell findet eine Teilrevision der Ortsplanung statt (Stand Januar 2024: Beschluss an Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2023). Mit der Teilrevision der Ortsplanung soll primär die separate baurechtliche Grundordnung der ehemals eigenständigen Gemeinde Bangerten in diejenige der Gemeinde Rapperswil überführt und die baurechtliche Grundordnung Rapperswil aktualisiert und an die übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton angepasst werden (Umsetzung BMBV und Gewässerräume, Anpassung an revidiertes Bauinventar sowie weitere kleinere Änderungen).

Richtplan Verkehr (behördenverbindlich)

Richtplan Verkehr

Der Richtplan Verkehr der Gemeinde Rapperswil wurde am 11. Juni 2013 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Der Richtplan definiert im Umfeld der UeO «Hanechratz» verschiedene Massnahmen entlang der Hauptstrasse (regionale Verbindungsstrasse), darunter eine Querungshilfe über die Hauptstrasse (grauer Pfeil) sowie eine Pforte zum Ortseingang (graue Pfeile) und eine Sicherung und Aufwertung für den Veloverkehr (graue Punkte). Die entsprechenden Massnahmen wurden umgesetzt.

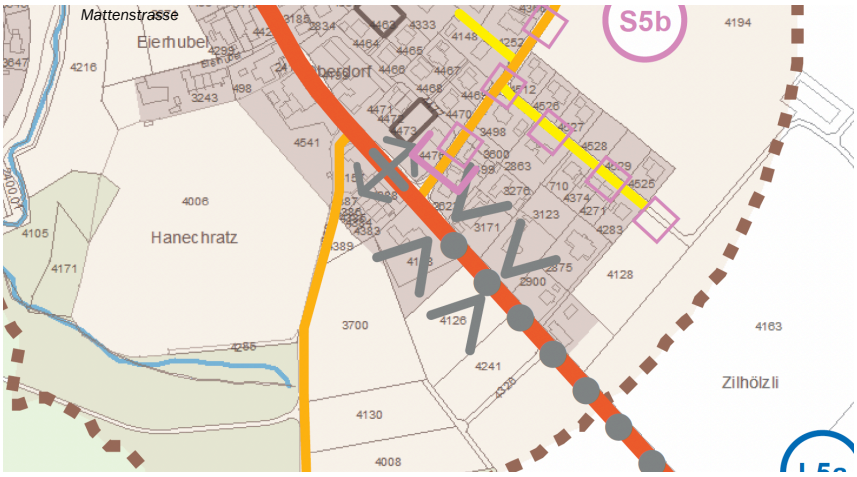


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Richtplan Verkehr der Gemeinde Rapperswil.

Hauptstrasse

Bei der angrenzenden Hauptstrasse handelt es sich um eine Kantonsstrasse, die gemäss Richtplan Verkehr als «Hauptverkehrsstrasse» fungiert. Sie ist mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von ca. 7'700 stark befahren. Die Verkehrsbelastung ist mittlerweile wieder so hoch wie vor der Eröffnung des A5-Ostastes in Biel. Zudem gilt die Strasse auf der Länge des Siedlungsgebiets als Unfallschwerpunkt. Die Mattenstrasse in Richtung Seewil gilt gemäss Richtplan als «Ortsverbindungs-/Sammelstrasse (Basiserschliessung)».

Lärm

Die Lärmbelastung, insbesondere seitens Hauptstrasse, ist im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Die Verkehrszählung auf der Hauptstrasse von November 2021 weist einen Anteil lärmintensiver Fahrzeuge von tagsüber 4.4 bzw. nachtsüber 4.5 Prozent von DTV aus.

Zonenplan Siedlung (grundeigentümerverbindlich)

Bereich Siedlung

Gemäss aktuell rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Rapperswil befindet sich der Bearbeitungsperimeter vollständig innerhalb der Überbauungsordnung «Hanechratz».

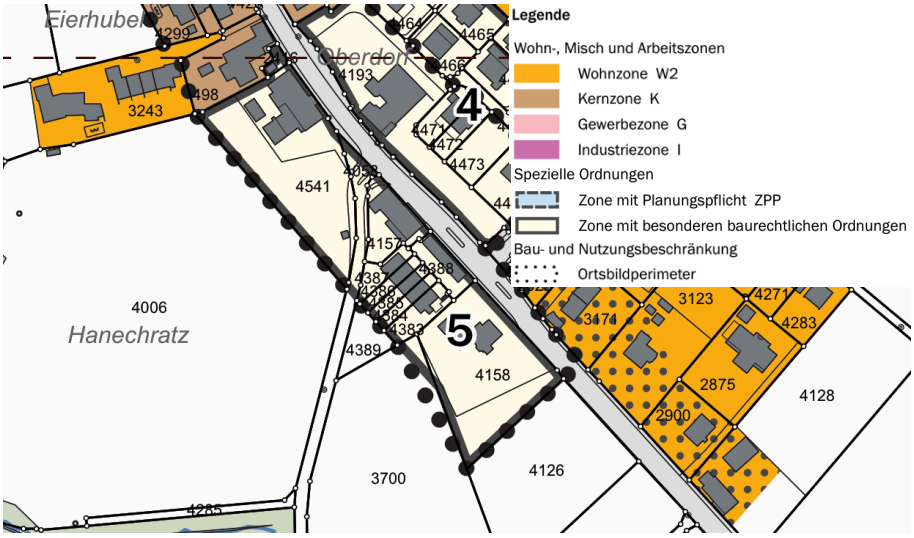


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan Siedlung der Gemeinde Rapperswil (Stand Vorprüfung April 2022)

Ortsbildperimeter

Weite Teile des Siedlungsgebiets des Dorfs Rapperswil sowie die UeO «Hanechratz» befinden sich innerhalb des Ortsbildperimeters. An- und Umbauten haben die bestehenden Ordnungsprinzipien der traditionellen Bauweise zu berücksichtigen resp. sich in die Siedlungsstruktur so einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Im Ortsbildperimeter gehen die Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur und eine gute Gesamtwirkung den übrigen Bestimmungen des Baureglements vor.

Schutzzonenplan (grundeigentümerverbindlich)

Schutzzonenplan

Der revidierte Schutzzonenplan (Stand Vorprüfung April 2022) ist inhaltlich weitgehend identisch mit dem bestehenden, rechtskräftigen Schutzzonenplan. Infolge des revidierten kantonalen Bauinventars wurden einzig die Einzelobjekte nachgeführt und der Ortsbildperimeter auf Grundlage der neuen Ausdehung der Baugruppe «Dorf» angepasst.

Einzelbäume

Im Schutzzonenplan sind im Umfeld des Planungsgebiets drei geschützte Einzelbäume am Dorfeingang, am südöstlichen Ende der Überbauungsordnung, festgelegt. Diese sind für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem revidierten Schutzzonenplan der Gemeinde Rapperswil (Stand Vorprüfung April 2022).

1.4 Qualitätssicherung

Workshopverfahren

Aufgrund der ortsspezifischen Ausgangslage wurde vorgängig zur Überarbeitung der Überbauungsordnung «Hanechratz» für die Parzelle Gbbl. Nr. 4541 ein qualifiziertes Verfahren zur Qualitätssicherung durchgeführt. Von Januar bis Juni 2022 wurde ein sogenanntes «Workshop-Verfahren» mit einem unabhängigen Fachgremium durchgeführt. Am Verfahren waren nebst der Auftraggeberin (Projektträgerschaft) und dem Bearbeitungsteam ein unabhängiges Beurteilungsgremium mit stimmberechtigten Fach- und Sachvertretungen sowie einer Begleitgruppe inklusiv Verfahrensbegleitung beteiligt. Im Rahmen von drei Workshops wurde durch das beauftragte Bearbeitungsteam im Dialog mit dem unabhängigen Beurteilungsgremium und der Gemeinde schrittweise ein Richtprojekt erarbeitet. Das Beurteilungsgremium übernahm dabei eine qualitätssichernde Funktion: Es beurteilte fortlaufend den Projektstand und gab Empfehlungen für die Weiterbearbeitung ab. Das Bearbeitungsteam arbeitete die Rückmeldungen aus dem Beurteilungsgremium fortlaufend in das Richtprojekt ein.

Beurteilungsgremium
- Fachgremium

Das Beurteilungsgremiums setzte sich wie folgt zusammen:

- Stefan Rudolf, Flury Rudolf Architekten, dipl. Architekt EPF/SIA
- Fritz Schär, Schär Buri Architekten, dipl. Architekt BSA/SIA
- Simon Lüthi; dipl. Architekt FH/SIA; Berner Heimatschutz
- Adrian Stäheli, Amt für Kultur, Denkmalpflege Kanton Bern

- Sachgremium

- Matthias Rätz, Gemeinderat Rapperswil, Departement Raumordnung
- Adrian von Gunten, Gemeinde Rapperswil, Bauverwaltung

Ergebnis

Das Ergebnis des Workshop-Verfahrens stellt ein konsolidiertes Richtprojekt dar, welches im nachfolgenden Kapitel 3 detaillierter beschrieben wird. Der Schlussbericht zum Workshopverfahren liegt dem vorliegenden Bericht als Anhang 1 bei. Die darin formulierten Empfehlungen dienen der Planungsbehörde und der Bauherrschaft als Grundlage für die weitere Entwicklung, namentlich der Überarbeitung und Neufassung der Überbauungsordnung und zur Erarbeitung des nachfolgenden konkreten Bauprojekts.

1.5 Planungsorganisation

Politische Organe

Planungsbehörde ist die Gemeinde Rapperswil vertreten durch den Gemeinderat. Als vorberatende Kommission des Gemeinderats wirkt die Bau- und Planungskommission. Die Bau- und Planungskommission ist zudem Antrag stellendes Organ an den Gemeinderat. Zwischen- und Schlussergebnisse werden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage, Beschluss und Genehmigung) der Bau- und Planungskommission sowie dem Gemeinderat zur Beratung und Verabschiedung unterbreitet.

Projektgruppe

Die Gemeinde und die Projektträgerschaft arbeiten wie zuvor im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens auch bei der Erarbeitung und dem Erlass der Änderung der Überbauungsordnung zusammen. Die Planungsinstrumente und die dazugehörigen Dokumente werden mit der Bauverwaltung, dem zuständigen Gemeinderat sowie dem beauftragten Planungsbüro und der Projektträgerschaft vorbesprochen.

2. Planungsziele

Planungsziele

Für das Planungsgebiet sollen neue zeitgemässe planungsrechtliche Voraussetzungen für dessen Überbauung im Bereich der Parzelle Nr. 4541 bzw. zur Neuordnung des Siedlungsrandes im Bereich der Parzelle Nr. 4158 geschaffen werden. Gestützt auf die Ergebnisse des qualitätssichernden Verfahrens und dem hierbei erarbeiteten Richtprojekt soll die Überbauungsordnung «Hanechratz» (UeO nach Artikel 88 BauG) überarbeitet und neugefasst und die bestehende UeO aufgehoben werden. Folgende Ziele verfolgt:

- Überarbeitung und Neuerlass der Überbauungsordnung «Hanechratz» auf Grundlage der rechtskräftigen Überbauungsordnung vom 17. Januar 2002
- Digitalisierung des bestehenden Instrumentariums (Überbauungsplan und dazugehörige Überbauungsvorschriften)
- Berücksichtigung respektive Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)
- Überarbeitung der UeO mit dem Fokus auf das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des im Rahmen des vorgängig durchgeführten Workshopverfahrens erarbeiteten Richtprojekts auf Parzelle Gbbl. Nr. 4541
- Bereinigung der UeO im Bereich der Parzelle Gbbl. Nr. 4158: Aufheben des bestehenden Baufelds 7; Neuordnung des Siedlungsrandbereichs.
- Allgemeingültige Sicherung der wichtigsten Grundzüge und Eckpunkte des Richtprojekts auf Stufe Überbauungsordnung, insbesondere der ortsverträglichen Setzung und Dimensionierung, der qualitativen architektonischen Gestaltung sowie der Aussenraum- und Siedlungsraumgestaltung
- Grundsätzlicher Erhalt der rechtsgültigen Situation im mittleren Bereich der UeO (Parzellen Gbbl. Nr. 4157 sowie 4383 bis 4388)

3. Richtprojekt

3.1 Projektbeschrieb

Grundzüge der Überbauung

Das Richtprojekt auf Parzelle Gbbl. 4541 vom 7. Juni 2022 sieht neben der sanften Sanierung und des Umbaus der ehemaligen Metzgerei die Realisierung zweier Neubauten vor. Die insgesamt drei Bauten bilden zukünftig ein Ensemble, welches der ortstypischen Charakteristik Rechnung trägt. Das bestehende Metzgerhaus (Haus 1), ein Mehrfamilienhaus im bislang unüberbauten Bereich der Parzelle (Haus 2) sowie ein rückwärtig zur Metzgerei angeordnetes Reiheneinfamilienhaus (Haus 3) prägen zukünftig das Erscheinungsbild im Einmündungsbereich der Matten- in die Hauptstrasse. Zusätzlich soll für die Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle ein Autolift realisiert werden.



Abbildung 8 Situations- und Umgebungsplan; Architektur Stauffer AG & Xeros Landschaftsarchitektur GmbH (Stand: 7. Juni 2022)

Ausgestaltung Neubauten

Die Varianz der Gebäudetypologie, die ortsbauliche Setzung und Massstäblichkeit sowie die Materialisierung erfolgt in Analogie zum heutigen Ortsbild. Das Richtprojekt sieht vor, die zwei neuen Hauptbauten bezüglich Setzung, Ausrichtung, Volumetrie, Geschossigkeit, Firsthöhe und Dachgestaltung unterschiedlich auszugestalten. Das Mehrfamilienhaus Nr. 2 wird längsseitig zurückversetzt zur Hauptstrasse platziert und bildet dadurch den neuen Abschluss des Siedlungsgebiets gegenüber der offenen Landschaft. Das neue Reiheneinfamilienhaus (Haus Nr. 3) wird im rückwärtigen Bereich des Metzgerhaus im Umfeld des ehemaligen kleinen Schlachthauses platziert. Analog zum landwirtschaftlichen Umfeld weist dieses die Dimensionen eines landwirtschaftlichen Schopfs auf. Das ehemalige Bauernhaus mit Metzgerei («Metzgerhaus») wird in seiner Erscheinung grossmehrheitlich erhalten.

Ortsbauliche Integration

Sowohl die ortsbauliche Setzung als auch die Massstäblichkeit und Gebäudehöhen stellen die respektvolle Unterordnung der Neubauten gegenüber den Bestandesbauten sicher.

Architektur

Die drei Bauten werden durch ihre städtebauliche Grundkonzeption zu einem Ensemble zusammengefasst. Deren architektonischen Ausgestaltung soll jedoch spezifisch und individuell erfolgen.
Das Metzgerhaus wird totalsaniert. Der Um- und Ausbau erfolgt primär im Ökonomieteil. Pro Geschoss sind je zwei Wohnungen vorgesehen. Im Die heutige Fassadengestaltung und Materialisierung des Metzgerhauses wird weitgehend beibehalten.
Das Mehrfamilienhaus (Haus Nr. 2) verfügt über zwei Vollgeschosse mit je zwei Wohnungen und ein Dachgeschoss. Die Neubaute erreicht somit eine First- und Traufhöhe, welche jene des Metzgerhauses aufgrund der leicht ansteigenden Topographie geringfügig überragt. Die Dachneigung orientiert sich derjenigen des Metzgerhauses.
Im Reiheneinfamilienhaus (Haus Nr. 3) sind drei zweigeschossige Wohneinheiten vorgesehen. Das Dach von Haus Nr. 3 ist individuell ausgestaltet und infolge seiner Neigung grundsätzlich prädestiniert für eine beidseitige PV-Anlage.



Abbildung 9: Fassadenansicht von Südwesten; Architektur Stauffer AG & Xeros Landschaftsarchitektur GmbH (Stand: 7. Juni 2022)

Als Reaktion auf die bestehende Topographie ist den beiden Neubauten ein dezenter Sockel gemein und die Fassadengestaltung mit einer Lammellenstruktur aus Holz orientiert sich am landwirtschaftlich geprägten Umfeld. Dächer ohne PV-Anlage sollen mit Ausnahme von Haus 3 grundsätzlich mit ortstypischen Ziegeln in roter oder rotbrauner Farbe ausgestaltet werden.

Umgebungsgestaltung

Zentrale Elemente des neuen Aussenraums sind der gemeinschaftliche Platz mit Kies-Chaussierung und Hofbaum (z. B. Linde) und ein zentraler, asphaltierter Fussweg im Bereich der Arealmitte sowie ein vorgelagerter Grün- und Spielraum zwischen Haus Nr. 2 und der Hauptstrasse. Mit dem Gemüse-, resp. Bauerngarten und der Obstlaube im Vorbereich des Metzgerhauses bleiben Reminiszenzen an die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung erhalten und bestehende Qualitäten des Aussenraums können in die neue Überbauung integriert und weiterentwickelt werden. In den unmittelbaren Vorbereichen der beiden Neubauten sind Sitzplätze aus Ortbeton geplant, die auch zur Überwindung der Topographie dienen. Im Zwischenbereich der Häuser 2 und 3 ist weiter eine Pergola vorgesehen. Strassenseitig wird die Parzelle mit einer lokaltypischen Einfriedung (kleine Mauer mit Holzzaun) eingefasst. Hinter der Einfriedung sind zur zusätzlichen visuellen Raumtrennung Blütensträucher vorgesehen. Der in die Siedlung hineinfliessende Grünraum wird mit einer Obstbaumbepflanzung ergänzt. Entlang der südwestlichen Parzellengrenze bilden eine Vielzahl an unregelmässig platzierten Obstbäumen den neuen Siedlungsrand, der einem Bauerndorf entsprechend nicht allzu linear ausfällt und die neue Überbauung kann sich mit der angrenzenden Landschaft verzahnen.



Abbildung 10 Zentrale konzeptionelle Inhalte der angestrebten Umgebungsgestaltung. Architektur Stauffer AG & Xeros Landschaftsarchitektur GmbH (Stand: 7. Juni 2022)

Erschliessung

Die Erschliessung von Parzelle Gbbl. Nr. 4541 für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Haupt- und hiernach ab Mattenstrasse («Seewilstrasse»). Sämtliche Autoabstellplätze für die Bewohnenden der Wohnüberbauung werden in einer unterirdischen Einstellhalle angeordnet. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt ab Mattenstrasse in ausreichendem Abstand zur Kreuzung Matten-/Hauptstrasse und über einen sogenannten «Autolift». Durch die Wahl eines Autolifts zur Erschliessung der Einstellhalle kann auf eine Zufahrtsrampe verzichtet und damit unter Berücksichtigung der topographischen Voraussetzungen eine erhebliche Fläche eingespart werden. Der Autolift wird im Sinne einer ortstypischen Nebenbaute ausgestaltet und

beherbergt zudem die Entsorgungsstelle der Überbauung nördlich der Mattenstrasse. Neben der Einfahrt zum Autolift werden einige wenige, oberirdische Besucherparkplätze angeordnet.

Der zentrale Arealzugang für Fussgänger und Radfahrende erfolgt von der Hauptstrasse her südlich des Metzgerhaus sowie ab Mattenstrasse im Bereich der Zufahrt des MIV. Velounterstände und Briefkästen sind vor den Zugängen zu Haus 2 bzw. Haus 3 und Metzgerhaus vorgesehen. Die drei Bauten sind untereinander mit dem zentral angeordneten, asphaltierten Fussweg verbunden.

3.2 Würdigung durch das Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium des vorgelagerten Workshop-Verfahrens würdigt das Richtprojekt für Parzelle Gbbl. Nr. 4541 im Rahmen des Schlussberichts zusammenfassend wie folgt (siehe auch Anhang 1):

Würdigung Richtprojekt Beurteilungsgremium

«*Das Beurteilungsgremium dankt dem Planungsteam für die engagierte und qualitätsvolle Projektentwicklung. Dank den umfangreichen Analysen und Variantenstudien konnten die erforderlichen Erkenntnisse bezüglich Städtebau und Ortsbild, Architektur sowie Aussenraumgestaltung erarbeitet und mit jedem Workshop präzisiert werden. Die Situierung und Massstäblichkeit der einzelnen Volumen, der Bezug zu den historisch bedeutsamen Bestandesbauten (Metzgerhaus, Ruferhaus und altes Doktorhaus), die stringent entwickelte Gestaltung und Materialisierung sowie eine adäquate Freiraumgestaltung sind von hoher Qualität. Das Richtprojekt zeigt, dass eine Verdichtung nicht nur möglich ist, sondern eine Aufwertung des Ortes ermöglicht und für den Dorfkern von Rapperswil Mehrwerte geschaffen werden können.*»

Angestrebte Änderung UeO Hanechratz

Zudem hat sich das Beurteilungsgremium im Rahmen des Workshop-Verfahrens auch zur beabsichtigten Anpassung der UeO auf Parzelle Gbbl. Nr. 4158 geäussert. Die Anpassung der Überbauungsordnung im Bereich der vorerwähnten Parzelle mit Aufhebung des bislang unüberbauten Baubereichs 7 am Dorfeingang ermöglicht eine präzisere Definition des Siedlungsrandes und wird dementsprechend vom Beurteilungsgremium unterstützt. Das nun vorliegende Richtprojekt vom 7. Juni 2022, in welchem die anlässlich des Schlussworkshops vom 6. Mai 2022 (WS 3) formulierten Empfehlungen bereits integriert sind, bildet eine überzeugende und robuste Grundlage für die zu erarbeitende Überbauungsordnung und wird vom Beurteilungsgremium vollumfänglich unterstützt.

4. Planungsmassnahmen

4.1 Allgemeines

Grundsätzliches

Mit der Überarbeitung und Neufassung der Überbauungsordnung «Hanechratz» soll die aktuell noch rechtskräftige UeO vom 17. Januar 2002 aufgehoben werden. Soweit jedoch aufgrund der geänderten übergeordneten Rahmenbedingungen und mit der Integration des Richtprojekts auf Parzelle Nr. 4541 möglich, soll an den bisherigen Inhalten der UeO festgehalten oder aber eine entsprechende Aktualisierung vorgenommen werden. Auf Basis des bestehenden Überbauungsplans und der dazugehörigen Überbauungsvorschriften wurden die Inhalte daher digitalisiert, aktualisiert und falls notwendig an geänderte übergeordnete Rahmenbedingungen angepasst. Die neue Überbauungsordnung (UeO nach Art. 88ff BauG) beinhaltet Bestimmungen zur Nutzung und Bebauung, zur Gestaltung, zum Aussenraum, zur Erschliessung sowie weitere Bestimmungen. Gleichzeitig werden spezifische Bestandteile des Richtprojekts allgemeinverbindlich festgelegt. Zudem wurden die Begriffe der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) konsequent in der neuen Überbauungsordnung angewendet. Die Neufassung der UeO ermöglicht die Mobilisierung von Bauzonenreserven unter der Prämisse einer Siedlungsentwicklung nach Innen durch die angestrebte bauliche Entwicklung der verbleibenden unüberbauten Parzellenteile. Ebenso soll mit der Aufhebung des bisherigen Baufeldes 7 und der damit einhergehenden Bereinigung des UeO-Perimeters der heutige Siedlungsrand am südlichen Dorfeingang sichergestellt werden.

4.2 Änderung Zonenplan Siedlung

4.2.1 Bereinigung/Nachführung Zonenplan Siedlung (UeO Art. 88 BauG)

Bereinigung Zonenplan Siedlung - Parzellen Nr. 4158 und 3700

Die beabsichtigte Arrondierung des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung «Hanechratz» setzt eine Änderung des Zonenplans Siedlung der Gemeinde voraus. Der angepasste, resp. neue UeO-Perimeter muss hierbei auch korrekt im «Zonenplan Siedlung» der Gemeinde Rapperswil abgebildet werden. Im Bereich der Parzellen Gbbl. Nrn. 4158 und 3700 soll der Perimeter den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. So wird der südliche Bereich des Grundstücks 4158 seit jeher landwirtschaftlich bewirtschaftet, obwohl es sich innerhalb der Bauzone, resp. der UeO Hanechratz befindet (vgl. Abbildung 11). Mittels Auszonung der südöstlichen Flächen auf Parzelle Nr. 4158 soll der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung entsprochen werden.

Technische Bereinigung Hauptstrasse und Parzelle 2416

Nebst dieser Arrondierung soll auch eine (technische) Korrektur des heutigen Zonenplans Siedlung vorgenommen werden. Dabei gilt es festzuhalten, dass der Wirkungsbereich der UeO Hanechratz entlang der Hauptstrasse im Zonenplan Siedlung (inkl. ÖREB) bislang fehlerhaft dargestellt wurde: So wird der UeO-Perimeter im Zonenplan inkl. Parzelle Nr. 2416 abgebildet, welche jedoch gemäss rechtskräftigem Überbauungsplan nicht Bestandteil der UeO ist. Das Trottoir als Teil der Strassenparzelle Nr. 3004 ist hingegen gemäss rechtskräftigtem UeP Bestandteil der UeO (vgl. Abbildung 12). Da es

sich um eine UeO nach Art. 88 BauG handelt, ist in jedem Fall der Wirkungsbereich der bisher rechtskräftigen UeO (genehmigt 17.01.2002) massgebend und nicht etwa derjenige im Zonenplan Siedlung.



Abbildung 11 Orthophoto mit braun eingefärbter Fläche der aktuellen, rechtskräftigen Bauzonen.

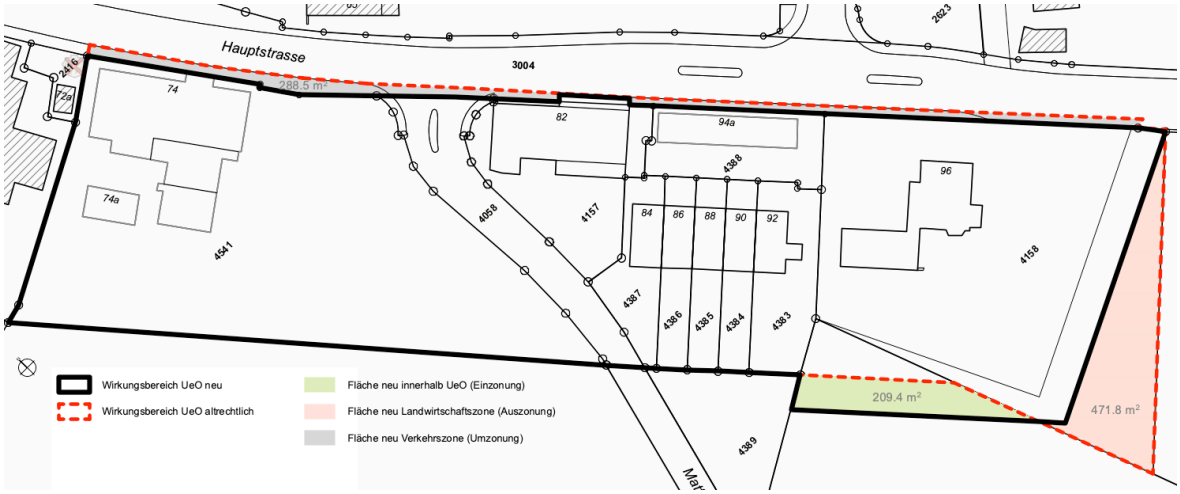


Abbildung 12 Neuer und altrechtlicher Wirkungsbereich der UeO Hanechratz.

4.2.2 Flächen-Arrondierung Parzellen 4158 und 3700

Arrondierung Wirkungsbereich UeO

Im Zuge der Änderung des Zonenplans Siedlung wird auf Parzelle Nr. 4158 der Wirkungsbereich gegen Südosten verkleinert (Umfeld zu Parzellengrenze Gbbl. Nr. 4126; Auszonung von 472 m² Bauzone in die Landwirtschaftszone), gegenüber der südwestlichen Parzelle Gbbl. Nr. 3700 leicht vergrössert (Einzonung von 209 m² Landwirtschaftsland in die Bau-zone). Die Fläche der Bauzone wird daher insgesamt um 263 m² verkleinert. Die entsprechende Arrondierung ist zwischen den beiden betroffenen Grundeigentümerschaften vereinbart. Erläuterungen im Zusammenhang mit der Fruchtfolgeflächen/Kulturland-Thematik finden sich in Kapitel 5.1.3.
Zudem wird entlang der Hauptstrasse eine weitere Anpassung des UeO-Perimeters vorgenommen. In der altrechtlichen UeO war das südseitige Trottoir noch Bestandteil der UeO. Aufgrund der neuen Eigentumsverhältnisse

(Trottoir neu Bestandteil der Kantonsstrasse; Parzelle 3004) wird das Trottoir aus dem UeO-Wirkungsbereich entlassen und neu der «Verkehrszone» zugewiesen (Umzonung).



Abbildung 13 Auszug aus der Änderung des Zonenplans Siedlung: alt (links) und neu (rechts).

4.3 Überarbeitung Überbauungsplan

Inhalte

Die Überbauungsordnung «Hanechratz» legt im Überbauungsplan und den dazugehörigen Überbauungsvorschriften neu folgende Inhalte fest:

- Wirkungsbereich
- Baubereiche (A bis C und 1 bis 4)
- Baubereich unterirdische Bauten
- Längsrichtung der Bauten
- Grünraum
- Privater Aussenraum
- Bereich Hofbaum
- Bereich Gemüse- und Blumengarten
- Siedlungsrandbereich
- Erschliessungsbereich (MIV)
- Bereich Zu- und Wegfahrt MIV (Anschluss ans Strassennetz)
- Bereich arealinterner Fuss- und Veloweg
- Bereich für oberirdische Parkierung

Nachfolgend werden konzeptbestimmende, ausgewählte Aspekte der neuen Inhalte der Überbauungsordnung erläutert.

Drei Teilbereiche

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan weiterhin mit einem Perimeter gekennzeichnet. Die UeO selbst kann grundsätzlich in drei Teilbereiche eingeteilt werden. Das Richtprojekt bezieht sich dabei auf den Teilbereich westlich der Mattenstrasse und umfasst Parzelle Nr. 4541. In diesem Teilbereich erfährt die UeO eine vertiefte Überarbeitung. Weiter gibt es einen mittleren Teilbereich, der die Parzellen Nr. 4157 und 4383 bis 4388 umfasst. Dieser Teilbereich wird inhaltlich nur geringfügig angepasst. Schliesslich stellt Parzelle Nr. 4158 am Ortseingang einen dritten Teilbereich dar. In diesem Teilbereich gibt es auf Initiative des Grundeigentümers eine Bereinigung des UeO-Perimeters zur Sicherung des bestehenden Siedlungsrandes.

Zentrale Änderungen am Überbauungsplan

Wie in der nachfolgenden Abbildung 14 ersichtlich, wurde an den wesentlichen Inhalten des Überbauungsplans festgehalten. Die UeO setzt sich grundsätzlich weiterhin aus «Baubereichen», dem grossflächigen «Grünraum» (alt Gartenbereich), dem «Siedlungsrandbereich» im Übergang zur angrenzenden Landschaft und dem «Erschliessungsbereich» (alt Parkierungsbereich) zusammen. Die oberirdischen Parkplätze werden neu mit einem überlagernden «Bereich für oberirdische Parkierung» geregelt. Neu wird im Umfeld der Baubereiche explizit ein «privater Aussenraum» festgelegt. Auf Parzelle Gbbl. Nr. 4541 wird zudem der «Baubereich für unterirdische Bauten» und der «Bereich arealinterner Fuss- und Veloweg» sowie der «Bereich für Gemüse- und Blumengarten» ausgewiesen.



Abbildung 14 Gegenüberstellung altrechtlicher (oben) und neuer Überbauungsplan.

Änderungen Parzelle Gbbl. Nr. 4541

Anstelle des bisherigen «Baufelds 2» werden auf Parzelle Gbbl. Nr. 4541 die Baubereiche 1, 2 und 3 festgelegt. Diese dienen der Realisierung von Haus Nr. 3 (Reiheneinfamilienhaus, «Schopf»), von Haus Nr. 2 (Mehrfamilienhaus) sowie des Autolifts (Baubereich 3).

Änderungen Parzelle Gbbl. Nr. 4158

Auf Parzelle Gbbl. Nr. 4158 werden die bisherigen Baufelder 5 und 7 ersatzlos aufgehoben. Die in Baufeld 7 gemäss altrechtlicher UeO zulässige Baute (2-geschossig mit Dachausbau) sowie der in Baufeld 5 mögliche eingeschossige Erweiterungsbau wurden nie realisiert und sollen gemäss heutiger

Grundeigentümerschaft auch zukünftig nicht gebaut werden. Mit der Aufhebung von Baufeld 7 kann der heutige Siedlungsrand am südlichen Dorfeingang bewahrt werden.

Allgemeine Änderungen

Nebst den spezifischen Änderungen auf den Parzellen Gbbl. Nrn. 4541 und 4158 wird im Überbauungsplan auch die Ausdehnung des bestehenden «Siedlungsrandbereichs» neu festgelegt. Dieser wird neu mit einer Breite von 5.0 m ab dem westlichen und südlichen UeO-Perimeter festgelegt. Zudem wird wie bereits erwähnt im Umfeld der Baubereiche explizit ein «privater Aussenraum» für die Errichtung von Gärten, befestigten Sitzplätzen und ähnlichen Gartenanlagen festgelegt.

4.4 Überarbeitung Überbauungsvorschriften

4.4.1 Allgemeines

Planungszweck Art. 1 UeV

Neu werden den Überbauungsvorschriften Bestimmungen zum Planungszweck beigefügt. Mit der UeO «Hanechratz» sollen primär Wohnbauten mit einer guten Gesamtwirkung, der Erhalt und Umbau der historisch bedeutsamen Bauten ermöglicht sowie die ortsbaulich optimale Eingliederung und Gestaltung der Bauten und Anlagen und die harmonische Gestaltung des Siedlungsrands sichergestellt werden.

Wirkungsbereich Art. 2 UeV

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung wird im Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet. Dieser wurde wie vorgängi erwähnt im Umfeld der Parzellen Gbbl. Nrn. 4158 und 3700 bereinigt.

Stellung zur Grundordnung Art. 3 UeV

Grundsätzlich gelten die Inhalte und Bestimmungen der UeO «Hanechratz». Wird ein Sachverhalt nicht explizit in der UeO geregelt, so gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung, namentlich des Baureglements. Da das Baureglement noch nicht an die BMBV angepasst wurde (laufende Teilrevision OP, siehe Kapitel 1.3.3), gehen diesem die Bestimmungen der BMBV vor.

Bestandteile Art. 4 UeV

Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung sind der Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften. Neu werden den Überbauungsvorschriften in Anhang 1 ein Auszug aus dem Richtprojekt für Parzelle Gbbl. Nr. 4541 mit konzeptionellen Inhalten zur angestrebten Bebauung und Umgebungsgestaltung beigefügt. Als orientierender Inhalt zur UeO dient der vorliegende Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV).

Richtprojekt Art. 6 UeV

Mit Artikel 6 wird das in Anhang 1 der Überbauungsvorschriften integrierte Richtprojekt vom 7. Juni 2022 allgemeinverbindlich in der UeO verankert. Es dient der Veranschaulichung der Überbauungsidee und der gewünschten gestalterischen Qualität der Bebauung und der Aussenräume (Bau- und Aussenraumgestaltung) auf Parzelle Gbbl. 4541. Dessen *konzeptionelle Inhalte* stellen gemäss Art. 6 grundsätzlich eine massgebende Grundlage für die Beurteilung der Qualität der Baugesuche auf Parzelle Gbbl. 4541 durch die Baubewilligungsbehörde hinsichtlich der Bau- und Aussenraumgestaltung dar. Dies bedeutet, dass z. B. nicht die vorgesehene Grundrissausgestaltung oder genaue Abgrenzung und Materialisierung der Aussenräume, sondern bspw. die Stellung, Dimensionierung und Volumetrien der Bauten sowie die

Unterteilung der verschiedenen charakteristischen Aussenräume massgebend sind. Dieser Umstand wird in den Artikeln 11 hinsichtlich der Baugestaltung, resp. 14 bezüglich Umgebungsgestaltung präzisiert (jeweils Absatz 3). Zur Beurteilung der Qualität der Bauvorhaben und Aussenraumgestaltung und der Prüfung mit den Überbauungsvorschriften ist das konkrete Baugesuch vor dem eigentlichen Baubewilligungsverfahrens nochmals der Fachjury des qualitätssichernden Verfahrens zur Beurteilung vorzulegen. Dieses verfasst eine schriftliche Stellungnahme zuhanden der Baubewilligungsbehörde und hält fest, ob das Baugesuch den Ansprüchen des Richtprojekts Rechnung trägt.

4.4.2 Nutzung und Bebauung

Art der Nutzung
Art. 7 UeV

Die in der UeO zulässigen Nutzungsarten richten sich nach den Bestimmungen der Kernzone gemäss Baureglement. Grundsätzlich sind hiermit Wohnen, Arbeitsnutzungen im Sinne von stillem bis mässig störendem Gewerbe, Dienstleistungen und Verkauf sowie auch Gastgewerbe und öffentliche Nutzungen zulässig. Die Anzahl Familienwohnungen (Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern) wird auf maximal 20 beschränkt.

Baubereiche
Art. 8 UeV

Die im Überbauungsplan festgelegten Baubereiche A bis C (bestehende historische Bauten) und 1 bis 4 (Neubauten oder neuerer Bestand) definieren innerhalb der UeO grundsätzlich das bebaubare Gebiet für oberirdische Gebäude. Es handelt sich hierbei um Baubereiche gemäss Art. 96c Baugesetz, welche den allgemeinen Abstandsvorschriften (z. B. Grenz-, Gebäude- und kommunalen Strassenabstände) und Baulinien vorgehen.

- 1 bis 4

Für die Baubereiche 1- 4 werden folgende grau hinterlegten baupolizeilichen Masse festgelegt. Die maximalen «Fassadenhöhen traufseitig» innerhalb der UeO unterschreiten oder entsprechen hierbei auch der in der Kernzone zulässigen Höhe von max. 8.5 m. Zur Regelung der baulichen Dichte wird eine minimale und maximale Nutzfläche festgelegt (oberirdische Geschossfläche). Deren Messweise resp. Berechnung richtet sich nach Art. 11c Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung.

Baubereich	*alte UeO*	*Bemerkungen*	min. GFo	max. GFo	Fassadenhöhe traufseitig
1	*neu*	*Haus 3 Richtprojekt*	400 m²	550 m²	max. 8.0 m
2	*2*	*Haus 2 Richtprojekt*	900 m²	1’100 m²	max. 8.5 m
3	*neu*	*Autolift Richtprojekt*	-	-	max. 4.0 m
4	*4*	*R-EFH, bereits überbaut*	-	700 m²	max. 8,5 m

- A bis C (Bestand)

Die Baubereiche A, B und C umfassen die bestehenden, historischen Bauten entlang der Hauptstrasse (Baudenkmäler gemäss Bauinventar) und erlauben die Nutzung, Sanierung und den Umbau innerhalb der bestehenden Gebäudehüllen. Hinsichtlich Umbau gilt primär der heutige Bestand (Gebäudelänge und -breite; Höhen). Mit der maximal zulässigen «Geschossfläche oberirdisch» wird die maximale Ausnutzung festgelegt:

Baubereich	*alte UeO*	*Bemerkung*	max. GFo
A	*1*	*«alte Metzgerei»*	900 m²
B	*3*	*«ehemaliges Doktor-Haus»*	650 m²
C	*6*	*«ehemalige Doktor-Villa»*	600 m²

Gemäss Absatz 4 ist der Abbruch resp. Rückbau des mittels Quergiebel mit dem Haupthaus (alte Metzgerei) verbundenen kleinen Schlachthauses im Umfeld von Baubereich A zulässig. Die Verträglichkeit dieser Massnahme in Bezug auf das erhaltenswerte Metzgerhaus (Anbaute jedoch gemäss Bauinventar nicht erhaltenswert; erhaltenswert ist ausschliesslich die Hauptbaute) konnte im Rahmen des Workshop-Verfahrens nachgewiesen werden. Die Bestimmungen zu den eingeschossigen Anbauten west- und südseitig der bestehenden Doktor-Villa (Baubereich C) wurden unverändert von der alten UeO übernommen.

Nutzungsmass/ Ausnutzung alt - neu

Die im Überbauungsplan festgelegten Baubereiche südöstlich der Mattenstrasse (4 sowie B und C) entsprechen in ihrer jeweiligen Ausdehnung dem altrechtlichen Zustand. Auf Parzelle Gbbl. Nr. 4541 wurde die Ausdehnung der Baubereiche gestützt auf das Richtprojekt sowie einem Spielraum von ca. je 1m für die weitere Projektierung festgelegt.
Durch die Neufassung der UeO wird auch das Nutzungsmass respektive die Ausnutzung innerhalb der UeO geändert. Dabei haben primär die Aufhebung der altrechtlichen Baufelder 5 und 7, der Ersatz von «Baufeld 2» mit «Baubereich 2» (inkl. Vergrösserung) sowie der neue «Baubereich 1» direkten Einfluss auf die zukünftige Ausnutzung. Da die altrechtliche «Bruttogeschossfläche» gemäss BMBV nicht mehr zulässig ist, ist für einen direkten Vergleich der alten und neu zulässigen Ausnutzung *(«bauliche Dichte»)* zuerst die BGF in die neue «Geschossfläche oberirdisch» umzurechnen. Aufgrund von unterschiedlichen Messweisen wird gemäss gängiger Praxis ein Umrechnungsfaktor von ca. plus 10% verwendet (Werte gerundet).

Baubereich neu	*Baufeld alt*	max. BGF alt	max. GFo alt	**max. GFo neu (Art. 8 UeV)**
1	*neu*	-	-	550 m²
2	*2*	660 m²	730 m²	1'100 m²
3	*neu*	-	-	*keine Hauptnutzfläche*
4	*4*	620 m²	680 m²	700 m²
aufgehoben	*5*	90 m²	100 m²	-
A	*1*	1'120 m²	1'230 m²	900 m²
B	*3*	525 m²	580 m²	650 m²
C	*6*	500 m²	550 m²	600 m²
aufgehoben	*7*	520 m²	570 m²	-
		TOTAL	**4'440 m²**	**4'500 m²**

Wie die Berechnungen belegen, wird mit der Überarbeitung und Neufassung der Überbauungsordnung die zulässige Ausnutzung nur geringfügig um circa 60 m² erhöht. Der Wirkungsbereich der neuen UeO beträgt neu insgesamt rund 8'550 m². Nach Abzug der Flächen der Mattenstrasse inkl. Trottoir beträgt die «anrechenbare Grundstücksfläche» rund 8'080 m². Die zulässige

Ausnutzung innerhalb der UeO entspricht somit zukünftig einer «Geschossflächenziffer oberirdisch» von max. 0.56 (Verhältnis Geschossfläche oberirdisch zu anrechenbarer Grundstücksfläche). Dieser Wert übertrifft damit die gemäss kantonalen Rahmenbedingungen bei Einzonungen von Bauland geforderte minimale GFZo von 0.5. Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung wird für die beiden noch unüberbauten Baubereiche 1 und 2 eine minimale Geschossfläche oberirdisch festgelegt. Weitere Erläuterungen zur haushälterischen Bodennutzung finden sich in Kapitel 5.1.4

Baubereich für unterirdische Bauten Art. 9 UeV

Grundsätzlich sind gemäss Art. 9 UeV Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten innerhalb der Baubereiche 1 bis 4 und A bis C zulässig. Im Hinblick auf die Realisierung einer unterirdischen Einstellhalle auf Parzelle Gbbl. Nr. 4541 wird im Überbauungsplan zusätzlich ein «Baubereich für unterirdische Bauten» festgelegt. Die Begrenzungen der Baubereiche für unterirdische Bauten ersetzen hierbei die allgemeinen Bauabstände.

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche Art. 10 UeV

Wie in Art. 8 UeV festgelegt, wird das bebaubare Gebiet für oberirdische Gebäude und insbesondere für Hauptgebäude grundsätzlich durch die im Überbauungsplan festgelegten «Baubereiche» definiert. Artikel 10 UeV legt zusätzlich fest, welche kleineren und untergeordneten Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche zulässig sind. Dabei handelt es sich insbesondere um (unbewohnte) An- und Kleinbauten (Masse richten sich nach den Bestimmungen des Baureglements) sowie Anlagen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung. Hierbei sind insbesondere gedeckte Unterstände, Pergolen, gedeckte Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder sowie Zugänge zu erwähnen. In Littera c) wird zudem festgelegt, dass Dächer und Vordächer die Baubereiche um max. 2.0 m überragen dürfen. Da die historischen Bauten Metzgerhaus und Doktorhaus in den Abstand zur Kantonsstrasse hineinragen, ist für Bauvorhaben ein Ausnahmegesuch nach Art. 81 des kantonalen Strassengesetzes erforderlich.

4.4.3 Baugestaltung

Baugestaltung Art. 11 UeV

Aufgrund der ortsspezifischen Lage zwischen historischem Ortskern und angrenzender offener Landschaft kommt der Gestaltung der Bauten und Anlagen eine zentrale Bedeutung zu. Die Gesamtanlage ist daher als bauliche und architektonische Einheit zu gestalten. Gebäude sind im Ganzen und in ihren Einzelheiten so zu gestalten, dass sie sich zusammen mit ihren Aussenräumen überzeugend in das Ortsbild einfügen. Dabei sind die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Insgesamt wird eine Bebauung von hoher ortsbaulicher Qualität die der Lage am Siedlungsrand gerecht wird verlangt.

- *Stellenwert Richtprojekt*

In Absatz 3 wird zudem im Sinne der Qualitätssicherung festgelegt, dass für die Beurteilung der Baugesuche auf Parzelle Gbbl. Nr. 4541 die konzeptionellen Aussagen des Richtprojekts im Anhang massgebend sind. Dabei sind insbesondere Volumetrie, Situierung, Ausrichtung der Bauten hinsichtlich Gebäudezugänge, sowie die Fassadengestaltung und Materialisierung auf ihre Übereinstimmung mit dem Richtprojekt zu prüfen.

Fassadengestaltung Art. 12 UeV

Materialien und Farben sowie die Gliederung der Fassaden sind sowohl aufeinander als auch auf die Umgebung, besonders auf die Situation am Siedlungsrand und Ortseingang, abzustimmen.

Dachgestaltung Art. 13 UeV

Die Bestimmungen zur Dachgestaltung basieren im Grundsatz auf den altrechtlichen Vorschriften in Artikel 8 der bestehenden UeO. Die Dächer der Hauptgebäude sind weiterhin grundsätzlich als symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern zu erstellen. Die Dachneigung hat hierbei mindestens 25° und maximal 45° zu betragen. Die im Überbauungsplan festgelegten Längsrichtungen der Bauten sind verbindlich (mehrheitlich parallel zur Hauptstrasse). Die Hauptdachflächen sind vorbehältlich von dachintegrierten Energiegewinnungsanlagen mit naturroten, nicht engobierten Ziegeln einzudecken. Sofern es die entsprechende Dachform zulässt, sind Dachaufbauten mit demselben Material einzudecken wie das Hauptdach. Weiter sind Dachflächenfenster hochformatig anzuordnen. Gesamthaft ist eine ruhige Dachlandschaft anzustreben. Insbesondere sind Dacheinschnitte bei Objekten des Bauinventars untersagt. Anzahl und Typen der Dachaufbauten sind zu beschränken und die Dachräume soweit möglich von den Giebelseiten her zu belichten. Analog der Bestimmungen im Baureglement darf die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachfenster zusammen nicht mehr als ½ der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen (bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern max. 1/3). Energiegewinnungsanlagen werden für die Berechnung der Länge der Dachaufbauten nicht berücksichtigt.
Ausgenommen von den relativ detaillierten Bestimmungen in den Absätzen 1 bis 3 ist Baubereich 1. Im Workshop-Verfahren konnte aufgezeigt werden, dass nebst der giebelseitigen Platzierung der Baute hin zur Hauptstrasse mit einer asymmetrischen Dachform und einer geringeren Dachneigung sowie der einheitlichen Ausgestaltung der Hauptdachflächen (z. B. Eternit oder PV-Flächen) eine bessere Integration der Baute in Bezug auf die Metzgerei und das benachbarte Mehrfamilienhaus erreicht werden kann. Hiermit kann die beabsichtigte Reminiszenz der Baute an einen landwirtschaftlichen Schopf und eine gestalterische Ausdifferenzierung in Bezug auf die grösseren Volumen im Umfeld ermöglicht werden.

4.4.4 Aussenraum

Umgebungsgestaltung Art. 14 UeV

Nebst der Baugestaltung kommt auch der qualitätsvollen Umgebungsgestaltung eine zentrale Rolle zu. Mit der Bepflanzung und Umgebungsgestaltung sind attraktive Aussenräume zu schaffen. Bei der Bepflanzung sind standortangepasste Baumarten, Sträucher und Gehölze zu verwenden. Zur Beurteilung des Baugesuchs ist daher auch ein Umgebungsgestaltungsplan nach Art. 14 Abs. 1 Lit. d) BewD einzureichen.

- *Stellenwert Richtprojekt*

Für die Beurteilung der Umgebungsgestaltung auf Parzelle Gbbl. Nr. 4541 bilden die konzeptionellen Inhalte des Richtprojekts im Anhang (Nutzung, Strukturierung, Form, Bepflanzung, Belags- und Grünflächen, etc.) die massgebende Grundlage. Die Umgebungsgestaltung ist jeweils zusammen mit den Gebäuden des entsprechenden Baubereichs bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

Grünraum
Art. 15 UeV

Eine Mehrheit der Flächen innerhalb des UeO-Perimeters sind gemäss Überbauungsplan dem «Grünraum» zugewiesen (entspricht grundsätzlich dem altrechtlichen «Gartenbereich»). Dieser ist auf die Gestaltung der Bauten und Anlagen der jeweilig angrenzenden Baubereiche abzustimmen. Dabei sind entlang der Matten- und Hauptstrasse auch ortstypische Einfriedungen (z.B. tiefe Stütz-/Betonmauer mit Holzzaun) zulässig. Der Grünraum dient den Bewohnenden als Aufenthaltsbereich und ist als gemeinschaftlich nutzbare Fläche zu gestalten. Im Bereich von unterirdischen Bauten und Anlagen ist für die Begrünung eine genügende Erdüberdeckung zu gewährleisten. Die Bodenversiegelung ist auf das zwingend notwendige Minimum zu beschränken. Bestehenden Obstbäume und übrige Bäume ausserhalb der Baubereiche sind soweit als möglich in die Gestaltung miteinzubeziehen.

Privater Aussenraum
Art. 16 UeV

Zur besseren Ausdifferenzierung der Aussenräume werden im Überbauungsplan im Vergleich zur bestehenden UeO neu auch Flächen als «privater Aussenraum» ausgewiesen. Dieser dient den unmittelbar daran angrenzenden Bauten als Bereich für Gärten, Sitzplätze und dergleichen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zum Siedlungsrandbereich, welcher den privaten Aussenraum in gewissen Bereichen überlagert (Baubereiche 2 und 4).

Bereich Hofbaum
Art. 17 UeV

Im Sinne eines «Hofbaums» ist innerhalb des Grünraums zwischen der Metzgerei und dem neuen Mehrfamilienhaus (Baubereiche A und 2) und der Haupt- und Mattenstrasse ein optisch und räumlich wirksamer Einzelbaum (z. B. Linde) zu pflanzen.

Bereich Blumen- und Gemüsegarten
Art. 18 UeV

Neu wird im Überbauungsplan überlagernd ein «Bereich Blumen- und Gemüsegarten» festgelegt. Damit soll der Erhalt und die Weiterentwicklung des bestehenden und charakteristischen «Bauerngartens» im südöstlichen Vorbereich der alten Metzgerei (Baubereich A) sichergestellt werden. Der Bereich kann entsprechend als Blumen-, Gemüse- und Nutzgarten ausgestaltet werden und ist mit der restlichen Umgebungsgestaltung in Bezug zu setzen.

Siedlungsrandbereich
Art. 19 UeV

Der bereits in der bestehenden UeO ausgewiesene «Siedlungsrandbereich» wird neu als überlagernder Bereich festgelegt. Er sichert weiterhin einen Freihalte- und Übergangsbereich zwischen dem bebauten Gebiet (Gebäude und dazugehörige Aussenräume) und der angrenzenden Landschaft und der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Bereich ist als zusammenhängende und offene Grünfläche mit Einzelbäumen (Hochstamm-Obstbäumen) zu gestalten und als solche zu nutzen. Gartenbauähnliche Pflanzungen wie bspw. einzelne Nutzsträucher und vereinzelte, geschnittene Hecken, Weide oder naturnahe Wiese sind zulässig. Nicht zulässig sind jedoch feste baubewilligungspflichtige Einrichtungen und Einfriedungen etc. Allfällige Terrainveränderungen haben sich auf das notwendige Minimum zu beschränken und sind nur zum Ausgleich des natürlichen Gefälles zulässig. Zur neuen Siedlungsrandgestaltung und der besseren Integration der Neubauten sind im Umfeld der Baubereiche 1 und 2 mindestens sechs Obstbäumen zu pflanzen.

4.4.5 Erschliessung

Bereich Zu- und Wegfahrt MIV
Art. 20 UeV

Die Lage der zulässigen Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist im Überbauungsplan festgelegt. Zu-/Wegfahrt Nr. 2 entspricht hierbei dem bereits existierenden Anschluss der Baubereiche B/C und 4 an die Hauptstrasse. Mit Aufhebung des altrechtlichen Baufelds 7 wird auch die in der bestehenden UeO vorgesehene Zufahrt C aufgehoben. Die Lage der Zu-/Wegfahrt Nr. 1 für Bauten auf Parzelle Gbbl. Nr. 4541 entspricht ungefähr der altrechtlichen Situation.

Erschliessungsbereich (MIV)
Art. 21 UeV

Der im Überbauungsplan festgelegte Erschliessungsbereich (MIV) dient der jeweiligen arealinternen Erschliessung und als Erschliessungs- und Verkehrsflächen für die angrenzenden Bauten. Der Erschliessungsbereich (MIV), welcher im Bereich südöstlich der Mattenstrasse festgelegt ist, dient dabei der Erschliessung der Baubereiche B und C sowie 4.

Bereich arealinterner Fuss- und Veloweg
Art. 22 UeV

Die beabsichtigte Durchwegung von Parzelle Gbbl. Nr. 4541 für den Langsamverkehr wird im Überbauungsplan mit dem «Bereich arealinterner Fuss- und Veloweg» festgelegt. Er dient der Erschliessung sämtlicher Gebäude auf dieser Parzelle. Bei der Gestaltung ist das Richtprojekt im Anhang massgebend.

Parkierung
Art. 23 UeV

Die Vorgaben hinsichtlich Parkierung richten sich grundsätzlich nach der übergeordneten Baugesetzgebung. Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 51 ff BauV (minimal/maximal). Neu wird auf Parzelle Gbbl. Nr. 4541 eine unterirdische Parkierung ermöglicht. Diejenige in den restlichen Flächen kann weiterhin oberirdisch erfolgen (neu überlagernd festgelegter Bereich für oberirdische Parkierung): Die bestehende Baute «Hauptstrasse 94a» dient hierbei der oberirdischen Parkierung der umliegenden Baubereiche B und 4. Die oberirdischen Parkierungsflächen sind dabei weitgehend unversiegelt auszugestalten (Rasengittersteine, Verbundsteine, Pflästerung). Zudem wird auch auf Parzelle Gbbl. Nr. 4541 die Erstellung einer geringen Anzahl an oberirdischen Parkplätzen ermöglicht. Auch diese sind unversiegelt (bspw. Schotterrasen) und im Zusammenhang mit dem Siedlungsrandbereich mit einer Baumbepflanzung auszugestalten.

Veloabstellplätze
Art. 24 UeV

Auch die Vorgaben zu Veloabstellplätzen richten sich grundsätzlich nach der übergeordneten Baugesetzgebung. In der Nähe der Hauszugänge sind Veloabstellplätze in ausreichender Anzahl gemäss Art. 54c BauV zu realisieren.

Notzufahrt
Art. 25 UeV

Die Notzufahrt für sämtliche Gebäude auf Parzelle Gbbl. Nr. 4541 ist via Zu- und Wegfahrt Nr. 1 und den entsprechenden Erschliessungsbereich sicherzustellen. Die Notzufahrt für das Gebiet südöstlich der Mattenstrasse ist via Zu- und Wegfahrt Nr. 2 und den entsprechenden Erschliessungsbereich sicherzustellen. Die Breite der Notzufahrten hat 3 m und die lichte Höhe 3.50 m zu betragen (Lichtraumprofil). Die Notzufahrten sind dauernd freizuhalten.

4.4.6 Weitere Bestimmungen

Abfallentsorgung
Art. 26 UeV

Die Abfallentsorgung für die Bewohnenden auf Parzelle Gbbl. Nr. 4541 ist innerhalb oder aber im Umfeld von Baubereich 3 sicherzustellen. Die Abfallentsorgung für Bauten südöstlich der Mattenstrasse befindet sich bereits

heute ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstrasse (Bereich Einmündung Zilmattstrasse).

Entwässerung Art. 27 UeV

Sofern es die örtlichen Verhältnisse erlauben, so ist sauberes Meteorwasser auf dem Grundstück zu versickern. Lassen es die örtlichen Verhältnisse nicht zu, so kann es in eine bestehende oder von der Bauherrschaft noch zu erstellenden Sauber- oder Regenwaserleitung eingeleitet werden.

Energie Art. 28 UeV

Sonnenenergieanlagen sind sorgfältig und vorzugsweise als dachintegrierte Anlage in die Dachflächen einzuordnen. Eine kompakte Anordnung und ruhige Gesamtwirkung sind sicherzustellen. Auf weitergehende Energievorschriften wird in der UeO verzichtet. Die Verwendung erneuerbarer Energien wie Sonnenenergie und Umgebungswärme (Erde, Grundwasser, Luft, Biomasse) ist jedoch anzustreben. Dabei ist auch ein allfälliger Anschluss an den Wärmeverbund/-netz der Gemeinde zu prüfen.

Lärmschutz Art. 29 UeV

Im gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Da es sich bei der UeO Hanechratz um eine bestehende Bauzone handelt, ist die Einhaltung der «Immissionsgrenzwerte» gemäss LSV nachzuweisen. Gemäss Lärmgutachten ist bei Bauten entlang der Hauptstrasse davon auszugehen, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte (leicht) überschritten werden. Daher wird das Lärmgutachten mit Art. 29 Abs. 2 UeV als allgemeinverbindlicher Bestandteil der UeO festgelegt (Anhang 2 UeV). Können die Immissionsgrenzwerte bei Umbauten nicht eingehalten werden, so sind Massnahmen gemäss Kapitel 5 des Lärmgutachtens zu treffen. Dabei sind bspw. Massnahmen hinsichtlich der Nutzungsanordnung und/oder der Fensterverglasungen zu treffen.

Vereinbarungen Art. 30 UeV

Privatrechtliche und zur Umsetzung der Überbauungsordnung relevante Aspekte sind im Rahmen von Infrastruktur- und/oder Dienstbarkeitsverträgen zu regeln.

Inkrafttreten und Aufhebung von Vorschriften Art. 31 UeV

Die Überbauungsordnung «Hanechratz» tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft. Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten der neuen Überbauungsordnung wird die altrechtliche Überbauungsordnung ZPP 5 «Hanechratz» vom 17. Januar 2002 aufgehoben.

5. Auswirkungen der Planung und planerische Beurteilung

5.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

5.1.1 Allgemein

Kantonale Baugesetzgebung

Mit dem Erlass der vorliegenden Überbauungsordnung «Hanechratz» werden die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes allgemein und diejenigen zu den Überbauungsordnungen nach Art. 88 ff. berücksichtigt. Zudem entspricht die Überbauungsordnung (Überbauungsplan und

Überbauungsvorschriften) den harmonisierten Baubegriffen gemäss Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

Richtplan Kanton Bern

Mit der Überarbeitung und dem Neuerlass der vorliegenden Überbauungsordnung «Hanechratz» werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Mobilisierung und Überbauung von verbleibenden Bauzonenreserven im Siedlungsgebiet von Rapperswil geschaffen. Die haushälterische wie auch qualitätsvolle Nutzung der Bauzonenreserve im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung wird hierbei mit der Festlegung von spezifischen baupolizeilichen Massen und Gestaltungsvorschriften sichergestellt. Damit kann die im Richtplan des Kantons Bern geforderte bauliche Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets gefördert und mit Neuordnung der UeO-Inhalte samt Richtprojekt auf Parzelle Gbbl. Nr. 4541 eine überzeugende Bebauung einer bestehenden Bauzonenreserve ermöglicht werden.

Besitzstandsgarantie

Bestehende Nutzungen, welche die oben aufgeführten Bereiche nicht tangieren, sind entsprechend ihrer altrechtlichen Bewilligung weiterhin rechtmässig. Dies trifft vorliegend insbesondere auf das bestehende Metzgerhaus sowie weitere bestehenden Gebäude und Anlagen, die sich im Wirkungsbereich der UeO befinden, zu.

5.1.2 Ortsbild: Bauinventar

Kantonales Bauinventar

Das Planungsgebiet beinhaltet schützenswerte und erhaltenswerte Gebäude des Bauinventars. Zudem befindet sich der gesamte Perimeter der UeO innerhalb des kommunalen Ortsbildschutzgebiets. Dem Ortsbildschutz allgemein wie auch der gestalterischen Integration von Neubauten wurde daher mit dem vorgelagerten Workshop-Verfahren bereits zu einem frühen Zeitpunkt die notwendige Beachtung geschenkt. Mit dem unabhängigen Beurteilungsgremium mit Fachleuten aus dem Bereich Architektur wie auch Vertretungen der kantonalen Denkmalpflege und des Berner Heimatschutzes konnten die Anliegen und Ansprüche des Ortsbild- und Denkmalschutzes frühzeitig und direkt in die Erarbeitung des Richtprojekts und der nachgelagerten Überarbeitung der Überbauungsordnung einfliessen.

Metzgerhaus und Anbaute

Gemäss Art. 10b BauG sind «erhaltenswerte Baudenkmäler» in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen. Das als erhaltenswert eingestufte «Metzgerhaus» (Hauptstrasse 74) wird entsprechend den Bestimmungen der Baugesetzgebung erhalten und für eine zeitgemässe Nutzung saniert und umgebaut. Gemäss Richtprojekt und UeO soll jedoch die mit dem Hauptbau verbundene Anbaute abgerissen werden. Dieses jüngere, durch Quergiebel mit dem Metzgerhaus verbundene kleine Schlachthaus ist jedoch gemäss Bauinventar nicht als «erhaltenswert» eingestuft (vgl. Abb. 15), so dass diesem Vorhaben aus übergeordneter Gesetzgebung nichts entgegenspricht. Im Rahmen des vorgelagerten Workshopverfahrens wurden u.a. zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege und dem Berner Heimatschutz noch mögliche Nachnutzungen diskutiert, jedoch aufgrund des geringen Einzelwerts der Anbaute bzgl. Ortsbild verworfen. Mit dem Abbruch der Anbaute kann das ehemalige

Bauernhaus wieder freigestellt und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.

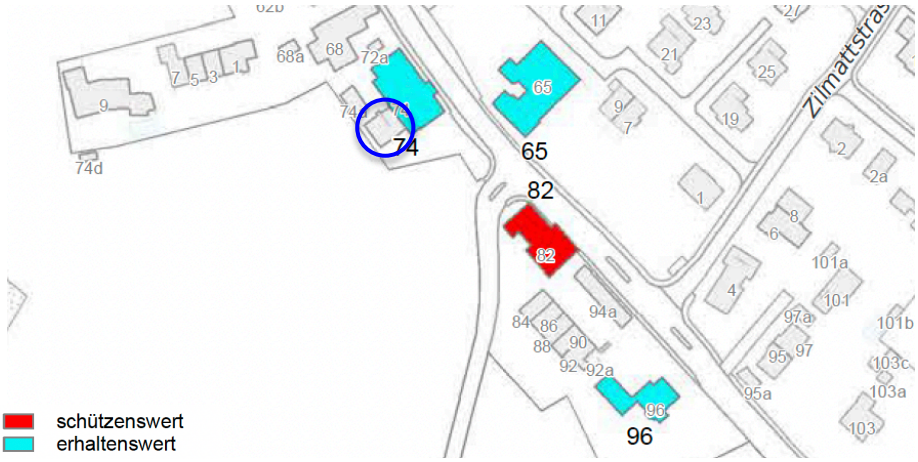


Abbildung 15 Auszug aus dem revidierten Bauinventar Rapperswil (verfügt 02.07.21). Die Anbaute des «Metzgerhaus» (Hauptstr. 74) ist nicht als «erhaltenswert» eingestuft.

5.1.3 Fruchtfolgeflächen und Kulturland

Kulturland und FFF

Die vorliegende Planung tangiert mit der Arrondierung des Wirkungsbereichs der UeO «Hanechratz» (vgl. Kapitel 4.2) sowohl Kulturland als auch Fruchtfolgeflächen, weshalb in jedem Fall ein Standortnachweis und eine Interessenabwägung vorausgesetzt wird (Art. 11b Abs. 2 und 3 BauV).
Ungeachtet dessen, gilt es festzuhalten, dass mit der Arrondierung der Bauzone den tatsächlichen Begebenheiten entsprochen wird (heutige landwirtschaftliche Nutzung) und im FFF-Inventar hiermit im Saldo rund 262 m² neue Fruchtfolgeflächen/Kulturland inventarisiert werden können.

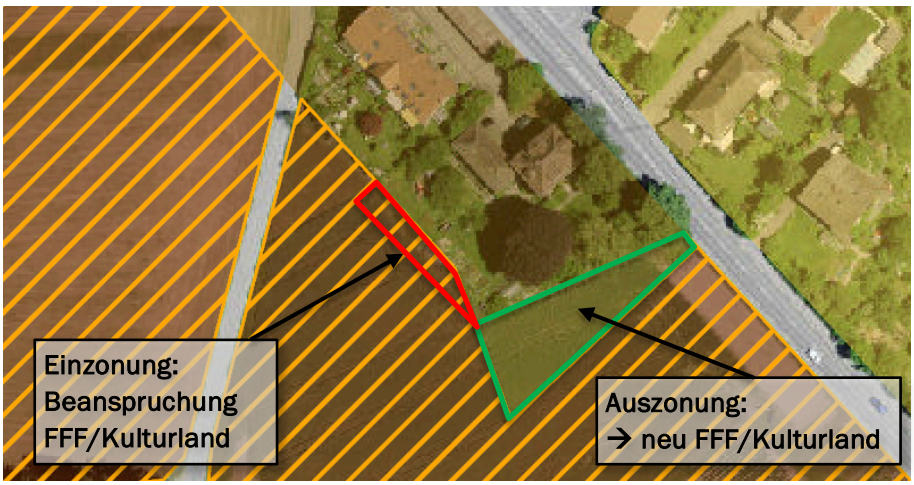


Abbildung 16 Auszug «Hinweiskarte Fruchtfolgeflächen» (Geoportal Kt. BE); orange schraffiert heutige kartierte FFF.

Standortnachweis

Voraussetzung für die Beanspruchung von Kulturland ist nach Art. 8a Abs. 2 Bst. a) BauG der Nachweis, dass der angestrebte Zweck ohne die Beanspruchung nicht sinnvoll erreicht werden kann. Der Standort ist vorliegend durch die Lage und insb. die heutige, effektive Nutzung der Flächen auf Parzelle

4158 begründet. Mit der Arrondierung wird der effektiven Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche entsprochen (dies ist bereits seit Jahren privatrechtlich zwischen den beiden Grundeigentümerschaften 4158 und 3700 geregelt). Die auszuzonende Fläche wird bereits heute landwirtschaftlich genutzt, gilt jedoch aufgrund der Zuweisung zur Bauzone nicht als FFF (vgl. Abbildung 16). Mit der Auszonung der entsprechenden Fläche können hiermit knapp 472 m² FFF neu inventarisiert werden. Mit Beanspruchung von rund 209 m² FFF auf Parzelle 3700 kann das Fruchtfolgefläche-Inventar um insgesamt 262 m² ergänzt werden. Aufgrund der tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen auf Parzelle 4158 ist das Vorhaben grundsätzlich per se standortgebunden. Zudem entspricht die Arrondierung des Wirkungsbereichs der UeO «Hanechratz» dem heutigen ortstypische Siedlungsrand am südlichen Dorfeingang und ermöglicht eine Konzentration des Siedlungsgebiets und eine flächensparende Siedlung (Art. 8a Abs. 2 BauG) . Ohne Beanspruchung von «formell inventarisiertem» Kulturland/FFF können diese angestrebten Ziele nicht sinnvoll erreicht werden.

Interessenabwägung

Mit der Arrondierung des Wirkungsbereichs der UeO «Hanechratz» wird mit der Zuweisung der südwestlichen Teilfläche der Parzelle Nr. 3004 zur UeO «Kulturland» im Umfang von 209 m² beansprucht, jedoch mit gleichzeitiger Auszonung auf Parzelle Nr. 4158 kompensiert (472 m²). Durch die Verkleinerung der Bauzonenfläche (bei gleichzeitiger Vergrösserung der Kulturlandfläche) kann das Siedlungsgebiet konzentriert und innerhalb der UeO eine insgesamt flächensparende Siedlung realisiert werden. Damit wird insbesondere den Bestimmungen nach Art. 8a Abs. 2 BauG entsprochen. In Realität werden keine «landwirtschaftlichen Nutzflächen» beansprucht, resp. mit Bereinigung des UeO-Wirkungsbereichs nun den tatsächlichen Begebenheiten entsprochen, womit auch eine allfällige Prüfung von Alternativen obsolet wird (vgl. der oben aufgeführte Standortnachweis). Mit der Arrondierung des Wirkungsbereichs und der Aufhebung von Baufeld 7 kann zudem der heutige ortstypische Siedlungsrand am südlichen Dorfeingang bewahrt und ein Ausfransen des Siedlungsgebiets verhindert werden. Dieses Vorgehen wurde u.a. auch von der Fachjury im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens bestätigt. Insgesamt kann festgehalten werden, dass mit der vorliegenden Bereinigung des Wirkungsbereichs insgesamt eine leichte Verbesserung des heutigen Zustands erreicht werden kann (Vergrösserung Fläche Kulturland/FFF; Verhinderung Ausdehnung Siedlungsrand; kompakte Bauzone).

5.1.4 Ein- und Umzonungsvoraussetzungen: Wohnbaulandbedarf, haushälterische Bodennutzung und rechtliche Sicherstellung

Wohnbaulandbedarf

Die Gemeinden haben gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans ihre Ein- und Umzonungen gestützt auf die Kriterien zur Bemessung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen und die Kriterien zur Zonenausscheidung zu begründen. Die Gemeinde Rapperswil verfügt momentan über keinen «tatsächlichen Wohnbaulandbedarf». Neueinzonungen, wie auch Umzonungen von *unüberbauten* Flächen für Wohn-, Misch- und Kernzonen sind für die Gemeinde Rapperswil daher aktuell aufgrund der übergeordneten Rahmenbedingungen nicht möglich. Mit der dem Neuerlass der UeO einhergehende Perimeter-Bereinigung, resp. Zonenplanänderung (vgl. Kapitel) wird jedoch kein Wohnbaulandbedarf geltend gemacht. Vorliegend

handelt es sich um eine Zonenarrondierung: Eine Fläche von 209 m² wird eingezont, gleichzeitig wird eine Fläche von 472 m² ausgezont. Unter dem Strich resultiert ein positiver Saldo zugunsten der Landwirtschaftszone (Kulturland) von 263 m². Mit der UeO-Perimeter-Bereinigung werden keine zusätzlichen Bauplätze geschaffen. Die im Rahmen des Flächenabtauschs eingezonten Flächen sind in der UeO als «Grünraum» sowie überlagernd als «Siedlungsrandbereich» festgelegt. Es handelt sich dabei um eine zusammenhängende Grünfläche mit Einzelbäumen, die von festen baubewilligungspflichtigen Einrichtungen freigehalten werden soll. Gleichzeitig wird mit der Auszonung des südöstlichen Bereichs auch das heutige «Baufeld 7» aufgehoben. Mit der Ein- und Auszonung wird sowohl die Gesamtfläche der Bauzone (UeO-Perimeter) insgesamt, als auch die «bebaubare Fläche» (Baubereiche) verkleinert.

Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland

Da es sich vorliegend wie vorerwähnt um eine Zonenarrondierung handelt (Einzelbetrachtung eingezonte Fläche zudem unter 300 m²), entfällt die Nachweispflicht der rechtlichen Sicherstellung hinsichtlich der Verfügbarkeit von Bauland.

Besonders hohe Nutzungsdichte

Der haushälterischen Bodennutzung innerhalb der Bauzone ist im Rahmen des Planerlassverfahrens gestützt auf Art. 3 RPG i.V.m. Art. 54 Abs. 2 Bst. 1 BauG Rechnung zu tragen. Gemäss kantonalem Richtplan KRP 2030, Massnahmenblatt A_01 ist für Rapperswil (Raumtyp «Zentrumsnah ländlich») eine Mindestdichte von 0.45 GFZo (bei Kulturland 0.5) festzulegen bzw. eine «besonders hohe Nutzungsdichte» nachzuweisen. Zur Wahrung vorhandener Qualitäten im Umfeld von Baudenkmälern gemäss Art. 10a BauG, in Ortsbildschutzgebieten oder in Strukturerhaltungsgebieten kann von der minimalen GFZo abgewichen werden. Die vorliegende UeO befindet sich in einem ortsbaulich sensiblen Umfeld: Die gesamte UeO liegt vollumfänglich innerhalb des Ortsbildschutzgebiets, zudem befinden sich innerhalb des Perimeters drei Baudenkmäler des Bauinventars. Ferner ist der Bereich südöstlich der Seewil-/Mattenstrasse bereits überbaut. Vor diesem Hintergrund wurde bei der Überarbeitung der UeO ein ortsspzifisches Vorgehen gewählt: Für die Baubereiche der Baudenkmäler (A bis C) sowie den bereits bebauten Baubereich 4 wird keine Mindestdichte festgelegt. Hingegen wird für die unüberbauten Baubereiche 1 und 2 eine minimale «Geschossfläche oberirdisch» vorgeschrieben (400, resp. 900 m²). Da gemäss Richtprojekt in Baubereich 3 die Erschliessung und Entsorgung vorgesehen ist (Autolift und Containerstandort) und entsprechend keine Hauptnutzflächen realisiert werden, wird auf die Festlegung von konkreten Geschossflächen verzichtet.

5.2 Siedlungsentwicklung

Haushälterische Nutzung

Mit der überarbeiteten und neu zu erlassenden Überbauungsordnung «Hanechratzt» werden optimale Voraussetzungen zur Mobilisierung und Überbauung von bestehenden Baulandreserven an zentraler Lage geschaffen. Die auf Basis eines qualifizierten Verfahrens neu definierten Baubereiche auf Parzelle Gbbl. Nr. 4541 sowie Massnahmen hinsichtlich Bau- und Aussenraumgestaltung ermöglichen sowohl eine haushälterische Nutzung der noch unbebauten Bauzonenflächen im Sinne der angestrebten Innenentwicklung

als auch eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgebiets entlang der Hauptstrasse.

5.3 Orts- und Landschaftsbild

Siedlungsentwicklung im Umfeld historischer Bauten

Die gezielte Festlegung von maximalen Geschossflächen in den Baubereichen verhindert die Erstellung überdimensionierter Bauvolumen und stellt eine Körnigkeit der Bauten in einem verträglichen und ortsspezifischen Mass sicher. Mit der Festlegung von detaillierten und spezifischen Gestaltungsvorschriften sowie der Integration des Richtprojekts in die UeO kann zudem die architektonische Integration der Neubauten in das bestehende Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Die Streichung resp. Aufhebung des altrechtlichen Baufeldes 7 und die damit verbundene Bereinigung des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung stellt zudem den Erhalt des bestehenden Siedlungsrands am südlichen Ortseingang inkl. der wertvollen Baumbepflanzung sicher.

5.4 Verkehr und Umwelt

Erschliessung

Neue Arealzufahrt

Hinsichtlich der Lage der neuen Zufahrt auf Parzelle Gbbl. Nr. 4541 fand bereits eine frühzeitige Koordination der Projektträgerschaft mit der kantonalen Amtsstelle (Tiefbauamt OIK) statt. Die Arealzu- und Wegfahrt gemäss Richtprojekt entspricht der altrechtlichen Situation und stellt die Erschliessung über die Mattenstrasse sicher, so dass kein zusätzlicher Anschluss an die Kantonsstrasse notwendig wird. Damit kann auch möglichen Konflikten im Strassenraum der Kantonsstrasse entgegnet werden. Die neue unterirdische Einstellhalle trägt zudem zu einer flächeneffizienten und entsprechend überzeugenden Erschliessung der Neubauten bei.

Lärm

Lärmvorbelastung Hauptstrasse

Bei der Hauptstrasse handelt es sich um eine Kantonsstrasse mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von rund 7'740 Fahrzeugen pro Tag (DTV; Stand Verkehrszählung November 2021). Das Gebiet direkt angrenzend ist daher aufgrund der Verkehrsbelastung mit Lärmemissionen vorbelastet. Da es sich bei der UeO «Hanechratz» um eine bestehende, rechtskräftige Bauzone handelt, ist gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) die Einhaltung der *Immissionsgrenzwerte* der ES III (Art. 28 UeV) nachzuweisen. Gemäss Anhang 3 LSV betragen die Immissionsgrenzwerte tagsüber 65 dBA und nachts 55 dBA. Für die entsprechenden Nachweise im Bereich der geänderten Inhalte der UeO (bebaubare Fläche auf Parzelle Gbbl. Nr. 4541) wurde ein Lärmgutachten erarbeitet[1].

Ergebnisse Lärmgutachten - Baubereiche 1 & 2

Aufgrund der von der Hauptstrasse zurückversetzte Anordnung der Neubauten (Baubereiche 1 und 2) reagiert die Überbauungsordnung unmittelbar auf die Situation der mit der angrenzenden, intensiv befahrenen Hauptstrasse verbundenen Lärmvorbelastung. Mit einer Lärmbelastung Lr von 52 dBA tags, resp. 42 dBA nachts bis max. 59 dBA tags und 49 dBA nachts werden

[1] Grolimund + Partner AG, 300 Bern; 11. Januar 2022

die Immissionsgrenzwerte in allen Geschossen innerhalb der beiden Baubereiche deutlich eingehalten (inkl. der strengeren Planungswerte von 60/50 dBA tags/nachts).

- *Baubereich A (Metzgerhaus)*

Gemäss Lärmgutachten ist hingegen davon auszugehen, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte beim ehemaligen Metzgerhaus (Baubereich A) leicht überschritten werden: An der Nordostfassade werden im Erdgeschoss in 3 lärmempfindlichen Räumen die Grenzwerte tags und nachts um 1 dBA überschritten; im 1. Obergeschoss in 2 lärmempfindlichen Räumen tags eingehalten und nachts um 1 dBA überschritten. Demgegenüber werden im Dachgeschoss in allen lärmempfindlichen Räumen sowie an beiden strassenabgewandten Seitenfassaden (Nordwestfassade und Südostfassade) die Grenzwerte eingehalten.
Aufgrund der ähnlich situierten Lage der Baubereiche B und C (zur Hauptstrasse zugewandt) wird das Lärmgutachten mit Art. 29 Abs. 2 UeV als verbindlicher Bestandteil der UeO festgelegt. Können die Immissionsgrenzwerte bei Umbauten nicht eingehalten werden, so sind Massnahmen gemäss Kapitel 5 des Lärmgutachtens zu treffen.

5.5 Planerische Beurteilung

Allgemeine Beurteilung der überarbeiteten UeO

Die Überarbeitung und Neufassung der Überbauungsordnung «Hanechratz» für die Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung auf Parzelle Gbbl. Nr. 4541 stellt ein wesentliches «Puzzleteil» der von der Gemeinde Rapperswil angestrebten qualitätsvollen Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets von Rapperswil und damit der allgemeinen Siedlungsentwicklung der Gemeinde dar. Nebst einer baulichen Entwicklung kann mit der UeO auch der neue Siedlungsrand am südlichen Ortseingang und damit die Verzahnung der Siedlung mit der angrenzenden Landschaft sichergestellt werden. Wie vorgängig dargelegt, wurde den zentralen Rahmenbedingungen hinsichtlich Ortsbild- und Landschaftsschutzes frühzeitig die notwendige Beachtung geschenkt. Die Ergebnisse des qualitätssichernden Verfahrens bzw. die Grundzüge und Eckpunkte des Richtprojekts sind direkt auf Stufe Überbauungsordnung umfassend abgebildet und erlauben eine hohe Nutzungsdichte, während sie gleichzeitig auch eine ortsverträgliche Setzung, Dimensionierung, architektonische Gestaltung sowie Aussenraum- und Siedlungsraumgestaltung sicherstellen. Weiter stellt die Überbauungsordnung eine zweckdienliche Arealrschliessung für den Auto- und Langsamverkehr sicher. Zusammenfassend gewährleistet die Überbauungsordnung die Realisierung einer qualitativ überzeugenden Wohnüberbauung auf Parzelle Gbbl. Nr. 4541 im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung sicher, welche den Ansprüchen und Bedürfnisse des Dorfkerns von Rapperswil gerecht wird.

6. Planerlassverfahren

Ordentliches Verfahren nach Art. 58 ff. BauG

Für die Überarbeitung und den Neuerlass der Überbauungsordnung «Hanechratz» wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet damit die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch Gemeinderat sowie Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Kanton.

6.1 Öffentliche Mitwirkung

30-tägige Mitwirkungsfrist

In einem ersten Schritt wurde die neue Überbauungsordnung der Öffentlichkeit und Bevölkerung der Gemeinde Rapperswil zur öffentlichen Einsichtnahme unterbreitet. Im Rahmen der Mitwirkung nach Art. 58 BauG konnten bei der Gemeindeverwaltung *Einwendungen erhoben* und *Anregungen* zur vorliegenden Überbauungsordnung unterbreitet werden.

Ergebnisse

Start und Frist der öffentlichen Mitwirkung wurden im amtlichen Anzeiger vom 18. November 2022 und auf der Homepage der Gemeinde publiziert. Für Interessierte fand am 8. Dezember 2022 zudem eine öffentliche Sprechstunde zu den aufgelegten Planungsinstrumenten statt. Während der 30-tägigen Mitwirkungsfrist vom 18. November bis 19. Dezember 2022 gingen bei der Gemeindeverwaltung *keine Eingaben* zur Überbauungsordnung «Hanechratz» ein.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom 29. Juni 2023

Mit Vorprüfungsbericht vom 29. Juni 2023 haben das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) und weitere betroffene kantonale Amts- und Fachstellen Stellung zur vorliegenden Überbauungsordnung genommen. Insgesamt wird die Planung vom Kanton als zielführend und sachgerecht beurteilt und der Planungsprozess mit vorgelagertem qualitätssicherndem Verfahren z. B. von der kantonalen Denkmalpflege als vorbildlich gewürdigt.

Ergebnisse

Der Vorprüfungsbericht benennt mehrere Genehmigungsvorbehalte sowie diverse Empfehlungen und Hinweise in Bezug auf die Vorschriften und den Plan. Grössere Genehmigungsvorbehalte wie z. B. der Wohnbaulandbedarf, die haushälterische Bodennutzung, der Umgang mit Kulturland und Fruchtfolgeflächen sowie zum Bauinventar konnten im 2. Halbjahr 2023 mit dem AGR und den zuständigen Fachstellen geklärt und/oder präzisiert werden. Gestützt auf den Vorprüfungsbericht und die Ergebnisse der bilateralen Koordinationen wurden die Planungsinstrumente bei Bedarf bereinigt und der vorliegende Erläuterungsbericht nachgeführt. Sämtliche Rückmeldungen des AGR (Genehmigungsvorbehalte, Hinweise, Empfehlungen) sowie der Nachweis bzgl. Umgang seitens Gemeinde ist in Anhang 2 detailliert dargelegt.

6.3 Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage nach Art. 60 BauG

Ausstehend.
Nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung und der Bereinigung der Planungsinstrumente wird die Überbauungsordnung öffentlich aufgelegt. Der Gemeinderat Rapperswil hat die vorliegende Überbauungsordnung an seiner Sitzung vom 12. Januar 2024 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.

30-tägige öffentliche Auflage

Im Rahmen einer 30-tägigen Auflagefrist zwischen Januar und Februar 2024 besteht die Möglichkeit bei der Gemeindeverwaltung schriftlich und begründet Einsprache und/oder Rechtsverwahrung zu erheben. Allfällig sich daraus ergebende Einspracheverhandlungen werden sich nach der kantonalen Baugesetzgebung richten.

6.4 Beschluss und Genehmigung

Beschluss an Gemeindeversammlung

Ausstehend.
Da es sich vorliegend um eine Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG handelt, obliegt die Beschlusskompetenz abschliessend der Gemeindeversammlung. Der Beschluss erfolgt nach Ablauf der öffentlichen Auflage und der Durchführung allfälliger Einspracheverhandlungen. Unerledigte Einsprachen werden auf Antrag des Gemeinderats im Rahmen der Genehmigungsverfügung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern behandelt.

Genehmigung durch Kanton

Ausstehend.
Vorschriften und Pläne der Gemeinden bedürfen nach Art. 61 BauG der Genehmigung der zuständigen Stelle der Direktion für Inneres und Justiz, namentlich dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Dieses prüft, ob sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind. Das AGR entscheidet über die Einsprachen mit voller Überprüfungsbefugnis.

Anhang

Anhang 1 Schlussbericht Workshop-Verfahren

Schlussbericht des Beurteilungsgremiums;
genehmigt am 13. Juli 2022

GEMEINDE RAPPERSWIL

Stauffer + Stauffer GmbH / Gemeinde Rapperswil
Workshopverfahren «Hanechratz»

Schlussbericht des Beurteilungsgremiums

genehmigt durch das Beurteilungsgremium am 13. Juli 2022



Bern, 13. Juli 2022

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

BHP Raumplan AG • Fliederweg 10 • Postfach 575 • 3000 Bern 14
T 031 388 60 60 • F 031 388 60 69 • info@raumplan.ch • www.raumplan.ch

Impressum

Auftraggeberin
Stauffer + Stauffer GmbH
Zilmattstrasse 8
3255 Rapperswil

in Zusammenarbeit mit
Gemeinde Rapperswil
Hauptstrasse 29
3255 Rapperswil

Verfahrensbegleitung
BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitungsteam

Architektur
Architektur Stauffer AG
Zilmattstrasse 8
3255 Rapperswil

Landschaftsarchitektur
Xeros Landschaftsarchitektur GmbH
Landoltstrasse 61
3007 Bern

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 1
1.1 Ausgangslage 1
1.2 Vorgehen 2

2. Verfahren 3
2.1 Art des Verfahrens 3
2.2 Beteiligte 3
2.3 Ablauf des Verfahrens 5

3. Aufgabenstellung 6
3.1 Zielsetzung 6
3.2 Erwartetes Ergebnis 6
3.3 Perimeter 6

4. Ergebnisse 8
4.1 Variantenstudium 8
4.2 Wesentliche Erkenntnisse 9

5. Richtprojekt 10
5.1 Städtebau/Ortsbild 12
5.2 Architektur 12
5.3 Frei- und Aussenraumgestaltung 13
5.4 Erschliessung 15

6. Würdigung und Empfehlungen 16
6.1 Würdigung Richtprojekt 16
6.2 Empfehlungen Weiterentwicklung Richtprojekt 16
6.3 Weiteres Vorgehen 17

7. Genehmigung 18

Anhang 19
Anhang 1 Richtprojekt .....
Anhang 2 Analyse und Variantenstudium .....
Anhang 3 Protokolle der Workshops 1 bis 3 .....

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 1

1.1 Ausgangslage 1

1.2 Vorgehen 2

2. Verfahren 3

2.1 Art des Verfahrens 3

2.2 Beteiligte 3

2.3 Ablauf des Verfahrens 5

3. Aufgabenstellung 6

3.1 Zielsetzung 6

3.2 Erwartetes Ergebnis 6

3.3 Perimeter 6

4. Ergebnisse 8

4.1 Variantenstudium 8

4.2 Wesentliche Erkenntnisse 9

5. Richtprojekt 10

5.1 Städtebau/Ortsbild 12

5.2 Architektur 12

5.3 Frei- und Aussenraumgestaltung 13

5.4 Erschliessung 15

6. Würdigung und Empfehlungen 16

6.1 Würdigung Richtprojekt 16

6.2 Empfehlungen Weiterentwicklung Richtprojekt 16

6.3 Weiteres Vorgehen 17

7. Genehmigung 18

Anhang 19

Anhang 1 Richtprojekt .....

Anhang 2 Analyse und Variantenstudium .....

Anhang 3 Protokolle der Workshops 1 bis 3 .....

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Anlass

Nach dem Erwerb des Grundstücks Gbbl. Nr. 4541 in der Gemeinde Rapperswil strebt die Stauffer + Stauffer GmbH den Umbau der bestehenden Liegenschaft sowie die bauliche (Weiter-)Entwicklung der Parzelle an. Auf der Parzelle befindet sich u.a. das gemäss kantonalem Bauinventar als «erhaltenswert» eingestufte ehemalige Metzgerhaus (Liegenschaft Hauptstrasse 74).

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Eingang von Rapperswil, direkt an der Hauptstrasse. Beim Planungsgebiet handelt es sich um die Parzelle Nr. 4541 im nördwestlichen Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (UeO) «Hanechratz». Die Parzelle ist teilweise nicht überbaut. Südöstlich der Parzelle, entlang der Hauptstrasse, setzt sich das Siedlungsgebiet knapp bis zum Ende des UeO-Perimeters fort. Östlich wird die Parzelle begrenzt durch die Hauptstrasse. Unmittelbar nördlich der Parzelle befindet sich der historische Dorfkern von Rapperswil (Kernzone). Südlich und westlich der Parzelle öffnet sich eine Landschaftskammer mit Landwirtschaftsland und Wald. Topographisch fällt das Gelände ganz leicht nach Nordwesten ab.



Abbildung 1: Orthophoto mit dem Planungsgebiet (orange) und dem Geltungsbereich der bestehenden Überbauungsordnung «Hanechratz» (schwarz). swisstopo

Baurechtliche Grundordnung

Gemäss rechtskräftiger baurechtlicher Grundordnung der Gemeinde Rapperswil ist die Parzelle Gbbl. Nr. 4541 planungsrechtlich innerhalb der Überbauungsordnung «Hanechratz» geregelt. Die UeO wurde am 17. Januar 2002 vom Kanton genehmigt.

Teilrevision der Ortsplanung

Gegenwärtig findet eine Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Rapperswil statt (Stand Anfang April 2022: Eingabe zur kantonalen Vorprüfung). Die Ortsplanung wird primär an die geänderten übergeordneten Rahmenbedingungen angepasst (Umsetzung BMBV und Gewässerräume, Anpassung an revidiertes Bauinventar sowie weitere Änderungen).

Ausschnitt Zonenplan Siedlung

Gemäss teilrevidiertem Zonenplan Siedlung wird das Planungsgebiet vollumfänglich vom «Ortsbildperimeter» überlagert. Ortsbildperimeter sind Schutzgebiete gemäss kantonaler Baugesetzgebung (Art. 86 BauG) und umfassen die historisch gewachsenen Siedlungsgebiete sowie Bauzonen, in denen sich bauliche Veränderungen besonders gut in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzufügen haben.

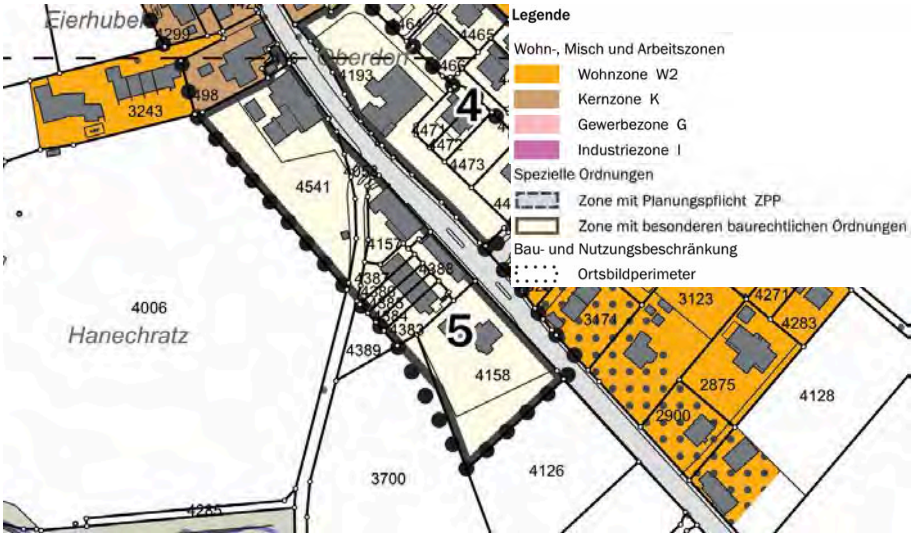


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan Siedlung der Gemeinde Rapperswil (Stand Mitwirkung Dezember 2021)

1.2 Vorgehen

Qualitätssicherndes Verfahren

In Anbetracht der komplexen Ausgangslage (ortsbaulicher Kontext, landschaftlicher Kontext) haben sich Gemeinde und Projektträgerschaft dazu entschieden, in einem ersten Schritt ein **Workshopverfahren** als qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

Zweck

Zweck des Workshopverfahrens ist die Erarbeitung eines qualitätsvollen und ortsbaulich verträglichen Richtprojekts. Dieses dient im nachfolgenden Schritt als Basis für die Überarbeitung der bestehenden UeO. Dieses Vorgehen soll einerseits ein qualitätsvolles Resultat und andererseits der Projektträgerschaft die erforderliche Planungssicherheit gewährleisten.

Planungsvereinbarung

Die Gemeinde und die Projektträgerschaft definieren die Zielsetzungen und Rahmenbedingungen für das Verfahren im Rahmen einer Planungsvereinbarung.

2. Verfahren

2.1 Art des Verfahrens

Workshopverfahren

Die Projektträgerschaft hat in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Rapperswil ein sogenanntes «Workshopverfahren» durchgeführt. Im Rahmen von mehreren Workshops wurde durch das beauftragte Bearbeitungsteam im Dialog mit einem unabhängigen Beurteilungsgremium und der Gemeinde schrittweise ein Richtprojekt erarbeitet. Das Beurteilungsgremium übernahm dabei eine qualitätssichernde Funktion: Es beurteilte fortlaufend den Projektstand und gab Empfehlungen für die Weiterbearbeitung ab. Das Bearbeitungsteam arbeitete die Rückmeldungen aus dem Beurteilungsgremium fortlaufend in das Richtprojekt ein. Die Erkenntnisse und das Ergebnis des Verfahrens sind im vorliegenden Schlussbericht dokumentiert und festgehalten.

Dabei wurden mögliche Bebauungsvarianten identifiziert, die städtebauliche Setzung und das verträgliche Nutzungsmass bestimmt. Mit dem qualitätssichernden Verfahren waren zudem die ortsbauliche Situation am sensiblen Siedlungsrand sowie die Ansprüche des Ortsbilds zu berücksichtigen. Weiter waren insbesondere der Umgebungsgestaltung, der Erschliessung wie auch der konkreten Materialisierung der Neubauten erhöhte Beachtung zu schenken.

2.2 Beteiligte

Beteiligte

Beteiligt am Workshopverfahren waren neben der Auftraggeberin (Projektträgerschaft) und dem Bearbeitungsteam ein unabhängiges Beurteilungsgremium mit stimmberechtigten Fach- und Sachvertretungen sowie eine Begleitgruppe bestehend aus weiteren, nicht stimmberechtigten Mitgliedern inklusiv der Verfahrensbegleitung.

2.2.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin

Auftraggeberin und Veranstalterin des Verfahrens war die:

Stauffer + Stauffer GmbH
Zilmattstrasse 8
3255 Rapperswil

2.2.2 Bearbeitungsteam

Bearbeitungsteam

Das Bearbeitungsteam erarbeitete das Richtprojekt und verarbeitete die Rückmeldungen und Empfehlungen des Beurteilungsgremiums in die Weiterentwicklung des Projekts ein. Der situative Beizug von weiteren Fachleuten war im Rahmen des Verfahrens möglich (z.B. Lärm, Verkehr etc.).

- Federführung

Die Erarbeitung des Richtprojekts erfolgte durch das folgende Bearbeitungsteam:

Stauffer Architektur AG
Zilmattstrasse 8
3255 Rapperswil

- Zusammenarbeit mit

in Zusammenarbeit mit:

Xeros Landschaftsarchitektur GmbH
Landoltstrasse 61
3007 Bern

2.2.3 Beurteilungsgremium

Zuständigkeit

Das Beurteilungsgremium war für die korrekte Durchführung des Dialogverfahrens verantwortlich und genehmigte hierzu das Verfahrensprogramm mit den wichtigsten Rahmenbedingungen, Zielsetzungen und der konkreten Aufgabenstellung. Im Rahmen der Workshops wurde der jeweilige Arbeitsstand durch das Beurteilungsgremium diskutiert und beraten und zuhanden des Bearbeitungsteams Rückmeldungen und Empfehlungen zur Überarbeitung und Weiterentwicklung des Richtprojekts formuliert.

Zusammensetzung

Das Beurteilungsgremium setzte sich aus einer Fach- und einer Sachvertretung zusammen. Die Fachvertretung bestand aus vier Experten aus den Fachbereichen Städtebau, Architektur und Denkmalpflege. Die Sachvertretung umfasste zwei Vertretungen der Standortgemeinde Rapperswil. Sämtliche Mitglieder des Beurteilungsgremiums waren stimmberechtigt.

Das Beurteilungsgremiums setzte sich wie folgt zusammen:

- Fachgremium

- Stefan Rudolf, Flury und Rudolf Architekten, dipl. Architekt EPF/SIA
- Fritz Schär, Schär Buri Architekten, dipl. Architekt BSA/SIA
- Simon Lüthi; dipl. Architekt FH/SIA; Berner Heimatschutz
- Adrian Stäheli, Amt für Kultur, Denkmalpflege Kanton Bern

- Sachgremium

- Matthias Rätz, Gemeinderat Rapperswil, Departement Raumordnung
- Adrian von Gunten, Gemeinde Rapperswil, Bauverwaltung

Vertretung Berner Heimatschutz

Mit Simon Lüthi nahm eine Vertretung des Berner Heimatschutzes am Verfahren teil. Trotz Einsitz im Beurteilungsgremium wird eine potenzielle Einsprache des Berner Heimatschutzes als einspracheberechtigte Schutzorganisation im Rahmen des nachgelagerten Baubewilligungsverfahrens explizit nicht ausgeschlossen.

2.2.4 Verfahrensbegleitung & Begleitgruppe

Verfahrensbegleitung

Die Verfahrensbegleitung war verantwortlich für die termingerechte Organisation, die Durchführung und Moderation des Workshopverfahrens sowie die fortlaufende Ergebnissicherung anhand von Protokollen. Der Verfahrensbegleitung oblag zudem die redaktionelle Erarbeitung des vorliegenden Schlussberichts. Die Verfahrensbegleitung wurde durch folgendes Büro wahrgenommen:

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10, Postfach 575
3000 Bern 14

Begleitgruppe

Die Begleitgruppe bestand aus weiteren, nicht stimmberechtigten Teilnehmenden. Sie unterstützten mit Ihren jeweiligen Funktionen und Kompetenzen das Verfahren und standen beratend zur Seite.

Da auch die Grundeigentümerschaft der Parzelle Gbbl. Nr. 4158 eine Änderung eines Teilbereichs der Überbauungsordnung «Hanechratz» anstrebt, nahm Herr Urs Wiesmann als Mitglied der Begleitgruppe an den Workshops teil.

2.3 Ablauf des Verfahrens

Ablauf

Im Rahmen des Workshopverfahrens wurden nebst einer vorgängigen Ortsbegehung insgesamt drei Workshops durchgeführt, wobei die Projektierung schrittweise vertieft wurde.

Ortsbegehung

Ende 2021 fand zum Start des Verfahrens eine Ortsbegehung des Bearbeitungsteams zusammen mit Vertretungen des Beurteilungsgremiums statt.

Verfahrensprogramm

Das Verfahrensprogramm wurde inklusive Aufgabenstellung und Anforderungen anlässlich des Workshops 1 vom 21. Januar 2022 verabschiedet. Die Bedingungen des Verfahrensprogramms werden mit Unterzeichnung durch alle stimmberechtigten Beteiligte genehmigt.

2.3.1 Workshops

Workshop 1 vom 21. Januar 2022

Zentrales Thema von Workshop 1 war die vertiefte Analyse der Ausgangslage und Aufgabenstellung und die Präzisierung der Zielsetzungen. Zudem erarbeitete das Bearbeitungsteam ein breites Variantenstudium (Bebauung, Aussenraum, Erschliessung), auf deren Basis die zu klärenden Kernthemen definiert und der Variantenfächer auf 2 bis 3 Varianten eingeschränkt wurde.

Workshop 2 vom 11. März 2022

Workshop 2 fokussierte auf die Festlegung einer Bestvariante und deren Vertiefung und Präzisierung. Ideen zur Materialisierung (Architektur) und Bepflanzung (Vertiefung Aussenraumgestaltung) wurden mittels Skizzen und Stimmungsbildern dargestellt. Die ortsbaulich verträgliche Einbettung zusätzlicher Bauten in den Bestand wurde dargelegt, die Konzeption der Erschliessung aufgezeigt und die gewünschten Qualitäten des Richtprojekts benannt und geschärft.

Workshop 3 vom 6. Mai 2022

Workshop 3 diente der Präsentation, Beurteilung und Verabschiedung des Richtprojekts. Der Nachweis wurde anhand von Grundrissen, Schnitten und Flächenberechnungen erbracht. Die Anforderungen an die Inhalte des Schlussberichts wurden diskutiert und weit möglichst beschlossen.

Weiterbearbeitung

Nach Abschluss des Workshopverfahrens ist das Richtprojekt gemäss den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums im Schlussbericht zu konkretisieren und weiterzuentwickeln. Die Weiterentwicklung ist mit den Arbeiten der nachfolgenden Änderung der Überbauungsordnung «Hanechratz» zu koordinieren und abzustimmen.

3. Aufgabenstellung

3.1 Zielsetzung

Richtprojekt

Im Rahmen des Workshopverfahrens war für die Parzelle Gbbl. Nr. 4541 ein qualitatives Richtprojekt zur baulichen Entwicklung inklusive Umgebungsgestaltung und Erschliessung zu erarbeiten. Besonderes Augenmerk galt dabei der Integration der Überbauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild. Das hierbei erarbeitete Richtprojekt bildet die konsolidierte Grundlage zur nachfolgenden Erarbeitung der Änderung der Überbauungsordnung.

Rahmenbedingungen

Im Rahmen des Workshopverfahrens war zudem eine ortsbaulich analytische Betrachtung der Umgebung und der Lage am Ortseingang zum Dorf Rapperswil sowie eine Auseinandersetzung mit dem Landschaftsbild und der Topographie vorzunehmen. Weiter waren die raumplanerischen Rahmenbedingungen und insbesondere die Überbauungsordnung «Hanechratz» als Grundlagen zu berücksichtigen. Die detaillierte Aufgabenstellung sowie die zu beachtenden Rahmenbedingungen finden sich im genehmigten Verfahrensprogramm vom 21. Januar 2021.

3.2 Erwartetes Ergebnis

Erwartetes Ergebnis

Das im Rahmen des Workshopverfahrens erarbeitete Richtprojekt hatte folgende Nachweise zu liefern, resp. folgende Elemente aufzuweisen:

- Nachweis ortsverträgliche bauliche Dichte aufgrund Variantenstudium
- Definition der Volumen sowie der städtebaulichen Setzung und Einbettung der Bestandesbauten
- Nachweis optimale Einbettung und Integration in die umgebende Landschaft
- Situationsplan mit Grundrissen als Nachweis der Gebrauchs- und Nutzungstauglichkeit
- Grundrisse, Fassadenansichten und Schnitte in stufengerechtem Massstab zwecks Verständnisses der Idee (inkl. Aussagen zur Materialisierung)
- Umgebungsgestaltungsplan mit Aussagen zu öffentlichen, gemeinsamen und privaten Aussenräumen
- Situationsplan mit Angaben zur Gebietserschliessung und Parkierung (Lage Zufahrt/en, Parkplätze, Veloabstellplätze) inkl. Grobnachweis der geforderten Abstellplätze
- Insgesamt eine konsolidierte Grundlage zur Erarbeitung der Änderung der Überbauungsordnung «Hanechratz»

3.3 Perimeter

Für die Aufgabenstellung wurden ein Bearbeitungs- und ein Betrachtungsperimeter definiert.

Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter bezeichnet den Bereich, für welchen das Richtprojekt erarbeitet werden sollte und umfasst die gesamte Parzelle Gbbl.

4541 mit einer Fläche von 3‘324 m². Weitere Parzellen innerhalb der Überbauungsordnung «Hanechratz» (Gbbl. Nr. 4158 sowie die dazwischenliegenden Parzellen 4383 – 4388) waren nicht Bestandteil des Bearbeitungsperimeters. Diese Parzellen waren jedoch im Rahmen des Verfahrens mitzudenken und potentielle Auswirkungen waren aufzuzeigen.



Abbildung 3 Bearbeitungsperimeter rot markiert, der Betrachtungsperimeter des Workshopverfahrens entspricht dem Bildausschnitt (UeO blau umrandet).

Betrachtungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter wurde etwas grösser gefasst und entspricht dem Bildausschnitt der Abbildung 2. Er war bei der Projektierung, insbesondere bei der Analyse der Ausgangssituation sowie im Variantenstudium, in die Überlegungen miteinzubeziehen.

Schlussbericht

Ergebnissicherung

Das Ergebnis des Verfahrens wird im vorliegenden Schlussbericht des Beurteilungsgremiums dokumentiert. Die darin formulierten Empfehlungen dienen der Planungsbehörde und der Bauherrschaft als Grundlage für die weitere Entwicklung, namentlich der Erarbeitung der Änderung der Überbauungsordnung und zur Erarbeitung des Bauprojekts.

4. Ergebnisse

Allgemein

Ausgehend von einem breiten Fächer an Bebauungsvarianten und im Dialog zwischen dem Bearbeitungsteam und dem Beurteilungsgremium wurde das Projekt im Verlaufe der drei Workshops schrittweise vertieft. Die detaillierten Zwischenergebnisse, Diskussionen und Empfehlungen der jeweiligen Workshops finden sich in den Protokollen in Anhang 3.

4.1 Variantenstudium

Grundvarianten

Auf Basis einer umfassenden Ortsanalyse wurden im Variantenstudium fünf Grundvarianten zur Weiterentwicklung des Bearbeitungsperimeters entworfen:

V1:	**First rechtwinklig**	Gebäude mit First quer zur Hauptstrasse
V2:	**First parallel**	Gebäude mit First parallel zur Hauptstrasse
V3:	**First parallel zur Mattenstrasse**	Gebäude mit First parallel zur Mattenstrasse, rund 45° geneigt zur Hauptstrasse
V4:	**kein Gebäude an Hauptstrasse**	Bebauung zurückversetzt, dafür Freifläche an der Strasse
V5:	**freie An- und Nebenbauten**	kombinierte Form der Bebauung

Untervarianten

Für jede der fünf Grundvarianten hat das Bearbeitungsteam mehrere Untervarianten geprüft. Anhand dieser wurde ersichtlich, welche Kernthemen es bei der baulichen Entwicklung zu beachten gilt. Sämtliche geprüften Grund- und Untervarianten sind der Variantenmatrix in Anhang 2 dieses Berichts zu entnehmen.

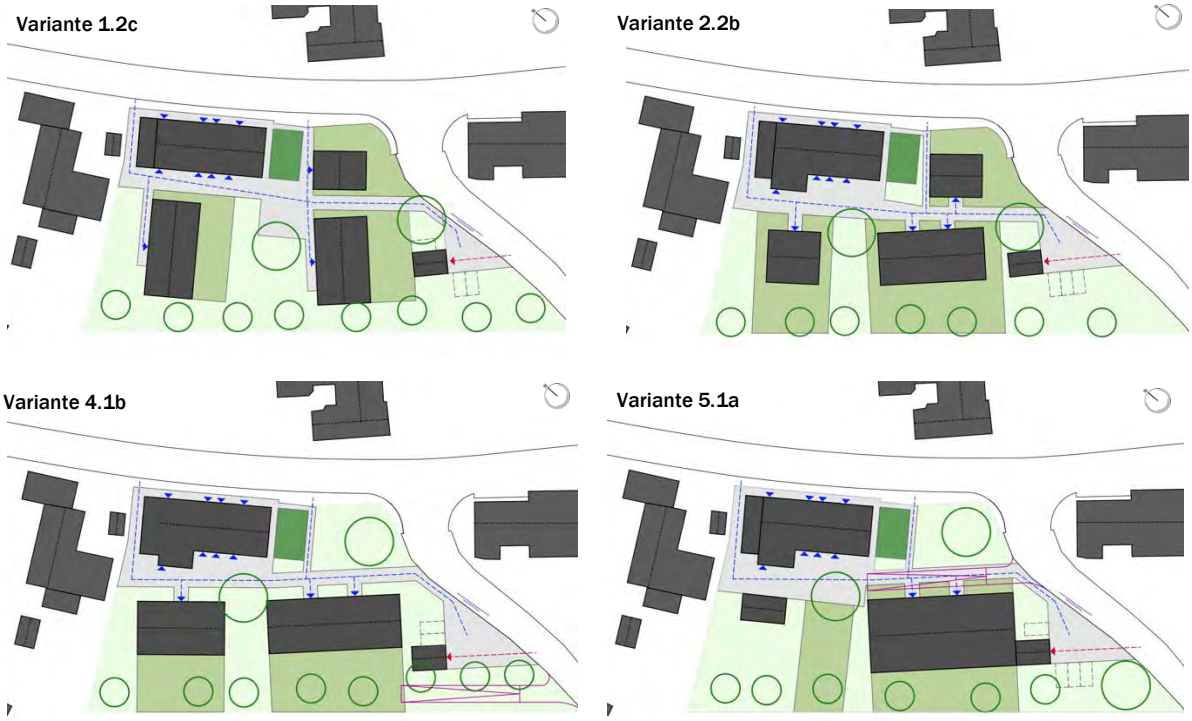


Abbildung 4 Vier ausgewählte Varianten aus dem Variantenstudium (Workshop 1; 21.01.2022)

4.2 Wesentliche Erkenntnisse

Kernthemen

Folgende Kernthemen konnten für die baulichen Entwicklung gestützt auf die Ortsanalyse und das Variantenstudium abgeleitet werden:

1. die ortsbildverträgliche Setzung und Massstäblichkeit der Neubauten, sowie deren Firstrichtungen
2. die Bezüge der Neubauten zu den drei historischen Bestandesbauten Metzger-, Doktor- und Ruferhaus
3. die Baugestaltung
4. der Einbezug der Landschaft und die Gestaltung des Siedlungsrandes
5. die Umgebungsgestaltung und Zonierung des arealinternen Aussenraums
6. die Erschliessung

1) ortsbildverträgliche Setzung und Massstäblichkeit der Neubauten sowie deren Firstrichtungen

Neubauten haben sich in ihrer Setzung und Massstäblichkeit in die bestehende Bebauungs- und Freiraumstruktur zu integrieren. Die Ortsanalyse und die Bebauungsvarianten haben gezeigt, dass in Analogie zu den Bauernhäusern mit ihren Hofsituationen eine lineare Setzung zu vermeiden ist. Der sich hierdurch eröffnende Spielraum bei der Setzung kann insb. bezüglich Anordnung der Aussenräume wie auch den Sichtbezügen einen wertvollen Beitrag leisten. Die Volumen und die Höhenentwicklung der Neubauten sind in Relation zu den umliegenden historischen Bestandesbauten zu definieren. Kleine Volumen an der Hauptstrasse sind zu vermeiden. Die Firstrichtung der bestehenden Hauptgebäude verläuft zwar hauptsächlich parallel zur Hauptstrasse, trotzdem bestehen in der näheren Umgebung kleinere, leicht zurückversetzte Wohngebäude, die giebelseitig zur Hauptstrasse stehen.

2) resultierende Bezüge zu den drei historischen Bestandesbauten

Sämtliche Neubauten haben sich den benachbarten historischen Bauten (Metzger- und Doktorhaus sowie Ruferhaus) unterzuordnen, das historische Dreigespann mit Metzgerhaus, Ruferhaus und altem Doktorhaus soll nicht konkurriert werden. Die heutige Freifläche entlang der Strasse zwischen dem Dreigespann ist besser freizuhalten, als bspw. mit einem Kleinvolumen zu besetzen. Zentrale Sichtbezüge von und zu den historischen Bestandesbauten sind weitgehend zu erhalten.

3) Baugestaltung

Hinsichtlich Volumetrien und Firsthöhen existiert im bestehenden Ortsbild eine grosse Varianz an Gebäudetypologien. Die Neubauten haben diesem Umstand Rechnung zu tragen. Auch betreffend Dachlandschaft ist eine Varianz anzustreben, strassenseitig ist jedoch Zurückhaltung angezeigt. Die Dachflächen sind dem Ortsbild entsprechend grundsätzlich mit braunroten Ziegeln zu bedecken. In Analogie zu bestehenden Gebäuden im Umfeld ist die Ausgestaltung eines differenzierten Sockels im Erdgeschoss möglich.

4) Einbezug der Landschaft und die Gestaltung des Siedlungsrandes

Der Siedlungsrand von Rapperswil weist generell keine klare, eindeutige Linie auf, sondern verzahnt sich mit der angrenzenden Landschaft. Diesem Umstand ist in geeigneter Weise Rechnung zu tragen. Aufgrund der baulichen Entwicklung können zukünftig nicht mehr sämtliche Sichtbezüge von und in die Landschaft gewährleistet werden, Zugeständnisse sind erforderlich.

5) Umgebungsgestaltung und Zonierung des Aussenraums

Bei der Planung neuer Aussenräume sind insbesondere die Funktionen der heutigen Aussenräume im näheren Umfeld zu berücksichtigen. Bestehende Qualitäten sollen erhalten bleiben. Die Zonierung des Aussenraums anhand unterschiedlicher Materialien ist für ein Bauerndorf ortstypisch und adäquat. Bei den Baumpflanzungen ist neben der Innensicht auch die Aussensicht zu berücksichtigen. Eine Hostet folgt bei der Anordnung einer eigenen Logik, deshalb ist ein starker Bezug zu den Gebäuden nicht zwingend. Bei der Freiraumgestaltung ist auf wichtige Sichtbezüge zu achten.

6) Erschliessung

Die Erschliessung des Areals für den MIV über die Mattenstrasse stellt die einzige zweckmässige Option dar. Eine direkte Zufahrt ab Hauptstrasse wurde rasch verworfen. Zur Belebung und Aufwertung der Überbauung hat die arealinterne Erschliessung der Gebäude für den Fuss- und Veloverkehr über die Arealmitte zu erfolgen.

Vertiefung Variantenstudium

Weiter vertiefte Varianten

Die konstante Weiterentwicklung und Vertiefung des anfänglich breiten Variantenstudiums anhand von bevorzugten Bebauungsvarianten diente der genaueren Überprüfung des geeigneten Umgangs in Bezug auf die definierten Kernthemen. Dieses schrittweise Vorgehen ermöglichte in Bezug auf die städtebauliche Setzung der Gebäude, die Architektur, die Frei- und Aussenraumgestaltung und die Erschliessung eine konsistente Annäherung an eine Bestvariante und schlussendlich an das nun vorliegende Richtprojekt.

5. Richtprojekt

Bestvariante 4.2a wird zu Richtprojekt weiterentwickelt

Am Ende von Workshop 2 konnte nach eingehender Diskussion des vertieften Variantenstudiums mit «Variante 4.2a» (resp. Abwandlung Variante 2.2b) hinsichtlich der städtebaulichen Grundkonzeption und der konzeptionellen Umgebungsgestaltung sowie einer ersten Annäherung an die konkrete architektonische Gestaltung eine Bestvariante definiert werden. Diese wurde vom Bearbeitungsteam im Hinblick auf den dritten Workshop von Mitte Mai 2022 zu einem Richtprojekt konkretisiert. Im Rahmen der Diskussionen von Workshop 3 wurde seitens Beurteilungsgremium festgestellt, dass die Ergebnisse den Qualitäten eines Richtprojekts entsprechen. Auf einen provisorisch vorgesehenen vierten Workshop konnte entsprechend verzichtet werden.

Grundzüge der Überbauung

Das Richtprojekt auf Parzelle Gbbl. 4541 vom 7. Juni 2022 sieht neben der sanften Sanierung und des Umbaus des bestehenden Metzgerhaus die Realisierung zweier Neubauten vor. Die drei Bauten bilden zukünftig ein Ensemble, welches der ortstypischen Charakteristik Rechnung trägt. Das bestehende Metzgerhaus (Haus 1), ein südliches Mehrfamilienhaus (Haus 2) sowie ein nördliches Reiheneinfamilienhaus (Haus 3) prägen zukünftig das Erscheinungsbild im Einmündungsbereich der Matten- in die Hauptstrasse. Zusätzlich wird für die Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle ein Autolift in der Ausgestaltung eines landwirtschaftlichen «Schopfs» realisiert.

Ausgestaltung Neubauten

Die Varianz der Gebäudetypologie, die städtebauliche Setzung und Massstäblichkeit sowie die Materialisierung erfolgt hierbei in Analogie zum heutigen Ortsbild. Das Richtprojekt sieht vor, die zwei neuen Hauptbauten bezüglich Setzung, Ausrichtung, Volumetrie, Geschossigkeit, Firsthöhe und Dachgestaltung unterschiedlich auszugestalten.



Abbildung 5: Situations- und Umgebungsplan; Architektur Stauffer AG & Xeros Landschaftsarchitektur GmbH (Stand: 7. Juni 2022)

5.1 Städtebau/Ortsbild

Städtebauliche Grundkonzeption

Das ehemalige Bauernhaus mit Metzgerei («Metzgerhaus»), welches als Riegbau mit Viertelwalmdach das Strassenbild von Rapperswil wesentlich prägt, wird in seiner Erscheinung grossmehrheitlich erhalten. Das Mehrfamilienhaus Nr. 2 wird längsseitig zurückversetzt zur Hauptstrasse platziert und bildet dadurch den neuen Abschluss des Siedlungsgebiets gegenüber der offenen Landschaft. Gleichzeitig wird durch die Setzung ein vorgelagerter, platzartiger Aussenraum zwischen bestehendem Metzger- und Doktorhaus und der Hauptstrasse geschaffen. Trotz der stattlichen Volumetrie ordnet sich das neue Mehrfamilienhaus dem Metzgerhaus unter. Das neue Reiheneinfamilienhaus (Haus Nr. 3) wird im rückwärtigen Bereich des Metzgerhaus im Umfeld des ehemaligen kleinen Schlachthauses platziert. Im Gegensatz zu Haus Nr. 2 wird es giebelseitig zur Hauptstrasse ausgerichtet. Damit kann sichergestellt werden, dass der neue Siedlungsrand einem Bauerndorf entsprechend nicht allzu linear ausfällt und sich die neue Überbauung mit der angrenzenden Landschaft verzahnen kann. Zudem können durch diese Anordnung Sichtbezüge vom und zum Metzgerhaus erhalten werden. Das Reiheneinfamilienhaus weist in Analogie zum landwirtschaftlichen Umfeld die Dimensionen eines bäuerlichen Schopfs auf und verfügt über eine Firsthöhe, welche gegenüber dem Metzgerhaus deutlich niedriger ausfällt.

Ortsbauliche Integration

Sowohl die ortsbauliche Setzung als auch die Massstäblichkeit und Gebäudehöhen stellen die respektvolle Unterordnung der Neubauten gegenüber den Bestandesbauten sicher. Eine stirnseitige Setzung von Haus Nr. 2 zum neuen, platzähnlichen Vorraum zwischen Baute und Hauptstrasse wurde bewusst vermieden. Stattdessen vermittelt der neue Innenraum zwischen den drei umliegenden, stirnseitig angeordneten, ortsbildprägenden Bestandesbauten. Haus Nr. 3 orientiert sich in seiner Ausrichtung am vormaligen Tenn.

5.2 Architektur

Individuelle architektonische Ausgestaltung

Die drei Bauten werden durch ihre städtebauliche Grundkonzeption zu einem Ensemble zusammengefasst. Deren architektonischen Ausgestaltung soll jedoch spezifisch und individuell erfolgen.



Abbildung 6: Fassadenansicht von Südwesten; Architektur Stauffer AG & Xeros Landschaftsarchitektur GmbH (Stand: 7. Juni 2022)

Metzgerhaus

Die heutige Fassadengestaltung und Materialisierung des Metzgerhauses wird weitgehend beibehalten. Der Um- und Ausbau erfolgt primär im Ökonomieteil. Erneuert werden das Dach und die Fensterfassungen beim Ökonomieteil. Zudem wird der heutige Anbau nordseitig in gleicher Volumetrie als Holzbau neu aufgebaut. Verwendung findet unbehandeltes Holz; die Wiederverwendung von Material aus dem Tenn ist denkbar. Die

Gebäudeerschliessung erfolgt mittig, sowohl von Seite der Hauptstrasse als auch rückwärtig vom Innenhof. Pro Geschoss sind je zwei Wohnungen vorgesehen. Im Schopfanbau sind südseitig Aussenterrassen vorgesehen. Das Dachgeschoss wird südwestseitig durch Lukarnen und nordostseitig durch Dachfensterbänder mit Tageslicht versorgt. Deren Anordnung erfolgt asymmetrisch.

Haus Nr. 2 Mehrfamilienhaus

Das Mehrfamilienhaus (Haus Nr. 2) verfügt über zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, welches über zwei Etagen ausgebaut wird (inkl. Galerie). Die Neubaute erreicht somit eine First- und Traufhöhe, welche jene des Metzgerhauses aufgrund der leicht ansteigenden Topographie geringfügig überragt. Pro Geschoss sind zwei Wohnungen vorgesehen, deren Wohnraum sich zur offenen Landschaft hin orientiert. Entsprechend wird westseitig eine Balkonschicht realisiert. Das Dachgeschoss wird südwestseitig durch Lukarnen und nordostseitig durch Dachfensterbänder mit Tageslicht versorgt. Deren Anordnung erfolgt symmetrisch. Die Dachneigung orientiert sich derjenigen des Metzgerhauses. Der gemeinsame Gebäudezugang erfolgt aus Richtung Hauptstrasse, resp. vom zentralen Fussweg innerhalb der Überbauung.

Haus Nr. 3: Reiheneinfamilienhaus

Im Reiheneinfamilienhaus (Haus Nr. 3) sind drei zweigeschossige Wohneinheiten vorgesehen, die sich in Richtung Südwesten und den gemeinschaftlichen Aussenraum ausrichten. Die Kubatur von Haus Nr. 3 orientiert sich an derjenigen eines landwirtschaftlichen Schopfs. Entsprechend der grundsätzlichen Charakteristik eines Schopfs mit drei geschlossenen Seiten, soll sich auch der architektonische Ausdruck des Reiheneinfamilienhauses an diesem Grundsatz orientieren. Das Dach von Haus Nr. 3 ist individuell ausgestaltet und infolge seiner Neigung grundsätzlich prädestiniert für eine beidseitige PV-Anlage. Die Erschliessung erfolgt über den Innenhof.

Gemeinschaftliche Merkmale

Als Reaktion auf die bestehende Topographie ist den beiden Neubauten ein Sockel sowie die Materialisierung der Fassade mit einer Lammellenstruktur aus Holz gemein. Dächer ohne PV-Anlage sind mit ortstypischen Ziegeln in roter oder rotbrauner Farbe auszugestalten.

5.3 Frei- und Aussenraumgestaltung

Zentrale Elemente der Frei- und Aussenraumgestaltung

Der Aussenraum innerhalb des Bearbeitungsperimeters soll entsprechend der nachfolgenden Konzeptschemen (Abbildung 7 und 8) ausgestaltet und zoniert werden. Zentrale Elemente hiervon sind u.a. der gemeinschaftliche Platz mit Kies-Chaussierung und Hofbaum (Linde) und ein zentraler, asphaltierter Fussweg im Bereich der Arealmitte sowie ein vorgelagerter Grün- und Spielraum zwischen Haus Nr. 2 und der Hauptstrasse. Mit dem Gemüse-, resp. Bauerngarten und der Obstlaube im Vorbereich des Metzgerhauses bleiben Reminiszenzen an die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung erhalten und bestehende Qualitäten des Aussenraums können in die neue Überbauung integriert und weiterentwickelt werden. Strassenseitig wird die Parzelle mit einer lokaltypischen Einfriedung (kleine Mauer mit Holzzaun) eingefasst. Hinter der Einfriedung sind zur zusätzlichen visuellen Raumtrennung Blütensträucher vorgesehen.



Abbildung 7: Schemen «Verzahnung Landschaft» und «Nutzung»; Architektur Stauffer AG & Xeros Landschaftsarchitektur GmbH (Stand: 7. Juni 2022).

Gemeinschaftlicher Aussenraum

Im Zwischenbereich der Häuser 2 und 3 ist eine Pergola im Sinne eines gemeinschaftlichen Aussenraums vorgesehen. Sie soll als leichte Metallkonstruktion ausgestaltet und mit Rankpflanzen begrünt werden. Die Pergola bildet den Abschluss des «Hauptplatzes» in der Arealmitte und den Auftakt in die Landschaft. Der in die Siedlung hineinfliessende Grünraum wird mit einer Obstbaumbepflanzung ergänzt. Entlang der südwestlichen Parzellengrenze bilden eine Vielzahl an unregelmässig platzierten Obstbäumen den neuen Siedlungsrand.



Abbildung 8: Schemen «Pflanzkonzept» und «Beläge»; Architektur Stauffer AG & Xeros Landschaftsarchitektur GmbH (Stand: 7. Juni 2022).

Private Aussenbereiche

In den unmittelbaren Vorbereichen der beiden Neubauten sind Sitzplätze aus Ortbeton geplant, die auch zur Überwindung der Topographie dienen. Die privaten Aussenräume von Haus Nr. 2 orientieren sich hierbei westlich in Richtung offener Landschaft. Aufgrund der leicht ansteigenden Topographie ist vom Sitzplatz zu den privaten Gärten eine Treppe vorgesehen. Westlich

des Sitzplatzes werden die privaten Aussenräume durch Obstbäume begrenzt, die in unregelmässigen Abständen als Reihe den Siedlungsrand bilden. Die privaten Aussenräume von Haus Nr. 3 wiederum sind auf südöstlicher Seite mit Ausrichtung zum gemeinschaftlichen Aussenraum und zum Haus Nr. 2 vorgesehen. Aufgrund der Nähe der Wohnungen zum gemeinschaftlichen Aussenraum werden diese mittels geschnittener Hecke etwas abgeschirmt.

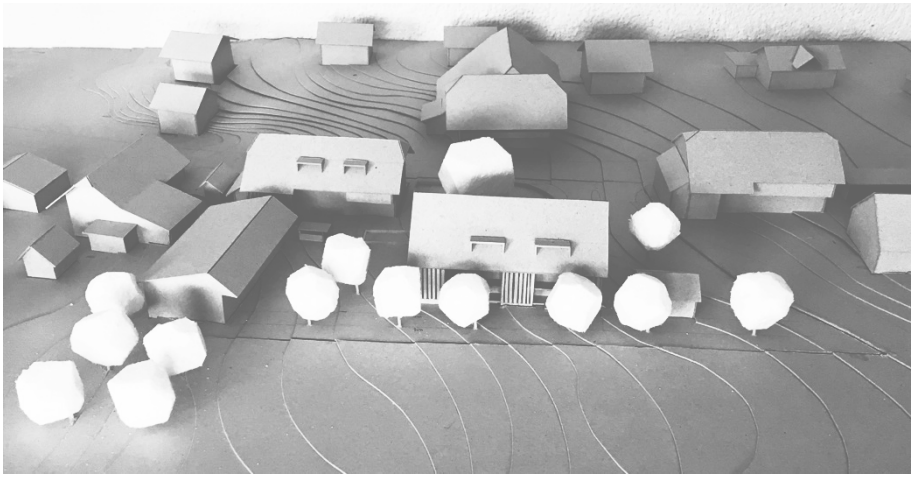


Abbildung 9: Modellfoto mit Ansicht von Südwesten; Architektur Stauffer AG & Xeros Landschaftsarchitektur GmbH (Stand: 20. Mai 2022).

5.4 Erschliessung

Motorisierter Individualverkehr und Parkplätze

Die Erschliessung des Bearbeitungsperimeters für den motorisierten Individualverkehr erfolgt via Haupt- ab Mattenstrasse. Sämtliche Autoabstellplätze für die Bewohnenden der Wohnüberbauung werden in einer unterirdischen Einstellhalle, welche die beiden Neubauten verbindet und in welcher zusätzlich auch die Kellerräume vorgesehen sind, angeordnet. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt ab der Mattenstrasse in genügendem Abstand zur Kreuzung Matten-/Hauptstrasse und über einen sogenannten «Autolift». Durch die Wahl eines Autolifts zur Erschliessung der Einstellhalle kann auf eine Zufahrtsrampe verzichtet und damit unter Berücksichtigung der topographischen Voraussetzungen eine erhebliche Fläche eingespart werden. Der automatisierte Autolift wird im Sinne einer ortstypischen Nebenbaute ausgestaltet und beherbergt zudem die Entsorgungsstelle der Überbauung. Vor der Einfahrt zum Autolift werden einige wenige, oberirdische Besucherparkplätze angeordnet. Die Einstellhalle befindet sich ca. 0.6 m unter dem Terrain und der Topographie entsprechend im Gefälle. Von der Einstellhalle gelangt man über eine Treppe zum gemeinschaftlichen Aussenraum der Überbauung (Bereich Pergola).

Fuss- und Veloverkehr

Der zentrale Arealzugang für Fussgänger und Radfahrende erfolgt von der Hauptstrasse her südlich des Metzgerhaus sowie ab Mattenstrasse im Bereich der Zufahrt MIV. Velounterstände und Briefkästen sind vor den Zugängen zu Haus 2 bzw. Haus 3 und Metzgerhaus vorgesehen. Die drei Bauten sind untereinander mit dem zentral angeordneten, asphaltierten Fussweg verbunden. Auf eine unmittelbare Wegverbindung durch den Bereich zwischen Metzgerhaus und Haus 3 wird zugunsten einer klareren Erschliessung über den zentralen arealinternen Bereich explizit verzichtet.

6. Würdigung und Empfehlungen

6.1 Würdigung Richtprojekt

Würdigung Richtprojekt Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium dankt dem Planungsteam für die engagierte und qualitätsvolle Projektentwicklung. Dank den umfangreichen Analysen und Variantenstudien konnten die erforderlichen Erkenntnisse bezüglich Städtebau und Ortsbild, Architektur sowie Aussenraumgestaltung erarbeitet und mit jedem Workshop präzisiert werden. Die Situierung und Massstäblichkeit der einzelnen Volumen, der Bezug zu den historisch bedeutsamen Bestandesbauten (Metzgerhaus, Ruferhaus und altes Doktorhaus), die stringent entwickelte Gestaltung und Materialisierung sowie eine adäquate Freiraumgestaltung sind von hoher Qualität. Das Richtprojekt zeigt, dass eine Verdichtung nicht nur möglich ist, sondern eine Aufwertung des Ortes ermöglicht und für den Dorfkern von Rapperswil Mehrwerte geschaffen werden können.

Angestrebte Änderung UeO Hanechratz

Die Anpassung der Überbauungsordnung im Bereich der Parzelle Gbbl. 4158 (Aufhebung des bislang unüberbauten Baubereichs 7 am Dorfeingang) ermöglicht eine präzisere Definition des Siedlungsrandes und wird dementsprechend vom Beurteilungsgremium unterstützt. Das nun vorliegende Richtprojekt vom 7. Juni 2022, in welchem die anlässlich des Schlussworkshops vom 6. Mai 2022 (WS 3) formulierten Empfehlungen bereits integriert sind, bildet eine überzeugende und robuste Grundlage für die zu erarbeitende Überbauungsordnung und wird vom Beurteilungsgremium vollumfänglich unterstützt.

6.2 Empfehlungen Weiterentwicklung Richtprojekt

Überarbeitung nach Workshop 3

Das Beurteilungsgremium hat am abschliessenden Workshop 3 vom 6. Mai 2022 Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Richtprojekts formuliert (vgl. entsprechendes Protokoll in Anhang 3). Diese wurden vom Bearbeitungsteam mit Überarbeitungen vom 24. Mai sowie 9. Juni 2022 umgesetzt und sind im vorliegenden Schlussbericht bereits berücksichtigt.

Weiterentwicklung Richtprojekt

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Sicherung des Richtprojekts und dem nachfolgenden Baubewilligungsverfahren sind folgende Empfehlungen des Beurteilungsgremiums durch das Bearbeitungsteam zu beachten:

- Das Richtprojekt ist gemäss den geführten Diskussionen sowie den Empfehlungen der Workshops weiterzuentwickeln. Die Differenzierung der einzelnen Gebäude ist bezüglich Volumen, Dachform, architektonischem Ausdruck und Materialisierung gemäss Planstand vom 7. Juni 2022 in ein Bauprojekt zu überführen.
- Die Volumen weisen eine hohe Präzision und entsprechende kontextuelle Integration auf. Diese sind bei der Weiterbearbeitung unverändert zu belassen.

- Das Planungsteam, bestehend aus Architektur Stauffer AG und Xeros Landschaftsarchitektur GmbH ist für die nun folgenden Planungsphasen unverändert zu belassen.
- Im Sinne einer allgemeinen Qualitätssicherung ist das Projekt dem Beurteilungsgremium zu gegebener Zeit (vor Eingabe des Baugesuchs) nochmals zur Beurteilung vorzulegen. Entsprechende Bestimmungen sind in geeigneter Weise in die Änderung der Überbauungsordnung zu integrieren.

6.3 Weiteres Vorgehen

Qualität sicherstellen

Das im Rahmen des Workshopverfahrens erarbeitete und im vorliegenden Schlussbericht dokumentierte und gewürdigte Richtprojekt ist gestützt auf die vorerwähnten Empfehlungen des Beurteilungsgremiums und unter Berücksichtigung der wesentlichen Erkenntnisse zu einem detaillierten Bauprojekt weiterzuentwickeln. Im Sinne einer konstanten Qualitätssicherung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erneut das Beurteilungsgremium (insb. Fachgremium) zur Beurteilung beizuziehen. Vor Einreichung des Baugesuchs ist das Bauprojekt dem Fachgremium zuzustellen, welches eine schriftliche Stellungnahme zuhanden der Baubewilligungsbehörde erstellt. Wesentliche Grundlagen hierzu bilden u.a. das Verfahrensprogramm, die Protokolle zu den Workshops 1 bis 3 sowie der vorliegende Schlussbericht. Der Berner Heimatschutz wird abschliessend und separat eine Stellungnahme zum Baugesuch einreichen. In den weiteren Planungsphasen sind allfällige signifikanten Projektänderungen dem Fachgremium vorzuweisen.

Planungsrechtliche Umsetzung

Mit Genehmigung des Schlussberichts gilt das Workshopverfahren als abgeschlossen. In einem nachfolgenden Schritt sind die Ergebnisse des Workshopverfahrens planungsrechtlich in adäquater Weise zu sichern. Da sich der Bearbeitungsperimeter innerhalb der rechtskräftigen Überbauungsordnung «Hanechratz» befindet, ist diese im Teilbereich der Parzelle Gbbl. Nr. 4541 entsprechend anzupassen und insbesondere das Richtprojekt zu verankern. Damit bei der weiteren Projektierung der Wohnüberbauung weiterhin ein gewisser Spielraum bestehen bleibt, sind primär die zentralen, konstituierenden Elemente und die konzeptionellen Grundzüge des Richtprojekts allgemeinverbindlich in der Überbauungsordnung zu sichern.

Änderung der Überbauungsordnung «Hanechratz»

Nebst der mit der Umsetzung des Richtprojekts vorgesehenen Änderung der Überbauungsordnung im Bereich von Parzelle Gbbl. Nr. 4541, wird auch eine Anpassung der UeO im Bereich von Parzelle Gbbl. Nr. 4158 angestrebt. Dabei wird die Aufhebung eines Baubereichs für eine potenzielle Neubaute im unmittelbaren Bereich der Ortseinfahrt Rapperswil beabsichtigt. Mit Verzicht, resp. Aufhebung des entsprechenden Baubereichs soll der Übergangsbereich zur angrenzenden Landschaft/Landwirtschaft neu geordnet werden. Die Anpassungen an den beiden Teilbereichen der UeO sollen gleichzeitig vorgenommen werden. Die Änderung der UeO durchläuft hiernach das ordentliche Verfahren nach Art. 60 des kantonalen Baugesetztes. Dieses beinhaltet die öffentliche Mitwirkung, die Vorprüfung durch den Kanton, die öffentliche Auflage sowie die Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung und die nachfolgende Genehmigung durch den Kanton.

7. Genehmigung

Die Mitglieder des Beurteilungsgremiums sowie die Vertretung der Projektträgerschaft haben den vorliegenden Schlussbericht am 13. Juli 2022 genehmigt.

Fachvertretungen

Stefan Rudolf, Flury Rudolf Architekten, dipl. Architekt EPF/SIA

Fritz Schär, Schär Buri Architekten, dipl. Architekt BSA/SIA

Simon Lüthi; dipl. Architekt FH/SIA; Berner Heimatschutz

Adrian Stäheli, Amt für Kultur, Denkmalpflege Kanton Bern

Sachvertretungen

Matthias Rätz, Gemeinderat Rapperswil, Departement Raumordnung

Adrian von Gunten, Gemeinde Rapperswil, Bauverwaltung

Projektträgerschaft / Bearbeitungsteam

Romeo Stauffer, Stauffer + Stauffer GmbH

Anhang

Anhang 1 **Richtprojekt**

Architektur Stauffer AG und
Xeros Landschaftsarchitektur GmbH

Stand 7. Juni 2022

HAUS 3
FB EG = 532.00
Ortbeton
Sitzplatz
Rasen
privater Garten
geschnittene
Hecke
Hainbuche
Asphalt
Briefkasten
Unterstand
für 7 Velo AP
AK Untergeschoss
Obstbäume
Apfel, Zwetschge, Birne
Wiese
Pergola
berankt
Treppe EH
Kies
Brunnen
Blumen- und Gemüsegarten
Asphalt
Hofbaum Linde
Kies
Unterstand
für 8 Velo AP
Rasen
Blütensträucher
Briefkasten
Ortbeton
Rasen
privater Garten
geschnittene Hecke
Tetrasse
HAUS 2
FB EG = 533.10
Mauer mit Zaun
AUTOLIFT
Einfahrt EG = 533.60
Container /Geräte
AK Untergeschoss
Asphalt
Besucher
Sitzplatz
Ortbeton
FB EG = 532.40
FB EG = 532.52
FB EG = 532.90
6 Velo AP
FB EG = 533.26
METZGEREI
74
72a
Oberdorf
Hanechratz
B1
4749
4541
4006
498
2416
4193
3004
65
82
4058
4157
4387
11466192

Legende

- Asphalt
- Kies/Mergel
- Ortbeton
- Schotterrasen
- Wiese
- Rasen
- geschnittene Hecke
- Hofbaum / Obstbäume
- Blütensträucher
- Höhenkurve Bestand / Projekt
- Projektperimeter
- 533.80 533.80 Höhe Bestand / Projekt

Workshopverfahren - alte Metzgerei, Hauptstrasse 74, 3255 Rapperswil BE

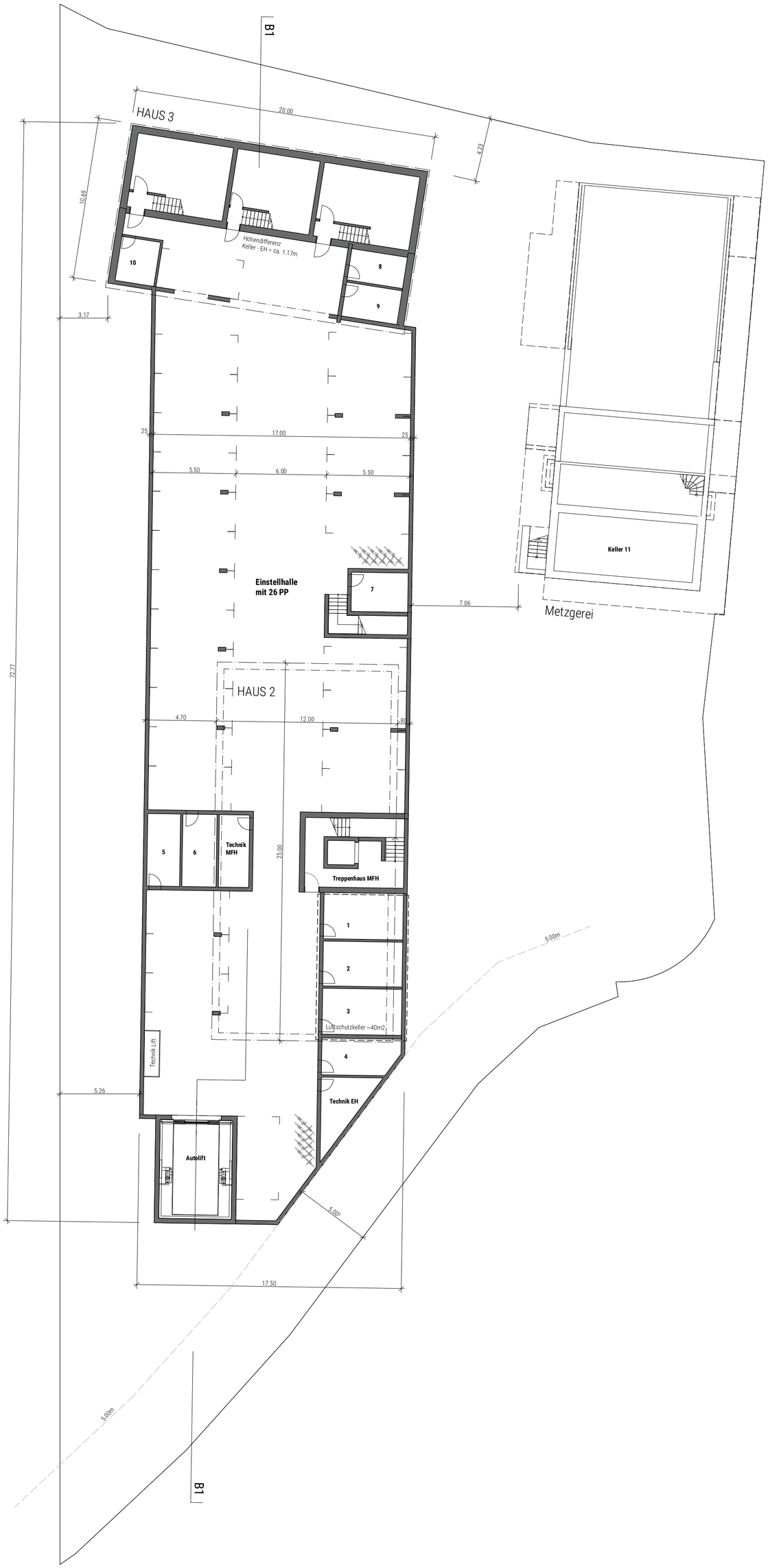
Erdgeschoss mit Umgebung | 1:200

Pl.Nr.: 197/... Dat.: 07.06.22 Pl.Gr.: A2 Gez.: fr

N

XEROS LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

stauffer ARCHITEKTUR STAUFFER AG



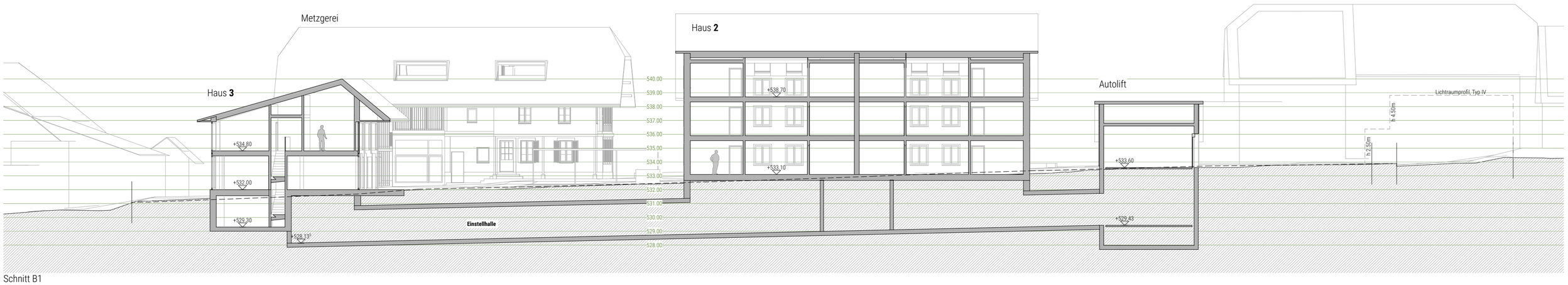
Workshopverfahren - alte Metzgerei, Hauptstrasse 74, 3255 Rapperswil BE

Untergeschoss mit Einstellhalle | 1:200

Pl.Nr.: 197/... Dat.: 20.05.22 Pl.Gr.: A2 Gez.: fr

XEROS LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

stauffer ARCHITEKTUR STAUFFER AG



Schnitt B1



SÜDWEST FASSADE

Workshopverfahren - alte Metzgerei, Hauptstrasse 74, 3255 Rapperswil BE

Schnitt, Fassaden | 1:200

Pl.Nr.: 197/... Dat.: 20.05.22 Pl.Gr.: A2 Gez.: fr

XEROS LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

stauffer ARCHITEKTUR STAUFFER AG



Schwarzplan ohne Mst.

KENNZAHLEN

GSF Grundstücksfläche	3324 m2
GFo Haus 2	1023 m2
GFo Haus 3	440 m2
GFo Metzgerei	745 m2
GFo Total	2208 m2
mögliche GFo gem. UeO	*ca. 1965 m2*
GFZo Bebauungsziffer (GSF/GFo)	0.66



SÜDOST FASSADE



NORDOST FASSADE

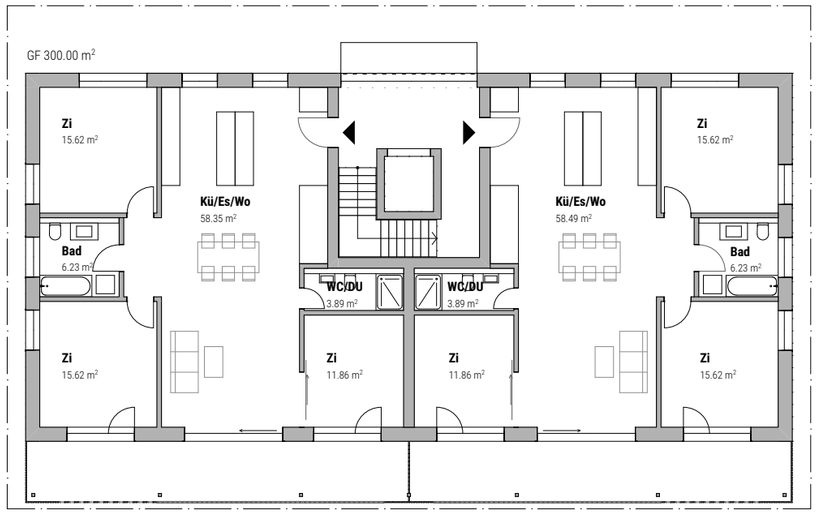
Workshopverfahren - alte Metzgerei, Hauptstrasse 74, 3255 Rapperswil BE

Fassaden, Schwarzplan | 1:200

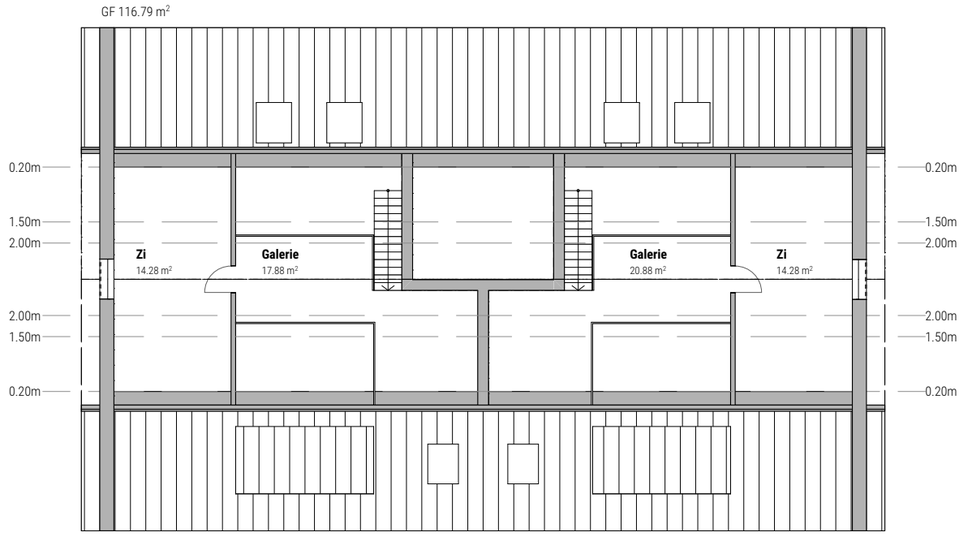
Pl.Nr.: 197/... Dat.: 07.06.22 Pl.Gr.: A2 Gez.: fr

XEROS LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

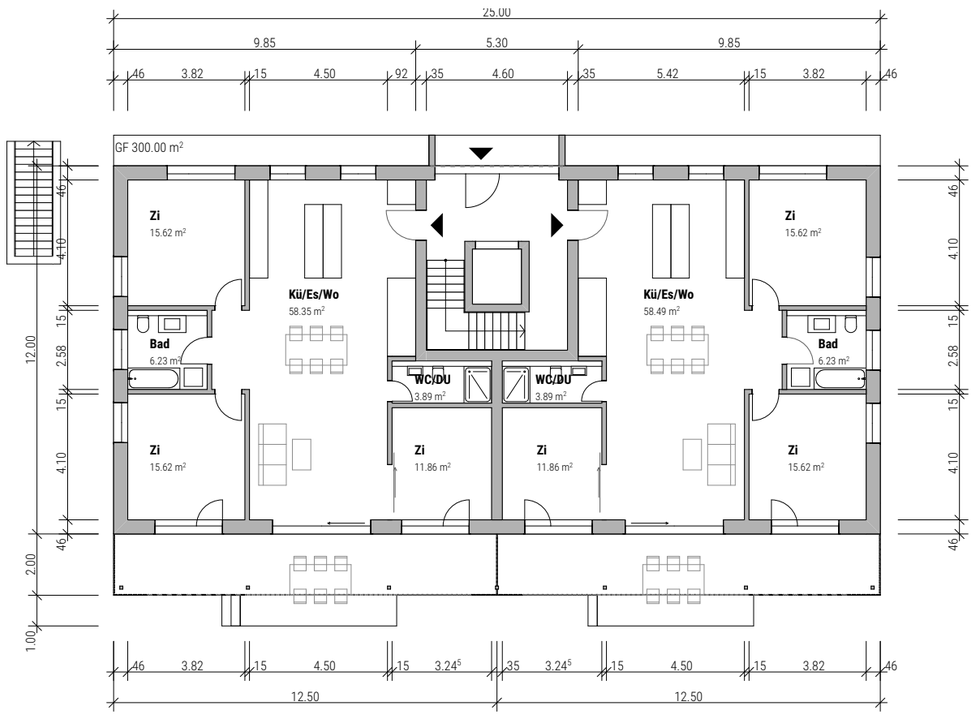
stauffer ARCHITEKTUR STAUFFER AG



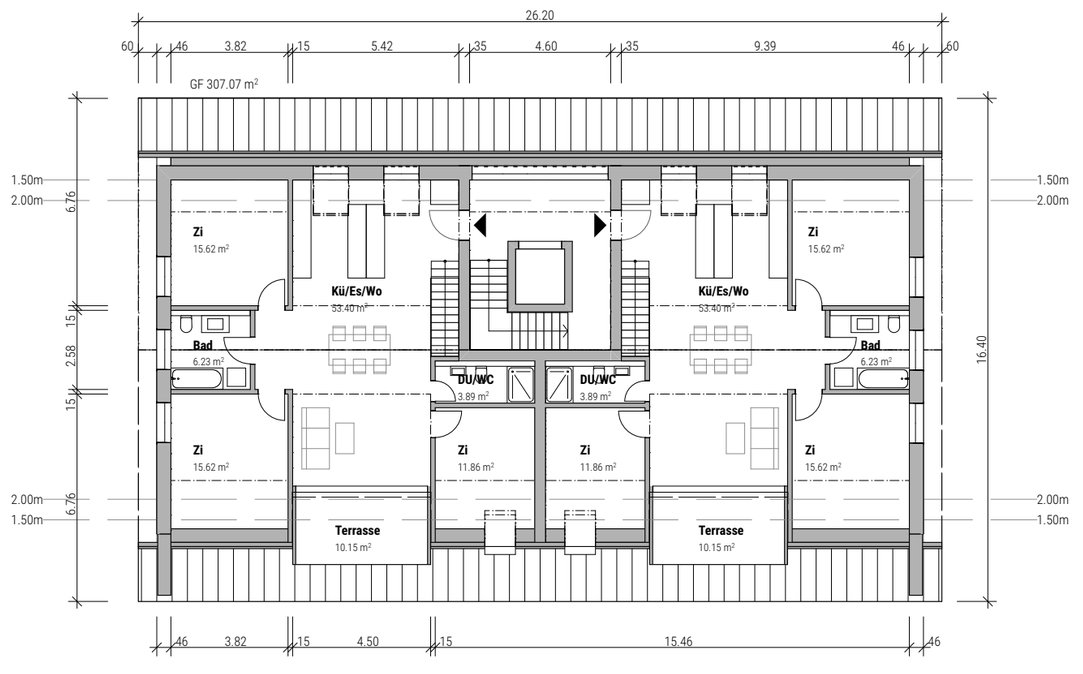
OBERGESCHOSS



GALERIE



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Workshop-Verfahren "alte Metzgerei" Hauptstrasse 74 in 3255 Rapperswil BE

HAUS 2 |

Grundrisse | 1:200

Dat.: 20.05.22 Gez.: -- Pl.Gr.: A3 Rev.:

Zilmattstrasse 8
3255 Rapperswil
031 872 03 42

stauffer
ARCHITEKTUR STAUFFER AG



NORDWEST



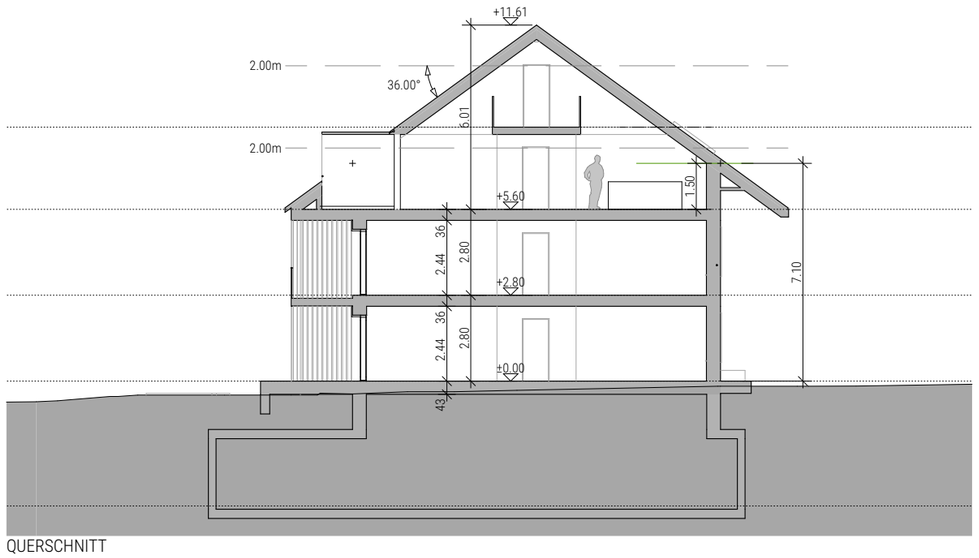
SÜDWEST



SÜDOST



NORDOST



QUERSCHNITT

Workshop-Verfahren "alte Metzgerei" Hauptstrasse 74 in 3255 Rapperswil BE

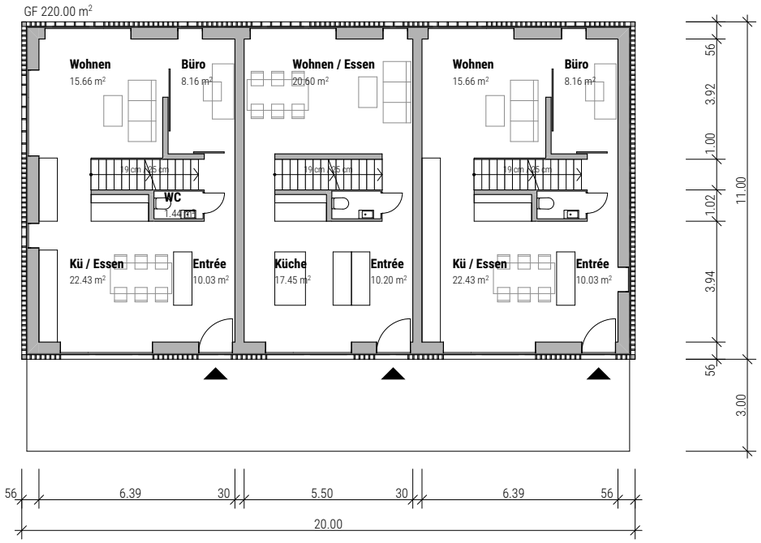
HAUS 2 |

Fassaden | 1:200

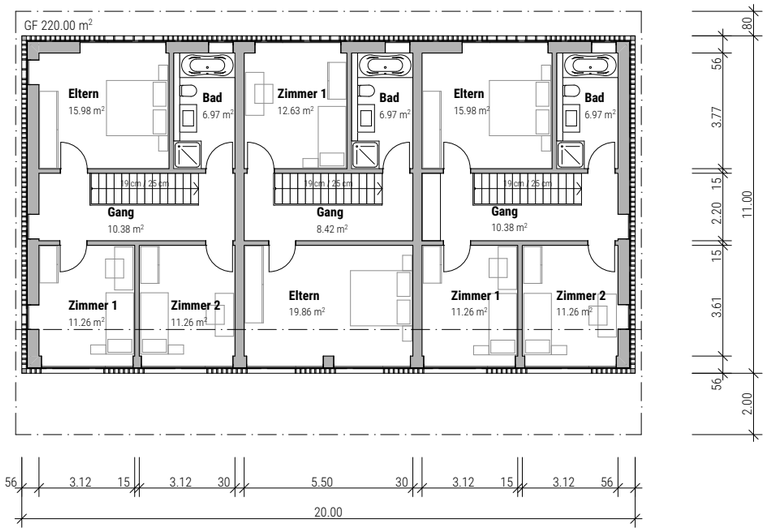
Dat.: 20.05.22 Gez.: -- Pl.Gr.: A3 Rev.:

Zilmattstrasse 8
3255 Rapperswil
031 872 03 42

stauffer
ARCHITEKTUR STAUFFER AG



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

197/001

Überbauung "alte Metzgerei", Hauptstrasse, 3255 Rapperswil BE

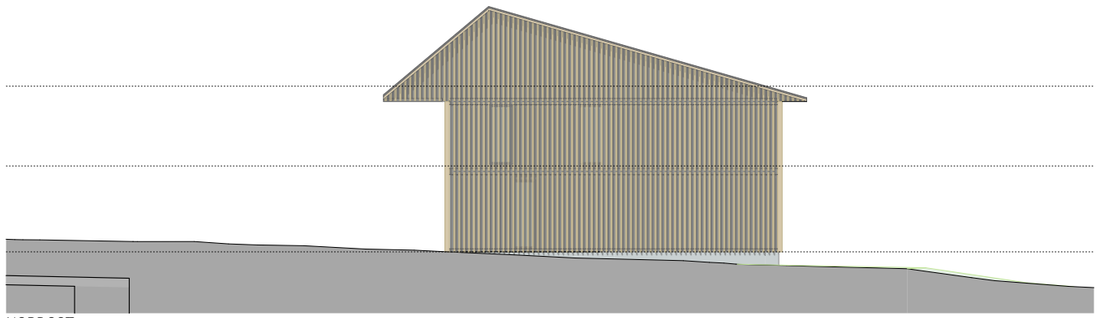
HAUS 3 |

Grundrisse | 1:200

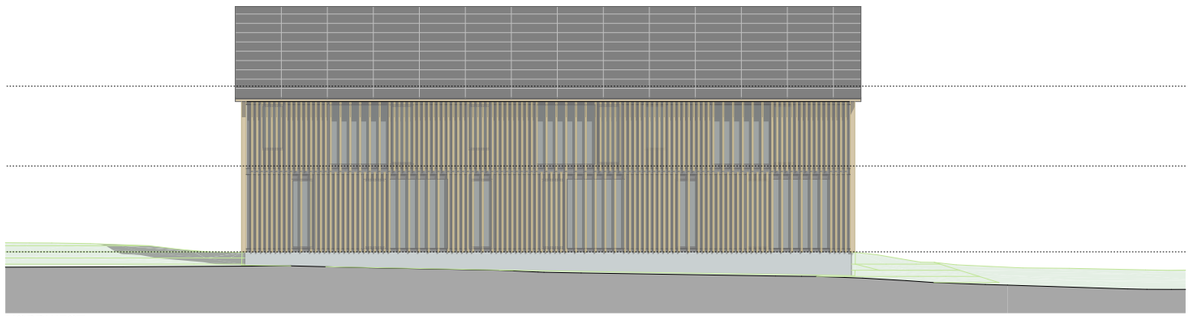
Dat.: 19.05.22 Gez.: fr / jst Pl.Gr.: A3 Rev.:

Zilmattstrasse 8
3255 Rapperswil
031 872 03 42

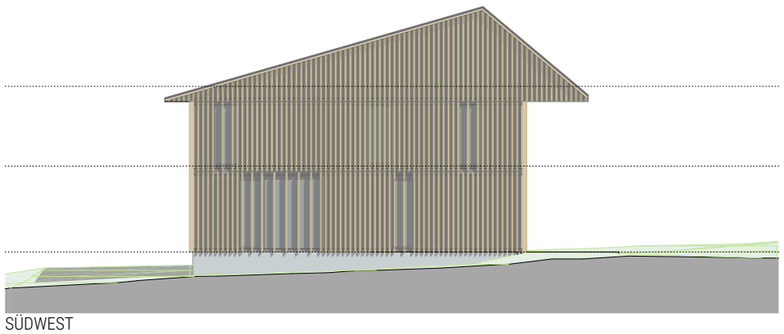
stauffer
ARCHITEKTUR STAUFFER AG



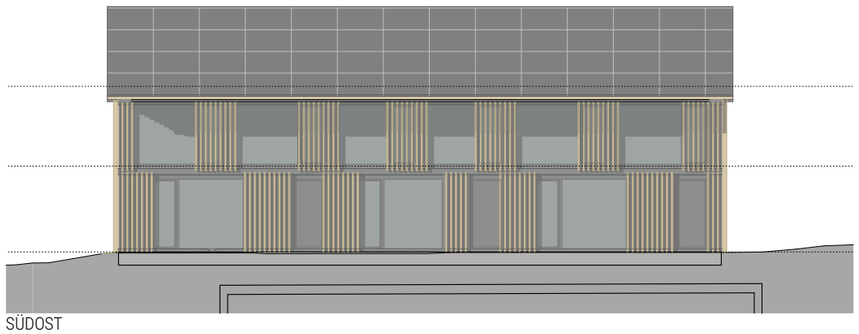
NORDOST



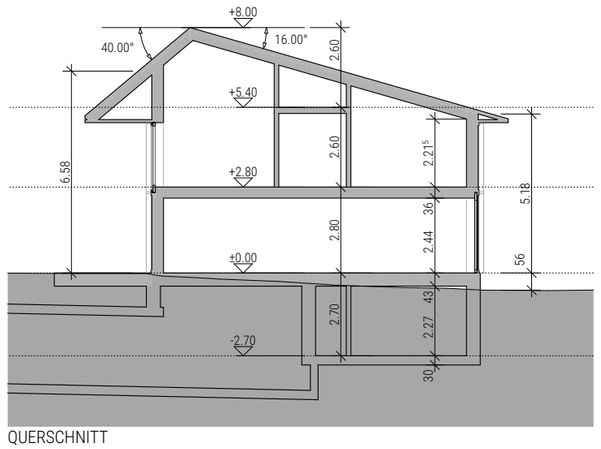
NORDWEST



SÜDWEST



SÜDOST



QUERSCHNITT

197/002

Überbauung "alte Metzgerei", Hauptstrasse, 3255 Rapperswil BE

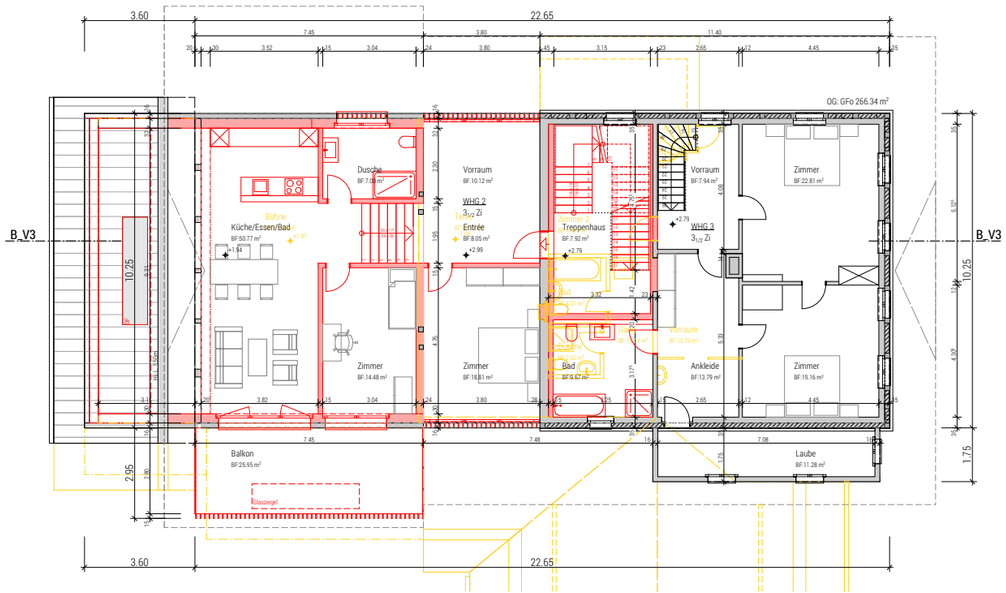
HAUS 3 |

Fassaden in Holz | 1:200

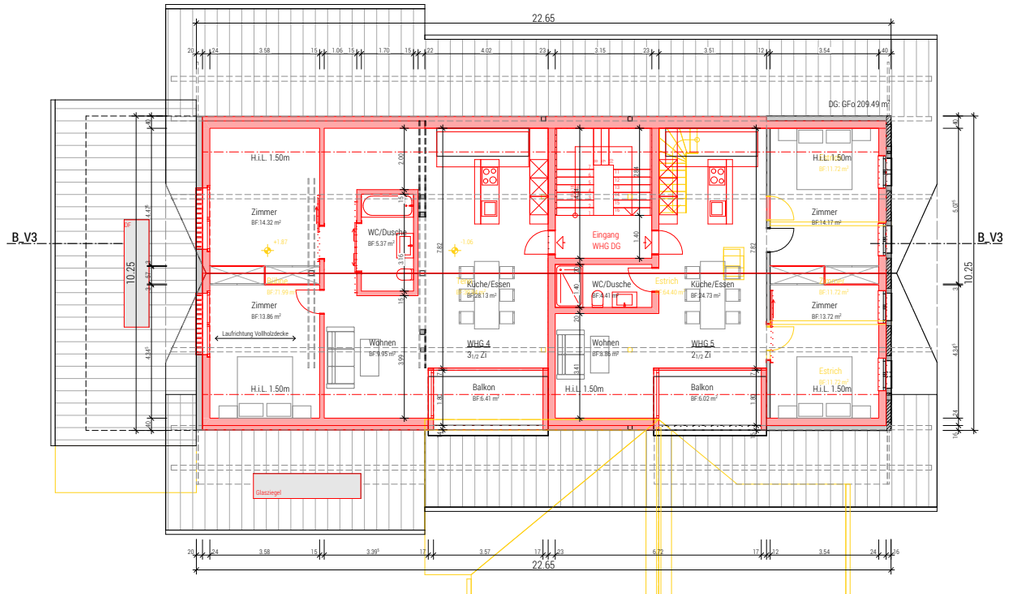
Dat.: 19.05.22 Gez.: fr / jst Pl.Gr.: A3 Rev.:

Zilmattstrasse 8
3255 Rapperswil
031 872 03 42

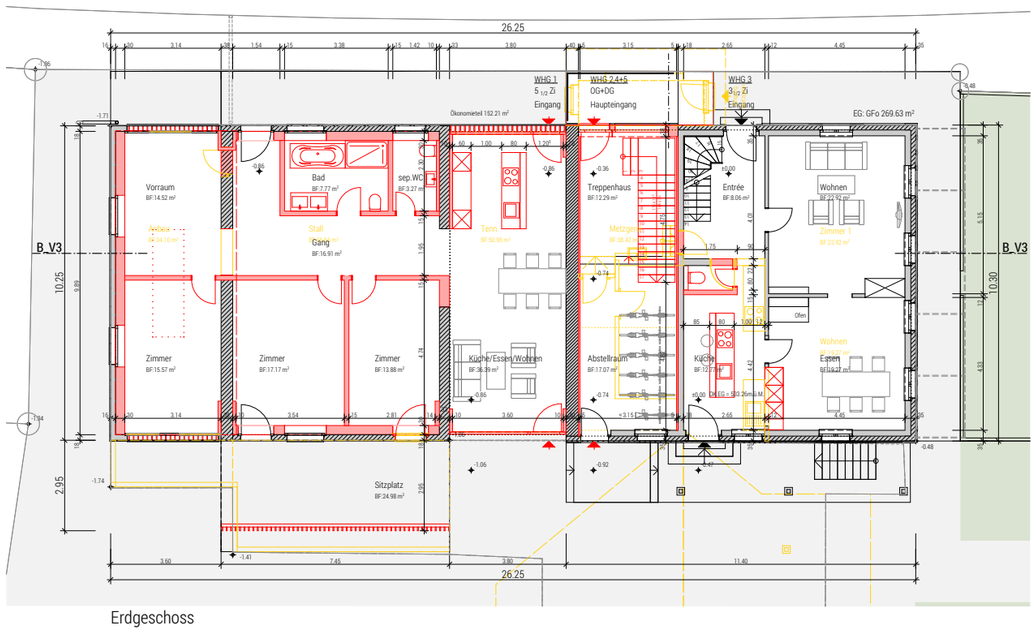
stauffer
ARCHITEKTUR STAUFFER AG



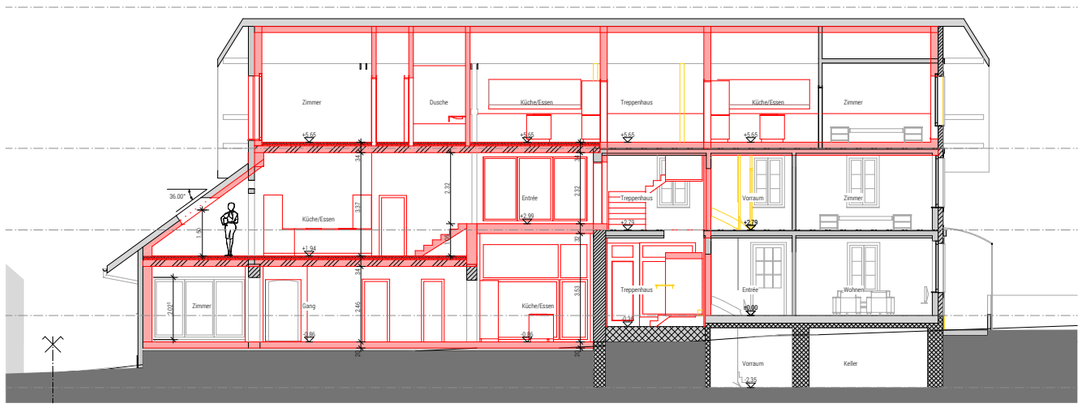
Obergeschoss



Dachgeschoss



Erdgeschoss



Längsschnitt

197/050

Alte Metzgerei - Stauffer + Stauffer GmbH, Hauptstrasse 74, Parz.Nr. 4541, 3255 Rapperswil

Vorprojekt - VARIANTE 3

Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Schnitt B-B | 1:200

Dat.: 29.04.2022 Gez.: sas Pl.Gr.: A3 Rev.: /

LEGENDE: Bestehend Abbruch Neu

Zilmattstrasse 8
3255 Rapperswil
031 872 03 42

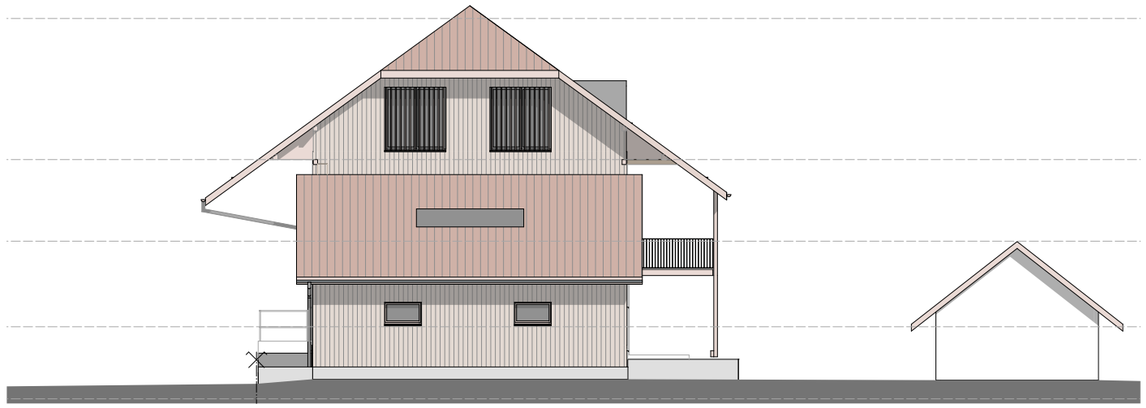
stauffer
ARCHITEKTUR STAUFFER AG



Südosten



Nordosten



Nordwesten



Südwesten

197/051

Alte Metzgerei - Stauffer + Stauffer GmbH, Hauptstrasse 74, Parz.Nr. 4541, 3255 Rapperswil

Vorprojekt - VARIANTE 3

Fassaden | 1:200

Dat.: 29.04.2022 Gez.: sas Pl.Gr.: A3 Rev.: /

LEGENDE: Bestehend Abbruch Neu

Zilmattstrasse 8
3255 Rapperswil
031 872 03 42

stauffer
ARCHITEKTUR STAUFFER AG



Verzahnung Landschaft

Landschaft / Landwirtschaft

Siedlung / Garten

Begrenzung Strasse - Garten



Nutzung

gemeinschaftliche Nutzung

private Nutzung



Pflanzkonzept

Hofbaum: Linde

Obstbäume: Apfel, Zwetschge, Birne

Laubenberankung: Spalierobst, Rosen

Blütensträucher: Pfeifenstrauch,

geschnittene Hecke: Hainbuche

Pergolaberankung: Blauregen



Beläge

Asphalt

Kies/Mergel

Ortbeton

Schotterrasen

Bilder Siedlungsgrenze



Hostet - Siedlung



Mauer mit Zaun an Trottoir



Laubengang mit Obst



Gemüse- und Blumengarten

Bilder Freiraumelemente



erhöhte Terrasse mit Treppe an Haus 2



Betonsockel an Haus 2



Pergola berankt



Velounterstand mit Briefkastenanlage

Bilder Vegetation



geschnittene Hecke



Linde als Hofbaum



Blauregen an Pergola



Blütensträucher

Bilder Beläge



Ortbeton als Gebäudesockel



Asphalt für Wege



Kies für Plätze



Schotterrasen für Parkplätze

Vorprojekt

Alte Metzgerei, Umgebung, Schemas und Referenzbilder

Pl.Nr.: Dat.:15.05.2022 Pl.Gr.:A2 Gez.:

XEROS LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

stauffer ARCHITEKTUR STAUFFER AG

Anhang 2 Analyse und Variantenstudium

Architektur Stauffer AG und
Xeros Landschaftsarchitektur GmbH

Stand 18. Januar 2022



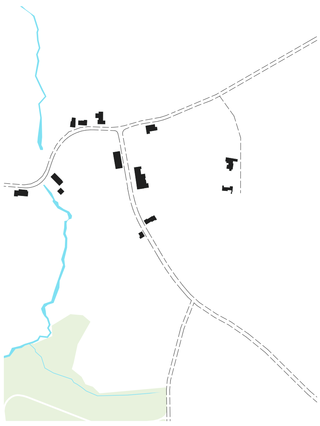
1 ● Sanitär- und Spenglereigeschäft "Schneider&Schmid"



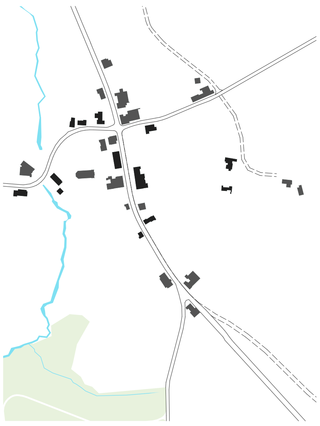
2 ● alte Post



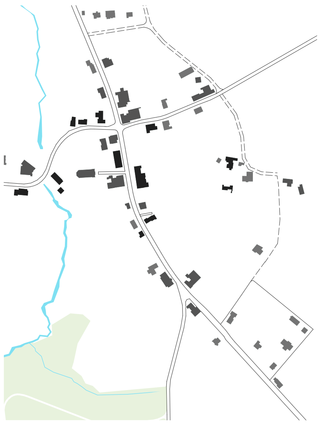
3 ● Gasthof Ochsen



1850



1900



1950



1990

GESCHICHTE

Vor 1850	Rapperswil besteht aus dem heutigen Unterdorf inkl. kleinen Häusergruppen im heutigen Hauptdorf.
1850	Bebauung entlang der zukünftigen Bern Büren Strasse beginnt vereinzelt
1860	- Hauptstrasse in der heutigen Linienführung in der Karte ersichtlich - Bebauung entlang Strasse Bern Büren verdichtet sich rasant - Bau der Kirche
1900	Gebäude entlang der Hauptstrasse weitgehend erstellt



4 ● Bäckerei Schüpbach



5 ● Gasthof Bären



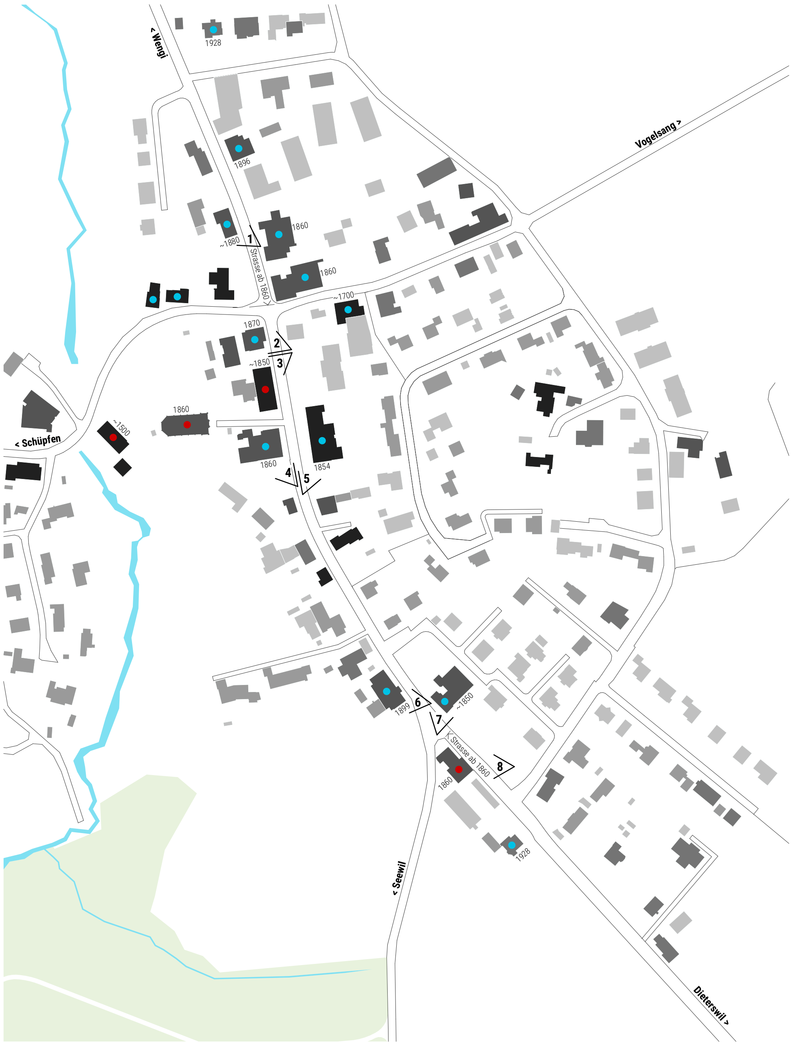
6 ● alte Metzgerei



7 ● Bauernhaus Rufer



8 ● altes Doktorhaus



Rapperswil 2021 mit Bauinventar | 1:2000

● "erhaltenswert" gem. Bauinventar
● "schützenswert" gem. Bauinventar

0 20m 40m 60m 100m

N



1 Westseite der UeO "Hanechratz"



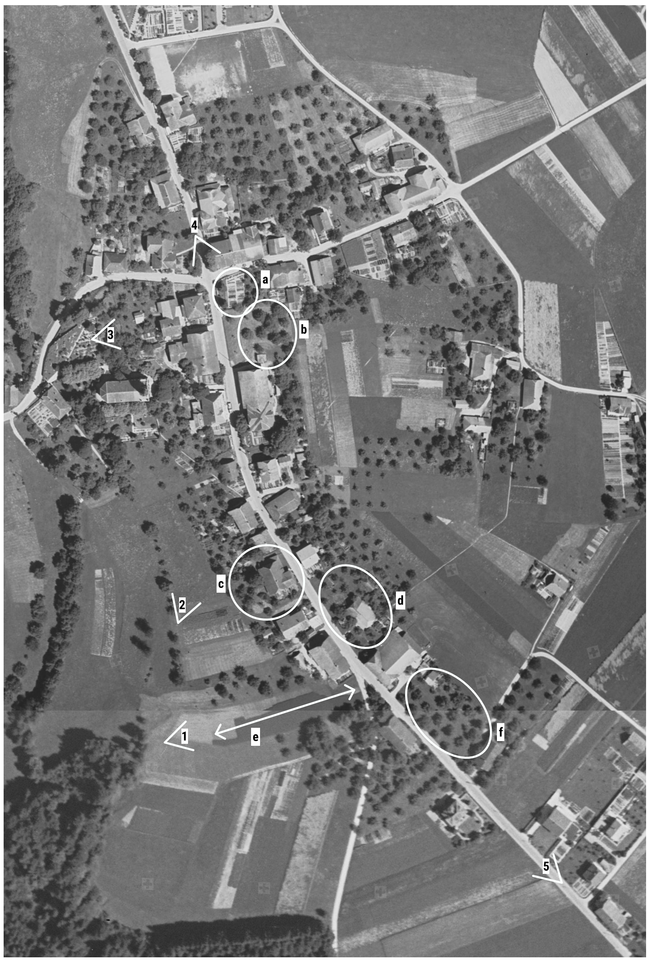
2 Westseite "Eierhubel"



3 Westseite "alte Post und Ochsen"

BILDLEGENDE 1937

a) Direkt an der Kreuzung befand sich früher der Nutzgarten der Getränkehandlung. Heute steht dort ein grosser Holz-Schopf
b) Die frühere Hostet "Bärenmatte" wurde vor ca. 10 Jahren mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Ein paar neu gesetzte Bäume erinnern an die Hostet.
c) Der "alte Bären", Bauernhaus mit Wirtsstube, steht seit 1974 im Freilichtmuseum Ballenberg. An dieser Lage steht heute das Bankgebäude.
d) Durch Abbruch des Bauernhauses entstand ein heute undefinierter befestigter Platz. Die letzte Nutzung war das Post-Provisorium.
e) Bei Ansicht von alten Luftbilder und Karten fällt auf, dass in der Hostet der Metzgerei dieser Durchblick vom "Rufer"-Bauernhaus in Richtung Wald immer vorhanden war.
f) Die Hostet des Rufer-Bauernhauses wurde zu einem grossen Teil überbaut. Überreste sind heute aber noch sichtbar.



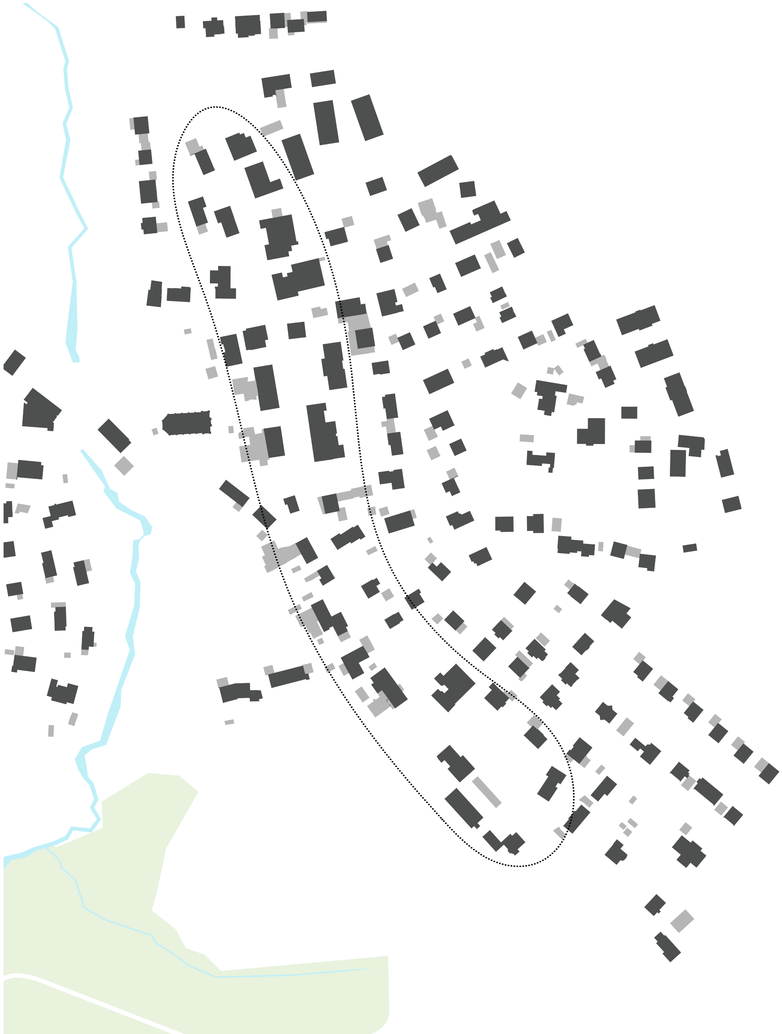
Luftbild von 1937



4 Kreuzung mit "alte Post"



5 Dorfeingang Süd



Schwarzplan | 1:2000

mehrgeschossige Gebäude
eingeschossige Gebäude
Betrachtungsperimeter für Analyse

0 20m 40m 60m 100m

N

NUTZUNG BIS CA. 1950
- Wohnnutzung mit ehemals Landwirtschaft und meist Gewerbe (Metzgerei, Gasthof, Wirtschaft, Mechaniker, Lebensmittel, Dienstleistung wie Post, Bank, Verwaltung)
- Selten reines Wohnen

ZWISCHENRÄUME BIS CA. 1950
- Nutzgärten, Rasen, Aufenthaltsraum
- Hostet bis Hauptstrasse (Rufer, Bärenmatte, südlich Gemeindehaus)
- Westseite Häusergruppen mit wenigen Zwischenräumen
- Ostseite Einzelgebäude mit grossen Zwischenräume
- Einzelbäume bei Dorfeingang Südseite, Bären, Getränkehandlung, Gemeindehaus, sonst erst in 2. Reihe
- Zufahrt
- Platz mit Achse zur Kirche
- Seitenstrassen, Mattenstrasse Seewil, Vogelsangstrasse, Stollenstrasse

QUERSCHNITT BIS CA. 1950:
- Bereich Gebäude:
  Hostet, Gebäude STRASSE, Gebäude, Hostet
- Bereich Nutzgarten:
  Hostet, Nutzgarten, STRASSE, Nutzgarten, Hostet
- Bereich Hostet:
  Hostet, STRASSE, Hostet



Sanitär- und Spenglereigeschäft "Schneider+Schmid"



Zwischenraum alte Schmitte - Getränkehandlung Räz



Zwischenraum Ochsen - alte Post

NUTZUNG HEUTE
- Wohnnutzung mit Gewerbe; wobei Gewerbenutzung z.T. aufgegeben wurde und sich wahrscheinlich in den kommenden Jahren weiter reduzieren wird.
- z.T. reines Wohnen

ZWISCHENRÄUME HEUTE OST
- Nutzgärten, Rasen, Aufenthaltsraum
- Hostet bis an die Hauptstrasse (Rufer, Bärenmatte, zum Teil Reste von Hostet in Vorgärten, Südlich Gemeindehaus)
- Bäume stehen selten direkt an Hauptstrasse, ausser Dorfeingang Südseite, Bären, Gemeindehaus, sonst erst in 2. Reihe
- Zufahrten und Parkplätze
- Undefinierte Plätze (vis à vis Metzgerei)

ZWISCHENRÄUME HEUTE WEST
- Nutzgärten / Rasen
- z.T. Einzelbäume in Gärten
- Zufahrten / Parkplätze
- Platzbegrenzung mit Grenzmauern / Zäune



Zwischenraum Bäckerei - Ochsen



Zwischenraum Wohnhaus - Motoradmechaniker



Quartierstrasse Eierhubel



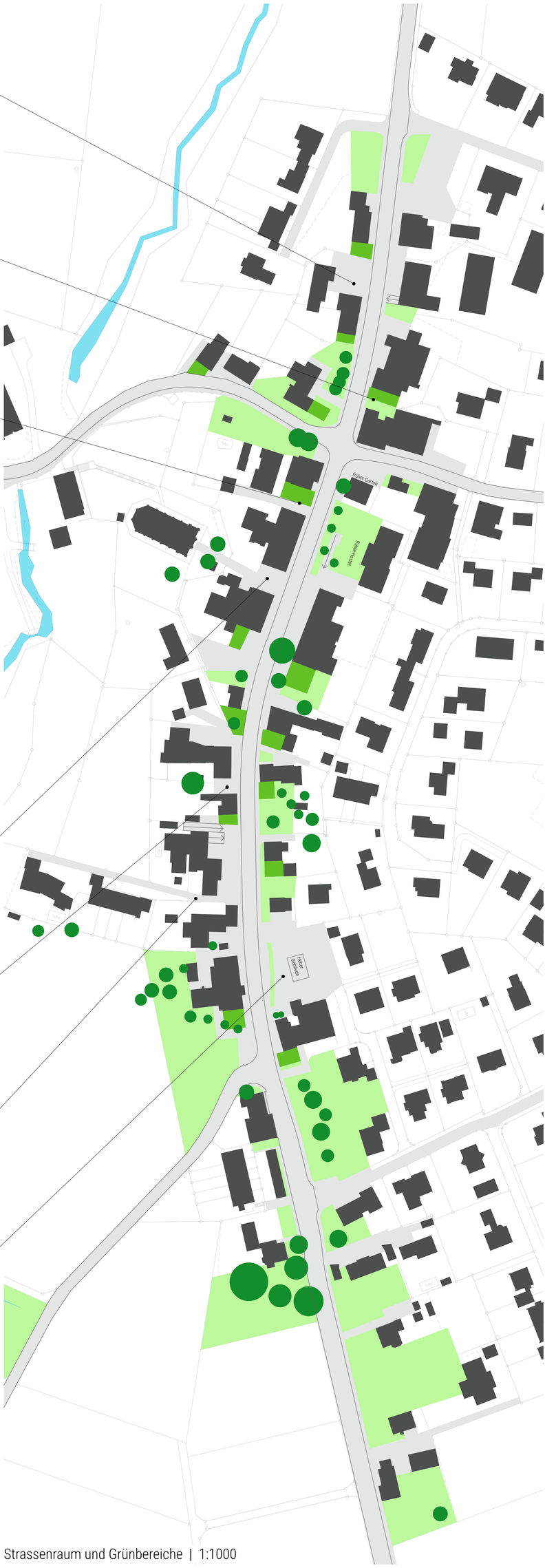
"undefinierter Platz" visavis der Metzgerei

ANORDNUNG
- Westseite Häusergruppen mit kleinen Zwischenräumen
- Ostseite Einzelgebäude mit grossen Zwischenräumen

- Schnitt westlich der Hauptstrasse: Strasse-Platz-Haus-Arbeitsplatz/Anbauten-Landwirtschaft
- Schnitt östlich der Hauptstrasse: Strasse-Platz-Haus auf Sockel/Anbauten-Einfamilienhäuser, früher Landwirtschaft

- Bebauungstiefe Westseite ca. 35-40m inkl. Anbauten
- Gebäudeabstand Nord-Süd ca. 10-15m

GRUNDSTÜCK "alte Metzgerei"
- Verzweigung Hauptstrasse, Mattenstrasse (N-S-Achse)
- Wasserschloss (Ost-West-Achse)
- Metzgerei
- Altes Doktorhaus
- Höhenverhältnisse – leichtes Gefälle in Richtung Westen.
- Waldrand
- Strasse 8000 Fahrzeuge/Tag
- Wiese
- Hostet
- Zwischen Mattenstrasse und Erweiterung Wasserschloss



Strassenraum und Grünbereiche | 1:1000

Nutzgarten
Rasen- / Wiesenflächen
Strassen, Wege & Parkplätze
Bäume

0 10m 20m 30m 50m



alte Post



Gasthof Ochsen



Gasthof Bären

AUSRICHTUNG
- Firstrichtung hauptsächlich parallel zur Hauptstrasse
- Platzierung sehr nahe an der Strasse
- Kleinere Wohngebäude stehen teilweise Giebelseitig zur Strasse und sind etwas zurückgesetzt.
- Hauptausrichtung, Repräsentative Fassaden in Richtung Strasse und Süden.
- Nordseite = Rückseite (Stall, Stallanbau teilweise Zufahrt)
- Strassenabgewandte Seite = Arbeitsseite sowie Übergang zur Landwirtschaft (Ostseite heute Einfamilienhäuser)
- Gebäude bilden eine Starke dem Strassenverlauf folgende Begrenzung mit verhältnismässig kleinen Zwischenräumen.
- Auf der Strassenabgewandten Seite «franst» das Ganze aus. Hervorgerufen durch die undefinierten Anbauten.

ÜBERGANG ÖFFENTLICH - PRIVAT
- Unmittelbar beim Gebäude, Platz der bis an das Gebäude grenzt (meist hervorstehendes Sockelgeschoss)
- Terrassen für den Höhenausgleich mit Treppen
- Treppen zum Teil parallel zur Strasse zum Teil rechtwinklig zur Strasse
- Ostseite Stützmauern mit zum Teil Hecken, dahinter Nutzgarten und Hostet-Reste
- Westseite Einfriedungen ohne Stützfunktion (Terrain beidseitig auf gleicher Höhe) dahinter Nutzgärten + privater Aussenraum.



Wohnhaus



Wohnhaus



Bodenlegergeschäft Jakob

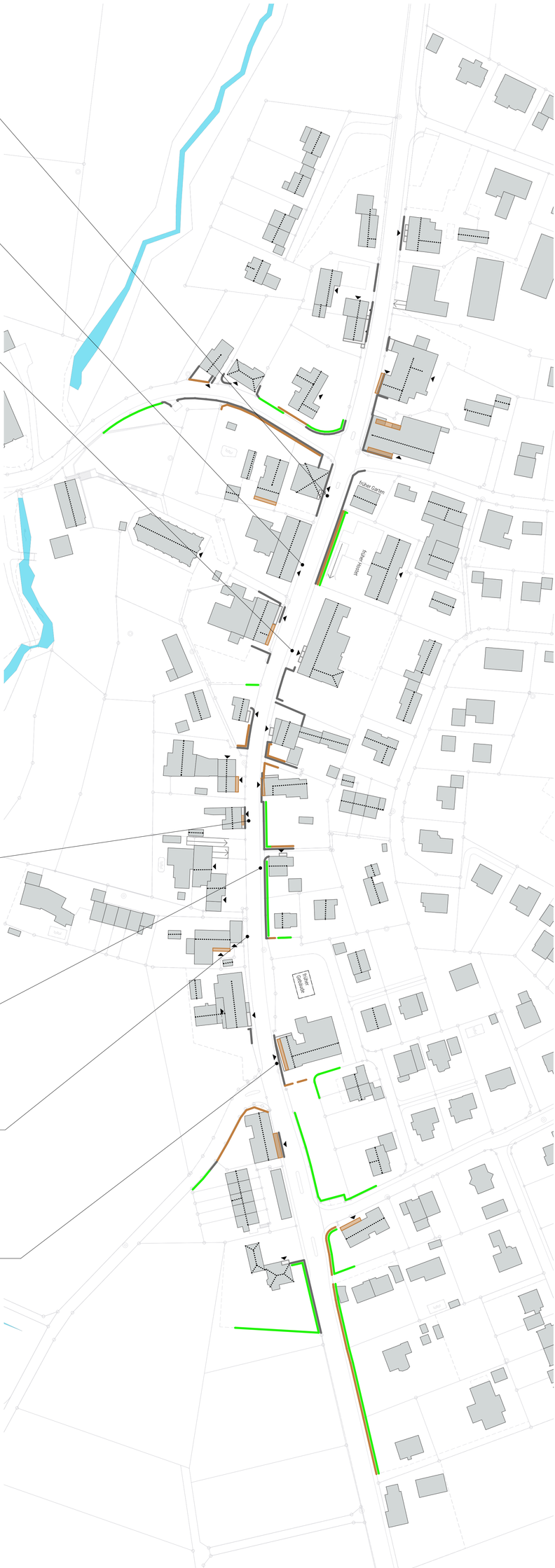


Bauernhaus Rufer

HAUSZUGÄNGE
- Hauptzugang Strassenseitig
- Vielfach Durchgang durch das Gebäude (Hausgang, Tenne, Stallgang).
- Strassenseite Geschäftseingang, Ladeneingang mit Strassenabgewandtem Wohnungs-, Werkstatteingang
- Möglichkeit hinter das Haus zu fahren

GEBÄUDESCHNITT
- Gebäude auf gefälleausgleichendem Sockel oder Sockelgeschoss platziert
- 2 Vollgeschosse + Dachraum
- Wohnteil mit Lauben
- Wohnteil mit horizontaler Dachuntersicht
- Tenne und Stall ohne Lauben
- Tenne und Stall ohne Dachuntersicht

FASSADE
- Wohnteil mit Einzelfenster
- Zum Teil offene zum Teil geschlossene Lauben mit Einzelfenster
- Tenne als grosse Öffnung
- Stall mit typischen Stallöffnungen kleine Fenster, Stalltüren
- Anbauten Nordseitig mit Pultdach
- Anbauten Strassenabgewandte Seite laufend gewachsen zum Teil «Planlos»
- Wohnteil in Stein oder Rieg
- Oekonomieteil in Holz auf gemauertem Stall
- Stall gemauert

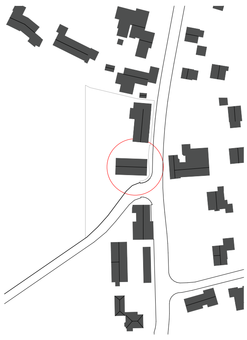


Firstrichtungen und Zugänge | 1:1000

Dachfirst
Treppen /Terrassen
Zaun
Lauben
Mauer
Hecke

0 10m 20m 30m 50m

Variante 1
First rechtwinklig zur Hauptstrasse



V 1.1
Fassade direkt an Strasse

- Im Strassenverlauf wird Sicht auf Metzgerei verdeckt
- Bedingt Ausnahme durch Kanton
+ Der Strassenverlauf wird wie gewohnt eng

V 1.2
Fassade leicht zurück versetzt

+ zurückversetzten um ca. 5m wäre ohne Ausnahme möglich
+ Giebelseitige Gebäude entlang der Hauptstrasse sind z.T. zurückgesetzt

V 1.3
Fassade zurück versetzt

+ Sicht auf Giebelfassade der Metzgerei bleibt erhalten
- Nutzung des Vorplatzes an Kreuzung schwierig



a

+ dichte Bebauung
+ gleichbleibende Bebauungstiefe
- Ausblick Metzgerei Richtung SW verdeckt
- Strassenabstand unterschritten



a

+ dichte Bebauung
+ gleichbleibende Bebauungstiefe
+ Strassenabstand eingehalten
- Ausblick Metzgerei Richtung SW verdeckt



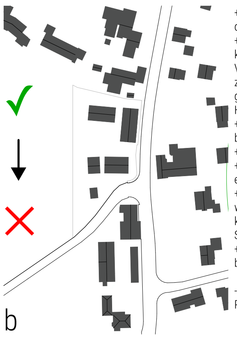
a

+ gleichbleibende Bebauungstiefe
+ Sicht auf Giebelfassade der Metzgerei bleibt erhalten
- Nutzung des Vorplatzes an Kreuzung schwierig



b

- Keine Siedlungs-Wirkung
- Strassenabstand unterschritten
- mit freistehendem kleinen Volumen zerfällt der Bebauungsstreifen



b

+ Strassenraum definiert
+ gem. Analyse stehen kleine bis mittlere Volumen leicht zurückversetzt giebelseitig zur Hauptstrasse
+ Bebauungstiefe bleibt konstant
+ Siedlungs-Platz
+ Strassenabstand eingehalten
+ Siedlungsrand SW wird geschont, da keine Sitzplätze nach SW
+ fügt sich gut in die best. Struktur ein

- Position Zufahrt / Parkplätze fraglich?



b

+ Sicht auf Giebelfassade der Metzgerei bleibt erhalten
+ Ausblick Metzgerei Richtung SW zwischen Neubauten hindurch möglich
+ Siedlungsplatz
- Streuung fremd
- Nutzung des Vorplatzes an Kreuzung schwierig



c

- Siedlung mit EFH / DEFH unpassend in diesem Gebiet
- Wirkt fremd
- Strassenabstand unterschritten



c

+ Strassenraum definiert
+ gem. Analyse in Anlehnung an Anbauten die nach Westen wachsen
+ Bebauungstiefe bleibt konstant
+ Siedlungs-Platz
+ Strassenabstand eingehalten
+ Siedlungsrand SW wird geschont, da keine Sitzplätze nach SW
+ fügt sich gut in die best. Struktur ein

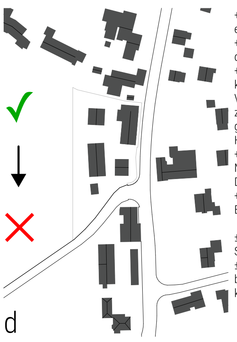
- Firstrichtung 90° gedreht? (Ausnahme)
- Position Zufahrt / Parkplätze fraglich?



d

+ dichte Bebauung
+ gleichbleibende Bebauungstiefe

± Siedlungszentrum auf alle Seiten offen (Kreuz entsteht)
- Strassenabstand unterschritten
- Nachfrage für EFH an Kreuzung vorhanden?



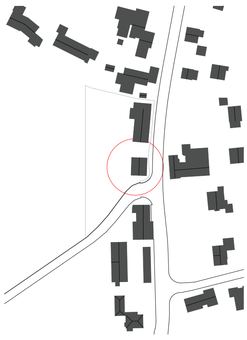
d

+ Strassenabstand eingehalten
+Strassenraum definiert
+ gem. Analyse stehen kleine bis mittlere Volumen leicht zurückversetzt giebelseitig zur Hauptstrasse
+ Gebäudeabstand Nord-Süd eng, wie im Dorf üblich
+ gleichbleibende Bebauungstiefe

± Streuung der Siedlung passt zu UeO
± Welche Nutzung beinhaltet das eher kleine Volumen?

Mst 1:2000 0 20m 40m 60m 100m

Variante 2
First parallel zur Hauptstrasse



V 2.1
Fassade direkt an Strasse

- Im Strassenverlauf wird Sicht auf Metzgerei verdeckt
- Bedingt Ausnahme durch Kanton
+ Der Strassenverlauf wird wie gewohnt eng

V 2.2
Fassade leicht zurück versetzt

+ zurückversetzten um ca. 5m wäre ohne Ausnahme möglich
- die Traufe-Fassaden stehen im Dorf meistens direkt an der Strasse

V 2.3
Fassade zurück versetzt

+ Sicht auf Giebelfassade der Metzgerei bleibt erhalten
- die Traufe-Fassaden stehen im Dorf meistens direkt an der Strasse
- Nutzung des Vorplatzes an Kreuzung schwierig



(✓)

a

+ dichte Bebauung
+ gleichbleibende / linienförmige Bebauungstiefe
+Strassenraum definiert
+ konsequent parallel zur Hauptstrasse
+ Gebäudeabstand Nord-Süd eng, wie im Dorf üblich

± Siedlungszentrum auf alle Seiten offen (Kreuz entsteht)
± Welche Nutzung beinhaltet das eher kleine Volumen?
- Strassenabstand unterschritten



(✓)

a

+ dichte Bebauung
+ gleichbleibende / linienförmige Bebauungstiefe
+Strassenraum definiert
+ Gebäudeabstand Nord-Süd eng, wie im Dorf üblich

± Siedlungszentrum auf alle Seiten offen (Kreuz entsteht)
± Welche Nutzung beinhaltet das eher kleine Volumen?



✗

a

- Siedlungsrand westseitig zerfällt
- Bebauungstiefe willkürlich



✗

b

- Strassenabstand unterschritten
- Streuung fremd
- mit freistehendem kleinen Volumen zerfällt der Bebauungsstreifen



✓

b

+ Strassenabstand eingehalten
+ Strassenraum definiert
+ First konsequent parallel zur Hauptstrasse
+ Gebäudeabstand Nord-Süd eng, wie im Dorf üblich
+ gleichbleibende / linienförmige Bebauungstiefe
+ Aussenraum verzahnt sich mit Wiesland westlich
+ Siedlungsplatz

± Streuung der Siedlung passt zu UeO



✗

b

- Siedlungsrand westseitig zerfällt
- Bebauungstiefe willkürlich
- Unterstützt Querachse "Wasserschloss"



✗

c

- Siedlung mit EFH / DEFH unpassend in diesem Gebiet
- Wirkt fremd
- Strassenabstand unterschritten



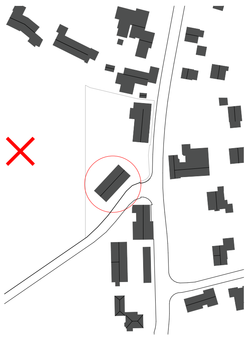
✗

c

- Siedlung mit EFH / DEFH unpassend in diesem Gebiet
- Wirkt fremd
- Streuung willkürlich

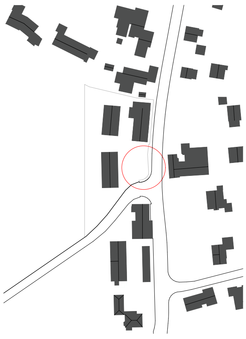
Mst 1:2000 0 20m 40m 60m 100m

Variante 3
First parallel zur Mattenstrasse



+ Durchblick Ost-West bleibt erhalten.
- die Analyse zeigt, dass sich die Gebäude ausschliesslich an der Strasse Bern-Büren ausrichten, bsp. Altes Doktorhaus.
- durch eine Gebäudeausrichtung an der Mattenstrasse erlangt diese eine zu hohe Wichtigkeit. Weitere Varianten werden deshalb nicht geprüft.

Variante 4
kein Gebäude an Hauptstrasse



V 4.1
Gebäude parallel zur "alten Metzgerei"

+ Sicht auf Giebelfassade der Metzgerei bleibt erhalten
+ Neubauten im Strassenverlauf kaum sichtbar
- Nutzung des Vorplatzes an Kreuzung schwierig



a

+ Bebauungstiefe konstant / linienförmig
+ Nimmt Struktur von Hanechratz auf
± Blick Richtung Wald durch Gebäude-Zwischenraum möglich
± Siedlungsrand geschlossene Linie
± Lücke gross -> Kreuzung?
± Haus Rufer wird prominent
- Platz-Nutzung Strassenseite schwierig
- Metzgerei wird südwest-seitig komplett verdeckt



b

+ Giebelseite Metzgerei nicht verdeckt
+ Bebauungstiefe konstant / linienförmig
+ Nimmt Struktur von Hanechratz auf

± Siedlungsrand geschlossene Linie
± Lücke gross -> Kreuzung?
± Haus Rufer wird prominent
- Platz-Nutzung Strassenseite schwierig



c

± Offener / lockerer als a)

V 4.2
Gebäude rechtwinklig zur "alten Metzgerei"

+ Sicht auf Giebelfassade der Metzgerei bleibt erhalten
- Nutzung des Vorplatzes an Kreuzung schwierig



a

- Unterstützt Querachse "Wasserschloss"
- mit freistehendem kleinen Volumen zerfällt der Bebauungsstreifen

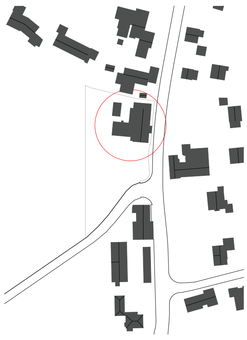


b

- Willkürlich, analog Ostseite

Mst 1:2000 0 20m 40m 60m 100m

Variante 5
freie An- und Nebenbauten



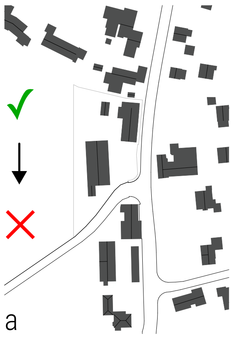
V 5.1
Nebenbau bestehend

+ Metzgerei hat freie Sicht zum Wald
- Bodennutzung eher gering

V 5.2
Anbau alte Metzgerei

± ist ein Anbau an die Metzgerei gut oder schlecht?
- viele Gebäude entlang der Hauptstrasse wurden auf der "Arbeitsseite" angebaut -> diese unklaren Anbauten werden als schlechte Beispiele angeschaut

-> Ziel : klare Volumen und klare Aussenräume



a

+ Giebelseite Metzgerei nicht verdeckt
+ Bebauungstiefe konstant / linienförmig
+ Nimmt Struktur von Hanechratz auf
+ Wiese/Hostet angrenzend an Metzgerei

± Lücke gross -> Kreuzung?
± Haus Rufer wird prominent
- Platz-Nutzung Strassenseite schwierig
- sehr grosses Volumen
- unklare Aussenräume



a



b

± Siedlungsrand westseitig durchlässig
- Gemäss Analyse stehen keine so grossen Volumen Giebelseitig zur Strasse



b



c



c



d



d

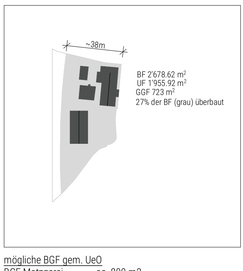
Kennzahlen im Vergleich

BEBAUUNGSDICHTE
Die Abkürzung BF bezeichnet die Bodenfläche des grau schraffierten Bereiches. Es entspricht der Bebauungstiefe von ca. 38m und nicht der Parzellenfläche.

Ausschnitt "Bäckerei, Ochsen, alte Post"



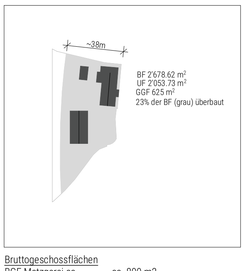
Bebauung gemäss UeO
mit Schlachthaus



mögliche BGF gem. UeO

BGF Metzgerei	ca. 800 m2
BGF Schlachthaus	ca. 320 m2
BGF Baufeld	ca. 660 m2
BGF Total	ca. 1780 m2

Bebauung gemäss UeO
ohne Schlachthaus



Bruttogeschossflächen

BGF Metzgerei ca.	ca. 800 m2
BGF Baufeld	ca. 660 m2
BGF Total	ca. 1460 m2

Mst 1:2000 0 20m 40m 60m 100m



ohne Mst.



Mst 1:500

Variante 1.2c

+ Strassenraum definiert
+ gem. Analyse in Anlehnung an Anbauten die nach Westen wachsen
+ Bebauungstiefe bleibt konstant
+ Siedlungs-Platz
+ Strassenabstand eingehalten
+ Siedlungsrand SW wird geschont, da keine Sitzplätze nach SW
+ fügt sich gut in die best. Struktur ein
- Firstrichtung 90° gedreht? (Ausnahme)
- Position Zufahrt / Parkplätze fraglich?

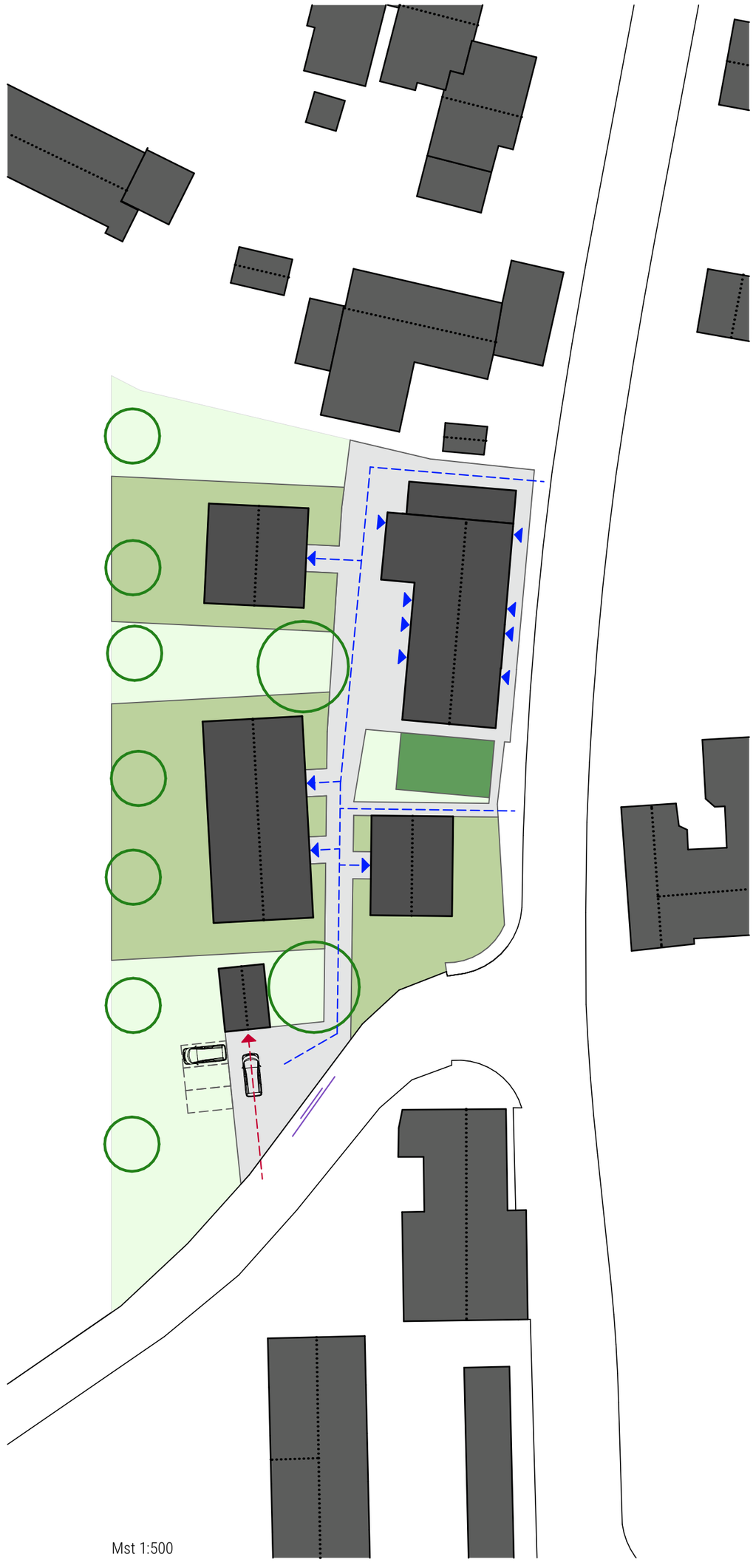
KENNZAHLEN

GSF Grundstücksfläche	3324 m2
BGF der Neubauten	ca. 1460 m2
BGF Metzgerei	ca. 750 m2
BGF Total	ca. 2210 m2
AZ Ausnützungsziffer (GSF/BGF)	0.66

	Parzelle	Bebauungstiefe
GSF Grundstücksfläche	3324 m2	2678 m2
UF Umgebungsfläche	2534 m2	1888 m2
GGF Gebäudegrundfläche	790 m2	790 m2
Bebauungsdichte	24%	29%



ohne Mst.



Mst 1:500

Variante 2.2b

+ Strassenabstand eingehalten
+ Strassenraum definiert
+ First konsequent parallel zur Hauptstrasse
+ Gebäudeabstand Nord-Süd eng, wie im Dorf üblich
+ gleichbleibende / linienförmige Bebauungstiefe
+ Aussenraum verzahnt sich mit Wiesland westlich
+ Siedlungsplatz
± Streuung der Siedlung passt zu UeO

KENNZAHLEN

GSF Grundstücksfläche	3324 m2
BGF der Neubauten	ca. 1400 m2
BGF Metzgerei	ca. 750 m2
BGF Total	ca. 2150 m2
AZ Ausnützungsziffer (GSF/BGF)	0.64

	Parzelle	Bebauungstiefe
GSF Grundstücksfläche	3324 m2	2678 m2
UF Umgebungsfläche	2519 m2	1873 m2
GGF Gebäudegrundfläche	805 m2	805 m2
Bebauungsdichte	24%	30%

Workshopverfahren - alte Metzgerei, Hauptstrasse 74, 3255 Rapperswil BE

Variante 2.2b | 1:500

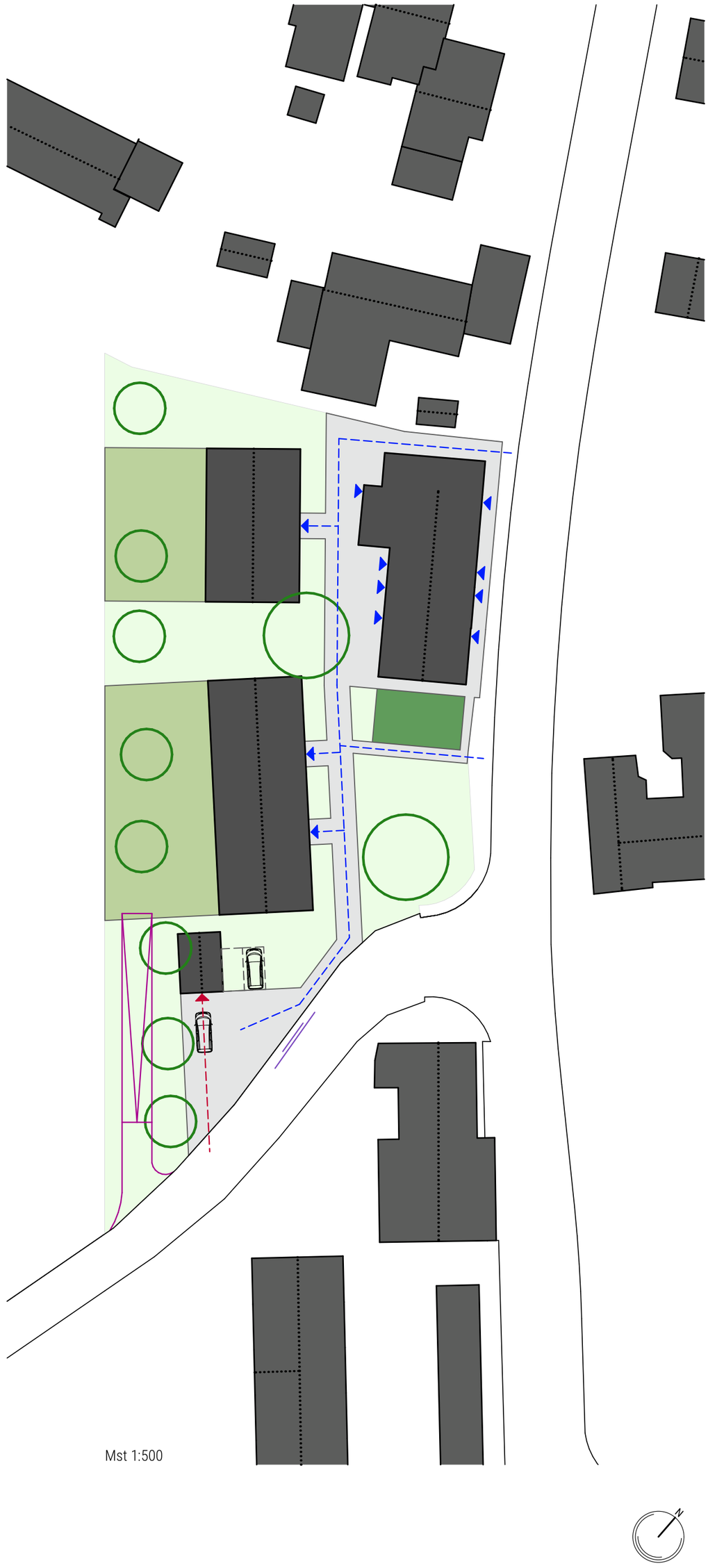
Pl.Nr.: 197/10 Dat.: 18.01.22 Pl.Gr.: A3 Gez.: fr

XEROS LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

stauffer ARCHITEKTUR STAUFFER AG



ohne Mst.



Mst 1:500

Variante 4.1b

+ Giebelseite Metzgerei nicht verdeckt
+ Bebauungstiefe konstant / linienförmig
+ Nimmt Struktur von Hanechratz auf
± Siedlungsrand geschlossene Linie
± Lücke gross -> Kreuzung?
± Haus Rufer wird prominent
- Platz-Nutzung Strassenseite schwierig

KENNZAHLEN

GSF Grundstücksfläche	3324 m2
BGF der Neubauten	ca. 1500 m2
BGF Metzgerei	ca. 750 m2
BGF Total	ca. 2250 m2
AZ Ausnützungsziffer (GSF/BGF)	0.68

	Parzelle	Bebauungstiefe
GSF Grundstücksfläche	3324 m2	2678 m2
UF Umgebungsfläche	2484 m2	1838 m2
GGF Gebäudegrundfläche	840 m2	840 m2
Bebauungsdichte	25%	31%

Workshopverfahren - alte Metzgerei, Hauptstrasse 74, 3255 Rapperswil BE

Variante 4.1b | 1:500

Pl.Nr.: 197/11 Dat.: 18.01.22 Pl.Gr.: A3 Gez.: fr

XEROS LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

stauffer ARCHITEKTUR STAUFFER AG



ohne Mst.

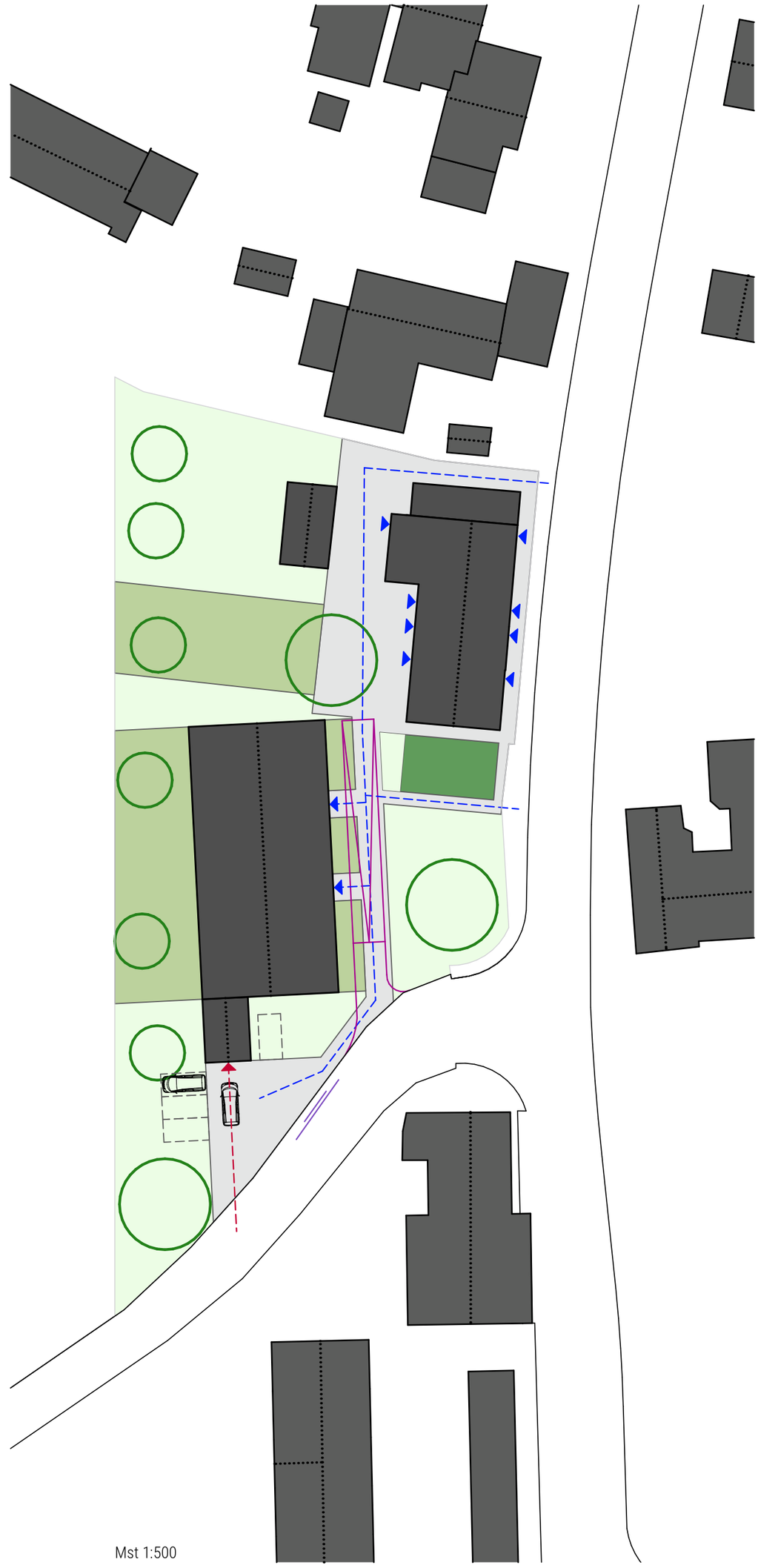
Variante 5.1a

+ Giebelseite Metzgerei nicht verdeckt
+ Bebauungstiefe konstant / linienförmig
+ Nimmt Struktur von Hanechratz auf
+ Wiese/Hostet angrenzend an Metzgerei
± Lücke gross -> Kreuzung?
± Haus Rufer wird prominent
- Platz-Nutzung Strassenseite schwierig
- sehr grosses Volumen
- unklare Aussenräume

KENNZAHLEN

GSF Grundstücksfläche	3324 m2
BGF der Neubauten	ca. 1350 m2
BGF Metzgerei	ca. 750 m2
BGF Total	ca. 2100 m2
AZ Ausnützungsziffer (GSF/BGF)	0.63

	Parzelle	Bebauungstiefe
GSF Grundstücksfläche	3324 m2	2678 m2
UF Umgebungsfläche	2485 m2	1839 m2
GGF Gebäudegrundfläche	839 m2	839 m2
Bebauungsdichte	25%	31%



Mst 1:500

Workshopverfahren - alte Metzgerei, Hauptstrasse 74, 3255 Rapperswil BE

Variante 5.1a | 1:500

Pl.Nr.: 197/12 Dat.: 18.01.22 Pl.Gr.: A3 Gez.: fr

XEROS LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

stauffer ARCHITEKTUR STAUFFER AG

Anhang 3 Protokolle der Workshops 1 bis 3

BHP Raumplan; Verfahrensbegleitung

Workshop 1	*21. Januar 2022*
Workshop 2	*11. März 2022*
Workshop 3	*6. Mai 2022*

Stauffer + Stauffer GmbH / Gemeinde Rapperswil
Workshopverfahren «Hanechratz»

Protokoll zu Workshop 1

Datum:	Freitag, 21. Januar 2022
Zeit:	09.00 – 12.00 Uhr
Ort:	Stauffer Architektur AG, Zilmattstrasse 8, 3255 Rapperswil BE

anwesend:	<u>Beurteilungsgremium</u> • Stefan Rudolf, Flury Rudolf Architekten, dipl. Architekt EPF/SIA • Fritz Schär, Schär Buri Architekten, dipl. Architekt BSA/SIA • Simon Lüthi; dipl. Architekt FH/SIA; Berner Heimatschutz • Adrian Stäheli, Amt für Kultur, Denkmalpflege Kanton Bern • Adrian von Gunten, Gemeinde Rapperswil, Bauverwaltung <u>Bearbeitungsteam</u> • Romeo Stauffer, Stauffer Architektur AG • Franziska Reber, Stauffer Architektur AG • Pascale Akkerman, Xeros Landschaftsarchitektur GmbH <u>Begleitgruppe</u> • Urs Wiesmann, Grundeigentümer Parzelle Gbbl. Nr 4158 • Bernhard Leder, BHP Raumplan, Verfahrensbegleitung (Moderation) • Mario Bernhard, BHP Raumplan, Verfahrensbegleitung (Protokoll)
entschuldigt:	<u>Beurteilungsgremium</u> • Matthias Rätz, Gemeinderat Rapperswil, Departement Raumordnung
zur Kenntnis:	• Peter Eggenberg, Vertretung Grundeigentümerschaft Parzelle Gbbl. Nr 4157

1. Begrüssung und Vorstellungsrunde

B. Leder begrüsst im Namen der Auftraggeberin und der Gemeinde Rapperswil die Anwesenden und dankt allseits für die Vorbereitung und den Experten für die Begleitung des Verfahrens. Es folgt eine kurze Vorstellungsrunde.

2. Darstellung der Ausgangslage

R. Stauffer schildert die Anliegen und Ziele aus Sicht der Projektträgerschaft. Auf Parzelle Gbbl. Nr. 4541 soll das bestehende «Metzgerhaus» saniert und umgebaut sowie im Umfeld eine zusätzliche Wohnüberbauung realisiert werden. Im Rahmen des Workshopverfahrens soll die angestrebte bauliche Entwicklung insbesondere auf das Ortsbild und die Siedlungsstruktur sowie die Lage am

BHP Raumplan AG • Fliederweg 10 • Postfach 575 • 3000 Bern 14
T 031 388 60 60 • F 031 388 60 69 • info@raumplan.ch • www.raumplan.ch

Siedlungsrand abgestimmt wie auch die Beziehung zu den umliegenden bauinventarisierten Einzelobjekte geklärt werden. Weitere zentrale Themen stellen die Umgebungsgestaltung und die zukünftige Erschliessung und Parkierung dar.

B. Leder ergänzt, dass sämtliche Eigentümerschaften der weiteren Parzellen innerhalb der UeO «Hanechratz» mittels Schreiben der Gemeinde frühzeitig über das laufende Verfahren und die nachfolgend beabsichtigte Änderung der UeO informiert wurden.

- Mit Urs Wiesmann nimmt auch die Eigentümerschaft der Parzelle Gbbl. Nr. 4158 innerhalb der Begleitgruppe am Verfahren teil. Er informiert die Anwesenden über die Absichten, dass auf seiner Parzelle festgelegte, unüberbaute «Baufeld 7» aufzuheben. Stattdessen ist zugunsten der Sicherung des Siedlungsrandes am Ortseingang der bestehende «Siedlungsrandbereich» anzupassen. Aus ortsbaulicher Sicht wird die Absicht der Eigentümerschaft von Parz. 4158 begrüsst.
- Ebenfalls hat die Eigentümerschaft von Parzelle Gbbl. Nr. 4157 (schützenswertes «Doktorhaus») Interesse an einer Koordination signalisiert. Es ist denkbar, den durch die Eigentümerschaft bevollmächtigte Peter Eggenberg bspw. an Workshop 2 am Verfahren zu beteiligen, um allfällige Absichten und Ideen zum Doktorhaus in Erfahrung zu bringen. Vorbehalten bleibt das Vorliegen einer entsprechenden schriftlichen Vollmacht. Die entsprechende Koordination erfolgt via Gemeinde.



Abb. 1 Blick von Südwesten auf das Bearbeitungsgebiet mit Parz. 4541 und Metzgerei. Rechts der Mattenstrasse Parz. 4157 mit dem bestehenden Doktorhaus.



Abb. 2 Blick auf das Bearbeitungsgebiet von vis-à-vis der Hauptstrasse.

3. Verfahrenskonzept

Beratung

Der Entwurf des Verfahrenskonzepts vom 17. Januar 2022 wird kapitelweise beraten und diskutiert. Das Verfahrenskonzept ist gemäss nachfolgenden Ausführungen zu bereinigen.

Ziff.	Kapitel	Seite	Diskussion, Änderungen Programm
2.1	Art des Verfahrens	3	• Zusammenfassende Zielsetzung WS-Verfahren ergänzen (Ortsbild, Erschliessung, Materialisierung)
2.2.3	Beurteilungs-gremium	4	• Korrektur Bezeichnung Fritz Schär (auch auf Unterschriftenblatt). • Simon Lüthi informiert die Anwesenden über seine doppelte Rolle, einerseits als Fachexperte WS-Verfahren, andererseits als Vertreter einer einspracheberechtigten Schutzorganisation. Dieser Sachverhalt wird im Verfahrenskonzept ergänzt. • In der Ergebnissicherung wird explizit darauf verwiesen, dass aufgrund des Einbezugs in das vorgelagerte Workshopverfahren eine spätere Einsprache durch den Berner Heimatschutz in einem nachgelagerten Planerlassverfahren nicht auszuschliessen ist. Die Anwesenden teilen jedoch die Ansicht, dass dieses Szenario vermutlich sehr hypothetisch ist. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass entweder ein Konsensentscheid erfolgt oder dass es vorher zum Abbruch des Workshopverfahrens kommt.
2.3	Ablauf Verfahren	5	• Das Konzept ist mit Aussagen zu einem potenziellen Abbruch des Verfahrens zu ergänzen (Beschluss Beurteilungsgremium).
2.5	Erwartetes Ergebnis	6	• Parkierung und Erschliessung ergänzen.
3.1	Zielsetzung	7	• Verweis auf Kapitel 3.3 korrigieren.
3.3.2	Bauinventar	10	• Informationen zu Doktorhaus als K-Objekt präzisieren.
3.3.3	Richtplan Verkehr	10	• Die Massnahmen gem. RPV sind umgesetzt. Klassifizierung Mattenstrasse gemäss RPV ergänzen.
3.3.4	Mass der Nutzung	12	• Die angewendete Umrechnung (BGF -> GFo plus 10%) ist gängige Praxis und durch das AGR konsolidiert.

Genehmigung

Vorbehältlich der oben aufgeführten Punkte erfolgt die formelle Genehmigung des Verfahrenskonzepts und dessen Unterzeichnung durch die Mitglieder des Beurteilungsgremiums und der Projektträgerschaft.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

- B. Leder weist darauf hin, dass sich die Ortsplanung der Gemeinde Rapperswil gegenwärtig in einer Teilrevision befindet (insb. Umsetzung BMBV und Gewässerräume; Stand Abschluss Mitwirkung).
- Der Ortsbildperimeter «Dorf Rapperswil» wurde dabei gestützt auf das revidierte kantonale Bauinventar angepasst/verkleinert, wurde jedoch aus ortsbaulichen Überlegungen grösser als die entsprechende Baugruppe gefasst. Der Ortsbildperimeter überlagert daher weiterhin die UeO Hanechratz.
- Der Bearbeitungsperimeter des Workshop-Verfahrens wird vollumfänglich innerhalb der bestehenden Überbauungsordnung «Hanechratz» geregelt (genehmigt Januar 2002). Planbeständigkeit

ist folglich kein Thema, d.h. die Überbauungsordnung kann theoretisch vollumfänglich geändert, resp. neugefasst werden.
- Insb. die bestehenden Gestaltungsvorschriften sind jedoch aufgrund des Ortsbildschutzes bei der Bearbeitung zu berücksichtigen, resp. zu überprüfen.
- Bezüglich Nutzungsdichte ist der allgemeine Auftrag (RPG, kant. Richtplan) zur Innenentwicklung anzustreben, gleichzeitig gilt es die Ortsbildverträglichkeit zu berücksichtigen.

4.2 Lärmschutz

Aufgrund der stark befahrenen Hauptstrasse ist die Berücksichtigung der Lärmthematik essenziell. F. Reber erläutert die Erkenntnisse eines Bauphysiker betreffend Lärmschutz. Die Grenzwerte der geltenden ES III können ungefähr ab der Firstverlängerung der Metzgerei eingehalten werden. Die Erkenntnisse sind während der Bearbeitung zu berücksichtigen (Stellung der Bauten; Anordnung Grundrisse etc.)

4.3 Anliegen Heimatschutz / Denkmalpflege

A. Stäheli und S. Lüthi sind aus Sicht Denkmalpflege/Heimatschutz mit den Aussagen des Verfahrenskonzepts und den entsprechenden Zielsetzungen zum WS-Verfahren einverstanden. Das gestartete Verfahren unter Einbezug eines unabhängigen Beurteilungsgremiums wird aufgrund der Rahmenbedingungen und der spezifischen Lage des Planungsgebiets begrüsst.

5. Analyse des Ortes

Das Bearbeitungsteam präsentiert eine umfassende Ortsanalyse.

5.1 Geschichte / Zeitreise

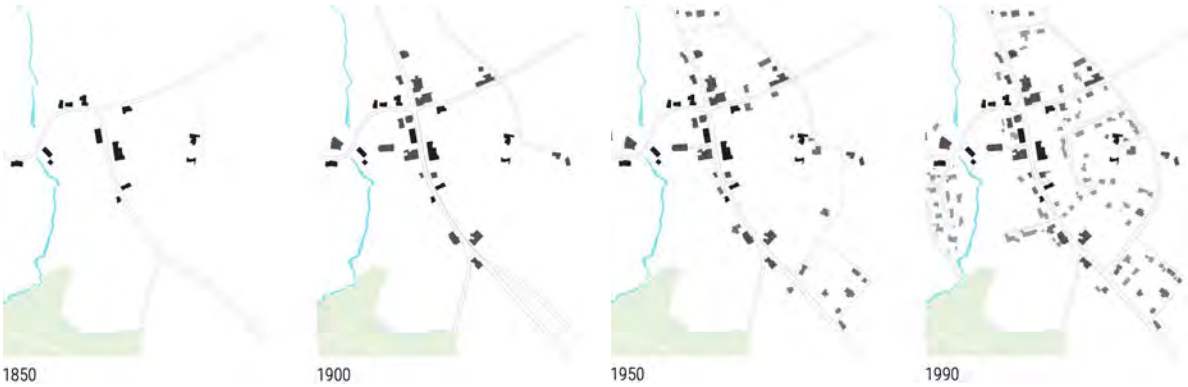


Abb. 3 Orts-/Siedlungsentwicklung des Dorfes Rapperswil zwischen 1850 und 1990.

- 1850: Vor Realisierung der Hauptstrasse bildete das Unterdorf den eigentlichen Dorfkern.
- Nach dem Bau der Hauptstrasse im Jahr 1860 entwickelte sich die Siedlung bis 1900 hauptsächlich am Standort des heutigen Ortskerns. Die Kirche und verschiedene Gasthöfe entstehen.
- 1950 setzte eine beschleunigte Entwicklung ein, primär ostseitig der Strasse, vermutlich aufgrund der flachen Topographie. Westseitig der Strasse wurden mehrheitlich Anbauten erstellt.
- Die erhaltenswerten Objekte stammen ausschliesslich aus der ersten Zeit vor 1900.

Historische Elemente Strassendorf

Rapperswil bestand fast ausnahmslos aus Bauernhäusern mit Ökonomie- und Wohnteil – alle angeordnet entlang der Strasse. Zahlreiche Hosteten, teilweise bis an die Hauptstrasse reichend, unter anderem auch die Grünfläche vis-a-vis des Planungsgebiets (vgl. Abb. 4; Bereich f). Vom Ruferhaus

aus bestand ein Sichtbezug bis zum Wald, da sich auf diesem Streifen (vgl. Abb. 4; Bereich e) keine Hostet befand. Zahlreiche Hosteten in der Ortsmitte sind mittlerweile überbaut.



Abb. 4 Luftbild aus dem Jahr 1937 mit prägenden Hosteten (links), rechts Schwarzplan mit mehrgeschossigen Hauptgebäuden (schwarz) und eingeschossigen Anbauten (grau).

Nutzung

Die heutige Nutzung orientiert sich stark an der Strasse. Bei den ursprünglichen Bauernhäusern befindet sich der Wohnteil jeweils südseitig, im Ökonomieteil nordseitig befinden sich verschiedentliche Gewerbenutzungen.



Abb. 5 Analysekarte heutiger «Strassenraum und Grünbereiche».

Strukturanalyse

Die Gebiete westlich und östlich der Hauptstrasse weisen unterschiedliche Charakteristiken auf:

	Hauptstrasse West	Hauptstrasse Ost
Bebauung	• Auf 35 m-Streifen beschränkt. • Franst auf der strassenabgewandten Seite aus, hervorgerufen durch undefinierte Anbauten.	• Ausgedehnter Siedlungskörper
Zwischenräume	• Häusergruppen mit kleinen Zwischenräumen: Nutzgärten, Rasen. Z.T. Einzelbäume in Gärten. • Zufahrten und Parkplätze. • Platzbegrenzungen mit Grenzmauern und Zäunen.	• Einzelgebäude mit grossen Zwischenräumen: Nutzgärten, Rasen, Aufenthaltsraum. • Hostet bis an die Hauptstrasse. • Bäume selten direkt an Hauptstrasse, sondern hauptsächlich in der zweiten Reihe. • Zufahrten, Parkplätze und undefinierte Plätze (vis à vis Metzgerei)
Grünräume	• Zwischenräume sind befestigte Durchgänge zur Vernetzung hin zur Landschaft, wenige Bauerngärten.	• Viele Grünräume • Bauerngärten südseitig.
Ausrichtung	• Die Gebäude sind jeweils strassenseitig ausgerichtet und stehen sehr nahe an der Strasse. • Die Firstrichtung der Gebäude verläuft hauptsächlich parallel zur Hauptstrasse. • Kleinere Wohngebäude stehen teilweise giebelseitig zur Strasse und sind meist leicht zurückgesetzt.	
Lineare Elemente	• Wenige Hecken und Zäune, einzelne Lauben.	• Zahlreiche lineare Elemente wie Hecken, Stützmauern (oder Sockelgeschoss) und Treppen, um das Terrain zu überwinden.



Abb. 6 Analysekarte «Fristrichtungen, Zugänge und Stützmauern».

6. Bebauungsvarianten

6.1 Variantenstudium

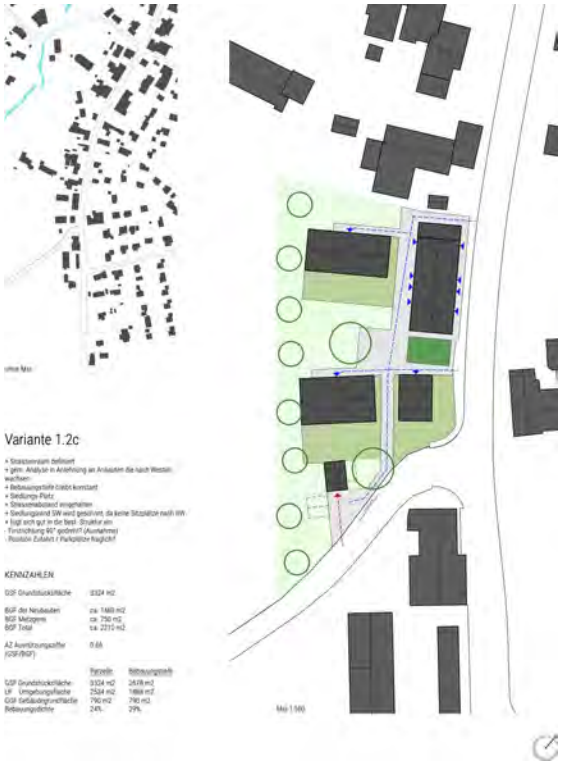
Das Bearbeitungsteam hat für den heutigen Workshop 1 insgesamt fünf Grundvarianten mit mehreren Untervarianten entworfen:

V1: First rechtwinklig	Gebäude mit First quer zur Hauptstrasse
V2: First parallel	Gebäude mit First parallel zur Hauptstrasse
V3: First parallel zur Mattenstrasse	Gebäude mit First parallel zur Mattenstrasse, rund 45° geneigt zur Hauptstrasse
V4: kein Gebäude an Hauptstrasse	Bebauung zurückversetzt, dafür Freifläche an der Strasse
V5: freie An- und Nebenbauten	Kombinierte Form der Bebauung

6.2 Konkretisierte Bebauungsvarianten (Pläne und Modell)

Anhand des Variantenstudiums wurden unterschiedliche Bebauungsvarianten pro Grundvariante geprüft und bewertet (siehe Anhang 1). Die vier vom Bearbeitungsteam als beste Varianten beurteilten Bebauungsvarianten wurden anschliessend vertieft und konkretisiert. Es folgt eine kurze Präsentation der wesentlichen Merkmale der verschiedenen Varianten:

VARIANTE 1.2c: First rechtwinklig (AZ 0.66 Bearbeitungsperimeter)



Beschreibung

Variante 1.2c ist die vom Bearbeitungsteam bevorzugte Bebauungsvariante mit rechtwinklig zur Strasse ausgerichteten Firsten.

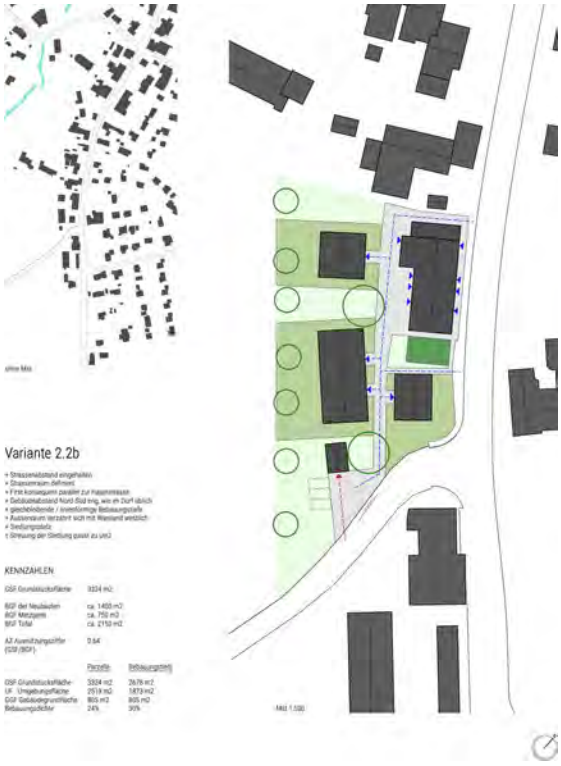
Die Setzung der Gebäude nimmt Bezug auf die Siedlungsstruktur westlich der Hauptstrasse. Die Bebauungstiefe bleibt konstant. Der Strassenabstand wird eingehalten. Durch die Ausrichtung der 2-geschossigen Volumen quer zur Strassen bleiben Sichtbezüge in die Landschaft erhalten. Jedoch stellt die Drehung der Firstrichtung eine Ausnahme dar.

Von der Strasse zurückversetzt entsteht im Aussenraum ein Siedlungsplatz. Die privaten Aussenräume reichen nicht bis an die Parzellengrenze, dadurch wird der Siedlungsrand Richtung SW geschont (extensive Bewirtschaftung) und eine Siedlungsrandzone bleibt erhalten, welche beispielsweise mit Obstbäumen ausgestaltet werden kann.

Die Erschliessung für den MIV ab Mattenstrasse erscheint als einzige zweckmässige Variante, da sich entlang der Hauptstrasse aufgrund der kurzen Distanz zur Kreuzung und den schmalen Platzverhältnissen für eine Zufahrt neben dem Metzgerhaus kaum zweckmässige Alternativen bieten. Für die Parkierung ist eine unterirdische Einstellhalle mit 2 PP pro Wohnung vorgesehen. Deren Erschliessung erfolgt über die Mattenstrasse. Anstelle einer Zufahrtrampe wird das Niveau mittels Autolift überwunden. Für den Autolift ist ein freistehendes, zurückversetztes Nebengebäude mit der

Dimension und Ausgestaltung eines Schuppens vorgesehen. Platz für einen Wartebereich und eine oberirdische Parkierung für Besuchende ist geplant. Die Zugänge zu den Gebäuden erfolgt hauptsächlich ab Hauptstrasse über den Siedlungsplatz im Arealinnern.

VARIANTE 2.2b: First parallel (AZ 0.64 Bearbeitungsperimeter)



Beschreibung

Variante 2.2b ist die vom Bearbeitungsteam bevorzugte Bebauungsvariante mit Gebäuden mit parallel zur Hauptstrasse verlaufenden Firsten.

Die Firstrichtung parallel zur Hauptstrasse entspricht den vorherrschenden Verhältnissen. Es entsteht eine Bebauungsstruktur, welche derjenigen im östlichen Bereich der UeO entspricht.

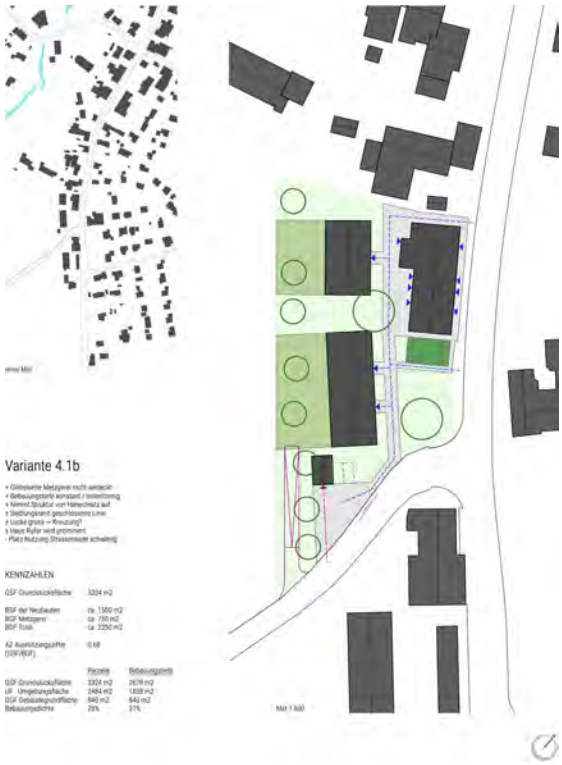
Durch die Setzung der 2-geschossigen Gebäude entstehen enge Gebäudeabstände, wie sie auch im restlichen Dorf üblich sind. Der Siedlungsplatz auf der Ostseite des Metzgerhaus greift das Thema «Bauerngarten» auf. Die privaten Aussenräume umschliessen die einzelnen Gebäude. Die Verzahnung mit dem angrenzenden Wiesland erfolgt durch eine Zonierung mit extensiven Grünbereichen, welche als eigentliche «Finger» in die Überbauung hineinreichen. Die privaten Aussenräume (dunkelgrün) reichen bis an die Parzellengrenze. Die Streuung der Siedlung passt zur UeO.

Die Parkierung und Erschliessung ist analog der Variante 1.2c vorgesehen. Ebenso die Adressierung/Zugänge der Gebäude.

VARIANTEN 3: First parallel zur Mattenstrasse

Die Grundvariante 3 wurde vom Bearbeitungsteam verworfen, da diese Firstausrichtung komplett ortsfremd wirkt. Es wurde daher keine entsprechende konkretisierte Bebauungsvariante erarbeitet.

VARIANTE 4.1b: keine Gebäude an der Hauptstrasse (AZ 0.68 Bearbeitungsperimeter)



Beschreibung

Variante 4.1b ist die vom Bearbeitungsteam bevorzugte Bebauungsvariante ohne Neubaute an der Hauptstrasse, sondern nur mit zurückversetzten Gebäuden.

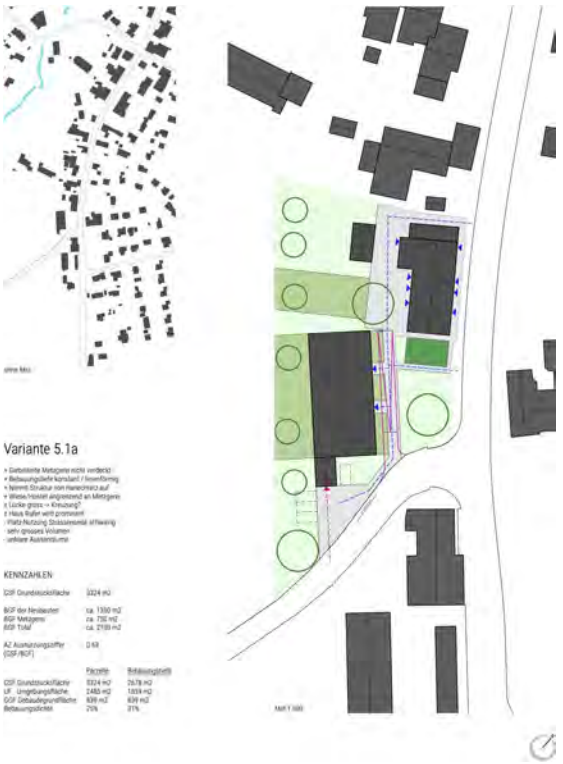
Die Variante sieht zwei Neubauten mit stattlichem Volumen in der zweiten Bebauungstiefe vor. Der Bereich vor dem Metzerhaus bleibt als Freifläche erhalten. Dadurch wird die giebelseitige, repräsentative Fassade des Metzgerhaus nicht verdeckt.

Die Setzung von 2 zweigeschossigen Gebäuden mit parallel zur Hauptstrasse verlaufendem First greift die Variante die bestehende Bebauungstiefe, wie auch -struktur der weiteren Bebauung innerhalb der UeO Hanechratz auf.

Die Ausgestaltung und Zonierung der Aussenräume entspricht grundsätzlich derjenigen von Variante 2.2b. Die privaten Aussenräume (dunkelgrün) reichen bis an die Parzellengrenze. Die Funktion der Freifläche an der Hauptstrasse ist noch ungeklärt.

Die Parkierung und Erschliessung erfolgt analog der vorangehenden Varianten 1.2c und 2.2b. Die Gebäudezugänge der Neubauten sind auf die Freifläche/Metzgerhaus ausgerichtet.

VARIANTE 5.1a: freie An- und Nebenbauten (AZ 0.63 Bearbeitungsperimeter)



Beschreibung

Variante 5.1a ist die vom Bearbeitungsteam bevorzugte Bebauungsvariante im Sinne einer Anordnung mit freien An- und Nebenbauten.

Die Variante weist primär eine zweigeschossige Neubaute mit einer ausgeprägten Volumetrie auf. Durch die Freifläche wird die giebelseitige, repräsentative Fassade des Metzgerhaus nicht verdeckt. Westlich des Metzgerhaus ist nur eine kleinere Nebenbaute vorgesehen, so dass die Fläche westlich frei bleibt, z.B. zur Ausgestaltung einer Wiese oder Hostet. Die Bebauungstiefe innerhalb der UeO bleibt konstant.

Der Siedlungsrand wird relativ geradlinig ausgebildet. Die privaten Aussenräume (dunkelgrün) reichen bis an die Parzellengrenze.

Die Parkierung und Erschliessung ist analog der Varianten 1.2c, 2.2b und 4.1b ausgestaltet, wobei der Autolift nicht mehr freisteht, sondern eine Anbaute

des Wohngebäudes ist. Die Erschliessung der Gebäudezugänge richtet sich auf die Freifläche strassenseitig aus.

6.3 Fragerunde

- Grössere Spielfläche: Nach Art. 15 BauG / Art. 46 BauV ist ab 20 Familienwohnungen die Erstellung einer «grösseren Spielfläche» gefordert (innerhalb Gesamtperimeter UeO). Die Anzahl geplanter Familienwohnungen ist inklusive Bestand innerhalb der UeO zu berücksichtigen.

- Siedlungsrandbereich der UeO: Ist es denkbar, die Übergangszone zur Landwirtschaft («Siedlungsrandbereich» UeP) zu erweitern?
  Dies würde eine Einzonung (Vergrösserung der Bauzone) bedingen und viele Themen aufwerfen (Kulturland, Fruchtfolgefläche, …) und ist daher nicht ratsam. Aufgrund des heutigen Zustands ist zudem zu befürchten, dass private Aussenräume in den ausgeweiteten Siedlungsrandbereich erweitert würden, was nicht der Absicht des Siedlungsrandbereichs entspricht.

- Strassenabstände: Wurden die Strassenabstände (je 5 m) in den Bebauungsvarianten bewusst nicht ausgereizt?
  Den Bebauungsvarianten gelingt die gewünschte Nutzungsdichte ohne Ausreizung der Strassenabstände. Zudem ist die Nähe zur Strasse nicht unproblematisch (Lärmvorbelastung).

- Geschossflächen: Sind die den Varianten zugrundeliegenden Nutzflächen planerisch zulässig?
  Da die UeO aufgrund ihres Alters überarbeitet werden kann («geänderte Verhältnisse») und eine haushälterische Nutzung der Bauzonenreserven anzustreben ist, kann das Nutzungsmass der UeO grundsätzlich erhöht werden.

- Kombinierte Giebelformen: Wurde die Bebauung mit kombinierten Giebelformen explizit ausgeschlossen?
  Nein, dies wurde im Variantenstudium jedoch nicht vertieft geprüft.

7. Diskussion und Empfehlungen Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium dankt dem Bearbeitungsteam für die sorgfältige und ausführliche Ortsanalyse und das Variantenstudium. Die erarbeiteten Grundlagen ermöglichen eine zweckmässige Diskussion und Beurteilung.

7.1 Diskussion und Beurteilung

Die Mitglieder des Beurteilungsgremiums diskutieren die unterschiedlichen Entwurfsvarianten. Zum jetzigen Stand können noch keine eigentlichen «Bestvarianten» bestimmt werden. Das Beurteilungsgremium empfiehlt für die Weiterbearbeitung und im Hinblick auf den nächsten Workshop 2 folgende zentrale Fragestellungen zu klären und entsprechende Varianten abzuleiten/zu entwickeln:

Setzung und Massstäblichkeit sowie Firstrichtung der Neubauten

- Neubauten haben sich in ihrer Setzung und Massstäblichkeit optimal in die bestehende Bebauungs- und Freiraumstruktur zu integrieren. Die in der Ortsanalyse gewonnenen Erkenntnisse (z. B. Bebauungstiefe, Zusammenspiel Haupt- und Nebenbauten der alten Bauernhäuser, Häuser-/Hofgruppen mit kleinen Zwischenräumen, Gebäudevolumetrien und -ausrichtung etc.).
- Eine lineare Setzung der Gebäude ist für ein Dorf mit einer Vielzahl an Bauernhäusern mit ihren Hofsituationen eher atypisch. Daraus kann ein Spielraum bei der Setzung der Neubauten abgeleitet werden, der u.a. hinsichtlich Aussenräume und Sichtbezüge einen wertvollen Beitrag leisten kann.

- Die Firstrichtung der bestehenden Hauptgebäude verläuft hauptsächlich parallel zur Hauptstrasse, trotzdem stehen u.a. kleinere, leicht zurückversetzte Wohngebäude giebelseitig zur Strasse. Die Erarbeitung einer Variante mit unterschiedlichen Firstausrichtungen wird empfohlen.
- Die Hauptstrasse wird insb. von mächtigen Volumen der Bauernhäuser geprägt. Entlang der Hauptstrasse sind kleine Gebäudevolumen daher zu vermeiden (wie bspw. in Variante 2.2b). Es gilt die Fläche besser als Freiraum zu erhalten, als ein Gebäude mit unpassender Massstäblichkeit zu platzieren.

Beziehung zu den drei historischen Bestandesbauten

- Seit 1860 befindet sich an der Kreuzung Hauptstrasse-Mattenstrasse das historische Dreigespann mit Metzgerhaus, Ruferhaus und altem Doktorhaus. Es ist zu klären, in welcher Beziehung diese Gebäude zueinander, aber auch zu den Neubauten stehen und welche Bedeutung diese historischen Bauten im zukünftigen Siedlungsgefüge einnehmen werden. Vor allem das Metzger- und das Ruferhaus stehen in enger Beziehung zueinander. Mit seiner südost- und strassenseitigen Orientierung wendet sich das alte Doktorhaus eher etwas ab.
- Es besteht Konsens, dass kein Kleinvolumen im Sinne eines Einfamilienhauses auf der heutigen Freifläche zwischen dem Dreigespann angeordnet werden kann. Die Bedeutung und Funktion sowie der Bezug zu den hist. Bestandesbauten einer allfälligen Neubaute ist zwingend zu klären.
- Weiter unterscheidet sich in den einzelnen Varianten der Sichtbezug aus Richtung offener Landschaft zum Metzger- und Ruferhaus stark. Es ist zu klären, ob dieser Sichtbezug weiterhin zu gewährleisten ist.
- Im Zusammenhang mit den drei historischen Bestandesbauten ist auch die Bedeutung der Kreuzung Haupt-/Mattenstrasse zu berücksichtigen und zu klären.

Siedlungsrand und Aussenraum

- Die Aussenraumgestaltung wird aufgrund der spezifischen Lage direkt am Siedlungsrand und im Übergang zur offenen Landschaft als herausfordernd beurteilt. Bei der Planung neuer Aussenräume sind insbesondere die Funktionen der heutigen Aussenräume im näheren Umfeld zu berücksichtigen und die unterschiedlichen Grün- und Freiräume sind im Sinne einer Verzahnung stärker miteinander zu verknüpfen.
- Folgende Fragestellungen sind bei der Weiterbearbeitung zu berücksichtigen/beantworten: Wie viel Grünkammern sind innerhalb des Bearbeitungsperimeters notwendig? Sind Freiräume zum Erhalt der Sichtbezüge zu schaffen, damit das Dorf gleich erlebt werden kann – und wenn ja wo und wie viele?
- Die Platzierung einer Grünfläche bei der Einmündung Mattenstrasse wird als kritisch beurteilt (Varianten 4.1b und 5.1c). Falls eine Freifläche geschaffen werden soll, so wird eher eine Gestaltung im Sinne eines bäuerlichen Vorplatzes angeregt (z. B. Hartplatz und/oder Chaussierung, ggf. Brunnen etc.). Die Anordnung von Grünräume wird auf der strassenabgewandten Seite empfohlen.
- Weiter stellen sich Fragen zur Ausdehnung der privaten Aussenräume und ob der Siedlungsrand entsprechend individuell ausgestaltet sein soll. Ist ein linearer Siedlungsrand mit einer klar abgetrennten Landschaftskammer oder eine Verzahnung angezeigt? Zum verbesserten Übergang sind bspw. Obstbäume im Sinne von Hosteten denkbar. Eine eigentliche «Filterschicht» im Sinne des Siedlungsrandbereichs der heutigen UeO ist zu prüfen.

Erschliessung

- Die Ansicht des Bearbeitungsteams, dass die Erschliessung des Bearbeitungsperimeters über die Mattenstrasse als einzige zweckmässige Option erscheint, wird vom Beurteilungsgremium geteilt.
- Die Anordnung der Parkierung in einer unterirdischen Einstellhalle wird begrüsst. Ein Autolift zu deren Erschliessung wird als mutiger und innovativer Ansatz betrachtet und unterstützt. Damit

kann eine Zufahrtsrampe mit erheblichen Auswirkungen auf die Entwurfsvarianten vermieden werden. Aufgrund des leicht abfallenden Geländes weist eine potenzielle Zufahrtsrampe selbst bei maximaler Neigung einen erheblichen Flächenbedarf auf.
- Die Idee mit Integration des Autolifts in eine Kleinbaute/Schuppen könnte im Siedlungsentwurf aufgegriffen werden. Es ist denkbar, ein oder mehrere weitere freistehende/s Kleinbaute/n in der Grössenordnung und Ausgestaltung eines Schuppens mit anderer Funktion vorzusehen (z.B. Velounterstand).

7.2 Aufträge für die Weiterbearbeitung

Unter Berücksichtigung der unter 7.1 aufgeführten Empfehlungen werden zuhanden des Bearbeitungsteams folgende konkrete Aufträge im Hinblick auf den Workshop 2 formuliert:

Allgemeine Zielsetzung für Workshop 2:

- Klärung Einbindung in die bestehende Siedlung und Landschaft und zum Umgang mit Topographie, Siedlungsstruktur, Siedlungsrand, historischen Bestandesbauten
- Vertiefte und weiterentwickelte Varianten mit Zielsetzung, dass am Ende des Workshops eine konsolidierte Bestvariante bestimmt werden kann
- Nachweis der ortsbaulich verträglichen Einbettung der Neubauten sowie Aussagen zur ortsverträglichen Volumetrie und Dichte
- Erste Ideen zur Materialisierung (Architektur) und Bepflanzung (Vertiefung Aussenraumgestaltung) mittels Skizzen und/oder Stimmungsbildern.

Überarbeitung und Weiterentwicklung der Varianten anhand folgender Themenkreise:

1. Klärung der ortsverträglichen Massstäblichkeit und Volumetrie.
2. Klärung der optimalen Einbindung der Neubauten in das historische Dreiergespann.
3. Überprüfung der Relevanz der Sichtbezüge (Landschaft > Metzgerei, Strasse/Ruferhaus > Landschaft, im Dreiergespann untereinander).
4. Klärung der Bedeutung der Kreuzung Haupt-/Mattenstrasse.
5. Prüfung einer Entwurfsvariante mit Kombination unterschiedlicher Firstrichtungen.
6. Vertiefung der Verzahnung der Grün- und Freiräume mit der angrenzenden Landschaft; Klärung der Bedeutung einer Freifläche im Bereich der Einmündung Mattenstrasse; Entwickeln einer Haltung zur Ausgestaltung des Übergangbereichs zur Landschaft
7. Überarbeitung, Weiterentwicklung und ggf. Neuentwicklung von Varianten gestützt auf die vorangehenden Punkte.

8. Nächste Schritte

8.1 Virtuelle Arbeitssitzung mit Bearbeitungsteam und Fachgremium

11. Februar 2022, 10.00 Uhr
Die Organisation erfolgt durch das Bearbeitungsteam.

8.2 Workshops

Für das weitere Workshopverfahren gilt der Terminplan gemäss Verfahrenskonzept:

Workshop 2	11. März 2022	13.30 – 16.30 Uhr
Workshop 3	6. Mai 2022	09.00 – 12.00 Uhr
Reservetermin	3. Juni 2022	09.00 – 12.00 Uhr

9. Verschiedenes

Es gibt keine Anmerkungen.

10. Schlusswort und Verabschiedung

B. Leder bedankt sich bei allen Anwesenden für den angeregten und konstruktiven Austausch.

Für die Aktennotiz
Mario Bernhard

Beilagen zum Protokoll

Eine Vielzahl der Unterlagen zum Workshopverfahren kann unter folgendem Link jederzeit heruntergeladen werden (Grundlagen, Entwürfe Bearbeitungsteam, Ergebnissicherung):
https://ftp.raumplan.ch/?u=oobd&p=RJa0

+ Stauffer GmbH / Gemeinde Rapperswil
Workshopverfahren «Hanechratz»

Protokoll Workshop 2

Datum:	**Freitag, 11. März 2022**
Zeit:	13.30 – 16.00 Uhr
Ort:	Architektur Stauffer AG, Zilmattstrasse 8, 3255 Rapperswil BE

anwesend:

Beurteilungsgremium
- Stefan Rudolf, Flury Rudolf Architekten, dipl. Architekt EPF/SIA
- Fritz Schär, Schär Buri Architekten, dipl. Architekt BSA/SIA
- Adrian Stäheli, Amt für Kultur, Denkmalpflege Kanton Bern
- Matthias Rätz, Gemeinderat Rapperswil, Departement Raumordnung
- Adrian von Gunten, Gemeinde Rapperswil, Bauverwaltung

Bearbeitungsteam
- Romeo Stauffer, Stauffer Architektur AG
- Franziska Reber, Stauffer Architektur AG
- Pascale Akkerman, Xeros Landschaftsarchitektur GmbH

Begleitgruppe
- Bernhard Leder, BHP Raumplan, Verfahrensbegleitung
- Mario Bernhard, BHP Raumplan, Verfahrensbegleitung (Protokoll)

Gäste
- Walter Stauffer, Stauffer + Stauffer GmbH
- Jan Monbaron, BHP Raumplan

entschuldigt:

Beurteilungsgremium
- Simon Lüthi; dipl. Architekt FH/SIA; Berner Heimatschutz

Begleitgruppe
- Urs Wiesmann, Grundeigentümer Parzelle Gbbl. Nr 4158

Traktanden:

1. Begrüssung und Ziele Workshop 2 2
2. Genehmigung Protokoll Workshop 1 2
3. Präsentation Projektstand Variantenstudium 2
4. Fragerunde 9
5. Präsentation Projektstand Vertiefung 10
6. Diskussion und Beurteilung Variantenstudium 14
7. Diskussion und Beurteilung Vertiefung 17
8. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung 18
9. Verschiedenes / Schlusswort 19

BHP Raumplan AG • Fliederweg 10 • Postfach 575 • 3000 Bern 14
T 031 388 60 60 • F 031 388 60 69 • info@raumplan.ch • www.raumplan.ch

1. Begrüssung und Ziele Workshop 2

B. Leder begrüsst im Namen der Auftraggeberin und der Gemeinde Rapperswil die Anwesenden und weist auf die Anwesenheit der beiden Gäste hin. Simon Lüthi vom Beurteilungsgremium sowie Urs Wiesmann haben sich für den heutigen Workshop entschuldigt.

Der zweite Workshop fokussiert auf die Festlegung einer Bestvariante sowie ersten Ideen zur Vertiefung und Präzisierung hinsichtlich Materialisierung und Bepflanzung. Es ist insbesondere aufzuzeigen, wie die Neubauten ortsbaulich verträgliche in den Bestand eingebettet werden können. Dem Vorgehen und der Zielsetzung gemäss Verfahrenskonzept wird zugestimmt.

2. Genehmigung Protokoll Workshop 1

Das Protokoll zum Workshop 1 vom 21. Januar 2022 wird mit Dank an den Verfasser genehmigt.

3. Präsentation Projektstand Variantenstudium

3.1 Informationen zur Zwischenbesprechung

Das Bearbeitungsteam orientiert über die Ergebnisse und Erkenntnisse aus der Zwischenbesprechung mit den Fachexperten vom 11. Februar 2022 (vgl. Aktennotiz in der Beilage).

Gestaltung und Nutzung des Aussenraums:

- Historische Luftbilder zeigen eine ehemals starke Begrünung nördlich des Doktorhauses. Diese verschwand erst in den 1970er Jahren.
- Private Aussenräume sind durch linienförmige Elemente (Mauern, Zäune, Hecken) vom öffentlichen Raum abgetrennt.

→ In Analogie zu den bestehenden Bauerngärten (jeweils südseitig der Gebäude) wird eine Abtrennung der (halb)privaten Aussenräume mit einer kleinen Mauer mit Zaun vorgeschlagen.

Setzung der Gebäude und deren Ausrichtung:

- Das bestehende Metzgerhaus, resp. dessen Giebelseite soll möglichst nicht von Neubauten tangiert werden. In den verschiedenen Bebauungsvarianten wird deshalb «Haus 2» ungeachtet dessen Ausrichtung (parallel oder quer zur Hauptstrasse) möglichst vom Metzgerhaus weggerückt und im Bereich der Mattenstrasse platziert.
- Die Varianz mit unterschiedlicher Ausrichtung der Giebel in den zusätzlichen Bebauungsvarianten wird begrüsst.
  - Haus 2: giebelseitig zur Hauptstrasse / Haus 3: parallel zur Hauptstrasse
  - Haus 2: parallel zur Hauptstrasse / Haus 3: giebelseitig zur Hauptstrasse

Es gibt keine Fragen und weiteren Anmerkungen zur Zwischenbesprechung.

3.2 Präsentation Projektstand Varianten

Das Bearbeitungsteam schildert in einem ersten Schritt die Bebauungsvarianten, welche vorerst nicht weiterverfolgt wurden:

VARIANTE 1.2b	VARIANTE 1.3c
	
Mit Variante 1.2b kann die angestrebte Varianz in der Gebäudeausrichtung nicht erreicht werden. Die zwei giebelseitig zur Hauptstrasse ausgerichteten Neubauten und insbesondere die Nähe von Haus Nr. 3 zum Metzgerhaus wird vom Bearbeitungsteam als kritisch beurteilt. Diese Variante wurde entsprechend nicht weiterverfolgt.	Die Variante mit giebelseitigem Haus Nr. 2 zur Hauptstrasse und punktförmigem Haus Nr. 3 im Rückraum des Metzgerhauses wurde ebenfalls nicht weiterverfolgt.

VARIANTE 1.3d	VARIANTE 4.2a
	
Mit dem parallel zum Metzgerhaus platzierten Haus Nr. 2 in Variante 1.3d wird die Sicht auf das Metzgerhaus aus der offenen Landschaft zugestellt, weshalb diese Bebauungsvariante nicht weiterverfolgt wurde.	In Variante 4.2a ist das Haus Nr. 3 leicht abgedreht zum Bestand ausgerichtet, in Analogie zum heutigen Anbau (ehemaliges Schlachthaus), jedoch leicht nach Norden versetzt. Die Nähe zwischen Gebäude Nr. 3 und Metzgerhaus wird vom Bearbeitungsteam als eher kritisch eingeschätzt.

VARIANTE 4.2b



In Variante 4.2b ist das Haus Nr. 3 leicht abgedreht zum Bestand ausgerichtet, in Analogie zum heutigen Anbau (ehemaliges Schlachthaus), jedoch leicht nach Norden versetzt und im Vergleich zu Variante 4.2a rechtwinklig zum Metzgerhaus. Auch hier wird die Nähe von Haus Nr. 3 und Metzgerhaus vom Bearbeitungsteam eher kritisch beurteilt.

Vorschläge zur Weiterbearbeitung

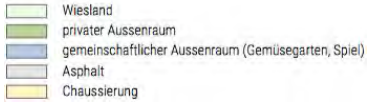
Das Bearbeitungsteam schlägt folgende zwei Bebauungsvarianten zur Weiterbearbeitung vor. Die beiden Varianten wurden durch das Bearbeitungsteam vertieft und insbesondere mit Aussagen zur angestrebten Umgebungsgestaltung ergänzt.

VARIANTE 1.3b



KENNZAHLEN

GSF Grundstücksfläche	3324 m2
BGF der Neubauten	ca. 1340 m2
BGF Metzgerei	ca. 750 m2
BGF Total	ca. 2090 m2
mögliche BGF gem. UeO	*ca. 1780 m2*
AZ Ausnützungsziffer (GSF/BGF)	0.63







Haus Nr. 2

Mit der giebelseitigen Setzung von Haus Nr. 2 zur Hauptstrasse wird nach Ansicht des Bearbeitungsteams die Bedeutung der Mattenstrasse (unnötig) erhöht. Das Metzgerhaus tritt jedoch weiterhin gut in Erscheinung, da ihm sowohl südlich als auch westlich viel Raum zugestanden wird. Das Haus Nr.

2 wurde bewusst möglichst nahe an die Landwirtschaftszone platziert, dafür wird auf einen (privaten) Sitzplatz westseitig verzichtet. Die Wohnungen auf Seite der Hauptstrasse sind von geringerer Qualität als jene auf Seite der Landschaft. Die privaten Aussenräume werden vornehmlich südseitig angeordnet, aber auch nordseitig werden solche Im Sinne einer Verknüpfung zum gemeinschaftlichen «Innenhof» vorgesehen.

Haus Nr. 3

Das Haus Nr. 3 wird ungefähr parallel zum Metzgerhaus platziert, greift jedoch die Flucht des nördlich angrenzenden Gebäudes auf. Mit dem Abstand zum Metzgerhaus entsteht jedoch ein eher schwierig zu definierender Aussenraum.

Aussenraum

Der bestehende Bauerngarten vor dem Metzgerhaus soll auch zukünftig als gemeinschaftlicher Gemüsegarten genutzt werden. Die unmittelbare Umgebung der beiden Neubauten werden hauptsächlich als private Aussenräume ausgebildet, inkl. des Vorbereichs vis-à-vis des Ruferhauses (nordöstlich von Haus Nr. 2). Aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung der beiden Neubauten, sind auch die privaten Aussenräume der Häuser 2 und 3 unterschiedlich angeordnet (Nord/Süd, resp. Ost/West). Da das Haus Nr. 2 nahe an die Parzellengrenze ragt, ist an dessen Westfassade eine Sträucherhecke als Übergang zur Landschaft vorgesehen. In Analogie zur Einstellhallenzufahrt wird auch der Aufgang aus der Einstellhalle im Sinne eines «Schuppen» ausgestaltet, eine Ergänzung dieser Baute um einen Veloabstellplatz und/oder eine Pergola ist denkbar.



Abb. 1 Aufsicht und Perspektive aus SW auf das Modell der Variante 1.3b.

VARIANTE 2.2b



Bei Variante 2.2b handelt es sich um die Stand heute durch das Bearbeitungsteam favorisierte Variante.

Haus Nr. 2

Mit der parallelen Setzung von Haus Nr. 2 zur Hauptstrasse wird primär der Vorbereich und nicht etwa die Mattenstrasse akzentuiert. Mit dieser Anordnung steht vornehmlich das Metzgerhaus im Fokus (bspw. bei der Durchfahrt des Dorfs via Hauptstrasse), das Haus Nr. 2 tritt erst spät in Erscheinung. Diese Hierarchisierung wird durch das Bearbeitungsteam positiv beurteilt.

Die Wohnungen orientieren sich hauptsächlich westwärts in Richtung offene Landschaft, wo sich, gut durch das Autoliftgebäude von der Mattenstrasse abgeschirmt, die private Aussenräume befinden. Der leichte Versatz des Schuppens zum Haus Nr. 2 wird positiv bewertet. Der Vorbereich hin zur Hauptstrasse soll gemeinschaftlich und mit einer Baumbepflanzung ausgestaltet werden.

Haus Nr. 3

Haus Nr. 3 wird im Gegensatz zu Variante 1.3b als Punktbaute ausgebildet und etwas abgerückt vom Metzgerhaus platziert. Durch diese Setzung wird die Wirkung des Metzgerhauses nur minimal tangiert, sowohl betreffend Nutzung als auch hinsichtlich der Sichtbezüge.

Aussenraum

Wie in Variante 1.3b soll auch bei dieser Variante der bestehende Bauerngarten des Metzgerhauses als gemeinschaftlicher Gemüsegarten genutzt werden. Die Flächen für privaten Aussenraum beschränken sich auf die unmittelbaren Vorbereiche von Haus Nr. 2 (südwestlich) und Haus Nr. 3 (südöstlich). Zwischen den beiden Neubauten und im Umfeld des chaussierten «Innenbereichs» ist ein überdeckter Aufgang aus der Einstellhalle mit Veloständer und/oder Pergola mit Sicht in die Landschaft denkbar («Schuppen»).
Der Vorbereich an der Kreuzung Haupt-/Mattenstrasse wird als gemeinschaftlicher Aussenraum und bspw. als Spielfläche ausgebildet. Im Übergangsbereich der beiden Bauten zur offenen Landschaft wird eine Baumbepflanzung vorgesehen, welche eine Zonierung und einen Sichtschutz, ohne Verlust des Bezugs zur Landschaft ermöglicht. Entlang der Mattenstrasse wird vorgeschlagen, drei grössere Bäume zu pflanzen.



Abb. 2 Aufsicht und Perspektive aus SW auf das Modell der Variante 2.2b.

4. Fragerunde

- *Äquidistanz des Modells:* 20 cm
- *Umgang mit bestehender Topographie:* Es ist vorgesehen, die Neubauten «einzumitten» (50/50), die bestehende Topographie der Landschaft soll nach Möglichkeit bis an die Fassade herangeführt werden.
- *Ausnutzung der unterschiedlichen Bebauungsvarianten:* Die Ausnutzung ist in allen Bebauungsvarianten in etwa gleich (AZ 0.61 bis 0.65 für Grundstück Gbbl. Nr. 4541).
- *Nutzung Bauerngarten:* Der Gemüsegarten diente Zeit seiner Existenz als Nutzgarten.
- *Beabsichtigte Nutzungsorganisation Metzgerhaus:* wird anlässlich der Vertiefung geschildert.

- *Lärmvorbelastung Hauptstrasse:* Gemäss Abklärungen zum Verkehrslärm der Hauptstrasse werden ungefähr auf Flucht des Giebels des Metzgerhauses bauliche Massnahmen zur Reduktion von Lärmimmissionen notwendig.
- *Positionierung von Gebäudeteilen innerhalb des Strassenabstandes (z. B. Vordach in Variante 2.2b):* Planungsrechtlich kann dies in der UeO berücksichtigt werden. Das notwendige Lichtraumprofil gemäss einschlägigen Normen (z. B. VSS) ist zwingend zu beachten.

5. Präsentation Projektstand Vertiefung

Das Bearbeitungsteam präsentiert erste Ideen und Vorschläge hinsichtlich Materialisierung und Dachgestaltung, Wohngrundrisse und priv. Aussenräume der Neubauten sowie zur Umgebungsgestaltung. Auch der mögliche Innenausbau des bestehenden Metzgerhauses wird kurz aufgezeigt.

5.1 Architektur

Wohnungsgrundrisse und private Aussenräume

In Variante **1.3b** sind für **Haus Nr. 2** durchgehende Wohnungsgrundrisse sowie eine Balkonschicht als private Aussenräume vorgesehen. Die Wohnungen sind beidseitig ausgerichtet (N/S). Der private Aussenraum der Dachwohnungen käme giebelseitig oder auf einer der Längsseiten zu liegen. In **Haus Nr. 3** befinden sich drei Maisonette-Wohnungen (Reiheneinfamilienhäuser) mit einspringenden Balkonen aus Richtung offener Landschaft.

In Variante **2.2b** sind die Wohnungen von **Haus Nr. 2** in Richtung Landschaft ausgerichtet. **Haus Nr. 3** verfügt über eine Wohnung pro Stockwerk und eine Duplexwohnung im obersten Geschoss.

Materialisierung und Dachgestaltung

Zur Materialisierung der Fassade soll hauptsächlich Holz vorgesehen werden. Das braune oder rote Ziegeldach wird gegebenenfalls um eine Photovoltaik-Anlage ergänzt. Eine Schlepplukarne bringt zusätzliches Tageslicht in das Dachgeschoss.

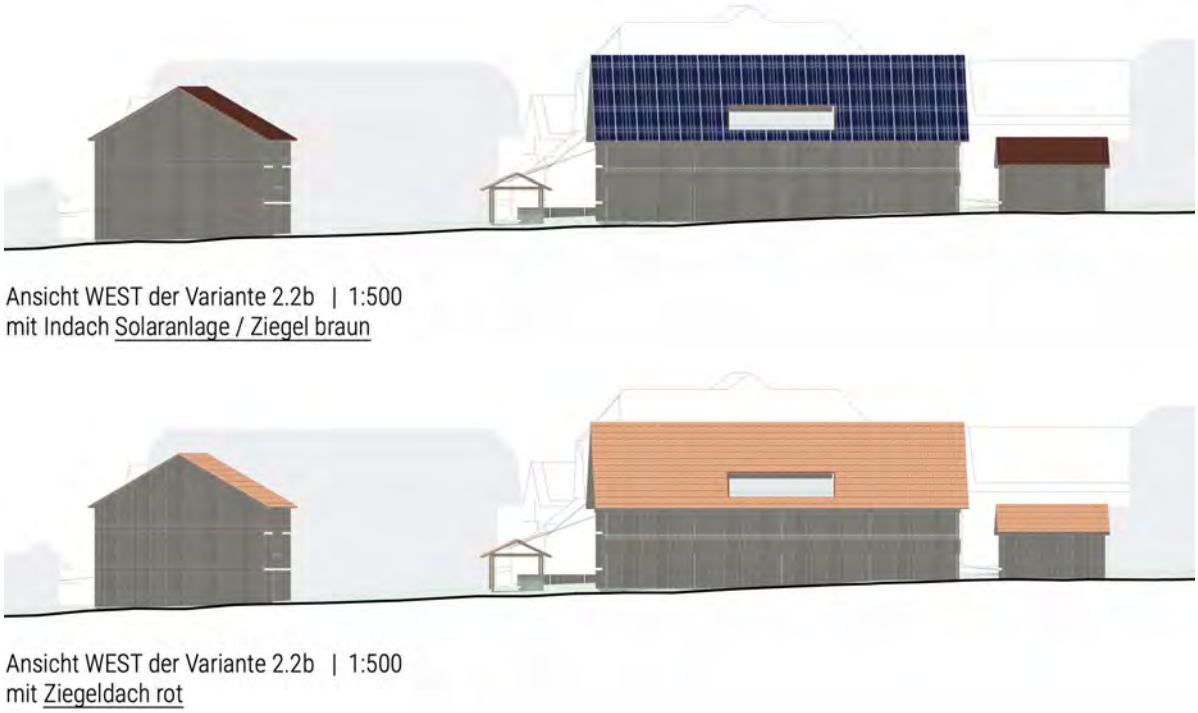


Abb. 3 Ansicht Variante 2.2b von SW mit braunem bzw. rotem Ziegeldach. Die PV-Anlage ist in der oberen Ansicht veranschaulicht.



Abb. 4 Referenzbilder für die Materialisierung: Überbauung «Alte Bernstrasse», Rapperswil BE (oben) und Überbauung «Orangerie», Belp (unten).

5.2 Umgebungsgestaltung

Die Umgebung wird in Anlehnung an typische Merkmale des Bauerndorfs ausgestaltet. Im Sinne von Ideen und Stimmungsbildern folgen mehrere Referenzbilder:

Nutzgärten und Hostet

Nutzgärten mit Obstlauben und Hostet als Übergang zur Landschaft



Platzgestaltung

Chaussierung und befestigte Weg zur Zonierung des Aussenraums





Pergola

- halbgedeckter, gemeinschaftlicher Aussenraum im Anschluss an den Aufgang aus der Einstellhalle

Private Aussenräume

- Gestaltung mit Hecken





Baumbepflanzung

Hofbäume entlang der Mattenstrasse (Variante 2.2b); auf dem Areal kleinkronige Arten (v.l.n.r.: Nussbaum, Baumhasel, Hartriegel/Kornelkirsche)



5.3 Umbau Metzgerhaus

Der Umbau des bestehenden, erhaltenswerten Metzgerhauses ist gemäss nachfolgenden Grundrissen vorgesehen. Die abschliessende Anordnung der Nutzungen ist mit den vorgesehenen Neubauten der definierten Bestvariante abzustimmen.



Abb. 5 Grundrisse Metzgerhaus: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss, v.o.n.u.



Abb. 6 Schnitt und Fassadenansichten des umgebauten Metzgerhauses.

6. Diskussion und Beurteilung Variantenstudium

Die Fachexperten verdanken die sehr sorgfältige Arbeit des Bearbeitungsteams. Sie stellt eine hervorragende Grundlage für die Diskussion und Beurteilung dar. Sofern nicht spezifisch vermerkt, beziehen sich nachfolgende Diskussionspunkte auf die vom Bearbeitungsteam favorisierte Variante 2.2b.

6.1 Variantenstudium allgemein

Es wird bemerkt, dass im Vergleich zur virtuellen Zwischenbesprechung das Vorhaben im Modell sehr viel besser zur Geltung kommt. Es sind im Besonderen zwei zentrale Punkte zu diskutieren:

1) Giebel- oder längsseitige Setzung der Neubauten und deren Volumetrien sowie die damit verbundenen Auswirkungen auf Durchblicke und Sichtbezüge und die Ausgestaltung der Aussenräume.
2) Der Öffentlichkeitsgrad der Aussenräumen, welcher grundlegende Auswirkung auf die Umgebungsgestaltung hat.

6.2 Setzung und Massstäblichkeit

- Im bestehenden Ortsbild existiert eine grosse Varianz an Gebäudetypologien und hinsichtlich Volumetrien und Firsthöhen. Die Neubauten haben diesem Umstand Rechnung zu tragen.
- Die Neubauten haben sich den benachbarten historischen Bauten (Metzger- und Doktorhaus; aber auch Ruferhaus) unterzuordnen.

- In diesem Zusammenhang wäre bspw. die Setzung von Haus Nr. 2 in Variante 2.2b etwas weiter nördlich denkbar, damit der Bezug zum historischen Ensemble verstärkt werden kann.
- Gebäudetypologie und Volumetrie von Haus Nr. 3 ist zu klären. Es herrscht Konsens, dass ein «aufgeblasenes Einfamilienhaus» vermieden werden sollte.
- Ausserdem sind bei der Setzung der Neubauten zwingend auch die angedachten Baumbepflanzungen entlang der Mattenstrasse zu beachten.
- Die Setzung des Schuppens (Autolift) am südlichen Rand des Planungsgebiets wird allseits als richtig empfunden.

6.3 Bezüge Bestandesbauten

- Die Nähe von Haus Nr. 3 zur Metzgerei wird nicht zwingend negativ beurteilt. Damit können durchaus gewünschte räumliche Qualitäten geschaffen werden.
- Es ist darauf zu achten, dass der Raum zwischen den Bestandesbauten nicht zu viel und keine unerwünschte Bedeutung erhält. Es gilt im Besonderen festzuhalten, dass es sich hierbei nicht um einen Dorfplatz handelt. Daher wird beispielsweise auch die giebelseitige Ausrichtung von Haus Nr. 2 bspw. in Variante 1.3b eher negativ beurteilt.

6.4 Einbezug Landschaft, Siedlungsrand

- Der Siedlungsrand von Rapperswil weist generell keine klare, eindeutige Linie auf, sondern verzahnt sich mit der angrenzenden Landschaft. Vormalige Befürchtungen hinsichtlich der längsseitigen Setzung von Neubauten am Siedlungsrand konnten jedoch mit dem Schwarzplan entkräftet werden.
- Ungeachtet der jeweiligen Variante können nicht sämtliche Sichtbezüge gewährleistet werden, Zugeständnisse sind notwendig.

6.5 Umgebungsgestaltung

- Die weiterhin vorgesehene Nutzung des gemeinschaftlichen Bauerngartens vor dem Metzgerhaus wird begrüsst.
- Bei der Pflanzung von Hochstammbäume vor den privaten Gärten ist auch die Nutzerfreundlichkeit und die Aussicht in die Landschaft zu berücksichtigen. Mittelstammbäume sind vermutlich eher verhältnismässig.
- Punkto Baumpflanzungen ist neben der Innensicht ist auch die Aussensicht zu berücksichtigen. Eine Hostet folgt bei der Anordnung einer eigenen Logik, deshalb ist ein starker Bezug zu den Gebäuden nicht zwingend.

6.6 Dachlandschaft

- Auch betreffend Dachlandschaft ist eine Varianz anzustreben. Ein asymmetrisches Dach wie bei Haus Nr. 3 wird daher begrüsst.
- Die Dachgestaltung von Haus Nr. 2 ist insbesondere in Variante 1.3b noch nicht genauer definiert. Lukarnen in asymmetrischer, versetzter Anordnung wären hierbei eine Möglichkeit.

6.7 Erschliessung

- Durch die Anordnung der Erschliessung von Haus Nr. 3 von Südwesten wird der Weg vom Einstellhallen-Aufgang zum Hauseingang optimiert und der zentrale Platz in der Siedlung erfährt durch die zusätzliche Belebung eine Aufwertung.

6.8 Diskussion und Festlegung «Bestvariante»

- Die vorliegenden Varianten verfügen beide grundsätzlich über die gewünschte Varianz.
- Die Neubauten ordnen sich den Bestandesbauten unter, dies gelingt insbesondere Variante 2.2b durch die rückversetzte Anordnung und adäquate Volumetrien. Mit Variante 2.2b wird zudem die

Bedeutung der Mattenstrasse nicht erhöht. Positiv werden auch die in Variante 2.2b vorgesehenen Aussenräume bewertet, welche öffentlich/halböffentlich bzw. gemeinschaftlich gestaltet werden können.

- Nachteilig an Variante 2.2b wird einzig beurteilt, dass durch die längsseitige Setzung von Haus Nr. 2 die Sicht vom gegenüberliegenden Ruferhaus in die Landschaft beeinträchtigt wird. Jedoch können die Sichtbezüge mit einer giebelseitigen Setzung von Haus Nr. 2, wie bspw. in Variante 1.3b vorgesehen, auch nur bedingt befriedigend erhalten werden.

→ Als **Bestvariante** wird daher eine abgewandelte Variante 2.2b eingestuft, bei welcher die vorgesehene Punktbaute, resp. Einfamilienhaus eher durch ein Gebäude in der Dimension eines Schopfs ersetzt wird. Dies entspricht in den Grundzügen der **Variante 4.2a** (siehe hierzu Seite 6).





Abb. 7 Aufsicht und Perspektive aus SW auf das Modell mit Variante 4.2a.

7. Diskussion und Beurteilung Vertiefung

Materialisierung

- Die Materialisierung der Neubauten mit einer Holzfassade wird begrüsst.
- In Analogie zu bestehenden Gebäuden im Umfeld wird die Ausgestaltung eines differenzierten Sockels im Erdgeschoss angeregt.

Topographische Einbettung

- Die topographische Einordnung ist bei der Erarbeitung des definitiven Richtprojekts zu überprüfen und zu vertiefen. Der vorgeschlagenen Einmittung sollen weitere, alternative Varianten gegenübergestellt werden. Es ist beispielsweise eine Variante, in der das Haus Nr. 2 am nördlichen Ende nur leicht aus dem Boden herausragt, denkbar. Auch eine Lösung mit grösserer Raumhöhe an der Nordseite des Gebäudes wäre vorstellbar.

Dachgestaltung

- Bezüglich Dachgestaltung ist Zurückhaltung angezeigt. Dies gilt im Besonderen für die, der Hauptstrasse zugewandten Seite.
- Das Dach ist dem Ortsbild entsprechend mit braunroten Ziegeln zu bedecken. Photovoltaik auf dem Dach wäre vorstellbar und zeitgemäss, farblich ist eine Anpassung möglich.
- Die in Variante 2.2b vorgesehene Schlepplukarne bei Haus Nr. 2 in Richtung Landschaft muss nicht zwingend mittig platziert sein, sondern kann verschoben werden, um dem Gebäude einen vorderen und einen hinteren Teil zu geben. Auch mehrere kleine Lukarnen sind vorstellbar.
- Die in Variante 4.2a vorgesehene Asymmetrie des Dachs von Gebäude 3 wird als äusserst interessanten und vielversprechenden Ansatz beurteilt.

Umgebungsgestaltung

- Die vorgeschlagene Zonierung des Aussenraums mit unterschiedlichen Materialien (z. B. Beton, Asphalt, Chaussierung, Pflästerung) wird als sehr adäquat aufgefasst. Auch der Vorschlag eines Platzsystems anstelle eines Wegsystems wird positiv beurteilt.
- Bei der Platzierung der drei grossen Solitärbäume entlang der Mattenstrasse gilt es eine verhältnismässige, hierarchische Abstufung zu finden. Die Verhältnismässigkeit von bspw. drei ausgewachsenen Buchen wird angezweifelt. Ggf. ist z. B. auch nur ein markanter Baum im Bereich der Verzweigung denkbar.

Metzgerhaus

- Die präsentierten Grundrisse zum vorgesehenen Umbau des Metzgerhauses werden grundsätzlich positiv beurteilt. Insb. die Dachgestaltung (z. B. Aufbauten, Einschnitte etc.) und die angestrebten Schichtung ist zu vertiefen.

8. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium formuliert hinsichtlich Workshop 3, resp. für die Erarbeitung des Richtprojekts folgende Empfehlungen zuhanden des Bearbeitungsteams:

8.1 Variantenentscheid

- Das Richtprojekt ist anhand der Grundkonzeption von **Variante 4.2a** zu erarbeiten und zu vertiefen.

8.2 Städtebau/Architektur

- Die beiden Neubauten sind differenziert auszugestalten. Eine entsprechende Varianz in z.B. Setzung, Volumetrie, Fassaden- und Dachgestaltung, Sockel etc. ist anzustreben.
- Haus 2: Die definitive Setzung ist zu überprüfen. Die Auswirkungen auf das Gebäudeensemble und den Strassenraum durch eine Verschiebung in Richtung Nordwesten/Metzgerhaus sind zu untersuchen.
- Haus 3: Die Setzung ist abhängig von dessen Gebäudetypologie: Im Sinne der geforderten Varianz hat es sich in Schnitt, Volumetrie und Setzung von Haus Nr. 2 zu unterscheiden. Die in der Bestvariante vorgesehene giebelseitige Setzung zum Metzgerhaus ist weiterzuverfolgen. Die Ausbildung als 2-geschossiges Gebäude ohne Dachausbau und in visueller Erscheinung ähnlich eines «Schopfs», mit länglicherem Volumen und gewisser Nähe zum Metzgerhaus, ist zu prüfen.
- Metzgerhaus: Die Nutzungsorganisation ist stark abhängig von den Neubauten, insbesondere der Setzung von Haus Nr. 3. Die Unterlagen sind insb. hinsichtlich Dachgestaltung (Aufbauten, Einschnitte etc.), angestrebter Schichtung, Gestaltung Tenn, Ausbau der ehemaligen Stallteile zu vertiefen.

8.3 Baugestaltung

- Die angestrebte Fassadengestaltung mit Holz ist weiterzuverfolgen und zu vertiefen (insb. Strukturierung).
- Die Ausbildung eines Sockels für die beiden Neubauten ist zu prüfen.
- Die topographische Einordnung der beiden Bauten ist zu überprüfen und zu vertiefen (Fragestellung: ist es richtig, dass die Gebäudemitte den Nullpunkt darstellt?).

8.4 Dachgestaltung

- Es ist eine zurückhaltende Dachgestaltung, insb. auf der strassenzugewandten Seite anzustreben. Es sind die ortstypischen Merkmale zu beachten, insbesondere die rotbraune Farbe der Dachziegel. Photovoltaik ist denkbar.
- Die Schlepplukarne von Haus Nr. 2 kann im Sinne der Varianz asymmetrisch platziert werden. Auch mehrere kleinere Lukarnen sind denkbar und zu prüfen.
- Die asymmetrische Dachgestaltung von Haus Nr. 3 ist weiterzuverfolgen.

8.5 Umgebungsgestaltung

- Es wird empfohlen, die für Variante 2.2b erarbeitete Umgebungsgestaltung auf die Bestvariante 4.2a zu adaptieren.
- Der Vorschlag mit einem Platzsystem aus gemeinschaftlichen Aussenräumen strassenseitig und differenzierte Belägen ist weiterzuverfolgen (eher Platz-, denn Wegsystem). Die Ausdifferenzierung und Vielfalt der Bodenbeläge wird begrüsst, es ist jedoch auch darauf zu achten, dass nicht zu viel für einen Ort vorgesehen wird.
- Die Filterschicht zur Landschaft mit Obstbäumen soll weiterverfolgt werden. Eine aufgelockerte Setzung sowie nieder- und/oder mittelstämmige Obstbäume sind zu prüfen.
- Die Hierarchisierung der geplanten Solitärbäume entlang der Mattenstrasse ist zu prüfen.

- Es gilt herzuleiten, was im Bereich der privaten Aussenräume hin zur Landschaft zulässig sein soll. Es ist insb. eine Vorstellung zu potenziellen Einfriedungen zu entwickeln.

8.6 Erschliessung

- Die Hauptzufahrt via Mattenstrasse wie auch die Anordnung der Einstellhallenzufahrt (Autolift) ist unbestritten.
- Die Besucherparkplätze sind neben dem Autolift zu platzieren und mit Rasengittersteinen oder dergleichen auszugestalten.
- Das Trottoir entlang der Mattenstrasse ist bis zu den vorerwähnten Besucherparkplätzen weiterzuführen. Die genaue Handhabung ist mit der Gemeinde festzulegen.

8.7 Erwartete Ergebnisse Workshop 3

Allgemeine Zielsetzung für Workshop 3 (Auszug Verfahrensprogramm):

Für den Workshop 3 ist die heute definierte Bestvariante zu einem umfassenden Richtprojekt auszuarbeiten und zu vertiefen.

Auszug aus dem Verfahrensprogramm: *«Workshop 3 dient der Präsentation, Beurteilung und Verabschiedung des Richtprojekts. Der Nachweis ist anhand von Grundrissen, Schnitten und Flächenberechnungen zu erbringen. Zudem dient der Workshop 3 der Diskussion und der Verabschiedung des Schlussberichts.»*

Schlussbericht

Die Verfahrensbegleitung wird für den Workshop 3 die Struktur und die ersten Inhalte des Schlussberichts erarbeiten. Der Projektbeschrieb des Richtprojekts wie auch dessen Würdigung durch das Fachgremium kann jedoch erst nach Workshop 3 vorgenommen werden.

9. Verschiedenes und Schlusswort

Koordination mit Eggenberg

Es liegt weiterhin keine Vollmacht für Herrn Eggenberg (Liegenschaft Altes Doktorhaus) vor. Gemäss Information der Gemeinde und der Denkmalpflege bestehen seitens Grundeigentümerschaft Ideen, das Haus mit einem fertigen Projekt zu verkaufen.

Termine

Für das weitere Workshopverfahren gilt der Terminplan gemäss Verfahrensprogramm:

Workshop 3	**6. Mai 2022**	**09.00 – 12.00 Uhr**
Reservetermin	3. Juni 2022	09.00 – 12.00 Uhr

Schlusswort

B. Leder bedankt sich bei allen Anwesenden für den ergebnisreichen Workshop 2 sowie den angeregten und konstruktiven Austausch.

Für die Aktennotiz
Mario Bernhard

Beilagen zum Protokoll

Eine Vielzahl der Unterlagen zum Workshopverfahren kann unter folgendem Link jederzeit heruntergeladen werden (Grundlagen, Entwürfe Bearbeitungsteam, Ergebnissicherung):
https://ftp.raumplan.ch/?u=oobd&p=RJaO

Beilagen: Aktennotiz Zwischenbesprechung

Stauffer Architektur AG, Xeros Landschaftsarchitektur GmbH
Stand 11. Februar 2022

Variantenstudium Bearbeitungsteam

Stauffer Architektur AG, Xeros Landschaftsarchitektur GmbH
Stand 10. März 2022

Referenzbilder

Stauffer Architektur AG, Xeros Landschaftsarchitektur GmbH
Stand 11. März 2022

Variante 3 Metzgerhaus, Vorprojekt

Stauffer Architektur AG, Xeros Landschaftsarchitektur GmbH
Stand 7. März 2022

stauffer

AKTENNOTIZ

Zwischenbesprechnung zum Workshopverfahren «Hanechratz / alte Metzgerei in Rapperswil»

Besprechung via Zoom, 11.02.22, 10.00 – 11.30 Uhr

Begleitgremium:
- Fritz Schär
- Stefan Rufolf
- Adrian Stäheli
- Simon Lüthi
-

Bearbeitungsteam:
- Romeo Stauffer
- Pascale Akkerman
- Franziska Reber

Pascale Akkerman analysiert anhand alter Landkarten und Luftbilder die Entwicklung der Einmündung der Mattenstrasse in die Hauptstrasse. Früher war die Einmündung direkt neben dem Metzgerhaus – heute ist sie direkt neben dem alten Doktorhaus. Da gab es einen Abtausch von Grünfläche / Abzweiger zwischen Metzgerei und altem Doktorhaus. Daraus resultiert, dass der Platz zwischen Rufer-Metzg-Doktorhaus nicht mit einem Gebäude bebaut werden darf, sondern offen bleiben muss.
Eine öffentliche Nutzung wird für den offenen Platzes an der Kreuzung nicht gesehen.
Die Argumente werden vom Begleitgremium geteilt.

Romeo Stauffer erläutert die beiden neu entstandenen Varianten mit der Herleitung zur Positionierung:

Variante 1.3a - Haus Nr.2 giebelseitig zu Hauptstrasse, Haus Nr. 3 parallel zur Hauptstrasse/Metzgerei

Rückmeldung des Gremiums:
- Der Vorplatz an der Kreuzung wird richtigerweise als Garten/Grünfläche angesehen. Es bleibt die Frage: gehört der neue Garten zur Metzgerei oder zum Neubau Haus Nr. 2?
- Bei Variante 1.3a gliedert sich der Vorplatz als Garten logisch zu Haus Nr. 2. Der Garten vor der Metzgerei bleibt bei der Metzgerei.
- Der Platz an der Kreuzung könnte auch als Verlängerung des Metzger-Gartens gesehen werden. («Lange Zunge des Metzgerhauses»)
- ev. könnte der Vorplatz kleiner werden in dem das Trottoir an der Kreuzung breiter ausgerundet wird.
- Haus Nr. 2 könnte sich noch leicht abkippen, damit kein rechter Winkel zum alten Doktorhaus entsteht.
- Haus Nr. 3 «schwimmt» noch. Die Typologie dieses Volumens muss überprüft und definiert werden. Hier braucht es mehr Diversität. Ev. schmaler + länger; oder Punktförmig, oder weniger hoch.

Variante 4.2a - Haus Nr.2 parallel zu Hauptstrasse, Haus Nr. 3 rechtwinklig zur Hauptstrasse/Metzgerei

Rückmeldung des Gremiums:
- Diese Anordnung der Neubauten gibt ein schönes Zusammenspiel der Ziegelei-Häuser und der UeO.
- in dieser Variante gibt Haus Nr. 3 der Metzgerei mehr Freiraum und wirkt eher als Anbau (analog dem bestehenden Schlachthaus)

Fazit:
- Beide Varianten haben Vor- und Nachteile. Desshalb sollen beide Varianten weiterentwickelt werden. Mit dem Ziel, dass am Ende des 2.Workshops eine Bestvariante definiert werden kann.
- Die Firstrichtungen der Häuser Nr. 2+3 sollten immer rechtwinklig zu einander stehen.
- Differenzierung der beiden Neubauten nötig.
- Kleine Gebäude sind gut (Autolift, Velounterstand, Treppenaufgang, ect.)
- Bebauungsdichte auf beiden Varianten sind sinnvoll und gut.
- Der Siedlungsrand soll so gestaltet werden, dass Landwirtschaft und Siedlung ineinanderfliessen / sich verzahnen. Es soll keine scharfe Abgrenzung erfolgen.

Einwohnergemeinde Rapperswil
Workshop-Verfahren UeO «Hanechratz»

Protokoll zum Workshop 3

Datum:	**Freitag, den 6. Mai 2022**
Zeit:	09.00 bis 12.10 Uhr (anschliessend Imbiss)
Ort:	Stauffer Architektur AG, Zilmattstrasse 8, 3255 Rapperswil

anwesend:

Beurteilungsgremium:
- Simon Lüthi; dipl. Architekt FH/SIA; Berner Heimatschutz
- Stefan Rudolf, Flury Rudolf Architekten, dipl. Architekt EPF/SIA
- Fritz Schär, Schär Buri Architekten, dipl. Architekt BSA/SIA
- Adrian Stäheli, Amt für Kultur, Denkmalpflege Kanton Bern
- Matthias Rätz, Gemeinderat Rapperswil, Departement Raumordnung
- Adrian von Gunten, Gemeinde Rapperswil, Bauverwaltung

Bearbeitungsteam:
- Romeo Stauffer, Stauffer Architektur AG
- Franziska Reber, Stauffer Architektur AG
- Pascale Akkerman, Xeros Landschaftsarchitektur GmbH

Begleitgruppe:
- Urs Wiesmann, Grundeigentümer Parzelle Gbbl. Nr. 4158
- Bernhard Leder, BHP Raumplan, Verfahrensbegleitung, Moderation
- Mario Bernhard, BHP Raumplan, Verfahrensbegleitung, Protokoll

Gäste:
- Walter Stauffer, Stauffer + Stauffer GmbH

1. Einleitung, Begrüssung

B. Leder begrüsst die Anwesenden zum Workshop 3. Die Unterlagen zum heutigen Workshop wurden im Vorfeld der Sitzung sämtlichen Beteiligten per E-Mail zugestellt.

Ziele heutiger Workshop 3

Ziel von Workshop 3 stellt die Präsentation und Beurteilung des Richtprojekts dar, so dass die inhaltliche Bearbeitung nach Möglichkeit weitestgehend abgeschlossen werden kann. Über den Bedarf eines zusätzlichen Workshops 4 ist auf Basis des aktuellen Bearbeitungsstands zu befinden.

Rückblick vergangener Workshop 2

In Workshop 2 wurden 5 Varianten präsentiert, wobei die Präsentation des Bearbeitungsteams insbesondere auf die beiden vom Team bevorzugten und entsprechend vertieften Varianten 1.3b und 2.2b fokussierte. Zudem stellte der Umbau des Metzgerhauses sowie erste Ideen zur konkreten architektonischen Gestaltung und zur Umgebungsgestaltung einen zentralen Bestandteil der Diskussionen dar. Das Bearbeitungsteam wurde vom Beurteilungsgremium mit der Weiterbearbeitung der Variante 4.2a beauftragt (Abwandlung von Variante 2.2b).

Genehmigung Protokoll WS 2

Das Protokoll zum Workshop 2 vom 11. März 2022 wurde infolge einer Rückmeldung des Bearbeitungsteams in Bezug auf die Erschliessung von Haus 3 korrigiert. Das korrigierte und nachgeführte Protokoll zum Workshop 2 wird mit Dank an den Verfasser genehmigt.

2. Präsentation Bestvariante (Variante 4.2a)

Das Bearbeitungsteam präsentiert die Weiterentwicklung der aus Workshop 2 hervorgegangenen Bestvariante 4.2a.



Abbildung 1: Situationsplan mit Erdgeschoss und Umgebung sowie Kennzahlen und Schwarzplan.

a. Städtebau/Ortsbild

Haus 2	Das Haus 2 wurde im Vergleich zum WS2 von der Mattenstrasse zurückversetzt. Damit die angestrebte Verzahnung mit der Landschaft gelingt und der visuelle Bezug zur angrenzenden Kulturlandschaft möglich ist, wurde Haus 2 nur dezent in Richtung des Metzgerhauses versetzt.
Haus 3	Die Setzung von Haus 3 erfolgt leicht abgedreht zum Metzgerhaus. Damit wird u.a. auf die benachbarte Bebauungsstruktur reagiert.

b. Grundrisse/Schnitte

Metzgerhaus	Der Wohnteil wird grossmehrheitlich in seinem Bestand erhalten, der Um- und Ausbau erfolgt primär im Ökonomieteil. Zahlreiche bauliche Interventionen erfolgen aufgrund der Wärmedämmung, insbesondere an den Decken und im Ökonomieteil. Die entsprechenden Eingriffe sind in den Schnitten rot dargestellt. Die Gebäudeerschliessung erfolgt mittig, sowohl von Seite der Hauptstrasse als auch rückwärtig vom Innenhof. Pro Geschoss sind je zwei Wohnungen vorgesehen. Aussenterrassen sind im Schopfanbau südseitig vorgesehen.
Haus 2	In Haus 2 sind pro Geschoss zwei Wohnungen vorgesehen, deren Wohnraum sich zur offenen Landschaft hin orientiert. Entsprechend soll westseitig auch eine Balkonschicht realisiert werden. Der gemeinsame Gebäudezugang erfolgt aus Richtung Hauptstrasse, resp. vom zentralen Fussweg innerhalb der Überbauung.
Haus 3	In Haus 3 sind drei 2-geschossige Wohneinheiten vorgesehen, die sich in Richtung Südwesten und den arealinternen Innenhof ausrichten. Die Erschliessung erfolgt über den Innenhof.

c. Baugestaltung

Die architektonische Gestaltung der drei Einzelbauten auf dem Areal (Metzgerhaus, Haus 2, Haus 3) erfolgt individuell. Insbesondere die zwei Neubauten sollen sich in ihrem architektonischen Ausdruck voneinander unterscheiden.

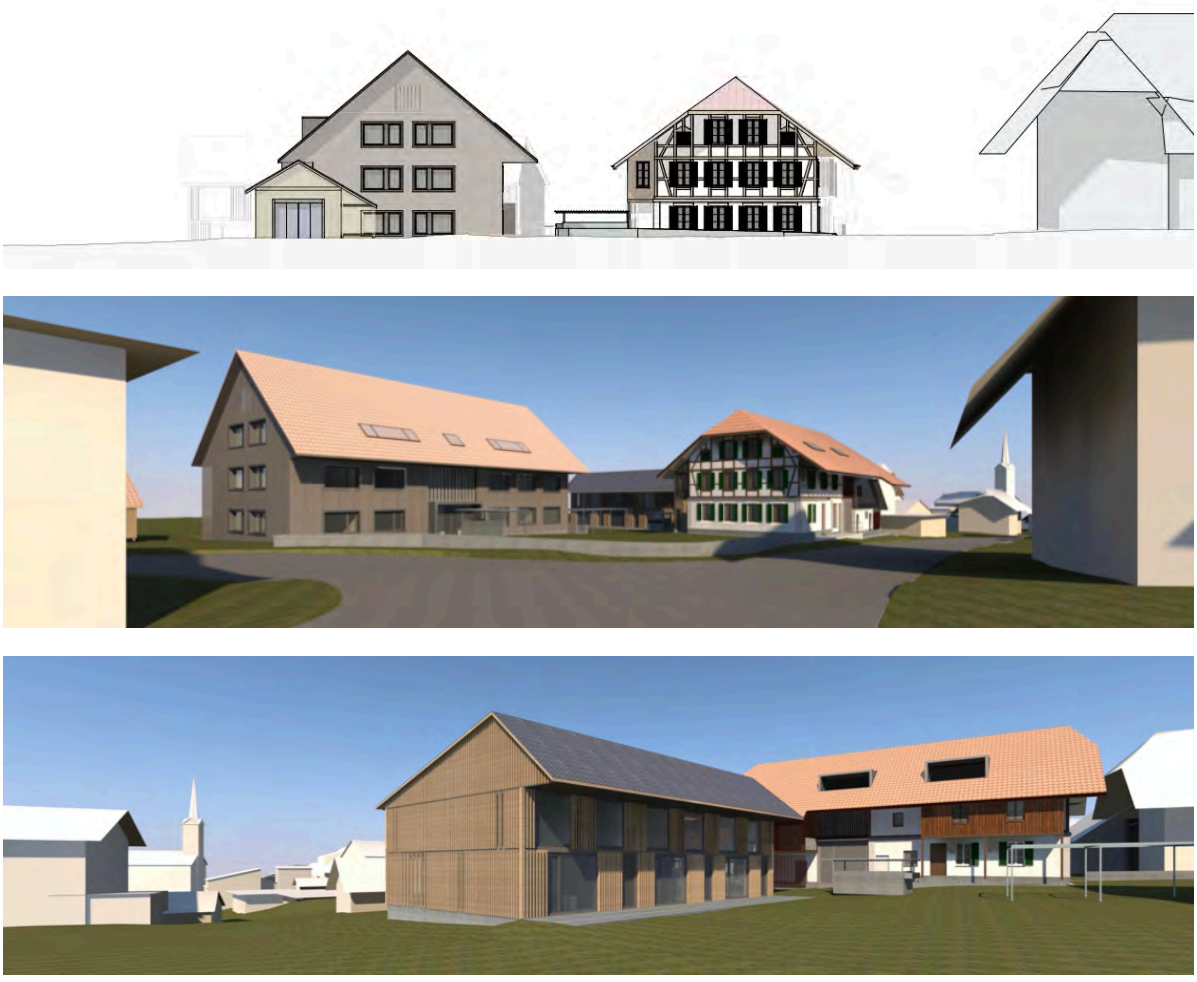


Abbildung 2: Fassadenansicht aus Richtung Südost (oben), Visualisierung Ost (Mitte) und (unten).

Metzgerhaus	Das Metzgerhaus wird in seinem Volumen erhalten. Erneuert werden das Dach und die Fensterfassungen. Zudem wird der heutige Anbau nordseitig in gleicher Volumetrie als Holzbau neu aufgebaut. Die Materialisierung wird ebenfalls weitgehend beibehalten. Verwendung findet unbehandeltes Holz; die Wiederverwendung von Material aus dem Tenn ist denkbar.
Haus 2	Haus 2 verfügt in Analogie zum Metzgerhaus über eine strenge Anordnung der Fenster. Für Haus 2 ist eine Holzfassade vorgesehen, die im Sinne einer Lamellenschicht strukturiert wird.
Haus 3	Die Kubatur von Haus 3 orientiert sich an einem landwirtschaftlichen Schopf. Entsprechend der grundsätzlichen Charakteristik eines Schopfs mit drei geschlossen Seiten, soll sich auch der architektonische Ausdruck von Haus 3 an diesem Grundsatz orientieren. Hierzu werden zwei unterschiedliche Ansätze präsentiert: Variante 1 sieht eine Lamellenstruktur in Holz vor, welche drei Seiten im Sinne einer vorgehängten Fassade optisch schliesst und gleichzeitig als Absturzsicherung für die seitlichen Fenstern dient. Variante 2 sieht eine Fassade aus Well-Eternit mit einzelnen Aussparungen bei den Fenstern vor.

d. Dachgestaltung

Metzgerhaus	Das bestehende Dach ist zu sanieren. Ostseitig in Richtung Hauptstrasse sind neu zwei Dachfensterbänder und westseitig in Richtung Landschaft zwei neue Schlepplukarnen vorgesehen.
Haus 2	Das rot/rotbraune Ziegeldach verfügt ostseitig über zwei Dachfensterbänder und westseitig über zwei asymmetrisch platzierte Schlepplukarnen. Die Errichtung einer PV-Anlage ist denkbar.
Haus 3	Für die Dachgestaltung von Haus 3 werden zwei Varianten präsentiert: A) mit überhängender Traufe, die als Wetterschutz dient; B) sehr viel dezenter ohne Überhang. Das Dach ist auf beiden Seiten prädestiniert für eine PV-Anlage.

e. Frei- und Aussenraumgestaltung, Topographie



Abbildung 3: Schemen zur Umgebungsgestaltung.

Zonierung

Der Aussenraum soll entsprechend der vorstehenden Abbildung 3 ausgebildet und zoniert werden. Wesentliche Elemente hiervon sind u.a. der gemeinschaftliche Platz mit Kies-Chaussierung und Hofbaum (Linde), ein zentraler, asphaltierter Fussweg sowie der vorgelagerte Grün- und Spielraum. In den unmittelbaren Vorbereichen der einzelnen Neubauten sind Sitzplätze aus Ortbeton geplant. Der Gemüsegarten bleibt bestehen, ebenso die Laube mit beschattendem Bewuchs (Obst). Strassenseitig des Hofbaums ist ein Spielplatz mit Grünbereich vorgesehen. Strassenseitig wird die Parzelle mit

einer lokaltypischen Einfriedung (Mauer mit Zaun) eingefasst. Hinter der Einfriedung sind zur zusätzlichen visuellen Raumtrennung Blütensträucher vorgesehen.

Privater Aussenraum

Haus 2:

- Der private Aussenbereich ist westlich in Richtung offener Landschaft vorgesehen.
- Aufgrund der leicht ansteigenden Topographie ist vom Sitzplatz zum privaten Garten eine Treppe geplant.
- Westlich des Sitzplatzes werden die privaten Aussenräume durch Obstbäume begrenzt, die in unregelmässigen Abständen als Reihe den Siedlungsrand bilden.

Haus 3:

- Die privaten Aussenbereiche sind auf südöstlicher Seite von Haus 3 in Richtung von Haus 2 vorgesehen.
- Aufgrund der Nähe der Wohnungen zum gemeinschaftlichen Aussenraum werden diese ggf. um eine Obstlaube ergänzt. Sämtliche privaten Aussenräume werden mit geschnittenen Hecken (Hainbuche) abgegrenzt.

Gemeinschaftlicher Aussenraum/Pergola

- Für den gemeinschaftlichen Aussenraum im Zwischenbereich von Haus 2 und 3 ist eine Pergola vorgesehen. Sie soll als leichte Metallkonstruktion ausgestaltet und mit Rankpflanzen begrünt werden. Die Pergola bildet den Abschluss des «Hauptplatzes» in der Arealmitte und den Auftakt in die Landschaft.
- An die Pergola angrenzend ist der gemeinschaftliche Treppenaufgang aus der Einstellhalle vorgesehen, der mit einer kleinen Mauer und einem Metallgelände ausgestaltet werden soll.
- Der in die Siedlung hineinfliessende Grünraum wird mit einer Obstbaumbepflanzung ergänzt.

Siedlungsrand

Die Überbauung wird mit der Landschaft verzahnt, Obstbäume bilden den neuen Siedlungsrand.

Topographie

Die zukünftige Topographie soll gegenüber der Gegenwärtigen gleichmässiger ausgestaltet werden (vgl. hierzu auch Abbildung 1; resp. Situationsplan Umgebung: bestehende (weisse) und projektierte (graue) Höhenlinien). Das resultierende Gefälle der Erschliessung beträgt zwischen 3 und 5 Prozent. Haus 2 wird eingemittet, Haus 3 verfügt über ein kleines Sockelgeschoss. Das Metzgerhaus verfügt weiterhin über den bestehenden vorgelagerten Sockel aus Ortbeton.





Abbildung 4: Südwest Fassade (oben), Nordost Fassade (Mitte) und Visualisierung West (unten).

f. Erschliessung und Parkierung

Der Arealzugang für Fussgänger erfolgt von Südost ab der Hauptstrasse. Der Zugang zum Metzgereihauses erfolgt primär ab der Hauptstrasse, es verfügt rückseitig (Richtung Innenhof) jedoch über einen zusätzlichen Zugang. Vor den Zugängen zu Haus 2 bzw. Haus 3 / Metzgerhaus sind die Velounterstände mit Briefkästen platziert. Als Einstellhalle ist eine Tiefgarage inkl. Kellerräume vorgesehen, welche Haus 2 und 3 verbindet. Die Einstellhalle befindet sich ca. 0.6 m unter dem Terrain und der Topographie entsprechend im Gefälle. Von der Einstellhalle gelingt man über eine Treppe zum gemeinschaftlichen Aussenraum der Überbauung. Auf eine Wegverbindung zwischen Metzgerhaus und Haus 3 wird zugunsten einer klareren Erschliessung über den zentralen Bereich explizit verzichtet.

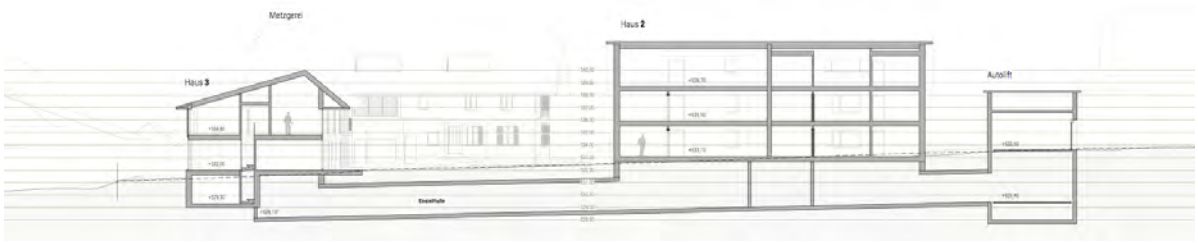


Abbildung 5: Schnitt mit Untergeschoss.

3. Verständnisfragen

1) Welche Baugestaltung ist für den Autolift vorgesehen?

- Bearbeitungsteam: Beim Autolift handelt es sich um einen Betonbau mit vorgehängter Holzfassade. Der ostseitige Bereich des Containerstandorts wird zwecks Durchlüftung offen gestaltet.



Abbildung 6: Gebäude mit Autolift und Containerstandort

2) Ist das Dach von Haus 2 steiler gegenüber der Variante in Workshop 2?

- Bearbeitungsteam: Ja, das Dach ist steiler: Das Dach von Haus 2 verfügt über eine Neigung von 40°. In der Variante von Workshop 2 betrug die Dachneigung noch 36°. Das steilere Dach soll die stirnseitig zusammendrückende Wirkung reduzieren.

3) Welche Auswirkung hätte eine Reduzierung der Dachneigung von Haus 2 auf dessen Nutzung?

- Bearbeitungsteam: Die Reduzierung der Dachneigung schränkt die Nutzung nur unwesentlich ein.

4) Ab 38 Zimmern besteht Schutzraumpflicht. Wurde dies berücksichtigt?

- Bearbeitungsteam: Die Tiefgarage ist noch nicht abschliessend geplant. Ein entsprechender Platzhalter wurde bislang jedoch bereits berücksichtigt.

5) Hinweis des Bearbeitungsteams: Eine Besprechung mit dem TBA OIK III hat ergeben, dass eine allfällige Wertvermehrung von Bauten innerhalb des geltenden Strassenabstands im Falle einer Enteignung infolge einer allfälligen Strassenerweiterung nicht entschädigungsberechtigt ist.

→ *Es folgt eine kurze Pause.*

4. Diskussion und Empfehlung

Das Beurteilungsgremium verdankt die umfassende Arbeit, die durch das Bearbeitungsteam präsentiert wurde und eine äusserst robuste Grundlage für die Diskussionen darstellt.

a. Setzung und Massstäblichkeit / Bezüge Bestandesbauten

- Die Gesamtwirkung der Überbauung mit drei unterschiedlich ausgestalteten Gebäuden wird allgemein positiv beurteilt.
- Die steilere Dachneigung von Haus 2 und die gegenüber dem Metzgerhaus höhere Firsthöhe führt zu einer Entfremdung vom Bestand (Metzgerhaus). Haus 2 wirkt zu dominant. Diese Dominanz ist heikel und gilt es zu reduzieren. Die Einmittung im Terrain lässt diesbezüglich nicht viel Spielraum.
- Haus 3 sollte durch seine Redimensionierung etwas vom Metzgerhaus weggerückt werden. Mit der Dimension von Haus 3 ist die Dichte ausgereizt.
  Betreffend Gestaltung wird die Variante aus Holz und mit Überlappung / Vordach bevorzugt. Mit der Fassadengestaltung aus Holz gelingt die Integration von Haus 3 besser.
- Die Setzung und Ausgestaltung des Autolifts wird positiv beurteilt. Die Gestaltung ist gelungen. Ergänzend ist eine optische Abtrennung des Containerstandorts, durch die Abflachung der Dachneigung oder Änderung der Fassade erwünscht.

b. Grundrisse

- Eine Spiegelung der Wohnungen von Haus 2 ist denkbar, so dass die grössere Wohnung auf Seite des Innenraums zu liegen kommt.
- Die Fenster an den Stirnseiten sollen sich an den Innenräumen orientieren und in der Anordnung in der Fassade gleich gross, ruhig und symmetrisch in Erscheinung treten.
- Eine Reduktion der Gebäudelänge von Haus 3 erfordert eine Überprüfung der Grundrisse.

c. Topographie

- Die aktuelle Setzung von Haus 2 sowie der Einsatz eines Sockels wird begrüsst.

d. Umgebungsgestaltung + Siedlungsrand

- Von den insgesamt fünf Privatgärten bedürfen grundsätzlich bloss deren zwei einer Hecke zur Abgrenzung. Bei den drei Privatgärten, welche an die offene Landschaft grenzen, ist tendenziell auf eine geschnittene Hecke zu verzichten. → Überprüfung Notwendigkeit Hecken allgemein.
- Die Platzierung der Pergola in unmittelbarem Anschluss an Haus 2 ist zu überprüfen. Eine leicht abgerückte Setzung der Pergola und des anschliessenden Treppenabgangs würde den visuellen Bezug zur Landschaft beidseits der Pergola stärken.
- Die Obstbäume entlang des Übergangs zur Landschaft sind sehr ansprechend, insbesondere deren unregelmässige Setzung und die Platzierung eines Obstbaums im Innenraum (auf der Tiefgarage) gefällt.

- Die vorgesehene Abtrennung gegenüber dem öffentlichen Trottoir mit kleiner Mauer und Zaun wird als zwingend notwendig beurteilt.
- Beim Nebengebäude des Autolifts ist der Lattenabstand beim Containerraum zu vergrössern
- Der Velounterstand bei Haus 2 ist weiter gegen Süden zu platzieren, damit er nicht direkt vor dem Eingang steht.

e. Dachlandschaft

- Die Anordnung von einzelnen Lukarnen pro Dachfläche ist zu vermeiden.
- Es wird empfohlen die Lukarnen von Haus 2
  - entweder wie aktuell vorgesehen asymmetrisch anzuordnen, dann wird jedoch ein Hinrücken in Richtung Metzgerhaus/Norden empfohlen; oder
  - nach Möglichkeit symmetrisch anzuordnen

f. Erschliessung

- Die Weiterführung des Trottoirs bis zur Hausecke wird aus ortsbaulicher Sicht hinterfragt, da die Strasse dadurch eine prominente Erscheinung bekommt. Nach entsprechender Diskussion soll an der vorgesehenen Trottoirführung festgehalten werden.

5. Entscheid Notwendigkeit Workshop 4

- Der weit fortgeschrittene Projektstand macht den zusätzlichen Workshop vom 1. Juni obsolet. Der Bedarf zur Überarbeitung des Richtprojekts findet sich eher in Details.
- Stattdessen soll die Weiterbearbeitung des Richtprojekts gemäss Empfehlungen direkt für den Schlussbericht verwendet werden.

6. Empfehlungen für Weiterentwicklung Richtprojekt

6.1 Städtebau/Architektur

Metzgerhaus

- Die Gestaltung des nordseitigen Anbaus ist zu überprüfen, insbesondere zur Optimierung von Tageslicht und Nutzfläche.
- Die Fassadengestaltung auf Seite Hauptstasse ist zu prüfen, insbesondere im Bereich des Hauptzugangs.

Haus 2

- Die Gesamthöhe und die Dachneigung sind zu reduzieren (Stichwort Dominanz).
- Eine Neuanordnung der Wohnungsgrundrisse im Sinne einer Spiegelung ist zu prüfen.
- Die Stirnfassaden sind insbesondere bezüglich der Anordnung der Fenster zu überarbeiten.

Haus 3

- Ein Abrücken vom Metzgerhaus und eine Reduktion der Gebäudelänge ist zu prüfen.

Autolift

- Differenzierung zwischen Lift und Anbau (Entsorgung) prüfen.

6.2 Dachgestaltung

- Anzahl, Lage und Anordnung der Lukarnen sind allgemein zu überprüfen.

6.3 Umgebungsgestaltung

- Die Hecken zur Abgrenzung der privaten Aussenräume von Haus 2 und Haus 3 sind zu überprüfen. Insbesondere geschnittene Hecken, die bis an den offenen Landschaftsraum reichen, sind zu vermeiden.
- Die Setzung der Pergola und des Treppenaufgangs aus der Tiefgarage sind zu prüfen.

7. Entwurf Schlussbericht

Der Inhalt des Schlussberichts wird auf Basis eines Vorschlags zur Grundstruktur besprochen.

- Zur Fortführung der Qualitätssicherung soll die Sparte Landschaftsarchitektur in der weiteren Projektentwicklung weiterhin Teil des Bearbeitungsteams sein. Dies ist in Kapitel 6 des Schlussberichts entsprechend auszuführen.
- Für die Bauverwaltung ist ein Schlussbericht wünschenswert, der eine flexible Handhabung gewährt.
- Das Vorgehen sieht vor, dass die Verfahrensbegleitung den Schlussbericht inkl. Würdigung entwirft und F. Schär zustellt.
- Der genaue Zeitplan hängt ab von der Einarbeitung der Prüfaufträge in das Richtprojekt durch das Bearbeitungsteam ab.
- Der 3. Juni wird als potenzieller Termin für die Schlussbesprechung freigehalten.

8. Ausblick planungsrechtliche Sicherung

- Nach Abschluss des Verfahrens mit Genehmigung des Schlussberichts kann das Planerlassverfahren zur Änderung der UeO «Hanechratz» in Angriff genommen werden. Die Erarbeitung des entsprechenden Entwurfs in den Sommermonaten scheint machbar. Das Planerlassverfahren startet offiziell mit der Mitwirkung.

- Zur Qualitätssicherung sind die Unterlagen im Baubewilligungsverfahren ggf. erneut dem Beurteilungsgremium vorzulegen.

9. Weitere Informationen

- A. von Gunten informiert, dass Herr Eggenberger als Vertreter der Grundeigentümerschaftdes Doktorhauses über den aktuellen Stand der Planung informiert ist.
- Die Bereinigung des Grundeigentums bei der Einmündung der Matte- in die Hauptstrasse ist zu klären.
- Betreffend Siedlungsrandzone gemäss UeO ist auf eine Gleichbehandlung sämtlicher Grundeigentümerschaften im Gesamtperimeter der UeO Rücksicht zu nehmen.

10. Schlusswort

B. Leder bedankt sich bei allen Anwesenden für den ergebnisreichen Workshop und den konstruktiven Austausch. R. Stauffer lädt ein zum anschliessenden Imbiss / Apéro.

Für die Aktennotiz, 30. Mai 2021
Mario Bernhard

Sitzungsgrundlagen

- Verfahrenskonzept Workshop-Verfahren, genehmigte Fassung vom 21. Januar 2022
- Protokoll des 2. Workshops vom 11. März 2022
- Dokumentation Bearbeitungsteam für den 3. Workshop

Sämtliche Sitzungsgrundlagen sowie die Ergebnisse der vorangegangenen Workshops sind jederzeit auf dem ftp-Server zugänglich: https://ftp.raumplan.ch/?u=oobd&p=RJa0

Anhang 2 Bereinigungsliste kantonale Vorprüfung

auf Basis Vorprüfungsbericht AGR vom 29.06.2023
Stand: Dezember 2023

Gemeinde Rapperswil
Überbauungsordnung Hanechratz *Stand: 21. Dezember 2023*

Kenntnisnahme und/oder keine Änderung
Änderung in entsprechendem Instrument/Dokument vorgenommen
Diskussionsbedarf

Vorprüfung: Bereinigung gemäss Vorprüfungsbericht vom 29. Juni 2023

Thema Nr. Kapitel / Thema	GV	**Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise AGR**	**Stellungnahme Gemeinderat** Vorschlag	**To Do** UeV	UeP	RP	ZP	EB
2. Ausgangslage								
1	-	Das Planungsgebiet der Überbauungsordnung (ÜO) «Hanechratz» befindet sich am südlichen Dorfeingang von Rapperswil westlich der Kantonsstrasse. Der Perimeter der ÜO umfasst die Parzellen Nr. 4541, 4157, 4388, 4387, 4386, 4385, 4384, 4383, 4158 sowie eine Teilfläche auf Parzelle Nr. 3700. Die neue Überbauungsordnung «Hanechratz» soll die bestehende Überbauungsordnung vom 17. Januar 2002 ersetzen. Für die Überbauungsordnung ist keine zu Grunde liegende ZPP mehr vorhanden.	Wird zur Kenntnis genommen.					
2	-	Die ÜO «Hanechratz» liegt in einem sensiblen Siedlungsrandbereich innerhalb des Ortsbildschutzgebietes und umfasst erhaltenswerte Objekte (ein erhaltenswertes Objekt an der Hauptstrasse 74 «Ehemaliges Bauernhaus mit Metzgerei» sowie ein erhaltenswertes Objekt an der Hauptstrasse 96 «Villa mit ehemaliger Arztpraxis», K-Objekt) als auch ein schützenswertes Objekt («Doktorhaus», K-Objekt).	Wird zur Kenntnis genommen.					
3	-	Im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens wurde für den nordwestlichen Bereich der ÜO auf Parzelle Nr. 4541 ein Richtprojekt erarbeitet, um dem ortsbaulichen Kontext und der Lage am Siedlungsrand Rechnung zu tragen. Geplant ist im nordwestlichen Bereich eine Anpassung und Neuordnung der bestehenden Baufelder. Im südöstlichen Bereich ist eine Neugestaltung des Siedlungsrandbereiches vorgesehen, mit der Aufhebung des bestehenden Baufeldes Nr. 7 und einer Anpassung des ÜO-Perimeters. Auf der Parzelle Nr. 4158 ist eine Verkleinerung des ÜO-Perimeters um 472 m^2 vorgesehen (Auszonung in die LWZ) in Verbindung mit einer Vergrösserung des ÜO-Perimeters auf der Parzelle Nr. 3700 um 209 m^2 (Einzonung LWZ in Kernzone).	Wird zur Kenntnis genommen.					
4	-	Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass die öffentliche Mitwirkung zur vorliegenden ÜO «Hanechratz» vom 18. November bis 19. Dezember 2022 stattfand, dass jedoch während der 30-tägigen Mitwirkungsfrist keine Eingaben bei der Gemeindeverwaltung eingegangen sind.	Wird zur Kenntnis genommen.					

Thema Nr. Kapitel / Thema	GV	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise AGR	Stellungnahme Gemeinderat Vorschlag	To Do UeV	UeP	RP	ZP	EB
5	-	Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Überbauungsordnung «Hanechratz» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.	Wird zur Kenntnis genommen.					
3. Genehmigungsvorbehalte, Empfehlungen, Hinweise								
3.1 Zonenplanänderung				UeV	ÜP	RP	ZP	EB
6	GV	Wie eingangs geschildert soll die bestehende ÜO aufgehoben und durch eine neue ÜO ersetzt werden. Bestandteile aus dem im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens erarbeiteten Richtprojekts sollen dabei verbindlich festgelegt werden, ebenfalls wird die ÜO an die BMBV angepasst. Die Überarbeitung der ÜO geht mit einer Änderung des ÜO-Perimeters (Auszonung und Einzonung) einher, welche im Zonenplan entsprechend nachzuführen ist. Im Erläuterungsbericht wird dies zwar unter dem Abschnitt «Bereinigung Zonenplan Siedlung» auf Seite 17 aufgeführt, die Zonenplanänderung ist aber als separates Dokument «Zonenplanänderung» basierend auf den ÖREBK-Daten der Gemeinde und mit den entsprechenden Genehmigungsvermerken versehen einzureichen (neuer ÜO-Perimeter im Zonenplan als Festlegung, übrige Planinhalte des Zonenplans als Hinweis, Planausschnitt alt/ neu gegenüberstellen, Genehmigungsvermerke analog zu Genehmigungsvermerken im ÜO-Plan)	Eine entsprechende Zonenplanänderung wurde erarbeitet. Informationen zur Zonenplanänderung und der Anpassung des UeO-Perimeters finden sich in den Kapiteln 4.2 und 4.3				OK	OK
7	GV	Mit der Einzonung von 209 m^2 wird Wohnbaulandbedarf geltend gemacht und die damit verbundenen Nachweise sind zu erbringen.	Die kantonale Vorgabe erfordert den Nachweis der WBB. Vorliegend handelt es sich jedoch um eine Arrondierung: Eine Fläche von 209 m2 wird eingezont, gleichzeitig wird eine Fläche von 472 m2 ausgezont (siehe Ausführungen in Kapitel 4.2 EB). Unter dem Strich resultiert eine positiver Saldo zugunsten der Landwirtschaftszone (Kulturland) von 263 m2. Dem Vorbehalt des AGR wird insofern widersprochen. Mit der UeO-Perimeter-Bereinigung werden keine zusätzlichen Bauplätze geschaffen. Die im Rahmen des Flächenabtauschs eingezonten Flächen sind in der UeO als "Grünraum" sowie überlagernd als "Siedlungsrandbereich" festgelegt. Es soll sich dabei um eine zusammenhängende Grünfläche mit Einzelbäumen handeln, die von festen baubewilligungspflichtigen Einrichtungen freigehalten werden soll. Gleichzeitig wird mit der Auszonung des südöstlichen Bereichs auch das heutige "Baufeld 7" aufgehoben. Mit der Ein- und Auszonung wird sowohl die Gesamtfläche der Bauzone (UeO-Perimeter) insgesamt, als auch die "bebaubare Fläche" (Baubereiche) verkleinert. Entsprechende Ausführungen finden sich in Kapitel 5.1.4 des Erläuterungsberichts. Der vorliegende Vorbehalt wurde in Koordination und Rücksprache mit dem AGR mit Mail vom 26.10.23 zurückgezogen.					OK

Thema Nr. Kapitel / Thema	GV	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise AGR	Stellungnahme Gemeinderat Vorschlag	To Do UeV	UeP	RP	ZP	EB
8	H	Hinweis: Da es sich vorliegend um eine geringfügige Fläche unter 300 m2 handelt, entfällt die Nachweispflicht der rechtlichen Sicherstellung.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Vollständigkeit halber wird der Erläuterungsbericht in Kapitel 5.1.4 um das Thema ergänzt.					OK
3.2 Wohnbaulandbedarf				UeV	ÜP	RP	ZP	EB
9	-	Rapperswil ist dem Raumtyp «zentrumsnah ländlich» zugeordnet. Dem Berechnungsblatt zum Wohnbaulandbedarf gemäss MB A_01 des kantonalen Richtplans 2030 (Datenstand 1.1. 2022) folgend, verfügt die Gemeinde Rapperswil über einen theoretischen Wohnbauland bedarf von 3 ha. Zur Berechnung des tatsächlichen Bedarfs sind von diesem Wert die vorhandenen unüberbauten Bauzonenreserven WMK von 4.6 ha abzuziehen. So besteht kein tatsächlicher Wohnbaulandbedarf. Einzonungen von Wohn-, Misch- und Kernzone sind nur mit flächengleicher Kompensation möglich. Die geplante Einzonung auf Parzelle Nr. 3700 wird vorliegend durch die Auszonung auf Parzelle Nr. 4158 kompensiert. Die Fläche entlang der Hauptstrasse kann allerdings nicht zur Auszonung angerechnet werden, es handelt sich dabei um eine Strassenfläche, die nicht in die LWZ zurückfallen kann.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen der Bereinigung im Umfeld der Hauptstrasse wurden im Erläuterungsbericht nicht an die Berechnung des Ein-/Auszonungssaldo angerechnet (vgl. hierzu Kap. 4.2 und insb. Abbildung 12).					
3.3 Erhebung unüberbauter Bauzonen				UeV	ÜP	RP	ZP	EB
10	H	Gemäss Art. 47 Abs. 2 Raumplanungsverordnung ist im Rahmen von Nutzungsplanungen darzulegen, wo Nutzungsreserven bestehen. Bei allen Ein-, Um- und Auszonungen von unüberbauten Bauzonen (mit Ausnahme von geringfügigen Änderungen nach Art. 122 BauV) sind somit Nachweise über die unüberbauten Bauzonen im gesamten Gemeindegebiet und für alle Zonentypen vorzulegen. Die Ersterhebung wurde im Rahmen der Vorprüfung der Ortsplanungsrevision durchgeführt und vom AGR mit Bericht vom 18. Oktober 2022 vorgeprüft. Vorliegend wurde die Nachführung der Erhebung der unüberbauten Bauzonen eingereicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.					
11	H	Die geplante Einzonung auf Parzelle Nr. 3700 und die Auszonung auf Parzelle Nr. 4158 sind unter der Rubrik der geplanten Änderungen zu erfassen.	Die entsprechenden Änderungen werden im Geoportal des Kantons erfasst.					Do
12	H	Unsere Bemerkungen zur Erhebung der unüberbauten Bauzonen im Rahmen der Vorprüfung zur Teilrevision der Ortsplaung haben weiterhin Gültigkeit: - Die Bezeichnung «überbaut» ist erst möglich ab erfolgter Schnurgerüstabnahme: Bsp. Parzelle Nr.4125,4101,4113. - weitere, nicht erfasste unüberbaute Bauzonen sind vorhanden: Bsp. Parzellenteil Nr. 4229, 4155, 151.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bericht zur Erhebung der unüberbauten Bauzonen wird im Rahmen des eigenständigen Verfahrens der Teilrevision der Ortsplanung überarbeitet.					Do
3.4 Haushälterische Bodennutzung				UeV	ÜP	RP	ZP	EB

Thema Nr. Kapitel / Thema	GV	**Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise AGR**	**Stellungnahme Gemeinderat** Vorschlag	**To Do** UeV	UeP	RP	ZP	EB
13	H	Der haushälterischen Bodennutzung innerhalb der Bauzone ist im Rahmen des Planerlassverfahrens gestützt auf Art. 3 RPG i.V.m. Art. 54 Abs. 2 Bst. 1 BauG Rechnung zu tragen. Innerhalb des ÜO-Perimeters sind noch grössere unüberbaute Bauzonenflächen vorhanden. Im EB auf Seite 20 ist aufgeführt, dass vor dem Hintergrund der haushälterischen Nutzung des Bodens das Festlegen einer minimalen Nutzung zu prüfen, jedoch nicht zwingend sei. Durch den Neuerlass der ÜO wird jedoch die Pflicht zur haushälterischen Bodennutzung ausgelöst, die Aussage im EB ist anzupassen.	Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend angepasst.					OK
14	GV	Gemäss Art. 11 c Abs. 1 BauV resp. den kantonalen Richtplan KRP 2030, Massnahmenblatt A_01 ist für Rapperswil (Raumtyp «Zentrumsnah ländlich») eine Mindestdichte von 0.5 GFZo festzulegen bzw. die besonders hohe Nutzungsdichte nachzuweisen. Im Rahmen einer raumplanerischen Interessenabwägung kann von diesen Zielwerten abgewichen werden (vgl. A_01 KRP 2030). Das Herabsetzen der minimalen GFZo ist jedoch in Ausnahmefällen und bei hinreichender Herleitung und Begründung möglich (Wahrung bestehender Qualitäten im Umfeld von Baudenkmälern, oder von Ortsbildschutzgebieten, ISOS ...). Im EB wird auf Seite 20 dargelegt, dass aufgrund der Vielzahl an Bestandesbauten und den konkreten Absichten zur Umsetzung des Richtprojekts wie auch vor dem Hintergrund des Orts- und Landschaftsbildes auf das Festlegen einer minimalen GFZo verzichtet wird. Die KDP begrüsst dies explizit in ihrer Stellungnahme und hält dazu fest, dass eine Definition einer Mindestdichte bei Baudenkmälern aus Sicht der KDP nicht möglich ist. Es ist allerdings im EB klar darzulegen, wieso nicht nur bei den Baudenkmälern, sondern auch bei den noch unüberbauten Flächen gänzlich auf das Festlegen einer Mindestdichte verzichtet werden soll.	Gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt A_01 ist für Rapperswil (Raumtyp «Zentrumsnah ländlich») eine Mindestdichte von 0.45 GFZo anzustreben resp. die besonders hohe Nutzungsdichte nachzuweisen. Zur Wahrung vorhandener Qualitäten im Umfeld von Baudenkmälern gemäss Art. 10a BauG, in Ortsbildschutzgebieten oder in Strukturerhaltungsgebieten kann von der minimalen GFZo abgewichen werden. Die vorliegende UeO befindet sich in einem ortsbaulich sensiblen Umfeld: Die gesamte UeO liegt vollumfänglich innerhalb des Ortsbildschutzgebiets, zudem befinden sich innerhalb des Perimeters drei Baudenkmäler des Bauinventars. Ferner ist der Bereich südöstlich der Seewil-/Mattenstrasse bereits überbaut. Vor diesem Hintergrund wurde bei der Überarbeitung der UeO ein ortsspzifisches Vorgehen gewählt: Für die Baubereiche der Baudenkmäler (A bis C) sowie den bereits bebauten Baubereich 4 wird keine Mindestdichte festgelegt. Hingegen wird für die unüberbauten Baubereiche 1 und 2 eine minimale «Geschossfläche oberirdisch» vorgeschrieben (400, resp. 900 m2). Da gemäss Richtprojekt in Baubereich 3 die Erschliessung und Entsorgung vorgesehen ist (Autolift und Containerstandort) und entsprechend keine Hauptnutzflächen realisiert werden, wird auf die Festlegung einer minimalen GFo verzichtet. Entsprechende Erläuterungen finden sich in Kap. 5.1.4 EB.	OK				OK
3.5 Kulturland und Fruchtfolgeflächen				UeV	ÜP	RP	ZP	EB

Thema Nr. Kapitel / Thema	GV	**Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise AGR**	**Stellungnahme Gemeinderat** Vorschlag	**To Do** UeV	UeP	RP	ZP	EB
15	GV	Von der Einzonung ist Kulturland und Fruchtfolgefläche im Umfang von 209 m^2 betroffen. Die Nachweispflicht gemäss den Artikeln 11 c, 11 d, 11f und 11 g Absätze 1 und 2 entfällt, wenn Kulturland und Fruchtfolgefläche im Einzelfall im Umfang von höchstens 300 m^2 beansprucht wird. Der Standortnachweis und eine Interessenabwägung sind jedoch in jedem Fall zu erbringen. Es ist zwingend darzulegen, wieso für die Realisierung des Vorhabens am entsprechenden Standort zwingend die Beanspruchung von Kulturland nötig ist, und weshalb Alternativen verworfen werden mussten.	Entsprechende Erläuterungen finden sich auf Seite 17, resp. in Kapitel 4.2.1 des Erläuterungsberichts. Mit der Bereinigung des UeO-Perimeters wird den aktuelle Begebenheiten vor Ort Rechnung getragen. Mit der Planungsmassnahme (Bereinigung UeO-Perimeter) wird gar zusätzliche Fruchtfolgefläche generiert: MIt der Einzonung werden zwar 209 m2 FFF beansprucht, gleichzeitig werden mit der Auszonung jedoch 472 m2 neue FFF "generiert". Der Gewinn von 262 m2 zusätzlicher FFF ist standortgebunden, da die heutigen Flächen in der Bauzone (auszuzonende Fläche südöstlich) nicht als FFF gelten können und entsprechend auch nicht kartographiert sind. Mit diesem Vorgehen kann den heutigen tatsächlichen Begebentheiten entsprochen werden: Die auszuzonende Fläche wird bereits heute landwirtschaftlich genutzt, während die einzuzonende Fläche bereits heute als Bestandteil des Gartens von Gebäude Hauptstrasse Nr. 96 genutzt wird. Durch die Verkleinerung der Bauzonenfläche (bei gleichzeitiger Vergrösserung der Kulturlandfläche) kann das Siedlungsgebiet konzentriert und innerhalb der UeO eine insgesamt flächensparende Siedlung realisiert werden. Damit wird insbesondere den Bestimmungen nach Art. 8a Abs. 2 BauG entsprochen. In Realität werden keine «landwirtschaftlichen Nutzflächen» beansprucht (sondern "nur" die im Geoportal kartographierten), resp. mit Bereinigung des UeO-Wirkungsbereichs nun den tatsächlichen Begebenheiten entsprochen, womit auch eine allfällige Prüfung von Alternativen obsolet wird. In Koordination und Rücksprache mit dem AGR im Oktober 2023 konnte der Vorbehalt präzisiert werden. Auslöser der Bereinigung des UeO-Perimeters (Abgrenzung Bauzone - LWZ) ist die tatsächliche Gegebenheit, dass Teilflächen von Parzelle 4158 trotz Bauzone auch heute noch landwirtschaftlich genutzt wird (vgl. aktuelles Orthophoto). Es handelt sich so um eine Arrondierung, die der bereits bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung Rechnung trägt. Mit Ergänzungen im Erläuterungsbericht entfällt der vorliegende Genehmigungsvorbehalt (vgl. insb. Kap. 5.1.3 EB).					OK
3.6 Ortsbildschutz				UeV	ÜP	RP	ZP	EB

Thema Nr. Kapitel / Thema	GV	**Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise AGR**	**Stellungnahme Gemeinderat** Vorschlag	**To Do** UeV	UeP	RP	ZP	EB
16	H	Rapperswil ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Dorf von regionaler Bedeutung eingetragen. Der Perimeter der ÜO betrifft das ISOS-Gebiet 1, welches mit dem Erhaltungsziel B bewertet ist. Die KDP hält in ihrem FB fest, dass im Rahmen der kantonalen Überarbeitung des Bauinventars die Baugruppe A im Süden verkürzt und der ÜO-Perimeter somit die Bauinventar-Baugruppe nicht mehr betrifft. Innerhalb der ÜO befinden sich allerdings wie eingangs erwähnt drei Bauinventar-Objekte und in der Nahumgebung befindet sich ein weiteres Baudenkmal. Die KDP hält weiter fest, dass das Projekt der Denkmalpflege bekannt ist und bezeichnet den Planungsprozess im Workshopverfahren als vorbildlich. Die KDP begrüsst, dass in der ÜO festgehalten ist, dass im Baugesuchsverfahren nochmals das Beurteilungsgremium einberufen werden muss.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.					
3.7 Lärmschutz				UeV	ÜP	RP	ZP	EB
17	GV	Für den Perimeter der Überbauungsordnung gilt bezüglich Lärm die Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Wie im Erläuterungsbericht auf Seite 6 korrekt aufgeführt, ist für die ÜO «Hanechratz» die Lärmbelastung insbesondere seitens Hauptstrasse im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Das Vorhaben beinhaltet wie eingangs erwähnt eine Einzonung. Gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes dürfen neue Bauzonen nur ausgeschieden werden, wenn die Lärmgrenzwerte (bei Neueinzonungen: Einhaltung der Planungswerte, ansonsten Immissionsgrenzwerte) für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nicht überschritten werden oder diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen zum Zeitpunkt der Einzonung eingehalten werden können. Allerdings sind im Bereich der Einzonung keine Bauten vorgesehen. Eine Bebauung ist nur im bereits eingezonten ÜO-Perimeter vorgesehen. Somit ist in den Unterlagen darzulegen, ob die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.	Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts wurde ein Lärmgutachten erstellt (vgl. Beilage). Der Erläuterungsbericht wurde mit Informationen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ergänzt. An den rückwärtigen Neubauten in den Baubereichen 1 und 2 können die IGW in sämtlichen Geschossen deutlich eingehalten werden. Am bestehenden Metzgerhaus (Baubereich A) werden die IGW leicht überschritten.					OK

Thema Nr. Kapitel / Thema	GV	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise AGR	Stellungnahme Gemeinderat Vorschlag	To Do UeV	UeP	RP	ZP	EB
18	GV	Können die Immissionsgrenzwerte nicht ohne Massnahmen eingehalten werden, ist mit einem Lärmgutachten der Nachweis zu erbringen, mit welchen Massnahmen die gesetzlichen Anforderungen erfüllt werden können. Falls Massnahmen zur Einhaltung erforderlich sind, so sind diese in den UeV festzulegen. Als Grundsatz gilt, dass Massnahmen zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte im erstmöglichen Verfahren festzulegen sind. Gibt es nur eine Massnahme zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte, ist diese in den Überbauungsvorschriften zu verankern. Bei mehreren möglichen Massnahmen kann es offengelassen werden, aber in den Überbauungsvorschriften muss auf das in den Anhang aufgenommene Lärmgutachten verwiesen werden	Da die IGW am bestehenden Metzgerhaus (Baubereich A) leicht überschritten werden, wurden die UeV ergänzt (Art. 28 alt/Art. 29 neu "Lärmschutz"). Das Lärmgutachten wird als integraler Bestandteil der UeO in Anhang 2 verankert.	OK				OK
3.8 Parkierung				UeV	ÜP	RP	ZP	EB
19	GV	Im Unterschied zur bestehenden ÜO «Hanechratz» soll neu auf der Parzelle Nr. 4541 eine unterirdische Parkierung ermöglicht werden (Art. 22). Lediglich für Besucher soll auf der Parzelle Nr. 4541 eine oberirdische Parkierung möglich sein. Es wird im Erläuterungsbericht auf Seite 23 erwähnt und auch unter Art. 22 festgehalten, dass auf den restlichen Flächen die Parkierung weiterhin oberirdisch vorgesehen ist. Ist damit der neue «Erschliessungsbereich (MIV)» gemeint, der in der alten ÜO als «Parkierungsbereich» festgelegt gewesen war? Oder lediglich der begrenzte Bereich der bestehenden Baute «Hauptstrasse 94a»? Gemäss Art. 20 der neuen UeV soll der Bereich bei Zu- und Wegfahrt Nr. 2 der Erschliessung von Baubereich B, C und 4 dienen. Die jeweilige Nutzung Erschliessung / Parkierung ist zu klären.	Grundsätzlich richtet sich die Frage der Parkierung nach der altrechtlichen UeO. Neu soll jedoch auf Parzelle 4541 eine unterirdische Einstellhalle realisiert werden (in Baubereich unterirdische Bauten). Auf den restlichen Flächen (südöstlicher Bereich) wird die Parkierung weiterhin oberirdisch erfolgen. Zur Klärung "Erschliessungsbereich" und Parkierung wird neu ein "Bereich für oberirdische Parkierung" im UeP festgelegt. Dieser umfasst die bestehenden Parkplätze in Baute "Hauptstrasse 94a" und auf Parzelle 4158 sowie die wenigen neu geplanten Parkplätze auf Parzelle 4541. Entsprechend wurden auch die Bestimmungen in den UeV bereinigt (Art. 23).	OK	OK			OK
3.9 Spiel- und Aufenthaltsflächen				UeV	ÜP	RP	ZP	EB
20	GV	Der Nachweis der grösseren Spielfläche stellt auf die Anzahl Familien-wohnungen ab. Dies unabhängig davon, ob sie sich in Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäusern befinden. Der Nachweis hat damit grundsätzlich zu erfolgen. Ansonsten ist in der ÜO die Anzahl Familienwohnung zu beschränken.	Die UeV wurden in Art. 7 Abs. 2 mit einer Begrenzung der Anzahl Familienwohnungen ergänzt.	OK				OK
3.10 Überbauungsvorschriften				UeV	ÜP	RP	ZP	EB
21 Art. 6 Richtprojekt	-	Soll demnach das Richtprojekt nur für die Parzelle Nr. 4541 verbindlich sein? Die Parzellengrenze stimmt jedoch nicht mit der Parzelle im ÖREB-K überein resp. es ist eine projektierte Parzellengrenze im ÖREB-K zu sehen. Wenn die Parzelle als Abgrenzung der Gültigkeit des Richtprojekts gelten muss, ist diese dem Grundbuch entsprechend darzustellen. Ab wann gilt die projektierte Parzellengrenze?	Ja, das Richtprojekt ist nur für Parzelle 4541 verbindlich. Die vom AGR erwähnte Parzellenanpassung wurde bereits vor einiger Zeit veranlasst und ist z. B. im Geoportal bereits ersichtlich ("projektierte Grundstücke"). Weshalb die Parzellenbereinigung noch nicht als "rechtsgültige Grundstücke" gelten, entzieht sich unserer Kenntnis. Dem Überbauungsplan liegt jedoch bereits die neue Parzellenstruktur zu Grunde. Dem Erläuterungsbericht wird zur Dokumentation die notariell beglaubigte Grenzmutation vom Mai 2022 als Beilage 3 angefügt.	OK				OK

Thema Nr. Kapitel / Thema	GV	**Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise AGR**	**Stellungnahme Gemeinderat** Vorschlag	**To Do** UeV	UeP	RP	ZP	EB
22	-	Gemäss Abs. 2 soll das Richtprojekt als Grundlage für die Baugestaltung und Aussenraumgestaltung dienen. Was genau ist damit gemeint? Materialisierung? Dachgestaltung? Umgebungsgestaltung?	Artikel 6 UeV dient der allgemeinen Verankerung des Richtprojekts in den Überbauungsvorschriften. Der konkrete Stellenwert des Richtprojekts bzgl. Baugestaltung wird in Art. 11 Abs. 3 und bzgl. Umgebungsgestaltung in Art. 14 Abs. 3 UeV definiert.					
23 Art. 8 Baubereiche	H	Abs. 1: Der zweite Satz ist inhaltlich nicht korrekt. So gehen gemäss Art. 96c Abs. 2 BauG die Baubereiche den Baulinien vor. Was wird mit diesem Satz bezweckt? Soll eine Anbaupflicht gelten? Wenn nicht, könnte der Satz ganz gestrichen werden, da im BauG definiert ist, was ein Baubereich ist.	Der zweite Satz von Art. 8 Abs. 1 wurde ersatzlos gestrichen, jedoch eine Fussnote zu Art. 96 BauG eingefügt.	OK				OK
24	-	Abs. 3: Für die Baubereiche A bis C wird nur die Nutzung, aber kein Umbau etc. zugelassen. Die Gebäude, ausser jene Teile, welche in Abs. 4 und 5 erwähnt sind, sollen also nicht abgebrochen und auch nicht umgebaut werden dürfen. Im EB auf Seite 19 wird aber der Umbau erwähnt. Was soll nun gelten? Der Besitzstand? Mehr? Dies ist zu klären.	Absatz 3 wurde ergänzt und präzisiert: "...und erlauben die Nutzung wie auch die Sanierung und den Umbau innerhalb der bestehenden Gebäudehüllen."	OK				OK
25	-	Abs. 3: In diesem Absatz ist zu erwähnen, dass es sich um Baudenkmäler gemäss BauG Art. 10a ff handelt, siehe dazu den FB der KDP vom 20.6.23.	Eine entsprechende Formulierung wurde in Absatz 3 integriert.	OK				OK
26	GV	Abs. 4: gemäss letztem Satz im Artikel ist der Abbruch und Neubau des Scheunenteils im Baubereich B zulässig. Es handelt sich um ein schützenswertes Gebäude gemäss Art. 10b BauG. Der Schutzumfang betrifft grundsätzlich das gesamte Gebäudevolumen. Ein Abbruch von Teilbereichen ist bei einem schützenswerten Objekt grundsätzlich nicht möglich. Der letzte Satz ist zu streichen, ein allfälliges Bauprojekt über dieses Baudenkmal muss separat unter Berücksichtigung des BauG erfolgen, siehe dazu auch den FB der KDP.	Der letzte Satz von Absatz 4 wurde ersatzlos gestrichen.	OK				OK
27	H	Abs. 4 zu Abbruch: zum Baubereich A wird definiert, dass der südliche Quergiebel des alten Schlachthaus abgebrochen werden kann. Dies ist gemäss KDP korrekt und wurde so im Verfahren so definiert. Der Querbau befindet sich jedoch ausserhalb des Baufeldes A, dies ist im Artikel so zu präzisieren.	Absatz 4 wurde entsprechend präzisiert.	OK				OK

Thema Nr. Kapitel / Thema	GV	**Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise AGR**	**Stellungnahme Gemeinderat** Vorschlag	**To Do** UeV	UeP	RP	ZP	EB
28		Zudem: Ist der Abbruch zwingend, dann muss in ein KoG gewechselt werden und es muss eine Verhältnismässigkeitsprüfung des Abbruchs vorgenommen werden für das K-Objekt.	Der Abbruch ist für die Realisierung des Vorhabens nicht zwingend notwendig, jedoch gemäss Richtprojekt konkret vorgesehen. Zudem handelt es sich vorliegend nicht um ein K-Objekt. Zentral ist jedoch, dass die Anbaute am Metzgerhaus ("Schlachthaus") im Bauinventar jedoch NIE als erhaltenswert eingestuft war: Die Anbaute galt gemäss altrechtlichem Bauinventar weder als schützens- noch erhaltenswert (schützenswert war nur das Metzgerhaus selbst; vgl. aktuell noch rechtskräftiger Schutzzonenplan der Gemeinde mit grundeigentümerverbindlichem Bauinventar). Mit der Revision des Bauinventars wurde dieser Detaillierungsgrad bzgl. Einzelobjekte im kantonalen Geoportal allgemein überschrieben. Neu sind sämtliche Gebäudeteil und/oder Anbauten klassifiziert, ungeachtet von "unbedeutenden" Bauteilen. Dies betrifft jedoch einzig das Geoportal. In der offiziellen Version des teilrevidierten Bauinventars (Verfügung 2021) ist klar festgehalten, dass die Anbaute weder erhaltens- noch schützenswert ist. Entsprechend ist weder eine Verhältnismässigkeitsprüfung noch der Wechsel in ein KoG angezeigt. Dieser Umstand wurde mit Koordination und Rücksprache im Oktober 2023 vom AGR bestätigt. Der Erläuterungsbericht wurde mit entsprechenden Informationen ergänzt (z. B. Kap. 5.1.2).					OK
29 Art. 10 Bauten und Anlagen ausserhalb Baubereiche	GV	Für An- und Kleinbauten kann erst auf das BauR verwiesen werden, wenn dieses BMBV-konform ist. Das BauR von Rapperswil ist momentan (Stand Juni 2023) erst vorgeprüft, aber noch nicht genehmigt. Ansonsten sind die Definitionen wie bei Art. 9 bspw. in die Fussnote zu setzen.	Die Teilrevision der Ortsplanung inkl. Neuerlass des Baureglements wurde an der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2023 beschlossen. Damit jedoch keine Abhängigkeiten zwischen den beiden Planungsgeschäften entstehen, werden die Masse des BR zu den An- und Kleinbauten in Art. 10 UeV in den Fussnoten ergänzt.	OK				OK
30	GV	Anlagen und Einrichtungen im Strassenabstand: das Tiefbauamt hält mit FB vom 20. Juni 2023 fest, dass bereits heute die bestehenden Bauten massiv in den Bauverbotsstreifen ragen und einen Ausbau, insbesondere für die Zu-Fussgehenden, den Langsamverkehr, oder für punktuelle Verkehrsmassnahmen zukünftig einschränken. Dieser Zustand soll nicht mit zusätzlichen Bauten, Anlagen und Einrichtungen verschärft werden. Der Satz «Diese Anlagen und Einrichtungen sind auch innerhalb des Strassenabstandes zulässig, sofern die verkehrstechnischen Anforderungen und insb. Sichtweiten nachgewiesen werden» ist zu streichen oder mit dem Hinweis zu versehen, dass dies nur entlang der Gemeindestrasse, nicht jedoch entlang der Kantonsstrasse gilt.	Artikel 10 lit b) letzter Satz wurde entsprechend präzisiert ("...innerhalb des kommunalen Strassenabstands zulässig.")	OK				OK

Thema Nr.	Kapitel / Thema	GV	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise AGR	Stellungnahme Gemeinderat Vorschlag	To Do UeV	UeP	RP	ZP	EB
31	Gebäude innerhalb des gesetzlichen Strassenabstandes	GV	Gestützt auf den FB des OIK III halten wir fest, dass die UeV folgendermassen zu ergänzen sind: «Da die bestehenden Gebäude Hauptstrasse 74 und 82 den gesetzlichen Strassenabstand (Bauverbotsstreifen) nicht einhalten ist eine Ausnahmebewilligung vom zuständigen Gemeinwesen notwendig. Bei einer Baueingabe, welche das Gebäude Hauptstrasse 74 oder 82 beinhaltet, muss ein entsprechendes Ausnahmegesuch gemäss Art. 81 Strassengesetz (SG) mit eingereicht werden»	Artikel 10 wurde mit einem neuen Absatz 2 ergänzt.	OK				OK
32	Art. 13 Dachgestaltung	-	Abs. 2: Wird bei Baubereich C absichtlich keine Längsrichtung festgelegt?	Die Längsrichtung von Baubereich C wurde in der altrechtlichen UeO nicht geregelt. Aufgrund der Rückmeldung wird die Längsrichtung der beiden Bauten in Baubereich C im UeP festgelegt.		OK			
33		GV	Abs. 4: gestützt auf den FB der KDP ist Abs. 4 dieses Artikels gemäss der kantonalen Praxis zu ergänzen, dass bei Baudenkmälern die Dachaufbauten und Dachfenster nur 1/3 der Fassadenlänge betragen dürfen. Grössere Dacheingriffe als das 1/3-Mass können Baudenkmäler in hohem Masse beeinträchtigen.	Eine entsprechende Formulierung wurde in Absatz 4 integriert.	OK				OK
34		GV	Abs. 6: Demnach ist in Baubereich 1 die Längsrichtung zu streichen. Ansonsten liegt ein Widerspruch zwischen Plan und Bestimmungen vor	Besten Dank für den Hinweis. Der Überbauungsplan wurde entsprechend bereinigt.		OK			
35	Art. 15 Grünraum	GV	Abs. 4: Der Standort des Baumes ist mehr einzugrenzen, da ansonsten die Sichtbermen beeinflusst werden könnten. Der Bereich für die Pflanzung des Baumes ist im Überbauungsplan zu vermassen und unter den Festlegungen aufzuführen. Es können keine Vorschriften (Art. 15 Abs. 4) zu Hinweisen gemacht werden.	Für den Hofbaum wird im UeP neu ein eigenständiger Bereich (7x 7m) festgelegt.		OK			Do
36	Art. 16 privater Aussenraum	-	Welche angrenzenden Nutzungen sind hier gemeint? Sind demnach die Aussenräume doch nicht privat? Dies ist zu klären.	Der Begriff "angrenzende Nutzungen" wurde in Art. 16 ersatzlos gestrichen.	OK				OK
37	Art. 18 Siedlungsrandbereich	GV	Abs. 2: Der Begriff «grundsätzlich» ist zu streichen. Entweder sind Grünflächen zwingend oder nicht.	Absatz 2 wurde entsprechend bereinigt.	OK				OK
38		GV	Abs. 2: Wenn der Bereich als Grünfläche ausgestaltet werden soll, so steht diese Bestimmung in Widerspruch zu der überlagernd ausgeschiedenen Fläche für die Besucherparkplätze. Diese sollen gemäss Art. 22 Abs. 3 auf Schotterrasen zu liegen kommen. Hier wäre zu ergänzen: «Vorbehalten bleibt Art. 22 Abs. 3»	Absatz 2 wurde entsprechend ergänzt.	OK				OK
39		GV	Abs. 3: Der Begriff «Abzusehen» ist nicht verbindlich und durch «nicht zulässig» zu ersetzen. Weiter ist bei den Terrainveränderungen der Begriff «grundsätzlich» zu vermeiden. Dies wird zu Auslegungsschwierigkeiten führen. Sind Terrainveränderungen nun zulässig oder nicht? Dies ist zu klären	Absatz 3, resp. neu 4 wurde entsprechend der Rückmeldung bereinigt.	OK				OK
40	Art. 22 Parkierung	GV	Unter Abs. 1 ist «grundsätzlich» zu streichen	Absatz 1 wurde entsprechend bereinigt. Da auf Parzelle 4541 jedoch auch einige wenige oberirdische Besucherparkplätze vorgesehen sind, wurde gleichzeitig auch Abs. mit "oberirdisch" ergänzt.	OK				OK

Thema Nr. Kapitel / Thema		GV	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise AGR	Stellungnahme Gemeinderat Vorschlag	To Do UeV	UeP	RP	ZP	EB
41		GV	Abs. 2: Der Bereich für die Parkierung ist im Überbauungsplan zu vermassen und unter den Festlegungen aufzuführen. Es können keine Vorschriften zu Hinweisen gemacht werden. Alle Festlegungen sind zu vermassen, sofern sie nicht mit Parzellengrenzen übereinstimmen. Siehe dazu auch unsere Ausführungen unter Kapitel 3.8 des Vorprüfungsberichtes zum Thema Parkierung.	Der "Bereich oberirdische Parkierung" wird im UeP unter den Festlegungen aufgeführt und vermasst.		OK			Do
42	Art. 25 Abfallentsorgung	GV	Aus den Bestimmungen geht die Lage der Abfallentsorgung nicht eindeutig hervor. Es ist möglich, dass die Lage der Abfallentsorgung innerhalb eines definierten Bereiches verschoben werden kann, der Bereich ist allerdings klar zu definieren. Es ist auch zu beachten, dass der Bereich der Abfallentsorgung, wo die Container hingestellt werden dürfen, so abzugrenzen ist, dass die Sichtbermen nicht beeinträchtigt werden.	Für Parzelle 4541 wurde Art. 25 Abs. 1 UeV angepasst. Die Abfallentsorgung hat hier innerhalb von Baubereich 3 zu erfolgen. Für den südöstlichen Bereich der UeO befindet sich die Abfallentsorgung ausserhalb des UeO-Perimeters.	OK				Do
43	Art. 27 Energie	GV	Gemäss FB des AUE vom 6. März 2023 entspricht Art. 27 Abs. 1 weder den neuen Musterregelungen noch dem KEnG. Wird der Einsatz erneuerbarer Energie vorgeschrieben, dann ist der Energieträger gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG zu bestimmen.	Die Bestimmungen von Absatz 1 wurden ersatzlos gestrichen.	OK				OK
44		E	Wir verweisen auf das «Muster für kommunale Energievorschriften»: (file:///C:/Users/m8vj/Downloads/aue-energievorschriften-gemeinden-DE.pdf). Stehen mehrere erneuerbare Energieträger zur Verfügung, muss eine Kaskaden-Formulierung gewählt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.					
45	Art. 28 Lärmschutz	-	Siehe Kapitel 3. 7 des Vorprüfungsberichtes	Die entsprechenden Ausführungen finden sich unter Punkt 17/18 der vorliegenden Liste.					
3.11	**Überbauungsplan**				UeV	ÜP	RP	ZP	EB
46	Publikation	H	Den Genehmigungsvermerken ist zu entnehmen, dass eine Publikation im Amtsblatt vorgesehen ist. Dies ist korrekt, da das vorliegende Planungsgeschäft eine Einzonung vorsieht.	Wird zur Kenntnis genommen.					
47		H	Im Plan sind hell- und dunkelgraue im Bereich der Mattenstrasse vorhanden (Trottoirs, Bankette). In der Legende sind keine Hinweise dazu zu finden.	Die Beschriftung des entsprechenden Legendenpunkts wurde bereinigt.		OK			
48		H	Es sind Anlagen und Einrichtungen im Strassenabstand zu finden, siehe dazu unsere Bemerkungen zu Art. 10 UeV.	Die entsprechenden Ausführungen finden sich unter Punkt 30 der vorliegenden Liste.					
4.	**Weiteres Vorgehen**								
49	2. Vorprüfung	E	Wir empfehlen, uns die bereinigte Planung zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen.	Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des eher geringen Umfangs der Rückmeldungen des Kantons und wenigen offenen Punkten wird jedoch auf eine zweite Vorprüfung verzichtet. Punkte mit Diskussionsbedarf wurden in der Zwischenzeit bilateral mit dem AGR abgesprochen (FFF/Kulturland; Wohnbaulandbedarf; Abbruch Anbaute).					

Thema Nr. Kapitel / Thema	GV	**Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise AGR**	**Stellungnahme Gemeinderat** Vorschlag	**To Do** UeV	UeP	RP	ZP	EB
50 Planerlassverfahren	H	Die Unterlagen zur ÜO «Hanechratz» können anschliessend nach deren Bereinigung gemäss Art. 60 BauG öffentlich aufgelegt werden. Nach allfälligen Einspracheverhandlungen sind die Unterlagen zur ÜO «Hanechratz» von der Gemeindeversammlung zu beschliessen und an uns in 6-facher Ausführung zur Genehmigung nach Art. 61 BauG einzureichen. Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen (Art. 120 Abs. 1 BauV).	Wird zur Kenntnis genommen.					
51 Vorlagen	H	Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.	Wird zur Kenntnis genommen.					
52 Digitale Abgabe	H	Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.a12 s.be.ch - Datenmodell).	Wird zur Kenntnis genommen.					

Beilagen

Beilage 1 **Bericht über die unüberbauten Bauzonen**

Geoportal Kanton Bern;
Stand: 18. Januar 2023

Beilage 2 **Urkunde Grenzmutation**

16. Mai 2022