



Sollen weichen: Die Ortsgemeinde Rapperswil-Jona will die Parzelle mit den Schrebergärten am Fusse des Meienbergs in eine Wohnzone umwandeln.

Bilder Markus Timo Rüegg

Ortsgemeinde soll im Süden statt am Meienberg bauen

Die Ortsgemeinde Rapperswil-Jona will kurz vor Inkrafttreten des neuen Baugesetzes den Dornacker am Meienberg, wo heute Schrebergärten stehen, in eine Wohnzone umwandeln. Das stösst der IG Freiraum Meienberg sauer auf. Sie schlägt der Ortsgemeinde und der Stadt stattdessen vor, in Busskirch neues Bauland zu schaffen.

von Pascal Büsser

Der Landkonflikt am Meienberg erhält neue Nahrung. Dies, weil die Ortsgemeinde Rapperswil-Jona den Dornacker in eine Wohnzone umwandeln will. Das stösst bei der IG Freiraum Meienberg auf Opposition. Das bekräftigt sie in einem gestern verschickten Communiqué. Die IG fordert schon lange, dass alle verbliebenen Freiflächen am Meienberg, der «grünen Lunge» der Stadt, unbebaut bleiben – als siedlungsgliedernder Freiraum (innerhalb der roten Linie). Zumal Teile des Gebiets am Meienberg als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung gelten.

Zeit für Ortsgemeinde drängt

Der Dornacker, eine rund 13000 Quadratmeter grosse Parzelle am Fusse des Meienbergs, war bis 2014 für den Bau eines neuen Alterszentrums vorgesehen. Da dieses nun im Schachen geplant ist, will die Ortsgemeinde das Gebiet, auf dem heute Schrebergärten stehen, in eine dreistöckige Wohnzone überführen. «Damit wollen wir den Zustand wiederherstellen, der bis Mitte der 90er-Jahre

dort gegolten hat», erklärt Geschäftsführer Christoph Sigrist. Zudem sei eine Rückzonung von den Behörden stets in Aussicht gestellt worden. Es handle sich nicht um ein überraschendes Manöver.

Die IG Freiraum Meienberg nahm die Neuigkeit gleichwohl «nicht ohne Erstaunen» zur Kenntnis. Bekannt wurde das Vorhaben durch einen Artikel der «Zürichsee-Zeitung» am Samstag. Offiziell hat die Ortsgemeinde das Gesuch um Umzonung bei der Stadt noch gar nicht eingereicht. Pikant an der Sache ist weniger die Absicht der Ortsgemeinde an sich als der Zeitpunkt. Am 1. Oktober tritt im Kanton das neue Planungs- und Baugesetz in Kraft. Um Umzonungen noch nach altem Recht vorzunehmen,

müssen diese bis Ende August öffentlich aufgelegt werden.

Es geht um zig Millionen

Diese Chance will die Ortsgemeinde noch nutzen. Ihr Problem: Ist das neue Baugesetz in Kraft, müssen alle Kommunen ihre gesamte Ortsplanung innert zehn Jahren anpassen. Bis dahin sind einzelne Umzonungen von Parzellen nur noch bei einem überwiegenen öffentlichen Interesse möglich.

Dieser Blockade will die Ortsgemeinde entgehen. «Es geht uns darum, unseren Spielraum zu vergrössern», erklärt Geschäftsführer Sigrist. Solange sich der Dornacker in der Zone für öffentliche Bauten befinde, sei er für Investoren un-

interessant. Ist er einmal umgezont, vervielfacht sich der Wert der Parzelle schlagartig auf einen tiefen zweistelligen Millionenbetrag. Da die Ortsgemeinde keine Steuereinnahmen habe, müsse sie sich anders finanzieren, erklärt Siegrist. Zumal millionenschwere Projekte, etwa der Umbau des Schlosses, anstünden.

Die IG Freiraum Meienberg zeigt Verständnis dafür, dass sich die Ortsgemeinde die 1,3 Hektaren Bauland sichern will. «Die Dringlichkeit der gewünschten Umzonung scheint uns aber nicht gegeben», sagt Präsidentin Paola Brülisauer-Casella. Mit ihren Parzellen im Schachen, in der Bildau und an der Hanfländerstrasse besitze die Ortsgemeinde bereits 5,6 Hektaren verfügbares Bauland in der

dreistöckigen Wohnzone. Sie habe also bis zur Revision des kommunalen Richtplans innert der nächsten Jahre «allerlei Möglichkeiten, ihr Bauland gewinnbringend zu bewirtschaften», findet die IG.

IG sieht Win-win-Situation

Zur Lösung des Interessenkonflikts am Meienberg schlägt die IG einen Landtausch vor, der zu einer «Win-win-Lösung für alle Beteiligten» führen soll. Sie empfiehlt, dass die Stadt der Ortsgemeinde eine praktisch gleich grosse Parzelle an der Oberseestrasse in Busskirch zur Verfügung stellt (Bild unten). Dort sei eine wesentlich dichtere Überbauung möglich als im Dornacker; ist IG-Präsidentin Brülisauer überzeugt. Denn in einem Gutachten von 2013 hatte die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) im Dornacker eine maximal zweistöckige Bebauung empfohlen – und dies nur auf dem Teil der Schrebergärten.

Ein Verschieben der Bauzone zur Oberseestrasse erlaube modernes verdichtetes Bauen, befriedige die wirtschaftlichen Interessen der Ortsgemeinde und sichere den Erhalt der kulturhistorischen Erholungslandschaft am Meienberg. «Auch an der Oberseestrasse könnte die Naherholung profitieren», so Brülisauer. «Ein neuer Weg, den Wohnbauten südlich vorgelagert, wäre von der Strasse abgeschirmt und böte Ausblicke über das Jonerfeld bis zum See.»

Behörden sind skeptisch

Weniger überzeugt vom Vorschlag zeigt sich der Geschäftsführer der Ortsgemeinde. «Zu einem Landtausch zu gleichen Konditionen würde der Rat wohl kaum Nein sagen», so Christoph Sigrist. Das Problem: Während der Dornacker bereits Bauland ist, befindet sich die Parzelle an der Oberseestrasse in der Landwirtschaftszone. Bei einer Umzonung müsste also auch noch eine gleich grosse Fruchtfolgefläche gefunden werden.

Ausserdem dürfte der Gewässerschutz gewisse Restriktionen mit sich bringen, wie auch die IG eingesteht. Zudem müsste erst noch der kantonale und kommunale Richtplan angepasst werden. Das alles bringe grosse Unsicherheiten und zeitliche Verzögerungen mit sich, meint Siegrist.

Thomas Furrer, Bauchef der Stadt, findet den Landtausch deshalb unrealistisch. Aus seiner persönlichen Sicht könne man allenfalls darüber diskutieren, für jenen Drittel der Parzelle im Dornacker ein Tauschgeschäft einzufädeln, auf dem noch keine Schrebergärten stehen. «Für die restliche Parzelle stellt auch das ENHK-Gutachten fest, dass eine Überbauung möglich ist.» Der Stadtrat habe sich aber noch nicht mit der Eingabe der IG beschäftigt. Der Ortsbürger-Rat will heute Abend darüber debattieren.

Ob Mitglieder der IG gegen die Umzonung einsprechen würden, wie sie das beim nach wie vor hängigen Bauprojekt an der Meienhalde gemacht haben, lässt Brülisauer offen. Und sagt: «Unser Ziel ist es, mit den Behörden eine zukunftsfähige Lösung zu finden.»

«Wir wollen nur den Zustand wiederherstellen, der bis Mitte der 90er-Jahre gegolten hat.»

Christoph Sigrist
Geschäftsführer Ortsgemeinde

«Die zeitliche Dringlichkeit der gewünschten Umzonung scheint uns nicht gegeben.»

Paola Brülisauer-Casella
Präsidentin IG Freiraum Meienberg

«Für den grössten Teil der Parzelle ist eine Bebauung auch aus Heimatschutz-Sicht möglich.»

Thomas Furrer
Bauchef Rapperswil-Jona



Planspiele: Auf den gelben Flächen bestehen schon Siedlungen, die orangen will die Stadt längerfristig ebenfalls zur Bebauung freigeben – aktuell plant die Ortsgemeinde die schraffierte Fläche der Wohnzone zuzuschlagen, während die IG Freiraum Meienberg alle unbebauten Parzellen innerhalb der roten Linie freihalten möchte.

Grafik IG Freiraum Meienberg/Südostschweiz



Kreative Raumplanung: Die IG Freiraum Meienberg schlägt der Ortsgemeinde einen Landtausch vor – statt im Dornacker am Fusse des Meienbergs soll sie mit der Stadt das Land an der Oberseestrasse tauschen und dort Bauland schaffen.