



Sondernutzungsplan Schulhaus Höflibach

Planungsbericht

Impressum

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St.Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung
Christian Svec
BSc FH in Raumplanung

Fachbearbeitung
Sandro Inauen
BA FH in Architektur

Qualitätsmanagement
10. Mai 2023 | Kap. 1-4 (aco)

4.3251.005:300:001:PB_SNP_Hofli-
bach_231004.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Ausgangslage	4
1.1 Sachverhalt	4
2 Analyse und Strategie	6
2.1 Grundlagen	6
2.2 Konzept	13
2.3 Interessenabwägung	18
3 Erläuterungen	22
3.1 Allgemeines	22
3.2 Erschliessung und Parkierung	23
3.3 Bebauung	24
3.4 Umgebung	25
3.5 Umwelt	26
3.6 Abweichungen zur Regelbauweise	27
4 Verfahren	28
4.1 Vorprüfung	28
4.2 Mitwirkung und Information	29
4.3 Erlass und Rechtsverfahren	29
Anhang	30
Beilage	32

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Am bestehenden Schulstandort Schöntal sollen neue Räumlichkeiten für vier Primar- und zwei Kindergartenklassen geschaffen werden. Die Primarschulgemeinde Altstätten führte im Jahr 2022 zur Evaluation eines geeigneten Projekts einen Projektwettbewerb durch. Der Beitrag «NORDLICHTER» von Michal Krzywdziak, Architekt MSc ETH, Zürich wurde vom Preisgericht zur Weiterbearbeitung empfohlen.

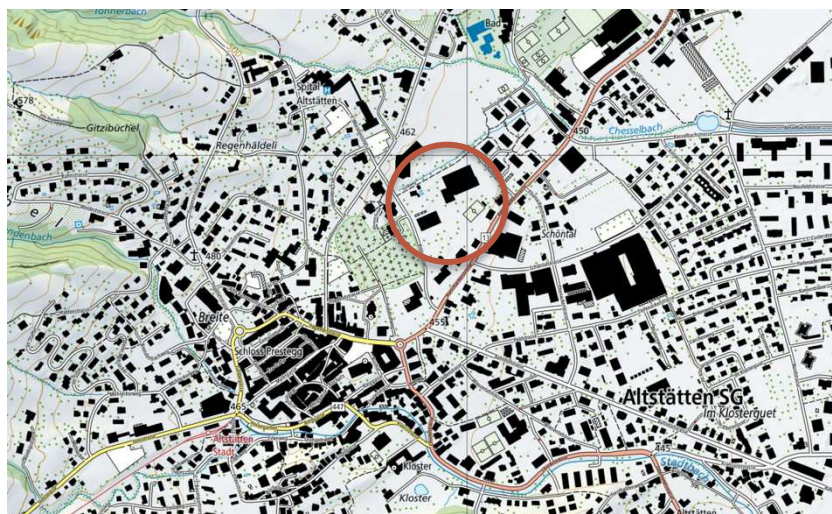
Für die planungsrechtliche Sicherung des Siegerprojekts, soll ein Sondernutzungsplan nach Art. 25 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erstellt werden. Da das neue Schulhaus den Namen «Schulhaus Höflibach» trägt, wird der Sondernutzungsplan nach dem neuen Schulhaus benannt.

1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt auf dem Schulareal Schöntal zwischen der Altstadt von Altstätten und dem Ortsteil Lüchingen. Das Schulareal umfasst das bestehende Primarschulhaus Schöntal sowie das Berufs- und Weiterbildungszentrum Rorschach-Rheintal (BZR). Das neue Schulhaus soll nordwestlich der beiden Schulbauten realisiert werden.

Das Schulhaus Schöntal wurde im Jahr 1974 erstellt und im Jahr 2011 zusammen mit dem Bau der BZR mit einer Sporthalle und einem Foyer östlich erweitert. Das Schulhaus beherbergt im östlichen Gebäudeteil eine 4-fach-Turnhalle. Die vierte Sporthalle ist zusammen mit der Garderobe, den Sanitäranlagen und dem Foyer im Besitz des Kantons. Die Schulgemeinde besitzt für grössere Anlässe das Nutzungsrecht dieser Sporthalle.

Abb. 1 Landkarte, www.map.geo.admin.ch,
Februar 2022 (kein Massstab)



1.1.3 Planungsziele

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtliche Umsetzung des Wettbewerbsprojekt zu ermöglichen und dessen architektonischen und freiräumlichen Qualitäten zu sichern.

2 Analyse und Strategie

2.1 Grundlagen

2.1.1 Übersicht

Die nachstehende Tabelle zeigt die Relevanz der Planungsgrundlagen.

Themen	Nicht relevant	relevant
Nationale Grundlagen (Konzepte und Sachpläne, Inventare)	x	
Kantonaler Richtplan		2.1.2
Agglomerationsprogramm	x	
Kommunaler Richtplanung		2.1.3
Rahmennutzungsplanung		2.1.4
Sondernutzungspläne		2.1.5
Grunddienstbarkeiten	x	
ISOS	x	
Schutzverordnung / Schutzplan		2.1.6
Erschliessung öffentlicher Verkehr		2.1.7
Strassenklassierung		2.1.8
Fuss-, Wander- und Radwege		2.1.9
Fruchtfolgeflächen	x	
Wald	x	
Gewässerschutz	x	
Naturgefahren		2.1.10
Belastete Standorte	x	
Lärmschutz		2.1.11
Nichtionisierende Strahlung	x	
Störfallvorsorge	x	

2.1.2 Kantonaler Richtplan

Die Erweiterung des Schulareals entspricht dem kantonalen Richtplan, da im Richtplan das Planungsgebiet als Siedlungsgebiet sonstiger Nutzung bezeichnet ist.

2.1.3 Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan vom 28. Juni 2011 sieht für das Planungsgebiet öffentliche Bauten und Anlagen vor. Der Richtplan wird gegenwärtig überarbeitet (Stand Mitwirkung). Für das Plangebiet stehen keine relevanten Planänderungen an.

2.1.4 Rahmennutzungsplanung

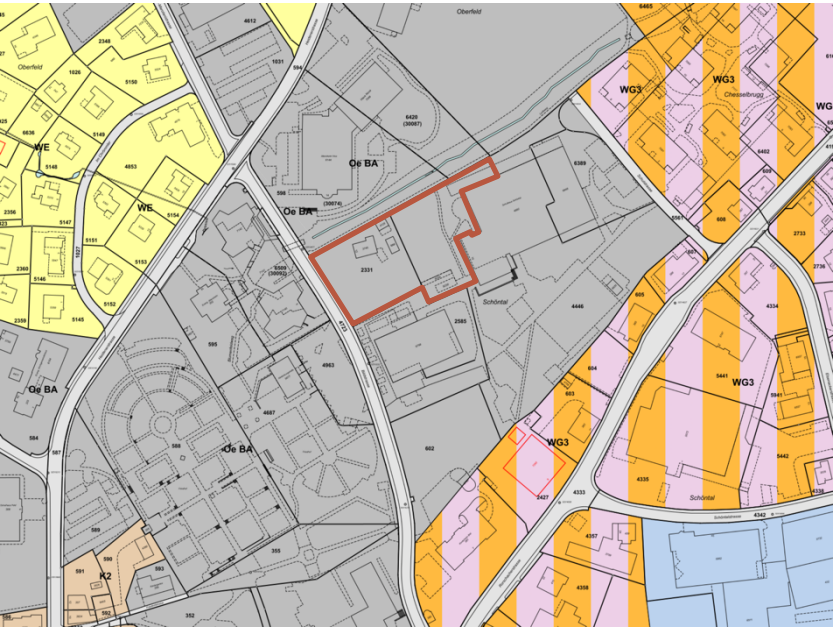
Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Zonenplan der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (grau) zugewiesen. Neben der Sondernutzungsplanpflicht gelten minimale Regelbauvorschriften.

Für Neubauten ist gemäss Art. 6 BauR ein Sondernutzungsplan zu erlassen.

Tab. 1 Regelbauvorschriften gemäss Art. 6 Baureglement der Stadt Altstätten

	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Grenzabstand klein gross	5.0 m 5.0 m (2.00 m für An- und Nebenbauten)
Gebäudeabstand	10 m (mögliche Reduktion auf das 1.5-fache des kleinen Grenzabstands innerhalb desselben Grundstücks gem. Art. 13 Baureglement)
Gebäudelänge, Gebäudehöhe, Firsthöhe	gemäss zwingendem Sondernutzungsplan

Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan Kt SG (Geoportal, 27.01.2023)



2.1.5 Sondernutzungsplan Gewässerraum Höflibach

Auf den nördlich gelegenen Parzellen Nrn. 598, 6420 und 4722 wird der Gewässerraum des Höflibachs neu festgelegt. Der Sondernutzungsplan sieht vor, die südliche Baulinie des Gewässerraumes bis an den Lyrikweg zu führen. Der Planungsperimeter des Sondernutzungsplans Schulhaus Höflibach wird nicht von dieser Baulinie tangiert. Die Baulinien des bestehenden Überbauungsplans Altersheim Bildstrasse werden aufgehoben.

Abb. 3 Ausschnitt Sondernutzungsplan Gewässerraum Höflibach (Strittmatter Partner AG, 18.04.2023)

Baulinie Gewässerraum



Gewässerraum



Aufzuhebende Baulinien



2.1.6 Schutzverordnung

In der rechtskräftigen Schutzverordnung vom 11. Juni 1996 sind innerhalb des Bearbeitungsperimeters keine relevanten Inhalte enthalten. Derzeit wird die Schutzverordnung revidiert (Stand Mitwirkung). Im Entwurf der neuen Schutzverordnung wird die Bestockung nördlich entlang des Baches beim Lyrikweg als Hecke, Feld- und Ufergehölz HFUG Nr. 405 in den Schutz aufgenommen.

2.1.7 Öffentlicher Verkehr

Das Schulareal ist ideal mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Die Bushaltestelle «Depot» befindet sich wenige Meter südöstlich des Schulgeländes an der Rorschacherstrasse und weist einen Viertelstundentakt nach zu den Bahnhöfen Altstätten und Heerbrugg sowie in die Altstadt auf.

2.1.8 Strassenklassierung

Das Schulareal ist für den motorisierten Verkehr über die Schulstrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) erschlossen. Für den Fuss- und Veloverkehr ist das Schulareal zusätzlich über die Bildstrasse und den Lyrikweg erreichbar.

Abb. 4 Ausschnitt Strassenklassierungsplan, (www.geoportal.ch, Februar 2022)

- Kantonsstrasse

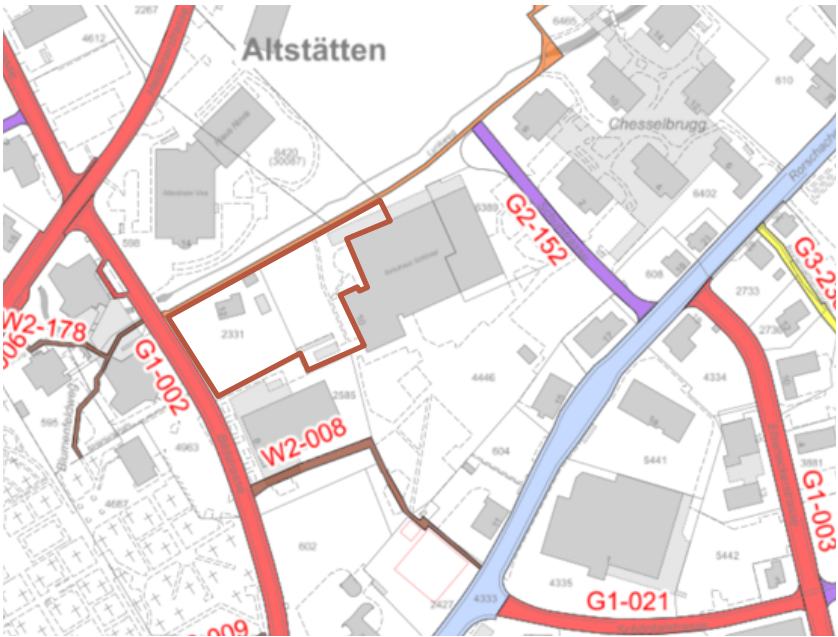
Gemeindestrasse 1. Klasse

Gemeindestrasse 2. Klasse

Gemeindestrasse 2. Klasse

Gemeindestrasse 3. Klasse

Gemeindeweg 1.Klasse
-



Die nachstehenden Strassenabstände sind ab der klassierten Fläche einzuhalten.

Tab. 2 Regelbauvorschriften gemäss Art. 12 Baureglement der Stadt Altstätten

Strassenklassierung	Abstand Hauptbauten
Gemeindestrasse 1. bis 3 Klasse	3.00 m
Gemeindeweg 1. und 2. Klasse	2.00 m

2.1.9 Fuss-, Wander- und Radwege

Inmitten des Schulareals verläuft westlich des Schulhauses ein öffentlicher Fussweg. Dieser dient als Nord-Süd-Verbindung zwischen der Rorschacherstrasse und dem Lyrikweg. Zugunsten einer guten Durchwegung ist diese Fussverbindung zu erhalten.

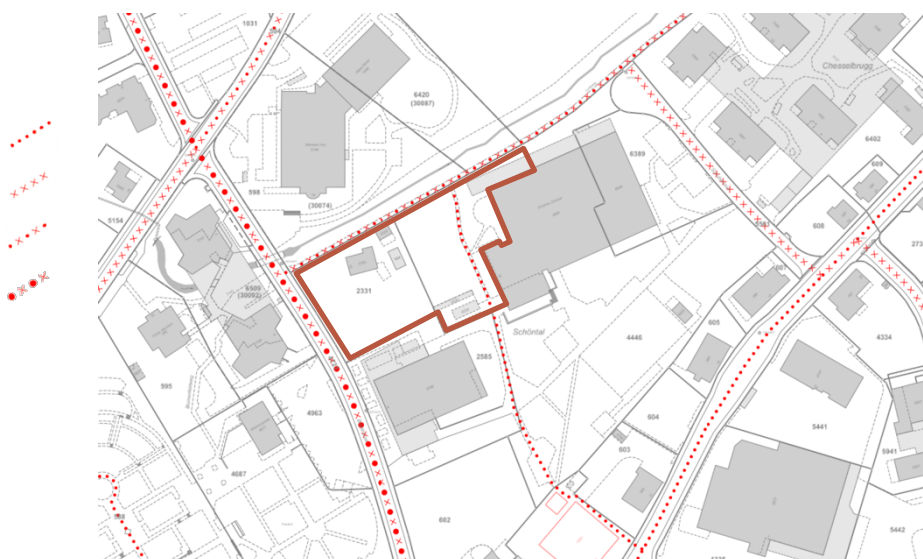
Abb. 5 Fuss-, Wander- und Radwegnetz
(geoportal, Februar 2023)

Fussweg

Radweg

Fuss- und Radweg

Fuss- und Radweg mit Hartbelag



2.1.10 Naturgefahren

Das Planungsgebiet weist gemäss der Gefahrenkarte im südlichen Bereich des Geltungsbereichs eine mittlere sowie geringe Hochwassergefährdung (Fliesstiefe bis zu 0.25 m, Fließgeschwindigkeit 0 bis 1 m/s) auf. Die Gefahr geht von einer Überflutung des Kesselbaches und des Bachlaufes Regenhädeli aus.

Zur vertieften Betrachtung der Hochwassergefahr und des Oberflächenabflusses wurde durch die RKL Ingenieure AG ein Objektschutzkonzept erstellt. Dieses sieht vor, die Gefährdung mittels Massnahmen an der Terraingestaltung zu minimieren. Mittels Terrainerhöhungen und Stützmauern wird der Abfluss des Hochwassers entlang der Bildstrasse geleitet.

Abb. 6 Ausschnitt Objektschutzblatt Fassade Süd-West
(RKL Ingenieurbüro AG, 05.04.2023)

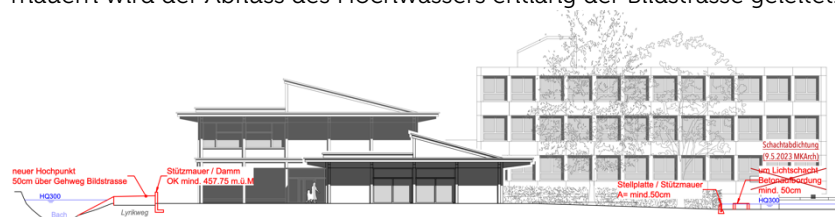
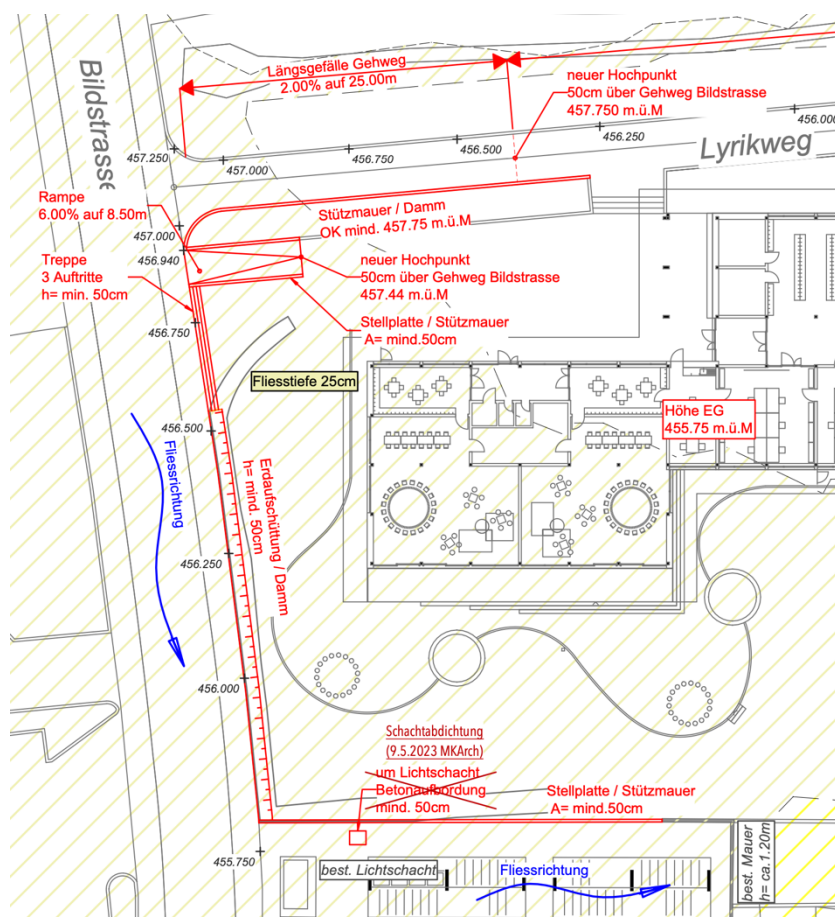


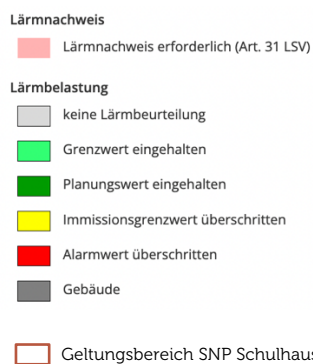
Abb. 7 Ausschnitt Objektschutzblatt Situation
(RKL Ingenieurbüro AG, 05.04.2023)



2.1.11 Lärmschutz

Nach dem Strassenlärmbelastungskataster und durch den Vergleich mit anderen Bauten kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte am neuen Schulhaus eingehalten werden und somit kein Lärmschutznachweis erforderlich ist.

Abb. 8 Ausschnitt Strassenlärmbelastungskataster (Geoportal, Januar 2023)



2.1.12 Baumbestand

Innerhalb und angrenzend des Geltungsbereiches befinden sich zahlreiche Einzelbäume, die jedoch nicht als Naturobjekte geschützt sind. Ergänzend zur Schutzverordnung strebt die Schulgemeinde einen möglichst weitreichenden Erhalt des Baumbestandes an.

Abb. 9 Ausschnitt Aufnahme Baumbestand, Baumart AG, Februar 2022



2.2 Konzept

2.2.1 Siegerprojekt «NORDLICHER»

Das Projekt «NORDLICHER» des Architekten Michal Krzywdziak wurde im Rahmen des Projektwettbewerbs als Siegerprojekt bestimmt. Das Projekt überzeugte die Jury insbesondere durch die kompakten und äusserst gekonnt gegliederten Baukörper, welche die Schulanlage Schöntal sinnhaft erweitert. Aus betrieblicher Sicht überzeugten die gut organisierten Klassenbereiche und der freundliche Kindergarten, der von der überzeugenden Anbindung an den Grünraum profitiert.

Abb. 10 Visualisierung Siegerprojekt „NORDLICHER“, Michal Krzywdziak, Architekt



2.2.2 Richtprojekt

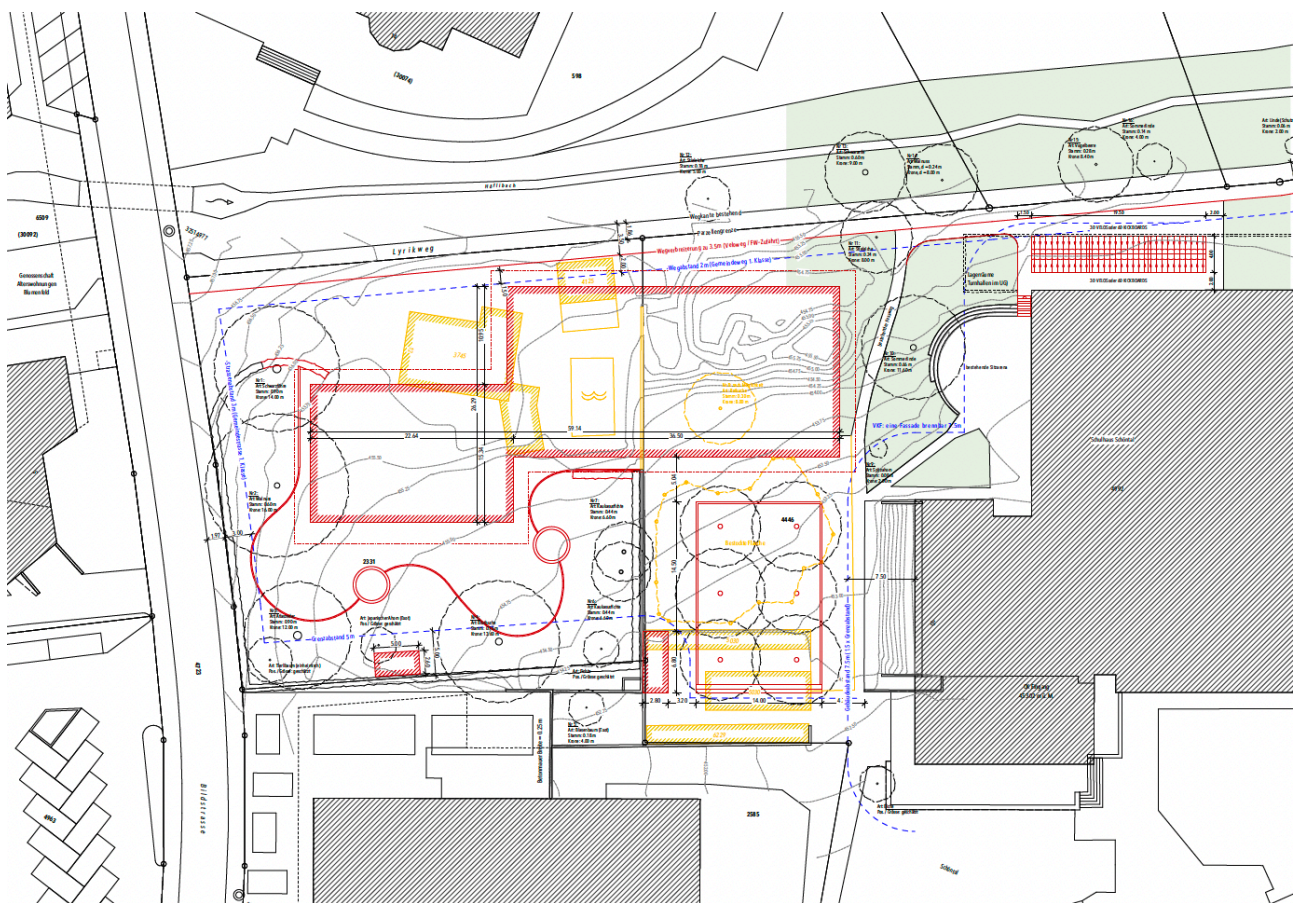
Das aus dem Wettbewerbsbeitrag erarbeitete Vorprojekt vom 3. Mai 2023 wird im weiteren als Richtprojekt bezeichnet. Die Empfehlungen zur Weiterbearbeitung wurden im Vorprojekt geprüft und wie folgt umgesetzt:

- Die bestehenden Bäume sollen möglichst erhalten werden. (vgl. Kap. 3.4.4)
- Für den Sonnenschutz wurde eine langlebigere Einbauvariante gewählt.
- Die Platzierung der Veloabstellanlage wurde geprüft und neu zwischen der Turnhalle und dem Lyrikweg angeordnet.

Städtebau

Die städtebauliche Setzung des Neubaus nimmt Bezug auf den bestehenden Grünraum und die beiden Nachbargebäude Primarschulhaus und Weiterbildungszentrum. Die beiden Nutzungen von Kindergarten und Primarschulräumen werden in zwei aneinandergeschobenen Volumina platziert und somit räumlich sowie betrieblich differenziert behandelt. Dies bewirkt, dass eine selbstverständliche Zuordnung der Aussenräume unter grösstmöglicher Wahrung des wertvollen Baumbestandes geschieht. Die vorgefundene Topografie wird optimal für die unterschiedlichen Nutzungen und Zugänge verwendet.

Abb. 11 Situation, Richtprojekt vom 03.05.2023,
Michał Krzywdziak, Architekt



Aussenraumgestaltung und Zugänge

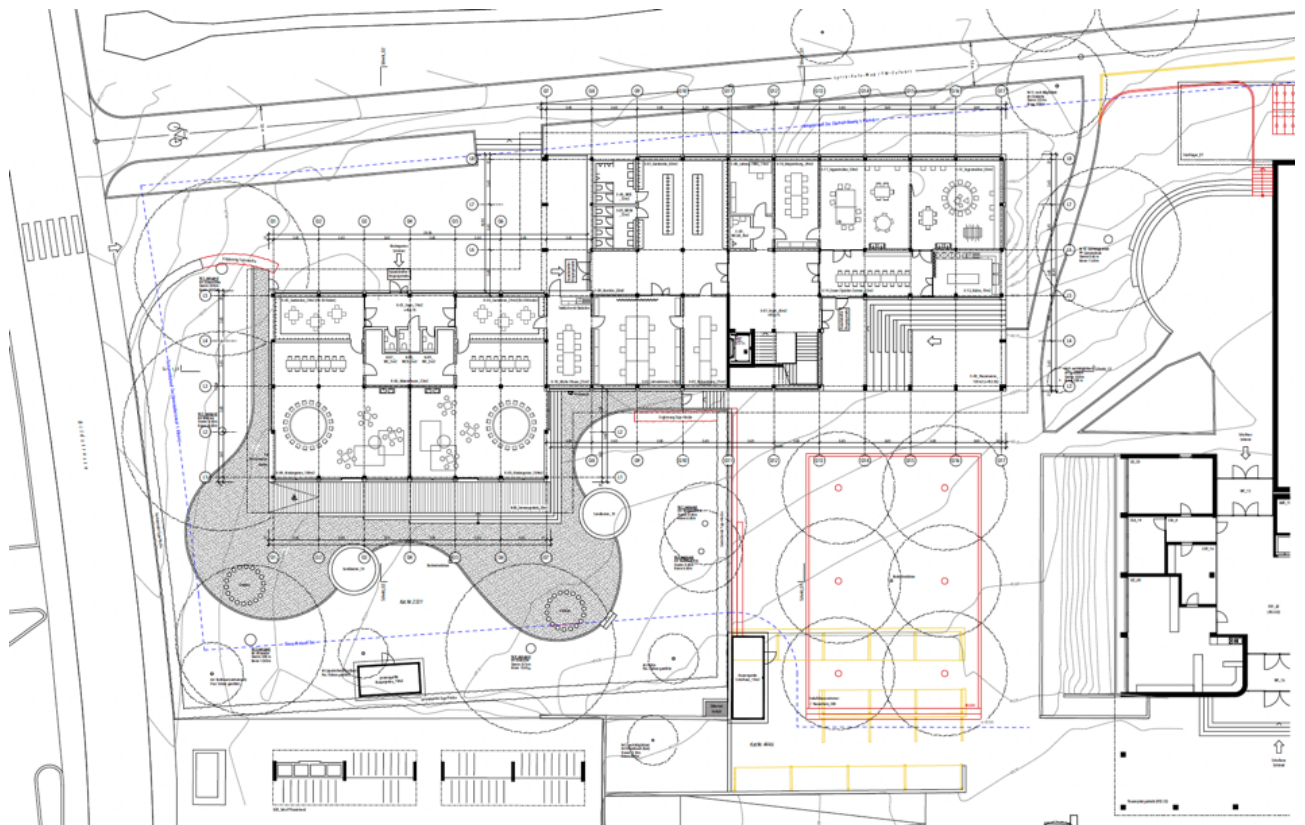
Rund um das neue Schulhaus sind neue Aussenräume und Wegverbindungen vorgesehen. Die Aussenräume sind entsprechend der Schulnutzung angeordnet und differenziert gestaltet. Die dadurch entstehende Wegführung ist einfach und übersichtlich.

Um den Kindergarten wird ein grosser Grünraum aufgespannt, welcher direkt für dessen Nutzung vorbehalten ist. Dieser wird durch eine Bepflanzung räumlich abgegrenzt und ermöglicht so, die meisten Bäume zu erhalten.

Zwischen dem Aussenraum des Kindergartens und dem bestehenden Primarschulhaus ist eine rechteckige, bepflanzte Grünfläche vorgesehen, welche als aussenräumliches Bindeglied zwischen den Schulhäusern fungiert. Sie ist mehrheitlich offen gestaltet und führt zum «Freiluftklassenzimmer» sowie zum Lyrikweg.

Im nordwestlichen Teil des Planungsgebiets ist ein Platz vorgesehen, welcher den Hauptzugang zum Kindergarten und einen weiteren Zugang zu den Primarschulhäusern beinhaltet.

Abb. 12 Erdgeschoss, Richtprojekt vom
03.05.2023, Michał Krzywdziak,
Architekt



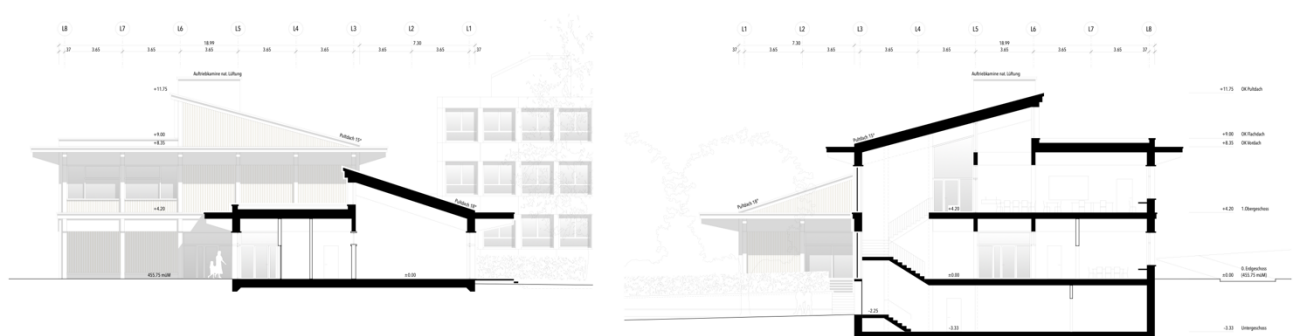
Nutzungen und Gebäudeorganisation

Die beiden Nutzungen Kindergarten und Schule werden in zwei massstäblich differenzierten Baukörpern zusammengefasst, die zusammengeschoben sind. Der Kindergarten ist eingeschossig ausgebildet, die Räume der Primarschule befinden sich in einem zweigeschossigen Baukörper, welcher im Erdgeschoss auf zwei Niveaus organisiert ist. Auf dem Platz-Niveau ist der Neubau an den bestehenden Schulcampus angebunden. Der Höhenunterschied wird in einer überdachten Pausenhalle mit grosszügigen Sitzstufen aufgenommen, welche als «Pausenarena» bezeichnet wird. Oben schliesst ein Foyer an. Garderobe samt Toilettenanlagen liegen zwischen Haupteingang und sekundärem Zugang.

Die Tagesstruktur liegt erdgeschossig und räumlich abgegrenzt im Nordosten, seitlich zur Pausenarena. Die beidseitige Zugänglichkeit schafft Synergien für den Schulbetrieb und den Kindergarten. Es wird ein funktionales Zentrum geschaffen, das die beiden Bauten räumlich verbindet. Über die zentrale Treppe erreichen die Schülerinnen und Schüler das Obergeschoss, in welchem sich alle Klassenzimmer aneinanderreihen. Die länglichen Klassenzimmer werden über ein nach Norden gerichtetes Oblicht in der Raumtiefe mit Tageslicht versorgt.

Der über den kleinen Vorplatz erschlossene Kindergarten bildet eine zentrale Einheit, in dessen Zentrum die gemeinschaftlich genutzte Küche liegt. Die L-förmigen Kindergärten werden über Eck mit Tageslicht versorgt und haben beide eine attraktive Anbindung an den Aussenraum.

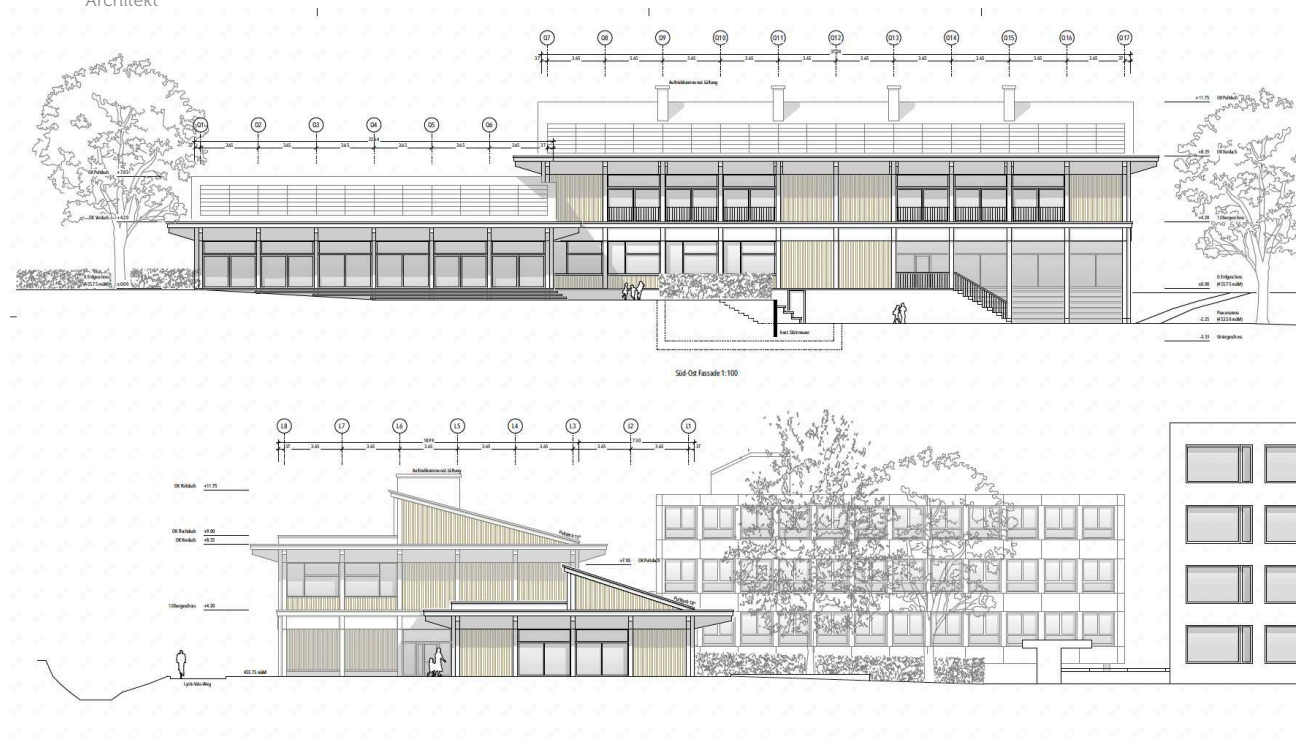
Abb. 13 Querschnitte, Richtprojekt vom 03.05.2023, Michał Krzywdziak, Architekt



Fassaden und Konstruktion

Der Ausdruck der Fassaden ist geprägt durch eine sichtbare Holzkonstruktion und eine Architektursprache, die das Bild eines Pavillons evoziert. Das offene und lichtdurchflutete Stützen- und Trägersystem wird durch wenige geschlossene Felder ergänzt, die mit einer visuell leichten Lattenverkleidung gefüllt sind. Die allseitig weit auskragenden Vordächer sind markante architektonische Elemente, welche einen Beitrag zum sommerlichen Wärme- und konstruktiven Witterungsschutz beitragen.

Abb. 14 Ansichten Süd-Ost & Süd-West, Richtprojekt vom 03.05.2023, Michał Krzywdziak, Architekt



2.3 Interessenabwägung

2.3.1 Allgemein

Gemäss Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) legen die Behörden, sofern ihnen bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.

Die Interessenabwägung hat gemäss Art. 3 RPV in drei Schritten zu erfolgen:

1. Ermitteln der Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung und im Licht der anwendbaren Bestimmungen rechtlich anerkannt sind (vgl. Kap. 2.3.3);
2. Beurteilen dieser Interessen unter Rückgriff auf rechtlich ausgewiesene Massstäbe und mit Blick auf die möglichen Auswirkungen (vgl. Kap. 2.3.5);
3. Optimieren der ermittelten und beurteilten Interessen, sodass sie mit Rücksicht auf die Beurteilung, die ihnen zuteilwurde, im Entscheid möglichst umfassend zur Geltung gebracht werden können (Interessenabwägung im engeren Sinn).

2.3.2 Varianten

Um die verschiedenen Interessen zu beurteilen, werden der Ausgangszustand (Status quo) und das mit dem Sondernutzungsplan vorgesehene Richtprojekt (RP) einander gegenübergestellt und verglichen.

2.3.3 Bewertung der Interessen

Abgesehen von den in Kapitel 2.1.1 aufgeführten Grundlagen, die in der Projektentwicklung zu berücksichtigen sind, gilt es, die übergeordneten Planungsgrundsätze und Ziele aus Art. 1 und 3 der Raumplanungsgesetzgebung (RPG) zu berücksichtigen. Für die nachfolgende Interessenabwägung werden diese auf ihre Relevanz geprüft und die relevanten Interessen in Kap. 2.3.4 genauer erläutert.

Tab. 3 Qualitative Beurteilung Interessen

Legende: Wahrung der Interessen

eher positiv | positiv
neutral | nicht betroffen
eher negativ | negativ

Gesetz	Interesse (Planungsgrundsätze & Ziele)	Bewertung Varianten	
		Status quo	RP
RPG 1	Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen		
RPG 1	Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken		
RPG 1	Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen		
RPG 1	Es sind räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten		
RPG 1	Das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben ist zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken		
RPG 1	Die ausreichende Versorgungsbasis des Landes ist zu sichern		
RPG 1	Die Gesamtverteidigung ist zu gewährleisten		
RPG 1	Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern		
RPG 3	Der Landwirtschaft sind genügende Flächen, insbesondere Fruchtfolgeflächen, zu erhalten		
RPG 3	Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen		
RPG 3	See- und Flussufer sind freizuhalten und der öffentliche Zugang und Begehung zu erleichtern		
RPG 3	Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sind zu erhalten		
RPG 3	Wälder sollen ihre Funktionen erfüllen können		
RPG 3	Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig zugeordnet und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind		
RPG 3	Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in Bauzonen sind zu nutzen und die Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche beizutragen		
RPG 3	Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen zu verschonen		
RPG 3	Rad- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen		
RPG 3	Es sind günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen		
RPG 3	Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäumen enthalten		
RPG 3	Regionale Bedürfnisse sind zu berücksichtigen und störende Ungleichheiten abzubauen		
RPG 3	Eine gute Erreichbarkeit von Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste ist sicherzustellen		
RPG 3	Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft sind zu vermeiden oder gering zu halten		

2.3.4 Relevante Interessen

Die relevanten Interessen und allfällige Massnahmen dazu sind nachfolgend beschrieben. Die Überprüfung der Vollständigkeit der relevanten Nachweise ist im Anhang A1 dokumentiert.

Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen

Um den Boden und die vorhandenen Bauzonen haushälterisch zu nutzen, sind kompakte Siedlungen zu schaffen.

Das dem Sondernutzungsplan zugrundeliegende Richtprojekt sieht die Realisierung einer haushälterischen Nutzung des Bodens und der vorhandenen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vor.

Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen

Um eine gute Einordnung der Bauten und Anlagen in den bestehenden Ortsbaulichen Kontext zu evaluieren, wurde ein offener Projektwettbewerb durchgeführt. Die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Bauten und Anlagen werden im Sondernutzungsplan gesichert.

Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in Bauzonen sind zu nutzen und die Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche beizutragen

Der vorliegende Sondernutzungsplan dient der geordneten und abgestimmten Entwicklung der weitgehend unternutzten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und sichert eine Verdichtung der vorhandenen Siedlungsfläche.

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäumen enthalten

Die Neubauten werden so angeordnet, dass ein Grossteil der vorhandenen Bäume erhalten werden kann und innerhalb des Plangebiets ausreichend Grünflächen angelegt werden können. Für die wegfallenden Bäume werden Ersatzpflanzungen vorgesehen. Die heute vorhandene grosszügige Parkanlage kann nicht vollständig erhalten werden.

Eine gute Erreichbarkeit von Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste ist sicherzustellen.

Ein wichtiger Aspekt der Schulqualität gemäss Volksschulgesetz sind die räumlichen Verhältnisse sowie der qualitative und funktionelle Ausbau einer Schulanlage. Entsprechend sind für den Schulunterricht geeignete und zweckmässige Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen. Gemäss der Schulraumentwicklung der Schule Altstätten genügen die heutigen räumlichen Kapazitäten am Standort Schöntal nicht mehr. Das vorliegende Richtprojekt schafft ideale Voraussetzungen für die Erweiterung von qualitätsvollen Unterrichts- und Freiräumen am bestehenden zentralgelegenen und gut erschlossenen Schulstandort.

2.3.5 Interessenbeurteilung

Interessen können einander widersprechen, daher sind sie gegeneinander abzuwägen. Oftmals ist es nicht möglich alle Interessen vollumfänglich zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung ist der Ermessensspielraum der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG und das Prinzip der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) zu wahren.

Die Interessen wurden in Tab. 3 anhand relevanter Kriterien für die verschiedenen Varianten überprüft und qualitativ beurteilt. Aus den vorstehenden betroffenen Interessen weisen die folgenden Aspekte die wesentlichsten Auswirkungen auf:

- Um den Boden und die vorhandenen Bauzonen haushälterisch zu nutzen, sind kompakte Siedlungen zu schaffen;
- Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten;
- Eine gute Erreichbarkeit von Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste ist sicherzustellen.

2.3.6 Fazit

Aufgrund der vorstehenden Beurteilung und im Lichte des erheblichen Ermessensspielraumes der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG überwiegt das Interesse am Schulhausneubau. Die negativen Auswirkungen des Vorhabens können durch die vorgesehenen Massnahmen im Sondernutzungsplan reduziert werden.

3 Erläuterungen

3.1 Allgemeines

3.1.1 Geltungsbereich

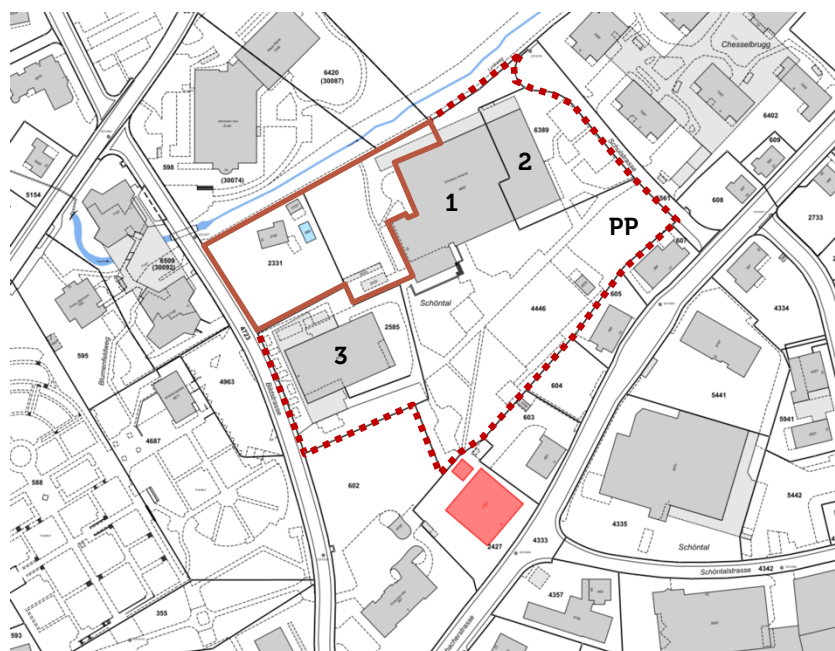
Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Parzelle Nr. 2331 sowie die Umgebungsfläche westlich des bestehenden Schulhauses auf der Parzelle Nr. 4446 (ausgezogene rote Linie in Abb. 15).

Um den Planungsaufwand für den vorliegenden Sondernutzungsplan nicht unnötig zu vergrössern, wird nicht das ganze Schulareal inkl. BZR, Sporthallen und Aussenanlagen (gestrichelte rote Linie in Abb. 15) in den Geltungsbereich des Sondernutzungsplans einbezogen. Der Einbezug der übrigen Schulbauten würde den Handlungsspielraum für zukünftige Schulraumerweiterungen, die gegenwärtig noch nicht bekannt sind, erheblich einschränken. Dies hat zur Folge, dass die für den Neubau benötigten Parkieranlagen sowie die Aussenflächen des neuen Schulhauses teilweise ausserhalb des Geltungsbereichs angeordnet werden.

Abb. 15 Ausschnitt Amtliche Vermessung,
(Geoportal, Februar 2023)

- 1 Primarschulhaus Schöntal
- 2 Sporthalle / Foyer (Kt. SG)
- 3 Kantonales Berufs- und Weiterbildungszentrum (BZR)

PP. Neuer Autoparkplatz



3.1.2 Zweck

Der Sondernutzungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für den Neubau des Schulhauses bilden und die besonderen Qualitäten des Richtprojekts verbindlich sichern.

3.2 Erschliessung und Parkierung

3.2.1 Erschliessung

Motorisierter Verkehr

Die Erschliessung des Schulareals für den motorisierten Verkehr erfolgt über die bestehende Zufahrt an der Schulstrasse im östlichen Bereich der Schulanlage. Über die Bildstrasse und den Lyrikweg sind nur Notfallzufahrten vorgesehen.

3.2.2 Fuss- und Veloverkehr

Für den Fuss- und Veloverkehr ist der Erhalt der Fusswegverbindung vom Schulhof bis zum Lyrikweg vorgesehen. Durch Richtungspunkte wird die Zugänglichkeit gesichert.

Verbreiterung Lyrikweg

Der Lyrikweg soll verbreitert werden. Im Sondernutzungsplan wird dafür ein Bereich definiert, der für diese Verbreiterung freizuhalten ist. Die Gestaltung der Verbreiterung ist nach Vorliegen eines konkreten Strassenprojekts abzustimmen.

3.2.3 Parkierung

Motorisierter Individualverkehr

Für Beschäftigte und Besucher des neuen Schulhauses sollen auf der Parzelle Nr. 4446 direkt bei der Schulstrasse neue Autoabstellflächen erstellt werden. Das Richtprojekt sieht 16 Parkplätze vor.

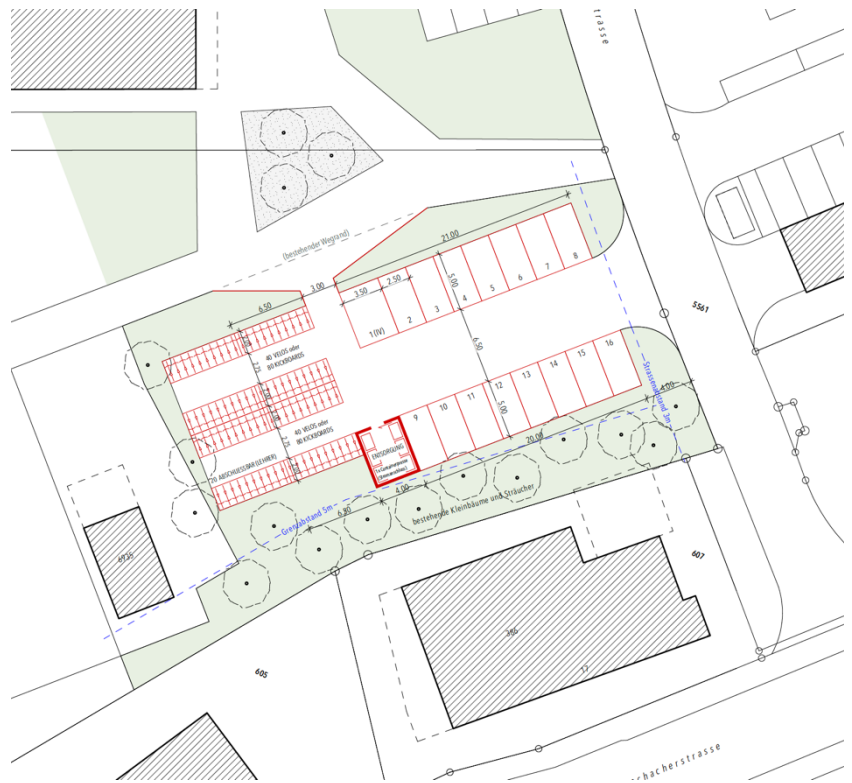
Für die Schulräume berechnet sich die Anzahl der notwendigen Autoabstellplätze nach der VSS-Norm 40 281. Für das Schulpersonal ist ein Parkplatz pro Klassenzimmer und für Besucher 0.2 Parkplätze pro Klassenzimmer nachzuweisen. Für die Berechnung wird die Tagesstruktur als Klassenzimmer gezählt.

Es sind voraussichtlich mindestens 7 Parkplätze für das Personal, sowie 2 Parkplätze für Besucher und Kunden notwendig. Der Nachweis der Abstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Velos

Mit dem Neubau wird die heutige Veloabstellanlage zurückgebaut und zwei neue Veloabstellanlagen realisiert. Eine Anlage entlang des Lyrikwegs und eine Anlage bei der Schulstrasse. Insgesamt sind für das gesamte Schulareal 160 gedeckte Veloabstellplätze vorgesehen.

Abb. 16 Situation Parkierung Schulstrasse; Michal Krzywdziak, Architekt



3.3 Bebauung

3.3.1 Baubereiche

Mit den Baubereichen werden die maximalen horizontalen und vertikalen Dimensionen der Neubauten definiert. Abweichungen gegen innen sind möglich, solange die Gestaltungsgrundsätze des Richtprojekts berücksichtigt werden. Gegenüber dem Richtprojekt wird in der Horizontalen sowie in der Höhe ein Spielraum von ca. 0.50 m gewährt.

Baubereiche Hauptbauten A und B

Die Hauptbauten werden nach Geschossigkeit unterschieden. Im Baubereich A ist der eingeschossige Kindergarten vorgesehen. Der Baubereich B dient der Realisierung der zweigeschossigen Primarschule.

Baubereich Veloabstellanlage

Der Baubereich ist ausschliesslich für die Erstellung eines überdachten Veloabstellplatzes zwischen Lyrikweg und Turnhalle Schöntal vorgesehen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3.50 m.

Baubereich Nebenbaute

Der Baubereich Nebenbaute ist für die Erstellung der beiden Aussenspielgeräteschuppen vorgesehen. Da die Geräteräume unauffällig gestaltet sind und die Spielfläche des Kindergartens nicht verkleinern sollen, werden sie in Abweichung zur Regelbauweise auf die Parzellengrenze zum Grundstück Nr. 2585 des BZR platziert. Für die Dimensionierung der Nebenbauten gilt Art. 15 BauR.

Baubereich Vordächer

Der Baubereich Vordächer dient der Erstellung der architektonisch prägenden Vordächer der Hauptbauten.

3.3.2 Architektonische Gestaltung

Der Sondernutzungsplan dient der Sicherung eines Projektes mit hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität. Die Pläne des Richtprojektes gelten diesbezüglich als richtungsweisende Grundlage. Dazu gehören unter anderem die Gestaltung und Materialisierung der Bauten. Das definitive Material- und Farbkonzept ist im Baubewilligungsverfahren von der Stadt bewilligen zu lassen.

3.3.3 Dachgestaltung

Gemäss Richtprojekt sollen die Hauptbauten mit Pult- bzw. Flachdächern erstellt werden, welche mit Photovoltaik-Anlagen ausgerüstet sind. Ein Mindestanteil dieser Photovoltaikanlagen soll zusammen mit dem Neubau erstellt werden. Wo möglich sollen Flachdachflächen extensiv begrünt werden.

3.4 Umgebung

3.4.1 Allgemeines

Der Aussenraum dient in erster Linie den Schülerinnen und Schüler als Aufenthalts- und Spielfläche. Entscheidend ist, dass die Aussenräume nicht einfach Restflächen ausbilden, sondern der Umgebung angepasste, attraktive Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten erzeugen können.

Mit dem Sondernutzungsplan werden die wichtigsten Grundzüge der Umgebungsgestaltung festgelegt.

3.4.2 Allgemeine Umgebungsfläche

Die allgemeine Umgebungsfläche umfasst im Wesentlichen die unversiegelten Flächen. Diese sollen gemäss dem Umgebungskonzept naturnah gestaltet werden.

3.4.3 Bereich Aussenraum Kindergarten

Der Bereich Aussenraum Kindergarten ist für die Benützung der Kindergartenklassen vorgesehen. Die Aussenfläche ist entsprechend den Bedürfnissen des Kindergartens zu gestalten und sollen das Verstecken und Entdecken begünstigen.

3.4.4 Bepflanzung

Im gesamten Geltungsbereich soll mittels Einzelbäumen eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Es wird angestrebt, dass die bestehenden Bäume erhalten werden. Neupflanzungen im Bereich des Freiluftklassenzimmers ergänzen den Baumbestand. Die Art und Grösse der Neupflanzungen richtet sich nach dem Umgebungsplan des Richtprojekts.

Um den Aussenraum des Kindergartens von den umliegenden Flächen zu trennen, soll eine Bepflanzung durch Hecken realisiert werden.

3.5 Umwelt

3.5.1 Energie

Mit dem Gebäude wird für die Erstellung sowie den Betrieb ein Low-Tech-Ansatz verfolgt. Dieser zeichnet sich durch eine möglichst geringe Komplexität der Haustechnikanlagen sowie die Verwendung von natürlichen Baumaterialien aus. Durch das Wettbewerbsverfahren wurde ein kompaktes Volumen mit PV-Anlage ausgewählt, was dem Low-Tech Ansatz entspricht. Die Lüftung basiert auf einer natürlichen Lüftung mit reduzierten Luftmengen, die Heizung erfolgt mittels Wärmepumpe. Die Bauart und der Betrieb des Gebäudes ist somit auf einen niedrigen technisierungsgrad ausgerichtet.

3.6 Weiteres

3.6.1 Inkrafttreten

Um kein Verfahrensrisiko einzugehen, wird die altrechtliche Baulinie mit Inkrafttreten dieses Sondernutzungsplanes aufgehoben.

3.7 Abweichungen zur Regelbauweise

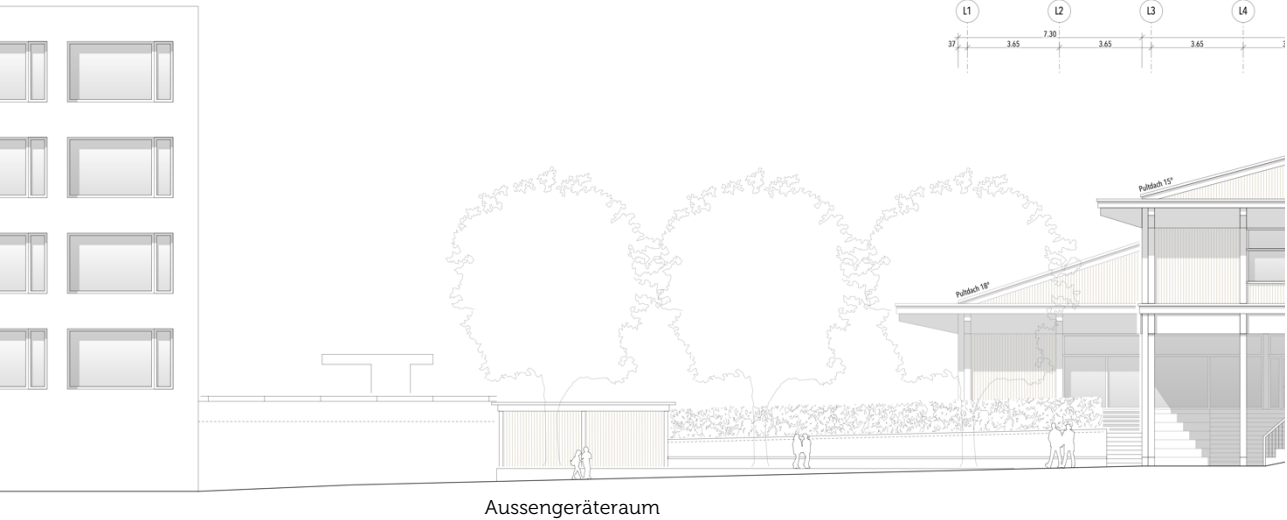
Der Sondernutzungsplan gewährt folgende Abweichungen von der Regelbauweise:

	Regelbauweise	SNP	Abweichungen
Grenzabstand klein	5.00 m	5.00 m	–
Grenzabstand Nebenbauten	2.00 m	0.00 m	2.00 m
Gebäudeabstand	10.00 m	10.00 m	–
Strassenabstand (2. Klasse)	3.00 m	3.00 m	–
Wegabstand (2. Klasse)	2.00 m	2.00 m	–

Grenzabstand Baubereich Nebenbaute

Der Sondernutzungsplan gewährt für die Erstellung der Aussengeräte-räume eine Unterschreitung des Grenzabstands für Nebenbauten. Das Gerätehäuschen beim Aussenbereich Kindergarten wird durch die Hecke verdeckt und tritt durch den leichten Geländeversatz geringfügig in Erscheinung. Auch das Gerätehäuschen beim Pausenplatz ist entlang des Geländeversatzes angeordnet, welcher teilweise durch eine Stützmauer ausgebildet wird. Beide Bauten treten gegenüber dem benachbarten Grundstück nur geringfügig in Erscheinung. Die Unterschreitung bewirkt somit keine übermässige Beeinträchtigung des benachbarten Grundstücks des BZR.

Abb. 17 Ansicht Nord-West; Michal Krzywdziak, Architekt



4 Verfahren

4.1 Vorprüfung

4.1.1 Allgemeines

Der Sondernutzungsplan wurde am 22. Mai 2023 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 14. Juli 2023 wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

Thema	Anmerkung	Berücksichtigung
Planungsabstimmung	Nach einer ersten Einschätzung wird die altrechtliche Baulinie des «Überbauungsplans Altersheim Bildstrasse», genehmigt am 19. August 1999, unterschritten. Deshalb wird empfohlen, die altrechtliche Baulinie mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan aufzuheben.	Die altrechtliche Baulinie wird in den vorliegenden SNP integriert und mit Inkrafttreten dieses SNP aufgehoben.
Umweltschutzrechtliche Aspekte	Im Hinblick auf den Bodenschutz ist zu beachten, dass gemäss Hinweiskarte «Prüfgebiete Bodenverschiebungen» eventuell Oberboden (Humus) vom älteren Siedlungsgebiet betroffen ist. Dieser Oberboden ist mit grosser Wahrscheinlichkeit mit Schwermetallen, polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und anderen Stoffen belastet. Zu beachten ist die Formularverfügung «Umgang mit abgetragenen, chemisch belastetem Boden» des Kantons St. Gallen.	Die Bodenuntersuchung der Andres Geotechnik AG, haben gezeigt, dass der Boden nicht kontaminiert ist.
Naturgefahren	Das Thema Naturgefahren wird im Planungsbericht behandelt und die Objektschutzmassnahmen sind ausreichend beschrieben. Durch die Anhebung des Geländes im Bereich der möglichen Überflutung wird jedoch der freie Abflusskorridor eingeengt. Eine unzulässige Gefahrenverlagerung kann somit nicht ausgeschlossen werden. Es ist noch zwingend ein Nachweis zu erbringen, dass keine unzulässige Gefahrenverlagerung zu den angrenzenden Liegenschaften vorliegt.	Der Nachweis wird im Rahmen des Baugesuchs erbracht.
Energie	Die Gebäude liegen gemäss Energieplanung von Altstätten im Verdichtungs-/Erweiterungsgebiet des Wärmeverbund NRG. Es wird empfohlen, diese Möglichkeit zu prüfen. Es wird empfohlen, für die neuen Abstellplätze entsprechend Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu installieren oder Vorbereitungen für kostengünstige Nachrüstung mit Ladeinfrastruktur zu treffen.	Die Möglichkeit das Fernwärmesystem zu nutzen, würde geprüft. Da das Fernwärmesystem die notwendige Kühlung nicht bereitstellen konnte, fiel das Ergebnis für eine Nutzung negativ aus. Wird zur Kenntnis genommen.
Kartendarstellung	Die maximale Firsthöhe und Gebäudehöhe in Meter in den Festlegungen entspricht nicht den Höhenangaben in der Plandarstellung	Die Höhenangaben in der Legende wurden entsprechend der Einträge im Plan korrigiert.

4.2 Mitwirkung und Information

4.2.1 Allgemeines

Die Bevölkerung konnte sich im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 26. Oktober bis am 24. November 2023 zur Planung äussern. Dabei ging eine Eingabe ein, die schriftlich beantwortet wurde.

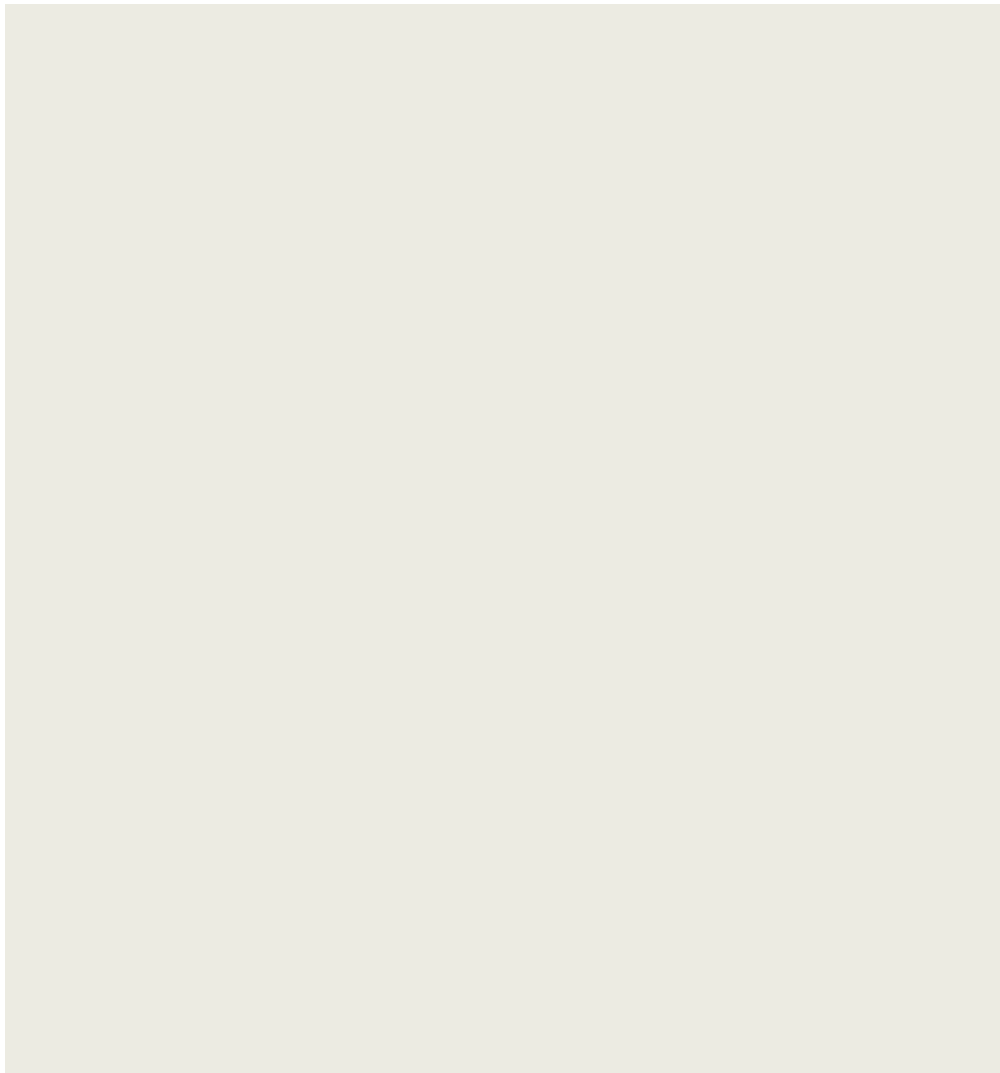
4.3 Erlass und Rechtsverfahren

Der Stadtrat hat den Sondernutzungsplan am ... zu Händen des Rechtsverfahrens verabschiedet.

Kapitel wird laufend ergänzt.

Anhang

A1 Checkliste Nachweise



A1 Checkliste Nachweise

Checkliste Sondernutzungsplanung «Industrie / Gewerbe / Dienstleistungen»

angelehnt an die Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007)

Siedlung	nicht relevant	relevant
bauliche und gestalterische Integration		Kap. 2.3.4
Haushälterische Bodennutzung		Kap. 2.3.4
Lärmschutz		Kap. 2.1.11
Luftverschmutzung und Gerüche	x	
Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	x	
Notwendigkeit einer Richtplananpassung	x	
Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	x	
Energie		Kap. 3.5.1
Störfallvorsorge	x	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
Nutzungszuordnung	x	
Kosten / Erträge	x	
Wirtschaftliches Schwerpunktgebiet	x	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
Einordnung in die Landschaft oder das Quartier		Kap. 2.3.4
Förderung Natur im Siedlungsraum		Kap. 3.4.4
Freihaltung von Bach- und Flussufern	x	
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		Kap. 2.1.7
Notzufahrt		Kap. 3.2.1
Kapazitätsreserven Strassennetz		Kap. 2.1.7
Industriegleisanschlüsse	x	
Voraussetzungen für den Langsamverkehr		Kap. 3.2.2
Parkierung und Erschliessung		Kap. 3.2
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
Naturgefahren		Kap. 2.1.10
Abstimmung Generelle Entwässerungsplanung (GEP)	x	
Belastete Standorte		Kap. 4.1.1

Beilage

- B1** Schlussbericht Projektwettbewerb Neubau
Schulhaus Schöntal
- B2** Pläne Siegerprojekt «Nordlichter»
- B3** Pläne Richtprojekt vom 3. Mai 2023

