



Uzwil.

Teilzonenplan & Sondernutzungsplan Lindenpark

Planungsbericht

Impressum

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

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

Projektleitung
Armin Meier
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Raumplaner FSU | REG A
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung
Kilian Müller
BSc ETH in Umweltwissenschaften
MSc ETH in Raumentwicklung und Infra-
struktursystemen

Das Projekt wurde bis am 31. August 2021
durch Strittmatter Partner AG, St. Gallen be-
arbeitet.

Projektleitung: Armin Meier
Fachbearbeitung: Kilian Müller

3404.003.353: PB_Lindenpark_241016.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Sachverhalt	4
2	Analyse und Strategie	6
2.1	Grundlagen	6
2.2	Konzept	15
2.3	Regelungsbedarf	18
2.4	Interessenabwägung	19
3	Erläuterungen	26
3.1	Teilzonenplan	26
3.2	Allgemeines Sondernutzungsplan	27
3.3	Erschliessung	28
3.4	Bebauung	29
3.5	Umgebung	31
3.6	Umwelt	32
3.7	Schlussbestimmung	32
4	Bewilligung	34
4.1	Vorprüfung	34
4.2	Mitwirkung	38
4.3	Erlass und Rechtsverfahren	39
5	Nachweise	40
5.1	Allgemeines	40
5.2	Siedlung	40
5.3	Lärmschutz	41
5.4	Infrastruktur und Wirtschaft	47
5.5	Natur und Landschaft	47
5.6	Siedlung und Verkehr	47
5.7	Wasser und Boden	48
	Anhang	49
	Beilage	51

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

An der Fichtenstrasse soll die Bebauung erneuert und eine Entwicklung nach innen umgesetzt werden. Dazu wurde über das Areal ein Projektwettbewerb durchgeführt. Die Bebauungsgrundsätze und Masse des Siegerprojektes sollen über einen Sondernutzungsplan gesichert werden. Um die angestrebte dichtere Bauweise zuzulassen, ist eine Umzonung des südlichen Teils des Areals in eine dreigeschossige Zone notwendig. Am Lindenplatz soll eine viergeschossige Zone bezeichnet werden.

1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Wiesenstrasse und der Fichtenstrasse. Es wird von der Gartenstrasse durchquert. Südlich an das Planungsgebiet grenzt ein Kindergarten sowie ein Neubau mit Alterswohnungen. Der Geltungsbereich des Teilzonenplans und des Sondernutzungsplans umfasst die Parzellen Nrn. 282, 290, 291, 292, 293, 300, 301, 302, 307 und 308.

Abb. 1 Lage Planungsgebiet (Geoportal,
28. März 2021)

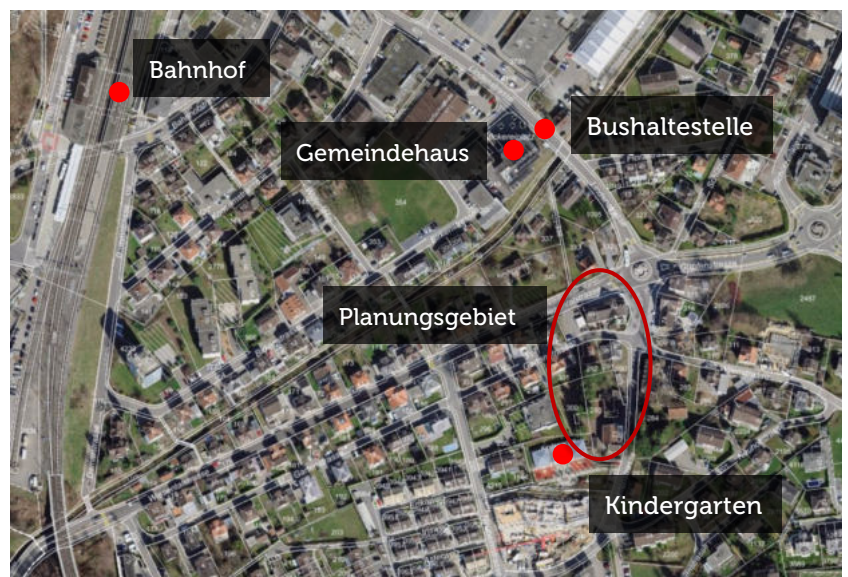


Abb. 2 Betrachtungsperimeter Teilzonenplan
und Sondernutzungsplan (Geoportal,
28. März 2021)



1.1.3 Planungsziele

Die Qualitäten des Projekts aus dem Projektwettbewerb sollen über einen Sondernutzungsplan gesichert und die rechtlichen Grundlagen für die Abweichungen von der Regelbauweise geschaffen werden. Durch den Teilzonenplan soll das erweiterte Planungsgebiet neu der Wohn-Gewerbezone WG4, bzw. der Wohnzone W3 zugewiesen werden. Der Gewässerraum des Hueberbachs wird gleichzeitig in einem separaten Sondernutzungsplan zwischen Uze und Buecherwäldli festgelegt.

2 Analyse und Strategie

2.1 Grundlagen

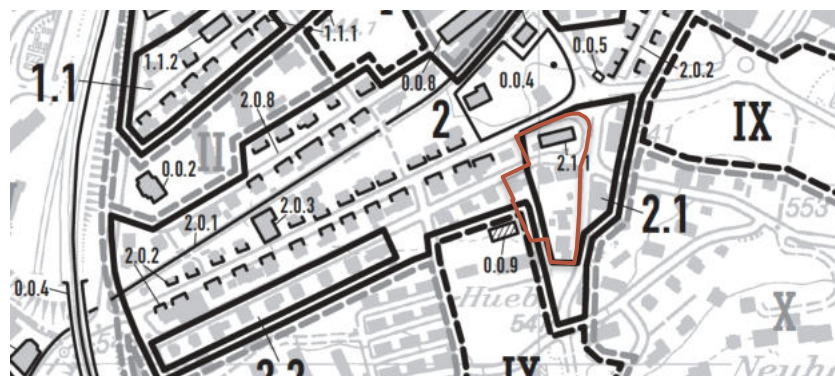
2.1.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Die Planungsgrundlagen von Bund, Kanton und Region / Agglomeration sind in den kommunalen Planungsinstrumenten grundsätzlich umgesetzt worden.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Ortsbild von Uzwil ist im ISOS als von kommunaler Bedeutung eingestuft. Die Bebauung an der Fichtenstrasse (2.1) ist dabei als Rudiment der ursprünglichen Kleinsiedlung Zahnershub aufgeführt und mit dem Erhaltungsziel A bezeichnet. Das Gasthaus Linde (2.1.1) ist lediglich als Hinweis enthalten.

Abb. 3 Ausschnitt Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS, 2006)



Kantonaler Richtplan

Im Richtplan des Kantons St.Gallen liegt das Gebiet innerhalb des definitiven Siedlungsgebietes und ist für eine Wohnnutzung vorgesehen. Die in Art. 1 RPG geforderte Entwicklung nach innen soll gemäss dem kantonalen Richtplan (S13) Bedürfnisse der Gesellschaft, wirtschaftliche Anforderungen und die Umweltqualität umfassend berücksichtigen. Die Gemeinden sollen dabei Planungsinstrumente erstellen, um die Nutzung, Dichte, das Erhalten oder Erschaffen von Qualitäten und die Einbindung der angrenzenden Gebiete zu definieren. Das Siedlungswachstum soll dorthin gelenkt werden, wo bereits eine gute Erschliessung mit dem ÖV besteht.

Abb. 4 Ausschnitt kantonalen Richtplan (Geoportal, 28. März 2021)

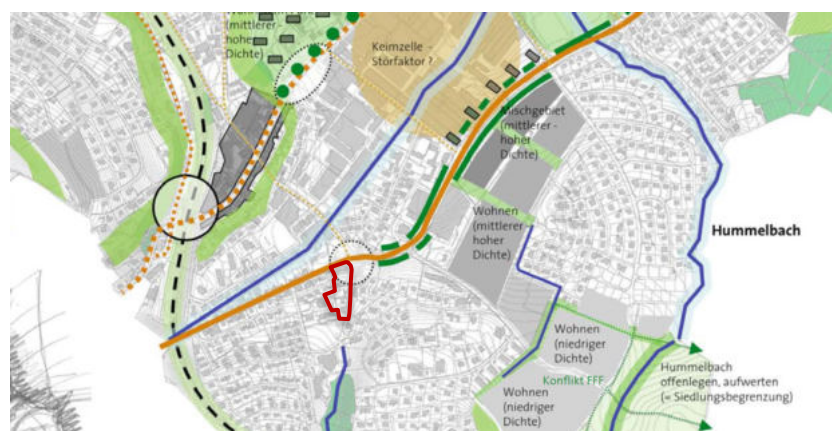
- Siedlungsgebiet Wohnnutzung
- Siedlungsgebiet Arbeitsnutzung
- Siedlungsgebiet Sonstige Nutzung



2.1.2 Räumliches Grobkonzept

Das räumliche Grobkonzept wurde im Rahmen der kommunalen Richtplanung erarbeitet. Das Konzept sieht vor, den Einmündungsbereich / Übergang Gupfenstrasse – Wiesentalstrasse zu gestalten, rückzubauen und als ortsräumlichen Wechsel wahrnehmbar zu machen.

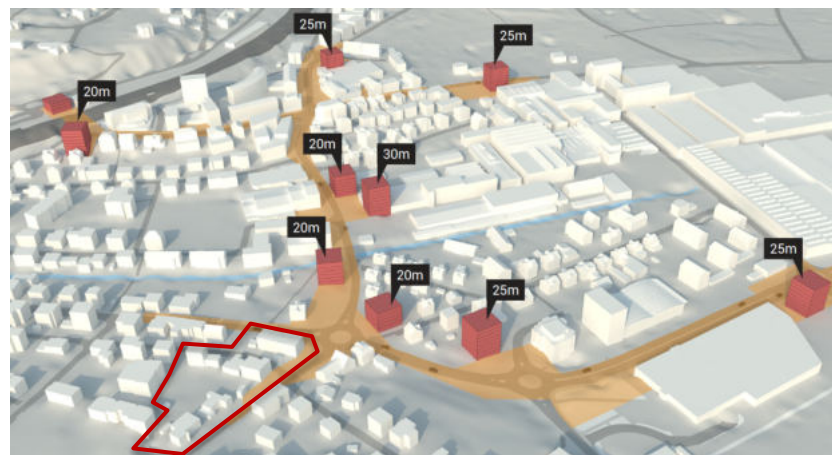
Abb. 5 Grobkonzept Uzwil und Niederuzwil, 28. Februar 2008



2.1.3 Konzept höhere Häuser

Gemeinsam mit den Planungen des Benninger-Areals mit dem Neubau der Migros und des höheren Hauses am Schützenwiesweg wurde ein Konzept für höhere Häuser erstellt. Das Konzept sieht im Bereich der Lindenstrasse verschiedene Hochpunkte vor. Unter anderem sind am Lindenplatz vis-a-vis des Betrachtungsgebietes zwei Gebäude mit einer Höhe von 20 m vorgesehen.

Abb. 6 Höhere Häuserkonzept, (Hosoya Schaefer Architects, 2. März 2017)



2.1.4 Kommunale Richtplanung

Der kommunale Richtplan sieht das Gebiet als Wohn- Gewerbezone niedriger und mittlerer Dichte vor. Das Gebiet entlang der Lindenstrasse soll als Ausläufer der Bahnhofstrasse eine attraktive Verbindung zum Coop ermöglichen und das Zentrum von Uzwil stärken. Dazu sollen publikumsintensive Nutzungen ergänzt werden. Die Verbindungen für den Langsamverkehr sollen gestärkt und der Strassenraum ortsbaulich und gestalterisch gefasst werden. In der momentan laufenden Ortsplanungsrevision wird neben der Erarbeitung eines räumlichen Konzeptes zur Gemeindeentwicklung auch der Richtplan angepasst.

Abb. 7 Kommunalen Richtplan Teil Nutzung, Mai 2017

N Nutzung		
1. Stufe	2. Stufe	Massnahme
		N 1.1 Wohngebiet niedriger Dichte
		N 1.2 Wohngebiet mittlerer Dichte
		N 1.3 Wohngebiet hoher Dichte
		N 2 Mischgebiet niedriger Dichte
		N 2 Mischgebiet mittlerer Dichte
		N 2 Mischgebiet hoher Dichte
		N 3 Gewerbe- und Industriegebiet
		N 4 Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
		N 5 Kerngebiet Dorfkerngebiet
		N 6 Zentrumsgebiet

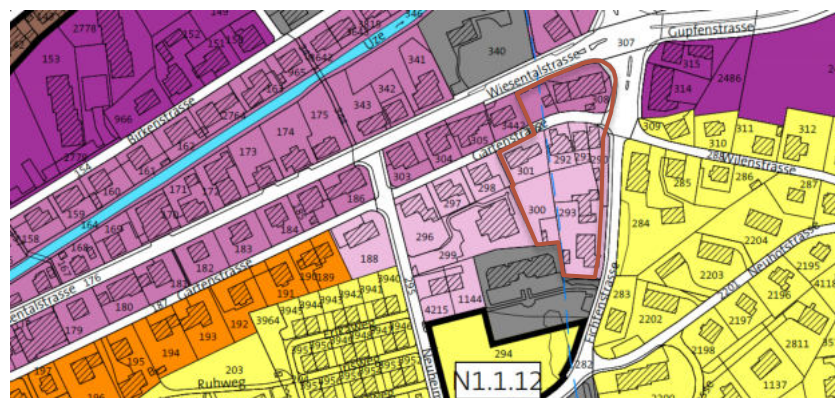
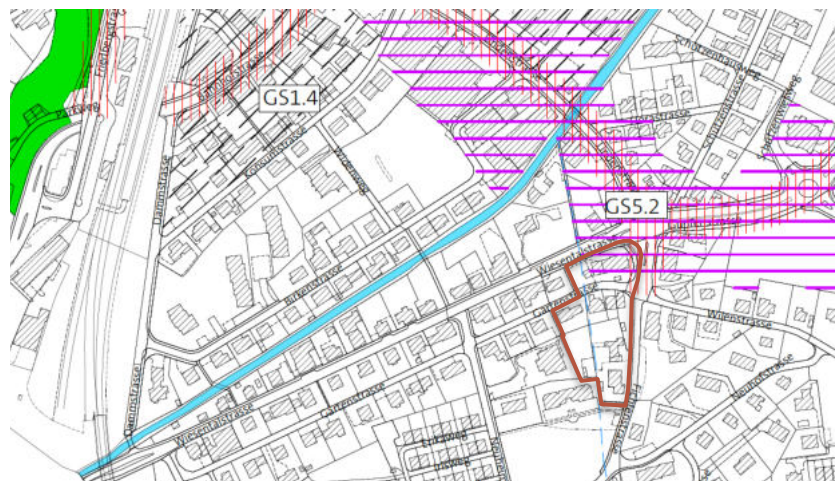


Abb. 8 Kommunalen Richtplan Teil Gestaltung, Mai 2017

GS Gestaltung Siedlung		
Bestlegung	Massnahme	
	GS 1 Aufwertung Dorfkern / Ortszentrum	
	GS 1 Platzgestaltung	
	GS 2 Strassenraumgestaltung	
	GS 3 Ortseingang Tor	
	GS 4 Siedlungsbegrenzung- Siedlungsränder	
	GS 5 Gebiet von öffentlichem Interesse	

GL Gestaltung Landschaft		
Ausprägung	Bestlegung	Massnahme
		GL 1 Vernetzung Korridor
		GL 1 Vernetzung Kerngebiet
		GL 1 Vernetzung Aufwertungsgebiet
		GL 2 Aufwertung Bachlauf
		GL 3 Einzelbaum
		GL 3 Baumreihe



2.1.5 Zonenplan & Baureglement

Der Zonenplan der Gemeinde Uzwil weist das Gebiet der Wohn-Gewerbezone zu. Die Parzelle Nr. 308 ist dabei als dreigeschossige Zone (WG3) und die südlichen Parzellen als zweigeschossige Zone (WG2) bezeichnet.

Abb. 9 Ausschnitt Zonenplan (Geoportal, 28. März 2021)

- Wohnzone W2 / W2b / W2c
- Wohnzone W3 / WZ3
- Wohn-Gewerbezone WG2
- Wohn-Gewerbezone WG3
- Wohn-Gewerbezone WG4



Das Baureglement der Gemeinde Uzwil sieht in der zwei- bzw. dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone folgende Beschränkungen und Abstände vor:

Tab. 1 Regelbauvorschriften Wohn-Gewerbezo-
nen gemäss BauR Uzwil vom
29. April 2014

Zone	Vollgeschoss	Grenzabstand kl. / gr.	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäudelänge	Ausnützungszif- fer AZ	Empfindlichkeits- stufe
WG2	2	4 m / 8 m	7.5 m	12.25 m	35 m	0.55	III
W3	3	5 m / 10 m	10.25 m	13.75 m	40 m	0.65	II
WG3	3	5 m / 10 m	10.25 m	13.75 m	40 m	0.65	III
WG4	4	6 m / 12 m	13.0 m	16.5 m	45 m	0.75	III

Wird ein Geschoss vollständig gewerblich genutzt, kann die First- und Gebäudehöhe um bis zu 0.5 m erhöht werden, maximal jedoch um die tatsächliche Höhe des gewerblichen Geschosses über 2.75 m.

2.1.6 Schutzverordnung

In der kommunalen Schutzverordnung sind im Betrachtungsgebiet keine geschützten Objekte vorhanden.

2.1.7 Sondernutzungspläne

Baulinienplan Gupfen, Flawiler- / Fabrikstrasse, Lindenplatz

Der Baulinienplan Gupfen, Flawiler- / Fabrikstrasse, Lindenplatz vom 6. Dezember 1961 legt entlang der Strassen am Lindenplatz den Abstand von den Verkehrsanlagen fest. Der Sondernutzungsplan Lindenpark wird im nördlichen Teil (Baubereich A) mittels einer Baulinie vom Baulinienplan (um Baute namens «Linde») tangiert (vgl. Kap. 3.7.1).

Abb. 10 Ausschnitt Baulinienplan Gupfen, Flawiler- / Fabrikstrasse, Lindenplatz vom 6. Dezember 1961



Baulinienplan Wiesental

Der Baulinienplan Wiesental vom 21. August 1908 legt eine Bebauungsstruktur für die westlich an das Planungsgebiet grenzende Fläche fest. Die realisierte Bebauung berücksichtigt den Baulinienplan jedoch nicht. Ein westliches Teilstück des Geltungsbereichs aus dem Sondernutzungsplan Lindenpark wird durch den Baulinienplan tangiert (vgl. Kap. 3.7.1).

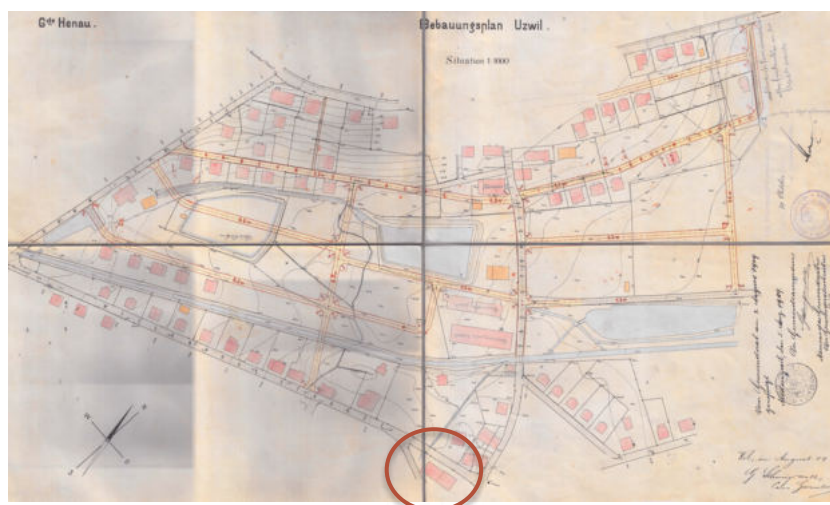
Abb. 11 Baulinienplan Wiesental vom 21. August 1908



Baulinienplan Schnetzersches Baugebiet

Über das Gebiet zwischen der heutigen Bahnhofstrasse und Wiesentalstrasse wurde im Jahr 1913 die Erschliessungsstruktur über Baulinien festgelegt. Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 308 (Baubereich A im nördlichen Teil des Sondernutzungsplans Lindenpark) ist zwar im Planausschnitt am unteren Blattrand dargestellt, um das Gebäude sind jedoch keine Inhalte festgelegt worden. Der Baulinienplan macht im Bereich des Sondernutzungsplans keine Aussagen.

Abb. 12 Baulinienplan Schnetzersches Baugebiet vom 23. Mai 1913



2.1.8 Strassenklassierung

Die Wiesentalstrasse ist als Gemeindestrasse 1. Klasse bezeichnet. Die Fichtenstrasse und Gartenstrasse sind Gemeindestrassen 3. Klasse.

Abb. 13 Strassenklassierung (Geoportal,
28. März 2021)

- Gemeindestrasse 1. Klasse
- Gemeindestrasse 2. Klasse
- Gemeindestrasse 3. Klasse
- Weg 1. Klasse



2.1.9 Tempo 30 Neuhoof | Dammhalden

Für die Quartiere südlich der Wiesental- und Gupfenstrasse ist die Realisation von Tempo 30 Zonen vorgesehen. Das Konzept sieht auf der Fichtenstrasse bei der Einmündung der Wilenstrasse eine Gestaltung der Kreuzung als Rechtsvortritt mit einem Belagswechsel vor. Südlich dieser Kreuzung sind auf der Fichtenstrasse einzelne Baumpflanzungen vorgesehen.

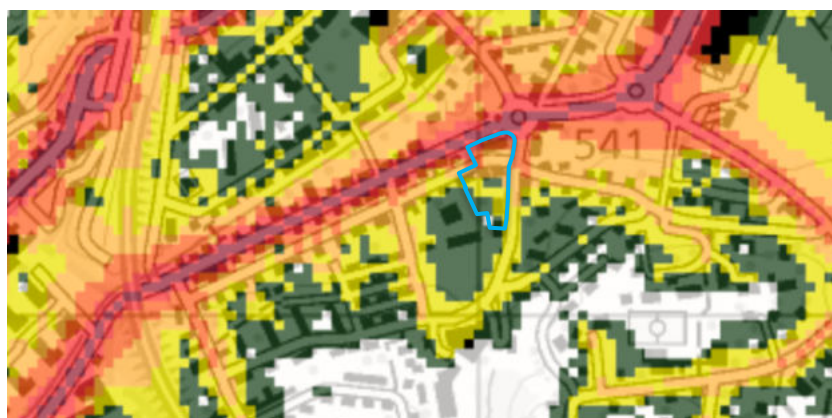
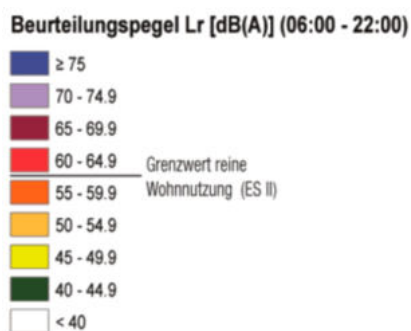
Abb. 14 Ausschnitt Konzept Tempo 30 Neuhoof |
Dammhalden, 8. Februar 2018



2.1.10 Lärm

Lärmemissionen der Wiesentalstrasse führen in den direkt angrenzenden Gebäuden möglicherweise zu Belastungen, welche Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte nötig machen. Im Baubewilligungsverfahren sind die entsprechenden Nachweise zu erbringen.

Abb. 15 Strassenverkehrslärm Tag (map.geo.admin.ch, 28. März 2021)



2.1.11 Altlasten

Im Bereich der ehemaligen Tankstelle ist der Boden belastet, wobei gemäss dem Kataster der belasteten Standorte des Kantons St.Gallen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren ist unter Beachtung von Art. 3 AltIV eine fachgerechte Entsorgung des belasteten Aushubs aufzuzeigen.

Abb. 16 Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte (Geoportal, 17. September 2022)



2.1.12 Naturgefahren

Durch den Hueberbach besteht im Planungsgebiet heute eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Im Rahmen des Projekts zur Offenlegung des Hueberbachs wird aufgezeigt, wie dieses Risiko behoben werden kann (siehe technischer Bericht Freilegung Hueberbach).

Abb. 17 Gefahrenkarte Naturgefahren (Geoportal, 28. März 2021)



2.1.13 Freilegung Hueberbach

Durch die Brühwiler Bauingenieure und Planer AG wurde ein Wasserbauprojekt für die Offenlegung des Hueberbachs ausgearbeitet. Dieses umfasst den Abschnitt zwischen Buecherwäldli und Uze. Der Gewässerraum des Hueberbachs wird über den ganzen Abschnitt festgelegt.

Abb. 18 Ausschnitt Projekt Freilegung Hueberbach (Brühwiler AG, 15. November 2023)



2.2 Konzept

2.2.1 Konzeptentwicklung

Für das Gebiet an der Fichtenstrasse wurde 2019 ein Studienauftrag durchgeführt (siehe Beilage B1). Das Projekt von Andri Cajos Architekten ging daraus als Sieger hervor. Es wurde in der Folge weiterbearbeitet und zum vorliegenden Richtprojekt verfeinert.

Abb. 19 Modell Richtprojekt (Andri Cajos Architekten, 12. Mai 2022)



2.2.2 Richtprojekt¹

Ortsbauliche Situation

Der Bebauungsvorschlag sieht drei gleich hohe Baukörper vor, die eine ähnliche Grundfläche aufweisen. Die abgedrehte Grundrissfigur des Baukörpers an der Wiesentalstrasse definiert die Situation am Kreisel und an der Fichtenstrasse. Das einseitig an die Strassenecke platzierte Attikageschoss bewirkt aus ortsbaulicher Sicht ein Gebäude mit 4 Geschossen.

An der Gartenstrasse wird durch den Ersatzbau die bestehende Bauflucht beibehalten. Mit der Ausgestaltung als Kreuzfirst nimmt das Gebäude die Gestaltung der Baureihe auf und bildet das Bindeglied zu den drei neuen Gebäuden.

Aussenraum

Die Adressierung der zwei Wohnhäuser an der Fichtenstrasse wirkt selbstverständlich. Das Wohn- und Gewerbehaus an der Wiesentalstrasse ist wie die Einfahrt zur Tiefgarage direkt vom Strassenraum aus gut und übersichtlich erschlossen.

Über kleinere Vorplätze ist jeweils der leicht eingezogene Eingangsbereich gut erkennbar. Die Erdgeschoss-Wohnungen sind durch die kleinen, privaten Vorgärten vor Einblicken geschützt. Im Westen befindet sich

¹ Kapitel verfasst von Andri Cajos Architekten

ein schön gestalteter, parkähnlicher Freiraum, der auch vom Quartier her zugänglich ist. Dieser Aussenraum ist zudem direkt aus dem Treppenhaus für alle Wohnungen über einen gedeckten Loggia-ähnlichen Einzug erschlossen. Über kleine Brücken gelangt man von dort zum Park. Die Offenlegung des bisher unterirdisch geführten Kanals des Hueberbachs zu einem sichtbaren Bachlauf, wertet den Freiraum zudem entscheidend auf.

Abb. 20 Umgebung mit Erdgeschoss Richtprojekt
(Andri Cajos Architekten, 25. Oktober 2023 und
METTLER Landschaftsarchitektur AG, 15. November
2023)



Volumetrie

Die am Ende konisch zulaufenden Gebäude und der Versatz der Grundrisse ermöglichen eine gute Einbindung in die feinkörnige Quartierstruktur. Die an sich voluminösen Baukörper wirken dadurch nicht sperrig und weisen eine vernünftige Massstäblichkeit zur Nachbarschaft auf. Die Versätze bei den Gebäuden, aber auch die leichte Drehung der Häuser, bewirken eine sehr gute Verzahnung von Haus und Freiraum. Ausserdem sind aus allen Wohnungen schöne Aussenbezüge und Sichtverhältnisse ins Freie möglich.

Eine Verdickung der Baukörper nach innen mit der orthogonalen, peripheren Anordnung der Schlafzimmer ergibt geometrische Spickel im Grundriss, die für grosszügige und ansprechende Eingangspartien geschickt genutzt werden. Ebenso ergeben sich durch diese Massnahme am Gebäudeende nicht-rechtwinklige Wohn- und Essbereiche, die interessante Raumverhältnisse schaffen. Kabinettähnliche Räume für den Schlaf- und Rückzugsbereich und offene Grundrisse für den Tagesbereich ergeben qualitativ hochstehende Wohnungen.

Nutzung

Die Gebäude B und C an der Fichtenstrasse sind nutzungsmässig identisch. Das mittig liegende Treppenhaus erschliesst in den zwei Regelgeschossen jeweils 3 Wohnungen (4 ½-, 3 ½-, 4 ½- Zi.), im Erdgeschoss je 3

(3 ½-, 3 ½-, 4 ½-Zi.) und im Dachgeschoss ist je eine Wohnung (5 ½-Zi.) vorgesehen. Eine behindertengerechte Ausgestaltung aller Zugänge ist heute Standard.

Das Gebäude A an der Wiesentalstrasse beherbergt im Erdgeschoss eine unterteilbare Gewerbe- und / oder Gastronomiefläche mit rund 300 m². In den Regelgeschossen und im Dachgeschoss ist die Nutzungsstruktur gleich wie im Haus B und C, mit minim grösseren Wohnungsflächen.

Die Tiefgarage bzw. das Untergeschoss umfasst 72 Einstellplätze für Fahrzeuge, vier Räume für Velos diverse Neben- und Technikräume.

Konstruktion und Nachhaltigkeit:

Um eine nachhaltige und energiesparsame Bauweise zu erreichen, ist beim Haus A und D eine Leichtbauweise in Holz konzipiert. Hierfür sind die geometrischen Voraussetzungen in der Primärstruktur optimal gegeben. Ein kluger Umgang und zielgerichteter Einsatz von grauennergie- sowie ressourcenschonenden Materialien im ganzen Projekt ist ein wichtiger Beitrag an die lokale wie auch globale CO2-Bilanz. Ein solcher ökologischer Ausgleich ist aus heutiger Sicht zu einem vergleichsweise mächtigen Untergeschossbauwerk in Beton unumgänglich. Im Haus B und C ist die Primärkonstruktion mit einer möglichst schlanken Massivbauweise und mit dem Prinzip der Systemtrennung vorgesehen.

Abb. 21 Ansicht Fichtenstrasse Richtprojekt (Andri
Cajos Architekten, 25. Oktober 2023)



Gebäudehülle und Gestaltung

Die vielseitig ausgerichteten Fassaden sind entsprechend der ortsbaulichen Situation differenziert ausgebildet. Ein erdgeschoss hoher Sockel verleiht dem Haus A beim grossen Freiraum am Kreisel die gebührende Präsenz mit einem der Nutzung gerecht werdenden öffentlichen Charakter. Bei allen drei Gebäuden an der Fichtenstrasse ist eine kleinformatige Klinkerfassade mit leicht liegenden Fensterformaten konzipiert. Die in einer ruhigen Anordnung formulierten Öffnungen sowie die dem Baukörper ausgeschnittenen Loggia-Bereiche widerspiegeln die aufgeräumte innere Raumstruktur. Die Proportionen sind wohltuend auf die Verhältnisse der Höhen und Gebäudekanten abgestimmt. Das Haus D weist eine

Fassadengestaltung mit einer kleinteiligen Schiefer-Textur auf. Die Dachlandschaften sind geprägt von intelligent integrierten Solarmodulen, einer energiegewinnenden Photovoltaik-Anlage.

Abb. 22 Ansicht Gartenstrasse Richtprojekt (Andri
Cajos Architekten, 25. Oktober 2023)



2.3 Regelungsbedarf

2.3.1 Zonenänderung

Die Parzellen Nm. 290, 291, 292, 293, 300 und 301 sollen der Wohnzone W3 zugewiesen werden. Die Parzelle Nr. 308 soll der Wohn-Gewerbezone WG4 zugewiesen werden. Die aufgrund der geänderten Strassenklassierung nicht benötigte Verkehrsfläche der Gartenstrasse wird ebenfalls der Wohn-Gewerbezone W3 bzw. WG4 zugewiesen. Um das Siegerprojekt des Projektwettbewerbs zu realisieren, sind auch zusätzliche Flächen am Lindenplatz, welche heute als Verkehrsflächen bezeichnet sind, der WG4 zuzuweisen.

2.3.2 Teilstrassenplan

Die Gartenstrasse soll neu als Einbahnstrasse geführt werden. Dadurch werden Flächen für die Öffnung des Hueberbachs und eine hochwertige Aussenraumgestaltung im Bereich des Lindenplatzes frei.

2.3.3 Abweichungen zur Regelbauweise

Zur Ermöglichung des Vorhabens soll von der Regelbauweise namentlich in den nachfolgenden Punkten abgewichen werden (vgl. Tab. 9):

- Maximale Ausnützungsziffer
- Anordnung des Attikageschosses / Anzahl Vollgeschosse
- Gebäudeabstand

2.3.4 Sicherung der Qualität

Zur Qualitätssicherung des Vorhabens soll die Regelbauweise namentlich in den nachfolgenden Punkten verfeinert werden:

- Architektonische Gestaltung
- Umgebungsgestaltung
- Fusswegverbindungen
- Aufteilung der Geschossflächen auf die Baubereiche
- Parkierung in unterirdischer Sammelgarage

2.4 Interessenabwägung

Gemäss Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) 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. 2.1);
2. Beurteilen dieser Interessen unter Rückgriff auf rechtlich ausgewiesene Massstäbe und mit Blick auf die möglichen Auswirkungen (vgl. Kap. 5);
3. Abwägen 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).

2.4.1 Vorgehen

Um die verschiedenen Interessen zu beurteilen, wird das vorgesehene Richtprojekt inklusive Teilzonenplan und Sondernutzungsplan mit einer Bebauung gemäss heutiger Regelbauweise gegenübergestellt und verglichen.

Das Projekt Bachoffenlegung Hueberbach ist in beiden Varianten miteinbezogen.

Bebauung gemäss Teilzonenplan & Sondernutzungsplan

Die Bebauung wird erneuert, der Teilzonenplan regelt die neue Zonenordnung. Für den Teil nördlich der Gartenstrasse gilt die Wohn-Gewerbezone WG4, für den südlichen Teil gilt die Wohnzone W3. Der Sondernutzungsplan regelt die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise. Diese werden mit der Pflicht zu einer hohen architektonischen, städtebaulichen und gestalterischen Qualität aufgewogen.

Bebauung gemäss Regelbauweise alte Zone

Nach heutiger Regelbauweise beziehungsweise Nutzungsplanung gilt für die Parzelle Nr. 308 die dreigeschossige Zone (WG3), für die Parzellen südlich der Gartenstrasse die zweigeschossige Zone (WG2).

2.4.2 Ermittlung und Beurteilung der Interessen

Abgesehen von den in Kapitel 2.1 aufgeführten Grundlagen, die es in der Projektentwicklung zu berücksichtigen gilt, gibt es weitere öffentliche und private Interessen. In der untenstehenden Tabelle werden die relevanten öffentlichen und privaten Interessen anhand der übergeordneten Planungsziele ermittelt und anschliessend in Kapitel 2.4.3 genauer erläutert.

Tab. 2 Qualitative Beurteilung Interessen

Legende: Wahrung der Interessen

eher positiv	positiv
neutral	nicht betroffen
eher negativ	negativ

Gesetz	Interesse (Planungsgrundsätze & Ziele nach RPG)	Beurteilung
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	
RPG 1	Eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung / Wirtschaft wird angestrebt	
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 genügend Flächen, insbesondere FFF, zu erhalten	
RPG 3	Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen	
RPG 3	See- und Flussufer sind freizuhalten und der Zugang / 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	
RPG 3	Wohn- und Arbeitsgebiete sind schwergewichtig an ÖV-erschlossenen Orten geplant	
RPG 3	Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone sind zu nutzen	
RPG 3	Wohngebiete sind vor schädlichen / lästigen Einwirkungen zu verschonen	
RPG 3	Rad- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen	
RPG 3	Günstige Voraussetzungen für Versorgung mit Gütern / Dienstleistungen sind zu sichern	
RPG 3	Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten	
RPG 3	Regionale Bedürfnisse sind zu berücksichtigen und störende Ungleichheiten abzubauen	
RPG 3	Eine gute Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen ist sicherzustellen	
RPG 3	Nachteilige Auswirkungen auf natürliche Lebensgrundlagen, Bevölkerung und Wirtschaft sind zu vermeiden oder gering zu halten	

2.4.3 Beschrieb und Beurteilung der relevanten Interessen

Neben den in Kapitel 2.1 aufgeführten Grundlagen gilt es, alle weiteren relevanten Interessen zu berücksichtigen. Diese basieren auf den übergeordneten Planungsgrundsätzen und Zielen aus Art. 1 und 3 der Raumplanungsgesetzgebung. Die relevanten Interessen und allfällige Massnahmen dazu sind nachfolgend beschrieben. Die Überprüfung der Vollständigkeit der relevanten Nachweise ist im Anhang A1 dokumentiert.

Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken (RPG 1)

Das Planungsgebiet an der Fichtenstrasse befindet sich an zentraler Lage in Uzwil. Das Richtprojekt und der damit einhergehende Teilzonenplan und Sondernutzungsplan ermöglichen eine dichtere Bauweise von hoher Qualität. Durch die Aufzonung kann ein höheres Nutzungspotenzial ausgeschöpft werden.

Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen (RPG 1)

Das Projekt schafft Wohn- und Arbeitsraum an gut erschlossener Lage und nahe des Ortszentrums. Dies wirkt einer Ausbreitung des Siedlungsgebiets entgegen. Die Aufzonung gemäss Teilzonenplan schneidet diesbezüglich besser ab.

Es sind räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (RPG 1)

Ein einflussreicher Faktor für die Wirtschaft sind Arbeitsplätze. Mit der gastronomischen Nutzung im nördlichen Teil der Überbauung werden solche Arbeitsplätze geschaffen. Ein zweiter Faktor ist die qualitativ hochstehenden, nach aktuellen Bedürfnissen entworfene sowie dichtere Überbauung. Im Vergleich zur Regelbauweise schafft somit das Projekt neben attraktive Mietzinsen auch quantitativ mehr vermietbaren Wohnraum.

Das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben ist zu fördern (RPG 1)

Das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben wird mit dem Sondernutzungsplan besonders über den Aussenraum, aber auch über die Nutzung gelöst. Zu diesem Thema ist im nördlichen Baubereich eine gastronomische Nutzung (Café) mit vorgelagerter öffentlicher Aufenthaltsfläche vorgesehen.

Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern (RPG 1)

Gesellschaftlicher Zusammenhalt bedingt Austausch. Überwiegend findet der Austausch im öffentlichen Raum statt. Dafür schafft der Sondernutzungsplan einen parkähnlichen Aussenraum, welcher nicht nur für die Bewohnernde, sondern der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Der Aussenraum wird durch eine bewusste in seiner Nutzungsart stellenweise

differenziert. Es wird Raum für Aussensitzplätze vor der Gastronomie sowie Aufenthaltsplätze am Hueberbach mit öffentlichem Fussweg geschaffen. Neben privaten Aussenräumen definiert der Sondernutzungsplan zusätzlich Mindestflächen an Spiel- und Begegnungsflächen für verschiedene Altersgruppe. Dadurch wird öffentlicher Raum für den Austausch auch über die Altersgruppe hinweg angeboten.

Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen (RPG 3)

Der Bebauungsvorschlag widerspricht in erster Linie dem Erhaltungsziel des kommunalen Ortsbildes. Die Gebäudestruktur und -gestaltung wird beim Richtprojekt jedoch so gewählt, dass sie sich bestmöglich in die umliegende Quartierstruktur einfügt. Der Bezug zur Gartenstrasse bleibt mit der Einordnung des Ersatzbaus erhalten. Die Freiraumgestaltung ist auf die umliegenden Parzellen abgestimmt.

Mit einer Bebauung gemäss Regelbauweise sind die Möglichkeiten beschränkter, die Bauten passend in die Siedlung einzuordnen. Der Sondernutzungsplan gewährt die nötige Gestaltungsfreiheit.

See- und Flusssufer sind freizuhalten und der Zugang ist zu erleichtern (RPG 3)

Die Offenlegung des Hueberbachs bildet das zentrale Element in der Freiraumgestaltung. Der Sondernutzungsplan regelt eine öffentliche Durchwegung des Areals, damit wird für die Bevölkerung ein Zugang zum Gewässer geschaffen.

Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig zugeordnet (RPG 3)

Der Teilzonenplan beinhaltet eine Wohn- und Gewerbezone im nördlichen Teil an der Wiesentalstrasse und eine Wohnzone im südlichen Teil entlang der Fichtenstrasse, die dem Hauptverkehr abgewandten Seite. Der südliche Teil befindet sich zwischen der Gartenstrasse und einem Kindergarten. Wohn-Gewerbebezonen sind somit in dieser Bautiefe eher weniger geeignet.

Das Richtprojekt sieht Gewerbeflächen vor. Im Sondernutzungsplan werden dazu die nötigen Vorschriften zum Aussenraum und Parkierung gemacht. Dies bietet Chancen für die lokale Wirtschaft und es können Begegnungsorte im Quartier geschaffen werden.

Wohn- und Arbeitsgebiete sind schwergewichtig an ÖV-erschlossenen Orten geplant (RPG 3)

Aufgrund der zentralen Lage ist eine gute ÖV-Erschliessung unabhängig der Varianten sichergestellt (ÖV-Güteklasse mittel bis gut). Die Bushaltestelle Gemeindehaus befindet sich 150 m nördlich des Planungsgebiets.

Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone sind zu nutzen (RPG 3)

Die Ausnützung des Areals wird mit dem Sondernutzungsplan verbessert. Sie ersetzt eine heute teils brachliegende Fläche. Mit dem Teilzonenplan und Sondernutzungsplan ist eine erhöhte Ausnützung möglich.

Wohngebiete sind vor schädlichen / lästigen Einwirkungen zu verschonen (RPG 3)

Die Offenlegung des Hueberbachs entschärft die Gefährdung durch Hochwasser auch in den unmittelbar angrenzenden Parzellen und bringt damit einen Mehrnutzen im Quartier.

Eine negative Auswirkung der Bebauung ist allenfalls der Mehrverkehr. Es wird von 206 zusätzlichen Fahrten pro Tag ausgegangen. Die Nachweise in Kapitel 5.3 zeigen auf, dass der zusätzliche Lärm im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften liegt. Die vorteilhafte Lage beim Lindenplatz verhindert, dass der Verkehr grössere Gebiete belastet. Positiv auf mögliche schädliche sowie lästigen Einwirkung wirkt die Umzonung der Wohn-Gewerbezone WG2 in eine reine Wohnzone W3. Dadurch ist im gesamten südlichen Teil des Areals ein tieferer maximaler Emissionsgrenzwert einzuhalten. Zudem sind in einer Wohnzone nur nicht störende Gewerbebetriebe (Art. 12 Abs. 1 PBG) zulässig. Somit gilt für den Grossteil des Areals nicht nur strengere Emissionswerte, sondern ist auch kein zusätzlicher gewerblicher Verkehr zu erwarten.

Rad- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen (RPG 3)

Der Verlauf der Gartenstrasse bleibt für den Fuss- und Veloverkehr erhalten. Die Durchwegung des Areals wird mit dem Sondernutzungsplan gesichert, es wird eine «Siedlung der kurzen Wege» geschaffen. Damit wird zudem die Grundlage geschaffen für längerfristig geplante Fussverbindungen entlang des Hueberbachs. Es werden öffentliche Fusswege gesichert.

Günstige Voraussetzungen für Versorgung mit Gütern / Dienstleistungen sind zu sichern (RPG 3)

In unmittelbarer Nähe besteht ein grosses Angebot an Versorgungsmöglichkeiten sowie Dienstleistungsanbietern (Migros, Denner, Restaurants, Fitnesscenter, Kino, Apotheke usw.). Mit dem Café und den Gewerbeflächen im nördlichen Teil des Areals wurde Raum für ein zusätzliches Angebot geschaffen.

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten (RPG 3)

Heute bestehen entlang der Parzellen Nr. 300, 293 und 292 mehrere grosskronige Bäume. Die neue Überbauung gemäss Sondernutzungsplan sieht eine erhöhte Ausnützung des Areals vor. Zudem soll der Hueberbach

offengelegt werden. Besonders die Offenlegung des Baches tangiert die bestehenden Bäume. Zwar sieht das Bachprojekt und das Richtprojekt im Aussenraum Einzelbäume vor, jedoch benötigen diese mehrere Jahre, bis diese wieder die bestehende Kronengrösse aufweisen können. Im Sondernutzungsplan wiederum werden die bestehenden Linden am Kreisel Wiesental-/Fichtenstrasse gesichert.

Siedlungen sollen möglichst viele Grünflächen und Bäume enthalten (RPG 3)

Die Aufzonung bietet den Vorteil, dass kleinere Gebäudegrundrisse möglich sind und die Gebäudemasse nicht ausgeschöpft werden müssen. Damit entsteht Freiraum, welcher Platz für ökologische Bepflanzungen ermöglicht. Die Durchgrünung wird erhöht und die Aufenthaltsqualität wesentlich verbessert.

2.4.4 Interessensabwägung

Aus der vorstehenden Beurteilung der betroffenen Interessen und Planungsgrundlagen weisen die folgenden die wesentlichste Bedeutung auf:

- Das Planungsgebiet ist Teil des Ortsbilds von kommunaler Bedeutung und ist mit dem Erhaltungsziel A eingestuft.
- Die zentrale und gut erschlossene Lage des Areals bildet ein grosses Interesse an einer Innenentwicklung.
- Es wurde ein qualitatives Verfahren durchgeführt, in welchem die Projekte hohe städtebauliche Anforderungen zu erfüllen haben
- Mit der Bachoffenlegung und der Freiraumgestaltung werden ökologische Mehrwerte geschaffen.
- Störende Auswirkungen wie zusätzlicher Verkehr oder Lärm halten sich in einem erträglichen Mass. Die gesetzlichen Vorschriften können eingehalten werden.

Somit ergibt die Abwägung der Interessen, dass eine Überbauung des Areals dem Erhaltungsziel des ISOS zwar widerspricht, jedoch die Ausnützung des Gebietes erheblich verbessert. Diese Ausnützung baut auf der Grundlage eines Studienauftrags mit hohen Anforderungen an die städtebauliche Qualität. Unter anderem bietet der Sondernutzungsplan der bewussten Nutzungseinteilung des Aussenraums, den öffentlichen Fusswegen und seinen Anforderungen an die Gestaltung der Bauten eine optimale und massgeschneiderte Lösung für das Areal.

Aufgrund dieser Beurteilung und im Lichte des erheblichen Ermessensspielraums der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 PBG können die Interessen mit dem Teilzonenplan und Sondernutzungsplan im Vergleich zur Regelbauweise insgesamt besser berücksichtigt werden. Die

negativen Auswirkungen werden durch die zahlreichen Vorteile des Sondernutzungsplanverfahrens klar überwogen.

3 Erläuterungen

3.1 Teilzonenplan

3.1.1 Ausgangslage

Der südliche Teil des Planungsgebietes ist heute der Wohn-Gewerbezone WG2 zugewiesen. Die bestehenden Gebäude weisen Erneuerungsbedarf auf und sollen durch eine Überbauung, welche dem Ziel einer Entwicklung nach innen entspricht, ersetzt werden. Der Projektwettbewerb zeigte, dass eine dreigeschossige Bebauung den Bedürfnissen einer verdichteten Bauweise und der guten Eingliederung in das Quartier gerecht wird. Eine Stärkung des Zentrums am Lindenplatz entspricht auch den konzeptionellen Zielen des kommunalen Richtplans. Durch die Zuweisung des südlichen Teils zur Wohnzone W3 soll eine der Lage angepasste Nutzung zugelassen werden. Am Lindenplatz ist gemäss den Erkenntnissen des Studienauftrags auch ein etwas voluminöserer Baukörper verträglich und kann zur Stärkung des Platzes beitragen. Der nördliche Teil des Areals soll der Wohn-Gewerbezone WG4 zugewiesen werden, um eine höhere Ausnutzung zuzulassen. Durch den Sondernutzungsplan kann sichergestellt werden, dass trotz der viergeschossigen Zone nicht eine höhere Gebäudehöhe, als derjenigen der angrenzenden Bauten entlang der Wiesentalstrasse resultiert. Da angrenzend an den Perimeter des Teilzonenplans bereits eine Zonierung der WG4 bzw. W3 besteht, kann eine Präjudizierung allfälliger weiterer Zonenanpassungen verhindert werden. Durch die eingeschränkte Gebäudehöhe kann trotz der verdichteten Bauweise ein guter Übergang zur bestehenden Bebauung auf den angrenzenden Parzellen geschaffen werden.

3.1.2 Zonenplan

Total werden 1'378 m² neu der WG4 zugewiesen. Als W3 sind neu 3'643 m² ausgewiesen. Die Verkehrsflächen werden um 336 m² reduziert. Der Teilzonenplan sieht folgende Änderungen der Zonenfläche vor:

Tab. 3 Flächenänderungen durch Umzonungen

Parzellennummer	Betroffene Fläche in m ²	Zone bestehend	Zone neu
282	2	VF	W3
290	362	WG2	W3
291	196	WG2	W3
292	339	WG2	W3
293	1'483	WG2	W3
300	670	WG2	W3
301	544	WG2	W3
302	47	VF	W3
302	289	VF	WG4
307	20	VF	WG4
308	1'079	WG3	WG4

3.2 Allgemeines Sondernutzungsplan

3.2.1 Geltungsbereich

Der SNP «Lindenpark» wird gestützt auf Art. 23 und 25 PBG erlassen. Soweit im vorliegenden Planungsinstrument keine abweichenden Regelungen erfolgen, gilt das übrige Recht. Das massgebende übrige Recht (zum Zeitpunkt der Genehmigung des vorliegenden Sondernutzungsplans) umfasst insbesondere folgende Rechtserlasse:

- Baureglement der Gemeinde Uzwil vom 10. Dezember 2013;
- Bestimmungen des (neuen) Planungs- und Baugesetzes vom 5. Juli 2016 (PBG), bei denen keine Umsetzungen im kommunalen Recht erforderlich sind;
- Bestimmungen des (alten) Baugesetzes vom 6. Juni 1972 (BauG), auf welchen das oben genannte Baureglement beruht.

Der Geltungsbereich orientiert sich am Projekt und umfasst die gesamte neue Zonenfläche in der W3 bzw. WG4, über welche der Projektwettbewerb durchgeführt wurde. Zusätzlich wurde die Parzelle Nr. 301 in die Planung aufgenommen, was zusätzliche Flächen für die Offenlegung des Hueberbachs und Anordnung der Parkierung von Parzelle Nr. 301 in der Tiefgarage ermöglicht. Der Geltungsbereich ist zweckmässig abgegrenzt, da die Festlegungen bezüglich Erschliessung, Bebauung und Umgebung innerhalb des Geltungsbereichs gelöst werden können.

3.2.2 Karteneinträge Sondernutzungsplan

Wo keine Bemassungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im öffentlich aufgelegten Originalplan. Folgende Elemente werden verwendet:

- Standorte bezeichnen den konkreten Standort eines Objektes vorbehältlich massvoller, projektbedingter Abweichungen;
- Bereiche geben einen Anordnungsspielraum vor, in welchem ein Objekt anzuordnen ist;
- Baulinien bezeichnen nach Art. 29 Abs. 4 PBG den Mindest- oder Pflichtabstand von Bauten und Anlagen.

3.2.3 Bestandteile

Der Sondernutzungsplan besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Karte im Massstab 1:500
- Besondere Vorschriften
- Planungsbericht
- Richtprojekt inkl. Umgebungsplan

3.3 Erschliessung

3.2.4 Zweck

Der Sondernutzungsplan soll eine Entwicklung und Umstrukturierung des Areals an der Fichtenstrasse im Sinne des Projektwettbewerbs ermöglichen. Diese erfolgt durch eine bodensparende, architektonisch hochwertige Bebauung.

3.3.1 Motorisierter Verkehr

Die Erschliessung des Areals erfolgt hauptsächlich über die Wiesentalstrasse. Von dieser führt die Zufahrt in die Sammelgarage. Einzelne oberirdische Parkplätze sind über die Fichtenstrasse erschlossen. Bei der Zu- und Wegfahrt muss die Knotensichtweite nach VSS-Norm 40 273a berücksichtigt werden. Im Situationsplan ist sie als Hinweis eingetragen.

3.3.2 Fuss- und Veloverkehr

Für den Fuss- und Veloverkehr wird eine engmaschige Durchwegung des Areals vorgesehen. So wird der heutige Verlauf der Gartenstrasse als Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr erhalten. Durch Richtungspunkte wird die Zugänglichkeit des Spielplatzes auf der anderen Seite des Hueberbachs gesichert.

Entlang des Hueberbachs besteht das längerfristige Ziel, eine durchgehende Fussverbindung von der Uze bis zum Buecherwäldli und weiter durch einen neuen Durchlass im Bahndamm zu schaffen. Die Möglichkeit dieser Verbindung soll im Geltungsbereich des Sondernutzungsplans gesichert werden.

3.3.3 Ruhender Verkehr

Autoabstellplätze

In Uzwil ist für Bewohner ein Parkplatz pro 80 m² aGF nachzuweisen. Für Restaurants ist ein Parkplatz pro 4 Sitzplätze notwendig. Aufgrund der zentralen Lage die erforderliche Anzahl Besucherparkplätze nach VSS-Norm 40 281 bemessen. Diese sieht für Besucher einen Bedarf von 10 % der Bewohnerparkplätze vor.

Tab. 4 Approximativer Nachweis der notwendigen Abstellplätze

Nutzung	aGF	Sitzplatz	AP Bewohner / Personal	AP Besucher / Kunden
Wohnen	3'635 m ²		45	5
Gewerbe		56		12
Total				62

Somit sind 45 Parkplätze für Bewohner, 18 Parkplätze für Besucher und 12 Parkplätze für Personal und Kunden notwendig. Bei den Besucher- und Kundenparkplätzen können sich Synergien durch eine zeitlich unterschiedliche Nutzung ergeben. Der Nachweis der Abstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Das Richtprojekt sieht 60 Abstellplätze für Bewohner, 7 oberirdisch für Besucher, 5 für unterirdische für Personal und 12 Abstellplätze für Kunden vor. Wobei davon 5 Kunden-Parkplätze oberirdisch angeordnet werden. Autoabstellplätze für die Wohnungen sind gesamthaft in der unterirdischen Sammelgarage vorgesehen. Oberirdisch sind nur Besucher- und Kundenparkplätze zulässig. Der Sondernutzungsplan sieht die notwendigen Flächen vor.

Veloabstellplätze

Für die Bebauung sind ausreichend Veloabstellplätze zu erstellen. Pro Zimmer ist der VSS-Norm entsprechend ein Zweiradabstellplatz bereitzustellen. 30 % der Abstellplätze davon sind für das Kurzzeitparkieren und 70 % für das Langzeitparkieren vorzusehen. Im Richtprojekt sind Kurzzeitabstellplätze eingangsnah angeordnet. Langzeitabstellplätze sind über die Sammelgarage zugänglich.

Tab. 5 Approximativer Nachweis der notwendigen Veloabstellplätze

Baubereich	Zimmer	Anzahl Veloabstellplätze	davon Langzeitabstellpl.	davon Kurzzeitabstellpl.
A	30.5	31		
B	42	42		
C	42	42		
D	15	15		
Total	129.5	130	91	39

Das Richtprojekt weist in der Sammelgarage insgesamt 91 Veloabstellplätze auf. Oberirdisch sind 32 Abstellmöglichkeiten für Velos vorgesehen.

3.4 Bebauung

3.4.1 Baubereiche A, B und C

Baubereiche geben die Position und Ausdehnung der Bauten vor, die vertikale Ausdehnung wird über die Gebäudehöhe geregelt. Durch die erlaubte Toleranz der Baubereiche nach innen werden kleine und konstruktionsbedingte Abweichungen zum Richtprojekt ermöglicht. Bedingung ist, dass der architektonische Ausdruck gewahrt wird. Gegenüber dem Richtprojekt wird auch in der Höhe teilweise ein Spielraum (Baubereich B und C = 0.09 m und Baubereich A = 0.59 m) gewährt.

Tab. 6 Flächen und Nutzungsmass

Baube- reich	Nutzung	Anzahl Wohnungen	Anrechenbare Geschoss- fläche Richtprojekt [m ²]
A	Wohnen	7	903
A	Gewerbe	–	336
B	Wohnen	10	1'156
C	Wohnen	10	1'156
D	Wohnen	4	420
Total		31	3'971

3.4.2 Baubereich Sammelgarage

Die Sammelgarage ist in den Untergeschossen der Gebäude A bis C vorgesehen. Zum Gebäude D auf der gegenüberliegenden Seite des Hueberbachs wird eine optionale Verbindung unter dem Gewässer zum 2. Untergeschoss der Tiefgarage ermöglicht. Diese hat eine minimale Überdeckung bis zur Sohle des Gewässers sicherzustellen.

3.4.3 Mehrausnützung

In der Wohn-Gewerbezone WG4 kann eine Mehrausnützung von 20 % gewährt werden, wenn den besonderen Vorschriften entsprochen wird. Für das Gebäude A ergibt sich bei einer auf 0.9 erhöhten AZ eine anrechenbare Geschossfläche von 1'249 m².

Da die Mehrausnützung nicht zu einer materiellen Änderung des Zonenplans führen darf, muss die Ausnützungsziffer in der Wohnzone W3 tiefer als 0.75 (AZ in der W4) festgelegt werden. In der Wohnzone W3 kann somit eine Mehrausnützung von maximal ca. 15 % gewährt werden. Für die Gebäude B, C und D resultiert damit eine maximale anrechenbare Geschossfläche von 2'732 m². Ein Ausnützungstransfer über die Zonengrenze ist nicht zulässig.

3.4.4 Gestaltung

Die Qualität der Gestaltung wird über das verbindliche Richtprojekt gesichert. Die besonderen Vorschriften erklären die folgenden Elemente des Richtprojektes für verbindlich:

- Die Volumetrie: Die maximale Ausdehnung ist durch den SNP eindeutig geregelt. Innerhalb dieser Hülle ist das Richtprojekt massgebend. Unter Volumetrie fallen Vor- und Rücksprünge in der Fassade, sichtbare Unterteilungen des Baukörpers und massgebende Einschnitte wie Loggien.
- Das Prinzip der Fassadengestaltung: Darunter sind die Dimensionierung, Anordnung und Ausrichtung prägender Bauteile wie z. B.

Stützen, Rahmen, Brüstungen, Vorsprünge, Fenster, Türen etc. zu verstehen.

- Die Grundsätze der Materialisierung: Die Materialisierung ist im Rahmen des Baugesuches in jedem Fall genau nachzuweisen. Mit dieser Vorschrift wird sichergestellt, dass die gestalterisch wichtigen Elemente und Ideen des Richtprojekts realisiert werden.

3.5 Umgebung

3.5.1 Allgemeines

Eine hochwertige Umgebungsgestaltung ist ein massgebender Faktor für die Qualität des Bauvorhabens. Im Richtprojekt werden die wichtigsten Grundzüge der Umgebungsgestaltung aufgezeigt, insbesondere die unterschiedlichen Freiraumtypologien. Die Umgebungsplanung ist im Rahmen des Baugesuches in jedem Fall genau nachzuweisen. Mit dieser Vorschrift wird sichergestellt, dass die Umgebungsgestaltung des Richtprojekts in ihren Grundsätzen realisiert wird.

3.5.2 Nutzung

Der Sondernutzungsplan unterteilt die Aussenräume des Planungsgebiets in verschiedene Bereiche.

- Der öffentlich zugängliche Vorplatz umfasst den Bereich des erweiterten Strassenraums. Für die Gastronomiebetriebe sind in diesem Bereich Aussensitzplätze bezeichnet.
- Die Aufenthaltsbereiche am Hueberbach stehen den Bewohnern zur Verfügung und werden als halböffentlicher Aussenraum gestaltet. Darin verläuft auch ein entsprechend zugänglicher Fussweg.
- Die Vorbereiche der Wohnungen in den Erdgeschossen zur Bachseite dienen als private Gärten der jeweiligen Wohnungen. Mit zusätzlichen Vorschriften soll eine attraktive Abgrenzung der Vorgärten gegenüber der allgemeinen Umgebungsfläche sichergestellt werden.
- Der Gewässerraum dient in erster Linie als ökologisch wertvolle Freifläche und ist entsprechend zu gestalten.
- Bereiche von Kinderspielplätzen werden bezeichnet.

3.5.3 Privater Aussenbereich zwischen Gewässerlinie und Fassade

Die Vorbereiche und Vorgärten können im Rahmen der Vorgaben individuell gestaltet werden. Die Einsehbarkeit und attraktive Abgrenzung gegenüber der allgemeinen Umgebungsfläche werden mit den zusätzlichen Vorschriften sichergestellt.

3.5.4 Bereich Spiel- und Begegnungsfläche

In Art. 71 PBG und Art. 39 BauR werden Spiel- und Begegnungsplätze verlangt. Der Sondernutzungsplan sieht auf der strassenabgewandten Seite Flächen für diese Zwecke vor. Diese müssen so gestaltet werden, dass die Nutzbarkeit für verschiedene Bedürfnisse und Altersgruppen gewährleistet ist. Art. 39 BauR verlangt, dass Spiel- und Begegnungsflächen mindestens 25 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnnutzungen umfassen. Ungefähr die Hälfte der erforderlichen Flächen werden über die gekennzeichneten Bereiche im Sondernutzungsplan gesichert. Die erforderlichen Restflächen werden mit dem aufgewerteten Gewässerraum umgesetzt.

3.6 Umwelt

3.6.1 Energie

Die Gemeinde Uzwil ist als Energiestadt zertifiziert. Mit der Vorschrift soll sichergestellt werden, dass ein angemessener Standard eingehalten wird. Da der Minergiestandard mit einer Zertifizierung verbunden ist, kann alternativ auch ein Nachweis zur Verwendung von erneuerbaren Energien in Bezug auf den Bedarf für Heizung und Warmwasser erbracht werden.

3.6.2 Kehrachtsammelstelle

Der Standort für einen Unterflurcontainer ist mit der Gemeinde abzusprechen. Der Unterflurcontainer ist so zu platzieren, dass er ausserhalb der Knotensichtweiten nach VSS-Norm 40 273a liegt und die Mitte des UFC maximal 3.0 m vom angrenzenden Strassenrand entfernt liegt.

3.6.3 Ökologischer Ausgleich

Die Begrünung der Flachdächer sorgt für bessere klimatische Bedingungen in den Gebäuden und erhöht die Wasserrückhaltung. Dazu trägt auch die Ausgestaltung der Wege und Plätze mit sickerfähigen Belägen bei.

3.7 Schlussbestimmung

3.7.1 Aufhebung geltenden Rechts

Die Baulinienpläne Wiesental sowie Gupfen, Flawiler- / Fabrikstrasse, Lindenplatz (vgl. Kap. 2.1.7) werden im Bereich des Sondernutzungsplans nicht mehr benötigt und widersprechen teilweise den neuen Bestimmungen. Der Baulinienplan Gupfen, Flawiler- / Fabrikstrasse, Lindenplatz soll nur im Geltungsbereich des Sondernutzungsplans aufgehoben werden.

Dadurch ist es möglich, das nördliche Gebäude näher am Lindenplatz anzuordnen als gemäss bisheriger Baulinie zulässig.

Der Baulinienplan Wiesental regelt die Überbauung und Erschliessung des Gebiets westlich des Sondernutzungsplan Lindenpark. Da die heutige Bebauung und Erschliessung den Baulinienplan nicht berücksichtigen sowie das Areal bebaut ist, soll dieser ersatzlos aufgehoben werden. Die Aufhebung soll in einem separaten Verfahren und koordiniert mit dem Sondernutzungsplan Lindenpark aufgegleist werden.

3.8 Abstimmung mit Ortsplanungsrevision

Strategie Innenentwicklung

Die vorliegende Planung darf die zur gleichen Zeit stattfindende Ortsplanungsrevision nicht präjudizieren. Nach einer öffentlichen Information fanden im Frühling 2023 die Quartiergespräche zum städtebaulichen Leitbild / Raumkonzept statt. In diesem Instrument wird noch keine Aussage zur Nutzungsart gemacht. Vielmehr geht es um die räumlichen Eigenschaften des Ortes. Die Erarbeitung des Richtplans, Zonenplan und Baureglement ist noch ausstehend.

Ebenfalls Teil der Ortsplanungsrevision bildet die Strategie über die Innenentwicklung. In der Strategie von Uzwil wird der Perimeter des Teilzonenplans Lindenpark als Innenentwicklungspotenzial bezeichnet. Das Gebiet wurde der höchsten Eingriffskategorie als «Umstrukturierungsgebiet» zugeordnet. Somit wird hier klar den Ansatz der Innenentwicklung für das Gebiet vorgegeben. Passend dazu sieht der Teilzonenplan neben der Umzonung von Wohn-Gewerbe zu einer reinen Wohnzone im Süden auch eine Nutzungsintensivierung von WG3 zu WG4 sowie von WG2 zu W3.

Für die Arealüberbauung wurde ein qualitatives Verfahren für eine optimale und qualitative Überbauung durchgeführt. Mit dem parallelaufgegleisten Sondernutzungsplan wird das Siegerprojekt aus diesem Verfahren und dessen Qualitäten gesichert.

4 Bewilligung

4.1 Vorprüfung

Die Planung ist am 8. November 2022 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht worden. Mit dem Schreiben vom 7. Juli 2023 sind die Ergebnisse der Vorprüfung eröffnet worden. Die Rückmeldungen zum Gewässerraum Hueberbach werden nicht in diesem Planungsbericht bearbeitet. Mit den Resultaten zum Teilzonenplan und Sondernutzungsplan Lindenpark wurde wie folgt umgegangen:

Tab. 7 Berücksichtigung der Hinweise aus der Vorprüfung

Verweis	Anmerkung	Umsetzung
3. Raumplanerische Beurteilung		
3. Planbezeichnung (H = Hinweis)	In Uzwil besteht bereits ein Überbauungsplan Fichtenstrasse (Geolink 1164). Die Planbezeichnung ist somit zu ändern.	Der Plan wurde in «Sondernutzungsplan Lindenpark» umbenannt.
3.1 Verfahrensvoraussetzungen, PB 2.4 (H)	Es ist eine sorgfältige Interessenabwägung nach Art. 3 Raumplanungsverordnung (RPV) vorzunehmen. Die erfolgte Interessensabwägung inkl. Schlussfolgerung sind im Gemeinderatsbeschluss festzuhalten.	Die Interessenabwägung wurde im Kapitel 2.4 im Planungsbericht ergänzt.
3.1 Mitwirkung, PB 4.2 (H)	Es wird empfohlen im Kapitel 4.2 des Planungsberichts zu erwähnen, dass die Mitwirkung des Sondernutzungsplans mit der Gewässerraumfestlegung und dem Bachprojekt koordiniert durchgeführt wurde.	Wurde im Kapitel 4.2 ergänzt.
3.1 Einzonung vor Ortsplanungsrevision (H)	Zonenplanänderungen sind vor der Gesamtrevision grundsätzlich möglich, wenn die Gesamtrevision dadurch nicht präjudiziert wird, sie einer ortsplanerischen Gesamtsicht Rechnung tragen und ein öffentliches Interesse besteht. Diese Voraussetzung wird erfüllt, ist aber in der Interessenabwägung aufzuzeigen.	Der Nachweis bezüglich des Präjudizes zur Gesamtrevision wurde unter Kapitel 3.8 ergänzt.
3.1 Einzonung vor Ortsplanungsrevision (Z = Zwingend)	Das Teilzonenplanverfahren (inkl. Rechtsmittel) muss in jedem Fall vor der Auflage der Gesamtrevision abgeschlossen sein.	Die Ortsplanungsrevision wurde zwar bereits gestartet, jedoch befindet sich die Richtplanung noch in der Entwurfsphase. Somit kann davon ausgegangen werden, dass das Teilzonenplanverfahren vor Auflage der Gesamtrevision abgeschlossen sein wird.
3.2 Abstimmung Raumplanungsziele /-grundsätze (H)	Die Siedlungsentwicklung hat haushälterisch zu erfolgen und ist verstärkt nach innen zu lenken. Es besteht daher ein hohes Interesse an der Aktivierung zentral gelegener und gut erschlossener Nutzungspotentiale. Mit der vorliegenden Planung werden diesen raumplanerischen Grundsätzen und Zielvorstellungen Rechnung getragen.	Besten Dank.

3.2 Abstimmung kantonalen Richtplan (H)	Mit der vorliegenden Planung werden die Siedlungserneuerung und Siedlungsverdichtung am richtigen Ort gefördert.	Besten Dank.
4. Teilzonenplan		
	Keine Bemerkungen zum Teilzonenplan	Wird zur Kenntnis genommen.
5. Sondernutzungsplan		
5.2 Abweichung Regelbauweise (Z)	Im Art. 30 Baureglement wird das Attikageschoss definiert. Gemäss Art. 30 Abs. 1 muss das Attika vom Schnittpunkt der Längsfassaden mit Oberkant der Dachhaut unter einem Winkel von 45° zurück liegen. Unter Absatz 2 sind Kriterien für eine Verschiebung des Attikageschosses festgehalten. Es ist aufzuzeigen, dass Art. 30 Abs. 2 Bst. c des Baureglements mit der vorliegenden Planung (Baubereich B) eingehalten wird. Es ist aufzuzeigen, dass die anrechenbare Geschossfläche die Fläche nicht übersteigt, die bei einer Ausführung gemäss Abs. 1 möglich wäre.	Für die Überbauung wurde vorgängig ein qualitatives Verfahren durchgeführt, welches hohe städtebauliche Anforderungen stellte. Aus diesem Verfahren gingen die spezielle Gebäudeformen mit einseitig konzentriertem Attika hervor. Somit wirken die Attikageschosse im Vergleich zu Bauten nach Regelbauweise ortsbaulich verträglicher. Der Art. 30 Baureglement sieht für das Attika einen Rückversatz nur auf der Längsfassade vor. Im Vergleich zum baurechtlich möglichen Attika ging eine minimale Überschreitung im Baubereich B2 und B3 hervor. Die Überschreitung begrenzte sich auf max. 4 % zusätzliche Fläche gegenüber dem baurechtlich möglichen Attika.
5.2 Abweichung Regelbauweise (H)	Zählen die Baubereich B baurechtlich als Attikageschosse, betreffen die Abweichungen der Regelbauweise die Mehrausnützung (maximal 20 Prozent bei A1) sowie die Unterschreitung der internen Strassen- und Gebäudeabstände (minimaler Strassenabstand zwischen A1 und A2, aufgrund Querung Gartenstrasse / minimaler Gebäudeabstand zwischen A2 und A3).	Die Abweichung gegenüber der Regelbauweise bzgl. Gebäudeabstand ist in der Tabelle 7 im Kapitel 5.2 aufgeführt und begründet. Die Mehrausnützung ist im Kapitel 3.4.3 erläutert zudem wird der Baubereich B im Art. 6 der besonderen Bauvorschriften als Attikageschoss definiert.
5.2 Abweichung Regelbauweise (H)	Der Sondernutzungsplan darf von der Grundordnung abweichen, wenn es eine besondere Bauweise festzulegen gilt und die Überbauung von hoher städtebaulicher / ortsbaulicher sowie architektonischer Qualität ist. Dies hat unter Rücksicht auf die Interessen der Nachbarn zu passieren. Die Abweichungen sind im Rahmen eines Sondernutzungsplan möglich. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen kann nicht festgestellt werden.	Besten Dank.
5.4 Besondere Vorschriften (BVo)		
Art. 1 Geltungsbereich (H)	Das Bachprojekt «Offenlegung Hueberbach mit Gewässerraumfestlegung» ist ein separater Erlass und somit nicht unter Art. 1 der BVo zu nennen.	Das Bachprojekt «Offenlegung Hueberbach» wurde aus dem Art. 1 Abs. 1 der besonderen Vorschriften entfernt.
Art. 2 Zweck (H)	Empfehlung zu Art. 2 Abs. 1 Bst. f: «Regelt die Abstimmung mit dem Bachprojekt Hueberbach»	Der Vorschlag wurde umgesetzt.

Art. 6 Baubereiche (Z)	Es ist ein Nachweis zu erbringen, dass es sich beim Art. 6 Abs. 2 baurechtlich um ein Attika handelt.	Siehe erste Bemerkung zum Punkt 5.2 oben.
Art. 15, Art. 17 (H)	Positive Rückmeldung zu den Bestimmungen bzgl. Gebäudestandard (Minergie-ECO), erneuerbarer Stromproduktion und zur Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge sowie Versickerung und Begrünung	Besten Dank.
Art. 18 Aufhebung geltenden Rechts (Z)	Es sind nachfolgende bestehende Sondernutzungspläne auch zu überprüfen.	Siehe nachfolgende Bemerkung zur Umsetzung.
5.5 Bestehende Sondernutzungspläne (Z)	Grundsätzlich sind Überlagerungen von Sondernutzungsplänen möglich, sofern diese keine materiellen Diskrepanzen aufweisen. In einer ersten kurzen Beurteilung sind alte Sondernutzungspläne auf den zukünftigen Gewässerraum abzustimmen. Es ergeben sich zur Abstimmung mit den bestehenden Sondernutzungsplänen folgende Bemerkungen: 1. Baulinienplan Wiesental Uzwil (08.1908): Es ist zu prüfen, ob der Baulinienplan aufgehoben werden kann. 2. Baulinienplan Schnetzersches Baugebiet (10.1909): Überprüfen, ob Differenzen mit nördlichem Planungsperimeter (Bereich Wiesentalstrasse) bestehen. Der Plan fehlt im Planungsbericht. 3. Baulinienplan Gupfen, Flawiler- / Fabrikstrasse, Lindenplatz (12.1961): Legt mittels Baulinien den Abstand von Verkehrsanlagen um den Lindenplatzkreisel fest. Soll gemäss Art. 18 aufgehoben werden. Konflikte / Differenzen zu den bestehenden Sondernutzungsplänen und Baulinien sind zu bereinigen und mit vorliegender Planung zu koordinieren. Der Planungsbericht gibt unter Ziff. 2.1.7 keine Auskunft darüber, wie mit den rechtskräftigen Sondernutzungsplänen umgegangen werden soll. Der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen.	Beim Kapitel 2.1.7 handelt es sich um eine Auflistung der bestehenden Sondernutzungspläne im Sinne der Grundalgenaufbereitung. Die Erläuterung zu dessen Umgang findet sich im Kapitel 3.7.1 des Planungsberichts. 1. Dabei wird festgehalten, dass der Baulinienplan Wiesental in einem mit der vorliegenden Planung koordiniertem Verfahren ersatzlos aufgehoben werden soll. 2. Der Überbauungsplan für das Schnetzersche Baugebiet und dessen Änderung machen keine Aussagen innerhalb des Planungsgebiets der vorliegenden Planung und ist somit vom Sondernutzungsplan Lindenpark nicht tangiert. Der Überbauungsplan regelt die Erschliessung des Gebiets zwischen der Uze und der Bahnhofstrasse. Der Plan wurde im Kapitel 2.1.7 ergänzt. 3. Die Baulinie auf der Parzelle Nr. 308 am Lindenplatz aus dem Baulinienplan Gupfen, Fabrikstrasse – Lindenplatz von 1961 soll aufgehoben werden. Es handelt sich hierbei um eine Teilaufhebung des bestehenden Baulinienplans. Womit die restlichen Aussagen des Baulinienplans weiterhin rechtsgültig verbleiben.
5.6 Naturgefahren (H)	Sollte die Gefahrenkarte nach Massnahmen aufzeigen, dass bei sensiblen Nutzungen (Tiefgarage, UG's etc.) noch eine geringe Gefährdung (Gelb) verbleibt, sind entweder Optimierungen am Wasserbauprojekt oder im Rahmen des Baugesuchs Objektschutzmassnahmen nötig.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Kapitel 5.7 ist festgehalten, dass die Hochwassergefährdung mit dem Bachprojekt miniert wird.
5.7 Abstimmung Siedlung und Verkehr (H)	Die Kantonspolizei ist bei Verkehrsmassnahmen während Ausführungsarbeiten der Strassen und Wege frühzeitig beizuziehen.	Wird für die weitere Planung zur Kenntnis genommen.
5.8 Umweltschutzrechtliche Aspekte Lärmschutz (Z)	Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detailliertes Gutachten nach Lärmschutzverordnung (LSV)	Wird für die weitere Planung zur Kenntnis genommen.

	und nach der Norm SIA 181 «Schallschutz im Hochbau» für die Gebäudehülle zu erbringen Die Lärmemissionen neuer Anlagen im Planungsgebiet wie Tiefgaragenzufahrt, aber auch Umschlag, Lüftungsanlagen etc. dürfen nicht zur Überschreitung der Planungswerte bei lärmempfindlichen Räumen in Wohnungen, Büros oder Hotelzimmer führen. Es gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe gemäss Zonenplan (Art. 7 sowie Anhang 6 LSV). Bei Baueingabe sind die entsprechenden Lärmschutznachweise zu erbringen.	
Bodenschutz (H)	Es ist zu beachten, dass gemäss Hinweiskarte «Prüfgebiete Bodenversiegelungen» der Oberboden (Humus) entlang der Kantonsstrasse mit Schadstoffen wie Blei (Pb), polyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie weiteren Stoffen belastet sein könnte.	Dies wird in Zusammenhang mit der Bearbeitung des belasteten Standorts (ehemalige Tankstelle) beachtet.
Kataster der belasteten Standorte	Auf dem Areal besteht ein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (ehem. Tankstelle). Für das Bauvorhaben ist eine Standortabklärung inkl. Aushub- und Entsorgungskonzept durch eine Altlasten-Fachperson erforderlich. Mit dieser Abklärung muss der Nachweis erbracht werden, dass die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen den Anforderungen der Altlasten Gesetzgebung entspricht und Art. 3 AltIV eingehalten wird. Die Aushubarbeiten sind durch eine Altlasten-Fachperson zu begleiten und nach Abschluss der Aushubarbeiten ist ein Schlussbericht vorzulegen.	Im Kapitel 2.1.11 ist der belastete Boden der ehemaligen Tankstelle in den Grundlagen aufgeführt. Zudem wird festgehalten, dass im Rahmen der Baubewilligungsverfahren unter Beachtung von Art. 3 AltIV eine fachgerechte Entsorgung des belasteten Aushubs aufzuzeigen ist.
6. Sondernutzungsplan Hueberbach	Div. Rückmeldungen	Die Auswertung der Rückmeldungen zum Sondernutzungsplan werden im Bericht der Gewässerraumfestlegung abgehandelt.
6.2 Öffentlicher Fussweg (Z)	Gemäss Amt für Natur, Jagd und Fischerei ist ein bekiester Fussweg innerhalb des Gewässerraumes denkbar, muss aber im Sinne von 41c Abs. 1 GSchV noch begründet werden.	Weder im Planungsbericht noch in den besonderen Vorschriften zum Sondernutzungsplan werden Angaben zur Ausgestaltung des Fussweges gemacht. Dies bildet Bestandteil des Gewässerraumprojekt.
7. Fazit und Schlussbemerkungen		
Genehmigungsfähig	Die Erlasse leisten nach Einschätzung des AREG einen hochwertigen Beitrag zur qualitätsvollen Innenentwicklung und Freiraumgestaltung. Unter Berücksichtigung der Erwägungen ist er grundsätzlich genehmigungsfähig.	Wird für die weitere Planung zur Kenntnis genommen.

7.2 Nachführung ÖREB-Kataster (Z)

Der Datensatz der projektierten Objekte muss zwingend mit der Einreichung zur Genehmigung ans AREG geliefert werden.

Die Nachführungsstelle wird spätestens im Rahmen des Genehmigungsgesuches diesbezüglich beauftragt.

4.2 Mitwirkung

Tab. 8 Eingaben aus der Mitwirkung und Berücksichtigung

Vom 17. Juni bis 16. Juli 2022 wurde die Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG durchgeführt. Am 22. Juni 2022 wurde die Planung an einem öffentlichen Informationsanlass vorgestellt. Die Mitwirkung zum Sondernutzungs- und Teilzonenplan wurde mit der Gewässerraumfestlegung koordiniert durchgeführt. Die Rückmeldungen wurden in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

Thema	Anmerkung	Berücksichtigung
ISOS	Dem Ortsbild von kommunaler Bedeutung werde zu wenig Rechnung getragen. Die Gestaltung mit Flachdächern genüge diesen Ansprüchen auch mit Holzbauweise und abgestuften Dächern nicht. Ersatzbauten anstelle der heutigen Gebäude werden begrüsst. Bei einem Ersatz von Bauten mit Giebeldächern sollen die Neubauten jedoch wieder als solche ausgeführt werden. Entsprechend sei der Sondernutzungsplan so anzupassen, dass bei den drei Gebäuden an der Fichtenstrasse ein bewohnbares Dachgeschoss mit Satteldach realisiert wird.	Da das Ortsbild von kommunaler Bedeutung ist, liegt die Festlegung konkreter Schutzziele im Ermessen der Gemeinde. Im Rahmen der Revision der Schutzverordnung im Jahr 2015 wurde das ISOS berücksichtigt und auf eine Aufnahme in die Schutzverordnung verzichtet. Das Richtprojekt wurde über einen Studienauftrag ermittelt, in dem eine gute Eingliederung in das Quartier attestiert wurde. Die Bebauung um den Lindenplatz weist kaum einheitliche, wertvolle Strukturen auf, die eine Forderung von Satteldächern gerechtfertigten würden. An der Gartenstrasse mit ihren charakteristischen Stickerhäusern mit Kreuzfirsten wird in den Vorschriften wiederum ein Kreuzfirst in Baubereich C gefordert.
Energie	Die Ausrichtung und Neigung der Satteldächer sei im Hinblick auf die ideale Platzierung von Photovoltaikanlagen vorzuschreiben. Eine Versorgung mit Erdsonden mit Wärmetauschern sowie Photovoltaikanlagen mit Batterien sei vorzusehen.	Mit der Vorschrift zur Realisation eines Projektes nach dem Minergie-ECO Standard kann eine nachhaltige Energieversorgung erreicht werden, welche dem Label der Energiestadt gerecht wird. Auch sind die Dächer so vorzubereiten, dass eine Installation von Photovoltaikanlagen möglich ist. Die aktuellen gesetzlichen Grundlagen schreiben bereits eine zwingende Realisation einer PV-Anlage vor. Die Realisation einer Erdsonde ist vorgesehen. Welche Energieträger zu nutzen sind, soll jedoch nicht im SNP vorgeschrieben werden.
Art. 7	Die minimale Überdeckung unter dem Gewässerraum ist mit 1.00 m recht üppig beschrieben (betrifft insbesondere den im Richtprojekt geplanten Durchgang von der Garage im 2. UG zum Haus C). Kann man das etwas reduzieren, z.B. auf 60- 70 cm?	Eine minimale Überdeckung von 1.00 m ist üblich. Die Möglichkeit einer partiell reduzierten Überdeckung wird mit der Vorprüfung geprüft.

Art. 10	Entlang der öffentlichen Fusswege sind Sitzgelegenheiten bereitzustellen. Beahlt und unterhält das die öffentliche Hand?	Die Fusswege sollten klassiert werden. Entsprechend würde auch der Unterhalt durch die Gemeinde erfolgen.
PB 3.5.2	Die unterschiedlichen Querprofile der Böschungen vom Hueberbach sind soweit in Ordnung. In der Mitte sollte die Ausweitung als Spielbereich am Wasser/ mit Kies gut für die Bewohnenden nutzbar sein. Ist eine Böschungsgestaltung mit z. B. Treppentritten oder Sitzstufen denkbar?	Die Zugänglichkeit zum Bach wurde im Bachprojekt berücksichtigt. Die Möglichkeit von Sitzstufen wird im Rahmen der Vorprüfung geprüft.

4.3 Erlass und Rechtsverfahren

Der Gemeinderat hat den Sondernutzungsplan «Lindenpark» an der Sitzung vom 19. Dezember 2023 erlassen. Die öffentliche Auflage wurde vom 19. Februar 2024 bis zum 19. März 2024 durchgeführt. Es ist eine Einsprache eingegangen. Diese führte zu Anpassungen am Wasserbauprojekt, dem Sondernutzungsplan Hueberbach und dem Teilstrassenplan, jedoch nicht am Teilzonenplan Lindenpark oder am Sondernutzungsplan Lindenpark.

Der Teilzonenplan Lindenpark wurde gemäss Art. 36 Abs. 1 PBG und Art. 13 ff. der Gemeindeordnung von Uzwil dem fakultativen Referendum unterstellt. Die Referendumsfrist dauerte vom 2. September 2024 bis 11. Oktober 2024. Das Referendum wurde nicht ergriffen.

5 Nachweise

5.1 Allgemeines

Nachfolgend sind nur die planungsrelevanten Nachweise gemäss Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007) erläutert. Die Überprüfung der Vollständigkeit der relevanten Nachweise ist im Anhang A1 dokumentiert.

5.2 Siedlung

Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Der Sondernutzungsplan überschreitet mehrere Regelbaumasse. Die Überschreitungen werden mit Pflichten zu hohen architektonischen, städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten aufgewogen.

Tab. 9 Gegenüberstellung Regelbauweise – Sondernutzungsplan

	WG4		Regelbauweise	W3	
	Regelbauweise	SNP (Gebäude A)		SNP (Gebäude B, C)	SNP (Gebäude D)
Anzahl Vollgeschosse	4	3 bis 4	3	3 bis 4	3
Ausnützungsziffer	0.75	0.90	0.65	0.75	0.75
Gebäudehöhe [m]	13.0 (+0.5)	11.75	10.25	10.25	10.25
Firsthöhe [m]	16.5 (+0.5)	15.25	13.75	13.75	13.75
Anteil Dachaufbauten an GbL	1/3	–	1/3	–	1
Grenzabstand gr. / kl. [m]	12.0 / 6.0	> 13 / > 13	10 / 5	> 10 / > 6.5	> 10 / 5
Gebäudelänge [m]	45.0	31.3	40.0	30.5	14.7
Strassenabstand [m]	4.0	1.4	4.0	4.0	3.4
Gebäudeabstand [m]	12.0	> 8.5	10.0	> 7.0	12.0

Nutzungsqualitäten und architektonische Qualität

Das Projekt wurde über einen privaten Projektwettbewerb entwickelt. Es ermöglicht die im kommunalen Richtplan vorgesehene Stärkung des Lindenplatzes und die Anbindung an das Ortszentrum. Durch die Offenlegung des Hueberbachs und die dadurch entstehenden hochwertigen Aussenräume wird ein attraktiver Übergang zur bestehenden Bebauung geschaffen.

Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Ortsbildschutzgebiet und es sind keine geschützten Kulturobjekte betroffen. Das im ISOS erwähnte Ortsbild des noch vorhandenen Rudiments der Kleinsiedlung Zahnershueb ist lediglich von untergeordneter Bedeutung. Die Interessen der Innenentwicklung, Aufwertung der Freiräume und Offenlegung des Gewässers überwiegen den Erhalt der sich in schlechtem Zustand befindenden Substanz.

Haushälterische Bodennutzung

Die gegenüber der Regelbauweise leicht höhere Nutzungsdichte wird für den Ort als angemessen erachtet und entspricht dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens.

Energie

Durch das Vorschreiben des Energielabels Minergie-P für den Heizwärmebedarf kann eine nachhaltige Energieversorgung sichergestellt werden.

5.3 Lärmschutz

5.3.1 Grundlagen

Lärmrechtliche Grundlagen

Das Planungsgebiet liegt in einer Wohn- bzw. Wohn-Gewerbezone, wobei der nördliche Teil neu einer viergeschossigen Zone (WG4) und der südliche Teil einer dreigeschossigen Zone (W3) zugeordnet ist. Für die Zone WG4 gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III als massgebend, für die W3 die Empfindlichkeitsstufe (ES) II. Die relevanten Belastungsgrenzwerte sind nachstehend zusammengestellt.

Tab. 10 Planungswerte und Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III

Empfindlichkeitsstufe (ES)	Planungswerte (PW) [dB(A)]		Immissionsgrenzwerte (IGW) [dB(A)]	
	Tag*	Nacht**	Tag*	Nacht**
II	55	45	60	50
III	60	50	65	55

* Tag (Strassenverkehrslärm): 06 – 22 Uhr, Tag (Gewerbelärm): 07 – 19 Uhr

** Nacht (Strassenverkehrslärm): 22 – 06 Uhr, Nacht (Gewerbelärm): 19 – 07 Uhr

Gemäss Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) dürfen neue Gebäude in bereits erschlossenen Gebieten nur erstellt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) für Strassenlärm an den lärmempfindlichen Räumen eingehalten oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen einhaltbar sind.

Im Weiteren darf der Betrieb einer neuen Anlage gemäss Art. 9 LSV nicht dazu führen, dass durch die Mehrbeanspruchung der Verkehrsanlage die Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Sind die Immissionsgrenzwerte bereits überschritten, darf die Mehrbeanspruchung zu keiner wahrnehmbaren Erhöhung der Lärmimmissionen führen. Für Strassenlärm gilt eine Erhöhung der Lärmimmissionen um ungefähr 1 dB(A) als gerade wahrnehmbar.

Die Lärmemissionen, die durch den Betrieb neuer ortsfester Anlagen, zu denen die geplanten Parkieranlagen zu zählen sind, erzeugt werden, müssen gemäss Art. 7 LSV so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich machbar sowie wirtschaftlich tragbar ist. Die

Lärmimmissionen, die allein durch den Betrieb der Anlage erzeugt werden, dürfen die Planungswerte nicht überschreiten.

Modellgrundlagen

Die Lärmberechnungen werden mit der Software für Lärmimmissionsprognose-Software SLIP'20 (Version 8.0c) durchgeführt. Die Berechnungen basieren auf dem Emissionsmodell StL-86+. Das Modell ist auf eine Geschwindigkeit von 50 km/h geeicht. Die Lärmimmissionen bei tieferen Geschwindigkeiten werden leicht überschätzt.

Standort und Grundrisse der bestehenden Gebäude sowie die Lage der Strassenachse basieren auf den AV-Daten der Gemeinde. Die neuen Gebäude basieren auf dem Richtprojekt des Architekturbüros Andri Cajos, Stand 12. Mai 2022. Folgende weitere Eigenschaften und Grundlagen werden berücksichtigt:

- Reflexionen (100 %, 1. Ordnung)
- Boden- und Luftdämpfung
- Abstands- und Aspektwinkelverluste
- Hinderniswirkung

Aufgrund der niedrigen Höhenunterschiede entlang der Wiesentalstrasse wird kein Höhenmodell berücksichtigt.

Die Modellgenauigkeit liegt bei einer Standardabweichung von $\pm 1 - 3$ dB(A), wobei die Prognoseunsicherheit bei zunehmender Entfernung zur Quelle steigt.

Abb. 23 Modellaufbau SLIP (Schematisch)

schwarz: bestehende Gebäude
hellblau: projektierte Gebäude
dunkelrot: Wiesental- und Fichtenstrasse,



Kreisel

Aufgrund des Abbremsens und wieder Beschleunigen bei den Kreiseln und der hohen Gesamtverkehrsmenge von über 6'000 Fahrzeugen pro Tag werden in Abhängigkeit zur Distanz zur Kreiselfahrbahn immissionsseitig wie folgt Störwirkungszuschläge berücksichtigt (gem. Vollzugshilfe 3.21: Lärmtechnische Ermittlung bei Knoten und Kreiseln, Cercle Bruit, 2016):

- Distanz zu Kreiselfahrbahn < 50 m: 1.5 dB(A)
- Distanz zu Kreiselfahrbahn 50-75m m: 1.0 dB(A)
- Distanz zu Kreiselfahrbahn 75-100 m: 0.5 dB(A)
- Distanz zu Kreiselfahrbahn > 100 m: 0 dB(A)

Aufgrund der Verlangsamung der Fahrt vor und in Kreiseln wird in der Nähe des Kreisels (bis 25 m ab Kreiselfahrbahn) mit einer Geschwindigkeit von 30 km/h gerechnet (gem. Vollzugshilfe 3.21: Lärmtechnische Ermittlung bei Knoten und Kreiseln, Cercle Bruit, 2016).

5.3.2 Emissionen

Strassenlärm

Für die Wiesentalstrasse nördlich vom Planungsgebiet liegen die Emissionen gemäss des Strassenlärmkataster des Kantons St. Gallen bei 75.5 dB(A) am Tag, bzw. 65.5 dB(A) in der Nacht. Für die Fichtenstrasse liegen keine Verkehrswerte vor. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Verkehrsmengen der Fichtenstrasse aufgrund ihrer Typologie unter 2'000 Fz/Tag liegen und die Grenzwerte (ES II) entlang der Fichtenstrasse somit eingehalten werden können.

Parkierungslärm

Geplant sind eine neue Tiefgarage und oberirdische Parkplätze. Für die Tiefgarage sind 77 Parkplätze vorgesehen (gemäss Richtprojekt, Stand 12. Mai 2022). Davon sind 14 Parkplätze für die Gäste des Cafés, 57 für die Bewohnenden und 6 für Besuchende vorgesehen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung der Parkplätze und den entsprechenden Kennwerten für die Fahrten pro Tag (Erfahrungswerte) ergeben sich folgende Anzahl Fahrten für die Tiefgarage. Erfahrungsgemäss verteilen sich die Fahrten von Tiefgaragen ungefähr zu 75 % auf die Tagzeit (7-19 Uhr) und 25 % auf die Nachtzeit (19-7 Uhr).

Zwischenzeitlich sieht das Richtprojekt (Stand: 25. Oktober 2023) in der Tiefgarage nur 72 Parkplätze vor. Im Vergleich zur Berechnungsgrundlage sind aktuelle fünf Parkplätze weniger vorgesehen.

Tab. 11 Emissionen Tiefgarage (Stand Anzahl
Parkplätze gemäss Richtprojekt 12. Mai
2022)

Parkplatz	Anzahl PP	Fahrten pro PP und Tag	Fahrten pro Tag	Davon während des Tages (7-19 Uhr)	Davon während der Nacht (19-7 Uhr)
Café	14	4	56	42	14
Bewoh- nende	57	2.5	143	107	36
Besu- chende	6	1.2	7	5	2
Total	77		206	154	52

Bei den oberirdischen Parkplätzen handelt es sich um maximal 5 zusammen angeordnete Besucherparkplätze. Aufgrund der geringen Menge werden die oberirdischen Parkplätze vernachlässigt.

Die Berechnung der Emissionen und Immissionen der Tiefgaragenzufahrt und der Rampe richten sich nach der VSS-Norm 40 578 für offene Rampen. Die Lärmemissionen entstehen einerseits bei der Zufahrt und andererseits bei der Rampe.

Mehrverkehr

Durch die geplanten Parkieranlagen ist von einer Verkehrszunahme von etwa 206 Fahrten pro Tag auszugehen. Für diesen Mehrverkehr wird angenommen, dass er sich gleichmässig auf den betroffenen Strassen verteilt. Daraus ergeben sich für die Wiesentalstrasse Emissionen von 75.6 dB(A) am Tag und 65.7 dB(A) in der Nacht. Der Mehrverkehr führt an den umliegenden bestehenden Gebäuden somit zu einer Zunahme der Immissionen von höchstens 0.2 dB(A) in der Nacht. Die Grenzwerte können nach wie vor eingehalten werden. Auf den Mehrverkehr wird daher nicht weiter eingegangen.

5.3.3 Resultate

Strassenlärm

Nachfolgend sind Immissionen sowie die Differenzen zum Immissionsgrenzwert (IGW) von 65 dB(A) am Tag bzw. 55 dB(A) in der Nacht dargestellt.

Tab. 12 Resultate Strassenlärm

Immissionspunkt	Höhe [m]	Beurteilungspegel [dB(A)]		Kreiselzuschlag [dB(A)]	IGW [dB(A)]		Differenz zum IGW [dB(A)]	
		Tag	Nacht		Tag	Nacht	Tag	Nacht
IP_01	5.9	63	53	1.5	65	55	0	-1
IP_01	8.9	63	53				-1	-1
IP_02	5.9	63	53				0	0
IP_02	8.9	63	53				-1	-1
IP_03	5.9	64	53				0	0
IP_03	8.9	63	53				0	-1
IP_04	5.9	64	53				0	0
IP_04	8.9	63	53				0	-1
IP_04	12.1	63	52				-1	-1
IP_05	5.9	64	53				0	0
IP_05	8.9	63	53				0	-1
IP_05	12.1	63	52				-1	-1
IP_06	5.9	64	53				0	0
IP_06	8.9	63	53				0	-1
IP_06	12.1	63	52				-1	-1
IP_07	5.9	62	50				-2	-3
IP_07	8.9	61	50				-2	-4
IP_07	12.1	61	49				-3	-4
IP_08	5.9	61	49				-3	-4
IP_08	8.9	61	49				-3	-4
IP_08	12.1	60	49				-3	-5
IP_09	5.9	60	49				-3	-5
IP_09	8.9	60	48				-4	-5
IP_09	12.9	60	48				-4	-6

Parkierungslärm

Für die Beurteilung des Parkierungslärms werden zwei Immissionspunkte detailliert betrachtet. Einerseits der nächstgelegene Punkt des bestehenden Gebäudes (U_IP_01, Wiesentalstrasse 85) sowie der Punkt am geplanten Gebäude direkt über der Garageneinfahrt (IP_01). Die Berechnungsgrundlage bildet das Richtprojekt vom 12. Mai 2022.

U_IP_01			IP_01		
Immissionen gesamt TG-Einfahrt Nacht	dB(A)	41.8	Art der Parkieranlage		
			Offene Rampe		x
			Geschlossene Rampe		
			Ebenerdige Einfahrt		
			Verkehrskennwerte	Einheit	
			Anzahl Parkfelder	PP	77
			Fahrten pro Parkfeld und Tag	F/PP/Tag	2.5
			Fahrten gesamt pro Tag	F/Tag	206
			Anteil Fahrten am Tag	%	75
			Anteil Fahrten in der Nacht	%	25
			Anzahl Fahrten pro Stunde am Tag	F/h	12.9
			Anzahl Fahrten pro Stunde in der Nacht	F/h	4.3
			Kennwerte Tiefgarage		
			Länge der oberirdischen Zufahrt	m	9.1
			Steigung der oberirdischen Zufahrt	%	0
			Fläche Garagenöffnung	m ²	
			Länge der Rampe	m	3.8
			Steigung der Rampe	%	5
			Kennwerte Immissionspunkt		
			Distanz Zufahrtsmitte - Empfangspunkt (dzu)	m	9.7
			Distanz Rampenmitte - Empfangspunkt (doR)	m	5.5
			Immissionen Zufahrt Tag (LI, zu)	dB(A)	42.0
			Immissionen Zufahrt Nacht (LI, zu)	dB(A)	47.0
			Immissionen Rampe Tag	dB(A)	44.1
			Immissionen Rampe Nacht	dB(A)	44.3
			Immissionen gesamt TG-Einfahrt Tag	dB(A)	46.2
			Immissionen gesamt TG-Einfahrt Nacht	dB(A)	48.8

5.3.4 Beurteilung

Strassenlärm

Die Resultate der Strassenlärmrechnung zeigen, dass die Immissionsgrenzwerte an den geplanten Gebäuden gerade eingehalten werden können. Die Anforderungen der LSV können somit eingehalten werden und es sind keine Massnahmen erforderlich.

Parkierungslärm

Die Planungswerte können bei den Immissionen der Parkieranlage eingehalten werden. Es sind keine weiteren Massnahmen erforderlich. Mit

der tieferen Anzahl Parkplätze (72 anstatt 77) gemäss Richtprojekt vom 25. Oktober 2023 im Vergleich zur Berechnungsgrundlage vom Mai 2022 kann der effektiver Parkierungslärm etwas tiefer erwartet werden.

5.4 Infrastruktur und Wirtschaft

Nutzungszuordnung

Durch die zentrale Lage ist eine geringere Fahrtenerzeugung zu erwarten, als wenn die gleiche Nutzung an peripherer Lage realisiert werden würde. Mit den Gastronomieflächen am Lindenplatz soll zudem die Verbindung zum Ortszentrum gestärkt werden.

5.5 Natur und Landschaft

Einordnung in landschaftlichem Kontext

Durch die Offenlegung des Hueberbachs kann eine Verbindung entlang des Gewässers geschaffen werden. Der Übergang zur bestehenden Bebauung westlich des Betrachtungsgebietes kann durch die Freiflächen im Umfeld des Gewässers hochwertig gestaltet werden.

Ökologischer Ausgleich

Die naturnahe Umgebungsgestaltung und die grösstenteils unterirdische Parkierung ermöglichen Flächen für eine ökologisch hochwertige Aussenraumgestaltung. So ist vorgeschrieben, die versiegelte Fläche möglichst gering zu halten. Das Richtprojekt sieht eine Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und Bäumen vor.

Gewässerabstände

Der Gewässerraum des Hueberbachs wird über den Sondernutzungsplan Hueberbach, Abschnitt GN10 km 0.00 bis 0.60 festgelegt.

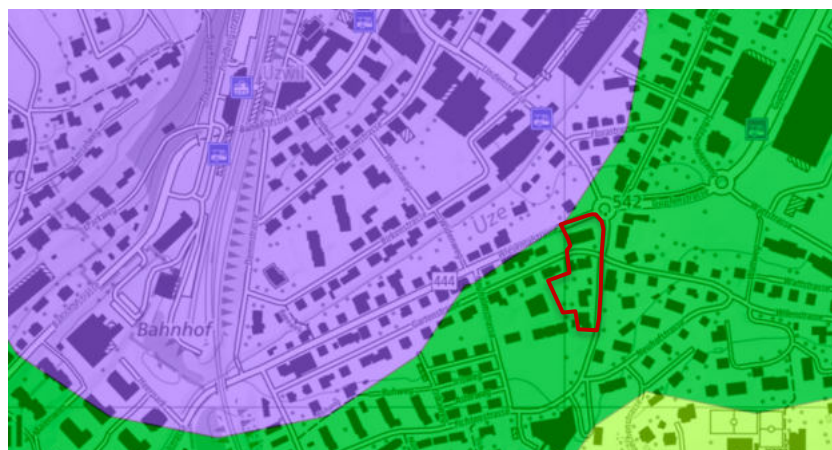
5.6 Siedlung und Verkehr

Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Die nächste Bushaltestelle (Gemeindehaus) befindet sich in ca. 100 m Entfernung. Der Bahnhof Uzwil ist ca. 350 m entfernt. Für das Betrachtungsgebiet ergibt sich dadurch eine ÖV-Güteklasse C, was einer mittelmässigen Erschliessung entspricht.

Abb. 24 ÖV Güteklassen (map.geo.admin.ch,
7. April 2021)

- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschl.
- Klasse D: geringe Erschliessung



Kapazität bestehendes Strassennetz

Die Zufahrt der Sammelgarage führt direkt auf die Wiesentalstrasse, auf welcher noch genügend Kapazitätsreserven vorhanden sind.

Langsamverkehrsnetz

Entlang dem Hueberbach wird die Möglichkeit für einen neuen Fussweg von der Uze bis zum Buecherwäldli gesichert. Arealintern wird ein engmaschiges Fuss- und Velowegnetz sichergestellt.

Parkierung und Erschliessung

Mit einer gemeinsamen Tiefgarage wird die Parkierung auf die effizienteste Art gelöst. Der oberirdische Raum bleibt damit weitestgehend vom motorisierten Verkehr befreit.

5.7 Wasser und Boden

Naturgefahren

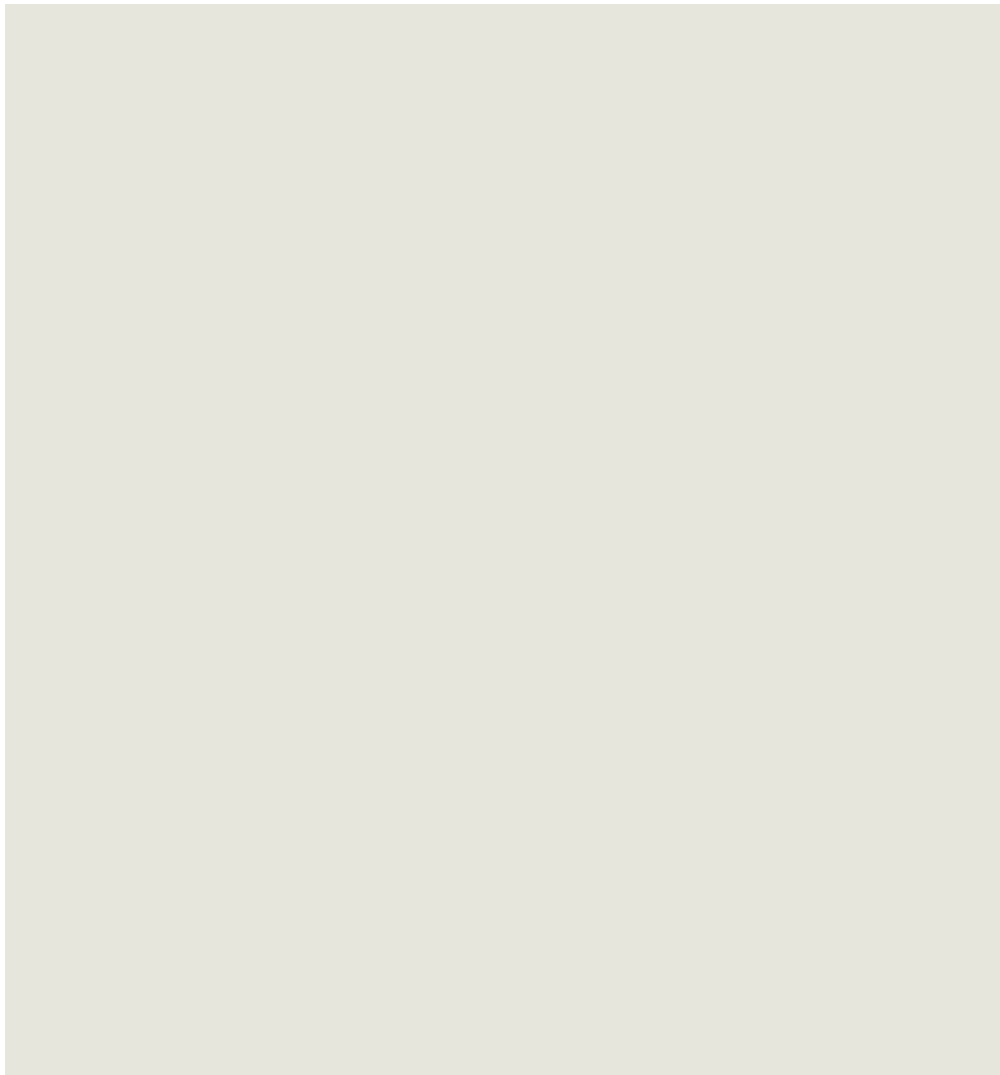
Mit der Offenlegung des Hueberbachs kann die Hochwassergefährdung minimiert werden (vgl. Projekt Freilegung Hueberbach).

Gewässerschutz

Für eine gegenüber der heutigen Regelbauweise dichtere Überbauung bestehen in der Generellen Entwässerungsplanung genügend Reserven.

Anhang

A1 Checkliste Nachweise



A1 Checkliste Nachweise

Checkliste Sondernutzungsplanung «Wohnen»

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

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		5.2
– Wohnlichkeit und architektonische Qualität		5.2
– Haushälterische Bodennutzung		5.2
– Lärmschutz		5.2
– Luftverschmutzung und Gerüche	X	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	X	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler		5.2
– Energie		5.2
– Etappierung	X	
– Störfallvorsorge	X	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung		5.4
– Kosten / Erträge	X	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft oder das Quartier		5.5
– Förderung Natur im Siedlungsraum		5.5
– Freihaltung von Bach- und Flussufern		5.5
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		5.6
– Kapazitätsreserven Strassennetz		5.6
– Langsamverkehrsnetz		5.6
– Parkierung und Erschliessung		5.6
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Naturgefahren		5.7
– Abstimmung Generelle Entwässerungsplanung (GEP)		5.7
– Belastete Standorte	X	

Beilage

B1 Schlussbericht Studienauftrag

