



## Sondernutzungsplan FLAWA Areal Ost

### Besondere Vorschriften

---

**Vom Gemeinderat erlassen am:**

Der Gemeindepräsident

Der Gemeinderatsschreiber

**Dem Fakultativen Referendum unterstellt vom:**

**bis am:**

**Öffentliche Planaufgabe vom:**

**bis am:**

**Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am:**

Der Amtsleiter



---

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Der Sondernutzungsplan «FLAWA-Areal Ost» besteht aus:

- a) dem Situationsplan 1:500;
- b) den besonderen Vorschriften;
- c) dem Richtprojekt Architektur & Landschaftsarchitektur der Pfister Klingenfuss Architekten AG und BÖE Studio Landschaftsarchitektur vom 12. Januar 2024;
- d) dem Planungsbericht.

<sup>2</sup> Alle in der Planlegende bezeichneten Festlegungen sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die Hinweise und übrigen Aussagen des Richtprojekts Architektur & Umgebung sind für die Projektierung und Baubewilligung richtungsweisend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

### Art. 2 Zweck

<sup>1</sup> Der Sondernutzungsplan nach Art. 25 PBG bezweckt die Erstellung einer verdichteten Wohnbebauung, welche sich ortsbaulich und architektonisch vorzüglich in das bestehende Ortsgefüge einfügt.

<sup>2</sup> Der Sondernutzungsplan bezweckt namentlich:

- a) Eine ortsbaulich vorzüglich eingepasste Bebauung mit hoher Lebensqualität;
- b) die Sicherung einer hochwertigen Architektur mit Einbindung der historischen und umliegenden Fabrikbauten;
- c) die Schaffung eines hochwertigen Übergangs zum kleinteiligen Ortsbild an der Weideggstrasse;
- d) die Sicherstellung attraktiver Freiräume und die Förderung der Biodiversität mit einer standortgerechten Bepflanzung;
- e) die Sicherstellung einer attraktiven Durchwegung;
- f) eine nachhaltige Bauweise und Versorgung mit erneuerbaren Energien.

---

## B. Erschliessung

### Art. 3 Zu- und Wegfahrt

- <sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt zur Sammelgarage erfolgt für den motorisierten Verkehr am bezeichneten Standort über die interne Verkehrsfläche.
- <sup>2</sup> Die erforderlichen Sichtfelder bei der Zu- und Wegfahrt sind nach der VSS-Norm SN 40 273a freizuhalten.

### Art. 4 Autoabstellplätze

- <sup>1</sup> Sämtliche Autoabstellplätze für Bewohner sind innerhalb der Sammelgarage anzuordnen. Für den Bau der Sammelgarage, die Abmessung und Anordnung der Parkfelder gilt die VSS-Norm 40 921 (Dezember 2021) / SN 40 291a. Die Anzahl und Ausgestaltung der barrierefreien Parkfelder richten sich nach der SIA-Norm 500 (ausgearbeitet im Jahr 2009).
- <sup>2</sup> Es sind neun Autoabstellplätze für Besucher in den bezeichneten Bereichen anzuordnen und mit sickerfähigen Belägen, entlang der Weideggstrasse und der Oberbotsbergstrasse auszuführen.
- <sup>3</sup> Die Autoabstellplätze in der Sammelgarage sind mittels Flachbandkabel und Lastmanagementsystem für einen einfachen Endausbau von Elektroladestationen vorzubereiten.

### Art. 5 Veloabstellplätze

- <sup>1</sup> Für den Veloverkehr sind ausreichend Kurz- und Langzeitabstellplätze vorzusehen.
- <sup>2</sup> Es ist 1 Veloabstellplatz pro Zimmer zu erstellen (VSS-Norm SN 40 065).
- <sup>3</sup> Kurzzeitabstellplätze sind an den im Plan bezeichneten Standorten zu erstellen. Langzeitabstellplätze sind innerhalb der Baubereiche oder der Sammelgarage anzuordnen und abschliessbar auszubilden. Im Übrigen haben sich die Anforderungen an die Ausgestaltung und Ausrüstung der Abstellplätze nach SN 40 065 und SN 40 066 zu richten.
- <sup>4</sup> Für mindestens 10 % der Veloabstellplätze sind Lademöglichkeiten für Elektrovelos bereitzustellen.
- <sup>5</sup> Die Zu- und Wegfahrt zur Sammelgarage erfolgt für den Veloverkehr am bezeichneten Standort über die interne Verkehrsfläche. Die Wegfahrt aus der Sammelgarage erfolgt für den Veloverkehr über eine Schieberampe. Die Zufahrt zur Sammelgarage erfolgt für den Veloverkehr über die Autorampe.
- <sup>6</sup> Die oberirdischen Kurzzeitabstellplätze können überdacht werden.

**Art. 6 Fusswege**

- <sup>1</sup> Die Erschliessung des Planungsgebietes durch den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über die bezeichneten Fusswege sowie für den Fussverkehr zusätzlich über den öffentlichen Fussgängerbereich.
- <sup>2</sup> Der bezeichnete öffentliche Fussweg (Bachweg) ist hindernisfrei und mit einer Mindestbreite von 2.00 m auszugestalten und als Gemeindeweg 2. Klasse zu klassieren. Die Materialisierung und Ausgestaltung des öffentlichen Bachweges erfolgen nach Vorgaben der Gemeinde Flawil.
- <sup>3</sup> Der bezeichnete Fussweg (Wohngasse) ist hindernisfrei und mit einer Mindestbreite von 2.50 m auszugestalten.
- <sup>4</sup> Zwischen den Richtungspunkten Fussweg sind hindernisfreie Fusswegverbindungen mit einer Mindestbreite von 1.50 m auszugestalten. Davon ausgenommen ist die direkte Fusswegverbindung von der Wohngasse zur Weideggstrasse.
- <sup>5</sup> Die Erschliessung der Gebäude (Wohnnutzung) erfolgt über die bezeichnete Wohngasse und den Hof.
- <sup>6</sup> Die Erschliessung der Gebäude (Dienstleistungsnutzung) erfolgt über den öffentlichen Fussgängerbereich und den Hof.

**Art. 7 Fussweg-Passage**

- <sup>1</sup> Die Fussweg-Passage ist als hindernisfreier Durchgang für den Fuss- und Veloverkehr auszugestalten und hat eine lichte Höhe von mindestens 3.00 m und eine Breite von mindestens 2.50 m aufzuweisen.

**Art. 8 Notzufahrt**

- <sup>1</sup> Die Notzufahrt erfolgt über die bezeichneten Bereiche. Die Bereiche sind als Notzufahrten und Stellflächen gemäss der Richtlinie der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) vom 4. Februar 2015 auszuführen.
- <sup>2</sup> Die Notzufahrt ist, soweit nicht als Weg genutzt, unversiegelt zu gestalten und mit Schotterrasen oder Ähnlichem zu befestigen.

---

**C. Bebauung**

**Art. 9    Bebauung, allgemein**

- <sup>1</sup> Die Baubereiche definieren die horizontale Ausdehnung der Gebäude. Die vertikale Ausdehnung der Baubereiche wird über die im Plan festgelegten Höhenkoten in m ü. M. festgelegt. Die Baubereiche gehen allen anderen Abständen vor. Abweichungen der Baubereiche gegen innen sind zulässig, sofern die charakteristische Gesamterscheinung der Bebauung gewahrt bleibt.
- <sup>2</sup> Ausserhalb der Baubereiche A bis F sind nur Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone und Anlagen zulässig. Anlagen haben sich gestalterisch einzuordnen und dem Charakter und der Qualität des Richtprojekts zu entsprechen.
- <sup>3</sup> Kleinbauten sind mit Ausnahme von Abgängen zur Sammelgarage, technisch notwendige Bauten sowie Bauten für Kinderspielplätze oder den Langsamverkehr nicht zulässig.

**Art. 10   Baubereich A**

- <sup>1</sup> Im Baubereich A ist das bestehende Produktionsgebäude als Mehrfamilienhaus umzunutzen.
- <sup>2</sup> Das bestehende Produktionsgebäude des Werks 1 im Baubereich A ist in seiner Typologie und äusseren Erscheinung grösstenteils zu erhalten. Insbesondere sind die Ost- und Westfassaden in ihrer Gliederung und Struktur gemäss Richtprojekt Architektur zu erhalten. Vordächer sind rund um das Gebäude zu ermöglichen.
- <sup>3</sup> Die Dachform ist in seiner Geometrie zu erhalten. Beidseitige zusammenhängende Gauben sind über die ganze Fassadenlänge zulässig.

**Art. 11   Baubereich B**

- <sup>1</sup> Im Baubereich B ist ein Reiheneinfamilienhaus mit vier Einheiten zu erstellen.
- <sup>2</sup> Die bezeichnete Firstrichtung ist zwingend zu beachten.
- <sup>3</sup> Pro Einheit ist eine Einzelgaube pro Seite im Ausmass von maximal einer halben Fassadenlänge der Wohneinheit zulässig.

**Art. 12   Baubereiche C – F**

- <sup>1</sup> In den Baubereichen C bis F sind vier Mehrfamilienhäuser zu erstellen.
- <sup>2</sup> Im Baubereich C sind die Stützkonstruktionen gegen den FLAWA-Platz zu begrünen und bepflanzen.
- <sup>3</sup> Im Erdgeschoss des Baubereiches F sind Dienstleistungs- oder gewerbliche Nutzungen zu realisieren.

**Art. 13   Anordnungsbereich Loggia**

- <sup>1</sup> Innerhalb der Anordnungsbereiche Loggia sind offene und unbeheizte Loggien zu erstellen. Abweichungen gegen innen von maximal 0.5 m sind zulässig, sofern die charakteristische Gesamterscheinung der Bebauung gewahrt bleibt.
- <sup>2</sup> Die Loggien haben ein regelmässiges und einheitliches Erscheinungsbild aufweisen und sich ins Gesamtkonzept einzufügen.
- <sup>3</sup> Lichtundurchlässige Brüstungen sind nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Im Baubereich A ist eine geschlossene Brüstung aufgrund der Integration der Loggien ins bestehende Volumen zulässig.
- <sup>5</sup> Im Baubereich F ist eine geschlossene Brüstung zur Strasse aus Lärmschutzgründen zulässig.

**Art. 14 Anordnungsbereich Balkon**

- <sup>1</sup> Balkone sind innerhalb der bezeichneten Anordnungsbereiche zulässig.
- <sup>2</sup> Die Balkone haben ein regelmässiges und einheitliches Erscheinungsbild aufzuweisen und sich ins Gesamtkonzept einzufügen.
- <sup>3</sup> Stützkonstruktionen und lichtundurchlässige Brüstungen sind nicht zulässig.

**Art. 15 Dichtemass**

- <sup>1</sup> Innerhalb des Geltungsbereichs gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 1.2.

**Art. 16 Sammelgarage**

- <sup>1</sup> Die Sammelgarage ist unterirdisch zu erstellen. Die Baulinie für unterirdische Bauten definiert die maximale Ausdehnung unterirdischer Bauten.
- <sup>2</sup> Unterirdische Bauten müssen an den Positionen der hochstämmigen Bäume gemäss Art. 24, 25 und 26 eine Überdeckung von mindestens 1.30 m durchwurzelbarem Substrat aufweisen.

**Art. 17 Gestaltung**

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich der Massstäblichkeit, der Formsprache, der Fassadenstruktur, der Materialwahl sowie der Farbgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird.
- <sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Konzept zur Materialisierung und Farbgebung inklusive Fassadenschnitte im Massstab 1:20 der relevanten Bauteile vorzulegen. Mit der Baubewilligung kann eine Bemusterung im Massstab 1:1 verlangt werden.

**Art. 18 Gestaltung Baubereich A**

<sup>1</sup> Der Industriecharakter sowie die Fassadengliederung ist zu erhalten und die Farbgebung im Baubereich A hat sich am Bestand zu orientieren.

#### **Art. 19 Gestaltung Baubereich B**

<sup>1</sup> Die Baute im Baubereich B hat sich betreffend Gestaltung (Materialisierung und Farbgebung) an der bestehenden historischen Bebauung an der Weideggstrasse zu orientieren und ins Ortsbild einzufügen.

<sup>2</sup> Die Baute im Baubereich B ist mit einem Satteldach mit Ziegeleindeckung sowie Sockelausbildungen auszugestalten.

<sup>3</sup> Die Fassaden sind in Holz auszuführen.

#### **Art. 20 Gestaltung Baubereiche C – F**

<sup>1</sup> Die Bauten sind in sich einheitlich zu gestalten und haben eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen.

<sup>2</sup> Für die Gestaltung der Baubereiche werden folgende Elemente des Richtprojekts als verbindlich erklärt:

- a) Die Volumetrie, die Stellung und die Ausrichtung der Bauten;
- b) Die Dachgestaltung;
- c) Die Fassadengliederung;
- d) Die Sockelausbildung;

<sup>3</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen und bewilligen zu lassen. Das Grobkonzept zur Material- und Farbgestaltung hat sich in der Umgebung einzufügen.

#### **Art. 21 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Die Dachflächen der Flachdächer sind gesamthaft und auch bei energetischer Nutzung extensiv zu begrünen.

<sup>2</sup> Photovoltaik- und Solarthermieanlagen dürfen auf den Dächern installiert werden. Sie haben sich gut in die Dachgestaltung einzufügen. Die Anlagen dürfen die maximale Gesamthöhe konstruktionsbedingt überschreiten und sind um das Mass ihrer Mehrhöhe vom Dachrand zurückversetzt anzuordnen. Die Anordnung dieser Bauteile darf das Fassadenbild nicht beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Weitere technische Anlagen wie Liftüberfahrten, Lüftungen und dergleichen sind unter einem Winkel von 45° von der Fassade zurückversetzt zu realisieren. Sie sind zusammenzufassen und haben sich gut in die Dachgestaltung einzufügen.

---

## D. Umgebung

### Art. 22 Umgebungsgestaltung, allgemein

- 1 Die Umgebung hat eine hohe gestalterische Qualität aufzuweisen. Aus dem richtungweisenden Richtprojekt ergeben sich die Grundsätze der Gestaltung, Bepflanzung und Erschliessung. Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes und naturnahes Umgebungs- und Pflanzkonzept einzureichen und bewilligen zu lassen.
- 2 Es sind ausschliesslich standortgerechte und nicht invasive Pflanzenarten zulässig. Versiegelungen sind zu minimieren.
- 3 Terrainveränderungen sind harmonisch auszubilden.
- 4 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detaillierter Umgebungsplan mit einem Freiraumbeschrieb sowie einem Pflanzplan einzureichen.

### Art. 23 Allgemeine Umgebungsfläche

- 1 Die allgemeine Umgebungsfläche hat eine hohe gestalterische Qualität aufzuweisen. Sie ist mit Ausnahme der besonders bezeichneten Bereiche zu begrünen und zu bepflanzen.
- 2 Im Bereich der oberirdischen Autoabstellplätze für Besucher ist eine sickerfähige Chaussierung zu realisieren.
- 3 Standortgebundene Erschliessungs- und Parkieranlagen sind zulässig.
- 4 Entlang der Wohngasse sind Sitzmauern zu erstellen.
- 5 Innerhalb der allgemeinen Umgebungsfläche sind mindestens 464 m<sup>2</sup> als ökologische Ausgleichsfläche zu bepflanzen und zu kultivieren.
- 6 Ökologische Ausgleichsflächen sind mit standortgerechten einheimischen Arten zu bepflanzen und fachgerecht zu unterhalten. Die Realisierung der Ausgleichsflächen ist im Rahmen der Einreichung des detaillierten Umgebungs- und Pflanzkonzepts nachzuweisen.

### Art. 24 Bereich «FLAWA-Platz»

- 1 Der Bereich «FLAWA-Platz» ist als zugängliche Freifläche zu gestalten und zu bepflanzen. Der Bereich darf nicht eingezäunt werden. Es ist eine hochwertige Grünraumstruktur zu schaffen.
- 2 Das Element Wasser ist zu thematisieren. Es ist ein Brunnen oder eine Wasserfläche zu realisieren.
- 3 Der bezeichnete Bereich Unterhalt Gewässer muss für den Unterhalt des Dorfbachs freigehalten werden und jederzeit zugänglich sein. Ein Buschwerk ist zulässig und darf im Falle eines Unterhaltes gerodet werden.

<sup>4</sup> Es sind mindestens 3 hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz von 3.00 m zu pflanzen. Das Wurzelwerk der Bäume darf die Schachtbauwerke innerhalb des Bereichs Unterhalt Gewässer nicht beeinträchtigen.

#### **Art. 25 Bereich «Quartiersplatz»**

- <sup>1</sup> Der Quartiersplatz ist als Aufenthaltsbereich und Treffpunkt mit einer Mindestfläche von 120 m<sup>2</sup> auszugestalten und auszustatten.
- <sup>2</sup> Die Materialisierung, die Bepflanzung und die Beschattung haben gemäss dem Richtprojekt zu erfolgen.
- <sup>3</sup> Es ist mindestens 1 hochstämmiger Baum mit einem Kronenansatz von 3.00 m zu pflanzen.

#### **Art. 26 Bereich «Naturspielplatz»**

- <sup>1</sup> Der Naturspielplatz ist als, möblierter Spiel- und Begegnungsplatz mit einer Mindestfläche von 400 m<sup>2</sup> auszugestalten und auszustatten. Die Ansprüche der verschiedenen Altersgruppen sind zu berücksichtigen.
- <sup>2</sup> Die Materialisierung, die Bepflanzung und die Beschattung haben gemäss dem Richtprojekt zu erfolgen.
- <sup>3</sup> Es sind mindestens 5 hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz von 3.00 m zu pflanzen.

#### **Art. 27 Spiel- und Freizeitflächen**

- <sup>1</sup> Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Mindestfläche gemäss Art. 42 BauR als Spiel- und Freizeitfläche auszugestalten.

#### **Art. 28 Vorgarten, privat**

- <sup>1</sup> Die Struktur der Vorgärten hat gemäss dem Richtprojekt zu erfolgen.
- <sup>2</sup> Umzäunungen und Einfriedungen sind nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten und zu materialisieren und haben sich am schützenswerten Ortsbild zu orientieren.
- <sup>3</sup> Stützmauern entlang der privaten Vorgärten sind möglich, sofern sie mit dem schützenswerten Ortsbild verträglich sind und einen Gewässerabstand von 5.00 m eingehalten wird.
- <sup>4</sup> Die Oberflächen sind sickerfähig zu gestalten.

#### **Art. 29 Aussenraum**

- <sup>1</sup> Vor dem Baubereich D2 ist ein Aussenraum gemäss dem Richtprojekt zu realisieren. Dieser ist als Grünfläche mit Aufenthaltsfunktion auszugestalten.

**Art. 30 Aussenbereich Gewerbe**

<sup>1</sup> Vor dem Baubereich F1 ist ein Aussenbereich für die Gewerbefläche im EG zu realisieren. Dieser kann bei Bedarf eingezäunt werden.

**Art. 31 Standorte strassenbegleitende Bepflanzung**

<sup>1</sup> Neue Bäume entlang der Oberbotsbergstrasse, der Weideggstrasse und dem Bachweg sind an den im Plan bezeichneten Standorten zu pflanzen.

---

## E. Umwelt

**Art. 32 Energie**

<sup>1</sup> Die Anforderungen von SNBS Silber (Hochbau) sind einzuhalten und nachzuweisen.

<sup>2</sup> Mit der Baubewilligung muss ein Nachweis von SNBS Silber (Hochbau) Standard erbracht werden. Eine Zertifizierung ist nicht nötig.

<sup>3</sup> Die minimale Energieleistung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist über die Gesamtbebauung nachzuweisen. Aus ortsbildschutztechnischen Gründen kann bei einzelnen Bauten darauf verzichtet werden

**Art. 33 Hochwasserschutz**

<sup>1</sup> Gebäudeöffnungen entlang der Oberbotsbergstrasse, der Badstrasse und der Wilerstrasse müssen entsprechend den Fliesstiefenkarten oder spezifischen Simulationen mit einem Zuschlag von 0.10 m über den Koten des Fliessweges (Wasserstein der Gemeinde-/Kantonsstrasse) angeordnet werden oder bis auf diese Höhe druckdicht ausgebildet werden.

<sup>2</sup> Die Zu- und Wegfahrt zur Sammelgarage ist mit einem Dammbalken oder einem automatisch abdichtenden Klappschott auszugestalten.

<sup>3</sup> Die Umgebung ist so auszugestalten, dass kein fliessendes Wasser in den Innenhof gelangen kann. Im Falle eines Starkregenereignisses muss das im Innenhof anfallende Oberflächenwasser schadensfrei und ohne Gefahrumlagerung in Richtung Südosten abfliessen.

<sup>4</sup> Soweit im Baubereich F keine Objektschutzmassnahmen möglich sind, kann für die strassenseitige Erschliessung der gewerblichen Erdgeschossnutzung eine Ausnahme in Betracht gezogen werden.

---

## **F. Infrastruktur**

### **Art. 34 Kehrichtentsorgungsmöglichkeiten**

<sup>1</sup> Am bezeichneten Standort ist nach Vorgaben der Gemeinde Flawil eine Kehrichtsammelstelle in Form von Unterflurcontainern zu errichten.

<sup>2</sup> Innerhalb des bezeichneten Bereichs sind auch Rollcontainer für Papier und Grüngut zulässig. Diese sind entsprechend einzuzäunen.