flawil.ch

Planungsbericht

7. Mai 2019

Sondernutzungsplan Wilerstrasse 82

inkl. Änderung Schutzverordnung

Strittmatter Partner AG

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage 3
1.1 Sachverhalt 3
1.2 Vorgehen 3

2 Analyse und Strategie 4
2.1 Grundlagen 4
2.2 Konzept 9

3 Erläuterungen Änderung Schutzverordnung 13
3.1 Ausgangslage 13
3.2 Änderung 13

4 Erläuterungen Sondernutzungsplan 14
4.1 Allgemeines 14
4.2 Erschliessung 14
4.3 Bebauung 16
4.4 Umgebung 19
4.5 Umwelt 20
4.6 Hinweis 20

5 Verfahren 22
5.1 Vorprüfung 22
5.2 Mitwirkung 22
5.3 Erlass und Rechtsverfahren 22

6 Nachweise 23
6.1 Allgemeines 23
6.2 Siedlung 23
6.3 Siedlung und Verkehr 27
6.4 Natur und Landschaft 28
6.5 Wasser und Boden 28

Anhang 29
A1 Checkliste SNP 30
A2 Berechnung Richtprojekt 31

Beilage 32

Impressum 33

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2014 wurde die Parzelle Nr. 231 neu der Wohn-Gewerbe-Zone zugewiesen. Daraufhin kann somit eine Wohnüberbauung entstehen. Die Gemeinde Flawil verlangt dabei die rechtliche Sicherung über einen Sondernutzungsplan.

1.1.2 Planungsgebiet

Der Geltungsbereich umfasst die teilweise bebaute Parzelle Nr. 231. Das Planungsgebiet befindet sich westlich des Zentrums von Flawil an der Wilerstrasse. Östlich angrenzend liegt der Friedhof Wiesental. Nördlich und westlich grenzen Wohngebiete an das Areal. Auf der gegenüberliegenden Seite der Wilerstrasse befindet sich die FLAWA AG.

Abb. 1 Lage im Ort, geoportal.ch, Oktober 2017

1.1.3 Planungsziele

Mit dem Sondernutzungsplan wird eine attraktive Bebauung in zentraler Nähe mit effizienter und flächensparender Erschliessung bezweckt. Zusätzlich wird der inneren Verdichtung Rechnung getragen. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die gute gestalterische Einbindung der bestehenden Villa in die Bebauung.

1.2 Vorgehen

Von 2016 bis 2017 wurde eine Bebauungsstudie durch Sascha Koller, Architekt ETH / SIA, Teufen, ausgearbeitet. Diese dient als Grundlage für den vorliegenden Sondernutzungsplan.

2 Analyse und Strategie

2.1 Grundlagen

2.1.1 Grundstück

Das Baugrundstück umfasst ca. 4'200 m^2 und ist mit einem dreigeschossigen Wohnhaus bebaut. Dieses ist nach der Schutzverordnung der Gemeinde Flawil geschützt. Zusätzlich sind auch die Bäume Naturobjekt Nr. 63 geschützt. Im Weiteren besteht die Bedingung, die Zufahrt zu den Werkgebäuden des Friedhofs zu gewährleisten.

2.1.2 Betriebs- und Gestaltungskonzept (langfristig)

Langfristig ist auf der Kantonsstrasse (Wilerstrasse) ein Betriebs- und Gestaltungskonzept angedacht. Vorläufig müssen keine Massnahmen getroffen werden.

2.1.3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

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

2.1.4 Neues Planungs- und Baugesetz

Am 1. Oktober 2017 trat das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) in Kraft und löste das bisherige Baugesetz ab. Der Sondernutzungsplan richtet sich nach dem Verfahren gemäss Planungs- und Baugesetz. Für die Massvorschriften und Begriffe ist weiterhin das Baureglement Flawil massgebend.

2.1.5 Kommunale Richtplanung

Für das Bearbeitungsgebiet gibt es im kommunalen Richtplan fünf relevante Einträge.

Objektblatt S 1.2.2 – Mischgebiet „Wilerstrasse- Friedhof“ (braune Fläche)

- Die Fläche soll in ein Wohn-Gewerbegebiet mittlerer Dichte umgezont werden.
- Mit der Entwicklung und Nutzung des Baulandes sind die folgenden ortsbaulichen Rahmenbedingungen zu beachten:
  - Gewerbliche, publikumsintensive Nutzung zur Wilerstrasse unter Berücksichtigung der Verkehrsimmissionen;
  - Einbindung des bestehenden Kulturobjektes;
  - Wohnnutzung hinterliegend anordnen;
  - Rückwärtige Verkehrserschliessung;
  - Angemessen gestalteter Übergang zum Friedhofareal.

Objektsblatt S 3.2.3 – Quartierentwicklung „Wilerstrasse- Friedhof“ (Schraffur)

- Das Konzept für eine Überbauung muss neben der Nutzungsabstufung folgende Rahmenbedingungen berücksichtigen:
  - Geeignete gestalterische Einbindung des bestehenden Kulturobjektes;
  - Sparsame, möglichst zusammengefasste Verkehrserschliessung;
  - Berücksichtigung der guten Erschliessung durch den Öffentlichen Verkehr bei der Fusswegerschliessung des Gebietes;
  - Berücksichtigung der umgebenden baulichen Körnung;
  - Abstimmung mit allfälliger Strassenraumgestaltung der Wilerstrasse.

Objektblatt 5.3 – Kulturobjektschutz (rotes Quadrat; Ausgangslage)
Die wertvollen Bauten und Anlagen sind als geschützte Kulturobjekte beizubehalten.

Objektblatt V 1.8 – Parkierung (blaues P)
Anreize schaffen zur Erstellung von zusätzlichem privaten Parkraum (Vermietung, Verkauf) im Rahmen privater Bauprojekte, soweit diese an sinnvoller Stelle liegen.

Objektblatt L 5.1 – geschützte Einzelbäume (grüner Punkt; Ausgangslage)
Markante Einzelbäume wirken als wichtige Merkpunkte in der Landschaft und haben einen wichtigen ökologischen Wert.

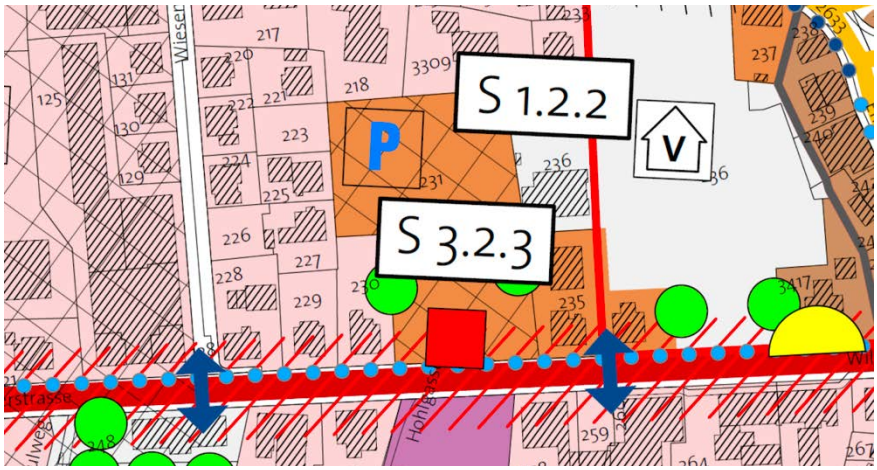


Abb. 2 Ausschnitt kommunaler Richtplan (o. M), Strittmatter Partner AG

2.1.6 Zonenplan & Baureglement

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig in der Wohn-Gewerbe-Zone, 3 Vollgeschosse (WG3). Nördlich und westlichen grenzen Wohn-Gewerbe-Zonen, 2 bzw. 3 Vollgeschoss an. Westlich liegt der Friedhof Wiesental, welcher der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen ist.

Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan (o. M.), geoportal.ch, Oktober 2017

Gemäss Baureglement (Stand: 28. April 2014) gelten in der WG3 folgende Höchst- und Mindestmasse:

Tab. 1 Höchst- und Mindestmasse gemäss BauR

Zonenart	Grenzabstand klein / gross	Mehrlängenzuschlag	Gebäudehöhe / Firsthöhe max.	Ausnützungs-ziffer
WG3	5.00 m / 10.00 m	Der Mehrlängenzuschlag beträgt bei Hauptbauten von mehr als 25.00 m Gebäudelänge ¼ der Mehrlänge, jedoch höchstens 10.00 m.	10.50 m / 14.50 m	0.60

2.1.7 Schutzverordnung

Im Planungsgebiet befinden sich gemäss Schutzverordnung (Stand: Januar 2016) das geschützte Kulturobjekt Nr. 142 und die beiden geschützten Einzelbäume Nr. 63. Ein Grossteil des angrenzenden Friedhofareals liegt in der Ortsbildschutzzone.

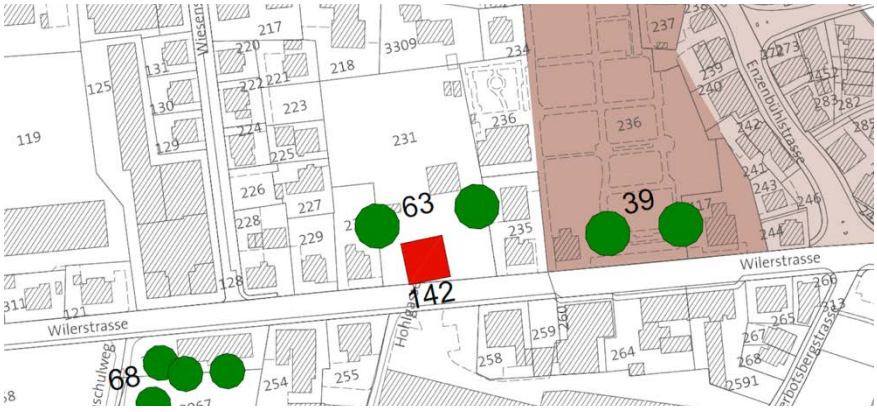
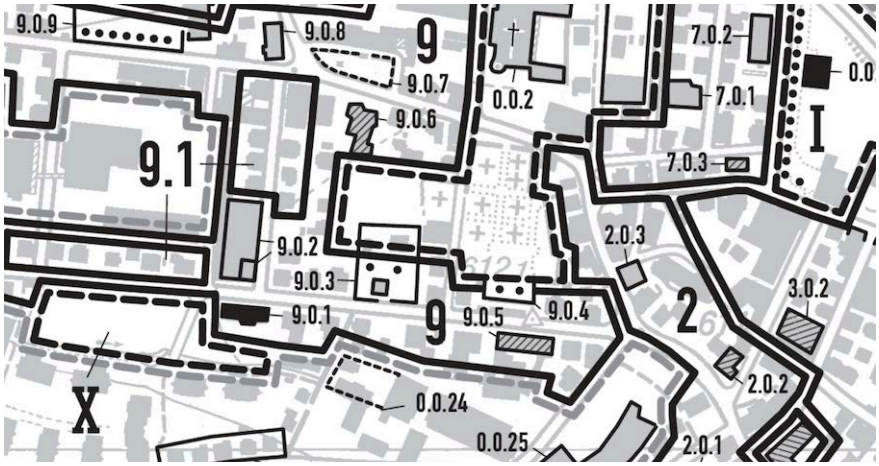


Abb. 4 Ausschnitt Schutzverordnung (o. M.), Strittmatter Partner AG

2.1.8 ISOS – Inventar schützenswerte Ortsbilder der Schweiz

Im ISOS ist das bebaute Teilstück mit dem geschützten Kulturobjekt dem Gebiet 9 (G 9) zugeteilt und gehört der Ortserweiterung Wilerstrasse und Enzenbühl aus dem 19. – Anfang 20. Jahrhundert an. Dabei ist vor allem die Struktur zu wahren.

Das unbebaute Gebiet liegt in der Umgebungszone I (U-Zo I) und gehört zum ortsbildgliederden Grünraum mit öffentlichen Bauten und Anlagen, welcher sich vom Spital Flawil bis zum Friedhof erstreckt. Durch die Stellung der Bauten wird darauf eingegangen (vgl. Kap. 6.2.5).



2.1.9 Weiteres

Gefahrenkarte Naturgefahren

Das Planungsgebiet ist von geringer und mittlerer Gefährdung durch Hochwasser sowie einer Restgefahr betroffen. Die Überflutungsgefahr entsteht durch den im Süden liegenden Dorfbach. Die Fliesstiefen bei einem 100-jährlichen Ereignis liegen zwischen 0 und 0.25 m. Bei einem 300-jährlichen Ereignis ist beinahe das gesamte Planungsgebiet überflutet.

Es sind Massnahmen an Bauten und insbesondere bei der Tiefgarage gegen die Überflutungsgefahr zu ergreifen.

Abb. 5 Ausschnitt Gefahrenkarte, geoportal.ch, Oktober 2017

Legende:
- Erhebliche Gefährdung
- Mittlere Gefährdung
- Geringe Gefährdung
- Restgefährdung
- Geltungsbereich

Abb. 6 Ausschnitt Naturgefahren Intensitätskarte 100-jährlich, geoportal.ch, Oktober 2017

Legende:
- 0 - 1 m/s
- > 1 - 2 m/s
- > 0.00 - 0.25 m
- > 0.25 - 0.50 m
- Geltungsbereich

Gewässerschutzkarte

Das Gebiet befindet sich im Grundwasserschutzbereich A_u. Entsprechend dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen können oder die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

2.2 Konzept

2.2.1 Richtprojekt architektonische Gestaltung

Die Qualität des Grundstücks liegt im ruhigen, fast kontemplativ wirkenden, parkähnlichen Aussenraum und dem stimmigen Ensemble, gebildet aus Wohnhaus, dem mächtigen Baum und dem Ökonomiegebäude.

Ein Variantenstudium mit unterschiedlich vielen Baukörpern führte zur Erkenntnis, dass diese Qualität nur erhalten werden kann, wenn zwei schmale und volumetrisch präzis definierte Baukörper so im Grundstück situiert werden, dass ein privater Innenhof entsteht und das bestehende Wohnhaus mit dem Baum und der Remise mit in den gemeinsamen Aussenraum integriert werden.

Zugunsten dieser Qualität findet die Verdichtung in den hinteren Randbereichen des Grundstücks statt. Zwei fast identische Baukörper werden rechtwinklig zueinander situiert und spannen mit dem Bestand einen halbprivaten, hofartigen Aussenraum auf. Die Erschliessung sämtlicher Gebäude sowie auch des bestehenden Wohnhauses findet über diesen Aussenraum statt. Die bestehende Remise wird durch ihre Stellung am Platzrand ebenfalls in die neue Bebauung mit eingebunden und kann auch für diverse gemeinschaftliche Aktivitäten genutzt werden.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird der bestehende Fahrweg zu den Unterhaltsgebäuden des Friedhofes belassen und für eine Notzufahrt entsprechend ausgebaut. Parallel dazu befindet sich die Rampe zur Unterflurgarage, welche beide Gebäude unterirdisch miteinander verbindet. Die Tiefgarage ist so unter die Gebäude platziert, dass im gemeinsamen Hof Raum für eine Ersatzpflanzung besteht.

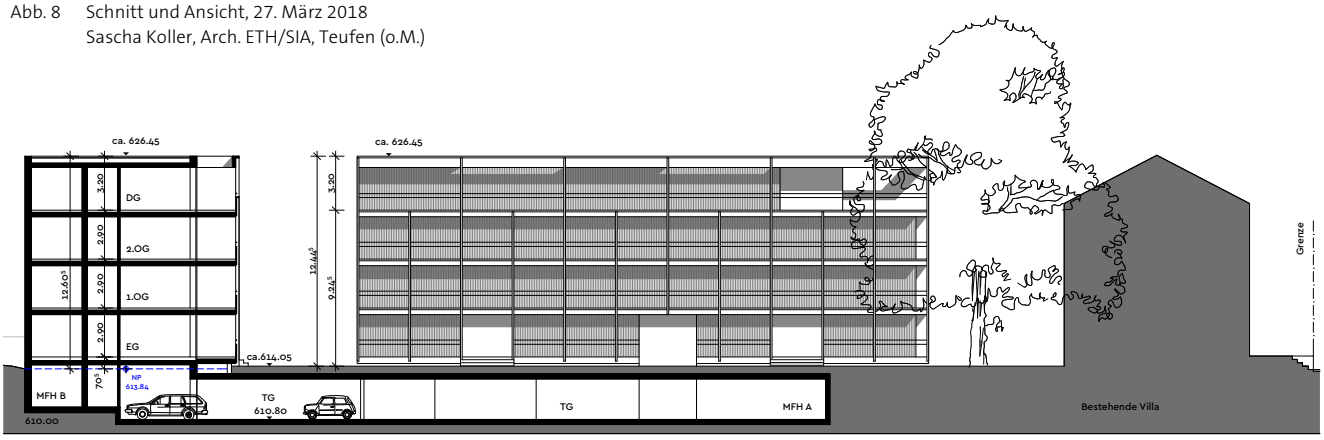
Volumetrisch sind die beiden als 4-geschossige Baukörper gestaltet, wobei die Dachgeschosse Zurückversetzungen aufweisen und das Dach über den Aussenräumen punktuell geöffnet wird. Zum Innenhof hin befinden sich in einer Loggiaschicht die privaten Aussenräume der Wohnungen. Diese geschichtete Struktur beginnt an der Südfassade des MFH A beim bestehenden Wohnhaus und führt in den Hof. Die rückwärtigen Fassaden sind eher geschlossen ausgebildet, bis auf die Wohn-Essbereiche der Wohnungen, welche ein Durchwohnen erlauben und somit wiederum Kontakt zu den umliegenden Gebäuden herstellen können.

Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen nebst den gedeckten Aussenräumen der höher liegenden Loggiaschicht auch über kleine definierte Aussenräume im Hof, beim MFH B (Baufeld A1) auch auf der rückwärtigen Gebäudeseite. Ein Platz bei der bestehenden Remise sowie ein Wiesenbereich vor dem MFH B (Baufeld A1) dienen als gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich und Spielfläche für alle Bewohner, womit die Qualität dieses Ortes für alle erleb- und nutzbar wird.

Auf der nächsten Seite wird der Situationsplan sowie Schnitt und Ansicht dargestellt. Das gesamte architektonische Richtprojekt befindet sich in der Beilage B1.

Abb. 7 Situationsplan, Stand: 27. März 2018
Sascha Koller, Arch. ETH/SIA, Teufen (o.M.)

Abb. 8 Schnitt und Ansicht, 27. März 2018
Sascha Koller, Arch. ETH/SIA, Teufen (o.M.)



2.2.2 Freiraumkonzept

Das Neubaugebiet "Wilerstrasse 82" befindet sich mitten im Siedlungsgebiet von Flawil. Angrenzend an den Friedhof und die Kath. Kirche St. Laurentius liegt der Ortskern mit dem Marktplatz nur ca. 500 m entfernt. Mit dem nahegelegenen Bahnhof verfügt das Grundstück auch über eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Nach Norden gliedert sich die neue Bebauung in den Gartencharakter des Gebiets ein. Nach Süden bietet die denkmalgeschützte Villa das Bindeglied zur architektonischen Tradition und zur vitalen Gemeinde. Der Freiraum mit der mächtigen Linde, verbindet die Baukörper untereinander und trägt zu ökologischer sowie atmosphärischer Aufwertung bei.

Ein ruhiger, grüner Hof mit attraktivem Gartencharakter bindet den halböffentlichen Raum des Neubaugebietes an das Freiraumsystem der Umgebung an. Das Wegesystem, in geschwungener Form, verbindet die Wohnhäuser untereinander und erschliesst diese. Die Wiesenflächen bieten zusammen mit den chaussierten Plätzen, dem Wegenetz und der bestehenden Holzremise, abwechslungsreiche Aufenthalts-, Spiel- und Bewegungsflächen für alle Altersgruppen. Die Freiflächen dienen der gemeinschaftlichen Nutzung, mit ihrer naturnahen Gestaltung, der Verbindung zwischen Bestand und Neubau bieten sie einen attraktiven Raum zur Erholung.

Das Konzept der Neupflanzung knüpft an das Freiraumsystem des Bestandes und der Umgebung an. Die grosskronige Linde prägt den Gartenhof und verleiht ihm einen eigenständigen Charakter. Als Ersatzpflanzung für die Rotbuche, welche durch den Neubau gefällt werden muss, wird westlich der neuen Wohnhäuser eine neue Rotbuche (Fagus sylvatica) gepflanzt. Dies wird in der Zukunft einen neuen Schwerpunkt bilden. Die beiden grosskronigen Bäume spenden Schutz und Schatten und gewähren eine räumliche Gliederung des Gartens. Innerhalb des Areals rhythmisieren Gruppen von kleineren Frucht- und Zierbäumen wie Kornelkirschen (Cornus mas), Felsenbirnen (Amelanchier ovalis) und Magnolie (Magnolia soulangiana) den Raum. Ihre Kombination und Position richtet sich nach den Lichtverhältnissen und den räumlichen Bedingungen, wie auch dem Schutz der Privatsphäre in den Erdgeschosswohnungen. Mit ihren prächtigen Blüten, Fruchtschmuck und Herbstfärbung akzentuieren sie Ein- und Durchgänge oder Vorzonen und Aufenthaltsbereiche.

Die Autostellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner werden unterirdisch organisiert. Oberirdisch sind nur 5 Besucherparkplätze im Bereich der Tiefgaragenzufahrt bzw. ein Parkplatz im Bereich der Nebenbaute vorgesehen.

Abb. 9 Situation Freiraumkonzept, 26. März 2018, Mettler Landschaftsarchitektur AG, Gossau (o.M.)

3 Erläuterungen Änderung Schutzverordnung

3.1 Ausgangslage

Nach der rechtsgültigen Schutzverordnung (Stand: Januar 2016) befinden sich im Planungsgebiet zwei geschützte Einzelbäume, welche dem Objekt Nr. 63 angehören. Dabei handelt es sich um eine Linde und eine Blutbuche. Die Blutbuche befindet sich im Zugangsbereich des Planungsgebiets.

3.2 Änderung

Zweckmässigkeit

Damit eine zweckmässige Bebauung des unternutzen Areals ermöglicht und der angestrebten Innenverdichtung Rechnung getragen wird, soll der östliche Einzelbaum (Blutbuche) aus der Schutzverordnung entlassen werden. Gemäss Artikel Nr. 18 der Schutzverordnung von Flawil wird bei abgehenden oder gefällten Bäumen der Standort, die Art und der Umfang der erforderlichen Ersatzpflanzung bestimmt und in Absprache mit dem Grundeigentümer veranlasst.

Als Ausgleich ist daher im Sondernutzungsplan eine Ersatzpflanzung in Form einer Blutbuche im Planungsgebiet vorgeschrieben. Die Entlassung des Schutzobjekts mit der vorgeschriebenen Ersatzpflanzung ist zweckmässig.

Ersatzpflanzung

Damit eine optimale Integration und qualitätsvolle, standortgerechte Ersatzpflanzung sichergestellt werden kann, wurde parallel zum Sondernutzungsplan ein Freiraumkonzept erstellt. Darin wird auf die Auswahl der Art, der Grösse und des geeigneten Standortes sowie auf die Integration in die Bebauung geachtet. Die Ersatzpflanzung wird im Sondernutzungsplan geregelt. Die Auswahl der Bäume sind dem Geschäftsfeld Bau und Infrastruktur vorgängig zur Genehmigung einzureichen.

Planbeständigkeit

Die Schutzverordnung wurde am 6. Januar 2016 genehmigt und hat eine Gültigkeit von 10 bis 15 Jahren. Aufgrund der Planbeständigkeit darf sie nur aus triftigen Gründen bereits früher geändert werden. Es handelt sich hierbei um eine untergeordnete, notwendige Änderung, welche dem Grundkonzept der Schutzverordnung nicht widerspricht und die geforderte Ersatzpflanzung gewährleistet.

4 Erläuterungen Sondernutzungsplan

4.1 Allgemeines

4.1.1 Geltungsbereich

Der SNP «Wilerstrasse 82» wird gestützt auf Art. 23 PBG erlassen. Soweit im vorliegenden Planungsinstrument keine abweichenden Regelungen erfolgen, gilt das übrige Recht.

Der Geltungsbereich umfasst die teilweise bebaute Parzelle Nr. 231 mit einer Fläche von knapp 4'200 m^2. Für eine optimale Integration wird die bestehende Baute in die Planung miteinbezogen.

4.1.2 Karteneinträge

Wo keine Bemassungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im öffentlich aufgelegten Originalplan.

4.1.3 Bestandteile

Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Situationsplan M 1:500, den besonderen Vorschriften und dem Planungsbericht. Das Richtprojekt des Architekten und das Freiraumkonzept sind richtungsweisend.

4.1.4 Zweck

Der Sondernutzungsplan bezweckt die gute ortsbauliche und architektonische Einbindung des Areals ins bestehende Ortsgefüge. Zudem soll mittels Sondernutzungsplan die Bebauung optimal in das Gefüge des bestehenden Kulturobjekts integriert werden. Im Weiteren wird durch eine zweckmässige Verkehrserschliessung das Bauland effizient und bodensparend genutzt. Somit können attraktive Aussenräume gesichert werden.

4.2 Erschliessung

4.2.1 Interne Verkehrsfläche

Der Sondernutzungsplan sichert die erforderlichen Flächen für die Parkierung, die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage sowie die Zufahrt zu den Grünmulden durch den Unterhaltsdienst des Friedhofs. Die Notzufahrt erfolgt ebenfalls über diese Fläche.

Am Ende dieser Strasse wird ein Wendeplatz erstellt. Dieser muss das Wenden von Fahrzeugen des Unterhaltsdienstes des Friedhofs (Zugang Mulden) sowie der Lösch- und Rettungsfahrzeuge sicherstellen.

Beim Immissionspunkt 2 (IP2) oberhalb der Rampe wird der Planungswert in der Nacht nur knapp eingehalten (vgl. Kap. 6.2.4). Daher wird in den besonderen Vorschriften die schallabsorbierende Auskleidung der Seitenwände der Rampe und des Portals vorgeschrieben.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Autoabstellplätze

Die erforderliche Anzahl Autoabstellplätze ergibt sich nach Artikel 44 II. Nachtrag zum Baureglement. Für die Anzahl behindertengerechter Abstellplätze ist die SIA-Norm 500 (Hindernisfreie Bauten) massgebend. In der nachfolgenden Tabelle sind die erforderlichen Abstellplätze ersichtlich.

Tab. 2 Erforderliche Anzahl Autoabstellplätze gemäss Richtprojekt

Anrechenbare Geschossfläche (aGF)	2'356 m^2
Anzahl Wohnungen (Whg.)	20 Whg. neu/ 4 best. Villa
Stellplätze bestehende Villa (1 Platz pro 120 m^2; mind. 1x pro Whg.)	4
Stellplätze Bewohner Neubau (1 Platz pro 120 m^2; mind. 1x pro Whg.)	20
Stellplätze Besucher (1 Platz pro 6 Whg.)	4
Total erforderliche Abstellplätze	28
Davon behindertengerecht (mind. 1 Platz + pro 25 Whg. ein Weiterer)	1 + 1

Die Abstellplätze aller Bewohner sind in der Tiefgarage angeordnet. Jene für Besucher oberirdisch am Rand des Bearbeitungsgebiets sowie ein Platz zwischen dem Baufeld A1 und der Nebenbaute B2, welcher ausschliesslich als Parkplatz für Menschen mit Behinderung und / oder im Zusammenhang mit dem Unterhalt des Friedhofareals genutzt werden darf. Die benötigten zwei behindertengerechten Abstellplätze für Bewohner sind in der Nähe der Liftanlagen anzuordnen. Für die Bewohner der Villa dient ein separater Aufgang im Bearbeitungsgebiet der Erreichbarkeit der Abstellplätze. Der konkrete Standort wird im Bauprojekt aufgezeigt.

Die erforderlichen Abstellplätze können auf dem Areal realisiert werden.

Veloabstellplätze

Für Fahrräder sind ausreichend Stellplätze gemäss der VSS-Norm SN 640 065 zu erstellen. Erfahrungsgemäss entspricht diese Vorgabe einem plausiblen Durchschnittswert. Da weitere Elemente im Aussenraum vermieden werden möchten, werden sämtliche notwendigen Kurzzeitabstellplätze im überdachten Bereich der bestehenden Remise vorgesehen. Langzeitabstellplätze müssen überdacht und abschliessbar sein. Im Richtprojekt werden sie in der Tiefgarage angeordnet. Ebenfalls möglich ist die Unterbringung in einer Nebenbaute.

Das Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten» des Kantons St. Gallen gibt Empfehlungen zur richtigen Ausgestaltung der Abstellplätze.

Tab. 3 Erforderliche Anzahl Veloabstellplätze gemäss Richtprojekt

	SN 640 065
Anzahl Zimmer	69
Anzahl Veloabstellplätze (1 Platz pro Zimmer)	69
Davon Kurzzeitabstellplätze (30 %)	21
Davon Langzeitabstellplätze (70 %)	48

Die erforderlichen Veloabstellplätze können auf dem Areal realisiert werden.

4.2.3 Notzufahrt

Die Notzufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge erfolgt hauptsächlich über die interne Verkehrsfläche. Parallel zum Baufeld A1 führt die Notzufahrt über die Verkehrsfläche hinaus, dies zur Sicherstellung der Erreichbarkeit der Gebäude. Im Korridor der Notzufahrt muss ein befestigter und genügend tragfähiger Untergrund von mindestens 3.50 m vorliegen. Ausserhalb der Verkehrsfläche kann das beispielsweise Schotterrasen sein.

4.2.4 Langsamverkehr

Die Fläche für den Langsamverkehr dient ausschliesslich der internen Erschliessung, insbesondere dem Zugang zu den Hauseingängen. Die Wege sind zu befestigen, damit die Behindertengerechtigkeit gewährleistet wird.

4.3 Bebauung

4.3.1 Baufeld A

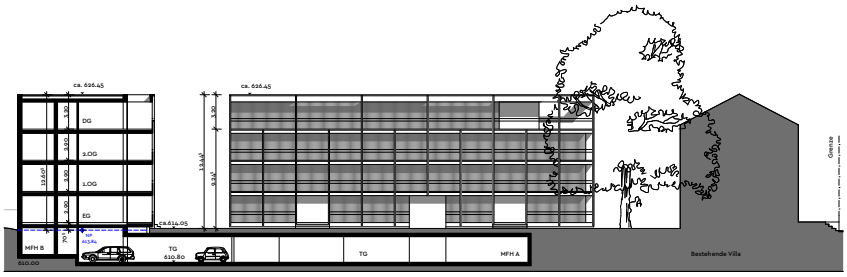
Die Baufelder A legen die maximale horizontale und vertikale Abmessung fest. Dabei wurde ein zweckmässiger Projektierungs- und Anordnungsspielraum berücksichtigt.

Es sollen zwei kubische Bauten mit klaren Kanten entstehen. Daher soll das Attikageschoss optisch in den Kubus integriert werden und gilt somit rechtlich als Vollgeschoss. Die Gebäude- bzw. Firsthöhe wird auf 13.50 m (Gebäudehöhe entspricht der Firsthöhe) festgelegt.

Technisch oder zur Energiegewinnung bedingte Dachaufbauten werden erlaubt, müssen aber um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenlinie zurückversetzt werden.

In dem im Plan bezeichneten Baubereich sind jeweils durchgehende Loggien zulässig. Diese prägen den architektonischen Ausdruck der Bauten. Diese weisen eine Tiefe von mindestens 2.50 m auf und erlauben damit eine optimale Nutzung und Möglichkeit zur Ausstattung. Zur Abtrennung der Wohnungen und Wahrung der Privatsphäre sind Trennelemente erlaubt.

Abb. 10 Schnitt und Ansicht Loggien,
Sascha Koller, Arch. ETH/SIA, Teufen (o.M.)



4.3.2 Baufeld B

Mittels dem Baufeld B wird die Erstellung von Nebenbauten mit einer Grundfläche von 70 m^2 ermöglicht. Die vertikale Abmessung entspricht der heute bestehenden Remise mit einem geringen Spielraum von + 0.50 m.

Das Baufeld B2 an der Grenze zum Friedhofareal kann vom Unterhaltsdienst zur Erstellung einer Garage, eines Lagerraums und dergleichen sowie falls gewünscht gewerblich genutzt werden. Das westliche Baufeld B1 befindet sich zentral im Innenhof und umfasst die heute bestehende Remise Assek. Nr. 3408. Die Nutzung ist den Bewohnern der Überbauung vorbehalten. So wäre ein Gemeinschaftsraum oder ein Abstellraum für Velos denkbar. In diesem Fall müssten Stromanschlüsse zur Ladung von Elektrofahrrädern installiert werden.

4.3.3 Sammelgarage

Die Parkierung der Bewohner ist in einer gemeinsamen, unterirdischen Sammelgarage angeordnet. Die Ein- und Ausfahrt befindet sich nahe der Zufahrt von der Wilerstrasse. Die bezeichnete Baulinie definiert die maximale Ausdehnung der Sammelgarage mit ausreichend Spielraum, die effektive Grösse wird erst in der Detailplanung fixiert. Die erforderlichen Abstellplätze können alle in der Sammelgarage untergebracht werden. Damit eine leichte und kostengünstige Nachrüstung aller Autoabstellplätze mit Stromanschlüssen möglich ist, müssen bereits zum Zeitpunkt des Baus Vorkehrungen getroffen werden.

Aufgrund der Überschwemmungsgefahr in diesem Bereich müssen geeignete Massnahmen (bspw. Überhöhung Einfahrt / Dammbalken) ergriffen werden, um das unkontrollierte Eindringen von Wasser in die Garage zu verhindern.

4.3.4 Baudichte

In Absprache mit der Gemeinde wird im Sondernutzungsplan eine Mehrausnützung von maximal 20 % gewährt. Dies begründet sich insbesondere damit, dass die Anforderungen für eine Mehrausnützung bereits in den Vorschriften wie folgt ausgewiesen sind:

- Die Planung überzeugt mit ihrer überdurchschnittlichen Bauweise und architektonischen Gestaltung;
- dem dazugehörigen Freiraumkonzept, welches insbesondere auf die Einbindung des Kulturobjekts in die Umgebung und den Hof eingeht;
- der zusammengefassten Parkierung
- und den Vorschriften bezüglich umweltfreundlicher Energie und Gestaltung (Dachbegrünung).

Tab. 4 Berechnung AZ gemäss Richtprojekt

Anrechenbare Landfläche	4'194 m^2
Anrechenbare Geschossfläche (inkl. Bestand)	2'734 m^2
Ausnützungsziffer (inkl. Bestand)	0.65
Mehrausnützung	8.33 %

Das Richtprojekt hat eine Ausnützungsziffer von 0.65, was einer Mehrausnützung von weniger als 10 % entspricht. Die detaillierte Flächenberechnung befindet sich im Anhang 2.

4.3.5 Architektonische Gestaltung

Die Bebauung soll eine klare Architektur mit schlanken Baukörpern aufweisen. Die durchgehenden Loggien geben der Bebauung einen eigenen architektonischen Ausdruck.

Die Nähe zum Friedhofareal und der geschützten Villa erfordert eine hohe Rücksichtnahme hinsichtlich optischer Wahrnehmung der Bebauung. Daher sind besonders grelle Farben und glänzende Materialien nicht gewünscht. Zur Sicherstellung dieser Vorgaben ist im Baubewilligungsverfahren ein detailliertes Farb- und Materialkonzept vorgeschrieben.

4.3.6 Dachgestaltung

Die Dachform der Hauptbauten wird sowohl aus gestalterischen als auch aus ökologischen Aspekten auf Flachdächer beschränkt. Die vorgeschriebene extensive Dachbegrünung unterstützt den nachhaltigen Umgang mit Meteorwasser. Zudem stellt die Dachbegrünung den ökologischen Ausgleich für den Bodenverbrauch sicher. So schaffen diese als Magerstandorte ausgestaltete Dachbe-

grünungen für verschiedene Klein- und Kleinstlebewesen Nischen und Trittsteine. Beim Bau von Photovoltaikanlagen kann in diesen Bereichen auf die extensive Dachbegrünung verzichtet werden.

4.4 Umgebung

4.4.1 Aussenraum

Der Aussenraum soll als ruhiger, grüner Hof mit attraktivem Gartencharakter mit vereinzelten Bepflanzungen gestaltet werden. Das Freiraumkonzept ist richtungsweisend. Wichtige Elemente daraus, wie die Wegführung, die chaussierten Plätze, die Lage der Spielfläche und die hochstämmigen Bäume, werden mittels der besonderen Vorschriften festgelegt. Für die Baueingabe ist ein naturnahes, ökologisch wertvolles Freiraum- und Umgebungskonzept zu erarbeiten und genehmigen zu lassen. Dies stellt die Umsetzung einer hochwertigen und ökologischen Umgebungsgestaltung sicher.

4.4.2 Quartierplatz

Im Zentrum der Bebauung ist ein Quartierplatz vorgesehen. Dieser dient der gesamten Überbauung zum Aufenthalt und Begegnen. Die genaue Lage und Ausführung soll im Freiraumkonzept aufgezeigt werden.

4.4.3 Spielflächen

Nach Artikel Nr. 42 BauR müssen beim Bau von Mehrfamilienhäusern genügend besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Spielplätze erstellt werden. Diese müssen eine Grösse von mindestens 20 % der anrechenbaren Wohngeschossfläche aufweisen, wovon ein Viertel mit einem Haltbelag versehen sein soll. Wege und Plätze, welche sich für das Spiel eignen, können angerechnet werden. In der nachfolgenden Tabelle ist eine Auflistung der anrechenbaren Flächen ersichtlich:

Tab. 5 Erforderliche Spielflächen gemäss Baureglement Art. 42

Anrechenbare Geschossfläche (aGF)	2’356 m^2
Sollfläche für Kinderspielplätze (20 % der aGF)	472 m^2
Davon Spielfläche mit Hartbelag (25 %)	118 m^2

Tab. 6 Spielflächen im Sondernutzungsplan

Bereich Spielplatz	ca. 290 m^2
Bereich Quartierplatz	ca. 150 m^2
Wege	ca. 100 m^2
Total	ca. 540 m^2

Die erforderlichen Flächen können auf dem Areal realisiert werden.

4.4.4 Bepflanzung

Die Umgebung wird mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden bereichert. Arten, welche sich zum Zeitpunkt der Detailplanung auf der „schwarzen Liste“ befinden, sind verboten.

Durch die Bebauung der Liegenschaft wird die Blutbuche des Naturobjekts Nr. 63 gefällt. Die genaue Lage der Ersatzpflanzung wird im Freiraumkonzept aufgezeigt. Damit eine ebenbürtige Ersatzpflanzung gewährleistet wird, werden im Sondernutzungsplan drei grosskronige Bäume als Ersatzpflanzung festgeschrieben. Zudem muss darauf geachtet werden, dass sie ausserhalb der Sammelgarage angeordnet wird. Als Ersatzpflanzung eignet sich wieder einer Blutbuche, gemäss Absprache mit der in die Planung mit einbezogenen Landschaftsarchitektin. Die genaue Auswahl der Bäume insb. deren Kronendurchmesser ist dem Geschäftsfeld Bau und Infrastruktur zur Genehmigung einzureichen.

Zusätzlich werden aus dem Freiraumkonzept die beiden hochstämmigen Bäume im Bereich der Parkplätze und der Nebenbaute B2 festgelegt. Dies aufgrund der grossen Wirkung, die sie auf das Quartier ausüben. Die Positionierung der weiteren Bepflanzung wird bewusst offengelassen.

4.5 Umwelt

4.5.1 Energie

Die Neubauten im Geltungsbereich sollen nachhaltig gebaut und einen hohen energetischen Standard aufweisen. Daher wird der Minergie-Standard oder ein vergleichbarer Standard nach MuKEn 2014 verlangt. Sofern nicht nach Minergie-Standard gebaut wird, werden zusätzlich ein Mindestanteil von erneuerbaren Energien für den Energiebedarf von Heizung und Warmwasser sowie eine Mindestfläche für Photovoltaikanlagen festgelegt.

4.6 Hinweise

4.6.1 Unterflurcontainer

Im Bereich des im Plan gekennzeichneten Standorts «Kehrichtsammelstelle» ist für die Überbauung ein vollversenkter Unterflurcontainer vorgesehen. Der genaue Standort und die Ausführung sind noch offen. Die Gestaltung hat den Vorgaben der Denkmalpflege zu entsprechen.

4.6.2 Geschütztes Kulturobjekt Assek. Nr. 253

Art und Umfang von Änderungen und Erweiterungen am bestehenden Kulturobjekt sind durch die Schutzverordnung festgelegt. Das Gebäude untersteht der Bestandes- und Erweiterungsgarantie, wodurch ein allfälliger Wiederaufbau auch ausserhalb der im Plan gekennzeichneten Baufelder zulässig wäre. Zusätzlich wird in Artikel Nr. 13 Allgemeine Umgebungsfläche der besonderen Vorschriften eine Ausnahme formuliert.

5 Verfahren

5.1 Vorprüfung

Allgemeines
Der Sondernutzungsplan wurde am Ende März zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 18. Mai 2018 wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

Berücksichtigte Vorprüfungshinweise
Grundsätzlich wurden alle zwingenden Änderungen / Ergänzungen sowie gewisse Empfehlungen aus der Vorprüfung umgesetzt.

Rückmeldung Bau- und Infrastrukturkommission Gemeinde Flawil
Die an der Sitzung vom 20. November 2018 von der Bau- und Infrastrukturkommission Flawil getroffenen Erwägungen wurden vollumfänglich in die Planung aufgenommen.

5.2 Mitwirkung

Allgemeines
Die Planung wurde vom 4. bis 18. Februar 2019 der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt. Dabei gingen folgende Hinweise ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Berücksichtigte Vorprüfungshinweise
- Als Ersatz der zu fällenden Blutbuche soll eine ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung umgesetzt werden.
- Die Ersatzpflanzung muss mind. zwei bis drei Einzelbäume umfassen, um den wegfallenden ökologischen Wert der Blutbuche zu ersetzen.
- Die Gebäude werden während der öffentlichen Auflage des Sondernutzungsplans visiert.

Unberücksichtigte Vorprüfungshinweise
- Die Bebauung nehme zu wenig Rücksicht auf das Ortsbild (ISOS Eintrag). Für das Planungsgebiet wurden mehrere Bebauungskonzepte geprüft und sind nun im Richtprojekt umgesetzt. Im Sondernutzungsplan werden verschiedene Festlegungen zur architektonischen Qualität und Einbindung in die Umgebung gemacht.

5.3 Erlass und Rechtsverfahren

Die Planung wurde vom Gemeinderat am 10. Mai 2019 zu Handen des Rechtsverfahrens erlassen.

6 Nachweise

6.1 Allgemeines

Nachfolgend sind nur die planungsrelevanten Nachweise erläutert.

6.2 Siedlung

6.2.1 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Der Sondernutzungsplan weist Abweichungen von der Regelbauweise auf.

Tab. 7 Gegenüberstellung Regelbauweise – Sondernutzungsplan

	Regelbauweise WG3	Sondernutzungsplan	Abweichung
Anzahl Vollgeschosse	3	4	+ 1
Gebäudehöhe [m]	10.50	13.50	+ 3.00 m
Firsthöhe [m]	14.50	13.50	- 1.00 m
Gebäudelänge [m][1]	25.00	Baufeld A1: 33.85 Baufeld A2: 34.60	Baufeld A1: + 8.85 Baufeld A2: + 9.40
Mehrlängenzuschlag (ML/4)		Baufeld A1: 2.21 Baufeld A2: 2.35	
Grenzabstand klein [m] **(Inkl. Mehrlängenzuschlag)**	Baufeld A1: 5.00 (7.21) Baufeld A2: 5.00 (7.35)	Baufeld A1: 6.75 Baufeld A2: 6.50	Baufeld A1: - 0.46 Baufeld A2: - 0.85
Grenzabstand Nebenbauten	3.00	mind. 3.00	-
Gebäudeabstand [m]	10.00	6.00	- 4.00

Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sind insbesondere bei der Geschossigkeit und den Gebäudehöhen sowie den Grenz- und Gebäudeabständen zu finden. Das oberste Geschoss wird nicht als Attikageschoss ausgeführt, sondern tritt als Vollgeschoss in Erscheinung. Dadurch entstehen klare kubische Baukörper. Die einseitigen Loggien bewirken, dass die Bauten nicht zu dominant erscheinen. Die maximal zulässige Firsthöhe wird dabei nicht überschritten.

In Folge der dichten Bauweise wird der interne Gebäudeabstand um maximal 4.00 m reduziert. Der feuerpolizeiliche Mindestabstand von 5.00 m wird dennoch eingehalten. Die Unterschreitung des Grenzabstandes ist auf den Mehrlängenzuschlag zurückzuführen, wobei sie weniger als einen Meter bzw. einen halben Meter beträgt. Die reduzierten Abstände können mit der ortsbaulichen Stellung und der dadurch entstehenden architektonischen Qualität begründet werden. Insbesondere der Innenhof und das Kulturobjekt gewinnen an Raum. Zudem treffen beim Gebäudeabstand im Extremfall ausschliesslich die Ecken der beiden Bauten aneinander.

6.2.2 Wohnlichkeit und ortsbauliche / architektonische Qualität

Der Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität zulassen. Dabei darf er keine materielle Änderung des Rahmennutzungsplan bewirken.

[1] Ab einer Gebäudelänge von 25.00 m ist ein Mehrlängenzuschlag vorgeschrieben (vgl. Kap. 2.1.5)

Im Vorfeld wurde eine Bebauungsstudie erarbeitet, welche Bezug nimmt auf die umliegende ortsbauliche Situation inkl. Freiraum und die Verträglichkeit der inneren Verdichtung im Quartier. Mit der Stellung der Bauten kann eine zweckmässige Erschliessung sichergestellt werden. Zusätzlich entsteht zusammen mit dem Kulturobjekt ein wertvoller Innenraum, welcher wesentlich zur Wohnqualität beiträgt. Insbesondere Artikel Nr. 11 Besondere Vorschriften stellt die wesentlichen Qualitäten der Bebauungsstudie sicher.

Das Freiraumkonzept ist richtungsweisend. Die wesentlichen Inhalte werden in den nachfolgenden Artikeln Nrn. 14, 15, und 16 der besonderen Vorschriften verbindlich festgelegt. Somit ist die Rechtssicherheit gewährleistet.

6.2.3 Haushälterische Bodennutzung

Im Planungsgebiet ist eine dichte Wohnbebauung mit Mehrausnützung vorgesehen. Die Verkehrsflächen sind bodensparend geplant, wodurch eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung ermöglicht wird. Die Mehrausnützung fördert die gewünschte Innenverdichtung.

6.2.4 Lärmschutz Tiefgaragenlärm

Lärmschutzrechtliche Vorgaben

Nach Art. 7 LSV dürfen ortsfeste Anlagen, zu welchen eine Tiefgarage gemäss LSV zu zählen ist, nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte am offenen Fenster lärmempfindlicher Räume nicht überschreiten. Zusätzlich sind zur vorsorglichen Begrenzung der Lärmimmissionen die betrieblich und technisch möglichen und wirtschaftlich tragbaren Massnahmen zu treffen. Der Geltungsbereich ist der Wohn-, Gewerbezone (WG3) zugewiesen. Demnach gelten für die Beurteilung der Lärmimmissionen die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Diese liegen bei 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.

Grundlagen Lärmberechnung

Die Berechnung der Lärmimmissionen der Tiefgarage beruht auf der VSS-Norm SN 640 578 für Lärmimmissionen von Parkierungsanlagen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS). Gemäss der LSV sind die Parkierungsanlagen nach den für Industrie- und Gewerbelärm massgebenden Tages- und Nachtperioden zu beurteilen. Diese dauern gemäss Anhang 6 LSV von 7.00 Uhr – 19.00 Uhr (Tag), beziehungsweise von 19.00 Uhr – 7.00 Uhr (Nacht).

Modellgrundlagen
Die Lärmberechnungen werden mit der Software für Lärm-Immissions-Prognosen SLIP 16 (Version 7.0b) durchgeführt.

- Reflexionen: Lärmreflexionen können zu markanten Beeinflussungen der Immissionspegel führen. Im vorliegenden Fall wurden alle Reflexionen bis und mit 1. Ordnung mitberücksichtigt.
- Dämpfungsterme: In den Lärmberechnungen werden Abstandsdämpfung, Aspektwinkelverlust, Hindernisdämpfung, Bodeneffekt und Luftdämpfung berücksichtigt.
- Reflexionsgrad Gebäude: Sämtliche Gebäude werden als zu 100 % schallreflektierend berücksichtigt.
- Konzept: Die im Modell integrierten Neubauten beruhen auf der architektonischen Studie der ppm Projektmanagement AG, St. Gallen (Stand: 3. Oktober 2017)

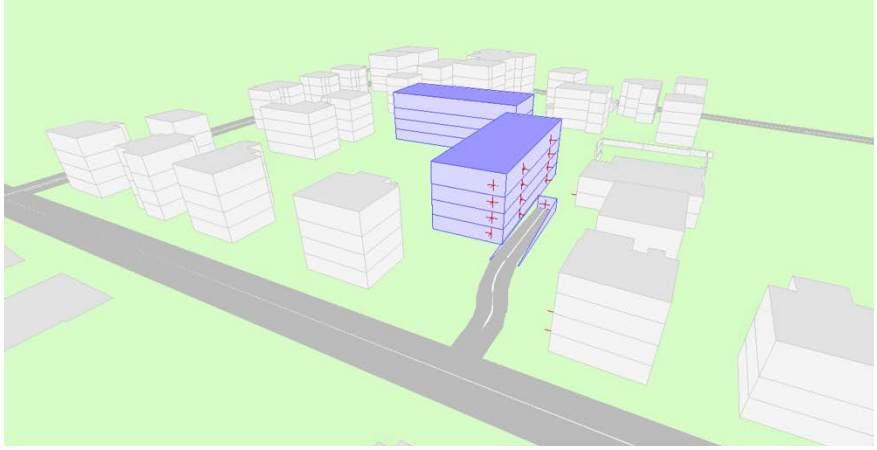
Verkehrsaufkommen
Im Bauprojekt sind in der Tiefgarage insgesamt 30 Parkfelder für Anwohner vorgesehen. Zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens wird für den täglichen Parkplatzumschlag ein spezifisches Verkehrsaufkommen nach Nutzung berücksichtigt. Die Werte sind im Berechnungsformular im Anhang ersichtlich.

Basierend auf diesen Grundannahmen ergibt sich ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) von 84 Fahrten. Von den Gesamtfahrten entfallen erfahrungsgemäss rund 75 % der Fahrten auf die Tag- und rund 25 % auf die Nachtzeit.

Immissionspunkte
Als massgebende Ermittlungspunkte werden der, der Ein- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage nächstgelegene, lärmempfindliche Wohnraum im Erdgeschoss und in den Obergeschossen der geplanten Wohnbebauung sowie Empfangspunkte an den bereits bestehenden umliegenden Gebäuden betrachtet. Folgende Punkte werden berechnet:

Abb. 11 Übersicht Immissionspunkte

Abb. 12 Übersicht Immissionspunkte



Lärmberechnung

In den nachfolgenden Resultaten wird Folgendes berücksichtigt:

- Emissionspegel der ungedeckten Zu- und Wegfahrt[2]
- Pegelkorrektur K1 (Pegelkorrektur für die Art der Parkierungsanlage) für die Nachtzeit von 5 dB(A)
- Es ist davon auszugehen, dass der Parkierungslärm einer Tiefgarage gemäss LSV nicht tonhaltig ist. Es wird somit keine Pegelkorrektur K2 berücksichtigt.
- Die Geräuschcharakteristik des Zu- und Abfahrtverkehrs wird als nicht impulshaltig eingestuft bei weniger als 50 Fahrten pro Stunde und somit nicht berücksichtigt.

Tab. 8 Resultate Lärmberechnung

	Stockwerk	Beurteilungspegel gerundet		Planungswert (PW), ES III / ES II		Abweichung PW	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IP1	EG	43 dB(A)	44 dB(A)	60 dB(A)	50 dB(A)	-17 dB(A)	-6 dB(A)
IP2	EG	50 dB(A)	50 dB(A)	60 dB(A)	50 dB(A)	-10 dB(A)	0 dB(A)
IP3	1.OG	39 dB(A)	39 dB(A)	60 dB(A)	50 dB(A)	-21 dB(A)	-11 dB(A)
IP4	1.OG	40 dB(A)	41 dB(A)	60 dB(A)	50 dB(A)	-20 dB(A)	-9 dB(A)
IP5	1.OG	41 dB(A)	41 dB(A)	60 dB(A)	50 dB(A)	-19 dB(A)	-9 dB(A)
IP6	EG	38 dB(A)	38 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)	-17 dB(A)	-7 dB(A)

Beurteilung

Die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionspunkten werden die massgebenden Planungswerte alle eingehalten. Somit können die lärmrechtlichen Vorgaben gemäss Art. 7 LSV ebenfalls eingehalten werden. Es sind aus lärmrechtlicher Sicht keine weiterführenden Massnahmen notwendig bzw. im vorliegenden Gestaltungsplan zu sichern.

[2] Der Portaleffekt (Lärm aus dem Garageninnern) muss nur als Zuschlag berücksichtigt werden, wenn das Garagenportal in Sichtlinie zum Empfangspunkt liegt. Dies ist vorliegend z.T. der Fall.

6.2.5 Schutzobjekte | Ortsbildschutz

Mittels Sondernutzungsplan wurde auf die sinnvolle Integration des geschützten Kulturobjekts Nr. 142 Rücksicht genommen und gut in die Planung miteinbezogen. Aufgrund der Stellung der Bauten wird der östliche Einzelbaum des Naturobjekts Nr. 63 gefällt. Mittels Sondernutzungsplan wird eine Ersatzpflanzung sichergestellt.

Das ISOS umschreibt das Gebiet von kantonaler Bedeutung als Umgebungszone I – Grünraum mit öffentlichen Bauten und Anlagen, ortsbildgestaltend. Das Projekt vermag, aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege durch die präzise Setzung von zwei schmalen hohen Volumen, den Grünraumcharakter gut zu wahren und dem Kulturobjekt mit Remise den notwendigen Raum zu erhalten.

6.2.6 Energie

Die Bauten müssen mindestens dem Minergie-Standard entsprechen oder gleichwertige Anforderungen erfüllen. Im zweiten Fall sind zusätzlich ein Mindest-Anteil an erneuerbaren Energien und eine Mindest-Fläche für Photovoltaikanlagen in den besonderen Vorschriften festgelegt. Die Bau- und Infrastrukturkommission der Gemeinde Flawil hat weitere Punkte zur Energie betreffend Beleuchtung, Haushaltsgeräten, Nachhaltigkeit und Beteiligung einer Fachperson Energieplanung mit der Bauherrschaft beraten, welche sich damit einverstanden erklärt hat. Somit ist eine energieeffiziente Bebauung sichergestellt.

6.3 Siedlung und Verkehr

6.3.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das Bearbeitungsgebiet liegt in Fusswegdistanz zur Bushaltestelle Kirche, Flawil, welche mit dem Postauto im Halbstunden-Takt bedient ist. Zu Fuss ist der Bahnhof Flawil in 10 Minuten erreichbar. Dadurch ist eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sichergestellt.

6.3.2 Parkierung und Erschliessung

Das Planungsgebiet ist aufgrund der angrenzenden Wilerstrasse gut an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen.

Die Verkehrsflächen und insbesondere die Parkierung sind flächensparend am Rand des Bearbeitungsgebiets angeordnet. Die Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Sammelgarage ist nahe der Wilerstrasse angeordnet. Somit wird kaum Verkehr im Planungsgebiet generiert.

6.4 Natur und Landschaft

6.4.1 Einordnung in das Quartier

Durch die Nähe zum Friedhofareal ist die Einordnung der neuen Überbauung besonders wichtig. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Material- und Farbkonzept zu erarbeiten und einzureichen. Ein Freiraumkonzept wurde parallel zur Ausarbeitung des Sondernutzungsplan erstellt und ist richtungsweisend. Im baubewilligungsverfahren muss dieses noch präzisiert werden. Dadurch kann eine optimale Integration ins Quartier sichergestellt werden.

6.5 Wasser und Boden

6.5.1 Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte geht vom südlich gelegenen Dorfbach eine Wassergefährdung aus. Im Sondernutzungsplan werden Massnahmen zur Reduktion dieser Gefahren festgesetzt. Diese sind im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren am konkreten Bauprojekt nachzuweisen.

Mögliche Massnahmen sind beispielsweise die Erhöhung des Erdgeschosses um 0.30 m gegenüber des gewachsenen Terrains, mobile Dammbalken u. d. g. sowie die Erstellung einer Kuppe bei der Tiefgarageneinfahrt, welche das Eindringen von Wasser verhindern soll.

Das Erdgeschoss der beiden Bauten ist drei Stufen höher gegenüber dem Terrain.

Anhang

A1 Checkliste Sondernutzungsplanung
A2 Flächenberechnung Richtprojekt

A1 Checkliste SNP

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		Vgl. 6.2.1
– Wohnlichkeit und architektonische Qualität		Vgl. 6.2.2
– Haushälterische Bodennutzung		Vgl. 6.2.3
– Lärmschutz		Vgl. 6.2.4
– Luftverschmutzung und Gerüche	x	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	x	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler		Vgl. 6.2.5
– Energie		Vgl. 6.2.6
– Etappierung	x	
– Störfallvorsorge	x	

Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung	x	
– Kosten / Erträge	x	

Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft oder das Quartier		Vgl. 6.4.1
– Ökologischer Ausgleich	x	
– Gewässerabstände	x	

Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		Vgl. 6.3.1
– Kapazitätsreserven Strassennetz	x	
– Langsamverkehrsnetz	x	
– Parkierung und Erschliessung		Vgl. 6.3.2

Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Naturgefahren		Vgl. 6.5.1
– Gewässerschutz	x	
– Belastete Standorte	x	

A2 Berechnung Richtprojekt

1702 SWF

STUDIE WOHNBEBAUUNG FLAWIL 06.09.17

aPF	anrechenbare Parzellenfläche		4194	m2
AZ			0.6	
aGf max.			2516.4	m2
	best. Wohnhaus		300	m2
	Total verfügbar		2216.4	m2

AZ	AGF/ Regelgeschoss		303.65	m2
	Geschosse	3	910.95	m2
	Attika MFH A		252.3	m2
	Attika MFH B		281.5	m2
	MFH A		1163.25	m2
	MFH B		1192.45	m2
	Total MFH A & B		2355.7	m2
	Anbau 2 Geschosse	2	78.2	m2
	Total		2433.9	m2
	AZ		0.652	

Wohnungen	2 1/2		4
Neubau	3 1/2		5
	4 1/2		9
	5 1/2		2
	Total	WE	20

SASCHA KOLLER - ARCHITEKT ETH / SIA
HÖRLIWEG 282 - 9053 TEUFEN

Bemerkungen

MFH A = Baufeld A2 | MFH B = Baufeld A1 | best. Wohnhaus = Baufeld B

Beilage

B1 Richtprojekt der architektonischen Gestaltung
B2 Freiraumkonzept

Impressum

Strittmatter Partner AG
Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43
F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung
Hanspeter Woodtli
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU

Fachbearbeitung
Benjamin Müller
BSc FH in Raumplanung

Isabell Bucher
BSc FH in Raumplanung

433/540/400/430/00/PB/PB_A_190520.docx