



Uzwil.

Änderung Überbauungsplan Luxenburg

Planungsbericht

7. März 2022

Entwurf

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 31. August 2021 durch
Strittmatter Partner AG, St. Gallen bearbeitet
(Projektleitung: Armin Meier, Fachbearbei-
tung: Kilian Müller).

3404.008.353: PB_Luxenburg_220307.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Sachverhalt	4
2	Analyse und Strategie	5
2.1	Grundlagen	5
2.2	Konzept	9
2.3	Regelungsbedarf	11
3	Erläuterungen	14
3.1	Allgemeines	14
3.2	Erschliessung	15
3.3	Umgebung	16
3.4	Umwelt	16
3.5	Schlussbestimmung	1
4	Bewilligung	18
4.1	Vorprüfung	18
4.2	Mitwirkung	18
4.3	Erlass und Rechtsverfahren	18
5	Nachweise	19
5.1	Allgemeines	19
5.2	Siedlung	19
5.3	Infrastruktur und Wirtschaft	21
5.4	Natur und Landschaft	21
5.5	Siedlung und Verkehr	21
5.6	Wasser und Boden	22
	Anhang	23
	Beilage	25

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

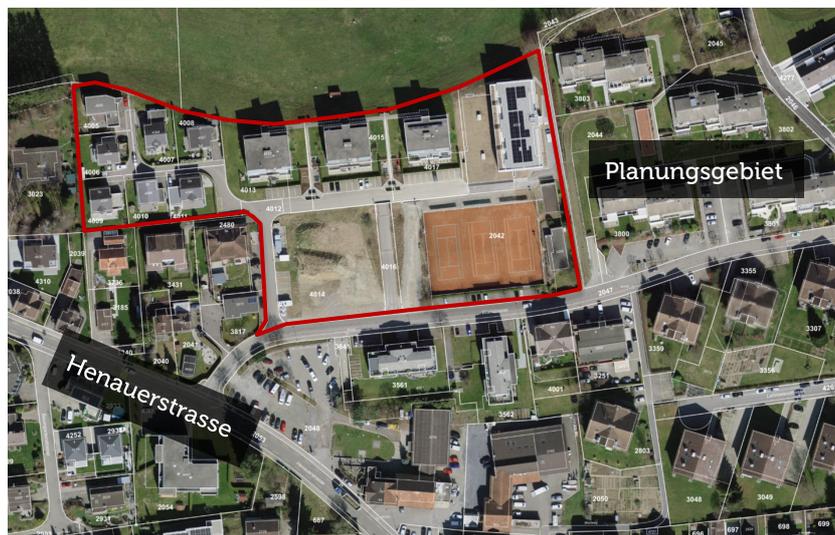
Mit dem am 8. Oktober 2002 erlassenen Überbauungsplan Luxenburg wurden die Grundlagen für die heute im Plangebiet bestehenden Wohnbauten geschaffen. Von den vorgesehenen sieben Mehrfamilienhäusern wurden in den letzten Jahren vier realisiert. Im Zusammenhang mit der Aufgabe des Tennisplatzes, soll die Überbauung mit den drei verbleibenden Baukörpern auf den Parzellen Nrn. 2042 und 4014 vervollständigt werden.

Die Anpassungen der Baubereiche und der Vorschriften ermöglichen ein architektonisch hochwertigeres Projekt, eine innere Verdichtung und eine qualitätsvolle Umgebungsplanung. Der bestehende Überbauungsplan wird dabei nicht aufgehoben.

1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet des Überbauungsplans Luxenburg liegt in Niederruzwil und wird über die Wartstrasse erschlossen. Das Gebiet befindet sich in der dreigeschossigen Wohn-, sowie Wohn-Gewerbezone und wird grösstenteils von anderen Wohnbauten umgeben.

Abb. 1 Lage Planungsgebiet (Geoportal, Februar 2022)



1.1.3 Planungsziele

Das Richtprojekt des Architekturbüros Akeret Architektur GmbH, Rickenbach sieht entlang der Wartstrasse drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 47 Wohneinheiten vor. Es entstehen dreigeschossige Bauten mit Attikageschossen und grosszügigen Balkonschichten. Die bestehende Tiefgarage wird im Bereich der Neubauten erweitert.

2 Analyse und Strategie

2.1 Grundlagen

Tab. 1 Übersicht Relevanz Grundlagen

2.1.1 Übersicht

Themen	nicht relevant	relevant
Nationale Grundlagen (Konzepte und Sachpläne, Inventare)	x	
Kantonaler Richtplan	x	
Kommunaler Richtplan		2.1.3
Kommunale Nutzungsplanung		2.1.4
Grunddienstbarkeiten	x	
ISOS	x	
Schutz / Inventare	x	
Erschliessung öffentlicher Verkehr	x	
Erschliessung Individualverkehr		2.1.5
Fruchtfolgeflächen	x	
Wald	x	
Gewässerschutz		2.1.6
Naturgefahren	x	
Belastete Standorte	x	
Lärm	x	
Nichtionisierende Strahlung	x	
Störfallvorsorge	x	

2.1.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

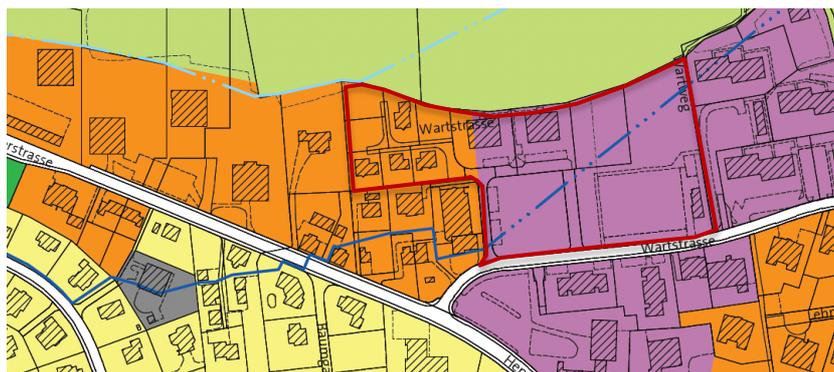
Die Planungsgrundlagen von Bund, Kanton und Region / Agglomeration sind in den kommunalen Planungsinstrumenten grundsätzlich umgesetzt worden.

2.1.3 Richtplanung

Das Planungsgebiet ist im kommunalen Richtplan als Wohn-Gewerbegebiet mittlerer Dichte bezeichnet. Teile der Einfamilienhausbebauung befinden sich im Wohngebiet mittlerer Dichte.

Abb. 2 Kommunalen Richtplan Teil Nutzung 2009

1. Etappe	2. Etappe	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



2.1.4 Zonenplan & Baureglement

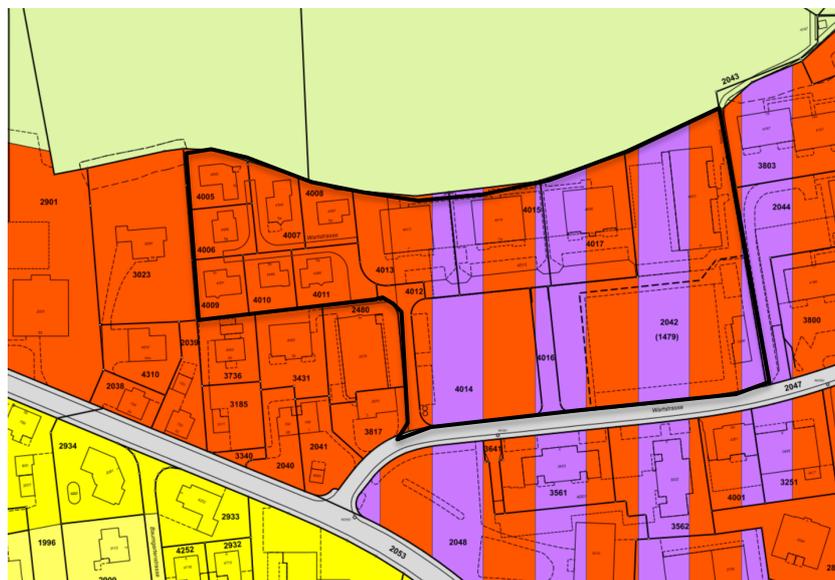
Das Baureglement der Gemeinde Uzwil sieht in der zwei- bzw. dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone folgende Regelbaumasse vor:

Tab. 2 Regelbauvorschriften Wohn-Gewerbezo-
 nen gemäss BauR Uzwil vom
 29. April 2014

Zone	Vollgeschosse	Grenzabstand kl. / gr.	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäuelänge	Ausnützungsziffer AZ	Empfindlichkeitsstufe
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

Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan (geoportal.ch,
 August 2020)

- Wohnzone W2
- Wohnzone W3
- Wohnzone W4
- Gewerbe-Industriezone GI A
- Industriezone I A
- Wohn-Gewerbezone WG2
- Wohn-Gewerbezone WG3

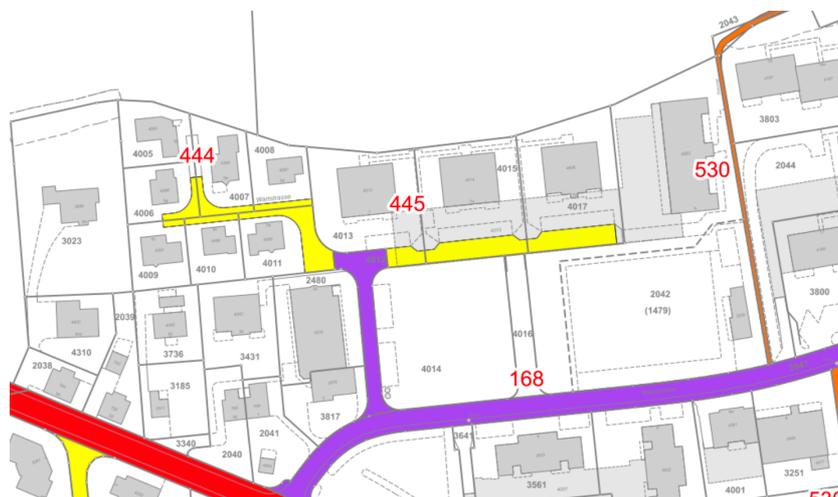


2.1.5 Strassenklassierung

Die Wartstrasse ist grösstenteils als Gemeindestrasse 2. Klasse klassiert, innerhalb des Perimeters teilweise auch als Gemeindestrasse 3. Klasse. Von Gemeindestrassen 2. und 3. Klasse ist von Bauten und Anlagen ein Abstand von 4 m einzuhalten. Der Wartweg ist ein Weg 1. Klasse, Bauten und Anlagen haben einen Abstand von 2.0 m einzuhalten, Bäume einen Abstand von 0.6 m.

Abb. 4 Ausschnitt Strassenplan (geoportal.ch, August 2020)

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



2.1.6 Gewässerschutz

Der gesamte Planungsperimeter befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Teile davon sind ebenfalls von der Grundwasserschutzzone S3 betroffen. Gemäss Art. 32 Abs. 2 GSchV ist in den besonders gefährdeten Bereichen eine Bewilligung insbesondere erforderlich für:

- Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen;
- Grundwassernutzungen (einschliesslich Nutzungen zu Heiz- und Kühlzwecken);
- Freilegungen des Grundwasserspiegels;
- Bohrungen;
- Lageranlagen und Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten.

Die Zuständigkeiten für die Erteilung dieser Bewilligung sind in Art. 28 des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung geregelt. Das Merkblatt AFU173 "Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten" ist zu beachten. Entsprechende Bewilligungen sind im Baugesuchsverfahren einzuholen.

Abb. 5 Ausschnitt Gewässerschutzkarte (geoportal.ch, August 2020)

- Grundwasserschutzzone**
- Rechtskräftige Zone S1
 - Rechtskräftige Zone S2
 - Rechtskräftige Zone S3
- Gewässerschutzbereich Au**
- Gewässerschutzbereich Au



2.1.7 Sondernutzungsplanung

Der Überbauungsplan Luxemburg wurde am 8. Oktober 2002 erlassen. Neben der Definition von Baubereichen, sind in diesem einzelne Gestaltungsvorschriften aufgestellt. Der Überbauungsplan beinhaltet ebenfalls einen Nutzungstransfer aus dem Gebiet für Ein- und Zweifamilienhäuser (A) in das Gebiet für Mehrfamilienhäuser (B), wodurch im Bereich B eine Ausnutzung von 0.68 resultiert.

Abb. 6 Überbauungsplan Luxemburg (Theo Stiertl + Partner AG, 2002)

- Feestlegungen**
- Umgrenzung Plangebiet
 - A Gebiet für Ein- und Zweifamilienhäuser (max.2 Vollgeschosst)
 - B Gebiet für Mehrfamilienhäuser (max.3 Vollgeschosse)
 - Firstrichtung
 - Baubereich Hauptbauten
 - Baubereich für Vorbauten und abgestützte Balkone
 - Bereich für gemeinsame und private Aussenraumnutzung
 - Gebiet für Verkehrserschliessung
 - Gebiet für oberirdische Parkierung
 - Baubereich für Tiefgarage
 - Gebiet für Kinderspielfeld
 - Freihaltegebiet (Heckenbepflanzung)
 - Freihaltegebiet (Hecken- und Baumbepflanzung)
 - Freihaltegebiet (Baumbepflanzung)
 - Baulinie für Bauten und Anlagen
 - Richtungspunkt für Fussgänger Verbindung
 - Ein- / Ausfahrt Tiefgarage



2.2 Konzept

2.2.1 Richtprojekt

Als Weiterentwicklung des Neubaus an der Wartstrasse 9 wurde ein Bebauungskonzept für die verbleibenden drei südlichen Baubereiche ausgearbeitet. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde wurde das Projekt weiterentwickelt. Auf die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens wurde verzichtet. Das Richtprojekt von Akeret Architektur, Rickenbach wurde für die Erarbeitung des Sondernutzungsplans weiter präzisiert (Beilage B1).

Städtebau und Architektur

Das Richtprojekt sieht eine Fortführung der bestehenden Bebauung vor. Die Gestaltung der Neubauten orientiert sich am Gebäude an der Wartstrasse 9, wie auch an den drei Bauten an der Wartstrasse 7, 7a und 7b. Dadurch soll ein einheitliches Erscheinungsbild über das gesamte Areal erreicht werden. Gegenüber dem bestehenden Überbauungsplan wurde das mittlere Gebäude in die Flucht der Bauten an der Wartstrasse verschoben, was im zentralen Bereich der Bebauung Raum für Spiel- und Begegnungsflächen ermöglicht. Die Begrünung von Fassadenteilen ermöglicht eine bessere Eingliederung in die Siedlungsstruktur.

Die Gebäude sind mit Laubengängen als Vorräume zu den Wohnungen erschlossen. Diese Räume sollen eine Kontaktstelle zu den Wohnungsnachbarn ermöglichen und auch als Spielraum oder Kräutergarten für die Bewohner dienen.

Abb. 7 Visualisierung Richtprojekt (Akeret Architektur, Januar 2022)



Nutzung

In den drei Baubereichen sind insgesamt 47 Wohneinheiten mit diversen Wohnungsgrössen vorgesehen. Unterirdisch sind zusätzliche Möglichkeiten für Gewerbenutzungen oder Homeoffice vorgesehen. Die Bauten des Richtprojekts weisen eine anrechenbare Geschossfläche von insgesamt 5'738 m² auf.

Tab. 3 Flächen und Nutzungsmass Richtprojekt
 (Stand Februar 2022)

Baubereich	Nutzung	Wohneinheiten	anrechenbare Geschossfläche [m ²]
D2	Wohnen	16	2'041
D3	Wohnen	15	1'790
D4	Wohnen	16	1'908
Unterirdisch	Gewerbe	–	180

Die bestehenden Gebäude im Gebiet B weisen eine anrechenbare Geschossfläche von 4'963 m² auf. Bei einer totalen Geschossfläche von 10'701 m² und der Fläche des Gebiets B von 13'223 m² resultiert eine Ausnützungsziffer von 0.81.

Mobilität

Das Richtprojekt sieht gegenüber dem bestehenden Überbauungsplan einen höheren Anteil an unterirdischer Parkierung vor. In der unterirdischen Sammelgarage sind 70 Parkplätze geplant. Oberirdische Parkplätze sind lediglich für Besuchende vorgesehen. Ein Teil der Besucherparkplätze wird in der Tiefgarage mit einem separaten Zugang angeordnet. Dadurch kann entlang der Wartstrasse auf eine Parkierung verzichtet werden. Die Erschliessung der Sammelgaragen erfolgt über die bestehende Tiefgaragenzufahrt.

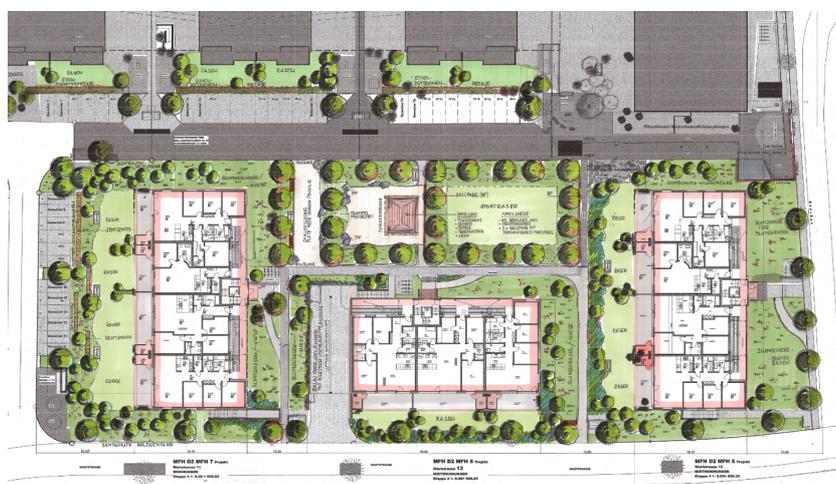
Die Möglichkeit zur Einrichtung eines Ladesystems für Elektroautos ist an allen Parkfeldern vorgesehen. Um Mehrverkehr durch Paketzusteller zu minimieren, wird eine zentrale Paketbox angestrebt. An dieser können Pakete individuell von den Empfängern per Code abgeholt werden.

Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsflächen unterscheiden sich im Grad der Privatheit. So sind neben den privaten Vorbereichen der Erdgeschosswohnungen grosse gemeinsame Spiel- und Begegnungsflächen vorgesehen. Die Umgebungsgestaltung im Bereich der bestehenden Bebauung soll erhalten werden.

Im zentralen Bereich der Überbauung ist ein grosser Spiel- und Begegnungsraum vorgesehen, welcher als Treffpunkt dienen soll. Gegenüber einer Aussenanlage, welche lediglich den minimalen

Abb. 8 Umgebungsgestaltung Richtprojekt
 (Peter Weber Garten und Landschaftsarchitektur,
 Januar 2022)



Energie

Die Ausführung der Bauten ist im Minergie-P Standard vorgesehen. Die Wärmeversorgung ist über Wärmepumpen über das Grundwasser geplant und soll mit einer Solarthermieanlage gekoppelt werden.

2.3 Regelungsbedarf

2.3.1 Abweichungen zur Regelbauweise

Zur Ermöglichung des Vorhabens soll von der Regelbauweise namentlich in den nachfolgenden Punkten abgewichen werden:

- Die zulässige Ausnützung erhöht sich im Bereich B um maximal 20 %
- Abweichende Anordnung und Dimensionierung der Attikageschosse

2.3.2 Anpassungen am Überbauungsplan Luxemburg

Der bestehende Überbauungsplan Luxemburg vom 8. Oktober 2002 soll in den folgenden Punkten angepasst werden:

- Anordnung und Ausdehnung der Baubereiche
- Gestaltungsvorschriften für Neubauten
- Umgebungsgestaltung
- Parkplatzanordnung

- Ökologische Mehrleistungen / Minergie-P Standard
- Zulässige Ausnützung und Aufteilung auf die Baubereiche

2.3.3 Sicherung der Qualität

Zur Qualitätssicherung des Vorhabens sollen die Regelbauweise und der bestehende Überbauungsplan namentlich in den nachfolgenden Punkten verfeinert werden:

Allgemeines

- Ermöglichen einer hochwertigen Wohnbebauung mit qualitativen Aussenräumen
- Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Erschliessung

- Sicherung der Anzahl Parkplätze pro Wohneinheit und Anordnung der Parkplätze für Bewohner der Neubauten in unterirdischen Sammelgaragen
- Anordnung von oberirdischen Besucherparkplätzen
- Regelung der Erschliessung für den Fussverkehr zu den einzelnen Wohneinheiten und Zweiradabstellplätzen in der Sammelgarage

Bebauung

- Anpassung der Ausdehnung der Baubereiche
- Wahrung des architektonischen Ausdrucks des Richtprojekts
- Anpassung des für die Sammelgarage bezeichneten Bereichs
- Festlegung einer maximalen Ausnützung der Baubereiche
- Sicherung der hohen architektonischen Qualität aus dem Richtprojekt, insbesondere dem Prinzip der Fassadengestaltung, der Volumetrie, der grundsätzlichen Materialisierung und dem einheitlichen Ausdruck der Häuserzeilen
- Präzisierung der Dachgestaltung und Begrünung der Flachdächer

Freiraum (Freiraumprogramm)

- Sicherung der Umgebungsgestaltung des Richtprojekts, insbesondere die Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume, die Terraingestaltung und Anordnung der Spiel- und Begegnungsflächen
- Unterscheidung zwischen privaten und halböffentlichen Umgebungsflächen sowie die Festlegung der erlaubten Nutzung

Umwelt

- Sicherung des Minergie-P Standards für Neubauten

- Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt zur Minimierung der Lärmbelastung empfindlicher Nutzungen

3 Erläuterungen

3.1 Allgemeines

3.1.1 Geltungsbereich

Der rechtsgültige Überbauungsplan Luxenburg, genehmigt am 26. Februar 2003, bildet die Grundlage dieser Änderung. Die «Anpassung Überbauungsplan Luxenburg» wird gestützt auf Art. 22ff. BauG 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.

3.1.2 Karteneinträge

Wo keine Bemassungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im öffentlich aufgelegten Originalplan. Im Sondernutzungsplan wurden die Erschliessungsflächen an die tatsächlich klassierten Verkehrsflächen angepasst. 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 den Mindest- oder Pflichtabstand von Bauten und Anlagen.

3.1.3 Bestandteile

Der Sondernutzungsplan besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Karte im Massstab 1:500
- Besondere Vorschriften
- Planungsbericht
- Richtprojekt

3.1.4 Zweck

Durch die Anpassung des Überbauungsplans sollen die Bebauungsvorschriften des Überbauungsplans Luxenburg den aktuellen Anforderungen angepasst werden.

3.1.5 Baugebiet

Die Baugebiete werden an das neue Richtprojekt angepasst. Der Bereich des mittleren Mehrfamilienhauses in Richtung Wartstrasse verschoben.

3.1.6 Nutzung

Um eine haushälterische Nutzung des Bodens zu ermöglichen, wird bei der Einhaltung der besonderen Vorschriften eine Mehrausnutzung gemäss Art. 27 BauG gewährt. Die Mehrnutzung ist an eine Mehrleistung gegenüber der Regelbauweise geknüpft und bedingt die Einhaltung aller Vorschriften des Überbauungsplans. Die Abweichungen zur Regelbauweise sind in Tab. 6, Seite 19 aufgeführt. In den Kellerräumen sind Nutzungen für gemeinsam genutzte Bastelräume und Hobbyflächen möglich. Die Nutzung des Kellergeschosses für Homeoffice oder Gewerbenutzungen wie z.B. Fitness soll ebenfalls offengelassen werden, bedingt jedoch eine Anrechnung der Geschossfläche an die Ausnutzungsziffer.

3.1.7 Dachgeschossausbau

Gegenüber dem Überbauungsplan wird die maximale Ausdehnung des Attikageschosses leicht vergrössert, in dem der für die Rückversetzung relevante Schnittpunkt im Bereich der Balkone anstelle der Fassade durch die Brüstung der Vorbauten definiert wird. Es werden grundsätzlich Flachdächer vorgeschrieben. Diese bilden mit der 1. Etappe im nördlichen Teil des Perimeters eine architektonische Einheit.

3.1.8 Gestaltung

Es werden zusätzliche Vorschriften zur Gestaltung der Bauten aufgenommen. Diese sichern die Qualitäten des Richtprojekts. Es soll insbesondere sichergestellt werden, dass über das gesamte Planungsgebiet ein einheitliches Erscheinungsbild erreicht wird und gegenüber der Regelbauweise gestalterische Mehrwerte geschaffen werden.

3.2 Erschliessung

3.2.1 Strassen, Wege, Plätze

Die Fusswegverbindungen des Überbauungsplans werden im Bereich der Neubauten an das neue Richtprojekt angepasst und eine zusätzliche Fusswegverbindung vorgesehen.

3.2.2 Ruhender Verkehr

Mit einer Geschossfläche der Wohnungen von 5'558 m² sind gemäss dem Parkplatzreglement der Gemeinde Uzwil mindestens 69 Parkplätze für die Bewohner zu realisieren. Für Besucher sind mindestens 14 Parkplätze notwendig. Die Parkierung für Bewohner, Beschäftigte und Kunden wird unterirdisch angeordnet. Das Richtprojekt sieht 74 zusätzliche Abstellplätze in der Sammelgarage vor. Oberirdisch sind im Bereich der Neubauten der Erhalt von 12 heute bestehenden Parkplätzen für Besucher zulässig. Ein Teil der Besucherparkplätze wird daher mit einem separaten Zugang in der Tiefgarage realisiert, um die oberirdische Parkierung zu minimieren. Die restlichen heute bestehenden Parkierungsanlagen sind rückzubauen. Gegenüber dem bestehenden Überbauungsplan wird die Anzahl der oberirdischen Parkplätze um 21 reduziert.

Für Velos sind im Richtprojekt Kurzzeitabstellplätze vorgesehen, die eingangsnah angeordnet sind. Langzeitabstellplätze sind über die Sammelgarage zugänglich.

3.3 Umgebung

3.3.1 Kinderspielplätze

Die Anordnung der Kinderspielplätze wird an das neue Richtprojekt angepasst. Es ist ein zentraler Bereich für Spiel und Begegnung vorgesehen. Die Spielplätze werden gegenüber dem bestehenden Plan erweitert und attraktiver gestaltet, um die Mehrnutzung zu kompensieren. Zusätzlich ist die Realisation eines Pavillons im Bereich des Spielplatzes vorgesehen, welcher Gemeinschaftsflächen für die Bewohner ermöglicht.

3.4 Umwelt

3.4.1 Energie

Neu wird für das Sondernutzungsplanperimeter der Minergie-P Standard oder vergleichbare Werte vorgeschrieben.

3.4.2 Dachbegrünung

Zur Retention und zur Schaffung von Naturflächen innerhalb des Siedlungsgebiets wird eine Begrünung der Dachflächen vorgeschrieben.

3.4.3 Lärm

Die Einhaltung der Grenzwerte bezüglich des Lärmschutzes wird spätestens im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen sein. Die Anordnung der Tiefgarageneinfahrt innerhalb des Gebäudes ermöglicht eine Reduktion der Lärmbelastung für die angrenzenden Wohnräume.

4 Bewilligung

4.1 Vorprüfung

Die Planung ist am ... zur kantonalen Vorprüfung eingereicht worden. Mit dem Schreiben vom ... sind die Ergebnisse der Vorprüfung eröffnet worden. Mit den Resultaten wurde wie folgt umgegangen:

4.2 Mitwirkung

Die Bevölkerung wurde im Rahmen der öffentlichen Auflage, die vom ... bis ... stattgefunden hat, informiert. Die Rückmeldungen wurden in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

Berücksichtigte Eingaben

Tab. 4 Berücksichtigte Eingaben der Mitwirkung

Verweis	Anmerkung	Umsetzung

Unberücksichtigte Eingaben

Tab. 5 Unberücksichtigte Eingaben

Verweis	Anmerkung	Umsetzung

4.3 Erlass und Rechtsverfahren

Der Gemeinderat hat die Änderung des Überbauungsplans Luxenburg an der Sitzung vom ... erlassen.

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

Folgende Abweichungen gegenüber der Regelbauweise liegen vor:

Tab. 6 Gegenüberstellung Regelbauweise – Sondernutzungsplan

	Regelbau (WG3)	bestehender UPL	Angepasster UPL	WG4 (Vergleich)
Anzahl Geschosse	3 + Attikageschoss	3 + erweitertes Attikageschoss	3 + erweitertes Attikageschoss	4 + Attikageschoss
Ausnutzungsziffer (inkl. Transfer +0.08)	0.73	0.73	0.81	0.83
Gebäudehöhe [m]	10.25	10.25	10.25	13.00
Gesamthöhe [m]	12.25	12.25	12.25	13.75
Gebäuelänge [m]	40.00	35.20	38.50	45.00
Strassenabstand Wartstrasse [m]	4.00	5.00	4.00	4.00
Strassenabstand Wartweg [m]	2.00	5.30	5.30	2.00
Gebäudeabstand [m]	10.00	9.0	10.0	12.00

Mehrausnutzung

Art. 27 BauG sieht das Gewähren einer Mehrausnutzung vor, falls ein besseres Projekt verwirklicht wird, als nach zonengemässer Überbauung. Der Nachweis einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität wird im BauG nicht gefordert. Mit hochwertigen Aussenräumen, Gemeinschaftsflächen, der Verlagerung der Parkplätze in die Tiefgarage, haushälterischer Bodennutzung, energetischen Mehrleistungen und weiteren Verbesserungen gegenüber der Regelbauweise ist von einem besseren Projekt gemäss BauG auszugehen. Mit der vorliegenden Planung wird die Ausnutzung im Gebiet B gegenüber der Regelbauweise um bis zu 20 % erhöht.

Nutzungstransfer

Durch den bereits bestehenden Ausnutzungstransfer vom Gebiet A in das Gebiet B wird die zulässige Dichte über den gesamten Perimeter des Überbauungsplans nicht erhöht. Der Ausnutzungstransfer soll beibehalten werden. Ein Verzicht auf den bestehenden Nutzungstransfer

wird als nicht sinnvoll erachtet, da eine Verdichtung in den bestehenden Strukturen des Gebietes A nur begrenzt möglich ist. Die Nutzung von Bauzonenreserven entspricht den Zielen der Innenentwicklung und soll im Gebiet B erfolgen.

Ausnützungstransfers über verschiedene Zonen sind gemäss Art. 89 PBG nicht zulässig. Das BauG macht keine Aussage zur Zulässigkeit einer Nutzungsübertragung in eine andere Nutzungszone. Die zulässigen Nutzungen mit dem UPL in Gebiet A und B sind jedoch inhaltlich gleich. Insbesondere, da das Baureglement von Uzwil keinen AZ-Bonus für Gewerbenutzungen vorsieht. In Art. 23 Abs. 2 PBG wird neu festgelegt, dass Sondernutzungspläne zu keiner materiellen Änderung der Rahmennutzungsplanung führen dürfen. Da bereits mit dem bestehenden Überbauungsplan kaum Gewerbenutzungen möglich sind, welche nicht auch in der W3 zulässig wären, findet ein Ausnützungstransfer von der W3 (Gebiet A) in die WG3 (Gebiet B) nicht in ein Gebiet mit anderen Nutzungsmassen statt. Ein kleiner Teil des Gebietes B befindet sich bereits heute in der W3. Bereits zum Zeitpunkt des Erlasses des ursprünglichen Überbauungsplans war die Zuweisung des gesamten Gebietes in die W3 vorgesehen, aufgrund der bestehenden Tennisplätze jedoch noch nicht umgesetzt. Die nächsthöhere Zone wird vom Projekt lediglich bei der Ausnützung überschritten, in allen anderen Massen jedoch unterschritten. Von einer materiellen Änderung der Rahmennutzungsplanung ist daher nicht auszugehen, da die Ausnützungsziffer nach neuem Recht nicht mehr existiert und lediglich dieses Mass überschritten wird. Das Gewähren der Mehrausnutzung von 20 % entspricht der konstanten Praxis der Gemeinde und diese wurde in den bisherigen Überbauungsplänen durch den Kanton regelmässig genehmigt.

Nutzungsqualitäten und architektonische Qualität

Die Gestaltung der Bauten nimmt die bestehende Bebauungsstruktur auf und führt sie weiter. Dadurch kann eine gute Eingliederung des Projektes in die Siedlungsstruktur erreicht werden. Die Aussenräume sind besonders auf die Bedürfnisse von Familien ausgerichtet und weisen grosse Spiel- und Begegnungsflächen auf. Zusätzliche sollen Gemeinschaftsräume geschaffen werden, die den Austausch der Quartierbewohner fördern.

Das Projekt ermöglicht die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Insbesondere sollen Familienwohnungen in einem attraktiven Quartier geschaffen werden. Durch die gegenüber der Regelbauweise dichtere Bebauung kann den Zielen einer Entwicklung nach innen Rechnung getragen werden. Das Volumen der Neubauten passt sich

in die Quartierstrukturen ein. Die im kommunalen Richtplan vorgesehenen hochwertigen Geschosswohnungen werden durch das Projekt geschaffen.

Haushälterische Bodennutzung

Das Richtprojekt weist eine Ausnützung von 0.81 auf, was einer verhältnismässig dichten Bauweise entspricht. Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung werden zusätzliche Flächen im Attikageschoss gegenüber der heutigen Regelbauweise zugelassen. Durch die bessere Nutzung der Untergeschosse für Gewerbe oder als zusätzliche Flächen für Homeoffice kann das Grundstück effizient genutzt werden.

Energie

Durch das Vorschreiben des Minergie-P Standards werden hohe Anforderungen an die Energieeffizienz sichergestellt.

5.3 Infrastruktur und Wirtschaft

Nutzungszuordnung

Durch die Nähe zum Zentrum von Niederuzwil kann die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen (Schule, Einkaufen, Freizeit etc.) für die neuen Bewohner sichergestellt werden.

5.4 Natur und Landschaft

Einordnung in landschaftlichem Kontext

Durch die Freihaltegebiete mit Hecken- und Baumbepflanzung kann ein attraktiver Übergang zum Landwirtschaftsgebiet sichergestellt werden.

Ökologischer Ausgleich

Durch den Erhalt der Freihaltebereiche für Hecken- und Baumbepflanzungen sollen Bereiche für ökologisch wertvolle Flächen gesichert werden. Die Vorschriften zur Begrünung von Flachdächern stellen weitere Flächen für Retention und Grünflächen sicher.

5.5 Siedlung und Verkehr

Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Die Bushaltestellen Wespiviese und Waldhof befinden sich ca. 350 m Fussweg vom Projektgebiet entfernt. In Teilen des Projektgebiets wird

eine ÖV-Güteklasse D erreicht. Dadurch kann eine minimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet werden.

Kapazität bestehendes Strassennetz

Mit der Erschliessung über die Wartstrasse, welche direkt auf die He-nauerstrasse führt, ist genügend Kapazität auf dem bestehenden Strassennetz vorhanden.

Parkierung und Erschliessung

Die Parkierung wird grösstenteils in der unterirdischen Sammelgarage angeordnet. Für Besucher stehen grösstenteils oberirdisch Parkplätze zur Verfügung. Mit den Nutzflächen und der Anzahl Wohnungen des Richtprojekts sind gemäss Parkplatzreglement Uzwil zusätzlich 69 Parkplätze für Bewohner und 12 Parkplätze für Besucher notwendig. Die Parkplätze für Bewohner werden alle unterirdisch angeordnet.

5.6 Wasser und Boden

Naturgefahren

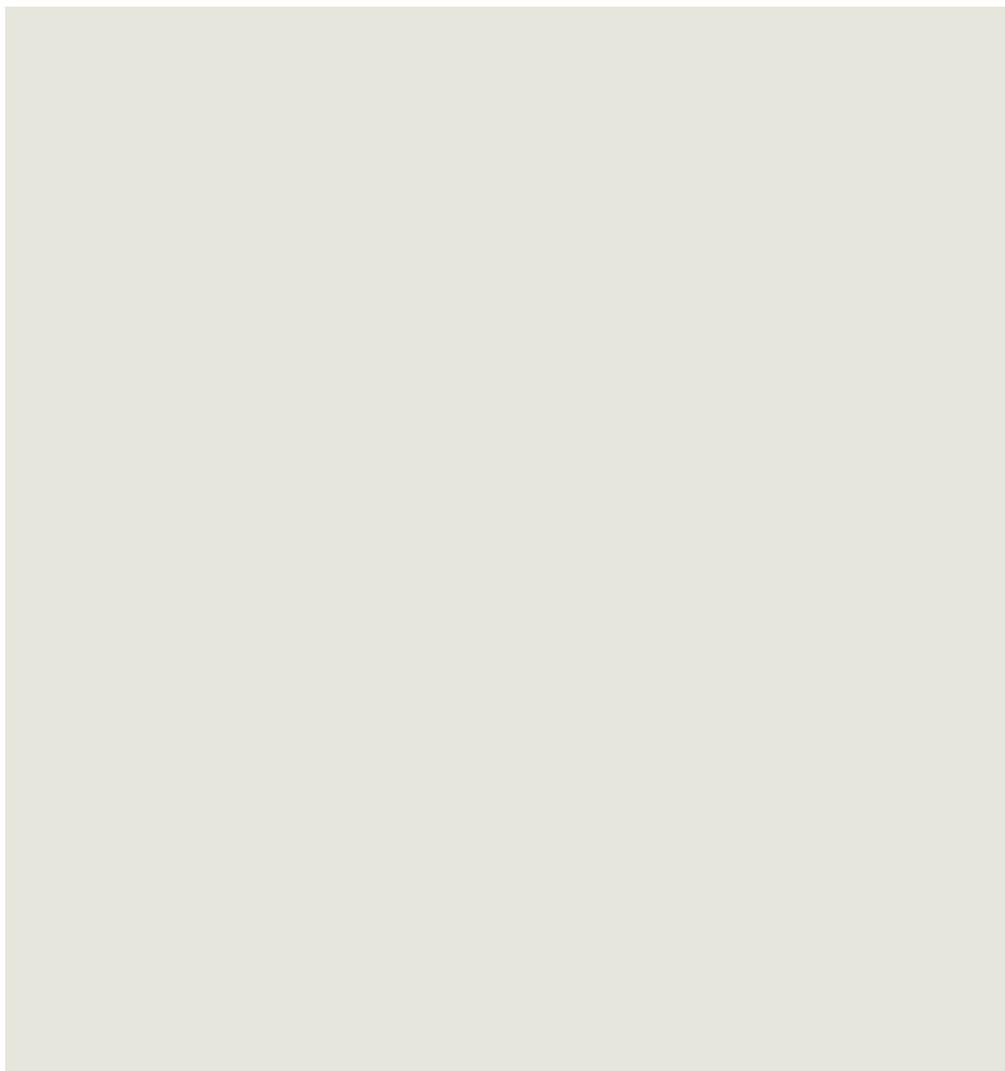
Der Perimeter ist nicht von Naturgefahren betroffen.

Gewässerschutz

Massnahmen zum Schutz des Grundwassers sind im Baugesuchsverfahren aufzuzeigen.

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	X	
– Luftverschmutzung und Gerüche	X	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	X	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	X	
– Energie		5.2
– Etappierung	X	
– Störfallvorsorge	X	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung		5.3
– Kosten / Erträge	X	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft oder das Quartier		5.4
– Förderung Natur im Siedlungsraum		5.4
– Freihaltung von Bach- und Flussufern	X	
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		5.5
– Kapazitätsreserven Strassennetz	X	
– Langsamverkehrsnetz		5.5
– Parkierung und Erschliessung		5.5
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Naturgefahren	X	
– Abstimmung Generelle Entwässerungsplanung (GEP)	X	
– Belastete Standorte	X	

Beilage

- B1 Richtprojekt (Akeret Architektur GmbH,
7. Februar 2022)**
- B2 Umgebungsplan (Peter Weber Garten und
Landschaftsarchitektur, 7. Februar 2022)**

