



Mitwirkung

# Planungsbericht zum Sondernutzungsplan Wespiwiese

Vogelperspektive auf das Plangebiet | Google Earth



Änderung	Entwurf	kontrolliert	Datum
	tts/pde	bbi	07.05.2024
Tts			20.06.2025

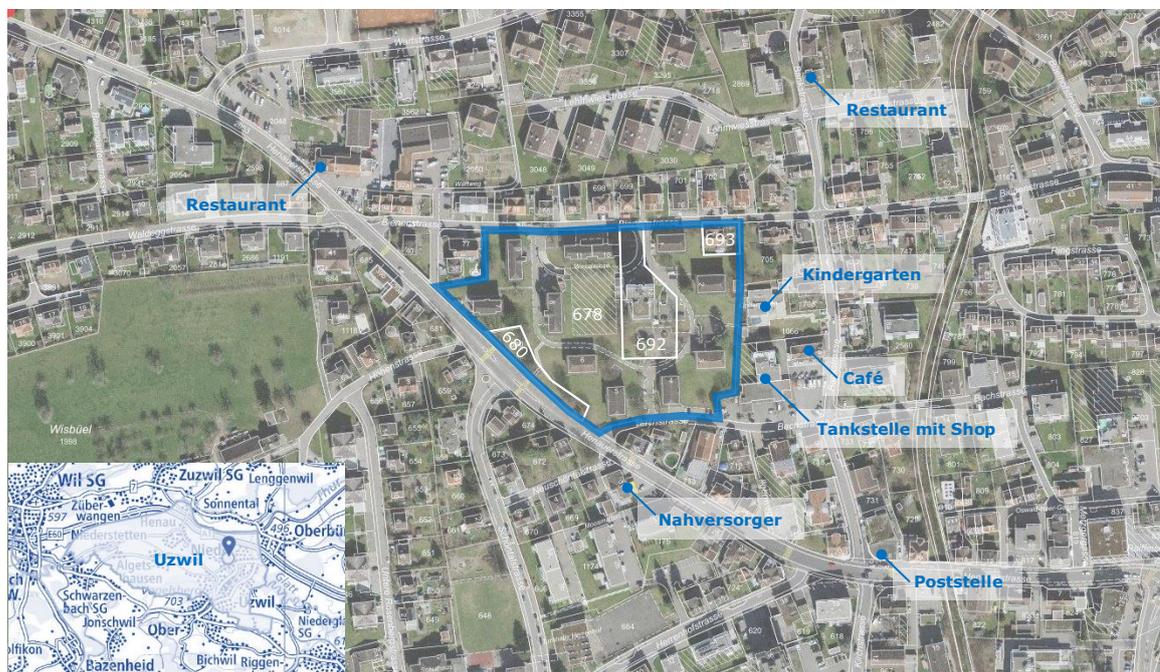
# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1 Plangebiet	4
1.2 Gegenstand der Planung	5
<b>2. Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
2.1 Übersicht Themen	6
2.2 Sachpläne und Konzepte des Bundes	7
2.3 Kantonaler Richtplan	9
2.4 Kommunaler Richtplan	10
2.5 Städtebauliches Konzept Niederuzwil	12
2.6 Rahmennutzungsplan	13
2.7 Bestehende Sondernutzungspläne	14
2.8 Grunddienstbarkeiten	15
2.9 Schutzgebiete / Schutzobjekte	15
2.10 Verfügbarkeit Land	16
2.11 Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr	16
2.12 Erschliessung Motorisierter Individualverkehr	17
2.13 Erschliessung Fuss- und Veloverkehr	18
2.14 Entwässerung / öffentliche Kanalisation	19
2.15 Grundwasserschutz	20
2.16 Naturgefahren	21
2.17 Oberflächenabfluss	22
2.18 Lärm	23
<b>3. Anpassungen Nutzungspläne</b>	<b>24</b>
3.1 Aufhebung Überbauungsplan «Wespiwiese», 1961	24
3.2 Aufhebung Bebauungsplan «Situationsplan vom Grundstück des F. Schmid Baugeschäft Niederuzwil – An der Bienenstrasse», 1914	25
3.3 Teilzonenplan – Zuweisung Parzelle Nr. 693 zur Wohnzone W3	26
<b>4. Beschrieb Richtprojekt</b>	<b>27</b>
4.1 Studienauftrag	27
4.2 Richtprojekt und Freiraumkonzept	27
<b>5. Erläuterungen zu den Besonderen Vorschriften</b>	<b>28</b>
5.1 Allgemeines	28
5.2 Erschliessung und Parkierung	28
5.3 Bebauung	28
5.4 Gestaltung	29
5.5 Umgebung	29
5.6 Umwelt	29
5.7 Energie	29
<b>6. Nachweise</b>	<b>31</b>
6.1 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise	31
6.2 Würdigung und Begründung der Abweichungen	31
6.3 Sicherung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität	31
6.4 Haushälterische Nutzung des Bodens	32
6.5 Lärmschutz	32

6.6	Luftreinhaltung	33
6.7	Schutz vor Elektrosmog	33
6.8	Schutzräume	33
6.9	Energie	33
6.10	Natur und Landschaft	33
6.11	Siedlung und Verkehr	34
6.12	Wasser und Boden	34
<b>7.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>35</b>
7.1	Kantonale Vorprüfung	35
7.2	Information und Mitwirkung	35
7.3	Erlass Gemeinderat, öffentliche Auflage	35
7.4	Fakultatives Referendum	35
7.5	Genehmigung	35
<b>Anhang</b>		<b>36</b>

# 1. Ausgangslage

## 1.1 Plangebiet



Orthofoto mit Plangebiet (blau umrandet) | ohne Massstab | geoportal.ch  
Übersichtsgrafik: map.geo.admin.ch

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Uzwil, im Gemeindeteil Niederuzwil, etwa mittig zwischen der Autobahnzufahrt im Nordosten und dem Bahnhof im Südwesten. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich ein Nahversorger für den täglichen Bedarf, ein Kindergarten und ein Café. Die nächste Poststelle, verschiedene Speiserestaurants sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten liegen in Gehdistanz (< 300 m).

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- die Bienenstrasse im Norden;
- die Henauerstrasse im Südwesten;
- die Bachstrasse im Süden;
- die Bankstrasse im Osten.

Innerhalb des Plangebiets herrschen die folgenden Grundeigentumsverhältnisse:

GS-Nr.	Fläche in m <sup>2</sup>	Grundeigentümerschaft
680	830	Politische Gemeinde Uzwil, Stickereiplatz 1, 9240 Uzwil
678	15'180	
692	2'246	Stiftung PGW in der Gemeinde Uzwil, Sonnenhügelstr. 8, 9240 Uzwil
693	478	
<b>Total</b>	<b>18'734</b>	

## 1.2 Gegenstand der Planung

Das Areal Wespiwiese in Niederuzwil ist im Eigentum der Stiftung PGW in der Gemeinde Uzwil. Die Siedlung, die ab 1966 in mehreren Etappen erstellt wurde, besteht aus einem Hochhaus und zehn drei- bzw. fünfgeschossigen Zeilenbauten. Für das Gebiet gilt ein Überbauungsplan aus den frühen 1960er-Jahren.

Die Eigentümer sehen eine Verdichtung und eine Erneuerung in verschiedenen Zyklen über die nächsten Jahrzehnte vor. Zu diesem Zweck wurde 2020 ein Projektwettbewerb für Architekten und Landschaftsarchitekten durchgeführt, welcher vom Team Architektick AG, Zürich und Raderschall Partner AG Landschaftsarchitekten, Meilen gewonnen wurde.

Das Siegerprojekt wurde in der Folge zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet (vgl. Kap. 3). Dieses soll nun im Rahmen eines Sondernutzungsplans gesichert werden.



*Blick auf die Wespiwiese | ohne Massstab | geoportal.ch, 2023*

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Übersicht Themen

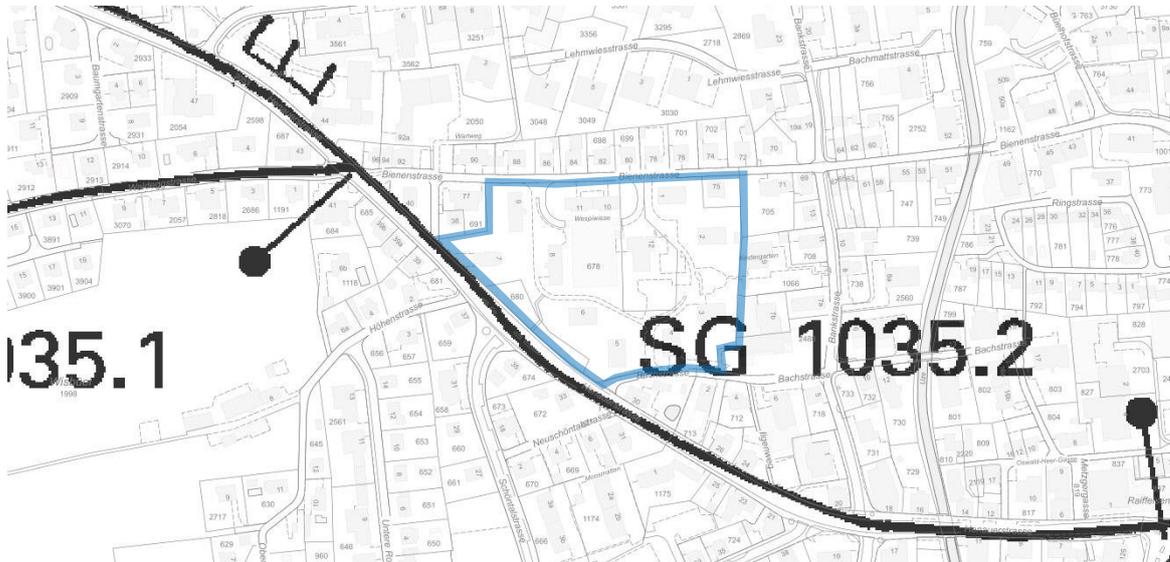
Themen	nicht relevant	relevant
Sachpläne und Konzepte des Bundes		vgl. Kap. 2.2
Kantonaler Richtplan		vgl. Kap. 2.3
Kommunaler Richtplan		vgl. Kap. 2.4
Konzepte der Gemeinde		vgl. Kap. 2.5
Rahmennutzungsplan		vgl. Kap. 2.6
Bestehende Sondernutzungspläne		vgl. Kap. 2.7
Grunddienstbarkeiten		vgl. Kap. 2.8
Schutzgebiete / Schutzobjekte		vgl. Kap. 2.9
Inventarobjekte	x	
Verfügbarkeit Land		vgl. Kap. 2.10
Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr		vgl. Kap. 2.11
Erschliessung motorisierter Individualverkehr		vgl. Kap. 2.12
Erschliessung Fuss- und Veloverkehr		vgl. Kap. 2.13
Entwässerung / öffentliche Kanalisation		vgl. Kap. 2.14
Fruchtfolgefleichen	x	
Wald	x	
Grundwasserschutz		vgl. Kap. 2.15
Fliessgewässer	x	
Naturgefahren		vgl. Kap. 2.16
Oberflächenabfluss		vgl. Kap. 2.17
Belastete Standorte	x	
Lärm		vgl. Kap. 2.18
Nichtionisierende Strahlung	x	
Energie und Fernwärme	x	

## 2.2 Sachpläne und Konzepte des Bundes

### Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS

Die Henauerstrasse im Südwesten des Plangebiets ist im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS aufgeführt (SG 1035.2). Es handelt sich dabei um einen historischen Verlauf von lokaler Bedeutung.

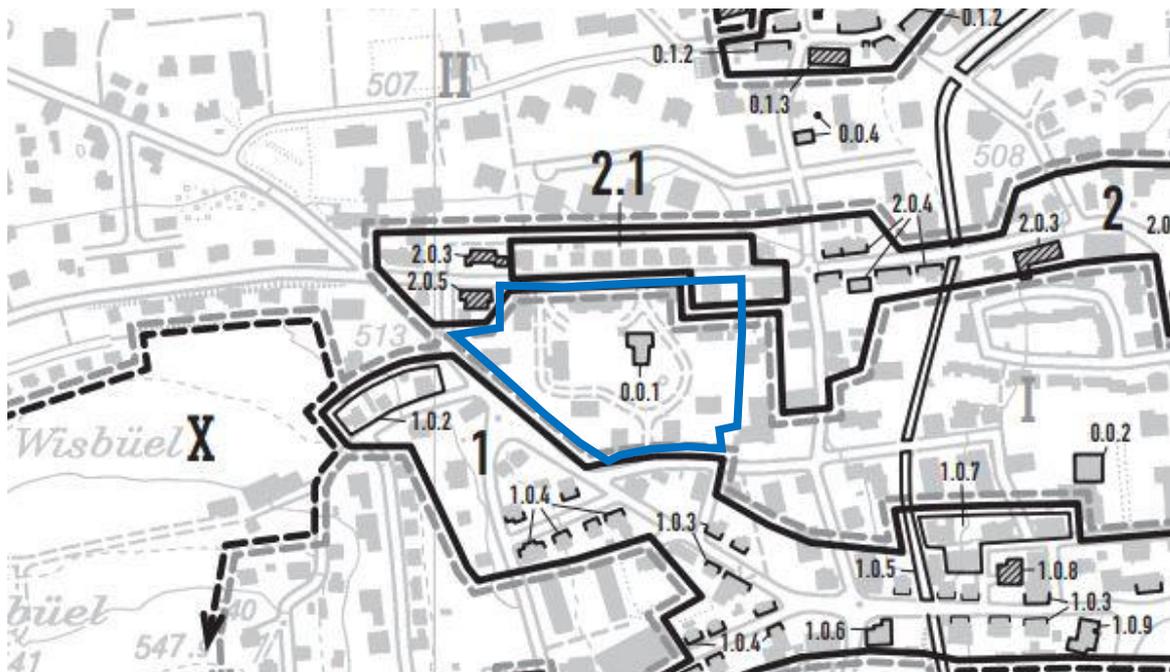
Das Bauvorhaben hat keinerlei Auswirkungen auf den Verlauf der Henauerstrasse.



Ausschnitt IVS Geländekarte | ohne Massstab | geoportal.ch, 2023

### Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS

Niederuzwil ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS als verstädtertes Dorf von lokaler Bedeutung aufgeführt (SG 12, 1977/2006).



Ausschnitt ISOS | ohne Massstab | geoportal.ch, 2023

Das nördlich vom Plangebiet gelegene Quartier Bienenstrasse (2) wird als «lockere Ortserweiterung vorwiegend mit Wohnbauten» aus dem Zeitraum zwischen Ende 19. und erste Hälfte 20. Jahrhundert beschrieben. Für das Quartier gilt das Erhaltungsziel B, d.h. die Struktur ist zu erhalten und die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren; für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale sollen integral erhalten werden.

Das Gebäude Bienenstrasse 75, Assek. Nr. 772 auf Parzelle Nr. 693, in der nordöstlichen Ecke des Plangebiets, gehört nicht nur zum oben erwähnten Quartier Bienenstrasse, sondern auch zu einer Baugruppe (2.1), die im Inventarblatt als «Dichte, regelmässige Reihe von recht schmucken Wohnhäusern, um 1900» beschrieben wird.

Es handelt sich dabei um eine Baugruppe mit ursprünglicher Substanz (Aufnahmekategorie A), d. h. die Mehrheit der Bauten und Räume hat historisch die gleiche epochenspezifische oder regionaltypische Prägung. Das ISOS attestiert dieser Baugruppe gewisse räumliche und besondere architekturhistorische Qualitäten und eine besondere Bedeutung. Für diese Baugruppe gilt das Erhaltungsziel A, namentlich der Substanzerhalt. Demnach sind alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen.

Bei Eingriffen ist eine Beratung durch die Denkmalpflege, durch offizielle Fachinstanzen oder andere Fachleute zweckmässig.

Das Punkthochhaus im Plangebiet ist als Hinweis vermerkt (0.0.1).

## 2.3 Kantonaler Richtplan



Ausschnitt Raumkonzept Kanton St.Gallen | ohne Massstab | geoportal.ch, 2023

### Raumkonzept

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Urbanen Verdichtungsraums. Der Kanton postuliert für diesen Raumtyp eine qualitativ hochstehende Siedlungsentwicklung durch verdichtete Wohn- und Mischquartiere und eine stärkere Nutzung der Potenziale des Hochhausbaus (Koordinationsblatt R11).



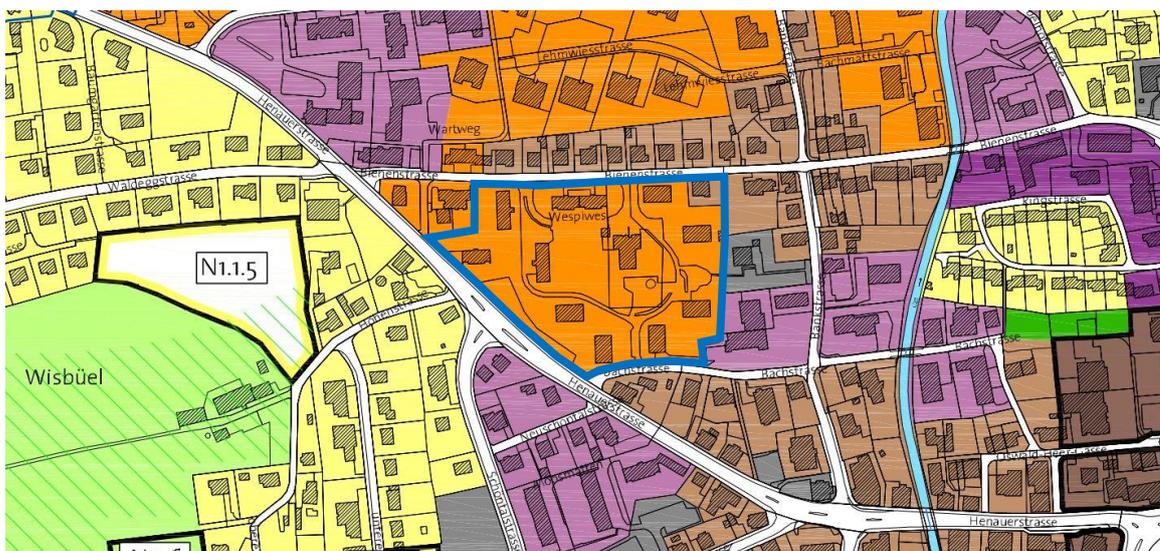
Ausschnitt Richtplankarte Kanton St.Gallen | ohne Massstab | geoportal.ch, 2023

### Richtplankarte

Das Plangebiet ist im kantonalen Richtplan vollumfänglich dem Siedlungsgebiet für Wohn- und Mischnutzungen zugewiesen (Koordinationsblatt S11) und grenzt seinerseits allseitig an Siedlungsgebiet.

Das Bauvorhaben entspricht den Vorgaben und Beschlüssen des kantonalen Richtplans.

## 2.4 Kommunalen Richtplan



Ausschnitt Kommunalen Richtplan, Teilkarte Nutzung | ohne Massstab | Gemeinde Uzwil

### **Nutzung**

Im Kommunalen Richtplan vom 24. Februar 2009 ist das Plangebiet grösstenteils dem Wohngebiet mittlerer Dichte zugewiesen (orange Fläche). Grundstück-Nr. 693, im Nordosten des Plangebiets, ist dem Kern- / Dorfkerngebiet zugewiesen (braune Fläche).

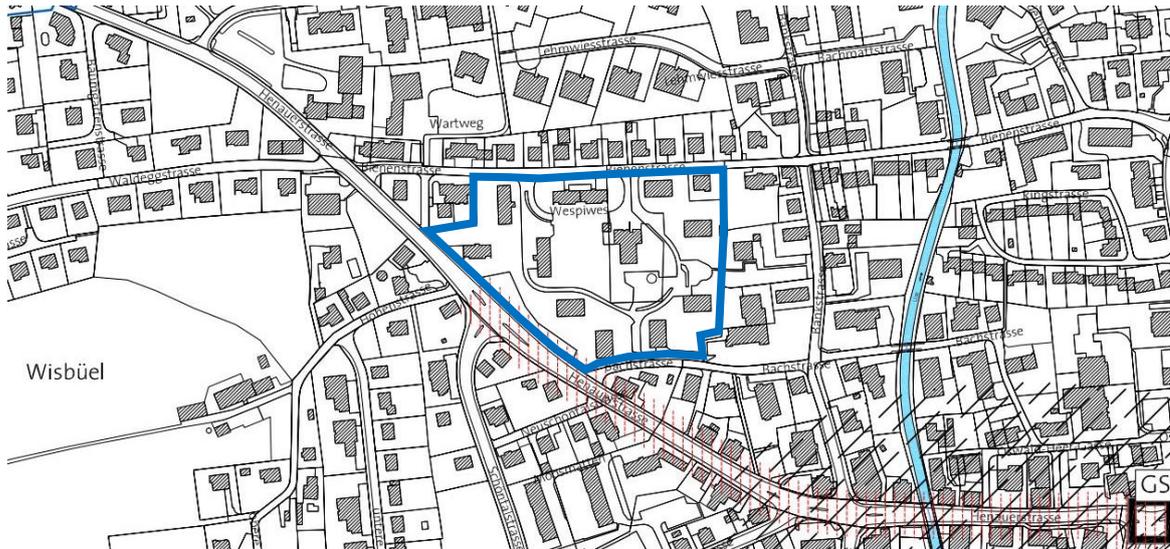
Wohngebiete mittlerer Dichte werden im Zonenplan in der Regel der Wohnzone W3 zugewiesen. In diesen Gebieten ist die Ausrichtung des Wohnungsbaus auf das mittlere und obere Segment über Sondernutzungspläne zu sichern. Ausserdem sind die Bebauungen auf Grundstücken öffentlicher Körperschaften auf Basis von Konkurrenzverfahren zu entwickeln. (Objektblatt N 1.2)

In Objektblatt N 5 wird festgesetzt, dass die als Kern- / Dorfkerngebiet bezeichneten Gebiete der Kernzone zuzuweisen sind. Es wird postuliert, Bauten haben sich hinsichtlich der Geschossigkeit etc. der Umgebung anzupassen.

Die oben beschriebenen Zonenzuteilung sind im rechtsgültigen Rahmennutzungsplan umgesetzt (vgl. Kap. 2.6).

### **Gestaltung**

Für ein Teilstück der Henauerstrasse, südlich des Plangebiets, ist eine Strassenraumgestaltung festgelegt. Das Objektblatt GS 2 setzt fest, in den bezeichneten Bereichen seien gestalterische Vorgaben zu erarbeiten und umzusetzen.



Ausschnitt Kommunalen Richtplan, Teilkarte Gestaltung | ohne Massstab | Gemeinde Uzwil

Östlich vom Plangebiet wurde die Strassenraumgestaltung der Henauerstrasse bereits umgesetzt. Auf den für die vorliegende Sondernutzungsplanung relevanten Abschnitt sind zurzeit weder Konzepte für die Strassenraumgestaltung in Bearbeitung noch in Planung. Demnach besteht in dieser Hinsicht kein Koordinationsbedarf zur vorliegenden Sondernutzungsplanung.

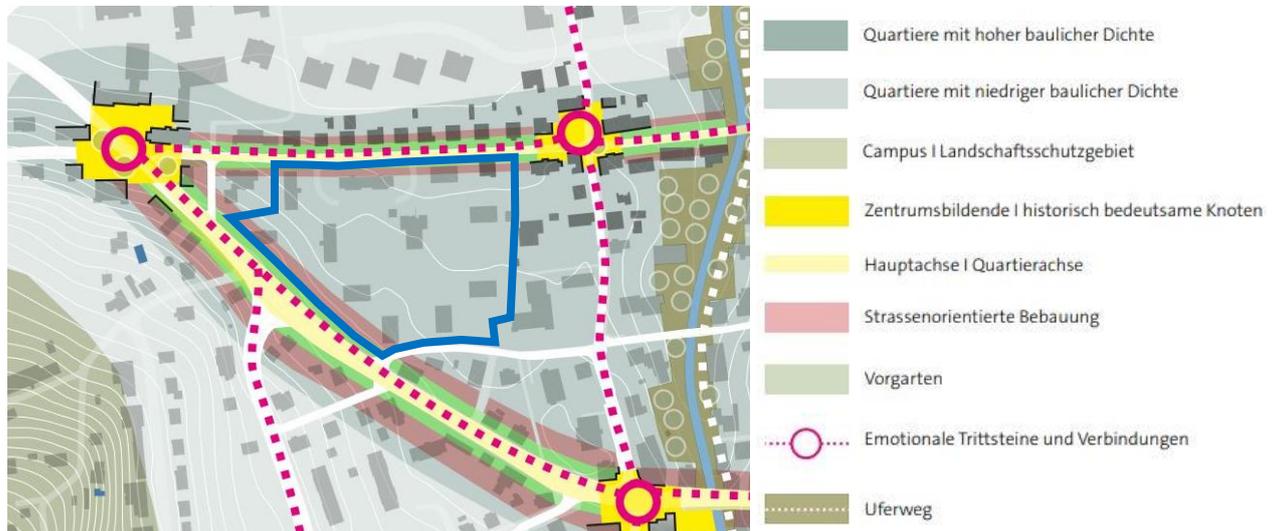
### **Schutz, Verkehr, Energie und Infrastruktur**

Die übrigen Teilkarten des kommunalen Richtplans machen keine relevanten Aussagen zum Plangebiet.

Gemäss der Teilkarte Energie und Infrastruktur liegt das Plangebiet in keinem geeigneten Gebiet für den Anschluss ans Nahwärmenetz.

## 2.5 Städtebauliches Konzept Niederuzwil

Das städtebauliche Konzept Niederuzwil bezweckt eine ortsbauliche Gesamtsicht, die als Richtschnur für die Beurteilung von Bauvorhaben im Bestand dient. Es macht hauptsächlich Aussagen zu den siedlungsdefinierenden Grün- und Freiräumen, zu den typischen Strassen- und Wegraumtypen sowie zu sogenannten «emotionalen Trittsteinen» – damit sind identitätsstiftende Orte gemeint. Ausserdem definiert es ein geeignetes Gebiet für die Siedlungserweiterung.



Städtebauliches Konzept Niederuzwil, Ausschnitt Konzeptplan | ohne Massstab | geoportal.ch, 2023

Für das Planungsgebiet ist insbesondere relevant, dass es als Quartier mit hoher baulicher Dichte identifiziert wurde und dass sich die Bebauung entlang der Henauerstrasse und der Bienenstrasse zur Strasse orientieren soll.

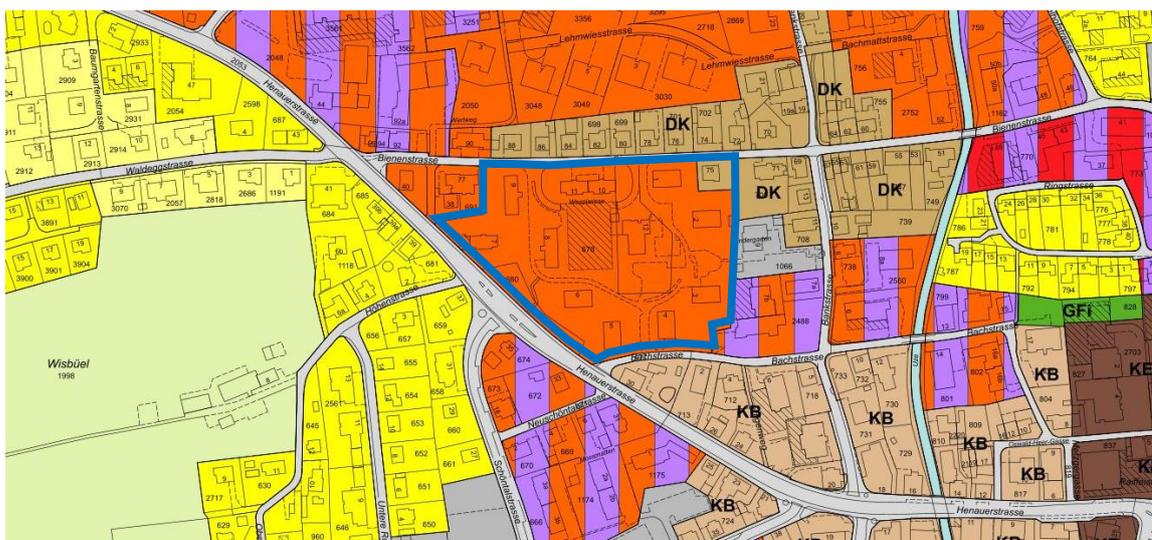
Darüber hinaus definiert das Städtebauliche Konzept Zielbilder für den Strassenraumcharakter der Henauerstrasse (Stadtstrasse) und der Bienenstrasse (Dorfstrasse). Als charakteristisch für diese Strassentypen wird die sequenzielle Abfolge aus Vorgärten und -plätzen sowie der lesbare Übergang vom Privaten ins Öffentliche beschrieben.

Das Richtkonzept berücksichtigt die Zielvorgaben des Städtebaulichen Konzepts.



Städtebauliches Konzept Niederuzwil, Zielbilder Stadt- und Dorfstrasse | ohne Massstab | geoportal.ch, 2023

## 2.6 Rahmennutzungsplan



Ausschnitt Zonenplan | ohne Massstab | geoportal.ch, 2023

Gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan vom 10. Dezember 2013 sind die Grundstücke im Plan-  
gebiet den folgenden Nutzungszonen zugeteilt:

GS	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]	Nutzungszonen und überlagernde Zonen	Darstellung
678	15'180	100.0	dreigeschossige Wohnzone W3	orange Fläche
680	830	100.0	dreigeschossige Wohnzone W3	orange Fläche
692	2'246	100.0	dreigeschossige Wohnzone W3	orange Fläche
693	478	100.0	zweigeschossige Dorfkernzone DK2	braune Fläche

Das Plangebiet grenzt:

- im **Norden** an die zweigeschossige Dorfkernzone DK2 (braune Fläche);
- im **Osten** an die zweigeschossige Dorfkernzone DK2 (braune Fläche), an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA (graue Fläche) und an die dreigeschossige Wohn-Gewerbezone WG3 (orange-lilafarbene Schraffur);
- im **Süden** an die Kernzone Bestand (hellbraune Fläche);
- im **Südwesten** an die dreigeschossige Wohn-Gewerbezone WG3 (orange-lilaf. Schraffur);
- im **Westen** an die zweigeschossige Wohnzone W2 (gelbe Fläche) und an die dreigeschossige Wohnzone W3 (orange Fläche).

Im Plangebiet gelten die folgenden Höchst- und Mindestmasse nach Regelbauweise:

	Vollgeschosse	Grenzabstand gross <sup>1</sup> in m	Grenzabstand klein in m	Gebäudehöhe in m	Firsthöhe in m	Gebäuelänge in m	Ausnutzungs- ziffer	Ausbau Untergeschoss max.
W3	3	10.00	5.00	10.25 <sup>1</sup>	13.75 <sup>1</sup>	40.00	0.65	- <sup>2</sup>
DK <sup>3</sup>	-	-	5.00	-	-	-	-	50% <sup>2</sup>

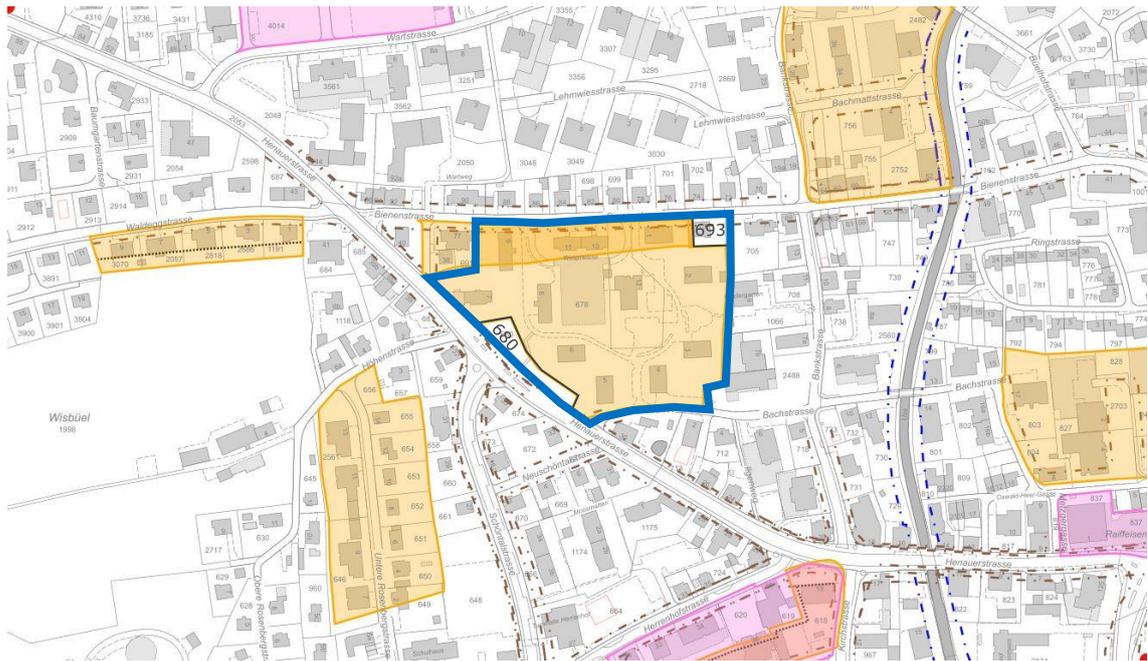
<sup>1</sup> Für jedes gewerbliche Geschoss mit tatsächlichen Geschosshöhen über 2.75 m kann die Gebäude- und Firsthöhe um die Mehrhöhe aber maximal um 0.5 m pro Vollgeschoss erhöht werden.

<sup>2</sup> für gewerbliche oder industrielle Nutzung 100% gestattet.

<sup>3</sup> Die zulässigen Masse richten sich nach dem baulichen Umfeld.

Der Zonenplan wird, wie im Kapitel 3.2 beschrieben, mittels eines Teilzonenplanverfahrens angepasst. Das Verfahren der Zonenplanänderung (Plan und Bericht) erfolgt parallel zum Sondernutzungsplanverfahren.

## 2.7 Bestehende Sondernutzungspläne



Übersicht Sondernutzungspläne | ohne Massstab | geoportal.ch, 2023

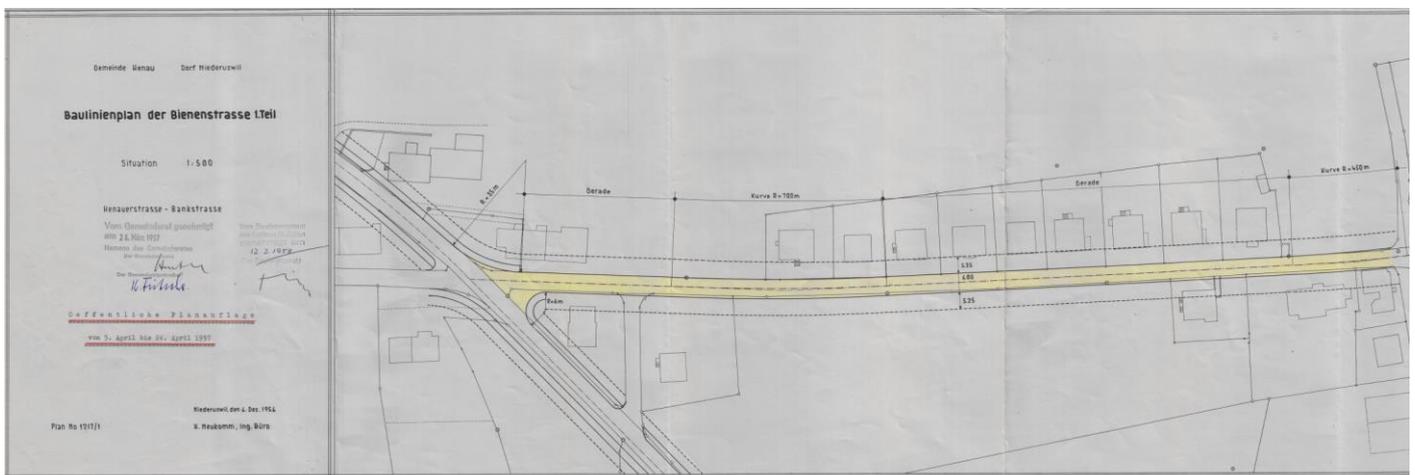
### Bebauungsplan «Situationsplan vom Grundstück des F. Schmid Baugeschäft Niederuzwil – An der Bienenstrasse», 1914

Im nördlichen Teil des Plangebiets gilt noch der Bebauungsplan «Situationsplan vom Grundstück des F. Schmid Baugeschäft Niederuzwil – An der Bienenstrasse» vom 10. Februar 1914. Dieser legt gemäss Planlegende mittels «Baulinie, Grenzen einzelner Plätze und Bäume» die Bebauungsstruktur entlang der Bienenstrasse fest. Der Überbauungsplan wird, wie im Kapitel 3.2 erläutert mit der vorliegenden Planung aufgehoben.

### Baulinienplan «Bienenstrasse 1. Teil», 1958

Im nördlichen Teil des Plangebiets gilt zusätzlich der Baulinienplan «Bienenstrasse 1. Teil» vom 12. Februar 1958. Dieser legt mittels Baulinie den einzuhaltenden Abstand gegenüber der Bienenstrasse und der Strasse auf Grundstück Nr. 690 fest.

Das Bauvorhaben hält den einzuhaltenden Abstand zur Bienenstrasse ein.



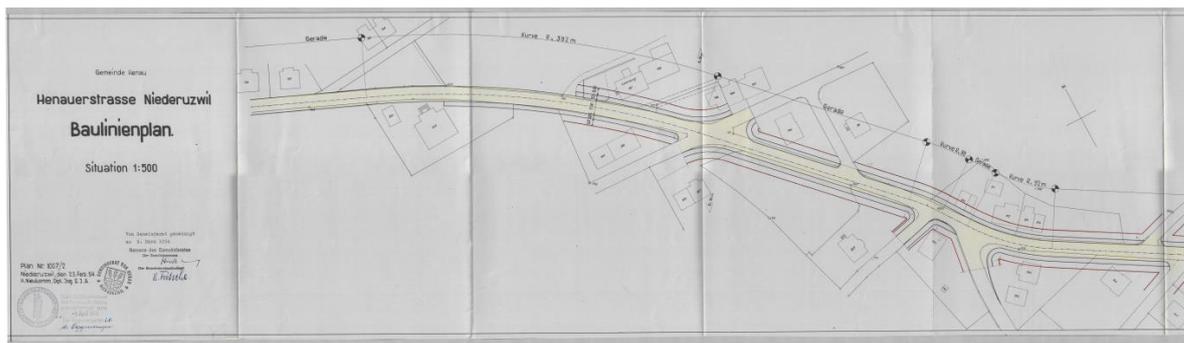
Baulinienplan «Bienenstrasse» | ohne Massstab | geoportal.ch, 2023

## Überbauungsplan «Wespiwiese», 1961

Für das Plangebiet besteht zusätzlich ein rechtskräftiger Überbauungsplan «Wespiwiese» vom 03.06.1961. Der Überbauungsplan wird, wie im Kapitel 3.1 erläutert mit der vorliegenden Planung aufgehoben.

## Baulinienplan «Henauerstrasse Niederuzwil», 1954

Im südlichen Teil des Plangebiets gilt zusätzlich der Baulinienplan «Henauerstrasse» vom 09. April 1954. Dieser legt mittels Baulinie den einzuhaltenden Abstand gegenüber der Henauerstrasse fest. Das Bauvorhaben hält den einzuhaltenden Abstand zur Henauerstrasse ein.



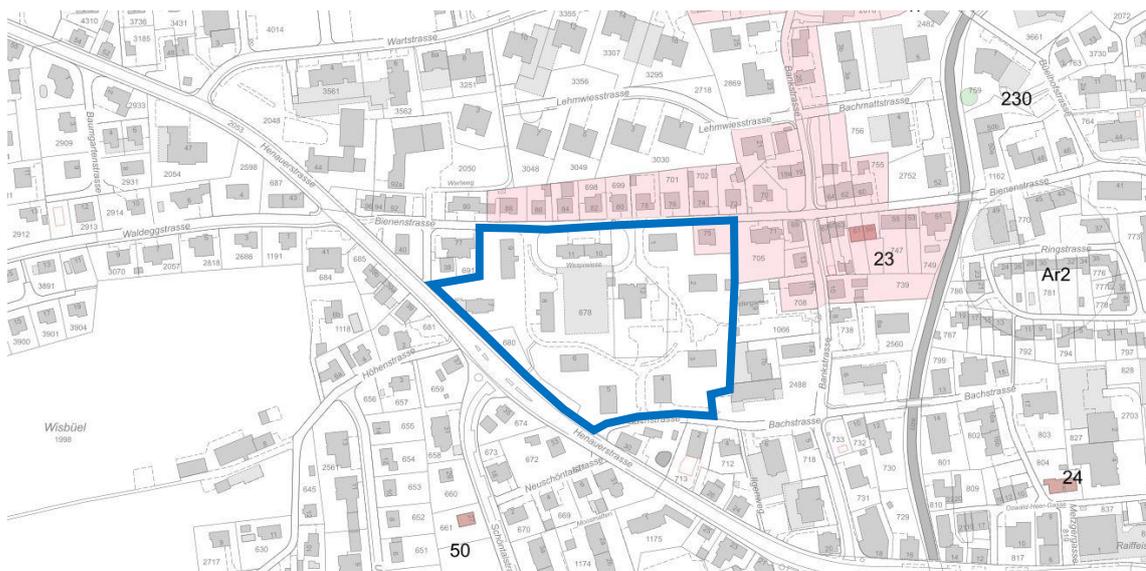
Baulinienplan «Henauerstrasse Niederuzwil» | ohne Massstab | geoportal.ch, 2023

## 2.8 Grunddienstbarkeiten

Gemäss Grundbuchauszug vom 25. Januar 2022 bestehen im Plangebiet ein übertragbares Recht auf Bestand für eine unterirdische Kabelanlage sowie ein beschränktes Zufahrts- und Zugangsrecht zugunsten der SAK AG.

Die vorhandenen Grunddienstbarkeiten haben keine negativen Auswirkungen auf die Bebaubarkeit des Plangebiets.

## 2.9 Schutzgebiete / Schutzobjekte



Schutzgebiete und -objekte | ohne Massstab | geoportal.ch, 2023

Das bestehende Gebäude, in der nordöstlichen Ecke des Plangebiets, liegt im Ortsbildschutzgebiet. Das Bauvorhaben tangiert keine weiteren Schutzgebiete oder -objekte.

Gemäss dem Reglement zur Schutzverordnung der Gemeinde (Art. 3 Abs. 3 lit. a) sind Abbrüche innerhalb von Ortsbildschutzgebieten zulässig, wenn der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz in Abwägung des baukünstlerischen und historischen Werts nicht verhältnismässig ist und die Ausführung eines bewilligten Neubaus gesichert ist.

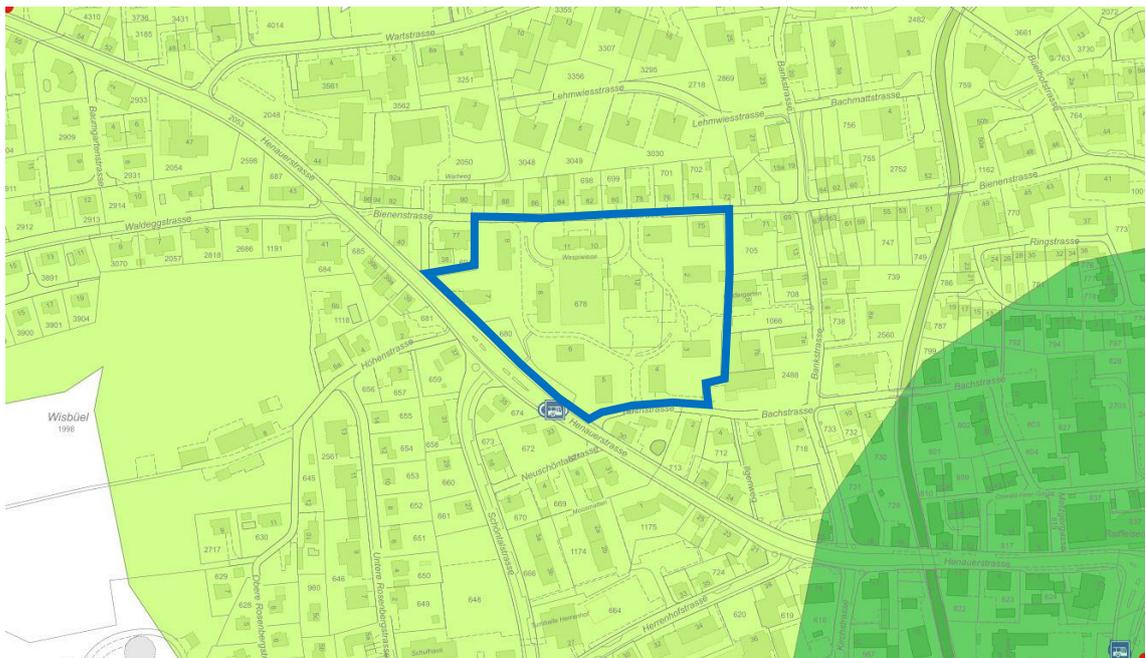
## 2.10 Verfügbarkeit Land

Die vom Bauvorhaben betroffenen Parzellen befinden sich im Eigentum der Stiftung PGW in der Gemeinde Uzwil. Die Eigentümerschaft ist gewillt, das Areal zeitnah zu entwickeln.

Auf Parzelle-Nr. 680 soll ein naturnaher Erholungsraum entstehen. Die Parzelle befindet sich im Eigentum Gemeinde Uzwil. Über den Kauf/Verkauf der Parzelle besteht eine mündliche Absprache zwischen der PGW und der Gemeinde und bis Ende 2023 wird der Landverkauf vertraglich gesichert.

Die Verfügbarkeit des Baulands ist gewährleistet und es sind keine verwaltungsrechtlichen Verträge oder dergleichen erforderlich.

## 2.11 Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr



ÖV-Güteklassen und Haltestellen | ohne Masstab | geoportal.ch, 2023

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebiets mit geringer Erschliessungsgüte (ÖV-Güteklasse D). Die nächste Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe des Plangebiets und wird zu Hauptverkehrszeiten von der Postautolinie 726 (Richtung Uzwil / Wil) beidringig im Halbstunden-Takt bedient.

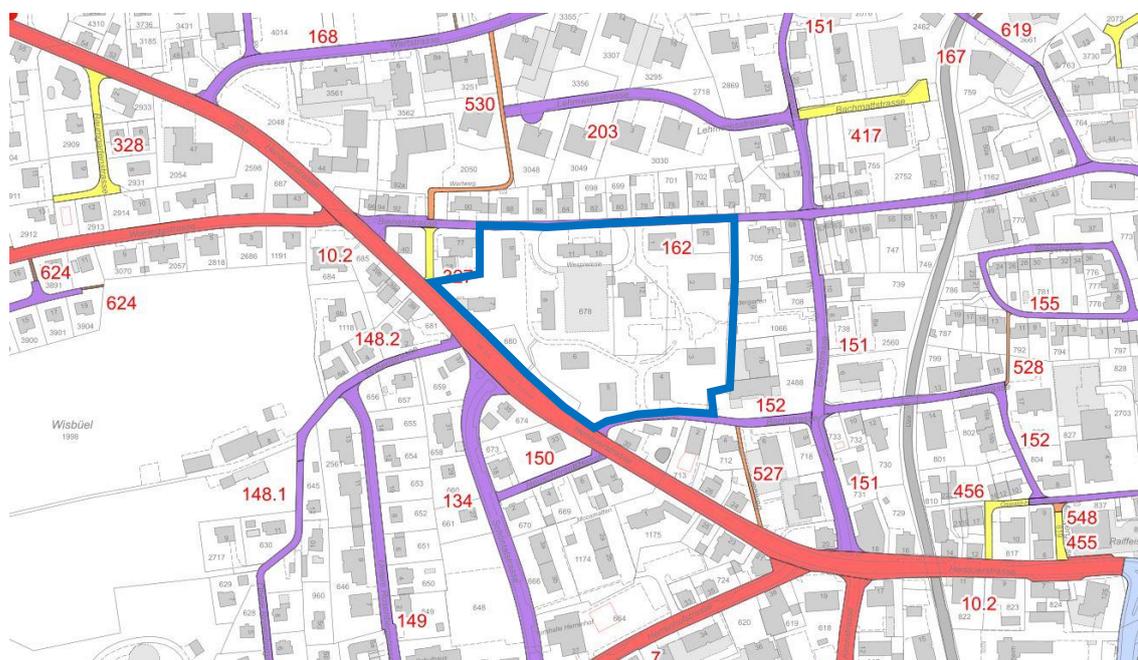
Der nächstgelegene Bahnhof (Uzwil) liegt rund 1.25 km im Süden des Plangebiets. Uzwil ist durch den Bahnhof direkt mit Chur, St.Gallen, Wil SG, Winterthur, Zürich, Bern und Genf verbunden.

In der Gesamtverkehrsstrategie postuliert der Kanton, dass zusätzlicher Verkehr möglichst über den ÖV sowie den Fuss- und Veloverkehr aufzufangen ist.

Für Bauvorhaben in Gebieten mit der ÖV-Güteklasse D wird das folgende Ziel formuliert:

<b>Modal-Split-Ziel</b>	MIV	max. 50%
	ÖV, Fuss- und Veloverkehr	min. 50%

## 2.12 Erschliessung Motorisierter Individualverkehr



Strassenplan | ohne Massstab | geoportal.ch, 2023

Das Plangebiet wird über die Bienenstrasse im Norden erschlossen. Es weist eine hervorragende Anbindung an das kantonale und nationale Strassennetz auf: Die nächstgelegene Kantonsstrasse ist die rund 400 Meter entfernte Bahnhofstrasse, die über die Henauerstrasse südwestlich des Plangebiets erreicht wird; der nächste Autobahnzubringer liegt 1.25 km nordöstlich vom Plangebiet entfernt.

Die Henauerstrasse ist eine Gemeindestrasse erster Klasse (rote Fläche). Die Bienenstrasse nördlich und die Bachstrasse südlich des Plangebiets sind Gemeindestrassen zweiter Klasse (violette Flächen). Der Strassenunterhalt der Gemeindestrassen erster und zweiter Klasse wird durch die Gemeinde besorgt (Art. 54 StrG).

Die Zufahrt zur Sammelgarage ist nicht klassiert. Deren Unterhalt sowie Reinigung und Winterdienst sind somit Sache der Grundeigentümerschaft.

Bauten und Anlagen haben gegenüber klassierten Strassen einen Abstand von 4.0 m einzuhalten (Art. 15 BauR). Dieser Strassenabstand wird von keiner Baute oder Anlage des Richtprojekts unterschritten.

## 2.13 Erschliessung Fuss- und Veloverkehr



Fuss- und Veloverkehrsnetz | ohne Massstab | geoportal.ch, 2023

Das Plangebiet ist gut in das lokale Fuss- und Veloverkehrsnetz eingebettet: Auf der Bankstrasse, östlich des Plangebiets, verläuft ein *Rad- und Wanderweg mit Hartbelag* (rote Punkt-Kreuz-Linie).

Südlich, südwestlich sowie westlich des Plangebiets - auf der Bachstrasse, der Henauerstrasse und der Wartsteig-Strasse - verlaufen Fusswege (rote Punktlinie).

Die Maschenweite der ausgewiesenen Fuss- und Velowege beträgt im Bereich des Plangebiets über 100 m. Bezieht man die Bienenstrasse und die das Plangebiet querenden Fusswege (grüne Pfeile) in die Betrachtung mit ein, zeigt sich, dass das vorhandene Fusswegnetz in Wirklichkeit engmaschiger ist.

## 2.14 Entwässerung / öffentliche Kanalisation



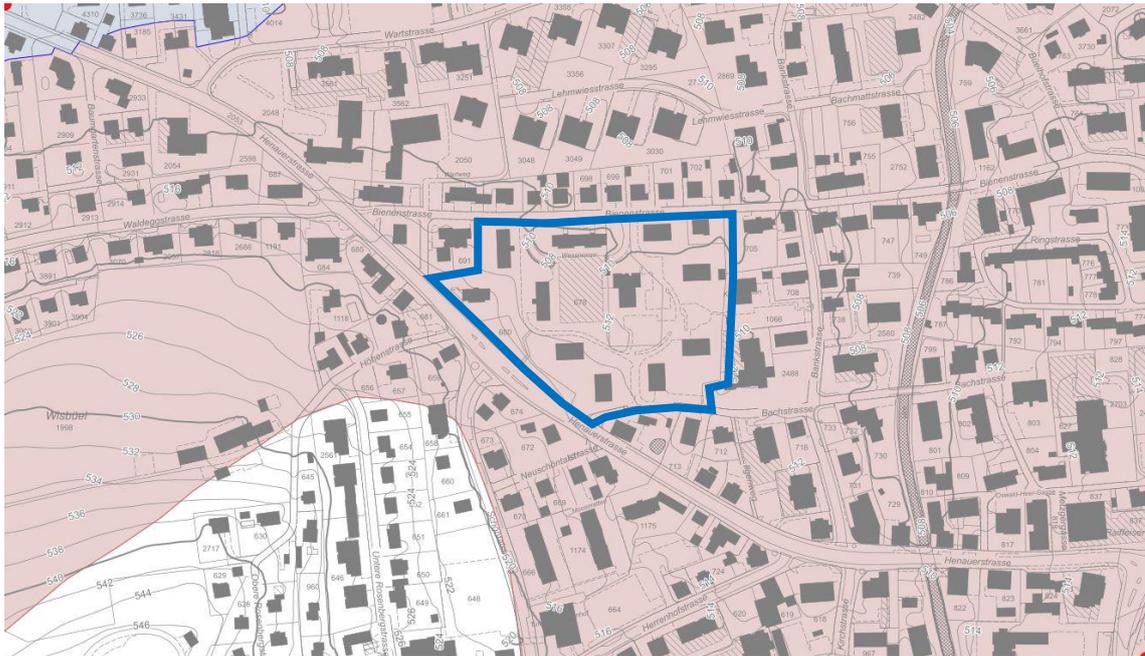
Leitungskataster | ohne Massstab | geoportal.ch, 2023

Die Liegenschaftsentwässerung hat sich grundsätzlich nach dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde zu richten. Darin ist festgehalten,

- ob das Regen- vom Schmutzabwasser getrennt abzuleiten ist,
- wo die öffentlichen Kanalisationen sind,
- wo das saubere Regenwasser zu versickern bzw. in ein Oberflächengewässer einzuleiten ist.

Das Gebiet ist bereits überbaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Arealintern sind die Hausanschlussleitungen soweit erforderlich umzulegen und neu einzuführen.

## 2.15 Grundwasserschutz



Gewässerschutzkarte | ohne Massstab | geoportal.ch, 2023

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Gewässerschutzbereich Au. Dieser dient dem planerischen Schutz der unterirdischen Gewässer und umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Sein Ziel ist der quantitative und qualitative Schutz der unterirdischen Gewässer. Ein Gewässer ist nach der Gewässerschutzverordnung GSchV "nutzbar", wenn das Wasser in einer Menge vorhanden ist, die eine Nutzung in Betracht kommen lässt.

### Grundwasser

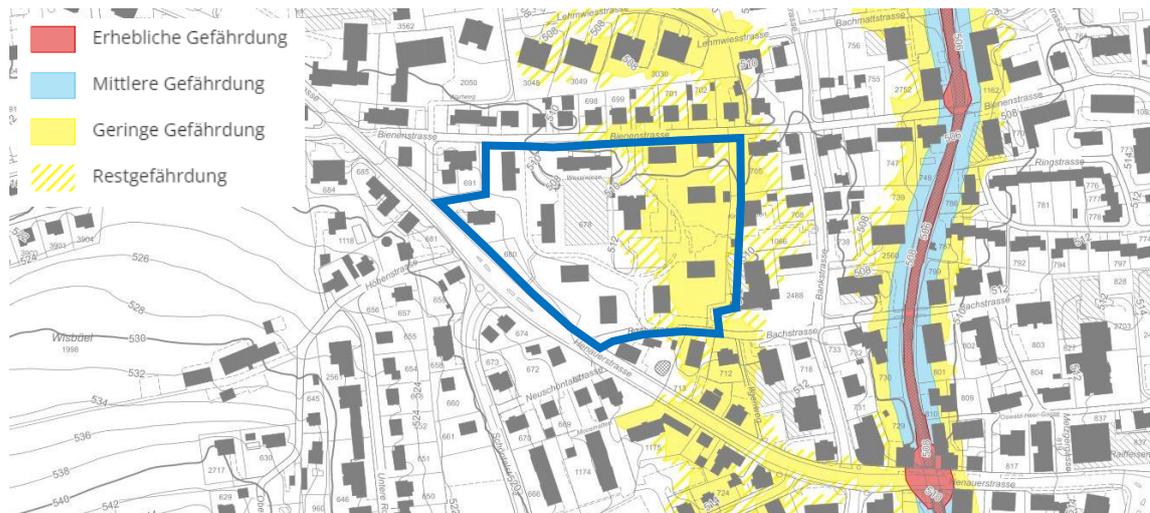
Gemäss Grundwasserkarte verläuft im Bereich der Wespiwiese ein Grundwasserleiter ausserhalb der Talsohle mit einer geringen Mächtigkeit von 0 bis 2.0 m.

Gemäss Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen (insbesondere Lagerbehälter mit mehr als 250 000 l Nutzvolumen).

Ausserdem dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Das AFU kann in begründeten Fällen eine Ausnahme bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird.

Für die Planung und Realisierung von Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten gilt es das entsprechende Merkblatt des kantonalen Amtes für Umwelt zu beachten (Merkblatt AFU 173, 2017).

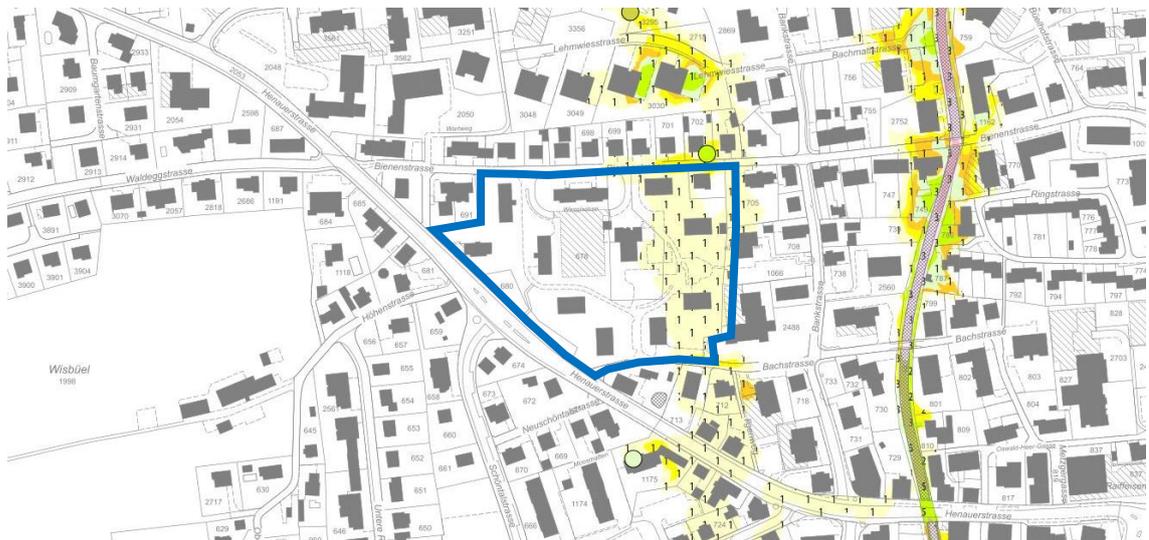
## 2.16 Naturgefahren



Synoptische Gefahrenkarte | ohne Massstab | geoportal.ch, 2023

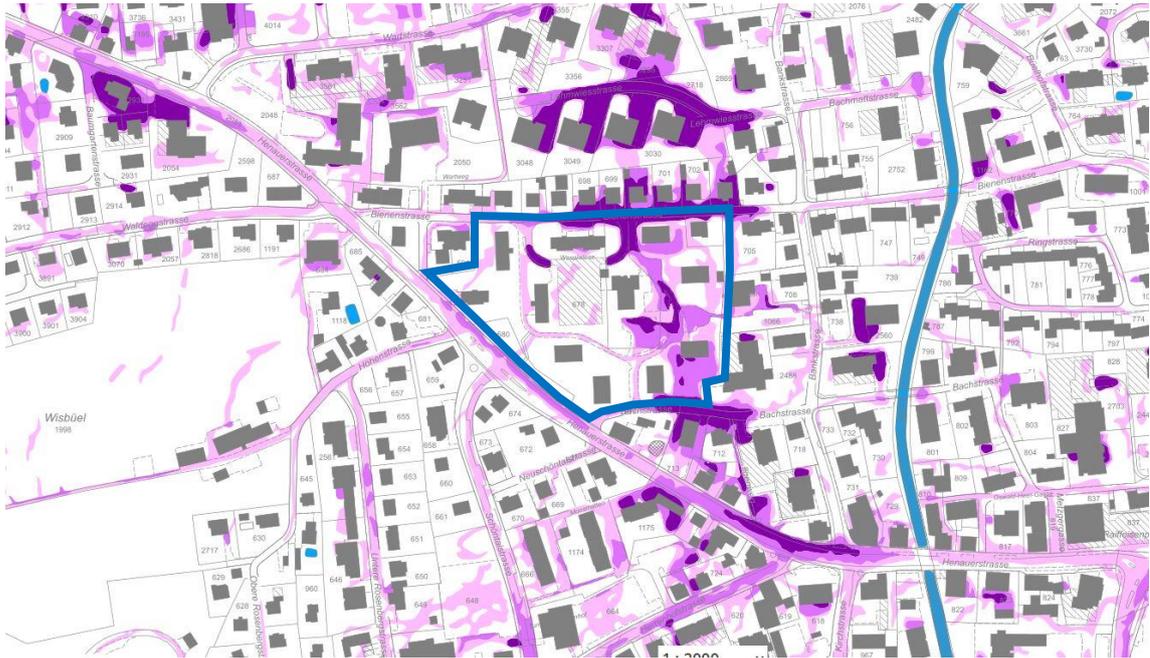
Eine geringe Wassergefährdung (gelbe Fläche) und eine Restgefährdung (gelbe Schraffur) queren den östlichen Teil des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung. In diesem Bereich ist bei sehr seltenen Ereignissen - im Schnitt alle 300 Jahre - mit einer Überschwemmungstiefe von bis 25 cm bei Fließgeschwindigkeiten bis 1 m/s zu rechnen.

Versicherungsrechtlich müssen alle Gebäude – unabhängig von den in den Gefahrenkarten ausgewiesenen Gefährdungen – zumindest gegen ein 100-jährliches Ereignis geschützt sein. Soweit verhältnismässig und zumutbar, empfiehlt die Gebäudeversicherung des Kantons St.Gallen (GVA) bei Neubauten als Massnahmenziel den Schutz vor 300-jährlichen Ereignissen. Wer diese Verhaltensregeln leichtfertig missachtet, riskiert im Schadenfall eine Kürzung der Versicherungsleistung.



Intensitätskarte (300-j.) | ohne Massstab | geoportal.ch, 2023

## 2.17 Oberflächenabfluss



Gefährdungskarte Oberflächenabfluss | ohne Massstab | geoportal.ch, 2023

Gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss erreicht der Oberflächenabfluss im östlichen Teil des Plangebiets Fliesstiefen von über 25 cm (dunkellilafarbene Fläche).

Unter Oberflächenabfluss versteht man Regenwasser, das besonders bei starken Niederschlägen nicht versickert und über das offene Gelände abfliesst und so Schäden anrichten kann.

## 2.18 Lärm



Strassenbelastungskataster | ohne Massstab | geoportal.ch, 2023

Das Plangebiet wurde vor Inkrafttreten der Lärmschutzverordnung LSV (1985) erschlossen und ist bereits vergleichbar überbaut, für die Beurteilung des Bauvorhabens gelten somit die Immissionsgrenzwerte.

Gemäss Strassenbelastungskataster wird in einem zirka 15 Meter breiten Streifen entlang der Henauerstrasse, der Immissionsgrenzwert voraussichtlich überschritten (rosarote Fläche). Bei Bauvorhaben in diesem Bereich ist ein Lärmschutznachweis gemäss Art. 31 und Art. 34 LSV erforderlich.

Der Immissionsgrenzwert wird heute an einem Gebäude innerhalb des Plangebiets überschritten (gelbe Fläche). Das entsprechende Gebäude wird mit dem neuen Richtprojekt abgebrochen, womit zukünftig an diesem Standort keine Bauten mehr bestehen.

### 3. Anpassungen Nutzungspläne

#### 3.1 Aufhebung Überbauungsplan «Wespiwiese», 1961

Mit Ausnahme der beiden Grundstücke Nrn. 680 und 693 gilt für das Plangebiet der Überbauungsplan «Wespiwiese» vom 3. Juni 1961. Dieser definiert die Setzung, Ausdehnung, Gebäudehöhe und Geschossigkeit der Bauten im Plangebiet. Ausserdem regelt er die Erschliessung des Gebiets über bestehende Strassen und Wege. Darüber hinaus bezeichnet der Überbauungsplan die Lage der unterirdischen Garage und der zentral gelegenen Spiel- und Begegnungsfläche. Das neue Bauvorhaben erfordert eine Gesamtüberarbeitung des bestehenden Überbauungsplans.

Für die Umsetzung des geplanten Richtprojektes ist der bestehende Überbauungsplan aufzuheben und ein neuer Sondernutzungsplan auszuarbeiten. Die Aufhebung erfolgt koordiniert mit der Ausarbeitung und Inkraftsetzung des neuen Sondernutzungsplan Wespiwiese.

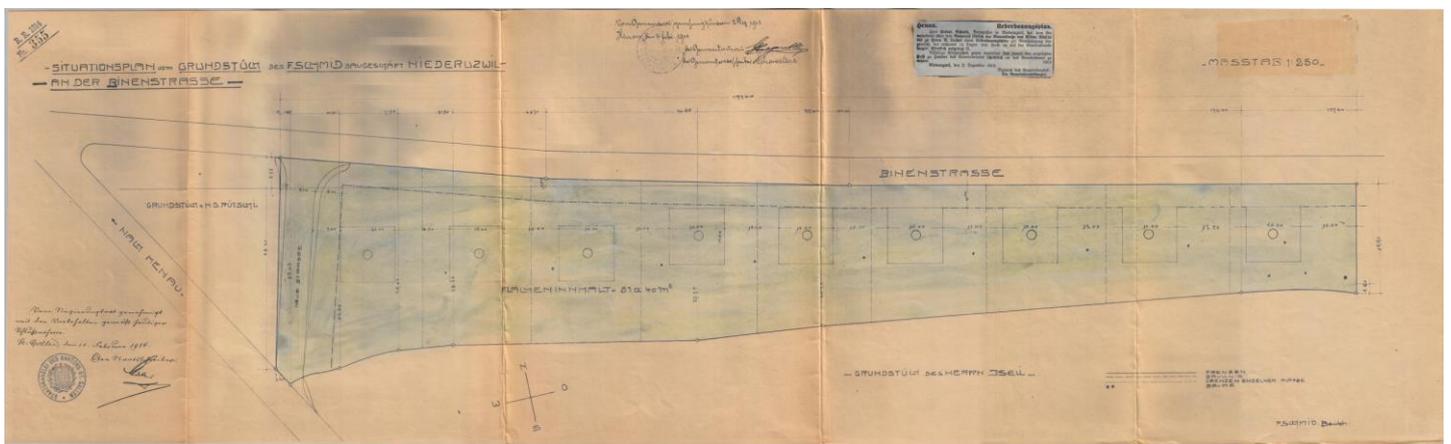


Überbauungsplan «Wespiwiese» | ohne Massstab | geoportal.ch, 2023

### 3.2 Aufhebung Bebauungsplan «Situationsplan vom Grundstück des F. Schmid Baugeschäft Niederuzwil – An der Bienenstrasse», 1914

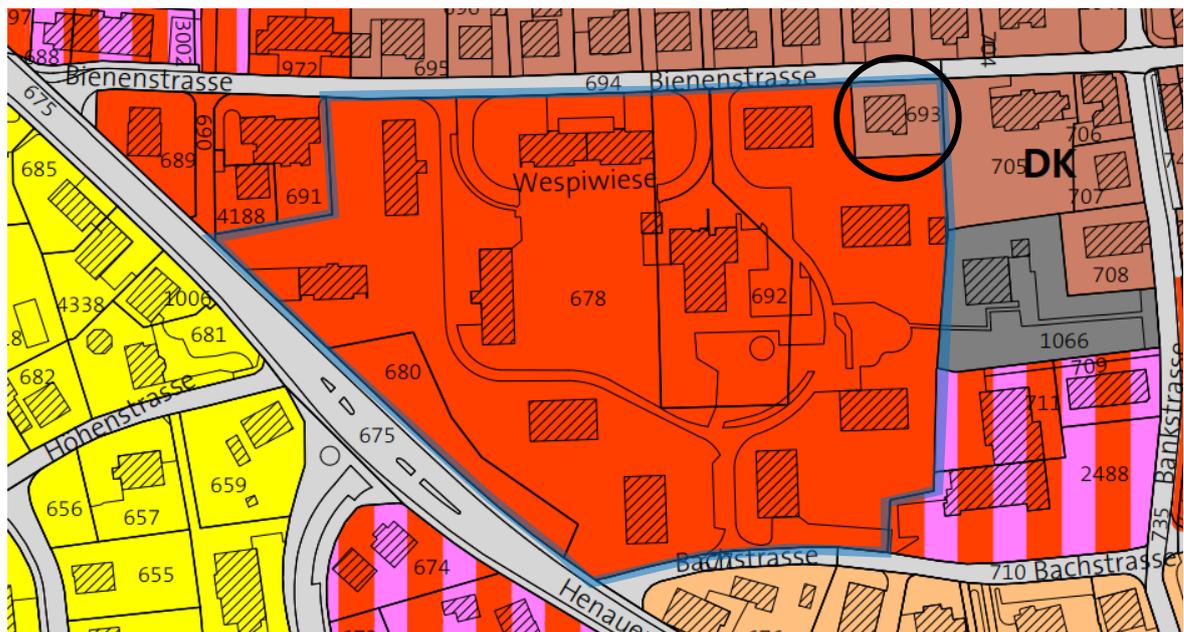
Entlang der Bienenstrasse besteht heute ein Widerspruch aufgrund der beiden sich überlagernden und noch rechtskräftigen Sondernutzungsplänen «Situationsplan vom Grundstück des F. Schmid Baugeschäft Niederuzwil – An der Bienenstrasse», 1914 und dem «Überbauungsplan Wespiwiese vom 3. Juni 1961». Mit der Rechtskraft des Überbauungsplans Wespiwiese von 1961 hätte der bestehende Sondernutzungsplan aus dem Jahre 1914 aufgehoben werden müssen. Da dies jedoch nicht erfolgte wird nun mit der vorliegenden Planung der Sondernutzungsplan aus dem Jahre 1914 wie auch der Überbauungsplan Wespiwiese aus dem Jahre 1961 aufgehoben.

Die Aufhebung erfolgt koordiniert mit der Ausarbeitung und Inkraftsetzung des neuen Sondernutzungsplan Wespiwiese.



Bebauungsplan «Situationsplan vom Grundstück des F. Schmid Baugeschäft Niederuzwil – An der Bienenstrasse» | ohne Massstab | geportal.ch, 2023

### 3.3 Teilzonenplan – Zuweisung Parzelle Nr. 693 zur Wohnzone W3



Ausschnitt Zonenplan | ohne Massstab | Gemeinde, 2023

Wie im Planausschnitt ersichtlich, liegt der Grossteil des Planungsgebietes in der Wohnzone W3. Der nordöstliche Teil (Parzelle Nr. 693) jedoch in der zweigeschossigen Dorfkerzone DK2 / Ortsbildschutzgebiet (ISOS lokal).

Die Immobilie an der Bienenstrasse 75 (Parzelle Nr. 693) konnte durch die Stiftung PGW erworben und im Gesamtkonzept miteingeplant werden. Demzufolge nimmt die geplante Bebauungsstruktur keinen Bezug mehr zu dieser Zonenabgrenzung. Auch wird die Parzellengrenze worauf die Zonengrenze basierte aufgehoben.

Entsprechend erfolgt parallel zum Sondernutzungsplan ein Teilzonenplan, womit die Parzelle Nr. 693 von der Dorfkerzone der Wohnzone W3 zugewiesen wird. Der Teilzonenplan ist parallel und auf den Sondernutzungsplan abgestimmt seitens Gemeinde Uzwil ausgearbeitet worden und liegt dem Planungsdossier bei.

Seitens Gemeinde wurde für den Teilzonenplan bereits eine Voranfrage an das AREG und die Denkmalpflege gestellt. Seitens AREG und Denkmalpflege erfolgte eine positive erste Rückmeldung.

Da es sich um ein Ortsbildschutzgebiet von lokaler Bedeutung handelt, liegt die Beurteilung bei der Gemeinde. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Aufhebung des bestehenden Überbauungsplans mit dem Teilzonenplan und dem Sondernutzungsplan zu koordinieren sei und da eine Umzonung Bestandteil des Vorhabens ist, ist das Projekt mit Verfahren vor der OP-Revision durchzuführen. Diesen Vorgaben wird entsprochen, die Verfahren erfolgen koordiniert und zeitgleich.

## **4. Beschrieb Richtprojekt**

### **4.1 Studienauftrag**

Wie können die Bauten der Wespiwiese saniert oder ersetzt werden, ohne dabei die Qualitäten des Areals zu beeinträchtigen und zukünftig eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu sichern? Sechs Teams aus Architekten und Landschaftsarchitekten erhielten den Auftrag, diese Frage in einer Studienarbeit zu beantworten.

Ziel dieses Studienauftrags war es, eine langfristige Strategie für die Erneuerung der Überbauung zu finden.

Nach der Schlussabgabe war noch keine abschliessende Empfehlung möglich: Man einigte sich auf eine zusätzliche Bearbeitungsstufe mit zwei Teams. Beide Teams wurden mündlich über die Weiterbearbeitungspunkte unterrichtet und hatten nochmals Zeit, ihre Projekte zu überarbeiten. Anhand der überarbeiteten Pläne wurde ersichtlich, dass beide Teams auf die kritischen Punkte reagiert haben.

Nach intensiver Diskussion und Abwägung hat sich das Beurteilungsgremium einstimmig für das Projekt vom Team *architektick ag / raderschallpartner ag* entschieden. Dieses konnte aufgrund des gut durchdachten und detaillierten Zusammenspiels von Freiraum und Architektur mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität überzeugen. Dem Schlussbericht zum Studienauftrag ist zu entnehmen, das Projekt vermittele «eine einfache, aber robuste Umsetzung von Neubauten und Sanierungen, die professionell ausgearbeitet wurden. Der Freiraum ist klar gegliedert und scheint mit den vorgesehenen Plätzen zu funktionieren. Bereits in der ersten Etappe wird diesem zentralen Ort Beachtung geschenkt. Ebenfalls wird die Reaktion auf die Biennestrasse, vis-à-vis der Wespiwiese die dem Ortsbildschutzgebiet zugewiesen ist, geschätzt..»

Das Siegerprojekt wurde in der Folge zum vorliegenden Richtprojekt als Basis für den Sondernutzungsplan weiterentwickelt.

### **4.2 Richtprojekt und Freiraumkonzept**

Das für den Sondernutzungsplan richtungweisende Richtprojekt (Städtebau, Architektur und Freiraum) wird ausführlich im Anhang 1 und 2 beschrieben.

## 5. Erläuterungen zu den Besonderen Vorschriften

### 5.1 Allgemeines

Wo keine Bemassungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im Massstab 1:500.

Soweit mit den Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Uzwil vom 10. Dezember 2013, insbesondere die Vorschriften der dreigeschossigen Wohnzone W3, da parallel zum Sondernutzungsplan das Teilzonenplanverfahren durchgeführt wird und somit die heutige innerhalb des Planungsgebietes liegende zweigeschossigen Dorfkernzone DK2 ebenfalls der Wohnzone W3 zugewiesen wird.

### 5.2 Erschliessung und Parkierung

Zu Gunsten einer möglichst grünen Umgebungsgestaltung werden die Parkfelder für Bewohnende und Beschäftigte in der Tiefgarage angeordnet. Die Tiefgaragenzufahrt ist zweispurig geplant mit einer Breite von 5.9 m und entspricht den Vorgaben der VSS Norm.

In den Sonderbauvorschriften ist definiert, dass sich die Anzahl der Abstellplätze nach dem jeweils gültigen Parkplatzreglement der Gemeinde Uzwil zu richten hat.

Das Gebiet Wespiwiese ist bereits vollständig bebaut, wodurch eine etappierte Erneuerung des gesamten Gebietes geplant ist. Zum damaligen Zeitpunkt als die Überbauung Wespiwiese erstellt wurde, wurde die Anzahl Parkplätze, Besucherparkplätze und Veloabstellplätze im damals notwendigen Umfang erstellt. Insbesondere die Anzahl Parkplätze entspricht jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen. Mit dem Richtprojekt soll nun etappenweise die Anzahl notwendiger Parkplätze im Rahmen der Möglichkeiten der jeweiligen Bauetappen entsprechend angepasst werden, damit im Endausbau den jeweils gültigen Vorgaben an Abstellplätzen entsprochen werden kann. Nachfolgende Tabelle (Auszug aus der Etappierung / Wohnungssplit Richtprojekt) zeigt die etappierte Vorgehensweise auf:

Anzahl Parkplätze Bestand bis Endausbau			
	Ist PP	Soll PP	Differenz ist / soll
Bestand	35	128	-93
1. Etappe	87	157	-70
2. Etappe	87	135*	-48
3. Etappe	121	138	-17
4. Etappe (Endausbau)	142	142	0

*\* Bei der 2. Etappe verringert sich aufgrund der Sanierung / Berechnung der 1 und 2.5 Zimmerwohnungen im Hochhaus die Anzahl notwendiger Parkplätze gemäss gültigem Parkplatzreglement.*

Sickerfähige Beläge für Besucherparkplätze haben einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und können einen Beitrag zur Hitzeminderung leisten.

Die Mindestanforderungen an Notzufahrten sind den Richtlinien für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (Feuerwehrkoordination Schweiz FKS, Februar 2015) zu entnehmen.

### 5.3 Bebauung

Die Baubereiche und deren Bestimmungen (z.B. maximale Gebäudehöhe) basieren auf dem Richtprojekt. Sie bilden den Fussabdruck der Bauten und wahren einen Handlungsspielraum für den weiteren Verlauf der Planung sowie für die Ausführung. Durch die klare Situierung, die Festlegungen von Pflichtbaulinien und Höhenmassen, wird das Erscheinungsbild und die Körnigkeit gemäss Richtprojekt und die entsprechenden Qualitäten im Sondernutzungsplan gesichert.

## **5.4 Gestaltung**

Material und Farbe sind das Kleid eines Gebäudes. Die Vorschriften zur architektonischen Gestaltung sind auf das Ziel der guten Einfügung der Neubauten in den Bestand ausgelegt. Jede Dachlandschaft hat eine prägende Fernwirkung. Die Vorschriften zur Dachgestaltung runden die Vorschriften zur architektonischen Gestaltung so ab, dass die Einfügung des Bauvorhabens gesichert ist. Insbesondere durch das als richtungsweisend definierte Richtprojekt (Anhang 1) sind klare Vorstellungen bezüglich Gestaltung, Struktur und Materialisierung gegeben und gesichert, welche dann stufengerecht im Baubewilligungsverfahren weiter konkretisiert werden können.

## **5.5 Umgebung**

Zu Gunsten der Zielerreichung im Bereich Klimaschutz, Baumschutz und Biodiversität kommt den Grünelementen und insbesondere den Bäumen in den Siedlungen eine grosse Bedeutung zu. Zum Erhalt des ökologischen Gleichgewichts wird der Erhalt sowie die Pflanzung von einheimischen, standortgerechten und ökologisch wertvollen Pflanzen verlangt. Auch auf den privaten Flächen dürfen gemäss Baureglement keine invasive Neophyten gepflanzt werden.

Die Umgebungsflächen sind entsprechend ihrer künftigen Nutzung von einer Wohnüberbauung zu gestalten. Diese dient den Anwohnern als Begegnungsraum sowie zum Verweilen. Die Fläche ist möglichst offen zu gestalten.

Mit den vorgeschriebenen Spielplätzen und Freizeitflächen wird den Anliegen gemäss Art. 71 PBG ausreichend Rechnung getragen. Die genaue Gestaltung wie auch der Nachweis der geforderten Flächen gemäss Baureglement Art. 39 sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Um eine ausreichende Freiraumversorgung und eine gewisse Privatsphäre der Bewohnerschaft zu gewährleisten, wird eine zweckdienliche Dimensionierung der privaten Aussenräume gesichert. Ausführliche Angaben zur vorgegebenen Ausführung erfolgen durch das richtungsweisende Freiraumkonzept als Teil des Richtprojekts. Im Bereich der Tiefgarage sind bei Baumplanungen ausreichende Wachstumsbedingungen zu gewährleisten.

## **5.6 Umwelt**

Für das Plangebiet sind zwei gemeinsame Kehrachtsammelstellen zu realisieren. Damit sich die Kehrachtsammelstellen gut in die Umgebung einfügen, sind Unterflurbehälter zu realisieren. Unterflurbehälter haben den Vorteil, dass jederzeit sauber, geschützt vor Wildriss und emissionslos entsorgt werden kann.

Das Planungsbiet gilt als voll erschlossen. Alle erforderlichen Hausanschlüsse und Umlegungen sind privat zu erstellen. Die Ableitung von Regenwasser hat grundsätzlich über Versickerungsanlagen zu erfolgen, dafür ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Meteorwasserkonzept einzureichen.

## **5.7 Energie**

Grundsätzlich gilt, dass die Bauten im gesetzlich vorgeschriebenen Energie-Standard, zu planen und zu realisieren sind. Zudem wird durch den Erhalt und Sanierung von bestehenden Bauten im Bereich der grauen Energie bereits ein nachhaltiger Ansatz umgesetzt.

Zusätzlich wird in den besonderen Vorschriften Artikel 24 definiert, dass sämtliche Ersatzneubauten hinsichtlich den energetischen Anforderungen mindestens den Anforderungen des Labels Minergie oder gleichwertigen Vorgaben zu entsprechen haben. Steigzonen und Dächer sind so zu gestalten, dass die Nachrüstung mit Photovoltaikmodulen einfach möglich ist. Die Leerrohrinstallationen sind mit dem Neubau zu erstellen.

In der Sammelgarage sind Vorbereitungen für eine kostengünstige Nachrüstung von Autoabstellplätze mit Stromanschlüssen zur Betankung von Elektrofahrzeugen (Ladestationen) zu treffen. Die dafür notwendige Hauptzuleitung ist entsprechend zu dimensionieren.

## 6. Nachweise

### 6.1 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Abweichungen des Gestaltungsplans gegenüber der Regelbauweise:

	Baureglement	Sondernutzungsplan	Abweichung	
<b>Vollgeschosse</b>	W3: 3	Baubereich A: 4 Baubereich B: 5	+ 1 VG + 2 VG	+ 33 % + 66 %
<b>Gebäudehöhe in m</b>	W3: 10.25	Baubereich A: 13.50 Baubereich B: 15.50	+ 3.25 + 5.25	+ 32 % + 51 %
<b>Ausnutzungsziffer</b>	W3: 0.65	0.75	+0.1	+ 15 %

### 6.2 Würdigung und Begründung der Abweichungen

#### Höhenmasse

Die festgelegten Geschossigkeiten und Gebäudehöhen sind auf die geplanten Baukörper abgestimmt und nehmen auf die örtliche Umgebung Rücksicht. Mit der Zuteilung der geplanten neuen Wohnbauten in verschiedene Baubereiche wird eine Abstufung der zulässigen Höhen der Bauten erreicht. So sind gegenüber der Bienenstrasse drei Neubauten mit vier Vollgeschossen und im Innern der Siedlung zwei Neubauten mit fünf Vollgeschossen geplant, um eine verträgliche Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Auch orientiert sich das Richtprojekt an der bereits bestehenden Bebauung bestehend aus einem Hochhaus und 11 drei- oder fünfgeschossigen Zeilenbauten. Das Hochhaus hat als Bestandesbaute eine Besitzstandsgarantie gemäss Art. 109/110 PBG.

#### Ausnutzungsziffer

Um dem Anspruch einer haushälterischen Bodennutzung gerecht zu werden, wird die Ausnutzungsziffer gegenüber der Regelbauweise überschritten und die Nutzungsziffer der nächsthöheren Zone zugelassen. Wie das Richtprojekt aufzeigt, wird somit eine ortsbaulich passende Bebauung und Siedlungsentwicklung ermöglicht. Auch kann durch die Erhöhung der Dichte dem städtebaulichen Konzept Niederuzwil (vgl. Kap. 2.5), in welchem das Planungsgebiet als «Quartier mit hoher Dichte» zugeteilt ist, Rechnung getragen werden.

### 6.3 Sicherung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität

Der vorliegende Sondernutzungsplan Wespiwiese weicht in der Wohnzone W3 punktuell mit bis zu 5-geschossigen Bauten von der Regelbauweise ab.

Gemäss dem kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 05. Juli 2016 (Stand 1. März 2023) kann gemäss Art. 25 Abs. 1b der Sondernutzungsplan in Abweichung vom Rahmennutzungsplan eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zulassen.

Zur Sicherung und Erreichung einer hohen Qualität wurde für das Areal Wespiwiese ein mehrstufiger Studienauftrag (Schlussbericht zum Studienauftrag siehe Anhang 3) mit mehreren Architekturbüros durchgeführt. So konnte ein breit gefächertes Variantenstudium beurteilt werden und der für das Areal und die Gemeinde am besten geeignete Vorschlag zum nun vorliegenden

Richtprojekt ausgearbeitet werden. Der nun vorliegende Sondernutzungsplan sichert die Qualitäten dieses Richtprojektes.

Die Siedlung soll auch zukünftig ihrem heutigen Charakter treu bleiben. Durch gezielte Interventionen wird insbesondere der heute anonym wirkende Siedlungsfreiraum aufgewertet. Mit den Festlegungen zu den vielfältigen Durchwegungen, naturnahem Erholungsraum, Siedlungsplatz und den Spiel- und Freizeitflächen entsteht ein offener und durchfliessender Grünraum von hoher Qualität. Die Sicherung der Qualitäten erfolgt über die Besonderen Vorschriften Artikel 15 bis 20 und über das als richtungsweisend definierte Freiraumkonzept (Anhang 2). Mit dem Baugesuch ist ein Projektplan der Umgebungsgestaltung einzureichen, der auf dem Umgebungsplan / Freiraumkonzept aufbauen muss und dessen Qualitäten sichert.

Das bestehende Hochhaus soll erhalten, wenn nötig energetisch saniert und im Norden mit einem eingeschossigen Vorbau ergänzt werden. Es bildet das Zentrum und das identitätsstiftende Wahrzeichen der Siedlung Wespiwiese. Auch die kleineren Häuser im Süden, welche sich gut in die Umgebung einfügen sollen zum Erhalt der Qualität gesichert und bestehen bleiben. Diese werden energetisch saniert und um ein «Sommerzimmer» erweitert. Gegen Norden entstehen fünf Ersatzneubauten mit zeitgemässen Wohnungen. Auch hier soll das Thema des Sommerzimmers als durchgehende Balkenschicht mitaufgenommen werden. Nebst der Setzung und Einfügung der Bauten wurden auch bereits Vorgaben zum Erscheinungsbild und Gestaltung der Bauten und Anlagen definiert. Detaillierte Ausführungen zu den Fassaden, Farbgebung und Materialisierung sind im beigelegten Richtprojekt ausgeführt. In den Besonderen Vorschriften werden diese Ausführungen (Richtprojekt Anhang 1) als richtungsweisend definiert. Im Baugesuchsverfahren sind diese Vorgaben zu berücksichtigen.

Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan basierend auf dem beschriebenen richtungsweisenden Richtprojekt können hohe städtebauliche und architektonische Qualitäten nachgewiesen werden und eine langfristige attraktive Entwicklung des Areals Wespiwiese entsprechend den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und Bauherrschaft gesichert werden.

#### **6.4 Haushälterische Nutzung des Bodens**

Mit dem Sondernutzungsplan Wespiwiese wird eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt: Es werden die Nutzungsreserven der Wespiwiese mobilisiert und eine Mehrausnutzung ermöglicht. Die Parkplätze für Bewohnende und Beschäftigte sind unterirdisch anzuordnen.

#### **6.5 Lärmschutz**

Es sind keine Lärmschutzmassnahmen nötig. Der allenfalls erforderliche Nachweis zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte ist im Baugesuch zu erbringen, da erst dann die definitiven Wohnungsgrundrisse, die exakte Lage der lärmempfindlichen Räume und der Fenster bekannt sein wird. Die Berechnungen des Lärms infolge der Tiefgaragenzufahrt gemäss der Norm VSS 40 578 "Lärmimmissionen von Parkieranlagen" gehen von 142 Parkfeldern in der Tiefgarage aus. Da die Rampe zur Tiefgarage vollständig eingehaust ist, wird der massgebende Planungswert bei allen relevanten Empfangspunkten innerhalb und ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters unterschritten, so dass die Anforderungen der Lärmschutzverordnung LSV erfüllt sind. Bezüglich Lärms infolge der Tiefgaragenzufahrt wurde ein Lärmgutachten erstellt, welches als Anhang A4 dem Dossier beiliegt.

## 6.6 Luftreinhaltung

Das Gebiet ist lufthygienisch nicht vorbelastet. Die Immissionsabstände zu Landwirtschaftsbetrieben und zu Gewerbe- oder Industriezonen sind eingehalten. Es sind keine Massnahmen zur Luftreinhaltung notwendig.

## 6.7 Schutz vor Elektromog

Die Transformatoren bündeln die Magnetfelder stark im Innern der Trafostation. Unmittelbar neben Transformatoren kann der gesetzlich festgelegte Grenzwert für Magnetfelder überschritten werden. Schon in einigen Metern Entfernung liegen die Feldstärken aber wieder deutlich unterhalb der Grenzwerte.

## 6.8 Schutzräume

Die Schutzraumpflicht ist im Rahmen der Baugesuche / Abbruchgesuche bestehende Gebäude zu prüfen und Nachzuweisen. Im Rahmen der Sondernutzungsplanung wurden bereits die Schutzräume Bestand und Richtprojekt überprüft und nachgewiesen, dass im Rahmen Baugesuch auf Basis des Sondernutzungsplan die Schutzraumpflicht umsetzbar ist.

«In den bestehend bleibenden Häusern 3/4/5/6 und 12 sind Schutzräume vorhanden. Die Anzahl vorhandener Schutzplätze ist wie folgt:

Wespiwiese 3: 21 Plätze

Wespiwiese 4: 21 Plätze

Wespiwiese 5: 21 Plätze

Wespiwiese 6: 21 Plätze

Wespiwiese 12: 144 Plätze

Für das Richtprojekt sind 287 Schutzplätze erforderlich. Die neuen Schutzräume können in den projektierten Untergeschossen integriert werden. Entsprechende Überprüfungen sind im Anhang A1 Richtprojekt; Dokumente 6 und 7 ersichtlich.

## 6.9 Energie

Wie dem Projektbeschrieb des Richtprojekts zu entnehmen ist, gilt, dass die Bauten im gesetzlich vorgeschriebenen Energie-Standard, zu planen und zu realisieren sind. Zudem wird durch den Erhalt und Sanierung von bestehenden Bauten im Bereich der grauen Energie bereits ein nachhaltiger Ansatz umgesetzt. Zudem sind in den besonderen Vorschriften weitergehende Massnahmen definiert.

## 6.10 Natur und Landschaft

### Landschaftliche und bauliche Einordnung

Die heutige Bebauungsstruktur stellt innerhalb Niederuzwils eine Inselsituation dar. Die Häuser drehen sich von der Henauerstrasse ab und bilden keine strassenbegleitenden Fronten. Die Bienenstrasse hingegen gibt den geometrischen Takt der Siedlung vor. Hier bildet sich mit den Nachbarhäusern die typische «Dorfstrasse» mit begrünten Vorgärten. Die Qualität wird aufgenommen und weiterentwickelt.

Die durchgrünte Siedlung wird zur Henauerstrasse hin von einem wiesenartigen Grüngürtel gefasst. Teils mächtige Bestandesbäume bilden das Gerüst des Gürtels. Auf den alten, mächtigen Baumbestand wird Rücksicht genommen. Er wird soweit möglich stehen gelassen und weiterentwickelt.

## **Gewässerschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gewässerschutzbereichs Au. Die Bauherrschaft hat daher im Rahmen des Baugesuchs den Nachweis der ausreichenden Unterströmung bei Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel zu erbringen.

Weitergehende, projektbezogene Auflagen im Rahmen der Baubewilligung bleiben vorbehalten (z.B. Überwachung von Grundwasserspiegel und -qualität nach Art. 31 GSchV).

## **6.11 Siedlung und Verkehr**

### **Kapazität übergeordnetes Strassennetz**

Der Belastungszustand des für das Vorhaben relevanten Strassennetzes ist als unkritisch zu beurteilen: Bei der letzten Verkehrsmessung (2015) zählte der DTV auf der Henauerstrasse 7'680 Fahrzeuges. Es sind keine Störungen des Verkehrsflusses bekannt.

Im Perimeter sind 142 Parkfelder in der Tiefgarage und oberirdisch an der Bienenstrasse 8 Besucherparkplätze sowie 12 Parkfelder für ein Restaurant vorgesehen. Daraus ergeben sich durchschnittlich rund 500 Fahrten pro Tag. Diese verteilen sich etwa je zur Hälfte von/nach Osten und von/nach Westen, so dass die Verkehrsbelastung auf der Bienenstrasse infolge den Nutzungen im Gestaltungsplanperimeter bei ca. 250 Fahrten pro Tag liegen dürfte. Geht man von einer Verkehrsbelastung auf der Bienenstrasse von maximal 500 Fahrten pro Tag ohne die neue Überbauung aus, würde dies eine künftige Verkehrsbelastung von maximal rund 750 Fahrten Tag ergeben. Gemäss Norm VSS 40 045 "Erschliessungsstrassen" liegt die Belastbarkeit einer Quartiererschliessungsstrasse bei 150 Fahrzeugen pro Stunde, was in etwa einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 1'500 Fahrten pro Tag entspricht. Dementsprechend ist die künftige Verkehrsbelastung auf der Bienenstrasse als zumutbar zu betrachten. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen an der Bachstrasse (6 Besucherparkplätze) ist vernachlässigbar.

Aufgrund der vorherrschenden bereits bebauten Situation kann davon ausgegangen werden, dass die durch den Vollausbau erzeugten Motorfahrzeugfahrten auf dem übergeordneten Strassennetz aufgenommen werden können.

## **6.12 Wasser und Boden**

### **Naturgefahren**

Aufgrund der sehr geringen Eintretenswahrscheinlichkeit eines Ereignisses und der bereits bebauten Ausgangslage sind im Sondernutzungsplan keine raumplanerischen Massnahmen vorzusehen. Es sind diesbezüglich auch keine Anlagen mit sehr hohem Schadenpotenzial geplant. Aufgrund der teils geringen Wassergefährdung, Restgefährdung und Oberflächenabfluss ist jedoch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens pro Bauetappe ein entsprechender Objektschutznachweis einzureichen.

### **Belastete Standorte**

Der Kataster der belasteten Standorte wurde berücksichtigt. Es sind keine Massnahmen wie Untersuchungen oder Sanierungen vorzunehmen.

## 7. Verfahren

Die Verfahren zum Sondernutzungsplan Wespiwiese, zum Teilzonenplan Wespiwiese und den beiden Aufhebungen bestehender Sondernutzungspläne werden parallel durchgeführt. Die nachfolgenden Kapitel werden vor der Eingabe Genehmigung entsprechend abgehandelt.

### 7.1 Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat Uzwil hat per *DD. Monat JJJJ* den Sondernutzungsplan und Teilzonenplan Wespiwiese für die kantonale Vorprüfung freigegeben und dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Bericht vom *DD. Monat JJJJ* hat das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation zusammenfassend für die beteiligten Ämter dazu Stellung genommen. Die Hinweise im Vorprüfungsbericht wurden wie folgt berücksichtigt:

Hinweis Vorprüfung	Anpassung
...	...
...	...

### 7.2 Information und Mitwirkung

Am *DD. Monat JJJJ* fand eine öffentliche Informationsveranstaltung zum Sondernutzungsplan und Teilzonenplan Wespiwiese statt. Der Sondernutzungsplan und der Teilzonenplan wurden anschliessend vom *DD. Monat JJJJ* bis *DD. Monat JJJJ* der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt.

### 7.3 Erlass Gemeinderat, öffentliche Auflage

Der Erlass des Teilzonenplans gemäss Art. 7 PBG und der Erlass des Sondernutzungsplans gemäss Art. 23 PBG erfolgt durch den Gemeinderat. Der Gemeinderat hat den Sondernutzungsplan und Teilzonenplan Wespiwiese an der Sitzung *DD. Monat JJJJ* erlassen.

Die öffentliche Auflage gemäss Art. 41 PBG des Sondernutzungsplans und Teilzonenplan Wespiwiese erfolgt unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 30 Tagen vom *DD. Monat JJJJ* bis *DD. Monat JJJJ*. Die öffentliche Auflage wird amtlich bekannt gemacht.

### 7.4 Fakultatives Referendum

Der vorliegende Sondernutzungsplan weicht von der Regelbauweise Wohnzone W3 gemäss Baureglement ab. Es sind punktuell bis 5-geschossige Bauten vorgesehen. Gemäss dem kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 05. Juli 2016 (Stand 1. März 2023) kann gemäss Art. 25 Besondere Bauweise, Abs. 1b der Sondernutzungsplan in Abweichung vom Rahmennutzungsplan eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zulassen.

Gemäss Artikel 36 PBG unterstehen kommunale Sondernutzungspläne, die eine materielle Zonenplanänderung bewirken dem fakultativen Referendum. Gemäss Art. 37 PBG ist die Unterstellung unter das fakultative Referendum im Sondernutzungsplan festzuhalten.

Auf den Titelblättern der verbindlichen Besonderen Vorschriften und dem Situationsplan ist das fakultative Referendum festgehalten.

Nach Abschluss des Einspracheverfahrens wird der Sondernutzungsplan und der Teilzonenplan dem fakultativen Referendum gemäss Art. 37 PBG unterstellt.

### 7.5 Genehmigung

Der Sondernutzungsplan und der Teilzonenplan Wespiwiese werden gemäss Art. 38 PBG vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt.

## Anhang

- A1: Richtungsweisendes Richtprojekt Teil Städtebau und Architektur vom 23.10.23 / 24.11.23 | 25.06.2024 | architektick, Zürich (*separates Dokument*)
- A2: Richtungsweisendes Richtprojekt Teil Freiraum vom 13. Juli 2023 | 05.07.2024 | raderschallpartner ag, Meilen (*separates Dokument*)
- A3: Schlussbericht Studienauftrag Wespiwiese, Uzwil vom 16. August 2019 | Strittmatter Partner AG (*separates Dokument*)
- A4: Entwurf Lärmgutachten Zufahrt Tiefgarage vom 16.06.2025 | Büro Widmer AG, Frauenfeld

## Impressum

NRP Ingenieure AG

Thomas Tschopp  
Projektleiter Raumplanung

Boris Binzegger  
Standortbereichsleiter Raumplanung