

18. Juni 2019

## **Arealentwicklung / Sondernutzungsplanung Anforderungen an den Entwurfsprozess - Merkblatt**

### **Zielpublikum**

- Eigentümerschaft
- Investoren
- Planungsfachleute

### **Eigentumsverhältnisse**

- Grundbuchauszug inkl. Wortlaut Anmerkungen
- Katasterplan

### **Prozess zur Qualitätssicherung**

- Durchführung qualifizierter Konkurrenzverfahren, z.B. Testplanung, Studienauftrag SIA 143, Wettbewerb SIA 142, etc.
- Beizug interdisziplinärer Planungsteams: Architektur / Städtebau, Landschaftsarchitektur, Verkehrsplanung, Raumplanung, etc.
- Prozessgestaltung in Kooperation mit der öffentlichen Hand
- Ggf. Partizipation der Nachbarschaft / Bevölkerung / Anspruchsgruppen, i.d.R. in
- Ggf. Sondernutzungsplanung inkl. öffentlicher Mitwirkung nach kantonaler Vorprüfung

### **Gestaltungsprinzipien**

- Gute Qualität in Städtebau, Architektur und Freiraum, d.h. bei Gebäuden und Umgebung

### **Nutzungskonzept**

- Nutzungsanordnung und -mix
- Ggf. Anteil gemeinnütziger Wohnungen
- Erdgeschossnutzung

### **Erschliessungskonzept**

- Adressbildung
- Nachweis Fuss- / Veloverkehrswege im Planungssperimeter, Anbindung ans städtische Netz
- Erschliessung, Beizug folgender Abteilungen:
  - via Kantonsstrasse: Kantonales Tiefbauamt
  - via Gemeindestrasse: städtische Abteilung Tiefbau, Verkehr
- Parkplatzberechnung (MIV, Motorrad, Velo) gemäss VSS-Normen, Reduktionsfaktoren auf Basis öV / LV-Erschliessung sowie Mobilitätskonzept
- Entwurf Mobilitätskonzept: Nachhaltige Mobilität bei Umnutzungen / Neubauten, Erläuterung Erfüllung Modalsplitt-Werte / Umsetzungskontrolle
- Ggf. Mobilitätsmanagement

## **Umwelt**

- Umweltverträglichkeit
- Energie / Nachhaltigkeit
- Gewässerschutz

## **Darstellung**

- Ausschnitt Stadtplan M 1:5'000
- Situationsplan M 1:500
- Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Umgebung i.d.R. M 1:200
- Modell, ggf. Einsatz Stadtmodell 1:500
- Entwurf Mobilitätskonzept inkl. Parkplatzberechnung

## **Rechtliche Grundlagen**

### **Bund**

- Eidg. Raumplanungsgesetz (RPG), 2014
- Eidg. Raumplanungsverordnung (RPV), 2014
- Eidg. Umweltschutzgesetz (USG), 1983
- Eidg. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV)
- Gesetze und Verordnungen des Bundes
- VSS-Normen

### **Kanton**

- Kantonaler Richtplan, Kanton St. Gallen, 2017
- Planungs- und Baugesetz (PBG), Kanton St. Gallen, 2017
- Bauverordnung, Kanton St. Gallen, 2017
- Baugesetz (BauG), Kanton St. Gallen, 1972 (Zonen- und Bauvorschriften gemäss Übergangsbestimmungen im PBG)
- Kantonales Strassengesetz (StrG), St. Gallen, 1988

### **Gemeinde**

- Kommunale Richtpläne Siedlung & Verkehr, Wil, 2010
- Kommunaler Richtplan, Bronschhofen, 2012
- Baureglement & Zonenplan, Wil, 1992
- Baureglement & Zonenplan, Bronschhofen, 2012
- Baureglement & Zonenplan, Wil, 2014 (noch nicht rechtskräftig)
- Kommunale Schutzverordnung, Wil, 1992
- Kommunale Schutzverordnung, Bronschhofen, 1994
- Stadtentwicklungskonzept, Wil 2008
- Parkplatzreglement Wil, 1980
- Parkierungsreglement, 2016
- Velo-Strategie 2016, öV-Strategie 2018
- Für zukünftiges Bevölkerungs- bzw. Verkehrswachstum gemäss kantonalem Richtplan 2017: Zielgrösse Modalsplitt Fuss-/ Veloverkehr 40-50%, öV (Bahn und Bus) 30-40%, MIV 10-20%