

6. Juli 2022

Arealentwicklung – Merkblatt Anforderungen an den Entwurfs- und Planungsprozess

Vom Stadtrat genehmigt am 6. Juli 2022

1. Anwendungsbereich und Zielpublikum

Für Arealentwicklungen, die von der Regelbauweise abweichen, sowie für Sondernutzungsplanungen gelten Anforderungen, welche das vorliegende Merkblatt im Sinne einer Planungshilfe beschreibt. Es richtet sich an:

- Eigentümerschaften
- Investoren
- Planungsfachleute

2. Eigentumsverhältnisse, Nachweis

- Grundbuchauszug inkl. Wortlaut Anmerkungen
- Katasterplan

3. Planungsvereinbarung

Für das koordinierte Vorgehen wird vor dem Start einer kooperativen Arealentwicklung / Sondernutzungsplanung eine Planungsvereinbarung zwischen der Stadt und der Eigentümerschaft / Entwicklerin abgeschlossen.

4. Prozess zur Qualitätssicherung, Gestaltungsprinzipien

- Durchführung qualifizierter Konkurrenzverfahren, z.B. Testplanung, Studienauftrag SIA 143, Wettbewerb SIA 142, etc.
- Beizug interdisziplinärer Planungsteams: Architektur / Städtebau, Landschaftsarchitektur, Verkehrsplanung, Raumplanung, integrale Gebäudetechnik und Experten für graue Energie etc.
- Gute Qualität in Städtebau, Architektur und Freiraum, d.h. bei Gebäuden und Umgebung sowie Erschliessung und Mobilität
- Einbezug und Partizipation der Nachbarschaft / Bevölkerung / Anspruchsgruppen (Stakeholder Management)

5. Nutzungskonzept

- Nutzungsanordnung und –mix (Arbeiten / Wohnen / weitere)
- Ggf. Anteil gemeinnütziger Wohnungen
- Erdgeschoss- und Freiraumnutzung
- Ggf. öffentliche Nutzungen

6. Darstellung und Unterlagen (gemäss Art. 7 Reglement Stadtbildkommission Wil¹)

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

7. Umwelt

- Vgl. Merkblatt Anhang 2: Umwelt / Energie / Nachhaltigkeit / Klima
- Umweltverträglichkeit
- Gute Qualität bezüglich Nachhaltigkeit in Erstellung und Betrieb, u.a. Energiestandard, Materialisierung, Heizsystem:
 - 100% erneuerbare Energieversorgung bei Strom und Wärme
 - Gebäudestandards / -zertifikate je nach Areal-/Gebäudetyp
- Klimaanpassungsmassnahmen: Beschattung, Dach- und Fassadenbegrünung etc.
- Retention Meteorwasser, unversiegelte Flächen, Ausgleichsmassnahmen für versiegelte Flächen
- Gewässer-/Hochwasserschutz
- Freiraumplanung
- Lärm
- Ggf. Altlasten

8. Mobilität / Erschliessung

- Vgl. Merkblatt Anhang 3: Mobilität / Erschliessung
- **Empfehlung: Beizug Verkehrsplanung**
- Nachhaltige Mobilität bei Umnutzungen / Neubauten
- Erforderliche Unterlagen:
 - Mobilitätskonzept
 - Erschliessungsprojekt
- Spätestens mit Baueingabe: Konzept Verkehrsführung während der gesamten Bauzeit

9. Sondernutzungsplanung (gemäss Art. 23 ff. PBG und Art. 9 f. BauR)

- Vgl. Merkblatt Anhang 4: Sondernutzungsplanung

Es wird ausdrücklich auf die Anhänge verwiesen:

- Anhang 1: Rechtliche Grundlagen, Normen, Konzepte
- Anhang 2: Umwelt / Energie / Nachhaltigkeit / Klima
- Anhang 3: Mobilität / Erschliessung
- Anhang 4: Sondernutzungsplanung

¹ https://www.stadtwil.ch/docn/2383148/Reglement_der_Stadtbildkommission_Wil_DEFINITIV_zur_Unterschrift.pdf

Arealentwicklung – Merkblatt

Anhang 1: Rechtliche Grundlagen, Normen, Konzepte (nicht abschliessend)

BUV / 22.06.2022

A1.1 Bund

- Eidg. Raumplanungsgesetz (RPG), 2019²
- Eidg. Raumplanungsverordnung (RPV), 2021³
- Eidg. Umweltschutzgesetz (USG), 2022⁴
- Eidg. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV), 2016⁵
- Weitere projektrelevante Gesetze und Verordnungen des Bundes

A1.2 Kanton

- Planungs- und Baugesetz (PBG), Kanton St. Gallen, 2020⁶
- Verordnung zum Planungs- und Baugesetz, Kanton St. Gallen, 2021⁷
- Baugesetz (BauG), Kanton St. Gallen, 1972 (Zonen- und Bauvorschriften gemäss Übergangsbestimmungen im PBG)⁸
- Kantonales Strassengesetz (StrG), St. Gallen, 2021⁹
- Kantonaler Richtplan, Kanton St. Gallen, 2021¹⁰
- Gesamtverkehrsstrategie Kanton St. Gallen, 2017¹¹
- Für zukünftiges Bevölkerungs- bzw. Verkehrswachstum gemäss kantonalem Richtplan 2017: Zielgrösse Modalsplitt Fuss-/ Veloverkehr 40-50 %, öV (Bahn und Bus) 30-40 %, MIV 10-20 %
- St.Galler Energiekonzept 2021–2030, Kanton St. Gallen, 2020¹²

A1.3 Gemeinde

- Zonenplan Wil, 1992 und rechtskräftige Teilzonenpläne¹³
- Zonenplan Bronschhofen-Rossrüti-Maugwil, 2012¹⁴
- Baureglement (BauR), 2021 (mit Ausnahme der nicht genehmigten Artikel 12, 13, 14, 15, 17 (W2a+W2b), 22, 23, 24, 28, 29)¹⁵ Baureglement Wil (BauR-W), 1992 (bleibt teilweise

² https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de

³ <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2000/310/de>

⁴ https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1984/1122_1122_1122/de

⁵ https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1988/1931_1931_1931/de

⁶ https://www.gesetzessammlung.sg.ch/app/de/texts_of_law/731.1

⁷ https://www.gesetzessammlung.sg.ch/app/de/texts_of_law/731.11/versions/2435

⁸ https://www.gesetzessammlung.sg.ch/app/de/texts_of_law/731.1/versions/2999

⁹ https://www.gesetzessammlung.sg.ch/app/de/texts_of_law/732.1/versions/3227

¹⁰ <https://www.sg.ch/bauen/raumentwicklung/kantonaleplanung/richtplanung.html>

¹¹ <https://www.sg.ch/verkehr/oeffentlicher-verkehr/strategien-und-programme/gesamtverkehrsstrategie.html>

¹² <https://www.sg.ch/umwelt-natur/energie/Energiekonzept.html>

¹³ Aktueller Stand: www.geoportal.ch

¹⁴ Aktueller Stand: www.geoportal.ch

¹⁵ <https://www.stadtwil.ch/gesetzessammlung/sammlung/958678>

anwendbar: Zonenvorschriften A, K, W1, G sowie die Vorschriften bezüglich Natur- und Heimatschutz)¹⁶

- Baureglement Bronschhofen (BauR-B), 2012 (bleibt teilweise anwendbar: Zonenvorschriften K, G)¹⁷
- Redaktionelle Zusammenfassung der rechtskräftigen Bestandteile aller drei Baureglemente.¹⁸
- Kommunalen Schutzplan, Wil, 1992 und Bronschhofen, 1994¹⁹
- Kommunale Schutzverordnung, Bronschhofen, 1994²⁰
- Kommunalen Richtplan, Wil 2010 und Bronschhofen 2011²¹

A1.4 Normen und Empfehlungen

- VSS-Normen²²
- Fussverkehr Schweiz²³

A1.5 Konzepte Stadt und Region

- Kommunalen Klimaschutz, Stadt Wil, 2022²⁴
- Stadtentwicklungskonzept Wil, 2008²⁵
- Hochhausstudie Wil, 2013²⁶
- Velostrategie Wil, 2016²⁷
- ÖV-Strategie Wil 2030/2035, 2017²⁸
- Buskonzept Wil 2021, 2018²⁹
- Strategie Strasse, 2016³⁰
- Agglomerationsprogramm 4. Generation, 2021, Bericht³¹ und Massnahmen³²
- Städtisches Naturförderprogramm³³

A1.6 Ggf. anzupassende kommunale / kantonale Planungsinstrumente (Federführung Stadt)

- Teilstrassenplan
- Plan kommunale Fuss-, Wander-, Radwege
- Ev. kommunalen Richtplan
- Städtische Freiraumstrategie
- Ev. Antrag kantonalen Richtplaneintrag (kantonal)

¹⁶ https://www.stadtwil.ch/docn/3000103/Baureglement1992_GeltendeBestimmungen.pdf

¹⁷ https://www.stadtwil.ch/docn/3000106/Baureglement2012_GeltendeBestimmungen.pdf

¹⁸ https://www.stadtwil.ch/docn/2977508/BaureglementPraxis_Zusammenfuhrung3BauR_SR10.02.2021.pdf

¹⁹ <https://www.geoportal.ch/wil/map/343?y=2721264.00&x=1258944.00&scale=5000&rotation=0>

²⁰ https://www.stadtwil.ch/docn/2491688/Schutzverordnung_mit_Anhang_Bronschhofen.pdf

²¹ <https://www.geoportal.ch/wil/map/2023?y=2721264.00&x=1258944.00&scale=5000&rotation=0>

²² <https://www.vss.ch/de/normierung-und-forschung/normen-in-vernehmlassung>

²³ <https://fussverkehr.ch/publikation/studien-und-berichte/?loaded=1>

²⁴ https://www.stadtwil.ch/docn/3291853/021_Beilage_Projektabschlussbericht_Kommunaler_Klimaschutz.pdf

²⁵ <https://www.stadtwil.ch/docn/1364716/Stadtentwicklungskonzept.pdf>

²⁶ https://www.stadtwil.ch/docn/1027858/Hochhausstudie_Bericht.pdf

²⁷ https://www.stadtwil.ch/docn/1289361/Velostrategie_Bericht_mit_Plaenen.pdf

²⁸ https://www.stadtwil.ch/docn/1555216/OeV-Strategie_Schlussbericht.pdf

²⁹ https://www.stadtwil.ch/docn/3360911/Buskonzept_Wil_2021.pdf

³⁰ https://www.stadtwil.ch/docn/1645178/Strategie_Strasse.pdf

³¹ https://www.regio-wil.ch/download/2021-03/2021_03_15_Bericht_AP4%20Teil%201_FINAL.pdf

³² https://www.regio-wil.ch/download/2021-03/2021_03_15_Massnahmenband_AP4%20Teil%202_FINAL.pdf

³³ <https://www.stadtwil.ch/politbusiness/1349419>

Arealentwicklung – Merkblatt

Anhang 2: Umwelt / Energie / Nachhaltigkeit / Klima

BUV / 22.06.2022

A2.1 Energieversorgung und Bauweise

- 100% erneuerbare Energieversorgung aus der Schweiz und ohne Treibhausgas-Emissionen vor Ort
- Energiestandards / Gebäudezertifikate:
 - Areal-Baustandard (Neubau und ev. auch Transformation des Bestands): Entweder Zertifizierungs-Label «2000-Watt-Areal»³⁴ oder «SNBS-Areal»³⁵
 - Einzelneubauten: MINERGIE®-A- oder -P-Standard mit ordentlicher Zertifizierung sowie ECO-Anforderung oder Nachweis nach SIA Merkblatt 2040 mit externem QS
 - Gesamterneuerungen von Bestandsgebäuden: Standard MINERGIE® für Neubauten (1. Priorität) oder für Modernisierungen (2. Priorität) sowie die ECO-Anforderungen oder Nachweis nach SIA Merkblatt 2040 mit externem QS. Lockerung der Vorgaben zu Komfortlüftungen möglich.

A2.2 Freiraum und Klimaanpassung

- Gemäss städtischem Naturförderprogramm³⁶
- Dachbegrünung
- Standortgerechte einheimische Bepflanzung

A2.3 Mobilität

- Mobilitätskonzept (siehe Anhang 3)
- Mobilitätsberatung³⁷

³⁴ <https://www.2000watt.swiss/>

³⁵ <https://www.nnbs.ch/standard-snbs-hochbau>

³⁶ <https://www.stadtwil.ch/politbusiness/1349419>

³⁷ <https://cleo.ch/beratung/impulsberatung-unternehmen/>

Arealentwicklung – Merkblatt

Anhang 3: Mobilität / Erschliessung

BUV / 22.06.2022

Als integrierender Bestandteil von Arealentwicklung / Sondernutzungsplan sind einzureichen:

A3.1 Erschliessungs- und Mobilitätskonzept (Arealentwicklung)

- Inhalt Mobilitätskonzept
 - Standortanalyse inkl. Modalsplit
 - Definition von Mobilitätszielen inkl. Modalsplit
 - Erschliessung für verschiedene Verkehrsarten (Nachweis feinmaschiges Fuss- / Velowege-
netz im Planungsperimeter, Anbindung ans städtische Netz)
 - Herleitung Gesamtbedarf und Ausstattung Abstellplätze (Auto, Motorrad, Velo), ausge-
hend von Baureglement und VSS-Normen, Reduktionsfaktoren³⁸ sowie kantonalen Merk-
blättern³⁹
 - Definition der Qualität der Abstellplätze (insbesondere der Veloabstellplätze), u.a. gemäss
Handbuch Veloparkierung⁴⁰
 - Mobilitätsmassnahmen, z.B. Carsharing-Parkplätze, Ladestationen, Velowerkstatt, Vorkeh-
rungen, die eine einfache Installation von individuell abrechenbaren Elektroanschlüssen in
Parkierungsanlagen ermöglichen, etc.
 - Erläuterung Monitoring und Wirkungskontrolle der Ziele und Mobilitätsmassnahmen
- Erschliessung unter Beizug folgender Abteilungen (**Triage Stadt Wil**):
 - via Gemeindestrasse: städtische Abteilung Tiefbau
 - via Kantonsstrasse: Kantonales Tiefbauamt

A3.2 Erschliessungsprojekt (Sondernutzungsplanung)

- Als Grundlage für den Teilstrassenplan und Teilplan (Fuss-, Wander-, Radwege Gemeinde⁴¹):
- Projektierung aller klassierten Strassen und Wege
- Darstellung:
 - Technischer Bericht
 - Kostenvoranschlag +/-10 %
 - Situationsplan M 1:500 oder M 1:200
 - Signalisations- und Markierungsplan M 1:200
 - Normal-, Längs- und Querprofile M 1:100
 - Landerwerbs- und Enteignungsplan
 - Landerwerbs- und Enteignungsverzeichnis

³⁸ Reduktionsfaktoren auf Basis öV, Erschliessung LV, Mobilitätsmassnahmen, PP-Angebot in Umgebung, etc.

³⁹ https://www.sg.ch/content/dam/sgch/fuss--und-veloverkehr/01_Wohnen%20StGallen-klein-150210.pdf

⁴⁰ https://www.astra.admin.ch/dam/astra/de/dokumente/langsamverkehr/lv_v07_veloparkierung-handbuch2008.pdf.download.pdf/lv_v07_veloparkierung-handbuch2008.pdf

⁴¹ <https://www.geoportal.ch/wil/map/119?y=2721264.00&x=1258944.00&scale=5000&rotation=0>

Arealentwicklung – Merkblatt

Anhang 4: Sondernutzungsplanung

BUV / 22.06.2022

Vgl. Ablaufschema des Kantons St. Gallen, Nov. 2018⁴²

A4.1 Darstellung (gemäss Art. 23 ff. PBG und Art. 9 f. BauR)

- Sondernutzungsplan, i.d.R. M 1:500
- Sonderbauvorschriften
- Planungsbericht
- Richtprojekt M 1:200 (Situation, Grundrisse inkl. Umgebung, Schnitte, Fassaden, Modell, etc.)
- Mitwirkungskonzept

⁴² https://www.sg.ch/recht/planungs-bau-umweltrecht/Planungs_und_Baugesetz/Checklisten_Ablaeufe_Formulare/jcr_content/Par/sgch_downloadlist/DownloadListPar/sgch_download_1981221761.ocFile/Ablaufschema_Sondernutzungsplan_Schutzverordnung_Nov_2018.pdf