

21. Februar 2023

## **Erschliessung / Mobilität – Merkblatt in Ergänzung zum Merkblatt Arealentwicklung vom 21. Februar 2023**

Vom Stadtrat genehmigt am 21. Februar 2023

### **1 Anwendungsbereich und Zielpublikum, Beratung**

Für Arealentwicklungen, die von der Regelbauweise abweichen, sowie für Sondernutzungsplanungen gelten Anforderungen für die Mobilität sowie die Erschliessung, welche das vorliegende Merkblatt in Ergänzung zum [Merkblatt Arealentwicklung](#) vom 21. Februar 2023 im Sinne einer Planungshilfe beschreibt. Es richtet sich an:

- Eigentümerschaften
- Investoren
- Planungsfachleute

Gerne können Sie uns für ein Beratungsgespräch kontaktieren:

Departement Bau, Umwelt und Verkehr BUV, Stadtplanung

Hauptstrasse 20, 9552 Bronschhofen

071 914 47 21, [stadtplanung@stadtwil.ch](mailto:stadtplanung@stadtwil.ch)

### **2 Integrierende Bestandteile von Arealentwicklungen / Sondernutzungsplanungen**

Die verkehrlichen Auswirkungen der Strukturveränderung gehen über den Planungsperimeter hinaus und müssen ab Stufe Richtprojekt durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer geklärt und mit der Stadt plausibilisiert werden. Als integrierender Bestandteil von Arealentwicklungen bzw. Sondernutzungsplanungen sind deshalb ein Erschliessungs- und Mobilitätskonzept sowie ein Erschliessungsprojekt einzureichen:

#### **2.1 Erschliessungs- und Mobilitätskonzept (Arealentwicklung)**

Das Mobilitätskonzept soll darlegen, wie der durch die Arealentwicklung / das Bauvorhaben erzeugte Verkehr (Quell-Ziel-Verkehr) auf die bestehenden und künftigen Kapazitäten des übergeordneten Strassennetzes, der Parkplätze, des ÖV sowie des Angebots für den Fuss- und Veloverkehr abgestimmt wird, um Kapazitätsengpässe zu vermeiden (oder zumindest nicht zu verschärfen). Mit den Massnahmen des Mobilitätskonzepts wird somit ein situativ abgestimmtes Verkehrsverhalten (Fahrtenanzahl, Modalsplit etc.) angestrebt.

Ein Erschliessungs-/Mobilitätskonzept macht Aussagen zu:

- Standortanalyse inkl. Modalsplit

- Definition von Mobilitätszielen inkl. Modalsplit
- Erschliessung für verschiedene Verkehrsarten inkl. Nachweis feinmaschiges Fuss- / Velowegenetz im Planungssperimeter, Anbindung ans städtische Netz
- Herleitung Gesamtbedarf, Lage, Ausstattung Abstellplätze (Auto, Motorrad, Velo, vgl. Kap. 4)
- Definition der Qualität der Abstellplätze (insbesondere der Veloabstellplätze), u.a. gemäss Handbuch Veloparkierung<sup>1</sup>
- Mobilitätsmassnahmen, z.B. Carsharingangebot, Ladestationen, Velowerkstatt, 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

## 2.2 Erschliessungsprojekt (Sondernutzungsplanung)

- Als Grundlage für den Teilstrassenplan und Teilplan (Fuss-, Wander-, Radwege Gemeinde<sup>2</sup>):
- Projektierung aller klassierten Strassen und Wege (Stufe SIA-Phase 32/33: Bau-/Auflageprojekt)
- Darstellung:
  - Technischer Bericht
  - Kostenvoranschlag +/-10 %
  - Übersichtsplan je nach Projekt M 1:10'000 bis 1:25'000
  - Situationsplan M 1:200 oder 1:100 (inklusive Strassenentwässerung und Beleuchtung)
  - Signalisations- und Markierungsplan M 1:200 oder 1:100
  - Querprofile M 1:100 oder 1:50
  - Normalprofile M 1:50
  - Landerwerbs- und Enteignungsplan M 1:200 oder 1:100
  - Landerwerbs- und Enteignungsverzeichnis

---

<sup>1</sup>[https://www.astra.admin.ch/dam/astra/de/dokumente/langsamverkehr/lv\\_v07\\_veloparkierung-handbuch2008.pdf.download.pdf/lv\\_v07\\_veloparkierung-handbuch2008.pdf](https://www.astra.admin.ch/dam/astra/de/dokumente/langsamverkehr/lv_v07_veloparkierung-handbuch2008.pdf.download.pdf/lv_v07_veloparkierung-handbuch2008.pdf)

<sup>2</sup> <https://www.geoportal.ch/wil/map/119?y=2721264.00&x=1258944.00&scale=5000&rotation=0>

### 3 Angebotsbemessung und Vorgaben zur Lage und Ausgestaltung von Fahrzeugabstellplätzen

#### 3.1 Bemessungsbasis «Grundangebot Fahrzeugabstellplätze»

Zur Bemessung des Grundangebots von Fahrzeugabstellplätzen ist bei Arealüberbauungen bzw. Sondernutzungsplänen nachfolgende Tabelle massgebend:

Fz.-Typ	Nutzung	Bezugseinheit Bewohnende / Beschäftigte		Besuchende / Kund:innen	
		PP/VP	pro	PP/VP	pro
Personenwagen	<b>Wohnen:</b>				
	Mehrfamilienhäuser	1	Whg. oder 100 m <sup>2</sup> aGF	10 % der Bewohner-PP	
	Einfamilienhäuser	2	Haus	–	–
	<b>Verkauf:</b>				
	kundenintensiv	1	150 m <sup>2</sup> VF	1	30 m <sup>2</sup> VF
	übrige	1	200 m <sup>2</sup> VF	1	70 m <sup>2</sup> VF
	<b>Dienstleistung:</b>				
	kundenintensiv	1	80 m <sup>2</sup> aGF	1	100 m <sup>2</sup> aGF
	übrige	1	80 m <sup>2</sup> aGF	1	300 m <sup>2</sup> aGF
	<b>Gewerbe und Industrie:</b>	1	150 m <sup>2</sup> aGF	1	750 m <sup>2</sup> aGF
	<b>Gastbetrieb:</b>				
	Restaurant, Café	1	40 Sitzplätze	1	6 Sitzplätze
	Hotel	1	7 Zimmer	1	2 Zimmer
	<b>Spezialnutzungen:</b>	Verweis auf die VSS-Normen			
<b>IV-PP</b>	<p>Ab 50 PP ist pro 50 PP ein PP für mobilitätseingeschränkte Personen an verkehrsgünstiger Lage bereitzustellen.</p> <p>Bei Wohnungen, welche auf Menschen mit Behinderung ausgerichtet sind, ist eine angemessene Anzahl solcher Parkfelder für die Bewohnenden vorzusehen.</p> <p>Erfordert es die Nutzungsart, namentlich bei Bauten mit Publikumsverkehr, so muss auch bei einer geringeren Parkfelderzahl ein Parkfeld für behinderte Personen erstellt werden.</p>				
<b>Motorräder/ Roller</b>	Für Motorräder und Roller sind ausreichend Abstellplätze bereit zu stellen. Die Anzahl darf einen Zehntel der für Personenwagen minimal erforderlichen Parkfelder nicht unterschreiten.				
<b>Veloparkierung</b>	Als Bemessungsvorgabe gelten die kantonalen Merkblätter zur Bereitstellung einer nutzerspezifischen Veloparkierung <a href="https://www.sg.ch/bauen/tiefbau/fuss--und-veloverkehr.html">https://www.sg.ch/bauen/tiefbau/fuss--und-veloverkehr.html</a> .				
<b>Spezialfahrzeuge</b>	Bei speziellen Nutzungen (z.B. Alters- und Pflegeheime) sind für spezifische Fahrzeuge (z.B. Seniorenmobile, Kinderanhänger etc.) ausreichende Abstellmöglichkeiten an attraktiver Lage bereitzustellen.				

Abb. 01 Tabelle Bemessung «Grundangebot Fahrzeugabstellplätze»

**Anrechenbare Geschossfläche aGF:** Die anrechenbare Geschossfläche setzt sich aus Hauptnutzflächen, Nebennutzflächen, Verkehrsflächen und Konstruktionsflächen zusammen. Aussenwände sind gemäss aktueller Praxis bei der Berechnung nicht zu berücksichtigen.

**Verkaufsfläche VF:** Als Verkaufsfläche werden die den Kund:innen zugänglichen Flächen inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume, Lager bezeichnet.

Die jeweiligen Spezifizierungen bezüglich der Unterscheidung «kundenintensiv» und «übrige» ist in der VSS-Norm geregelt.

## **4 Anforderungen an die Parkierung**

### **4.1 Autoarme Nutzungen:**

Für autoarme Nutzungen besteht die Möglichkeit, die Eigentümerschaft ganz oder teilweise von der Herstellungsverpflichtung für Fahrzeugabstellplätze zu befreien. Voraussetzung hierfür ist der Nachweis eines reduzierten Bedarfs sowie die Sicherstellung eines dauerhaften Controllings im Mobilitätskonzept. Das Mobilitätskonzept ist als generelle Verpflichtung bei allen autoarmen Nutzungen vor Baubeginn als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Die Inhalte eines Mobilitätskonzeptes für autoarme Nutzungen lassen sich anhand folgender Beurteilungskriterien ableiten:

- Beantragte Reduktion des Minimalbedarfs
- Analyse der konkreten Erschliessung der Liegenschaft bzw. der Siedlung
- Zielsetzung
- Vorgesehene Massnahmen
- Erfahrungswerte Autobesitz und Parkplatz-Nachfrage
- Rückfallebene
- Controlling (Wirkungskontrolle und Berichterstattung)

### **4.2 Carsharing**

Für Bewohnende und Beschäftigte soll ein Angebot für Carsharing in naher Umgebung (Fussdistanz 300 m) angeboten werden. Jeder Carsharing-Standplatz ersetzt vier herkömmliche Parkfelder.

### **4.3 Besondere Verhältnisse**

Bei besonderen örtlichen Verhältnissen oder bei speziellen Nutzungen (z.B. Alterswohnen) sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung (z.B. Detailhandel und Wohnen zu verschiedenen Tageszeiten) von Abstellplätzen kann von der vorgeschriebene Abstellplatzzahl abgewichen oder eine etappenweise Realisierung bewilligt werden.

### **4.4 Parkplatzangebot für die Bewohnerschaft und Besuchende; Lage und Ausgestaltung**

Personenwagenabstellplätze für Bewohnerschaft, Beschäftigte und Besucher sind in einer Tiefgarage oder Einstellhalle zu integrieren. Vereinzelte oberirdische Abstellplätze für die Kundschaft und Besuchenden sind, sofern aus der Nutzung begründet, bewilligungsfähig. Sofern aus hydrogeologischer und bodenmechanischer Sicht unbedenklich, ist ein wasserdurchlässiger Belag zu verwenden.

Es besteht die Pflicht, in zentralen Parkierungsanlagen optionale Energiebezugsoptionen (z.B. Elektroanschlüsse) gemäss dem aktuellen Stand der Technik zu gewährleisten.

#### 4.5 Massgeblicher Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge unter Berücksichtigung der Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr

Ein vielseitiges Mobilitätsangebot ermöglicht eine Nutzungsflexibilität, die auch bei der Bereitstellung von Fahrzeugabstellplätzen zu beachten ist. Mit der Basiskarte «ÖV Güteklassen und Haltestellen CH» im kantonalen Geoportal<sup>3</sup> wird die Angebotsbemessung von Personenwagenabstellplätzen mit einer verbindlichen und dynamischen Referenz je nach Ausbaustandard des öffentlichen Nahverkehrs angepasst. Die vier Klassen A bis D definieren sich über die Erschliessungsgunst durch den öffentlichen Verkehr. Gebiete, die einer Bauzone zugewiesen, jedoch unzureichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind, werden der Kategorie «übriges Gemeindegebiet» zugewiesen.

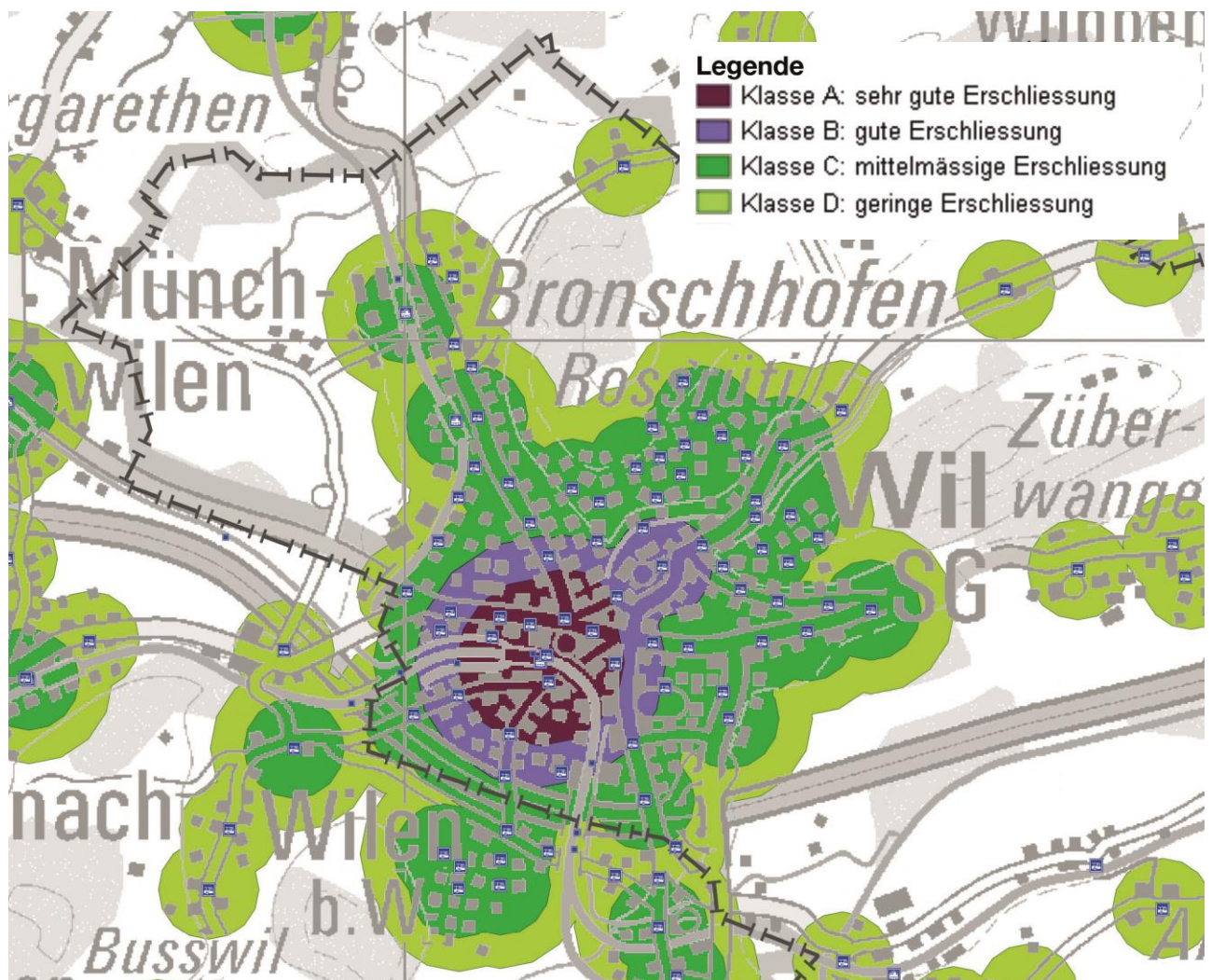


Abb. 02 Basiskarte «ÖV Güteklassen und Haltestellen CH» im kantonalen Geoportal, Stand Fahrplanjahr 2022/23

<sup>3</sup> <https://www.geoportal.ch/ktsg/map/1015?y=2720554.48&x=1258242.56&scale=17500&rotation=0>



Für jede Nutzungsart (Bewohnende / Beschäftigte / Besuchende, Kundinnen und Kunden) wird anhand des ermittelten Grundangebots und eines spezifischen Handlungsspielraums die Angebotsausgestaltung für Fahrzeugabstellplätze bestimmt. Er ist basierend auf der nachfolgenden Tabelle zu bestimmen:

	Bewohnende			Kundinnen und Kunden Besuchende			Beschäftigte		
	mind.	bis	max.	mind.	bis	max.	mind.	bis	max.
Gebiet A	40 %	bis	60 %	25 %	bis	45 %	15 %	bis	30 %
Gebiet B	50 %	bis	80 %	35 %	bis	60 %	25 %	bis	45 %
Gebiet C	70 %	bis	100 %	50 %	bis	85 %	45 %	bis	70 %
Gebiet D;	85 %	bis	110 %	70 %	bis	100 %	60 %	bis	95 %
übriges Gemeindegebiet	100 %	bis	120 %	90 %	bis	110 %	90 %	bis	110%

Abb. 03 Tabelle Bemessung «massgeblicher Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeugabstellplätze»

Die Reduktionsfaktoren sind je Parzelle einheitlich anzuwenden. Bei Grundstücken, welche in zwei Güteklassen liegen, ist die Güteklasse mit dem grösseren Flächenanteil für die Bestimmung der Fahrzeugabstellplätze massgebend. Ab einer Grundstücksfläche grösser 5'000 m<sup>2</sup> kann erfahrungsgemäss strukturell begründet und in Absprache mit der städtischen Bewilligungsbehörde auch eine zweiteilige Zuweisung der Güteklassen vorgenommen werden.

Bezüglich der Bereitstellung von Personenwagenabstellplätzen ist das Angebot im Sinne von SNBS-Zertifikat möglichst tief zu halten.

## 5 Rechtliche Grundlagen, Normen, Konzepte

Die [rechtlichen Grundlagen](#) von Bund, Kanton und Gemeinde sowie die gängigen Normen und Konzepte finden Sie auf der städtischen Webseite. Wir weisen darauf hin, dass diese Sammlung ohne Gewähr und nicht abschliessend ist.

## 6 Mobilitätsberatung

Sie wollen als Bauherrschaft oder Verwaltung einer Wohnsiedlung ein attraktives Mobilitätsangebot vor Ort schaffen? Die Broschüre [Mobilität in Wohnsiedlungen nachhaltig gestalten](#) informiert über planerische und organisatorische Massnahmen zum öffentlichen Verkehr, Veloverkehr, Fusswegenetz, Parkierung, Carsharing und Elektromobilität.

Gerne können Sie uns für ein Beratungsgespräch kontaktieren:

synergo Mobilität - Politik - Raum GmbH  
 Roberto de Tommasi: [detommasi@synergo.ch](mailto:detommasi@synergo.ch)  
 Tel.: +41 43 960 77 33