

21. Februar 2023

Arealentwicklung – Merkblatt Anforderungen an den Entwurfs- und Planungsprozess

Vom Stadtrat genehmigt am 21. Februar 2023

1. Anwendungsbereich und Zielpublikum, Beratung

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

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

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

- Vgl. Anhang 2: Sondernutzungsplanung

9. Erschliessung / Mobilität

- Vgl. separates [Merkblatt Erschliessung / Mobilität](#)

10. 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.

Es wird ausdrücklich auf die Anhänge verwiesen:

- Anhang 1: Umwelt / Energie / Nachhaltigkeit / Klima
- Anhang 2: Sondernutzungsplanung

¹ [https://www.stadtwil.ch/docn/2383148/Reglement der Stadtbildkommission Wil DEFINITIV zur Unterschrift.pdf](https://www.stadtwil.ch/docn/2383148/Reglement_der_Stadtbildkommission_Wil_DEFINITIV_zur_Unterschrift.pdf)

Arealentwicklung – Merkblatt

Anhang 1: Umwelt / Energie / Nachhaltigkeit / Klima

BUV / 21.02.2023

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»² oder «SNBS-Areal»³
 - 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 Naturförderprogramm⁴
- Dachbegrünung
- Standortgerechte einheimische Bepflanzung

A2.3 Mobilität

- Mobilitätskonzept (siehe [Merkblatt Erschliessung / Mobilität](#))
- Mobilitätsberatung⁵

² <https://www.2000watt.swiss/>

³ <https://www.nnbs.ch/standard-snbs-hochbau>

⁴ <https://www.stadtwil.ch/politbusiness/1349419>

⁵ <https://clemo.ch/beratung/impulsberatung-unternehmen/>

Arealentwicklung – Merkblatt

Anhang 2: Sondernutzungsplanung

BUV / 21.02.2023

Vgl. Ablaufschema des Kantons St. Gallen, Nov. 2018⁶

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

⁶ 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