

09. Juli 2020

Bau, Umwelt und Verkehr



Baudepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,  
Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

**A-Post**  
Departement Bau, Umwelt und Verkehr  
Hauptstrasse 20  
9552 Bronschhofen

Carmen Graf  
Kreisplanerin  
Baudepartement  
Amt für Raumentwicklung und Geoinformation  
Lämmlisbrunnenstrasse 54  
9001 St.Gallen  
T 058 229 31 13  
carmen.graf@sg.ch  
www.areg.sg.ch

St.Gallen, 8. Juli 2020

Gemeinde Wil  
Geschäft Nr. 20-1731  
**Vorprüfung Sondernutzungsplan Rosengarten**

Sehr geehrter Herr Kobler

Sie haben uns das erwähnte Geschäft mit folgenden Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung eingereicht:

- Sondernutzungsplan Rosengarten, M 1:500 vom 10. Februar 2020;
- Besondere Vorschriften zum Sondernutzungsplan vom 10. Februar 2020;
- Planungsbericht zum Sondernutzungsplan vom 10. Februar 2020;
- Beilagepläne zum Sondernutzungsplan vom 10. Februar 2020;
- Bericht Architektenkollegium Wil, März 2020;
- Div. Detailunterlagen.

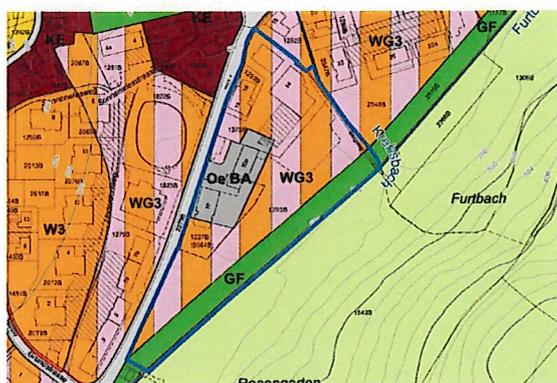
## 1 Mitberichte

Es liegen die Mitberichte folgender Amtsstellen vor:

- Amt für Soziales, Abteilung Alter (AfSO-Alter)
- Amt für Umwelt (AFU)
- Kantonspolizei – Verkehrstechnik (KAPO-VT)
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei (ANJF)
- Amt für Wasser und Energie, Abteilungen Wasserbau und Naturgefahren (AWE-WB/NG)
- Tiefbauamt, Strassenkreisinspektorat und Abteilung Mobilität und Planung (TBA-SI/MoP)
- Amt für Kultur, Abteilung Denkmalpflege (AfKU-D)

## 2 Vorhaben

Das Planungsgebiet befindet sich im Wiler Ortsteil Rossrüti und umfasst die Parzellen Nrn. 1227B, 1295B, 1375B und 1293B. Das Areal wird nordwestlich von der Konstanzerstrasse und nord- sowie südöstlich vom Chrebsbach begrenzt. Ein Teilbereich mit rund 2'600 m<sup>2</sup> ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA zugewiesen. Mehrheitlich befindet sich das Gebiet jedoch in der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG3, parallel zum Chrebsbach ist ein circa 16 m breiter Streifen der Grünzone Freihaltung GF zugewiesen.



Ausschnitt Geoportal vom 26. Mai 2020, Planungsperimeter bau umrandet.

Die Thurvita AG beabsichtigt das Areal als Wohnort für an Demenz erkrankte pflegebedürftige Personen zu entwickeln. Im Neubau sollen 86 demente Menschen in überschaubaren, familienähnlichen Wohngruppen untergebracht werden. Im Bestandesgebäude an der Konstanzerstrasse sind 6 bis 8 Seniorenwohnungen für Personen mit einem dementen Partner geplant.

Ebenfalls plant die Gebrüder Egli Maschinen AG eine Erweiterung ihres Betriebes. Damit sich beide Vorhaben abgestimmt entwickeln können, wurde ein Studienauftrag ausgeschrieben.

Für die Entwicklung des Areals werden diverse Bauten abgebrochen. Der Anbau des Altersheims Rosengarten sowie Bauten der Gebrüder Egli Maschinen AG werden zurückgebaut.

Nach Art. 2 der BVo bezweckt der Sondernutzungsplan:

- Eine, bezüglich ortsbaulicher und architektonischer Qualität, vorzügliche Überbauung des Areals.
- Die Sicherstellung einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung auf dem gesamten Areal und zusätzlich mit hoher Aufenthaltsqualität für Bewohner und Öffentlichkeit im Bereich des Alterszentrums.
- Die Regelung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung

*Zusammenhängende Planungen:*

Für die Projektentwicklung und langfristig geplante Nutzung ist es zweckmässig, die



Bauzone im Planungsperimeter komplett der WG3 zuzuweisen. Mit dem Teilzonenplan "Rosengarten" vom 16. Juni 2017 soll der Bereich der OeBA ebenfalls der WG3 zugewiesen werden.

Der Chrebsbach wird im Planungsgebiet in zwei Abschnitte eingeteilt. Für den Abschnitt 1, zwischen Konstanzerstrasse bis Bauzonenende, existiert der Sondernutzungsplan "Chrebsbach und Rossrütibach", Geschäftsnummer 19-6279. Dieser Sondernutzungsplan wurde mit unserer Stellungnahme vom 28. November 2018 bereits vorgeprüft und ist mit dem Hochwasserschutzprojekt "Wil, TP1, Krebsbach, Hugentobel – Furtbach" Geschäftsnummer 19-6079, koordiniert. Darin ist ein Gewässerraum mit 8.20 m bis 8.80 m Breite projektiert. Für den Abschnitt 2 gelten die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV).

Zudem existiert für die Konstanzerstrasse ein Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK.

Mit Blick auf das Genehmigungsverfahren nach Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) ergeben sich folgende Bemerkungen (Z: zwingende Änderung / Ergänzung; H: Hinweis / Empfehlung):

### 3 Raumplanerische Beurteilung

#### 3.1 Gesetzliche Grundlagen Sondernutzungsplan

*Hohe städtebauliche und architektonische Qualität*

a) Nach Art. 25 PBG kann der Sondernutzungsplan in Abweichung vom Rahmennutzungsplan eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zulassen. (H)

b) Zur Sicherung der geforderten Qualität wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Das Siegerprojekt "Am Chrebsbach" sowie das Vorprojekt der Gebrüder Egli Maschinen AG dienen als Grundlage für das wegleitende Richtprojekt des vorliegenden Sondernutzungsplanes. Dieser wurde durch das Architektenkollegium Wil begutachtet und gewürdigt. (H)

c) Das Geschäft wurde zudem von der kantonalen Fachkommission Städtebau beurteilt. Dabei lag der Fokus auf der Qualität des Verfahrens sowie der Umsetzung vom Resultat des Studienauftrags in den Sondernutzungsplan. (H)

d) Das Vorhaben wurde vorbildlich aufgeleitet und führt zu einem architektonisch hochstehenden Ergebnis im Sinne der Innenentwicklung und der Nachhaltigkeit. Potenzial lässt sich noch in der Freiraumgestaltung erkennen. (H)

e) Für die Weiterbearbeitung sind folgende Empfehlungen zu überprüfen: (Z)

- Pflanzung einer durchgehenden Baumreihe an der Konstanzerstrasse; damit würden beide Bereiche von einer besseren "Adresse" profitieren (vgl. Ziff. 3.5 b)
- Besucherparkplätze des Altersbereichs geometrisch und in der Gestaltung besser in die Freiraumgestaltung integrieren
- historisches Altersheim stärker in den Freiraum einbetten



- Der Übergang zwischen LKW-Zufahrt und neuem Demenzgebäude wirkt nicht aufeinander abgestimmt. Der Freiraumgestaltung könnte hier mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden (vgl. Ziff. 3.5 h)

#### *Einhaltung Zonenzweck*

f) Sondernutzungspläne dürfen keine materielle Änderung des Rahmennutzungsplans bewirken (Art. 23 Abs. 2 PBG). (H)

g) Der Planungsbericht führt die Abweichungen von der Regelbauweise auf. Die Wesentlichen Abweichungen sind: (H)

- Die Gebäudelänge wird beim Haus A bis zu 76 m überschritten.
- Die maximale Gebäudehöhe wird beim Haus bis zu 2.4 m erhöht.
- Der Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung.

h) Es liegen wesentliche Abweichungen gegenüber der Regelbauweise vor, die jedoch in verschiedenen Bereichen kompensiert werden. Von der vorgeschriebenen Anzahl der Vollgeschosse wird nicht abgewichen und die Grenzabstände werden grundsätzlich eingehalten. Die Ausnützungsziffer wird nicht überschritten, wenn davon ausgegangen wird, dass der Bonus für einen Anteil an Gewerbenutzung und die Mehrausnutzung für einen Sondernutzungsplan gewährleistet werden. Nach Einschätzung des AREG wird nicht vom Zonenzweck abgewichen. (H)

### 3.2 Plandarstellung / Titelblatt / Legende

a) Die graue "Grundfläche bestehende Baute" bezeichnet das Gebäude Assek. Nr. 1901B der Gebrüder Egli Maschinen AG. U.E. ist dieser Legendeneitrag unter den Festlegungen zu streichen, weil das Gebäude besteht, daran nichts verändert werden soll und eine Entsprechung in der Legende unter den Hinweisen bereits vorhanden ist. (H)

b) Unter den Festlegungen ist die "GbH" als max. Gesamthöhe aufgelistet, anstatt Gebäudehöhe. (H)

c) Die "Gesamthöhe" ist ein Begriff aus dem PBG und existiert im 'alten' Baugesetz (a-BauG) und Baureglement nicht. Plan und Legende sind zu überarbeiten (vgl. Ziff. 3.3 f). (Z)

d) Das graue Dreieck "Hauszugang" ist unter den Hinweisen aufgeführt. Er bezieht sich auf das bestehende Gebäude Assek. Nr. 1901B sowie diverse Neubauten / Erweiterungen. Daher sollte u.E. das graue Dreieck "Hauszugang" unter den Festlegungen geführt werden (allenfalls kann für das bestehende Gebäude ein zusätzliches Dreieck mit einer neuen Farbe unter den Hinweisen eingezeichnet werden). (H)

### 3.3 Besondere Vorschriften BVo

a) Art. 1 Abs. 1: Neben dem PBG und dem BauR sind auch die Vorschriften des aBauG anzuwenden. (H)

b) Art. 1 Abs. 3: Die Projektdokumentation ist wegleitend. Gemäss Art. 17 Abs. 1 hat sich die architektonische Gestaltung nach der Projektdokumentation zu richten. Wir sehen



darin eine Differenz. U.E. ist die Verbindlichkeit der Projektdokumentation in den BVo zu erhöhen (v.a. für den Aussenraum) oder es sind in Art. 2 Abs. 1 präzisere Vorschriften betreffend Sicherung der ortsbaulichen und architektonischen Qualität zu erlassen. (Z)

c) Art. 2: Die Absätze sind zu nummerieren. (H)

d) Art. 5 Abs. 2: Wir empfehlen eine positive Formulierung, bspw.: In der Sammelgarage sind Vorbereitungen für eine kostengünstige Nachrüstung der Autoabstellplätze mit Stromanschlüssen zur Betankung von Elektrofahrzeugen (Ladestationen) zu treffen. Die dafür notwendige Hauptzuleitung ist entsprechend zu dimensionieren. (H)

e) Art. 5 Abs. 4 und 5: Die Vorschrift ist doppelt aufgeführt. (H)

f) Art. 9 Abs. 1: Die "Gesamthöhe" ist ein Begriff aus dem PBG und existiert im aBauG und BauR nicht. Die Vorschrift ist zu überarbeiten. (Z)

g) Art. 9 Abs. 3: Innerhalb oder ausserhalb der Hauptbauten? Die Vorschrift ist zu präzisieren. (Z)

h) Art. 10 Abs. 1: Die Gesamthöhe ist zu streichen und der Artikel ist zu überarbeiten. (Z)

i) Art. 10 Abs. 2: U.E. ist die Vorschrift unpräzise formuliert. Wir empfehlen die Formulierung: "**im untergeordneten Masse**" einzufügen. (H)

j) Art. 14 Abs. 1: Die Gesamthöhe ist zu streichen (PBG-Mass) und die Vorschrift zu überarbeiten. (Z)

k) Art. 16: Ergänzen mit entsprechenden Artikel aus dem BauR (Mehrausnutzung). (Z)

l) Art. 17 Abs. 1: Vgl. Anmerkung unter Ziff. 3.3 b. (Z)

m) Art. 17 Abs. 2: Die Ausführung der Überbauung ist zudem durch das Architektenkollegium Wil und die Fachkommission Städtebau zu beurteilen. Die Vorschrift ist entsprechend zu ergänzen. Sie ist zudem im Art. 18 aufzunehmen. Es gibt **einen** Sondernutzungsplan über beide Vorhaben und keine Differenzierung in der Beurteilung der architektonischen Qualität. (Z)

Wir haben festgestellt, dass die Planungen der Gebrüder Egli Maschinen AG betreffend Qualität nicht mit den Planungen des Alterszentrums abgestimmt sind. So fehlt bspw. in den Beilagplänen der Gebrüder Egli Maschinen AG jegliche Aussage zur Umgebungsgestaltung. Selbst in der Plandarstellung wird zwischen den beiden Vorhaben unterschieden. So sind bspw. die Parkplätze im Bereich des Alterszentrums genau eingezeichnet, auf dem Gebiet der Gebrüder Egli Maschinen AG sind die Parkplätze lediglich als Symbol dargestellt. Wir verweisen auch auf die Stellungnahme der Fachkommission Städtebau; die beiden Vorhaben sind besser aufeinander abzustimmen und die entsprechenden Potentiale sind zu nutzen. (Z)



n) Art. 21 Abs. 1: Im Gesamtkonzept ist die Qualitätsanforderung entsprechend zu sichern. (Z)

o) Was ist ein 'qualitativer Umgebungsplan'? Die Vorschrift ist zu präzisieren. (Z)

p) Art. 21 Abs. 3: Die Plandarstellung des Sondernutzungsplanes unterscheidet sich stark vom Beilageplan Aussenraumgestaltung bzw. im Sondernutzungsplan sind deutlich weniger grüne Elemente. Der Sondernutzungsplan ist zu überarbeiten (vgl. Ziff. 3.5 p). (Z)

q) Art. 21 Abs. 4: Die beiden Masse sind durch: "... *mindestens 0.8 m* ... und .... *mindestens 1.5 m* ... zu ersetzen. Nur mit diesen Tiefen kann eine hinreichende Grundlage für ein nachhaltiges Wachstum der Bepflanzungen erreicht werden. (Z)

r) Art. 22 und Art. 25: Die Gestaltung der entsprechenden Bereiche hat zudem naturnah zu erfolgen. (Z)

s) Art. 27: Wir empfehlen die Umfriedung mit einer begleitenden Bepflanzung zu erstellen. (H)

t) Art. 31: U.E. sollte der Gebäudestandard 2019 für alle Neubauten gelten. (H)

### 3.4 Umweltschutzrecht

#### *Gewässerschutz*

a) Gemäss der Gewässerschutzkarte liegt das Plangebiet im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> und damit gemäss Art. 29 der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) in einem besonders gefährdeten Bereich. Auf Grund unserer Kenntnisse sind keine im öffentlichen Interesse liegenden Quell- oder Grundwasserfassungen unmittelbar betroffen. (H)

b) Gemäss Art. 32 Abs. 2 GSchV ist in den besonders gefährdeten Bereichen eine Bewilligung insbesondere erforderlich für:

- Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen;
- Grundwassernutzungen (einschliesslich Nutzungen zu Heiz- und Kühlzwecken);
- Freilegungen des Grundwasserspiegels;
- Bohrungen;
- Lageranlagen und Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten.

Die Zuständigkeiten für die Erteilung dieser Bewilligung sind in Art. 28 des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2) geregelt. Das Merkblatt AFU173 "Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten (Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>)" ist zu beachten. (Z)

#### *Lärmschutz*

c) Gemäss Art. 7 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) müssen die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden:

- als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und



- dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten.

d) Bei den geplanten Erweiterungen des Betriebes und des Altersheims handelt es sich um neue ortsfeste Anlagen, welche nicht zu Grenzwertüberschreitungen bei den angrenzenden lärmempfindlichen Räumen führen dürfen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise nach Lärmschutz-Verordnung (LSV) zum Schutz der Nachbarn vor Industrie- und Gewerbelärm zu erbringen. (H)

e) Das Plangebiet ist durch den Betrieb der Konstanzerstrasse lärmbelastet. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden aktualisierten detaillierten Nachweise nach Lärmschutz-Verordnung (LSV) zum Schutz gegen den Strassenverkehrslärm und nach der Norm SIA 181 "Schallschutz im Hochbau" für die Gebäudehülle zu erbringen. Die aktuellen Verkehrszahlen inkl. Anteil lauter Fahrzeuge und signalisierter Geschwindigkeit können bei Jeannette Madörin, TBA-MoP, T +41 58 229 04 26, angefragt werden. (H)

f) Mehr Informationen zum Bauen im lärmbelasteten Gebiet und zu den LSV-konformen Lärmschutzmassnahmen inklusive Merkblatt sind aufgeschaltet unter:  
<https://www.sg.ch/umwelt-natur/umwelt/Vollzugshilfsmittel/gemeindeaufgaben-beim-laermschutz/bauzonen-und-baubewilligungen-in-laermbelasteten-gebieten.html> (H)

g) Da die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können, ist Art. 32 Abs. 3 der besonderen Vorschriften zu streichen. Für Neubauten an dieser nicht zentralen Lage sind Ausnahmegewilligungen gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV nicht vorgesehen. Es sind sämtliche Massnahmen zu treffen, damit die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Zudem handelt es sich bei den Bewohnern des Alters- und Pflegeheims um Personen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis. Zum Beispiel könnten beim strassennahen Gebäude strassenseitig die weniger lärmempfindlichen Gewerberäume wie Büros angeordnet werden. (H)

#### *Kataster der belasteten Standorte*

h) Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte sind im fraglichen Gebiet keine Belastungen bekannt. Sollte wider Erwarten während Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (SR 814.600; abgekürzt VVEA) sicherzustellen. (H)

#### *Nichtionisierende Strahlung*

i) Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der nordwestlich des Plangebietes positionierten Sunrise Mobilfunkantenne SG599-2. Falls nach der Bewilligung einer Mobilfunkanlage in deren Nähe neue empfindliche Nutzungen entstehen, dann muss die Mobilfunkanlage auch an diesen neuen OMEN (Orte mit empfindlicher Nutzung) den Anlagegrenzwert einhalten. Sollte an den neuen OMEN der Anlagegrenzwert überschritten sein, so ist die Anlageinhaberin auf diesen Umstand hinzuweisen und eine Frist für die Anpassung der Anlage festzulegen. (H)



#### *Störfallvorsorge*

j) Keine Bemerkungen. (H)

#### *Bodenschutz*

k) Gemäss Hinweiskarte "Prüfgebiete Bodenverschiebungen" ist eventuell aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens Oberboden (Humus) entlang der Kantonsstrasse betroffen. Dieser Oberboden ist mit grosser Wahrscheinlichkeit bis 10 m ab Fahrbahnrand bis in eine Tiefe von 0.2 Metern mit Schadstoffen wie Blei (Pb), polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und anderen Stoffen belastet. Zu beachten sind die Informationen unter folgendem Link: (H)

<https://www.sg.ch/umwelt-natur/umwelt/boden/bodenschutzmassnahmen.html>

### 3.5 Weitere Erwägungen

#### *Abstimmung Siedlung und Verkehr*

Das kantonale Tiefbauamt nimmt wie folgend Stellung:

a) Der Sondernutzungsplan ist mit dem Strassenprojekt "BGK Konstanzerstrasse" zu koordinieren. (Z)

Kontaktperson: Remo Gähwiler, TBA Strassen und Kunstbauten, T +41 58 229 95 97

b) Die Bushaltestellen dürfen nicht innerhalb der Sichtzonen liegen. Die Erschliessung des Areals ist auf eine Zu- und Wegfahrt zu beschränken. (Z)  
Aufgrund der Sicht sollte daher auf die nördliche Zu- und Wegfahrt verzichtet werden (vgl. Ziff. 3.1 e: Bepflanzung Konstanzerstrasse). (H)

Kontaktperson: Christoph Speith, TBA-SI, T +41 58 229 27 57

c) Das ausführliche Mobilitätsmanagement der Firma Egli sowie die Bestrebungen, den erzeugten Verkehr möglichst mit dem Fuss-, Velo- und öffentlichem Verkehr aufzufangen, werden begrüsst. Für die Leistungsfähigkeit der Strasse ist der Mehrverkehr, d.h. die Differenz zwischen Projekt und Bestand massgebend. Im betrieblichen Mobilitätsmanagement wird der erzeugte Verkehr im IST-Zustand nachgewiesen. Davon sind einige Eckwerte durchschnittlicher Werktagsverkehr und durchschnittliche Verkehrsstärke in der abendspitzenstunde (DWV, ASP) in das Kapitel 3.7 des Planungsberichts zu übertragen, damit die Differenz ersichtlich ist. (Z)

d) Die Annahme von 10% der Fahrten in der ASP (vgl. S.16 des Planungsberichts) ist für den Gewereteil zu tief, da das Personal für mehr als 2/3 der Fahrten verantwortlich ist. Es ist anzunehmen, dass ein Grossteil davon in der ASP wegfährt. Üblicherweise liegt der Wert für eine Industrienutzung im Bereich 20-25%. Das Thema ist zu überarbeiten, als Grundlage können die entsprechenden VSS-Normen verwendet werden. (Z)

Kontaktperson: Mark Meeder, TBA-MoP, T +41 058 229 32 66



e) Hinweis für Baugesuch: Aus den Gesuchunterlagen geht nicht klar hervor, inwiefern neue Stützmauern den Strassenabstand von 4m (kantonsstrassenseitig) unterschreiten. Falls die neuen Stützmauern höher als 80 cm ausfallen sollten, muss diese strassenseitig schallabsorbierend verkleidet werden (Schallabsorption DLaNRD von mindestens 8 dB, hoch absorbierend). (Z)

Kontaktperson: Jeannette Madörin, TBA-MoP, T +41 58 229 04 26

f) Für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind eingangsnah und überdachte Veloabstellplätze zur Verfügung zu stellen. Auch eine gewisse Anzahl an Veloabstellplätzen für Besucherinnen und Besucher sollten möglichst eingangsnah zur Verfügung gestellt werden. (H)

g) Die Zufahrt zu diesen Veloabstellplätzen sollte möglichst gefahrenlos stattfinden können d.h. möglichst keine MIV-Parkmanöver im Bereich der Velozufahrt. Die Anzahl der Veloabstellplätze sind entsprechend den gängigen Normen zu planen. (H) Weiter hat die Fachstelle Fuss- und Veloverkehr Merkblätter zu Veloabstellplätzen vorliegen, welche im Internet abrufbar sind. (H)

Kontaktperson: Daniel Litscher, TBA Fachstelle Fuss- und Veloverkehr, T +41 58 229 31 75

Die Kantonspolizei, Abteilung Verkehrstechnik meldet:

h) Allfällige Fahrbeschränkungen müssen mittels Signalisationsplan aufgezeigt und verfügt werden. Fahr- und Fussverkehr zwischen Bewohner/Besucher der Thurvita und der Anlieferungen/Besucher Fa. Egli AG sind zu entflechten. Sichten auf dem Gelände und Fahrbeziehungen in die Kantonsstrasse müssen gegeben sein. (Z)

Kontaktperson: Kurt Schiess, KAPO-VT, T +41 58 229 46 53

#### *Strukturelle Bewegungsförderung*

Das Amt für Soziales, Abteilung Alter, hat den Sondernutzungsplan aufgrund der Thematik ebenfalls geprüft.

#### Planungsbericht

i) 4.1.7 Aussenraum, Abs. 2 ff.

"...standortgerechte Laubbäume lassen die Bewohnenden die Jahreszeiten erleben; ...Rasenfläche bietet Raum für unterschiedliche Nutzungen; ...die Pergola lädt zu gemeinschaftlichen Aktivitäten ein und sorgt für Schatten an heissen Tagen; frische Kräuter, Beerensträucher und Gemüse lassen sich in Hochbeten kultivieren und sind sowohl Aktivierungsmöglichkeiten, als auch Sinneserlebnisse; ...vereinzelt platzierte Trinkbrunnen bringen das Element Wasser in den Garten".

j) Hierbei handelt es sich um sehr gute Ansätze. Anmerkungen/Fragen für das Baugesuch: Sind verbindende Elemente der Flächen/Räume, bspw. mit dem eines "Bewegungsparcours" vorgesehen? Sind nebst der Barrierefreiheit die Themen Sicherheit (primär Handgriffe) vorhanden, sodass die Nutzung von einer Vielzahl Personen, auch mit körperlichen Einschränkungen, möglich ist? Sind Aspekte betr. dem Zugang für



unterschiedliche Zielgruppen berücksichtigt, bspw. Kinder, Jugendliche, junge Erwachsene, Erwachsene, Senioren und Menschen mit Behinderung? (H)

Besondere Vorschriften

k) Art. 2 Zweck, Punkt 2

Es wird von "Aufenthaltsqualität für Bewohner und Öffentlichkeit im Bereich des Alterszentrums" gesprochen. Da sich diese Vorschrift allein auf das Alterszentrum bezieht, ist eine Präzisierung der Aufenthaltsqualität mittels der Themen "Bewegung und Sozialraumorientierung" zu empfehlen. (H)

l) Art. 17 Architektonische Gestaltung Alterszentrum, Abs. 2

Bei einem Bauvorhaben für ältere und hochbetagte Menschen sollte neben der Architektur/dem Design v.a. der Funktionalität grosse Aufmerksamkeit geschenkt werden. Beispiele aus der Praxis: Bei einem Neubau wurden die Treppenaufgänge hinter Türen versteckt, sodass diese kaum zu finden/nutzen sind. Zu bestimmten Zeiten bilden sich vor den beiden Liftanlagen Warteschlangen, da der indirekte optische Hinweis auf die Treppennutzung fehlt. (H)

m) Art. 21 Aussenraumgestaltung, Abs. 5

"Die gemeinsam nutzbaren Aussenräume sind situations- und altersgerecht sowie barrierefrei zu gestalten". Eine Präzisierung dieser Vorschrift mit den Aspekten der strukturellen Bewegungsförderung ist zu empfehlen. (H)

n) Art. 22 Umgebungsbereich, Abs. 1

Es ist zweckmässig die Vorschrift um die Punkte "Bewegungs- und Begegnungsförderung" zu erweitern. (H)

Kontaktperson: Ingo Kratisch, AfSO-Alter, T. + 41 58 229 24 52

*o) Kulturobjekt Haus Rosengarten (H)*

Beim oben genannten Bauprojekt ist weder ein Schutzobjekt von nationaler oder kantonaler Bedeutung noch dessen Umgebung betroffen. Entsprechend ist keine Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erforderlich. (H)

Das heutige Haus Rosengarten ist als Kulturobjekt von lokaler Bedeutung geschützt. Die Denkmalpflege hat dessen denkmalpflegerische Aussenrenovation und den sorgfältig geplanten Erweiterungsbau von 2004 begleitet. In der heutigen Form bildet das Objekt (mit oder ohne Erweiterungsbau) einen wichtigen ortsbaulichen Akzent und Identifikationswert im Dorfbild.

Dass dem Sondernutzungsplan zugrunde gelegte Projekt beachtet den Wert des Kulturobjektes, wenngleich die rückwärtigen Neubauten volumetrisch recht wuchtig in Erscheinung treten. Die Hauptfassade des Altbaus orientiert sich aber ohnehin gegen die Strasse und bleibt damit für den Strassenraum bedeutend.

*Natur- und Landschaftsschutz*

p) Bei der im Rahmen des Sondernutzungsplanes vorgesehenen neuen Überbauungen handelt es sich um ein Vorhaben, für welches nach Art. 18b Abs. 2 des Natur- und Hei-



matschutzgesetzes (SR 451; abgekürzt NHG) eine Pflicht zur Leistung von ökologischen Ausgleichsflächen im Umfang von mind. 7% der Sondernutzungsplanfläche besteht (vgl. auch Art. 130 PBG, ökologischer Ausgleich). Diesbezüglich ist der Nachweis der entsprechenden Ausgleichsflächen nachzuliefern. Informationen zum ökologischen Ausgleich sind unter folgender Adresse aufgeschaltet: <https://www.sg.ch/umwelt-natur/natur-landschaft/oekologischer-ausgleich.html> (Z)

Kontaktperson: Erich Fischer, ANJF-Natur- und Landschaftsschutz, T + 41 58 229 43 44

#### *Naturgefahren*

q) Das Thema Naturgefahren ist korrekt behandelt. Auch wurde nachgewiesen, dass sich infolge des Vorhabens keine unzulässigen Gefahrenumlagerungen ergeben. (H)

r) Die konkreten Objektschutzmassnahmen (welche schon angedacht sind) sind im entsprechenden Baubewilligungsverfahren konkret festzulegen und umzusetzen, sofern sich zum Zeitpunkt der Baubewilligung keine wesentlichen Veränderungen infolge des Bachprojektes ergeben haben. Wir machen darauf aufmerksam, dass aber auch bei einer geringen Gefährdung, zumindest bei der Thurvita, Objektschutzmassnahmen nötig sind. Dies da es sich um sein sensibles Objekt handelt. (H)

Kontaktperson: Ralph Brändle, AWE-NG, T + 41 58 229 30 74

#### *Gewässerraum*

s) Beim Chrebsbach (Abschnitt 2) werden die Übergangsbestimmungen nach GSchV mit dem Sondernutzungsplan berücksichtigt. Beim Chrebsbach im Bereich zwischen Konstanzerstrasse bis Bauzonenende (Abschnitt 1) ist die Überbauung abgestimmt mit dem Sondernutzungsplan "Chrebsbach und Rossrütibach". Bis der Sondernutzungsplan "Chrebsbach und Rossrütibach" rechtskräftig ist, gelten auch im Abschnitt 1 die Übergangsbestimmungen der GSchV. (Z)

## **4 Verfahrenskoordination / Planunterlagen**

Der vorliegende Sondernutzungsplan ist mit dem Teilzonenplan "Rosengarten" und dem Sondernutzungsplan "Chrebsbach und Rossrütibach" im Genehmigungsverfahren zu koordinieren. (Z)

Zur Genehmigung sind mindestens drei original unterschriebene Plansätze einzureichen. Zwei Exemplare verbleiben im Baudepartement, weitere Exemplare werden der Gemeinde retourniert. (Z)

Im Hinblick auf den ÖREB-Kataster und der Archivierung ist der Erhalt sämtlicher Planunterlagen als PDF erwünscht. (H)

Der Sondernutzungsplan leistet einen hochwertigen Beitrag zur Innenentwicklung und Nachhaltigkeit. Unter Berücksichtigung der Erwägungen ist er grundsätzlich genehmigungsfähig. (H)



Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
Abteilung Ortsplanung  
Die Kreisplanerin

i. v. 

Carmen Graf

**Beilagen**

- Fachbericht Kommission Städtebau vom 27. April 2020
- Überzählige Unterlagen retour

**Kopie**

- Amt für Soziales, Abteilung Alter
- Amt für Umwelt
- Kantonspolizei – Verkehrstechnik
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für Wasser und Energie, Abteilungen Wasserbau und Naturgefahren
- Tiefbauamt, Strassenkreisinspektorat und Abteilung Mobilität und Planung
- Amt für Kultur, Abteilung Denkmalpflege



**Amt für Raumentwicklung und Geoinformation**

Kommission Städtebau

**Fachbericht vom 27. April 2020**

Gemeinde Wil  
Geschäft Nr. 20-1731

**Vorprüfung Sondernutzungsplan Rosengarten**

<p><b>Projektinformation</b> Antragsteller, Grund für Projekt, Planungsgeschichte, evtl. Geschichte des Ortes, geltendes und künftiges Recht, vorgesehene Planungsinstrument, Begründung Fachkommission, kantonales/regionales Interesse, usw.</p>	<p>Die Thurvita AG betreibt am Standort Rosengarten ein kleines Altersheim. Sie beabsichtigt das Areal an der Konstanzerstrasse als Wohnort für an Demenzerkrankte pflegebedürftige Personen zu entwickeln. Auf dem gleichen Areal plant die Gebrüder Egli Maschinen AG eine Erweiterung ihres Betriebs. Zu diesem Zweck wurde ein Studienauftrag ausgeschrieben. Basierend auf dem Siegerprojekt ist der vorliegende Sondernutzungsplan ausgearbeitet worden.</p> <p><b>Antragsteller</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Stadt Wil/Thurvita AG; Die Thurvita AG ist eine gemeinnützige Aktiengesellschaft im Besitz der Gemeinden Wil, Niederhelfenschwil, Rickenbach und Wilen.</li><li>• Gebrüder Egli Maschinen AG;</li></ul> <p><b>Eckpunkte</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gebiet liegt in der WG3 (best. Altersheim soll ebenfalls in die WG3 umgezogen werden); im Süden angrenzend an Landwirtschaftszone;</li><li>• Lage im Kern von Rossrüti mit Dorfladen und ÖV-Anbindung; stark geprägt durch Neubauten (vgl. Planungsbericht S. 17);</li><li>• Abweichung Regelbauvorschriften: v.a. Gebäudelänge (vgl. Planungsbericht S. 29)</li><li>• Altersheim Rosengarten ist ein geschütztes Kulturobjekt; nördlich angrenzend befindet sich ein Ortsbildschutzgebiet</li><li>• Erarbeitung Sondernutzungsplan SNP auf Basis Richtprojekt;</li></ul> <p><b>Verfahren bisher</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Im August 2018 wurde ein einstufiger Projektwettbewerb mit Präqualifikation durchgeführt. Als Siegerprojekt wurde der Beitrag von Schneider Gmür Architekten, Winterthur, und Landschaftsarchitekten Pauli Stricker GmbH, St.Gallen, zur Weiterbearbeitung empfohlen.</li><li>• Das Architektenkollegium Wil würdigt das sehr gute Resultat des Studienauftrags und bescheinigt die für einen Sondernutzungsplan erforderliche Qualität.</li></ul>
--	--

<p><b>Vorbemerkung der Kommission</b></p>	<p>Als Basis für den Sondernutzungsplan wurde ein ordentlicher Studienauftrag mit mehreren sorgfältig ausgewählten Teams durchgeführt. Ausserdem wurde das Projekt durch das Architektenkollegiums am 20. März 2020 begutachtet.</p> <p>Die nachfolgende Stellungnahme der Fachkommission Städtebau basiert auf dem vorangegangenen, sehr sorgfältig geführten Prozess.</p>
---	---

<p><b>Ortsbauliche Idee, Freiraum und Architektur</b></p>	<p>Da der Neubau in der zweiten Bautiefe angeordnet ist, kommt der Freiraumgestaltung – namentlich der Baumbepflanzung – grosse Bedeutung in Hinblick auf eine gewünschte Ortsbauliche Präsenz und die Einbettung des historischen Gebäudes zu.</p> <p>Die gemeinsame Arealsicht für eine öffentliche Nutzung und einen Industriebetrieb wird sehr begrüsst. Besonders bei der Freiraumgestaltung werden nachvollziehbare unter-</p>
---	--

	<p>schiedliche Ansprüche zwischen Funktionalität sowie Aufenthalts- und Gestaltungsqualität gut sichtbar. Durch eine geschickte Gestaltung könnte eine weitere Annäherung gelingen.</p> <p>Wir empfehlen, folgende Hinweise zu überprüfen und gegebenenfalls den SNP entsprechend anzupassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzung einer durchgehenderen Baumreihe an der Konstanzerstrasse; damit würden beide Bereiche von einer besseren "Adresse" profitieren</li> <li>• Besucherparkplätze des Altersbereichs geometrisch und in der Gestaltung besser in die Freiraumgestaltung integrieren</li> <li>• historisches Altersheim stärker in den Freiraum einbetten</li> </ul> <p>Der Übergang zwischen LKW-Zufahrt und neuem Demenzgebäude wirkt nicht aufeinander abgestimmt. Der Freiraumgestaltung könnte hier mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden.</p>
--	---

<p><b>Eckwerte</b> Dichte, Freiflächenziffer, Nutzungsmix, Anteil öffentliche Nutzungen, Anzahl Parkplätze MIV/Velo etc.</p>	<p>Die Abweichungen von der Regelbauweise sind massvoll und aufgrund der öffentlichen resp. für den Arbeitsstandort Wil wichtigen Nutzungen gerechtfertigt.</p>
--	---

<p><b>Gesamtwertung</b> Generelle Einschätzung Projektstand, besondere Stärken und Potenziale, Robustheit und Zukunftstauglichkeit des Ansatzes etc.</p>	<p>Die Grundlage für einen SNP ist gut gegeben. Das Vorhaben wurde mittels Studienauftrag vorbildlich aufgegleist und hat zu einem architektonisch hochstehenden Ergebnis im Sinne einer Innenentwicklung geführt. Auch aus Nachhaltigkeitssicht ist das Vorhaben vorbildlich (Energieerzeugung, Mobilitätskonzept etc.). Noch Potenzial wird in der Freiraumgestaltung gesichtet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund des zurückversetzten, ortsbaulich wenig präsenten Neubaus ist auf die Freiraumgestaltung/die Baumbepflanzung im Strassenbereich grosses Augenmerk zu richten.</li> <li>• Die Freiraumgestaltung von Gewerbe- und den Altersbereich sollte thematisch verwandter sein, um die Adressbildung für beide Bereiche zu stärken.</li> <li>• Ist das Parkfeld besser zu integrieren und die trennende Lage der Tiefgaragenrampe zu überprüfen.</li> </ul>
--	--

<p><b>Empfehlung weiteres Vorgehen</b> Was soll wo (Richtprojekt, Planungsinstrument etc.) geregelt sein? Wie erfolgt die Qualitätssicherung? Wie erfolgt der Umgang mit verschiedenen Anspruchsgruppen? Ist ein weiterer Einbezug der Fachgruppe vorgesehen? etc.</p>	<p>Die Umsetzung sollte mit der gleichen Umsicht wie die bisherige Projektentwicklung erfolgen. Der sorgfältigen Materialisierung und ist hohes Augenmerk zu schenken. Es lohnt sich, darauf zu achten, dass der Ausdruck von Alterszentrum und Gewerbebau aufeinander abgestimmt und weiterentwickelt wird (z.B. Farbgebung), so dass das historische Altersheim, das neue Alterszentrum und der Gewerbebau – bei aller Eigenständigkeit – in eine Wechselwirkung geraten.</p> <p>Bei der Freiraumgestaltung ist das Potenzial noch nicht ausgeschöpft. Wir empfehlen, auf die Freiraumgestaltung zusätzliches Augenmerk zu richten.</p>
--	---