



Projekt Nr. 1.070.1.031

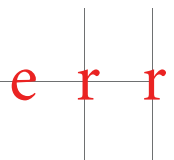
18. Juli 2018

Sondernutzungsplan Hauptstrasse - Stationsstrasse Bronschhofen

Planungsbericht

ERR Raumplaner AG
St.Gallen Herisau

Kirchgasse 16 | 9004 St.Gallen | T +4171 227 62 62 | st.gallen@err.ch



Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Kirchgasse 16
9004 St.Gallen

www.err.ch
st.gallen@err.ch
Telefon +41(0)71 227 62 62
Fax +41(0)71 227 62 63

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Planungsgebiet und Zielsetzung	5
1.2	Anlass der Planung	5
2	Planungsgrundlagen	6
2.1	Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (RPG)	6
2.2	Kantonaler Richtplan	6
2.3	Kommunaler Richtplan	6
2.4	Zonenplan	7
3	Thematische Aspekte	8
3.1	Naturgefahren	8
3.2	Gewässerschutz	8
3.3	Erschliessung	9
3.3.1	ÖV-Erschliessung	9
3.3.2	Langsamverkehr	9
3.3.3	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	10
3.3.4	Lärm	10
3.4	Baugrund und Altlasten	11
4	Projektbeschrieb	12
4.1	Gesamtkonzept	12
4.2	Ortsbauliche Projektidee	12
4.3	Architektur	14
4.4	Erschliessung und Parkierung	14
4.5	Umgebungsgestaltung	15
5	Sondernutzungsplan mit besonderen Vorschriften	16
5.1	Zweck des Sondernutzungsplans	16
5.2	Allgemeine Bestimmungen	16
5.3	Perimeter und zukünftige Entwicklung	17
5.4	Erschliessungs- und Parkierungsbestimmungen	18

5.5	Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen	19
5.6	Umgebungsgestaltung	20
5.7	Lärmschutz	20
6	Abweichungen von der Regelbauweise	21
6.1	Überschreitung Anzahl Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe	22
6.2	Überschreitung Ausnützungsziffer	22
6.3	Abweichung Gebäudelänge	22
6.4	Überschreitung Gebäudeabstand	23
7	Interessenabwägung	23
7.1	Verkehr und Parkierung	24
7.2	Beurteilung Lärmbelastung	24
8	Information und Mitwirkung	25
9	Vorprüfung	26
10	Genehmigung	26
11	Beilagen	26

1 Ausgangslage

1.1 Planungsgebiet und Zielsetzung

Das Planungsgebiet (Parzellen Nr. 131B, 133B, 135B, 2191B, 2263B, 2398B, 2425B und 2607B) befindet sich unmittelbar östlich des Bahnhofs Bronschhofen. Das Gebiet wird östlich von der Hauptstrasse und westlich von der Bahnhof- / Stationsstrasse begrenzt.



Orthofoto
geoportal.ch

1.2 Anlass der Planung

Die Thurvita AG und die katholische Kirchgemeinde Wil beabsichtigen zusammen mit der Stadt Wil das Areal westlich des ehemaligen Gemeindehauses von Bronschhofen primär als Quartierzentrum und Wohngebiet für ältere Menschen mit einem umfassenden Dienstleistungsangebot für Senioren zu entwickeln. Zu diesem Zweck wurde ein Studienauftrag ausgeschrieben.

Eine rechtmässige Umsetzung des Siegerprojekts „Confratelli“ setzt einen Sondernutzungsplan voraus. Als Richtprojekt für diesen dient das überarbeitete Siegerprojekt, welches in enger Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft, Architekt, Landschaftsarchitekt, Raumplaner, Baukollegium und der Stadt Wil weiterentwickelt wurde.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (RPG)

Das Planungsgebiet liegt an einer optimalen, gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage und eignet sich daher hervorragend zur Innenentwicklung, insbesondere zur Schaffung von Zentrumsnutzungen und zusätzlichem Wohnraum. Dies entspricht den Zielen des Raumplanungsgesetzes (RPG), den Boden haushälterisch zu nutzen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen.

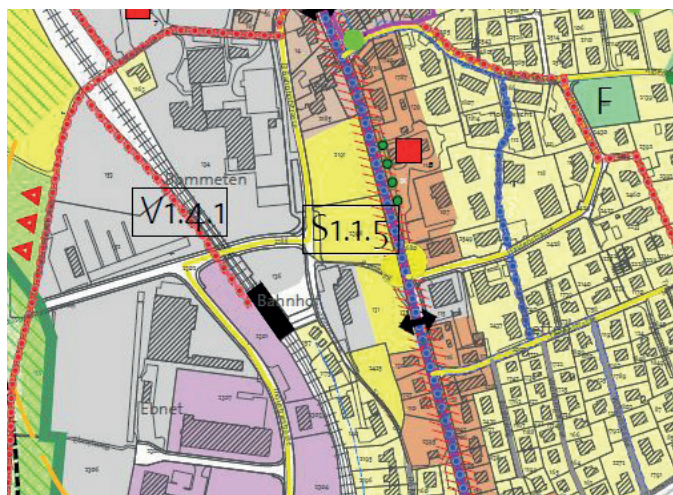
Des Weiteren werden mit dem Sondernutzungsplan gut nutzbare, grosszügige Freiräume mit ökologischen Qualitäten geschaffen. Dadurch wird auf weitere Ziele und Planungsgrundsätze des Raumplanungsgesetzes eingegangen.

2.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan weist das Planungsgebiet der Bauzone Sonstige zu. Ansonsten trifft er keine Aussagen, welche für die vorliegende Planung von Relevanz sind.

2.3 Kommunalen Richtplan

Im kommunalen Richtplan wird das Planungsgebiet der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und dem Wohngebiet zugeordnet. Der Strassenraum der Hauptstrasse soll aufgewertet werden. Im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des kommunalen Richtplans wird die Stadt die dem Projekt entsprechenden Anpassungen vornehmen.

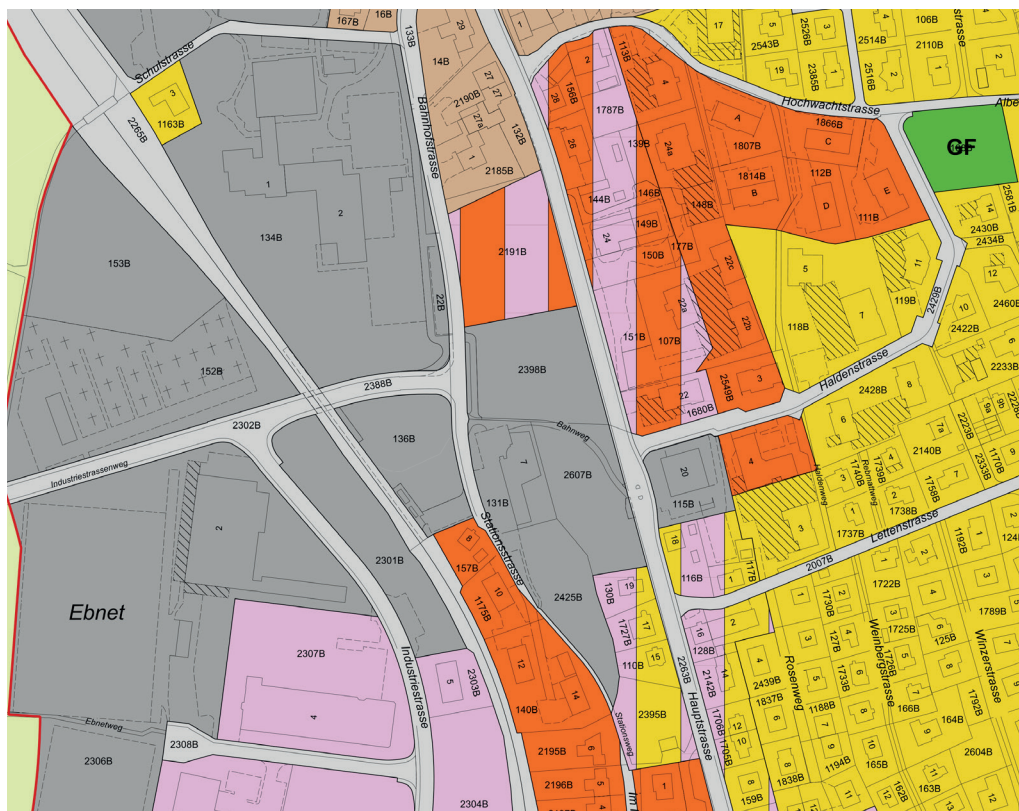


	S1.1	Wohngebiet
	S1.6	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
	S3.1	Aufwertung Strassenraum
	V3.2	Bushaltestelle
	V2.5	Langsamverkehrsquerung

2.4 Zonenplan

Die Parzellen 131B, 133B (teilweise), 135B, 2398B, 2425B und 2607B liegen in der Zone für öffentliche Bauten Oe.

Der rechtskräftige Zonenplan ordnet zudem die Parzelle 2191B der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG3 zu. Mittels einer Zonenplanänderung soll der in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelegene Teilbereich des Planungsperimeters der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugeschrieben werden (vergl. Teilzonenplan „Hauptstrasse - Stationsstrasse Bronschhofen vom 16. Juni 2017).

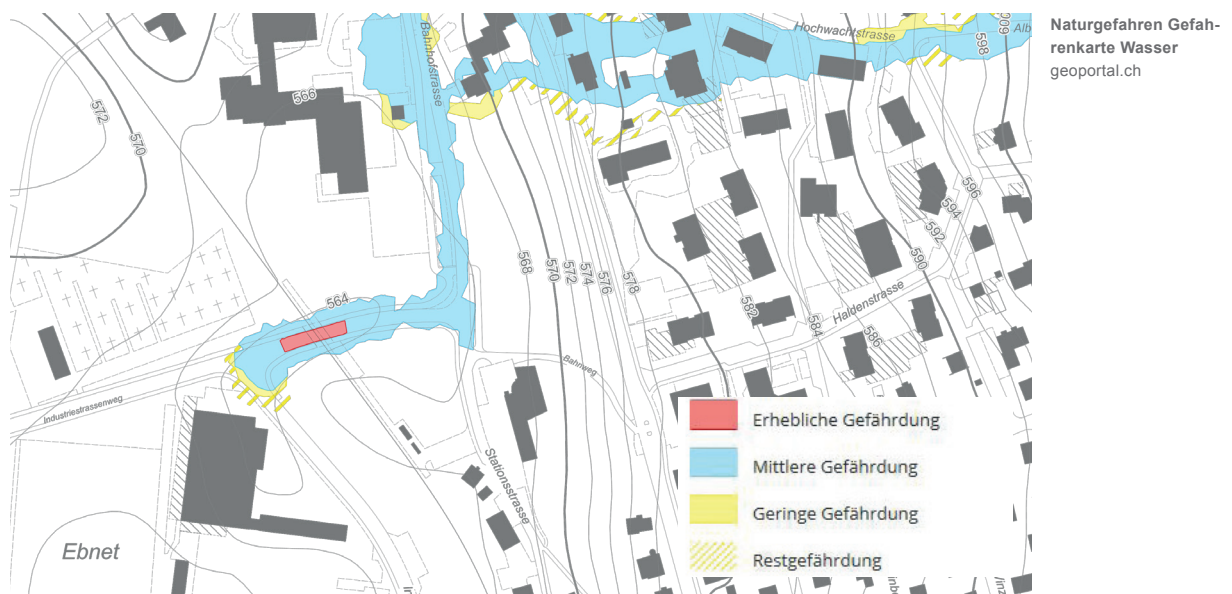


Zonenplan
geoportal.ch

3 Thematische Aspekte

3.1 Naturgefahren

Gemäss Naturgefahrenkarte weist der Bereich entlang der Bahnhofstrasse eine mittlere Gefährdung durch Wassergefahren auf. Bauliche Massnahmen (Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten) müssen die Erfordernisse der Sicherheit erfüllen und es sind notwendige Objektschutzmassnahmen zu treffen.



3.2 Gewässerschutz

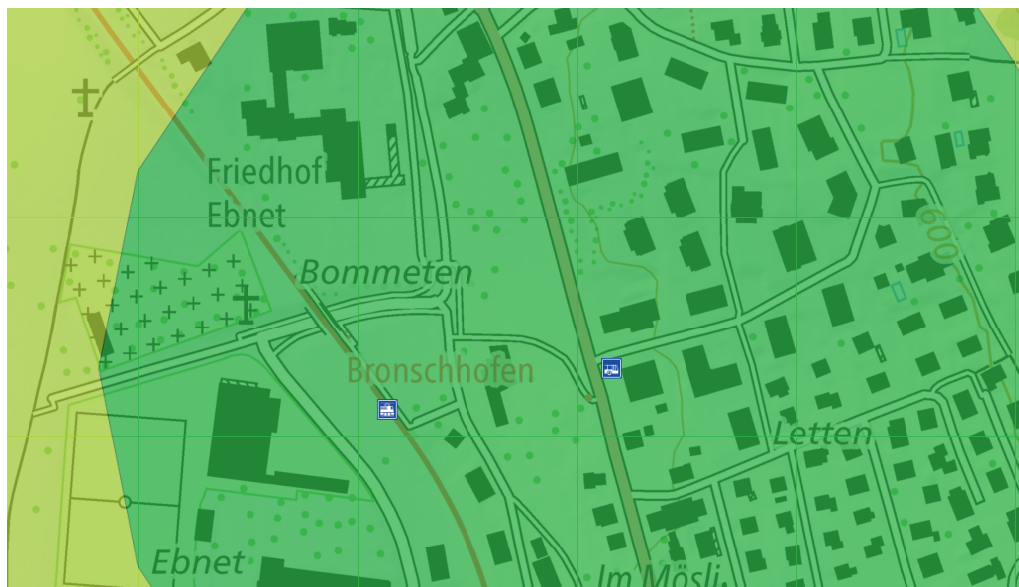
Gemäss Gewässerschutzkarte liegt der Planungsperimeter im übrigen Bereich üB. Es sind voraussichtlich keine im öffentlichen Interesse liegenden Quell- oder Grundwasserfassungen von der Planung betroffen.

Die Entwässerung des Planungsgebietes ist mit dem generellen Entwässerungsplan (GEP) abzustimmen. Die Möglichkeit für zentrale Versickerungsanlagen sind frühzeitig zu prüfen und zu planen. Seitens Bauherrschaft ist vorgesehen im Rahmen des Bauprojektes ein geologisches Gutachten zu erstellen.

3.3 Erschliessung

3.3.1 ÖV-Erschliessung

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle „Bronschhofen Gemeindehaus“, welche von den Linien 705 und 706 bedient werden. Zudem befindet sich der Bahnhof Bronschhofen direkt neben dem vom Sondernutzungsplan betroffenen Gebiet. Dadurch befindet sich der Planungsperimeter in der ÖV-Gütekategorie C und weist somit eine mittelmässige ÖV-Erschliessungsqualität auf.



ÖV-Güteklassen ARE
map.geo.admin.ch

Dunkelgrün:
Güteklasse C -
mittelmässige Er-
schliessung

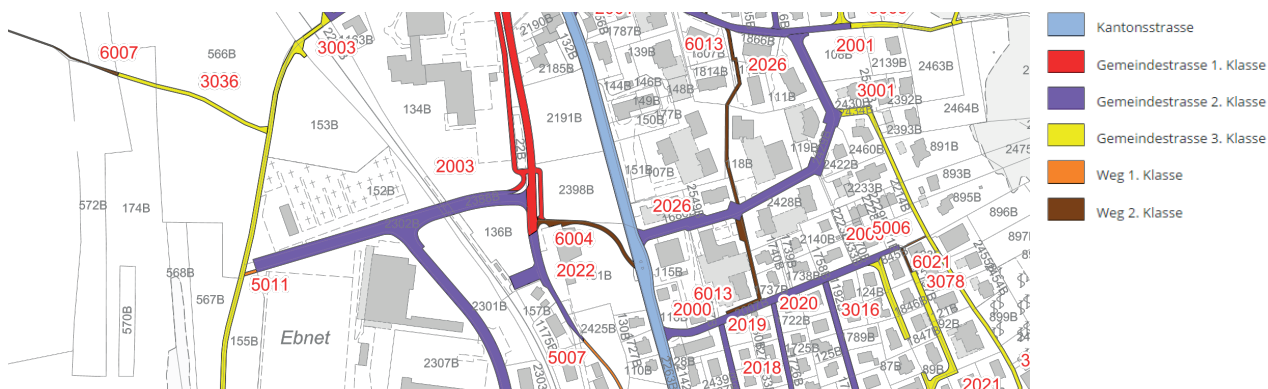
Hellgrün:
Güteklasse D -
geringe Erschliessung

3.3.2 Langsamverkehr

Diverse Fuss-, Wander- und Radwege befinden sich um das Planungsgebiet. Es ist somit fussläufig bestens an das bestehende Netz angebunden. Zusätzlich stellt der nördlich des Pfarreiheims verlaufende Bahnweg die direkte Verbindung von Bronschhofen zum Bahnhof sicher. Das Areal soll bestmöglich an dieses übergeordnete Netz angeschlossen werden und das Netz ergänzen.

3.3.3 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die östlich an das Plangebiet grenzende Hauptstrasse ist als Kantonsstrasse, die westlich gelegene Bahnhofstrasse als Gemeindestrasse 1. Klasse und die Stationsstrasse als Gemeindestrasse 2. Klasse klassiert. Der durch das Planungsgebiet laufende Bahnweg ist als Weg 2. Klasse eingestuft.



3.3.4 Lärm

Die Hauptstrasse weist gemäss Auskunft des Tiefbauamtes des Kantons St.Gallen nachfolgende Kennzahlen auf.

- DTV: 10'000 Fz
- Taganteil Fz DTV: 92.8 %
- Nachtanteil Fz DTV: 7.2 %
- Laute Fz Tag: 5.5 %
- Laute Fz Nacht: 5 %
- Belagskorrektur: Keine
- Tempolimit: 50 km/h

Die Lärmbelastungssituation ergibt sich auf Basis dieser Kennwerte unter den Berechnungsannahmen

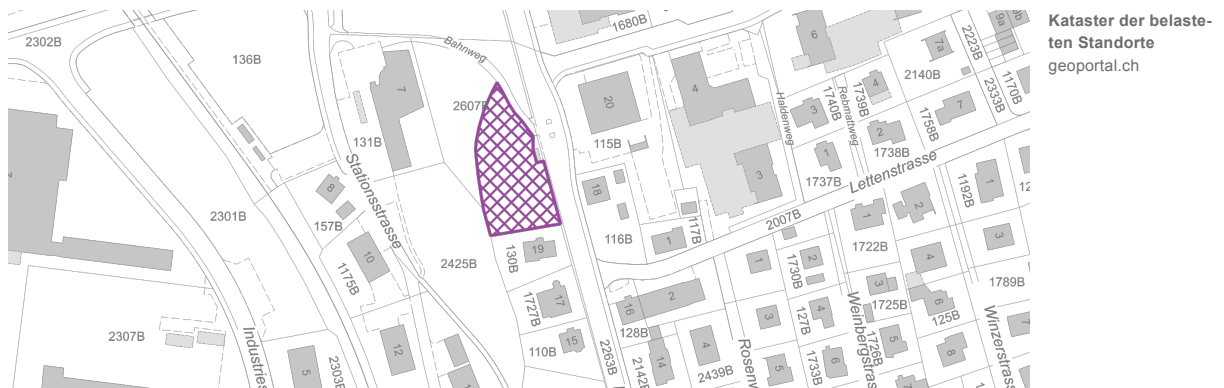
- Lärm-Empfindlichkeitsstufe III
- Vernachlässigbare Reflexionsanteile (gemäss den heutigen Umgebungsbedingungen, d.h. mit der geringen Bebauungsdichte auf der dem Projekt gegenüberliegenden Strassenseite)

wie folgt:

- Die Immissionsgrenzwerte für Wohnen sind für strassenparallel angeordnete Fassaden ab einem Abstand von 15 m zur Strassenachse eingehalten.
- Die Immissionsgrenzwerte für Wohnen sind für senkrecht zur Strasse angeordnete Fassaden ab einem Abstand von 7 m zur Strassenachse eingehalten.

3.4 Baugrund und Altlasten

Parzelle 2607B ist im Kataster der belasteten Standorte Kanton St.Gallen eingetragen. Dabei handelt es sich um Altablagerungen. Altablagerungen sind stillgelegte Deponien oder Geländeauffüllungen, bei welchen Abfälle wie Kehricht, Bauschutt oder verschmutztes, mit Fremdstoffen vermisches Aushubmaterial abgelagert wurden. In der Regel kann bei Ablagerungsstandorten für Aushub, die bereits vor einiger Zeit aufgefüllt wurden, davon ausgegangen werden, dass sie beispielsweise auch Bauschutt enthalten. Dies reicht für einen Eintrag des Standortes im Kataster aus, selbst wenn es sich dabei nur um geringe Mengen von solchen Fremdmaterialien handelt. Bei Vorliegen eines Bauvorhabens sind weitere Massnahmen zu treffen.



4 Projektbeschreibung

4.1 Gesamtkonzept

Alters- und Familienwohnungen, Dorfladen, Gewerbefläche und das Restaurant „Chez Grand Maman“ werden in einem identitätsstiftenden Quartierzentrum zusammengeführt. Im innovativen Thurvita-Konzept „Älter werden im Quartier“ werden die 34 Alterswohnungen direkt vom hauseigenen Spitex-Stützpunkt aus betreut. Betagte Menschen können so auch bei schwerem Pflegebedarf an einem Ort leben, den sie als ihr Zuhause empfinden. Mit dem Quartierzentrum Bronschhofen ist ein Umzug ins Pflegeheim nicht mehr notwendig. Die Spitex-Leistungen auf dem Quartierstützpunkt und im Dorf Bronschhofen werden weiter zu den allgemeingültigen Regeln der gemeinnützigen Spitex angeboten. Zusätzlich werden Räume für eine Tagesstruktur für eine tageweise Betreuung von pflegebedürftigen Menschen angeboten, wodurch pflegende Angehörige im Raum Wil partiell entlastet werden können. In dieser Zeit haben die pflegenden Angehörigen die Möglichkeit etwas Zeit für sich zu verbringen und neue Kräfte zu tanken. Die Alterswohnungen werden behindertengerecht und zu erschwinglichen Preisen erstellt. Die Alltagstauglichkeit und Bedürfnisse von betagten und/oder behinderten Menschen stehen im Zentrum.



Visualisierung
Raumfindung Architek-
ten GmbH, Rapperswil

4.2 Ortsbauliche Projektidee

Der vorliegende Projektansatz verbindet den Dorfkern an der Hauptstrasse mit dem tiefer gelegenen Pfarreiheim und dem Bahnhof. Ausgangspunkt der neuen Siedlungsstruktur ist das bestehende Pfarreiheim Franziskus und Klara. Die fünf projektierten Neubauten sind in der Ausgestaltung des Bauvolumens und der ortsbaulichen Setzung sinnesverwandt. Die „Confratelli“ – sinnbildlich als fünf „Mitbrüder“ des bestehenden Pfarreiheims – verbinden die Quartiere und lassen zugleich Sichtachsen und vielseitige, altersgerechte Wegbeziehungen zu. Der Projektvorschlag unterstützt die Gesamtvision der Thurvita: „Älter werden im Quartier“ und bietet in den Erdgeschossen die Nutzflächen kombiniert mit attraktiven, rollstuhlgängigen Freiräumen an. Der quartiersmittige Platzraum wird in der warmen Jahreszeit zur Drehscheibe als dörflicher Ort der Begegnung und des Verweilens. Der Dorfladen befindet sich gut sichtbar auf der Ebene der Hauptstrasse. In den Obergeschossen werden insgesamt 78 Wohnungen mit Loggien angeboten. Alle Wohneinheiten der Thurvita werden behindertengerecht erschlossen und sind an das gemeinschaftliche Café angebunden. Die Alterswohnungen sind als Cluster gruppiert und mit den freien Wohnungen durchmischt situiert.



Dachaufsicht
Raumfindung Architek-
ten GmbH, Rapperswil
und Graber Allemann
Landschaftsarchitektur,
Altendorf

4.3 Architektur

Die fünf Baukörper treten mit unterschiedlichen Gebäudehöhen zurückhaltend in Erscheinung. Die Loggien sind talseitig situiert und die Fassaden werden in Holz materialisiert. Durch die Grundformen und die zusammenhängenden Schrägdachflächen passen sich die Gebäude in der Proportion und dem Massstab in das umliegende Quartier und die gewachsene Topografie ein. Das Giebeldach und die Materialisierung vermitteln zwischen den bestehenden Nachbarhäusern und den zeitgemäss gestalteten Neubauten. Das Sockelgeschoss und die Terrainmauern werden beständig aus sandgestrahltem Sichtbeton realisiert. Die Aussenräume der Wohnungen werden als Loggien mit hohem Nutzerkomfort und Weitblick angeboten. Die Zimmerfenster treten als grosszügige Fenster ohne Brüstung in Erscheinung. Das detaillierte Material- und Konstruktionskonzept ist der Projektdokumentation zu entnehmen.

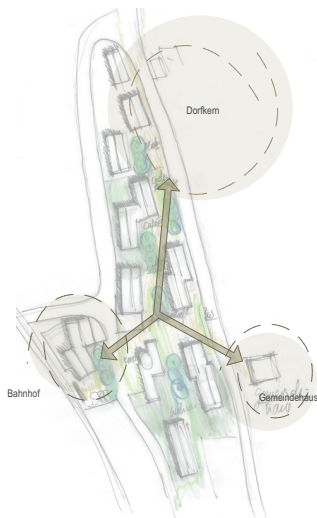


Ansicht
Raumfindung Architek-
ten GmbH, Rapperswil

4.4 Erschliessung und Parkierung

Der Dorfladen befindet sich im Norden des Perimeters im Gebäude A und ist von der Hauptstrasse her gut erkennbar. Der vorgelagerte Freiraum bietet Platz für Kurzzeit-Kundenparkplätze und knüpft ideal an die öffentlichen Plätze des Quartieres an – so ist auch das öffentliche Café sowohl vom Aussenraum wie auch vom gegenüberliegenden Detailhandel erreichbar. In direkter Anbindung befinden sich im Untergeschoss die Anlieferungen den Thurvita-Stützpunkt sowie für den Dorfladen. Im Obergeschoss des Hauses A können alternativ zu der in den Beilageplänen (Projektdokumentation) dargestellten Wohnnutzung auch frei einteilbare Büroflächen z. B. für Praxen angeordnet werden, welche von der Frequenz des Detailhandels und guter Erreichbarkeit profitieren. Die Parkplätze für Kunden, Mitarbeiter, Besucher und Bewohner werden grossmehrheitlich in der Tiefgarage erstellt. Die Einfahrt zur Tiefgarage befindet sich am nördlichen Rand der Parzelle. Die Häuser D und E (frei verfügbare Mietwohnungen) verfügen zwecks direkter Erreichbarkeit über eine eigene Tiefgarage mit Zufahrt von der Stationsstrasse. Die Anlieferung über die Bahnhofstrasse ist kombiniert mit einer Einstellhalle für die Einsatzfahrzeuge der Spitex.

4.5 Umgebungsgestaltung



Die einzelnen Häuser des Quartierzentrums werden neben ihrem architektonischen Ausdruck auch durch den durchfließenden Aussenraum zu einer identitätsstiftenden Gesamtanlage verbunden. Die in den von der Hauptstrasse abfallenden Hang gestellten Baukörper verorten sich dank den westseitigen Gartengeschossen im gewachsenen Terrain. Eine attraktive Durchwegung macht das Areal in Längs- und Querrichtung zu einem vielseitig nutzbaren Verbindungsraum für Fussgänger (Gefälle max. 6 %) und Velofahrer (Gefälle max. 12 %). In der Querrichtung (Ost-West-Verbindung) wird der als Treppe ausgeformte Fussweg durch einen separat geführten Radweg ergänzt, wodurch Fussgänger und Radfahrer genügend Platz zur Verfügung steht. Da der angesprochene Bahnweg ein beliebter Schulweg ist, wird der Fuss- und Radweg im Bereich der Westseite von Haus C in einer Breite von 3.5 m ausgebildet. Die Wohnhäuser werden durch die geschickte Anordnung der Eingänge auf zwei Etagen jeweils ebenerdig erreicht. Die Sonnenterrasse mit Café, Bezug zur Hauptstrasse und dem Dorfladen definieren den Siedlungsschwerpunkt.

5 Sondernutzungsplan mit besonderen Vorschriften

5.1 Zweck des Sondernutzungsplans

Mit dem vorliegenden Bebauungskonzept für das Plangebiet werden Bestimmungen der zonenkonformen Regelbauweise des Baureglements der Stadt Wil teilweise nicht eingehalten. Im Rahmen eines Sondernutzungsplans gemäss Art. 28 Baugesetz des Kantons St.Gallen (Art. 23 PBG) kann für das Plangebiet eine Spezialbauordnung aufgestellt und die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bebauungskonzepts geschaffen werden. Im Sondernutzungsplan werden die besonderen städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten des Projektes verbindlich festgelegt und eine ortsverträgliche, qualitätsvolle Bebauung des Plangebiets gesichert.

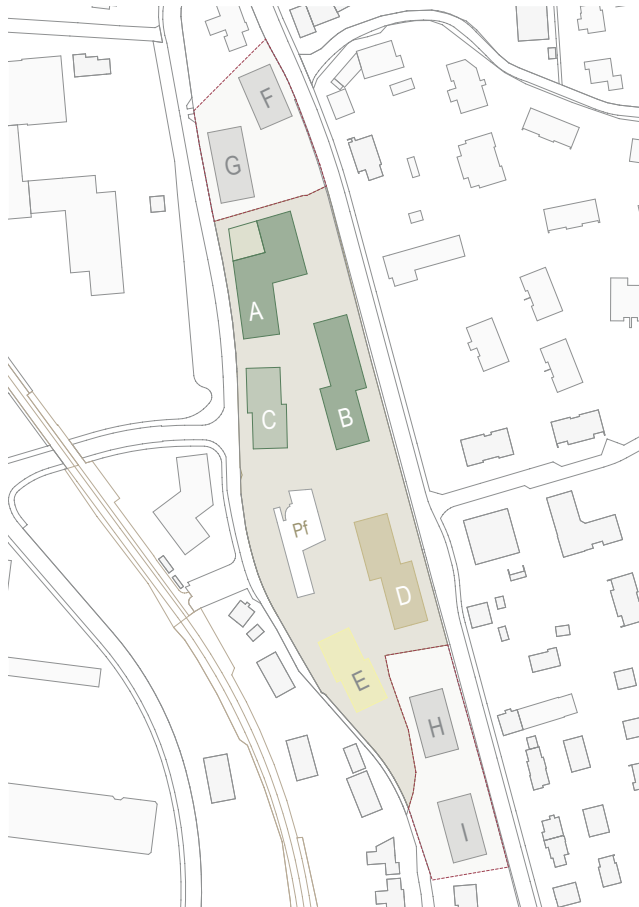
Der vorliegende Sondernutzungsplan bezweckt als bau- und planungsrechtliche Grundlage die sorgfältige Innenentwicklung des zentral gelegenen Planungsgebiets. Er sichert die öffentlichen Nutzungsinteressen einer guten öffentlichen Durchwegung und eines Trottoirs an der Haupt- und Bahnhof- / Stationsstrasse. Zudem ist es das Ziel, dass im Planungsgebiet eine attraktive und gut an das Verkehrsnetz angebundene Überbauung umgesetzt wird. Wichtig dafür sind insbesondere die bauliche Eingliederung entlang der Hauptstrasse sowie die flächensparende Parkierung und Erschliessung zur Sicherung grosszügiger Grün- und Aufenthaltsbereiche im Innern der Überbauung.

5.2 Allgemeine Bestimmungen

Im Sondernutzungsplan wird zwischen festgelegten und richtungsgebenden Elementen unterschieden. Als festgelegte Elemente gelten die Bestimmungen der besonderen Vorschriften und die als Festlegung bezeichneten Planelemente gemäss Legende des Situationsplans. Durch die festgelegten Elemente wird ein Spielraum für das Bauprojekt bis zur Baueingabe geschaffen. Die richtungsgebenden Elemente wie Hinweise und Projektdokumentation dienen zum einen dem besseren Verständnis des Bauvorhabens, zum anderen zeigt insbesondere die Projektdokumentation die Zielsetzungen, vorwiegend im Bereich der Gestaltung, auf. Letztere dienen vorab den Baubewilligungsbehörden als Richtlinien im Baubewilligungsverfahren. Um die hohe Qualität des Projektes bis zur Realisierung zu gewährleisten, ist der Beizug der Projektverfasser in allen weiteren Planungsphasen anzustreben.

5.3 Perimeter und zukünftige Entwicklung

Der Perimeter des Sondernutzungsplanes ist so festgelegt, wie dieser im vorgängigen Studienauftragsverfahren bearbeitet worden ist. Im Rahmen des Studienauftrages wurden diverse Gespräche mit umliegenden Grundeigentümern gesucht. Seitens der Grundeigentümer bestand kein Interesse zum Einbezug ihrer Grundstücke in den Studienauftragsperimeter. Vom siegreichen Verfasser des Studienauftragsprojektes wurde jedoch schematisch eine mögliche Bebauungsvariante nördlich sowie südlich des Perimeters vorgeschlagen, welche aufzeigt, wie das Zentrum von Bronschhofen zukünftig im Sinne der Innenentwicklung entwickelt und baulich ergänzt werden könnte (siehe nachfolgende Darstellung). Bei einer allfälligen, zukünftigen Erweiterung des Quartierzentrums in nördlicher Richtung (Bauten F und G) ist der bestehenden Schulweg in diesem Bereich zu optimieren.



Schema der möglichen zukünftigen Entwicklung / Erweiterung
Raumfindung Architekten GmbH, Rapperswil

5.4 Erschliessungs- und Parkierungsbestimmungen

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr ist ab der Haupt- als auch ab der Bahnhof- / Stationsstrasse festgelegt. Bei der Planung der Zu- und Wegfahrten sind die Sichtfelder gemäss VSS Norm SN 640 273a zu berücksichtigen.

Die Parkplätze für die Bewohnenden und Mitarbeitende müssen zwingend unterirdisch angeordnet werden. Dabei ist die Anzahl Parkplätze unter Berücksichtigung des festgelegten Reduktionsfaktors im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Für Parkplätze von Bewohnende sind die Voraussetzungen (Leerrohre vorsehen) für Lademöglichkeiten für e-Fahrzeuge zu schaffen. Kundenparkplätze, welche mit Ausnahme von maximal 5 Aussenparkplätzen vollständig in einer Tiefgarage anzuordnen sind, dürfen dabei ausschliesslich ab der Hauptstrasse erschlossen werden. An der im Plan bezeichneten Parkierungsfläche Kurzzeit sind 2 Kurzzeitparkplätze anzubieten. Diese dienen der Thurvita als Ein- und Ausstieg. Diese Parkplätze sollen dauerhaft diesem Zweck freigehalten werden und entsprechend markiert werden. Somit entsteht auf der Bahnhof- / Stationsstrasse, welche von einem Schulweg gekreuzt wird, kein wesentlicher Mehrverkehr.

Die Anordnung der Fahrradabstellplätze für Bewohnerinnen/Bewohner und Kundinnen/Kunden wird im Sondernutzungsplan ebenfalls geregelt. Die Abstellplätze für Fahrräder sowie von Mobilitätsgeräten (wie z. B. Rollatoren etc.) von Bewohnerinnen und Bewohnern sind innen- und aussenliegend an gut zugänglichen Stellen anzuordnen. Zusätzlich sind feste Abstellanlagen im Aussenraum nahe der Zugänge anzuordnen.

Mit dem Sondernutzungsplan soll die Behindertengerechtigkeit des Planungsgebietes gewährleistet werden, sprich die behindertengerechte Verbindung zwischen Bahnhof und Hauptstrasse soll rechtlich gesichert werden. Erfolgt diese mithilfe einer Liftanlage, so ist eine dauerhafte öffentliche Zugänglichkeit sicherzustellen. Zur Sicherung einer direkten behindertengerechten Verbindung von der Bushaltestelle zum Hauseingang von Haus B (Thurvita), wird mittels dem Sondernutzungsplan der notwendige Raum zur Erstellung einer Rampe gesichert.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden verschiedene Strassenquerschnitte der Hauptstrasse geprüft. Derzeit sind durchgängige Veloverkehrsanlagen im Verlauf der Hauptstrasse nicht absehbar. Mit der Netzergänzung Nord Bronschhofen wird sich das Verkehrsaufkommen weiter reduzieren. Aus diesem Grunde wurde ein Normalprofil gewählt, dass die heutige Fahrbahn (7.0 m Breite) unverändert belässt und an diesen mit einem Trottoir von 2.0 m Breite anschliesst. Der notwendige Raum für die Erstellung eines Trottoirs wird im Sondernutzungsplan rechtlich gesichert. Des Weiteren lässt das im Sondernutzungsplan festgesetzte Architekturprojekt einen allfälligen späteren Ausbau des Strassenquerschnittes mit beidseitigen Velostreifen (Fahrbahnbreite 8.05 m) zu.

Der Sondernutzungsplan sieht zur Zeit keine Verschiebung der Bushaltestelle vor. Im Rahmen des Strassenprojektes kann eine Verlegung der Bushaltestelle geprüft werden, was aufgrund der Ausgestaltung des Projektes grundsätzlich möglich wäre. Aus Sicht der Stadt Wil und der

Bauherrschaft wäre eine Verschiebung in nördlicher Richtung wünschenswert jedoch nicht zwingend. Der erforderliche Raumbedarf ist durch die festgelegten Strassenabstände der Bauten sichergestellt.

5.5 Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen

Der Sondernutzungsplan unterteilt das Planungsgebiet in Bereiche, die überbaut werden können und solche, die als Umgebungsfläche von einer oberirdischen Überbauung freizuhalten sind. Diese Regelung ersetzt die Regelbauvorschriften. Hauptbauten sind ausschliesslich in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

Wesentliche Qualitäten des Richtprojekts beruhen auf der Positionierung und der charakteristischen Form des Baukörpers. Diese gilt es mittels Grundflächen für Hauptbauten zu sichern. Durch die Grundflächen sind die Lage, das Nutzungsmass sowie die maximal zulässige Ausdehnung des Baukörpers abschliessend definiert. Gegenüber dem Richtprojekt weist die Mantellinie der Grundflächen einen kleinen Spielraum auf. Dieser Spielraum ist aufgrund der Grösse des Bauvorhabens zweckmässig und für die Weiterentwicklung zum Bauprojekt auch erforderlich. Unterschreitungen der Grundflächen sind tolerierbar, wenn dadurch die charakteristische sowie das für die städtebaulich vorzügliche Qualität massgebende Verhältnis der Hauptbaute in sich gewahrt bleibt. Die Höhenausdehnung wird durch die maximale Gebäude- und Gesamthöhe geregelt. Die spezifisch auf die jeweilige Lage abgestimmte maximale Gebäude-/Gesamthöhe dient einer ruhigen, strukturierten und zugleich ortsverträglichen Höhenstaffelung.

Hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl, Fassadenstruktur und Farbgebung ist eine vorzügliche Gesamtwirkung zu erzielen. Die abschliessende Material- und Farbwahl ist im Baugesuchsverfahren zu präzisieren. Die Begleitung und Bearbeitung des Projektes durch die im Wettbewerb siegreichen Architekten ist anzustreben. Die Beurteilung der Bauprojekte erfolgt auf Basis der Beilagepläne (Projektdokumentation) durch das Architektenkollegium der Stadt Wil.

In der Ausgestaltung der Bauten und der Umgebung sind die Anliegen von seh- und hörbehinderten Menschen zu berücksichtigen. Insbesondere sind Massnahmen im Bereich der Kontrastgebung, der Beleuchtung und der Akustik vorzusehen.

Strengere Vorschriften definiert der Sondernutzungsplan betreffend der Ausgestaltung von Reklamen. Gefordert wird ein Gesamtkonzept der Signalistik, welches ebenfalls dem Architektenkollegium der Stadt Wil vorzulegen ist.

5.6 Umgebungsgestaltung

Der Aussenraum ist zentraler Bestandteil des Gesamtkonzepts. Eine diversifizierte auf die Bedürfnisse der Zielgruppe abgestimmte Gestaltung des Aussenraumes mit entsprechendem Nutzungsangebot, führen zu einer höheren Aufenthaltsqualität, welche mit einer höheren Lebensqualität und Zufriedenheit der Bewohnerschaft einhergeht. Anhand der Gestaltung sind klare Aussagen zum Öffentlichkeitsgrad sowie der vorgesehenen Nutzung der jeweiligen Flächen zu machen. Zudem hat die Gestaltung eine grosse Nutzungsvielfalt und Flexibilität zu ermöglichen. Als weitere Attraktoren im Aussenraum sind Platzbereiche für den Aufenthalt und öffentlich zugängliche Spielorte für Kinder innerhalb des Planungsgebietes anzubieten.

5.7 Lärmschutz

Im Bereich Lärmschutz wird vorgeschrieben, dass in den Häusern B und D hauptstrassenseitig keine lärmempfindlichen Räume anzuordnen sind oder Wohnungen mittels Loggialösungen bestmöglich vor störenden Lärmimmissionen zu schützen sind. Für das Kirchengeläut und die periodischen Glockenschläge (Glockenturm aktuell nicht für periodische Glockenschläge ausgerüstet) des Glockenturms des Pfarreiheims gilt das Immissionsschutzreglement der Stadt Wil vom 04. Juni 2015.

6 Abweichungen von der Regelbauweise

Der Sondernutzungsplan weicht in folgenden Teilen von den Bestimmungen der Regelbauweise gemäss Baureglement der Stadt Wil ab:

	Baureglement (Zone WG3)	Sondernutzungsplan	Abweichung
Geschosse	3 + Dachgeschoss	4 (Haus A) 5 (Haus B) 4 (Haus C) 4 (Haus D) 4 (Haus E)	Dachgesch. = Vollgesch. + 1 VG DG = VG DG = VG DG = VG
Ausnützungsziffer	0.65 / 0.85 ²⁾	0.85 ²⁾ (exkl. Pfarreiheimausbau)	eingehalten
Gebäudehöhe (in m)	10.00 / 11.00 ²⁾	14.94 (Haus A) ²⁾ 16.46 (Haus B) ²⁾ 14.13 (Haus C) 13.55 (Haus D) 12.37 (Haus E)	+ 3.94 + 5.46 + 4.13 + 3.55 + 2.37
Firsthöhe (in m)	14.00 / 15.00 ²⁾	16.54 (Haus A) ²⁾ 18.06 (Haus B) ²⁾ 15.73 (Haus C) 15.15 (Haus D) 13.97 (Haus E)	+ 1.54 + 3.06 + 1.73 + 1.15 - 0.03
Gebäudelänge (in m)	40.00	51.27 (Haus A) 57.43 (Haus B) 45.25 (Haus C) 58.35 (Haus D) 43.05 (Haus E)	+ 11.27 + 17.43 + 5.25 + 18.35 + 3.05
Mehrlängenzuschlag ¹⁾ (in m)	3.00	0.00 (Haus D)	- 3.00
Grenzabstand extern klein (in m)	5.00	5.00 (Haus D)	keine Abweichung
Grenzabstand extern gross (in m)	10.00	findet keine Anwendung da Strassenabstand	keine Abweichung
Strassenabstand (in m) - Kantonsstr. mit Trottoir - Gemeindestr. 1. / 2. Kl.	4.00 4.00	4.00 (Haus A) 6.54 (Haus B) 4.23 (Haus C) 6.70 (Haus D) 5.12 (Haus E)	keine Abweichung

¹⁾ Der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand für Gebäudeseiten über 25.00 m beträgt 1/6 der Mehrlänge, höchstens aber 3.00 m. Für reine Gewerbebauten und Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5.00 m wird der Mehrlängenzuschlag nicht angewendet.

²⁾ Für Bauten, bei denen mindestens das Erdgeschoss der Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung dient, kommen der Gewerbebonus sowie eine um 1.00 m erhöhte Gebäude- und Firsthöhe zur Anwendung. Solche Bauten müssen, wenn die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt wird, nur den kleinen Grenzabstand einhalten.

6.1 Überschreitung Anzahl Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe

In Abweichung zur Regelbauweise wird die Anzahl Vollgeschosse in sämtlichen Grundflächen um mindestens ein Vollgeschoss überschritten. Die flach geneigten Satteldächer führen dazu, dass das Dachgeschoss rechtlich gesehen als Vollgeschoss gezählt wird. Demzufolge sind die Gebäudehöhen gemäss rechtskräftigem Baureglement bei sämtlichen Gebäuden überschritten. Die Überschreitung der Firsthöhen begründet sich aufgrund der schwierigen topografischen Verhältnisse, welche dazu führen, dass die Niveaupunkte sehr tief liegen. Das Terrain fällt ab der Hauptstrasse in einem ersten Bereich sehr steil ab, während das Gelände im Westteil der Planungsparzelle nur noch ein leichtes Gefälle aufweist. Trotz der schwierigen ortsbaulichen Verhältnisse hat der vorgängig durchgeführte Studienauftrag aufgezeigt, dass eine dreigeschossige Bebauung entlang der Hauptstrasse ortsbaulich als zweckmässig erscheint. Die Planungsparzelle hat aufgrund ihrer Lage im Zentrum von Bronschhofen eine grosse ortsbauliche Bedeutung und weist daher ein grosses Potenzial zur Innenentwicklung auf. Zudem ist das Planungsgebiet aufgrund seiner Lage direkt am Bahnhof Bronschhofen gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen.

6.2 Überschreitung Ausnützungsziffer

Die Abweichung von der Regelbauweise besteht darin, dass sich die Gewerbenutzung auf einzelne Gebäude konzentriert bzw. nicht in allen Bauten eine Gewerbenutzung im Erdgeschoss stattfindet. Der Gewerbeanteil über das gesamte Planungsgebiet betrachtet beträgt ca. 27 %. Davon ausgehend, dass der Gewerbebonus zur Anwendung kommt, wird die rechtsgültige Gesamtausnützung eingehalten (AZ SNP: 0.85 (exkl. Pfarreiheimausbau, Parzelle Nr. 131 B)). Die Ausnützungszifferberechnung kann der beiliegenden Projektdokumentation (Seiten 42/43) entnommen werden.

Die bauliche Nutzung verteilt sich auf gut eingegliederte und fix angeordnete Grundflächen, welche grosszügige und gut gestaltbare Freiflächen freispielen. Der vorgängige Studienauftrag hat gezeigt, dass die hohe Dichte aus ortsbaulicher und wohnhygienischer Sicht verträglich ist und dass insbesondere das Wohnumfeld trotz verdichteter Bauweise eine hohe Qualität aufweist. Die nach Baureglement geforderten Mindestflächen für Spielbereiche können eingehalten und in ein attraktives Aussenraumkonzept integriert werden.

6.3 Abweichung Gebäudelänge

Die zonenkonformen Gebäudelängen werden bei sämtlichen Grundflächen überschritten. Die Überschreitungen der Gebäudelängen der Bauten sind aus folgenden Gründen angebracht. Die Bebauung ordnet sich vorzüglich in die Morphologie der Umgebung ein. Die städtebauliche Verträglichkeit durch Baukörper mit horizontalen Versätzen, einer Höhenstaffelung der Gebäudeeinheiten und differenzierten Fassaden- und Dachgestaltungen in hohem Masse gegeben. Durch die Lage und Ausrichtung der überlangen Baukörper werden keine nachbarschaftlichen Interessen tangiert.

6.4 Unterschreitung Gebäudeabstand

Die vorliegenden Unterschreitungen der Gebäudeabstände sind aus wohngyienischer Sicht unproblematisch. Die brandschutztechnischen und wohngyienischen Abstände werden eingehalten. Zudem werden die Gebäudeabstände nur in Ost-West-Richtung unterschritten, was aufgrund der topografischen Lage am Hang keine Nachteile generiert. Nachbarschaftliche Interessen werden durch das Vorhaben nicht berührt, da lediglich interne Gebäudeabstandsunterschreitungen vorliegen.

7 Interessenabwägung

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordneten Planungen und Gesetze. Den Anliegen der Raumplanung (RPG, kant. Baugesetz) wie auch den Nachhaltigkeitsaspekten (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) wird Rechnung getragen.

Die bestehenden Abweichungen bestehen hinsichtlich der horizontalen Ausdehnung und im Bereich der Gebäude- und Gesamthöhen, Gebäudelängen sowie im Bereich der internen Gebäudeabstände. Die vorliegenden internen Abstandsunterschreitungen sind aus wohngyienischer Sicht unproblematisch. Die nachbarschaftlichen Interessen werden durch das Vorhaben nicht tangiert. Mit der Realisierung von Flächen für gewerbliche Nutzungen (Café, Dienstleistung, Verkauf) entsteht ein Mehrwert für das ganze Quartier. Zudem wird durch vorliegende Planung eine behindertengerechte Verbindung zwischen Hauptstrassen- und Bahnhofstrassenniveau geschaffen, welche mittels öffentlich zugänglicher Liftverbindung dauerhaft sichergestellt werden soll.

Unter dem Aspekt der haushälterischen Bodennutzung und dem gleichzeitigen Freihalten grosszügiger Umgebungsflächen sind die erwähnten Abweichungen gegenüber den Bestimmungen des Baureglementes vertretbar. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Bronschhofen ist das Planungsgebiet zudem optimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

Dem planerischen Ziel, im städtebaulich sensiblen Gebiet eine vorzügliche, auf die Umgebung und Nutzung abgestimmte Bebauung zu realisieren, wird mit dem Projekt in grossem Umfang Rechnung getragen. Unter Berücksichtigung der hohen planerischen Zielerreichung durch das den Planungen zugrundeliegenden Bauvorhabens sind die Abweichung gegenüber den Bestimmungen der Regelbauweise und den übergeordneten Planungen vertretbar und die Umsetzung zu empfehlen.

7.1 Verkehr und Parkierung

Gemäss Verkehrsgutachten (siehe Beilage) ist die Erschliessung des Projektes für den motorisierten Individualverkehr, dem öffentlichen Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr gesichert.

Im Projekt sind ausreichend und angemessen Personenwagenparkplätze vorgesehen. Der Parkfeldbedarf wird gemäss SN 640 281 bestimmt. Es sind gemäss Norm mindesten 100 Parkfelder erforderlich. Im Projekt sind 118 Parkfelder vorgesehen. Die Differenzen betreffen 16 Parkfelder für Fahrzeuge der Spitex sowie 2 Reserveparkfelder. Die genauen Berechnungen können dem Verkehrsgutachten in der Beilage entnommen werden. Die Verortung der Parkplätze ist in der Projektdokumentation auf Seite 44 ersichtlich.

Für die Wohnnutzung sind je Wohnung 1 Parkfeld erforderlich. Für die Alterswohnungen werden 0.5 Parkfelder je Wohnung berücksichtigt.

Der Normbedarf an Autoabstellplätzen wird für Gebäude, welche der Altersnutzung dienen um mindestens 50 % reduziert. Dies ist zum einen durch die gute ÖV-Erschliessung zu begründen. Zum anderen sinkt der Motorisierungsgrad und deshalb auch der Parkplatzbedarf mit dem Alter der Bewohner. Aus diesen Gründen erscheint es zweckmässig, dass bei den Alterswohnungen auf einen Anteil der Parkplätze zu verzichten ist. Die festgelegte Reduktion entspricht den langjährigen Erfahrungen im Bereich von Pflege- / Alterswohnungen der beteiligten Partner. Gemäss Auskunft diverser Betreiber von Alterswohnungen würde eine weitere Reduktion dem Mobilitätsbedürfnis von älteren Menschen und dem damit verbundenen Parkplatzbedarf nicht mehr gerecht werden.

Der Mehrverkehr durch das geplante Projekt hat keine Auswirkungen auf die gute Verkehrsqualität im Bereich der Hauptstrasse in Bronschhofen. Eine Sensitivätsbetrachtung zeigt, dass die Grundstückszufahrt auf der Hauptstrasse zu den Häusern A und B noch grosse Kapazitätsreserven aufweist.

7.2 Beurteilung Lärmbelastung

Im Projekt, welches dem SNP zu Grunde liegt, sind folgende bauliche und gestalterische Massnahmen zur Begrenzung der Lärmimmissionen und zur Berücksichtigung von bis zum Baubewilligungsverfahren sich noch verändernden Umgebungsbedingungen vorgesehen:

a) Häuser A, C und E

Die Häuser A, C und E weisen so grosse Abstände zur Strasse auf, dass die Immissionsgrenzwerte von vorneherein mit grossen Reserven eingehalten sind.

b) Häuser B und D / senkrecht zur Strasse angeordnete Fassaden

Bei den senkrecht zur Strasse angeordneten Fassaden der Häuser B und D weisen alle Fenster lärmempfindlicher Wohnräume einen Abstand zur Strassenachse von mehr als 15 m auf. Durch die damit vorhandene Reserve von rund 3 dB(A) ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte auch bei veränderten Umgebungsbedingungen sicher gestellt.

c) Häuser B und D / strassenparallele Fassaden

Bei den strassenparallelen Fassaden der Häuser B und D ist zwischen den lärmempfindlichen Wohnräumen und der Strasse ein zur Strasse hin offener nicht lärmempfindlicher Erschliessungsbereich angeordnet.

Die hinter dem Erschliessungsbereich liegenden inneren Fassaden weisen einen Abstand zur Strassenachse von mindestens 15 m auf.

Die in den inneren Fassaden - d.h. zwischen den lärmempfindlichen Wohnräumen und dem Erschliessungsbereich - vorhandenen Belichtungsöffnungen sind als transparente Fassadenbauteile ausgebildet, welche keinen Öffnungsmechanismus besitzen und deren Schalldämmung nur unwesentlich von der Schalldämmung der restlichen Fassadenbauteile abweicht. Ein Nachweis über die Einhaltung der Grenzwerte ist für diese Glaswände nicht erforderlich. Damit ist auch bei den strassenparallelen Fassaden die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bei veränderten Umgebungsbedingungen sichergestellt.

Schlussfolgerungen für das Baubewilligungsverfahren

Mit den im Projekt bereits vorgesehen Massnahmen ist insgesamt sicher gestellt, dass der Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte durch das im Baubewilligungsverfahren einzureichende Lärmgutachten auch bei veränderten Umgebungsbedingungen erbracht werden kann.

Sofern im Baugesuch die Belichtung der Wohnräume über den Erschliessungsbereich statt mit transparenten Fassadenbauteilen mit - Reinigungsflügel aufweisenden - Fixverglasungen vorgesehen wäre, müsste geprüft werden, ob mit kantonaler Zustimmung eine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV erteilt werden muss/kann.

8 Information und Mitwirkung

Die Öffentlichkeit wurde nach dem Studienauftrag durch die Stadt Wil und die Grundeigentümerschaft über die geplante Zentrumsüberbauung im Rahmen einer öffentlichen Ausstellung informiert. Die Bevölkerung erhielt dabei die Gelegenheit, Fragen an die Beteiligten zu stellen.

9 Vorprüfung

Der Sondernutzungsplan wurde dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) und der Stadt Wil zur Vorprüfung eingereicht. Die daraus resultierenden Ergebnisse flossen in den Sondernutzungsplan ein. Zu den wesentlichsten vorgenommenen Anpassungen zählen die ausführlichere Berechnung und Verortung der Parkplätze (Verweis im Planungsbericht auf Verkehrsgutachten und Projektdokumentation), die Trennung und Attraktivitätssteigerung der Rad- und Fusswege (u.a. Schulwegsicherheit) sowie die Nachweiserbringung betreffend Lärmschutz. Zudem wurden redaktionelle Anpassungen zur besseren Verständlichkeit in den Besonderen Vorschriften und im Planungsbericht vorgenommen.

10 Genehmigung

noch ausstehend

11 Beilagen

- Verkehrsgutachten inkl. Anhänge A, B und C; Gruner AG, St.Gallen (24. Juli 2018)