

Sondernutzungsplan Hasler-Areal

Planungsbericht

Mitwirkung



Ingress

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

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41(0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Ausgangslage | 4 |
| 1.1 | Plangebiet | 4 |
| 1.2 | Anlass der Planung | 4 |
| 2 | Planungsgrundlagen und thematische Aspekte | 5 |
| 2.1 | Themen | 5 |
| 2.2 | Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (RPG) | 6 |
| 2.3 | Kommunaler Richtplan | 6 |
| 2.4 | Kommunale Nutzungsplanung | 7 |
| 2.5 | Kommunale Schutzverordnung | 7 |
| 2.6 | ISOS | 8 |
| 2.7 | Erschliessung | 8 |
| 2.7.1 | Öffentlicher Verkehr (ÖV) | 8 |
| 2.7.2 | Motorisierter Individualverkehr (MIV) | 9 |
| 2.7.3 | Langsamverkehr (LV) | 9 |
| 2.8 | Gewässerschutz | 10 |
| 2.9 | Kataster der belasteten Standorte | 10 |
| 3 | Projekt | 12 |
| 3.1 | Kontext | 12 |
| 3.2 | Strassenbereich | 12 |
| 3.3 | Hofbereich | 12 |
| 3.4 | Gartenbereich | 13 |
| 3.5 | Nutzung und architektonische Gestaltung | 13 |
| 4 | Sondernutzungsplan | 15 |
| 4.1 | Ziel und Zweck | 15 |
| 4.2 | Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen | 15 |
| 4.3 | Erschliessung | 16 |
| 4.4 | Freiraum | 16 |
| 4.5 | Umwelt und Energie | 18 |
| 4.6 | Abweichungen gegenüber der Regelbauweise | 18 |
| 4.7 | Lärm | 18 |
| 5 | Teilstrassenplan Wäselistrasse - Kirchgass | 19 |
| 6 | Mitwirkung | 20 |
| 7 | Kantonale Vorprüfung, Bereinigung | 20 |
| 8 | Verfahren / Genehmigung | 21 |

1 Ausgangslage

1.1 Plangebiet

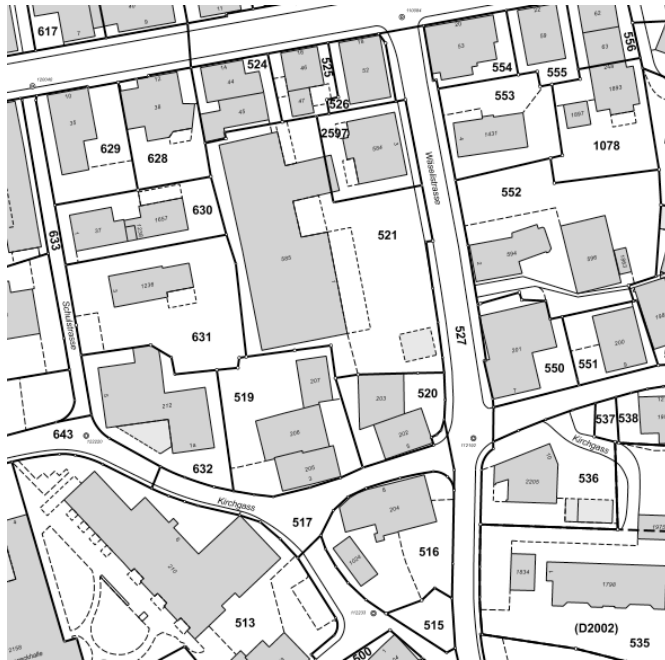
Das Plangebiet, das Hasler-Areal, befindet sich im Ortskern von Berneck. Beim Areal handelt es sich um ein Gebiet von grossem öffentlichem Interesse (Nutzung und ortsbauliche Lage). Es liegt innerhalb des Ortskerns und in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Alters- und Pflegeheim sowie zum Kindergarten. Es befindet sich im geschützten Ortsbild (Dorf Neugass, Kirchgass).



Orthofoto
Plangebiet
Geoportal.ch

1.2 Anlass der Planung

Da der Betrieb im Areal eingestellt wurde, ist eine Neunutzung des Areals zusammen mit der Umgebung zu planen. Um die vielfältigen Ansprüche (Ortsbild, Nutzung, Erschliessung etc.) bestmöglich aufeinander abzustimmen, wurde ein kooperatives Planungsverfahren zwischen Gemeinde und Grundeigentümer durchgeführt. Im Rahmen der Projektentwicklung sollen die im kommunalen Richtplan formulierten Anliegen von Beginn weg einbezogen werden (siehe Kapitel 2.3). Die Auftraggeberin beabsichtigt nun das 4'545 m² grosse Hasler-Areal auf den Parzellen Nrn. 519, 520 und 521 neu zu überbauen. Ziel ist eine überzeugende und wirtschaftliche Gesamtüberbauung, die sich auf eine vorzügliche Art in das Ortsbild einpasst und über zeitgemässe Wohnungen mit einem differenzierten Wohnungsmix verfügt. Die bestehenden Gebäude im Plangebiet sollen abgebrochen werden. Zur Findung eines geeigneten Projekts wurde ein Varianzverfahren (Workshopverfahrens mit Teilnehmer Baumschlager Hutter Partners, Widnau und Bänziger Lutze Architektur AG, Berneck) durchgeführt. Zur Weiterbearbeitung wurde das Projekt der Baumschlager Hutter Partners AG ausgewählt. Dieses bildet die Grundlage des vorliegenden Sondernutzungsplans.



2 Planungsgrundlagen und thematische Aspekte

2.1 Themen

| Thematik | nicht relevant (bzw. keine konkreten Aussagen) | relevant (Gebietsbezogene Aussagen) |
|--|---|--|
| Kantonaler Richtplan | X | |
| Kommunaler Richtplan | | X |
| Kommunale Nutzungsplanung | | X |
| Kommunale Schutzverordnung | | X |
| ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) | | X |
| Erschliessung ÖV (Öffentlicher Verkehr) | | X |
| Erschliessung MIV (Motorisierter Individualverkehr) | | X |
| Erschliessung LV (Langsamverkehr) | | X |
| Fruchtfolgeflächen | X | |
| Wald | X | |
| Grundwasserschutz | | X |
| Fliessgewässer | X | |
| Naturgefahren | X | |

Thematische Aspekte

In Anlehnung an
«Raumplanungsbericht
nach Art. 47 RPV
des AREG St.Gallen,
September 2007»

| | | |
|------------------------------|---|---|
| Belastete Standorte | | X |
| Lärm | X | |
| Nichtionisierender Strahlung | X | |

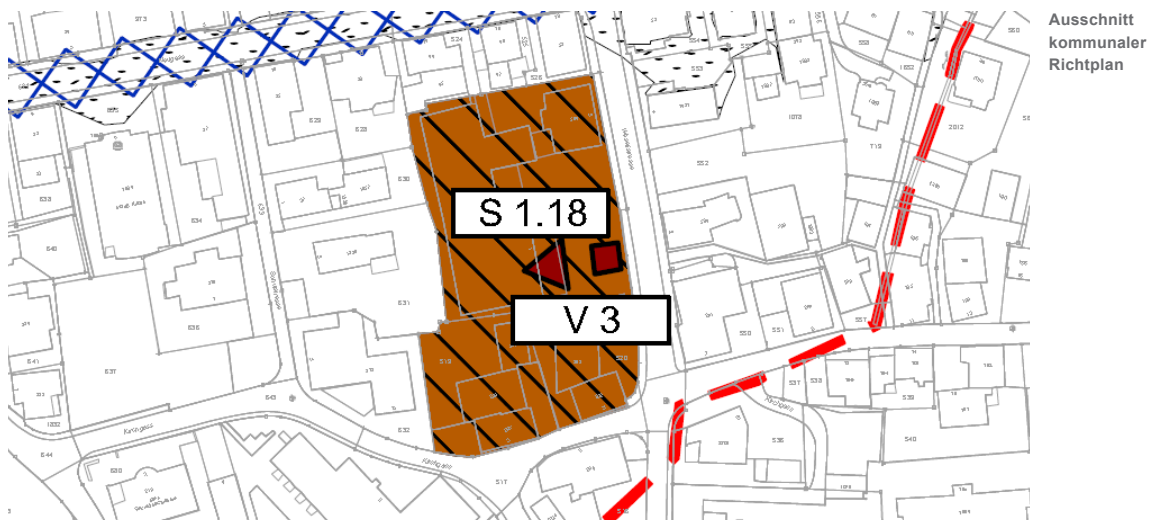
2.2 Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (RPG)




Durch die Lage im Zentrum von Berneck und die vorhandene Erschliessung eignet sich das Planungsgebiet bestens zur Innenentwicklung und zum Anbieten von Wohnraum und publikumsorientierten Nutzungen. Dies entspricht den Zielen des Raumplanungsgesetzes (RPG), den Boden haushälterisch zu nutzen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen. Die Wohnqualität wird mit Hilfe des Sondernutzungsplans sichergestellt, genauso wie der Umgang bzw. die Einpassung ins Ortsbildschutzgebiet.

2.3 Kommunaler Richtplan

Das Planungsgebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit besonderem Planungsbedarf (Ausarbeitung Sondernutzungsplan). Es sind folgende Absichten formuliert:

- Gebiet im Sinne einer Zentrumserweiterung mit vielfältiger Nutzung weiterentwickeln
- Durchführung Varianzverfahren
- Erschliessung über die Wäselistrasse
- Parkierung soll unterirdisch erfolgen
- Ermöglichung einer Quartierparkierungsanlage
- Berücksichtigung Schutzaspekte

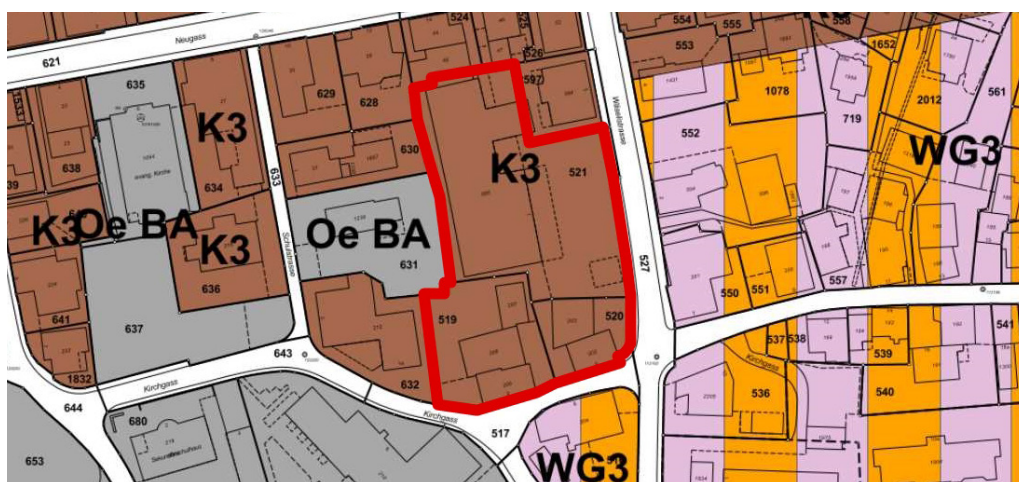


-  Erschliessungshinweis
-  Gebiet mit besonderem Planungsbedarf / Sondernutzungsplan
-  Entwicklung Ortskern

2.4 Kommunale Nutzungsplanung

Das gesamte Gebiet befindet sich in der Kernzone K3. Es gelten folgende Regelbauvorschriften:

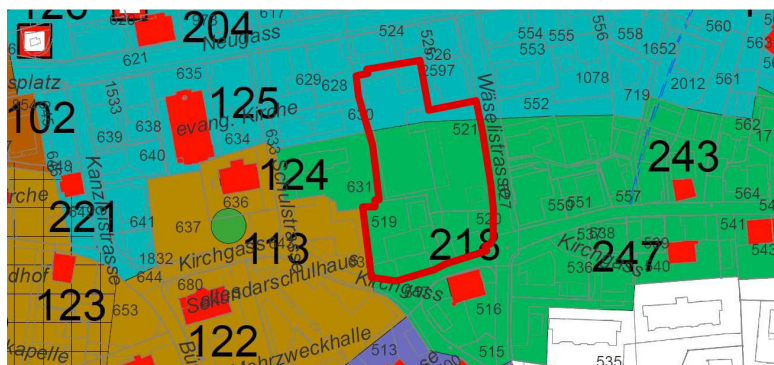
| Vollgeschoss | Gebäudehöhe max. | Firsthöhe max. | Gebäuelänge max. | Gebäudtiefe max. | Grenzabstand klein min. | Grenzabstand gross min. | ES |
|--------------|------------------|----------------|------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|-----|
| 3 | 11.0 | 15.0 | 40 | 17.5 | 3.0 | 3.0 | III |



Wohn-Gewerbezone WG3
 Kernzone K3
 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBa
 Zonenplan
 Geoportal.ch

2.5 Kommunale Schutzverordnung

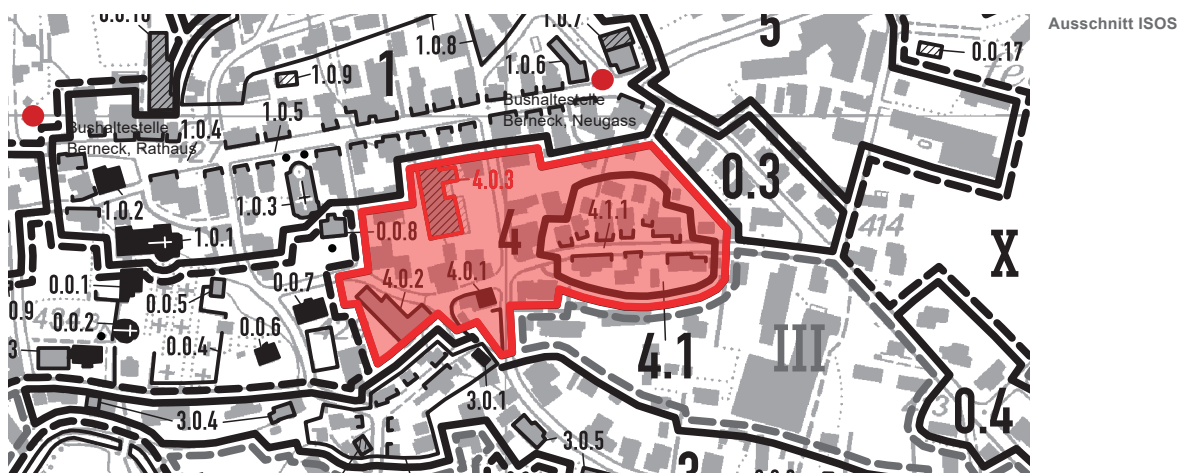
Das Gebiet liegt gemäss kommunalem Schutzplan im nördlichen Teil im Ortsbildschutzgebiet Dorf Neugass und im südlichen Teil im Ortsbildschutzgebiet Kirchgass. Natur- oder Kulturobjekte sind nicht vorhanden. Die markanten Siedlungsstrukturen sollen in diesem Gebiet gestärkt werden. Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass Neubauten sich an den wesentlichen Merkmalen bestehender Überbauungen (insbesondere Stellung, Firstrichtung, Gebäude- und Gesamthöhe, Proportionen, Fassadengestaltung, Materialien, Farbgebung, Dachform, Umgebungsgestaltung) zu orientieren haben. Moderne Formen sind gestattet, sofern sie im Vergleich zur traditionellen Bauart ebenso gut in Erscheinung treten.



Dorf Neugass
 Kirchgass

2.6 ISOS

Berneck ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Das Plangebiet befindet sich in einem aus Gewerbe-, Industrie- und Wohnbauten geprägten Quartier, welches mehrheitlich Strukturen aus dem 17. bis 20. Jahrhundert aufweist. Das Objekt 4.0.3 (bestehendes Fabrikgebäude) ist im ISOS als störendes Element gekennzeichnet. Hier gilt es eine verbesserte Struktur herzustellen, welche der Lage und dem Ortskern gerecht wird.



Im Rahmen der vorliegenden Planung ist das Areal so zu entwickeln, dass es sich in das bestehende Ortsbild einpasst und die störende Struktur (bzw. das als störend bezeichnete Gebäude) ersetzt wird.

2.7 Erschliessung

2.7.1 Öffentlicher Verkehr (ÖV)

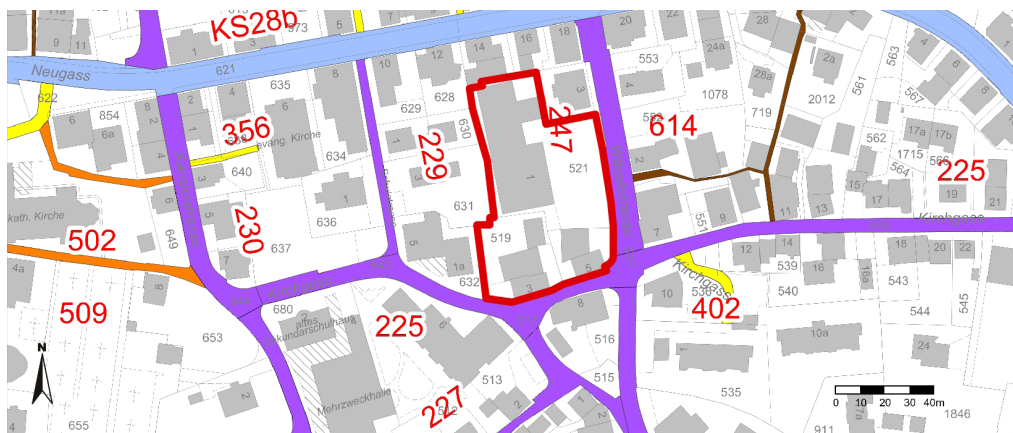
Gemäss der ÖV-Güteklassen ARE (Bundesamt für Raumentwicklung) liegt das Plangebiet in der Güteklasse D. Die Haltestelle Berneck Post (ab 1.1.2019 Berneck Neugasse) wird mit der Buslinie 302 im ½ Std-Takt bedient und ist fussläufig in wenigen Gehminuten erreichbar.



Orthofoto
Planungsgebiet
Geoportal.ch

2.7.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die an das Plangebiet grenzende Wäselstrasse sowie die Kirchgass sind als Gemeindestrasse 2. Klasse klassiert. Das Plangebiet ist somit bestens an das übergeordnete Strassen-netz angeschlossen. Ohne besondere Regelung haben Bauten und Anlagen Gemeinde-strassen gegenüber einen Abstand von 3.0 m einzuhalten.

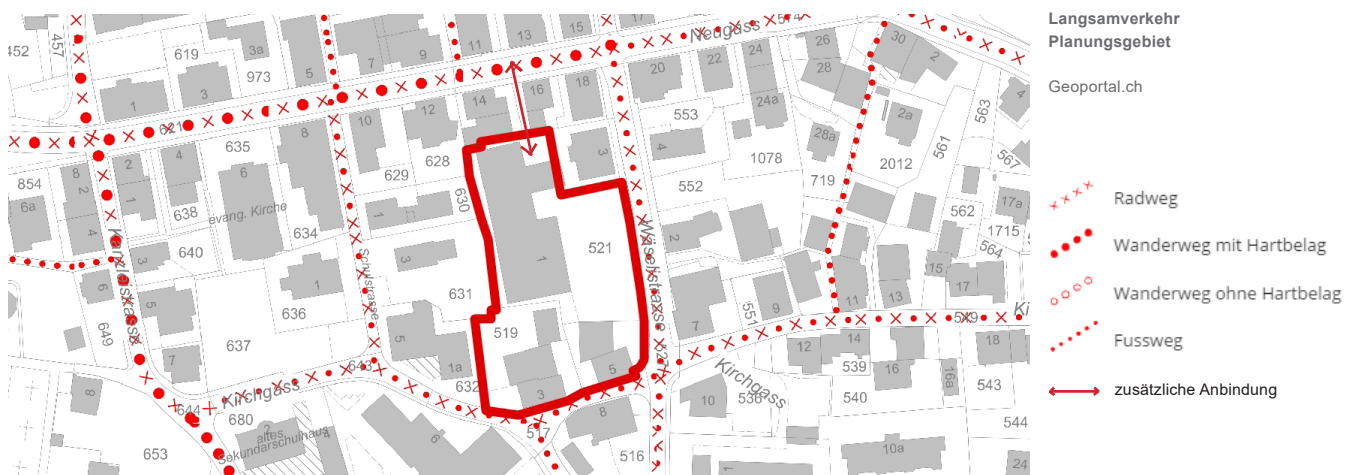


Strassenklassierung
Planungsgebiet
Geoportal.ch

- Kantonsstrasse
- Gemeindestrasse 2. Klasse
- Gemeindestrasse 3. Klasse
- Weg 1. Klasse
- Weg 2. Klasse

2.7.3 Langsamverkehr (LV)

Diverse Fuss-, Wander- und Radwege befinden sich um das Planungsbereich. Es ist somit fussläufig bestens an das bestehende Netz angebunden. Wünschbar wäre eine zusätzliche, gesicherte Anbindung an die Neugass.



2.8 Gewässerschutz

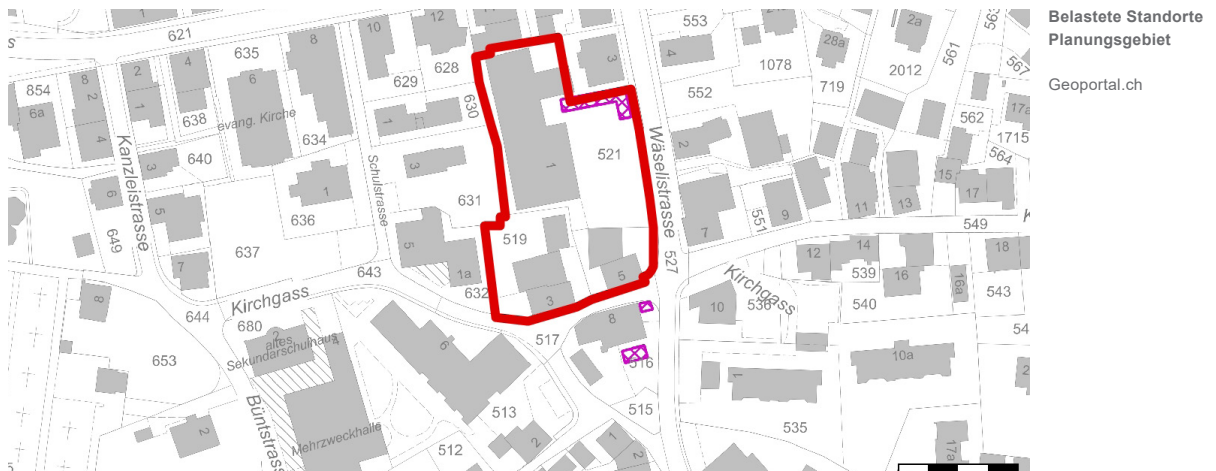
Das Planungsgebiet wird von keinem Gewässer gequert, liegt jedoch gemäss Gewässerschutzkarte gänzlich im Gewässerschutzbereich A_v (siehe Art. 29, Gewässerschutzverordnung GSchV, SR 814.201). Das Merkblatt AFU 173 „Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten (Gewässerschutzbereich A_u)“ ist zu beachten. Erdwärmesonden sind im Gewässerschutzbereich A_u grundsätzlich zulässig, benötigen gemäss Art. 19 Gewässerschutzgesetz und Art. 32 Gewässerschutzverordnung jedoch eine Bewilligung. Der Gesuchsteller muss nachweisen, dass die Anforderungen zum Schutze der Gewässer erfüllt sind.



2.9 Kataster der belasteten Standorte

Der Kataster der belasteten Standorte enthält einen Eintrag im Plangebiet. Dabei handelt es sich um einen Betriebsstandort (Tankstelle Benzin und Diesel). Als Betriebsstandort gilt ein Gebiet, bei welchem mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde und bei denen eine grosse Wahrscheinlichkeit besteht, dass der Untergrund mit solchen Stoffen belastet ist. Massnahmen sind erst bei Vorliegen eines Bauvorhabens bzw. einer Nutzungsänderung

durchzuführen. Gemäss Kataster der belasteten Standorte besteht weder Sanierungs- noch Überwachungsbedarf. Damit ein entsprechendes Bauvorhaben auf einem belasteten Standort bewilligt werden kann, muss die Bauherrschaft im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzeigen, dass dem Vorhaben aus abfall- und altlastenrechtlicher Sicht keine Hindernisse entgegenstehen. Es ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der technischen Verordnung über Abfälle (SR 814.600; abgekürzt TVA) sicherzustellen.



3 Projekt

3.1 Kontext

Das Projekt des Architekturbüros Baumschlager Hutter Partners besteht aus sieben Gebäuden mit je drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Die Bauzeilen der Bebauung werden so gelegt, dass drei Freiraumbereiche entstehen: Strassenbereich, Hofbereich und Gartenbereich (von Ost nach West). Entlang der Wäselstrasse wird die Bauflucht der nördlich gelegenen Bauten übernommen und nimmt so Rücksicht auf die bestehende Struktur entlang dieser Strasse.



Beilageplan
Umgebung
noa landschaftsarchi-
tektur

3.2 Strassenbereich

Das neue Areal in Berneck ist zentral gelegen und von zwei Seiten von der Gemeindestrasse 2. Klasse (Wäselstrasse und Kirchgass) erschlossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich östlich des Areals. Diese Tiefgarage soll einerseits die Parkplatzanforderung der Neubauten erfüllen, aber auch im Sinne der Quartierparkierung zusätzliche Parkplätze für die umliegenden Liegenschaften bieten können. Oberirdisch entlang der Wäselstrasse und Kirchgass sind lediglich fünf öffentlich zugängliche Besucherparkplätze vorgesehen.

3.3 Hofbereich

Der Hof verfügt über eine hohe Aufenthaltsqualität für Fussgänger und wird als gassenartiger Bewegungs- und Begegnungsraum ausgebildet. Massgebend ist die befestigte Zufahrt, die gleichzeitig als urbane Platz- und Bewegungsfläche dient und die Neubauten für Fussgänger erschliesst. Im Weiteren verfügt der Hof über private Aussenbereiche auf der westlichen Seite für die Bauten C1 und C2. Auch der Erschliessungsbereich um das Haus D lädt zum Verwei-

len ein. Es wird auf eine hohe gestalterische Qualität mit Bepflanzungen geachtet, um sowohl eine hohe Aufenthaltsqualität wie auch einen ökologischen Mehrwert zu erzielen. Für die konkrete Umsetzung dient der Beilageplan Umgebung.

3.4 Gartenbereich

Der Westen wird hauptsächlich als privater Aussenbereich für die Häuser A1 und A2 genutzt und nimmt damit Bezug zu den benachbarten Gärten auf. Für einen möglichen Schülerhort oder eine ähnliche Nutzung im Haus B1 und B2 ist eine abgegrenzte Spielfläche geplant. Die dort vorhandenen Geländesprünge werden in die Planung aufgenommen und in die Gestaltung integriert. Die geplanten Abstufungen zwischen des möglichen Schülerhorts und dem Kindergarten ermöglichen eine vielseitig nutzbare Spielfläche. Bei Nichtzustandekommen eines Schülerhorts oder einer ähnlichen Nutzung kann der Aussenbereich als privater Aussenbereich gestaltet werden.

3.5 Nutzung und architektonische Gestaltung

Die sieben Neubauten gliedern sich gut in die Umgebung ein. Die Häuser A1, A2, C1, C2 dienen vollständig der Wohnnutzung. Volumetrie, Dachformen und Dachaufbauten wurden in verschiedenen Varianten geprüft und in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege entwickelt und festgelegt. In den Häusern B1, B2 und D sind Mischnutzungen geplant. Das Erdgeschoss der Häuser B1 und B2 soll für einen Schülerhort oder einer ähnlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Zusammen mit dem angrenzenden Kindergarten entstehen Synergien insbesondere im Aussenbereich. Falls diese angestrebte Nutzung nicht erreicht werden kann, ist auch eine Wohnnutzung möglich. Das Erdgeschoss des Hauses D muss einer Nutzung mit Publikumsverkehr zur Verfügung stehen.

Möglich wäre eine Bibliothek, Büros oder kleine Gewerbeeinheiten. Das an der Ecke befindliche Haus mit dem direkten Zugang zur Strasse bietet sich hervorragend für solche Nutzungen an. Zusammen mit einer attraktiven Umgebungsgestaltung fördert das Bauvorhaben die Belebung des gesamten Quartiers. Die Obergeschosse dienen wiederum der Wohnnutzung.

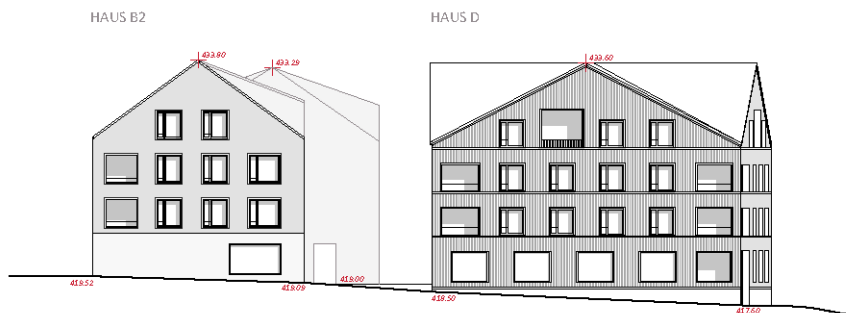


Schnitt
Planungsgebiet

baumschlagler hutler
partners

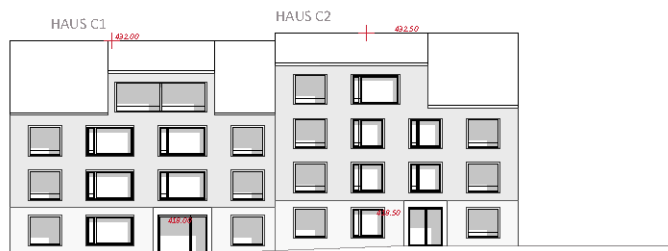
Die Gebäude weisen einen niederen Sockel auf. Sie gliedern sie sich gut in die umliegende bestehende Architektur ein. Die Fassaden werden mit einer dezenten Farbe gestaltet und als murale Lochfassade erkannt. Wichtig ist eine klare Differenzierung zwischen dem Material der Fassade und den Fenstern. Diese Differenzierung charakterisiert das Planungsgebiet. Das

Haus D wird aufgrund seiner Nutzung und seiner besonderen Stellung an der Strassenecke bewusst von den anderen Gebäuden abgehoben und mit einer Holzfassade versehen. Die Dächer sind gleichgeneigte Satteldächer, die beidseitig mit Schleppegauben versehen sind. Die Schleppegauben ermöglichen eine gute Belichtung der Wohnnutzung im Dachgeschoss. Sie sind so angeordnet, dass stirnseitig das symetrische Satteldach erkennbar bleibt. Dadurch wird auch eine angemessene Übernahme der vorherrschenden Gebäudehöhen möglich.



**Ansicht
Planungsgebiet
Haus B2 und D**

baumschlagler hutter
partners



**Ansicht
Planungsgebiet
Haus C1 und C2**

baumschlagler hutter
partners



Visualisierung 1-4

baumschlagler hutter
partners

4 Sondernutzungsplan

4.1 Ziel und Zweck

Der Sondernutzungsplan als bau- und planungsrechtliche Grundlage fördert die Innenentwicklung des Planungsgebiets und sichert eine geordnete Entwicklung im bedeutenden Ortsbild von Berneck. Konkret dient die Planung der sorgfältigen und nachhaltigen Entwicklung des Planungsgebiets mit Ergänzung des Dorfkerns sowie der Erstellung einer städtebaulich und architektonisch überzeugenden Überbauung. Der Sondernutzungsplan sieht eine zweckmässige und geordnete Erschliessung vor und stellt eine Quartierparkierungsanlage sicher.

4.2 Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen

Der Sondernutzungsplan definiert die Grundflächen der Hauptbauten analog dem vorliegenden Richtprojekt. Er definiert sieben Baufelder von A1 - D, wobei sich einige davon aneinanderreihen (A1+A2, B1+B2, C1+C2).

Im Erdgeschoss des Hauses D wird eine Nutzung (mit Publikumsverkehr) vorgeschrieben, um eine minimale Durchmischung im Kerngebiet sicherzustellen.

Die Nachfrage nach ausserschulischen Betreuungsangebote für Kinder steigt stetig. Als Synergie zum angrenzenden Kindergarten an der östlichen Seite des Grundstücks bietet es sich an, im Erdgeschoss der Häuser B1 und B2 einen Schülerhort oder eine ähnliche Nutzung einzurichten. Der Sondernutzungsplan bietet diese Möglichkeit an, ob sie tatsächlich genutzt wird, ist Sache der Verhandlungen zwischen der Bauträgerschaft und der Trägerschaft des Schülerhorts. Wird ein Schülerhort eingerichtet, ist auch der Aussenraum entsprechend zu gestalten (siehe Punkt 4.4 Freiraum). Ansonsten ist eine Wohnnutzung vorgesehen und der Aussenraum kann entsprechend als privater Aussenbereich ausgestaltet werden.

Um eine Überbauung mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zu erreichen, werden diverse gestalterische Vorschriften erlassen. Um ein einheitliches Bild zu erlangen, werden die Gebäude schlicht gestaltet, sprich die Farbwahl der Fassaden und der Dächer werden dezent gehalten. Im Weiteren wird eine murale Lochfassade mit Materialwechsel verlangt, damit sich die Bauten trotz ihrer modernen Architektur gut in die Umgebung integrieren lassen und das Erscheinungsbild des Ortes damit erhalten werden kann. Die Dächer müssen als Satteldächer ausgestaltet werden. Die Festlegungen im Sondernutzungsplan (Gesamthöhe, Gebäudehöhe und Grundflächen) enthalten gegenüber dem Beilageprojekt einen Projektierungsspielraum von 0,2-0,5 m.

Bei der Planung und Gestaltung der Bauten sind die Nutzer- und Sicherheitsbedürfnisse der Bewohner- und Benutzerschaft zu berücksichtigen. Die Norm SIA 500 für hindernisfreies Bauen dient als Grundlage dazu. Grundsätzlich wirkt sich eine offene und klare Gestaltung positiv auf die Sicherheit aus. Dazu gehört eine ausreichende nächtliche Beleuchtung, welche Sicherheit und Orientierung ermöglicht.

Im Laufe der Arealentwicklung wurde die nördlich des Plangebiets liegende Parzelle Nr. 2597 verkauft. Im Kaufvertrag wurde jedoch festgehalten, dass im Zusammenhang mit der Arealentwicklung allenfalls gewisse Abtretungen getätigt werden müssen. Dies wird nun eingefordert, indem ein kleiner Teil der Tiefgarageneinfahrt sowie die Entsorgungsanlage des Hasler-Areals auf diese Parzelle zu liegen kommt.

4.3 Erschliessung

Im Sondernutzungsplan wird festgelegt, wie die Häuser erschlossen sind. Die Wegverbindungen innerhalb des Areals werden mit den Richtungspunkten festgelegt. Sie sind mindestens mit einer Breite von 1.5 m und sickerfähig ausgestaltet. Der Erschliessungsbereich um das Haus D wird als platzartiger Bereich ausgestaltet.

Als weiteres Erschliessungselement ist die befestigte Notzufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge, die im Sondernutzungsplan festgelegt. Diese Zufahrt dient in erster Linie für Fussgänger und Velofahrer als Wegverbindung zu den Bauten.

Die Tiefgarage befindet sich im Untergeschoss und wird direkt über die Wäselistrasse erschlossen. Bei der Planung der Zufahrt sind die Sichtfelder gemäss VSS Norm SN 640 273 a zu berücksichtigen. Diese sind im Sondernutzungsplan gekennzeichnet.

In der Tiefgarage befinden sich die Parkfelder der Bewohner der Neubauten A-D. Die Grösse der Parkfelder richten sich grundsätzlich nach der VSS Norm SN 640 291 a.

Das Areal befindet sich im Ortskern Bernecks mit einer hohen Dichte. Parkplätze sind in dieser Umgebung rar. Dies führt zunehmend dazu, dass entlang der Strassen nachts und teilweise auch tagsüber viele private Motorfahrzeuge abgestellt werden. Dies führt zu engen Verhältnissen und einer von Autos geprägter Erscheinung des Strassenraums. Für angrenzende Geschäfte ist das Dauerparkieren nachteilig, da die öffentlichen Parkplätze eigentlich für Kunden zur Verfügung stehen sollten. Die Chance des grossen Neubauvorhabens soll deshalb dazu genutzt werden, eine Quartierparkierungsanlage zu realisieren. Gesamthaft soll die Tiefgarage so gross wie möglich gebaut werden. Der Pflichtanteil der Überbauung liegt bei ca. 70 Parkplätzen. Zusätzlich sind ca. 6 Parkplätze, in der Tiefgarage für Besucher zu reservieren. Wird durch die Gemeinde kein zweites Tiefgaragengeschoss erstellt, sind in der Tiefgarage mindestens 100 Abstellplätze zu schaffen. Über den ordentlichen Parkplatzbedarf hinausgehende Parkplätze müssten für die Quartierparkierung zusätzlich gemacht werden.

Für Kurzparkierer können oberirdisch an den ausgewiesenen Stellen weitere fünf Parkplätze (Besucher) angeordnet werden, die bewirtschaftet werden können.

Für die Bemessung und Anordnung der Veloabstellplätze liefern die Merkblätter des kantonalen Tiefbauamtes wertvolle Hinweise.

4.4 Freiraum

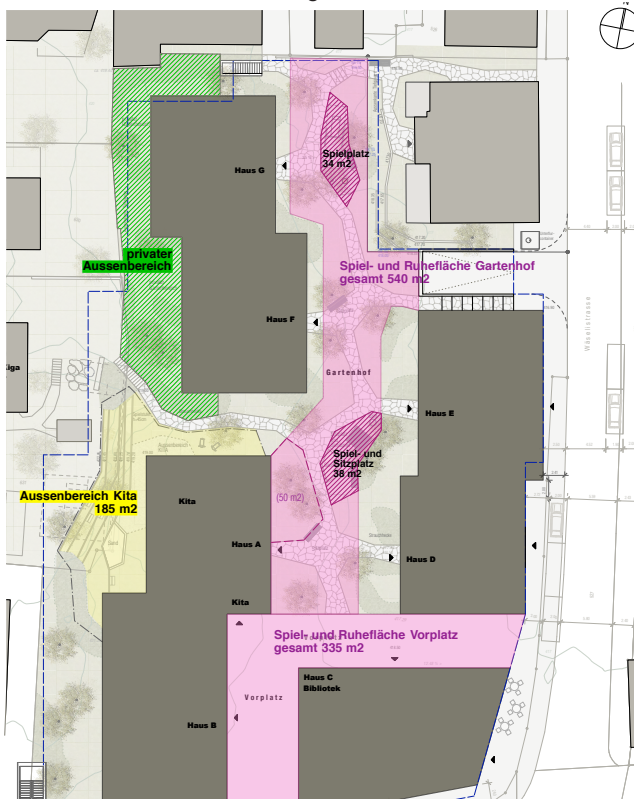
Die Umgebung ist wertvoller Aussenraum und zentrales Element für die Qualität der Bebauung. Eine hohe Gestaltungs- und Nutzungsqualität führen zu einer höheren Lebensqualität

und Zufriedenheit der Bewohner. Deshalb soll der Aussenraum über eine hochwertige, identitätsstiftende und zweckmässige Gestaltung verfügen, die mit dem Beilageplans Umgebung des Landschaftsarchitekturbüros noa aufgezeigt wird.

Auch im Aussenraum sind die Sicherheitsbedürfnisse der Bewohner- und Benutzerschaft zu berücksichtigen. Die Grundsätze bezüglich Gestaltung und Beleuchtung sind dieselben. Die Beleuchtung soll nebst der Sicherheit und Orientierung aber auch die Ablesbarkeit der räumlichen Hierarchien ermöglichen.

Der Sondernutzungsplan bezeichnet den Erschliessungsbereich und den Grünbereich. Dabei soll ein möglichst grosser Teil des Areals unversiegelt belassen werden, um eine gute Retentionswirkung zu erzielen. Der Erschliessungsbereich und die Wegverbindungen haben einen öffentlichen Charakter und sollen daher mit befestigten, jedoch sickerfähigem Material versehen werden.

Die gemäss Baureglement erforderlichen Flächen für Spielbereiche und Spielplätze (ca. 800 m²) sind grundsätzlich ungeschmälert im Plangebiet bereitzustellen. Basierend auf der im Beilageplan Umgebung dargestellten Gestaltung kann der verkehrsfreie Innenbereich als Spielfläche gesamthaft angerechnet werden. Spielgeräte im engeren Sinn sind an zwei Orten (siehe Abbildung) vorgesehen. Ein gesonderter Spielbereich kommt bei der Realisierung eines Schülerhorts oder einer ähnlichen Nutzung des Hauses B1 zum tragen. Aufgrund des Höhenunterschieds zum Nachbargrundstück wird eine gesonderte Gestaltung ermöglicht. Es sollen Abstufungen zum Klettern, Spielen, Gärtnern entstehen. Wird im Erdgeschoss des Hauses B eine Wohnnutzung realisiert, dient das Areal als privater Aussenbereich.



4.5 Umwelt und Energie

Als Beitrag zu einer verbesserten Ökobilanz der Gesamtüberbauung sind mind. 35 % des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbarer Energie zu decken. Möglich sind Systeme mit Wärmepumpen oder kombinierte Anlagen (Holzheizung / Solaranlage Warmwasser). Aufgrund der Lage im Ortsbild soll auf Photovoltaikanlagen verzichtet werden.

Zur Sicherstellung einer genügenden Retention sind zwei Retentionsbecken im Untergeschoss geplant. Die Abgrenzung des Untergeschosses wurde deshalb maximiert und unterschreitet in Teilbereichen den ordentlichen Strassenabstand.

4.6 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

| | Bauordnung (K3) | Sondernutzungsplan | max. Abweichung |
|---------------------|-----------------|---|----------------------------|
| Anzahl Vollgeschoss | 3.0 | eingehalten | |
| Gebäudehöhe (m) | 11.0 | eingehalten | |
| Gesamthöhe (m) | 15.0 | Haus C1= 15.38 Haus C2= 15.68 Haus D= 15.81 | + 0.38 + 0.68 + 0.81 |
| Gebäuelänge (m) | 40.0 | Haus B1+ B2= 41.5 | + 1.5 |

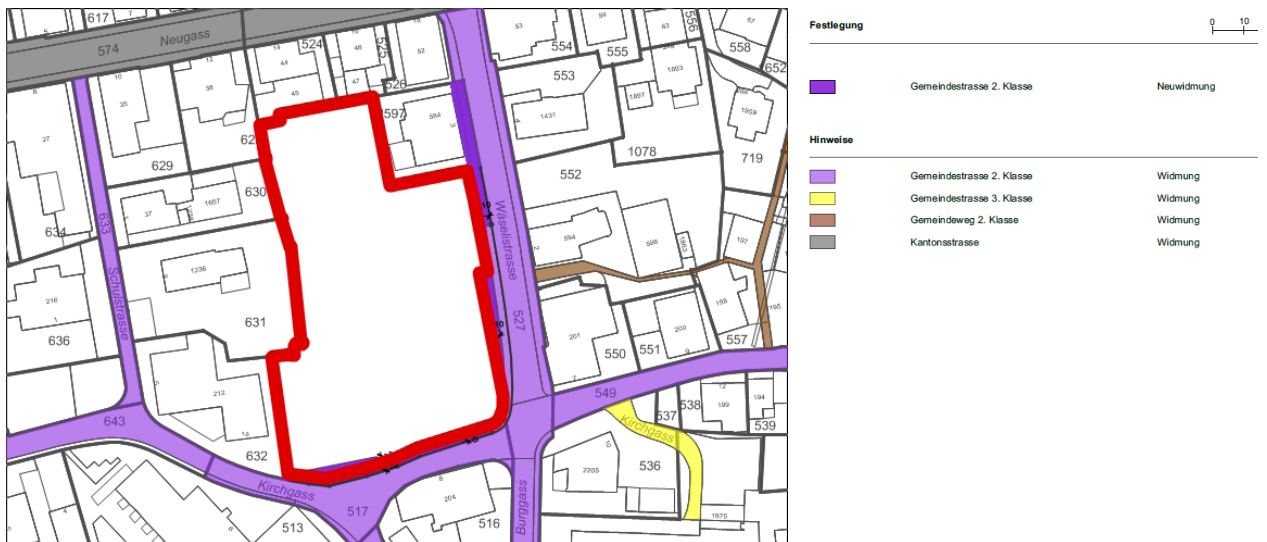
Die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sind minimal. Einzig die Gesamthöhe der Bauten C1, C2 und D liegen zwischen 0.4 und 0.8 m über der gemäss BauR zulässigen Firsthöhe.

4.7 Lärm

Betreffend den zu erwartenden Immissionen von der Tiefgarage wurde von PML Ingenieurbüro 2017 eine Lärmberechnung durchgeführt. Die errechneten Werte liegen deutlich unter den einzuhaltenden Planungswerten.

5 Teilstrassenplan Wäselistrasse - Kirchgass

Im Rahmen des Projektes soll eine Verbesserung für Fussgänger erreicht werden. Heute ist das Trottoir nur teilweise klassiert. Mit der neuen Planung entstehen einerseits Längsparkplätze und andererseits ein Trottoir bis zur Hausfassade. Mit dieser Änderung kann die allgemeine Zugänglichkeit sichergestellt werden. Somit wird ein Teil des Plangebietes der Gemeindestrasse 2. Klasse zugeordnet. Konkret handelt es sich um ein Teil südlich des Gebietes, angrenzend an die Kirchgass und ein Teil östlich angrenzend an die Wäselistrasse (siehe Teilstrassenplan Wäselistrasse-Kirchgass, 1:1000)



6 Mitwirkung

Über das Vorhaben wurde im November 2017 anlässlich einer öffentlichen Versammlung erstmals informiert. Nach gemeinsamer Erarbeitung des Sondernutzungsplans durch Grundeigentümer und Gemeinde wurde bei den kantonalen Ämtern eine Vorprüfung durchgeführt (siehe Kap. 7). Nach erfolgter Bereinigung wird nun der Sondernutzungsplan der nach Art. 4 RPG und Art.34 PBG durchzuführenden Mitwirkung unterstellt.

Eingaben und Entscheide Mitwirkung

ergänzen nach Durchführung Mitwirkung

7 Kantonale Vorprüfung, Bereinigung

Die vom Gemeinderat am 9. Oktober 2018 in erster Lesung begutachteten Unterlagen des Sondernutzungsplans wurden am 15. Oktober 2018 zur Vorprüfung eingereicht. Am 6. Dezember 2018 hat das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation die Ergebnisse ihrer Prüfung der Gemeinde mitgeteilt (Vorprüfungsbericht). Als Bestandteil dieser Vorprüfung wurde durch M. Hauser, Mitglied der Fachkommission Städtebau des AREG, ein Einzelgutachten zur städtebaulich-architektonischen Qualität des Projektes verfasst (datiert vom 30. November 2018). Am 15. Januar 2019 hat die Kommission Städtebau gesamthaft das Vorhaben sowie den Sondernutzungsplan begutachtet. Der Fachbericht vom 15. Januar 2019 der Kommission Städtebau ersetzt das Einzelgutachten des Vorprüfungsberichts.

Aufgrund des Fachberichts sehen sich alle Projektbeteiligten darin bestärkt, mit dem vorliegenden Projekt über eine für die Genehmigung des Sondernutzungsplans genügende Grundlage zu verfügen. Am Projekt wurden deshalb keine wesentlichen Änderungen vorgenommen.

Folgende Punkte wurden aufgrund der Vorprüfung im Sondernutzungsplan angepasst:

Besondere Vorschriften:

| | |
|------------------------|--|
| Art. 2 Verbindlichkeit | Das Datum der Beilagepläne wurde aktualisiert. |
| Art. 5 Dachgestaltung | Die vom AREG vorgeschlagene Formulierung wurde übernommen. |

Planungsbericht:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Naturgefahren | Unter 2.1 wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nicht von Naturgefahren betroffen ist. |
| Veloabstellplätze; Verweis auf Norm | Bericht ergänzt (4.3) |
| Lärmschutz | Eine Lärmberechnung wurde durchgeführt, die entsprechenden Werte liegen deutlich unter den geltenden Werten. |

Aufgrund der Verhandlungen zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern wurden zudem Art. 11 Abs. 6 und 7 angepasst.

8 Verfahren / Genehmigung

Der Sondernutzungsplan Haslerareal soll zusammen mit dem Teilstrassenplan Wäselstrasse-Kirchgass im ordentlichen Verfahren nach Art. 41 PBG 30 Tage öffentlich aufgelegt werden.

Verfahren / Genehmigung / Inkraftsetzung offen