

# Degersheim

Projekt Nr. 010.1.011

30. September 2021

---

## **Sondernutzungsplan Feldeggstrasse**

Besondere Bauweise nach Art. 25 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 5. Juli 2016

Planungsbericht

**Öffentliche Auflage**

---

## 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  
Teufener Strasse 19  
9001 St.Gallen

[www.err.ch](http://www.err.ch)  
[info@err.ch](mailto:info@err.ch)  
Telefon +41 (0)71 227 62 62

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>5</b>
1.1	Situation .....	5
1.2	Anlass der Planung .....	5
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planung</b> .....	<b>7</b>
2.1	Raumkonzept Kanton St. Gallen .....	7
2.2	Kantonaler Richtplan .....	7
2.3	Kommunaler Richtplan .....	7
2.4	Masterplan Innenentwicklung .....	8
2.5	Zonenplan .....	8
2.6	Kommunale Schutzverordnung .....	9
<b>3</b>	<b>Thematische Aspekte</b> .....	<b>9</b>
3.1	Gewässerschutz .....	9
3.2	Erschliessung .....	9
3.2.1	Motorisierter Individualverkehr .....	9
3.2.2	Fuss- und Veloverkehr .....	9
3.2.3	Öffentlicher Verkehr .....	9
3.3	Weitere Aspekte .....	10
<b>4</b>	<b>Variantenstudium</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Projekt</b> .....	<b>16</b>
5.1	Ortsbauliche Aspekte .....	16
5.2	Architektur .....	17
5.2.1	Interne Erschliessung .....	17
5.2.2	Fassaden- und Dachgestaltung .....	19
5.3	Ausnützungsberechnung .....	20
5.4	Verkehrstechnische Aspekte .....	21
5.4.1	Grundstückszufahrt .....	21
5.4.2	Parkierung .....	22
5.5	Freiraum .....	22
5.6	Siedlungsrand .....	23
<b>6</b>	<b>Sondernutzungsplan</b> .....	<b>24</b>
6.1	Allgemeine Bestimmungen .....	24
6.2	Bestandteile .....	25
6.3	Überbauung .....	25
6.4	Erschliessung .....	26

6.5	Freiraum.....	26
6.6	Gestaltung.....	27
6.7	Umwelt.....	27
<b>7</b>	<b>Interessenabwägung.....</b>	<b>28</b>
7.1	Verhältnis zur Regelbauweise.....	28
7.2	Abweichungen von der Regelbauweise.....	28
7.3	Interessenabwägung.....	29
7.4	Schlussfolgerung.....	31
<b>8</b>	<b>Information und Mitwirkung.....</b>	<b>32</b>
<b>9</b>	<b>Kantonale Vorprüfung.....</b>	<b>33</b>
<b>10</b>	<b>Rechtsverfahren.....</b>	<b>35</b>
<b>11</b>	<b>Genehmigung.....</b>	<b>35</b>

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Situation

Die Parzellen Nr. 1563 und 1564 liegen westlich des Zentrums von Degersheim und befinden sich am Siedlungsrand in der Wohnzone W3. Nordöstlich grenzen die Parzellen an die Wohn-Gewerbezone WG3. Auf der Parzelle Nr. 1563 wurde bereits ein Mehrfamilienhaus nach Regelbauweise errichtet. Die Parzelle Nr. 1564 ist heute noch nicht bebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Südlich der Parzellen ist das Gelände gegen Süden abfallend, wodurch sich die Parzellen an einer attraktiven Südhang-Lage befindet.



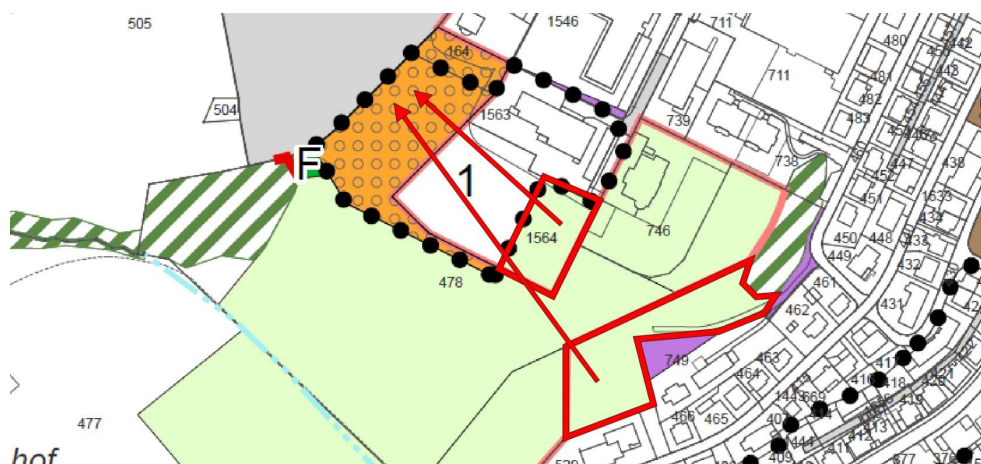
Orthofoto

[www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)

## 1.2 Anlass der Planung

Die Firma Grauer & Co AG plant auf der Parzelle Nr. 1564 ein Mehrfamilienhaus. Die Ortsplanung wurde am 29. November 2020 von den Stimmbürgern abgelehnt. Damit werden die heute rechtskräftigen Ortsplanungsinstrumente noch länger Bestand haben.

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan befindet sich die Parzelle komplett in der Wohnzone W3. In der abgelehnten Ortsplanungsrevision war vorgesehen, dass die Wohnzone W3 im südöstlichen Teil der Parzelle Nr. 1564 und der Parzelle Nr. 478 in den Bereich nordwestlich der Parzellen Nr. 1564 verlagert wird.



Geplante  
Zonenplan  
Änderung 2020

Gemeinde  
Degersheim

Im rechtskräftigen kommunalen Richtplan ist mittel- bis langfristig eine Bauzonenerweiterung westlich der Parzelle Nr. 1564 angedacht.

Die Bauherrschaft hat sich deshalb überlegt, wie sie ihr geplantes Mehrfamilienhaus erschliessen können, sodass die Erschliessung der umliegenden Parzellen, die künftig möglicherweise in einer Bauzone liegen werden, ebenfalls gewährleistet werden kann. Ausserdem ist es der Bauherrschaft ein Anliegen, ihr geplantes Mehrfamilienhaus so zu setzen, dass der Grünraum vor dem bestehenden Wohngebäude auf der Parzelle Nr. 1563 möglichst erhalten bleiben kann. Durch die Konzentration der Baumasse ergibt sich insbesondere in Bezug auf die Gebäudelänge Abweichungen gegenüber den Bestimmungen des rechtskräftigen Baureglements.

Die Erschliessung des neuen Mehrfamilienhauses und der umliegenden künftigen Bauparzellen, die Freihaltung des Grünraumes sowie die besondere Bauweise sollen folglich mit einem Sondernutzungsplan sichergestellt werden.

---

## 2 Übergeordnete Planung

### 2.1 Raumkonzept Kanton St. Gallen

Gemäss Raumkonzept des Kantons St. Gallen liegt das Plangebiet in der «Landschaft mit kompakten Siedlungen». Dieser Raumtyp liegt im Übergang zwischen den urbanen Verdichtungsräumen und den Kultur- sowie Agrarlandschaften und ist am stärksten unter Druck, die Zersiedelungsproblematik ist besonders ausgeprägt. Der Fokus in diesen Räumen liegt auf der Siedlungsbegrenzung und der Lenkung des Wachstums auf gut mit dem ÖV erschlossenen Standorten. Die Siedlungsentwicklung soll also ermöglicht aber an verkehrlich gut erschlossenen Standorten konzentriert werden. Die Zersiedlung soll zusätzlich eingedämmt werden, durch Schaffung klarer Siedlungsränder und durch Gestaltung der Übergänge zwischen den Dorfstrukturen und der Kulturlandschaft.

### 2.2 Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan macht für das Plangebiet keine spezifischen Aussagen. Das Gebiet befindet sich im «Siedlungsgebiet Wohn- und Mischnutzungen».

### 2.3 Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan von Degersheim wurde 2019 in Kraft gesetzt. Obwohl die Ortsplanung vom Stimmbürger abgelehnt wurde, werden die Rahmenbedingungen des kommunalen Richtplans 2019 in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Im Richtplan ist das Plangebiet als Arealentwicklungsgebiet Taa/Feldegg bezeichnet. Arealentwicklungsgebiete sind grössere Areale, welche für die bauliche Entwicklung der nächsten Jahre eine besondere Bedeutung aufweisen und ein ausserordentliches Potenzial oder einen besonderen Planungsbedarf besitzen. Es besteht ein hohes öffentliches Interesse an einer geordneten, qualitätsvollen Bebauung und zweckmässigen Erschliessungslösung dieser Gebiete unter Berücksichtigung der freiräumlichen Qualität. Die Flächen sind im Sinne der haushälterischen Nutzung des Bodens in einer nachhaltigen Form und abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse baulich und freiräumlich zu entwickeln. Im Arealentwicklungsgebiet Taa/Feldegg soll kurz- bis mittelfristig eine Wohnüberbauung in zwei Etappen realisiert werden. Dies erfordert eine Einzonung bzw. eine Nutzungsverlagerung von bestehenden Bauzonenflächen. Die Erschliessung der verschiedenen Etappen ist mittels Sondernutzungsplan in einer ersten Etappe zu regeln.

Nordwestlich und südwestlich des Plangebietes sind gemäss Richtplan Erweiterungen der Wohn- und Mischgebiete vorgesehen. Gemäss kantonalem Richtplan sind bis 2034 keine Neueinzonungen von Wohn- und Mischgebieten möglich, jedoch können bestehende Baulandreserven verlagert werden. Mittelfristig soll das Gebiet nordwestlich des Plangebietes als Wohngebiet mit mittlerer Dichte ausgeschieden werden. Diese Einzonung dient als Kompensation für die Auszonung der Fläche nördlich der Feldstrasse, welche aufgrund der Topografie, der Parzellierung und des Waldabstands nicht zweckmässig überbaubar ist. Mittel- bis

langfristig soll auch die südwestliche Fläche als Wohngebiet mittlerer Dichte ausgeschieden werden.



Kommunaler  
Richtplan  
Gemeinde  
Degersheim

## 2.4 Masterplan Innenentwicklung

## 2.5 Zonenplan

Das Plangebiet befindet sich nach rechtskräftigem Zonenplan in der Wohnzone W3.



Gemeinde  
Degersheim



## 2.6 Kommunale Schutzverordnung

Gemäss Schutzverordnung befinden sich keine Schutzgegenstände innerhalb des Plangebietes. Auf der Parzelle direkt östlich des Plangebietes befindet sich die Villa Grauer, die als Kulturobjekt bezeichnet wird. Diese gilt als historisch oder künstlerisch wertvolle Baute und darf nicht abgebrochen werden.

---

# 3 Thematische Aspekte

## 3.1 Gewässerschutz

Gemäss Gewässerschutzkarte liegt der Planungsperimeter im Gewässerschutzbereich Au. Das Merkblatt AFU173 «Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten» ist zu beachten. Es sind keine im öffentlichen Interesse liegenden Quell- oder Grundwasserfassungen unmittelbar betroffen.

## 3.2 Erschliessung

### 3.2.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird heute über die Feldeggstrasse erschlossen. Diese ist als Gemeindestrasse 2. Klasse klassiert.

Mit der geplanten Überbauung soll die Erschliessung der Parzelle Nr. 1564, rückwertig, über die Parzelle Nr. 1563 mit einer Stichstrasse ab der Feldeggstrasse erfolgen. Die neue Stichstrasse muss aufgrund der Anzahl geplanter Wohneinheiten als Gemeindestrasse 3. Klasse klassiert werden. Der entsprechende Teilstrassenplan ist koordiniert mit dem Sondernutzungsplan ins Rechtsverfahren zu schicken.

### 3.2.2 Fuss- und Veloverkehr

Das Plangebiet ist über die Feldeggstrasse gut in das bestehende Fuss- und Velowegnetz eingebunden. Das Zentrum von Degersheim kann zu Fuss in ca. 5 Minuten erreicht werden, der Bahnhof ist ca. 10 Minuten entfernt.

### 3.2.3 Öffentlicher Verkehr

Da der Bahnhof von Degersheim selbst nur eine ÖV-Güteklasse C hat und das Plangebiet ca. 650 m Luftdistanz vom Bahnhof entfernt ist, liegt das Plangebiet in keiner ÖV-Güteklasse. Auch Bushaltestellen sind keine in unmittelbarer Nähe vorhanden. Zu Fuss ist man in ca. 10 Minuten, mit dem Velo in ca. 3 Minuten am Bahnhof. Vom Bahnhof fährt im Halbstundentakt je ein Zug Richtung Wattwil und Richtung St. Gallen. Ausserdem fährt im Stundentakt das Postauto Richtung Flawil und zehnmal pro Tag nach St. Peterzell.

### 3.3 Weitere Aspekte

Weitere thematische Aspekte wurden geprüft und sind für die vorgesehene Planung nicht von massgebender Bedeutung:

- Innerhalb des Plangebietes besteht keine Gefährdung durch Naturgefahren.
- Innerhalb oder unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich kein Wald im Sinne der Waldgesetzgebung.
- Im oder um das Plangebiet sind keine Fruchtfolgeflächen vorhanden.
- Das Planungsgebiet wird von keinen offenen oder eingedolten Gewässern tangiert.
- Es sind keine Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bekannt.
- Es sind mit keinen störenden Lärm- oder NIS-Immissionen zu rechnen.

---

## 4 Variantenstudium

Das dem Sondernutzungsplan vorliegende Beilageprojekt wurde in einer Variantenstudie vier weiteren, Bebauungsmustern, die nach Regelbauweise ohne Ausnahmen möglich wären, gegenübergestellt. Damit kann aufgezeigt werden, dass das Bebauungsmuster nach Beilageprojekt aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht die beste Lösung für diesen Ort ist.

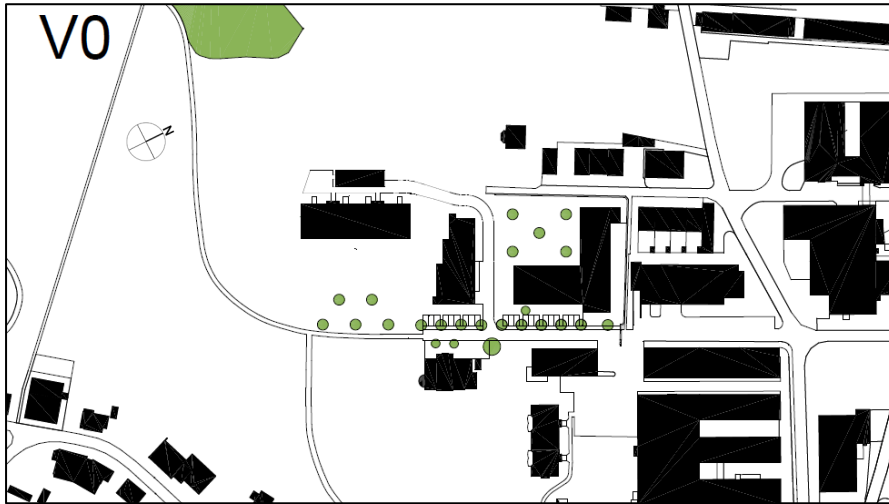
Durch die Setzung des Baukörpers nach Variante 0 entsteht im Winkel zwischen dem geplanten Bau und dem bestehenden Mehrfamilienhaus eine offene Fläche analog dem Altersheim. Ausserdem wirkt ein weiteres, grosses, präzise in das Areal Grauer und Co. gestelltes Element selbstbewusst. Im Gegensatz dazu wirken die zwei Bauten der Varianten 1 bis 4 immer kleinlich. Eine Verdoppelung passt nicht in die grosszügige Gesamtlage.

Dank der Massierung des Volumens am nordwestlichen Parzellenrand kann sich die Landschaft bereits nach dem bestehenden Mehrfamilienhaus öffnen. Ab hier wird der ehemalige Park erlebbar. Auf dem geschwungenen Weg spielt sich dieser wie eine Filmsequenz ab. Ausserdem stört ab hier kein Autoverkehr die Landschaft. Dank der rückseitigen Erschliessung braucht es nur sehr wenig versiegelte Flächen.

Bei der Variante 0 behält das bestehende Mehrfamilienhaus freie Sicht nach Südwesten oder, bei der Stirnwohnung, nach Nordwesten. Bei allen anderen Varianten wird die Aussicht des bestehenden Mehrfamilienhauses abgeblockt. Der Neubau profitiert von einer ungestörten Aussicht nach Südosten und auf der anderen Seite von der Nachmittags- und Abendsonne. Die Nahaussicht wird von keiner Asphaltfläche und keinen Autos gestört. Vor der Hauptfassade gibt es lediglich eine Wiese mit Obstbäumen. Bei den anderen Varianten stehen sich die Bauten teilweise selbst im Weg oder machen sich Schatten.

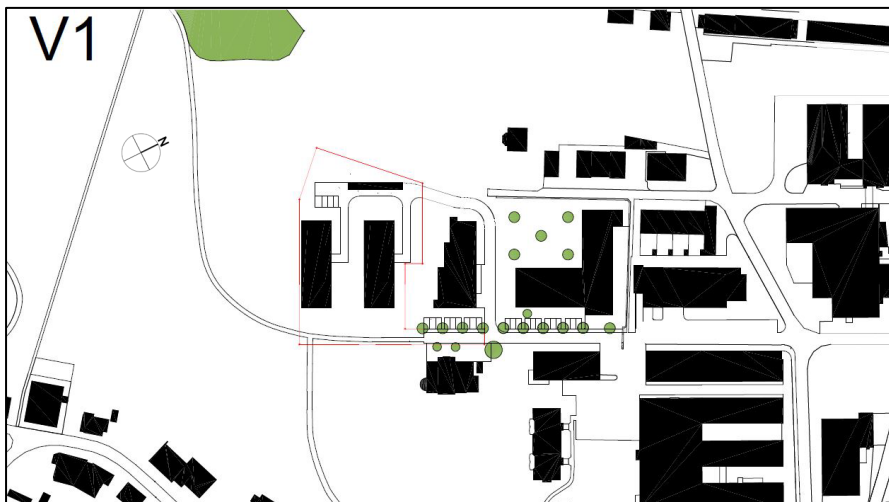
Eine Splittung in noch kleinere Volumen wie bei der Variante 5 kommt ebenfalls nicht in Frage. Um eine vernünftige Ausnutzung zu erreichen, müssten auf der ganzen Parzelle verteilt würfelförmige Volumen in der Grösse der denkmalgeschützten Villa gebaut werden. Man müsste viel näher zur Villa bauen und diese wäre dann ein Bau unter vielen und nicht mehr der dominante, ausstrahlende, geschützte Bau. Wenn man noch jeden Körper leicht anders gestalten würde, würde die Villa immer mehr zu einer Karikatur. Ausserdem werden rein aus wirtschaftlichen Gründen pro Geschoss mindestens drei Wohnungen benötigt.

Die Bebauungsmuster der Varianten 1 bis 5 sind übliche additive Bebauungsmuster. Diese Baukörper sind aber stereotyp und nehmen keine Rücksicht auf den Bestand. Die Aussicht wird verbaut und der offene Raum zerstört. Mit der Variante nach Beilageprojekt wird hochwertiges Wohnen im Park angestrebt und nicht Wohnen in einem Blockquartier.



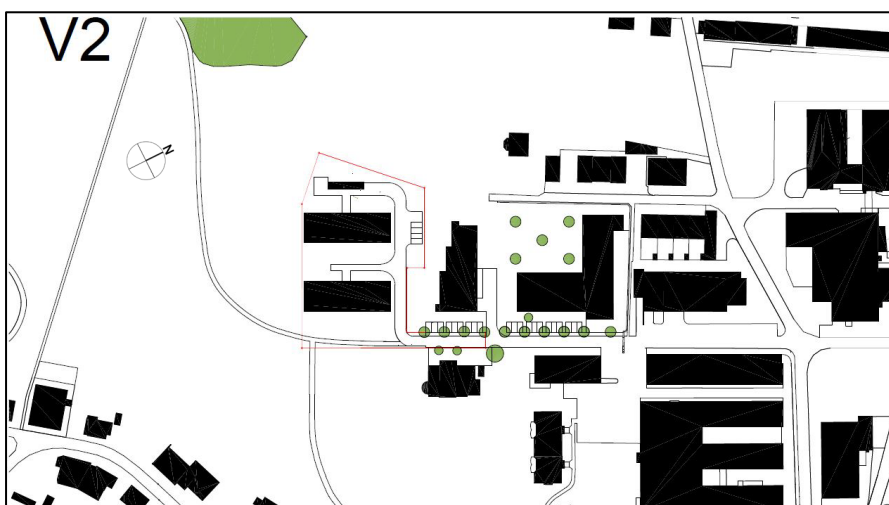
**Beilageprojekt /  
Variante 0**

Peter & Johanna  
Diethelm-Grauer  
Architekten



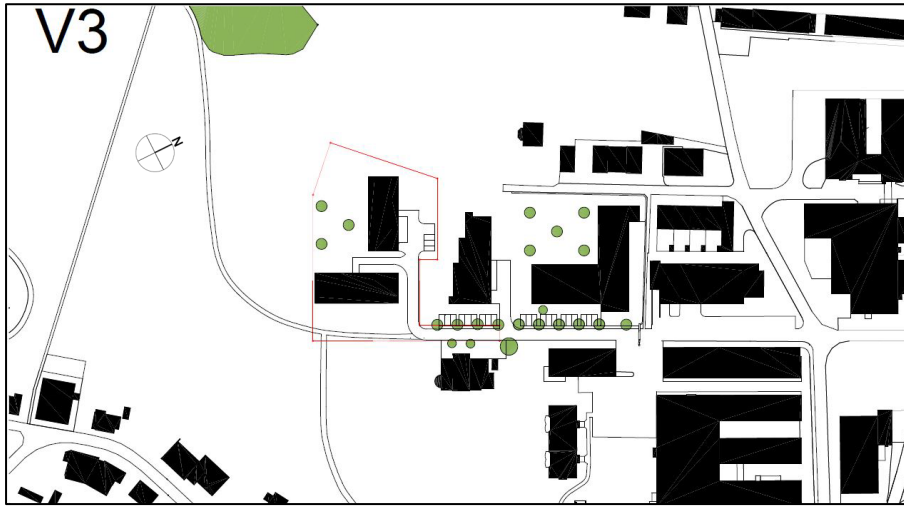
**Variante 1**

Peter & Johanna  
Diethelm-Grauer  
Architekten



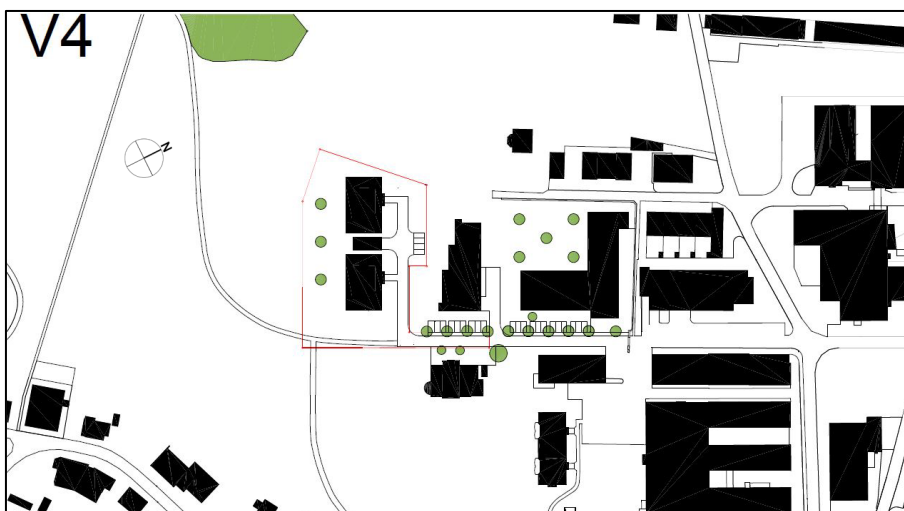
**Variante 2**

Peter & Johanna  
Diethelm-Grauer  
Architekten



**Variante 3**

Peter & Johanna  
Diethelm-Grauer  
Architekten



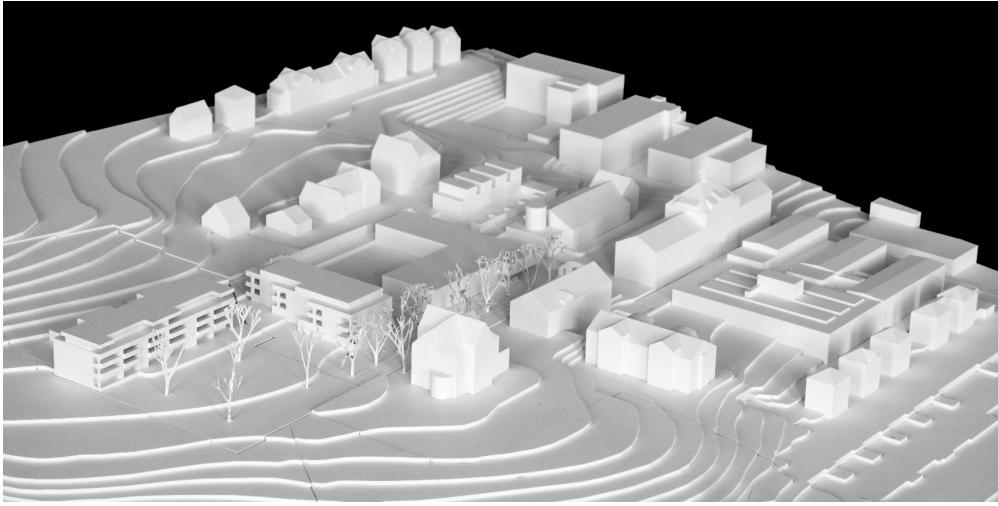
**Variante 4**

Peter & Johanna  
Diethelm-Grauer  
Architekten



**Variante 5**

Peter & Johanna  
Diethelm-Grauer  
Architekten



**Modellfoto  
Beilageprojekt /  
Variante 0**

Peter & Johanna  
Diethelm-Grauer  
Architekten



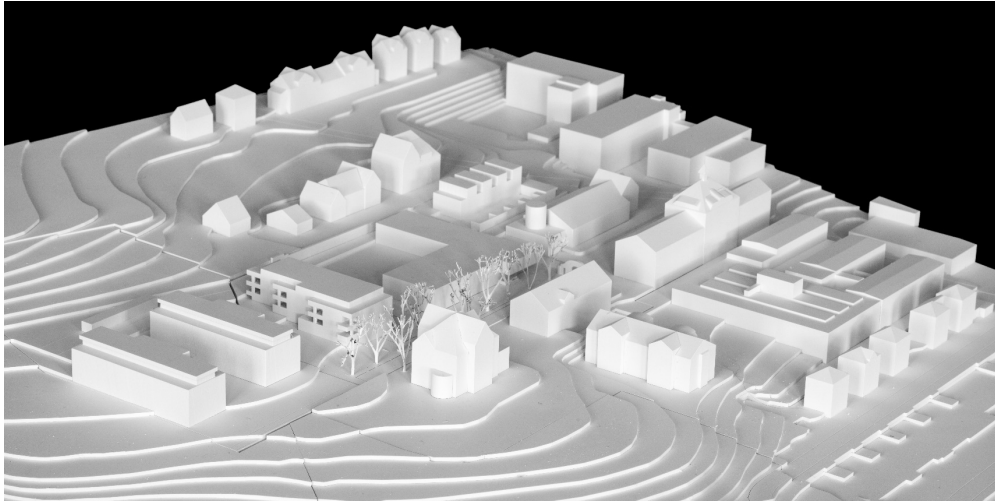
**Modellfoto  
Variante 1**

Peter & Johanna  
Diethelm-Grauer  
Architekten



**Modellfoto  
Variante 2**

Peter & Johanna  
Diethelm-Grauer  
Architekten



**Modellfoto  
Variante 3**

Peter & Johanna  
Diethelm-Grauer  
Architekten



**Modellfoto  
Variante 4**

Peter & Johanna  
Diethelm-Grauer  
Architekten

## 5 Projekt

Das Architekturbüro Diethelm – Grauer Architekten hat für die Neuüberbauung des Plangebietes das Bauprojekt erarbeitet. Dieses liegt dem vorliegenden Sondernutzungsplan zugrunde. Insgesamt sollen 8 4 ½-Zimmerwohnungen, 8 3 ½-Zimmerwohnungen und 6 2 ½-Zimmerwohnungen erstellt werden.

### 5.1 Ortsbauliche Aspekte

Geplant ist eine Längsbaute mit Südost-Nordwest Ausrichtung. Die Baute hat drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss. Der Fussabdruck des Gebäudes ist rechteckig und hat dieselbe Ausrichtung wie die umliegenden Bauten, wodurch es sich gut in die Umgebung einfügt. Die Fassade wird auf den Längsseiten durch Vorsprünge unterbrochen. Somit wirkt die neue Baute trotz grösserem Bauvolumen nicht massiv.

Nordwestlich der Hauptbaute ist eine Überdachung der Tiefgaragenzufahrt inklusive überdachter Veloabstellplätze geplant. Diese besitzt dieselbe Orientierung wie die Hauptbaute. Über die im Projekt vorgesehene, rückseitige Erschliessungsstrasse wird auch die Erschliessung künftiger Überbauungen nord- und südwestlich des Plangebietes ermöglicht.

Der Baukörper ist so weit wie möglich an die nordwestliche Parzellengrenze gerückt, damit die Aussicht von der Wohnbaute an der Feldeggstrasse 8 aus möglichst nicht verstellt wird.

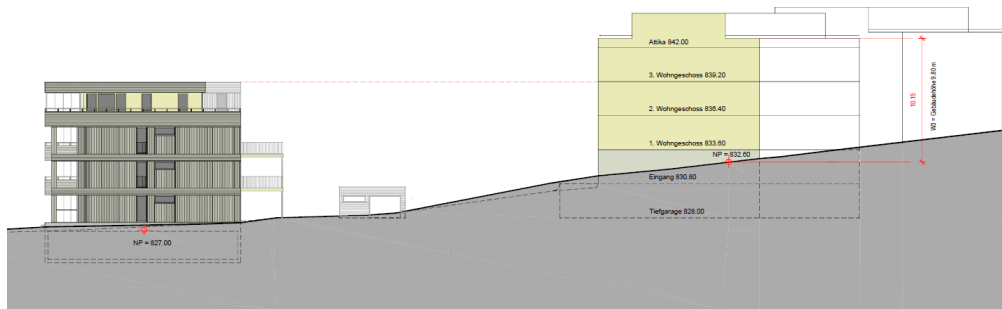


Bebauungsstruktur  
Beilageprojekt  
mit denkbarer,  
künftiger  
Bebauung  
nordwestlich

Peter & Johanna  
Diethelm-Grauer  
Architekten



Die Sichtbeziehungen der künftigen Bebauungsetappe werden ebenfalls nur geringfügig beeinträchtigt. Eine künftige Bebauung auf der Parzelle nordwestlich kann mit genügend Abstand zur aktuell geplanten Baute erstellt werden und befindet sich weiter oben am Hang. Durch ein leichtes Abdrehen der Baukörper nach Süden können die Sichtbeziehungen zusätzlich optimiert und die Aussicht Richtung Süden gewährleistet werden.



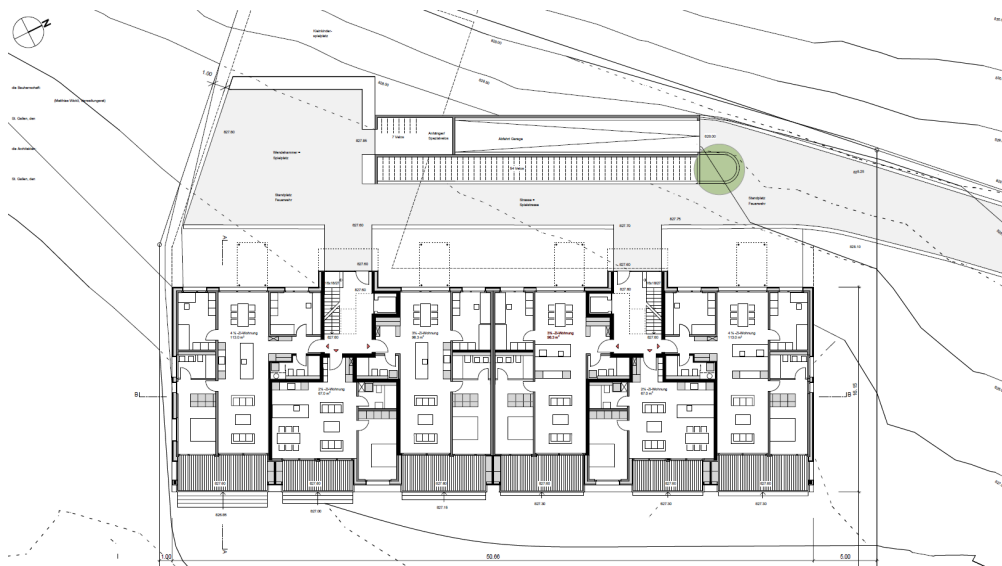
**Schnitt mit denkbarer Bebauung nordwestlich**

Peter & Johanna Diethelm-Grauer Architekten

## 5.2 Architektur

### 5.2.1 Interne Erschliessung

Die Hauptbaute verfügt über zwei Hauszugänge an der Nordwestfassade auf Erdgeschossniveau. Die Wohnungen werden über zwei separate Treppenhäuser in Form von Dreispännern, beziehungsweise Zweispännern im Attikageschoss, erschlossen.



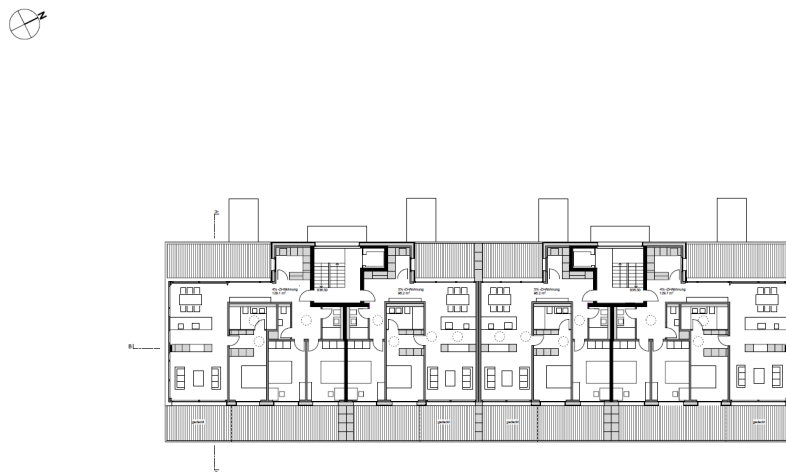
**Grundriss Erdgeschoss**

Peter & Johanna Diethelm-Grauer Architekten



**Grundriss  
1. und 2.  
Obergeschoss**

Peter & Johanna  
Diethelm-Grauer  
Architekten



**Grundriss  
Attikageschoss**

Peter & Johanna  
Diethelm-Grauer  
Architekten

### 5.2.2 Fassaden- und Dachgestaltung

Der dreigeschossige, ruhige Baukörper hat zwei unterschiedliche Längsfassaden. Gegen Südosten dominieren die vorgelagerten Balkone und geben zusammen mit den einzelnen vorstehenden Zimmern eine Tiefenstaffelung über drei Ebenen. Aussen- und Innenraum verzahnen sich. Die durchgehende Brüstung des Attikageschosses macht eine Zäsur zwischen den drei Normalgeschossen und dem Attika. Die Nordwestfassade ist in einer Ebene und geschlossener. Die Balkone stehen als schwach definierte Körper davor. Vorstehende Volumen markieren die Hauseingänge. Die Logik der Holzverschalung ergibt die Ordnung der Fassade. Horizontale und vertikale Elemente wechseln sich ab. Sämtliche Neubauten werden mit einem Flachdach abgedeckt.



**Südost-Fassade**

Peter & Johanna  
Diethelm-Grauer  
Architekten



**Nordwest-Fassade**

Peter & Johanna  
Diethelm-Grauer  
Architekten



**Südwest-Fassade**

Peter & Johanna  
Diethelm-Grauer  
Architekten



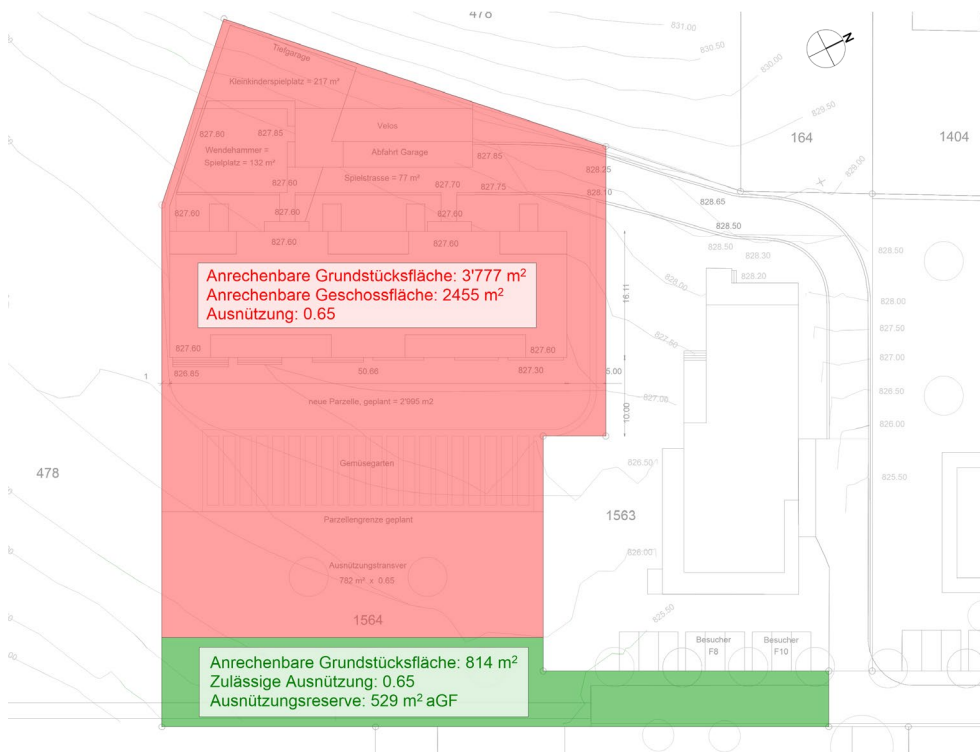
**Nordost-Fassade**

Peter & Johanna  
Diethelm-Grauer  
Architekten

### 5.3 Ausnützungsberechnung

	Anrechenbare Geschossfläche (aGF)	Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)	Ausnutzungsziffer (AZ = aGF / aGSF)
Erdgeschoss	655 m <sup>2</sup>		
1. Obergeschoss	635 m <sup>2</sup>		
2. Obergeschoss	635 m <sup>2</sup>		
Attikageschoss	530 m <sup>2</sup>		
<b>Gesamt</b>	<b>2455 m<sup>2</sup></b>	<b>4591 m<sup>2</sup></b>	<b>0.53</b>

Mit einer Ausnutzungsziffer von rund 0.53 liegt das Projekt deutlich unter den zulässigen 0.65. Ursprünglich war es angedacht im Rahmen der Ortsplanungsrevision den südlichen Teil der Parzelle auszuzonen, die Freihaltung dieses Teils somit langfristig zu sichern und dafür die Parzelle nordöstlich des Plangebietes einzuzonen. Zwar wurde die Ortsplanungsrevision abgelehnt, im Kommunalen Richtplan, der rechtskräftig ist, ist diese Bauzonenverlagerung jedoch ebenfalls so vorgesehen. Da durch das Bauvorhaben nicht die volle Ausnutzung konsumiert wird, ist eine Verlagerung der Ausnutzung vom südlichen Teil der Parzelle auf die nordwestlich gelegene Parzelle künftig also immer noch möglich.



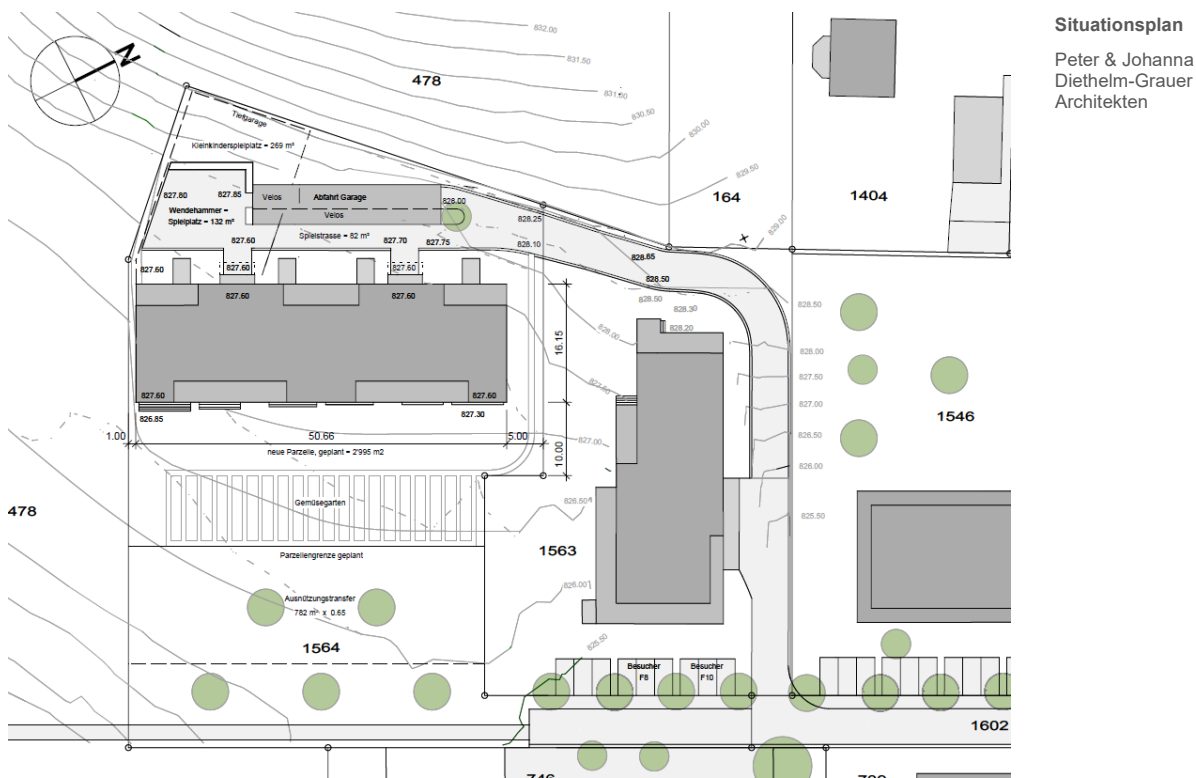
Visualisierung  
Ausnutzungs-  
reserve

ERR Raumplaner  
AG

## 5.4 Verkehrstechnische Aspekte

### 5.4.1 Grundstückszufahrt

Die Zufahrt zum Plangebiet mit dem Auto erfolgt über die Feldeggstrasse. Wie das bestehende Mehrfamilienhaus wird der geplante Neubau rückseitig erschlossen, damit kein Verkehr die Ruhe vor den Hauptfassaden stört. Gleichzeitig wird dadurch die Erschliessung der noch unbebauten, umliegenden Parzellen sichergestellt. Dazu wird entlang der nordöstlichen und nordwestlichen Grenze eine neue Erschliessungsstrasse erstellt. Diese wird als Gemeindestrasse 2. Klasse klassiert. Am Ende der Erschliessungsstrasse befindet sich ein Wendepunkt für Motorfahrzeuge mit einer Länge von bis zu 9.40 m, welcher nur in Ausnahmefällen befahren wird.



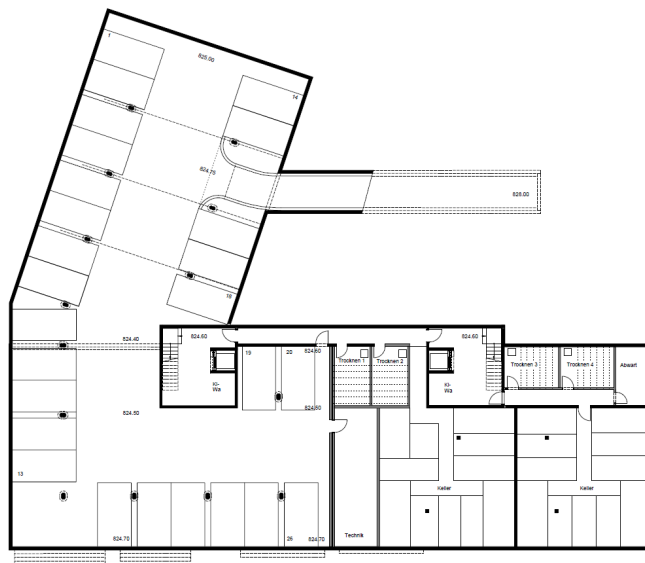
Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die neue Erschliessungsstrasse. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage kann gleichzeitig nur in eine Richtung befahren werden. Deshalb ist eine Regelung zur Ein- und Ausfahrt mittels Lichtsignalanlage notwendig. Diese Lösung ist aufgrund der geringen Verkehrsfrequenz unproblematisch.

### 5.4.2 Parkierung

Oberirdisch werden bei den bereits bestehenden Parkplätzen im Südosten des bestehenden Wohnhauses 3 Fahrzeugabstellplätze für die Besucher des neuen Mehrfamilienhauses bereitgestellt. Die Abstellplätze für die Bewohner werden unterirdisch in der Tiefgarage angeordnet. In der Tiefgarage der neuen Baute sind 26 Fahrzeugabstellplätze vorgesehen. Die Abfahrt zur Tiefgarage sowie die oberirdischen Veloabstellplätze befinden sich nordöstlich der Hauptbaute und werden eingehaust.

Der Parkplatzbedarf für die neue Wohnbaute berechnet sich nach Art. 45 des Baureglements wie folgt:

Bewohner:	2'549 m2 aGF	* 1 PP/100 m2 aGF	=	(25.49 PP)	26 PP
Besucher:	26 PP	* 10%	=	(2.6 PP)	3 PP
<b>Total</b>					<b>29 PP</b>



Grundriss  
Untergeschoss

Peter & Johanna  
Diethelm-Grauer  
Architekten

### 5.5 Freiraum

Der Freiraum besteht aus der befestigten Erschliessungsfläche, aus der begrünten Umgebungsfläche und aus der Freihaltefläche. Die Umgebungsfläche sowie die Freihaltefläche werden mit einer naturnahen Wiese ausgestaltet. Auf private Vorgärten wird verzichtet. Auf der Umgebungsfläche ist auf einer klar umgrenzten Fläche ein Gemüsegarten vorgesehen. Der Freihaltebereich wird abgesehen von unbefestigten Fusswegen von Bauten und Anlagen freigehalten. Auf der Umgebungsfläche der neuen Wohnbaute werden Spiel- und Begegnungsflächen bereitgestellt. Nordwestlich des Wendehammers wird ein Kleinkinderspielplatz erstellt. Auf der Freihaltefläche werden vereinzelte mittelstämmige Obstbäume gepflanzt, um einen





fließenden Übergang zwischen Landwirtschafts- und Siedlungsgebiet und somit einen optisch schönen Siedlungsrand zu schaffen.

### 5.6 Siedlungsrand

Mit der neuen Bebauung entsteht kurzfristig eine punktuelle Auskrägung aus dem heute bestehenden Siedlungsgebiet, welche als Verunklärung des Siedlungsrandes interpretiert werden kann. Die Bebauung gemäss Sondernutzungsplan Feldeggstrasse stellt jedoch nur die 1. Etappe der gemäss kommunalem Richtplan vorgesehenen Siedlungserweiterung im Gebiet Taa / Feldegg dar. Mittel- bis langfristig, sobald die nordwestlichen Gebiete ebenfalls bebaut werden, klärt sich der Siedlungsrand wieder. Die neue Bebauung an der Feldeggstrasse sollte deshalb eher als 1. Schritt in der Schaffung des langfristigen Siedlungsrandes betrachtet werden.



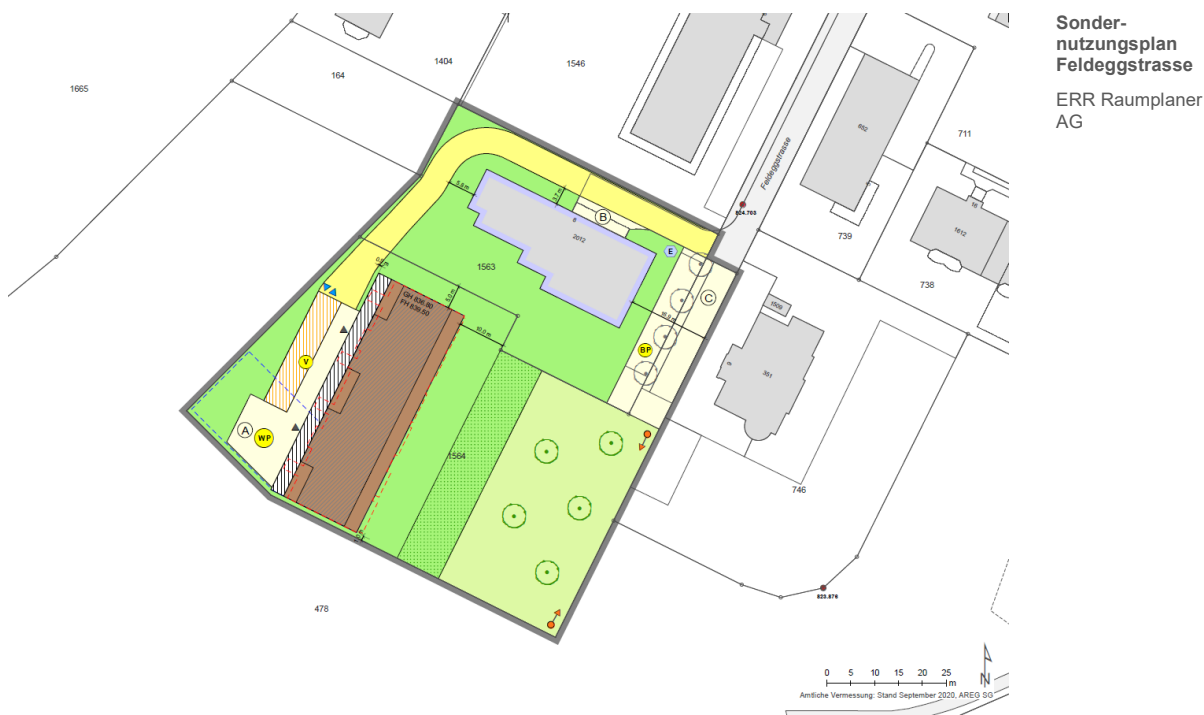
Skizze  
Siedlungsrand

- Siedlungsrand**
-  kurzfristig
  -  mittelfristig
  -  langfristig
  -  Grünkammer

Die Waldfläche nordwestlich der Feldstrasse, der Aussenraum der Villa Grauer sowie der Teil der Parzelle Nr. 1564, der freigehalten wird, bilden zusammen eine Grünkammer, die ins Siedlungsgebiet ragt. Diese bleibt künftig so erhalten und bildet den langfristigen Siedlungsrand in diesem Bereich.

## 6 Sondernutzungsplan

Im folgenden Kapitel werden die wichtigsten Bestimmungen der besonderen Vorschriften des Sondernutzungsplans erläutert.



### 6.1 Allgemeine Bestimmungen

Der Sondernutzungsplan legt in Abweichung zum Zonenplan und Baureglement die besondere Bauweise für das im Situationsplan umgrenzte Gebiet fest. Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen der Regelbauweise. Die Überarbeitung des Zonenplans und des Baureglements sind in der Gemeinde Degersheim noch ausstehend. Entsprechend basiert der Sondernutzungsplan inhaltlich nach wie vor auf dem bestehenden Zonenplan und Baureglement.

Der Geltungsbereich setzt sich aus den Parzellen Nr. 1563 und Nr. 1564 zusammen.

Der Sondernutzungsplan soll eine ortsbaulich und architektonisch qualitätsvolle Überbauung des Plangebietes mit einem attraktiven Aussenraum und einer zweckmässigen Erschliessung ermöglichen. Festgelegt werden die ortsbaulich relevanten Parameter wie Höhen und Lage der Bauvolumen sowie die erhöhten Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und des Aussenraumes. Das Beilageprojekt stellt den heutigen Stand der Planung dar und gilt als Massstab. Es ist bis zur Baueingabe konsequent weiterzuentwickeln.



## 6.2 Bestandteile

Der Sondernutzungsplan Feldeggstrasse setzt sich zusammen aus:

- Plan 1:500 mit Festlegungen (allgemein verbindlich)
- Besondere Vorschriften (allgemein verbindlich)
- Beilageprojekt (wegleitend)
- Planungsbericht (informativ)

## 6.3 Überbauung

Damit die Volumenverteilung und -ausrichtung gemäss Beilageprojekt verbindlich festgelegt werden kann, werden für die Bauten Baubereiche festgelegt. Diese legen ungeachtet der maximalen Gebäudelänge und der bestehenden Abstandsvorschriften die Lage und maximale horizontale Ausdehnung der Bauten fest. Unterschreitungen sind zulässig, soweit dadurch der architektonische Ausdruck sowie die Gliederung des Aussenraumes erhalten bleiben und die städtebauliche Einpassung ins bestehende Ortsgefüge gewährleistet ist. Ausserhalb dieser festgelegten Baubereiche dürfen keine weiteren Bauten erstellt werden. Die Ausnahme bildet die bestehende Wohnbaute im Baubereich Bestandesgarantie. Dort dürfen Vor-, An- und Nebenbauten ausserhalb des Baubereichs gemäss Regelbauweise errichtet werden.

Die maximale Höhengrenze im Baubereich Hauptbaute wird in absoluten Höhenkoten in Metern über Meer für die Gebäude- und Firsthöhe festgelegt. Dadurch wird die maximale Höhengrenze unabhängig vom Niveaupunkt respektive vom gewachsenen Terrain festgelegt.

Zusätzlich zur maximalen Gebäude- und Firsthöhe wird für den Baubereich Hauptbaute auch die maximale Anzahl Voll- und Attikageschosse festgelegt. Die Ausbildung des Attikageschosses wird ebenfalls mit einem Baubereich begrenzt. Beim Attikageschoss dürfen entgegen dem Baureglement Dachaufbauten und -einschnitte 50% anstatt 40% der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht übersteigen.

Im Baubereich An- und Vorbauten sind abgesehen von Veranden und punktuell abgestützten Balkonen auch zwei geschlossene Gebäudeeingänge in Form zweier Fassadenvorsprünge auf Höhe des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses erlaubt. Durch diese werden die Eingangsbereiche des Gebäudes vergrössert und es entsteht zusätzliche Abstellfläche.

Für den Baubereich Bestandesgarantie mit der bestehenden Wohnbaute gelten grundsätzlich die Regelbauvorschriften.

#### 6.4 Erschliessung

Die Erschliessungsflächen werden mit der Festlegung des Bereiches neue Erschliessungsstrasse sowie der Erschliessungsbereiche auf das notwendige Mass reduziert. Der Bereich neue Erschliessungsstrasse sichert dabei den Platzbedarf für die neue Gemeindestrasse, die der Erschliessung der neuen Überbauung dient. Mit dem Erschliessungsbereich A wird ausserdem der Platzbedarf für den Wendepplatz am Ende der Erschliessungsstrasse sichergestellt. Der Erschliessungsbereich B dient der Erschliessung des Baubereiches Bestandesgarantie sowie dessen Tiefgarage. Der Erschliessungsbereich C dient der Erschliessung und dem Platzbedarf der Besucherparkplätze.

Entlang der südöstlichen Parzellengrenze wird mit dem Sondernutzungsplan die bereits bestehende Fusswegverbindung zwischen dem Siedlungsgebiet und der westlich angrenzenden Kulturlandschaft gesichert.

Die oberirdischen Abstellplätze für Personenwagen befinden sich im Erschliessungsbereich C. Dort werden zusätzlich zu den bereits bestehenden Parkplätzen die Besucherparkplätze der neuen Wohnbaute angeordnet. Die Bewohnerparkplätze der geplanten Baute werden in der Tiefgarage des Baubereiches Hauptbaute untergebracht.

Der Erschliessungsbereich überdacht dient der Erstellung einer überdachten Veloabstellanlage sowie der Einhausung der Tiefgaragenzufahrt.

Durch den Bereich neue Erschliessungsstrasse sowie den Erschliessungsbereich A wird die Linienführung sowie der benötigte Platzbedarf für die Zufahrt der Schutz- und Rettungsfahrzeuge zum Baubereich Hauptbaute sichergestellt. Zudem wird durch den Wendepplatz im Erschliessungsbereich A der benötigte Platzbedarf von 6.0 m \* 11.0 m für die Stellfläche der Feuerwehrfahrzeuge sichergestellt.

#### 6.5 Freiraum

Der Freiraum der Bebauung besteht aus dem Umgebungsbereich und dem Freihaltebereich. Diese werden naturnah gestaltet. Auf dem Umgebungsbereich dürfen abgesehen von Spiel- und Begegnungsflächen, dem im Plan bezeichneten Pflanzbereich für Nutzgärten sowie befestigten Zugängen zum Erdgeschoss des Baubereiches Hauptbaute keine Anlagen erstellt werden. Im Freihaltebereich dürfen abgesehen von der bereits bestehenden Fusswegverbindung sowie weiteren unbefestigten Fusswegen ebenfalls keine Anlagen erstellt werden. Im Freihaltebereich werden Obstbäume gepflanzt, um einen Bezug zur landwirtschaftlich geprägten Landschaft im Westen herzustellen.

## 6.6 Gestaltung

Die Dachgestaltung wird in den Sonderbauvorschriften vorgeschrieben. Bei allen Bauten sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für die Energieerzeugung genutzt werden.

Bezüglich Fassadengestaltung schreiben die Sonderbauvorschriften für den Baubereich Hauptbaute hochwertige Holzlatten oder eine gleichwertige Fassadengestaltung vor. Störende Farben, welche sich nicht in die Umgebung einpassen, sind nicht erwünscht. Loggien und Balkone sollen sich gut in die Fassade einordnen.

## 6.7 Umwelt

Die Sonderbauvorschriften schreiben vor, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein umfassendes Entwässerungskonzept einzureichen ist.

Im Sondernutzungsplan wird die Lage der Entsorgungsstelle verbindlich festgelegt. Es ist ein Unterflurcontainer zu erstellen.

## 7 Interessenabwägung

### 7.1 Verhältnis zur Regelbauweise

Gemäss Art. 25 PBG kann die Gemeinde mit dem Sondernutzungsplan in Abweichung vom Rahmennutzungsplan eine besondere Bauweise festlegen und eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von ortsbaulicher und architektonischer Qualität zulassen. Der Sondernutzungsplan darf dabei keine materielle Änderung des Zonenplans bewirken. In den nachfolgenden Kapiteln werden die Abweichungen von der Regelbauweise durch den Sondernutzungsplan sowie die Qualitätssteigerung beschrieben.

### 7.2 Abweichungen von der Regelbauweise

In folgenden Punkten wird im Baubereich Hauptbaute von der Regelbauweise (Wohnzone W3) abgewichen:

	Regelbauweise W3	Sondernutzungsplan	Abweichung
Max. Vollgeschosszahl	3	3	0
Max. Dachgeschosse	1	1	0
Dachaufbauten und -einschnitte	40 %	50 %	+ 10 %
Max. Gebäudehöhe	9.80 m	9.80 m	0.0 m
Max. Firsthöhe	13.00 m	12.50 m	- 0.5 m
Min. Grenzabstand			
- Nordwestfassade	5.0 m	-	-
- Nordostfassade	5.0 m	5.0 m	0.0 m
- Südostfassade	10.0 m	10.0 m	0.0 m
- Südwestfassade	5.0 m	1.0 m	- 4.0 m
Min. Strassenabstand			
- Hauptbaute	3.0 m	2.4 m	- 0.6 m
- Vorbauten	1.5 m	0.9 m	- 0.6 m
Max. Gebäudelänge	40.0 m	50.8 m	+ 10.8 m
Balkone	ohne Grundberührung	punktuell abgestützt	Ja

Zusammenfassend sieht der Sondernutzungsplan gegenüber der Regelbauweise folgende Abweichungen vor:

- Überschreitung der Länge von Dachaufbauten und -einschnitten je Gebäudeseite
- Unterschreitung des kleinen Grenzabstandes bei der Südwestfassade
- Unterschreitung des Strassenabstands zur neuen Erschliessungsstrasse
- Überschreitung der maximalen Gebäudelänge
- Balkone dürfen punktuell abgestützt werden

### 7.3 Interessenabwägung

Sämtliche Abweichungen gegenüber der Regelbauweise resultieren aus dem Vorsatz den neuen Baukörper in das bestehende Ortsgefüge zu setzen und gleichzeitig mit der neuen Bebauung gesamthaft eine hohe ortsbauliche, architektonische und freiräumliche Qualität zu garantieren.

Die zu überbauende Parzelle liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Degersheim in der ehemaligen Garten- und Parkanlage der Villa Grauer. Die Parzelle hat optimale Qualitäten fürs Wohnen; sie besitzt eine auf lang Zeit unverbaubare, sehr schöne Aussicht, gute Besonnung und kurze Wege ins Dorf. Mit der Setzung und Ausrichtung der Baukörper nach grundlegenden städtebaulichen Prinzipien ist es möglich allen Bewohnern das Maximum an Wohnkomfort und Aussicht zu bieten. Durch die Schaffung von Grünelementen und das Freihalten von Freiflächen werden die ehemaligen und heute noch bestehenden freiräumlichen Qualitäten erhalten.

Zwei bestehende Bauten in der ehemaligen Parkanlage zeigen diese Prinzipien bereits auf:



Das Wohn- und Pflegeheim im ehemaligen Nutzgarten der Villa schmiegt sich in die künstliche, teilweise ummauerte Geländemulde des Gartens. Ein Teil des Baukörpers säumt die Strasse und fasst zusammen mit der Platanenreihe den Strassenraum. Die Baumreihe ist eine Erinnerung an die einstige Allee mit Rosskastanien. Der winkelförmig angegliederte Teil des Baukörpers richtet sich auf den ehemaligen Gemüse- und Blumengarten aus und schafft einen geschützten Aussenraum für das Altersheim. Der alte Garten ist somit immer noch erlebbar;

Das Mehrfamilienhaus für Alterswohnen bildet mit der Villa eine markante Torsituation. Von hier aus öffnet sich der Raum auf die unverwechselbare Toggenburger Hügellandschaft. Dreiviertel der Wohnungen richten sich klar in Richtung Aussicht aus. Nur die oberste Wohnung ist als Kopfwohnung mit Sicht nach Nordwesten ausgebildet. Dies wurde bereits im Hinblick auf die nächste Bauetappe, mit der sich dieser Sondernutzungsplan beschäftigt, so geplant.

Mit dieser Bauetappe soll die bestehende Torsituation erhalten werden. Für die Spaziergänger wird sich weiterhin die Sicht ab dort öffnen. Auch für die Wohnungen der Feldeggstrasse 8 soll die schöne Aussicht erhalten bleiben. Mit dem neuen Baukörper sollen keine bestehenden Wohnqualitäten zerstört werden. Die Freiräume zwischen den Bauten haben Vorrang, die Baukörper sollen dabei diesen wertvollen Freiraum bilden beziehungsweise fassen.

Dies ist nur machbar, wenn so viel Ausnützung wie möglich in einem grösseren Baukörper von rund 50 m Länge zusammengefasst und dieser möglichst nahe an die nordwestliche Parzellengrenze gerückt wird. Daraus resultieren die Abweichung gegenüber der Regelbauweise bezüglich Gebäudelänge, Grenz- und Strassenabstand.

Durch die längere Gebäudelänge werden jedoch keine nachbarlichen Interessen verletzt. Die Längsfassaden sind von der Nachbarsbaute weg orientiert. Ausserdem orientiert sich der Neubau am ortstypischen Massstab. Das bestehende Wohnhaus, die Villa, das Altersheim, die Schreinerwerkstatt und vor allem auch die Fabrik sind allesamt kräftige Volumen und es kommen Längen bis 65 m vor. Noch übertroffen werden diese Masse durch die Neubauten der Fabrik Nolato. Ausserdem wird die längere Gebäudelänge durch eine geringere Firsthöhe ausgeglichen, der Baukörper tritt somit gesamthaft nicht als zu massiv in Erscheinung.

Durch die Unterschreitung des Grenz- und Strassenabstandes kann der neue Baukörper möglichst weit in den nordwestlichen Teil der Parzelle gerückt werden. Dabei wird der Grenzabstand nur zum Freiraum hin, gegenüber der Parzelle desselben Grundeigentümers wie der vom vorliegenden Sondernutzungsplan betroffenen Parzellen, und der Strassenabstand nur innerhalb der Parzelle unterschritten. So ist trotz voller Ausnützung ein grosszügiger Freiraum im Winkel zwischen dem bestehenden und dem geplanten Mehrfamilienhaus möglich und die Aussicht von der bestehenden Wohnbaute Richtung Toggenburger Hügellandschaft bleibt fast komplett unverbaut. Die bäuerlich geprägte Landschaft reicht somit bis an die Fassaden der Wohnbauten.

Eine Erhöhung der zulässigen Länge von Dachaufbauten und -einschnitten um 10% ermöglicht eine bessere Ausnützung im Attikageschoss sowie eine konsequente Umsetzung des architektonischen Konzepts. Von dieser Mehrlänge wird nur auf der Nordwest-Fassade Gebrauch gemacht, wo keine nachbarlichen Interessen tangiert werden.

Mit der geplanten Bebauung und ihrer rückseitigen Erschliessungsstrasse wird berücksichtigt, dass künftig die umgebenden Freiflächen ebenfalls bebaut werden könnten. Einerseits können über die neue Erschliessungsstrasse auch die künftigen Überbauungen erschlossen werden, andererseits funktioniert das Konzept der geplanten Überbauung auch noch falls die umgebenden Flächen bebaut werden.

#### **7.4 Schlussfolgerung**

Der Sondernutzungsplan bewirkt eine deutliche Qualitätssteigerung gegenüber einer Baute nach Regelbauweise. Dem Vorhaben stehen grundsätzlich keine wesentlichen Interessen gegenüber. Die Abweichungen von der Regelbauweise sind in Anbetracht der zusätzlichen Anforderungen durch den Sondernutzungsplan sowie durch die erbrachte Qualitätssteigerung vertretbar.

---

## 8 Information und Mitwirkung

Der Sondernutzungsplan lag vom 15. März bis zum 30. April 2021 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Am 20. März 2021 fand eine öffentliche Begehung der betreffenden Örtlichkeit statt, welche von fünf Personen besucht wurde. Die Gelegenheit am 29. März 2021 individuelle Fragen zu stellen wurde von der Bevölkerung nicht genutzt.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gingen keine Rückmeldungen aus der Bevölkerung ein.



## 9 Kantonale Vorprüfung

Der Sondernutzungsplan Feldeggstrasse wurde am 3. Mai 2021 dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das AREG hat am 2. September 2021 zum eingereichten Sondernutzungsplan Stellung genommen.

Folgendermassen wurde auf die Stellungnahmen reagiert.

Stellungnahme Vorprüfung	Reaktion
<b>3.2 Städtebauliche und architektonische Qualität</b>	
<p>b) Art. 25 PBG gilt für die Bebauung, aber auch für den Freiraum. Entsprechend sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kapitel D der besonderen Vorschriften (besV) zu ergänzen;</li> <li>- In Kapitel E zumindest die wesentlichen architektonischen Qualitäten grundeigentümergebunden festzulegen</li> </ul>	<p>Kapitel D der besonderen Vorschriften wurde mit dem Artikel 17 Aussenraumqualität ergänzt.</p> <p>Die wesentlichen architektonischen Qualitäten werden bereits mit dem Beilageprojekt festgelegt. Dieses ist gemäss besV für die Projektierung begleitend und dient der Beurteilung der architektonischen Qualität.</p>
<p>c) Der Entscheid für die gewählte Struktur ist nachvollziehbar, wirft gleichzeitig noch Fragen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Siedlungsrand: Ziel ist es, klare Siedlungsrande zu schaffen. Hier scheint keine überzeugende Strategie erkennbar, mit der gewählten Variante wird die ortsbauliche Konstellation verunklärt.</li> </ul>	<p>Der Planungsbericht wurde um das Kapitel 5.6 Siedlungsrand ergänzt, in welchem die Strategie zum Siedlungsrand erläutert wird. Der Siedlungsrand wird in Bezug zur mittel- bis langfristigen Siedlungsentwicklung gesetzt, wie diese im Gebiet Taa / Feldegg gemäss Gemeinderichtplan vorgesehen ist.</p> <p>Auch bezüglich der ortsbaulichen Konstellation darf die aktuelle Entwicklung an der Feldeggstrasse nicht isoliert betrachtet werden. Mit den darauffolgenden Entwicklungsetappen im Gebiet Taa / Feldegg wird die ortsbauliche Konstellation weiter ergänzt werden. Dabei ist wichtig, dass die künftige bauliche Entwicklung ebenfalls eine hohe ortsbauliche Qualität aufweist.</p> <p>Eine ortsbaulich und architektonisch hochwertige Qualität der künftigen Bebauungsetappen wird bereits heute mit dem kommunalen Richtplan, welcher für die betroffenen Flächen als Massnahme die Ausarbeitung von Sondernutzungsplänen vorsieht, im Grundsatz sichergestellt.</p> <p>Um die ortsbauliche Qualität der künftigen Bebauungsetappe zusätzlich zu sichern, wird im Koordinationsblatt S 3.4.2 des Gemeinderichtplans folgende Ergänzungen vorgenommen: Das Gebiet ist für Mehrfamilienhäuser vorzusehen; Es ist ein Sondernutzungsplan auszuarbeiten zum Zweck der Sicherstellung einer Überbauung mit angemessener Dichte und hoher Qualität.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamtkonzept der Bebauung:</li> <li>- Die neue Erschliessungsstrasse und Tiefgarageneinfahrt wirken wenig selbstverständlich, sie beeinträchtigen die Wohnung im Erdgeschoss.</li> <li>- Der Rücken des neuen Mehrfamilienhauses mindert die attraktiven Blickbeziehungen für die künftige Bebauungsetappe.</li> </ul>	<p>Die Tiefgarageneinfahrt wurde in den Beilageplänen und entsprechend im Sondernutzungsplan leicht angepasst.</p> <p>Die wenigen Nachteile bei der Erschliessung werden für den grossen Vorteil der sich öffnenden, verkehrsfreien Freifläche im Winkel der beiden Bauten in Kauf genommen.</p> <p>Hinsichtlich der Erschliessung der künftigen Bebauungsetappen stellt die vorgesehene Erschliessung die beste Lösung dar.</p> <p>Zudem wird die rückwertige Erschliessung bereits mittels Fuss- und Fahrwegrecht im Grundbuch rechtlich sichergestellt.</p> <p>Im Planungsbericht unter Kapitel 5.1 Ortsbauliche Aspekte wurde diesbezüglich eine Ergänzung gemacht. Es wird aufgezeigt, dass die Blickbeziehungen der künftigen Bebauung nicht wesentlich durch das neue Mehrfamilienhaus beeinträchtigt werden.</p>
<p><b>3.3 Weitere Aspekte</b></p>	
<p>Veloabstellplätze</p> <p>b) Wenn möglich sind E-Bikes sowie Abstellplätze für Anhänger zu berücksichtigen. Neben den Veloabstellplätzen für Anwohner sind auch solche für Besucher eingangsnah zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Die Veloabstellplätze und deren Überdachung wurden in den Beilageplänen und entsprechend im Sondernutzungsplan angepasst. Die Formulierungen in den besonderen Vorschriften und im Planungsbericht wurden dementsprechend angepasst.</p>
<p>Verkehrssicherheit</p> <p>c) die Abteilung Verkehrstechnik hält fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein gleichzeitiges Befahren der Tiefgarage ist gemäss Planunterlagen nicht möglich. Wird die Ein- und Ausfahrt mittels Lichtsignalanlage geregelt, müssen Warteräume geschaffen werden. Das Aufstellen von Fahrzeugen auf klassierten Flächen ist nicht zulässig.</li> <li>- Die Fahrbahn vor dem Wendehammer und die Wendeanlage selbst (beides klassierte Flächen) dürfen nicht als Spielplatz bzw. -strasse ausgeschieden werden.</li> </ul>	<p>Im Planungsbericht unter Kapitel 5.4.1 Grundstückszufahrt wurde diesbezüglich eine Ergänzung gemacht.</p> <p>Die entsprechende Bestimmung in den besonderen Vorschriften wurde gelöscht. Die Formulierungen im Planungsbericht wurden dementsprechend angepasst.</p>
<p>e) Energie: Empfehlung zur Ergänzung der Vorschriften bezüglich Vorbereitungen für mögliche Nachrüstung von Stromanschlüssen für Elektrofahrzeuge und Photovoltaikmodulen.</p>	<p>Die Ergänzungsvorschläge wurden in die besonderen Vorschriften aufgenommen.</p>
<p><b>4 Besondere Vorschriften</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ergänzungs- / Anpassungsvorschläge zu den Artikeln 6 und 13</li> <li>- Zwingende Anpassung bzgl. Art. 8</li> <li>- Löschung von Art. 21</li> </ul>	<p>Die Ergänzungs- und Anpassungsvorschläge wurden in die besonderen Vorschriften aufgenommen.</p> <p>Die Bezeichnung wurde im Sondernutzungsplan angepasst.</p> <p>Art. 21 der besV wurde gelöscht.</p>

Der Sondernutzungsplan Feldeggstrasse ist unter Berücksichtigung der Erwägungen der kantonalen Vorprüfung grundsätzlich genehmigungsfähig.

---

## 10 Rechtsverfahren

Noch ausstehend

---

## 11 Genehmigung

Noch ausstehend