



Planungsbericht

30. Dezember 2015

Richtplan Stickerquartier



Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage	3
1.1 Anlass	3
1.2 Planungsgebiet	4
2 Grundlagen	5
2.1 Übergeordnete Planungen	5
3 Analyse	9
3.1 Ortsbau	9
3.2 Gebäude	14
4 Erläuterung Richtplaninhalte	20
4.1 Allgemeines	20
4.2 Bebauung	21
4.3 Nutzung	27
4.4 Umgebung	28
4.5 Erschliessung	29
4.6 Ver- und Entsorgung	30
5 Nachweise	31
5.1 Bezug zu übergeordneter Planung	31
5.2 Bezug zur Umgebung	31
6 Verfahren	33
6.1 Erarbeitungsphase	33
6.2 Vorprüfungsphase	33
6.3 Mitwirkung und Information	33
6.4 Rechtsverfahren	33
Anhang	35
A1 Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer	36
Impressum	40

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Situation

Das als «Stickerquartier» bezeichnete Quartier westlich des Bahnhofs besticht noch heute durch eine einheitliche, prägnante ortsbauliche Struktur. Die bestehenden Bauten sind noch weitgehend im Stil des «Stickerhauses» aus der Bauperiode von ca. 1870 bis 1915 gehalten. Die Struktur ist nur an wenigen Stellen durch orts- oder massstabsfremde Bauten gebrochen. Diese Einheitlichkeit gibt dem Quartier einen ganz besonderen, identitätsstiftenden Charakter für ganz Flawil.

Erneuerungsbedarf

Das Quartier sieht sich je länger je mehr mit gravierenden Problemen konfrontiert. Die Bausubstanz ist – zumindest aus energetischer Sicht – sanierungsbedürftig. Die kleinmassstäblichen Parzellenformen schränken die bauliche Nutzung stark ein, denn Neubauten sind in dieser (kleinmassstäblichen) Form heute wirtschaftlich kaum mehr tragbar. Der zusätzliche Wohnraumbedarf wird mit Anbauten befriedigt und es entsteht zusehends ein Sammelsurium an unterschiedlichen Ausführungen. Die Umgebung der Stickerhäuser ist ursprünglich nicht auf den motorisierten Verkehr ausgelegt worden, sodass sie vermehrt als Parkierungsfläche verbraucht wird – mit entsprechend negativen Auswirkungen auf das Ortsbild. Mit der baulichen Verdichtung sieht sich das Quartier in seiner Identität gefährdet. Es konnten bereits einige Bauprojekte abgewehrt oder durch Baubegleitung qualitativ verbessert werden.

Rechtliche Grundlage

Mit der Revision der Nutzungsplanung wurde eigens für das Quartier die Kernzone B geschaffen. Gleichzeitig wurde es in die Schutzverordnung aufgenommen (Strukturschutz). Damit sind die ersten grundlegenden, planungsrechtlichen Festlegungen zum Erhalt des Quartiercharakters gemacht worden. Mit dem vorliegenden Richtplan wird ein behördenverbindliches Sanierungsprogramm nach Massgabe des Gemeinderichtplanes bereitgestellt, welches den Erhalt und die Erneuerung der historischen Baustruktur durch geeignete Massnahmen aufzeigt. Den Behörden und Grundeigentümern dient es als Leitfaden bei baulichen Veränderungen im Quartier.

1.2 Planungsgebiet

Abb. 1 Lage im Siedlungsgebiet (o. M.)

— Geltungsbereich

geoportal.ch, August 2014

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Flawil und umfasst die abgebildete Fläche im Strassengeviert Oberdorf-, Enzenbühl-, Wiler-, Rösslistrasse.



2 Grundlagen

2.1 Übergeordnete Planungen

2.1.1 Kommunalen Richtplan

Die Gemeinde Flawil hat in den Jahren 2009 / 2012 den Richtplan beschlossen. Das Quartier ist in die Gebiete von öffentlichem Interesse aufgenommen worden. Der Richtplan trifft dafür folgende Aussagen (Objektblatt S 3.1.3):

Ausgangslage

- Das Areal im Ortszentrum umschreibt ein Quartier mit wertvoller, nahezu geschlossener Bausubstanz mit Bauten aus der Stickereizeit. Dadurch kommt diesem Quartier eine hohe Bedeutung hinsichtlich seiner Wirkung im Ortsbild und seiner Funktion als Identitätsfaktor der Gemeinde zu.
- Das Alter der Bauten bedingt einen wachsenden Renovationsdruck respektive die Häufung des Wunsches nach Ersatz- und Umbauten. Dabei lässt die Parzellenstruktur kaum Lösungen über einzelne Grundstücke zu. Damit besteht die Gefahr, dass die heutige Erscheinung mit dem Punktbauraster zunehmend verändert wird.
- Der überwiegende Teil des Quartiers liegt nach dem Baureglement von 2004 innerhalb der Wohn-Gewerbezone mit Strukturschutz.

Ziele

- Die prägenden Elemente des Quartiers sollen gesichert und der öffentliche Raum aufgewertet werden.
- Sensibel konzipierte Ersatzbauten und Renovationen sollen unter Beachtung der besonderen Qualitäten ermöglicht werden und zur Aufwertung des Quartiers beitragen.

Festsetzungen

- Als erster Schritt ist ein Sanierungskonzept und Sanierungsprogramm zu entwickeln, welches auf der Basis einer fundierten Analyse die Definition der besonderen Qualitäten, der spezifischen Potenziale und im Hinblick auf den innerörtlichen Wohnungsmix die Ausrichtung auf eine geeignete Ziel- und Bewohnergruppe formuliert.
- Das Sanierungsprogramm soll mindestens in einem für Behörden verbindlichen Richtplan festgehalten werden. Für die Umsetzung sind nach Bedarf für einzelne Teilbereiche Sondernutzungspläne zu erlassen.
- Eingehende Baugesuche sind bereits vor Rechtskraft einer Quartierplanung hinsichtlich ihrer Eignung für das Quartier konsequent zu prüfen.

2.1.2 Zonenplan

Die ortsbildprägenden Stickerhäuser befinden sich in der eigens mit der Zonenplanrevision vom 28. April 2014 dafür geschaffenen Kernzone KB, welche mit den entsprechenden Bauvorschriften auf die besondere Situation reagiert.

Des Weiteren befinden sich Teile des Planungsperimeters in der Kernzone K und den Wohn-Gewerbezonen WG3 und WG4.

Die Kernzone KB begegnet den kleinmassstäblichen Grundstücksformen mit einem allseitig reduzierten Grenzabstand von 2.50 m, dem Verzicht auf eine Ausnutzungsziffer und beschränkt die Gebäudelänge auf quartiersverträgliche 12.00 m. Diese kann auf 29.00 m erhöht werden, sofern die Baute mit max. 12.00 m langen Körpern gegliedert wird und eine gute Einfügung in das Quartier gewährleistet ist.

Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan vom 28.04.2014 (o. M.)

Geltungsbereich	
	W2 Wohnzone 2 Geschosse
	W3 Wohnzone 3 Geschosse
	W4 Wohnzone 4 Geschosse
	WG2 Wohn-Gewerbezone 2 Geschosse
	WG3 Wohn-Gewerbezone 3 Geschosse
	WG4 Wohn-Gewerbezone 4 Geschosse
	GI-A Gewerbe-Industrie-Zone A
	GI-NB Gewerbe-Industrie-Zone mit Nutzungsbeschränkung
	GI-B Gewerbe-Industrie-Zone B
	GI-C Gewerbe-Industrie-Zone C
	K Kernzone
	KB Kernzone B
	GF Grünzone Freihaltung
	Oe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



2.1.3 Schutzverordnung

Das Planungsgebiet wird durch die revidierte Schutzverordnung in Teilen von Ortsbild- und Strukturschutzgebieten überlagert. Das Ortsbildschutzgebiet bezeichnet Ortsbilder, die in ihrem wertvollen Erscheinungsbild zu erhalten sind. Bestehende Gebäude sind in der Regel zu erhalten. Eine Häuserzeile an der Mittelgasse ist zudem als Kulturobjekt grundeigentümerverbindlich unter Schutz gestellt und somit zwingend im Bestand zu erhalten.

Bauten innerhalb des Strukturschutzgebiets sind in ihrer historischen Gliederung zu erhalten und zu erneuern. Sie müssen sich gut in die Siedlungsstruktur einfügen. Diese kann auch durch architektonisch gute, zeitgenössische Ersatzbauten erreicht werden.

Abb. 3 Ausschnitt Schutzplanrevision (o. M.)

	Ortsbildschutzgebiet
	Strukturschutzgebiet
	Archäologisches Schutzgebiet
	Kulturobjekt



2.1.4 Bestehende Überbauungspläne

Im Planungsgebiet befinden sich die rechtskräftigen Überbauungspläne «Tonhalle» vom 5. Januar 2011 und «Oberdorfstrasse-Neugasse» vom 16. Januar 2009. Beide Planungsinstrumente sind auf den Ortsbild- und Strukturschutz abgestimmt. Die Neuüberbauungen wurden zwischenzeitlich realisiert.

Abb. 4 Lage der Geltungsbereiche (rot)



Abb. 5 Ausschnitte aus den Überbauungsplänen (o. M.)

links Oberdorfstrasse-Neugasse
rechts Tonhalle



3 Analyse

3.1 Ortsbau

3.1.1 Historie

Historisch betrachtet, ist die bauliche Entwicklung von der Wiler- und später von der Bahnhofstrasse aus erfolgt. Im Folgenden ist in nordwestlicher Richtung eine Gemeindeentwicklung aus «Stickereihäusern» an Parallelstrassen zur Bahnhofstrasse entstanden. Die Mittelgasse ist bereits historisch als Trennlinie zwischen diesen Strukturen abzulesen.

Abb. 6 Siegfriedkarte um 1900, unbestimmter Massstab

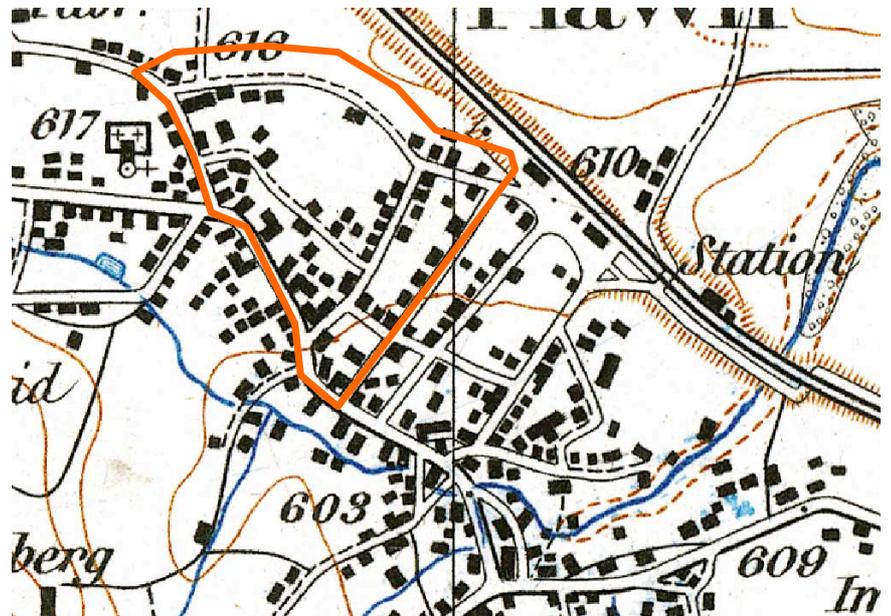


Abb. 7 Historische «Reihenhausbebauung»



Abb. 8 Siegfriedkarte um 1950, unbestimmter Massstab



3.1.2 Baustruktur

Auf einem zwischen der Oberdorfstrasse, Mittelgasse und der Kanzleistrasse annähernd orthogonal aufgespannten Erschliessungsmuster findet sich als quartiersbildprägender Gebäudetypus das kleinmassstäbliche freistehende "Stickerhaus" mit zwei bis drei Vollgeschossen aus der Bauperiode von ca. 1870 bis 1915. Nur wenige grossmassstäbliche Baukörper stellen Abweichungen von dieser Baustruktur dar.

Der historische Grundriss bedingt, dass heute erforderliche Grenzabstände häufig unterschritten werden und die Parkierungssituation beengt ist.

Insgesamt handelt es sich hier um ein sehr anspruchsvolles Planungsgebiet, welches eine wichtige Schlüsselstelle in der Siedlungsstruktur Flawils einnimmt. Eine sorgfältige Lösung der Erschliessung und Bebauung wird daher für die zukünftige Qualität des Quartiers entscheidend sein.

Abb. 9 Baustruktur, Untersuchungsgebiet
unbestimmter Massstab

■ ■ ■ ■ ■ Trennlinie Baustruktur



Abb. 10 Massstabsfremdes Gebäude



Das Quartier verfügt nicht gesamthaft über eine homogene Baustruktur. Die Mittelgasse / Kanzleistrasse, welche das Quartier in westöstlicher Richtung durchqueren, und die Neugasse formulieren gleichsam eine Trennlinie (vgl. Abb. 9). Während auf der Nordseite der Gasse die homogene Struktur mit wenigen Ausnahmen noch gut ablesbar ist, finden sich auf der Südseite heterogene Bauformen aus unterschiedlichen Bauzeiten zusammen.

Der historischen «Reihenhausbebauung» auf sehr schmalen Grundstücken (vgl. Abb. 7) stehen grossmassstäbliche Bauten wie z. B. der Geschosswohnungsbau aus den 60er-Jahren gegenüber (vgl. Abb. 10).

Fazit

Der hohe Grad an Authentizität des Quartiers, insbesondere bedingt durch den überwiegenden Erhalt der historischen Bausubstanz, begründet das Erfordernis, das Stickerquartier strukturell zu erhalten.

Die Möglichkeiten für eine Neuüberbauung einzelner oder auch zusammenhängender Grundstücke müssen so definiert werden, dass die Körnung des Quartiers gewahrt bleibt.

3.1.3 Gebäudestellung

Bestand

Im nördlichen Teilbereich sind die zwei- bis dreigeschossigen so genannten «Stickerhäuser» auf annähernd quadratischem Grundriss in der Regel traufständig und strassenparallel auf einer Bauflucht ausgerichtet. Ähnlich breite und offene Gebäudeabstände von ca. 5 bis 7 Metern bewirken die rhythmische bauliche Begleitung des Strassenraumes.

Der südwestliche Bereich zeichnet sich auch im Zusammenspiel mit seiner heterogenen Bebauung durch unterschiedliche Reaktionen auf den Strassenraum aus. Vorherrschend ist auch hier die strassenbegleitende Stellung der Gebäude, die Anordnung erfolgt aber nicht unbedingt parallel zum heutigen Strassenverlauf.

Fazit

Bei Neubebauung muss sich die Stellung des projektierten Gebäudes derjenigen des umgebenden Bestandes unterordnen. Dies gilt sowohl für die Ausrichtung als auch den Abstand zu der zugehörigen Erschliessungsstrasse. Hier sind die durch den Bestand vorgegebenen Baulinien bzw. Gebäudefluchten einzuhalten.

Die Gebäudeabstände sind auch bei einer Neubebauung beizubehalten. Die Anordnung offener Besucherparkplätze in diesen Zwischenräumen ist denkbar, muss aber im Einzelfall geprüft werden.

Abb. 11 Strassenparallele Bebauung



Abb. 12 Strassenraum, beispielhaft



3.1.4 Strassenraum und Vorgärten

Bestand

Der Strassenraum ist gekennzeichnet durch eingefriedete, begrünte Vorgartenbereiche und schmale Strassenräume (ca. 5.0 m Fahrbahn) ohne Trottoir. Der Fussgänger bewegt sich auf der Strasse, wodurch dem motorisierten Individualverkehr eine gefühlsmässig untergeordnete Rolle zufällt. Der Mischverkehr reduziert die Fahrgeschwindigkeit und macht den Strassenraum zum Kommunikationsraum und Aufenthaltsbereich.

Fazit

Eine zusätzliche materielle Umsetzung des oben benannten Gedankens in der Gestaltung der Strassenräume wäre geeignet, diesen Charakter noch zu verstärken.

Die Vorgärten und deren Gestaltung sind zu erhalten. Auch bei Neubebauungen ist ein Vorgartenbereich auszubilden, welcher z. B. mit einem niedrigen Mauersockel und einem darauf aufgesetzten, vertikal gegliederten Metallzaun eingefriedet und begrünt ist.

Für die Anlage eines strassenseitig angeordneten Sitzplatzes, privat oder als Gartenwirtschaft, ist im Vorgartenbereich auch eine befestigte Fläche, z. B. in offenporigem Natursteinpflaster oder Kies, denkbar. Diese Fläche darf aber nicht als Parkierungsfläche genutzt werden.

3.1.5 Erschliessung | Parkierung

Bestand

Neben der direkt von den bestehenden Strassen erschlossenen Bebauung befinden sich, wo dies die Blocktiefe zulässt, rückwärtig ein bis zwei weitere Gebäudereihen. Diese sind entweder mit dem Vorderhaus auf einem Grundstück angeordnet oder über die strassenseitige Parzelle privatrechtlich erschlossen.

Aufgrund des Baualters des Quartiers wird die Parkierung zunehmend zum gestalterischen Problem. Weder die Strassenbreite noch die privaten Räume bieten dafür genügenden Spielraum. Dieser Sachverhalt führt zum Versiegeln der Vorgärten und der privaten Innenbereiche. Zur Anordnung von Garagen dient häufig der Gebäudezwischenraum. Daraus resultiert eine «kettenartige» Aneinanderreihung der Gebäude, welche den Charakter des Quartiers nachhaltig verändert und die Durchblicke verstellt.

Abb. 13 "Lückenschluss" durch Garagengebäude



Abb. 14 Auflösung von Vorgartenbereichen

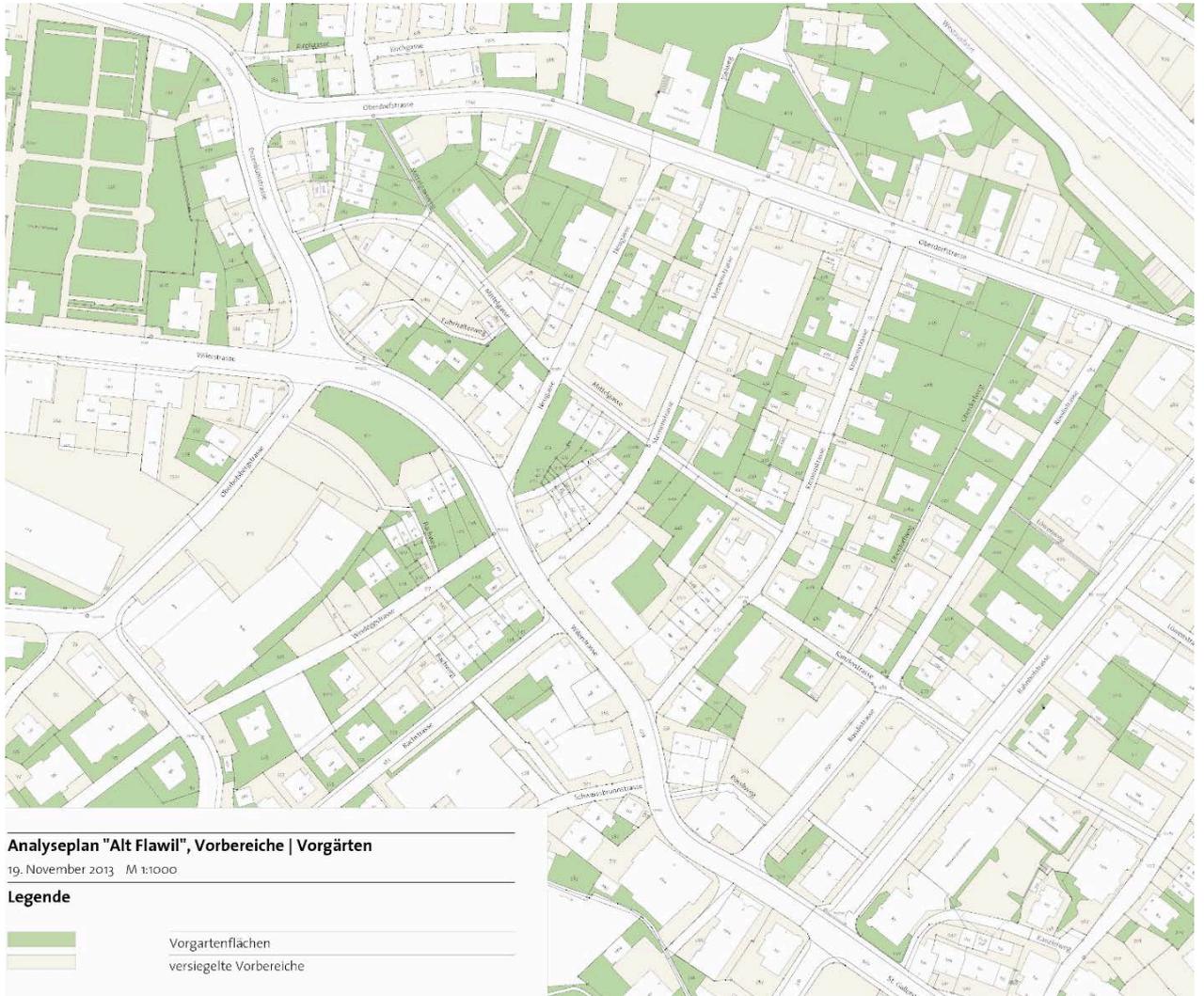


Fazit

Das bestehende Erschliessungs- und Wegenetz ist beizubehalten. Zusätzliche Erschliessungsstrassen sind nicht zu planen.

Zur Verhinderung einer Anordnung von Parkierung im Innenbereich der Bebauung und / oder in den Vorgartenbereichen sind erforderliche Abstellplätze zukünftig in Tiefgaragen anzuordnen. Deren Zufahrten sind so anzuordnen, dass sie den öffentlichen Raum optisch nicht negativ beeinträchtigen. Ebenfalls zu prüfen sind geschlossene Abstellplätze auf Erdgeschossniveau, insbesondere an Lagen wo keine gewerbliche Nutzung vorgesehen und Wohnen nicht möglich ist.

Abb. 15 Vorgartengestaltung | -nutzung
unbestimmter Massstab

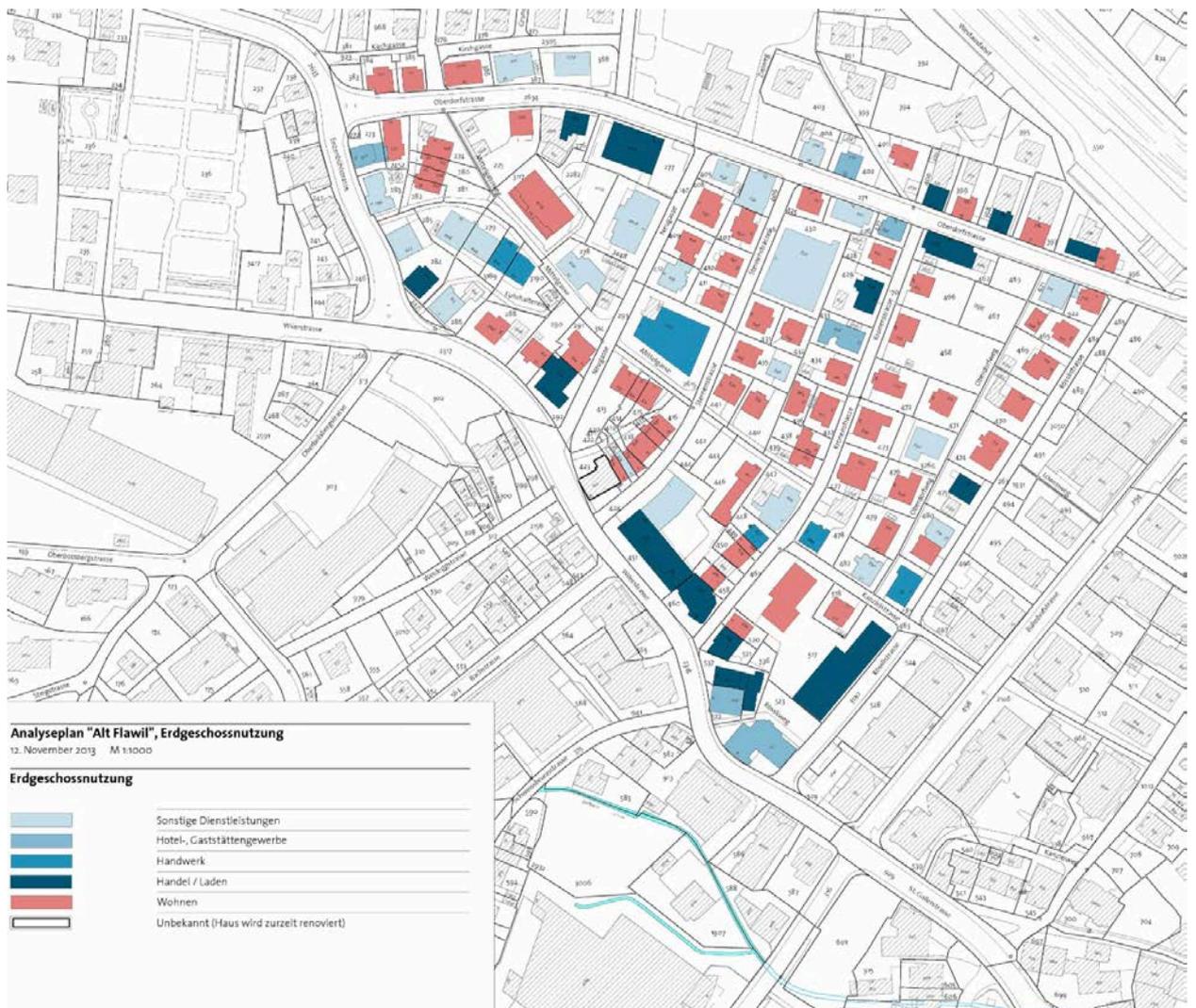


3.2 Gebäude

3.2.1 Erdgeschossnutzung

Die Übersicht über die Erdgeschossnutzungen zeigt, dass sich die Wohnnutzung mit gewerblicher Nutzung etwa die Waage hält. Insbesondere seitens der Wiler- sowie der Oberdorfstrasse finden sich Läden und gastronomische Einrichtungen. Im Innenbereich überwiegt die Wohnnutzung. Damit verfügt das Quartier bis heute über einen heterogenen Nutzungsmix, welcher massgeblich zu dessen Identität und Belebtheit beiträgt.

Abb. 16 Erdgeschossnutzung,
unbestimmter Massstab



Fazit

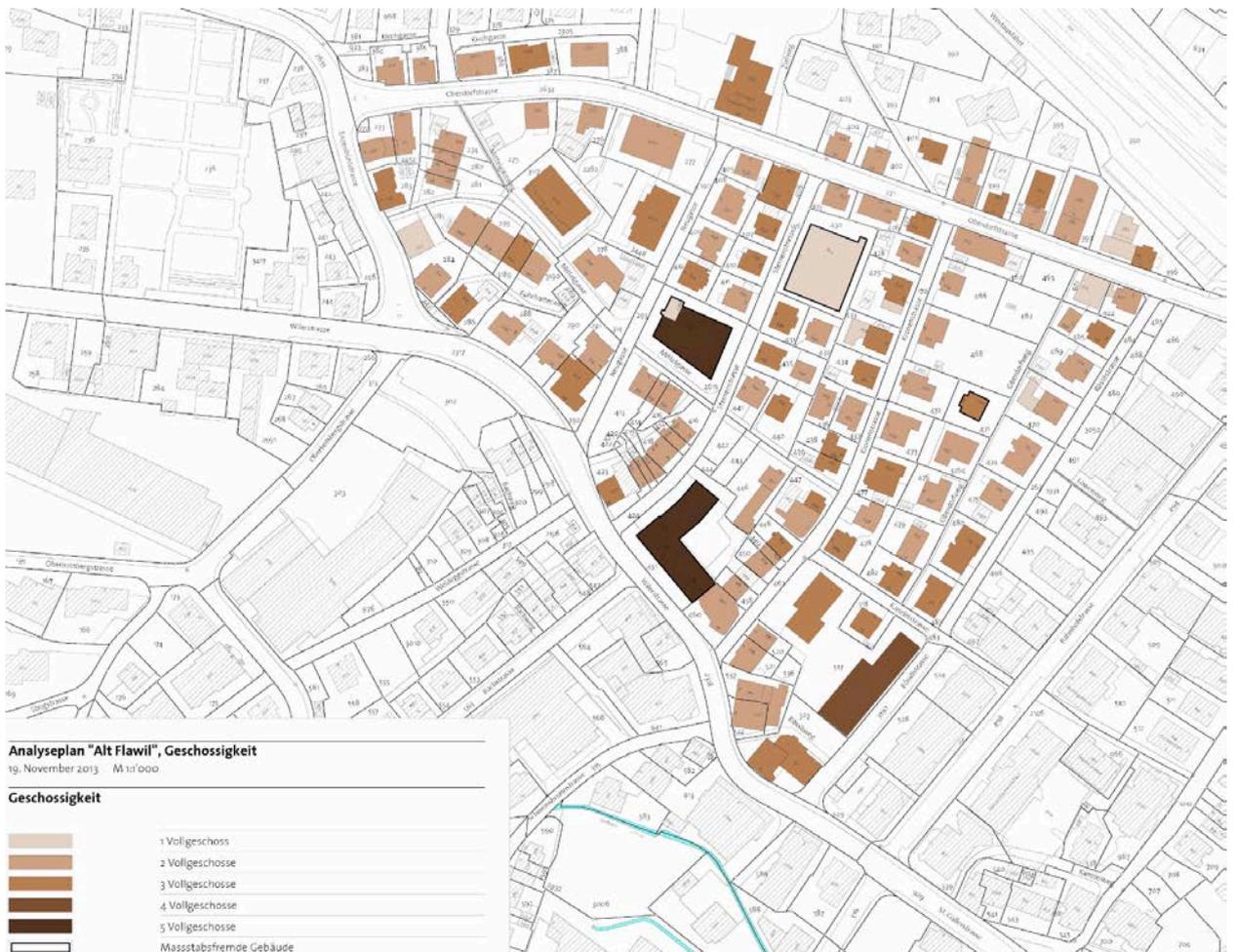
Mit zunehmendem Alter der Gebäude wächst deren Erneuerungsbedarf. Häufig stehen sich eine vergleichsweise aufwendige Sanierung und der Neubau gegenüber. Dabei geht der Trend hin zur reinen Wohnbaute. Die vorherrschende, eher kleinteilige Gewerbestruktur entspricht kaum noch den aktuellen Ansprüchen an Gewerberäume und wird damit zukünftig nur schwer zu halten sein.

In jedem Fall sollte der Ansatz verfolgt werden, die Belebtheit des Quartiers weiterhin durch die Anordnung von gewerblich nutzbaren Flächen zu sichern. Im Vordergrund werden gastronomische Einrichtungen und Läden, evtl. mit kleinen Werkstätten, stehen. Eine zusätzliche Richtung könnten Atelierräume und günstiger Raum mit geringerem Ausbaustandard für kleinere Jungunternehmen im Dienstleistungssektor sein.

3.2.2 Geschossigkeit

Der hohe Grad an erhaltenen Bauten im Quartier spiegelt sich auch in der homogenen Geschossigkeit wider. Der klassische Gebäudetypus des Stickerhauses mit zwei oder drei Vollgeschossen, unterschiedlich hohem, aber immer abgesetztem Sockelbereich bestimmt das Quartierbild. Diese Homogenität macht das Quartier hochempfindlich für bauliche Eingriffe, welche von der Typologie abweichen, was an den Gebäuden der 60er- / 70er-Jahre gut abzulesen ist.

Abb. 17 Geschossigkeit (Erscheinungsbild), unbestimmter Massstab



Fazit

Das Ziel muss sein, das homogene Erscheinungsbild auch im Falle von Neu- oder Ersatzbauten zu erhalten und zu stützen. Gleichzeitig sollten aber auch zeitgenössische Architektrichtungen ermöglicht werden, so dass das Quartier nicht nur «konserviert» wird, sondern auch der Wandel ablesbar bleibt.

3.2.3 Dichte, Ausnutzung

Eine exemplarische Auswahl einzelner Grundstücke ist bereits geeignet zu zeigen, dass die bestehende Dichte derjenigen einer dreigeschossigen Wohnzone entspricht und diese bei weitem überschreitet: Die vergleichsweise kleinen Grundstücke, häufig zwischen 250 m² bis 350 m², sind mit zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden mit einer Grundfläche von ca. 80 m² bebaut. Das entspricht, bei ausgebautem Dachgeschoss, einer Ausnutzung von ca. 0.6 bis 1.0. Häufig finden sich zusätzliche Nebengebäude auf dem Grundstück, was den Eindruck des dichten Quartiers zusätzlich verstärkt.

Fazit

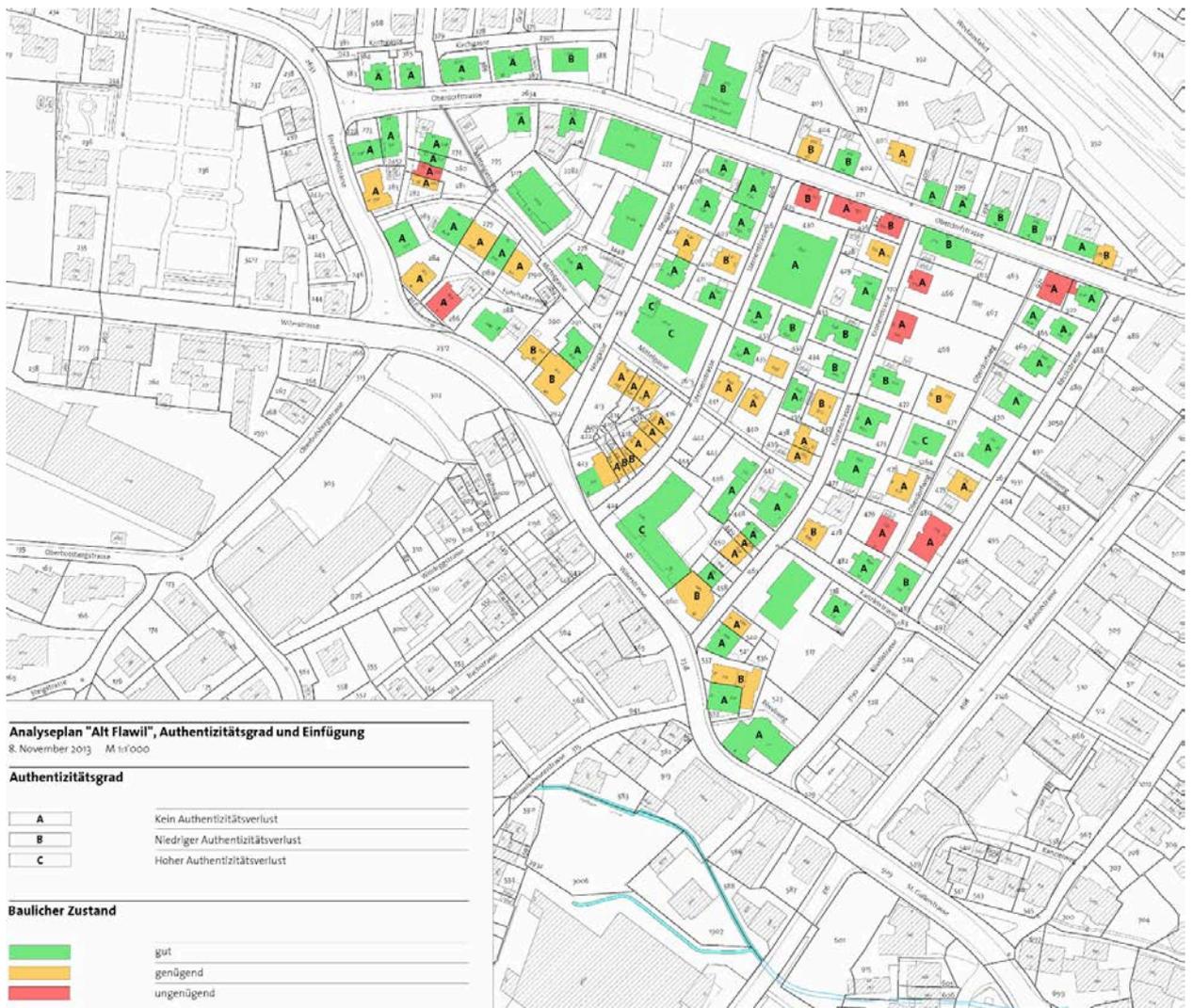
Das Quartier kann als dicht überbaut bezeichnet werden. Dabei verfügen die einzelnen Stickerhäuser mit ca. 180 m² (bei zwei VG) bis 250 m² (bei drei VG) nur über eine Geschossfläche, welche den aktuellen Ansprüchen an ein Einfamilienhaus genügen würde. Die hohe Dichte resultiert damit aus den vergleichsweise kleinen Grundstücken und Gebäudeabständen.

Das Gebäudealter, die kleine Grundfläche und die hohe Dichte im Zusammenspiel mit dem häufig niedrigen Ausbaustandard machen die Gebäude- renovation im Vergleich zu einem neuwertigen Einfamilienhaus tendenziell unattraktiv. Damit werden zwei Bewohner- bzw. Käuferklientel angesprochen: Die eine, welche sich eher mit einem geringen Standard zufrieden gibt (Niedrigeinkommen) oder die andere, welche die Vielfältigkeit des Quartiers schätzt und in den Gebäuden eher «Liebhaberobjekte» sieht. Die zweite Gruppe scheint im Quartier noch unterrepräsentiert, so dass mit der Aufwertung des öffentlichen Raums und mit dem Eröffnen geeigneter baulicher Möglichkeiten weitere Anreize geschaffen werden sollten.

3.2.4 Baulicher Zustand | Authentizität

Der bauliche Zustand der Gebäude wurde augenscheinlich beurteilt, so dass Mängel des Innenausbaus, wie z. B. Sanitäranlagen, Heizung, etc., nicht in die Beurteilung eingeflossen sind. Dem äusseren Erscheinungsbild nach ist der überwiegende Teil der Bebauung in einem vergleichsweise guten Zustand (grün).

Abb. 18 Baulicher Zustand (augenscheinlich) | Authentizität, unbestimmter Massstab



Im Rahmen einer Gebäudeteilsanierung sind bereits häufig die Fenster und Eingangstüren ersetzt worden. Wenn dabei z. B. auf Sprossenfenster verzichtet wurde und die Fensterläden durch Rollläden ersetzt wurden, verändert sich das «Gesicht» des Gebäudes bereits nachhaltig.

Es ist von grossem Vorteil, dass bisher nur wenige Gebäude mit einer Nachisolierung versehen wurden. Ohne entsprechende Wegleitung führt diese Massnahme in der Regel dazu, dass das Erscheinungsbild des Gebäudes hin zu einer banalen Lochfassade verändert wird: Die Fenster (-öffnungen) kommen tiefer in der Fassade zu liegen, auf das Wiederanbringen der Fensterläden wird verzichtet und die Sandstein- oder Holzleibungen verschwinden unter der Isolations-schicht. Damit werden sämtliche Details, welche für das Spiel der Fassade verantwortlich sind, vollständig entfernt.

Gebäude mit kritischer Bausubstanz

Bei solchen Gebäuden, die bereits jetzt über einen kritischen baulichen Zustand verfügen (rot), aber gleichzeitig von ortsbaulicher Relevanz sind, scheint der Handlungsdruck am stärksten. Dies trifft insbesondere auf folgende, zusammenhängende Gebäudegruppen zu:

- Oberdorfstrasse 17 bis 21
- Kronenstrasse 28, 32 sowie
- Rösslistrasse 13 / Kanzleistrasse 23

Alle drei Gruppen setzen sich aus benachbarten Parzellen zusammen, so dass die Gefahr bestünde, dass eine parzellenübergreifende, massstabsfremde Neuüberbauung in Erwägung gezogen wird.

Fazit

Bereits mit wenigen Eingriffen kann das Erscheinungsbild eines Gebäudes negativ verändert und damit die Authentizität verringert werden. Um einer solchen Entwicklung entgegenzuwirken, ist es wichtig, Vorschriften zu entwickeln und zu erlassen, welche die Sanierung eines Gebäudes ermöglichen und gleichzeitig dessen Erscheinungsbild wahren (vgl. Richtplantext).

Insbesondere für Gebäude mit dringendem baulichen Handlungsbedarf ist zu prüfen, wie diese erhalten oder gegebenenfalls in quartiergerechter Form gemeinschaftlich ersetzt werden könnten.

4 Erläuterung Richtplaninhalte

4.1 Allgemeines

4.1.1 Richtplanbestandteile und deren Verbindlichkeiten

Die Festsetzungen gemäss Richtplantext enthalten die minimalen Vorschriften, welche bei allen baulichen Massnahmen zwingend in der beschriebenen Form einzuhalten sind. Der Planungsbericht erläutert Sinn und Absicht hinter den Festsetzungen. Diese Erläuterungen sind wegleitend bei der Beurteilung baulicher Vorhaben. Teilweise geht der Planungsbericht inhaltlich weiter als der Richtplantext und zeigt, wie die Festsetzungen im Detail umgesetzt werden könnten oder sollten. Somit ist auch der Planungsbericht bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Der Richtplantext ist der Verständnis halber pro raumplanerisch relevantem Themenbereich (z. B. Bebauung, Erschliessung, Umgebung usw.) nach *Ausgangslage, Zielsetzung und Festsetzungen* gegliedert. Diese Gliederung soll ein besseres Verständnis über die geplanten Ziele und die daraus abgeleiteten, behördenverbindlichen Festsetzungen schaffen und dem Leser als roter Faden dienen.

Koordinationsstände

Die Koordinationsstände unterscheiden sich hinsichtlich der bereits erfolgten Interessenabwägung der Inhalte des Richtplans Stickerquartier und orientieren sich an der Begrifflichkeit der Raumplanungsverordnung (Art. 5 RPV).

4.1.2 Rechtliche Umsetzung

Baubewilligungsverfahren

Die sachgerechte Umsetzung der Richtplaninhalte erfolgt in der Regel im Baubewilligungsverfahren, wobei die zu bewilligende Behörde das Bauprojekt auch auf die Berücksichtigung des Richtplanes hin überprüft.

Sondernutzungsplan

Für die bauliche Entwicklung zusammenhängender Gebiete oder einzelner Parzellen besteht die Möglichkeit, grundeigentümergebundene Sondernutzungspläne nach Art. 22ff BauG auszuarbeiten. Diese regeln die Erschliessung, Bebauung und Umgebungsgestaltung im Sinne des Quartiersrichtplanes und erlauben notwendige Abweichungen zur Regelbauweise im Interesse einer ortsbaulich positiven Entwicklung. Sondernutzungspläne sind insbesondere angezeigt bei:

- Abweichungen zum vorliegenden Richtplan, sofern dieser nicht angepasst wird;
- Abweichungen zum Baureglement (z. B. Bauten mit Mehrhöhen) sowie bei Bauten mit vier Vollgeschossen;
- den bezeichneten Sondernutzungsplangebieten (vgl. Kap. 4.2.7).

4.2 Bebauung

4.2.1 Baubereiche

Die ausgeschiedenen Baubereiche reagieren auf die bestehende Baustruktur im Quartier. Der überwiegende Teil besteht aus den einheitlichen Stickerhäusern. Der Richtplan macht hierzu diverse Festsetzungen mit dem Ziel des Strukturhalts. In den übrigen Bereichen besteht diese Einheitlichkeit nicht. Der Richtplan beschränkt sich hier auf das Einfügungsgebot und trifft lediglich minimale Festsetzungen.

4.2.2 Baubereich A

Die Festsetzungen zum Baubereich A zielen darauf ab, künftige Bauvorhaben bestmöglich in die historische Struktur zu integrieren. Der Lesbarkeit halber sind sie nach baulichen Vorhaben am Bestand (Erhalt und Sanierung) und Neu- bzw. Ersatzbau aufgeteilt.

Die getroffenen Festlegungen werden nie abschliessend für alle Spezialfälle und dergleichen anwendbar sein. Im Zweifelsfalle ist somit immer eine Abwägung notwendig, ob das geplante Vorhaben mit dem Strukturschutz gemäss Schutzverordnung vereinbar ist (vgl. 2.1.3). Als Beurteilungshilfen dienen in solchen Fällen die Analyse gemäss Kapitel 3 sowie die im Richtplantext unter *Ausgangslage* beschriebenen Strukturelemente.

In der Regel gilt, dass ein ortsbaulich und architektonisch gut ausgeführter Neubau einer qualitativ ungenügenden Sanierung des Bestandes vorzuziehen ist.

4.2.3 Erhalt und Sanierung bestehender Bauten

Die Gefahr von baulichen Veränderungen am Bestand, sei es zur Verbesserung der Wärmeenergiebilanz oder zur Erweiterung der Nutzfläche, liegt in dem Verlust der erhaltenswerten Gebäudecharakteristika. In diesem Abschnitt werden daher Festsetzungen gemacht, mit dem Ziel, die historisch wertvolle Architektur bestehender Bauten möglichst zu erhalten und gleichzeitig genügend Raum für Erneuerungsmassnahmen an der Bausubstanz zu gewähren. Weil die diesbezüglichen Richtplanfestsetzungen genereller Natur sind und konkrete Projekte immer Detailfragen aufwerfen, ist es notwendig, die Baubewilligungsbehörde frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen. Durch den gegenseitigen Austausch können massgeschneiderte und optimale Lösungen am zweckmässigsten gefunden werden.

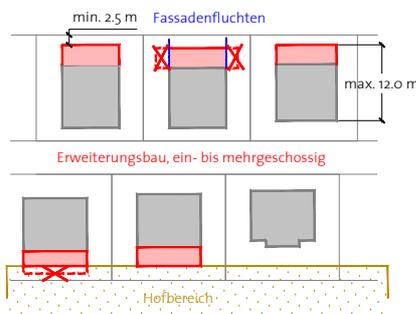
Sanierung der Gebäudehülle

Der (historische) Bestand weist durchwegs einen erhöhten Energieverbrauch auf, hauptsächlich infolge ungenügender Wärmedämmung. Somit wird das

Thema der Gebäudehüllensanierung je länger je mehr Gewicht bekommen. Mit der Sanierung kann aber vieles falsch gemacht werden, weshalb der Richtplan die wiederherzustellenden Mindestbestandteile festsetzt.

Mit der Sanierung von Fenstern, Türen, Dach- und Kellergeschoss kann der Wärmeenergieverbrauch bestehender Bauten bereits sehr gut verbessert werden. Die Sanierung der Fassade, namentlich durch das Anbringen einer zusätzlichen Dämmschicht, ist hingegen problematisch und deren Wirkung beschränkt. Die zusätzliche Dämmschicht von Kompaktfassaden zerstört das historisch wertvolle Fassadenbild. Zudem müssen Fenster, Dachvorsprünge, Sockel etc. komplett wiederhergestellt werden. Daher ist eine Sanierung prioritär über die oben genannten Bauteile zu suchen. Sind dennoch Fassadensanierungen nötig, so sind hinterlüftete Fassadensysteme zu wählen, weil diese eine geringere Dämmschicht aufweisen und so der Verlust des architektonischen Ausdrucks kleiner ist.

Abb. 19 Erläuterungsskizze Erweiterung des Bestandes



Erweiterung des Bestandes

Im Baubereich A findet sich ein Sammelsurium an verschiedenen An- und Nebenbauten. Diese verstärken das Bild der dichten Bebauung zusätzlich. Insbesondere drohen die Gebäudezwischenräume durch gemeinsame Grenzanbauten verloren zu gehen. Mit den getroffenen Festlegungen wird deshalb versucht, einerseits Raum für notwendige Erweiterungen zu gewähren, andererseits aber die negativen ortsbaulichen Auswirkungen bestmöglich einzuschränken. Droht jedoch die ortsbauliche Dichte mit einer geplanten Erweiterung zu überfrachten, so ist eine Lösung mittels Ersatz- oder Neubau anzustreben.

Zukünftige An- und Erweiterungsbauten an die bestehenden Hauptbauten sind, sofern Platz vorhanden, in einer Schicht an der Rückseite des Hauptbaus anzuordnen. Dabei darf insgesamt die Gebäudelänge bzw. Gebäudetiefe von 12,00 m nicht überschritten werden. Die Anordnung hat überdies so zu erfolgen, dass die Fassadenfluchten des Hauptbaus nicht durchbrochen werden und die weiteren Bestimmungen, insbesondere zum Hofbereich, eingehalten werden.

Abb. 20 Historischer, schmiedeeiserner Balkon an der Rösslistrasse.



Neue Vorbauten

Neue Balkone an bestehenden Bauten sind nur an rückwärtiger Lage zulässig. Eine Anordnung an den Gebäudeseiten oder gar an der Vorderseite ist nicht quartierstypisch. Die gestalterischen Vorgaben zielen auf eine gute Einfügung ab und gewähren ausreichend Spielraum für gute Ausführungen.

Neue Nebenbauten

Die bauliche Dichte im Bestand soll nicht weiter zunehmen durch neue Nebenbauten. Zudem soll so der Aussenraum bewahrt und insbesondere die Durchblicke zwischen den Bauten geschützt werden.

4.2.4 Ersatz- und Neubauten

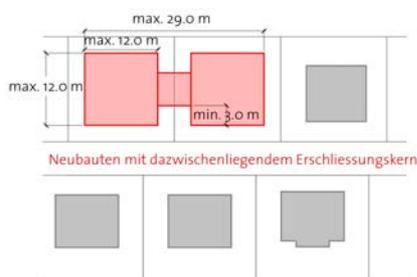
Um eine gute Einfügung von Neubauten in das historisch wertvolle Quartier zu erreichen, sind in diesem Kapitel generelle Festlegungen zu verschiedenen ortsbaulich und architektonisch relevanten Themenbereichen formuliert. Damit die Detailausführung im Sinne des Strukturschutzes erfolgt, ist die Baubewilligungsbehörde frühzeitig in den Entwurfs- und Planungsprozess einzubeziehen.

Gebäudestellung

Hauptbauten

Die Stellung und Ausrichtung der Hauptbauten in einer gemeinsamen Bau-/ Fassadenflucht und die gleichmässigen, rhythmisch angeordneten Gebäudeabstände sind wesentlich für die ortsbauliche Struktur bzw. das Quartiersbild. Diese Elemente sind von Neubauten zu übernehmen. Insbesondere der strassenseitige Gebäudeabstand ist in der Grössenordnung der bestehenden Gebäudeabstände vorzusehen (ca. 5.00 bis max. 9.00 m), sodass diese Rhythmik erhalten bleibt.

Abb. 21 Erläuterungsskizze Punkthaus



Horizontale Gebäudedimension

Punkthaus

Die zu wählende Struktur zeichnet sich durch eine orthogonal ausgerichtete Punktbebauung aus. Dieser Logik folgend sind Neubauten in erster Linie als quadratische Punktbauten zu erstellen. In Nachachtung zweckmässiger Wohnungsgrößen dürfen diese bis zu 12,00 m Gebäudelänge erstellt werden.

Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit sieht der Richtplan vor, dass die Punktbauten mittels Erweiterungsbau zusammengebaut werden dürfen. Diese Lösung eignet sich besonders um den Erschliessungskern (Lift und Treppenhaus) zwischen die Hauptbauten zu setzen und so mehr nutzbare Fläche in den Hauptbauten zu generieren. Der Erweiterungsbau ist dabei aber materiell von den Hauptbauten abzusetzen. Als geeignet erscheinen Glas- / Stahlkonstruktionen, Holzverschalungen und Sichtbetonfassaden. Er sollte zudem von der strassenseitigen Fassade mindestens um 3,00 m zurückversetzt angeordnet werden, sodass die Gebäudeecken der Hauptbauten wahrnehmbar bleiben und das typische Strassenbild erhalten bleibt (vgl. Abb. 21). Die Gesamtlänge solcher Ensembles ist gemäss Art. 12 Abs. 2 BauR auf 29,00 m beschränkt.

Reihenhaus

Ein weiterer, aber nur bedingt strukturverträglicher Bautyp ist das Reihenhaus. Es eignet sich besonders an Orten, wo die Platzverhältnisse keine zweckmässige Punktbebauung erlaubt. Dieser Bautyp vermag aber relativ schnell die ortsbauliche Struktur zu verändern, sollte er zu oft vorgesehen werden. Er soll daher ausnahmsweise erlaubt werden. Das bedeutet, dass er nur vereinzelt vorzusehen ist und dass keinesfalls zwei dieser Bautypen unmittelbar neben- oder beieinander stehen sollten.

Vertikale Gebäudedimension

Die Mehrheit der Stickerhäuser weisen zwei bis drei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss auf. Dies entspricht heute der ortstypischen Bauweise. Die Gebäudehöhe beträgt in der Regel 9,00 m und die Firsthöhe liegt bei max. 12,00 m.

Der Richtplan sieht für Neubauten die Viergeschossigkeit als Strukturverträglich an, sofern sich die vertikale Ausprägung im baulichen Kontext (Bebauung innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereichs) sehr gut einfügt. Dies ist fallweise zu beurteilen. In diesem Sinne hat sich auch die Parkierung gut einzufügen. Parkplätze in viergeschossigen Bauten sind daher im Erdgeschoss oder in einer unterirdischen Sammelgarage vorzusehen. Offene Parkplätze sind nicht erwünscht.

Je nach Abweichungen zur Regelbauweise bedingt die Realisierung viergeschossiger Bauten einen Sondernutzungsplan nach Art. 22ff BauG (z. B. aufgrund der Mehrhöhe).

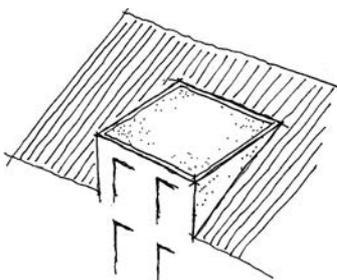
Abb. 22 Historischer Fabrikanbau



Abb. 23 Beispiel eingezogene Balkone (mittig angeordnet)



Abb. 24 Zwerchgiebel mit Flachdach



An- und Nebenbauten

Bei einem Neubau sind grundsätzlich keine weiteren An- und Nebenbauten vorzusehen, weil diese im begrenzten Aussenraum die bauliche Dichte zusätzlich erhöhen und dadurch die ortsbaulichen Qualitäten beeinträchtigen würden. Für notwendige An- und Nebenbauten, welche von der Bauherrschaft gut begründet werden können und nicht im Konflikt mit der angestrebten Qualität stehen, sollen Ausnahmen gewährt werden.

Bei An- und Nebenbauten handelt es sich um dem Hauptgebäude untergeordnete Bauten. Dies soll in der Gestaltung erkennbar werden, beispielsweise mit materiell oder farblich anders gestalteter Hülle. Die Gebäudeecken der Hauptbauten sollten zudem wahrnehmbar bleiben, weshalb Anbauten mit einem seitlichen Abstand von mindestens ca. 0.50 m zu diesen anzuordnen sind.

Vorbauten

Indem Balkone in das Gebäude integriert (eingezogen) werden, entstehen klar ablesbare, gefasste Gebäudekuben. Im ortsbaulichen Kontext entspricht dies am ehesten einer verträglichen Lösung. Diese kann aber theoretisch auch mit auskragenden Balkonen erreicht werden, was aber eine sehr gute Gestaltung voraussetzt. Solche Lösungen sind im Einzelfall zu prüfen. Die Vorgaben zu Kap. 4.2.3 gelten sinngemäss.

Architektonische Gestaltung

Im Sinne des Strukturschutzes ist die architektonische Erscheinung von Neu- und Ersatzbauten auf den Bestand bzw. die historische Stickerhausarchitektur abzustimmen. Dies ist notwendig, weil die Struktur und die Architektur gleichzeitig gewachsen sind und zwei Elemente des Ganzen darstellen. Man kann die historische Baustruktur nicht wahren, ohne auch die historische Architektur in ihren Grundzügen zu erhalten. Insbesondere bei Neubauten kann und soll diese in eine zeitgenössische Form gebracht werden.

Dach

Das Satteldach ist die vorherrschende Dachform der Stickerhäuser und daher auch bei Neubauten vorzusehen. Flachdächer bei Hauptbauten würden das Quartiersbild negativ verändern.

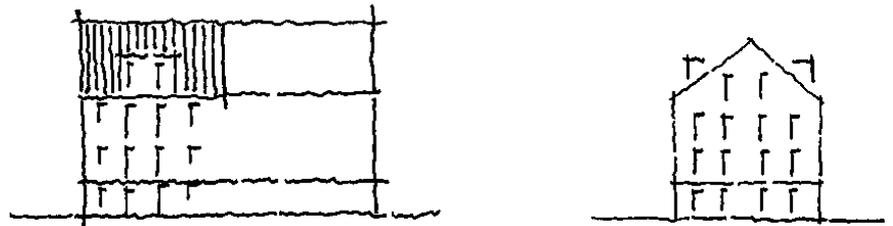
Ein prägendes Element sind die symmetrisch angeordneten Kreuzfirste mit Zwerchgiebelaufbauten. Der Richtplan schreibt diese für Neubauten nicht zwingend vor. Sie sind aber grundsätzlich erwünscht, tragen sie doch wesentlich zum Ortsbild bei. Wichtig bei der Ausführung ist, dass die Fassadenfläche bündig (ohne Unterbruch) in den Zwerchgiebel läuft. Die Traufe ist in diesem Bereich zu unterbrechen. Im Sinne einer gestalterischen Neuinterpretation sind auch Zwerchgiebel mit Flachdach erlaubt (vgl. Abb. 24).

Fassade

Die Bauten weisen immer einen farblich und materiell abgesetzten Sockel auf. Die Ausprägungen sind unterschiedlich und reichen von kleinen Sockelbändern bis hin zu ganzen Sockelgeschossen. Bei Neubauten ist daher ein Sockel vorzusehen.

Das typische Stickerhaus hat eine Fassade mit symmetrisch und übereinander angeordneten, stehenden Fensterformaten. Die Fenster sind in der Regel gleichartig und weisen gemeinsame Brüstungshöhen auf. Der Richtplan verlangt lediglich stehende Fensterformate, sodass moderne und gut ausgeführte Neuinterpretationen nicht im Vorhinein ausgeschlossen werden.

Abb. 25 Ortstypische Fassadengliederung und -rhythmik, schematisch



Mit den Festsetzungen zur Materialität wird erzielt, dass Neubauten sich sehr gut in den entsprechenden Strassenzug eingliedern. Es ist daher immer zu überlegen, welche neuen Materialien das Strassenbild insgesamt verbessern könnten und welche Materialien eher eine nachteilige Gesamtwirkung hätten. Der Richtplan zählt hierfür geeignete Materialien auf, wobei diese in der konkreten Ausführung nach Projekt beurteilt werden müssen. Mit der verlangten Bemusterung kann deren Wirkung vor Ort überprüft werden.

Die Farbwahl ist wesentlich für das Quartiersbild und muss sich daher optimal einfügen. Dazu sind fachliche Grundlagen zu erstellen und beizuziehen.

4.2.5 Baubereich B

Der Richtplan macht zum Baubereich B nur minimale Aussagen, weil dieser grösstenteils Bestandteil anderer Planungen ist und die entsprechenden Vorschriften massgebend sind (Ortsbildschutz, bestehende Überbauungspläne). Generell gilt für bauliche Vorhaben das Einfügungsgebot.

4.2.6 Hofbereiche

Die bezeichneten Bereiche bilden gewissermassen Innenhöfe, welche nicht mit Hauptbauten belegt sind und einen relativ hohen Grünanteil aufweisen. Sie bilden das Negativ zur Bebauung und sind für den Erhalt der ortsbaulichen Struktur und den zugehörigen Aussenraum von Bedeutung. Es sind daher nur

neue Bauten und Anlagen zulässig, die in einem Zusammenhang mit der Frei- und Grünraumnutzung stehen.

4.2.7 Sondernutzungsplan

Die umgrenzten Gebiete sind das Ergebnis von Grundeigentümergegesprächen (vgl. Anhang A1) und bilden zukünftige, zusammenhängende Entwicklungsgebiete ab. Sie eignen sich besonders für eine konzeptionell abgestimmte Gesamtentwicklung mittels Sondernutzungsplan (Gestaltungs- oder Überbauungsplan). Insbesondere bieten sie die Möglichkeit zur Erstellung von grossen Tiefgaragen, welche die Parkierungsproblematik auch für Nachbarn und andere Quartiersbewohner lösen könnten (vgl. 4.5.1).

4.3 Nutzung

4.3.1 Nutzungsmix

Das Quartier wird nicht nur zum Wohnen genutzt. In vielen Erdgeschosses findet sich kleine Läden, Gastronomiebetriebe, Werkstätten und dergleichen. Dieser heterogene Nutzungsmix ist mitverantwortlich für die Quartiersbelebung und widerspiegelt zu einem gewissen Grad die Zentrums Lage. Allerdings genügen die kleinmassstäblichen Grundrisse der Stickerhäuser den heutigen Anforderungen des Gewerbes nur bedingt, sodass der Trend zukünftig vermehrt in Richtung Wohnnutzung gehen wird.

Um die Quartiersbelebung zu erhalten und der Zentrums Lage gerecht zu werden, ist die Ansiedelung von wohnverträglichem, kleinflächigem Gewerbe (Kleinbüros, Läden, Gastronomie etc.) zu fördern. In Analogie der historischen Nutzungsanordnung in den Stickerhäusern ist Gewerbenutzung prioritär im Erdgeschoss vorzusehen, welches wiederum als Sockelgeschoss zu gestalten ist.

4.3.2 Ausnützung

Das dicht überbaute Quartier mit tatsächlichen Ausnützungsziffern in der Grössenordnung von 0.6 bis 1.0 (ohne zusätzliche An- und Nebenbauten!) soll künftig nicht wesentlich verdichtet werden. Der Strukturschutz ist nur zu einem gewissen Grad mit einer Verdichtung vereinbar. Die im Richtplan getroffenen Festsetzungen zur Bebauung und deren Einfügung ins Quartier sind auf diese Zielsetzung abgestimmt.

4.3.3 Zielgruppen

In der heutigen Situation weist nicht nur die Bebauung ein hohes Durchschnittsalter auf. Auch die Bewohnerschaft zeichnet sich durch eine einseitige Altersverteilung aus. Junge Leute und Familien sind oft untervertreten.

4.4 Umgebung

Abb. 26 Typischer Vorgarten; eingefriedet und punktuell bepflanzt



Abb. 27 Offenporiges Natursteinpflaster



Es ist das erklärte Ziel der Gemeinde, im Quartier wieder eine bessere Durchmischung in der Bewohnerschaft zu erzielen. Dieses Ziel wird mit der Quartiersaufwertung bis zu einem gewissen Grad automatisch erreicht werden können. Darüber hinaus kann die Gemeinde insbesondere im Rahmen von Sondernutzungsplänen für die Zielerreichung eintreten.

4.4.1 Vorgartenbereiche

Die ortstypischen Vorgärten sind bei Ersatz- und Neubauten (wieder) anzulegen. Sie sind im wesentlichen Masse für das typische Strassenbild verantwortlich und es besteht ein übergeordnetes Interesse an deren Erhalt.

4.4.2 Einfriedungen

Es ist generell wichtig, dass Bauten an Erschliessungsstrassen sich optisch nicht vom Strassenraum abschotten, sondern dass der Bezug zwischen öffentlichem und privatem Raum erhalten bleibt. Dies gilt im bedingten Mass auch zwischen den privaten Liegenschaften untereinander. Mit der Festsetzung zu den Lebhägen (als Grundstückseinfriedungen) wird sichergestellt, dass dieser Bezug erhalten bleibt. Dafür spricht auch die annähernd innerstädtische Lage nah beim Zentrum und beim Bahnhof.

Werden im Baubereich A (Stickerhäuser) die Vorgärten eingefriedet, so sollten diese mit einem kleinen, betonierten Mauersockel (ca. 0.20 m Höhe) und einem darauf aufgerichteten, vertikal gegliederten Metallzaun mit einer Höhe von max. 1.10 m ausgeführt werden. Dies entspricht der ortstypischen Ausführung. Die Verwendung anderer Materialien muss im Einzelnen geprüft werden.

4.4.3 Oberflächengestaltung

Die privaten Umgebungsflächen sollen sich gestalterisch von der asphaltierten Fahrbahnfläche unterscheiden. Dadurch wird eine ablesbare Differenzierung zwischen privatem und öffentlichem Raum erzielt und gleichzeitig sowohl das Strassen- wie auch das Ortsbild verbessert. Hierzu eignet sich besonders das offenporige Natursteinpflaster (in Analogie zur Strassenraumgestaltung), aber auch chaussierte Flächen sind geeignet. Nicht zu verwenden sind hingegen Verbundsteinsysteme. Diese sind einerseits optisch weniger ansprechend und harmonisieren andererseits nicht mit der geplanten Strassenraumgestaltung.

Die Oberflächengestaltung mit unversiegelten Belägen bringt den Vorteil mit sich, dass das Regenwasser teilweise vor Ort versickern kann und so der natürliche Wasserkreislauf nicht übermässig beeinträchtigt wird. Die Abwasserinfrastrukturen werden nicht unnötig belastet.

Abb. 28 Beispiel Strassenraumgestaltung



4.5 Erschliessung

4.4.4 Strassenraumgestaltung

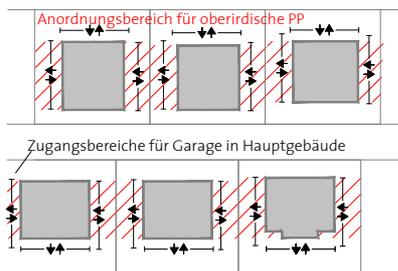
Mit der Strassenraumneugestaltung wird nicht nur das Strassenbild verbessert, sondern vielmehr das ganze Quartier attraktiver. Dies zeigen die Ergebnisse bisheriger Strassenraumgestaltungen (Kanzleistrasse, Teil Kronenstrasse) deutlich. Die noch nicht umgestalteten Strassenzüge sind daher in der gleichen Art und Qualität zu gestalten. Dabei sind die folgenden Anforderungen bei der Strassenplanung zu beachten:

- Verengung der asphaltierten Fahrbahnfläche auf das notwendige Minimum für den Begegnungsfall PW / Velo bei Tempo 30 (Grössenordnung 3.50 m Fahrbahnbreite).
- Ausgestaltung der Randbereiche zwischen Fahrbahn und Gebäudefassade bzw. Vorgärten mit kleinteiligen Natursteinquadern. Verbundsteinsysteme sind nicht zulässig.
- Verwendung einheitlicher Gestaltungselemente und Materialien im gesamten Geltungsbereich.

4.5.1 Parkierung | Gemeinschaftssammelgaragen

Aus ortsbaulicher Sicht liegt ein Hauptproblem des Quartiers darin, dass der vorhandene Umgebungsraum zu knapp ist, um alle damit verbundenen Interessen zu befriedigen. Dies gilt insbesondere für das Interesse des Grundeigentümers an einer ausreichenden Anzahl Autoabstellplätze auf dem eigenen Grundstück. Weil die historischen Stickerhäuser logischerweise nicht über Abstellplätze und Sammelgaragen verfügen, werden die Umgebungsflächen regelrecht zu parkiert. Dazu tragen auch die nach Baureglement verlangten Pflichtparkplätze bei. Es muss daher einerseits die Möglichkeit zur Befreiung von den Pflichtparkplätzen (und den damit verbundenen Entschädigungszahlungen) geschaffen werden und andererseits ist eine gesamtheitliche Lösung im Sinne von Gemeinschaftssammelgaragen anzustreben. Für eine Befreiung von den Pflichtparkplätzen sprechen insbesondere die Zentrumslage und die unmittelbare Nähe zum Bahnhof und dessen Bedienungshäufigkeit durch Bus und Bahn.

Abb. 29 Erläuterungsskizze



Die Erläuterungsskizze zeigt die konzeptionelle Idee der Anordnung oberirdischer Parkplätze und die Zufahrtsrichtung für gebäudeinterne Garagen. Im öffentlichen Interesse liegt in erster Linie das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes, sprich des Strassenraumes und des Grünraumes (namentlich des Hofbereiches).

Aufgrund der optischen Wirkung von oberirdisch parkierten Autos auf das Strassenbild sind diese vorzugsweise zwischen den Gebäuden anzuordnen. Eine Anordnung vor dem Haus steht in Konflikt mit den quartierstypischen Vorgärten, eine rückwärtige Anordnung widerspricht den Zielsetzungen bezüglich des Hofbereiches. Die Zufahrt zu gebäudeinternen Garagen sollte aus denselben Gründen aus diesen Richtungen erfolgen.

4.6 Ver- und Entsorgung

4.6.1 Sonnenenergie

Die Energiegewinnung aus erneuerbaren Energieträgern ist zu fördern, allerdings dürfen entsprechende Baumassnahmen das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Bei einer Abwägung ist das Interesse des Ortsbildes höher zu gewichten.

Insbesondere Solaranlagen auf Dachflächen vermögen relativ schnell das Ortsbild negativ zu beeinträchtigen. Dies um so mehr, da die bestehenden Stickerhäuser mit den Zwerchgiebeln schwierig nutzbare Dachflächen bilden. Daher schreibt der Richtplan vor, dass Solaranlagen immer vollflächig angeordnet werden müssen, da ansonsten unschöne «Verschnitte» entstehen. Ebenso gilt, gestützt auf Art. 18a Abs. 2b Raumplanungsgesetz, die Bewilligungspflicht für Solaranlagen.

4.6.2 Abfallentsorgung

Die Gemeinde verfügt über ein Entsorgungskonzept mit festgelegten Kehrichtsammelstellen. Diese sind im Rahmen von Bauprojekten gemäss Konzept zu realisieren. Das Konzept wird fortlaufend ergänzt und muss deshalb vorab konsultiert werden.

5 Nachweise

5.1 Bezug zu übergeordneter Planung

5.1.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan macht zum Stickerquartier keine spezifischen Aussagen.

5.1.2 Kommunaler Richtplan

Mit dem Richtplan «Stickerquartier» werden die Zielsetzungen des Gemeinderichtplanes präzisiert und dessen Inhalt für das Quartier behördenverbindlich festgesetzt (vgl. 2.1.1).

5.1.3 Zonenplan

Die eigens für das Stickerquartier erstellte Kernzone KB wird im Richtplan berücksichtigt. Insbesondere ist der Richtplaninhalt auf die Vorschriften der Regelbauweise abgestimmt und präzisiert diese. Abweichungen zur Regelbauweise – insbesondere bei Bauten mit Mehrhöhe und vier Vollgeschossen – sind mittels Sondernutzungsplan zu realisieren.

5.1.4 Schutzverordnung

Die Festlegungen der Schutzverordnung zur Strukturschutz- und Ortsbildschutzzone werden im Quartierplan sachgerecht, durch die Ausscheidung verschiedener Bereiche mit entsprechenden Festlegungen, berücksichtigt. Die ortsbildgeschützten Bereiche sind massgeblich durch die Vorschriften der Schutzverordnung gesichert. In den strukturgeschützten Bereichen sind die Festsetzungen des Richtplanes für die baulichen Möglichkeiten ergänzend massgebend.

5.2 Bezug zur Umgebung

Wilerstrasse (südlich)

Die südlich des Geltungsbereichs liegende Wilerstrasse wird gemäss dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Wilerstr. – St. Gallerstr. (BGK) neugestaltet und ausgebaut. Vorgesehen ist unter anderem ein Kreisel im Knotenbereich Wiler- / Enzenbühlstrasse.

Grundsätzlich sieht der Richtplan Stickerquartier keine Festsetzungen vor, welche dem geplanten Strassenausbau zuwiderlaufen würden. Im Sinne der koordinierten Planung sind Bauten im Übergangsbereich zur Strasse auf das BGK Wilerstr. – St. Gallerstr. anzupassen. Dies gilt insbesondere bei der Strassenraumgestaltung von Quartiersstrassen.

Bahnhofsstrasse (östlich)

Das Kerngebiet der Bahnhofsstrasse bleibt durch den Richtplan Stickerquartier weitgehend unverändert.

Sanierung Bahnhofplatz (nordöstlich)

Der Bahnhofplatz wird auf Basis eines Gestaltungs- und Betriebskonzeptes aufgewertet. Im Übergangsbereich zum Richtplangebiet (Parzelle Nr. 396) wird voraussichtlich ein Koordinationsbedarf zwischen den beiden Planungsinstrumenten notwendig.

Kirchgasse / Enzenbühlstrasse (nordwestlich)

Weite Teile der westlich und nordwestlich angrenzenden Quartiere / Siedlungsbereiche befinden sich innerhalb des Ortsbild- und Strukturschutzgebietes (vgl. Abb. 3). Der Bezug zu diesen Gebieten wird durch die gemeinsamen Schutzbestimmungen baulich wie gestalterisch hergestellt und es findet ein ortsbaulich fließender Übergang zum Richtplangebiet statt.

6 Verfahren

6.1 Erarbeitungsphase

Der Richtplan wurde im Zeitraum von August 2014 bis Dezember 2015 in enger Zusammenarbeit zwischen den Planungsbehörden, dem beigezogenen Architekturbüro Consoni und der Strittmatter Partner AG erarbeitet.

6.2 Vorprüfungsphase

Mit Schreiben vom 4. August 2015 hat das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation der Gemeinde das Ergebnis der Vorprüfung eröffnet. Die Vorbehalte und Hinweise der Vorprüfung wurden in der Bereinigung wie folgt berücksichtigt:

- Erläuterung zu Sondernutzungsplanpflicht bei Abweichungen zur Regelbauweise oder Richtplaninhalt ergänzt;
- Ermöglichung von auskragenden Balkonen bei Neubauten gewährt;
- Die Farbwahl ist anhand fachlich abgestimmter Grundlagen (z. B. Farbkarten) zu treffen. Die entsprechenden Unterlagen sind noch zu erarbeiten.

6.3 Mitwirkung und Information

Orientierung Quartierbevölkerung

Im Februar 2014 wurden die Quartierbewohner und Grundeigentümer anlässlich einer Informationsveranstaltung über die Planungsabsichten der Gemeinde und das Ergebnis der städtebaulichen Analyse informiert und zu Grundeigentümergegesprächen eingeladen. Die Gespräche zeigten eine hohe Bereitschaft seitens der Bewohner zu den anvisierten Entwicklungsvorstellungen für das Quartier. Die wesentlichsten Gesprächsergebnisse sind im Anhang A1 dokumentiert.

Am 25. April 2016 wurde die Quartierbevölkerung und insbesondere die Grundeigentümer über den Entwurf des Richtplanes informiert.

Mitwirkung

Der Richtplan wurde am 5. September 2017 vom Gemeinderat verabschiedet und zur öffentlichen Mitwirkung freigegeben.

Die öffentliche Mitwirkung des Richtplanes erfolgte während 30 Tagen vom 9. Oktober 2017 bis 7. November 2017.

6.4 Rechtsverfahren

Erlass Gemeinderat

Der Richtplan wurde am 22. Mai 2018 vom Gemeinderat erlassen und zur Kenntnisnahme an das kantonale Amt für Raumentwicklung und Geoinformation weitergeleitet.

Gemeinde Flawil

Richtplan Stickerquartier

Planungsbericht

Kenntnisnahme AREG

Das kantonale Amt für Raumentwicklung und Geoinformation hat den Richtplan mit Schreiben vom zur Kenntnis genommen.

Anhang

Gemeinde Flawil
Richtplan Stickerquartier
Planungsbericht

A1 Einwicklungsabsichten der Grundeigentümer

A1 Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer

Im Februar 2014 wurden die Quartiersbewohner und Grundeigentümer anlässlich einer Informationsveranstaltung über die Planungsabsichten der Gemeinde informiert und zu Grundeigentümergegesprächen eingeladen. Diese fanden zwischen April und Juni 2014 statt. Die Gespräche gaben Einblick über die zukünftigen Entwicklungsvorstellungen / -wünsche der Eigentümerschaften. Dabei wurde auch die Bereitschaft zur Kooperation mit anderen Nachbarn erörtert. Die Ergebnisse dieser Gespräche sind nachfolgend aufgelistet und geben einen Überblick über die zu erwartenden Bauvorhaben. Durch die (teilweise) Bereitschaft zur nachbarschaftlichen Zusammenarbeit eröffnen sich neue Entwicklungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Bebauung und insbesondere auf die gemeinsame Nutzung unterirdischer Erschliessungsanlagen.

Im Grundsatz zeigten die Eigentümergegespräche deutlich, dass im Quartier eine hohe Bereitschaft zum Strukturerehalt vorhanden ist und die Entwicklungsplanungen der Gemeinde seitens der Bewohner unterstützt werden.

Abb. 30 Übersichtsplan (o. M.) | geoportal.ch, Aug. 2014

blaue Linien
Betrachtungsgebiete

transparente Flächen
Liegenschaften mit der gleichen Eigentümerschaft



Bereich A

Nr. 462 (Salis)

- Haus soll tendenziell eher erhalten und renoviert werden.
- Garagenanbau ist zu ersetzen; nachbarschaftliche Gesamtlösung erstrebenswert (z. B. Anschluss an Tiefgarage).
- Gewerberäume im Erdgeschoss werden derzeit von einem Künstler genutzt.
- Obergeschoss soll zukünftig zum Wohnen genutzt werden.

Nr. 466 (Hättenschwiler)

- Gebäude steht leer.
- Im Hinblick auf Gesamtentwicklung ist Eigentümer bereit für Zusammenarbeit mit Nachbarsparzellen 463, 467, 468.

Nrn. 467 und 468 (Peter)

- Abbruch und Neubau der bestehenden Bauten mit guter Architektur ist erwünscht.
- Wohnungen für Familien und Alterswohnsitz Grundeigentümer geplant.
- Eigentümer ist grundsätzlich bereit für eine grenzübergreifende Tiefgarage (mit Parzelle Nr. 463 und allenfalls mit weiteren Parzellen).

Nrn. 921 und 922 (Schoch)

- Beabsichtigt Ersatz des Stickergebäudes auf Parzelle Nr. 921 durch dreigeschossige Baute inkl. Dach- / Attikageschoss (z. B. Dachwohnung, Maisonette).
- Parkierung problematisch; bereit für nachbarschaftliche Gesamtlösung (z. B. Anschluss an Tiefgarage).

Nr. 463 (Shala Immobilien AG)

Es wurden noch keine Gespräche mit der Grundeigentümerin geführt. Die Parzelle wird zurzeit als Parkplatz für die Liegenschaft vis-à-vis (Nr. 397) genutzt. Es wäre daher sinnvoll, diese Parzelle in eine allfällige Gesamtplanung einzubeziehen und die Fläche für eine unterirdische, grenzübergreifende Tiefgarage zu nutzen. Die Nachbarn stehen dieser Lösung – wie bereits erwähnt – positiv gegenüber. Die oberirdische Fläche könnte so ebenfalls baulich genutzt werden.

Bereich B

Nrn. 425 - 428 und 430 (Thermofonte AG)

- Der Betriebsbau soll erhalten und aufgestockt werden. Mit den Entwurfsarbeiten wurde das Architekturbüro Bantli in Eschenz beauftragt.
- Die baufälligen Gebäude entlang der Oberdorfstrasse sollen neu entwickelt werden. Es ist eine Tiefgarage vorgesehen.
- Die Parzelle Nr. 428 soll (noch) nicht entwickelt werden.

Abb. 31 Übersichtsplan (o. M.) | geoportal.ch, Aug. 2014

blaue Linie
Betrachtungsgebiet

transparente Fläche
Liegenschaften mit der gleichen Eigentümerschaft



Bereich C

Nr. 440 (Brüllmann)

- Gebäudehülle wurde energetisch-wirksam saniert.
- Gebäudenutzung zurzeit als EFH, mittelfristig ist Ausbau zu Zweifamilienhaus vorgesehen.
- Ausbauvorhaben kann mittels Anbau umgesetzt werden.
- Garten soll erhalten bleiben. Es ist keine flächige Parkierungsanlage gewünscht.

Nrn. 442, 443 und 446 (Frauenknecht)

- Geplant ist der Neubau eines MFH an der Sternstrasse. Dazu muss die Parzelle Nr. 444 (Diem) miteinbezogen werden. Entsprechende Verhandlungen sind noch ausstehend.
- Der Neubau soll mit einer Tiefgarage erschlossen werden. Am zweckmässigsten wäre eine Gesamtlösung mit der Nachbarsparzelle Nr. 451 (KHG Immo AG) durch den Anschluss an die bestehende Tiefgarage. So könnte auch die bestehende Einfahrt mitgenutzt werden. Entsprechende Verhandlungen sind pendent.
- Der bestehende Kopfbau (Wohnhaus) auf der Parzelle Nr. 446 soll erhalten werden, die ehemalige Garage (Längsbaute) wird abgebrochen.

Abb. 32 Übersichtplan (o. M.) | geoportal.ch, Aug. 2014

blaue Linie
Betrachtungsgebiet



Bereich D

Nr. 284 (Benz AG)

- Der nördliche, eingeschossige Bau (Nutzung als Werkstatt) soll ersetzt werden. Die Werkstatt soll weiterhin im Erdgeschoss verbleiben und darüber soll neu Wohnnutzung angeordnet werden.
- Der südliche Wohn-Gewerbebau bleibt erhalten.
- Neu- und Altbau sollen allenfalls zusammengebaut werden.

Impressum

Gemeinde Flawil

Richtplan Stickerquartier

Planungsbericht

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Hanspeter Woodtli

dipl. Ing. FH SIA in Raumplanung

Fachbearbeitung

Matthias Ott

BSc FH in Raumplanung

Edna Tiedemann

dipl. Ing. (Uni) in Architektur und Stadtplanung

Raumplanerin FSU

433:705:18:01:012/Ber_G_180515.docx