

## Mitwirkungsberichte zweites Mitwirkungsverfahren Sondernutzungsplan Töbeli

8. Mai 2024

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<b>Wie beurteilen Sie den angepassten Sondernutzungsplan «Töbeli»?</b>			
91109	ADVOKATURBÜ RO PFISTER  9200 Gossau	<b>Antrag / Bemerkung</b>  Sehr geehrter Herr Präsident  Sehr geehrte Damen und Herren  Im Namen und Auftrag der Eigentümerschaft der Parzelle Grundbuch Flawil Nr. 902,  - Lüdi Alexander Robert, House 4, Wing Lung Villas, 12 Hang Hau Wing Lung Road, Sai Kung N.T., Hong Kong; und  - Lüdi Dietrich Hermann, Goethestrasse 39, 9008 St. Gallen; und  - Lüdi Erika Christine, Schweissbrunnstrasse 7, 9230 Flawil, sowie  - Lüdi Tomas Heidi, Obere Kirchenzelg 18, 3115 Gerzensee   reiche ich Ihnen in der oben genannten Angelegenheit innert der gewährten Frist die nachfolgende Stellungnahme ein.	<p>Die langfristige Entwicklung der Firma SFS sieht den Zusammenschluss aller Tätigkeiten im neuen Werk vor. Nach Abschluss des kompletten Neubaus wird die Nutzung des Werk 1 neu beurteilt und vermutlich einer neuen Nutzung zugeführt. Somit wird der Fussabdruck der industriellen Nutzung langfristig am Standort Flawil verkleinert.</p> <p>Wie erwähnt sind Standorte mit direktem Zugang zu öffentlichen Verkehr ideal für Pendler. Grundsätzlich sollen Arbeitszonen mit einer bestmöglichen öffentlichen Erschliessung erstellt werden. Die Fläche beim Bahnhof entspricht im hohen Mass den Anforderungen an Arbeitszonen.</p> <p>Zu den vorhergehenden Nutzungsplanungen für das Gebiet Töbeli wurden die Baubereiche nur unwesentlich verändert. Auch der Planungsbereich der SFS wurde nur unwesentlich zu den vorhergehenden und gültigen Planungen angepasst. Der Baubereich SFS wurde hinsichtlich des vorliegenden Richtprojektes angepasst.</p>

## Mitwirkungsberichte zweites Mitwirkungsverfahren Sondernutzungsplan Töbeli

8. Mai 2024

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>1. Es handelt sich, aufgrund der besonderen Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof von Flawil, um eine für die Gemeinde Flawil sehr wichtige Fläche mit erheblichen Nutzungsreserven und grossem Potential.</p> <p>2. Vorliegend wird das 2. Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Im Vergleich zu den Entwürfen von Ostern 2023 wurden einige Erlasse weggelassen. Der eigentliche Planinhalt blieb jedoch im Wesentlichen unverändert. Die Ausführungen in der Stellungnahme meiner Mandantschaft vom 11. April 2023 gelten deshalb, zumindest sachgemäss, weiterhin.</p> <p>3. Der Sondernutzungsplan Töbeli sieht vor, dass, im Vergleich zu heute, der Flächenbedarf des heutigen Betriebs der SFS («Fussabdruck») ungefähr verdreifacht werden soll.</p> <p>Es geht somit mithin nicht um eine nur untergeordnete Anpassung, sondern die Erweiterung der industriellen Nutzung stellt eigentlich eine Neuansiedlung bzw. eine neue Widmung der Fläche als Industriegebiet dar.</p> <p>4. Das Plangebiet liegt unmittelbar beim Bahnhof Flawil.</p>	<p>Im Jahr 2010 beschloss der Gemeinderat eine Totalrevision des Zonenplans. Dabei hat der Gemeinderat die Interessen der Bürgerschaft wahrgenommen, welche mit dem ablehnenden Entscheid zum Feuerwehrdepot im Töbeli eine Umzonung des Gebiets wünschte. Trotz planungsrechtlicher Bedenken hat der Gemeinderat entschieden, dem Mehrheitswillen Rechnung zu tragen, indem nach dem damals aufgelegten Zonenplan die Grundstücke Nrn. 2271 und 3134 der Wohn-Gewerbezone WG 4 zugeteilt werden sollten. Gegen die vorgesehene Umzonung erhob die SFS Rekurs, welcher vom Baudepartement des Kantons St.Gallen am 25. April 2014 geschützt wurde. Wie aus den Erwägungen des Baudepartemententscheids zu erkennen ist, war eine Umzonung von der Gewerbe-Industrie GI in die Wohn-Gewerbe WG4 chancenlos. Das Baudepartement hat festgehalten, dass die Umzonung der Anforderung nach einer sinnvollen Abgrenzung von Arbeiten und Wohnen nicht entspricht; zudem dürfte den Grundstücken Nrn. 2271 und 3134 bei einer nur isolierten Umzonung ohne begleitende Massnahmen beziehungsweise eben ohne Miteinbezug des ganzen Gebiets Töbeli die Eignung als Wohngebiet sogar abzusprechen sein.</p>

## Mitwirkungsberichte zweites Mitwirkungsverfahren Sondernutzungsplan Töbeli

8. Mai 2024

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<b>Wie beurteilen Sie den angepassten Sondernutzungsplan «Töbeli»?</b>			
		<p>Der öffentliche Verkehr wurde in den letzten 15 Jahren immer mehr ausgebaut. Das Plangebiet ist somit prädestiniert für eine Wohnüberbauung, allenfalls kombiniert mit publikumsintensiven Dienstleistungsangeboten. Es ist insbesondere sowohl für Rentner als auch für Berufspendler optimal.</p>	<p>Aufgrund seiner besonderen Lage am Bahnhofplatz Flawil soll für das Grundstück Nr. 902 sowohl baulich als auch funktional eine herausragende Lösung gefunden werden. Hier sollte eine attraktive Eingangssituation für Personen, welche mit dem ÖV anreisen, formuliert werden. Der Architekturwettbewerb, respektive das Varianzverfahren, ist dafür der einzig geeignete Weg.</p>
		<p>5. Ich verweise, als Beispiel, auf das Gebiet beim Bahnhof Romanshorn.</p>	
		<p>Romanshorn hat, für Berufspendler, direkte S-Bahn Verbindungen bis nach Winterthur und Zürich. Die an das Bahnhofsareal angrenzende Überbauung wurde von Grund auf erneuert, was zu einer sehr starken Aufwertung des Quartiers führte. Auch die Gemeinde Romanshorn profitiert steuerlich stark von der Wohnsitznahme von zusätzlichen Erwerbstätigen, die im Raum Zürich arbeiten und dort ein entsprechendes Erwerbseinkommen erzielen.</p>	<p>Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan will der Gemeinderat die rechtliche Grundlage für eine bauliche Entwicklung im Perimeter des Sondernutzungsplan schaffen. Der westliche Bereich des Planungsgebiets entlang der Unterdorfstrasse soll über ein Varianzverfahren sorgfältig entwickelt werden. Mit den entsprechenden Anforderungen im Sondernutzungsplan (vgl. Art. 2 und 11 der Besonderen Vorschriften) kann die städtebauliche und architektonische Qualität gesichert werden.</p>
		<p>6. Meine Mandantschaft lehnt den Sondernutzungsplan Töbeli deshalb bereits im Grundsatz ab. Der Plan entspricht nicht dem Gesamtinteresse der Gemeinde Flawil.</p>	<p>Bekanntermassen muss die Vorzüglichkeit einer Überbauung der Grundstücke Nrn. 721, 902 und 922 entlang der Unterdorfstrasse über ein Varianzverfahren (Wettbewerb, Studienauftrag gemäss SIA) sichergestellt werden, weshalb dieser Bereich im Sondernutzungsplan separat behandelt wird.</p>
		<p>7. Der Vollständigkeit halber sei ergänzend festgehalten,</p>	

## Mitwirkungsberichte zweites Mitwirkungsverfahren Sondernutzungsplan Töbeli

8. Mai 2024

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<b>Wie beurteilen Sie den angepassten Sondernutzungsplan «Töbeli»?</b>			

dass es nicht zulässig ist, wenn der grösste, neue Baukörper (derzeit SFS; dies kann sich jedoch auch ändern) mit dem Sondernutzungsplan Töbeli jetzt «durchgewunken» werden soll, und für die Parzelle Nr. 902 meiner Mandantschaft, die sich im gleichen Planperimeter befindet,

a) eine Neuurteilung auf «später» verschoben wird; und

b) zudem eine Neuüberbauung von einem Architekturwettbewerb (oder dergleichen: «Varianzverfahren») abhängig gemacht werden soll.

Aus den genannten Gründen lehnt meine Mandantschaft den Sondernutzungsplan Töbeli in der vorliegenden Form unverändert ab.

Mit freundlichen Grüssen

lic. iur. Urs Pfister

Rechtsanwalt

## Mitwirkungsberichte zweites Mitwirkungsverfahren Sondernutzungsplan Töbeli

8. Mai 2024

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<b>Wie beurteilen Sie den angepassten Sondernutzungsplan «Töbeli»?</b>			
84044	Erich und Marianne Frischknecht  9642 Ebnat- Kappel	<p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren</p> <p>Sie erwähnen den Zweck wie folgt;</p> <p>Der Sondernutzungsplan nach Art. 25 PBG bezweckt die Erstellung einer Gewerbebebauung mit hohen städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten, sowie die bauliche Entwicklung der Grundstücke Nrn. 721, 902 und 922</p> <p>über ein Varianzverfahren nach Art. 11 BVo. Dieses umfasst namentlich:</p> <p>a)die Sicherung einer überdurchschnittlichen architektonischer Entwicklung und</p> <p>die Schaffung eines städtebaulichen hochwertigen Übergangs zum kleinteiligen</p> <p>Ortsbild an der Unterdorfstrasse;</p> <p>b)eine hohe Qualität des Freiraums mit einer guten Einbindung ins Strassenbild;</p> <p>c)die Sicherung einer effizienten Erschliessung;</p> <p>d)die Sicherung einer nachhaltigen Energieversorgung;</p> <p>e)die Sicherung der öffentlichen Durchwegung zwischen</p>	<p>Laut Richt- und Zonenplanung ist das Gebiet Töbeli zwischen Dammstrasse und Mühlegasse schon seit Jahrzehnten der Industriezone zugewiesen. Die Firma Lüdi produziert seit über neun Jahrzehnten in Flawil und ist ein integraler Teil der Flawiler Geschichte. Eine Umzonung auf einem bestehenden und genutzten Industrieareal zu einer Wohnzone würde der Stilllegung der Firma gleichkommen und viele Arbeitsplätze eliminieren. Im Jahr 2010 beschloss der Gemeinderat eine Totalrevision des Zonenplans. Dabei hat der Gemeinderat die Interessen der Bürgerschaft wahrgenommen, welche mit dem ablehnenden Entscheid zum Feuerwehrdepot im Töbeli eine Umzonung des Gebiets wünschte. Trotz planungsrechtlicher Bedenken hat der Gemeinderat entschieden, dem Mehrheitswillen Rechnung zu tragen, indem nach dem damals aufgelegten Zonenplan die Grundstücke Nrn. 2271 und 3134 der Wohn-Gewerbezone WG 4 zugeteilt werden sollten. Gegen die vorgesehene Umzonung erhob die SFS Rekurs, welcher vom Baudepartement des Kantons St.Gallen am 25.April 2014 geschützt wurde. Wie aus den Erwägungen des Baudepartemententscheids zu erkennen ist, war eine Umzonung von der Gewerbe-Industrie GI in die Wohn-Gewerbe WG4 chancenlos. Das Baudepartement hat festgehalten, dass die Umzonung der Anforderung nach einer sinnvollen Abgrenzung von Arbeiten und Wohnen nicht entspricht; zudem dürfte den Grundstücken Nrn. 2271 und 3134 bei einer nur isolierten Umzonung ohne begleitende Massnahmen beziehungsweise eben ohne Miteinbezug des ganzen Gebiets Töbeli die Eignung als</p>

## Mitwirkungsberichte zweites Mitwirkungsverfahren Sondernutzungsplan Töbeli

8. Mai 2024

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<b>Wie beurteilen Sie den angepassten Sondernutzungsplan «Töbeli»?</b>			
		<p>Dammstrasse und Mühlegasse</p> <hr/>	<p>Wohngebiet sogar abzusprechen sein.</p>
		<p>Für einen Sondernutzungsplan muss aber besondere Voraussetzungen vorliegen wie, Topographie, Denkmalschutz Strassenlärm, Kongressbau, Spital oder Museum.</p> <p>Was hier mit dieser Planung nicht gegeben ist! Der Ort ist ein Zentrumsgebiet welches schon Mehrheitlich der Wohnbevölkerung dient als verdichtete Bauten-Zweck. Das ganze lokale Töbeli-Gebiet soll der Zukunft der Jungen Generation zur Verfügung gestellt werden und nicht einer Industrie. Jetzt ist es noch möglich ein Wohngebiet zu realisieren und die Industrie auszulagern. Es ist falsch wenn man heute noch in das Zentrum einer Stadt wie Flawil mit solchen Lärmleitbauten/Industrie (man hat die Erfahrung jeden Tag im Töbeliweg 8,10,12 und Umgebung, was es heisst Stanzwerke u. Maschinengeräusche zu hören) wo bis zu 24 Std.-Schichten laufen können. Leute haben heute schon Schlafstörungen und sind Sensibel auf Geräuschimmissionen.</p> <p>Das Töbeli-Gebiet muss dem Wohnbedarf zugewiesen werden und nicht der Industrie oder Grossgewerbe.</p> <p>Aus diesem Grund kann solch ein Vorgehen in bester</p>	<p>Mit dem Neubau des Werkes der SFS im Rahmen des Sondernutzungsplans Töbeli können alle Emissionen bereits im Planungsprozess erfasst und mit dem Neubau minimiert werden. Für alle Anwohner wird sich dadurch eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand ergeben.</p>

## Mitwirkungsberichte zweites Mitwirkungsverfahren Sondernutzungsplan Töbeli

8. Mai 2024

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<b>Wie beurteilen Sie den angepassten Sondernutzungsplan «Töbeli»?</b>			
		Wohnlage nicht unterstützt werden!	
		Freundliche Grüsse	
		Erich und Marianne Frischknecht Vermieter von über 20 Wohneinheiten am Töbeliweg 8,10,12	
90295	Gruppe Anwohner SFS im Töbeli  9230 Flawil	<b>Antrag / Bemerkung</b> Unsere Gedanken zum zweiten Mitwirkungsverfahren.  Leider kennt man ja die Auswertung des ersten Verfahrens nicht, weil die Unterlagen in Form des Vorprüfungsergebnisses des Kantons noch gar nicht bereit sind.  Lärmschutzwand entspricht nicht den Versprechungen  Laut Aussage des Standortleiters Allenbach in den Wiler Nachrichten ist die (billige) Lösung der SFS optimal. Dem widersprechen wir, denn eine Trockensteinmauer ist in unseren Augen nach wie vor die optimale Lösung und auch ästhetisch und für die Umwelt das Beste.	Die SFS ist offen für eine Diskussion zur Ausführung der Sicht- und Lärmschutzwand im Hinblick auf das nachfolgende Baubewilligungsverfahren. Aufgrund der Geometrien ist die Höhe einer freistehenden Trockenmauer jedoch beschränkt.  Mit dem Neubau können durch bauliche Massnahmen den heutigen Emissionen entgegengewirkt werden. Mit einer Lüftung nach Stand der Technik und den optimierten Dämpfungsmatten für die Lagerung der Anlagen wird der Lärm und die Vibrationen auf ein Minimum beschränkt.

## Mitwirkungsberichte zweites Mitwirkungsverfahren Sondernutzungsplan Töbeli

8. Mai 2024

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<b>Wie beurteilen Sie den angepassten Sondernutzungsplan «Töbeli»?</b>			

Eine Betonmauer stand übrigens nie zur Diskussion und eine einfache Holzwand soll nun das vorprogrammierte Problem mit den zu erwartenden Lärmemissionen lösen? Welche Experten, welche Messungen (wann, wer und wie) führen zur Aussage der Experten, dass eine Bruchsteinmauer den schlechteren Dämmwert (Schallschutzwert) hat, als die geplante Holzwand? Wer hat wann, welche Messungen veranlasst? Davon ist nirgends etwas zu finden.

Wir warten übrigens immer noch auf die von Herrn Allenbach versprochenen Messergebnisse, welche gestützt auf unsere Lärmklagen letzten Herbst gemacht wurden.

Die Bauherrschaft plant eine 1,8 Meter hohe Schallschutzwand. Gestützt auf welchen Grundlagen wurden 1,8 Meter festgelegt? Das ist ja nur 2/3 einer Lastwagenhöhe. Wir gehen davon aus, dass mit der nur 1,8 Meter hohen

Holzwand die Lärmemissionen für uns Anwohner weit überschritten werden und die Lärmschutzklagen würden wie in der Vergangenheit weitergehen. Der Neubau ist ja



## Mitwirkungsberichte zweites Mitwirkungsverfahren Sondernutzungsplan Töbeli

8. Mai 2024

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<b>Wie beurteilen Sie den angepassten Sondernutzungsplan «Töbeli»?</b>			
		<p>20 m hoch — die Holzwand 11 x niedriger</p> <p>Wir halten darum an unserer Forderung fest, dass aus ökonomischen und ökologischen Überlegungen die Trockensteinmauer umgesetzt werden müsste. Platz ist genug vorhanden und Herr Allenbach betont ja, dass man die Bedürfnisse der Anwohner berücksichtigen will.</p> <p>Zur Fassade:</p> <p>irgendwelche Experten behaupten, dass Stahl/Glas die beste Lösung sei. Dass die Sonneneinstrahlung die Umgebung enorm aufheizt, wird ausser Acht gelassen — die Klimaerhitzung findet übrigens auch in Flawil statt! Unsere neutralen Experten forderten schon im ersten Mitwirkungsverfahren eine Lösung mit Holz, vorallem weil das neusten Erkenntnissen für den Klimaschutz entspricht.</p> <p>Neue Probleme mit Gesundheitsbedenken:</p> <p>Viele der Anwohner klagen über Schlafstörungen, weil die Erschütterungen und das monotone Stampfen der überlauten Maschinen jetzt schon oft unzumutbar sind. Dazu kommt vor allem der Schall (mit den nicht hör-, aber wahrnehmbaren Schallwellen), der gesundheitsschädigend</p>	<p>Die Gestaltung des neuen Gebäudes wurde über ein ortsbauliches und architektonisches Richtprojekt definiert, welches durch beigezogene, namhafte Architekten geprüft und verifiziert wurde. Die Vorgaben des Kantons definieren die minimalen Fensterflächen, was einen wesentlichen Teil der Fassade ausmacht. Die ergänzenden Bauteile werden im Rahmen des Projektes nochmals überprüft und zu einer bestmöglichen Lösung hinsichtlich Ästhetik, Nachhaltigkeit und Kosten geführt.</p>

## Mitwirkungsberichte zweites Mitwirkungsverfahren Sondernutzungsplan Töbeli

8. Mai 2024

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>und nicht abgestritten werden kann.</p> <p>Töbeli — Wohngebiet oder nicht:</p> <p>Wie kann sich die Gemeinde auf ein Gutachten von 2014 berufen, das feststellt, dass das Töbeli nicht zum Wohnen geeignet sei? Die Zeiten haben sich grundlegend geändert und überall wird verdichtetes Bauen verlangt und die Ortsplanungen auch angepasst. Wohnbau in Bahnhofnähe ist sehr begehrt. Wieso verpasst Flawil diese Chance wieder einmal? Eine Stadt und deren Arbeitsplätze sollten für das Leben und die Bedürfnisse der Menschen gemacht werden und nicht für die Bedürfnisse der Industrie.</p> <p>Minderwert der Liegenschaften:</p> <p>Die Gemeinde sagt, dass der Bauende nicht für den Minderwert verantwortlich ist. Wer dann? Nach unserer Meinung ist das dann die Gemeinde, die einen solchen überdimensionierten Neubau im Zentrum bewilligt.</p> <p>Industrie ja, aber an geeigneten Orten! Hier zeigen sich einmal mehr die fehlenden Visionen der Behörden. Als Argument muss immer wieder der Erhalt von Arbeitsplätzen herhalten, wie sieht das in ein paar Jahren</p>	<p>Im Jahr 2010 beschloss der Gemeinderat eine Totalrevision des Zonenplans. Dabei hat der Gemeinderat die Interessen der Bürgerschaft wahrgenommen, welche mit dem ablehnenden Entscheid zum Feuerwehrdepot im Töbeli eine Umzonung des Gebiets wünschte. Trotz planungsrechtlicher Bedenken hat der Gemeinderat entschieden, dem Mehrheitswillen Rechnung zu tragen, indem nach dem damals aufgelegten Zonenplan die Grundstücke Nrn. 2271 und 3134 der Wohn-Gewerbezone WG 4 zugeteilt werden sollten. Gegen die vorgesehene Umzonung erhob die SFS Rekurs, welcher vom Baudepartement des Kantons St.Gallen am 25.April 2014 geschützt wurde. Wie aus den Erwägungen des Baudepartemententscheids zu erkennen ist, war eine Umzonung von der Gewerbe-Industrie GI in die Wohn-Gewerbe WG4 chancenlos. Das Baudepartement hat festgehalten, dass die Umzonung der Anforderung nach einer sinnvollen Abgrenzung von Arbeiten und Wohnen nicht entspricht; zudem dürfte den Grundstücken Nrn. 2271 und 3134 bei einer nur isolierten Umzonung ohne begleitende Massnahmen beziehungsweise eben ohne Miteinbezug des ganzen Gebiets Töbeli die Eignung als</p>

## Mitwirkungsberichte zweites Mitwirkungsverfahren Sondernutzungsplan Töbeli

8. Mai 2024

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>aus, wenn immer mehr Roboter und immer weniger Menschen im Einsatz stehen?</p> <p>Visierung des Neubaus: Dieser im Zentrum beim Bahnhof überdimensionierte Neubau muss unbedingt visiert werden. Wenn es auch nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, wäre es aus Respekt gegenüber den Anwohnern angebracht. Nicht vorgeschrieben bedeutet ja nicht, dass man es nicht darf.</p> <p>Mit freundlichen Grüsse</p> <p>Im Auftrag der Gruppe, Werner Gmünder</p> <p>Flawil, 23. Februar 2024</p>	<p>Wohngebiet sogar abzusprechen sein.</p> <p>Der Minderwert von Nachbarliegenschaften ist regelmässig ein Thema in Einsprache- und Rekursverfahren. Sofern jedoch gemäss den geltenden rechtlichen, einschlägigen Bestimmungen (Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, kommunales Baureglement, etc.) gebaut wird, werden Wertminderungen von Nachbarliegenschaften von den Gerichten nicht anerkannt.</p> <p>Im Rahmen der Sondernutzungsplanung ist eine Visierung des Gebäudes nicht vorgesehen und auch gesetzlich nicht vorgeschrieben. Für eine optimale Gestaltung und Einfügung des neuen Baukörpers wurde ein Gips-Modell erstellt, welches die Volumina darstellt. Dieses Modell ist öffentlich einsehbar.</p>

## Mitwirkungsberichte zweites Mitwirkungsverfahren Sondernutzungsplan Töbeli

8. Mai 2024

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<b>Wie beurteilen Sie den angepassten Sondernutzungsplan «Töbeli»?</b>			
90293	Peter Hartmann 9230 Flawil	<b>Antrag / Bemerkung</b>  Sehr geehrter Gemeindepräsident  Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates  Das zweite Mitwirkungsverfahren zum Sondernutzungsplan Töbeli liegt zur Mitwirkung bis zum 19. Februar 2024 auf. Die Stellungnahme erfolgt innerhalb der Frist.  Zum revidierten Sondernutzungsplan nehme ich wie folgt Stellung:  1. Immer wieder wurde neben der Bedeutung der Arbeitsplätze der SFS für die Gemeinde Flawil die Unvereinbarkeit dieser spezifisch genutzten Arbeitszone im Töbeli mit einer Wohnnutzung ins Feld geführt. Mit diesem Argument wurde die zentrale Bedeutung des Gebietes Töbeli für die bauliche Entwicklung entkräftet. Die Mischnutzung Arbeitszone und Wohnzone gemäss dem vorliegenden Entwurf des Sondernutzungsplans nimmt diese Problemstellung nur am Rande auf (Schall- und Sichtschutzwand Richtung Süden) und nicht zwischen Arbeitszone und Kernzone (Gebiet Varianzverfahren).	  Mit dem Neubau im Baubereich A müssen die Planungswerte der Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Diese bereits jetzt eng gefassten Grenzwerte bedingen bauliche und betriebliche Massnahmen am Neubau damit sie eingehalten werden können.         Die Parkierung wird im Rahmen der weiteren Projektierung definiert, wobei die VSS-Norm 40 281 die Grundlage darstellt. Diese sieht die Reduktion von Parkplätzen an gut erschlossenen Standorten explizit vor. Gemeinde und SFS sind mit ihrem Mobilitätskonzept bestrebt, die Verlagerung des Verkehrs auf die öffentlichen Verkehrsträger und den Langsamverkehr zu fördern. Die Flotte der SFS-Fahrzeuge wird kontinuierlich auf E-Mobilität umgestellt.

## Mitwirkungsberichte zweites Mitwirkungsverfahren Sondernutzungsplan Töbeli

8. Mai 2024

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Antrag: Betriebliche oder bauliche Massnahmen zum Schallschutz zwischen der Arbeitszone und dem Gebiet Varianzverfahren müssen konkret ausgeführt resp. vorgeschrieben werden, beispielsweise in Art. 20.</p> <p>2. Das Gebiet der bestehenden Kernzone wird als Varianzgebiet mit spezifischen Vorgaben zur Planung ausgeschieden. Das Gebiet soll insbesondere einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Begründungen entsprechen den Argumenten, die in den politischen Diskussionen rund um die zukünftige Ausrichtung des ganzen Gebietes Töbeli eingebracht wurden.</p> <p>Das Gebiet der Wohnzone liegt zentral und profitiert von einer maximalen Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Damit ist eine massive Reduktion der Vorgaben der Erstellung von Parkplätzen angezeigt.</p> <p>Antrag: Art. 5, Autoabstellplätze, soll sich ausschliesslich auf die Arbeitszone beziehen. In einem neuen Artikel werden die Vorgaben für die Wohnzone (Varianzzone) nachfolgenden Grundsätzen umschrieben:</p> <p>- Keine Vorgaben nach VSS-Normen, sondern eine</p>	<p>Das fragliche Gebiet in der Kernzone soll in einem separaten, späteren Verfahren über ein Varianzverfahren entwickelt werden. Der Gemeinderat ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof bereit, dannzumal entsprechende Reduktionen der Parkplätze und alternativer Angebote vertieft zu prüfen.</p> <p>Über das konkrete Angebot an Gewerbe- und Wohnflächen in der zukünftigen Überbauung der Kernzone kann derzeit noch keine Aussage gemacht werden und hängt wesentlich vom zukünftigen Marktumfeld ab.</p>

## Mitwirkungsberichte zweites Mitwirkungsverfahren Sondernutzungsplan Töbeli

8. Mai 2024

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<b>Wie beurteilen Sie den angepassten Sondernutzungsplan «Töbeli»?</b>			

- deutliche Reduktion der zu erstellenden Parkplätze;
- Bereitstellung der deutlich reduzierten Parkplätze in der bestehenden Parkgarage der Arbeitszone;- Keine Aussenparkierung für die Wohnbauten;
  - Schaffung von Parkflächen für ein Car-Sharing-Angebot für die Wohnbaute(n).

Im Planungsbericht wird auf das Blatt S 1.2.4 Mischgebiet Töbeli sowie Blatt 3.2.4 Quartierentwicklung Bahnhofumfeld als Grundlage der Planungen hingewiesen. Sie geben einen kaum mehr aktuellen Stand der Grundlagen wieder und widersprechen sich in Teilen. Zudem wirkt die Vorgabe und allfällig gehobenes Wohnen aus der Zeit gefallen. Ich gehe nicht davon aus, dass der Gemeinderat angesichts der heutigen Situation im Wohnungsmarkt — Familien und die Mittelschicht kämpfen mit unerschwinglichen Preisen für Wohneigentum und hohen Mieten bei Neuwohnungen - die Überalterung der Bevölkerung im Zentrum Flawils weiter vorantreiben will.

Freundliche Grüsse

Peter Hartmann

**Mitwirkungsberichte zweites Mitwirkungsverfahren Sondernutzungsplan Töbeli**

**8. Mai 2024**