

Stadt Amriswil



Projekt Nr. 027.1.009.00

01. Juli 2024

## Gestaltungsplan Dürreneich II

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

**Vorprüfung**

---

## Ingress

**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

---

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
1.1	Plangebiet .....	4
1.2	Anlass der Planung .....	5
1.3	Zielsetzung .....	6
<b>2</b>	<b>Ausarbeitung Richtprojekt</b> .....	<b>6</b>
2.1	Studienauftrag .....	6
2.2	Richtprojekt .....	8
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planung</b> .....	<b>14</b>
3.1	Relevante übergeordnete Planungen .....	14
3.2	Agglomerationsprogramm St.Gallen-Bodensee .....	15
3.3	Kantonale Richtplanung .....	15
3.4	Kommunaler Richtplan .....	15
3.5	Kommunale Rahmennutzungsplanung .....	16
3.6	Bestehender Gestaltungsplan .....	17
<b>4</b>	<b>Wichtige thematische Aspekte</b> .....	<b>18</b>
4.1	Tangierte thematische Aspekte .....	18
4.2	Erschliessung ÖV, MIV sowie Fuss- und Veloverkehr .....	19
4.3	Ruhender Verkehr (Parkierung Auto) .....	19
4.4	Erschliessung Werkleitungen .....	20
4.5	Entwässerung / öffentliche Kanalisation .....	20
4.6	Lärm .....	21
<b>6</b>	<b>Gestaltungsplan</b> .....	<b>22</b>
6.1	Überbauung .....	23
6.2	Umgebung .....	23
6.3	Erschliessung .....	24
6.4	Umwelt .....	24
6.5	Abweichungen von der Regelbauweise .....	25
<b>7</b>	<b>Interessenabwägung</b> .....	<b>26</b>
7.1	Ermittlung der relevanten Interessen .....	26
7.2	Bewertung der Relevanz .....	27
7.3	Auswirkungen auf die ermittelten Interessen .....	28
7.4	Resultat der Interessenabwägung .....	29
<b>8</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>29</b>
8.1	Mitwirkung und Information .....	29
8.2	Vorprüfung .....	29
<b>9</b>	<b>Beilagen</b> .....	<b>29</b>

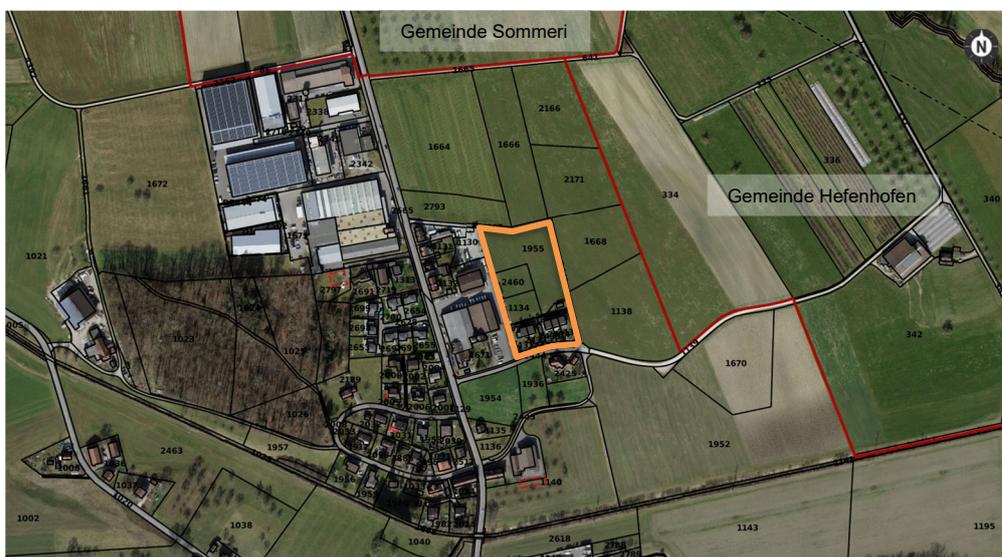
# 1 Ausgangslage

## 1.1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt östlich der Sommerstrasse und am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Kronberg, der wiederum nördlich der Stadt Amriswil liegt. Knapp 100 m östlich des Plangebiets beginnen die Gemeindegrenzen von Hefenhofen und knapp 200 m nördlich diejenige von Sommeri.

Im Norden wird es mit einer noch nicht vollständig erstellten Seitenstrasse der Sommerstrasse und von Süden vom Stockäckerweg erschlossen. Das Plangebiet liegt in der Wohnzone W2b und wird auf der Westseite von Wohn- und Gewerbenutzungen geprägt. Im Süden befindet sich gegenüber des Stockäckerweg ein Einfamilienhaus, die restlichen Parzellen sind unbebaut liegen jedoch in einer Wohn- und Mischzone, genauso wie die nördlichen Parzellen des Plangebiets. Im Osten grenzt Landwirtschaftsland an das Gebiet.

Die unbebauten Parzellen-Nrn. 1134, 1955 und 2460 weisen eine Fläche von rund 7'772 m<sup>2</sup> auf. Das Plangebiet umfasst zusätzlich die Parzellen der südlich gelegenen Reiheneinfamilienhäuser und deren Erschliessungsflächen mit einer Fläche von rund 2'735 m<sup>2</sup>. Die Fläche für die neue Erschliessungsstrasse mit dem Wendehammer von knapp 131 m<sup>2</sup> im Norden liegen ausserhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans.



Orthofoto mit  
AV-Daten,  
orange: Plange-  
biet

ThurGis,  
dat: 26.3.24

Von der vorliegenden Planung sind folgende Parzellen beziehungsweise Grundeigentümerschaften betroffen:

Parzellen Nr.	Grundeigentümerschaft	Fläche (m <sup>2</sup> )
1134	Kurt Krattiger, Amriswil (1/3) STUTZ Liegenschaften AG, Hefenhofen (2/3)	1'246
1955	STUTZ Liegenschaften AG, Hefenhofen	5'281
	<i>abzüglich neuer Strassenanteil inkl. im Wendehammer</i>	-131
2431	Alice und Kurt Krattiger, Amriswil	669
2432	Wilfried Günter Forster, Amriswil	388
2433	Alex Max und Alwina Mettler, Amriswil	399
2434	Yvonne Caparrelli, Amriswil	268
2435	Thomas Krattiger, Amriswil	548
2436	2/10 Kurt Krattiger, Amriswil (1/3) STUTZ Liegenschaften AG, Hefenhofen (2/3) 2/10 Alice und Kurt Krattiger, Amriswil 1/10 Wilfried Günter Forster, Amriswil 2/10 Alex Max und Alwina Mettler, Amriswil 1/10 Yvonne Caparrelli, Amriswil 2/10 Thomas Krattiger, Amriswil	463
2460	Kurt Krattiger, Amriswil (1/3) STUTZ Liegenschaften G, Hefenhofen (2/3)	1'245
<b>Total:</b>		<b>10'376</b>

## 1.2 Anlass der Planung

Mit dem Gestaltungsplan Dürreneich aus dem Jahr 1997 besteht auf dem vorliegenden Plangebiet bereits ein rechtsgültiger Gestaltungsplan. Danach wurden die Reihenhäuser mit Tiefgarage im Süden erstellt. Die Absichten und Ziele, welche dieser Gestaltungsplan verfolgte, sind mittlerweile überholt und die Grundeigentümerschaft möchte auf dem Gebiet eine zeitgemässe Überbauung realisieren. Dafür wurde im Sommer 2023 ein Studienauftrag durchgeführt, woraus ein Siegerprojekt hervorging, welches als Richtprojekt für den vorliegenden Gestaltungsplan dient. Mit dem Gestaltungsplan ist die planungsrechtliche Sicherung des Richtprojekts zu gewährleisten. Dabei sollen wesentliche bauliche und gestalterische Elemente sowie Freiraumqualitäten gesichert werden.

### 1.3 Zielsetzung

Mit dem Gestaltungsplan sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- eine gute städtebauliche und architektonische Eingliederung der Bauten in die Umgebung insbesondere in den angrenzenden Landschaftsraum;
- die Realisierung einer zeitgemässen und nachhaltigen Wohnbebauung von guter architektonischer Gestaltung, die eine hohe Wohnqualität aufweist;
- die Gewährleistung einer funktionalen und flächensparenden Verkehrserschliessung;
- die Anordnung gemeinschaftlich nutzbarer, qualitativ hochwertige sowie privater Aussenbereiche;
- den Ersatz und somit die Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplan «Dürrenreich» mit der Übernahme der bereits ausgeführten Reihenhäuser.

---

## 2 Ausarbeitung Richtprojekt

### 2.1 Studienauftrag

Der rechtsgültige Gestaltungsplan Dürrenreich von 1997 wurde zu einem grossen Teil nicht umgesetzt. Weder eine ersatzlose Aufhebung noch die Fertigstellung des damaligen Überbauungskonzept erscheinen zielführend. Um die geforderte Überbauungsqualität am Siedlungsrand der Bauzone zu erreichen, haben sich die Grundeigentümer dazu entschieden, einen Studienauftrag mit Präqualifikation auf Einladung durchzuführen. Der Studienauftrag wurde mit fünf Architekturbüros durchgeführt. Es wurde ein zeitgemässes Konzept erarbeitet, das auf dem Plangebiet eine qualitativ hochwertige Überbauung ermöglicht.

Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig das Projekt von ARGE Pascal Wassmann Theres Hollenstein mit Laboratorium KLG zur Weiterbearbeitung. Der Projektvorschlag überzeugte dabei mit einem präzisen und stimmigen städtebaulichen Konzept, das dem Massstab des Ortes mit seinem starken Landschaftsbezug gerecht wird und sowohl eine vermittelnde als auch eigenständige Formensprache findet. Die lebendige Silhouette mit auf- und absteigenden Gebäudehöhen zusammen mit der bewegten Grundform schafft eine räumliche und volumetrische Verwebung der neuen Siedlung mit der näheren und weiteren Umgebung. Die Wohnungen sind einfach und effizient aufgebaut. Sie profitieren von der mehrseitigen Ausrichtung, die damit vielfältige Sichtbezüge in den Landschaftsraum offerieren.



**Sieglerprojekt,  
Erdgeschoss mit  
Umgebung**

ARGE Pascal  
Wassmann The-  
res Hollenstein  
mit Laboratorium  
KLG,  
dat: Juni 2023



**Sieglerprojekt,  
Modellfoto**

ARGE Pascal  
Wassmann The-  
res Hollenstein  
mit Laboratorium  
KLG  
dat: Juni 2023

## 2.2 Richtprojekt

Das Siegerprojekt wurde gestützt auf den Studienauftrag weiterbearbeitet. Defizite, die das Beurteilungsgremium im Studienauftrag beanstandete, wurden korrigiert und das Projekt wurde detaillierter ausgearbeitet. Unter anderem wurde gegenüber dem Studienauftrag beide westlichen Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Attika ausgearbeitet. Die Attikageschosse der vier Hauptbauten wurden vereinheitlicht und Anpassungen an den Grundrissen wurden so vorgenommen, dass die Kritikpunkte zu den Balkonen, Küchenzeilen und Ein-sichtsproblemen korrigiert werden konnten.

### 2.2.1 Beschrieb Architektur

#### Städtebau

Auf dem Bearbeitungsperimeter sind vier Wohnbauten vorgesehen, die sich additiv aus zwei- und dreigeschossigen bzw. drei- und viergeschossigen Baukörpern zusammenfügen. Damit gelingt es die Massstäblichkeit der ländlichen Einfamilienhausstrukturen aufzunehmen und gleichzeitig einen Bezug zu den grösseren Gewerbebauten zu schaffen. Die Bauten sind so zueinander gestellt, dass sich aus nahezu allen Wohnungen der Blick in die Landschaft öffnet und je nach Richtung und Wetter die nahegelegenen Kirchtürme, Obsthaine oder Alpen sichtbar werden.

#### Erschliessung

Das Grundstück wird im Norden mit der Quartiersstrasse von der Sommerstrasse her erschlossen. Hier befinden sich die neuen Besucherparkplätze, UF-Container und die Tiefgarageneinfahrt. Ein geschwungener Weg führt in die offene Mitte der Bebauung und erschliesst zentral die vier Häuser. Der Fussweg gewährleistet die Durchwegung des Grundstücks und eine Anbindung an den Stockäckerweg im Südosten. Hier befinden sich die weitere, bestehende Besucherparkplätze für die Wohnsiedlung Dürreneich. Eine öffentliche Durchwegung wird über den ausgeschiedenen öffentlichen Velo- und Fussgängerweg im Osten auf der Wegparzelle Nr. 2442 gewährleistet.

#### Wohnungen

Aus dem zentral gelegenen Treppenhaus werden pro Geschoss fünf bis sechs Wohnungen erschlossen. Die Wohnungen charakterisieren sich über eine grosszügige offene Raumfigur mit Wohn- und Essraum, Küche und Loggia. Der Wohnraum ist zweiseitig orientiert und schafft einen starken Bezug zum Aussenraum und zur Landschaft. Auch aus den Wohnungen, die nicht unmittelbar am Parzellenrand liegen, ist aus dem Wohnraum ein Weitblick in unterschiedliche Richtungen gewährleistet. Die Individualzimmer sind gut proportioniert und möblierbar. Alle Wohnungen verfügen über ein grosszügiges Entrée, ein bis zwei Nasszellen und ein Reduit.

#### Wirtschaftlichkeit

Die Wohnhäuser sind als Fünf- bzw. Sechsspänner organisiert und die Gebäudevolumen sind trotz Versprüngen kompakt. Die Grundrisse sind einfach aufgebaut, bieten beispielsweise auch für einen Holzbau wirtschaftliche Spannweiten und weisen viele Wiederholungen und wenige Ausnahmen auf. Die übereinanderliegenden Wohnungen inkl. Attikageschoss sind

identisch. Damit ist eine durchgehend vertikale Leitungsführung gewährleistet. Der einfache und robuste Entwurf ermöglicht es in kommenden Planungsphasen mit geringem Aufwand auf neue Bedingungen und Anforderungen zu reagieren, ohne die spezifischen Qualitäten zu verlieren.

#### Nachhaltigkeit

Der Projektentwurf bietet eine optimale Grundlage, um in der weiteren Planung in sämtlichen Fachbereichen nachhaltige und energieeffiziente Konzepte umsetzen zu können. Die Neubauten sind als Hybridbauten konzipiert, die hinterlüftete Fassadenverkleidung ist in einer Holzschalung vorgesehen. Die Gebäude weisen einen adäquaten Fensteranteil auf und die Dachflächen bieten Platz für PV-Module und eine extensive Dachbegrünung. Der Freiraum wird durchgehend begrünt und leistet einen wichtigen Beitrag für das Mikroklima und die Biodiversität. Die versiegelte Fläche wird minimiert und eine Baumgrube in der Tiefgarage sowie ausreichend Erdaufbau über der Tiefgarage gewährleistet gesunde und grosse Bäume. Der sozialen Nachhaltigkeit wird im Aussenraum mit unterschiedlichen gemeinschaftlichen Nutzungen und sanften Übergängen von privat und öffentlich grosse Beachtung geschenkt.

#### Gebäudekonstruktion

Das Untergeschoss aus Ortbeton bildet mit der Tiefgarage einen kompakten zusammenhängenden Sockel für die vier Hybridbauten. Aus diesem Sockel entwickelt sich für jedes der vier Häuser ein aussteifender Treppenhausturm, aus Ortbeton, an welchen der Hybridbau ansetzt.

#### Fassade und Ausdruck

Die Fassaden der Häuser sind durch raumhohe Fenster und offene Loggien vertikal gegliedert. Dies schafft einen für den Ort angemessenen Ausdruck und eine passende Massstäblichkeit. Die übereinanderliegenden Loggien zeichnen sich in der Fassade zusätzlich durch vorgesetzte Stützen ab und markieren dadurch die Gebäudeecken und Eingänge. Für die hinterlüftete Holzfassade ist eine lasierte, vertikale Holzlattung vorgesehen. Der Sockel und ein vorspringender Dachrandabschluss gewährleisten einen konstruktiven Schutz der Holzfassade. Die vorgesehene Materialisierung und Farbigkeit gewährleistet, dass sich die Wohnbauten am Siedlungsrand selbstverständlich in den ländlichen Kontext einfügen.

#### Baurecht

Um einen sanften Übergang von der Zone WA3 mit ihren hohen Hallen zu schaffen, verfügen das Haus 3 und 4 über drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss. Für die Häuser 1 und 2 an der Grenze zur Landwirtschaftszone sind gemäss Regelbebauung nur zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss vorgesehen. Das Attikageschoss wird jeweils einseitig gemäss den gesetzlichen Vorgaben angeordnet.

Für die Häuser 3 und 4 mittlerer Höhe ist eine Feuerwehrezufahrt in der Mitte der Siedlung gewährleistet. Die Häuser 1 und 2 gelten als Gebäude geringer Höhe.

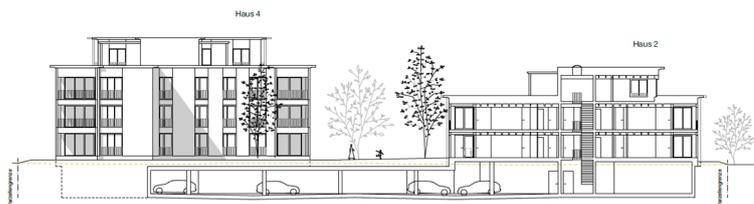


**Richtprojekt, Visualisierung**

Theres Hollenstein Architektur GmbH  
dat: 8.3.24



Längsschnitt Nord-Süd



Querschnitt West-Ost



**Richtprojekt, Schnitte und Ansichten**

Theres Hollenstein Architektur GmbH  
dat: 5.4.24

## 2.2.2 Beschrieb Landschaftsarchitektur

### Konzept

Die Gebäude, auf vier Punkte der gegebenen Parzelle verstreut, erscheinen wie Findlinge in einer durchgehenden, endlosen Blumenwiese. Die Landschaftsgestaltung des Projekts pflegt den direkten Bezug zu den umliegenden Landwirtschaftsflächen und hat das Ziel, einerseits diese bis an die Gebäudefassade weiterzuziehen, andererseits Sichtbezüge auf Bodenebene mit der offenen Landschaft zu schaffen. Der geomorphologische Hintergrund der bestehenden Landschaft, mit den aus Sedimenten geformten Hügeln (Drumlins) stellt eine wichtige Referenz für die Bodenmorphologie des Projekts dar. So ist die zentrale Erschliessungsfigur mineralisch materialisiert und in einer natürlichen, geschwungenen Form, sowohl in der Länge als auch in der Höhe, gestaltet. Leichte Terrainerhöhungen mit minimalen Gefällsprozenten haben die Absicht, einerseits eine spielerische Wahrnehmung der Landschaft zu generieren, andererseits den privaten Bereich vom halböffentlichen sanft abzugrenzen. So geben versunkene Wegabschnitte den Gärten eine gewisse Privatsphäre. Auch die innere Wiesenlandschaft des Areals spielt dieses Thema weiter. Punktuelle Erhöhungen an den Parzellengrenzen kreieren leichte Hügellandschaften die als Spielflächen dienen und dazu beitragen, vor Einsichten der Nachbarparzellen im Westen zu schützen und Aussichten in die offene Landschaft im Osten zu öffnen.

### Nutzung

Räumlich besteht die Umgebung aus folgenden Bereichen: einem Erschliessungs- bzw. Verkehrsraum im Norden, einer Haupteerschliessung in der Mitte der Siedlung, die alle Gebäude bis zum Hauseingang verbindet und fünf dezentral organisierten Spiel- und Ruheinseln. Der Sitzplatz im Südosten kann das ganze Jahr über genutzt werden und ist in engem Sicht- und Nutzungsbezug mit der daneben liegenden Wiesen-Spielfläche für Kleinkinder. Tiefe, kurvenförmige Betonmauern definieren diese Aufenthalts- und Spielinsel und erlauben Sitzgelegenheiten für Grosse und Kleine. Zwischen Haus 4 und der Parkieranlage soll eine waldartige Insel für grössere Kinder entstehen. Die Vegetation (Bäume und Sträucher) schützen den Spielraum vor Verkehr und Strasse. Sein waldartiger Charakter unterscheidet den Spielraum und bringt dem Projekt somit eine räumliche Qualitätsvielfalt. Die zentrale Erschliessung lässt Platz für private Aussenräume und grosszügige Grünflächen. Insgesamt bietet die Anlage ca. 385 m<sup>2</sup> an formell definierten Spiel- und Ruheflächen und zusätzlich etwa 900 m<sup>2</sup> an Freiflächen zur flexiblen Nutzung.

### Materialisierung

Das Projekt versucht die versiegelten Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Die Tiefgarageneinfahrt sowie die Haupteerschliessungswege werden in unterschiedlichen Hartbelägen ausgeführt, welche sich ebenfalls vom Belag der öffentlichen Strasse und des Wendehammers unterscheiden sollen, um den Nutzungskonflikt zwischen Autofahrenden und Fussgängern möglichst gering zu halten. Ein System von Schotterrasenflächen begleitet den Haupteerschliessungsweg, so dass die Anforderungen der Feuerwehrezufahrt erfüllt werden kann. Dadurch wirkt die Grünfläche rund um die Gebäude grosszügiger und die schlanke Haupteerschliessungsfigur wird unterstützt. An dieser sind ausserdem Besucher-Veloparkplätze angeordnet. Die Aufenthaltsräume in der Umgebung sind meist Grünflächen mit einziger

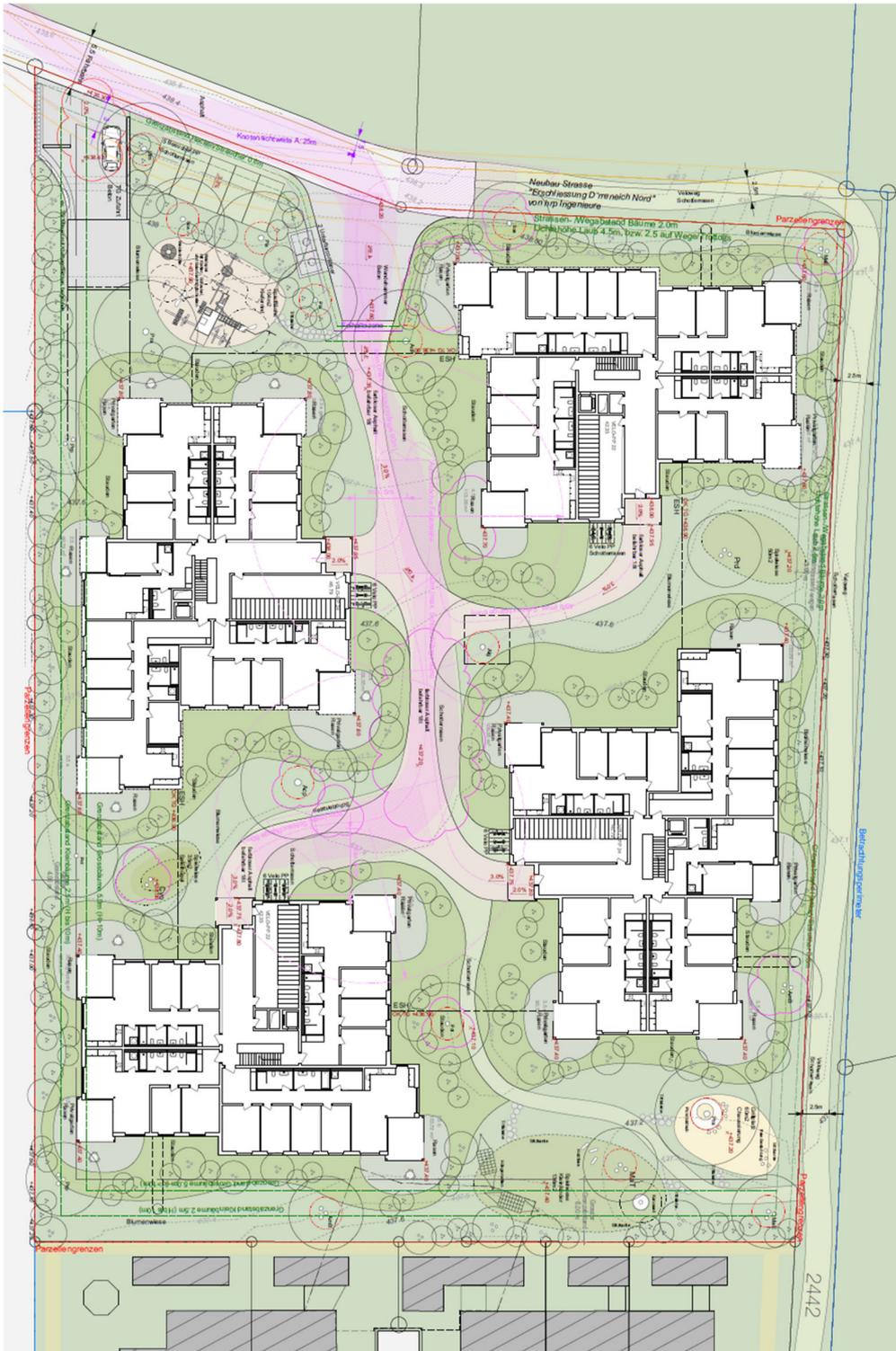
Ausnahme des Sitzplatzes im Süd-Osten, der aus einer Chaussierung mit braunem Brechsand gedacht ist, um den ländlichen Charakter der Siedlung und des Ortes zu zeigen.

#### Topographie und Entwässerung

Das Areal weist heute ein natürliches, abfallendes Gefälle nach Süden, mit einer kleinen Böschung, bzw. Terrainerhöhung von ca. 50cm entlang der südlichen Parzellengrenze, auf. Die neue Gebäudesetzung im Areal nimmt die bestehende Topographie auf und arbeitet sanft damit weiter. Das Gelände muss punktuell rund um die Häuser angepasst werden, die Grundstruktur der abfallenden Topographie nach Süden bleibt jedoch weiterhin erhalten. Das Gefälle entlang der Hauptschliessung trägt zu einer effizienten Oberflächenentwässerung in die grüne Landschaft bei. Dieser grosse Anteil an Grünflächen dient der Versickerung des Oberflächen- und Dachwassers.

#### Vegetation

Das Vegetationskonzept ist von den lokalen landschaftlichen Qualitäten inspiriert, wo sich drei verschiedene Baumqualitäten treffen: Wald-, Obst- bzw. Frucht-, und leichtlaubige, auenwaldartige Bäume. Waldbäume aus der Region sind entlang der nördlichen Parzellengrenze rund um die Verkehrs- und Infrastrukturinseln vorgesehen. In der Mitte dieser Baumgruppe schaffen beispielweise zwei Pinien eine immergrüne Bühne für Ulmen, Ebereschen und Ahorne, die mit ihrem dichten Laub und warmen Herbstfärbungen die Ankunft und Adresse der Siedlung pflegen und begleiten. Diese Baumgruppe ist im Hintergrund durch eine Vogelkirsche ergänzt, die mit ihren Blüten im Frühling und ihrer Herbstfärbung ein Identifikationsmerkmal für die Siedlung und die Ruhe- und Spielflächen bildet. Aus diesem Grund erscheint die Vogelkirsche zweimal im Areal: nordwestlich und südöstlich. Ein einziger Ahorn steht im Inneren der Siedlung zwischen den Häusern 3 und 4, um eine farbliche und konzeptionelle Kontinuität zu schaffen. Gegen aussen sind kleinere, obstartige Bäume ausgewählt, um den Übergang vor allem nach Osten zur Landwirtschaft sanfter zu gestalten und gleichzeitig den Wohnungen und ihren Aussenräumen einen gewissen Sichtschutz zu bieten. Besonders bei den Spielflächen, bzw. Spielhügeln sind drei «essbare» Obstbäume gesetzt: von Osten nach Westen gelesen, stehen Zwetschgen-, Apfel- und Quittenbäume, wo Kinder wie auch Erwachsene die Früchte-Ernte spielerisch erleben können. Obwohl der Charakter dieser Bäume ähnlich bleibt, ist ihre Grösse dem Standort und dem Bedürfnis angepasst. Westlich sind die Bäume grösser (Traubenkirschen) und können auch in einem solchen halbschattigen Bereich gut gedeihen. Im Herzen der Siedlung und in engen, schattigen Gebäudestellen sind leichtlaubige Bäume wie Erlen und Pappeln vorgesehen. Hohe Aufmerksamkeit wurde der Wurzelstruktur der Bäume gewidmet, um Konflikte mit der darunterliegenden Betondecke der Tiefgarage zu vermeiden und genügend Raum für ihren Wachstum zu gewährleisten. Auf der tieferen Vegetationsebene bilden standortgerechte Sträucher einen ganzjährigen Sicht- und Winterschutz für die privaten Aussenräume. Eine bunte, blumige Staudenschicht schafft den Übergang von der Blumenwiese zur Hausfassade. Somit kann ein landschaftliches Bild das ganze Jahr hindurch geschaffen werden, das sowohl als Sichtschutz als auch ein räumliches Element für die Organisation und Hierarchie des Aussenraums dienen soll.



**Richtprojekt,  
EG-Grundrisse  
mit Umgebung**

Laboratorium  
KLG  
dat: 5.4.24

## 3 Übergeordnete Planung

### 3.1 Relevante übergeordnete Planungen

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche übergeordneten Planungen durch die vorliegende Planung tangiert werden:

Übergeordnete Planungen	relevant
Raumkonzept Schweiz	
Sachpläne und Konzepte des Bundes	
Bundesinventare <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)</li> <li>- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)</li> <li>- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)</li> </ul>	
Agglomerationsprogramm St.Gallen - Bodensee	X
Kantonale Richtplanung	X
Kommunale Strategien und Konzepte	
Kommunale Richtplanung	X
Kommunale Rahmennutzungsplanung <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zonenplan</li> <li>- Baureglement</li> </ul>	X X
Kommunale Schutzverordnung und Inventare	
Bestehender Gestaltungsplan	X

Die tangierten Planungen werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.

### 3.2 Agglomerationsprogramm St.Gallen-Bodensee

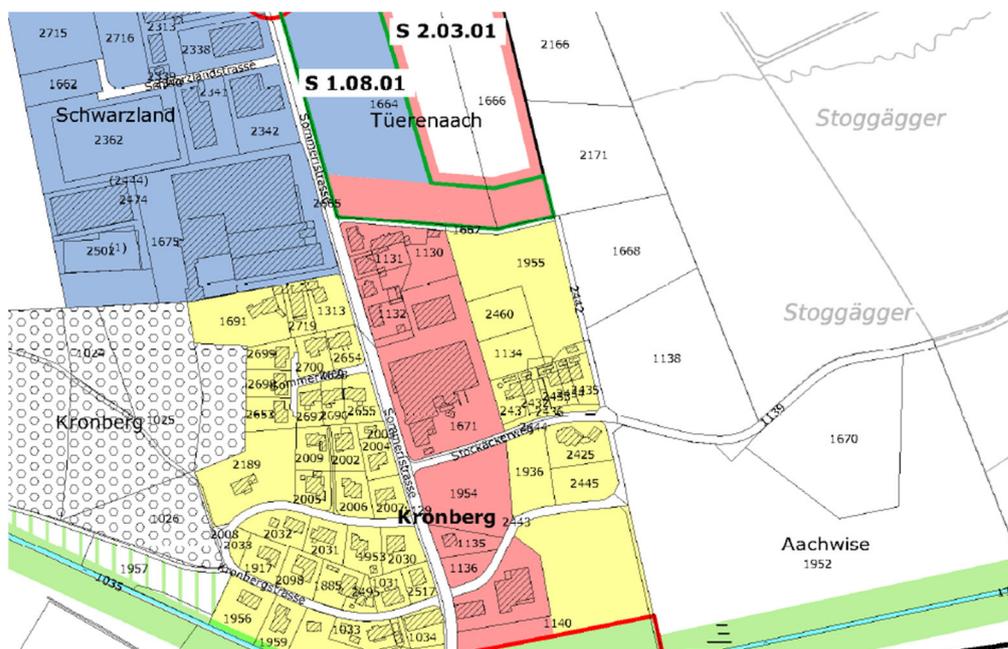
Die Gemeinde Amriswil wurde mit der 3. Generation in das Agglomerationsprogramm St. Gallen-Bodensee aufgenommen. Amriswil wird dabei als Agglomerationsnebenzentrum deklariert. Konkrete resp. relevante Festlegungen oder Massnahmen für das ausserhalb des Zentrums liegenden Plangebiet werden im Agglomerationsprogramm keine getroffen.

### 3.3 Kantonale Richtplanung

Im kantonalen Richtplan wird das Plangebiet als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Konkretere resp. relevante Festlegungen oder Massnahmen werden im kantonalen Richtplan zum Plangebiet ebenfalls keine getroffen.

### 3.4 Kommunalen Richtplan

Im Teil Siedlung des kommunalen Richtplans wird das Plangebiet mit der Hauptnutzung Wohnen tiefere Dichte (S1.02) deklariert. In diesen soll das gehobenere und familienfreundliche Wohnen im Fokus stehen. Sie sollen zwischen den städtisch geprägten und eher dichten Siedlungsbereichen und der offenen Landschaft vermitteln.



Kommunaler Richtplan, Teil Siedlung / Natur und Landschaft  
Stadt Amriswil

S 1.02 Wohnen tiefere Dichte

In den restlichen Teilen Verkehr, Energie sowie Natur und Landschaft werden für das Plangebiet keine Festlegungen oder Massnahmen getroffen.



### 3.6 Bestehender Gestaltungsplan

Im Plangebiet besteht ein rechtsgültiger Gestaltungsplan aus dem Jahr 1997. Der Gestaltungsplan bezweckt für das Gebiet eine geordnete, gut ins Landschaftsbild eingepasste Überbauung sowie eine zweckmässige Erschliessung. Es werden Vorschriften zur Erschliessung, Parkierung und den Fusswegverbindungen gemacht. Ausserdem wird das Gebiet in vier Baubereiche eingeteilt, welche etappiert auszuführen sind. Es werden maximale Gebäude- und Firshöhen festgelegt sowie eine Mantelbaulinie, in welcher die Hauptbauten erstellt werden müssen. Zusätzlich werden Vorschriften zu Bepflanzungen, Umgebungsgestaltung, Entwässerung, Entsorgung und Versorgung gemacht. Vom Gestaltungsplan wurde nur der Baubereich A im Süden sowie die südlichen Parkierungsflächen mit dem dazugehörigen Kehrrichtsammelplatz und den sechs Bäumen umgesetzt.

Gestaltungsplan  
Dürrenreich  
Stadt Amriswil



## 4 Wichtige thematische Aspekte

### 4.1 Tangierte thematische Aspekte

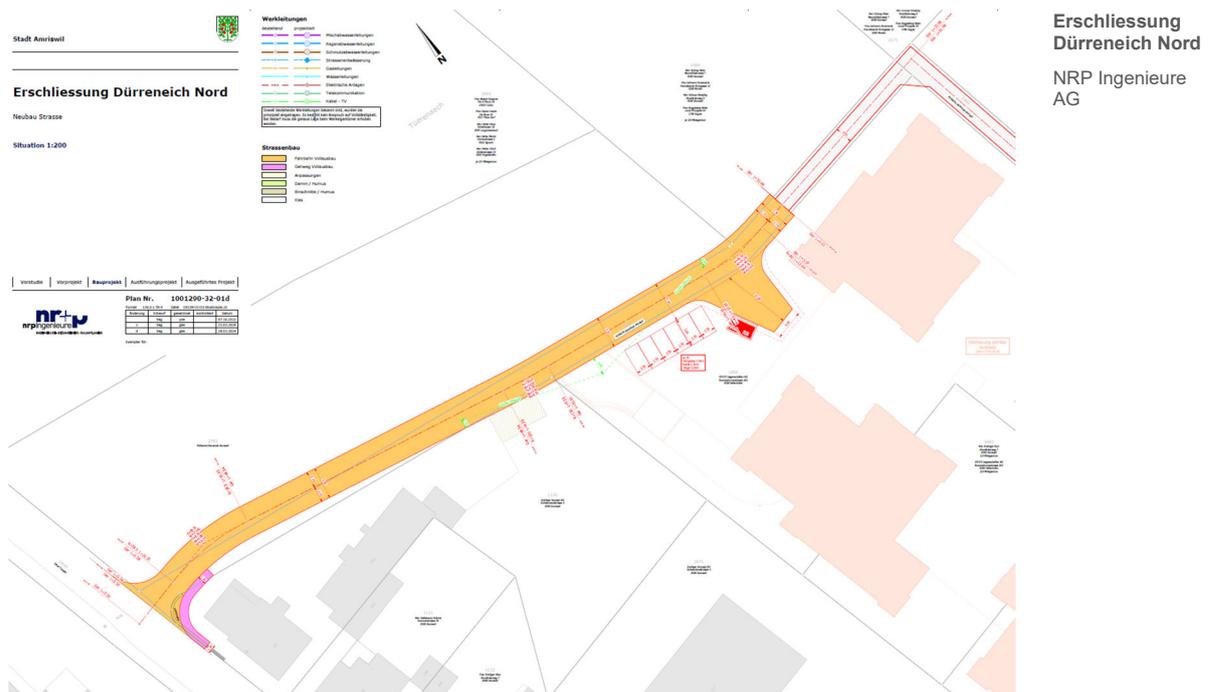
In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche wichtigen thematischen Aspekte bei der vorliegenden Planung tangiert werden bzw. zu beachten sind:

Wichtige thematische Aspekte	tangiert
Erschliessung ÖV, MIV sowie Fuss- und Veloverkehr	X
Ruhender Verkehr (Parkierung Auto)	X
Erschliessung Werkleitungen	X
Naturgefahren / Oberflächenabfluss	
Gewässernetz und Gewässerraum	
Gewässerschutz	
Grundwasserschutz	
Entwässerung / öffentliche Kanalisation	X
Wald	
Kataster der belasteten Standorte	
Lärm	X
Nicht ionisierende Strahlung	
Grunddienstbarkeiten	
Bäuerliches Bodenrecht	
Verfügbarkeit Land	X

Die tangierten, thematischen Aspekte werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.

#### 4.2 Erschliessung ÖV, MIV sowie Fuss- und Veloverkehr

Das Plangebiet wird für den MIV im Süden über den Stockäckerweg erschlossen. Zudem wird für die Neubebauung eine neue Quartierstrasse im Norden erstellt. Beide Quartierstrassen werden von der Sommerstrasse her erschlossen, welche als Kantonsstrasse klassiert ist.



Für den Fuss- und Veloverkehr wird zudem eine zusätzliche Verbindung von der neuen Quartierstrasse entlang dem Siedlungsrand auf einer bereits zugunsten der Öffentlichkeit ausgeschiedenen Parzelle zum Stockäckerweg erstellt. Weitere übergeordnete Beziehungen für den Fuss- und Veloweg sind keine vorhanden.

Das Plangebiet liegt ausserhalb der ÖV-Güteklassen. Der Bahnhof Amriswil liegt gut einen Kilometer südlich und liegt in zirka 15 min Gehdistanz

#### 4.3 Ruhender Verkehr (Parkierung Auto)

Mit der aus dem rechtskräftigen Gestaltungsplan bereits umgesetzten ersten Etappe sind im Planungsperimeter bereits Parkierungsmöglichkeiten vorhanden. Entlang des Stockäckerwegs bestehen 16 oberirdische Besucherparkplätze. In der unterirdischen Parkgarage sind es 12 bestehende Parkfelder. Dabei werden acht der oberirdischen Besucherparkplätze an die Neubebauung angerechnet. Für die weiteren acht Besucherparkplätze besteht das Benützungrecht, welches über eine Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert ist.



#### 4.6 Lärm

Gemäss Baureglement und Zonenplan Stadt Amriswil bzw. Anhang 6 LSV "Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm" gelten folgende Belastungsgrenzwerte.

Nutzungszone	ES	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert	
		Lr Tag <sup>1</sup> [dB(A)]	Lr Nacht [dB(A)]	Lr Tag [dB(A)]	Lr Nacht [dB(A)]	Lr Tag [dB(A)]	Lr Nacht [dB(A)]
Wohnzone	II	55	45	60	50	70	65
Wohn- und Arbeitszone	III	60	50	65	55	75	70

Empfindlichkeitsstufen mit Belastungsgrenzwerten  
ERR Raumplaner AG

Bei der neuen Tiefgarage handelt es sich gemäss Art. 7 LSV um eine neue ortsfeste Anlage. Entsprechend sind die Lärmemissionen so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmmissionen die Planungswerte nicht überschreiten.

Die Lärmmissionen verursacht durch die Tiefgarage führt bei keinem Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen zu einer Überschreitung des Planungswerts. Die Anforderungen nach der LSV bezüglich Gewerbelärm sind erfüllt.

#### 4.7 Verfügbarkeit Bauland

Der Geltungsbereich gehört der Stutz AG und der Krattiger Holzbau AG und soll nach Rechtskraft des Gestaltungsplans überbaut werden.

## 6 Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

- Gestaltungsplan 1:500
- Sonderbauvorschriften
- Richtprojekt
- Planungsbericht



Gestaltungsplan  
«Dürrenreich II»

ERR Raumplaner  
AG, dat.: 1.7.24

## 6.1 Überbauung

Die maximale Ausdehnung der vier neuen Mehrfamilienhäuser im Norden des Plangebiets werden mit einzelnen Baubereichen abgegrenzt. Die Baubereiche orientieren sich dabei am Richtprojekt. Dabei wurde, wo keine Grenz- resp. Strassenabstände betroffen sind bei den Baubereichen ein Zuschlag eingerechnet. Für die Attikageschosse wurden ebenfalls Bereiche ausgeschieden, damit die Erscheinung aus dem Richtprojekt gesichert werden kann. Die maximalen Höhenvorschriften orientieren sich ebenfalls am Richtprojekt, wobei auch hier ein gewisser Spielraum gewährt wurde.

Weitere Baubereiche werden für die Überdachungen der Tiefgarageneinfahrten sowie für die bestehenden Bauten im Süden des Plangebiets ausgeschieden. Bei den südlichen Reihenhäusern wurde bezüglich der Baubereiche ein Spielraum gegenüber dem jetzigen Zustand gewährt, um eine künftige Verdichtung im Rahmen der Regelbauweise zu ermöglichen. Der Baubereich für Kleinbauten orientiert sich dabei am Bestand und den minimalen Abstandsvorschriften. Ansonsten gelten bezüglich der südlichen Reihenhäuser die Regelbauweise. So kann sichergestellt werden, dass für die Grundeigentümerschaften inhaltlich keine einschneidenden Änderungen zur jetzigen Ausgangslage entstehen.

Zur Sicherung der Mehrqualitäten aus dem Sieger- resp. Richtprojekt werden mit dem Gestaltungsplan weitere architektonische Elemente verbindlich erklärt. Es wird eine einheitliche Gestaltung der Bauten verlangt sowie die Fassadengestaltung und -materialisierung und der architektonische Ausdruck gesichert. Des Weiteren werden die Dachform und die Nutzung der Dächer in Form von Terrassen oder zur Begrünung und Energiegewinnung durch PV-Anlagen geregelt.

## 6.2 Umgebung

Die Vorschriften zur Umgebung werden grundsätzlich in die beiden Teilbereiche A und B unterteilt, da die Neubebauung durch Mehrfamilienhäuser im Norden andere Ansprüche und Regelungsbedarf aufweisen als der Bestand der Reihenhäuser im Süden. Die Vorschriften zu den Mehrfamilienhäusern orientieren sich, wie bei der Überbauung, stark am Richtprojekt.

Die Umgebungsflächen sind grundsätzlich begrünt und ökologisch wertvoll auszugestalten. Ausnahmen bilden die Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie die notwendigen Erschliessungsflächen. Spezifische Anforderungen werden an die privaten Grünflächen der Mehrfamilienhäuser gestellt. Diesbezüglich wird sichergestellt, dass sich die Bewohnenden nicht vollkommen abschotten und so die Qualitäten des gemeinschaftlichen Raums beeinträchtigen. In den Spiel- und Aufenthaltsbereichen werden zur Förderung der Gemeinschaft und des sozialen Austauschs ein Spielplatz, ein Gemeinschaftsbereich und weitere Spielflächen mit hohen Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten sowie ausreichend Sitzgelegenheiten und Beschattung sichergestellt.

Zur Förderung der Biodiversität sind ausschliesslich einheimische und standortgerechte Pflanzen zulässig. Bezüglich der Gestaltung des Aussenraumes ist das Richtprojekt allgemein verbindlich. Somit wird die Wirkung der Bepflanzung auf den Aussenraum sichergestellt. Die wichtigsten Bäume aus dem Richtprojekt werden durch den Gestaltungsplan gesichert und die Lage mit einem gewissen Spielraum vorgeschrieben.

Für den Umgebungsraum bei den Reihenhäusern gelten nur minimale Vorschriften. Einzig die sechs bestehenden Bäume entlang des Stockäckerwegs sind zu erhalten und bei neuen Pflanzungen sind wiederum ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

### **6.3 Erschliessung**

Zur Schonung der Ressource Boden sollen Erschliessungsflächen im Plangebiet auf das Notwendigste reduziert werden. Die Parkfelder für die Bewohnenden sind deshalb ausschliesslich in Tiefgaragen zu erstellen. Einzig Parkfelder für Besuchende können oberirdisch angeordnet werden. Diese sind mit Ausnahme der IV-Parkfelder mit sickerfähigem Belag auszugestalten.

Zur Förderung des Veloverkehrs sind ausreichend Abstellmöglichkeiten auszuweisen. Die Kurzzeitparkplätze sind bei den Neubauten ebenerdig zu erstellen. Für den Fuss- und Veloverkehr wird eine direkte Verbindung zu den Hauseingängen sichergestellt. Diese hat eine Breite von mindestens 1.50 m aufzuweisen, um Begegnungsfälle mit Kinderwägen, Velofahrenden, etc. zu gewährleisten. Diese Wegverbindung ist zudem so auszugestalten, dass die gesetzlich vorgeschriebene Notzufahrt gewährleistet ist. Des Weiteren wird eine Fussverbindung zum künftigen Weg ausserhalb des Plangebiets in Richtung Süden durch einen Weg aus sickerfähigem Belag sichergestellt.

### **6.4 Umwelt**

Zur Gewährleistung eines zeitgemässen Energiehaushaltes der Neubebauung wird neben der bereits beschriebenen Pflicht zur Erstellung von PV-Anlagen eine nachhaltige Umsetzung angestrebt werden. Viele Massnahmen, welche die Umwelt schonen sind zudem in den Umgebungsbestimmungen eingefordert und beschrieben.

Des Weiteren werden Vorschriften zur Erstellung von Entsorgungsanlagen, und zur Entwässerung sowie zum Anschluss an die Kanalisation und Werkleitungen gemacht.

## 6.5 Abweichungen von der Regelbauweise

Nachfolgend sind die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise gemäss Baureglement Ausgabe 2020 (genehmigt: 06.07.2021) tabellarisch aufgeführt und umschrieben.

Thema	Regelbauweise	Gestaltungsplan	Abweichung
Geschossflächenziffer	0.8	0.9	+ 0.1
Gebäuelänge	35.0 m	39.31 m	+ 4.29 m
Fassadenhöhe	8.0 m	11.0 m	+ 3.0 m
Gesamthöhe	12.0 m	14.0 m	+ 2.0 m
Grenzabstand Klein-, Anbauten	1.5 m (bis 9 m <sup>2</sup> ) 3.0 m (ab 9 m <sup>2</sup> )	1.5 m	+1.5 m

Der Gestaltungsplan weicht bei der maximalen Gebäuelänge sowie in den maximalen Höhenmassen teilweise von der Regelbauvorschriften ab. Die maximale Gebäuelänge wird dabei bei den Baubereichen A2 und A4 mit 39.31 m um 4.29 m überschritten. Die Baubereiche A3 und A4 lassen bezüglich der Fassadenhöhe mit max. 11.0 m eine Mehrhöhe von 3.0 m und bezüglich der Gesamthöhe mit max. 14.0 m eine Mehrhöhe von 2.00 m zu. Damit kann eine höhere Ausnützung auf einer kleineren Fläche gewährleistet werden. Es steht mehr Fläche für die Umgebung und somit für ökologische Flächen und Bereiche für gemeinschaftlichen Nutzungen zur Verfügung.

Der Baubereich D für An- und Kleinbauten lässt gegen Norden einen Grenzabstand von 1.5 m zu. Gemäss Regelbauweise beträgt der Grenzabstand für An- und Kleinbauten 3.0 m. Davon ausgenommen sind Klein- resp. Anbauten mit einer Grundfläche von weniger als 9 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m. Mit dem ausgeschiedenen Baubereich können auch grössere Klein- und Anbauten bis 1.50 m an die nördliche Grenze gestellt werden. Der Baubereich orientiert sich jedoch an der bebauten Situation und stellt sicher, dass der Bestand keine Rechtswidrigkeiten aufweist.

Um die verträgliche, aber erhöhte Ausnützung auf dem Plangebiet umzusetzen, wird die Geschossflächenziffer (GFZ) im Gebiet der Neubebauungen von 0.8 auf 0.9 erhöht. Die GFZ beträgt bei der Neubebauung nach Richtkonzept 1.49. Mit der erhöhten GFZ von 0.9 zuzüglich der kantonalen Zuschläge und Boni gemäss § 34 Abs. 1 und 2 PBV beträgt die maximal zulässige GFZ 1.53. Gegenüber dem Richtprojekt wird somit ein Spielraum für die GFZ gewährleistet, damit in der weiteren, detaillierten Ausarbeitung bis zur Baueingabe auf notwendige Projektänderungen eingegangen werden kann. Die genaue Berechnung der Geschossflächenziffer sowie weitere Berechnungen und Nachweise zur Neubebauung (Nettogeschossflächen NGF, Auto- und Veloparkplätze, Lärmnachweis, etc.) sind in der Beilage «B2 Berechnungen / Nachweise» nachgewiesen.

## 7 Interessenabwägung

### 7.1 Ermittlung der relevanten Interessen

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche Interessen für die vorliegende Planung relevant sind:

Untersuchte Interessen	relevant
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	X
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	
Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)	
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft)	
Gewährleistung der Gesamtverteidigung (Art. 1 RPG)	
Förderung der Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie des gesellschaftlichen Zusammenhalts (Art. 1 RPG)	
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)</li> <li>- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)</li> <li>- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)</li> <li>- kantonale/kommunale Schutzobjekte</li> </ul>	
Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG; Moorlandschaften, Hoch- und Flachmoore, Auen, Amphibienlaichgebiete)	
Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) und Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgefleichen (Art. 3 RPG)	
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	X
Freihaltung und öffentlicher Zugang See- und Flussufer (Art. 3 RPG)	
Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 RPG)	
Erfüllung der Waldfunktion (Art. 3 RPG)	

ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG; Luftverschmutzung, Lärm, Erschütterungen, Licht, nicht-ionisierende Strahlung, belastete Standorte, Störfallvorsorge)	
Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)	
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	X
Sachgerechte Standorte für öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)	
Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)	
Weitere Bundesinteressen, z.B. Gewässerschutz, ... - Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) - Gewässerschutzverordnung (GSchV)	
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	X
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)	X

## 7.2 Bewertung der Relevanz

Die vorgängig ermittelten Interessen werden nachfolgend gewichtet und entsprechend in eine Rangfolge geordnet (je weiter oben, desto wichtiger):

### Rangfolge    Untersuchte Interessen

1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
1	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
2	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)
3	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)
3	Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)

Das Bundesinteresse der haushälterischen Bodennutzung, Siedlungsentwicklung nach innen, Schaffung kompakter Siedlungen, welches durch das Raumplanungsgesetz gesichert ist, wird trotz der Lage am Siedlungsrand als sehr hoch gewichtet. Eine dichtere Bauweise ist auch an diesem Standort anzustreben. Trotzdem ist der peripheren Lage am Siedlungsrand genügend Aufmerksamkeit zu schenken. Bei dem Interesse zur Einordnung in die Umgebung sind insbesondere die Stellung und Form sowie der Staffelung der Gebäude mit einem grosszügigen Freiraum zu beachten.

Eine etwas weniger hohe Gewichtung erhält das Interesse zur Siedlung mit vielen Grünflächen und Bäumen. Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand, es befinden sich ausreichend Grünflächen in unmittelbarer Umgebung. Für die siedlungsinterne Aufenthaltsqualität der Bewohnenden aber auch zur bereits erwähnten Einordnung in die Landschaft haben die Grünflächen und Bäume im Plangebiet trotzdem einen hohen Stellenwert.

Im Gegensatz zu den bereits erläuterten Interessen, welche alle mehrheitlich Interessen der Öffentlichkeit und Allgemeinheit darstellen, werden private Interessen grundsätzlich weniger hoch gewichtet. Interessen der Anstösserinnen und Anstösser sowie der Grundeigentümerschaft sind in etwa gleichzustellen.

### 7.3 Auswirkungen auf die ermittelten Interessen

Nachfolgend werden im Rahmen der Interessenabwägung die relevanten betroffenen Interessen beurteilt und abgewogen.

Ermittelte Interessen	Beurteilung
Innenentwicklung	Mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern wird das vorhandene Bauandflächensparend genutzt und die Ziele der Innenentwicklung werden unterstützt.
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft	Mit der Staffelung der Dichte von der angrenzenden Gewerbezone (hoch) zur Landwirtschaftszone (niedrig) sowie der Stellung und Form der Mehrfamilienhäuser ordnet sich die Bebauung in die bebaute und landschaftliche Umgebung ein.
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen	Mit der durchdachten Umgebungsgestaltung unterstützt von der flächensparenden Erschliessung und Bebauung wird das Interesse von vielen Grünflächen und Bäumen unterstützt.
Nachbarschaftliche Interessen	Nachbarschaftliche Interessen werden vor allem durch die Mehrhöhen berührt. Die geeignete Anordnung und Stellung der Gebäude können dem entgegenwirken.
Interessen der Grundeigentümerschaft	Das Interesse der Grundeigentümerschaft wird mit der dichteren Bebauung durch Mehrhöhen und Mehrlänge massvoll unterstützt.

Für die Neubebauung wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Aus den fünf eingereichten Projekten wurde das Siegerprojekt einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen, woraus schliesslich das vorliegende Richtprojekt entstand.

#### **7.4 Resultat der Interessenabwägung**

Das Richtprojekt trägt dazu bei, die relevanten Interessen zu unterstützen und geht dabei massvoll auf diese ein. Die Stellung und Form der Gebäude schaffen Freiraumkammern, welche sich zur Umgebung öffnen und die Siedlung mit dem Landschaftsraum verzahnt. Die Häuser an der westlichen Grenze steigen partiell bis zu vier optischen Geschosse an und schaffen den Übergang zur angrenzenden Gewerbezone. Die zum Landschaftsraum abfallende Gebäudehöhen schaffen wiederum einen massvollen Übergang zur Landwirtschaftszone. So kann eine dichte Bauweise umgesetzt werden welche dem herausfordernden Standort zwischen grossmassstäblichen Gewerbebauten, kleinteiligen Wohnbauten und der Landwirtschaft gerecht wird.

---

## **8 Verfahren**

### **8.1 Mitwirkung und Information**

ausstehend

### **8.2 Vorprüfung**

ausstehend

---

## **9 Beilagen**

- Beilage B1 Richtprojekt
- Beilage B2 Berechnungen / Nachweise
- Beilage B3 Schlussbericht Studienauftrag