

# Gestaltungsplan 'Säntisblick'

## Sonderbauvorschriften

Mitwirkung

Unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG

### Öffentliche Auflage

Vom:

bis:

### Vom Gemeinderat beschlossen

am:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Matthias Küng

Sandra Kleindl

### Durch Departement für Bau und Umwelt genehmigt

am:

Entscheid Nr.

### Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt

am:

auf den:

## Inhalt

<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
Art. 1    Geltungsbereich und Zweck	3
Art. 2    Bestandteile und Verbindlichkeiten	3
<b>Bauvorschriften</b>	<b>3</b>
Art. 3    Tabelle der Höchst- und Mindestmasse	3
Art. 4    Baubereiche	4
<b>Gestaltungsvorschriften</b>	<b>4</b>
Art. 5    Gesamtwirkung	4
Art. 6    Fasadengestaltung	4
Art. 7    Dachgestaltung	5
<b>Umgebungsgestaltung</b>	<b>5</b>
Art. 8    Grundsätze der Umgebungsgestaltung	5
Art. 9    Freiraumgestaltung	5
Art. 10   Festsetzung massgebendes Terrain und Terraingestaltung	5
Art. 11   Bepflanzung	6
<b>Erschliessung und Parkierung</b>	<b>6</b>
Art. 12   Erschliessung	6
Art. 13   Parkierung MIV	6
Art. 14   Veloparkierung	7
<b>Umweltbestimmungen</b>	<b>7</b>
Art. 15   Entsorgungsstandort	7
Art. 16   Energie und E-Mobilität	7
Art. 17   Entwässerung und Werkleitungen	7
Art. 18   Lärmschutz	7
<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>8</b>
Art. 19   Inkrafttreten	8

## Allgemeines

### Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1 : 500 bezeichneten Perimeter.
- <sup>2</sup> Mit dem Gestaltungsplan wird für den bezeichneten Perimeter eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung unter Berücksichtigung des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden sowie eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Umgebung bezweckt.
- <sup>3</sup> Eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung gemäss § 24 Abs. 2 PBG ist zu erreichen.

### Art. 2 Bestandteile und Verbindlichkeiten

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus dem Plan 1:500, den Sonderbauvorschriften, dem Planungsbericht inkl. Beilagen, dem architektonischen Richtprojekt vom 17.02.2026 und dem landschaftsarchitektonischen Richtprojekt vom 05.02.2026.
- <sup>2</sup> Der Plan 1:500 und die Sonderbauvorschriften sind allgemein verbindlich. Der Planungsbericht und die Richtprojekte haben erläuternden Charakter.

## Bauvorschriften

### Art. 3 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse

- <sup>1</sup> Für die Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

Baumassenziffer (BMZ)	Teilgebiet I : KEINE Teilgebiet II: 2.4
Min. Grenzabstand Gebäude (m): Klein / gross	durch Baubereiche vorgegeben
Dachform:	Baubereiche A – E: Schrägdach (SD) Baubereiche F – G: Schrägdach (SD) Baubereich Fussgängerrampe: Flachdach (FD)
Max. Fassadenhöhe (m): Schrägdach	Baubereiche A – E: 11.00 m Baubereiche F – G: 8.50 m
Max. Gesamthöhe (m): Schrägdach	Baubereiche A – E: 16.50 m Baubereiche F – G: 13.00 m
Max. Fassadenhöhe (m): Flachdach	Baubereich Fussgängerrampe: 3.50 m
Max. Gebäudelänge (m):	durch Baubereiche vorgegeben

#### Art. 4 Baubereiche

- <sup>1</sup> Die '**Baubereiche A bis E**' und '**Baubereiche F bis G**' legen die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten fest.
- <sup>2</sup> Im '**Baubereich vorspringende Gebäudeteile**' sind abgestützte Gebäudeteile wie gedeckte Balkone und Vordächer von Gebäudeeingängen zulässig. In den Baubereichen F bis G sind innerhalb des '**Baubereichs vorspringende Gebäudeteile**' ausschliesslich Pergolen im Erdgeschoss erlaubt. Treppen- und Liftanlagen sind als vorspringende Gebäudeteile nicht gestattet.
- <sup>3</sup> Im '**Baubereich Fussgängerrampe**' ist eine Rampe zu erstellen, welche die Tiefgarage direkt erschliesst. Die Fussgängerrampe kann gedeckt oder ungedeckt ausgeführt werden und ist ausschliesslich für Fussgänger zugänglich.
- <sup>4</sup> Der '**Baubereich unterirdische Bauten**' legt die maximale Ausdehnung der unterirdischen Bauten inkl. der Tiefgarage fest. Die Tiefgarage ist innerhalb des Baubereichs mit Ausnahme der Erschliessung vollständig unterirdisch oder in das Gebäude integriert zu realisieren.

### Gestaltungsvorschriften

#### Art. 5 Gesamtwirkung

Alle Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie in ihren Proportionen und ihrer äusseren Erscheinung eine sehr gute Gesamtwirkung erzielen und sich harmonisch in das bestehende Siedlungsbild einfügen. Für die Gebäudefassaden dürfen keine grellen Farben verwendet werden.

#### Art. 6 Fassadengestaltung

- <sup>1</sup> Die Fassadengestaltung der Bauten in den Baubereichen hat sich an den Vorgaben des Farbkonzepts zu halten. Die Materialisierung der Gebäude ist aufeinander abzustimmen. Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Farb- und Materialkonzept einzureichen.
- <sup>2</sup> Das Sockelgeschoss ist in Materialisierung und Farbgebung eindeutig von den darüberliegenden Geschossen abzusetzen. Die Differenzierung hat so zu erfolgen, dass der Sockel als eigenständiger, klar erkennbarer Gebäudeteil erscheint und sich in einem harmonischen Gesamtbild mit der übrigen Fassadengestaltung verbindet.
- <sup>3</sup> Die Obergeschosse der '**Baubereiche A – E**' sind als regelmässige Lochfassade mit rechteckig stehenden Fenstern und ausgebildeten Brüstung zu gestalten. Seitlich sind hell abgesetzte Flügel / Fenstergewände auszuführen.
- <sup>4</sup> Die Fassaden der '**Baubereiche F – G**' sind als Lochfassade mit freien Fensterformaten und Fenstereinteilungen auszugestalten. In den Obergeschossen sind Fenstern mit Brüstungen auszuführen.
- <sup>5</sup> Die Balkone sind mit allseitig vorspringender Balkonplatte auszuführen. Die Geländer sind farblich akzentuiert und aus Metall auszugestalten. Eine einheitliche rahmenlose Windschutzverglasung ist zulässig.
- <sup>6</sup> Glasfassaden sowie andere spiegelnde oder transparente Bauteile sind so auszugestalten, dass der Vogelschlag minimiert wird, insbesondere durch die Vermeidung stark spiegelnder Oberflächen und durch geeignete konstruktive oder gestalterische Massnahmen.

## Art. 7 Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Die Dächer der Hauptbauten innerhalb der '**Baubereiche A – E und F – G**' sind als symmetrisches Satteldach mit Dachvorsprung auszuführen.
- <sup>2</sup> Die '**Firstrichtung**' der Baubereiche A bis G ist gemäss Plan umzusetzen.
- <sup>3</sup> Dachgauben sind auf den Dächern der Hauptbauten in den '**Baubereichen F – G**' zulässig.
- <sup>4</sup> Solarenergieanlagen und weitere technisch bedingte Dachaufbauten sind in Material und Farbe unauffällig und schlicht auszuführen.

## Umgebungsgestaltung

### Art. 8 Grundsätze der Umgebungsgestaltung

Für die Umgebungsgestaltung ist auf Grundlage des landschaftsarchitektonischen Richtprojekts ein landschaftsarchitektonisches Gesamtkonzept im Baubewilligungsverfahren einzureichen, welches Angaben zur Materialisierung, Bepflanzung, Topografie und der Ausstattung der Spiel- und Freizeitflächen für den Perimeter enthält.

### Art. 9 Freiraumgestaltung

- <sup>1</sup> Die Flächen '**Freiraum Siedlung**' dienen der attraktiven Gestaltung des Siedlungsfreiraums. Er ist als Spielwiese im Form einer Rasenfläche anzulegen. Mit Ausnahme der '**Fussgängerrampe**', den Notausgängen der Tiefgarage sowie den dezentralen '**Versickerungsmulden**' sind Bauten innerhalb des '**Freiraum Siedlung**' nicht zulässig.
- <sup>2</sup> Die Bereiche '**Wiesenfläche**' sind als naturnahe, ökologisch wertvolle Grünflächen gemäss Plan 1:500 anzulegen und extensiv zu unterhalten. Sie sind als Wiesensaat oder Blumenrasen zu entwickeln. Bauten sind nicht gestatten.
- <sup>3</sup> Der im Plan bezeichnete '**Spielplatz**' ist als Spiel-, Freizeit- und Aufenthaltsfläche für die Bewohnenden des Gestaltungsplanperimeters zu erstellen, zweckmässig auszustatten und dauerhaft zu unterhalten. Zweckdienliche Kleinbauten und Anlagen, welche der Nutzung als Spiel- und Aufenthaltsbereich dienen, sind zulässig. Die Gestaltung der Fläche hat als Rasen oder als chaussierte Fläche zu erfolgen. Die konkrete Ausführung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen und zu begründen.
- <sup>4</sup> Der Bereich '**privater Aussenraum**' ist für Privatnutzungen vorbehalten. Beschattungselemente und Sitzgelegenheiten sind erlaubt. Zur Abgrenzung privater Aussenbereiche sind artenreiche und niedrigwachsende Strauchgruppen zulässig.

### Art. 10 Festsetzung massgebendes Terrain und Terraingestaltung

- <sup>1</sup> Das '**massgebende Terrain**' wird im Plan 1:500 anhand von Höhenlinien festgesetzt.
- <sup>2</sup> Geländemodellierungen sind soweit als möglich natürlich auszubilden. Erforderliche Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind gut in die Umgebung einzupassen.
- <sup>3</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 1.0 m sind für die Gestaltung des '**Freiraum Siedlung**' sowie der '**Wiesenfläche**' zulässig, sofern sich dadurch eine bessere Aussenraumgestaltung und -nutzung ergibt.

## Art. 11 Bepflanzung

- <sup>1</sup> Innerhalb des Perimeters sind grösstenteils einheimische, standortgerechte und insbesondere klimagerechte Pflanzen zu verwenden. Feuerbrandanfällige Zierpflanzen sind nicht zulässig.
- <sup>1</sup> Die Artenzusammensetzung der Pflanzen hat auf ein hohes Mass an Biodiversität abzielen.
- <sup>2</sup> Werden hochstämmige **'Laubbäume'** über einer unterirdischen Baute oder einer Unterniveaubaute angeordnet, muss die Erdüberdeckung mindestens 75 cm betragen.
- <sup>3</sup> Es sind an der im Plan 1:500 bezeichneten Stelle mindestens die dargestellten **'Laubbäume'** als einzelne Hochstammbäume zu pflanzen. Die Stammhöhe bei Neupflanzungen hat mindestens 1.50 m zu betragen. Geringfügige Anpassungen des Standorts und der Baumart können im Rahmen eines Baugesuchs unter Berücksichtigung des landschaftsarchitektonischen Richtprojekts anhand eines landschaftsarchitektonischen Konzepts angepasst werden.
- <sup>4</sup> Die gemäss Absatz 4 festgelegten **'Laubbäume'** sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines Abgangs ist ein gleichwertiger Ersatz nach den Bestimmungen für Neupflanzungen gemäss Absatz 4 vorzunehmen.
- <sup>5</sup> Zwischen den Baubereichen B bis E, den Doppeleinfamilienhaushälften sowie auf zwei Seiten des Entsorgungsstandorts sind an den im Plan 1:500 bezeichneten Stellen **'Heckenbepflanzungen'** als Sichtschutz zulässig.

## Erschliessung und Parkierung

### Art. 12 Erschliessung

- <sup>1</sup> Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets für den motorisierten Individualverkehr sowie der Zugang zur Tiefgarage erfolgen ausschliesslich über den Neubergweg mittels der im Plan bezeichneten **'Zugang Tiefgarage'**. Der Zugang ist in das Gebäude im **'Baubereich C'** zu integrieren. Der Zugang Tiefgarage ist als befestigte Fläche auszuführen.
- <sup>2</sup> Der **'Zugang Fussgängerrampe'** ist an der im Plan 1:500 bezeichneten Stelle umzusetzen.
- <sup>3</sup> Die **'interne Erschliessung'** dient den Bewohnenden als oberirdische Erschliessung. Dieser Weg ist als befestigter Belag auszugestalten und hat eine minimale Breite von 1.50 m aufzuweisen.
- <sup>4</sup> Die Hauptbauten sind im Bereich der im Plan bezeichneten **'Gebäudezugänge'** zu erschliessen.

### Art. 13 Parkierung MIV

- <sup>1</sup> Es müssen mindestens 62 unterirdische Bewohnerparkplätze und 10 Besucherparkplätze zu Verfügung gestellt werden. Grundsätzlich sind die Parkplätze in der Tiefgarage anzuordnen. Ausgenommen sind die im Plan bezeichneten **'Parkplätze für Besucher'**.
- <sup>2</sup> Die Parkplätze für Bewohnende sind unterirdisch zu erstellen. An den im Plan bezeichneten Stellen sind oberirdische **'Parkplätze für Besucher'** mit sickerfähigem Belag auszustatten. Sie sind entsprechend zu markieren und dauerhaft für diesen Zweck freizuhalten.
- <sup>3</sup> An der im Plan 1:500 bezeichneten Stelle **'Parkplatz IV'** ist ein rollstuhlgerechter Parkplatz zu erstellen.

#### **Art. 14 Veloparkierung**

- <sup>1</sup> Es sind ausreichend Kurz- und Langzeitabstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen an den im Plan bezeichneten Stellen '**Veloparkierung**' zu realisieren und/oder in die Bauten zu integrieren. Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm (SN 40 065) zu bestimmen.
- <sup>2</sup> Die oberirdischen Kurzzeitabstellplätze sind mit sickerfähigem Belag auszustatten und können ohne Überdachung ausgeführt werden.

### **Umweltbestimmungen**

#### **Art. 15 Entsorgungsstandort**

Am im Plan 1:500 bezeichneten '**Entsorgungsstandort**' besteht ein Unterflurcontainer für die Abfallentsorgung. Dessen Erstellung und Betrieb sind durch eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit gesichert.

#### **Art. 16 Energie und E-Mobilität**

- <sup>1</sup> Bei den Hauptbauten haben die opaken Teile der thermischen Gebäudehülle bis 2 m im Erdreich einen U-Wert von 0.12 W/m<sup>2</sup>K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 0.80 W/m<sup>2</sup>K oder weniger einzuhalten.

#### **Art. 17 Entwässerung und Werkleitungen**

- <sup>1</sup> Die Anschlüsse an das bestehende Werkleitungsnetz (EW, Frischwasser, Schmutz- und Meteorwasser) ist im Plan dargestellt. Die Details der Hausanschlüsse werden bei der Ausführungsplanung definiert.
- <sup>2</sup> Die Hausanschlüsse für Meteor- und Abwasser sind im modifizierten System zu erstellen. Die Umgebung der Bauten ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Anlagen mit undurchlässigen Belagsarten sind minimal zu halten.
- <sup>3</sup> Für die Baubereiche A bis E beträgt der maximale Abflussbeiwert für das Schmutzwasser 0.15 und für das Meteorwasser 0.20. Für die Baubereiche F und G beträgt der maximale Abflussbeiwert 0.10 und für das Meteorwasser 0.15.
- <sup>4</sup> Das Dachwasser der Hauptbauten ist durch geeignete Geländemodellierung in zwei dezentralen, oberirdischen '**Versickerungsmulden**' mit Notüberlauf in den im Plan bezeichneten Bereichen zurückzuhalten und der Versickerung zuzuführen. Die Ausgestaltung und Detailplanung der Retentionen sind im Bauprojekt nachzuweisen.
- <sup>5</sup> Die Fusswegverbindungen und nicht überdachte Sitzplätze sind flächig oder über die Schulter in die Grünfläche zu entwässern.

#### **Art. 18 Lärmschutz**

- <sup>1</sup> Reflexionen von Wand- und Deckenelementen der Tiefgaragenrampen sind zu minimieren. Diese Flächen müssen im Einfahrtsbereich auf einer Länge von mindestens L ≥ 10.0 m hochabsorbierend ausgestaltet werden (Schallabsorptionsgrad  $\alpha_w \geq 0.60$  bzw. Schallabsorptionsgruppe A2).
- <sup>2</sup> Die Regenrinnen müssen lärmarm ausgebildet sein.

- <sup>3</sup> Das Tiefgaragentor muss selbstschliessend und schalldicht sein.
- <sup>4</sup> Können im Baubewilligungsverfahren andere Massnahmen mit der gleichen akustischen Wirkung nachgewiesen werden, sind diese als Ersatz zulässig.

## Schlussbestimmungen

### Art. 19 Inkrafttreten

- <sup>1</sup> Nach der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt setzt der Gemeinderat den Gestaltungsplan '**Säntisblick**' auf einen von ihm zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.
- <sup>2</sup> Mit der Inkraftsetzung wird der Gestaltungsplan '**Matzinger- / Huzenwilerstrasse**' (DBU Nr. 29 vom 09.06.2015) ausser Kraft gesetzt.