

Sondernutzungsplan «Mühlegraben»

Besondere Bauweise nach Art. 25 PBG

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Mitwirkung

R+K

Die Raumplaner.

**R+K
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

P2474-04
25. August 2026



Impressum

Auftrag	Sondernutzungsplan «Mühlegraben», Schmerikon		
Auftraggeber	METHABAU Immobilien AG Fehlwiesstrasse 28 8580 Amriswil		
Auftragnehmer	R+K Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Mario Roth, Lino Schumacher, Sebastian Füchslin		
Titelbild	Modell des Richtprojekt METHABAU Immobilien AG vom 25. August 2026		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	6
1.1	Ausgangslage und Anlass	6
1.2	Planungsgegenstand	7
1.3	Zweck	7
2.	Planungsprozess	8
2.1	Phase Richtprojekt	8
2.2	Phase Sondernutzungsplan	9
2.3	Phase Baubewilligung	11
3.	Gesetzliche Grundlagen	12
3.1	Stufe Bund	12
3.2	Stufe Kanton	12
3.3	Stufe Gemeinde	12
4.	Raumwirksame Grundlagen	13
4.1	Stufe Bund	13
4.2	Stufe Kanton	14
4.3	Stufe Agglomeration	19
4.4	Stufe Gemeinde	19
5.	Richtprojekt METHABAU	23
5.1	Bebauungsprojekt	23
5.2	Kennwerte des Richtprojekts	25
6.	Sondernutzungsplan «Mühlegraben»	26
6.1	Grundsatz	26
6.2	Plangebiet	26
6.3	Baubereiche und Nutzungen	26
6.4	Abstände	27
6.5	Architektonische Gestaltung	29
6.6	Erschliessung	29
6.7	Umgebungsgestaltung	31
6.8	Lärm	32
6.9	Verweis auf privatrechtliche Regelung	33
6.10	Abweichungen und Vorteile gegenüber Regelbauweise	34
7.	Nachweise Richtprojekt	37
7.1	Veloabstellplätze	37

7.2	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	38
7.3	Berechnung Fahrtenanzahl	39
7.4	Verkehrssicherheit	40
7.5	Lärm	41
7.6	Spiel- und Begegnungsbereiche	44
7.7	Ökologischer Ausgleich	45
7.8	Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten	45
8.	Interessenabwägung	46
8.1	Interessenermittlung	46
8.2	Interessenbewertung	47
8.3	Interessenabwägung	49
9.	Mitwirkung und Öffentliche Auflage	52
9.1	Mitwirkung	52
9.2	Öffentliche Auflage	52
	Anhang	53

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Orthofoto und Grundstücksgrenzen mit markiertem Plangebiet des SNP «Mühlegraben».	6
Abb. 2: ÖV-Güteklassen mit Plangebiet (Rot).	13
Abb. 3: Ausschnitt Richtplankarte mit Plangebiet (Rot).	14
Abb. 4: Visualisierung Knoten Rosengarten, Blickrichtung nach Süden.	15
Abb. 5: Gefahrenkarte Kanton St.Gallen.	16
Abb. 6: Überflutung seltener Ereignisse (HQ100).	16
Abb. 7: Grundwasserkarte.	17
Abb. 8: Gewässerschutzkarte.	17
Abb. 9: Erdwärmesonden.	18
Abb. 10: Bodenverschiebung, Prüfgebiete Kt. SG.	18
Abb. 11: Ausschnitt Zonenplan mit Plangebiet (Rot).	20
Abb. 12: Ausschnitt Strassenklassierung Plangebiet (Rot).	21
Abb. 13: Vorprojekt Erschliessung Areal Mühlegraben vom 25. August 2026.	22
Abb. 14: Modell des Richtprojekt METHABAU Immobilien AG vom 25. August 2026.	23
Abb. 15: Nachweis Spiel- und Begegnungsbereiche.	25
Abb. 16: Lärmemissionen Tiefgarage	42
Abb. 17: Beurteilungspegel Lärm Parkieranlagen im CadnaA, Nacht.	43
Abb. 18: Loggien mit lärmreduzierender Wirkung.	44

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage und Anlass

Planungsabsicht Die METHABAU Immobilien AG plant auf den Liegenschaften Nr. 928 und 929 in Schmerikon den Neubau von drei Wohnhäusern mit gewerblicher Erdgeschossnutzung und gemeinsamer Tiefgarage. Im Sinne der haushälterischen und effizienten Bodennutzung wird beabsichtigt, eine ortsbaulich prägnante Bebauung mit hoher Ausnützung zu realisieren. Zur Regelung der besonderen Bauweise und Erschliessung wird ein kommunaler Sondernutzungsplan nach Art. 23 Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen (PBG, sGS 731.1) erarbeitet. In Koordination zum Sondernutzungsplan wird für die neue Erschliessungsstrasse ein Teilstrassenplan nach Art. 13 Strassengesetz des Kantons St.Gallen (StrG, sGS 732.1) erarbeitet.

Plangebiet Das Plangebiet liegt westlich der Autobahnausfahrt Schmerikon der A15 südlich des Rosengartenkreisels und circa 1 km östlich des Bahnhofs von Schmerikon. Das geplante Projekt hat aufgrund seiner Lage eine grosse Auswirkung auf den Ortseingang Schmerikons. Die Erschliessung soll über die St. Gallenstrasse erfolgen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 5'698 m². Die Liegenschaft Nr. 928 sowie ein kleiner Teil der Liegenschaft Nr. 929 wird zurzeit als Abstellfläche von den anstossenden Autohändlern genutzt. Die übrige Fläche ist eine unbebaute Wiese. Südlich des Plangebiets stehen drei Mehrfamilienhäuser.



Abb. 1: Orthofoto und Grundstücksgrenzen mit markiertem Plangebiet des SNP «Mühlegraben». Quelle: geoportal.ch

Eigentumsverhältnisse Die Liegenschaften Nr. 928 und 929 befinden sich im Eigentum von zwei Privatpersonen und werden im Baurecht an die METHABAU abgetreten.

1.2 Planungsgegenstand

Gegenstand der vorliegenden Planung ist der Sondernutzungsplan (SNP) «Mühlegraben», besondere Bauweise nach Art. 25 PBG mit folgenden Unterlagen:

Verbindliche Unterlagen:

- Situationsplan im Mst. 1:500 mit Schnitten A-A' und B-B' und Besondere Vorschriften vom 25. August 2026.

Richtungsweisende Unterlagen:

- Richtprojekt Mühlegraben vom 25. August 2026 (Beilage 1);
- Richtprojekt Freiraumgestaltung (Beilageplan Umgebung) vom 25. August 2026 (Beilage 2).

Orientierende Unterlagen:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV mit folgenden Beilagen:
 - Lärmbeurteilung Strassenlärm der WB Bauphysik GmbH vom 25. August 2026 (Beilage 3);
 - Geotechnischer Bericht der Andres Geotechnik AG vom 8. Mai 2024 (Beilage 4).

Die rechtsverbindlichen Bestandteile sind der Situationsplan mit allen in der Legende zum Plan als Festlegungen bezeichneten Planelementen, die Schnitte A-A' und B-B' sowie die besonderen Vorschriften. Der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV sowie alle in der Legende zum Plan als Hinweise bezeichneten Planelemente sind orientierende Bestandteile. Das Richtprojekt ist richtungsweisend, es besteht demnach Spielraum für Abweichungen, wenn diese zweckmässig begründet und eine qualitativ zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

1.3 Zweck

Mit dem Sondernutzungsplan (SNP) «Mühlegraben» soll das Richtprojekt der METHABAU Immobilien AG vom 25. August 2026 planungsrechtlich gesichert werden.

Der SNP bezweckt die Gewährleistung eines zusammenhängenden Überbauungskonzepts mit einer angemessenen Dichte und guter ortsbaulicher sowie freiräumlicher Qualität. Mit dem SNP sollen die besondere Bauweise und die Erschliessung, insbesondere auch die Anbindung an die bestehende Erschliessung und Tiefgaragen auf den Liegenschaften Nrn. 858, 924, 930, 1086 und 1087, geregelt werden.

2. Planungsprozess

2.1 Phase Richtprojekt

Vorangegangene Planung 2018 bis 2021	Im Jahr 2018 war für das Plangebiet ein Projekt geplant, welches bis ins Jahr 2021 vorangetrieben wurde. Die Planung wurde schlussendlich im März 2021 nicht weiterverfolgt, weil die erforderliche städtebauliche und architektonische Qualität gemäss der kantonalen Fachkommission Städtebau nicht erreicht werden konnte.
	Die Auftraggeberin hat daraufhin beschlossen, ein neues Projekt auszuarbeiten, welches die erforderliche städtebauliche und architektonische Qualität erreicht und die ortsplanerischen Interessen der Gemeinde besser berücksichtigt.
Qualitätssicherndes Workshopverfahren 2022	Das vorliegende Richtprojekt der METHABAU Immobilien AG vom 25. August 2026 resultiert aus dem qualitätssichernden Workshopverfahren, welches Anfangs 2022 gestartet und Ende 2022 abgeschlossen wurde. Unter Einbezug von Fachbüros zu den Themen Lärm und Verkehr hat das Projektteam Akkurat AG, Baumschlager Hutter Partners und Alge Landschaftsarchitekten das Richtprojekt entworfen und weiterentwickelt.
Würdigung Bucher Architekt BSA	Mit Würdigung vom 20. Dezember 2022 hat Niklaus Bucher von Bucher Architekt BSA das Richtprojekt hinsichtlich Ort, Städtebau, Erschliessung, Nutzung, Ausdruck und Konstruktion beurteilt. Demnach sei es den Projektverfassern gelungen, an dem heterogenen Ort eine städtebaulich überzeugende Lösung vorzuschlagen. Die Setzung der Volumina entlang der Strassenräume sei richtig und stärke den Ort. Die unterschiedlichen Höhen der Baukörper betonen den städtischen Auftritt und erleichtern die Eingliederung. Die unterschiedlichen Gebäudehöhen reagieren auf die Massstäblichkeit der bestehenden Bauten. Ergänzend zu der Architektur sollen die Aussenräume mit Platzgestaltung gehaltvoll begrünt und gestaltet werden. ¹
Kenntnisnahme Gemeinderat Schmerikon	Der Gemeinderat hat das Richtprojekt mit Beschluss vom 23. März 2023 (Geschäft-Nr. 2023-066) zur Kenntnis genommen und die Auftraggeberin zur Präzisierung des Richtprojekts eingeladen. Mit Beschluss vom 4. Juli 2023 (Geschäft-Nr. 2023-L59) hat der Gemeinderat Schmerikon das Richtprojekt zustimmend zur Kenntnis genommen und zuhanden der Fachkommission Städtebau verabschiedet.

¹ Aufgrund der Projektanpassungen zwischen Dezember 2022 und August 2026 hat Niklas Bucher die Würdigung im Juli 2026 revidiert. Sie wird in Kapitel 5.1 zur Beschreibung des Richtprojekts verwendet.

Stellungnahme Fachkommission Städtebau	Die Fachkommission Städtebau hat das Richtprojekt mit Fachbericht vom 25. August 2023 (Geschäft-Nr. 23-5807) beurteilt. Gemäss der Gesamtwertung der Fachkommission Städtebau erfüllt das vorliegende Projekt unter den gegebenen und anspruchsvollen ortsbaulichen Rahmenbedingungen die Voraussetzungen für einen Sondernutzungsplan nach Art. 25 PBG. Die Kommission unterstützt einen darauf basierenden Sondernutzungsplan.
Beschluss Gemeinderat Schmerikon	An der Sitzung vom 28. September 2023 (Geschäft-Nr. 2023-236) nahm der Gemeinderat die positiv ausgefallene Stellungnahme der Fachkommission Städtebau mit Befriedigung zur Kenntnis. Der Gemeinderat stellte fest, dass im Plangebiet, trotz verschiedenen Nutzungsansprüchen und -konflikten, eine qualitative Bebauung entstehen könne. Die Sondernutzungsplanung bedürfe nun einer vertieften Auseinandersetzung mit den Herausforderungen und Gegebenheiten des Planungsgebietes. Der Gemeinderat beschloss, die Planungsverantwortlichen einzuladen, die Sondernutzungsplanung in Angriff zu nehmen und die Abstimmung der Teilstrassenplanung mit dem Ratsschreiber abzustimmen.
Verzicht erneute Beurteilung Fachkommission Städtebau	Gemäss dem Fachbericht kann unter Berücksichtigung der darin aufgeführten Themen auf eine erneute Beurteilung der Fachkommission Städtebau verzichtet werden. Die wesentlichen Projektanpassungen zwischen August 2023 und August 2026 waren durch Sachzwänge aus der Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) vom 23. Juni 2025 begründet und betrafen insbesondere die Gebäudehöhen, die Sockelausbildung sowie die Einhaltung der Leitungsverordnung (LeV). Da die ortsbaulichen Grundzüge des von der Fachkommission Städtebau beurteilten Richtprojekts unverändert blieben, erachtete die Gemeinde eine erneute Beurteilung als nicht erforderlich.

2.2 Phase Sondernutzungsplan

Beim vorliegenden Sondernutzungsplan «Mühlegraben» handelt es sich um einen kommunalen Sondernutzungsplan. Das Verfahren richtet sich nach Art. 34 ff. PBG und untersteht dem fakultativen Referendum.

Entwurf SNP «Mühlegraben»	Erarbeitung Entwurf SNP «Mühlegraben» vom März 2024 bis August 2024 auf Basis des Richtprojekts durch R+K, Raumplanung AG.
Vorprüfung	Der Gemeinderat hat den Entwurf mit Beschluss vom 22. Oktober 2024 zur Vorprüfung verabschiedet. Die kantonale Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) gemäss Art. 35 PBG datiert auf 23. Juni 2025. Die Vorprüfung des Sondernutzungsplans Mühlegraben vom 23. Juni 2025 sowie Umgang mit der Vorprüfung ist im Anhang enthalten und dokumentiert (vgl. Anhang B).

Bereinigung aufgrund kantonalen Vorprüfung Auf Basis der kantonalen Vorprüfung wurden das Richtprojekt sowie der SNP überarbeitet. Eine wesentliche Änderung betrifft die Reduktion des Projekts um ein Geschoss, um die Zonenordnung nicht zu durchbrechen. Als zweite wesentliche Änderung wurde das Projekt im Bereich der das Grundstück Nr. 929 querenden Hochspannungsleitung angepasst. Die zuvor nicht eingehaltenen Abstände gemäss Verordnung über elektrische Leitungen (LeV) werden mit der Überarbeitung eingehalten. Da die im Fachbericht der Fachkommission Städtebau vom 25. August 2023 aufgeführten Themen in der Weiterentwicklung des Projekts berücksichtigt wurden, wird auf eine erneute Beurteilung durch die Fachkommission Städtebau verzichtet.

Mitwirkung *Mitwirkungsaufgabe vom 1. September 2026 bis 30. September 2026.*

Bereinigung **pendent**

Erlass Gemeinderat und öffentliche Auflage **pendent**

fakultatives Referendum **pendent**

Genehmigung **Pendent**

2.3 Phase Baubewilligung

Zustimmung der Swissgrid AG

Im Geltungsbereich des Sondernutzungsplans besteht ein privatrechtliches Bauverbot vom 31. August 1956. Das im Situationsplan als hinweisend gekennzeichnete privatrechtliche Bauverbot vom 31. August 1956 von 15 m ab Mittelachse der Hochspannungsleitung ist für jegliche Gebäudeteile einzuhalten (z. B. Sonnenschutzanlagen, Blitzschutzanlagen, Dachüberstände, Geländer, Steiganlagen, Dachentwässerung, Balkonabtrennungen, Verglasungen etc.).

Vertragsparteien sind die damalige Grundeigentümerschaft der Liegenschaft Nr. 929 sowie die Nordostschweizerischen Kraftwerke AG. Rechtsnachfolgerinnen sind die heutige Grundeigentümerschaft der Liegenschaft Nr. 929 und die Swissgrid AG. Das Bauverbot entfaltet privatrechtliche Wirkung. Die Gemeinde ist als Baubewilligungsbehörde nicht befugt, Baubewilligungen für Vorhaben innerhalb dieses Bauverbots zu erteilen, ohne dass vorgängig die Zustimmung der Swissgrid AG als Vertragspartei des Bauverbots eingeholt wurde. Für das Baubewilligungsverfahren bedeutet dies konkret:

- Die Zustimmung der Swissgrid AG für sämtliche Elemente innerhalb des Bauverbotsbereichs (z. B. Verkehrswege, Bepflanzungen etc.) ist zwingender Bestandteil der Baugesuchsunterlagen.
- Die Zustimmung hat in Form eines Plans zu erfolgen, in welchem alle Elemente im Bauverbotsbereich eindeutig (z. B. farblich hervorgehoben) dargestellt sind.
- Im Rahmen der Zustimmung wird durch die Swissgrid AG ebenfalls verbindlich festgelegt werden, welche maximalen Wuchshöhen für Bäume zulässig sind und wie deren Pflege bzw. Bewirtschaftung zu erfolgen hat, damit die Anforderungen der Leitungsverordnung dauerhaft eingehalten werden.
- Der Plan inkl. den Bestimmungen zu den maximalen Wuchshöhen der Bäume sowie deren Pflege bzw. Bewirtschaftung ist durch die Swissgrid AG zu visieren und den Baugesuchsunterlagen beizulegen.

Für sämtliche Vorhaben innerhalb und ausserhalb des privatrechtlichen Bauverbotsbereichs sind die Vorgaben der Verordnung über elektrische Leitungen (LeV) ebenfalls einzuhalten. Diese gesetzlichen Bestimmungen dienen der Gewährleistung der Betriebs- und Versorgungssicherheit der Leitungen. Die uneingeschränkte betriebliche Funktion der Leitungsanlagen stellt das zentrale Anliegen der Swissgrid AG dar und ist zwingende Voraussetzung für die Erteilung der Zustimmung.

3. Gesetzliche Grundlagen

3.1 Stufe Bund

Raumplanungsgesetz	Die Ziele und Planungsgrundsätze gemäss Art. 1 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) vom 22. Juni 1979 sind für den Sondernutzungsplan «Mühlegraben» wegleitend. Im Übrigen sind sämtliche einschlägigen Bestimmungen des RPG sowie der Eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) vom 28. Juni 2000 verbindlich.
Verordnung über elektrische Leitungen (LeV)	Innerhalb des Plangebiets verläuft eine Hochspannungsleitung. Die Einzonung des Gebiets erfolgte vor der Inkraftsetzung der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV, SR 814.710) am 1. Februar 2000. Entsprechend kommt nicht die NISV sondern die Verordnung über elektrische Leitungen (Leitungsverordnung, LeV, SR 734.31) zur Anwendung. Die Bestimmungen der Leitungsverordnung sind zwingend einzuhalten und haben jederzeit Vorrang gegenüber den Besonderen Vorschriften.

3.2 Stufe Kanton

Planungs- und Baugesetz PBG St.Gallen	Das Planungs- und Baugesetz (PBG) ersetzte auf den 1. Oktober 2017 das bisher geltende Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (BauG). Die aktuelle Fassung ist in Vollzug seit dem 1. Juni 2026.
Erlass neuer Sondernutzungsplan	Seit dem IV. Nachtrag zum PBG können Sondernutzungspläne, die materiell noch auf dem alten Baugesetz und den bisherigen kommunalen Bestimmungen beruhen (vorliegend in Schmerikon der Fall), weiterhin genehmigt werden – und zwar bis zu jenem Zeitpunkt, an dem die neue Rahmennutzungsplanung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt wird. Dieses erweiterte Zeitfenster trägt den komplexen Verfahren und teils langen Mitwirkungs- und Einsprachephasen Rechnung. ²

3.3 Stufe Gemeinde

Baureglement Schmerikon	Gemäss Art. 7 Baureglement der politischen Gemeinde Schmerikon können für zweckmässig abgegrenzte Gebiete, die für die Ortsplanung von Bedeutung sind, durch Sondernutzungspläne die besondere Bauweise festgelegt werden. Mit Sondernutzungsplänen sind Abweichungen von der Regelbauweise zulässig, soweit diese durch ein ortsplanerisches Interesse getragen werden.
-------------------------	--

² https://www.sg.ch/news/sgch_allgemein/2025/12/planungssicherheit-fuer-gemeinden-und-investoren.html

4. Raumwirksame Grundlagen

4.1 Stufe Bund

4.1.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Konzepte und Sachpläne des Bundes Das Plangebiet ist von den Sachplänen des Bundes (Art. 13 RPG) nicht tangiert. Gemäss dem Raumkonzept des Bundes liegt Schmerikon am äusseren östlichen Rand des Metropolitanraums Zürich.

4.1.2 Bundesinventare

ISOS Schmerikon ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) in der 2. Fassung vom September 2006 als Dorf erfasst.

Die Umgebungsrichtung IV «Südhang, vorwiegend mit Einfamilienhäusern überbaut, 2. H. 20. Jh.» mit Erhaltungsziel b führt in Richtung des Plangebiets. Das weit östlich vom Dorfkern gelegene Plangebiet weist keinen räumlichen Bezug zum geschützten Ortsbild auf. Demnach sind keine Erhaltungsziele zu berücksichtigen.

Weitere Bundesinventare Das Plangebiet ist von keinen weiteren Bundesinventaren betroffen.

4.1.3 ÖV-Güteklassen

Öffentlicher Verkehr Die ÖV-Güteklassen werden nach einer Methodik des Bundesamts für Raumentwicklung ARE berechnet und dienen der Bewertung der Erschliessungsqualität eines Standorts durch den öffentlichen Verkehr. Das Plangebiet liegt im Bereich der ÖV-Gütekategorie D, was gemäss ARE einer geringen Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr entspricht.

- Klasse A: sehr gute Erschliessung
- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung

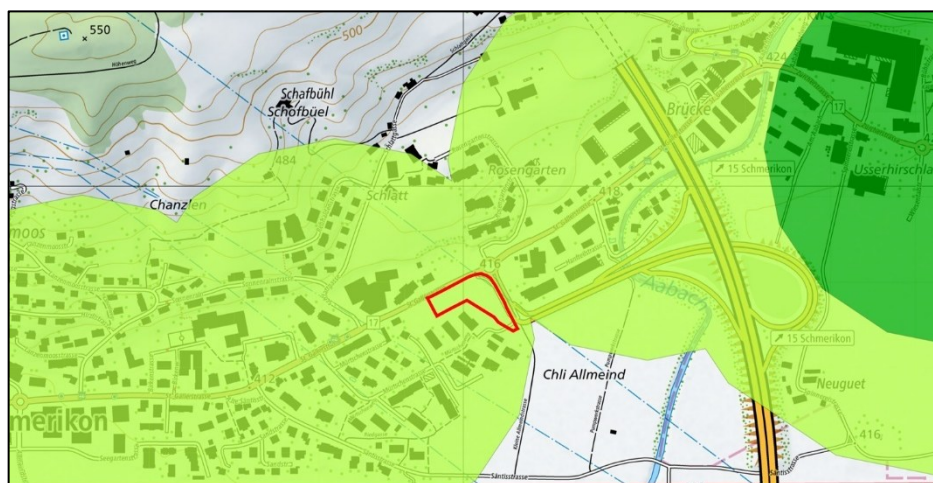


Abb. 2: ÖV-Güteklassen mit Plangebiet (Rot). Quelle: map.geo.admin.ch

Westlich des Plangebiets, in rund einem Kilometer Entfernung, befindet sich der Bahnhof Schmerikon. Er wird von den S-Bahn-Linien S6 (Rapperswil–Uznach–Schwanden GL) und S17 (Rapperswil–Uznach–Sargans) sowie der Buslinie 80.630 (Benken–Uznach–Atzmännig) erschlossen. Die rund 200 m westlich gelegene Bushaltestelle Schmerikon, Mürtschenstrasse wird ebenfalls von der Linie 80.630 bedient.

4.2 Stufe Kanton

4.2.1 Kantonaler Richtplan

Revidierter Richtplan

Der kantonale Richtplan Teil Siedlung wurde im Rahmen einer Gesamtüberarbeitung an das revidierte Raumplanungsgesetz angepasst. Die Richtplananpassung Teil Siedlung wurde mit wenigen, für die vorliegende Planung nicht relevanten Vorbehalten am 1. November 2017 vom Bundesrat genehmigt.

Rollende Planung

Im Sinne einer rollenden Planung wird der St.Galler Richtplan zudem jährlich überarbeitet, damit aktuelle Bedürfnisse zeitgerecht aufgenommen werden können. Die Anpassung 25 des Richtplans wurde von der Regierung am 3. Februar 2026 erlassen und vom UVEK am 8. Mai 2026 genehmigt.

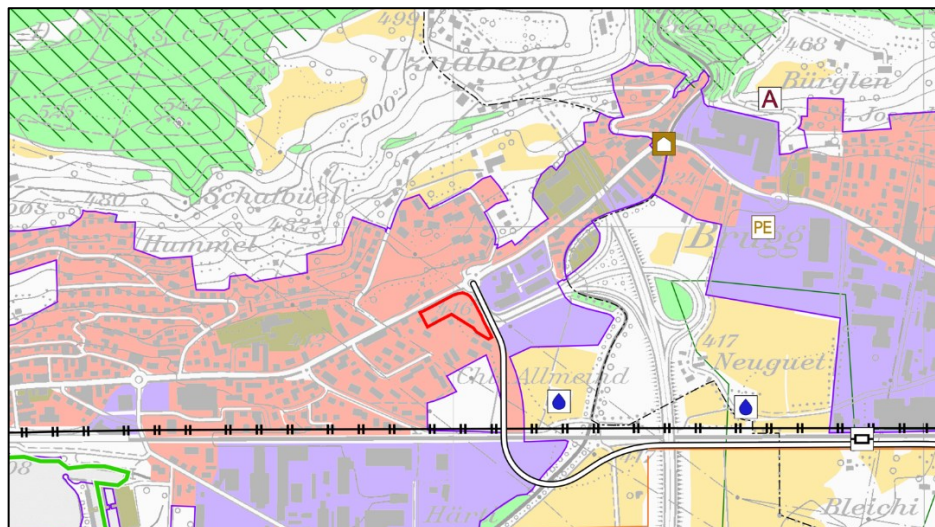
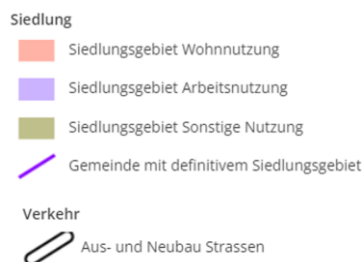


Abb. 3: Ausschnitt Richtplankarte mit Plangebiet (Rot). Quelle: geoportal.ch, Publikationsdatum Dezember 2023

Inhalte

Gemäss der Richtplankarte des kantonalen Richtplans liegt das Plangebiet im Siedlungsgebiet Wohnnutzung. Östlich angrenzend ist eine «Netzergrünzung Strassen» (VI 21) festgelegt. Ansonsten sind keine weiteren Festlegungen in der Umgebung definiert. Das Plangebiet ist im Wesentlichen vom Richtplanbeschluss S13 «Siedlungsentwicklung nach innen» betroffen. Mit dem SNP werden Innenentwicklungspotenziale mobilisiert und eine individuelle, ortsbezogene Lösung von hoher baulicher und gestalterischer sowie von hoher

Aussenraum- und Freiraumqualität verfolgt. Weiter sind integrierte Arbeits-, Dienstleistungs- und Wohnstandorte zu fördern. Die Festlegung «Netzergänzung Strassen» wird durch die vorliegende Sondernutzungsplanung nicht beeinträchtigt.

4.2.2 Kantonsstrassenprojekt Verbindungsstrasse A15-Gaster

Strassenprojekt regionale
Verbindungsstrasse
A15 - Gaster

Auf Grundlage der Gesamtverkehrsstrategie der Region Zürichsee-Linth wurde das Projekt «Regionale Verbindungsstrasse A15-Gaster» erarbeitet. Das Projekt sollte die Siedlungsgebiete aufwerten, die Verkehrssicherheit erhöhen, verträgliche regionale Strassenverbindungen schaffen und führt zu berechenbaren Reisezeiten führen. Zudem hätte das Vorhaben eine Umgestaltung des Rosengartenkreisels im Bereich des Plangebiets zu einer Kreuzung mit Lichtsignalanlage vorgesehen. Nachdem die Stimmberechtigten der Gemeinde Uznach den Gemeindebeitrag zum Kantonsstrassenprojekt am 24. November 2024 abgelehnt haben, wird das Projekt in dieser Form nicht weiterverfolgt.



Abb. 4: Visualisierung Knoten Rosengarten, Blickrichtung nach Süden. Quelle: Tiefbauamt Kanton St.Gallen.

Die bestehenden verkehrlichen Herausforderungen in der Region bestehen jedoch weiterhin. Für die langfristige Entwicklung des Kantonsstrassennetzes und mögliche zukünftige Verkehrslösungen werden daher weiterhin Varianten geprüft. Um zukünftige Anpassungen des Knotens Rosengarten zu ermöglichen, erfolgt im Rahmen des vorliegenden Sondernutzungsplans die notwendige Raumsicherung der dafür erforderlichen Flächen. Die Raumsicherung ermöglicht sowohl die Umsetzung der im Kantonsstrassenprojekt vom 14. Juni 2024 vorgesehenen Knotenumgestaltung als auch anderer geeigneter Lösungen zur Verbesserung der Verkehrssituation (vgl. Kapitel 6.6).

4.2.3 Naturgefahren

Gefahrenkarte Das Plangebiet liegt gemäss der Gefahrenkarte in den Bereichen mit Restgefährdung und geringer Gefährdung durch Überschwemmungen, welche vom Aabach ausgehen.

Ein Objektschutznachweis ist somit nicht zwingend. Gemäss Art. 17 Abs. 4 Bau-
reglement sind für gefahrensensibile Objekte, wie öffentliche Bauten, Tiefgara-
gen, intensiv genutzten Untergeschossen oder Lagern von umweltgefährden-
dem Material besondere Objektschutzmassnahmen zu treffen. Die Objekt-
schutzmassnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadensminimierung sind im
Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.

Gefahrenkarte SG



Abb. 5: Gefahrenkarte Kanton St.Gallen. Quelle: GEOPORTAL des Kantons St.Gallen

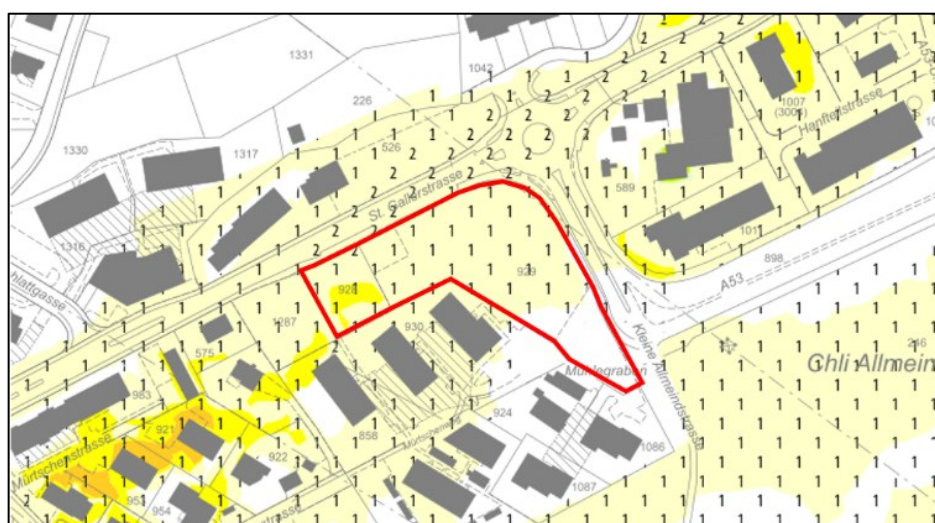
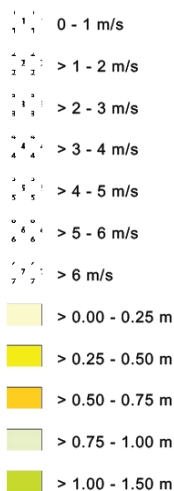


Abb. 6: Überflutung seltener Ereignisse (HQ100). Quelle: GEOPORTAL des Kantons St.Gallen

4.2.4 Grundwasserkarte

Gemäss der Grundwasserkarte liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit geringer Grundwassermächtigkeit und bekanntem Zustand. Die nachgewiesene Fliessrichtung des Grundwassers erfolgt in Richtung Süden zur Linth respektive zum Obersee.

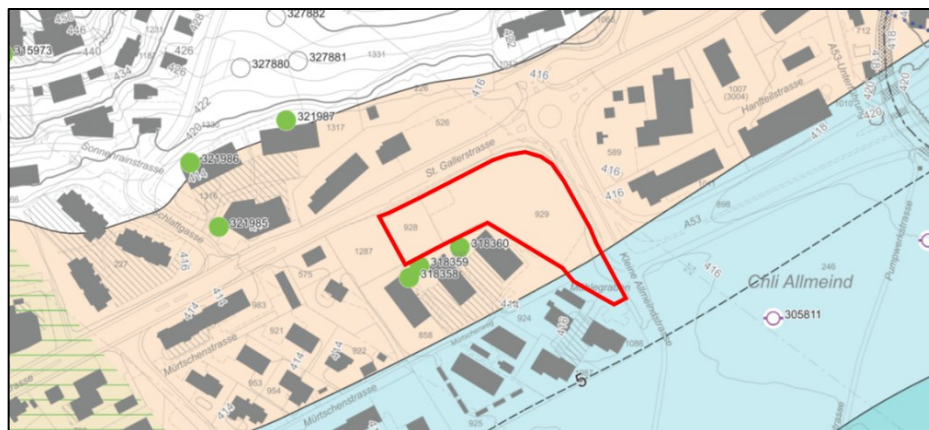
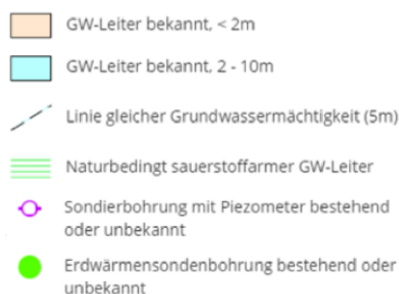


Abb. 7: Grundwasserkarte. Quelle: GEOPORTAL des Kantons St.Gallen

4.2.5 Gewässerschutzkarte

Gemäss Gewässerschutzkarte liegt der Bearbeitungsperimeter innerhalb des Gewässerschutzbereichs A_U. Gemäss Anhang 4 der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) dürfen im Gewässerschutzbereich A_U keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird. Zudem ist das «Merkblatt AFU 173, Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten» ist zu berücksichtigen. Gemäss dem geotechnischen Bericht der Andres Geotechnik AG vom 8. Mai 2024 (siehe Beilage 4), kommt die Tiefgarage des Richtprojekts über dem mittleren sowie maximalen Grundwasserspiegel zu liegen und die Vorgaben des Merkblatts AFU 173 «Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten» können eingehalten werden.

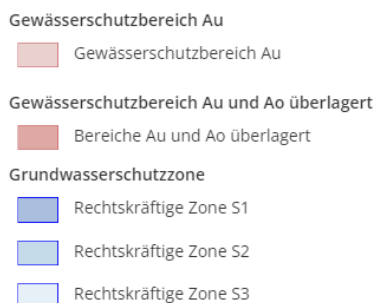


Abb. 8: Gewässerschutzkarte. Quelle: GEOPORTAL des Kantons St.Gallen

4.2.6 Eignung für Nutzung Erdwärme

Die Realisierung von Erdsonden ist im Planungsgebiet grundsätzlich möglich, erfordert jedoch eine vorgängige hydrogeologische Abklärung. Südlich angrenzend sind Erdsonden gemäss kantonaler Kartierung in der Regel unzulässig. Im Baubewilligungsverfahren ist einem allfälligen Gesuch für eine Erdwärmesondenanlage eine hydrogeologische Vorabklärung beizulegen. Hierzu ist frühzeitig das Amt für Umwelt (AFU) des Kantons St. Gallen einzubeziehen.

Zulässigkeitsbereich

- bis und mit 250 m Bohrtiefe ohne hydrogeologische Vorabklärung, über 250 m Bohrtiefe hydrogeologische Vorabklärung erforderlich
- hydrogeologische Vorabklärung immer erforderlich
- in der Regel nicht zulässig (AWE kontaktieren)

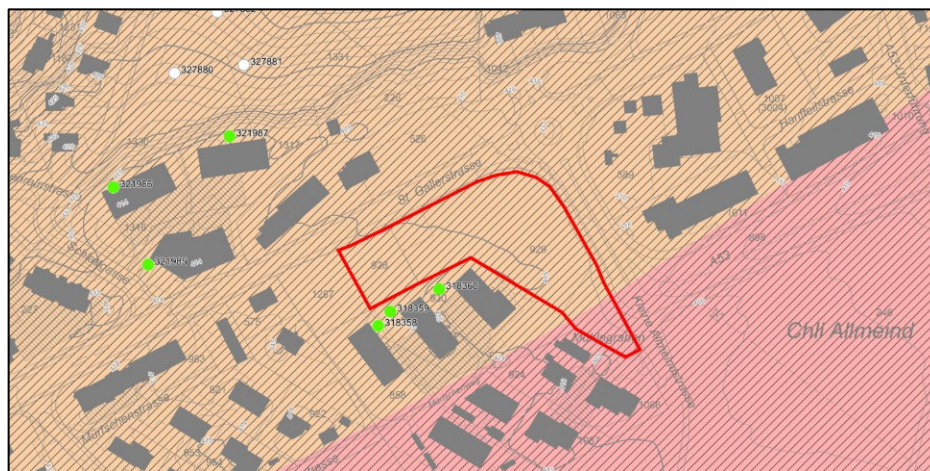


Abb. 9: Erdwärmesonden. Quelle: GEOPORTAL des Kantons St.Gallen

4.2.7 Kataster der belasteten Standorte / Prüfgebiete Bodenverschiebung

Für das Plangebiet sind gemäss dem Kataster der belasteten Standorte keine Belastungen bekannt. Das Plangebiet liegt jedoch aufgrund der Nähe zur St. Gallerstrasse in den ersten 10 Metern ab der Strasse im Bereich der «Prüfgebiete Bodenverschiebungen». Sollte während den Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA, SR 814.600) sicherzustellen.

- Verkehrsanlage
- Korrosionsschutzobjekte - ohne Unterwerk

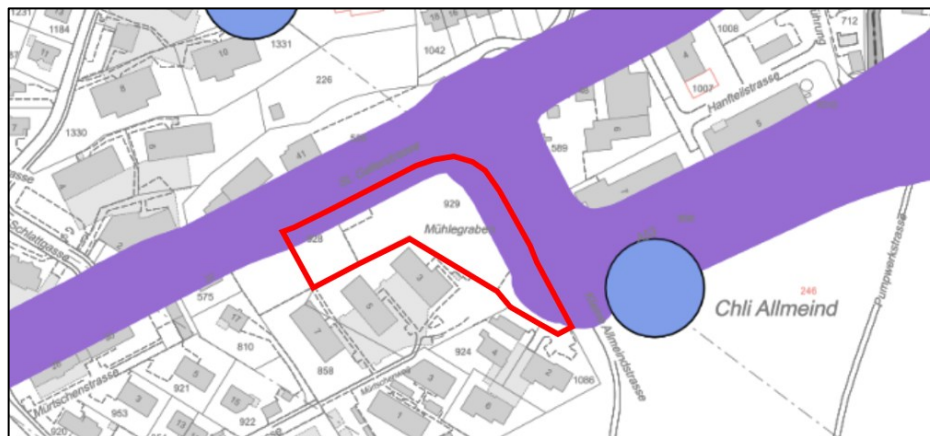


Abb. 10: Bodenverschiebung, Prüfgebiete Kt. SG. Quelle: GEOPORTAL des Kantons St.Gallen

4.3 Stufe Agglomeration

4.3.1 Agglomerationsprogramm Obersee

5. Generation Das Plangebiet liegt im Planungssperimeter des Agglomerationsprogramms «Agglo Obersee». Am 25. Juni 2025 reichte der Verein Agglo Obersee das Agglomerationsprogramm der 5. Generation beim Amt für Raumentwicklung in Bern ein. Eine erste Beurteilung des Bundes wird im Sommer 2026 erwartet. Das Agglomerationsprogramm beinhaltet keine Inhalte mit wesentlichen Auswirkungen auf den Sondernutzungsplan.

4.4 Stufe Gemeinde

4.4.1 Kommunalen Richtplan

- Kommunaler Richtplan 2009 Der kommunale Richtplan der Gemeinde Schmerikon wurde am 10. Juli 2009 vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) des Kantons St. Gallen zur Kenntnis genommen. Der damals bestehende Überbauungsplan Kleine Allmeind (Teilgebiet A1) vom 17. Dezember 1976 wurde gemäss Art. 55 Abs. 3a aBauR (1998) aufgehoben.
- Teiländerung 2015 Aufgrund der Wichtigkeit des Gebietes Mühlegraben/St. Gallerstrasse für die Gestaltung des Ortseingangs von Schmerikon wurde eine Teiländerung des kommunalen Richtplans durchgeführt. Das Baudepartement hat die Teiländerung am 22. Juli 2015 zur Kenntnis genommen. Mit der Teiländerung wurde für das Plangebiet unter anderem die Pflicht zum Sondernutzungsplan, eine Mischnutzung mit höherer Dichte sowie die Linienführung eines kombinierten Fuss- und Velowegs festgelegt.
- Gesamtrevision kommunalen Richtplan Der kommunale Richtplan ist an die geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen von Bund und Kanton anzupassen. Aus diesem Grund unterzieht die Gemeinde Schmerikon den kommunalen Richtplan derzeit einer Gesamtrevision. Im Entwurf des kommunalen Richtplans Schmerikon sind im Geltungsbereich des vorliegenden SNP «Mühlegraben» keine spezifischen Massnahmen vorgesehen. In der Gesamtrevision des kommunalen Richtplans wird davon ausgegangen, dass die Fläche gemäss dem vorliegenden SNP «Mühlegraben» entwickelt wird. Das daraus resultierende Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum wird im Richtplan entsprechend berücksichtigt.

4.4.2 Zonenplan

Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan vom 7. Dezember 1998 mit Nachführungen bis zum 31. März 2016, liegt das Plangebiet vollständig in der Wohn- und Gewerbezone WG3. Gemäss Art. 13 PBG umfassen Wohn- und Gewerbe- zonen Gebiete, in denen neben dem Wohnen auch mässig störende Gewerbe- betriebe zulässig sind.

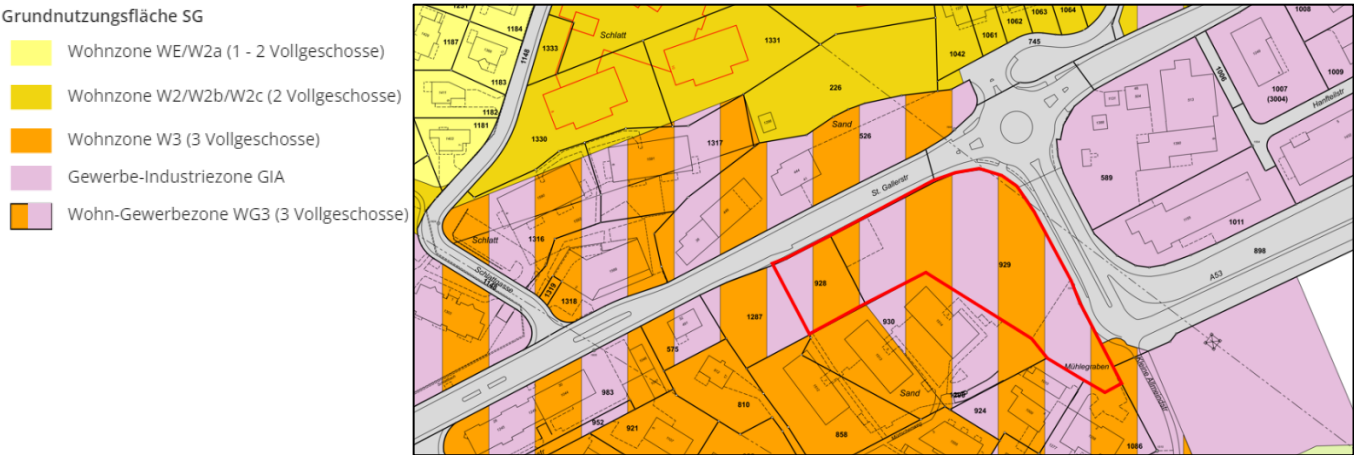


Abb. 11: Ausschnitt Zonenplan mit Plangebiet (Rot). Quelle: geoportal.ch

4.4.3 Lärm

Strassenverkehrslärm

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der St. Gallerstrasse sowie dem Auto- bahnzubringer A15. Für das Plangebiet gilt der Immissionsgrenzwert (IGW) der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Immissionsgrenzwerte
Strassenverkehrslärm

	ES III	
	Tag	Nacht
IGW für Wohnräume	65	55
IGW für Betriebsräume*	70	-

*Gemäss Art. 42 LSV gelten für Betriebsräume in den Empfindlichkeitsstufen I, II und III um 5 dB(A) erhöhte Werte.

Industrie- und
Gewerbelärm

Die Tiefgarage verursacht Lärm, welcher als Industrie- und Gewerbelärm zu be- urteilen ist. Für diesen sind die Planungswerte relevant.

Planungswerte Industrie- und
Gewerbelärm

	ES II		ES III	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IGW für Wohnräume	55	45	60	50
IGW für Betriebsräume*	60	-	65	-

*Gemäss Art. 42 LSV gelten für Betriebsräume in den Empfindlichkeitsstufen I, II und III um 5 dB(A) erhöhte Werte

4.4.4 Erschliessung

Strassenklassierung Das Plangebiet ist über die St. Gallerstrasse, eine Kantonsstrasse, erschlossen. Diese führt direkt angrenzend an das Planungsgebiet über den Rosengartenkreisel auf die A15, eine Nationalstrasse. Das Gebiet wird zudem im Süden durch den Mürtschenweg (Weg 2. Klasse) durchquert.

Strassenklassierung

- Nationalstrasse
- Kantonsstrasse
- Gemeindestrasse 1. Klasse
- Gemeindestrasse 2. Klasse
- Gemeindestrasse 3. Klasse
- Weg 1. Klasse
- Weg 2. Klasse
- Weg 3. Klasse

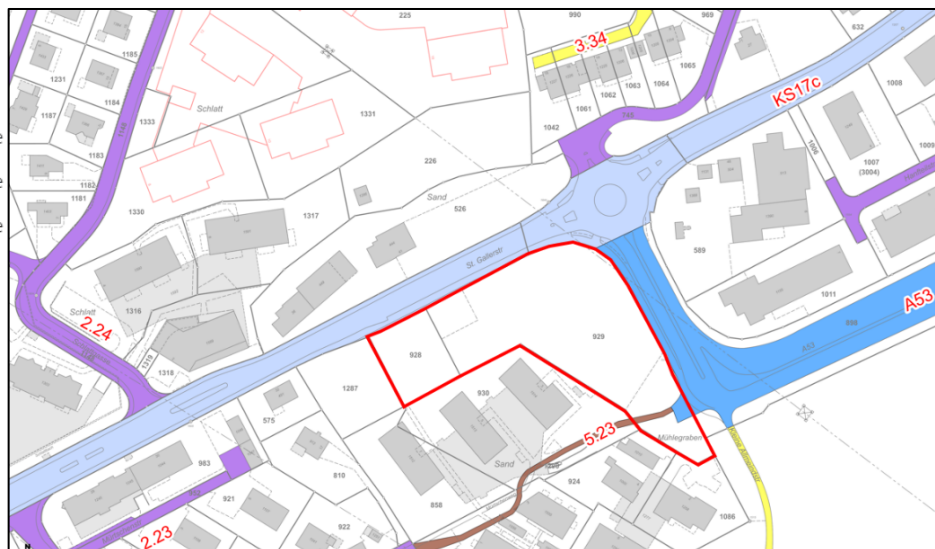


Abb. 12: Ausschnitt Strassenklassierung Plangebiet (Rot). Quelle: geoportal.ch

Fuss- und Veloverkehr Entlang der St. Gallerstrasse führt ein beidseitiges Trottoir. Der Veloverkehr wird über einen beidseitigen Velostreifen geführt. Die Route über die St. Gallerstrasse ist eine kantonale Route. Ab dem Rosengartenkreisel führt ein kombinierter Fuss- und Veloweg bis zur kleinen Allmeindstrasse (Gemeindestrasse 3. Klasse).

4.4.5 Neue Gemeindestrasse

Erschliessung Areal
Mühlegraben

Ab der St. Gallerstrasse wird das Sondernutzungsplangebiet sowie die angrenzenden Überbauungen auf den Grundstücken Nrn. 858 und 930 sowie den Grundstücken Nrn. 924, 1086 und 1087 über eine neue Gemeindestrasse 2. Klasse erschlossen. Die Erschliessung wurde durch die Wälli AG Ingenieure erarbeitet. In Abstimmung mit dem SNP wird gestützt auf das Strassenprojekt ein Teilstrassenplan gemäss Art. 13 des Strassengesetzes des Kantons St. Gallen (StrG, sGS 732.1) ausgearbeitet. Das Vorprojekt «Erschliessung Areal Mühlegraben» der Wälli AG vom 25. August 2026 wird im Sondernutzungsplan hinweisend dargestellt. Die erforderlichen Erschliessungsflächen werden im SNP verbindlich festgelegt und dadurch gesichert.

Die Fahrbahnbreite beträgt generell 5.60 m und wird als Mischverkehrsfläche genutzt, auf der sich zu Fuss Gehende, Velofahrende sowie Motorfahrzeuglenkende den Raum teilen. Dieser Strassenquerschnitt erlaubt den Begegnungsfall PW/LW bei theoretisch 30 bis 40 km/h (VSS 40 201). In den Kurvenbereichen sind zur Gewährleistung der Befahrbarkeit Fahrbahnverbreiterungen berücksichtigt. Am Ende der Erschliessungsstrasse wird ein Wendeplatz für Lastwagen mit einer Länge von 11 m (3-Achser) neu erstellt. Die Form des Wendeplatzes wird gestalterisch in den Vorplatz der neuen Wohnüberbauung und der bestehenden Zufahrten der Nachbargrundstücke integriert.³



Abb. 13: Vorprojekt Erschliessung Areal Mühlegraben vom 25. August 2026. Quelle: Wälli AG

³ Wälli AG (2026): Schmerikon, Erschliessung Areal Mühlegraben, Technischer Bericht vom 25. August 2026.

5. Richtprojekt METHABAU

5.1 Bebauungsprojekt

«Ort» *Die Bauparzelle befindet sich im Nordosten der St. Galler Gemeinde Schmerikon. Die heterogene Umgebung wird von zweiseitigen Strassenräumen geprägt. Die neu geplante Kreuzung lenkt den Verkehr zum nahegelegenen Zentrum von Schmerikon, zur Autobahn und in die südlich gelegenen Wohnquartiere.*



Abb. 14: Modell des Richtprojekt METHABAU Immobilien AG vom 25. August 2026.

Städtebau *Zwei rechteckige Bauvolumen werden parallel zur St. Gallerstrasse errichtet. Die Unterbrechung der Bauvolumen ermöglicht Blickbezüge in den Grünraum und gliedert die Gesamtanlage. Zur städtebaulichen Akzentuierung der Strassenkreuzung werden im Rahmen des Bauvorhabens fünfgeschossige Eckgebäude vorgesehen. Rechtwinklig zur St. Gallerstrasse folgt ebenfalls ein fünfgeschossiger, rechteckiger Baukörper dem Strassenraum. Die Dachgeschosse sind entlang der St. Gallerstrasse fassadenbündig angeordnet. Durch die ruhige Strassenraumgestaltung wird der Strassenraum gestärkt. Subtile Rücksprünge bei den beiden Eckbauten im Dachgeschossbereich brechen die Gebäudefluchten. Auf ihrer Süd- und Westseite entsteht ein lärmgeschützter qualitätsvoller Aussenraum für die Bewohner. Strassenseitig zwischen den Eckhäusern bildet ein öffentlicher Freiraum den Auftakt in die Überbauung. Der öffentliche Platz wird als Parkraum mit Hochstammbäumen begrünt und beschattet und führt die Fussgänger über ein Wegnetz in die Häuser. Zahlreiche Bäume entlang der Strassen bereichern den Strassenraum.*

- Erschliessung* Die Erschliessung der Überbauung erfolgt am Westende der Parzelle aus der St. Gallerstrasse und führt in eine Tiefgarage. Eine neue, parallel errichtete Wohnstrasse erschliesst die gedeckten Besucherparkplätze und die südlich gelegene bestehende Wohnsiedlung. Für die Velofahrer stehen ebenerdige Veloräume zur Verfügung.
- Nutzung* Das Erdgeschoss wird mit Gewerberäumen bespielt. Diese orientieren sich in den Strassenraum und lassen attraktive Nutzungen entstehen. Darüber angeordnet werden kleinere Wohnungen vorgeschlagen. Diese orientieren sich mehrheitlich in die lärmabgewandten Hofraum nach Süden und Westen.
- Ausdruck / Konstruktion* Die Neubauten sind in Massivbauweise errichtet. Horizontale Sichtbetonbänder gliedern die Volumen und machen die Geschossigkeit ablesbar. Fein gegliederte dunkle Metallprofile umhüllen die Geschosse zwischen den Gurten und filtern den Strassenlärm. Die Sockelgeschosse mit Gewerbenutzungen sind zweiseitig verglast und erlauben Einblicke in die Tiefe.
- Zusammenfassung* Den Projektverfassern ist es gelungen an diesem heterogenen Ort eine Städtebauliche überzeugende Lösung vorzuschlagen. Die Setzung der Volumen entlang der Strassenräume ist richtig und stärkt den Ort. Die ruhige und einheitliche Höhe der Baukörper betonen den städtischen Auftritt und erleichtern die Eingliederung. Ergänzend zu der Architektur werden die Aussenräume mit Platzgestaltungen gehaltvoll begrünt und bereichert.»⁴

⁴ Bucher Architekt BSA (2026): Architektenbericht, Projekt Mühlegraben Schmerikon (Stand: 8. Juli 2026)

5.2 Kennwerte des Richtprojekts

Das Richtprojekt von METHABAU mit Plänen vom 25. August 2026, erarbeitet durch die Baumschlager Hutter Partners Holding ZT GmbH und die Akkurat AG, ist richtungsweisend.

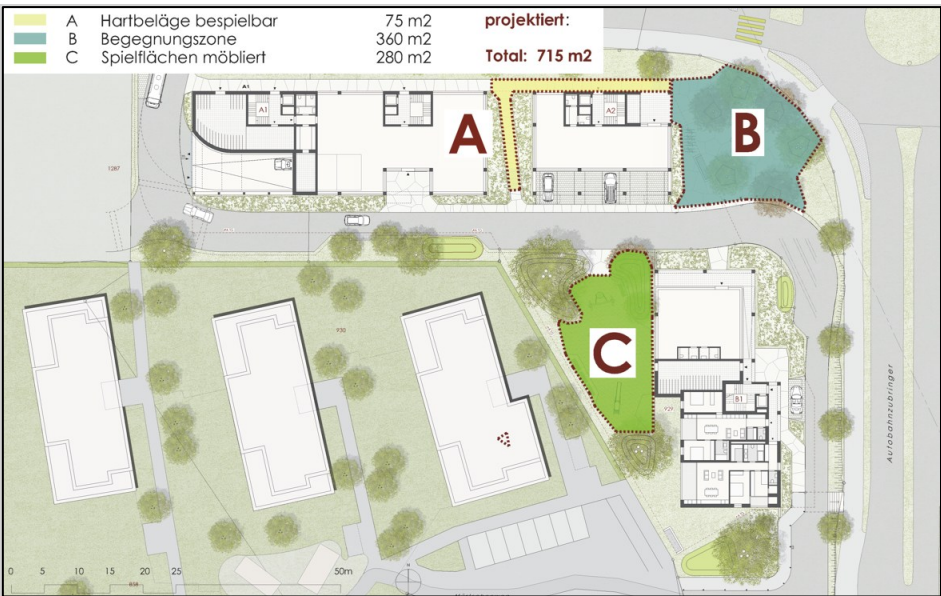
Baubereiche	Baubereich A1 und A2		Baubereich B1	
	Erdgeschoss	Obergeschosse	Erdgeschoss	Obergeschosse
Nutzung	Gewerbe	Wohnen / Büro	Gewerbe / Wohnen	Wohnen
Oberirdisches Bauvolumen	15'773 m³		8'264 m³	
Vollgeschosse max.	4		4	
Attikageschosse	je 1 innerhalb Baubereich für Attikageschosse Hauptgebäude			
Untergeschosse max.	1 innerhalb Baubereich für unterirdische Bauten			
Gebäudelänge max.	44.70 m		36.00 m	
Gebäudehöhe max.	12.99 m		13.00 m	
Firsthöhe max.	16.39 m		16.40 m	
Dachform	Flachdach			
Niveaupunkte ⁵	Haus A1 = 414.76 m ü. M. Haus A2 = 415.38 m ü. M.		Haus B1 = 415.20 m ü. M.	
Parkfelder	80			
Veloabstellplätze	200 Veloabstellplätze (98 im UG, 94 in den EG und 8 ungedeckte Veloabstellplätze in der Umgebung)			
Spiel- und Begegnungsbereich und Aufenthaltsbereich	715 m² Spiel- und Begegnungsbereich und Aufenthaltsbereich (Gemäss Art. 35 des Baureglements sind mind. 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) als Gemeinschaftsflächen bereitzustellen. Bei einer BGF von 6'403 m² ergibt dies einen minimalen Bedarf von 640 m².)			
	A B C Hartbeläge beispielbar Begegnungszone Spieleflächen möbliert 75 m2 360 m2 280 m2 projektiert: Total: 715 m2 			

Abb. 15: Nachweis Spiel- und Begegnungsbereiche. Quelle: Richtprojekt Freiraumgestaltung (Beilageplan Umgebung) vom 25. August 2026

⁵ Die massgebenden Niveaupunkte wurden aus der Berechnung und Bestätigung der Niveaupunkte der Lukas Domeisen AG vom 25. Juli 2024 übernommen.

6. Sondernutzungsplan «Mühlegraben»

6.1 Grundsatz

Rechtsgrundlage Gestützt auf Art. 23 PBG und Art. 7 Baureglement der Gemeinde Schmerikon wird ein Sondernutzungsplan erarbeitet.

Zweck Der Sondernutzungsplan Mühlegraben bezweckt insbesondere die Gewährleistung eines zusammenhängenden Überbauungskonzepts in einer angemessenen Dichte, gewerblich genutzten Sockelgeschossen und guter Einfügung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, die Regelung einer siedlungsgerechten Erschliessung und der Parkierung, die Berücksichtigung der Belastung durch den Strassenlärm sowie die Regelung der besonderen Bauweise (vgl. Kap. 1.3).

BVo Mit besonderen Vorschriften (BVo) werden die Ausnahmen gegenüber der Regelbauweise und damit die Bauten und die Umgebung baurechtlich konkretisiert.

6.2 Plangebiet

Grundstück im Plangebiet Das Plangebiet umfasst die folgenden Grundstücke und Grundstücksflächen:

Grundstücksnummer 928	882 m ²
Grundstücksnummer 929	4'816 m ²
Fläche Plangebiet	5'698 m²

Flächenangaben gemäss GEOPORTAL des Kantons St.Gallen

6.3 Baubereiche und Nutzungen

Allgemein Der Sondernutzungsplan «Mühlegraben» legt die Baubereiche für Hauptgebäude A1, A2 und B1 fest. Zudem werden für die Hauptgebäude entsprechende Baubereiche für Attikageschosse festgelegt.

Gemäss dem Zonenplan liegt das Plangebiet vollständig in der Wohn- und Gewerbezone WG3. In dieser Zone sind neben Wohnen auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Der SNP «Mühlegraben» legt fest, dass im Sockelgeschoss der Baubereiche A1 und A2 sowie im 1. Obergeschoss an der Ostfassade des Baubereichs A2 die Wohnnutzung nicht zulässig ist. Im Sockelgeschoss A ist Gewerbe vorzusehen. Im Übrigen ist die Nutzung durch den SNP nicht vorgegeben. Das Richtprojekt sieht in den Obergeschossen reine Wohnnutzungen und nicht störendes Gewerbe vor. Die Erstellung von Bauten unter Terrain, insbesondere der Tiefgarage, ist im Baubereich für unterirdische Bauten zulässig, sofern die Bestimmungen von Art. 95 PBG und Art. 23 BauR eingehalten sind.

6.4 Abstände

Baulinie Nationalstrasse	Gemäss Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen (NSG) sind bauliche Massnahmen innerhalb der Baulinien unter Vorbehalt strengerer Bestimmungen des kantonalen Rechtes zu bewilligen, wenn die gemäss Art. 22 NSG zu wahren öffentlichen Interessen nicht verletzt werden. Nach Art. 24 Abs. 2 NSG entscheiden die von den Kantonen bezeichneten Behörden über Baugesuche. Vor der Erteilung der Baubewilligung hört die kantonale Behörde das Bundesamt für Strassen an. Im vorliegenden Sondernutzungsplan «Mühlegraben» liegen weder Bauten noch Parkfelder im Baulinienraum. Gemäss Art. 30 PBG sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen.
Strassenabstand	Gemäss Art. 30 Abs. 2 Baureglement gilt gegenüber Kantonsstrassen ein Strassenabstand von 4.00 m bei angrenzendem Trottoir. Der Sondernutzungsplan «Mühlegraben» berücksichtigt zudem einen Strassenabstand von 4.00 m gegenüber dem Trottoir einer möglichen zukünftigen Umgestaltung des Knotens Rosengarten gemäss Kantonsstrassenprojekt vom 14. Juni 2024. Mit dem Sondernutzungsplan «Mühlegraben» wird der einzuhaltende Strassenabstand gemäss Art. 30 Abs. 2 Baureglement von 5.00 m bei angrenzender Fahrbahn unterschritten. Gestützt auf Art. 25 PBG wird im Sondernutzungsplan in Abweichung vom Rahmennutzungsplan eine besondere Bauweise festgelegt, welche die Unterschreitung des Strassenabstands ermöglicht. Die entsprechende Abweichung ist in Art. 7 der besonderen Vorschriften gesichert.
Grenz- und Gebäudeabstände	Gemäss Art. 9 Baureglement gilt in der Wohn- und Gewerbezone WG3 ein kleiner Grenzabstand von 5.00 m und ein grosser Grenzabstand von 10.00 m. Mit dem Sondernutzungsplan «Mühlegraben» wird der Grenzabstand gegenüber der Liegenschaft Nr. 930 unterschritten. Gegenüber der am weitesten nach Süden ausgerichteten Hauptwohnseite wäre gemäss Art. 92 PBG in Verbindung mit Art. 9 Baureglement der grosse Grenzabstand von 10.00 m einzuhalten. Vorgesehen ist jedoch die Anwendung des kleinen Grenzabstands von 5.00 m. Für diese Unterschreitung ist eine privatrechtliche Vereinbarung erforderlich. Diese wird vor dem Erlass des Sondernutzungsplans durch den Gemeinderat vorliegen. Die übrigen arealexternen Grenz- und Gebäudeabstände werden eingehalten. Arealintern wird der Gebäudeabstand zwischen den Baubereichen für Hauptgebäude A1 und A2 von 10.00 m auf 6.00 m reduziert.

Verordnung über elektrische Leitungen (Leitungsverordnung, LeV)	Die Verordnung über elektrische Leitungen (Leitungsverordnung, LeV) ist einzuhalten. Konkret sind die Abstände von Hochspannungsfreileitungen zu Gebäuden gemäss Art. 38 LeV einzuhalten. Gemäss Art. 38 LeV ist ein minimaler Horizontalabstand sowie ein minimaler Direktabstand zwischen Leitern und den nächstliegenden Gebäudeteilen einzuhalten. Die Abstände haben die Windauslenkung der Leiterseile zu berücksichtigen und sind für jegliche Gebäudeteile einzuhalten (z. B. Sonnenschutzanlagen, Blitzschutzanlagen, Dachüberstände, Geländer, Steiganlagen, Dachentwässerung, Balkonabtrennungen, Verglasungen etc.).
Horizontalabstand für Gebäude	Der einzuhaltende Horizontalabstand gemäss Art. 38 LeV wird in der Horizontalen (in der Draufsicht des Situationsplans) gemessen. Gemäss Art. 38 LeV hat der Horizontalabstand mindestens 5.00 m ab äusserstem Leiterseil zu betragen. Der Horizontalabstand von 5.00 m ab äusserstem Leiterseil ist im Situationsplan als Hinweis dargestellt. Die Einhaltung des erforderlichen Horizontalabstandes ist daraus eindeutig nachvollziehbar und gilt als planerischer Nachweis.
Direktabstand für Gebäude	Zusätzlich zum Horizontalabstand einschränkend wirkt der einzuhaltende Direktabstand gemäss Art. 38 LeV. Der Direktabstand, welcher zu jedem Leiterseil einzuhalten ist, hat mindestens 2.50 m plus 0.01 m pro kV Nennspannung zu betragen. Bei der vorliegenden Nennspannung von 380 kV ergibt sich für den einzuhaltenden Direktabstand ein Mass von 6.30 m. Gemäss den von der EnerTrans AG im Auftrag der Swissgrid durchgeführten Abklärungen vom 3. März 2026 wird diese Anforderung erst ab dem Attikageschoss (4. Obergeschoss) massgebend. Zur Einhaltung des Direktabstandes (inkl. Windauslenkung) ist das Attikageschoss entsprechend zurückzusetzen (≥ 9.00 m ab äusserstem Leiterseil). Der massgebende Abstand, um den Direktabstand gemäss Art. 38 Abs. 2 LeV einzuhalten, ist im Situationsplan als Hinweis dargestellt. Die Einhaltung des erforderlichen Direktabstandes ist daraus eindeutig nachvollziehbar und gilt als planerischer Nachweis.
Abstand zu Bäumen	In Art. 35 der LeV sind die erforderlichen Abstände von Bäumen zu den Leiterseilen festgelegt. Es gelten minimale Vertikalabstände beim grössten Durchhang der Leiterseile von 2.50 m + 0.01 m pro kV Nennspannung für Obstbäume und 1.50 m + 0.01 m pro kV für übrige Bäume. Bei der vorliegenden Nennspannung von 380 kV ergibt sich für den einzuhaltenden Vertikalabstand für Obstbäume 6.30 m und übrige Bäume 5.70 m.

6.5 Architektonische Gestaltung

Grundsatz	Die Gesamtüberbauung muss in sich stimmig sein und hat sich bezüglich Gliederung der Baukörper, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung gut ins Ortsbild einzuordnen. Die Material- und Farbwahl ist im Plangebiet aufeinander abzustimmen und soll zurückhaltend gestaltet werden. Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.
Strassenseitige Gestaltung	Mithilfe der eleganten Gestaltung der Aussenfassaden zur St. Gallerstrasse respektive zum Autobahzubringer werden die Obergeschosse strukturiert und bilden den attraktiven Eingang in die Gemeinde Schmerikon. Durch die klare äusserliche Gliederung wirkt der Strassenraum gefasst und das Fassadenbild zur Strasse weist eine ruhige Gestaltung auf.
Dachgestaltung	Sämtliche Bauten sind mit Flachdächern auszuführen. Auf der Ebene des Attikageschosses sind die nicht als Terrassen oder Balkone genutzten Dachflächen extensiv zu begrünen. Diese begrüneten Flächen leisten einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung und zum lokalen Mikroklima. Die nicht begrüneten Bereiche der Attikaflachdächer sind für die Energiegewinnung mittels Photovoltaikanlagen zu nutzen.

6.6 Erschliessung

Grundsatz	Eine neue Gemeindestrasse stellt die Haupteerschliessung dar. Sie schliesst nordwestlich an die St. Gallerstrasse an und führt durch das Projektgebiet. Die Überbauung auf den Grundstücken Nrn. 858 und 930 sowie die Überbauung auf den Grundstücken Nrn. 924, 1086 und 1087 werden ebenfalls durch die neue Gemeindestrasse erschlossen. Dadurch sind die internen Wegverbindungen und auch die Durchlässigkeit des Areals sichergestellt. Der Verkehr wird dabei im Mischverkehr geführt. Das heisst, dass der Fuss- und Veloverkehr sich die Strasse mit dem motorisierten Verkehr teilt.
Arealzufahrt und zentrale Tiefgarage	Die Arealzufahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt über die im Plan bezeichnete Stelle (Zu- und Wegfahrt) ab der St. Gallerstrasse. Die Motorfahrzeuge werden ab der St. Gallerstrasse über eine neu geplante Gemeindestrasse direkt in die zentrale Tiefgarage geführt. Die Tiefgaragenein- und Ausfahrt ist zweispurig projektiert.

Mögliche Umgestaltung des Knotens Rosengarten	Im Kantonsstrassenprojekt vom 14. Juni 2024 wurde für den Knoten Rosengarten die Umgestaltung des heutigen Kreisels zu einer Kreuzung mit Lichtsignalanlage vorgesehen. Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotens waren unter anderem eine Rechtsabbiegespur auf der St. Gallerstrasse in Richtung Autobahnanschluss sowie eine Anpassung der Fussverkehrsanlagen vorgesehen. Obwohl dieses Projekt derzeit nicht weiterverfolgt wird, besteht weiterhin Bedarf an einer langfristigen Verbesserung der Verkehrssituation.
Implizite Raumsicherung	Das Kantonsstrassenprojekt vom 14. Juni 2024 wird im vorliegenden Sondernutzungsplan als Referenzprojekt dargestellt, um aufzuzeigen, dass die vorgesehenen Bauten und Anlagen einer künftigen Anpassung des Knotens Rosengarten nicht entgegenstehen. Im entsprechenden Bereich sind weder Bauten und Anlagen vorgesehen noch werden Festlegungen getroffen, welche den erforderlichen Handlungsspielraum für künftige Verkehrsinfrastrukturen einschränken würden. In diesem Sinne erfolgt eine implizite Raumsicherung für mögliche zukünftige Knotenanpassungen. Die konkrete Raumsicherung und eine allfällige Landabtretung zugunsten des Kantons sind im Rahmen eines zukünftigen, rechtsverbindlichen Strassenprojekts zu regeln.
Parkierung	Sämtliche Abstellplätze für die Motorfahrzeuge der Bewohnenden sind in der zentralen Tiefgarage angeordnet. Die Parkierung für die geplanten gewerblichen Nutzungen und Besuchende ist oberirdisch geplant und wird entsprechend gekennzeichnet. Es sind insgesamt mindestens 78 Abstellplätze für Motorfahrzeuge für die Bewohnerschaft, Besuchende, Beschäftigte und die Kundschaft zu erstellen. Der Bedarf gemäss Baureglement darf reduziert werden. Die Erstellung von zusätzlichen Abstellplätzen unter Berücksichtigung der Festlegungen des Sondernutzungsplans ist zulässig.
Arealzugänge für den Fuss- und Veloverkehr	Entlang der St. Gallerstrasse und der Autobahzufahrt bestehen vier Zugänge für den Fuss- und Veloverkehr. Die Zugänge werden mit den Richtungspunkten für die öffentlich zugänglichen Fusswege gesichert. Die Fusswege sind gemäss Art. 11 der Besonderen Vorschriften mit einer zweckmässigen Mindestbreite zu erstellen. Diese beträgt in der Regel mindestens 2.50 m.
Veloabstellanlagen	Die minimale Anzahl der Veloabstellplätze ist gemäss den Merkblättern des Tiefbauamts des Kantons St.Gallen «Veloparkierung für Wohnbauten» und «Veloparkierung für Dienstleistung, Gewerbe und Verkauf» zu erstellen. Der definitive Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

6.7 Umgebungsgestaltung

Grundsatz	Die Aussenräume im Plangebiet sind gut zu gestalten. Entlang des Strassenraums ist ein hoher Grünanteil vorzusehen. Es sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Die Pflanzung von gebietsfremden und insbesondere invasiven Arten (Neophyten) ist nicht zulässig. Welche Pflanzen nicht zulässig sind, ist aufgrund der Liste der invasiven und potenziell invasiven Neophyten der Schweiz von InfoFlora zu beurteilen.
Umgebungsplanung	Die detaillierte und umfassende Umgebungsgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren mit einem Umgebungsplan aufzuzeigen.
Umgebungsbereich, Spiel- und Begegnungsbereich	Der Umgebungsbereich ist gemäss dem Umgebungsplan zu bepflanzen. Die Hochstammbäume sind zu erhalten oder gegebenenfalls neu zu pflanzen. Die Lage der Hochstammbäume ist im Situationsplan richtungsweisend dargestellt. Im Bereich der Bäume auf der Tiefgarage ist ein durchwurzelbarer Erd-aufbau von mindestens 1.20 m sicherzustellen. Es sind geeignete Baumarten zu pflanzen. An den im SNP bezeichneten Standorten werden zusammenhängende und attraktiv gestaltete Spiel- und Begegnungsbereiche gemäss den Richtlinien und Empfehlungen zur Gestaltung von Spielplätzen des Baudepartements des Kantons St.Gallen erstellt. Der Bedarf an Spiel- und Begegnungsbereichen sowie Aufenthaltsflächen umfasst 640 m². Mit dem SNP wird dieses Minimum verbindlich gesichert. Gemäss Richtprojekt stehen insgesamt 715 m² an Spiel- und Begegnungsbereich, Aufenthaltsbereich und beispielbarem Hartbelag zur Verfügung (vgl. Kapitel 7.6). Der Nachweis der exakten Lage und Fläche erfolgt mit dem Umgebungsplan im Baubewilligungsverfahren.
Beleuchtung	Die Beleuchtung ist gemäss der SIA Norm 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu planen und auszuführen. Entlang der neuen Gemeindestrasse ist eine gleichmässige Beleuchtung vorgesehen, damit ein starkes subjektives Sicherheitsempfinden sichergestellt ist und schlecht ausgeleuchtete «Angsträume» vermieden werden.
Entsorgung	An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist eine Abfallentsorgung im Unterflursystem gemäss der Vorgabe der Gemeinde zu erstellen.

6.8 Lärm

Ausgangslage	Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der St. Gallerstrasse sowie der Autobahn A15. Zusätzlich sind die Auswirkungen der Tiefgarage und der oberirdischen Parkieranlagen zu berücksichtigen. Der Sondernutzungsplan stellt sicher, dass die massgebenden Anforderungen des Lärmschutzes bereits auf Stufe Sondernutzungsplan berücksichtigt werden.
Strassenverkehrslärm	Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte wird im Richtprojekt durch eine Kombination verschiedener planerischer, architektonischer und baulicher Massnahmen sichergestellt. Dazu gehören insbesondere die Anordnung der Nutzungen, geeignete Grundrissdispositionen, die Ausbildung von Loggien und Balkonverglasungen sowie die Erstellung einer Lärmschutzwand südlich des Baubereichs B1.
Industrie- und Gewerbelärm	Zur Begrenzung der Lärmemissionen der Tiefgarage werden Anforderungen an die schallabsorbierende Auskleidung der Rampe festgelegt. Dadurch wird sichergestellt, dass die massgebenden Anforderungen an den Industrie- und Gewerbelärm eingehalten werden.
Umsetzung in Besonderen Vorschriften	Die Besonderen Vorschriften stellen sicher, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte auf Stufe Sondernutzungsplan eingehalten werden. Gleichzeitig sollen im Rahmen der weiteren Projektierung mindestens gleichwertige oder bessere Lösungen nicht ausgeschlossen werden. In den Vorschriften wurden deshalb die im Richtprojekt vorgesehenen Lärmschutzmassnahmen so präzise wie notwendig festgelegt, aber gleichzeitig die Möglichkeit offengelassen, aus Sicht des Lärmschutzes gleichwertige oder bessere Lösungen umzusetzen. Die abschliessende Beurteilung der Lärmsituation erfolgt im Baubewilligungsverfahren gestützt auf einen projektbezogenen Lärmschutznachweis.

6.9 Verweis auf privatrechtliche Regelung

Durchleitungsrecht mit
Pflanzbeschränkung und
beschränktem Zugangs-
und Zufahrtsrecht

Es besteht ein übertragbares Durchleitungsrecht für Hochspannungsfreileitungen mit Pflanzbeschränkung und beschränktem Zugangs- und Zufahrtsrecht aus dem Jahre 1960 zulasten des Grundstücks Nr. 929 zugunsten der Swissgrid AG. Die Aktualisierung des übertragbaren Durchleitungsrechts für die Freileitung mit Pflanzbeschränkung und beschränktem Zugangs- und Durchfahrtsrecht ist Sache der Grundeigentümerin und der Swissgrid und erfolgt nach Inkrafttreten des SNPs. Die Vertragsbestimmungen sind insbesondere mit Blick auf die Bauphase zu prüfen.

Grenzabstand des Baubereichs
B1 gegenüber der
Liegenschaft Nr. 930

Für die Unterschreitung des Grenzabstandes des Baubereichs B1 gegenüber der Liegenschaft Nr. 930 ist eine privatrechtliche Vereinbarung erforderlich. Diese wird durch die Bauherrschaft eingeholt und wird vor dem Erlass des Sondernutzungsplans durch den Gemeinderat vorliegen (vgl. Kapitel 6.4). Die schriftliche Zusage hierzu liegt vor und die Dienstbarkeit ist in Erarbeitung.

Privatrechtliches Bauverbot
vom 31. August 1956

Im Geltungsbereich des Sondernutzungsplans besteht ein privatrechtliches Bauverbot vom 31. August 1956 (vgl. Kapitel 2.3).

6.10 Abweichungen und Vorteile gegenüber Regelbauweise

Abweichungen des SNPs
gegenüber der Regelbauweise

Nachfolgend werden die Regelbauvorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG3 den gemäss den mit dem Sondernutzungsplan «Mühlegraben» möglichen Vorschriften verglichen.

	Regelbauweise Wohn- und Gewerbezone WG3 gemäss Art. 9 Baureglement	Regelbauweise Wohn- und Gewerbezone WG4 gemäss Art. 9 Baureglement	Sondernutzungsplan «Mühlegraben»
Gebäudehöhe maximal	10.00 m	13.00 m	12.99 m (Baubereich A1) 12.77 m (Baubereich A2) 13.00 m (Baubereich B)
Firsthöhe maximal	14.00 m	17.00 m	16.39 m (Baubereich A1) 16.17 m (Baubereich A2) 16.40 m (Baubereich B)
Gebäudelänge maximal	40.00 m	50.00 m	45.70 m
Grenzabstand	5.00 m (klein) und 10.00 m (gross)	6.00 m (klein) und 12.00 m (gross)	Minimal 5.00 m (dort, wo gemäss Regelbauweise der grosse Grenzabstand von 10.00 m zur Anwendung kommen sollte)
Gebäudeabstände	Summe der zonengemässen Grenzabstände	Summe der zonengemässen Grenzabstände	Minimal 6.00 m (zwischen Baubereich A1 und A2)
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III	ES III	ES III (Wird aufgrund geplanter Mischnutzung beibehalten)
Dachform	Keine Vorgaben	Keine Vorgaben	Flachdach
Strassenabstand	Kantonsstrasse: 4.00 m bei angrenzendem Trottoir gemäss Art 30 Abs. 2 BauR	Kantonsstrasse: 4.00 m bei angrenzendem Trottoir gemäss Art 30 Abs. 2 BauR	Kantonsstrasse: 4.00 m gegenüber dem Trottoir des möglichen Kantonsstrassenprojekts vom 14. Juni 2024 (Regionale Verbindungsstrasse A15-Gaster, Linienführung Knoten Rosengarten)
	Neue Gemeindestrasse: 5.00 m bei angrenzender Fahrbahn und 3.00 m bei angrenzendem Trottoir gemäss Art. 30 BauR	Neue Gemeindestrasse: 5.00 m bei angrenzender Fahrbahn und 3.00 m bei angrenzendem Trottoir gemäss Art. 30 BauR	Neue Gemeindestrasse: Bis zu 0.20 m an Fahrbahn
Spielflächen	640 m ² (Berechnung gemäss Art. 35 Baureglement)	640 m ² (Berechnung gemäss Art. 35 Baureglement)	640 m ² (mind. 280 m ² Spiel- und Begegnungsbereich und mind. 360 m ² Aufenthaltsbereich)

Abweichungen von der
Regelbauweise

Die gemäss Regelbauweise der Wohn- und Gewerbezone WG3 maximal zulässige Gebäudehöhe von 10.00 m wird um bis zu 3.00 m überschritten. Die maximal zulässige Firsthöhe von 14.00 m wird um bis zu 2.40 m überschritten. Die maximal zulässige Gebäudelänge von 40.00 m wird um 5.70 m überschritten. Zudem wird mit dem SNP der arealexterne grosse Grenzabstand von 10.00 m auf 5.00 m reduziert. Arealintern wird der Gebäudeabstand von 10.00 m auf 6.00 m reduziert.

Zonenordnung wird nicht durchbrochen	Mit dem Sondernutzungsplan «Mühlegraben» wird von der Regelbauweise der Wohn- und Gewerbezone WG3 abgewichen. Die Regelbauweise der nächsthöheren Zone, der Wohn- und Gewerbezone WG4, wird jedoch, mit Ausnahme der Grenz- und Gebäudeabstände, eingehalten. Da mit dem SNP die Regelbauvorschriften der WG4 und die Grenz- und Gebäudeabstände der WG3 eingehalten werden, wird mit dem SNP die Zonenordnung nicht durchbrochen.
Fakultatives Referendum	Da von der Regelbauweise der Wohn- und Gewerbezone WG3 abgewichen wird, handelt es sich beim SNP «Mühlegraben» gemäss Art. 36 Abs. 1 Bst. c um einen Sondernutzungsplan, welcher eine materielle Zonenplanänderung bewirkt. Damit untersteht er dem fakultativen Referendum in der politischen Gemeinde.
Vorzüge gegenüber Bebauung gemäss Regelbauweise	Gemäss Art. 23 PBG kann die Gemeinde unter anderem kommunale Sondernutzungspläne erlassen, um die besondere Bauweise oder Gestaltung von Bauten und Aussenräumen zu regeln, Orts- und Quartierzentren zu entwickeln und Erschliessungen zu planen und zu bauen. Mit dem Sondernutzungsplan «Mühlegraben» wird die besondere Bauweise oder Gestaltung von Bauten und Aussenräumen geregelt, das wichtige Eingangstor zu Schmerikon gestaltet sowie eine Erschliessung geplant. Mit dem Sondernutzungsplan «Mühlegraben» wird von der Regelbauweise zugunsten einer besseren Gestaltung der Bauten und Aussenräumen abgewichen. Folgende wesentliche Vorzüge gegenüber einer möglichen Bebauung gemäss Regelbauweise, welche durch ein ortsplanerisches Interesse getragen werden, können ausgewiesen werden: ■ Mit dem Sondernutzungsplan «Mühlegraben» wird sichergestellt, dass sich die Überbauung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügt. Dabei werden die Anforderungen der Raumsicherung für mögliche zukünftige Anpassungen des Knotens Rosengarten berücksichtigt. Die parallel zur St. Gallerstrasse angeordneten Bauvolumen stärken die räumliche Fassung des Strassenraums und tragen zu einer klaren Adressbildung am Ortseingang bei. Gleichzeitig entsteht durch ihre Stellung ein lärmgeschützter Aussenraum auf der von der St. Gallerstrasse abgewandten Seite. ■ Die wohngygienischen Anforderungen werden in besonderem Mass berücksichtigt. Die Erdgeschosse sind für Gewerbenutzungen vorgesehen und beleben den Strassenraum. Die Wohnungen orientieren sich darüber nach Süden und Westen zum lärmabgewandten Hofraum und werden dadurch wirksam vor Lärmeinwirkungen geschützt. ■ Es wird eine siedlungsgerechte Verkehrserschliessung mit unterirdischer Anordnung der Abstellflächen für Motorfahrzeuge erstellt. ■ Mit dem Sondernutzungsplan «Mühlegraben» werden zusammenhängende und gut gestaltete Aufenthaltsbereiche sowie Spiel- und Begegnungsbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität gesichert; ■ Es werden keine Nachbarinteressen erheblich beeinträchtigt.

Gegenüberstellung	Die Gegenüberstellung der Abweichungen mit den Vorteilen zeigt, dass der Sondernutzungsplan «Mühlegraben» zwar Abweichungen gegenüber der Regelbauweise beansprucht, jedoch auch viele und gewichtige Vorteile gegenüber der Regelbauweise sichert. Mit dem SNP und dem Richtprojekt werden eine hohe ortsbauliche Qualität, eine gute Einordnung ins Ortsbild sowie eine siedlungsgerechte Erschliessung gesichert und nachgewiesen.
-------------------	---

7. Nachweise Richtprojekt

7.1 Veloabstellplätze

Bedarf für Velos Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge wie Velos, Mofas und Motorräder sind gemäss Art. 32 Abs. 7 BauR zu erstellen, wenn mit einem regelmässigen Bedarf zu rechnen ist. Die Anzahl Veloabstellplätze ist gemäss den Merkblättern des Tiefbauamts des Kantons St.Gallen «Veloparkierung für Wohnbauten» und «Veloparkierung für Dienstleistung, Gewerbe und Verkauf» zu erstellen.

Nutzung	Wohnungen	Anzahl	Totale Anzahl Zimmer	Bezugseinheit	Grundbedarf	Grundlage
Wohnen	2.5 Zi	24	161.5 Zimmer	Min. 1 Veloabstellplatz / Zimmer	162	Merkblatt Veloparkierung für Wohnbauten
	3.5 Zi	29				
Total 162 Veloabstellplätze						

Nutzung		Fläche/Einheiten	Bezugseinheit	Grundbedarf	Grundlage
Dienstleistung, Übrige	Beschäftigte	863 m² Bruttogeschossfläche	1 Veloabstellplätze /100 m² BGF	9	Merkblatt Veloparkierung für Dienstleistung, Gewerbe und Verkauf
	Besuchende		0.25 Veloabstellplätze /100 m² BGF	3	
Total 12 Veloabstellplätze					

Gemäss den Arbeitshilfen des Tiefbauamts des Kantons St.Gallen sind insgesamt 174 Veloabstellplätze zu erstellen. Gemäss der Vorprüfung vom 15. April 2021 zum damaligen Sondernutzungsplan, der ab März 2021 nicht weiterverfolgt wurde (vgl. Kapitel 2.1), ist der Bedarf gemäss den Arbeitshilfen zwingend zu erstellen.

Angebot für Velos Gemäss dem Richtprojekt sind 200 Veloabstellplätze vorgesehen. Davon sind 98 Veloabstellplätze in den Untergeschossen, 94 Veloabstellplätze in den Erdgeschossen und ca. 8 ungedeckte Veloabstellplätze in der Umgebung vorgesehen. Der Bedarf an 174 Veloabstellplätzen wird somit erreicht und darüber hinaus um rund 26 Veloabstellplätze übertroffen.

7.2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Bedarf für Motorfahrzeuge Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind gemäss Art. 32 BauR zu erstellen. Für die Wohnnutzung ist der Art. 32 BauR massgebend, während für die übrigen Nutzungen die VSS 40 281 massgebend ist.

Reduktion des Grundbedarfs (Nichtwohnnutzungen) Aufgrund der Nähe zum Bahnhof Schmerikon und der Bushaltestelle «Schmerikon, Mürtschenstrasse» als auch der ebenen Topografie kann davon ausgegangen werden, dass der Anteil des Langsamverkehrs am gesamten erzeugten Personenverkehr der Überbauung zwischen 25 % und 50 % liegt. Zudem verkehren an der Bushaltestelle «Schmerikon, Mürtschenstrasse» Busse zweimal stündlich in beide Richtungen. Somit kann der Geltungsbereich des Sondernutzungsplans «Mühlegraben» gemäss VSS 40 281 dem Standort-Typ C zugeordnet werden. Dadurch kann das Parkfeld-Angebot der Nichtwohnnutzungen auf 50 % bis 80 % des Grundbedarfs reduziert werden.

Nutzung		Fläche/Einheiten	Bezugseinheit	Grundbedarf	Grundlage
Wohnen	Bewohnerschaft	53 Wohnungen	Min. 1 Parkfeld pro Whg./100m²	53	Art. 32 BauR
	Besuchende		Min. 1 Parkfeld pro 5 Whg.	11	
Dienstleistung, Übrige	Beschäftigte	863 m²	2 Parkfelder/100 m² BGF	18	VSS 40 281
	Besuchende	Bruttogeschossfläche	1 Parkfelder/100 m² BGF	9	
				Total 91 Parkfelder Grundbedarf Total 78 bis 86 Parkfelder mit reduziertem Grundbedarf	

Angebot für Motorfahrzeuge Im Richtprojekt sind insgesamt 80 (73 unterirdische und 7 oberirdische) Parkfelder ausgewiesen. Die effektive Nutzungszuweisung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Der reduzierte Grundbedarf wird erreicht.

In den besonderen Vorschriften des Sondernutzungsplans wird die Mindestzahl der zu erstellenden Abstellplätzen für Motorfahrzeuge für die Bewohnerschaft, Besuchende, Beschäftigte und die Kundschaft auf 78 festgelegt; weitere Abstellplätze sind zulässig. Dies trägt den Rahmenbedingungen Rechnung, die sich aus dem privatrechtlichen Bauverbot vom 31. August 1956 sowie der erforderlichen Retentionsversickerungsmulde südlich des Baubereichs für das Hauptgebäude B1 ergeben. Aufgrund dieser Sachzwänge ist eine grössere Tiefgarage nicht realisierbar. Um dennoch eine angemessene Dichte und ortsbauulich erwünschte Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen, wird der reduzierte Parkfeldbedarf – gestützt auf die für den Standort-Typ C zulässigen Reduktionen gemäss VSS sowie Art. 32 Abs. 5 Baureglement – direkt in den besonderen Vorschriften festgelegt. Dadurch wird die angestrebte Überbauung trotz den bestehenden Sachzwängen ermöglicht.

7.3 Berechnung Fahrtenanzahl

Methodik Die Ermittlung des Verkehrsaufkommens erfolgte mit dem Programm Ver_Bau.

Anteil Spitzenstunde Erfahrungsgemäss wird für die Wohnnutzung von einem Spitzenstundenanteil von 10 % ausgegangen. Für Nicht-Wohnnutzungen wird auf die VSS 40 283 abgestützt. Für Büronutzungen, respektive Dienstleistungsbetriebe wird von einem Spitzenstundenanteil von 20 % ausgegangen.

Programm Ver_Bau Das Programm Ver_Bau ermöglicht eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens. Die Abschätzung kann für Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung, Einzelhandelsnutzung, Freizeitnutzung, sonstige verkehrsintensive Einrichtungen und Mischnutzung erfolgen. Das Ergebnis der Abschätzung ist eine Bandbreite (Minimum und Maximum) der täglichen Anzahl Fahrten. Die detaillierte Herleitung befindet sich im Anhang. Eine Zusammenfassung ist in der folgenden Tabelle ersichtlich:

Nutzung	Min. DTV	Max. DTV	SSV Anteil	Min. SSV	Max. SSV
Wohnen	95 Fz/d	250 Fz/d	10 %	10 Fz/h	25 Fz/h
Dienstleistung / Büro	65 Fz/d	150 Fz/d	20 %	13 Fz/h	30 Fz/h
Total	155 Fz/d	390 Fz/d		23 Fz/h	55 Fz/h

DTV: durchschnittlicher täglicher Verkehr

SSV: Spitzenstundenverkehr

Fahrtenverteilung In der massgebenden Spitzenstunde verlassen etwa 25 % der Fahrzeuge das Plangebiet und rund 75 % fahren zum Plangebiet hin.

Die Überbauung generiert gemäss den Abschätzungen maximal 390 Fahrten pro Tag. In der massgebenden Spitzenstunde (17:00 – 18:00 Uhr) ist mit bis zu 41 Zufahrten und 14 Wegfahrten zu rechnen.

Spezifisches Verkehrspotenzial (SVP) Zur Plausibilisierung der mit Ver_Bau ermittelten Fahrtenzahlen wurde das spezifische Verkehrspotenzial (SVP) gemäss dem «Leitfaden Fahrtenmodell» der Stadt Zürich (März 2016) herangezogen. Das SVP beschreibt die durchschnittliche Anzahl Fahrten pro Parkplatz und Tag und wird nutzungsspezifisch festgelegt.

Für die Wohnnutzung sowie die Mitarbeitenden- und Besuchendenparkfelder wird ein Ansatz von 2.5 Fahrten pro Parkplatz und Tag verwendet. Für die Kundenparkfelder der Dienstleistungsnutzung wird je nach Nutzungsintensität von 4 bis 5 Fahrten pro Parkfeld und Tag ausgegangen.

Unter Berücksichtigung der im Richtprojekt vorgesehenen 80 Parkfelder ergibt sich daraus ein Verkehrspotenzial von rund 210 bis 220 Fahrten pro Tag. Dieser Wert liegt innerhalb der mit dem Programm Ver_Bau ermittelten Bandbreite von 155 bis 390 Fahrten pro Tag. Die mittels Ver_Bau abgeschätzten Fahrtenzahlen werden damit durch die SVP-Methode bestätigt und können als plausibel beurteilt werden.

Einmündung in St. Gallerstrasse	Der zu erwartende Rückstau zur Abendspitzenstunde des westlichen Knotenarms einer möglichen Umgestaltung des Knotens Rosengarten gemäss Kantonsstrassenprojekt vom 14. Juni 2024 würde mit einer Rechtsabbiegespur 60 m betragen. ⁶ Die Einfahrt aus dem Areal Mühlegraben weist einen Abstand von über 80 m zum Haltebalken des möglichen Knotens Rosengarten auf. Die Leistungsfähigkeit des möglichen Knotens Rosengarten würde somit durch die neue Erschliessung Mühlegraben nicht massgeblich beeinträchtigt werden.
------------------------------------	---

7.4 Verkehrssicherheit

Sichtweiten	Die einzuhaltenden Sichtfelder sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Dazu wurden die Sichtfelder basierend auf den folgenden Grundlagen definiert: ■ Richtlinie TBA: «R 2015.03 Sichtfelder bei privaten Verkehrserschliessungen an Kantonsstrasse»; ■ SN 640 273a «Sichtverhältnisse».
Nachweise	Im Vorprojekt Erschliessung Areal Mühlegraben der Wälli AG vom 25. August 2026 ist die Einhaltung der Sichtweiten nachgewiesen.

⁶ Kapazitätsnachweis Kreisel Rosengarten und Erschliessung Mühlegraben, Schlussbericht vom 19. Oktober 2018, ewp AG Effretikon

7.5 Lärm

Ausgangslage Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der St. Gallerstrasse sowie der Autobahn Ein- und Ausfahrt der A15. Gemäss Art. 24 des Umweltschutzgesetzes (USG) dürfen Änderungen von Nutzungsplanungen, mit welchen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte IGW eingehalten werden. Es muss der Nachweis erbracht werden, dass die massgebenden Grenzwerte der Lärmschutz-Verordnung bezüglich Strassenlärmemissionen eingehalten werden.

Die Tiefgarage verursacht zudem Industrie- und Gewerbelärm nach Art. 7 der Lärmschutz-Verordnung. Diese muss gegenüber den nächstgelegenen lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte einhalten.

7.5.1 Strassenverkehrslärm

Nachweis der WS Bauphysik GmbH In der Lärmbeurteilung Strassenlärm der WS Bauphysik GmbH vom 25. August 2026 (vgl. Beilage 3) wird nachgewiesen, inwieweit das dem Sondernutzungsplan zugrunde liegende Richtprojekt die massgebenden Immissionsgrenzwerte einhält. Demnach sind zur Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte Massnahmen (Grundriss- und Nutzungsanordnung, Loggien, eine raumhohe Balkonverglasung sowie eine kurze Lärmschutzwand südlich des Gebäudes B) notwendig. Weiterführende Angaben können der Lärmbeurteilung in Beilage 3 entnommen werden.

Sicherung der Einhaltung IGW in Sonderbauvorschriften Mit den Festlegungen in Art. 16 Abs. 1 bis 4 wird die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte entsprechend der Lärmbeurteilung Strassenlärm der WS Bauphysik GmbH auf Stufe Sondernutzungsplan gesichert. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für das definitive Projekt ein projektbezogener Lärmschutznachweis zu erbringen, welcher aufzeigt, dass die Immissionsgrenzwerte an sämtlichen Empfangspunkten eingehalten werden.

7.5.2 Industrie- und Gewerbelärm, Tiefgarage / Parkierungsanlagen

Grenzwerte Einerseits ist die geplante Überbauung selbst vom Industrie- und Gewerbelärm der Tiefgarage sowie der oberirdischen Parkfelder betroffen und andererseits auch die umliegende Nachbarschaft. Für das Planungsgebiet gilt die ES III. Die südlich angrenzende Parzelle KTN 930 ist sowohl der Wohn- und Gewerbezone wie auch der Wohnzone zugeteilt. Für die Gebiete in der Wohn- und Gewerbezone gilt die ES III, für die Gebiete in der Wohnzone die ES II. Dies ergibt bezüglich Industrie- und Gewerbelärm für das Planungsgebiet sowie die umliegenden Wohn- und Gewerbezone die Planungswerte von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht, respektive bei Betriebsräumen 65 dB(A). Bei den

südwestlich gelegenen Wohnzonen müssen die Grenzwerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

Berechnungsgrundlagen Die Emissionspegel wurden gemäss VSS 40 578:2024 berechnet. Diese Pegel dienen als Grundlage zur Berechnung der Lärmbelastung im CadnaA.

Anzahl Parkfelder Die Tiefgarage wird voraussichtlich 73 Parkfelder aufweisen. Zusätzlich sind 7 oberirdische Parkfelder geplant.

Verkehrsaufkommen Das Verkehrsaufkommen der Tiefgarage sowie den oberirdischen Parkfeldern wird dem obenstehenden Kap. 7.3 beziehungsweise den darin verwendeten Detailberechnungen entnommen. Hierfür wird mit den maximal angenommenen Verkehrszahlen nach Ver_Bau gemäss Kap. 7.3 gerechnet. Dabei wird angenommen, dass in der Tiefgarage sämtliche Parkfelder den Bewohnenden sowie den Beschäftigten der geplanten Bebauung zugewiesen werden, während die oberirdischen Parkfelder den Kunden und den Besuchenden zugewiesen werden. Das Verkehrsaufkommen wird entsprechend auf die verschiedenen Parkfelder verteilt.

Parameter	Werte
Anzahl Parkfelder	73
Tägliche Fahrten (DTV)	ca. 315
Länge Zufahrt 1	2 m
Steigung Zufahrt	3 %
Anteil DTV Tag (7.00 – 19.00)	75 %
Anteil DTV Nacht (19.00 – 7.00)	25 %
Öffnungsfläche Portal	26.4 m ²

Parameter	Werte
Anzahl Parkfelder	7
Tägliche Fahrten (DTV)	ca. 75
Anteil DTV Tag (7.00 – 19.00)	75 %
Anteil DTV Nacht (19.00 – 7.00)	25 %

Absorbierende Verkleidung Tiefgaragenportal Bei der im Gebäude liegenden Rampe wurde für die Prüfung der Machbarkeit einer Tiefgaragenzufahrt, wie sie im Richtprojekt geplant ist, mit einer schallabsorbierenden Auskleidung auf den ersten 10 Metern gerechnet.

Berechnung Lärmemissionen gemäss VSS 40 578:2024	Allgemein	Mitte der Ein- und Ausfahrtsöffnung Tiefgarage
	Anzahl Parkfelder: 73 Verkehrsmenge M: 315 Fz/Tag DTV in Tagesphase (7.00 – 19.00): 75 % DTV in Nachtphase (19.00 – 7.00): 25 % Stündliche Verkehrsmenge Tag: 19.7 Fz/h Stündliche Verkehrsmenge Nacht: 6.6 Fz/h	Tor h: 3 m Tor b: 9 m Tor A: 26.4 m ² Absorbierende Auskleidung ab Portal: 10 m Reduktion durch absorbierende Auskleidung: -6 dB(A)
	Zufahrt vor Rampe	Tag Nacht
	Länge Ein- / Ausfahrt l _{so} : 1.8 m Steigung (ab >3%): 3 %	L _{W,gr} : 71.2 66.4 Pegelkorrektur Parkierungsanlage K1: 0 5 Emissionspegel Portal 71.2 71.4
	Immissionspegel Ein- und Ausfahrt 1	Tag Nacht
	LW _{Zu} : 61.5 56.7 Pegelkorrektur Parkierungsanlage K1: 0 5 Emissionspegel Zufahrt Teilsüdk 1: 61.5 61.7	

Abb. 16: Lärmemissionen Tiefgarage

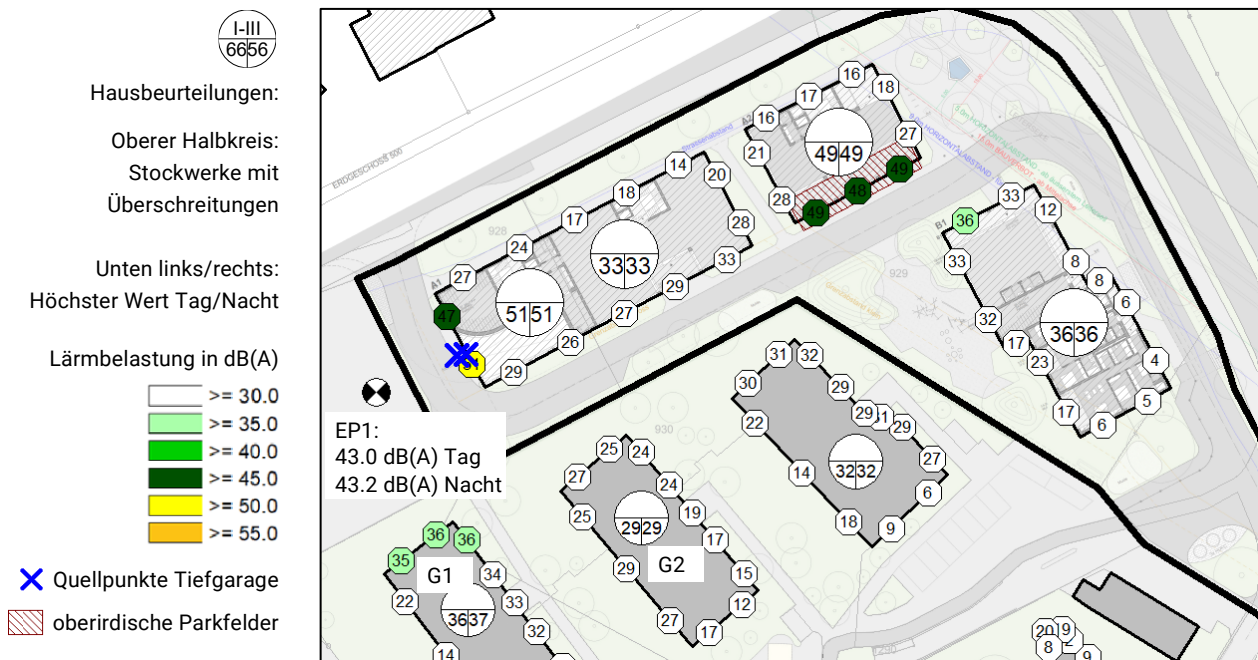


Abb. 17: Beurteilungspegel Lärm Parkierungsanlagen im CadnaA, Nacht. Quelle: R+K

Beurteilung Nachbarsparzellen

Die Planungswerte der ES III von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden für lärmempfindliche Räume bei den benachbarten Gebäuden in der Umgebung überall eingehalten. Die höchste Belastung liegt dabei bei der westlich benachbarten Parzelle auf dem Grenzabstand (EP 1) mit 43.2 dB(A) in der Nacht. Auch der Planungswert der ES II von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht, welcher bei den zwei südlich gelegenen Gebäuden (G1 und G2) massgebend ist, wird mit einer maximalen Belastung von 36 dB(A) in der Nacht eingehalten.

Beurteilung eigene Bebauung

Die Planungswerte der ES III von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden für lärmempfindliche Räume bei den eigenen Gebäuden A1, A2 und B1 überall eingehalten. Bei den Gebäuden A2 und B1 liegt die Lärmbelastung an der gesamten Fassadenabwicklung unter den massgebenden Planungswerten. Beim Gebäude A1 sind im Richtprojekt erst ab dem 1. Obergeschoss lärmempfindliche Räume geplant. Im 1. OG liegt, unter Berücksichtigung einer absorbierenden Verkleidung auf den ersten 10 Metern nach der Tiefgaragenöffnung, am lautesten Punkt an der Fassade direkt über der Tiefgaragenöffnung eine Lärmbelastung von 50.9 dB(A) in der Nacht vor (auf der obenstehenden Abbildung aufgerundet als 51 dB(A) dargestellt). Gemäss Richtprojekt befinden sich jedoch an dieser Fassade direkt keine Fenster, sondern lediglich nördlich davon im Bereich, welcher mit einer Lärmbelastung von 47 dB(A) angegeben wird, eine Loggia, welche gegenüber dem Tiefgaragenlärm eine lärmreduzierende Wirkung von mindestens 3 dB(A) entfaltet.

Beurteilung Damit können auch an der eigenen Bebauung die massgebenden Planungswerte bei sämtlichen Empfangspunkten eingehalten werden.

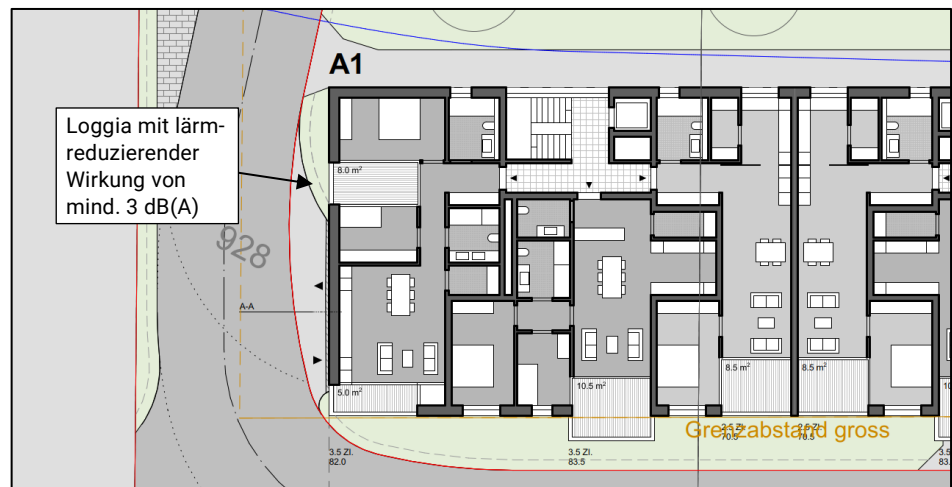


Abb. 18: Loggien mit lärmreduzierender Wirkung. Quelle: R+K

Verweis auf
Baubewilligungsverfahren

Mit der vorliegenden Lärmbeurteilung der Parkieranlagen wird der Nachweis der Machbarkeit einer entsprechenden Tiefgarage mit oberirdischen Parkfeldern erbracht und mit der Festlegung einer absorbierenden Auskleidung der Tiefgaragenzufahrt in Art. 16 der besonderen Vorschriften auf Stufe Sondernutzungsplan gesichert. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für das definitive Projekt unter Anwendung der VSS-Norm «Lärmemissionen von Parkieranlagen» (SN 640 578) der Nachweis zu erbringen, dass die Planungswerte eingehalten sind.

7.6 Spiel- und Begegnungsbereiche

Bedarf Gemäss Art. 35 BauR umfasst die Mindestfläche der Spielplätze 10 % der Bruttogeschossfläche. Im Plangebiet sind ca. 6'400 m² Bruttogeschossfläche vorgesehen. Der Bedarf an Spiel- und Begegnungsbereichen sowie Aufenthaltsflächen umfasst somit mindestens 640 m². Mit dem SNP wird dieses Minimum verbindlich gesichert.

Angebot Gemäss Richtprojekt stehen ein Spiel- und Begegnungsbereich im Umfang von ca. 280 m², ein Aufenthaltsbereich von ca. 360 m² und beispielbare Hartbeläge im Umfang von 75 m² zur Verfügung. Dies entspricht insgesamt 715 m² und übersteigt das verbindlich festgelegte Minimum des SNPs.

7.7 Ökologischer Ausgleich

Grünflächenziffer Die Grünflächen, bestehend aus Wiesen und Pflanzflächen, umfassen insgesamt ca. 1'700 m² (exklusive Dachbegrünung). Die Grünflächenziffer bezeichnet das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche und beträgt somit ca. 0.30. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind.

Bedarf ökologischer Ausgleich Der Sondernutzungsplan bzw. die Bebauung der entsprechenden Flächen stellt ein raumwirksames Vorhaben dar, für welches nach der Vollzugshilfe «Praxis-taugliche Regelung des ökologischen Ausgleichs bei raumwirksamen Tätigkeiten» ökologische Ausgleichsflächen von 7 % des Perimeters (anrechenbare Grundstücksfläche) zur Verfügung zu stellen ist. Die Vollzugshilfe konkretisiert die Bundesgesetzgebung im Hinblick auf einen einheitlichen Vollzug des ökologischen Ausgleichs im Kanton St.Gallen durch die politischen Gemeinden im Sinne von Art. 130 PBG. Bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 5'698 m² resultiert ein minimaler Bedarf von ca. 400 m².

Angebot ökologischer Ausgleich Vorliegend werden mit dem Sondernutzungsplan Massnahmen zum ökologischen Ausgleich, gestützt auf Art. 18b Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) vom 1. Juli 1966 und Art. 15 Abs. 1 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, SR 451.1) vom 16. Januar 1991, verbindlich gesichert. Mit dem Sondernutzungsplan können rund 1'700 m² respektive ca. 30 % ökologische Ausgleichsflächen gesichert werden. Die ökologischen Ausgleichsflächen werden mit den Festlegungen zu den Dachbegrünungen, dem Umgebungsbereich und den Hochstammbäumen im Situationsplan sowie den Festlegungen der besonderen Vorschriften zum Umgebungsbereich, welche die Begrünung des Umgebungsbereichs sichern und die Bodenversiegelung auf das Notwendigste beschränken, gesichert. Da die Umgebung mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu bestocken ist und die Pflanzung von gebietsfremden und insbesondere invasiven Arten (Neophyten) nicht zulässig ist, wird den Qualitätsanforderungen an die ökologischen Ausgleichsflächen entsprochen.

7.8 Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten

Geotechnischer Bericht Es liegt ein geotechnischer Bericht der Andres Geotechnik AG vom 8. Mai 2024 (siehe Beilage 4) vor, welcher die Baugrundverhältnisse, die Baugrube und Wasserhaltung und die Foundation behandelt sowie diverse planerische Hinweise enthält. Die Tiefgarage des Projekts kommt über dem mittleren sowie maximalen Grundwasserspiegel zu liegen. Die Vorgaben des Merkblatts AFU 173 «Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten» können eingehalten werden.

8. Interessenabwägung

8.1 Interessenermittlung

Was ist eine Interessenabwägung? Raumplanung bedeutet, räumliche Konflikte zu lösen. Die Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV dient dazu, unterschiedliche öffentliche Interessen zu ermitteln, diese zu gewichten und gegeneinander abzuwägen. Diese Methode hilft den Behörden, ihren Ermessensspielraum gesetzeskonform anzuwenden und im Einzelfall ein möglichst ausgewogenes Verhältnis zwischen den einzelnen Interessen zu erreichen.

Gemeinsame Interessen
Bund, Kantone und Gemeinden

Bund, Kantone und Gemeinden haben insbesondere das Interesse, die Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach Art. 1 und 3 RPG einzuhalten. Insbesondere ist die Siedlungsentwicklung, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität, nach innen zu lenken. Weiterhin sollen Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung gestaltet werden und dabei auf eine Vielzahl an Grünflächen und Bäumen geachtet werden. Bund, Kantone und Gemeinden stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung.

Interessen Bund

- Siedlungsentwicklung nach Innen (Art. 1 RPG)
- Bessere Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung (Art. 3 RPG)
- Velo- und Fusswege erhalten und schaffen (Art. 3 RPG)
- Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)
- Einhaltung der Leitungsverordnung (LeV)

Interessen Kanton

- Siedlungsentwicklung nach Innen (Richtplan S13)
- Ortsbildschutz (Richtplan S31)
- Attraktive Fusswege (Richtplan M31)

Interessen Gemeinde

- Ortsdurchfahrt aufwerten (Kommunaler Richtplan 5.1.2)
- Schulwegsicherung (Kommunaler Richtplan 5.3.1)
- Erhaltung und Förderung der Natur und Landschaft (Kommunaler Richtplan 6.3)
- Ortseingang
- Siedlungsentwicklung nach Innen
- Schaffen von attraktivem Wohnraum, Arbeitsplätzen und Freiräumen

Interessen Private

- Realisierung einer Bebauung
- Ausnützungserhöhung durch Sondernutzungsplan
- Privatrechtliche Vereinbarungen

8.2 Interessenbewertung

Die ermittelten Interessen sind zu bewerten und zu gewichten. Es ist danach zu fragen, welchen Stellenwert ein Interesse im konkreten Fall hat und inwieweit es anderen Interessen vorzuziehen ist. Es gilt gesetzliche Wertemassstäbe, strategische Grundlagen und allgemeine Werthaltung zu berücksichtigen. Für die Bewertung werden die ermittelten Interessen, soweit zweckmässig, zusammengefasst.

Siedlungsentwicklung
nach Innen

Seit dem Inkrafttreten des revidierten RPG 2014 ist die Siedlungsentwicklung nach innen ein zentraler Aspekt der Raumplanung. Gemäss Art. 1 RPG soll unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt werden. Die kantonale Siedlungsstrategie sieht als Kernanliegen der Siedlungsentwicklung nach innen die konsequente Mobilisierung der inneren Reserven (Richtplan S13) und eine gute Abstimmung von Siedlung und Verkehr vor (Richtplan S14). Das Interesse, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, ist in der Interessenabwägung sehr hoch zu gewichten.

Der Geltungsbereich ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan Schmerikon der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG3) zugewiesen. Die Liegenschaften Nr. 928 und 929 befinden sich demnach in der Bauzone und sind unbebaut. Die Liegenschaften weisen somit innere Reserven auf, welche mobilisiert werden sollen. Das Plangebiet soll mit einer höheren Dichte und gemäss einem Sondernutzungsplan überbaut werden. Dabei ist den Sachzwängen Rechnung zu tragen, die sich aus den zwingend einzuhaltenden Abstandsbestimmungen der Leitungsverordnung, insbesondere aus Art. 35 und Art. 38 LeV, ergeben. Es ist die planerische Herausforderung zu bewältigen, unter diesen Rahmenbedingungen eine angemessene Siedlungsentwicklung nach innen zu ermöglichen.

Das Plangebiet liegt westlich der Autobahnausfahrt Schmerikon der A15, südlich des Rosengartenkreisel und circa 1 km östlich des Bahnhofs von Schmerikon. Das geplante Projekt hat aufgrund seiner Lage eine grosse Auswirkung auf den Ortseingang Schmerikons. Die Erschliessung soll über die St. Gallenstrasse erfolgen.

Gemeindeentwicklung

Die inneren Reserven sollen gemäss Art. 3 RPG und S13 des kantonalen Richtplans mobilisiert werden. Ungenutztes oder unternutztes Bauland soll konsequent mobilisiert werden. Die inneren Reserven zu nutzen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 RPG) ist ein zentraler Aspekt der raumplanerischen Gesetzgebung. Gemäss dem kommunalen Richtplan, welcher die Strategie für die Gemeindeentwicklung festlegt, ist für das Plangebiet unter anderem die Pflicht eines Sondernutzungsplanes sowie eine Mischnutzung mit

höherer Dichte festgelegt. Das Interesse, die Gemeinde gemäss der vorliegenden Strategie, welche die Siedlungsentwicklung nach innen lenkt, zu entwickeln, ist in der Interessenabwägung sehr hoch zu gewichten.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 5'698 m². Die Liegenschaft Nr. 928 sowie ein kleiner Teil der Liegenschaft Nr. 929 wird zurzeit als Abstellfläche von den anstossenden Autohändlern genutzt. Die übrige Fläche ist eine unbebaute Wiese. Gemäss Richtprojekt sollen 53 Wohnungen und ca. 860 m² Geschossfläche für Dienstleistungen geschaffen werden. Das Bauland wird somit effizient mobilisiert.

Siedlung mit viele Grünflächen
und Bäumen

Bund, Kantone und insbesondere Gemeinden sind bestrebt, Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen zu schaffen und zu erhalten (Art. 3 RPG). Grünräume in Siedlungsgebieten tragen massgeblich zu einer guten Lebensqualität bei und leisten einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit. Das Interesse Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen zu schaffen, ist für die Interessenabwägung hoch zu gewichten.

Die geplante Überbauung im Rahmen des Sondernutzungsplans «Mühlegraben» bietet viel Freiraum und sieht mehrere Grün- und Aufenthaltsflächen vor. Es wird ein möglichst tiefer Versiegelungsgrad und ein hoher Anteil an Durchgrünung mit vielfältigen Freiflächen angestrebt. In den Besonderen Vorschriften werden die im Richtprojekt vorgesehenen Bepflanzungen sowie Dachbegrünungen weitgehend gesichert.

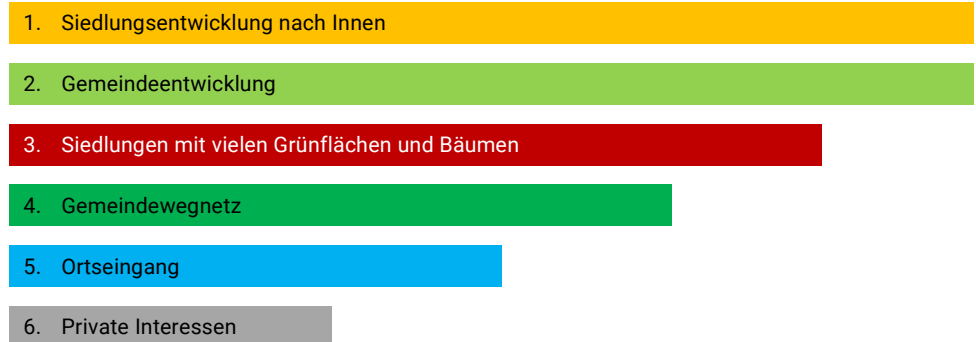
Gemeindewegnetz

Gemäss Art. 3 RPG sollen Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung gestaltet und dabei Velo- und Fusswege erhalten und geschaffen werden. Die Schaffung von attraktiven Fusswegen ist auch auf kantonaler Ebene festgelegt (Richtplan M31). Auch die Gemeinde Schmerikon hat Interesse an einer Förderung des Fussverkehrs und insbesondere an einer Verbesserung der Schulwegsicherung (Kommunaler Richtplan 5.3.1). Das Interesse, das Gemeindewegnetz in die Planung zu integrieren, ist für die Interessenabwägung hoch zu gewichten.

Im Sondernutzungsplan «Mühlegraben» werden öffentlich zugängliche Fusswege innerhalb des Geltungsbereichs gesichert. Zudem schafft der Sondernutzungsplan «Mühlegraben» die Voraussetzungen für die erforderliche Raumsicherung im Bereich des Knotens Rosengarten. Damit werden zukünftige Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation und der Verkehrssicherheit ermöglicht.

Ortseingang	Die Liegenschaften Nr. 928 und 929 liegen westlich der Autobahnausfahrt Schmerikon der A15 südlich des Rosengartenkreisels. Das geplante Projekt hat aufgrund seiner Lage eine grosse Auswirkung auf den Ortseingang Schmerikons. Die Gemeinde hat das Interesse die Besuchenden der Gemeinde Schmerikon mit einer städtebaulichen überzeugenden Lösung zu begrüssen, welche den Ort stärkt. Das Interesse des überzeugenden Ortseingangs ist für die Interessenabwägung mittel zu gewichten.
Private Interessen	Die METHABAU Immobilien AG plant auf den Liegenschaften Nr. 928 und 929 in Schmerikon den Neubau von drei Wohnhäusern mit gewerblicher Erdgeschossnutzung und gemeinsamer Tiefgarage, wobei durch den Sondernutzungsplan eine Ausnützungserhöhung angestrebt wird. Die Relevanz des Interesses wird für die vorliegende Interessenabwägung als gering eingestuft. Die privaten Interessen sind für die Interessenabwägung gering zu gewichten.

Die Relevanz der ermittelten Interessen wird wie folgt bewertet:



8.3 Interessenabwägung

In einem dritten Schritt folgt das gegenseitige Abwägen der verschiedenen Interessen mit Blick auf die Entscheidungsfindung. Dabei ist das Gewicht zu berücksichtigen, das den verschiedenen Interessen bei der Bewertung zugemessen wurde. Interessen, die sich in der Bewertung als nebensächlich erwiesen haben, dürfen für diesen letzten Schritt aus der Argumentation entlassen werden. Vorliegend betrifft dies den Ortseingang und die privaten Interessen. Ziel ist es, dass die wichtigen Interessen am Ende möglichst umfassend berücksichtigt werden können.

Der Abwägungsschritt verlangt jedoch nicht zwingend nach einem ausgleichenden Kompromiss. Bei Unvereinbarkeiten kann es dazu kommen, dass das eine Interesse bevorzugt und das andere endgültig fallengelassen wird. Dabei stellen sich auch Fragen der Verhältnismässigkeit.

Interessenabwägung Mit dem Sondernutzungsplan «Mühlegraben» kann die Grundlage für die Überbauung gemäss dem Richtprojekt METHABAU mit 53 Wohnungen und ca. 860 m² Geschossfläche für Büros und Dienstleistungen geschaffen werden. Die Überbauung erfüllt die Ziele des Bundes und des Kantons bezüglich der Siedlungsentwicklung nach Innen. Mit der Überbauung kann ebenfalls ein Beitrag zu einem attraktiven und gut vernetzten Wegnetz geleistet werden.

Die vorliegende Planung ist auf den kantonalen und kommunalen Richtplan abgestimmt, in denen die vorliegende Parzelle als Bauzone definiert ist. Es besteht demnach eine konsolidierte ortsplanerische Strategie, die räumliche Koordination ist nachgewiesen.

Des Weiteren trägt die Planung mit neuen Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen sowie Hochstammbäumen und begrünten Dachflächen zu einer Aufwertung der Freiraum- und Grünstrukturen bei. Die vorgesehenen Massnahmen leisten einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung und fördern die Biodiversität im urbanen Raum.

Berücksichtigung

	Gut	Neutral	Schlecht
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			

Fazit Interessenabwägung

Mit der Überbauung Mühlegraben wird am östlichen Rand von Schmerikon eine dichte Wohnüberbauung mit Gewerbenutzung im Sockelgeschoss und guter gestalterischer Qualität erstellt. Mit der Überbauung kann ein attraktives Eingangstor für die Gemeinde Schmerikon geschaffen werden.

Die Interessen «Siedlungsentwicklung nach Innen» und «Gemeindeentwicklung» werden am höchsten bewertet und mit der vorliegenden Planung erfüllt. Die Planung wird unter Berücksichtigung der Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung gesichert. Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan «Mühlegraben» werden Grün- und Aufenthaltsflächen sowie Hochstammbäume und Dachbegrünungen gesichert. Somit kann unter Berücksichtigung einer angemessenen Dichte und Geschossigkeit eine Siedlung mit verhältnismässig

vielen Grünflächen und Bäumen entstehen. Das Gemeindewegnetz kann mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan ebenfalls angemessen erweitert werden. Mit der vorgesehenen Bebauung wird trotz der Sachzwänge aus der Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) vom 23. Juni 2025 angemessen auf den Standort mit Ortseingangswirkung reagiert. Die Sachzwänge ergeben sich insbesondere aus dem Nichtdurchbrechen der Zonenordnung und somit den damit verbundenen Vorgaben zu Gebäudehöhen und Sockelausbildung sowie den Anforderungen der Leitungsverordnung (LeV) und der Sicherstellung der notwendigen Erschliessung. Durch die Ausnützungserhöhung können die privaten Interessen sowie das Interesse der Siedlungsentwicklung nach innen gut berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Interessen ist die Realisierung des Sondernutzungsplans «Mühlegraben» als zielführend einzustufen. Die Interessenabwägung zeigt auf, dass ein öffentliches Interesse gegeben und somit eine Bebauung anhand eines Sondernutzungsplanes vertretbar ist.

9. Mitwirkung und Öffentliche Auflage

9.1 Mitwirkung

Gemäss Art. 34 Abs. 2 PBG sorgt die für den Planerlass zuständige Behörde für eine geeignete Mitwirkung der Bevölkerung.

Gemäss Art. 41 Abs. 2 PBG werden beim Erlass von Sondernutzungsplänen zusätzlich die Eigentümerinnen und Eigentümer in einem weiteren Umkreis von 30 Metern ausserhalb des Plangebiets schriftlich über die Planung benachrichtigt.

Pendent.

9.2 Öffentliche Auflage

Gemäss Art. 41 Abs. 1 PBG muss ein Sondernutzungsplan unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt werden. Die öffentliche Auflage wird im Mitteilungsblatt der Gemeinde, auf der Gemeindewebsite und auch im kantonalen Amtsblatt bekannt gemacht.

Pendent.

Anhang

Anhang A	Berechnung Ver_Bau
Anhang B	Vorprüfung Sondernutzungsplan Mühlegraben vom 23. Juni 2025 und Umgang mit der Vorprüfung

Beilagen

Beilage 1	Richtprojekt Mühlegraben vom 25. August 2026
Beilage 2	Richtprojekt Freiraumgestaltung der Akkurat AG vom 25. August 2026
Beilage 3	Lärmbeurteilung Strassenlärm, WS Bauphysik GmbH vom 25. August 2026
Beilage 4	Geotechnischer Bericht der Andres Geotechnik AG vom 8. Mai 2024

Anhang A

Ergebnis Programm Ver_Bau		Dienstleistung / Büro	
Größe der Nutzung	Einheit	863	
Bezugsgröße	qm	Bruttogeschossfläche	
Beschäftigtenverkehr		min. Kfz-Zahl	max. Kfz-Zahl
Kennwert für Beschäftigte	40.0	20.0	
	qm Bruttogeschossfläche	je Beschäftigtem	
Anzahl Beschäftigte	22	43	
Anwesenheit [%]	80	80	
Wegehäufigkeit	3.5	3.5	
Wege der Beschäftigten	62	120	
MIV-Anteil [%]	70	90	
Pkw-Besetzungsgrad	1.1	1.1	
Pkw-Fahrten/Werktag	39	97	
Kunden-/Besucherverkehr		1.50	1.50
Kennwert für Kunden/Besucher		Wege	
		je Beschäftigtem	
Wege der Kunden/Besucher	33	65	
MIV-Anteil [%]	70	70	
Pkw-Besetzungsgrad	1.2	1.2	
Pkw-Fahrten/Werktag ohne Effekte	19	38	
Verbundeffekt			
Pkw-Fahrten/Werktag mit Effekten	19	38	
Güterverkehr		0.30	0.30
Kennwert für Güterverkehr		Lkw-Fahrten	
		je Beschäftigtem	
Lkw-Anteil	100	100	
Lkw-Fahrten/Werktag	7	13	
Gesamtverkehr je Werktag		65	148
Kfz-Fahrten/Werktag mit Effekten	33	74	
Quell- bzw. Zielverkehr mit Effekten	33	74	
Kfz-Fahrten/Werktag ohne Effekte	65	148	
Quell- bzw. Zielverkehr ohne Effekte	33	74	

Ergebnis Programm Ver_Bau		Wohnen	
Größe der Nutzung	Einheit	5'540	
Bezugsgröße	qm	Bruttogeschossfläche	
Einwohnerverkehr		min. Kfz-Zahl	max. Kfz-Zahl
Kennwert für Einwohner	60.0	40.0	
	qm Bruttogeschossfläche	je Einwohner	
Anzahl Einwohner	106	138	
Wegehäufigkeit	3.0	4.0	
Wege der Einwohner	318	552	
Einwohnerwege außerhalb Gebiet [%]	20	20	
Wege der Einwohner im Gebiet	254	442	
MIV-Anteil [%]	50	80	
Pkw-Besetzungsgrad	1.6	1.6	
Pkw-Fahrten/Werktag	80	221	
Besucherverkehr durch Wohnnutzung		10	10
Kennwert für Besucher		Anteil des	
		Besucherverkehrs [%]	
Wege der Besucher	32	55	
MIV-Anteil [%]	60	80	
Pkw-Besetzungsgrad	2.0	2.0	
Pkw-Fahrten/Werktag	10	22	
Beschäftigtenverkehr			
Kennwert für Beschäftigte		Anteil Beschäftigte	
		an Einwohnern [%]	
Anzahl Beschäftigte			
Anwesenheit [%]			
Wegehäufigkeit			
Wege der Beschäftigten			
MIV-Anteil [%]			
Pkw-Besetzungsgrad			
Pkw-Fahrten/Werktag			
Kundenverkehr durch gewerbliche Nutzung			
Kennwert für Kunden/Besucher		Wege	
		je Beschäftigtem	
Wege der Kunden/Besucher			
MIV-Anteil [%]			
Pkw-Besetzungsgrad			
Pkw-Fahrten/Werktag			
Güterverkehr			
Kennwert für Güterverkehr		Lkw-Fahrten	
		je Beschäftigtem	
Lkw-Fahrten durch Gewerbenutzung			
Lkw-Fahrten je Einwohner	0.05	0.05	
Lkw-Fahrten durch Wohnnutzung	5	7	
Lkw-Fahrten/Werktag	5	7	
Gesamtverkehr je Werktag		95	250
Kfz-Fahrten/Werktag	48	125	
Quell- bzw. Zielverkehr			

Anhang B

Vorprüfung Sondernutzungsplan Mühlegraben vom 23. Juni 2025

Umgang mit der Vorprüfung

Kanton St.Gallen
Bau- und Umweltsdepartement

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation



Bau- und Umweltsdepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmlisbrunnstrasse 54, 9001 St.Gallen

A-Post
Gemeinderat Schmerikon
Hauptstrasse 16
8716 Schmerikon

Jeremias Burtcher
Kreisplaner
Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
Lämmlisbrunnstrasse 54
9001 St.Gallen
T +41 58 229 73 60
Jeremias.Burtcher@sg.ch
www.areg.sg.ch

St.Gallen, 23. Juni 2025

Gemeinde	Schmerikon
Geschäft Nr.	24-7738
Vorprüfung	Sondernutzungsplan Mühlegraben

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns das erwähnte Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Unterlagen umfassen:

- Sondernutzungsplan Mühlegraben, inklusive Besondere Bauweise, M 1:500, vom 27. August 2025
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, vom 27. August 2024
- Beilagepläne Richtprojekt, vom 8. August 2024
- Lärmbeurteilung Strassenlärm – Richtprojekt, vom 15. Juli 2024

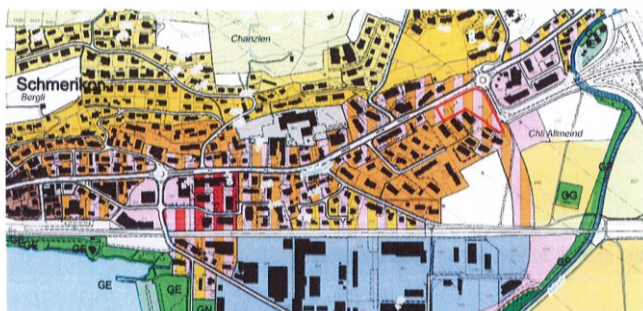
Die Unterlagen des ebenfalls zugestellten Teilstrassenplans wurden zuständigkeitshalber an das Tiefbauamt weitergeleitet. Der entsprechende Vorprüfungsbericht (Geschäft Nr. 24-7917) vom 19. Dezember 2024 liegt bei.

1 Mitberichte

Die Beurteilung der Unterlagen durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abteilung Ortsplanung (AREG), erfolgte unter Einbezug folgender Amtsstellen:

- Amt für Umwelt
- Tiefbauamt
- Amt für Militär und Zivilschutz
- Kantonspolizei, Verkehrstechnik
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für Wasser und Energie

Auf den Parzellen Nr. 28 und 929 ist ein Neubau von zwei Wohnhäusern mit gewerblicher Erdgeschossumnutzung und gemeinsamer Tiefgarage geplant. Die Parzellen befinden sich nahe an der Autobahnausfahrt A15 beim Rosengartenkreisel und sind der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone (WG3) zugewiesen. Das Plangebiet umfasst rund 5700qm². Für die Sicherung der besonderen Bauweise sowie der städtebaulichen und architektonischen Qualität nach Art. 25 wurde ein Sondernutzungsplan entwickelt. Das Richtprojekt wurde vorgängig der Fachkommission Städtebau zur Beurteilung unterstellt.



Ausschnitt Zonenplan, www.geoportal.ch; Planungsgebiet blau umrandet

Mit Blick auf das Genehmigungsverfahren nach Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) ergeben sich folgende Bemerkungen (Z: zwingende Änderung / Ergänzung; H: Hinweis / Empfehlung):

3.1.1 Mitwirkung

Art. 34 PBG

(H) Wir empfehlen das Kapitel 9 umzustrukturieren bzw. etwas anzupassen. Die zentralen Punkte (Titel für Unterkapitel) sind die Mitwirkung und die öffentliche Auflage. Die Information der Anstößer ist Teil der Mitwirkung.

3.1.2 Raumplanungsbericht

Art. 47 RPV

3.1.1 Mitwirkung

Kennntnisnahme

Der Planungsbericht wird nach der Durchführung der Mitwirkung ergänzt.

Berücksichtigung

Das Kapitel 9 des Planungsberichts wurde umstrukturiert.

3.1.2 Raumplanungsbericht

Kennntnisnahme

Die raumrelevanten Themen sind im Planungsbericht enthalten und eine Beurteilung ist möglich.



3.2 Abstimmung übergeordnete Grundlagen

(H) Die übergeordneten Rahmenbedingungen werden im Planungsbericht beschrieben und abgehandelt. Es wird ersichtlich, dass das Projekt auf die entsprechenden kantonalen und kommunalen Instrumente und Planungen abgestimmt ist.

(H) Da der Sondernutzungsplan auf einer Bauzone nach altem Recht basiert, muss das Verfahren (inkl. Genehmigung) spätestens bis zur Verfahrenseinleitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung abgeschlossen sein. Anderenfalls muss der Sondernutzungsplan an das neue Recht (PBG) angepasst werden (Inhalt und Verfahren abgestimmt auf Gesamtrevision).

3.3 Abweichung Regelbauweise

(H) Der Sondernutzungsplan kann in Abweichung zum Rahmennutzungsplan eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zulassen. Bei Sondernutzungsplänen, die eine materielle Zonenplanänderung bewirken, ist ein fakultatives Referendum nötig. Das fakultative Referendum ist im vorliegenden Sondernutzungsplan vorgesehen.

(H) Die Abweichungen von der Regelbauweise werden im Planungsbericht (Kap. 6.9) ausgewiesen. Es wird ersichtlich, dass massive Abweichung zur Regelbauweise bestehen:

	Festlegung	Abweichung	Prozent
10m	A3 = 19.04m B1 = 16.85m A1/A2 = 13.85m	A3 = 9.04m B1 = 6.85m A1/A2 = 3.85m	+90% +69% +39%
14m	A3 = 19.04m B1 = 16.85m A1/A2 = 13.85m	A3 = 5.04m B1 = 2.85m	+36% +20%
40m	78m	38m	+95%
10m	kleiner Grenzabstand 5m		
3	ca. 1.36 → 0.7 wäre im Schnitt Teilw. +3 zusätzliche Vollgeschosse (kein Dachgeschoss)		
13m	A3 = 19.04m B1 = 16.85m A1/A2 = 13.85m	A3 = 6.04m B1 = 3.85m A1/A2 = 0.85m	+46% +30% +7%
17m	A3 = 19.04m B1 = 16.85m A1/A2 = 13.85m	2.04m	+12%
50m	78m	28m	+36%
10m	kleiner Grenzabstand 5m		
3	ca. 1.36 → 0.9 wäre im Schnitt Teilw. +2 zusätzliche Vollgeschosse (kein Dachgeschoss)		

(Z) Nach Einschätzung des AREG führt der Sondernutzungsplan zu einer materiellen Zonenplanänderung. Aufgrund der massiven Abweichungen von den Zonenbestimmungen ist der vorliegende Sondernutzungsplan auch mit dem fakultativen Referendum nicht umsetzbar. Die Abweichungen sind in allen Bereichen zu gross (Höhe; Gebäudelänge; keine Kompensation). Weiter befindet sich die Parzelle nicht in der höchstmöglichen Zone und dadurch wird die Zonenordnung mit dem vorliegenden Projekt klar durchbrochen.

3.2 Abstimmung der übergeordneten Grundlagen
Kenntnisnahme

Die Rahmenbedingungen sind im Planungsbericht beschrieben. Das Projekt ist mit den kantonalen und kommunalen Instrumenten und Planungen abgestimmt.

Kenntnisnahme

Mit dem IV. Nachtrag zum Planungs- und Baugesetz vom 28. April 2026 ist dieser Hinweis nicht mehr aktuell.

3.3 Abweichungen Regelbauweise
Kenntnisnahme

Das fakultative Referendum ist nötig.

Kenntnisnahme

Die Einschätzung des AREG wird zur Kenntnis genommen.

Berücksichtigung

Die Planung wurde hinsichtlich Zonenkonformität überprüft und angepasst. Da das Plangebiet vollständig in der Wohn- und Gewerbezone WG3 liegt, wurde das Richtprojekt so redimensioniert, dass es sich auf die Regelvorschriften in Art. 9 des Baureglements der politischen Gemeinde Schmerikon abstützt. So wird die Zonenordnung nicht durchbrochen und die zwingende Änderung wird berücksichtigt.



(Z) Auch einem vorgezogenen Teilzonenplan können wir nicht zustimmen. Auch wenn das öffentliche Interessen in Form von einer Innentwicklung vorhanden ist, steht die ortsplanerische Gesamtsicht (Erhöhung einer einzelnen Fläche - Inselzone) entgegen. Die notwendige Umzonierung wäre im Rahmen der Ortsplanung zu prüfen und in den gesamt-räumlichen Kontext zu stellen (hierzu auch Erwägung im Punkt 3.4 wesentlich).

3.4 Verfahrensproblematik

(H) Neurechtliche Sondernutzungspläne können ab der Auflage der Gesamtrevision erlassen und aufgelegt werden. Dies ändert sich auch nach der Rechtskraft des neuen Rahmennutzungsplanung grundsätzlich nicht, die Planbeständigkeit steht einem Sondernutzungsplan in diesen Fällen (mit nachfolgendem Vorbehalt) nicht entgegen. Heikel wird es aber, wenn mit einem Sondernutzungsplan so weit von der Grundordnung abgewichen wird, dass dadurch eine materielle Zonenplanänderung herbeigeführt werden soll. Anwendungsfälle von Art. 36 Abs. 1 Bst. c PBG sind deshalb unter dem Gesichtspunkt der Planbeständigkeit kurz nach der Gesamtrevision kritisch. Bei der Zonierung ist das beschriebene Thema entsprechend zu berücksichtigen.

3.5 Städtebauliche und architektonische Qualität

(H) Der Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zulassen.

Art. 25 PBG

(H) Es liegt ein Richtprojekt vor, das von der Fachkommission Städtebau des Kantons St. Gallen vorgestellt wurde. Die Gemeinde war im Prozess stark eingebunden. Die Fachkommission Städtebau des Kantons hat das Richtprojekt im Fachbericht vom 25. August 2023 zur Kenntnis genommen. Demzufolge attestiert das AREG der Überbauung die für den Sondernutzungsplan erforderliche hohe städtebauliche und architektonische Qualität.

3.6 Umweltschutzrechtliche Aspekte

3.6.1 Gewässerschutz

(H) Gemäss der Gewässerschutzkarte liegt das Plangebiet im Gewässerschutzbereich A_u und damit gemäss Art. 29 Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) in einem besonders gefährdeten Bereich. Auf Grund unserer gegenwärtigen Kenntnisse sind keine im öffentlichen Interesse liegenden Quell- oder Grundwasserfassungen unmittelbar betroffen.

(H) Gemäss Art. 32 Abs. 2 GSchV ist in den besonders gefährdeten Bereichen eine Bewilligung insbesondere erforderlich für:

- Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen;
- Grundwasserernutzungen (einschliesslich Nutzungen zu Heiz- und Kühlzwecken);
- Freilegungen des Grundwasserspiegels;
- Bohrungen;
- Lageranlagen und Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten.

Kenntnisnahme

Das einem vorgezogenen Teilzonenplan nicht zugestimmt werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Daher wird das Richtprojekt so redimensioniert, dass die Zonenordnung nicht durchbrochen wird und das Richtprojekt mit vorliegendem SNP umgesetzt werden kann (siehe vorheriger Punkt).

3.4 Verfahrensproblematik

Kenntnisnahme

Mit dem IV. Nachtrag zum Planungs- und Baugesetz vom 28. April 2026 ist dieser Hinweis nicht mehr aktuell.

3.5 Städtebauliche und architektonische Qualität

Kenntnisnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kenntnisnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.6 Umweltschutzrechtliche Aspekte

3.6.1 Gewässerschutz

Kenntnisnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kenntnisnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bewilligungen sind erforderlich.



(Z) Die Zuständigkeiten für die Erteilung dieser Bewilligung sind in Art. 28 des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2) geregelt. Das Merkblatt AFU 173 «Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten» ist zu beachten.

3.6.2 Nichtionisierende Strahlung / Störfallvorsorge

(Z) Von der das GSt. Nr. 929 durchquerenden Hochspannungsleitung sind Abstände gemäss der Leitungsverordnung (SR 734.a31, Verordnung über elektrische Leitungen (Leitungsverordnung, LeV)) einzuhalten. Diese Abstände sind beim Betreiber abzuklären und als Nachweis dem Planungsbericht beizulegen (Abstände variieren je nach Gebäudehöhe).

(Z) In Art. 7 der BesV wird festgehalten, dass innerhalb dieses Abstandes keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) zulässig sind. Es handelt sich gemäss Art. 38 LeV jedoch um Gebäudeabstände. Dies ist zu korrigieren.

3.7 Verkehr

3.7.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr

(Z) Im Erläuterungsbericht zum SNP werden im Kapitel 5.2 die Kennwerte des Richtprojekts aufgelistet. In der Folge sind die 177 Veloparkplätze und die 78 Parkfelder für den MIV in den Situationen aufzuzeigen bzw. nachzuweisen.

(H) Begrüsst wird der Umstand, dass das kantonale Strassenprojekt B50.3.017.351 "Regionale Verbindungsstrasse A15-Gaster" im Projekt berücksichtigt wird.

Kontakt: Hans Röllin, Tiefbauamt, Mobilität und Planung, hans.roellin@sg.ch, T 058 229 63 73

3.7.2 Verkehrssicherheit

(H) Bezüglich Verkehrssicherheit wird auf die Stellungnahme der Kantonspolizei vom 3. Dezember 2024 und des Strasseninspektorats vom 21. November 2024 verwiesen (siehe Beilagen).

3.8 Weitere Aspekte

3.8.1 Naturgefahren

(H) Aus Sicht Naturgefahren bestehen gegenüber dem Vorhaben keine Einwände. Die konkreten Objektschutzmassnahmen (z.B. Hochwasserschutzkote) muss die Bauherrschaft, wie im Planungsbericht erwähnt, im Rahmen der Baubewilligung - von Vorteil frühzeitig - festlegen. Bei Neubauten sind die versicherungsrechtlichen Schutzziele ebenfalls zu berücksichtigen. Die GVSG (Prävention Naturgefahren: pn@gvsg.ch) kann Bauherr und Planer bei diesbezüglichen Fragestellungen oder der Festlegung allfälliger Massnahmen beratend unterstützen.

Art. 103 PBG

3.8.2 Militär und Zivilschutz

(Z) Zum Bauvorhaben sind folgende Bemerkungen zu beachten:

Kenntnisnahme und Berücksichtigung

Die Zuständigkeiten sind in Art. 28 des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung geregelt. Das Merkblatt AFU 173 «Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten» kann eingehalten werden (vgl. Kapitel 7.8)

3.6.2 Nichtionisierende Strahlung / Störfallvorsorge

Berücksichtigung

Die einzuhaltenden Abstände wurden am 3. März 2026 mit der EnerTrans abgeklärt (vgl. Kapitel 6.4). Die Einhaltung ist im Situationsplan nachgewiesen. Die Abstände der Leitungsverordnung werden eingehalten.

Berücksichtigung

Im Bericht ist dokumentiert, dass nicht die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) sondern die Verordnung über elektrische Leitungen (LeV) zur Anwendung kommt.

3.7 Verkehr

3.7.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Berücksichtigung

Die zu erstellenden Abstellplätze werden aufgezeigt bzw. nachgewiesen.

Kenntnisnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.7.2 Verkehrssicherheit

Kenntnisnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.8 Weitere Aspekte

3.8.1 Naturgefahren

Kenntnisnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.8.2 Militär und Zivilschutz

Berücksichtigung

Die Hinweise zu der Schutzraumpflicht sind gemäss Richtprojekt berücksichtigt. Die erforderlichen Schutzräume werden erstellt.



- Die Grundlagen zur Beurteilung von Schutzbauten sind im Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz (SR 520.1; abgekürzt BZG), der Verordnung über den Zivilschutz (SR 520.11; abgekürzt ZSV), dem Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Zivilschutz (sGS 413.1; abgekürzt EG zum ZSG) sowie der Verordnung zum Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Zivilschutz (sGS 413.11; abgekürzt EV zum ZSG) geregelt.
- In diesem Beurteilungsgebiet besteht bei Neubauten von Wohnhäusern die normale Schutzraumbaupflicht.
- Ist die ausgelöste Schutzraumbaupflicht grösser als 25 Schutzplätze (38 Zimmer x 2/3 = 25,33 $\Rightarrow$ 25 Schutzplätze), sind Schutzräume zu erstellen. Massgebend bei Überbauungen ist die Gesamtanzahl der Zimmer, unabhängig davon, ob für die Überbauung ein oder mehrere (z. B. pro Gebäude) Baugesuche eingereicht werden.
- Gemäss Richtprojekt soll die Schutzraumbaupflicht mit der Erstellung von Schutzräumen erfüllt werden. Der geplante Schutzraum in Haus A hat weniger als 50 Schutzplätze und ist bewilligungsfähig. Im Haus B sind zwei Schutzräume nebeneinander projektiert, dies entspricht nicht den Schutzraumbauvorschriften. Es ist ein Schutzraum mit Schleuse und zwei Schutzraumabteilen zu erstellen.
- Die Planung und Ausführung der Schutzräume hat nach der TWP 1984 (Technische Weisungen für den Pflicht-Schutzraumbau) und der TWK 2017 (Technische Weisungen für die Konstruktion und Bemessung von Schutzbauten) zu erfolgen.
- Schutzbauten (insb. private Schutzräume) dürfen zivilschutzfremd (z.B. als Lageraum, Kellerabteil, Hobbykeller, usw.) genutzt werden. Der Zugang zu den Schutzraumabteilen (Notausstieg, Belüftungsgerät, Gasfilter, Vorfilter, Panzertüren, Überdruckventile, usw.) muss für den Unterhalt und die periodische Kontrolle der Schutzräume (PSK) gewährleistet und geregelt werden. Die Erfahrung zeigt, dass Schutzraumabteile innerhalb von Kellerabteilen nicht ideal sind. Allenfalls kann das Abteil mit dem Notausstieg/Belüftungsgerät für den Hausdienst genutzt werden.
- Alle Schutzräume müssen vom Eigentümer unterhalten werden. Die zivilschutzfremde Nutzung darf die Durchführung der PSK nicht beeinträchtigen oder gar unmöglichen (z.B. Schwenkbereich von Panzertüre / Panzerdeckel beachten).

3.8.3 Klima und Energie

(H) Wir begrüssen die Dachbegrünung auf nahezu allen Flachdächern sowie die Orientierung am Minergie Standard. Dadurch wird ein hoher Standard in Bezug auf erneuerbare Stromproduktion, Wärmeversorgung und Gebäudehülle erreicht. Weiter begrüssen wir die besV zur Umgebungsgestaltung und zu entsiegelten Bodenflächen im Sinne einer klimangepassten Siedlungsentwicklung.

4 Kartendarstellung

(Z) Im Sondernutzungsplan ist beim Zweck «Besondere Bauweise» der Gesetzesverweis zu ergänzen (Besondere Bauweise nach Art. 25 PBG).

(Z) Der Höhenbezugspunkt ist in der Legende unter Hinweise aufzuführen.

3.8.3 Klima und Energie

Kenntnisnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4. Kartendarstellung

Berücksichtigung

Die Vorgaben zu den Änderungen werden berücksichtigt. Der Gesetzesverweis «Besondere Bauweise nach Art. 25 PBG» wird ergänzt. Ebenfalls wird der Höhenbezugspunkt in der Legende unter Hinweise aufgeführt.



5 Besondere Vorschriften

Zu den besonderen Vorschriften (besV) ergeben sich folgende Bemerkungen:

Art. 6 Bauvorschriften

Der Sondernutzungsplan bezieht sich auf das rechtskräftige Baureglement. Die Gesamthöhe ist darin kein Begriff. Der Art. 6 ist auf die Frist und Gebäudehöhe auszulegen. Der Begriff Gesamthöhe kann erst Anwendung finden, wenn der Sondernutzungsplan mit den Bestimmungen des (neuen) PBG abgestimmt ist.

6 Fazit und Schlussbemerkungen

Der Erlass leistet nach Einschätzung des AREG einen guten Beitrag zur Innenentwicklung. Allerdings sind derzeit die raumplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Projektes aufgrund der starken Abweichungen zur Grundnutzung ohne Zonenplanänderung nicht gegeben. Es ergeben sich mit Blick auf Genehmigung folgende abschliessende Bemerkungen:

Genehmigungsunterlagen

Zur Genehmigung sind der Erlass und der Planungsbericht mindestens dreifach in Papierform einzureichen. Zwei Exemplare verbleiben beim Kanton, die weiteren Exemplare gehen an die Gemeinde zurück. Der Genehmigungsantrag mit Angaben zum Verfahren, Einsprachen, Einspracheentscheide, Gemeinderatsbeschlüsse und Publikationsnachweise sind einfach einzureichen. Die Zustellung sämtlicher Unterlagen als PDF-Datei erleichtert uns zudem die Koordination mit den kantonalen Fachstellen.

Nachführung ÖREB-Kataster

Bezüglich der Nachführung des ÖREB-Katasters ist zu beachten, dass der Datensatz zwingend mit der Einreichung zur Genehmigung ans AREG geliefert werden muss. Die Gemeinde hat der beauftragten Nachführungsstelle entsprechenden Auftrag zu erteilen. Sämtliche Lieferungen erfolgen über den kantonalen Checker MOCHECKSG und werden automatisiert geprüft und weitergeleitet.

Details zur Erfassung der Geodaten und der Datenerfassung in ÖREBlex sowie zur Benennung und Lieferung der Daten sind in der Weisung zum Datenmodell dokumentiert. Die Weisungen für die Organisation und Nachführung des ÖREB-Katasters sind separat dokumentiert. Beide Dokumente bzw. Weisungen sind auf unserer Homepage abrufbar.

5. Besondere Vorschriften

Art. 6 Bauvorschriften Kenntnisnahme

Es wird auf das rechtskräftige Baureglement abgestützt. Die Gesamthöhe wird durch den Begriff der Firsthöhe ersetzt.

6. Fazit und Schlussbemerkungen Kenntnisnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Wir hoffen, diese Angaben sind Ihnen hilfreich. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Besten Dank und freundliche Grüsse

Abteilung Ortsplanung
Der Kreisplaner

Jeremias Burtcher

Beilage

- Vorprüfungsbericht Teilstrassenplan «Erschliessung Areal Mühlegraben», vom 19. Dezember 2024
- Stellungnahme der Kantonspolizei, vom 3. Dezember 2024
- Stellungnahme des Strasseninspektorat, vom 21. November 2024

Kopie

- Amt für Umwelt
- Tiefbauamt
- Amt für Militär und Zivilschutz
- Kantonspolizei, Verkehrstechnik