

Sondernutzungsplan «Mühlegraben»

Besondere Bauweise nach Art. 25 PBG, Mst. 1:500

Mitwirkung

R+K

Die Raumplaner.

R+K
Raumplanung AG
Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15
Im Aeußli 3
304 Mälenfeld GR
T 081 302 5 80
Oberalpsstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 88 00 2
info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

P2474-04
25. August 2026

Vom Gemeinderat erlassen am

Der Gemeindepräsident Der Gemeinderatsschreiber

Öffentlich aufgelegt vom bis

Dem fakultativen Referendum unterstellt
vom bis

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt am

Der Amtsleiter

Festlegungen

- Geltungsbereich
- Baubereiche für Hauptgebäude
- Baubereich für unterirdische Bauten
- Baubereiche für Attikageschosse Hauptgebäude
- Dachbegrünung
- Arealzufahrt
- Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage
- Richtungspunkte öffentlich zugängliche Fusswege
- Anbindung an bestehende Erschliessungs- und Parkierungsanlagen
- Erschliessungsflächen
- Oberirdische Parkfelder
- Veloabstellplätze (Lage schematisch)
- Umgebungsbereich
- Hochstammbäume
- Spiel- und Begegnungsbereich
- Aufenthaltsbereich
- Entsorgungsstelle

Hinweise

- Richtprojekt oberirdisch / unterirdisch vom 25. August 2026
METHABAU, Fehliwiesstrasse 28, 8500 Arminwil
- Vorprojekt Erschliessung Areal Mühlegraben vom 25. August 2026
Wältli AG Ingenieure, Heiligkreuzstrasse 5, 9008 St.Gallen
- Exemplarische Darstellung eines möglichen Knotenausbaus
auf Basis des Kantonsstrassenprojekts vom 14. Juni 2024 (Regionale Verbindungsstrasse A15-Gaster, Linienführung Knoten Rosengarten)
Fazit: Der Sondernutzungsplan schränkt künftige Verkehrsinfrastrukturen in diesem Bereich nicht ein und sichert damit implizit den Raum für ein mögliches Strassenprojekt.
- Bestehende Bauten
- Bestehende unterirdische Bauten
- Wasserbecken
- Strassenabstand gemäss Art. 104 Strassengesetz (StrG)
- Baulinie Nationalstrassen
- Hauszugänge
- Niveaupunkt (NP)
- Schnittlagen
- Leiterseile (Quelle: Swissgrid)
- Mittelachse Leitungen (Quelle: Swissgrid)
- Privatrechtliches Bauverbot von 15.00 m ab Mittelachse
(gemäss Bauverbot vom 31. August 1956, privatrechtlich)
- Horizontalabstand von 5.00 m ab äusserstem Leiterseil
(gemäss Art. 38 Abs. 2 LeV, öffentlich-rechtlich) [ersetzt Freileitungsabstand]
- Notwendiger Horizontalabstand für das Attikageschoss von 9.00 m ab äusserstem Leiterseil
Um den Direktabstand gemäss Art. 39 Abs. 2 LeV einzuhalten, ist vom untersten Leiterseil der Direktabstand von 6.30 m
(2.50 m + (0.01 m pro kV + 3.80 m) plus Windauslenkung (gemäss Modellierung EnerTrans) einzuhalten. Dies entspricht
im Bereich des Attikageschosses einem Horizontalabstand von 9.00 m ab äusserstem Leiterseil.

Planinformationen

Kontrolliert: SF Gezeichnet: LB/Kö Grösse: 84/60

Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, GDI Kanton St. Gallen, 07.03.2024

Plotfile: P:\p_2474_Schmerikon\A_SNP_Mühlegraben\richtmst_mst_mühlegraben_plotfile.dwg

Situationsplan



Besondere Vorschriften

Art. 1 Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat Schmerikon erlässt gestützt auf Art. 23 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 5. Juli 2016 (PBG) und auf Art. 7 des Baureglements der politischen Gemeinde Schmerikon vom 22. Oktober 2015 (BauR) den Sondernutzungsplan «Mühlegraben».

Sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung und des Baureglements der politischen Gemeinde Schmerikon.

Art. 2 Bestandteile

1 Die rechtsverbindlichen Bestandteile des Sondernutzungsplans «Mühlegraben» sind die Festlegungen im Situationsplan, den Schnitten A'-A' und B'-B' und die besonderen Vorschriften.

2 Die orientierenden Bestandteile sind die Hinweise im Situationsplan und der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV.

3 Das Richtprojekt Mühlegraben vom 25. August 2026 sowie das Richtprojekt Freiraumgestaltung (Beilageplan Umgebung) vom 25. August 2026 sind richtungsweisend.

Art. 3 Geltungsbereich

Der Sondernutzungsplan «Mühlegraben» umfasst den im Situationsplan festgelegten Geltungsbereich.

Art. 4 Zweck

Der Sondernutzungsplan «Mühlegraben» bezweckt insbesondere:

- Die Gewährleistung eines zusammenhängenden Überbauungskonzepts mit einer angemessenen Dichte und guter ortsbaulicher sowie freiräumlicher Qualität;
- Die Regelung der besonderen Bauweise in Abweichung vom Rahmennutzungsplan gemäss Art. 25 PBG;
- Die siedlungsgerechte Verkehrserschliessung und unterirdische Anordnung der Abstellflächen für Motorfahrzeuge;
- Die Gewährleistung der Anbindung der Liegenschaften Nrn. 858, 924, 930, 1086 und 1087;
- Die Sicherung von zusammenhängenden und gut gestalteten Grün- und Freiflächen mit gut ausgestatteten Ruhezonon und Kinderspielflächen mit hoher Aufenthaltsqualität.

Art. 5 Baubereiche und Nutzung

1 Hauptbauten sind ausschliesslich innerhalb der Baubereiche für Hauptgebäude gestattet.

2 Unterirdische Bauten sind ausschliesslich innerhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten gestattet.

3 Im Sockelgeschoss der Baubereiche A1 und A2 sowie im 1. Obergeschoss an der Ostfassade des Baubereichs A2 ist die Wohnnutzung nicht zulässig.

4 Anlagen wie Licht-, Belüftungs- und Entrauchungsschächte sind auch ausserhalb der definierten Baubereiche zulässig. Sie sind dezent zu gestalten.

Art. 6 Bauvorschriften

1 Im Geltungsbereich gelten folgende Bauvorschriften:

Baubereich	A1	A2	B1
Firsthöhe Höhenkote max. (in m ü. M.)	431.45	431.85	432.05
Niveaupunkte (in m ü. M.)	414.76	415.38	415.20
Gebäudelänge max.		45.70 m	36.50 m
Dachform		Flachdach	

2 Innerhalb der maximal zulässigen Firsthöhe der Baubereiche A1, A2 und B1 sind jeweils maximal vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig. Die Attikageschosse dürfen von Art. 31 Abs. 3 Baureglement abweichen und Vordächer sind zulässig. Die Attikageschosse dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche für die Attikageschosse der Hauptgebäude realisiert werden.

3 Von der maximalen Gebäudehöhe darf, unter Berücksichtigung der in Art. 6 Besondere Vorschriften festgelegten maximalen Höhenkoten für die Firsthöhe, abgewichen werden.

Art. 7 Abstände

1 Der Grenzabstand zur Liegenschaft Nummer 930 darf gemäss privatrechtlicher Vereinbarung vom Baubereich B1 unterschritten werden.

2 Die internen Gebäude- und Strassenabstände dürfen unterschritten werden.

3 Das im Situationsplan als hinweisend gekennzeichnete privatrechtliche Bauverbot von 15 m ab Mittelachse der Hochspannungsleitung ist für jegliche Gebäudeteile einzuhalten (z. B. Sonnenschutzanlagen, Blitzschutzanlagen, Dachüberstände, Geländer, Steiganlagen, Dachentwässerung, Balkonabtrennungen, Verglasungen etc.).

4 Jegliche bewilligungspflichtigen Anlagen und Objekte (gemäss Richtprojekt insbesondere Verkehrswege, Bäume, Strassen, Mulden sowie Geländeveränderungen), welche innerhalb des im Situationsplan als hinweisend gekennzeichneten privatrechtlichen Bauverbots von 15.00 m ab Mittelachse der Hochspannungsleitung erstellt werden sollen, erfordern die Zustimmung der Swissgrid AG als vertragliche Partei des privatrechtlichen Bauverbots. Im Rahmen der Zustimmung wird durch die Swissgrid AG 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. Die Zustimmung inkl. der Bestimmungen zu den maximalen Wuchshöhen der Bäume sowie deren Pflege bzw. Bewirtschaftung der Swissgrid AG ist der Baubewilligung beizulegen.

5 Alle Bauten und Anlagen sowie Bepflanzungen haben die notwendigen Abstände der Leitungsverordnung (LeV) einzuhalten. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Art. 8 Architektonische Gestaltung

1 Die Bauten haben sich bezüglich Gliederung der Baukörper, Massstäblichkeit und Gestaltung gut in das Ortsbild einzuordnen.

2 Die Material- und Farbwahl ist im Geltungsbereich aufeinander und mit der Umgebung abzustimmen. Die Fassaden sind in ihrer Farbgestaltung zurückhaltend zu gestalten. Mit dem Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

3 Die Flachdächer des dritten Obergeschosses sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen extensiv zu begrünen.

4 Entlang der St. Gallerstrasse und der Nationalastrasse A53 sind keine Balkone zulässig.

Art. 9 Arealzufahrt und Erschliessung

1 Die Arealzufahrt hat an der im Situationsplan bezeichneten Stelle ab der St. Gallerstrasse zu erfolgen.

2 Die Zu- und Wegfahrt zur gemeinsamen Tiefgarage hat an der die im Situationsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen. Die Tiefgaragenrampe ist zweispurig auszuführen.

3 Alle Gebäude im Geltungsbereich sind durch die Tiefgarage zu erschliessen.

4 Die Anbindung der bestehenden Erschliessungs- und Parkierungsanlagen auf den Liegenschaften Nrn. 858, 924, 930, 1086 und 1087 ist zu gewährleisten.

5 Die Erschliessung hat über im Situationsplan bezeichneten Erschliessungsflächen zu erfolgen.

Art. 10 Neue Gemeindestrasse

Für die neue Gemeindestrasse ist in Koordination zum vorliegenden Sondernutzungsplan das Planverfahren gemäss Strassengesetz durchzuführen.

Art. 11 Fusswege

Im Minimum sind entlang der im Situationsplan festgelegten Richtungspunkte öffentlich zugängliche Fusswege mit einer zweckmässigen Mindestbreite zu erstellen.

Art. 12 Parkierung

1 Mit Ausnahme der oberirdischen Abstellplätze für die Besuchenden und die Kundschaft sind sämtliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge in der gemeinsamen Tiefgarage anzuordnen. Es sind insgesamt mindestens 78 Abstellplätze für Motorfahrzeuge für die Bewohnerschaft, Besuchende, Beschäftigte und die Kundschaft zu erstellen. Von der Mindestanzahl an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge des Baureglements darf abgewichen werden. Weitere Abstellplätze sind zulässig.

2 An den im Plan bezeichneten Stellen dürfen insgesamt maximal sieben oberirdische Abstellplätze erstellt werden. Die Abstellplätze für Besuchende und Kundschaft sind als solche zu kennzeichnen.

3 Es sind behindertengerechte Parkfelder gemäss SIA Norm 500 «Hindernisfreie Bauten» zu erstellen.

4 Mit Ausnahme behindertengerechter Abstellplätze sind alle oberirdischen Abstellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

5 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.

Art. 13 Umgebungsgestaltung

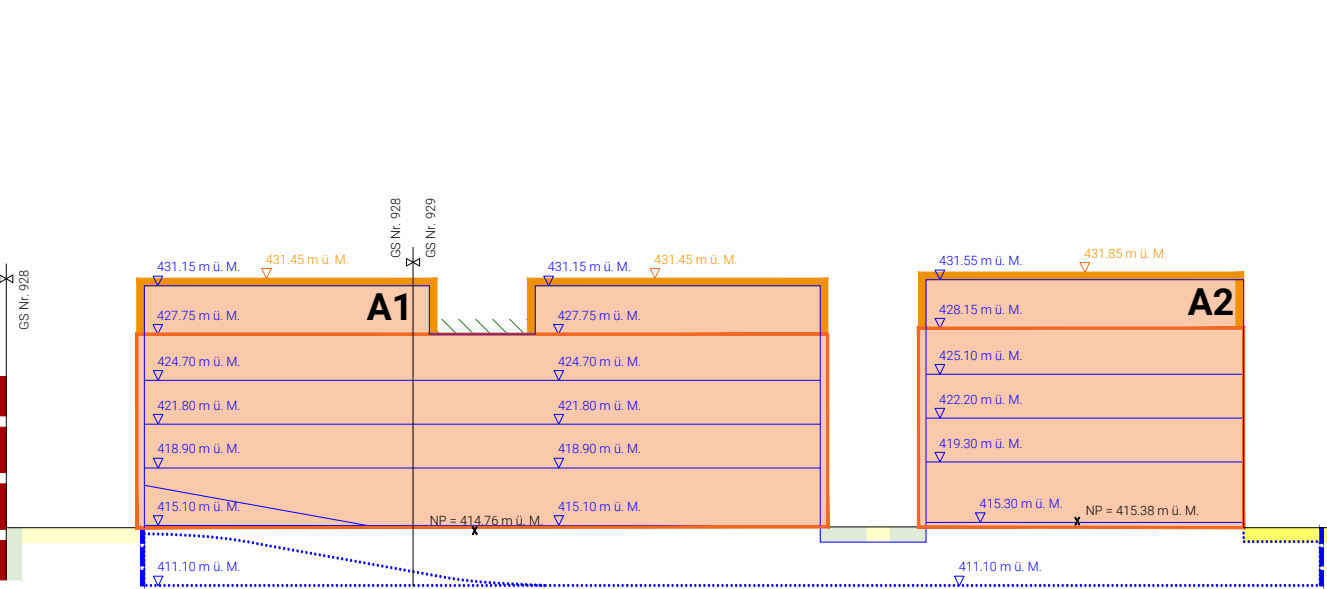
1 Die Umgebung im Geltungsbereich ist gut zu gestalten, nach Möglichkeit zu begrünen und mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu bestocken. Die Pflanzung von gebietsfremden und insbesondere invasiven Arten (Neophyten) ist nicht zulässig.

2 Die Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu beschränken. Erschliessungs- und Abstellflächen, Wege und Plätze sind, nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten, oder die Entwässerung ist über die Schulter in Pflanzflächen auszugestalten. Die Versickerung hat nach Möglichkeit über belebte Bodenschichten zu erfolgen.

3 Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat Angaben zu Bauten und Anlagen, Ausstattung und Möblierung, Terraingestaltung, Materialisierung, Bepflanzung und der Dachbegrünung zu beinhalten.

4 An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen sind Hochstammbäume zu pflanzen und erhalten.

Schnitt A-A'



5 Im Bereich der Bäume auf der Tiefgarage ist ein durchwurzelbarer Erdaufbau von mindestens 1.20 m sicherzustellen.

6 An dem im Situationsplan bezeichneten Standort ist ein attraktiv gestalteter und moblierter Spiel- und Begegnungsbereich mit einer minimalen Fläche von 280 m² zu realisieren.

7 An dem im Situationsplan bezeichneten Standort ist ein attraktiv gestalteter und moblierter Aufenthaltsbereich mit einer minimalen Fläche von 360 m² zu realisieren.

8 Die Beleuchtung ist gemäss der SIA Norm 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu planen.

Art. 14 Energie

1 Auf den nicht begrünnten Bereichen der Flachdächer sind Photovoltaikanlagen vorzusehen.

2 Sofern in der gemeinsamen Tiefgarage keine Ladestationen für Elektrofahrzeuge installiert werden, sind Vorbereitungen für eine kostengünstige Nachrüstung mit einer Ladeinfrastruktur zu treffen. Die dafür notwendige Hauptzuleitung und die notwendigen Leerrohre sind entsprechend zu dimensionieren und einzuplanen.

3 Die Hauptbauten in den Baubereichen A und B sind im Minergie-Standard oder mit einem vergleichbaren Energiekonzept zu erstellen. Die Zertifizierung des Minergie-Standards wird nicht vorgeschrieben, kann jedoch freiwillig vorgenommen werden.

Art. 15 Entsorgung

An dem im Situationsplan bezeichneten Standort ist eine Entsorgungsstelle mit Unterflurcontainer gemäss Vorgabe der Gemeinde zu erstellen.

Art. 16 Lärmschutz

1 Die Überbauung ist hinsichtlich Nutzungsanordnung, Grundrissgestaltung sowie baulicher und gestalterischer Massnahmen so auszugestalten, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte bei sämtlichen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden.

2 Hierzu sind die im Richtprojekt vorgesehenen Lärmschutzmassnahmen, namentlich eine lärmoptimierte Anordnung der Nutzungen, geeignete Grundrissdispositionen mit lärmempfindlichen Räumen auf den lärmabgewandten Gebäudesiten sowie die baulichen und gestalterischen Massnahmen wie Loggien, eine raumhohe Balkoverglasung an der Ostfassade des Baubereichs A2 sowie eine 1.50 m lange und 2.00 m hohe Lärmschutzwand südlich angrenzend an den Baubereich B1 umzusetzen.

3 Von den im Richtprojekt vorgesehenen und in der «Lärmbewertung Strassenlärm» der WS Bauphysik GmbH vom 25. August 2026 präzisierten Massnahmen kann abgewichen werden, sofern aus Sicht des Lärmschutzes eine mindestens gleichwertige oder bessere Situation erreicht wird.

4 Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte sowie die genaue Ausgestaltung der Lärmschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren mit einem projektbezogenen Lärmschutznachweis zu belegen.

5 Die Tiefgaragenzufahrt ist im Bereich der Rampe 10 Meter ab der Einfahrtsöffnung an den Seitenwänden sowie der Decke schallabsorbierend auszukleiden. Die schallabsorbierende Verkleidung muss mindestens die Schallabsorptionsgruppe A2 nach EN 1793-1:1997 erreichen.

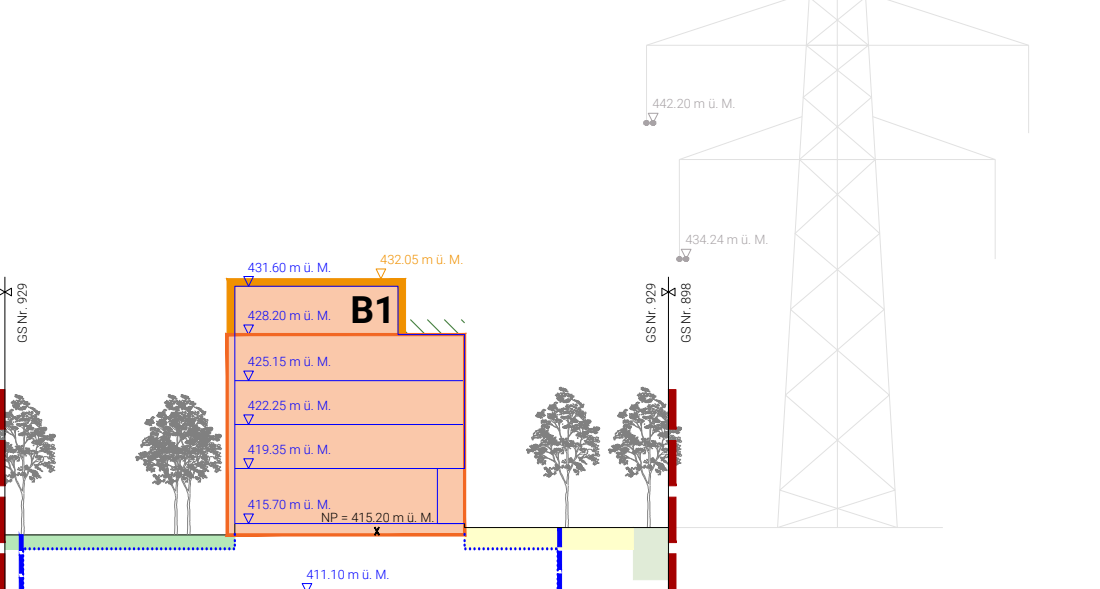
Art. 17 Etapierung

Die Überbauung ist in einer Etappe zu realisieren.

Art. 18 Inkraftsetzung

Der vorliegende Sondernutzungsplan mit besonderen Vorschriften tritt nach der Genehmigung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation in Kraft. Rechtsmittelverfahren bleiben vorbehalten.

Schnitt B-B'



Koordinatenpunkte Baufelder (verbindlich)

Baubereich für Hauptgebäude A	Baubereich für Hauptgebäude B	Baubereich für unterirdische Bauten
1 271'4947.78 1'231'819.46	9 271'5022.62 1'231'827.93	40 271'5012.63 1'231'853.26
2 271'4988.17 1'231'840.70	10 271'5036.50 1'231'835.26	41 271'5054.44 1'231'821.76
3 271'4995.68 1'231'826.46	11 271'5044.22 1'231'820.65	42 271'5062.00 1'231'807.45
4 271'4955.79 1'231'805.30	12 271'5048.09 1'231'822.70	43 271'5055.02 1'231'803.76
5 271'4955.08 1'231'805.66	13 271'5057.42 1'231'805.03	44 271'5046.84 1'231'790.65
6 271'4993.48 1'231'843.49	14 271'5043.81 1'231'797.84	45 271'4998.37 1'231'820.89
7 271'5020.23 1'231'838.88	15 271'5042.49 1'231'798.67	46 271'4958.17 1'231'799.65
8 271'5001.22 1'231'828.83	16 271'5035.33 1'231'812.22	
19 271'4965.23 1'231'828.77	17 271'5032.55 1'231'810.78	
20 271'4971.44 1'231'817.01	18 271'5031.25 1'231'811.59	
21 271'4953.89 1'231'807.74	33 271'5032.85 1'231'833.33	
22 271'4970.55 1'231'831.55	34 271'5033.44 1'231'832.92	
23 271'4994.30 1'231'829.08	35 271'5040.87 1'231'818.88	
24 271'4976.75 1'231'819.81	36 271'5047.48 1'231'822.38	
25 271'5008.83 1'231'851.50	37 271'5048.82 1'231'821.36	
26 271'5009.73 1'231'850.80	38 271'5046.83 1'231'799.43	
27 271'5013.23 1'231'844.17	39 271'5039.05 1'231'814.20	
28 271'5016.40 1'231'845.84		
29 271'5016.65 1'231'845.66		
30 271'5008.92 1'231'832.90		
31 271'5007.34 1'231'835.97		
32 271'4999.62 1'231'831.87		