

PROJEKT NR. 031.1.031

SONDERNUTZUNGSPLAN DREIECK DORFKERN

BESONDERE BAUWEISE

PLANUNGSBERICHT

19. JUNI 2026

VP / MW



Titelbild: Luftbild Plangebiet

Quelle: geoportal.ch | September 2025

INGRESS

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.



ERR AG
FSU SIA

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

+41 (0)71 227 62 62
info@err.ch
www.err.ch



INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	5
1.1	PLANUNGSGEBIET	5
1.2	ANLASS DER PLANUNG	6
2	ABLAUF DER PLANUNG	7
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	7
3.1	RELEVANTE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
3.2	RAUMKONZEPT SCHWEIZ	8
3.3	BUNDESINVENTARE	8
3.4	AGGLOMERATIONSPROGRAMM ST.GALLEN-BODENSEE	9
3.5	KANTONALE INVENTARE	9
3.6	KANTONALE RICHTPLANUNG	9
3.7	KOMMUNALER RICHTPLAN	10
3.8	KOMMUNALE ZOENENPLANUNG	10
3.9	SCHUTZVERORDNUNG	10
4	WEITERE THEMEN	11
4.1	BETROFFENE THEMEN	11
4.2	MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR (MIV)	12
4.3	ÖFFENTLICHER VERKEHR (ÖV)	13
4.4	FUSS- UND VELOVERKEHR (FVV)	13
4.5	RUHENDER VERKEHR (PARKIERUNG AUTO UND VELO)	13
4.6	NATURGEFAHREN / OBERFLÄCHENABFLUSS	14
4.7	WASSERVERSORGUNG INKL. LÖSCHWASSERVERSORGUNG / FEUERWEHRZUFAHRT	15
4.8	LÄRM	16
4.9	LANDVERFÜGBARKEIT	17
5	ÜBERBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	17
5.1	ÜBERBAUUNGSKONZEPT	17
5.2	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	21
6	STRASSENPROJEKTE	23
6.1	STRASSENPROJEKT ST. GALLERSTRASSE	23
6.2	STRASSENPROJEKT POSTSTRASSE / KIRCHSTRASSE	24
7	SONDERNUTZUNGSPLAN	24
7.1	BESTANDTEILE	24
7.2	ALLGEMEINES	26
7.3	ERSCHLIESSUNG	26
7.4	ÜBERBAUUNG	27
7.5	UMGEBUNG	27



7.6	ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE	28
8	INTERESSENABWÄGUNG	29
8.1	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN GESETZGEBUNG UND PLANUNG	30
8.2	ERMITTLUNG DER RELEVANTEN INTERESSEN	30
8.3	AUSWIRKUNGEN UND BEWERTUNG DER INTERESSEN	31
8.4	RESULTAT DER INTERESSENABWÄGUNG	33
9	VERFAHREN	34
9.1	VORGESEHENER VERFAHRENSABLAUF	34
9.2	KANTONALE VORPRÜFUNG	34
9.3	ANHÖRUNG UND MITWIRKUNG	34
10	ANHANG	34
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	35
	TABELLENVERZEICHNIS	35



1 AUSGANGSLAGE

1.1 PLANUNGSGEBIET

Das Plangebiet «Dreieck Dorf kern» liegt im Zentrum von Mörschwil. Es wird von der St. Gallerstrasse, der Poststrasse und der Kirchstrasse umschlossen. Im Plangebiet ist eine Kita (Kita im Chärn) mit einem grossen Spielplatz am südlichen Ende angesiedelt. Die gewerblichen Nutzungen, eine Bäckerei und ein Veloverleih, liegen im mittleren Abschnitt sowie ein Wohngebäude im nördlichen Teilbereich. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 4'403 m². Diverse gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzung sind um das Plangebiet angesiedelt.

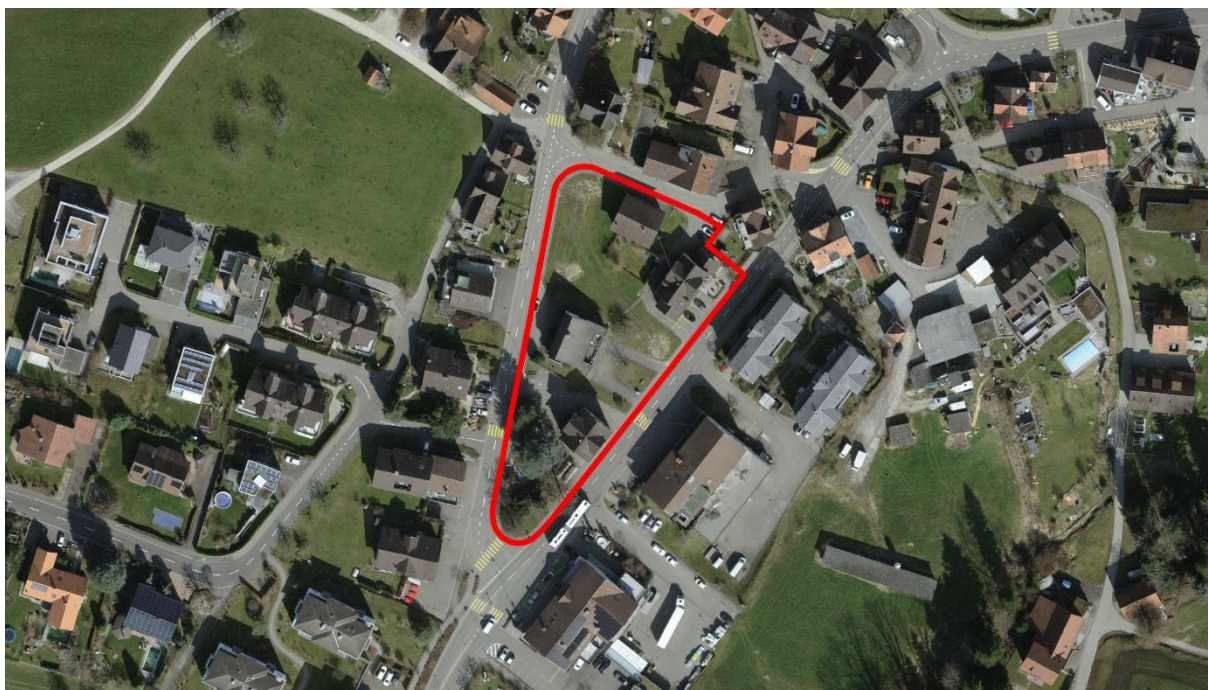


Abb. 1: Orthofoto mit Planungsgebiet rot umrandet

Quelle: geoportal.ch | September 2025

Von der vorliegenden Planung sind folgende Parzellen beziehungsweise Grundeigentümerschaften betroffen:

Tab. 1: Betroffene Parzellen

PARZELLE NR.	GRUNDEIGENTÜMERSCHAFT	BETROFFENE FLÄCHE
7	Politische Gemeinde Mörschwil	415 m ²
9	Politische Gemeinde Mörschwil	1'068 m ²
10	Politische Gemeinde Mörschwil	1'280 m ²
11	Politische Gemeinde Mörschwil	116 m ²
635	Kanton St. Gallen	1 m ²
802	Politische Gemeinde Mörschwil	946 m ²
1882	Immo69 GmbH	636 m ²
	Total	4'462 m²



1.2 ANLASS DER PLANUNG

Die Grundeigentümerschaften haben die Absicht, das Gebiet «Dreieck Dorf kern» mit einer Gesamtplanung zu entwickeln. Das Plangebiet beinhaltet mehrere unternutzte Liegenschaften, die zentral liegen und eine gute ÖV-Erschliessung und Verkehrsanbindung aufweisen. Das Plangebiet weist ein mittleres bis hohes Einwohnerpotential auf, weshalb es einen wichtigen Bestandteil für die Umsetzung der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen darstellt.

Für die Entwicklung des Areals wurde von November 2017 bis April 2019 ein Mitwirkungsprozess durchgeführt. In einem ersten Schritt wurden die Bedürfnisse der Grundeigentümerschaften eingeholt. Im Juni 2018 konnten sämtliche Interessenten an einer Online-Umfrage teilnehmen. Insgesamt nahmen 111 Einzelpersonen und 16 Organisationen an der Umfrage teil. Am 23. Februar 2019 wurde eine öffentliche Mitwirkungskonferenz durchgeführt, an welcher rund 100 Mörschwilerinnen und Mörschwiler teilnahmen.

Nachfolgend werden die zentralsten Erkenntnisse aus dem Mitwirkungsprozess aufgeführt:

- Das Areal ist gesamthaft und architektonisch anspruchsvoll zu überbauen.
- Die Zentrumsüberbauung bildet einen freundlichen Dorfeingang.
- Das alte Gemeindehaus ist zu erhalten, wenn es sinnvoll in die neue Überbauung integriert werden kann oder soll zurückgebaut werden, wenn dies für die Gesamtgestaltung notwendig ist.
- Die Höhe der Gebäude orientiert sich an der umgebenden Bebauung.
- Auf den umliegenden Strassen soll eine Temporeduktion umgesetzt werden.
- Die Parkierung ist soweit möglich unterirdisch anzuordnen.
- Das Areal ist für Fussgänger durchlässig zu gestalten mit mehreren Zugängen.
- Der Freiraum ist als zentraler, öffentlicher Begegnungsraum mit einem Innenhof zu planen.
- Der Wohnungsmix für verschiedene Wohnformen vorzusehen.
- Eine Bäckerei mit Café soll im Bereich des alten Gemeindehauses geplant werden.

Anschliessend an den Mitwirkungsprozess wurde ein nicht-anonymer Studienauftrag in Auftrag gegeben, um die Erkenntnisse aus der Mitwirkung in der weiteren Planung bestmöglich berücksichtigen zu können. Für den Studienauftrag wurden 8 Projekte eingereicht. Am 09. Juni 2020 beurteilte das Beurteilungsgremium die eingereichten Projekte und kürte das Projekt «5ERHAUS» von Tom Munz Architekt, St.Gallen und Mettler Landschaftsarchitektur, Gossau / Berlin zum Siegerprojekt mit Empfehlung zur Weiterentwicklung.

Das weiterentwickelte Projekt dient als Richtprojekt für die Erarbeitung des Sondernutzungsplans. Mit dem Sondernutzungsplan soll eine besondere Bauweise inkl. einer besonderen Gestaltung von Bauten und Aussenräumen nach Art. 23 lit. a) PBG¹ geregelt werden. Im Bestreben einer hochwertigen städtebaulichen und architektonischen Qualität soll in Anwendung von Art. 25 PBG eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Die öffentlichen Interessen stehen dabei im Zentrum.

¹ 731.1: Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 05.07.2016 (Stand 01.01.2026)



2 ABLAUF DER PLANUNG

Das Sondernutzungsplanverfahren umfasst folgende Verfahrensschritte:

- Kantonale Vorprüfung
- Information und Mitwirkung
- Erlass Gemeinderat
- Öffentliche Auflage
- Rechtsverfahren
- Genehmigung
- Rekursfrist
- Vollzug

Sondernutzungspläne sind dem fakultativen Referendum zu unterstellen, wenn sie eine materielle Zonenplanänderung bewirken. Da der vorliegende Sondernutzungsplan keine materielle Zonenplanänderung bewirkt, wird er nicht dem fakultativen Referendum unterstellt.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 RELEVANTE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

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

Tab. 2: Übergeordnete Planungen

ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	RELEVANT
Raumkonzept Schweiz	X
Sachpläne und Konzepte des Bundes	
Bundesinventare	
Bundesinventar Schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)	X
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)	
Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	X
Agglomerationsprogramm St.Gallen - Bodensee	X
Kantonale Richtplanung	X
Regionale Spezialfälle	
Kommunale Strategien und Konzepte	
Kommunale Richtplanung	X
Kommunale Zonenplanung	X
Kommunale Schutzverordnung und Inventare	X
Bestehender Sondernutzungsplan	

Die tangierten Planungen werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.



3.2 RAUMKONZEPT SCHWEIZ

Die Gemeinde Mörschwil befindet sich im Handlungsraum der Nordostschweiz und ist Teil der Agglomeration St. Gallen. Die Gemeinde liegt zwischen dem grossstädtischen Zentrum St. Gallen und den kleinstädtischen Zentrum Rorschach. Konkret werden für die Gemeinde Mörschwil keine Massnahmen im Raumkonzept Schweiz festgehalten. Im Kapitel 6.5 werden einige strategische Stossrichtungen für den Handlungsraum Nordostschweiz erwähnt, welche durchaus bei der Raumplanung in Mörschwil zu berücksichtigen sind, insbesondere die verkehrlichen Thematiken wie das übergeordnete Strassennetz und das S-Bahnnetz. Für das Plangebiet ist die Abstimmung zwischen der Siedlungsentwicklung und der Infrastruktur für den Nahverkehr relevant. Das Plangebiet liegt zentral im Siedlungsgebiet und ist mit der angrenzenden Bushaltestelle Mörschwil, Altes Gemeindehaus direkt an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

3.3 BUNDESINVENTARE

3.3.1 BUNDESINVENTAR SCHÜTZENSWERTER ORTSBILDER VON NATIONALER BEDEUTUNG (ISOS)

Mörschwil ist als Ortsbild von kantonaler Bedeutung bezeichnet.

Mörschwil wird als ehemaliges Bauerndorf mit Kernbereich, sowie dem durch massige Neubauten ausgegrenzten, bäuerlichen Zipfel Bitzi beschrieben. Dank einige Bauernhäuser aus dem 17. /18. Jahrhundert sind die bäuerlichen Ursprünge noch zu erkennen. Im Kernbereich gibt es subtile Hierarchien im Bauensemble, unter anderem in Holz erbauten und verkleideten Wohnhäuser aus dem 18. / 19. Jahrhundert, stattliche Giebelbauten, das kubische Pfarrhaus und den Steinbau der Kirche. Neben den kategorisierten Erhaltungszielen sind folgende spezielle Erhaltungshinweise zu beachten:

- Redimensionierung der St. Gallerstrasse vor allem im Kernbereich
- Parkplätze reduzieren und Vorbereiche sensibler gestalten
- Bei allfälligen Fassadenrenovationen traditionelle Materialien verwenden
- Die restlichen Hochstammkulturen pflegen und schützen

Das Plangebiet ist im ISOS Bestandteil des Gebiets G1. Das Gebiet G1 bezeichnet die gesamte dörfliche Altbebauung aus dem 17. bis Anfang 20. Jh. und wird mit dem Erhaltungsziel B bezeichnet. Das Erhaltungsziel verfolgt die Absicht, die Struktur zu erhalten und somit die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräumen zu bewahren. Der Abbruch von Altbauten soll nur in Ausnahmefällen bewilligt werden und es sollen besondere Vorschriften für Umbauten und zu Eingliederung von Neubauten erlassen werden. Dem Gebiet werden gewisse räumliche und architekturhistorische Qualitäten sowie eine besondere Bedeutung zugesprochen.

Nordöstlich folgt mit der Baugruppe 1.1 der Dorf Kern mit dem Kirchenbezirk aus dem 17. bis 19. Jh., der gemäss dem Erhaltungsziel A in seiner Substanz erhalten werden soll. Das an das Planungsgebiet angrenzende Gebäude Assek. Nr. 20 ist dieser Baugruppe zugewiesen.

Innerhalb des Plangebiets sind zwei Einzelobjekte im ISOS aufgeführt. Zum einen ist dies das Einzelobjekt 1.0.14, welches das Gebäude Assek- Nr. 15 bezeichnet und zum anderen das Einzelobjekt 1.0.15, welches das Gebäude Assek. Nr. 825 beschreibt. Das Objekt 1.0.14 wird im ISOS als traufständiges Gemeindehaus, welches um 1900 erbaut wurde und den Dorfeingang markiert, beschrieben. Dem Gebäude wird das Erhaltungsziel A mit einer besonderen Bedeutung zugewiesen. Das Objekt 1.0.15 wird als PTT-Bau unter aufdringlichem Pultdach in Gestalt eines Einfamilienhauses beschrieben. Das Gebäude wird als störend eingestuft.

Südlich an das Plangebiet grenzt die Umgebungszone U-Zo IV an. In diesem Gebiet wurden seit Mitte des 20. Jahrhunderts Wohn- und Geschäftsbauten zwischen Dorf und dem Gebiet Bitzi errichtet. Für die Umgebungszone gilt das Erhaltungsziel b. Die Eigenschaften, welche für den angrenzenden Ortsteil wesentlich sind, sollen erhalten bleiben. Der Umgebungszone wird eine besondere Bedeutung zugeschrieben.



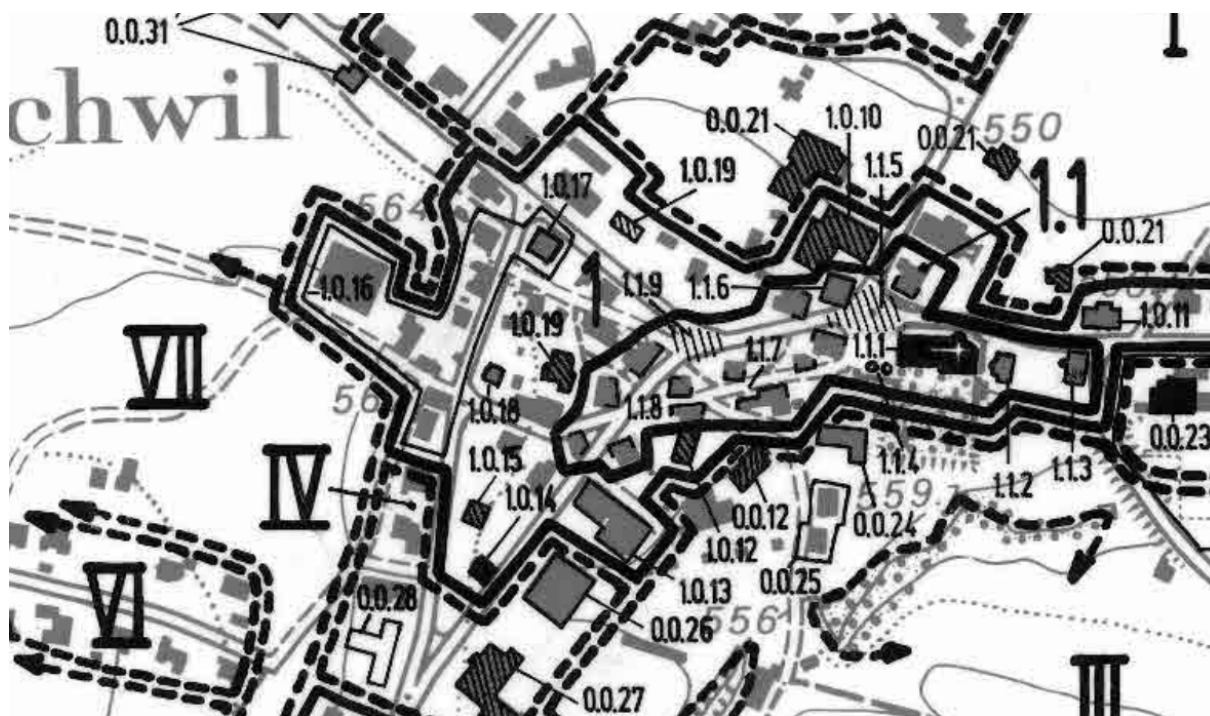


Abb. 2: Ausschnitt ISOS

Quelle: sg.ch | 1. Fassung Juni 1992

3.4 AGGLOMERATIONSPROGRAMM ST.GALLEN-BODENSEE

Die Gemeinde Mörschwil ist Teil des Agglomerationsprogramms St.Gallen – Bodensee. Die Gemeinde wird als kleineres Dorf mit Wohnfunktion definiert. Im Massnahmenbericht der 5. Generation vom Dezember 2024 sind in der Gemeinde Mörschwil besonders Massnahmen im Bereich Verkehr vorgesehen. Die umzusetzenden Massnahmen sind punktuell vorzunehmen und betreffen nicht das Plangebiet.

3.5 KANTONALE INVENTARE

3.5.1 INVENTAR DER HISTORISCHEN VERKEHRSWEGE DER SCHWEIZ (IVS)

Der Verlauf der St. Gallerstrasse ist im Inventar der historischen Verkehrswege als historischer Verlauf von lokaler Bedeutung eingetragen. Die St. Gallerstrasse weist keine nationale Bedeutung auf und wird deshalb nicht im IVS des Bundes aufgeführt. Die Lage der St. Gallerstrasse folgt noch heute dem historischen Verlauf, historische Substanz ist jedoch keine mehr ersichtlich.

3.6 KANTONALE RICHTPLANUNG

Der südliche Teilbereich des Plangebiets ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet Sonstige Nutzung eingetragen. Der nördliche Teilbereich wird dem Siedlungsgebiet Wohnnutzung zugewiesen. Weitere Festlegungen werden im kantonalen Richtplan nicht getroffen.

Der Sondernutzungsplan bezieht sich auf die Zonenzuweisung nach neuem Zonenplan, der sich zurzeit im Genehmigungsverfahren befindet (siehe Kapitel 3.8). Mit der damit vorgesehenen Umzonung der öffentlichen Zone in eine Kernzone soll auch die Zweckbezeichnung im kantonalen Richtplan angepasst werden.



3.7 KOMMUNALER RICHTPLAN

Das Plangebiet wird im kommunalen Richtplan, vom Gemeinderat erlassen am 13. November 2019, der Wohn- und Mischnutzung zugewiesen. Weiter ist das Gebiet als Innenentwicklungsgebiet vorgesehen. Für das Plangebiet ist zudem eine Umstrukturierung / Weiterentwicklung beabsichtigt. Für die umliegenden Strassen, die St. Gallerstrasse, Poststrasse und Kirchstrasse ist eine Strassenraumgestaltung geplant.

Der Richtplan beruht auf konzeptionellen Überlegungen zur Siedlungsentwicklung. Unter der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen wird verstanden, dass man ersteres im Bestand verdichtet und die nicht überbauten und bereits eingezonten Parzellen nutzt, bevor Neueinzonungen in Betracht gezogen werden. Damit will erreicht werden, dass die vorhandenen Ressourcen sinnvoll genutzt und Zersiedlungen gestoppt werden, Ausserdem sollen wertvolle Natur- und Kulturlandschaften geschont werden. Den historischen Dorf kern und den Weiler Fahrn gilt es an spezifischen Stellen aufzuwerten, ohne dabei zwingend eine innere Verdichtung zu erzielen.

In der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen der Gemeinde wird das Plangebiet als unternutzte Liegenschaft an zentraler Lage mit guter ÖV-Erschliessung und guter Verkehrsanbindung beschrieben. Es weist ein mittleres Potential aber eine hohe Eignung für eine Entwicklung auf. Für die kurzfristige Entwicklung «Dreieck Dorf kern» wird die nötige Umzonung im Rahmen der laufenden Zonenplanrevision vorgenommen.

3.8 KOMMUNALE ZOENENPLANUNG

In der laufenden Ortsplanungsrevision wird der südliche Bereich des Plangebiets in der Zonenplanung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Kernzone K14.5 umgezont. Weiter wird das Gebiet als Innenentwicklungsgebiet bezeichnet. In Innenentwicklungsgebieten kann bei besonders hochwertiger Gestaltung eine Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 10 %, die Reduktion des Gebäudeabstands zwischen Hauptbauten innerhalb derselben Überbauung um bis zu 30 % und eine Überschreitung der Gebäudelänge um bis zu 20 % genehmigt werden. Im Rahmen einer Sondernutzungsplanung darf unter Berücksichtigung der entsprechenden Anforderungen des Gesetzes und des Baureglements von der Regelbauweise abgewichen werden.

3.9 SCHUTZVERORDNUNG

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets befindet sich in der Ortsbildschutzzone A. Gebiete, welche sich in der Ortsbildschutzzone befinden, sind in ihrer schutzwürdigen Substanz zu erhalten. Die Bauten und Anlagen haben sich an den für den Schutzgegenstand wesentlichen Merkmalen der bestehenden Überbauung zu orientieren. Besonders auf die Stellung, Firstrichtung, Gesamthöhe, Proportionen, Fassadengestaltung, Materialien, Farbgebung, Dachform und Umgebungsgestaltung ist die Orientierung an der bestehenden Bebauung vorzunehmen.

Die vom Ortsbildschutz betroffenen Gebäude weisen keine historisch wertvolle Substanz auf. Das im ISOS als schützenswert bezeichnete Gebäude Assek. Nr. 15 ist in der Schutzverordnung nicht unter Schutz gestellt.



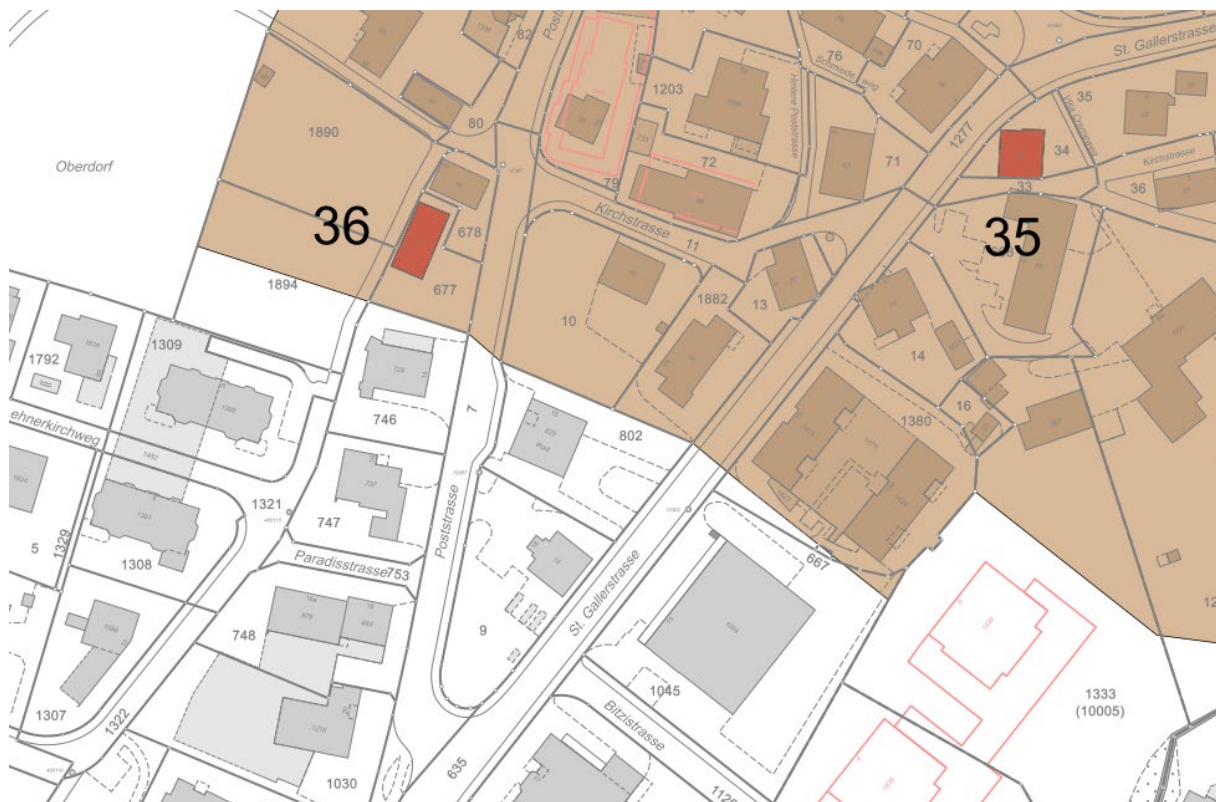


Abb. 3: kommunale Schutzzerordnung

Quelle: geoportal.ch | April 2026

4 WEITERE THEMEN

4.1 BETROFFENE THEMEN

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

Tab. 3: Wichtige thematische Aspekte

WICHTIGE THEMATISCHE ASPEKTE	TANGIERT
Strassenklassierung	X
Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr	X
Erschliessung MIV sowie Fuss- und Veloverkehr	X
Ruhender Verkehr (Parkierung Auto und Velo)	X
Erschliessung Werkleitungen	
Naturgefahren / Oberflächenabfluss	X
Gewässernetz und Gewässerraum	
Gewässerschutz	
Grundwasserschutz	
Entwässerung / öffentliche Kanalisation	
Wasserversorgung inkl. Löschwasserversorgung / Feuerwehrzufahrt	X



WICHTIGE THEMATISCHE ASPEKTE	TANGIERT
Elektrizitätsversorgung inkl. Strassenbeleuchtung	
Wald	
Kataster der belasteten Standorte	
Lärm	X
Nicht ionisierende Strahlung	
Grunddienstbarkeiten	
Bäuerliches Bodenrecht	
Landverfügbarkeit	X

Die tangierten Themen werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.

4.2 MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR (MIV)

Die St. Gallerstrasse ist eine Kantonsstrasse. Die Poststrasse und die Kirchstrasse sind als Gemeindestrasse 2. Klasse klassiert. Die ausreichende Anbindung an das übergeordnete Strassennetz ist vorhanden.

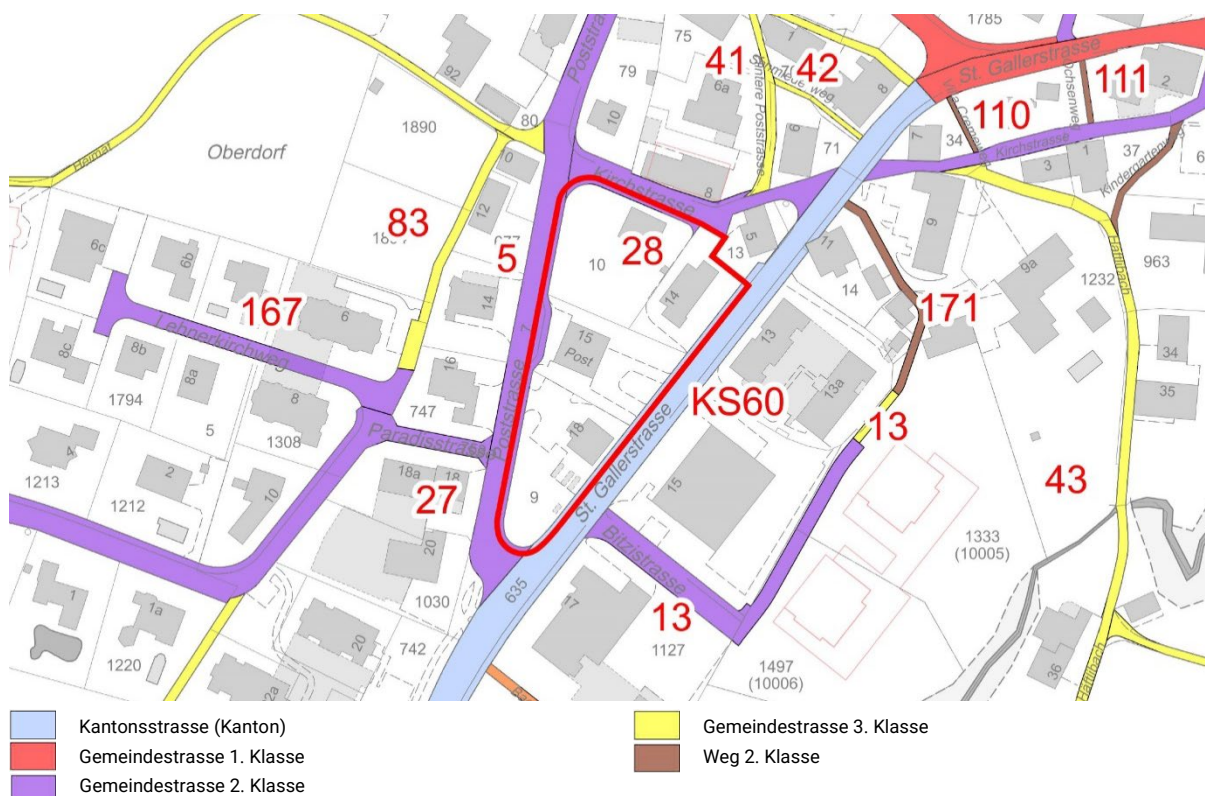


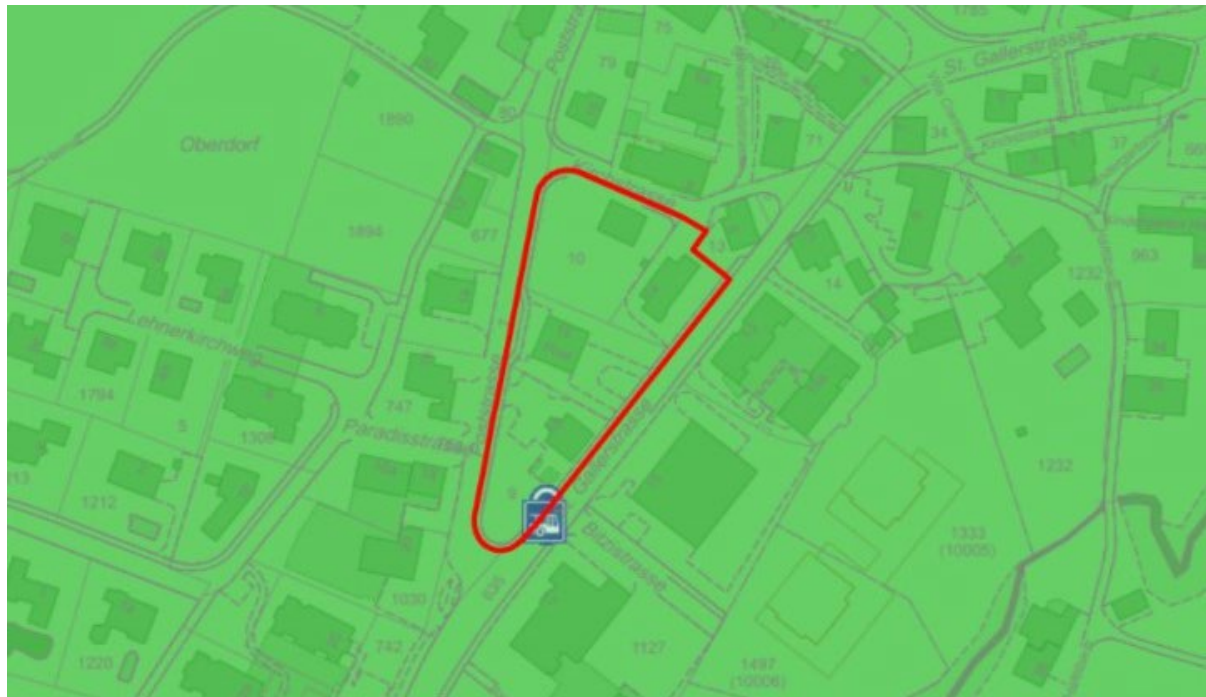
Abb. 4: Ausschnitt Strassenklassierung mit Plangebiet rot umrandet

Quelle: geoportal.ch | September 2025



4.3 ÖFFENTLICHER VERKEHR (ÖV)

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der ÖV-Güteklasse C. Dies entspricht einer mittelmässigen Erschliessung. Die Bushaltestelle Mörschwil, Altes Gemeindehaus liegt innerhalb des Perimeters an der St. Gallerstrasse. Die Bushaltestelle wird von den beiden Buslinien 210 und 211 bedient. Beide verkehren jeweils im Halbstundentakt in die Richtungen St. Gallen, Bahnhof und Arbon, Bahnhof. Damit resultiert ein Angebot in beide Richtungen im 15-Minuten-Takt.



 Klasse C: mittelmässige Erschliessung

Abb. 5: Ausschnitt ÖV-Güteklassen mit Plangebiet rot umrandet

Quelle: geoportal.ch | September 2025

4.4 FUSS- UND VELOVERKEHR (FVV)

Im Fuss-, Wander- und Radwegplan wird entlang der St. Gallerstrasse ein Fuss- und Radweg ausgewiesen. Entlang der Poststrasse und der Kirchstrasse wird jeweils ein Wanderweg mit Hartbelag gekennzeichnet. Das Plangebiet ist somit ausreichend für den Fuss- und Veloverkehr erschlossen.

4.5 RUHENDER VERKEHR (PARKIERUNG AUTO UND VELO)

Die Parkierung ist dezentral und überwiegend oberirdisch angeordnet. Die einzelnen Bauten verfügen jeweils über eigene Parkplätze vor den Gebäudezugängen. Insgesamt sind im Plangebiet rund 24 Abstellplätze für Autos angeordnet.



4.6 NATURGEFAHREN / OBERFLÄCHENABFLUSS

Im östlichen Bereich des Plangebiets ist auf einem kleinen Teilbereich eine Restgefährdung durch Hochwasser vermerkt. Die Überschwemmungsgefahr geht von dem Häftlibach aus. Aufgrund der Topografie kann davon ausgegangen werden, dass eine Überschwemmung im Plangebiet unwahrscheinlich ist.

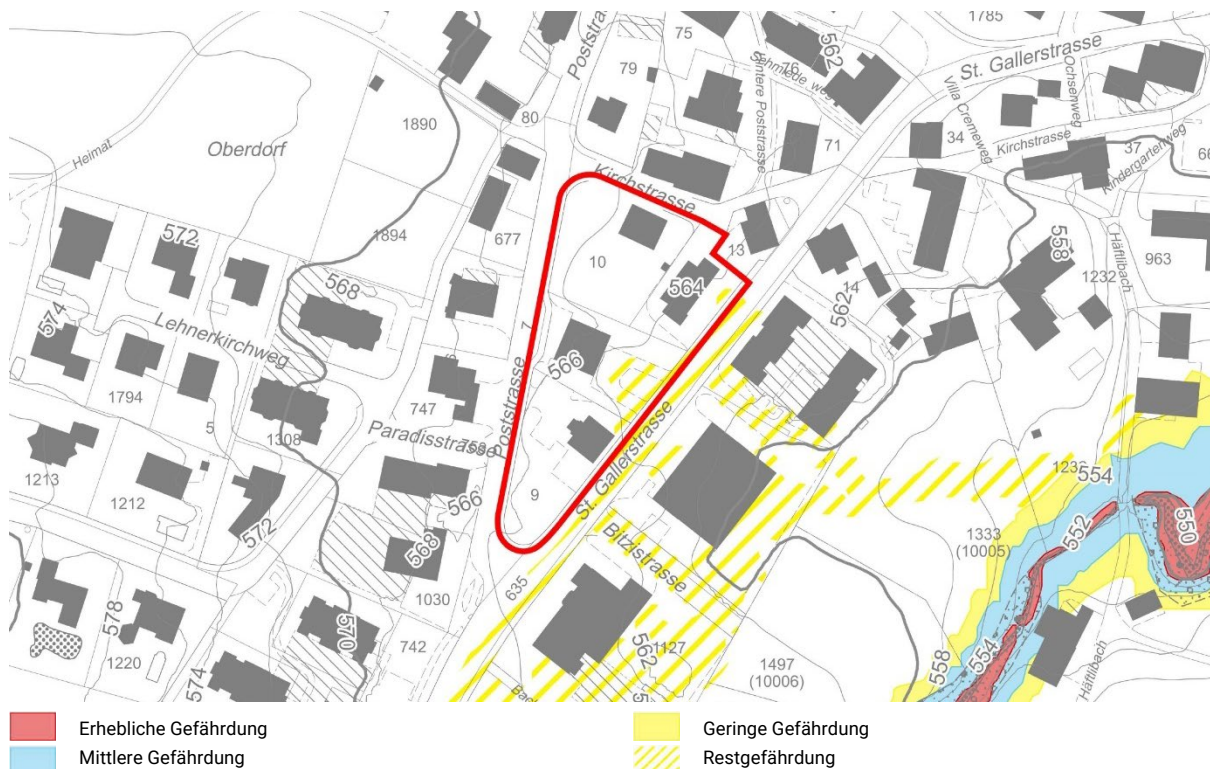


Abb. 6: Ausschnitt Gefahrenkarte mit Plangebiet rot umrandet

Quelle: geoportal.ch | September 2025



Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zeigt potenzielle Gefährdungen durch über das offene Gelände abfließende Regenwasser, welches bei starken Niederschlägen nicht abfließen und so Schäden anrichten kann. Es ist ein reines Modellierungsprodukt und hat Hinweisscharakter.

Innerhalb des Plangebiet sind auf der Hinweiskarte an mehreren Stellen geringe Gefährdungen mit einer Fliesstiefe von $h \leq 0.1$ m eingetragen. Angrenzend an das Plangebiet ist auf der St. Gallerstrasse eine mittlere Gefährdung mit einer Fliesstiefe von $0.1 < h \leq 0.25$ m vermerkt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Gefährdung durch Oberflächenabfluss und die Massnahmen konkret aufzuzeigen.

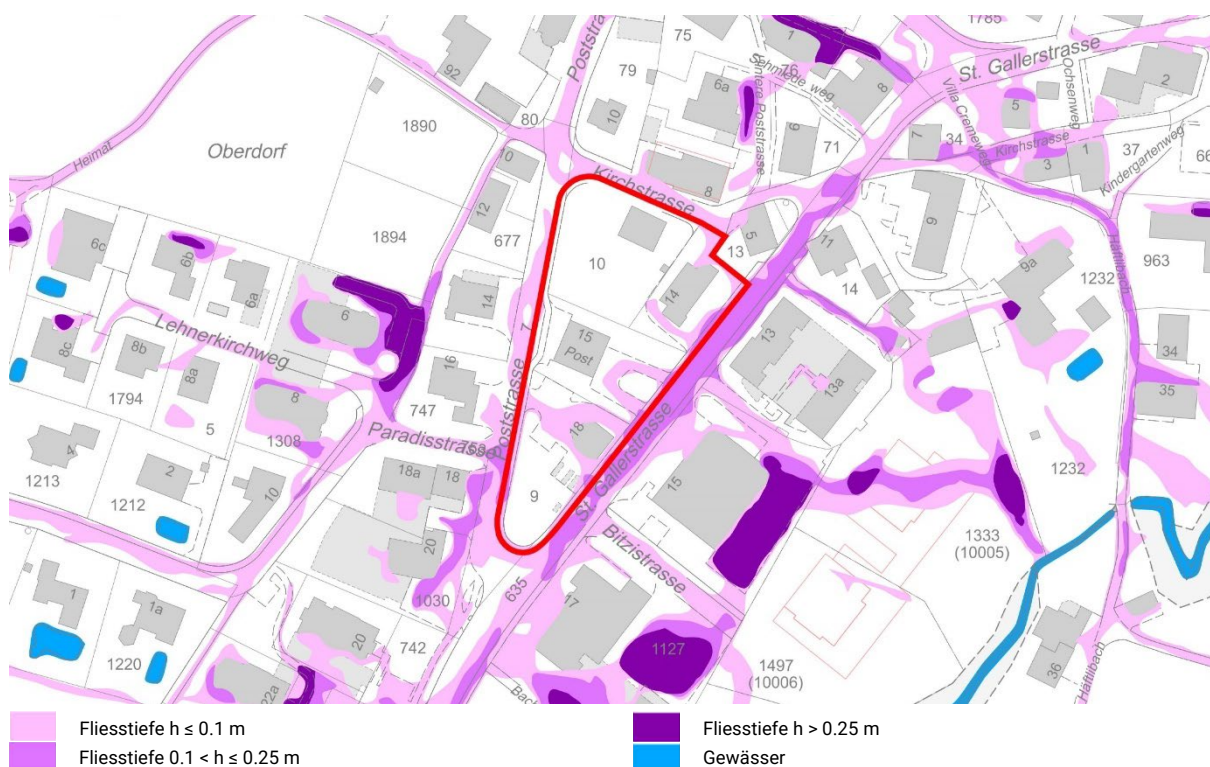


Abb. 7: Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss mit Plangebiet rot umrandet

Quelle: geoportal.ch | September 2025

Im Massnahmenkonzept Naturgefahren der Gemeinde Mörschwil ist das Gebiet als Baugebiet ohne Schutzdefizite gekennzeichnet. Somit ist davon auszugehen, dass keine Gefährdung durch Naturgefahren besteht.

4.7 WASSERVERSORGUNG INKL. LÖSCHWASSERVERSORGUNG / FEUERWEHRZUFAHRT

Die Feuerwehrzufahrt zu den geplanten Bauten ist über die öffentlichen Strassen sichergestellt.



4.8 LÄRM

Im östlichen Bereich entlang der St. Gallerstrasse ist bei Neubauten im Baubewilligungsverfahren ein Lärmnachweis zu erbringen. Bei sämtlichen Bestandesbauten innerhalb des Planperimeters wird der Grenzwert eingehalten.

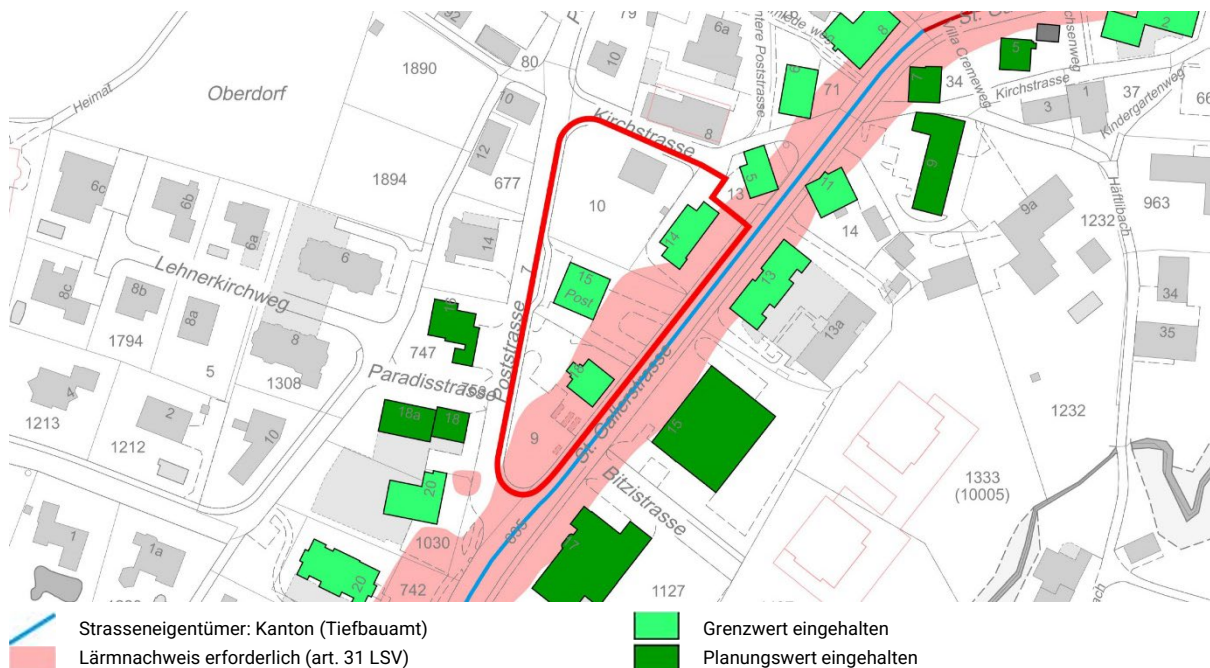


Abb. 8: Ausschnitt Strassenlärmkataster mit Plangebiet rot umrandet

Quelle: geoportal.ch | September 2025

Für die St.Gallerstrasse wird derzeit ein Lärmsanierungsprojekt erarbeitet. Das Projekt sieht vor, dass auf mehreren Abschnitten ein lärmarmen Belag eingesetzt wird, unter anderem auch auf dem für die vorliegende Sondernutzungsplanung relevanten Abschnitt. Das Lärmsanierungsprojekt Mörschwil wurde vom 02. Juni bis 03. Juli 2025 der Mitwirkung unterstellt. Gemäss Mitwirkungsbericht wurden 2 Eingaben eingereicht. Die Mitwirkungseingaben sind nicht in die Weiterbearbeitung eingeflossen.



Abb. 9: Lärmsanierungsprojekt Mörschwil, Abschnitt 5.2 St.Gallerstrasse

Quelle: Tiefbauamt St.Gallen | 16. Mai 2025



4.9 LANDVERFÜGBARKEIT

Ausgenommen die Parzelle Nr. 1882 befinden sich die Parzellen im Eigentum der öffentlichen Hand. Die Privatpartei ist ebenfalls an einer Entwicklung des Gebiets interessiert. Die Landverfügbarkeit ist somit gewährleistet.

5 ÜBERBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 ÜBERBAUUNGSKONZEPT

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Mörschwil zwischen der Poststrasse, der St. Gallerstrasse und der Kirchstrasse. Das Projekt umfasst fünf Baukörper mit einem gemeinschaftlichen Innenhof, die optisch und volumentechnisch auf die Umgebung abgestimmt sind. Der Auftakt mit dem prägenden, geknickten Bau im südlichen Abschnitt bildet mit der umfassenden Baumgruppe den öffentlichen Teil der Überbauung. Die vier Wohnbauten, dreimal mit gleichem Fussabdruck, bilden mit dem langen Bau entlang der St. Gallerstrasse klar zonierte Aussen- und Freiräume. Diese Anordnung schafft eine klare Differenzierung zwischen den Bereichen mit unterschiedlicher öffentlicher Wirkung, was die Orientierung erleichtert und die Aufenthaltsqualität der Nutzer erhöht. Die Anordnung und Ausformulierung der Bauten nimmt Bezug auf den örtlichen Kontext und bindet die Überbauung in das Ortsbild ein.

5.1.1 ARCHITEKTUR / GESTALTUNG DER HOCHBAUTEN

Die Gebäudeformen der vier um den gemeinsamen Hof gruppierten Wohnbauten sind fast identisch und zeigen eine leichte L-Form. Das Gebäude in der Kreuzung St. Gallerstrasse – Poststrasse hebt sich mit seiner geknickten Grundfläche, eine Art unregelmässiges Polygon, von den anderen Bauten ab. In der Höhengausdehnung gibt es Unterschiede von maximal 1.40 m. Mit der Höhendifferenzierung und aufgrund der schlichten, ähnlichen Körnung der Bauten wirkt das Projekt gut auf die Umgebung abgestimmt.



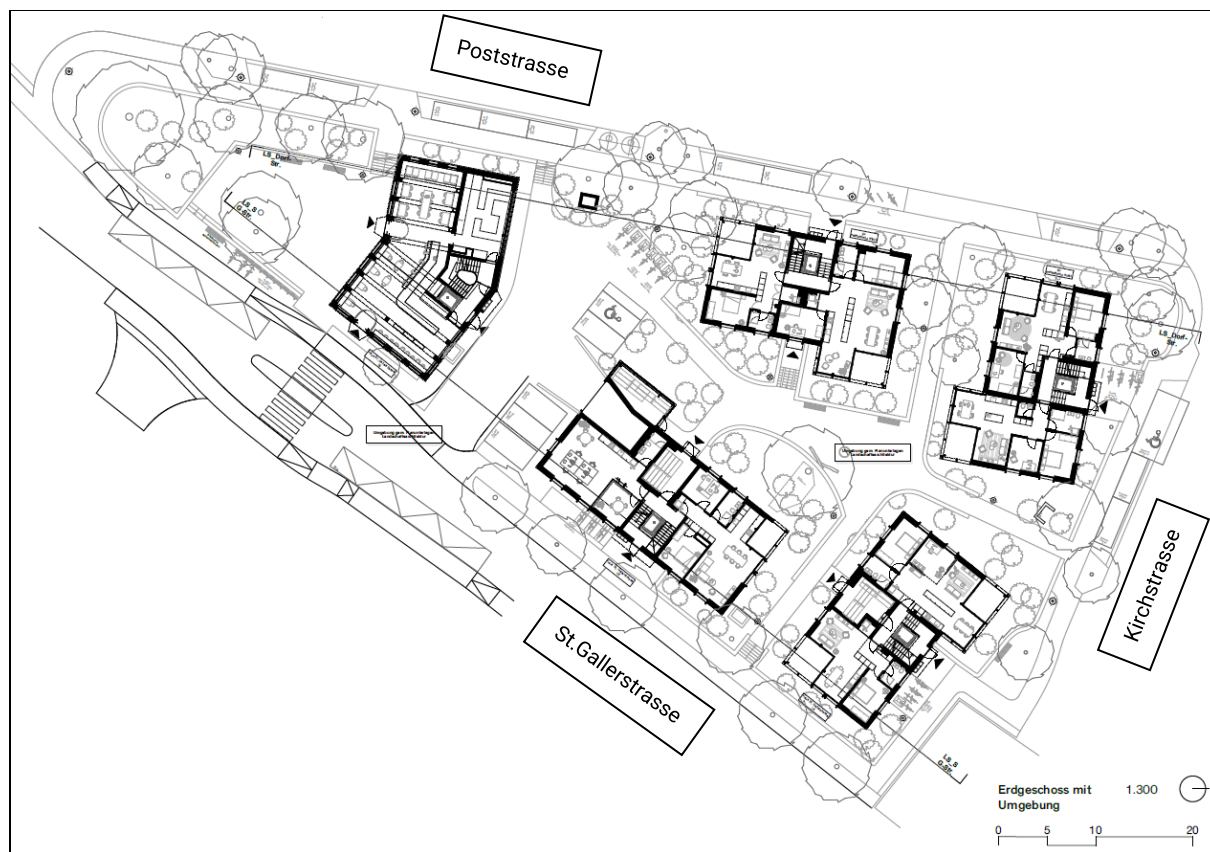


Abb. 10: Situation Bauprojekt Dreieck Dorfkern Mörschwil

Quelle: Tom Munz Architekt*innen | Juni 2026

Es sind 4-Geschossige Gebäude mit Satteldach und jeweils einem Flachdachbereich geplant. Die Häuser 14, 15, 16 und 19 weisen zudem 8 bzw. 10 Dachgauben auf. Die Fassaden werden mit einer Holzschalung in Erdtönen und die Dachflächen mit braunen Falzbiberziegel und integrierten Photovoltaikelementen vorgesehen.

Die Gebäudefassaden sind zu grossen Teilen durch klassische, dem Dorfcharakter angelehnte Einzelfenster strukturiert. Bei einzelnen Gebäudeecken, vor allem bei den L-förmigen Volumenerweiterungen, zeigen sich die Geschossdecken stärker durch die Aufreihung der geschosshohen Fensteröffnungen, was der Überbauung einen besonderen, eigenständigen Charakter gibt. Die nördlichen vier Gebäude weisen eine Holzfassade auf, für das Haus 18 wird eine Schindelfassade vorgesehen. Die Materialisierung nimmt damit Bezug zum örtlichen Kontext.

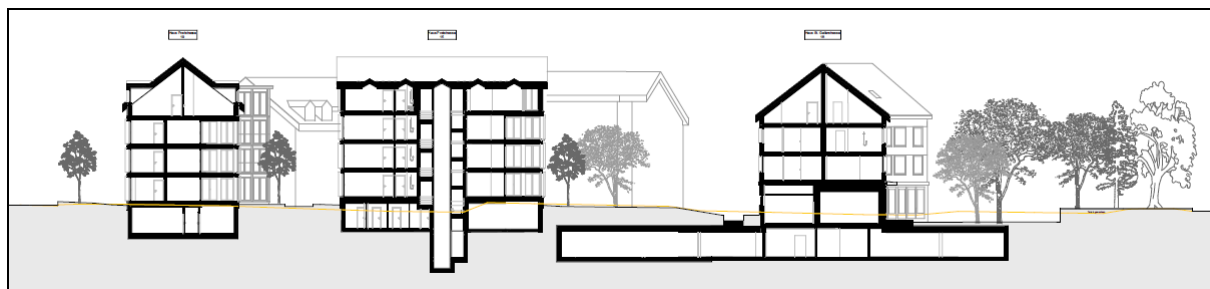
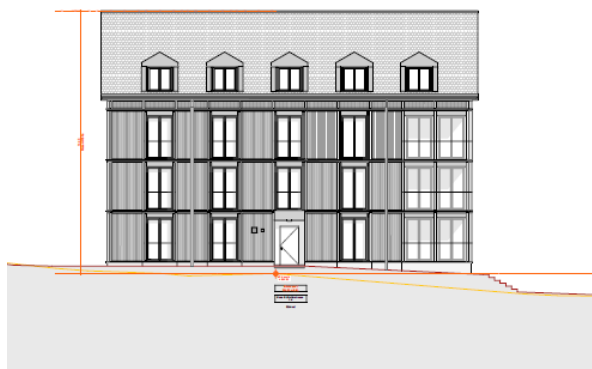


Abb. 11: Längsschnitt Poststrasse

Quelle: Tom Munz Architekt*innen | Juni 2026

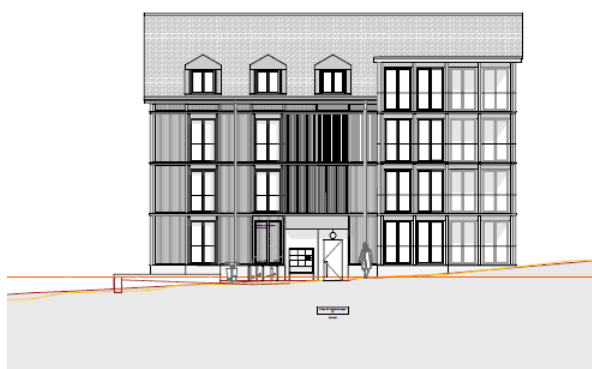


**Abb. 12: Südwestfassade Haus 14**

Quelle: Tom Munz Architekt*innen | Juni 2026

**Abb. 13: Südostfassade Haus 14**

Quelle: Tom Munz Architekt*innen | Juni 2026

**Abb. 14: Nordostfassade Haus 14**

Quelle: Tom Munz Architekt*innen | Juni 2026

**Abb. 15: Nordwestfassade Haus 14**

Quelle: Tom Munz Architekt*innen | Juni 2026

5.1.2 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR / GESTALTUNG DES FREIRAUMS

Die Umgebung im Plangebiet passt sich optisch an die örtlichen Gegebenheiten an, womit sich eine Einheit im Gesamtbild bildet. Zudem schafft der gemeinschaftliche Innenhof einen Ort der Erholung und der Interaktion der Bewohnenden und Besuchenden. Es entsteht durch die grosszügige Fläche zwischen den vier Wohnhäusern, die den Innenhof bilden, ein Gefühl von Geborgenheit und Ruhe. Aufgrund der Anordnung der Gebäude bleibt der Strassenlärm im Innenhof gering, was diesen zu einen Rückzugsort macht, der dennoch ins Dorf eingefügt ist und mit der Durchwegung alle drei angrenzenden Strassen verbindet.

Der Wohnhof soll mit einer Vielzahl von standortgerechten, einheimischen und ökologisch wertvollen Pflanzungen bestückt sein, welche zu einer beruhigenden und friedlichen Atmosphäre beitragen und somit die Bewohnenden und Besuchenden anregt, im Innenhof zusammenzukommen. Der Freiraum wird mit einer Mischung aus Blumenwiesen, Wildstauden und Hochstammbäumen gestaltet. Um das Gebiet von aussen optisch attraktiver zu gestalten sind entlang der Strassen Baumreihen vorgesehen.

Die Spitze zwischen der Poststrasse und der St.Gallerstrasse schafft einen Grünraum und einen attraktiven Auftakt zum Dorfkern, was zugleich dem Gartencafé zugutekommt. Auch die neu gestaltete Haltestelle, die sich nicht



weit vom Café entfernt an der St.Gallerstrasse befindet, trägt dazu bei, dass ein öffentlicher Begegnungsort entsteht und somit das Gefühl einer Dorfgemeinschaft widerspiegelt.



Abb. 16: Öffentlicher Begegnungsraum

Quelle: Tom Munz Architekt*innen, Mettler Landschaftsarchitektur AG | Juni 2026

5.1.3 NUTZUNG

Die vier Baukörper im nördlichen Teil des Plangebiets sind für die Wohnnutzung vorgesehen, wobei gemäss Zonenbestimmung die Anordnung einzelner Gewerbenutzungen nicht ausgeschlossen ist. Bis auf das Erdgeschoss des fünften Gebäudes, welches einer Gewerbenutzung, sprich einem Café dienen soll, ist auch dieses Gebäude für die Wohnnutzung bestimmt. Mit der 4-geschossigen Bebauungen werden insgesamt 41 Wohneinheiten mit 1.5 – 5.5 Zimmerwohnungen realisiert. Der Wohnungsmix sowie die Aufteilung auf die Häuser ist in der nachfolgenden Tabelle ersichtlich.

Tab. 4: Wohnungsmix

WOHNUNG	HAUS 14	HAUS 15	HAUS 16	HAUS 18	HAUS 19	TOTAL
1.5-Zimmer	-	-	-	6	-	6
2.5-Zimmer	4	4	1	2	-	11
3.5-Zimmer	4	4	4	2	6	20
4.5-Zimmer	-	-	3	-	-	3
5.5-Zimmer	-	-	-	-	1	1
Total	8	8	8	10	7	41



5.2 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Die Haupteerschliessung des Areals findet über die St.Gallerstrasse statt. Die zentrale Zufahrt befindet sich zwischen den Häusern 18 und 16. Über die Zufahrt werden die Tiefgarage, ein Teil der Besucherparkplätze sowie der Anlieferungsbereich erschlossen. Zusätzlich wird das Areal über die Poststrasse und die Kirchstrasse erschlossen, an welchen sich weitere Parkplätze für die Besuchenden befinden. Parkplätze für Bewohnende werden ausschliesslich unterirdisch in der Tiefgarage angeordnet.

Die Eingänge der Wohnhäuser sind zu den Strassen ausgerichtet, womit die Gebäude eine Beziehung zu den öffentlichen Räumen erhalten. Neben den Eingängen befinden sich Veloabstellplätze. Entlang der Postrasse und auf dem Platz zwischen den Häusern 15 und 18 sind weitere Abstellplätze für Velos zu finden.

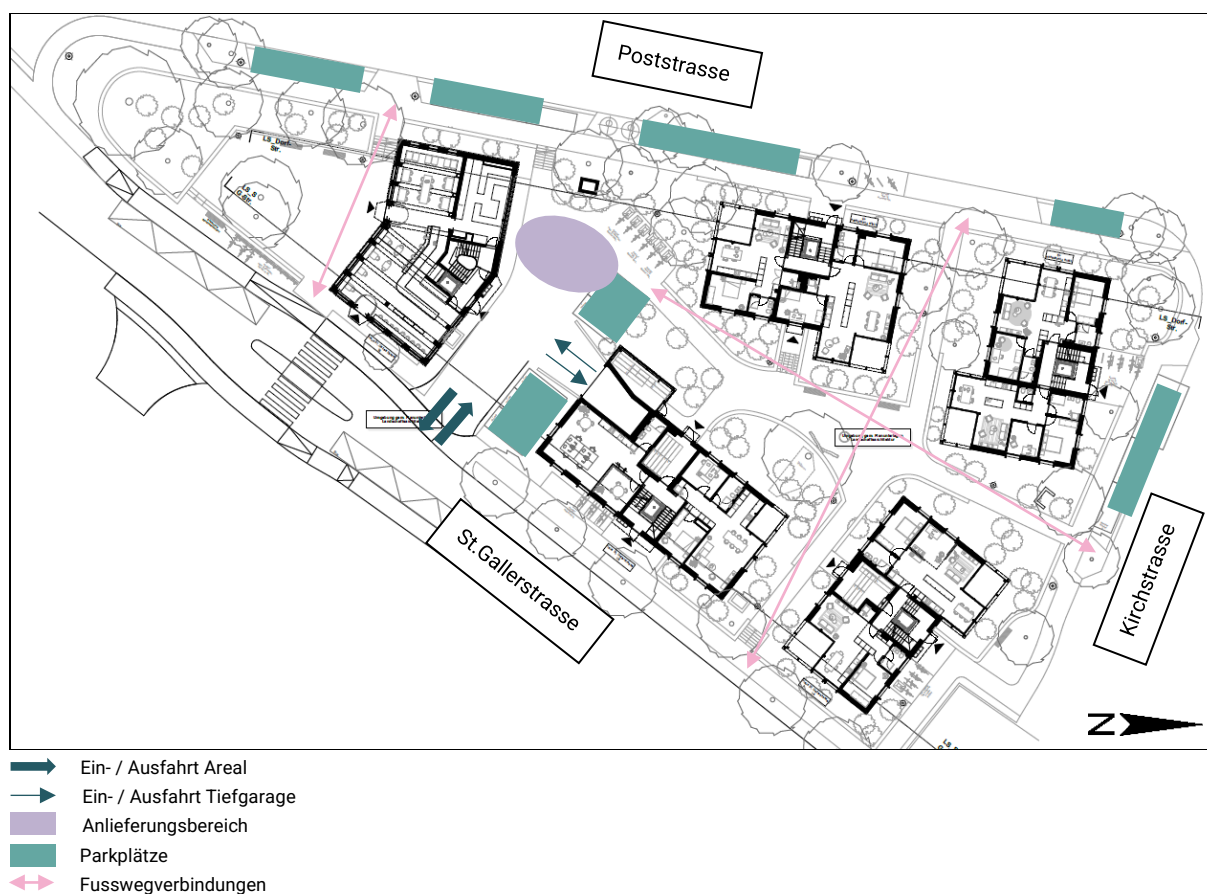


Abb. 17: Schema Erschliessungskonzept

Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2026

5.2.1 MOBILITÄT

Mit dem vorliegenden Richtprojekt werden 41 Wohnungen und 70 Sitzplätze im Café geplant. Daraus resultiert nach Art. 15 des revidierten Baureglements und gemäss VSS-Norm folgender Bedarf an Autoabstellplätzen:

Tab. 5: Bedarf Abstellplätze für Motorfahrzeuge

NUTZUNG	BEZUGSGRÖSSE		ANZAHL ABSTELLPLÄTZE
Wohnnutzung	41 Wohnungen	Für Bewohnende	41
		Für Besuchende	10
Café	70 Sitzplätze		14
Total			65



Das Baureglement sieht grundsätzlich keine Reduktion der Abstellplätze vor. Allerdings empfiehlt die AGGLO St.Gallen – Bodensee eine Reduktion abhängig von der ÖV-Güteklasse des Gebiets.

Erschliessungsgüte ÖV \ Benützer-kategorie	Bewohner		Beschäftigte		Besucher, Kunden	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Klasse A	20%*	50%	20%*	50%	15%*	50%
Klasse B	40%*	80%	30%*	70%	25%*	60%
Klasse C	60%*	90%	40%*	85%	40%*	80%
Klasse D / keine Güteklasse	80%*	100%	50%*	100%	50%*	100%

Abb. 18: Reduktion Parkplätze

Quelle: Massnahmenbericht, 5. Generation, Agglomerationsprogramm St.Gallen – Bodensee | Dezember 2024

Das Gebiet befindet sich in der ÖV-Güteklasse C. Daraus resultiert folgender Bedarf an Autoabstellplätzen:

Tab. 6: Reduktion der Abstellplätze

NUTZUNG	BEZUGSGRÖSSE		REDUKTION MIN.	REDUKTION MAX.	ANZAHL AB-STELLPLÄTZE MIN.	ANZAHL AB-STELLPLÄTZE MAX.
Wohnnutzung	41 Wohnungen	Für Bewohnende	10 %	40 %	25	37
		Für Besuchende	20 %	60 %	4	8
Café	70 Sitzplätze		20 %	60 %	6	12
Total					35	57

Die Spannbreite zwischen den minimal und maximal zu erstellenden Parkplätzen bei einer Reduktion ist sehr gross. Geplant sind insgesamt 55 Parkplätze. Davon werden 39 Parkplätze für die Bewohnenden und Beschäftigten in der Tiefgarage und 16 Parkplätze für die Besuchenden und Kunden oberirdisch angeordnet.

Gemäss Baureglement sind bei Mehrfamilienhäusern, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben Veloabstellplätze zu erstellen. Für die Berechnung des Bedarfs ist die VSS-Norm 40 065 wegleitend. Für das vorliegende Richtprojekt wird folgender Bedarf ermittelt:

Tab. 7: Bedarfsermittlung Veloabstellplätze nach VSS 40 065

NUTZUNG	BEZUGSGRÖSSE		ANZAHL LANGZEIT	ANZAHL KURZZEIT
Wohnnutzung	105 Zimmer		73	32
Café	5 Arbeitsplätze	Für Beschäftigte	1	
	70 Sitzplätze	Für Kunden		14
			74	46
Total			120	

Im Richtprojekt sind insgesamt 120 Veloabstellplätze projektiert, aufgeteilt in 74 Langzeit- und 46 Kurzzeitabstellplätze. Davon sind insgesamt 23 Abstellplätze für Spezialvelos, wie beispielsweise Lastenvelos oder Liegevelos,



vorgesehen. Die projektierte Anzahl Veloabstellplätze sowie die Aufteilung in Lang- resp. Kurzzeit entspricht den Vorgaben der VSS-Norm.

5.2.2 ENERGIEVERSORGUNG

Auf vier der Neubauten sind Photovoltaikanlagen vorgesehen. Damit kann ein Anteil des Eigenbedarfs in der Neubebauung direkt vor Ort mit erneuerbaren Energien gedeckt werden.

6 STRASSENPROJEKTE

Im Zuge der Arealentwicklung werden zwei separate Strassenprojekte angestossen. Zum einen betrifft dies die St. Gallerstrasse inklusive der Neugestaltung der Bushaltestelle und zum anderen die Poststrasse zusammen mit der Kirchstrasse. Die St. Gallerstrasse ist eine Kantonsstrasse, womit das Strassenprojekt durch das kantonale Tiefbauamt erarbeitet wird. Die Poststrasse und die Kirchstrasse sind Gemeindestrassen, wodurch das Strassenprojekt in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde fällt.

6.1 STRASSENPROJEKT ST. GALLERSTRASSE

Mit dem Strassenprojekt wird die Bushaltestelle Altes Gemeindehaus hindernisfrei ausgebaut. Die Bushaltestelle wird wie bestehend als Fahrbahnhaltestelle vorgesehen. Aufgrund der engen Platzverhältnisse sowie der grösseren Raumbedarf mit dem hindernisfreien Ausbau ist eine Busbucht nicht möglich. Gleiches wird in entgegengesetzte Fahrtrichtung umgesetzt. Dies hat eine Verschiebung des Fussgängerstreifens zur Folge. Um Überholmanöver der hinter dem Bus fahrenden Autos zu verhindern, wird eine neue Mittelinsel für den Fussverkehr in der Strassenmitte errichtet. Zudem wird die neue Lage des Trottoirs und die Baumreihe zur Gestaltung des Strassenraums aus dem Projekt Dreieck Dorfkern übernommen.

Im aktuellen Planungsstand wurden die Abgrenzungen, welche im Freiraumplan definiert sind, noch nicht ins Strassenprojekt übernommen. Die Anpassungen sind jedoch mit dem Tiefbauamt abgesprochen und werden nachgeführt.

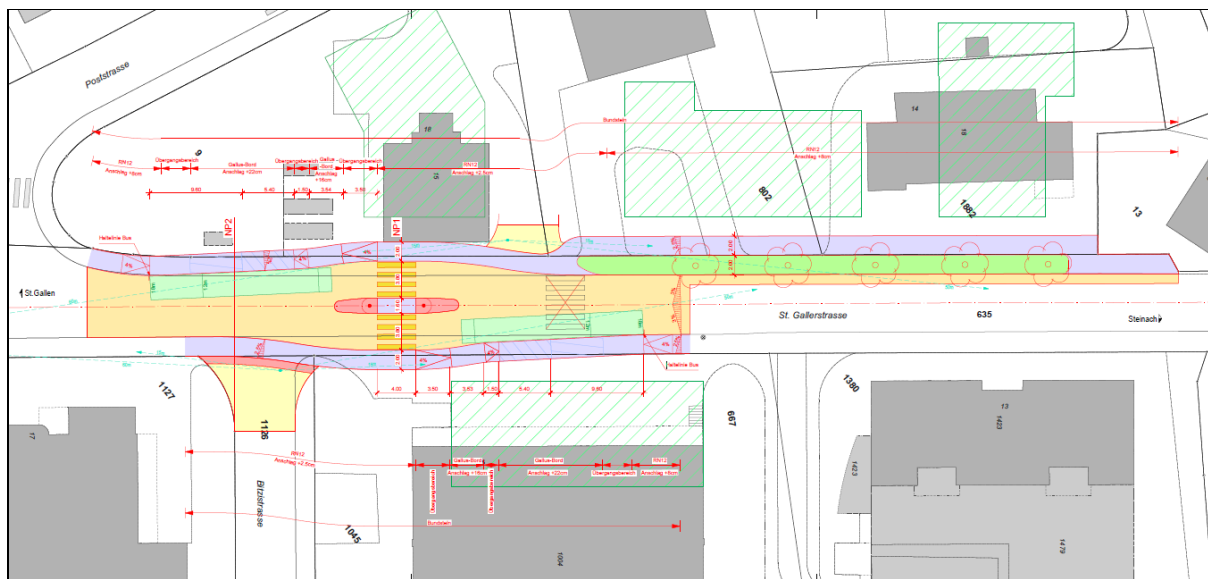


Abb. 19: BehiG, Haltestelle Altes Gemeindehaus

Quelle: Tiefbauamt Kanton St.Gallen | 17. November 2025



6.2 STRASSENPROJEKT POSTSTRASSE / KIRCHSTRASSE

Auf den beiden Gemeindestrassen Poststrasse und Kirchstrasse ist mittelfristig eine Temporeduktion auf 30 km/h vorgesehen. Im Zuge der Arealentwicklung wird die Einmündung von der Poststrasse in die Kantonsstrasse optimiert. Die Parkplätze der Kundschaft und Besuchenden der neuen Überbauung werden in die Strassenräume der Gemeindestrassen integriert. Diese werden zwischen der Fahrbahn und der Trottoirfläche angeordnet. Die sich im Strassenraum befindenden Bäume aus dem Projekt Dreieck Dorfker n können ebenfalls zwischen der Fahrbahn und dem Trottoir gepflanzt werden.



Abb. 20: Umbau Post-/Kirchstrasse

Quelle: Wälli AG Ingenieure | Juni 2026

7 SONDERNUTZUNGSPLAN

7.1 BESTANDTEILE

Der Sondernutzungsplan «Dreieck Dorfker n» setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

- Sondernutzungsplan Situation 1:500
- Besondere Vorschriften
- Beilagepläne
- Dieser Planungsbericht





Abb. 21: Sondernutzungsplan Dreieck Dorfkern

Quelle: Eigene Darstellung | Juni 2026



7.2 ALLGEMEINES

7.2.1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Der Sondernutzungsplan kann von der Regelbauweise gemäss Zonenplan und Baureglement abweichen, mit der Voraussetzung, dass dies für die Erreichung der öffentlichen Interessen erforderlich ist und diese Abweichungen in Verhältnis zu den Einschränkungen gegenüber Dritten stehen.

Alle in der Legende des Sondernutzungsplans als Festlegungen bezeichneten Elemente sowie die Besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente sowie die Beilagepläne sind richtungsgebend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

7.2.2 ZWECK

Der Sondernutzungsplan setzt die planerischen und baulichen Vorgaben innerhalb der Parzellen Nrn. 1882, 802, 10 und 9 nach Art. 25 PGB fest. Er regelt die Erschliessung und sichert die öffentlichen Interessen an einer verdichteten, zentralen Bebauung mit erhöhten architektonischen und ortsbaulichen Qualitäten sowie erhöhten gestalterischen Anforderungen an den Freiraum.

7.3 ERSCHLIESSUNG

7.3.1 ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr hat ab der St.Gallerstrasse an der im Plan bezeichneten Stelle und über den im Situationsplan bezeichneten Erschliessungsbereich zu erfolgen. Damit werden die Erschliessungsflächen innerhalb des Plangebiets minimiert und die Einfahrt in das Strassennetz auf eine Einmündung beschränkt. Ausnahme bilden die Besucher- und Kundenparkplätze entlang der Poststrasse und der Kirchstrasse, welche sich im jeweiligen Strassenraum, in den im Situationsplan bezeichneten Parkierungsbereichen befinden und direkt ab den Gemeindestrassen erschlossen sind. Die oberirdischen Parkfelder stellen keine öffentlichen Parkplätze dar, sondern sind als Kunden- bzw. Besucherplätze zu kennzeichnen. Die Parkierung von Motorfahrzeugen der Bewohnenden und Beschäftigten sind ausschliesslich unterirdisch in der Tiefgarage anzuordnen, welche ebenfalls über den bezeichneten Erschliessungsbereich erschlossen wird.

In Kapitel 5.2.1 wurde der Bedarf an Autoparkplätzen gemäss Art. 15 Baureglement sowie mit einer möglichen Reduktion gemäss AGGLO St.Gallen – Bodensee ermittelt. In den Besonderen Vorschriften wird abweichend zu Art. 15 Baureglement die minimal zu erstellenden Abstellplätze festgelegt. Unabhängig der finalen Nutzung in den Gebäuden werden, entsprechend den Möglichkeiten in der Kernzone, die Vorgaben für Wohnnutzung, Büronutzung und Gastronomie definiert. In der nachfolgenden Tabelle wird dargestellt, welche Anzahl an Autoabstellplätzen mit dem vorliegenden Richtprojekt gemäss den Bestimmungen zu erstellen sind.

Tab. 8: Mindestens zu erstellende Abstellplätze gemäss den Besonderen Vorschriften

NUTZUNG	BEZUGSGRÖSSE		TOTAL
Wohnnutzung	41 Wohnungen	für Bewohnende	33
		für Besuchende	5
Gastronomie	70 Sitzplätze	für Kundschaft und Personal	7
Total			45

Die Erschliessungselemente für den Langsamverkehr werden im Sondernutzungsplan definiert. Die öffentliche Durchlässigkeit der Fusswegverbindungen wird mit Richtungspunkten festgelegt. Diese Verbindungen sind für die allgemeine Nutzung zur Verfügung zu stellen.



7.4 ÜBERBAUUNG

7.4.1 GRUNDFLÄCHEN HAUPTBAUTEN

Die Grundflächen für die Hauptbauten A – E sowie die festgelegten Gebäude- und Gesamthöhen definieren die maximale horizontale und vertikale Ausdehnung abweichend zur Regelbauweise im Baureglement. Damit werden die Lage, die Stellung und die Höhe der Hauptbauten festgelegt und die städtebaulichen Qualitäten des Richtprojekts gesichert.

Ausser bei den Veloabstellplätzen, für den Wartebereich der Bushaltestelle sowie bei Spiel- und für Beschattungselemente sind An- und Nebenbauten ausserhalb der Grundflächen Hauptbauten nicht zulässig. Damit wird die Überbauung auf die Grundflächen Hauptbauten beschränkt, um die Umgebungsflächen möglichst grosszügig auszuscheiden.

7.4.2 UNTERIRDISCHE BAUTEN

Mit der Umgrenzung Untergeschoss wird die horizontale Ausdehnung des Untergeschosses inkl. Tiefgarage begrenzt. Damit wird der unterbaute Bereich im Areal auf das notwendige Minimum reduziert und der Freiraum, soweit möglich, von unterirdischen Bauten freigehalten, was die Versickerung im Plangebiet erhöht und die Bepflanzung mit grösseren Bäumen ermöglicht.

7.4.3 GESTALTUNG DER HOCHBAUTEN

Im Sondernutzungsplan sind gestalterische Anforderungen an die neuen Gebäude festgelegt. Gefordert werden hohe städtebauliche und architektonische Qualitäten. Sämtliche Hauptbauten innerhalb des Plangebiets sind mit einem Satteldach von mind. 35° Neigung auszustatten. Ausgenommen sind die gekennzeichneten Bereiche für Flachdächer. Diese Vorgaben stellen eine gute Einordnung in die umliegende bestehende Bebauung sicher. Weiter hat sich die architektonische Gestaltung an den in den Beilageplänen aufgeführten Richtprojekt zu orientieren. Von der architektonischen Gestaltung kann beim Bauprojekt abgewichen werden, sofern der architektonische Gesamteindruck gleich gut oder besser erscheint.

7.4.4 NUTZUNG

Der Sondernutzungsplan enthält keine Vorgaben zur Nutzung. Somit sind sowohl Wohnnutzung als auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Einzig wird eine publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss der Hauptbaute A vorgeschrieben. Publikumsorientierte Nutzungen sind beispielsweise Einzelhandel, Restaurants und Cafés. Die Vorschrift trägt zur Belebung des Areals bei, besonders im südlichen Teil im Bereich der Bushaltestelle.

7.4.5 NACHHALTIGKEIT

Mit dem Sondernutzungsplan wird ein Mindestanteil von 40 % des gewichteten Energiebedarfs mit erneuerbaren Energien gefordert. Dies stellt eine deutliche Verschärfung zur kantonalen Energieverordnung dar, welche bei Wohnbauten keinen Mindestanteil vorsieht. Mit der Vorschrift wird eine nachhaltige Entwicklung gefördert.

7.5 UMGEBUNG

7.5.1 FREIRAUMGESTALTUNG

Die im Sondernutzungsplan festgelegten Freiraumbestimmungen setzen auf ein einheitliches, örtlich abgestimmtes Konzept. Mit diesem sind hohe gestalterische und ökologische Qualitäten zu erzielen. Für die Sicherstellung der qualitativen Anforderungen zur Erschliessung, Materialisierung und Bepflanzung der Umgebung sowie zu den Spiel- und Begegnungsflächen ist auf Grundlage des in den Beilageplänen enthaltenen Umgebungsplan ein detaillierter Umgebungsplan mit dem Baugesuch einzureichen.



Der Freiraum wird in verschiedene Bereiche unterteilt, welche unterschiedlichen Nutzungszwecken dienen und somit diverse Anforderungen zu erfüllen haben. Diese umfassen den Verbindungs- und Aufenthaltsbereich, welcher die interne Erschliessung sicherstellt und einen gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereich mit einem Spiel- und Begegnungsplatz im Zentrum darstellt, den öffentlichen Aussenbereich mit Bezug zur publikumsorientierten Erdgeschossnutzung sowie den naturnah gestalteten Grünbereich. Bei allen Umgebungsflächen wird eine hohe Sickerfähigkeit angestrebt, soweit dies den Anforderungen entsprechend möglich ist.

Nicht für den Zweck des Verbindungs- und Aufenthaltsbereichs genutzten Flächen sind gemäss den Bestimmungen zum Grünbereich zuzuscheiden. Mit dieser Bestimmung wird ein möglichst grosser Grünbereich gesichert, ohne die Weiterentwicklung der Freiraumgestaltung im späteren Projektverlauf zu starr einzuschränken. Somit kann im Situationsplan ein gewisser Spielraum für die Freiraumgestaltung bei der Weiterentwicklung gewährt werden, indem die Flächen des Verbindungs- und Aufenthaltsbereichs grösser ausgeschieden werden als im Richtprojekt projektiert.

7.5.2 BEPFLANZUNG

Für Pflanzungen sind standortgerechte, einheimische und ökologisch wertvolle Arten zu verwenden. Im Situationsplan werden die Standorte für Neupflanzungen von 11 hochstämmigen Bäumen festgelegt. Diese sind vorwiegend entlang der Strassen zu pflanzen und tragen entscheidend zum äusseren Erscheinungsbild des Plangebiets bei. Zusätzlich zu den Hochstammbäumen in den Strassenräumen werden weitere Standorte beim Spiel- und Begegnungsplatz sowie beim Begegnungsraum hinter der Bushaltestelle festgelegt. In den Vorschriften werden mindestens sechs weitere Hochstammbäume innerhalb des Plangebiets gefordert, wobei der Standort nicht im Situationsplan festgelegt wird. Damit werden insgesamt 17 Neupflanzungen gefordert. Die Baumpflanzungen leisten zusammen mit zusätzlichen Strauchpflanzungen einen wesentlichen Beitrag zur ökologischen Vielfalt und ermöglichen eine natürliche Beschattung.

7.6 ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE

Nachfolgend sind die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise gemäss Baureglement der Gemeinde Mörschwil (genehmigt: ausstehend) tabellarisch aufgeführt und umschrieben.

Die Gebäudehöhe, -länge sowie -breite werden in der Tabelle nicht aufgeführt, da keine konkreten Masse im Baureglement festgelegt werden. Sie haben sich entsprechend einer guten Gesamtwirkung an der Umgebung zu orientieren. Sie werden auch gemäss den Vorschriften zum Ortsbild der Schutzverordnung festgelegt.

Tab. 9: Abweichungen von der Regelbauweise

THEMA	REGELBAUWEISE	ÜBERBAUUNGSPLAN	ABWEICHUNG
Grenzabstand	5 m	Hauptbaute E: 5.00 m	± 0.00 m
Gesamthöhe	14.5 m	Hauptbaute A: 15.52 m Hauptbaute B: 16.15 m Hauptbaute C: 15.90 m Hauptbaute D: 15.35 m Hauptbaute E: 14.00 m	+ 1.02 m + 1.65 m + 1.40 m + 0.85 m - 0.50 m
Gebäudeabstand	10 m	Hauptbauten A und C: 13.58 m Hauptbauten B und C: 7.20 m Hauptbauten B und D: 6.01 m Hauptbauten C und E: 7.00 m Hauptbauten D und E: 5.48 m	+ 3.58 m - 2.80 m - 3.99 m - 3.00 m - 4.52 m
Strassenabstand Kantonsstrasse (Strassenrand)	4 m	Hauptbaute A: 4.06 m Hauptbaute C: 5.62 m Hauptbaute E: 5.59 m	+ 0.06 m + 1.62 m + 1.59 m
Strassenabstand Kantonsstrasse (Trottoir)	4 m	Hauptbaute A: 2.05 m Hauptbaute C: 2.12 m Hauptbaute E: 2.09 m	- 1.95 m - 1.88 m - 1.91 m



THEMA	REGELBAUWEISE	ÜBERBAUUNGSPLAN	ABWEICHUNG
Strassenabstand Gemeindestrasse 2. Klasse (Strassenrand)	3 m	Hauptbaute A: 5.59 m Hauptbaute B: 5.62m Hauptbaute D: 5.58 m Hauptbaute E: 5.00 m	+ 2.59 m + 2.62 m + 2.58 m + 2.00 m
Strassenabstand Gemeindestrasse 2. Klasse (Trottoir)	3 m	Hauptbaute A: 1.59 m Hauptbaute B: 1.63 m Hauptbaute D: 1.24 m Hauptbaute E: 1.00 m	- 1.41 m - 1.37 m - 1.76 m - 2.00 m

7.6.1 GRENZABSTAND

Die internen Grenzabstände zwischen den Parzellen Nrn. 9, 10, 802 und 1882 werden nicht berücksichtigt. Nördlich der Hauptbaute E wird der Grenzabstand von 5.00 m gegenüber der Parzelle Nr. 13 eingehalten.

7.6.2 GESAMTHÖHE

Die Gesamthöhe wird bei vier Grundflächen Hauptbauten überschritten. Nach Regelbauweise ist eine Gesamthöhe bei allen fünf Hauptbauten von 14.5 m zulässig, was eine Überschreitung bei der Grundfläche Hauptbaute A von 1.02 m zur Folge hat. Die grösste Abweichung wird bei der Grundfläche Hauptbaute B mit 1.65 m gewährt. Die Grundfläche Hauptbaute C überschreitet die 14.5 m um 1.40 m. Die kleinste Abweichung wird bei der Grundfläche Hauptbaute D mit 0.85 m gewährt. Bei der Grundfläche Hauptbaute E wird die Gesamthöhe um 0.50 m unterschritten.

7.6.3 GEBÄUDEABSTAND

Die Gebäudeabstände gegenüber den benachbarten Gebäuden ausserhalb des Plangebiets werden eingehalten.

Bis auf den Abstand von 13.58 m zwischen den Grundflächen Hauptbauten A und D, wird der Gebäudeabstand nach Regelbauweise von 10 m nicht eingehalten. Zwischen den Grundflächen Hauptbauten B und C wird eine Unterschreitung von 2.80 m gewährt. Eine Unterschreitung von 3.99 m wird bei den Grundflächen Hauptbauten B und D gewährt. Bei den Grundflächen Hauptbauten C und E wird ein Gebäudeabstand von 7.00 m zugelassen, was einer Unterschreitung von 3.00 m entspricht. Die grösste Abweichung von der Regelbauweise wird zwischen den Grundflächen Hauptbauten D und E gewährt, bei welcher der Gebäudeabstand 5.48 m beträgt, was eine Unterschreitung von 4.52 m zur Folge hat.

7.6.4 STRASSENABSTAND

Der minimale Strassenabstand zum Strassenrand von 4.00 m gegenüber der Kantonsstrasse wird bei allen Grundflächen Hauptbauten eingehalten. Der Abstand nach Regelbauweise von 4.00 m zum Trottoir wird bei den Hauptbauten A, C und E unterschritten. Die grösste Abweichung beträgt 1.95 m.

Der minimale Strassenabstand zum Strassenrand von 3.00 m gegenüber den Gemeindestrassen 2. Klasse wird bei allen Grundflächen Hauptbauten eingehalten. Der Abstand zum Trottoir von 3.00 m wird mit Ausnahme von der Grundfläche Hauptbaute C nicht eingehalten. Zum Trottoir beträgt der kleinste Abstand 1.00 m, was zu einer Abweichung von 2.00 m führt.

8 INTERESSENABWÄGUNG

Stehen den Behörden bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so sind diese gemäss Art. 3 der Raumplanungsverordnung gegeneinander abzuwägen, indem:

- Die betroffenen Interessen ermittelt;



- diese Interessen beurteilt und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigt;
- diese Interessen aufgrund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigt werden.

8.1 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN GESETZGEBUNG UND PLANUNG

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordnete Gesetzgebung und Planung. Der Sondernutzungsplan berücksichtigt insbesondere die Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und aus dem rechtskräftigen Gemeinderichtplan.

8.2 ERMITTLUNG DER RELEVANTEN INTERESSEN

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

Tab. 10: Relevante Interessen

UNTERSUCHTE INTERESSEN	RELEVANT
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	X
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	X
Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)	X
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft)	
Gewährleistung der Gesamtverteidigung (Art. 1 RPG)	
Förderung der Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie des gesellschaftlichen Zusammenhalts (Art. 1 RPG)	
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG)	X
Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)	
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)	
Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	
kantonale/kommunale Schutzobjekte	
Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG; Moorlandschaften, Hoch- und Flachmoore, Auen, Amphibienlaichgebiete)	
Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) und Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG)	
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	X
Freihaltung und öffentlicher Zugang See- und Flusssufer (Art. 3 RPG)	
Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 RPG)	
Erfüllung der Waldfunktion (Art. 3 RPG)	
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	X
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG; Luftverschmutzung, Lärm, Erschütterungen, Licht, nicht-ionisierende Strahlung, belastete Standorte, Störfallvorsorge)	X
Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)	X
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	X
Sachgerechte Standorte für öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)	
Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)	X
Weitere Bundesinteressen, z.B. Gewässerschutz, ...	



UNTERSUCHTE INTERESSEN	RELEVANT
Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG)	
Gewässerschutzverordnung (GSchV)	
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	X
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnützung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)	X

8.3 AUSWIRKUNGEN UND BEWERTUNG DER INTERESSEN

Nachfolgend werden die ermittelten Interessen aufgeführt und ihre Auswirkungen bewertet. Ausserdem wird eine Gewichtung der Interessen aufgeführt. Dabei steht 1 für die höchste und 4 für die tiefste Gewichtung.

Tab. 11: Auswirkungen und Bewertung der Interessen

RANGFOLGE	GEWICHTUNG
HAUSHÄLTERISCHE BODENNUTZUNG / SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN Die haushälterische Bodennutzung und die Siedlungsentwicklung nach innen sind übergeordnete und hochgewichtete Ziele der Raumplanung. Mit dem Sondernutzungsplan wird in zentraler und gut erschlossener Lage eine kompakte, dichte Überbauung eines unternutzten Gebiets ermöglicht. Den Zielen einer haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen wird damit in hohem Masse Rechnung getragen. Die Abweichungen in der Höhenentwicklung und bei den Abständen hilft dabei, trotz der hohen Dichte qualitativ hochwertige Freiräume und gut gestaltete Strassenräume zu gewähren entsprechend dem Ziel nach Art. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, dass die Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität zu erfolgen hat.	1
FÖRDERUNG DES SOZIALEN, WIRTSCHAFTLICHEN UND KULTURELLEN LEBENS Der Sondernutzungsplan bezweckt unter anderem die Schaffung eines öffentlichen Platzes mit einer publikumsorientierten Erdgeschossnutzung. Ziel ist es, einen zentralen Ort in der Gemeinde zu schaffen, um das soziale Leben zu fördern. Dem Ziel der Förderung des sozialen Lebens wird damit Rechnung getragen.	1
EINORDNUNG VON SIEDLUNGEN, BAUTEN UND ANLAGEN IN DIE LANDSCHAFT Das Richtprojekt wurde mit einem Studienauftrag und einem Mitwirkungsanlass erarbeitet. Die Anordnung und Ausdehnung der Bauten fügen sich gut in das Ortsbild ein. Mit den Vorgaben zur Dachgestaltung und Materialisierung der Hauptbauten im Sondernutzungsplan wird die architektonische Ausdrucksweise gesichert. Weiter trägt der Einbezug der angrenzenden Strassenräumen zur besseren Gesamtgestaltung und zum Erscheinungsbild des Plangebiets bei. Der nördliche Bereich des Plangebiets liegt im Ortsbildschutzgebiet A. Gemäss dem Schutzreglement haben sich Bauten an den schutzwürdigen Merkmalen der bestehenden Bebauung zu orientieren. Die Grundflächen Hauptbauten weichen von der Stellung und Ausdehnung der bestehenden Bebauung ab. Wie bei älteren Ortsteilen üblich, weist die bestehende Bebauung geringe Gebäude- und Grenzabstände auf. Mit dem Sondernutzungsplan wird eine Unterschreitung der ordentlichen Gebäude- und Grenzabstände ermöglicht, was die Einordnung der Überbauung in die gebaute Umgebung verbessert.	1
ÖV-ERSCHLIESSUNG VON WOHN- UND ARBEITSGEBIETEN Das Plangebiet befindet sich in der ÖV-Güteklasse C und eignet sich daher gut für die Schaffung von neuem Wohnraum. Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle Mörschwil, Altes Gemeindehaus, welche im 15-Minuten-Takt bedient wird. Entsprechend ist es möglich, trotz der höheren Dichte den zusätzlichen motorisierten Individualverkehr zu beschränken.	2
SIEDLUNGEN MIT VIELEN GRÜNFLÄCHEN UND BÄUMEN Insbesondere im nordwestlichen Teil des Plangebiets ist heute eine grössere unbebaute Grünfläche vorhanden. Bäume sind mit der bestehenden Situation vorwiegend im südlichen Teil, in der Kreuzung St. Gallerstrasse – Poststrasse, vorhanden. Mit dem Sondernutzungsplan werden die versiegelten Flächen auf ein Minimum reduziert und möglichst grosse, naturnah gestaltete Grünflächen gesichert. Zudem wird in den Besonderen Vorschriften eine hohe ökologische Qualität bei der Umgebungsgestaltung verlangt. Die bestehenden Bäume werden bis auf einen entfernt, allerdings wird mit dem Sondernutzungsplan die Pflanzung von mindestens 17 neuen Hochstammbäumen vorgeschrieben. Mit dem Sondernutzungsplan werden deutlich mehr neue Bäume gepflanzt als bestehende entfernt. Zusammen mit der geforderten ökologischen	2



RANGFOLGE	GEWICHTUNG
Qualität erfolgt über die Jahre, wenn das Baumwachstum fortgeschritten ist, eine Verbesserung hinsichtlich Ökologie im Plangebiet.	
ERHALT UND SCHAFFUNG VON RAD- UND FUSSWEGEN Der Sondernutzungsplan sichert neue Wegverbindungen durch das Plangebiet und stärkt die Verbindung zwischen den angrenzenden Strassen und verbessert die Anbindung an die Bushaltestelle.	2
BUNDESINVENTAR DER SCHÜTZENSWERTEN ORTSBILDER DER SCHWEIZ (ISOS) Das Plangebiet ist im ISOS als Bestandteil des Gebiets G1 aufgeführt, für welches das Erhaltungsziel B (Strukturschutz) gilt. Dem Einzelelement 1.0.14 (Assek-Nr. 15) wird das Erhaltungsziel A zugewiesen. Das Einzelelement 1.0.15 (Assek-Nr. 825) wird als störend betrachtet. In der rechtskräftigen Schutzverordnung wird das Gebäude Assek-Nr. 15 nicht als schutzwürdiges Objekt aufgeführt. Beim durchgeführten Verfahren wurde der Umgang mit den bestehenden Bauten bewusst offengelassen. Das Gebäude Assek-Nr. 15 weist eine intakte Bausubstanz auf, kann aber nach Ansicht des Beurteilungsgremiums entfernt werden, wenn dadurch eine gesamthaft vorteilhafte Lösung ermöglicht wird. Das Projekt «5ERHAUS» wurde als das beste Gesamtprojekt beurteilt und die Setzung der Bauten in die Topografie und zueinander als besonders gelungen und gut in die Umgebung integriert erachtet. Mit dem Sondernutzungsplan werden besondere Vorschriften zur Gestaltung eingefordert.	3
SCHONUNG DER WOHNGBIETE VOR SCHÄDLICHEN/LÄSTIGEN EINWIRKUNGEN Entlang der St. Gallerstrasse ist eine erhebliche Lärmbelastung vorhanden. Diese wird mit dem separaten Lärmsanierungsprojekt der St. Gallerstrasse verringert. Bei Neubauten entlang der Kantonsstrasse ist ein Lärmnachweis erforderlich. Mit den im Sondernutzungsplan festgelegten verringerten Gebäudeabständen und höheren Gesamthöhen entsteht eine lärmabschirmende Wirkung, die die Lärmbelastung im Innenhof reduziert.	3
SCHUTZ VOR NATURGEFAHREN Das Plangebiet ist nur geringfügig durch Naturgefahren gefährdet. Allerdings sind bei der weiteren Planung besonders die Auswirkungen hinsichtlich Oberflächenabfluss zu berücksichtigen.	3
RÄUMLICHE VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE WIRTSCHAFT SCHAFFEN UND ERHALTEN (ART. 1 RPG) Die Kernzone ist grundsätzlich für die Ansiedlung von Zentrumsnutzungen vorgesehen, was den Voraussetzungen für die Wirtschaft erhalten resp. schaffen könnte. Das Projekt sieht die Ansiedlung von Gewerbe nur in einem Erdgeschoss vor. Dies erfolgt, weil der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen nicht vorhanden ist. Eine weitere Festlegung von Gewerbeflächen würde somit dem aufgeführten Interesse nicht wirklich dienen, dafür dem Interesse an einer haushälterischen Bodennutzung widersprechen.	4
INTERESSEN DER ANSTÖSSERINNEN UND ANSTÖSSER Gegenüber Drittparzellen werden die ordentlichen Gebäude- und Grenzabstände eingehalten. Die grössten Abweichungen bei den Gesamthöhen werden bei den Grundflächen Hauptbauten A – C zugelassen. Aufgrund der topografischen Bedingungen und der maximalen Überschreitung der Gesamthöhe um 1.65 m wird davon ausgegangen, dass die Anstösserinnen und Anstösser nicht durch übermässigen Schattenwurf beeinträchtigt werden. Weiter profitieren die Anstösserinnen und Anstösser ebenfalls von der besseren Durchwegung und der damit direkteren Verbindung zwischen den umliegenden Strassen sowie zur Bushaltestelle. Die Anordnung und Ausdehnungen, insbesondere die höheren Gesamthöhen, der Bauten ermöglicht eine optimale Nutzung des zentralen Grundstücks bei gleichzeitiger Ausrichtung der Bebauung auf die öffentlichen Interessen der Durchwegung und der Bereitstellung öffentlich-wirksamer Aussenbereiche. In Anbetracht der öffentlichen Interessen, die mit den Abweichungen zur Regelbauweise erreicht werden können, werden die Beeinträchtigungen der Anstösserinnen und Anstösser als verhältnismässig erachtet.	4
INTERESSEN DER GRUNDEIGENTÜMERSCHAFTEN Den Grundeigentümerschaften wird mit dem Sondernutzungsplan eine Bebauung mit Abweichungen von der Regelbauweise zugestanden. Im Gegenzug werden die Grundeigentümerschaften dazu verpflichtet, die Ziele des Sondernutzungsplans zu erfüllen, damit die öffentlichen Interessen umgesetzt werden können. Die Grundeigentümerschaften sind im Prozess involviert.	4

Die Abweichungen von der Regelbauweise werden vom Gemeinderat zugelassen, weil dadurch die mit der Planung verfolgten öffentlichen Interessen besser umgesetzt werden können und gleichzeitig die Auswirkungen auf die Nachbarschaft verhältnismässig bleiben. Besonders hoch gewichtet werden die Grundsätze und Ziele des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, wie die Siedlungsentwicklung nach innen und die Förderung des sozialen



Lebens. Zudem wurde das Ziel der Einordnung der Bauten in die Landschaft höher gewichtet als die Berücksichtigung des ISOS, da dieses bereits beim Erlass der Schutzverordnung berücksichtigt und das erwähnte Einzelobjekt nicht als schützenswert erachtet wurde.

8.4 RESULTAT DER INTERESSENABWÄGUNG

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist ein übergeordnetes Interesse, welches im eidgenössischen Raumplanungsgesetz verankert ist. Die Gemeinde setzt somit auch die Forderung aus dem Gemeinderichtplan um, in welchem das Plangebiet als Umstrukturierungsgebiet festgesetzt wurde. Bei der laufenden Zonenplanrevision wird der südliche Teilbereich des Plangebiets ebenfalls in die Kernzone umgezont, was die Absicht der Siedlungsentwicklung weiter unterstreicht.

Die Abweichungen zur Regelbauweise hinsichtlich der verringerten Strassen- und Gebäudeabstände sowie der höheren Gesamthöhe tragen den Zielen der haushälterischen Bodennutzung bei gleichzeitiger Einordnung der Bauten in die Landschaft resp. in das Ortsbild Rechnung. Zudem ermöglichen die höheren Gesamthöhen einen grosszügigen Freiraum und somit die Sicherung der ökologischen Qualitäten, wie die Grünflächen und neue Baumpflanzungen. Weiter tragen die Abweichungen zu einer Verbesserung der Wohnqualität bei, da der Innenhof grossflächiger dimensioniert und vom Strassenlärm abgeschirmt wird. Der Sondernutzungsplan sichert zudem eine gute öffentliche Durchwegung und fördert mit der publikumsorientierten Nutzung eine Zentrumsfunktion an einer zentralen Lage im Dorf.

Entgegen steht das Erhaltungsziel des Gebäudes Assek-Nr. 15 im ISOS. Das Gebäude ist nicht geschützt und der Umgang damit wurde im Verfahren im Rahmen des Studienauftrags berücksichtigt. Mit dem besseren Gesamtkonzept wird der Rückbau des Gebäudes Assek-Nr. 15 als zielführend für die Entwicklung im Plangebiet erachtet. Das öffentliche Interesse an einer optimierten Siedlungsentwicklung nach innen wird an diesem Standort höher gewichtet als das öffentliche Interesse am Erhalt des Gebäudes.

Bei den privaten Interessen sind die Interessen der Grundeigentümerschaften an einer höheren Gesamthöhe und die Beeinträchtigung der Anstösserinnen und Anstösser betroffen. Unter Berücksichtigung, dass die Gebäudeabstände gegenüber Drittparzellen grösser sind als die Mindestabstände und die Abweichungen der Gesamthöhen maximal 1.65 m betragen, werden die Beeinträchtigungen als verhältnismässig beurteilt. Zudem trägt die höhere Gesamthöhe den übergeordneten Interessen Rechnung.

Aufgrund der vorherigen Ausführungen lassen sich für den Sondernutzungsplan Dreieck Dorfkern folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Der Sondernutzungsplan entspricht der übergeordneten Gesetzgebung.
- Der Sondernutzungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art.1 und 3 RPG). Er trägt zu Siedlungsentwicklung nach innen bei, indem eine Verdichtung eines zentral gelegenen Gebiets mit einer angemessenen Dicht ermöglicht und rechtlich gesichert wird.
- Der Sondernutzungsplan sichert zudem:
 - eine Bebauungsstruktur, die sich gut in die gebaute Siedlungsstruktur eingliedert;
 - eine angemessene Erschliessung und Parkierung;
 - eine öffentliche Nutzung, welche der zentralen Lage im Dorf entspricht;
 - ökologische Ausgleichsmassnahmen und vielfältige Freiräume mit vielen Bäumen.
- Die Verbindungen für den Fussverkehr zwischen den umliegenden Strassen und der Bushaltestelle werden mit den neuen direkteren Verbindungen gestärkt.

Die Abweichungen zur Regelbauweise sind in Anbetracht der hohen architektonischen, freiräumlichen und ortsbaulichen Qualitäten und dem öffentlichen Interesse gerechtfertigt.



9 VERFAHREN

9.1 VORGESEHENER VERFAHRENSABLAUF

Der Zeitplan zur planungsrechtlichen Umsetzung sieht vor:

- Vorprüfung
- Information und Mitwirkung
- Öffentliche Auflage
- Einspracheverfahren
- Erlass
- Rekursverfahren
- Genehmigung

9.2 KANTONALE VORPRÜFUNG

Der Sondernutzungsplan Dreieck Dorf kern wird dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom dd. Monat yyyy nimmt das AREG dazu Stellung. Die zwingenden Punkte (Z) werden wie nachfolgend tabellarisch aufgelistet berücksichtigt:

Tab. 12: Auswertung Vorprüfungsbericht

VORPRÜFUNGSBERICHT	UMGANG
Mit Schreiben vom dd.mm.yyyy hat die Gemeinde Mörschwil das eingangs erwähnte zur Vorprüfung eingereicht. ...	Wird zur Kenntnis genommen.
A. AUSGANGSLAGE	
...	...
...	...

9.3 ANHÖRUNG UND MITWIRKUNG

Der Gemeinderat als mit Planungsaufgaben betraute Behörde ist nach Art. 4 Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) sowie nach Art. 34 Planungs- und Baugesetz (PBG; sGS 731.1) dazu verpflichtet, die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen zu unterrichten und die Mitwirkung in geeigneter Weise zu ermöglichen. Die Mitwirkung der Bevölkerung der Gemeinde wird wie folgt sichergestellt:

10 ANHANG

A1 MATERIALKONZEPT



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Titelbild: Luftbild Plangebiet	2
Abb. 1: Orthofoto mit Planungsgebiet rot umrandet	5
Abb. 2: Ausschnitt ISOS	9
Abb. 3: kommunale Schutzerordnung	11
Abb. 4: Ausschnitt Strassenklassierung mit Plangebiet rot umrandet	12
Abb. 5: Ausschnitt ÖV-Güteklassen mit Plangebiet rot umrandet	13
Abb. 6: Ausschnitt Gefahrenkarte mit Plangebiet rot umrandet	14
Abb. 7: Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss mit Plangebiet rot umrandet	15
Abb. 8: Ausschnitt Strassenlärnkataster mit Plangebiet rot umrandet	16
Abb. 9: Lärmsanierungsprojekt Mörschwil, Abschnitt 5.2 St.Gallerstrasse	16
Abb. 10: Situation Bauprojekt Dreieck Dorfkern Mörschwil	18
Abb. 11: Längsschnitt Poststrasse	18
Abb. 12: Südwestfassade Haus 14	19
Abb. 13: Südostfassade Haus 14	19
Abb. 14: Nordostfassade Haus 14	19
Abb. 15: Nordwestfassade Haus 14	19
Abb. 16: Öffentlicher Begegnungsraum	20
Abb. 17: Schema Erschliessungskonzept	21
Abb. 18: Reduktion Parkplätze	22
Abb. 19: BehiG, Haltestelle Altes Gemeindehaus	23
Abb. 20: Umbau Post-/Kirchstrasse	24
Abb. 21: Sondernutzungsplan Dreieck Dorfkern	25

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Betroffene Parzellen	5
Tab. 2: Übergeordnete Planungen	7
Tab. 3: Wichtige thematische Aspekte	11
Tab. 4: Wohnungsmix	20
Tab. 5: Bedarf Abstellplätze für Motorfahrzeuge	21
Tab. 6: Reduktion der Abstellplätze	22
Tab. 7: Bedarfsermittlung Veloabstellplätze nach VSS 40 065	22
Tab. 8: Mindestens zu erstellende Abstellplätze gemäss den Besonderen Vorschriften	26
Tab. 9: Abweichungen von der Regelbauweise	28
Tab. 10: Relevante Interessen	30



Tab. 11: Auswirkungen und Bewertung der Interessen.....	31
Tab. 12: Auswertung Vorprüfungsbericht.....	34



135 DREI

Zentrumsüberbauung Dorfdreieck Mörschwil

Bauprojekt

Stand 03.07.2025

Stand 22.08.2025

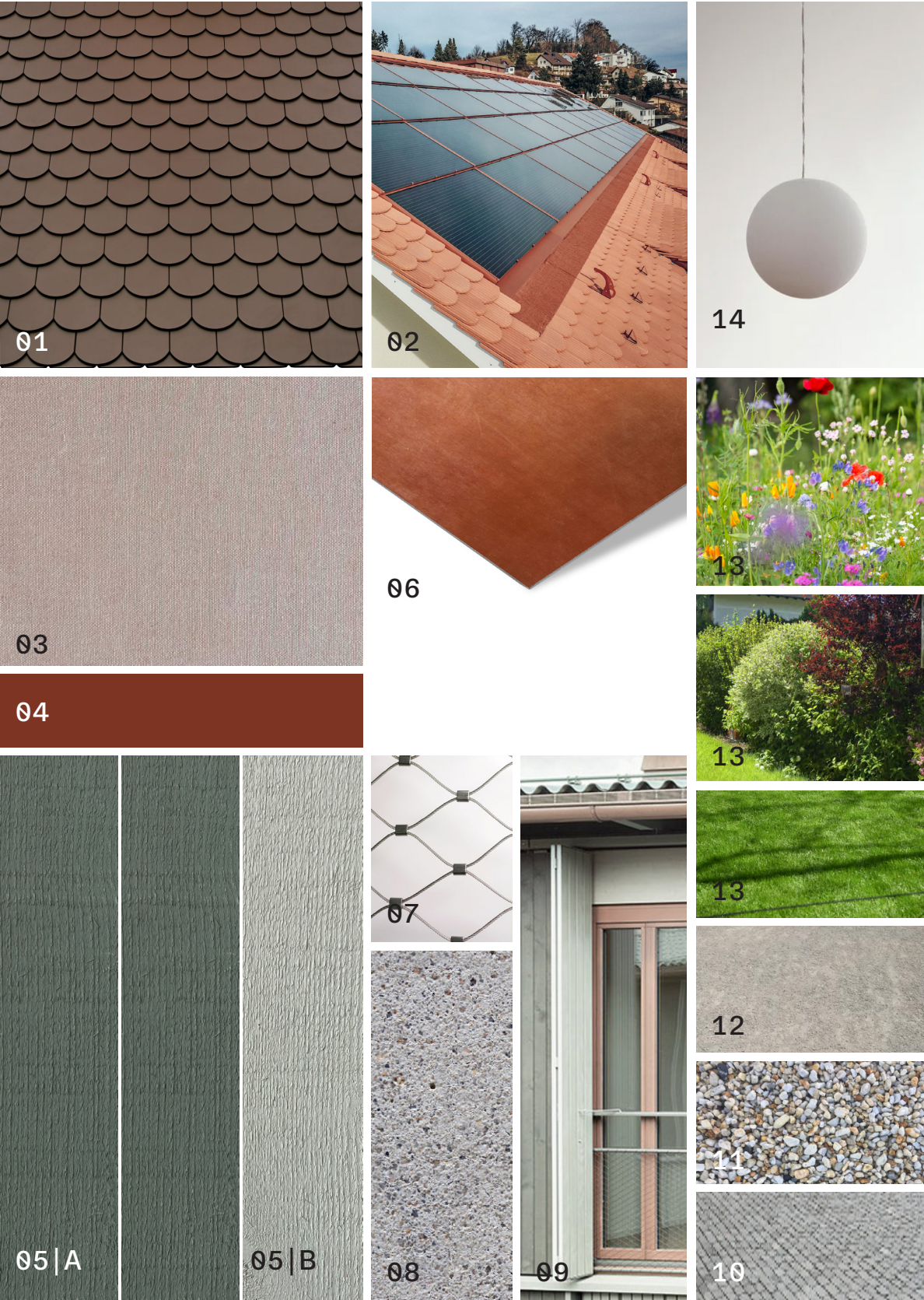
Stand 05.06.2026

Ort: Dorfkern, 9402 Mörschwil
Typus: Neubau
Status: Bauprojekt
Auftraggeber: Immo 69 GmbH, Gemeinde Mörschwil
Planer: Tom Munz Architekt*innen

© 2026
Tom Munz GmbH
Alle Rechte vorbehalten
tommunz.com

Materialkonzept

Fassade Haus 14/15/16/19	4-5
Treppenhaus Haus 14/15/16/19	6-9
Wohnungen Haus 14/15/16/19	10-15
Badezimmer Haus 14/15/16/19	16-17
Fassade Haus 18	18-19
Cafe Gschwend	20-25
Treppenhaus Haus 18	26-29
Wohnung Haus 18	30-35
Badezimmer Haus 18	36-37
Notizen	38-39



Fassade Haus 14/15/16/19

- 01 Falzbiberziegel
Zürcher Ziegeleien, Vauban Falzbiberziegel 22, braun
verschränkt Rundschnitt
- 02 Integrierte Photovoltaikanlage
Indach PV-Anlage, Swisspearl Sunskin Roof Lap Modul satiniert
Farbe Black SB 262
- 03 Beschattung
Textile Vertikalmarkise bei Anbau
z.B. Kästlistoren SUNLUX 6011, Vertikalmarkise
Gehäuse Aluminium
Textil: Griesser Collection Emotion 3-553
- 04 Fenster Aussen
Holzmetallfenster, Aluminium pulverbeschichtet, inkl. Fensterbank
Pulverbeschichtung: IGP-HWF classic 591T
Farbe: 591TC83647A11, Daventry Brick, deep matte
- 05 Fassadenschalung
Fassadenschalung mit Nut-Kammverbindung
Fichte N1+R, sägeroh, Oberflächenbehandlung; Schlammfarbe
Fassade mit 2 Farben:
Farbe A: Vertikalschalung Basis: Falu Vapen, Art. 629
Farbe B: Horizontale Elemente inkl. Bereich bei Fenster: Falu Vapen, Art. 676
- 06 Spenglerarbeiten
Kupfer
- 07 Absturzsicherung Fenster
Metallkonstruktion mit Jakobsnetz, Webnetz micro, Edelstahl
- 08 Betonsockel
Sichtbetonsockel, Betonelemente 4.1.1, gestockt mit Imprägnierung
- 09 Faltschiebeläden
Hawa, Frontfold
Fichte N1+R, sägeroh Oberflächenbehandlung; Schlammfarbe
Falu Vapen, Art 676 (Farbe B)
- 10 Natursteinpflasterung
Beläge Aussenraum gem. Ang. Landschaftsarchitektur
- 11 Kies
Kiesstreifen im Fassadenbereich, Rundkies als Spritzschutz
- 12 Chaussierung
feinkörnige Chaussierung gem. Ang. Landschaftsarchitektur
- 13 Begrünung
Blumenwiese, Wildstauden gem. Ang. Landschaftsarchitektur
- 14 Beleuchtung
Aussenleuchte Eingangsbereich, BEGA Pendelleuchte
24 129, Kugelleuchte ø 35cm



09



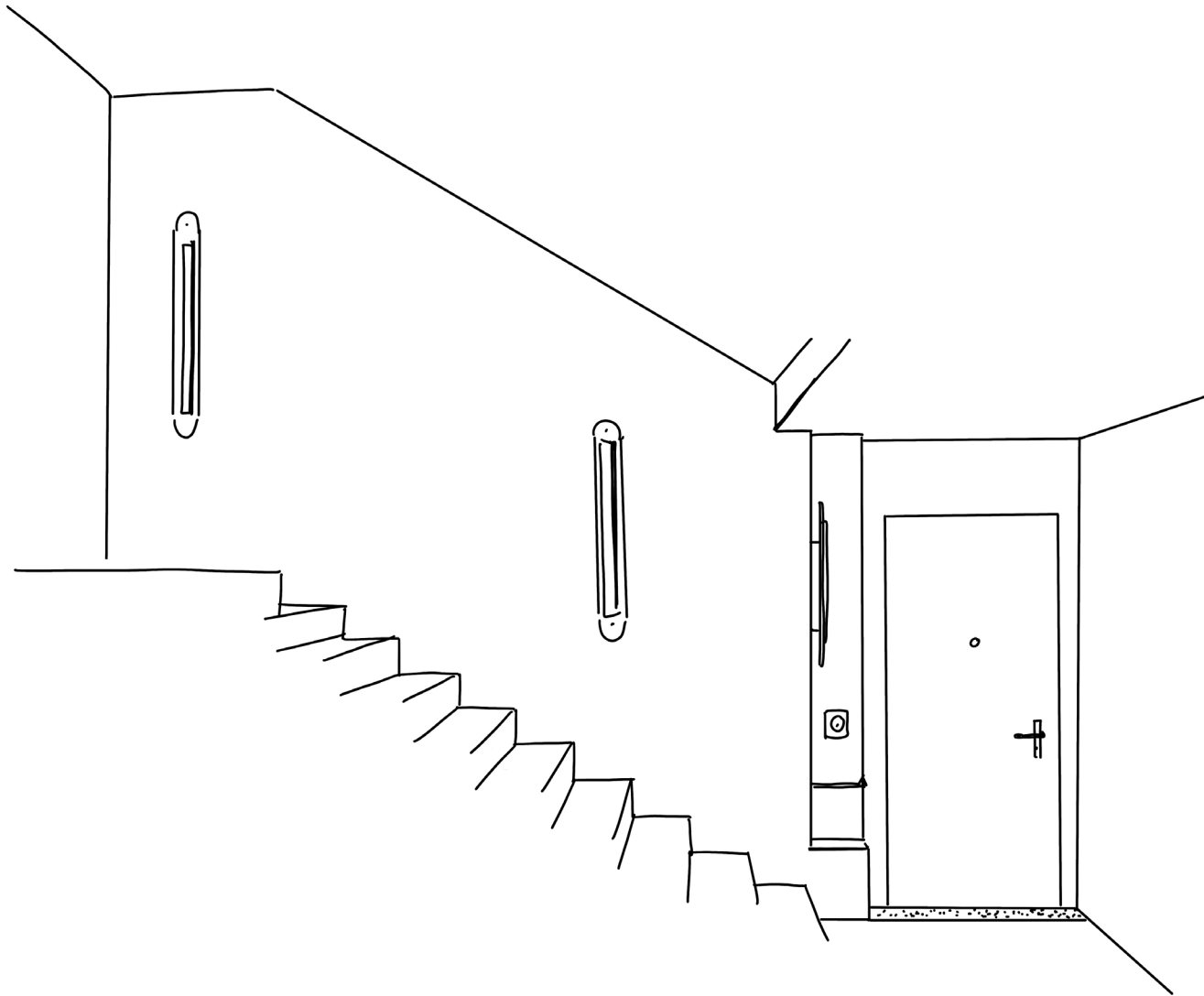
08



02

Treppenhaus Haus 14/15/16/19

- 01 Beleuchtung
Wandleuchte, + Kouple, LL2 Ultra grün
- 02 Handlauf
Metallhandlauf rund pulverbeschichtet
Pulverbeschichtung: IGP-HWF classic 591T
Farbe: 591TC83647A11, Daventry Brick, deep matte
- 03 Sichtbeton Treppenhaus
Treppenhaus in Sichtbeton, Schalungstyp 4.1.1, Bretterschalung
- 04 Wohnungseingangstüren
Holzwerkstoff gestrichen, Farbton: NCS S1005-G60Y
- 05 Akzentfarbe
Sichtbeton lasierend gestrichen, Farbton NCS S6020-B70G
- 06 Bodenbelag
Rote Steinzeugfliesen imprägniert, HGC 900000 533, Indus rot
Abmessung: 24.0cm x 11.5cm, Verlegemuster gem. Architekt
- 07 Schmutzschleuse
Naturbrosse, Belcolor Flooring, Natur hellbraun
- 08 Klingel
Feller STANDARDdue, schwarz
- 09 Drückergarnitur
Türgriff Glutz, 5040 Merkur, Edelstahl Drücker mit Rundrosette flach





Wohnungen Haus 14/15/16/19

- 01 Bodenbelag Küche
Rote Steinzeugfliesen imprägniert, HGC 900000 533, Indus rot R11
Abmessung: 24.0cm x 11.5cm
- 02 Fenster Innen
Holzmetallfenster Innen; Weisstanne mit UV-Schutz und Weisspigment Zuschlag
ohne Keilverzinkung
- 03 Innenwände | Decke
Glattputz gestrichen mit RAL 9010
- 04 Bodenbelag
Eichenparkett, Bauwerk Formpark, Muster Nr. 01
Eiche Avorio 14, tief gebürstet, naturgeölt
- 05 Akzentfarbe
z.B. Möbelgriffe; Metall pulverbeschichtet
Pulverbeschichtung: IGP-HWF classic 591T
Farbe: 591TC83647A11, Daventry Brick, deep matte
- 06 Innenausbauten, Innentüren
Holzwerkstoff mit HPL belegt
Fundermax, Jade Greenz 0662AP
- 07 Beleuchtung Küche | Korridore
Aufbauleuchte schwarz, z.B. Mawa wittenberg 4.0
- 08 Küchenabdeckung
Kunststein z.B. Silestone Stellar Blanco 13
- 09 Schmutzschleuse
Naturbrosse, Belcolor Flooring, Natur hellbraun
- 10 Küchenarmatur
Franke, Atlas Neo Edelstahl mit Auszug
- 11 Lichtschalter
Feller STANDARDdue, schwarz
- 12 Drückergarnitur
Türgriff Glutz, 5040 Merkur, Edelstahl Drücker mit Rundrosette flach







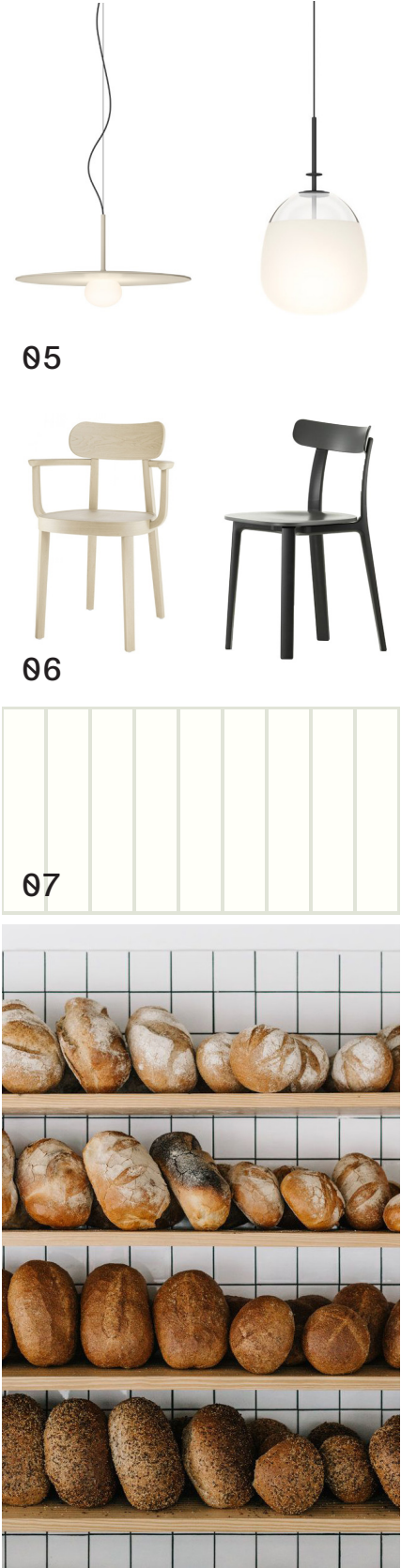
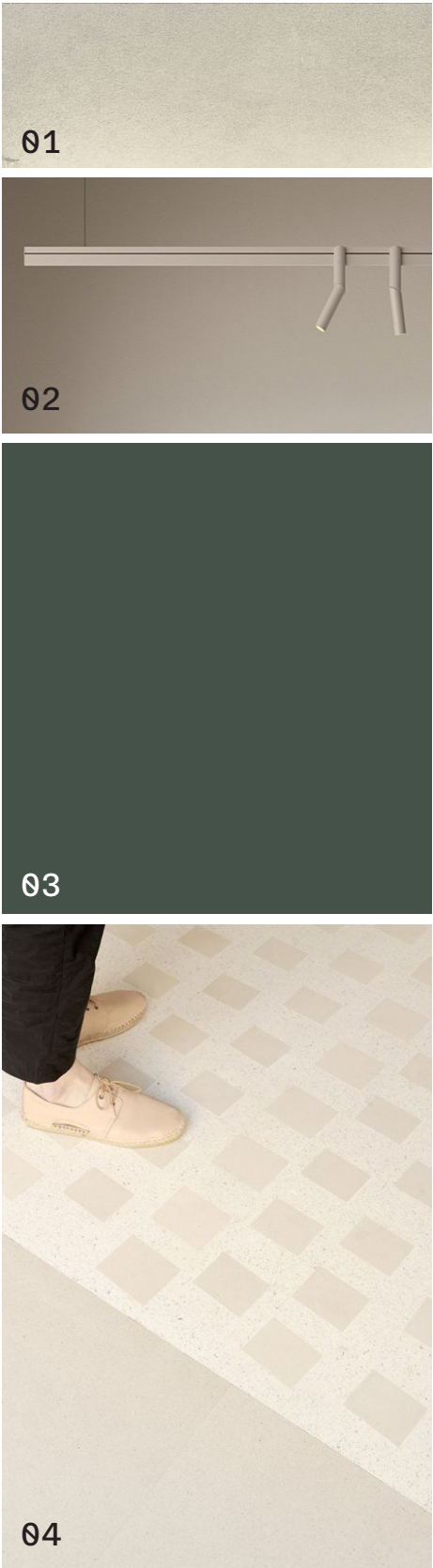
Badezimmer Haus 14/15/16/19

- 01 Spiegel
Typ gem. Sanitärliste
- 02 Wände
Weissputz gestrichen mit Silikonfarbe
Farbton: NCS S NCS S2010-G70Y
- 03 Wandfliesen
Hochformatige Wandfliesen, 20×5cm
Steinzeug glasiert, HGC 9000000533, Tepic white
- 04 Bodenfliesen
Quadratische Bodenfliesen: 15×15cm
HGC 100124799, Green Echo, R10, unglasiert
- 05 Beleuchtung
Wandleuchte, + Kouple, LL2 Ultra grün
- 06 Fenster Innen
Holzmetallfenster Innen; Weisstanne mit UV-Schutz und Weisspigment Zuschlag,
lackiert ohne Keilverzinkung
- 07 Sanitärprodukte
Sämtliche Amaturen gem. Sanitärliste



Fassade Haus 18

- 01 Falzbiberziegel
Zürcher Ziegeleien, Vauban Falzbiberziegel 22, braun
verschränkt Rundschnitt
- 02 Fassadenschalung
Fenstereinfassungen Fichte N1+R, sägeroh
Oberflächenbehandlung: Ölfarbe NCS S2005-Y20R
- 03 Schindelfassade
Schindeln Fichte N1+R, maschinengeschnitten mit Spezialmuster
B: 60mm H: 30/40mm
Oberflächenbehandlung: Ölfarbe NCS S2005-Y20R
- 04 Fenster
Holzfenster Eiche massiv, lackiert inkl. UV-Schutz
- 05 Betonsockel
Sichtbetonsockel Schalungstyp: 4.1.1, gestockt mit Imprägnierung
- 06 Betonsockel
Fenstereinfassung Sichtbeton Schalungstyp: 4.1.1, Schalungsglatt mit
Imprägnierung
- 07 Spenglerarbeiten
Kupfer
- 08 Geländer | Metallelemente
Metall pulverbeschichtet
Pulverbeschichtung: IGP-DURA xal 4201, 4201E82301A3F, Classic 32
braun, perglimmer, tiefmatt
- 09 Sonnenschutz
Ausstellmarkisen im Erdgeschoss
Kästli Storen, Sunline 6400 Edelstahl
Textil: Griesser, Collection Cuba 3-716
- 10 Faltschiebeläden
Hawa, Frontfold, Eiche massiv geölt
- 11 Natursteinpflasterung
Beläge Aussenraum gem. Ang. Landschaftsarchitektur
- 12 Kies
Kiesstreifen im Fassadenbereich, Rundkies als Spritzschutz
- 13 Chaussierung
feinkörnige Chaussierung gem. Ang. Landschaftsarchitektur
- 14 Gartenbestuhlung Cafe Gschwend
z.B. Schaffner Gartenmöbel, Tannengrün



Cafe Gschwend

- 01 Akustikputz
grober Akustikputz, z.B. Sto Akustikputz Spritzputz
- 02 Beleuchtung
Beleuchtungssystem mit Abhangschiene und div. Spots und Pendelleuchten
Typ: Vibia Bind, beige, gem. Leuchtenliste Elektrofachplaner
- 03 Fenster Innen
Holzfenster massiv, von Innen deckend gestrichen
Farbton: NCS S7010-G10Y
- 04 Bodenbelag
Terrazzobelag mit groben Natursteinintarsien
- 05 Beleuchtung
Pendelleuchten zum Vibia Bind Leuchtensystem
Leuchte: Tempo 5770, Tempo 5778
- 06 Möblierung
Div. Holzstühle, z.B. Horgen Glarus
- 07 Wandfliesen
Helle Wandfliesen hinter Verkaufstheke in Hochformat
Steinzeug glasiert, HGC 900000533, Tepic white
- 08 Tische
Holztische mit Linoleum Abdeckung
z.B. Faust Tische Eiche mit Linoleum Olive
- 09 Polsterung Sitzbank
Polsterstoff Sitzbank bei Fenster
z.B. Kvadrat Zero 0002
- 10 Trennwandsystem
Textiles Trennwandsystem, Dooor, Textil: SP-MAG Col. 6018
- 11 Verkaufstheke Naturstein
Abdeckung Verkaufstheke Naturstein Crema D'Orcia
- 12 Verkaufstheke Metallelemente
Sockel, Thekenelemente Baubronze
- 13 Verkaufstheke Holz
Thekenelemente Eiche massiv, z.T. mit Strukturelementen







03



03



09



04



06



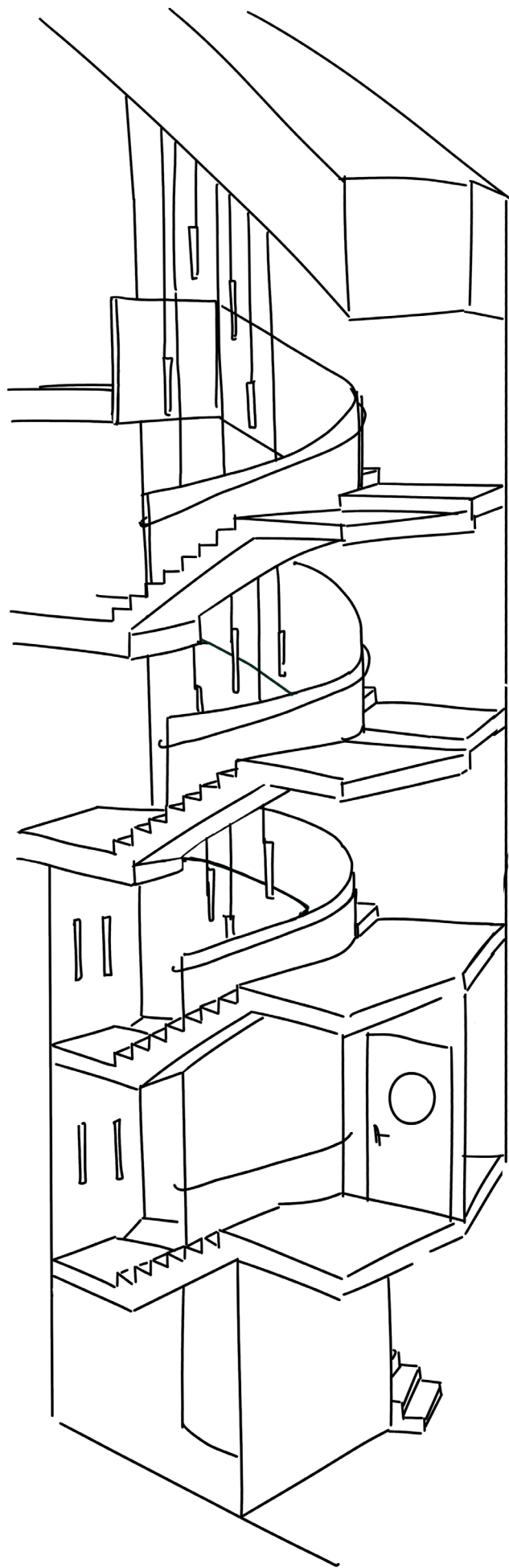
05



07

Treppenhaus Haus 18

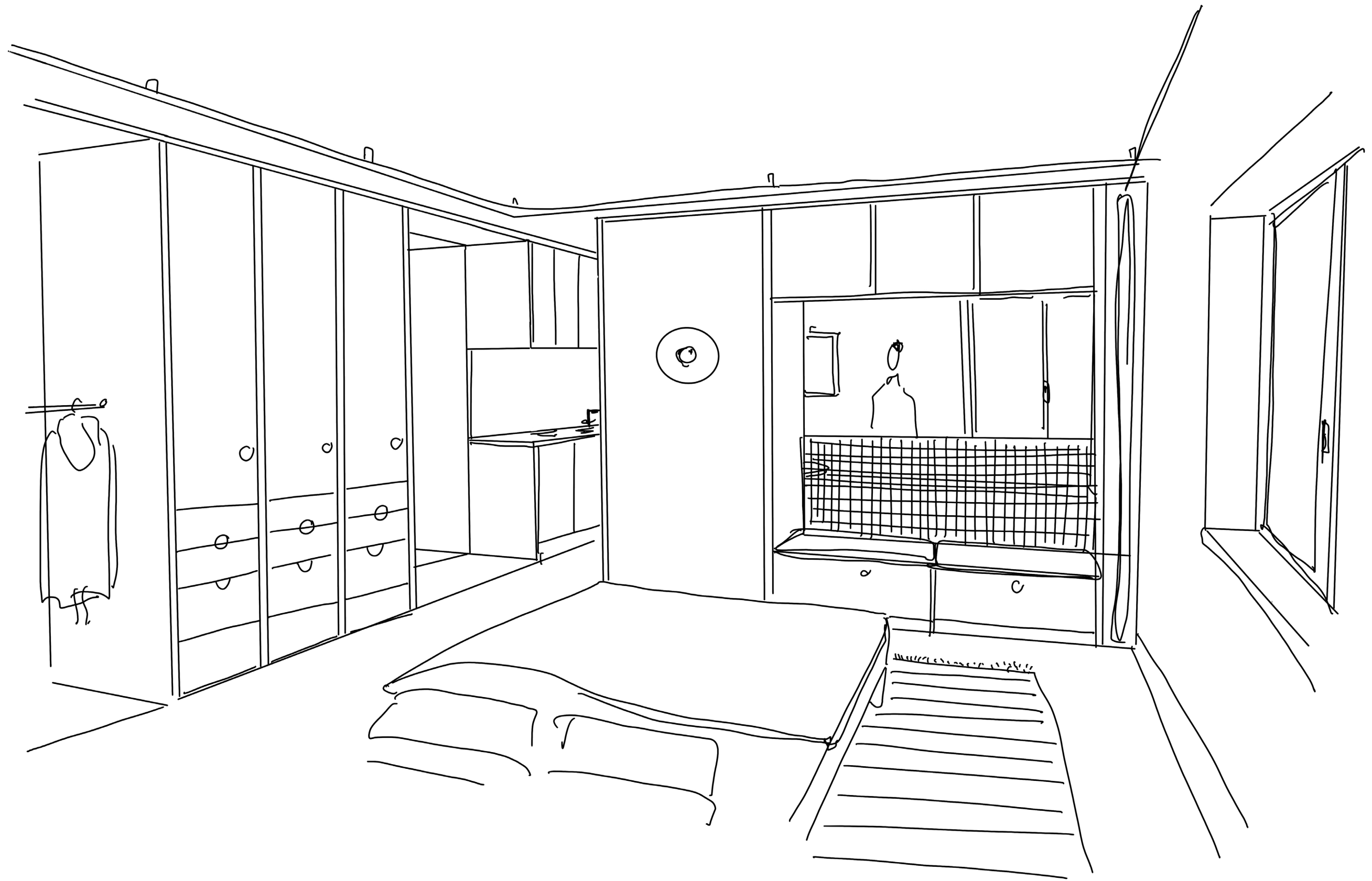
- 01 Sitzelemente im Treppenbereich
Polsterstoff Sitzbank bei Fenster
z.B. Kvadrat Zero 0002
- 02 Metallwange
Treppe mit Metallwange, pulverbeschichtet
Pulverbeschichtung: Farbton: NCS S7010-G10Y
- 03 Beleuchtung
Stableuchte, Pendel- und Wandleuchten
Ribad Aroa Leuchte in div. Ausführungen
gem. Leuchtenliste Elektrofachplaner
- 04 Innenwände
Sichtbeton, Schalungstyp 4.1.1, Schalungsglatt
- 05 Treppe
Betontreppenelement, Sichtbeton grün eingefärbt
- 06 Handlauf
Eiche massiv
- 07 Schmutzschleuse
Naturbrosse, Belcolor Flooring, natur hellbraun
- 08 Drückergarnitur
Türgriff Glutz, 5040 Merkur, Edelstahl Drücker mit Langschild flach
- 09 Klingel
Feller STANDARDdue, schwarz

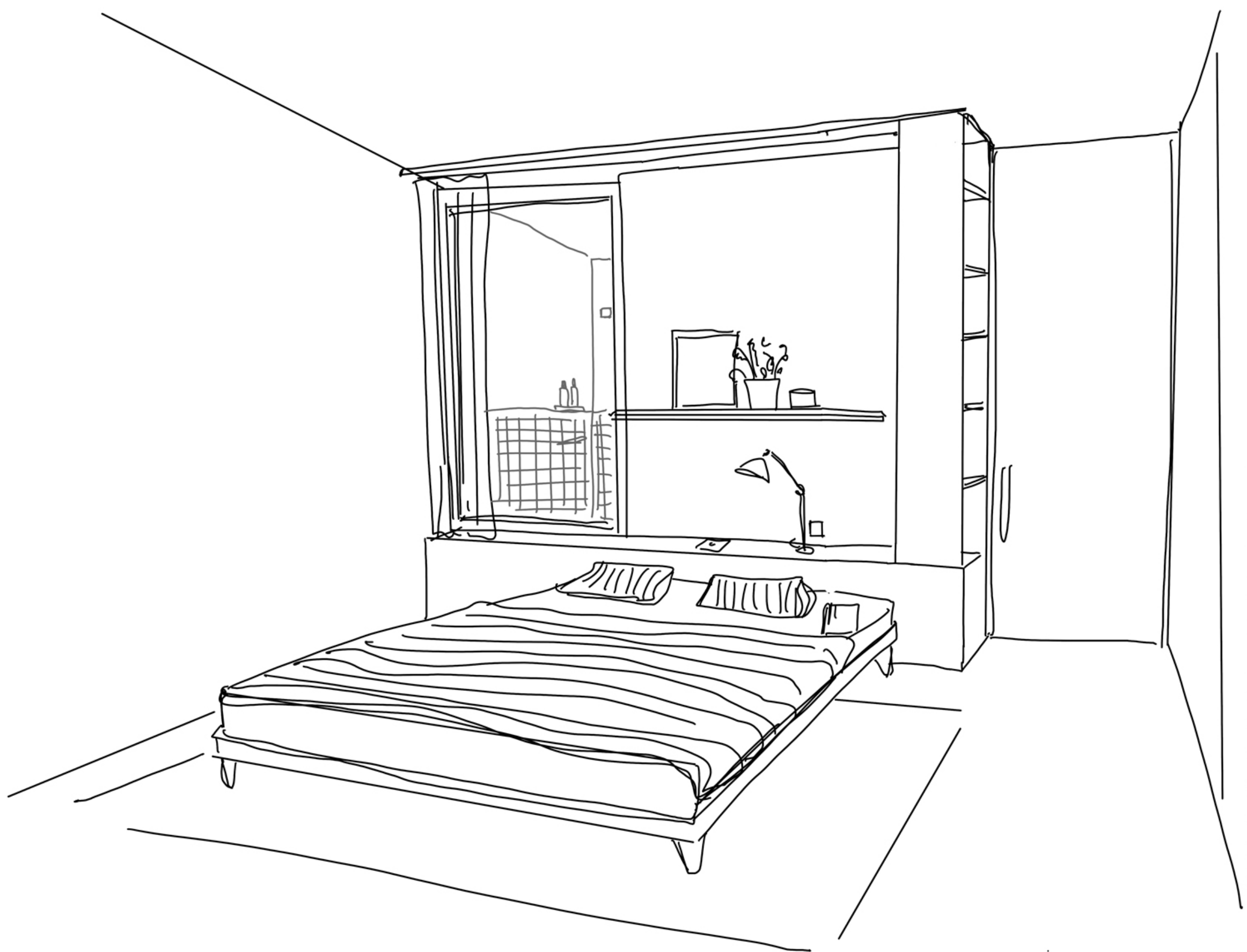


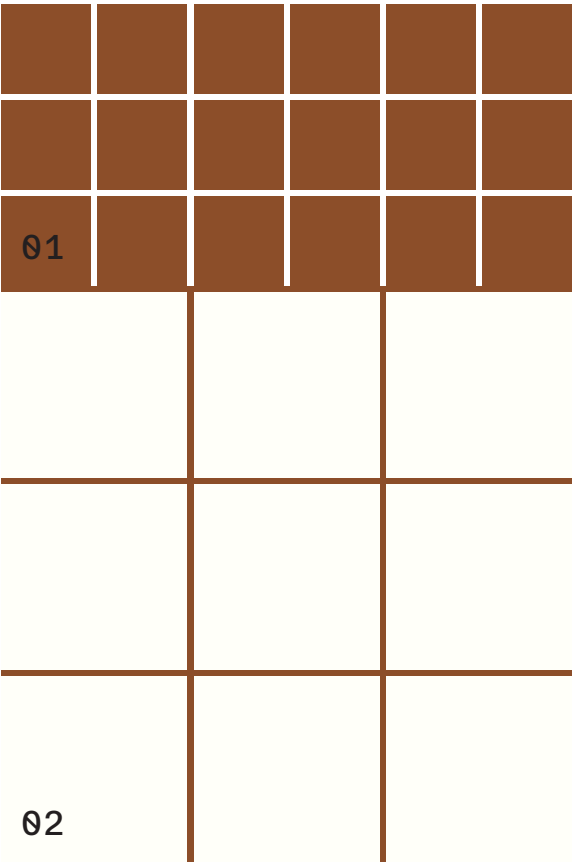
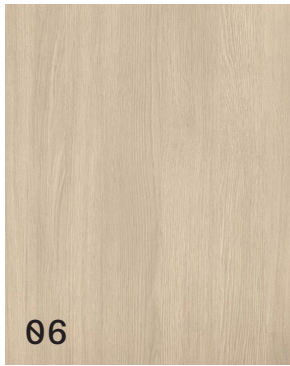
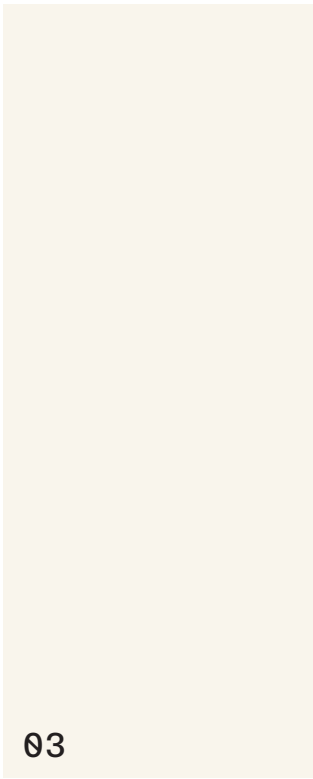


Wohnung Haus 18

- 01 Innenwände | Decke
Glattputz gestirchen, RAL 9010 matt
- 02 Beleuchtung Küche
Aufbauleuchte schwarz, z.B. Mawa wittenberg 4.0
- 03 Einbauten
Holzwerkstoffplatten mit massivem Eichenholzeinleimer und HPL Beschichtung
HPL: Fundermax 2289 AP Tortora
- 04 Bodenbelag
Eichenparkett, Bauwerk Formpark, Muster Nr. 01
Eiche Avorio 14, tief gebürstet, naturgeölt
- 05 Küchenabdeckung
Kunststein mit bunten Einschlüssen
- 06 Vorhang
Vorhang Abhangsystem: Silentgliss Edelstahl
Textil: Création Baumann Lord IV, Col. 0108
- 07 Küchenarmatur
Franke, Atlas Neo Edelstahl mit Auszug
- 08 Drückergarnitur
Türgriff Glutz, 5040 Merkur, Edelstahl Drücker mit Rundrosette flach
- 09 Lichtschalter
Feller STANDARDdue, schwarz
- 10 Fenster
Holzfenster Eiche massiv, lackiert inkl. UV-Schutz
- 11 Schmutzschleuse
Naturbrosse, Belcolor Flooring, Natur hellbraun







Badezimmer Haus 18

- 01 Wandfliesen
quadratische Wandfliesen 47×47×6.5mm, rot
HGC 1000063872 Plural, 705-2033H, glasiert
Fugenfarbe: weiss
- 02 Bodenfliesen
Quadratische Bodenfliesen: 147×147×6.5mm, sandweiss
Steinzeug glasiert, HGC Plural 812-2038 sandweiss, unglasiert
Fugenfarbe: rot, Fugabella, Nr. X (pendent)
- 03 Wände
Weissputz gestrichen mit Silikonfarbe
Farbton: NCS S NCS S0502-Y
- 04 Sanitärprodukte
Sämtliche Armaturen gem. Sanitärliste
- 05 Beleuchtung
Marset, Plaff-on!, Rust Brown, ø 33cm
- 06 Fenster
Holzfenster Eiche massiv, lackiert inkl. UV-Schutz

Notizen

