

- Art. 1 Rechtsgrundlagen
Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf §§ 24, 30 und 31 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie Art. 68, 69, 70 und 71 des Baureglements (BauR) der Gemeinde Wangen Sonderbauvorschriften für die im Gestaltungsplan bezeichneten Parzellen.
- Art. 2 Geltungsbereich
¹ Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan schwarz umrandete Gebiet.
² Soweit nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des kantonalen PBG, sowie die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglements der Gemeinde Wangen.
- Art. 3 Zweck
Der Gestaltungsplan bezweckt:
- eine bessere Gestaltung der Überbauung als dies mit Normalbauweise zu erwarten wäre, insbesondere die Realisierung von über mehrere Parzellengrenzen hinweg nach einheitlichem Konzept erstellten Bauten mit guter Gesamtwirkung.
 - eine rationelle und zweckmässige Verkehrserschliessung und Parkierung innerhalb des Gestaltungsplangebietes.
 - eine kompakte Siedlung mit haushälterischer Bodennutzung und hoher Wohnqualität.
 - eine effizientere Energienutzung als in Normalbauweise verlangt werden könnte.
- Art. 4 Planinhalt, Verbindlichkeit
¹ Alle in der Legende (Gestaltungsplan) unter „Verbindliche Planinhalte“ aufgeführten Planelemente, sowie die Sonderbauvorschriften sind verbindlich. Von den verbindlichen Inhalten darf nicht abgewichen werden.
² Alle in der Legende (Gestaltungsplan) unter „Richtungsweisende Planinhalte“ aufgeführten Planelemente, sowie das Richtprojekt selbst und der Erläuterungsbericht sind richtungsweisend. An den richtungsweisenden Inhalten können Änderungen vorgenommen werden, sofern dies zu einer besseren Lösung führt.
³ Alle in der Legende (Gestaltungsplan) unter „Orientierende Planinhalte“ aufgeführten Planelemente sind orientierend.
- Art. 5 Abmessung der Baukörper
¹ Die Baubegrenzungslinien bezeichnen die höchstzulässige Ausdehnung der Baukörper ohne Vordächer und Dachaufbauten. Vorbauten gemäss § 59 Abs. 2 PBG dürfen die Baubegrenzungslinien horizontal um 1.5 m überragen. Dachaufbauten gemäss Art. 11 Abs. 2 BauR dürfen die Baubegrenzungslinien überragen, wenn die gesamte Länge nicht grösser als 2/3 der entsprechenden Fassadenlänge beträgt.
² Balkone und Loggien können mit einer transparenten Windschutzverglasung versehen werden. Die Gestaltung muss einheitlich sein, die Verglasungen sind profillos auszuführen.
³ Technisch bedingte Aufbauten dürfen die Höhenbegrenzung der einzelnen Baubereiche überschreiten (Liftüberfahrten, Kamine, Ventilatoren, Lüftungsrohre, Rückkühler Kontrollierte Lüftung etc).
⁴ Solar- oder Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn die Ausführung der Kantonalen „Planungshilfe für Solaranlagen“ vom 1. Mai 2014 entspricht.

- Art. 6 Nebenbauten
- ¹ Nebenbauten gemäss PBG Art. 61, Abs. 1, sind ausserhalb der Baubegrenzungslinien zulässig (z.B. Überdachungen Notausgänge, Abstellräume, Technische Räume, Pergola, etc.).
- ² Die Nebenbauten müssen so gestaltet sein, dass sie sich gut in die Gesamtüberbauung einfügen.
- Art. 7 Unterirdische Bauten
- Unterirdische Bauten gemäss PBG Art. 61, Abs. 2, sind ausserhalb der Baubegrenzungslinien zulässig, sofern sie die ordentlichen Abstandsvorschriften für unterirdische Bauten einhalten.
- Art. 8 Grenzabstände und Mehrlängenzuschlag
- ¹ Gegenüber Nachbarparzellen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelten die Bestimmungen des PBG und des BauR.
- ² Die internen Grenz- und Gebäudeabstände dürfen reduziert werden. Die Fassaden der mehrgeschossigen Hauptbauten, ohne die Vorbauten der Treppenhäuser kleiner als 1/3, haben die minimalen Grenzabstände gemäss PBG einzuhalten.
- ³ Aufhebung der internen Mehrlängenzuschläge.
- Art. 9 Gestaltung
- ¹ Die Gestaltung der Dachform, Gliederung der Baukörper, Ausbildung der Fassaden und Anordnung der Bauten wird vom Richtprojekt vorgegeben. Abweichungen davon sind nur zulässig, sofern sich die architektonische Qualität verbessert.
- ² Die Bauten des Richtprojektes sind in einer einheitlichen, einfachen, klassischen Architektursprache auszuführen. Sie haben sich als Ganzes harmonisch in die Umgebung einzufügen.
- ³ Materialwahl und Farbgebung sind auf die örtlichen Gegebenheiten abzustimmen. Das Material- und Farbkonzept ist im Baubewilligungsverfahren einzugeben.
- Art. 10 Umgebungsgestaltung
- ¹ Für die Umgebungsgestaltung ist das Richtprojekt massgebend. Details sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Gestaltung erfolgt durch einen qualifizierten Gartengestalter.
- ² Es sind mind. 30 % der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche als Spiel- und Erholungsflächen auszuführen.
- ³ Es sind gut gestaltete und gut ausgerüstete Erholungs- und Spielflächen für verschiedene Altersgruppen zu erstellen.
- ⁴ Die Flachdächer der Hauptbauten sind zu begrünen.
- ⁵ Für die Bepflanzung sind im Interesse des Naturschutzes die Richtlinien des Kantons zu beachten. Invasive und problematische Neophyten sind verboten.
- ⁶ Entlang der Bahnhofstrasse ist eine Bepflanzung mit mehreren Bäumen vorzusehen.
- Art. 11 Verkehr
- ¹ Das Verkehrskonzept gemäss Gestaltungsplan ist verbindlich.
- ² Ausser den Besucherparkplätzen sind alle Parkplätze unterirdisch oder überdeckt (Car Port) anzuordnen.

- Art. 12 Energiekonzept
- Die gesamte Bebauung hat im Minergie-Standard zu erfolgen, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik zum Zeitpunkt des Baugesuches entsprechen müssen. Die Einhaltung der Anforderungen wird mit dem Minergiezertifikat nachgewiesen.
- Art. 13 Abweichungen gegenüber der Grundordnung
- 1 Erhöhung der Ausnützungsziffer der Wohnnutzung gemäss Art. 54 des BauR auf max. 0.65.
- 2 Aufhebung des internen Mehrlängenzuschlags und Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände um:
- | | |
|---|-------------|
| Baubegrenzungslinie Hochbauten gemäss BauR: | max. 4.50 m |
| Baubegrenzungslinien Hochbauten gemäss PBG: | max. 0.50 m |
| Baubegrenzungslinien Hochbauten u. -baute eingeschossig BauR: | max. 6.00 m |
| Baubegrenzungslinien Hochbauten u. -baute eingeschossig PBG: | max. 5.00 m |
- 3 Erhöhung der Gebäudehöhe um 2.00 m auf max. 12.00 m und der Firsthöhen um 2.00 m auf max. 15.00 m gegenüber der Regelbauweise.
- Art. 14 Wegnetz
- 1 Im Sinne einer im öffentlichen Interesse liegenden Mehrleistung, kann die Gemeinde Wangen bei ausgewiesenem Bedarf im Rahmen der Einzonung des Reservengebietes „Kapellhof“ vertraglich ein öffentliches Fusswegrecht auf der Birkenstrasse vereinbaren und im Grundbuch eintragen.
- Art. 15 Bereich Bauten und Anlagen für öffentl. Strassenbau oder Verkehr
- 1 Innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Strassenabstandes entlang der Bahnhofstrasse sind Bauten und Anlagen des öffentlichen Strassenbaus oder des öffentlichen Verkehrs im Rahmen der Gesetzgebung möglich.
- Art. 16 Vorteile zur Regelbauweise
- Der Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften unterstützt die Ziele des Bundesgesetzes über die Raumplanung (2014). Die koordinierte Planung mit Gestaltungsplan über ein aus mehreren Parzellen bestehendes Areal führt zu mehreren wesentlichen Vorteilen gegenüber der Normalbauweise auf Einzelparzellen:
- 1 Es wird an zentraler, gut erschlossener Lage eine kompakte Siedlung mit hoher Wohnqualität und haushälterischer Bodennutzung geschaffen.
- 2 Die architektonische Gestaltung erfolgt nach einheitlichem Konzept und bewirkt dadurch ein besseres Gesamtbild und eine bessere Einordnung, als mit einer unkoordinierten Überbauung in Normalbauweise auf den Einzelparzellen zu erwarten wäre.
- 3 Parzellenübergreifend werden besonders grosszügige, zusammenhängende, gut besonnte und gestaltete Frei- und Erholungsflächen (mind. 30 % der Bruttogeschossfläche) ermöglicht. Die Umgebungsgestaltung erfolgt qualitativ hochwertig unter Beizug eines Landschaftsplaners, wie sie in Normalbauweise nicht in gleicher Masse verlangt werden könnte.
- 4 Durch die Baumreihe entlang der Bahnhofstrasse und eine grosszügige Begrünung des Gestaltungsplangebietes werden der öffentliche Strassenraum und das Quartier aufgewertet.
- 5 Durch die gemeinsame Erschliessung, die weitgehend unterirdische Parkierung und die koordinierte Platzierung der Besucherparkplätze werden grössere verkehrsfreie Flächen innerhalb der Siedlung möglich.
- 6 Die Parkierung wird zu mind. 80 % unterirdisch angeordnet (nur Besucherparkplätze oberirdisch).

⁷ Neubauten nach Minergie-Standard mit besserer Energieeffizienz als sie in Normalbauweise von der Behörde verlangt werden kann.

⁸ Ein öffentliches Fusswegrecht auf der Birkenstrasse bei ausgewiesenem Bedarf bei der Einzonung des Reservengebietes „Kapellhof“.

Art. 17 Inkrafttretung

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Rechtskraft.