



Uzwil.

Sondernutzungsplan Neuheim

Planungsbericht

25. Februar 2025

Vorprüfung

Impressum

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung
Armin Meier
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Raumplaner FSU | REG A
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung
BSc FH in Raumplanung
Fabian Hausammann

Qualitätsmanagement
Datum 07.02.2025 | Kap. 1 bis 4 (sbo)

3408.030.350:02 PB: Ber_B_250131.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Ausgangslage	4
1.1 Sachverhalt	4
1.2 Vorgehen	5
2 Analyse und Strategie	6
2.1 Grundlagen	6
2.2 Beurteilung Zustand	10
2.3 Konzept	11
3 Erläuterungen	13
3.1 Allgemeines	13
3.2 Erschliessung	13
3.3 Bebauung	14
3.4 Umgebung	19
3.5 Schlussbestimmungen	21
4 Bewilligung	22
4.1 Vorprüfung	22
4.2 Mitwirkung	22
Anhang	24
Beilage	31

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Die Arbeitersiedlung Neuheim (Schilte-Zwölfi), bestehend aus 12 Doppel-Einfamilienhäusern, ist eine der ältesten Arbeitersiedlungen der Maschinenfabrik Bühler. Die in ihrer Gesamtheit noch recht gut erhaltene Siedlung soll als Zeugnis der Industriegeschichte in ihrem besonderen Charakter erhalten werden.

Die Häuser befinden sich mittlerweile in Privatbesitz. Die heutigen Wohnbedürfnisse rufen zahlreiche Anpassungswünsche hervor. Diese kollidieren teilweise mit den Anliegen der Erhaltung dieses kulturhistorischen Zeugnisses. Der Sondernutzungsplan hat die Aufgabe, die Anliegen des zeitgemässen Wohnens einerseits und der Erhaltung des Kulturdenkmals andererseits in Einklang zu bringen.

Abb. 1 Blick vom Vogelsberg auf Uzwil um 1900: Über der Bahnlinie ist die Arbeitersiedlung als kompaktes Ensemble lesbar.

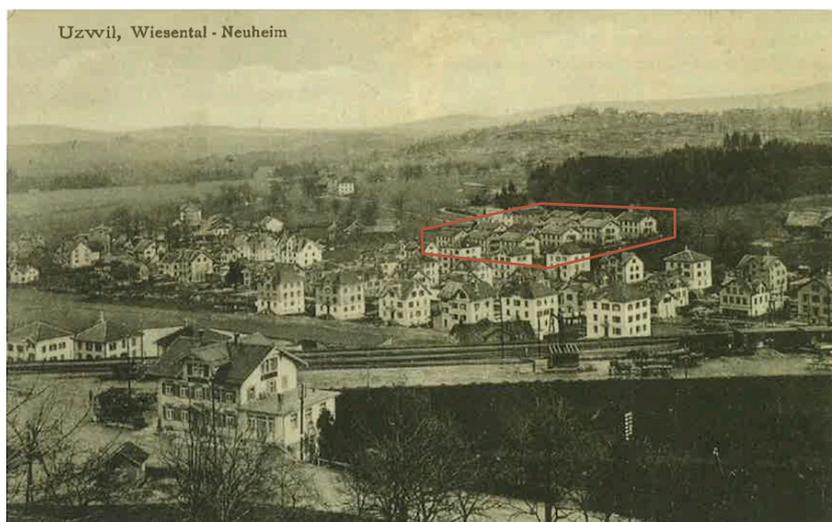


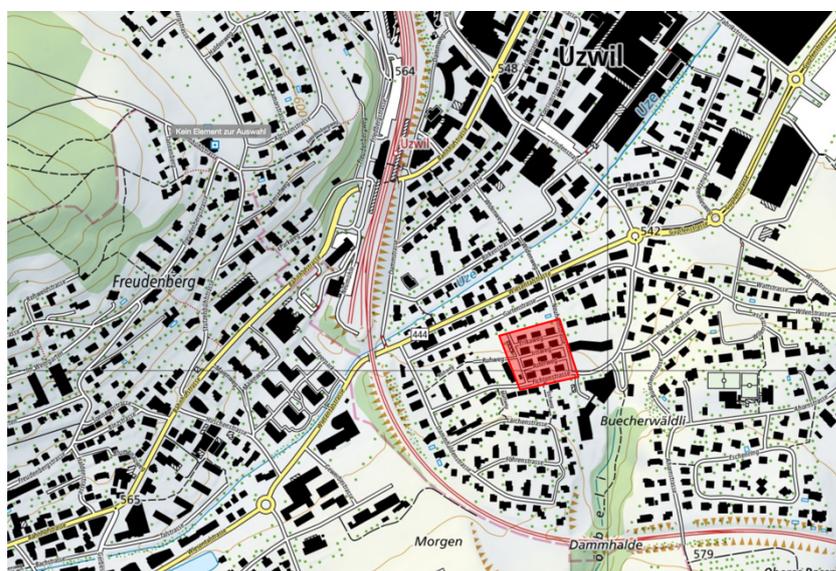
Abb. 2 Siedlung Neuheim nach deren Erbauung 1892, uze.ch



1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich an der Fichtenstrasse und wird durch den Erika-, Iris- und Asterweg feinerschlossen. Westlich neben der Siedlung Neuheim befindet sich die Siedlung Fichtenstrasse, deren Entwicklung bereits über einen Überbauungsplan geregelt ist.

Abb. 3 Lage des Planungsgebietes (map.geo.admin.ch, 12.04.2023)



1.1.3 Planungsziele

Die Siedlung Neuheim soll als sozial- und wirtschaftsgeschichtliches Zeugnis der Gemeinde Uzwil und der Firma Bühler in ihren Qualitäten langfristig erhalten bleiben. Dabei soll eine zeitgemässe Weiterentwicklung möglich sein.

1.2 Vorgehen

In einem ersten Schritt wurden die charakteristischen Merkmale der Siedlung erarbeitet und der aktuelle Zustand bewertet. Anschliessend wurde definiert, für welche dieser Merkmale ein Entwicklungsspielraum besteht und welche zwingend in ihrer ursprünglichen Form erhalten oder sogar wiederhergestellt werden müssen. Ein Sondernutzungsplan soll diese Punkte grundeigentümergebunden festhalten.

2 Analyse und Strategie

2.1 Grundlagen

2.1.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Die Planungsgrundlagen von Bund, Kanton und Region/Agglomeration sind in den kommunalen Planungsinstrumenten, soweit für dieses Areal relevant, bereits umgesetzt worden.

2.1.2 Richtplanung

Im kommunalen Richtplan ist das Planungsgebiet dem Wohngebiet niedriger Dichte zugewiesen. Zudem liegt das Gebiet im Potenzialgebiet für Tempo 30. Arealsspezifische Festlegungen sind nicht vorhanden.

2.1.3 Zonenplan & Baureglement

Der Planungsperimeter liegt in der zweigeschossigen Wohnzone W2.

Abb. 4 Ausschnitt Zonenplan (geoportal.ch, 12.04.2023)



In der Wohnzone W2 gilt die folgende Regelbauweise:

Tab. 1 Tabelle der Regelbauweise W2

	W2
Vollgeschosse	2
Grenzabstand, gross klein	8.00 m 4.00 m
Gebäudehöhe	7.50 m
Firsthöhe	12.25
Gebäuelänge	35.00
Ausnutzungsziffer	0.55
Ausbau Untergeschoss	50 %

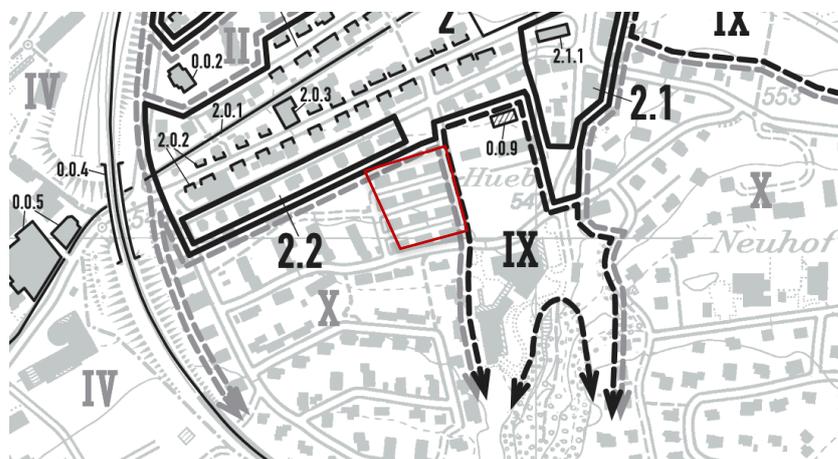
2.1.4 Kultur- und Objektschutz

Ortsbildinventar

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist das Ortsbild von Uzwil nur von lokaler Bedeutung. Damit obliegt die denkmalpflegerische Behandlung im Ermessen der politischen Gemeinde. Gemäss dem Inventar der von der Gemeinde mit der Beurteilung der Ortsbilder beauftragten *ibid* Altbau AG, handelt es sich bei der Siedlung Neuheim um ein schützenswertes Ortsbild. Als Schutzziel wird der Erhalt der Substanz namentlich in Bezug auf die Fassaden und der Freiräume genannt. Die Empfehlung wird wie folgt begründet:

- Architektonisch wichtiger Zeuge für den Siedlungsbau in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts der Firma Bühler
- Wirtschaftsgeschichtlicher Zeuge für das Unternehmen Bühler in Uzwil
- Sozialgeschichtlich wichtiger Zeuge für das Wohnen mit Garten in der Siedlungsform
- Siedlungsgeschichtlich bedeutend für eine Neubebauung in der Nähe zum Fabrikareal

Abb. 5 Ausschnitt ISOS lokal (Bundesamt für Kultur, 04.2006)



Schutzverordnung

In Nachachtung der ibid Altbau AG sollte die Siedlung Neuheim als Ortsbildschutzzone bezeichnet werden. Aufgrund von Einsprachen der Anwohnerschaft wurde die Aufnahme des Gebietes in die Schutzverordnung sistiert und durch den Gemeinderat eine Planungszone erlassen. Im Nachgang soll ein Sondernutzungsplan gewisse Entwicklungsmöglichkeiten im Gebiet in vorgesehenem Masse zulassen.

In der aktuell rechtskräftigen Schutzverordnung vom 18.07.1994 sowie den zwischenzeitlichen Teiländerungen sind keine Einträge für die Siedlung Neuheim vorhanden. Der aktuelle Stand der Schutzverordnung entspricht ebendieser Teiländerung vom 18.07.2019.

Abb. 6 Ausschnitt Schutzverordnung (Stand zweite Auflage)



2.1.5 Weiteres

Strassenplan

Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt primär über die Neuheimstrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse). Innerhalb der Siedlung sind der Erika-, der Iris und der Asterweg als Gemeindestrasse 3. Klasse ausgeschieden.

Abb. 7 Ausschnitt Strassenplan (geoportal.ch, 12.04.2023)



2.2 Beurteilung Zustand

Die Arbeitersiedlung Neuheim weist charakteristische Elemente aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts auf. Die einzelnen Doppelhäuser stehen dicht beieinander und sind in einem strengen Raster angeordnet. Dadurch entstanden kleine Gartenparzellen sowie minimale Zwischenräume zweier Gebäude. Auffällig sind dabei die Rabatten welche zwischen Erika-, Iris- und Asterweg sowie den Gebäuden liegen. Der Vorbereich wird grösstenteils als internes Erschliessungssystem genutzt, vereinzelt dienen die Kiesflächen auch als Autoabstellplätze oder Lagerflächen. Gemäss einer städtebaulichen Arbeit an der ETH Zürich aus dem Jahr 2002 versteht sich die Siedlung Neuheim «... als Bühlerkomplex mit freistehenden Einzelbauten innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur [...] und [...] sollte schlicht das Wohnproblem der Arbeiter lösen».

Die Geschlossenheit der Dachflächen ist gut erhalten. Einzelne Fassaden weisen durch innere Umbauten der letzten Jahre veränderte Fensterformate auf. Während diese denkmalpflegerischen Eingriffe im Gesamtensemble eher vertretbar sind, stören die teilweise massiven und unsachgemässen Eingriffe in die Umgebungsgestaltung die Homogenität der Siedlungsstruktur.

Tab. 2 Beurteilung Zustand 2014

	Original	z. T. verändert	Anmerkungen
Ortsbauliches Konzept	■		Rastersiedlung
Fassaden	■	■	Ursprünglich vermutlich Sichtbackstein, Fensterformate partiell abgeändert, nachträglich angebrachte Markisen
Farbgebung aussen	■	■	Hellbeige verputzt
Dachlandschaft	■		
Erschliessungszonen	■	■	Belagsänderungen
Umgebungsgestaltung	■	■	Unterschiedlich grosse und verschiedenartige gestaltete Gartenhäuser, gedeckte Pergolen, ortsfremde Einfriedungen
Innere Struktur	■	■	Beurteilung würde Hauszugang voraussetzen
Bausubstanz	?	■	

2.3 Konzept

2.3.1 Zweck

Das Konzept zeigt auf, welche Spielräume für die Entwicklung der Siedlung Neuheim, unter Berücksichtigung des Erhalts des eigenständigen Charakters, bestehen. Es bildet die Grundlage für die Festsetzungen im Sondernutzungsplan.

2.3.2 Bebauung

Bei der Bebauung stehen neben der Erhaltung der Gebäudeanordnung und Gebäudekubatur vor allem die Wahrung der Einheitlichkeit innerhalb der Siedlung im Vordergrund. Der Entwicklungsspielraum der einzelnen Bebauungselemente orientiert sich an der nachfolgenden Tabelle und ermöglicht die Erfüllung der zeitgemässen Wohnbedürfnisse.

Tab. 3 Spielraum Entwicklung Bebauung

Entwicklungsmöglichkeiten	Kein Spielraum	Spielraum	Bemerkungen Begründungen
Fassaden			
Aussendämmung		■	Verlust der originalen Architektur, Wärmedämmputz, max. 40 mm möglich
Fensterformate (Mauerlicht)	■		Verlust der originalen Architektur
Fensterteilungen		■	Mittelpfosten und Horizontalkämpfer im oberen Bereich gemäss Bestand
Eingänge, Ausgänge		■	Zusätzlicher Ausgang Nordseite gemäss Umgebungskonzept/Bauamt
Sockelausbildung	■		Verlust der originalen Architektur; Sockelbereich muss erkennbar bleiben
Farbgebung		■	dem Bestand angleichen; Farbton im NCS-System zwischen: S 0502-G50Y und S 0505-Y50R
Balkonbauten	■		Zu engräumig, Verlust der Einheit
Fassadenmarkisen	■		Verlust der Einheit
Parabolantennen		■	
Dachlandschaft			
Dämmung		■	Innerhalb best. Dachprofil, Wahrung der Detailgestaltung (Traufe, Ort)
Dachaufbauten	■		Verlust der originalen Architektur
Dachflächenfenster		■	max. Flügelfläche 0.6 m ² (0.6 x 1.0 m), pro Dachfläche und Haus 2 Fenster
Solaranlagen Dach		■	Bei Wahrung der Detailgestaltung
Kamine, Klimarohre		■	Im best. Kamin führen, senkrecht

2.3.3 Umgebung

Die Erhaltung und Wiederherstellung der aussenräumlichen Qualitäten ist im vorliegenden Fall für den Erhalt des Siedlungscharakters bedeutend. In einem Umgebungskonzept werden die Elemente räumlich verortet (vgl. Beilage B1).

Tab. 4 Spielraum Entwicklung Umgebung

Entwicklungsmöglichkeiten	Kein Spielraum	Spielraum	Bemerkungen Begründungen
Umgebung			
Belag		■	gem. Umgebungskonzept
Autoabstellplatz		■	gem. Umgebungskonzept
Offener, gedeckter Auto- unterstand		■	gem. Umgebungskonzept
Pergola		■	gem. Umgebungskonzept
Gerätehäuser		■	gem. Umgebungskonzept
Stützmaergestaltung		■	gem. Umgebungskonzept
Bepflanzung		■	gem. Umgebungskonzept
Einfriedungen		■	gem. Umgebungskonzept

3 Erläuterungen

3.1 Allgemeines

3.1.1 Geltungsbereich

Abgrenzung

Der Geltungsbereich umfasst die Siedlung Neuheim (Schilte Zwölf), deren inneren Erschliessungsflächen sowie den westlich gelegenen Autoabstellplatz (GS Nr. 3964).

Karteneinträge

Wo keine Bemassungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im öffentlich aufgelegten Originalplan. Hinsichtlich der Lagegenauigkeit der Planeinträge gilt:

- Standorte bezeichnen den konkreten Standort eines Objektes vorbehältlich massvoller, projektbedingter Abweichungen;
- Bereiche geben einen Anordnungsspielraum vor, in welchem ein Objekt anzuordnen ist;
- Baubereiche bezeichnen nach Art. 29 Abs. 4 PBG den Mindest- oder Pflichtabstand von Bauten und Anlagen/die Lage und die Ausdehnung von Bauten.

3.1.2 Zweck

Die Siedlung Neuheim soll als sozial- und wirtschaftshistorischer Zeuge mit ihrem besonderen Charakter erhalten bleiben. Im Austausch mit den Anwohnenden werden Entwicklungen im Sinne eines zeitgemässen Wohnens definiert und in einem vorgesehenen Umfang ermöglicht.

3.2 Erschliessung

3.2.1 Zu- und Wegfahrt

Die Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Neuheim-, respektive die Fichtenstrasse. Das innere Erschliessungssystem der Siedlung, bestehend aus Kieswegen, ist eines der charakteristischen Merkmale und soll nicht verändert werden. Die Besonderheiten der Gestaltung werden in Kap. 2.3 erläutert.

3.2.2 Autoabstellplätze

Im Westen des Planungsgebietes sind rund 24 Abstellplätze für die ganze Siedlung verfügbar. Die Parkierung erfolgt somit zu grossen Teilen ausserhalb der schützenswerten Siedlung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit von Abstellplätzen auf den Kiesflächen zwischen den Bauten, sowie in den Baubereichen Nebenbauten.

3.3 Bebauung

3.3.1 Bebauung, allgemein

Die Siedlung weist mehrere Abweichungen gegenüber der heute rechtskräftigen Regelbauweise auf. So werden insbesondere die Ausnützungsziffern deutlich überschritten und die Strassenabstände stark unterschritten. Die kleinformatischen Grundstücksgrössen führen dazu, dass An- und Nebenbauten oft nicht bewilligungsfähig sind.

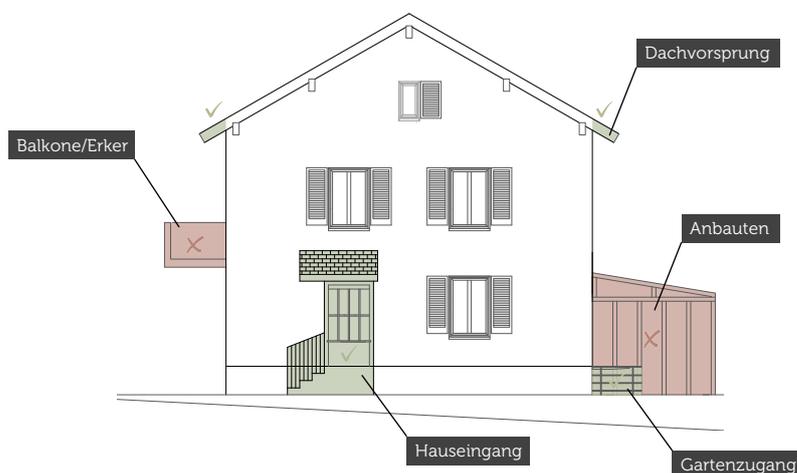
Künftige Bauvorhaben sollen sich dem typischen Charakter der Siedlung passend eingliedern.

3.3.2 Baubereich Hauptbau

Die Baubereiche Hauptbauten umfassen die bestehenden Wohngebäude. Als Hauptbauten gelten alle Bauten, die keine untergeordneten Bauten gemäss Art. 11ff BauR sind. Vorbauten wie Balkone und Erker sowie Anbauten sind nicht ausserhalb des Baubereichs zulässig.

Von dieser Regel ausgenommen sind die Treppenaufgänge beim Hauseingang, das Vordach, welches aus dem Dachüberstand besteht, mögliche Gartenzugänge, sowie ein allfälliger Wärmedämmputz.

Abb. 8 Zulässige Veränderungen ausserhalb des Baubereichs Hauptbauten (Eigene Darstellung)



3.3.3 Baubereich Nebenbau

Als Nebenbauten werden Carports, Gartenhäuser, Geräteschuppen oder auch gedeckte Sitzplätze, Pergolen u. ä. bezeichnet. Die Errichtung solcher Bauten entspricht einem Wunsch der Grundeigentümer. Bereits heute sind auf vielen Grundstücken solche Nebenbauten vorhanden. Da diese oft keinem einheitlichen Muster folgen, geht dadurch der Charakter der Siedlung zunehmend verloren. Neue Vorbauten werden daher an die Bedingung geknüpft, dass bestehende, nicht diesem Instrument entsprechende Vorhaben zuerst entfernt werden müssen.

Nebenbauten werden im Sinne der Entwicklungsmöglichkeiten zugelassen, jedoch in der Lage und der zulässigen Grösse so weit beschränkt, dass die siedlungstypische Umgebungsgestaltung nicht übermässig beeinträchtigt wird. Konstruktionen mit mehr als zwei geschlossenen Wänden sind in ihrer maximalen Grundfläche begrenzt. Damit soll gewährleistet werden, dass die Umgebung als Freifläche erlebbar bleibt.

Die Baubereiche sind so angeordnet, dass darin Autoabstellplätze (Carports) entstehen können. Die Liegenschaften am östlichen und westlichen Rand der Siedlung bieten aufgrund ihrer Geometrie und des Terrainverlaufs keine Möglichkeit, Abstellplätze auf dem eigenen Grundstück zu erstellen. Die vorgesehenen Baubereiche dienen demnach anderweitigen Nebenbauten.

3.3.4 Fassadengestaltung

Farbgebung und Materialisierung

Bei Baulichen Vorhaben soll der Ausdruck der Fassade erhalten bleiben.

Wichtige Elemente für den Ausdruck der Fassade sind:

- Materialisierung: verputztes Mauerwerk, Negativputz (Mit einer Reib-
scheibe werden Rillen in das aufgetragene Material gekratzt. Dadurch
entsteht die «negative» Struktur.)
- Farbgebung: gedeckte Farbe in Erdtönen, die zulässigen Farben wer-
den im Natural Color System (NCS) beschrieben¹
- Anordnung und Gestaltungsprinzip der Fenster (Fensterformate-, Lei-
bungen, -läden, Rhythmik und Anordnung)
- Ausgestaltung eines erkennbaren Sockelbereiches

Abb. 9 Bandbreite zulässiger Farben



Zusätzliche Elemente, die das Bild der Fassade markant verändern, wie z. B. Markisen sind nicht zulässig.

Fensterabdeckungen

Der Sonnen-, Sicht- und Witterungsschutz der Fenster ist als Klappläden aus Holz oder Aluminium zu erstellen.

¹Erläuterung NCS-System und Farbmuster der zulässigen Farben: s. Anhang A3

Abb. 10 Eingangsvorbaute, Irisweg 2
(google.maps, März 2023)



3.3.5 Hauseingang

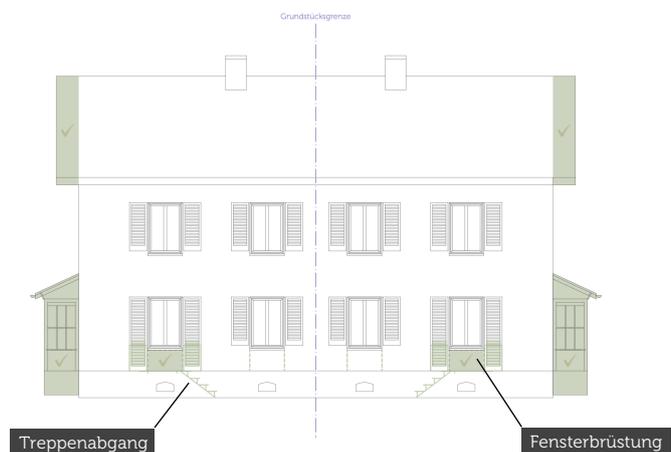
Die Eingangsvorbauten bestehen aus einem massiven Treppensockel kombiniert mit einer leichten Holzkonstruktion mit Fenstern. Der Windfang wird dabei durch ein schräges Vordach überdeckt.

Künftige Erneuerungen des Eingangsbereiches sind als Holz- oder Stahlkonstruktion zu erstellen und haben sich hinsichtlich Gestaltung in den typischen Charakter der Siedlung zu integrieren.

3.3.6 Gartenzugang

Für ein zeitgemässes Wohnen wird ein direkter Gartenzugang aus dem Haus ermöglicht. Dazu kann eine Fensterbrüstung entfernt und eine Tür eingesetzt werden. Die maximale Türbreite wird dabei durch die bestehende Laibungsbreite des Fensters begrenzt. Die Gartenzugänge dürfen nicht überdeckt oder eingewandelt werden.

Abb. 11 Zulässige Veränderungen ausserhalb des
Baubereichs Hauptbauten
(Eigene Darstellung)



3.3.7 Dachgestaltung

Allgemeines

Die Dachlandschaft soll in der ursprünglichen Form (Dachausrichtung, -neigung und Dachüberstände) erhalten bleiben. Im Bestand zeichnen sich die Dächer der Arbeitersiedlung dadurch aus, dass sie keine Dachaufbauten aufweisen, dies verleiht den Gebäuden ihre charakteristische und klare Form. Um diese zu erhalten, werden Aufbauten und Einschnitte ausgeschlossen.

Aufgrund der detailreichen Gestaltung des Dachabschlusses, welcher ebenfalls erhalten werden soll, ist eine Wärmedämmung des Daches nur innerhalb des bestehenden Dachprofils möglich.

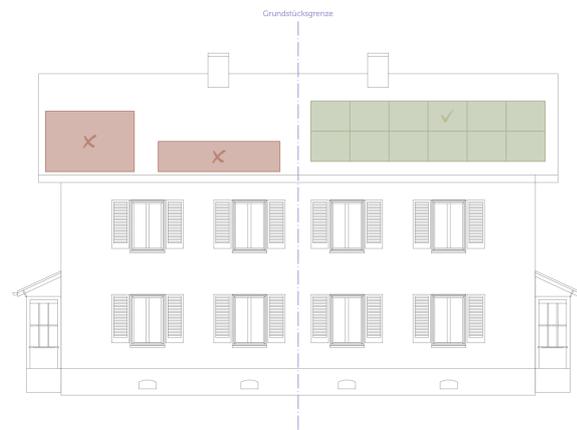
Dachfenster

Um die Wohnbarkeit des Dachraumes zu verbessern, wird der Einbau von zwei Dachflächenfenstern pro Hausteil und Dachfläche ermöglicht. Empfohlen wird die Anordnung der Dachfenster über den Fensteröffnungen der Fassade, sowie in ihrer Höhenlage mittig der Dachfläche.

Solaranlagen

Solaranlagen sind als Dachaufbau oder Dacheinbau zulässig. Nicht zugelassen ist die aufgeständerte Montage der PV-Module. Die Solaranlage ist in einer zusammenhängenden und rechteckigen Form zu platzieren und soll nicht aufgeteilt werden.

Abb. 12 Anordnung PV-Anlagen Dachaufbau,
Eigene Darstellung

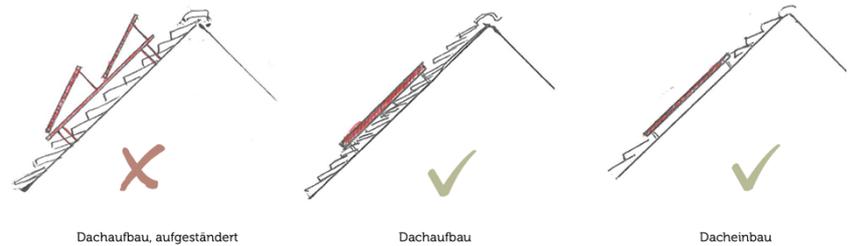


Montageart

Um eine zurückhaltende Wirkung zu erreichen, sollen alle sichtbaren Elemente einer Solaranlage (Modul, Rahmen, Einfassung, Befestigungen, Kabel und Blechabschlüsse):

- a) einfarbig gestaltet;
- b) reflexionsarm;
- c) in schwarz oder farblich passend zum Dach ausgeführt sein.

Abb. 13 Montageart PV-Anlagen,
Eigene Darstellung



3.4 Umgebung

3.4.1 Allgemeine Umgebungsfläche

Die allgemeine Umgebungsfläche bezeichnet eine Restfläche, die heute begrünt und von einer Hecke bestanden ist. Die Gestaltung ist in dieser oder einer ähnlichen Form beizubehalten.

3.4.2 Private Umgebungsfläche

Die private Umgebungsfläche umfasst den gesamten Umschwung inklusive der als Kiesfläche bezeichneten Flächen. Abgesehen von den Kiesflächen, soll ein hoher Grünanteil erreicht werden. Zum Grünanteil zählen auch Pflanzgärten, nicht jedoch gekieste oder anderweitig befestigte (ungedekte) Sitzplätze.

3.4.3 Rabatte

Die Bereiche zwischen den Gebäuden und dem Erika-, Iris- bzw. Asterweg sind im Bestand als Rabatte ausgestaltet. Diese gilt es als solche zu erhalten.

3.4.4 Kiesfläche

Als sichtbares Relikt der ehemaligen Arbeitersiedlung dienen die Kieswege auch heute noch der inneren Erschliessung des Gebietes. Die Wege halten die Siedlung Neuheim als Einheit zusammen und tragen spürbar zur Identität des Quartiers bei. Mit den bezeichneten Kiesflächen wird die Gestaltung gemäss Konzept gesichert.

3.4.5 Weitere Bestimmungen

Terraingestaltung

Die heute schon bestehenden Versätze zwischen den nördlichen Gartenbereichen und den öffentlichen Wegen sind zu erhalten. Dadurch entstehen nördlich der Bauten ebene Gartenflächen.

Pflanzungen

Bepflanzungen jeglicher Art sind mit standortgerechten und nicht invasiven Arten durchzuführen.

Abb. 14 Referenzobjekt
(eichhorn-zäune, 15.01.2025)



Einfriedungen

Die ursprüngliche Arbeitersiedlung Neuheim zeichnete sich durch die offene Gestaltung und die vorhandenen Sichtbeziehungen durch das weitgehende Fehlen von Einfriedungen aus. Die heutigen Wohnbedürfnisse, insbesondere durch die unterschiedlichen Grundeigentümer, zeigen jedoch, dass das Bedürfnis nach Privatsphäre vorhanden ist. Trotz allem sollen die Sichtbeziehungen innerhalb der schutzwürdigen Siedlung Neuheim in Anlehnung an den Ursprung langfristig erhalten bleiben. Deshalb werden Einfriedungen zur Abgrenzung privater Bereiche ermöglicht, jedoch in ihrer Gestaltung sowie Höhe begrenzt. Durch einen Staketenzaun aus Holz (siehe Referenzbild) mit einer Maximalhöhe von 1.20 m werden die genannten Sichtbeziehungen ermöglicht.

Aufgrund der kleinformatigen Parzellenstruktur sind private Rückzugsbereiche der Anwohner trotz allem wichtig. Durch die Pflanzung von Hecken besteht in den dafür vorgesehenen Bereichen (vgl. Beilage B1) die Möglichkeit, diese Privatsphäre zu schaffen. Aufgrund des Niveausprungs zwischen den privaten Umgebungsflächen und dem Erika-, Iris- und Asterweg von rund einem halben Meter, entspricht die maximal vorgesehene Höhe der Hecke vom öffentlichen Grund aus gesehen rund 1.70 m. Gegenüber der Fichtenstrasse ist dieser Niveausprung nicht vorhanden, die Hecke darf daher auf ein Mass von 1.50 m gezogen werden. Durch regelmässigen Schnitt ist die Höhe der Hecken auf das zulässige Mass zu beschränken.

3.5 Schluss- bestimmungen

3.5.1 Verfahren

Aufgrund des einzigartigen Siedlungscharakters besteht ein hohes öffentliches Interesse an der baurechtlichen Kontrolle von geringfügigen Änderungen. Daher wird mit den Bestimmungen im Sondernutzungsplan festgehalten, dass auch Veränderungen an Bauten und Anlagen, die gemäss Art. 136 PBG (Abs. 2 lit. a ff) nicht bewilligungspflichtig sind, eine Baubewilligung verlangen.

Im Vorfeld eines Bauprojekts ist eine Bauvoranfrage (gem. Art. 145 PBG) einzureichen. Die Bewilligungsbehörde kann zur Prüfung der Voranfrage externe Fachpersonen beiziehen und den Gesuchsteller im persönlichen Gespräch beraten.

Das Ergebnis der Beratung würde dem Gesuchsteller als Basis für die Ausarbeitung der Baueingabe im Sinne eines nicht anfechtbaren Vorentscheides schriftlich dargelegt. Stehen grundsätzliche Fragen der Zulässigkeit eines Vorhabens zur Diskussion, kann die Bewilligungsbehörde die Möglichkeit zum Weiterzug des Vorentscheides einräumen. Die Voranfrage ist dabei kostenlos.

4 Bewilligung

4.1 Vorprüfung

Diese Kapitel wird laufend ergänzt.

4.2 Mitwirkung

4.2.1 1. Informationsveranstaltung

Im Jahr 2023 hat eine Informationsveranstaltung mit den Anwohnenden der Siedlung Neuheim stattgefunden. Dabei konnten die Beteiligten ihre Bedürfnisse und Anliegen vorbringen. Die Rückmeldungen dieser Veranstaltung sind nachfolgend ersichtlich und werden im Frage-/Antwort-System erläutert.

Was wird an der Siedlung Neuheim geschätzt?

Die zentrale, naturnahe und ruhige Lage sowie der private Garten wurden besonders positiv hervorgehoben. Darüber hinaus werden Qualitäten wie der Spielplatz, die Aussicht und die Abendsonne im Quartier besonders geschätzt. Auch die Möglichkeit, zwei Autoabstellplätze zu nutzen (abgesehen Neuheimstrasse 4, 6, 8 und 10) wird durch die Eigentümerschaften hervorgehoben. Mehrmals genannt wurde zudem das nachbarschaftliche Miteinander innerhalb der Siedlung.

Wie und wo sollen Entwicklungen möglich sein?

Die Struktur und die Einheitlichkeit innerhalb der Siedlung werden besonders geschätzt. Trotz allem sollen künftige Entwicklungen in einem gemeinsam erarbeiteten Rahmen möglich sein. Folgend wird der Entwicklungswunsch aus der Anwohnerschaft sowie die Berücksichtigung im Rahmen dieses Sondernutzungsplanes beschrieben.

Anmerkung der Anwohnenden	Berücksichtigung	Verweis
PV-Anlagen	PV-Anlagen sind als Dachaufbau oder Dacheinbau zugelassen, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.	– Planungsbericht Kap. 3.3.7 – Vorschriften Art. 11
Dachfenster oder Gauben	Es ist pro Gebäudeeinheit und Dachfläche ein Dachfenster mit einer maximalen Fläche von 0.60 m ² zugelassen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.	– Planungsbericht Kap. 3.3.7 – Vorschriften Art. 11
Bodentiefe Fenstertüren zum Sitzplatz im Norden	Der direkte Gartenzugang an der Nordfassade ist möglich. Hierfür kann die Fensterbrüstung entfernt und innerhalb der bestehenden Fenstermasse eine Tür eingebaut werden.	– Planungsbericht Kap. 3.3.6 – Vorschriften Art. 10
Überdachung von Autoabstellplätzen	Die Erstellung von Autoabstellplätzen ist in den dafür vorgesehenen Gebieten «Bereich Autoabstellplatz» sowie auf den Kiesflächen und im «Baubereich Nebenbau» vorgesehen.	– Planungsbericht Kap. 3.3.3 – Plan «Bereich Autoabstellplatz» – Vorschriften Art. 4 und 7
Individuelle Farbgebung der Fassade	Die Farbgebung der Fassade wird mit einem Farbspektrum nach NCS geregelt.	– Planungsbericht Kap. 3.3.4 – Vorschriften Art. 8

20m ² zusätzlichen Wohnraum (Bsp. als Wintergarten)	Die Erweiterung des Wohnbereichs direkt angrenzend an den Hauptbau ist aufgrund des Erhalts des Charakters der Siedlung nicht zugelassen. Mit dem «Baubereich Nebenbau» werden Bauten im vorgesehenen Bereich möglich.	– Planungsbericht Kap. 3.3.3 – Vorschriften Art. 7
Ausreichende Bandbreite der Materialwahl bei Fensterläden	Der Sonnen-, Sicht- und Wetterschutz der Fenster ist aus Holz oder Aluminium zugelassen. Die farbliche Einpassung in den Bestand ist zu gewährleisten.	– Planungsbericht Kap. 3.3.4 – Vorschriften Art. 8
Vorplätze mit Verbundsteinen gestalten	Die Kiesflächen in der Siedlung Neuheim gelten als wichtiges Charakteristikum des Quartiers und sind zu erhalten. Innerhalb der im Plan eingetragenen «Kiesflächen» sind keine Verbundsteine zugelassen.	– Planungsbericht Kap. 3.4.4 – Plan Bereich «Kiesfläche» – Vorschriften Art. 15
Individuelle Gestaltung von Stützmauern, Hecken und Sichtschutzelementen	In den dafür vorgesehenen Bereichen ist die Pflanzung von Hecken zugelassen. Ansonsten ist die Einfriedung mittels eines Staketenzauns vorzusehen.	– 3.4.5 – Plan Bereich «Hecke» – Vorschriften Art. 12 – Vorschriften Art. 16
Keine Ersatzneubauten, kein Anheben des Daches, Wärmedämmputz ermöglichen	Die Wärmedämmung des Daches ist innerhalb des bestehenden Dachprofils zulässig. Ein Wärmedämmputz mit einer Stärke von maximal 40 mm ist erlaubt.	– Planungsbericht Kap. 2.3.2, 3.3.7 – Vorschriften Art. 6 und 8
Erhalt der Grundeinteilung und Raster der Bauten	Wird durch die Gebiete «Bereich Hauptbaute» sowie der Integration baulicher Veränderungen innerhalb der bestehenden Gebäudevolumetrie gesichert.	– Plan «Baubereich Hauptbau» und «Baubereich Nebenbau»
Neue Windfänge sollen sich in Gestaltung und Grösse an bestehenden Windfängen orientieren	Die Hauseingänge sind an der bestehenden Stelle zu erhalten. Die Windfänge sind neu als verglaste Holz- oder Stahlkonstruktionen möglich.	– Planungsbericht Kap. 3.3.6 – Vorschriften Art. 9

Welche Entwicklung soll künftig verhindert werden?

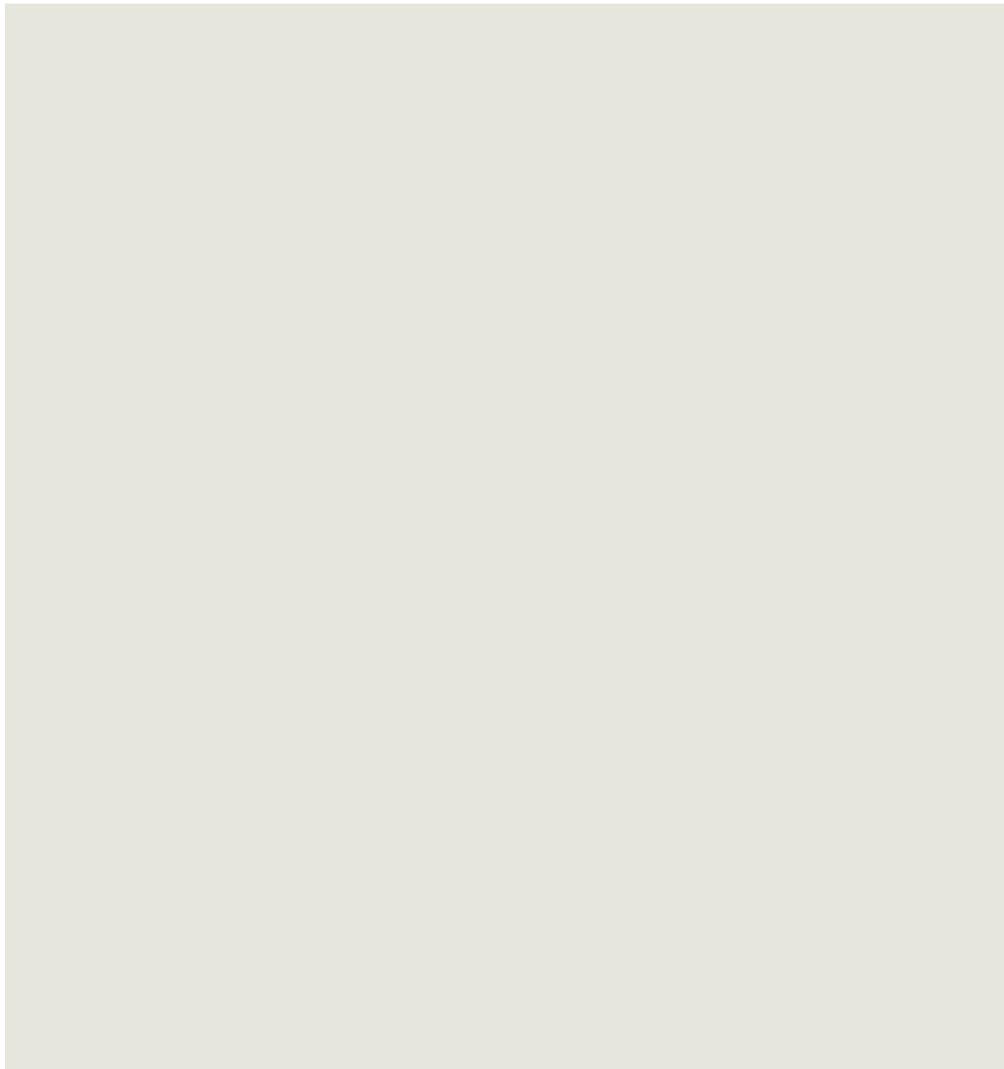
In der Siedlung sollen künftig keine Ersatzneubauten entstehen. Ausserdem soll das Anheben des Daches sowie die Anbringung von Aussenwärmendämmung verhindert werden (Einen Wärmedämmputz von zirka 5 cm kann dabei in Erwägung gezogen werden). Die Grundstruktur des Rasters soll weiterhin bestehen bleiben, damit wird der Zusammenbau der Häuser verhindert. Neue Windfänge sollen sich in Gestaltung und Dimension an bestehenden Windfängen orientieren. Explizit wurde genannt, dass die Siedlung Neuheim nicht unter Heimatschutz/ Ortsbildschutz gestellt werden soll.

4.2.2 2. Informationsveranstaltung und Mitwirkung

Dieses Kapitel wird laufend ergänzt

Anhang

- A1** Checkliste Sondernutzungsplan
- A2** Begehung
- A3** Farbwahl (NCS)



A1 Checkliste Sondernutzungsplan

Checkliste Sondernutzungsplanung «Wohnen»

angelehnt an der Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007)

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		vgl. 3.3.1
– Wohnlichkeit und architektonische Qualität	x	
– Haushälterische Bodennutzung		vgl. 3.3.1
– Lärmschutz	x	
– Luftverschmutzung und Gerüche	x	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	x	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler		vgl. 3.3.4
– Energie	x	
– Etappierung	x	
– Störfallvorsorge	x	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung	x	
– Kosten / Erträge	x	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft oder das Quartier	x	
– Förderung Natur im Siedlungsraum	x	
– Freihaltung von Bach- und Flussufern	x	
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	x	
– Kapazitätsreserven Strassennetz	x	
– Langsamverkehrsnetz	x	
– Parkierung und Erschliessung		vgl. 3.2.2
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Naturgefahren	x	
– Abstimmung Generelle Entwässerungsplanung (GEP)	x	
– Belastete Standorte	x	

A2 Begehung

Abb. 15 Blick in die Neuheimstrasse

Stärken:

- Geschlossenheit der Dachflächen
- Einheitlicher Fassadenputz und Jalousieläden

Schwächen:

- Beliebig angebrachte Markisen



Abb. 16 Blick in den Asterweg

Stärken:

- Kieswege innerhalb der Siedlung

Schwächen:

- Unterschiedlich gestaltete Gerätehäuser
- Zu hohe Einfriedungen, verschiedenartige, teilweise «unnatürliche» Stützelemente



Abb. 17 Fichtenstrasse 51

Stärken:

- Bekieste Zwischenräume

Schwächen:

- Zusätzlicher Vorbau Hauseingang rechts



Abb. 18 Fichtenstrasse 55 und 57

Aktuelle Bauanfrage:

Projekt: gedeckte Autounterstellplätze
(Bauvisier)



Abb. 19 Asterweg 10

- Schwächen:
- gedeckte Pergola
 - Hohe Einfriedungen



Abb. 20 Irisweg 10

- Schwächen:
- Steingarten = zu wenig Grünfläche
 - Geräte- oder Gartenhaus (?) an Fassade



Abb. 21 Erikaweg 10

Schwächen:

- Belagsänderung
- Ortsfremde Einfriedung



Abb. 22 Neuheimstrasse von unten

Schwächen:

- Garagenanbau: steile Einfahrt, ortsfremde Materialisierung



A3 Natural Color System

Im NCS werden Farben über einen Buntton im Farbkreis (s. Abb. 23) und einen Bunt- und Schwarzanteil (s. Abb. 24) im Doppelkegel beschrieben. Ein Buntton zwischen G50Y und Y50R beschreibt eine Farbe zwischen grüngelb und orange. Mit den tiefen Bunt- und Schwarzanteilen resultiert eine gedeckte Farbe. Die verschiedenen Farbtöne lassen sich mit einem Farbcode beschreiben:

- Das «S» steht für Second Edition (Überarbeitung eines ersten Systems)
- Mit Zahlen und Buchstaben wird der Schwarzanteil, die Farbigkeit und der Farbton beschrieben

$$\underbrace{30}_{\text{Schwarzanteil}} \underbrace{30}_{\text{Farbigkeit}} - \underbrace{Y}_{\text{Grundfarbe}} \underbrace{30R}_{\text{Anteil Mischfarbe}}$$

- Die Farbbezeichnungen stehen dabei für Y: Gelb; R: Rot; B: Blau; G: Grün

Abb. 23 Zulässige Bunt- und Schwarzanteile im NCS

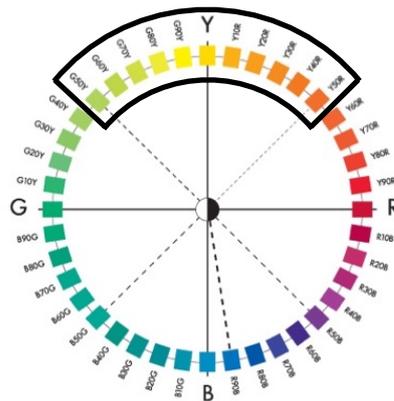


Abb. 24 Zulässige Bunttöne im NCS

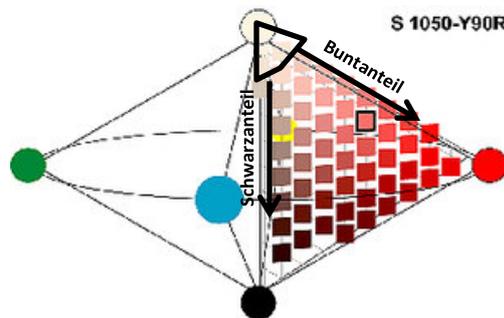
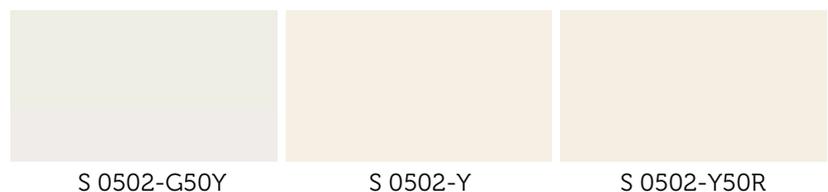


Abb. 25 Bandbreite zulässiger Farben



Beilage

B1 Umgebungskonzept Siedlung Neuheim «Schilte Zwölfi», 1:200, 25. Februar 2025

