
Sondernutzungsplan Alpha Rheintal
Besondere Bauweise

Planungsbericht



Ingress

Projektnummer	RRPE 39.1.002
Auftraggeber	Alpha RHEINTAL Bank AG Geschäftshaus Zentral, Bahnhofstrasse 2 9435 Heerbrugg
Vertreten durch	Andreas Reis
Auftragnehmer	Rietmann Raum- & Projektentwicklung Sitegässli 8 9562 Märwil T +41 71 278 01 71 rietmann.swiss
Projektleitung	Daniel Rietmann, dipl. Ing FH SIA Raumplaner FSU
Projekt	Baumschlager Hutter Partners Schlossstrasse 211 9435 Heerbrugg
Verantwortlich	Jesco Hutter / Thomas Hungerbühler / Volker Giesinger
Titelbild	Projektansicht aus südlicher Richtung Quelle: Baumschlager Hutter Partners

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Planungsgebiet	4
1.2	Planungsabsicht	4
1.3	Planungsgebiet	5
2	Grundlagen und übergeordnete Interessen	6
2.1	Bundesinventar schützenswerte Ortsbilder der Schweiz ISOS	6
2.2	Kantonaler Richtplan	7
2.3	Kommunale Planung	8
2.4	Erschliessung	10
2.5	Weitere Themen	11
3	Richtprojekt	13
3.1	Projektwettbewerb	13
3.2	Weiterbearbeitung	16
3.3	Richtprojekt	17
4	Sondernutzungsplan	22
4.1	Grundlagen	22
4.2	Inhalt	22
4.3	Allgemeine Bestimmungen	23
4.4	Erschliessung und Parkierung	24
4.5	Bebauung	25
4.6	Umgebung	27
4.7	Weitere Bestimmungen	28
5	Teilstrassenplan	30
6	Bezug zu den übergeordneten Interessen	31
6.1	ISOS	31
6.2	Schutzverordnung	31
6.3	Siedlung und Ortsbild	32
6.4	Abweichung gegenüber Regelbauweise	33
6.5	Verkehr und Parkierung	39
6.6	Gewässerschutz	39
7	Zielerreichung, Zielkonflikte und Interessenabwägung	41
8	Würdigung und Ausblick	45
9	Verfahren	46
9.1	Vorprüfung	46
9.2	Information und Mitwirkung	46
9.3	Rechtsverfahren	48
9.4	Genehmigung	48
10	Anhang	49

1 Ausgangslage

1.1 Planungsgebiet

Die Alpha RHEINTAL Bank ist eine im St. Galler Rheintal ansässige Universalbank. Sie beschäftigt in ihren sechs Geschäftsstellen rund 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Aktuell soll der Standort auf dem Grundstück Nr. 605 an der Auerstrasse in Berneck zum repräsentativen Hauptsitz ausgebaut werden. Im Vergleich zur heutigen Situation wird eine deutlich grössere Bank mit mehr Personal entstehen. Neben dem Bankgebäude soll zur Erreichung einer angemessenen Baudichte eine Wohnüberbauung entstehen. Dazu werden die beiden Nachbarsgrundstücke Nr. 611 und Nr. 612 miteinbezogen. Deren Eigentümer bleiben autonome Partner.



Orthofoto Gemeinde Berneck
M 1:20'000

Quelle: GeoPortal

1.2 Planungsabsicht

Die betroffenen Grundstücke weisen zusammen eine Fläche von 7'286 m² auf. Sie liegen gemäss dem aktuellen Zonenplan der Gemeinde Berneck grösstenteils in der dreigeschossigen Kernzone (K3). Im nördlichen Teil liegt das Gebiet teils in der zweigeschossigen Wohn-Gewerbezone (WG2) und teils in der zweigeschossigen Wohnzone (W2b). Zur Sicherung einer hohen Siedlungsqualität soll das Areal auf der Grundlage des Zonenplans mit Abweichungsmöglichkeiten im Rahmen eines Sondernutzungsplanes nach dem Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen entwickelt werden.

Als Grundlage für die Entwicklung einer ortsbaulich und architektonisch überzeugenden Überbauung mit einer ansprechenden Freiraumgestaltung wurde zusammen mit der politischen Gemeinde Berneck ein eingeladener Architekturwettbewerb durchgeführt.

1.3 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich am Eingang zum Ortskern Berneck bei der Verzweigung der Auerstrasse mit der Neugass/Tramstrasse und der Grünaustrasse/ Gstaldenstrasse. Es ist mit dem bestehenden Bankgebäude bebaut und nach dem Rückbau verschiedener Gebäude grösstenteils mit Parkplätzen belegt. Das Areal liegt in einem für die künftige Entwicklung von Berneck wichtigen, aber auch sensiblen Gebiet und bedarf einer sorgfältig eingepassten Lösung.



Orthofoto (2019) mit
Planungsgebiet
M 1:2'000

Quelle: GeoPortal

Zum Planungsgebiet gehören primär die Grundstücke Nrn. 605, 611 und 612. Das Grundstück Nr. 2599 gehört der Gemeinde Berneck. Es entstand bei der Korrektur des Einlenkers der Auerstrasse in die Neugass/Tramstrasse und ist keine Bauzone. Aufgrund der örtlichen Bedeutung als Vorplatz zur neuen Überbauung und zur Integration in die Umgebungsgestaltung wurde es ins Planungsgebiet aufgenommen.

den Hauptstrassenzug äusserst geschlossen und einheitlich erscheinen. Und doch zeigt jeder der zwei- bis dreigeschossigen Baukuben äusserst eigenständige Züge: Satteldächer wechseln mit Walmdächern, giebel- mit traufständigen Häusern ab. Häufig sind die Dachtraufen von einem Quergiebel durchbrochen, die feingliedrig von den verputzten Obergeschossen abgesetzten, massiven Erdgeschosssockel variieren an der ansteigenden Hauptgasse leicht in der Höhe; die Hauseingänge sind meist über ein paar Treppenstufen zugänglich. Mancherlei Veränderungen, wie Ladeneinbauten und verbreiterte Schaufenster, haben in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts deutliche Spuren hinterlassen. In den Bereichen südlich und vorab nördlich der Hauptachse stehen ähnliche kubische und einheitliche Wohnhäuser; doch ohne deren strenge Ordnung. An den engen Quergassen verdichten sich die schlichten kubischen Häuser durch zusammen- oder Anbauen; die rückwärtigen Bereiche sind freier genutzt, durch Wohn- oder Gewerbeanbauten, als Zier- oder Nutzgärten. Im Hofbereich zwischen Hauptstrang und Wohnbebauung Gässeli (1.0.9) ergeben untereinander verbundene Gärten und Rasenflächen sogar einen zusammenhängenden Grünteppich.

Auszug ISOS Unterdorf (5)

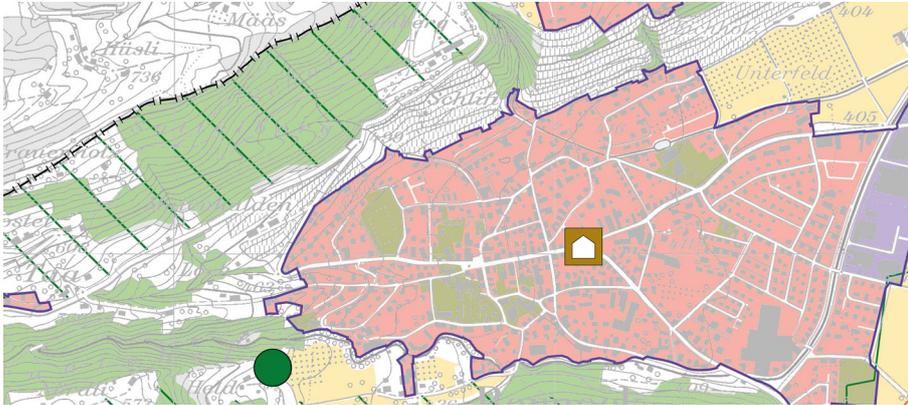
Der etwa hundertjährige Ortsteil (5) schliesst im Osten unmittelbar nach der Strassengabelung an den Ortskern an. Das ältere und auch das neuere Gewerbe liegt mehrheitlich im Dreieck von Auer-, Tram- und Oberfeldstrasse. Im Innern bilden grosse und kleine Baukörper Höfe, auf der Südseite der Auerstrasse stehen lange Gebäude, die Nordseite löst sich baulich stärker auf: Hier kehren langgestreckte Gewerbebauten der Strasse ihre Schmalfront zu, ergänzt durch ein neues Ausstellungslokal und zwei traditionelle Wohnhäuser. Ein Ensemble von gleichartigen Wohnhäusern (5.1) an der Strasse nach Au greift linear aus und schliesst das Oberfeld (X) gegen Norden ab. Die schlichten zweigeschossigen Bauten mit stark auskragenden Satteldächern richten ihre Giebelfront mit einer Ausnahme zur Strasse und stehen hinter eingezäunten Gärtchen.

Auszug ISOS Wachstumsbereich (IX)

Der Wachstumsbereich in der Ebene ist vorwiegend mit Einfamilienhäusern aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts bebaut.

2.2 Kantonaler Richtplan

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss aktueller Fassung des kantonalen Richtplans im Siedlungsgebiet (Wohnnutzung), auf der Karte hinter dem Symbol für schützenswerte Ortsbilder. Weitere arealbezogene Hinweise und Aussagen sind nicht vorhanden.



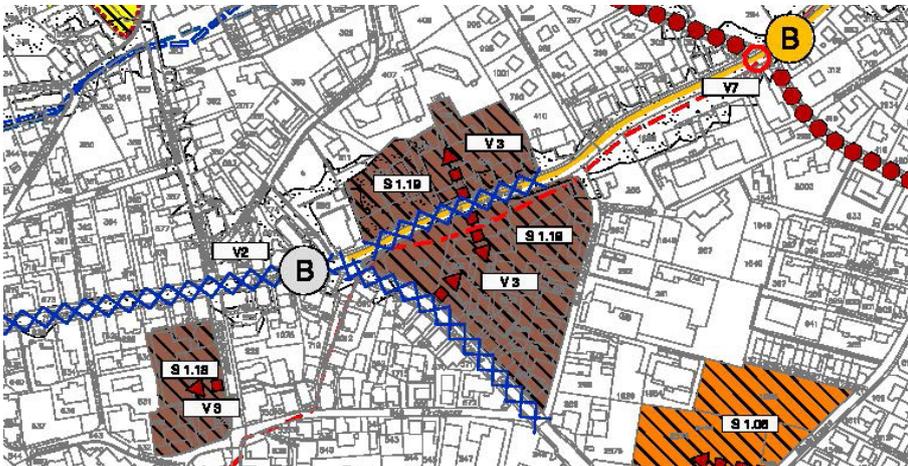
Ausschnitt Richtplankarte des Kantons St. Gallen
M 1:20'000

Quelle: GeoPortal

2.3 Kommunale Planung

Richtplan

Gemäss kommunalem Richtplan gehört das Planungsgebiet teilweise zum Entwicklungsgebiet Ortskern (S 1.19). Es ist als Gebiet mit besonderem Planungsbedarf mittels Sondernutzungsplan bezeichnet.

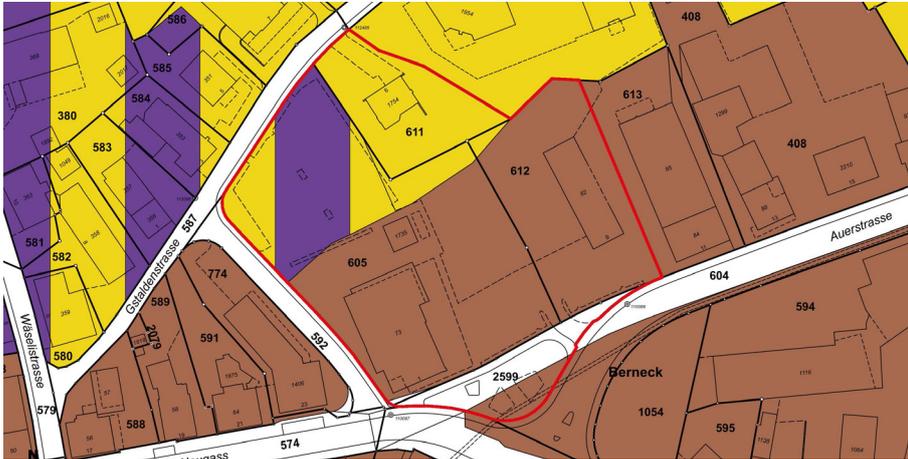


Ausschnitt Richtplan der Gemeinde Berneck
M 1:5'000

Quelle: Gemeinde Berneck

Zonenplan und Baureglement

Die von der Planung primär betroffenen Grundstücke Nrn. 605, 611 und 612 liegen in der dreigeschossigen Kernzone (K3) der zweigeschossigen Wohn-Gewerbezone (WG2) und der zweigeschossigen Wohnzone (W2b). Das Grundstück Nr. 2599 entstand bei der Korrektur des Einlenkers der Auerstrasse in die Neugass/Tramstrasse. Die Anpassung des Zonenplans ist noch nicht rechtskräftig erfolgt.



Ausschnitt Zonenplan der Gemeinde Berneck
M 1:2'000

Quelle: GeoPortal

Gemäss Baureglement der Gemeinde Berneck gelten die folgenden Regelbauvorschriften:

Vorschrift	Kernzone K3	Wohn-Gewerbezone WG2	Wohnzone W2b
Ausnützungsziffer	-	0.5 / 0.65	0.5
Vollgeschosse max.	3	2	2
Gebäudehöhe max.	11.0 m	8.0 m	8.0 m
Firsthöhe max.	15.0 m	12.0 m	12.0 m
Gebäuelänge max.	40.0 m	35.0 m	35.0 m
Grenzabstand klein/gross min.	3.0 m / 3.0 m	4.5 m / 7.0 m	4.5 m / 7.0 m
Empfindlichkeitsstufe	III	III	II

Tabelle Regelbauvorschriften

Schutzverordnung



Ausschnitt Schutzplan der Gemeinde Berneck
M 1:2'000

Quelle: GeoPortal

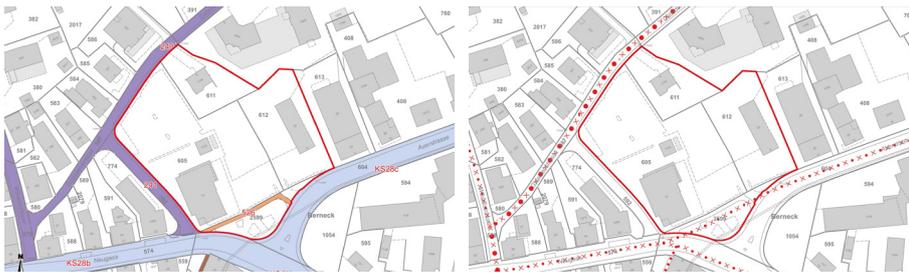
Das Planungsgebiet liegt teilweise im respektive am Rand des Ortsbildschutzgebietes. Dieses ist in seiner schutzwürdigen Substanz zu erhalten. Bauten und Anlagen haben sich an den für den Schutzgegenstand wesentlichen Merkmalen der bestehenden Überbauung (insbesondere Stellung, Firstrichtung, Gebäude- und Firsthöhe, Proportionen, Fassadengestaltung, Materialien, Farbgebung, Dachform, Umgebungsgestaltung) zu orientieren. Sie haben sich in das geschützte Ortsbild besonders gut einzufügen und es im positiven Sinne zu ergänzen. Moderne Formen sind gestattet, sofern sie im Vergleich zur traditionellen Bauart ebenso gut in Erscheinung treten.

2.4 Erschliessung

Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet ist über die Auerstrasse (Strassennummer KS28c, Kantonsstrasse 2. Klasse) respektive die Grünaustrasse (Strassennummer 241, Gemeindestrasse 2. Klasse) bei den Zufahrten zu den bestehenden Parkplätzen bereits erschlossen.

Ein Verkehrsgutachten der Firma F. Preisig AG Bauingenieure und Planer SIA USIC aus dem Jahr 2021 hat aufgezeigt, dass der zu erwartende Verkehr durch das Bauvorhaben sowohl aufgeteilt auf beide bestehenden Zufahrten als auch über eine einzige Zufahrt erfolgen kann. Ideal wird zur Entlastung des nördlich gelegenen Wohnquartiers die Zufahrt von der Auerstrasse empfohlen (Vergleiche Anhang Verkehrsgutachten zur Arealentwicklung Neugass, Auerstrasse und Tramstrasse, Kurzbericht von F. Preisig AG Bauingenieure und Planer SIA USIC, St. Gallen vom 14. Juli 2021).



Ausschnitt Strassenklassierung (links) und Fuss-, Wander- und Radwege (rechts) der Gemeinde Berneck
M 1:4'000

Quelle: GeoPortal

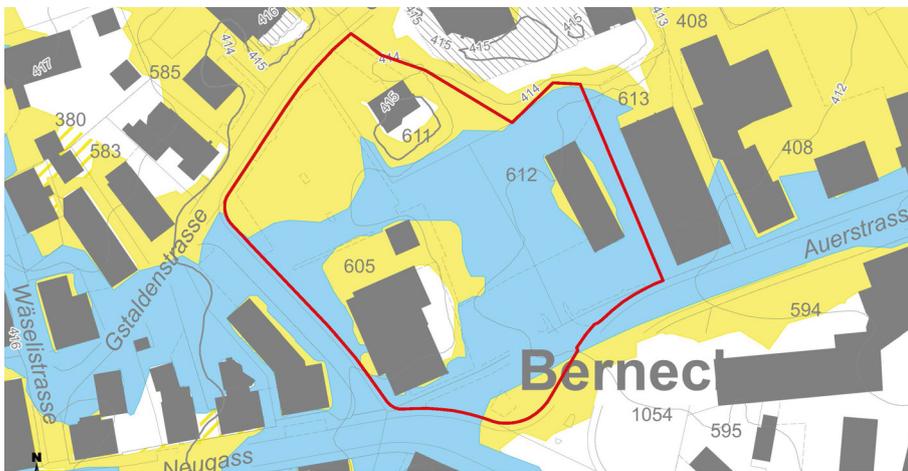
Langsamverkehr

Über das Grundstück Nr. 2599 führt der Verbindungsweg Grünaustrasse (Strassennummer 526, Gemeindeweg 1. Klasse). Ferner führen über die Auerstrasse / Neugass ein Fuss- und Radweg sowie über die Gstaldenstrasse ein Wanderweg mit Hartbelag und Radweg.

2.5 Weitere Themen

Naturgefahren

Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich zu drei Vierteln innerhalb des Gefahrengebietes Wasser mit mittlerer Gefährdung (blau), der Rest im Gebiet mit geringer Gefährdung.



Ausschnitt Gefahrenkarte Wasser des Kantons St. Gallen
M 1:2'000

Quelle: GeoPortal

Die Gefahr besteht aufgrund der Überflutung durch den Kuebach. Die Fliesstiefe des Oberflächenabflusses beträgt im Maximum 0.25 m, in kleineren Randbereichen bis 0.50 m mit einer Fließgeschwindigkeit von 1 bis maximal 2 m/s.

Die notwendigen Objektschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Andere gravitative Naturgefahren bestehen nicht.

Gewässerschutz

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons St. Gallen liegt das Plangebiet im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss Anhang 4, Ziffer 211, Absatz 2 der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GschV) dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen.

Im März 2021 hat das Bundesgericht einen Entscheid zur Ausnahmbewilligung für Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel im Gewässerschutzbereich Au gefällt. Aufgrund dieses Urteils ergibt sich eine Änderung in der Bewilligungspraxis. Die zuständige Entscheidungsbehörde muss vor der Erteilung der Ausnahmbewilligung nach Anhang 4 Ziffer 211 Absatz 2 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 zwingend eine Interessensabwägung vornehmen. Die Ausnahmbewilligung kann nur dann erteilt werden, wenn die Interessen am Einbau unter dem mittleren Grundwasserspiegel die entgegengesetzten Interessen überwiegen (vgl. Kapitel 7 und 8).

Altlasten

Das Planungsgebiet liegt ausserhalb belasteter Standorte.

Lärmschutz

Die Bauten haben den Anforderungen über die Aussenlärmbelastung und Schalldämmung gemäss Lärmschutzverordnung zu genügen. Im Planungsgebiet gilt für die Kern- und Wohn-Gewerbezone die Lärmempfindlichkeitsstufe III und für die Wohnzone die Stufe II. Für die Überbauung gelten die Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung. Es sind keine ausserordentlichen Belastungen bekannt.

Gewässer

In der Auerstrasse verläuft der eingedolte Mülibach. Es handelt sich um ein künstlich angelegtes Gewässer zur Nutzung der Wasserkraft. Im Bereich des bestehenden Vorplatzes zum Bankgebäude unterquert der Mülibach das Planungsgebiet. Er wird jedoch nicht durch die Planung betroffen.

3 Richtprojekt

3.1 Projektwettbewerb

Das Richtprojekt, welches dem Sondernutzungsplan zugrunde liegt, wurde mittels eines eingeladenen Projektwettbewerbes in Anlehnung an die Ordnung sia 142 mit zehn erfahrenen Architekturbüros erarbeitet. Ein qualitätssicherndes Preisgericht aus Bauherrschaft, Behördenvertretern, Architekten, Landschaftsarchitekten, Raumplanern sowie einer Vertretung der kantonalen Denkmalpflege hat die Durchführung des Verfahrens unterstützt.

Preisgericht

Das Preisgericht setzte sich wie folgt zusammen:

Mitglieder mit Stimmrecht:

Stefan Frei	VR Präsident Alpha RHEINTAL Bank (Vorsitz)
Christina Burri	VR Mitglied Alpha RHEINTAL Bank
Andreas Reis	Leiter Services Alpha Rheintal Bank, Mitglied der GL
Bruno Seelos	Gemeindepräsident Berneck
Bernhard Müller *	Dipl. Architekt, Planer BSP
Werner Binotto *	Dipl. Architekt HBK/SIA/BSA
Elisabeth Gruber *	Ing. Landschaftsarchitektin
Niklaus Bucher*	Dipl. Architekt BSA

Ersatzmitglieder:

Michael Schöbi	VR Mitglied Alpha RHEINTAL Bank
Reto Monsch	Alpha RHEINTAL Bank, Vorsitzender der GL
Ueli Strauss *	Dipl. Forstingenieur ETH, Raumplaner

* unabhängiges Mitglied gemäss Art 10.4 Ordnung sia 142

Mitglieder mit beratender Stimme:

Regula M. Graf-Keller	Denkmalpflege des Kantons St. Gallen
Fabian Bürki	Vertreter Grundeigentümerschaft Nr. 611
Klaus Gallusser	Vertreter Grundeigentümerschaft Nr. 612
Dominique Gallusser	Vertreter Grundeigentümerschaft Nr. 612
Daniel Rietmann	Dipl. Ing. FH SIA Raumplaner FSU

Siegerprojekt

Das Projekt «TABERNA ARGENTARIA», welches durch das Preisgerichtes im ersten Rang klassiert wurde, weist die besten Voraussetzungen für eine erfolgreiche Weiterentwicklung und Realisierung der angestrebten qualitativ hochstehenden Überbauung im sensiblen Ortsbildschutzbereich von Berneck auf. Es stammt vom Architekturbüro Baumschlagler Hutter Partners, Heerbrugg, in Zusammenarbeit mit PR Landschaftsarchitektur GmbH, Arbon.

Beschrieb aus dem Projektwettbewerb:

«Die Analyse und Lesung des Ortes und dem damit verbundenen Ziel, dem Dorf einen neuen Auftakt zu bieten, gelingt den Verfassern auf überzeugende Weise. Die Setzung der neuen Gebäude mit ihren zugeordneten Funktionen wirkt sehr selbstverständlich und schreibt die gewachsene Geschichte des Ortes fort.

Zitat aus dem Bericht des Preisgerichtes, verfasst durch das Preisgericht

Das neue Bankgebäude der Alpha Rheintal Bank fügt sich selbstbewusst als Solitär am Standort der heutigen Bank in die vorhandene Bebauungsstruktur ein. Die Bank ist als dreigeschossiger Längsbau mit einem markanten Dachgeschoss konzipiert. Der Baukörper reagiert auf die Situation am Schnittpunkt verschiedener städtebaulicher Strukturen und vermag diese zu klären. Ein vorspringender Risalit markiert den Richtungswechsel der Strasse von der Auerstrasse zur Neugass und akzentuiert gleichzeitig auch den Hauptzugang der Bank. Mit dem zusätzlichen platzseitigen Einzug im Erdgeschoss ergibt sich eine klare Adressierung hin zum Vorplatz. Es gelingt den Verfassern, das geforderte Nutzungsprogramm in einer verträglichen Volumetrie unterzubringen. Ein wesentlicher Beitrag dazu leistet die spezielle Dachform mit den unterschiedlichen Dachgiebeln. Die giebelständige Anordnung, die Proportionen sowie die rhythmische Folge sind aus dem ortsbaulichen Kontext abgeleitet und wirken damit vertraut.

Quelle: Bericht des Preisgerichtes zum Projektwettbewerb Neubau Bankgebäude und Wohnüberbauung vom 7. Juli 2022

Im nordöstlichen Teil des Areals entlang der Grünaustrasse und Gstaldenstrasse sind Wohnbauten vorgesehen. Die drei aneinandergereihten, versetzten Längsbauten sind typologisch geschickt in die vorhandene Siedlungsstruktur eingewoben. Die Volumetrie der Bauten, die Proportionen als auch die Dachformen entsprechen dem Bestand in der Umgebung. Zusammen mit einem vierten Gebäude gruppieren sich die Wohnbauten um einen zentralen Wohnhof, von dem aus die Wohnbauten erschlossen werden. Mittels dieser Anordnung werden spannende und nutzungstaugliche Zwischen- und Hofräume mit hoher Freiraumqualität generiert.

Zwischen dem Bankneubau und dem Areal der Gerberei Galluser ist ein weiterer Wohnbau eingefügt. Dieser wird als Teil der östlich angrenzenden, mehrheitlich gewerblich geprägten Bebauung interpretiert. Daraus folgernd ist das Gebäude als einfacher, parallel platzierter dreigeschossiger Längsbau konzipiert. Eine gewisse Gliederung des Baukörpers ist zugunsten des Freiraumes und einer grösseren Durchlässigkeit für die östlich angrenzende Liegenschaft Parzelle 613 in Betracht zu ziehen.

Die städtebauliche Setzung der Baukörper, gewählte Körnigkeit und Erschliessung schafft klar zonierte Freiräume. Das Bankgebäude steht selbstbewusst auf der Platzfläche. Die fünfte Fassade, die aufgelöste Dachform fügt sich durch ihre Ausformulierung in das Ortsbild ein. Die Tiefgaragenabfahrt ist funktionell, sparsam vom Flächenverbrauch gewählt, die Erschliessungsflächen für die PKW sind gut lesbar. Der Bank vorgelagert ist eine baumbestandene Grünfläche mit einem kleinen befestigten Platz mit Brunnen und Sitzbank. Der Baukörper parallel zum Haus Galluser ist vom Strassenraum leicht zurückversetzt, dies schafft einen grünen Puffer vor dem Gewerbebau und bringt diesen zur Geltung. Die Wohnhäuser sind

um einen zentralen Hof angeordnet und verweben sich in ihrer Massstäblichkeit mit dem Ortsbild. Die Erschliessungen der Wohnhäuser vom Hof und die fussläufige Durchwegung, ermöglichen soziale Kontakte. Ein grosszügiger Grünraum, mit hoher sozialräumlicher Aufenthaltsqualität der Vieles ermöglicht (Spielraum, Verweilen, Gemeinschaftsgärten). PKW Stellflächen finden sich jeweils zwei an der Grüнау- und der Gstaldenstrasse. Gut dimensionierte Aufbauhöhen über der Tiefgarage ermöglichen raumbildende Gehölze zu pflanzen.

Dem neuen Bankgebäude wird ein regelmässiger, enger Grundraster zugrundegelegt. Feine bronzefarbige Metallprofile umziehen den gläsernen Neubau vollständig. Damit wird gemäss den Erläuterungen der Verfasser ein optischer Filter erzeugt, der maximale Aussicht ermöglicht, aber auch unerwünschte Einblicke reduziert. Diese konsequente Haltung wird im Grundsatz positiv gewürdigt und die formale Gestaltung an diesem Ort als angemessen empfunden. Die eher dunkle, zurückhaltende, bronzene Farbtonung vermittelt eine gewisse Eleganz und vermag das Volumen optisch zu reduzieren. Verschiedene Fragestellungen bezüglich Transparenz (Einsehbarkeit beziehungsweise Diskretion), Sonneneinstrahlung im Sommer und Wärmeverlust im Winter sowie generell die konstruktive Umsetzung und Materialisierung der Fassade sind erst in Ansätzen bearbeitet. Im Zuge der weiteren Bearbeitung ist dem Aspekt der Nachhaltigkeit sowohl in der Erstellung als auch im Betrieb und Unterhalt vertiefte Beachtung zu schenken.

Die Organisation der Bank ist betrieblich klar und übersichtlich gelöst. Das Erdgeschoss bietet einen attraktiven Kundenbereich, welcher zur Platzseite orientiert ist, aber auch Ausblicke in verschiedenen Richtungen ermöglicht. Der verglaste Lichthof belichtet die Mittelzone der Bank und verbindet die Geschosse visuell miteinander. Zwei gleichwertige Treppenkerne bilden das Grundgerüst der Erschliessung. Damit können die Zugänge für das Bankpersonal und die Kunden getrennt werden. Die Hauptnutzflächen sind in einer äusseren Schicht um eine zentrale Mittelzone angelegt. Diese Disposition und der gewählte engmaschige Raster generiert für die Anordnung der einzelnen Bereiche eine sehr hohe Nutzungsflexibilität. Als Verbindung von der Bankhalle zur Kundenzone im ersten Obergeschoss hätte man sich eine etwas einladendere Erschliessung gewünscht. Im Dachgeschoss befindet sich der Boardraum mit zugehörigem Foyer und einer Dachterrasse. Die spezielle Dachform zusammen mit den grossen Giebfenstern und der Aussicht in die Umgebung bieten gute Voraussetzungen für eine einmalige inspirierende, räumliche Atmosphäre. Dank der separaten Treppe können diese Räume auch unabhängig vom Bankbetrieb genutzt werden.

Die Erschliessung des Areals für Motorfahrzeuge, die Anlieferung sowie die Durchwegung für Fussgänger sind überzeugend gelöst. Die Zufahrt ab dem übergeordneten Strassennetz erfolgt an der heute bestehenden Stelle. Über einen Eingangshof erfolgt die Zufahrt zu den Parkplätzen der Bankkunden sowie die Einfahrt zur Tiefgarage, welche im Sockelbereich der Bank integriert ist. Für den nordöstlichen Wohnbereich sind die Parkplätze richtigerweise an der Grüнау- resp. der Gstaldenstrasse verortet.

Das Projekt „TABERNA ARGENTARIA“ liefert gesamthaft eine sehr überzeugende und durchdachte Antwort auf die gestellte Aufgabe. Die Tiefe der Bearbeitung zeugt von einer intensiven Auseinandersetzung der Verfasser mit der anspruchsvollen städtebaulichen Situation. Die vorgeschlagenen Neubauten sind ortsbildverträglich und integrieren sich typologisch selbstverständlich in die gewachsenen Strukturen des Ortes. Die Balance zwischen Dichte der Bebauung und dem verbleibenden Freiraum ist ausgewogen. Der selbstbewusste Auftritt der neuen Alpha Rheintal Bank als Auftakt zum Dorf überzeugt und schafft einen städtebaulichen Mehrwert an dieser wichtigen Nahtstelle. Die angrenzende Wohnbebauung generiert Wohnraum an zentraler Lage von überdurchschnittlich hoher Qualität.»



Modellansicht Projekt TABERNA ARGENTARIA

*Quelle: Baumschlager Hutter Partners und PR Landschaftsarchitektur
Stand Projektwettbewerb*

3.2 Weiterbearbeitung

Nach dem Projektwettbewerb wurde das Projekt gemäss den Empfehlungen des Preisgerichtes in verschiedenen Punkten weiterbearbeitet. Insbesondere wurden folgende Aspekte überprüft und bearbeitet:

- Im Sinne der Nachhaltigkeit die Fassadenkonstruktion des Bankgebäudes;
- Untergeschosse beim Bankgebäude im Zusammenhang mit der Grundwasserproblematik;
- Durchlässigkeit der Wohnanlage zum neuen Wohnhof Liegenschaft 612 Gallusser;
- Typologie des Gebäudes insb. der Seitenfassade an der Auerstrasse bzw. der neuen Platzfassade beim Gebäude Gallusser;
- Raum zwischen dem Bankgebäude und Wohngebäude Gallusser (Anordnung der Parkierung).

Die Weiterbearbeitung des Projektes wurde an verschiedenen Sitzungen durch Bernhard Müller, dipl. Architekt, Planer BSP als Vertreter des Preisgerichts und

Regula M. Graf-Keller als Vertreterin der Denkmalpflege des Kantons St. Gallen überprüft und beurteilt. Sie kamen zum Schluss, dass die Weiterbearbeitung im Sinne des Preisgerichts erfolgt ist und das Projekt nochmals an Qualität gewonnen hat.

3.3 Richtprojekt

Ortsbauliche Qualität und Nutzungskonzept

Die neue Überbauung mit dem markanten Bankgebäude bildet eine premiere Adresse, prägt den östlichen Auftakt zur Neugass und gestaltet damit den östlichen Dorfkern neu.

Das neue Bankgebäude fügt sich als wohlproportionierter Solitär in die vorgefundene Bebauungsstruktur ein und positioniert sich freistehend und nobel als selbstbewusster Neubau an der Strassenkreuzung. Die Lage und der Hauptzugang zum Bankbau sind fast identisch mit dem bestehenden Gebäude der Alpha Rheintal Bank. Die markante Dachform setzt sich aus unterschiedlich platzierten Dachgiebeln zusammen, deren Dachwinkel von den umliegenden Bauten inspiriert sind und in Lage und Position auf den angrenzenden Kontext reagieren. Der dreigeschossige Längsbau mit Dachgeschoss hebt sich in seiner Höhe und Geschossigkeit von den umliegenden Bauten ab, ohne störend zu wirken. Ein vorspringender Risalit an der südwestlichen Gebäudeecke reagiert ortsbaulich auf den Richtungswechsel der Strassen, gliedert das Volumen sowie den Aussenraum und gibt dem Bau mit einem zusätzlichen Einzug im Erdgeschoss eine klare Hauptadressierung.

Nördlich des neuen Hauptsitzes formieren sich vier unterschiedliche Neubauten mit reiner Wohnnutzung um einen zentralen Wohnhof (Gebäude B-E). Die aneinandergereihten, versetzten Längsbauten nehmen die Firstrichtungen der Wohnbauten an der Gstdalenstrasse auf und orientieren sich an deren Proportionen. So entstehen interessante Zwischen- und Hofräume, die die Natur durchfliessen lassen und attraktive Aufenthaltsbereiche formieren. Die Wohnbauten sind mit Satteldächern und mit Schleppgauben ausformuliert. Zwei weitere Wohnbauten (Gebäude F und G) entstehen gegenüber der ehemaligen Gerberei Galluser. Der Kopfbau an der Auerstrasse reagiert auf das Gerbereigebäude und wird mit einem Walmdach ausformuliert. Im südlichen Gebäude entstehen im Erdgeschoss neue Gewerbeflächen. Die weiteren Flächen dienen der Wohnnutzung.

Freiräume und Umgebungsgestaltung

Durch die Setzung der Wohnbauten formiert sich ein zentraler Freiraum, der die Erschliessungsstränge der Hauszugänge zusammenführt und in das Quartier überleitet. Eine grosszügige Platzsituation schafft funktional und gestalterisch einen Schwerpunkt innerhalb der Raumfolgen. Unter einem grosskronigen Laubbaum bespielen Sitzmöbel, Spielelemente und eine Wasserstelle den Begegnungsort der Anwohner. Die gewerbliche Nutzung im Gebäude G wird von den Kunden über eine gestaltete Belagsfläche erreicht. Das Bankgebäude orientiert sich ortsbaulich zum

Kreuzungsbereich Neugass / Alphaplatz. Umlaufende Bänderungen in werthaltigen Natursteinbelag manifestieren seinen öffentlichen Charakter. Eine Zufahrt für Anlieferung bzw. Geldtransporte ist südseitig ab Auerstrasse mit Wegfahrt via Grünaustrasse angelegt.

Zwischen Bankgebäude und Wohnbauten spannt sich ein übergeordneter Quartiersplatz. Bewohner und Passanten, innerhalb und ausserhalb des Quartieres, frequentieren den Raum allseitig. Locker bestandene Baumgruppen vermitteln als Grünfilter, laden ein sich unter ihrem lichtschantigen Blätterdach niederzulassen. Die Topografie und die Höhensetzung der Tiefgarage ergeben ausreichend hohe Überdeckungsschichten, damit Baumpflanzungen ermöglicht sind. Grünstrukturen prägen die aussenräumliche Wahrnehmung des Areals. Laubbäume mit unterschiedlich dichten Kronen formieren sich in Gruppen, reihen sich zu den angrenzenden Strassenzügen und durchgehende begrünte Flächen umflessen die Gebäudekörper.

Architektonische Qualität

Dem neuen Bankgebäude liegt ein massvolles, wohlproportioniertes Grundraster zugrunde, das den Bau gliedert und ihm ein vornehmes Antlitz verleiht. Eine feingliedrige Fassadenkonstruktion umzieht den gläsernen Neubau und erzeugt einen optischen Filter, der einen maximalen Ausblick erlaubt und gleichzeitig unerwünschte Einblicke reduziert. Die Dachflächen bestehen aus Photovoltaikpanelen, die in ihrer Erscheinung zurückhaltend sind und wie ein Metaldach wirken.

Die Wohnbauten erhalten eine klare und zurückhaltende Erscheinung. Die Fassadenflächen aus hochwertigem Putz werden durch gleichförmige Fensteröffnungen gegliedert.

Situation und Grundrisse



Situationsplan mit Dachaufsicht
Massstab ca. 1:1'500

Quelle: Baumschlager Hutter
Partners / PR Landschaftsarchi-
tektur



Situationsplan mit Grundriss
Erdgeschoss
Massstab ca. 1:1'500

Quelle: Baumschlager Hutter
Partners / PR Landschaftsarchi-
tektur



Grundriss 1. Obergeschoss
Massstab ca. 1:1'500

Quelle: Baumschlagel Hutter
Partners / PR Landschaftsarchi-
tektur



Grundriss 2. Obergeschoss
Massstab ca. 1:1'500

Quelle: Baumschlagel Hutter
Partners / PR Landschaftsarchi-
tektur



Grundriss Dachgeschoss
Massstab ca. 1:1'500

Quelle: Baumschlagel Hutter
Partners / PR Landschaftsarchi-
tektur



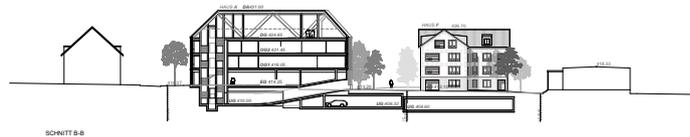
Grundriss Untergeschoss
Massstab ca. 1:1'500

Quelle: Baumschlager Hutter
Partners / PR Landschaftsarchi-
tektur

Ansichten und Schnitte



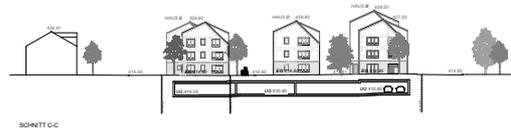
Ansicht Süd (Bankgebäude)
Massstab ca. 1:1'500



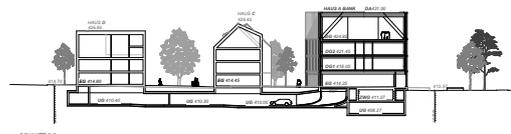
Schnitt/Ansicht Süd-Nord
Massstab ca. 1:1'500



Schnitt/Ansicht West-Ost
Massstab ca. 1:1'500



Ansicht Nord
Massstab ca. 1:1'500



Schnitt Nord-Süd
Massstab ca. 1:1'500

Quelle: Baumschlager Hutter
Partners / PR Landschaftsarchi-
tektur

4 Sondernutzungsplan

4.1 Grundlagen

Die Grundlage für den Sondernutzungsplan bildet ab dem 1. Oktober 2017 das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen (PBG). Ab Vollzugsbeginn finden für den Erlass neuer Sondernutzungspläne übergangsrechtliche Regelungen Anwendung. So können neue Sondernutzungspläne nur noch nach den Verfahrensvorschriften des PBG erlassen werden. Inhaltlich basieren sie jedoch weiterhin auf dem derzeit noch geltenden Zonenplan und Baureglement der Gemeinde, solange der Rahmennutzungsplan nicht an das neue Recht angepasst ist. Direkt anwendbar sind hingegen Art. 23ff PBG.

4.2 Inhalt



Sondernutzungsplan Alpha
Rheintal
Massstab 1:1'000
(Originalmassstab 1:500)

Quelle: Rietmann Raum- & Projektentwicklung

Zur Realisierung der geplanten Überbauung muss mit dem Sondernutzungsplan in Teilen von der Regelbauweise der Kernzone (K3), der Wohn- Gewerbezone (WG2) und der Wohnzone (W2b) abgewichen werden. Abweichungen, welche eine materielle Zonenplanänderung bewirken, unterstehen dem fakultativen Referendum

(Art. 36 Abs. 1 lit.c PBG). Das Gesetz macht keine Angaben, wann Abweichungen eine materiellen Zonenplanänderung bedeuten. Es wird aber angenommen, dass Abweichungen gegenüber der Regelbauweise um maximal ein Geschoss bzw. bis maximal zur nächst höheren Grundnutzungszone möglich sind.

Die nächst höheren Zonen sind gemäss Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Berneck die viergeschossige Kernzone beziehungsweise die dreigeschossige Wohn- Gewerbezone oder Wohnzone. Ferner werden mit dem Sondernutzungsplan etliche Vorschriften zur Gestaltung formuliert, welche eine gute Einpassung der Überbauung in die Umgebung sowie ein gesamthaft besseres Siedlungsergebnis und Rücksichtnahme auf das geschützte Ortsbild garantieren.

4.3 Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich (Art. 1)

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Nrn. 605, 611, 612 und 2599 mit einer Fläche von total 7'286 m². Davon gehören 6'685 m² zur Bauzone (4'142 m² zur Kernzone K3, 1'374 m² zur Wohn-Gewerbezone WG2, 1'169 m² zur Wohnzone W2) und sind damit nutzungsberechtigt. 601 m² gehören zum übrigen Gemeindegebiet (Strasse Weg).

Parzelle Nr., Fläche	Eigentümer
605, 4'053 m ²	Alpha RHEINTAL Bank AG Bahnhofstr. 2 9435 Heerbrugg
611, 946 m ²	Bürki-Gabriel Angelika und Bürki-Gabriel Martin Gstaldenstr. 6 9442 Berneck
612, 1'696 m ²	Eduard Gallusser AG Auerstr. 11 9442 Berneck
2599, 591 m ²	Politische Gemeinde Berneck

Tabelle
Grundeigentümer

Die Beilagepläne bilden im Wesentlichen das Projekt aus dem Projektwettbewerb ab. Nach dessen Abschluss wurden wenige Punkte, im Wesentlichen die Bauten auf dem Grundstück Nr. 612 weiterbearbeitet und durch eine Vertretung des Preisgerichtes (inkl. der Vertreterin der kantonalen Denkmalpflege) nochmals beurteilt.

Soweit in den Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des übrigen Rechts.

Zweck (Art. 2)

Mit dem Sondernutzungsplan soll eine gute und qualitativ hochwertige Überbauung des Planungsgebiets ermöglicht werden. Die Grundlage dazu bildet das ortsbauliche und architektonische Konzept des aus dem Wettbewerb hervorge-

gangenen Siegerprojektes von Baumschlager Hutter Partners, Heerbrugg, mit PR Landschaftsarchitekten, Arbon.

An der ortsbaulich anspruchsvollen Situation wird eine zukünftige Entwicklung des Areals mit einer gemischten Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzung angestrebt, welche sowohl die Grundanforderungen an eine verdichtete Bauweise erfüllt als auch ein besseres Siedlungsergebnis im Vergleich zur Regelbauweise erzielt und in besonderem Masse Rücksicht nimmt auf das geschützte Ortsbild.

4.4 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung (Art. 3)

Die Erschliessung des Areals mit dem motorisierten Verkehr erfolgt von der Auerstrasse über die bestehende Zufahrt zum Parkplatz. Der Verbindungsweg Grünaustrasse (Strassennummer 526, Gemeindeweg 1. Klasse) muss im Bereich der Zu- und Wegfahrt geringfügig angepasst werden (vergleiche Kapitel 6 Teilstrassenplan).

Zur Erschliessung des Areals wurde 2021 ein Verkehrsgutachten durch die Firma F. Preisig AG Bauingenieure und Planer SIA USIC gemacht (vergleiche Verkehrsgutachten zur Arealentwicklung Neugass, Auerstrasse und Tramstrasse, Kurzbericht von F. Preisig AG Bauingenieure und Planer SIA USIC, St. Gallen). Es wird aufgezeigt, dass der zu erwartende Verkehr durch das Bauvorhaben über die vorgesehene Zu- und Wegfahrt erfolgen kann. Mit der gewählten Lösung wird das nördlich gelegenen Wohnquartier nicht zusätzlich belastet. Einzig für die Anlieferung der Bank mit grösseren Fahrzeugen, welche auf dem Areal nicht wenden können, wird eine Ausfahrt auf die Grünaustrasse mit einem Rechtsabbiegeverbot und mittels Barriere oder Poller vorgesehen.

Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage mittels einer hausinternen Rampe im Gebäude A befindet sich nahe beim Einlenker in die Auerstrasse, was eine weitgehend autofreie Überbauung garantiert.

Der Erschliessungsbereich mit Besucherparkplätzen befindet sich ebenfalls direkt nach der Einfahrt in das Areal. Der Zugangsbereich und die Fusswege dienen dem Langsamverkehr und den Fussgängern. Gleichzeitig stellen sie die Notzufahrt, insbesondere mit entsprechender Aufstellfläche für die Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr sicher. Für die Befahrbarkeit mit grossen Fahrzeugen ist der Fussweg mit einer chaussierten Fläche in der notwendigen Breite und Belastbarkeit auszuführen. Details sind im Baubewilligungsverfahren mit der örtlichen Feuerwehr abzuklären.

Parkierung (Art. 4)

Sämtliche Autoabstellplätze für die Bewohner und Beschäftigte sind in einer unterirdischen Parkierungsanlage anzulegen. Besucher- und Kundenabstellplätze dürfen oberirdisch nur innerhalb der bezeichneten Flächen angeordnet werden.

Gemäss Art. 14 Abs. 1 und 2 des Baureglements der Gemeinde Berneck sind für Mehrfamilienhäuser pro 80 m² anrechenbare Geschossfläche, mindestens aber pro Wohnung 1 Autoabstellplatz vorzusehen. Ferner sind pro 5 Wohnungen zusätzlich ein Besucherplatz zu erstellen. Für alle weiteren Nutzungsarten bestimmt der Gemeinderat die erforderlichen Abstellplätze in Anlehnung an die SN 640 281.

Es sind mindestens die gemäss Baureglement vorgeschriebenen Parkplätze zu realisieren. In der Überbauung sind 39 Wohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zimmern mit einer Fläche von insgesamt 4'150 m² aGF geplant. Hinzu kommen 2'115 m² aGF Dienstleistungsfläche (Bank) und 180 m² gewerbliche Nutzung. Dafür sind nach Baureglement resp. VSS-Norm für Bewohner, Personal und Besucher mindestens 129 Parkfelder vorgeschrieben.

Sollte die notwendige Anzahl Parkplätze aufgrund spezieller örtlicher Verhältnisse oder aus technischen Gründen nicht realisierbar sein, hätte dies zur Folge, dass die anrechenbaren Geschossflächen reduziert werden müssten. Im Interesse der verdichteten Bauweise soll der Gemeinderat in diesen Fällen die Anzahl der minimal erforderlichen Parkplätze in Abweichung des Baureglements bestimmen können. Spezielle örtliche Verhältnisse bzw. technische Gründe liegen z.B. vor, wenn ein zweites Untergeschoss aufgrund des Grundwasserschutzes nicht möglich ist, oder wenn für die Baugrubensicherung mehr Platz benötigt wird.

Gemäss Vorprojekt sind in der Tiefgarage einstweilen 116 Autoabstellplätze vorgesehen. Hinzu kommen 16 Besucher- respektive Kundenabstellplätze innerhalb der oberirdischen Parkierungsflächen.

Art. 11 Abs. 5 BauR besagt, dass in Mehrfamilienhäusern gemeinsame Abstellflächen von mindestens 3 m² je Wohnung für Fahrräder, Motorfahräder oder Kinderwagen vorzusehen sind. Diese Vorschrift wird ausgebaut und präzisiert. Mindestens zwei Drittel der erforderlichen Veloabstellplätze sind in den Gebäuden oder der Tiefgarage anzuordnen. Aussenabstellplätze sind im Bereich der im Situationsplan bezeichneten Stellen anzuordnen.

4.5 Bebauung

Bestehende Bauten (Art. 5)

Die auf dem Areal bestehenden Bauten werden vollumfänglich zurückgebaut.

Hauptbauten (Art. 6)

Die Gebäude gemäss Richtprojekt werden hinsichtlich ihrer Qualität in Bezug auf ihre Lage, Form und Dimension im Sondernutzungsplan gesichert. Die entsprechenden Baubereiche für Hauptbauten werden wo möglich mit einem Spielraum von max. 0.3 m festgelegt. Dachvorsprünge dürfen gemäss Vorschrift über die Baubereiche hinausragen. Die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen sind über das gesamte Planungsgebiet aufeinander abgestimmt. Sie werden in Art. 6 mittels Höhenkoten (m.ü.M.) festgelegt.

Vom Planungsgebiet befinden sich 1'169 m² oder 17.5 % in der Wohnzone W2b mit einer Ausnützungsziffer von max. 0.5, 1'374 m² oder 20.5 % in der Wohn-Gewerbezone WG2 mit einer Ausnützungsziffer von 0.65 bei mind. 0.15 gewerblicher Nutzung sowie 4'142 m² oder 62.0 % in der Kernzone ohne Ausnützungsziffer. Aufgrund des Richtprojektes ist oberirdisch eine anrechenbare Geschossfläche von rund 6'440 m² vorgesehen. Dies entspricht einer Ausnützung von 0.96. Bezogen auf die einzelnen Teilflächen respektive Grundstücke und Zonenplan ergeben sich die folgenden Werte:

Zone	Kernzone K	Wohn-Gewerbezone WG2	Wohnzone W2b	Total
Grundstück Nr.	605 / 612	605	611	
Landfläche gemäss ÖREB	4'143 m ²	1'374 m ²	1'169 m ²	6'686 m ²
Anrechenb. Geschossfläche	4'556.5 m ²	1'075 m ²	809.8 m ²	6'441.3 m ²
Ausnützungsziffer	1.1	0.78	0.69	0.96

Tabelle Ausnützungsziffern

Im Hinblick auf die bevorstehende Revision des Baureglementes aufgrund des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes, welches die Ausnützungsziffer nicht mehr vorsieht, sowie der Tatsache, dass rund 60 % des Planungsgebietes in der Kernzone ohne Ausnützungsziffer liegt, wird das Nutzungsmass vorliegend mit den tatsächlich innerhalb der Baubereiche vorhandenen baulichen Möglichkeiten (Baumasse) festgelegt. Damit wird auch den Zielen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes betreffend innerer Verdichtung Rechnung getragen.

Umgrenzung unterirdische Bauten (Art. 7)

Mit der Umgrenzungslinie für unterirdische Bauten wird die Ausdehnung von unterirdischen Bauten (insbesondere der Tiefgarage) ausserhalb der Baubereiche eingeschränkt. Anlagen wie Lichtschächte, Fluchtröhren oder die Baugrubensicherung dürfen die Umgrenzung um das technisch notwendige Mass überschreiten.

Architektonische Gestaltung (Art. 8)

Mit den festgelegten Anforderungen an die Grundrissformen und die Erscheinung der künftigen Bauten wird eine einheitliche und geordnete Siedlungsstruktur festgelegt, welche sowohl auf die bauliche und landschaftliche Umgebung mit dem geschützten Ortsbild als auch auf die Nutzungsbedürfnisse in hohem Mass Rücksicht nimmt.

Die drei- bis viergeschossigen Gebäudekörper, bewirken einerseits eine wirtschaftlich wie auch planerisch verträgliche Nutzungsintensität und andererseits eine wohltuende Anordnung für den Ort.

Das Bankgebäude der Alpha Rheintal Bank fügt sich als Solitär am Standort der heutigen Bank in die vorhandene Bebauungsstruktur ein. Es ist als dreigeschossiger Längsbau mit einem markanten Dachgeschoss konzipiert und wird mit einer feingliederigen und durchlässigen Fassade versehen. Mit dem platzseitigen Einzug im Erdgeschoss ergibt sich eine klare Adressierung hin zum Vorplatz.

Die im nordöstlichen Teil des Areals liegenden Wohnbauten werden sowohl typologisch als auch gestalterisch in die vorhandene Siedlungsstruktur eingewoben. Die Proportionen wie auch die Dachformen und die muralen Lochfassaden nehmen Bezug zum Bestand in der Umgebung.

Die Beilagepläne sind für die architektonische Gestaltung wegleitend. Sie sollen das Erscheinungsbild zum Ausdruck bringen. Die Materialisierung soll den statlichen Ausdruck der Architektur bestärken und sich gut in das Ortsbild einfügen.

Dachgestaltung (Art. 9)

Die Dachgestaltung bildet im Sinne der fünften Fassade ein wichtiges Element bei der Einpassung der Bauten in die Umgebung. Die verschiedenen Dachformen nehmen einerseits Bezug zur Nutzung der Gebäude und stärken andererseits die Stellung der Gebäude im Ortsbild. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie Photovoltaikanlagen sollen aber trotzdem möglich sein. Diese sind architektonisch gut in die Bebauung zu integrieren. Die vorgesehenen Schleppgauben prägen die Dachgestaltung, überschreiten aber das zulässige Ausmass gemäss Baureglement. Die Bemessung der Dachaufbauten gemäss Art. 12 Abs. 2 BauR gelangt deshalb nicht zur Anwendung.

Naturgefahren (Art. 10)

Da die Fliesstiefe des Oberflächenabflusses nur in kleineren Randbereichen über 0.25 m bis max. 0.50 m beträgt, wird auf ein spezielles Gutachten verzichtet. Die notwendigen Objektschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

4.6 Umgebung

Umgebungsbereich (Art. 11)

Die städtebauliche Setzung der Baukörper, die gewählte Körnigkeit und die Erschliessung schaffen klar zonierte Freiräume. Das Bankgebäude steht selbstbewusst auf der Platzfläche und zwischen den Wohnbauten entstehen im nördlichen Zentrum und zum Nachbargebäude auf der Ostseite Spiel- und Aufenthaltsflächen, welche mit Bäumen beschattet werden. Eine Privatisierung des Aussenraumes wird nicht angestrebt, ist aber möglich. Er soll lediglich mit lockeren Strauchpflanzungen zurückhaltend vom übrigen Umgebungsbereich abgegrenzt werden. Der Umgebungsbereich ist möglichst zu begrünen.

Spielplätze und Aufenthaltsflächen (Art. 12)

Gemäss Art. 71 PBG sind bei Mehrfamilienhäusern angemessene und den Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer angepasste Spiel- und Begegnungsbereiche zu erstellen. Gemäss Baureglement der Gemeinde Berneck hat die Fläche mindestens einen Fünftel der anrechenbaren Wohngeschossfläche der entsprechenden Überbauung zu betragen.

Im Inneren der Überbauung entstehen mit Einbezug der Zugangswege abseits der permanent befahrbaren Flächen Spiel- und Aufenthaltsflächen von rund 1'200 m². Dies entspricht etwas mehr als 25 % der anrechenbaren Geschossfläche Wohnen.

Hofbereich (Art. 13)

Der Hofbereich liegt im Übergang vom Bankgebäude zur nördlich gelegenen Wohnüberbauung und ist als Zwischenzone mit Ausnahme einer Durchfahrt für die Anlieferung an der Nordseite des Bankgebäudes verkehrtsfrei zu gestalten und zu bepflanzen.

Vorplatz (Art. 14)

Der Vorplatz vor dem Bankgebäude entstand im Zuge der Korrektur des Einlenkers der Auerstrasse in die Neugasse/Tramstrasse. Er kann belassen oder mit Realisierung des neuen Bankgebäudes neu gestaltet respektive bepflanzt werden. Ein zweiter Vorplatz wird vor dem Gebäude im Baubereich G definiert. Die Gestaltung beider Plätze ist auf die Fassaden der Gebäude und die Funktion als Aufenthaltsfläche abzustimmen und im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Bepflanzung (Art. 15)

Die Bepflanzung soll auf die Umgebung und die Bauten abgestimmt und mit einheimischen Arten vorgenommen werden. Die im Situationsplan eingetragenen Bäume sind richtungweisend. Ein detailliertes Bepflanzungskonzept ist mit der Baueingabe einzureichen.

Entwässerung (Art. 16)

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades respektive der grossflächigen unterirdischen Bauten ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers im Planungsgebiet nur bedingt möglich. Trotzdem soll der Umgang mit dem Meteorwasser nach dem Grundsatz «Versickerung - Retention - Ableitung» erfolgen und auf das GEP der Gemeinde abgestimmt werden. Detailangaben sind im Baugesuchsverfahren zu machen.

4.7 Weitere Bestimmungen

Energie (Art. 17)

Die Gemeinde Berneck ist «Energistadt» und fördert eine nachhaltige Erzeugung und effiziente Nutzung von Energie. Sie verfolgt eine konsequente und ergebnisorientierte Energiepolitik. Die wichtigsten Massnahmen bei Neubauten sind die Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien.

Lärmschutz (Art. 18)

Aus den vorhandenen Grundlagen sind keine erhöhten Lärmemissionen bekannt, welche über den Grenzwerten für lärmempfindliche Räume liegen. Trotzdem ist

mittels entsprechender Gestaltung der Strassenfassaden dem Lärmschutz Beachtung zu schenken. Der Lärmschutznachweis nach SIA 181 ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Entsorgung (Art. 19)

Für die Bereitstellung des üblichen Haus- und Gewerbekehrichts wird die Gemeinde Berneck in Zukunft Unterflurcontainer des Typs Balero zur Verfügung stellen respektive verbauen. Die genauen Standorte werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Etappierung (Art. 20)

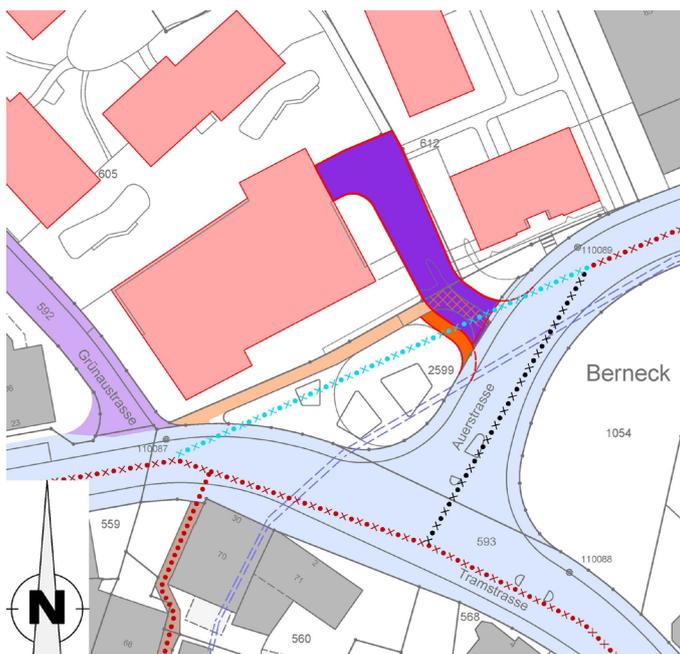
Die nebst dem Bankgebäude vorgesehene Wohnüberbauung im nördlichen und östlichen Planungsgebiet wird separat durch die jeweiligen Grundeigentümer getragen und realisiert. Oberirdisch werden die bestehenden Grundstücksgrenzen weitgehend, das heisst im Rahmen kleinerer Grenzbereinigungen berücksichtigt. Die Tiefgarage wird jedoch als gemeinsames Bauobjekt mit drei Bauabschnitten für die drei betroffenen Grundeigentümer geplant. Vorgesehen ist eine gemeinsame Realisierung der ganzen Überbauung. Sollte jedoch eine etappenweise Realisierung notwendig werden, ist sie so zu vollziehen, dass eine Teilbebauung zu jedem Zeitpunkt funktioniert und sich auch als gestalterisch abgeschlossen präsentiert.

5 Teilstrassenplan

Die bestehenden Parkplätze im Planungsgebiet sind zwar heute über zwei Zufahrten von der Auerstrasse und Grünaustrasse erschlossen. Für die neue Überbauung fehlt hingegen eine klassierte Zufahrt. Die Fläche auf dem Grundstück Nr. 2599 (Eigentümerin ist die Gemeinde Berneck) sowie die Zufahrt bis zur Rampe in die Tiefgarage wird daher mit dem Teilstrassenplan als Gemeindestrasse 2. Klasse klassiert. Gleichzeitig muss im Bereich der Zufahrt von der Auerstrasse der Verbindungsweg Grünaustrasse (Strassennummer 526, Gemeindeweg 1. Klasse) leicht korrigiert werden.

Gemäss Geoportal quert der Fuss -und Radweg derzeit das Grundstück Nr. 2599 (aus alter Linienführung der Kreuzung). Der Hinweis zum Fuss- und Radweg wird entsprechend der rechtsgültigen Linienführung als Aufhebung/Festlegung über die neu gestaltete Kreuzung angepasst.

Der Teilstrassenplan wird gleichzeitig mit dem Sondernutzungsplan öffentlich aufgelegt.



Teilstrassenplan Verbindungsweg Grünaustrasse (Originalmassstab 1:500)

Quelle: CDS Bauingenieure AG

Legende Teilstrassenplan		Hinweise realisiert, gebaut	Festlegung neu	Festlegung Umklassierung	Festlegung Aufhebung
Kantonsstrasse (Kanton)	KS				
Gemeindestrasse 2. Klasse	G2				
Weg 1. Klasse	W1				
Weg 2. Klasse	W2				
Weg 1. Klasse in Gemeindestrasse 2. Klasse					
Legende FWR-Plan					
Fussweg					
Fuss- Radwege					

6 Bezug zu den übergeordneten Interessen

6.1 ISOS

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand des Dorfkerns mit Erhaltungsziel A im Übergang zum Unterdorf mit Erhaltungsziel C respektive zum Wachstumsbereich in der Ebene mit Erhaltungsziel b.

Während im Gebiet mit Erhaltungsziel A die Substanz, das heisst alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten und störende Eingriffe beseitigt werden sollen, steht im Gebiet mit Erhaltungsziel C der Erhalt des Charakters im Vordergrund. Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten soll bewahrt und die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten werden. Im Gebiet mit Erhaltungsziel b sollen die Eigenschaften, welche für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, erhalten werden.

Aus ortsbaulicher Sicht ergeben sich mit der baulichen Entwicklung am unteren Ende der Neugasse besondere Herausforderungen. Die Neugasse wurde als grosszügiger Strassenraum im 19. Jahrhundert nach einem Dorfbrand von Osten nach Westen angelegt. Im Bereich der geplanten Überbauung folgt der Übergang zur Auerstrasse und zur Tramstrasse, welche typologisch nicht mehr dieselbe Einheitlichkeit aufweisen. Am Übergang zur Tramstrasse setzt sich das Ortsbild noch über wenige Einzelbauten fort. Wo die Auerstrasse in die Tramstrasse mündet, wird die Struktur aufgelöst und stattdessen öffnet sich der Stadtraum um den Verkehrsknoten.

Der nördliche Arealbereich grenzt an die Gstaldenstrasse, welche eine schon sehr alte, bedeutsame Wegverbindung zum Ortsteil Kuebach darstellt. Entlang dieser historischen Verbindung hat sich eine verdichtete Wegbebauung entwickelt.

Die Vorgaben aus dem ISOS werden in der Schutzverordnung der Gemeinde Berneck abgebildet.

6.2 Schutzverordnung

Teile des Planungsgebietes, welche gemäss ISOS zum Dorfkern mit Erhaltungsziel A gehören sind in der Schutzverordnung dem geschützten Ortsbild «Dorf Neugasse» zugeordnet. Dieses ist in seiner schutzwürdigen Substanz zu erhalten. Bauten und Anlagen haben sich an den für den Schutzgegenstand wesentlichen Merkmalen der bestehenden Überbauung (insbesondere Stellung, Firstrichtung, Gebäude- und Firsthöhe, Proportionen, Fassadengestaltung, Materialien, Farbgebung, Dachform, Umgebungsgestaltung) zu orientieren. Sie haben sich in das geschützte Ortsbild besonders gut einzufügen und es im positiven Sinne zu ergänzen. Moderne Formen sind gestattet, sofern sie im Vergleich zur traditionellen Bauart ebenso gut in Erscheinung treten. Bei der Erarbeitung der Bernecker Schutzverordnung von 2009 ist das ISOS berücksichtigt worden.

6.3 Siedlung und Ortsbild

Einpassung in die Umgebung

Mit dem fein austarierten Siedlungsmuster werden die vorgeschlagenen Neubauten sehr gut in das vorhandene Ortsbild eingepasst. Sie integrieren sich typologisch selbstverständlich in die gewachsenen Strukturen. Die Balance zwischen Dichte der Bebauung und dem verbleibenden Freiraum ist ausgewogen. Der selbstbewusste Auftritt der neuen Alpha Rheintal Bank als Auftakt zum Dorfkern schafft einen überzeugenden städtebaulichen Mehrwert an dieser wichtigen Nahtstelle. Die angrenzende Wohnbebauung generiert Wohnraum an zentraler Lage von überdurchschnittlich hoher Qualität.

Das Bankgebäude reagiert auf die Situation am Schnittpunkt mit den verschiedenen städtebaulichen Strukturen und vermag diese zu verbinden. Der vorspringende Risalit markiert den Richtungswechsel von der Neugasse zur Auerstrasse und akzentuiert gleichzeitig den Hauptzugang der Bank. Ein wesentlicher Beitrag zur Einpassung in das geschützte Ortsbild und Stärkung der vorhandenen Strukturen leistet auch die spezielle Dachform des Bankgebäudes mit den unterschiedlichen Dachgiebeln. Die giebelständige Anordnung, die Proportionen sowie die rhythmische Folge sind aus dem ortsbaulichen Kontext abgeleitet und verbinden sich besonders gut mit der traditionellen Bauart.

Das zwischen dem Bankgebäude und dem Areal der früheren Gerberei Galluser liegende Gebäude vermittelt mit seinen Proportionen und dem Walmdach zu den weiter östlich gelegenen Bestandsbauten an der Auerstrasse.

Die nördlich des neuen Bankgebäudes platzierten aneinandergereihten und versetzten Längsbauten nehmen die Firstrichtungen der Wohnbauten an der Galdenstrasse auf und orientieren sich an deren Proportionen. So entstehen interessante Zwischen- und Hofräume, die die Natur durchfliessen lassen und attraktive Freiräume formieren. Die Dachformen mit Satteldächern und Schlepplgauben orientieren sich am Quartier.

Ziele der Raumplanung

Mit der vorliegenden Planung wird an geeigneter Lage mittels dichter Bebauung auf die bestehende ortsbauliche Situation in hohem Mass Rücksicht genommen. Dies entspricht einerseits den Zielen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und andererseits den Vorgaben aus der kantonalen Planung, indem die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt wird. Als Konsequenz für die bauliche Verdichtung und die Einpassung ins Ortsbild wird teilweise von den Vorschriften nach Regelausbauweise abgewichen.

Die Abweichung von der Regelbauweise ist vertretbar, verlangt aber gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung und ein angemessenes öffentliches Interesse. Die bessere Siedlungsgestaltung insgesamt wird mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan wie folgt erreicht:

- Besonders gute Einfügung der Bauten und Anlagen in das Ortsbild und besondere Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung;
- Einheitliche auf die Umgebung abgestimmte Erscheinungsform bezüglich Massstäblichkeit, Proportionen und Setzung der Baukörper;
- Erhöhte Anforderungen an die architektonische Ausgestaltung der Bauten;
- Flächensparende Erschliessung;
- Unterirdische Anordnung der Parkieranlagen;
- Erhöhte gestalterische Anforderungen an die Freiräume und Umgebungsgestaltung;
- Schliessung der Baulücken.

6.4 Abweichung gegenüber Regelbauweise

In den betroffenen Zonen sind gemäss Tabelle der Regelbauweise Art. 8 Baureglement der Gemeinde Berneck die maximale Anzahl Vollgeschosse, die maximalen Gebäude- und Firsthöhen, die maximalen Gebäudelängen sowie die minimalen Grenzabstände festgelegt. In der Wohn-Gewerbe und der Wohnzone gilt zusätzlich auch eine maximale Ausnutzungsziffer. Nachfolgend werden die Masse des Sondernutzungsplanes mit den Vorschriften des Baureglementes verglichen. Dabei ist zu beachten, dass die Baubereiche zum Teil über den Zonengrenzen liegen und nicht eindeutig, das heisst im vollen Umfang innerhalb einer Zone liegen. Zum Vergleich werden zunächst jeweils die Vorschriften der tieferen Zone herangezogen, die Abweichungen in der Folge aber entsprechend interpretiert.

Wohnzone

	BauR		Sondernutzungsplan		Abweichung zur W2b	
	W2b	W3	Baubereich Hauptbauten		Baubereich Hauptbauten	
			C ¹	E	C ¹	E
Ausnutzungsziffer	0.5	0.65		0.69	+0.19	
Vollgeschosse	2	3	3	2	+1	-
Gebäudehöhe (m)	8.0	10.5	12.50	10.35	+4.50	+2.35
Firsthöhe (m)	12.0	14.5	14.95	12.80	+2.95	+0.80
Gebäudelänge(m)	35	40	25.80	27.50		
Grenzabstand						
klein (m)	4.5	5.0	-	4.50		+0
gross (m)	7.0	7.5	-	-		

1) Hauptsächlich in Kernzone

Wohn-Gewerbezone

	BauR		Sondernutzungsplan				Abweichung zur WG2			
	WG2	WG3	Baubereich Hauptbauten				Baubereich Hauptbauten			
			B1 ¹	B2	C ¹	D	B1 ¹	B2	C ¹	D
Ausnutzungsziffer	0.5²	0.65 ²	0.78				+0.28			
Vollgeschosse	2	3	3	2	3	2	+1	-	+1	-
Gebäudehöhe (m)	8.0	11.0	12.55	10.55	12.50	10.35	+4.55	+2.55	+4.50	+2.35
Firsthöhe (m)	12.0	15.5 m	15.00	13.00	14.95	12.70	+3.00	+1.00	+2.95	+0.70
Gebäuelänge (m)	35	40	32.00	32.00	25.80	15.75	-3.00	-3.00	-9.20	-19.25
Grenzabstand										
klein (m)	4.5	5.0	- ³	- ³	-	- ³	-	-	-	-
gross (m)	7.0	7.5	- ³	- ³	-	-	-	-	-	-

1) Hauptsächlich in Kernzone

2) Ausnutzungsziffer ohne Gewerbeanteil

3) Es gilt der Strassenabstand

Kernzone

	BauR		Sondernutzungsplan					Abweichung zur K3				
	K3	K4	Baubereich Hauptbauten					Baubereich Hauptbauten				
			A	B1	C	F	G	A	B1	C	F	G
Ausnutzungsziffer	-	-										
Vollgeschosse	3	4	3	3	3	3	3	-	-	-	-	-
Gebäudehöhe (m)	11.0	14.0	11.70	12.55	12.50	10.25	10.95	+0.70	+1.55	+1.50	-0.75	-0.05
Firsthöhe (m)	15.0	18.0	17.70	15.00	14.95	13.95	15.45	+2.70	+0.00	-0.05	-1.05	+0.45
Gebäuelänge (m)	40	50	36.15	32.00	25.80	25.90	19.70	-3.85	-8.00	-14.20	-14.10	-20.30
Grenzabstand												
klein (m)	3.0	3.0	- ¹	- ¹	-	3.00	5.10	-	-	-	+0	+2.10
gross (m)	-	-										

1) Es gilt der Strassenabstand

Ausnutzungsziffer

Die Grundstücke respektive die Baubereiche im Planungsgebiet liegen in unterschiedlichen Zonen, wobei die Zonengrenzen weder mit den Parzellengrenzen noch mit der Begrenzung der Baubereiche übereinstimmen. Während sich die Baubereiche A, F und G vollumfänglich in der Kernzone ohne Ausnutzungsziffer, die Baubereiche B2 und D in der Wohn-Gewerbezone mit einer max. Ausnutzungsziffer von 0.5 (ohne Gewerbeanteil) und der Baubereich E in der Wohnzone mit einer max. Ausnutzungsziffer von ebenfalls 0.5 befinden, liegen die Baubereiche B1 und C über den Zonengrenzen aber hauptsächlich in der Kernzone. Dies erschwert eine genaue Berechnung der Ausnutzungsziffer, soweit sie überhaupt relevant ist (in der Kernzone gilt keine max. Ausnutzungsziffer). Bei den errechneten Zahlen in

der folgenden Tabelle handelt es sich um Berechnungen auf der Grundlage des Richtprojektes und dem genauen Verlauf der Zonengrenzen.

Zone	anrechenbare Grundstücksfläche	anrechenbare Geschossfläche	Ausnützungsziffer
Kernzone K3	4'143.0 m ²	4'556.5 m ²	1.1
Wohn-Gewerbezone WG2	1'374.0 m ²	1'075.0 m ²	0.78
Wohnzone W2b	1'169.0 m ²	809.8 m ²	0.69
Total Planungsgebiet	6'686 m ²	6'441.3 m ²	0.96

Tabelle Höhenkoten

Mit dieser Berechnung ergeben sich Abweichungen, welche auch leicht über den Werten der jeweils nächsthöheren Zonen (WG3 und W3) liegen. Verglichen zur W3 liegt die Ausnützung um rund 6 % und zur WG3 um rund 20 % höher.

Wird berücksichtigt, dass der Baubereich C hauptsächlich in der Kernzone liegt, entlasten sich die Nutzungen (aGF) der Wohn-Gewerbezone und der Wohnzone um 78.8 m² respektive 169.2 m². Dies führt zu Ausnützungsziffern von 0.73 in der Wohn-Gewerbezone und 0.55 in der Wohnzone. Die Abweichungen liegen dann in der Wohnzone innerhalb und in der Wohn-Gewerbezone um 12 % über der nächst höheren Zone. Die Gesamtausnützung liegt bei 0.96.

Anzahl Vollgeschosse

Gemäss Baureglement der Gemeinde Berneck sind in der Kernzone drei und in der Wohn-Gewerbe- respektive der Wohnzone zwei Vollgeschosse sowie je ein Dachgeschoss zulässig. Von dieser Vorschrift weichen nur Teile der geplanten Baubereiche ab (Baubereiche B und D in der Wohn-Gewerbezone und Baubereich E in der Wohnzone).

Gebäude- und Firsthöhen

Die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen werden mittels Höhenkoten in m.ü.M. festgelegt. Da es sich um eine konstruktiv zusammenhängende Gesamtüberbauung handelt, werden die Höhen für alle Gebäude aufeinander abgestimmt festgelegt.

Als Basis zur Berechnung der Höhen wird der Niveaupunkt (Schwerpunkt des jeweils kleinsten umhüllenden Rechtecks) angenommen:

Baubereich	Niveaupunkt	Gebäudehöhe	Firsthöhe
Baubereich A	413.55 m.ü.M.	425.25 m.ü.M.	11.70 m
Baubereich B1	414.45 m.ü.M.	427.00 m.ü.M.	12.55 m
Baubereich B2	414.45 m.ü.M.	425.00 m.ü.M.	10.55 m
Baubereich C	413.75 m.ü.M.	426.25 m.ü.M.	12.50 m
Baubereich D	414.35 m.ü.M.	424.70 m.ü.M.	10.35 m
Baubereich E	414.05 m.ü.M.	424.40 m.ü.M.	10.35 m
Baubereich F	413.00 m.ü.M.	423.25 m.ü.M.	10.25 m
Baubereich G	412.55 m.ü.M.	423.50 m.ü.M.	10.95 m

Tabelle Höhenkoten

Da die Baubereiche zum Teil in bis zu drei verschiedenen Zonen liegen, werden die Abweichungen bei den Höhen in den folgenden Tabellen detailliert aufgelistet:

Abweichungen bei der Gebäudehöhe

Baubereich	Abweichung in der Kernzone		Abweichung in der Wohn-Gewerbezone		Abweichung in der Wohnzone	
	K3	K4	WG2	WG3	W2b	W3
Baubereich A	+ 0.70	- 2.30	-	-	-	-
Baubereich B1	+ 1.55	- 1.45	+ 4.55	+ 1.55	-	-
Baubereich B2	-	-	+ 2.55	- 0.45	-	-
Baubereich C	+ 1.50	- 1.50	+ 4.50	+ 1.50	+ 4.50	+ 2.00
Baubereich D	-	-	+ 2.35	- 0.65	-	-
Baubereich E	-	-	-	-	+ 2.35	- 0.15
Baubereich F	- 0.75	- 3.75	-	-	-	-
Baubereich G	- 0.05	- 3.05	-	-	-	-

Tabelle Abweichungen bei der Gebäudehöhe

Der Baubereich B1 liegt zur Hälfte seiner Fläche in der Wohn-Gewerbezone WG2 und überschreitet die Gebäudehöhe der nächst höheren Zone um 1.55 m. Mit der anderen Hälfte seiner Fläche liegt der Baubereich B1 in der Kernzone und unterschreitet die Höhe der nächst höheren Zone um 1.45 m. Die Gebäudehöhe liegt damit ca. im Mittel der Höhen der beiden Zonen. Die Abweichung ist tolerierbar, da der Baubereich B1 sich im Übergang von der höheren, südseitigen zur tieferen, nordseitigen Bebauung befindet und zwischen den unterschiedlichen Höhen vermittelt.

Der Baubereich C liegt teilweise in der Wohnzone, überschreitet hier die zulässige Höhe um 4.50 m respektive jene der nächst höheren Zone um 2.00 m, teilweise in der Wohngewerbezone, überschreitet hier die zulässige Höhe um 4.50 m respektive jene der nächst höheren Zone um 1.50 m und teilweise in der Kernzone. In der Kernzone, wo der Baubereich hauptsächlich liegt, wird die Gebäudehöhe um 1.50 m überschritten, liegt jedoch 1.50 m unter der Höhe der nächst höheren Zone.

Der Baubereich D befindet sich in der Wohn-Gewerbezone. Seine Höhe unterschreitet die zulässige Höhe der nächsthöheren Zone um 0.65 m.

Die Gebäudehöhen der anderen Baubereiche liegen zum Teil deutlich unter dem Maximum der nächsthöheren Zone. Insbesondere im Baubereich F wird selbst die Höhe der Kernzone K 3 nicht ausgeschöpft.

Abweichungen bei der Firsthöhe

Baubereich	Abweichung in der Kernzone		Abweichung in der Wohn-Gewerbezone		Abweichung in der Wohnzone	
	K3	K4	WG2	WG3	W2b	W3
Baubereich A	+ 2.70	- 0.30	-	-	-	-
Baubereich B1	+ 0.00	- 3.00	+ 3.00	- 0.50	-	-
Baubereich B2	-	-	+ 1.00	- 2.50	-	-
Baubereich C	- 0.05	- 3.05	+ 2.95	- 0.55	+ 2.95	+0.45
Baubereich D	-	-	+ 0.70	- 2.80	-	-
Baubereich E	-	-	-	-	+ 0.80	- 1.70
Baubereich F	- 1.05	- 4.05	-	-	-	-
Baubereich G	+ 0.45	- 2.55	-	-	-	-

Tabelle Abweichungen bei der Firsthöhe

Bei der Firsthöhe überschreiten einzelne Baubereiche (A, B1, B2, C, D, E und G) die zulässige Höhe der jeweiligen Zone. Die Höhen liegen jedoch mit Ausnahme des Baubereichs C immer innerhalb der maximal zulässigen Höhe der nächst höheren Zone. Der Baubereich C liegt mehrheitlich und insbesondere mit dem First in der Kernzone. Die Firsthöhe liegt hier sogar etwas unter der zulässigen Höhe der K3.

Gebäudelänge

Die zulässigen Gebäudelängen werden in allen Baubereichen eingehalten und zum Teil deutlich unterschritten.

Grenz- und Strassenabstand

Zu den umliegenden Strassen (Auerstrasse, Grünaustrasse und Gstaldenstrasse) gelten die Strassenabstandsvorschriften für Kantons- respektive Gemeindestrassen. Diese Abstandsvorschriften gehen den Grenzabstandsvorschriften vor. Der Baubereich G hält zur Auerstrasse einen Strassenabstand von 2.40 m ein. Die Unterschreitung wird begründet mit der ortsbaulichen Einpassung und Übernahme der Fassadenflucht der nördlich liegenden Nachbarsbaute. Die Sichtbermen bei der Ausfahrt werden trotzdem eingehalten. Gegenüber den Nachbargrundstücken auf der Nordost- und Ostseite des Planungsgebietes werden die ordentlichen Grenzabstandsvorschriften eingehalten.

Abweichung vom Rahmennutzungsplan

Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen kann mit dem Sondernutzungsplan zwecks Festlegung einer besonderen Bauweise oder Realisierung einer höheren baulichen Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität vom Rahmennutzungsplan abgewichen werden.

Kommunale Sondernutzungspläne, die eine materielle Zonenplanänderung bewirken, unterstehen dem fakultativen Referendum (Art. 36 Abs. 1 lit. c PBG). Unter

materieller Änderung werden Abweichungen von der Regelbauweise verstanden, welche sich über dem Rahmen der nächst höheren Zone bewegen.

In den Baubereichen B und C überschreiten die Ausnützung und die Höhen die Masse der nächst höheren Zone. Der Baubereich D führt in Bezug auf die Ausnützung zu einer Überschreitung der Masse der nächst höheren Zone. Aus gesamtheitlicher ortsplanerischer Sicht wäre es im Rahmen eines Teilzonenplans zweckmässig, das Grundstück Nr. 605 einer einzigen Zone zuzuweisen. Unter Berücksichtigung der umliegenden Zonen, der Trennung gegenüber der Wohn-Gewerbezone durch die Gstaldenstrasse, in Abstimmung mit dem Ortsbildschutzgebiet und in Nachachtung des Gebots der inneren Verdichtung würde das Grundstück Nr. 605 mit einem Teilzonenplan der Kernzone K3 zugeschrieben. Auf den Erlass eines entsprechenden Teilzonenplans wird verzichtet. Stattdessen wird der Sondernutzungsplan dem fakultativen Referendum unterstellt. Für die Beurteilung der Abweichungen von der Regelbauweise in den Baubereichen B, C und D sind deshalb die Vorschriften der Kernzone K3 massgebend.

Die Abweichungen bei der Gebäude- und Firsthöhe sind tolerierbar, da ein Übergang von der höheren, südseitigen zur tieferen, nordseitigen Bebauung geschaffen wird. Beim vorliegenden Projekt handelt es sich um eine gesamtheitliche Entwicklung eines zentralen Areals mit Baulücken. Eine massvolle Verdichtung mit einer harmonischen Abstimmung der Baumassenverteilung über das ganze Gebiet liegt im öffentlichen Interesse.

Insgesamt bessere Siedlungsgestaltung

Mit dem Sondernutzungsplan wird ein in sich stimmiges und qualitativ hochwertiges architektonisches Konzept gesichert, welches sowohl hinsichtlich haushälterischem Umgang mit dem Bauland, Gewinnung von qualitativen Mehrwerten als auch Rücksichtnahme auf das geschützte Ortsbild und qualitativen Verbesserung am östlichen Ende der Neugasse einen wichtigen Beitrag leistet.

Mit dem gewählten Siedlungsmuster wird im Übergang vom Ortszentrum zum Unterdorf eine reichhaltige Abwechslung von Bauten mit attraktiven Freiräumen geschaffen. Die räumliche und atmosphärische Dichte mit dem neuen Bankgebäude und den dahinterliegenden Wohnbauten schafft eine hohe Siedlungsqualität. Das Wegnetz für den Langsamverkehr und die gute Anbindung ans übergeordnete Wegnetz schaffen ebenfalls einen wichtigen Mehrwert für die Überbauung.

Die Ausnützungsziffer in der Wohn-Gewerbezone und der Wohnzone sowie die Höhe der Bauten werden als Regelmasse teilweise überschritten. Dadurch kann einerseits dem Gebot der inneren Verdichtung nachgekommen und andererseits innerhalb und am Rand der Bebauung genügend grosse und attraktive Freiräume mit einer qualitativ hochstehenden Gestaltung gewonnen werden.

Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan wird gesamthaft eine deutlich bessere Siedlungsgestaltung erreicht als nach Regelbauweise.

6.5 Verkehr und Parkierung

Das Planungsgebiet liegt in der ÖV-Güteklasse D mit geringer Erschliessung. Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 50 m entfernt an der Neugass. Von dort verkehren stündlich drei Kurse zum Bahnhof Heerbrugg.

Das Planungsgebiet ist bereits teilweise überbaut und für den motorisierten Verkehr über die Auerstrasse und die Grünaustrasse erschlossen. Die noch fehlende Klassierung der Zufahrt über das Grundstück Nr. 2599 wird mit dem Teilstrassenplan vollzogen. Die notwendigen Parkplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden sind vollumfänglich auf privatem Grund vorgesehen.

6.6 Gewässerschutz

Das Bauvorhaben liegt mitten in einem stark überbauten Gebiet und gemäss kantonaler Grundlagekarten im Bereich eines geringmächtigen Grundwasserleiters sowie im Gewässerschutz Au. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwasserspiegels ist es nicht zu umgehen, dass das Untergeschoss unter den mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommt. Das Bauwerk wird flach, ohne Pfähle fundiert. Um die Gebäudeeinbindung zu optimieren, wurde das Untergeschoss mittels Rampen (unterschiedlichen Höhenkoten) dem natürlichen Verlauf des Terrains angepasst.

An den Baugrubenabschluss im vorliegenden Untergrund werden erhöhte Anforderungen bezüglich Dichtigkeit, Problematik des hydraulischen Grundbruchs etc. gestellt. Für ein möglichst geringes Schadenpotenzial wäre die durchgehende Verwendung von Bohrpfahlwänden die beste Lösung. Zur Minimierung von Bauten unter dem Grundwasserspiegel wird aber quer zur Fliessrichtung im Bereich von „älteren“ Strassen die Spundwandlösung angewendet, mit dem Wissen, dass die Strasse und evtl. Leitungen nachträglich saniert werden müssen. Alternativen zu den Bohrpfahlwänden wurden geprüft. Das Ausbohren von Bohrpfählen, das Giefrierverfahren und eine Schmaldichtwand wurden aufgrund zu grosser Nachteile verworfen.

Für das Bauvorhaben ist eine Ausnahmegewilligung nach Anhang 4 Ziffer 211 Absatz 2 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) notwendig. Dazu ist zwingend eine Interessenabwägung vorzunehmen.

Für den Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel sprechen die folgenden Punkte:

- Das Planungsgebiet befindet sich gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet. Die Gemeinden sind angehalten, einen sorgsamen Umgang mit dem Boden und die massvolle Bebauung der Bauzonen sicherzustellen. Ebenso müssen sie dafür sorgen, dass die Siedlungen kompakt und mit guter Qualität entwickelt werden. Damit geht eine hohe Ausnützung des Baulandes in bebautem Gebiet im Sinne der Innenverdichtung und Schonung von unbebauten Landressourcen einher.

- Das Projekt wurde mittels Wettbewerb aus zehn eingereichten Vorschlägen als die beste ortsbauliche und architektonische Lösung erkoren.
- Mit der städtebaulichen Setzung der Baukörper, der gewählten Körnigkeit und der Erschliessung entspricht das Projekt den hohen Qualitätsanforderungen des Ortsbildschutzes. Es schafft klar zonierte Freiräume und lässt das Bankgebäude selbstbewusst auf der Platzfläche erscheinen.
- Die Erarbeitung und weitere Optimierung des Wettbewerbsprojektes fand in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde, der kantonalen Denkmalpflege und des Preisgerichtes statt.
- Das Planungsgebiet liegt in der ÖV-Gütekategorie D mit geringer Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Es müssen daher ausreichend Parkierungsmöglichkeiten erstellt werden.
- Aus ortsbaulichen Überlegungen soll die Parkierung möglichst unterirdisch gelöst werden. Damit können wertvolle und gut gestaltete, klimaassistente Freiräume mit entsprechender Bepflanzung geschaffen werden.
- Für die Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen ist eine ausreichende Überdeckung des freiliegenden Untergeschosses notwendig, wozu die Bauten zusätzlich tiefer gesetzt werden müssen.
- Das durch den Bau vorhandene Schadenpotenzial in der Umgebung soll möglichst gering gehalten werden, was in erster Linie im Interesse der Anwohner aber auch der Gemeinde liegt.

Gegen den Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel könnten folgende Punkte sprechen:

- Nutzbarkeit des Grundwasserleiters
- Verminderung der Grundwassermenge
- Änderung der Fliessverhältnisse
- Gewährleistung der Grundwassernutzung

Fazit:

Das Grundwasser wird im Umkreis von 700 m nicht genutzt, wobei die nächstgelegene Fassung schon wieder im deutlich besser durchlässigen Grundwasserträger (Rheinschotter) liegt. Durch die überbaute Lage und der geringen Ergiebigkeit ist das Grundwasser für die Trinkwassernutzung von untergeordnetem Interesse. Der Nutzung für Brauchwasser oder thermischen Nutzung wird mit entsprechenden Baugrubenabschlüssen, den Kompensationsmassnahmen und mit dem Durchflussskorridor für das Grundwasser nicht geschmälert. Trotzdem können die nahestehenden Gebäude wo das Untergeschoss nicht mit genügend Abstand erstellt werden kann (Gewährleistung Parkplätze, benötigte Bankräume unter dem Bankgebäude, etc.) mit dem Verfahren der Bohrpfahlwand bestmöglich vor Schäden geschützt werden. Wobei die Interessen der Bauherrschaft im Bereich der Strasse auch ein möglichst geringes Schadensrisiko einzugehen, sowie die noch bessere Ausnutzung der bebaubaren Fläche nicht gewährleistet wird. In Anbetracht sämtlicher Interessen wurden überall Kompromisslösungen gesucht.

7 Zielerreichung, Zielkonflikte und Interessenabwägung

Bei jedem Planungsverfahren steht heute die Koordination der verschiedenen raumwirksamen Tätigkeiten im Zentrum. Bei jedem Verfahren gibt es unterschiedliche, teilweise widersprüchliche öffentliche Interessen. Die Interessenabwägung, die im Art. 3 der eidg. Raumplanungsverordnung verankert ist, ist das Kernstück des vorliegenden Raumplanungsberichtes.

Zuerst werden die betroffenen Interessen ermittelt. Dies geschieht im vorliegenden Bericht hauptsächlich im Kapitel 2. Im Kapitel 6 werden die Interessen beurteilt und auf die angestrebte räumliche Entwicklung ausgerichtet. Dabei werden die verschiedenen räumlichen Interessen abgewogen.

Das öffentliche Interesse an der Arealentwicklung im Zentrum des Siedlungsgebietes von Berneck mit der Realisierung des Hauptsitzes der Alpha Rheintal Bank mit rund 100 Arbeitsplätzen und einer ortsbaulich und architektonisch überzeugenden Überbauung mit einer ansprechenden Freiraumgestaltung ist sehr gross.

Dass das Planungsgebiet sich am Eingang zum Ortskern Berneck in einem für die künftige Innenentwicklung von Berneck wichtigen Gebiet befindet, ist ein wesentlicher Starkpunkt des Standortes, vor allem aber auch, weil wenig private Interessen berührt werden. Der Punkt, der am meisten zu diskutieren geben wird, ist der Gewässerschutz, da das Projekt in den mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommt. Mit einem Geotechnischen Bericht der Firma Anderes Geotechnik AG kann aber aufgezeigt werden, dass diese Herausforderung mit Massnahmen gelöst werden kann. Als ein weiterer zentraler Punkt sind die Abweichungen von der Regelbauweise, welche ein fakultatives Referendum zum Sondernutzungsplan bedingen.

Zielkonflikte und Interessenabwägung als Zusammenfassung der wichtigsten Punkte:

Möglicher Zielkonflikt	Positiv	Negativ
Haushälterischer Umgang mit dem Boden (Art. 1 RPG)	Es kann an richtiger zentrumsnaher Lage an Stelle eines heute grösstenteils als Parkplatz genutzten Areals eine Zentrums- und Wohnüberbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität realisiert werden.	Es muss in Teilen vom Rahmennutzungsplan abgewichen werden.
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	Mit dem Bauvorhaben können für die Gemeinde wichtige Arbeitsplätze erhalten respektive auch neu angesiedelt werden.	Keine

Tabelle Interessenabwägung

Das Planungsgebiet liegt teilweise im Ortsbildschutzgebiet und gemäss ISOS im Gebiet mit Erhaltungsziel A.	Durch das geplante Vorhaben erfolgen keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder -objekten. Mit dem Architekturwettbewerb wurde ein Projekt für eine qualitativ hochstehende Überbauung im sensiblen Ortsbildschutzbereich von Berneck erkoren. Die vorgeschlagenen Neubauten sind ortsbildverträglich und integrieren sich typologisch selbstverständlich in die gewachsenen Strukturen des Ortes. Die Balance zwischen Dichte der Bebauung und dem verbleibenden Freiraum ist ausgewogen. Das Projekt fügt sich ins geschützte Ortsbild besonders gut ein und ergänzt es im positiven Sinne.	Keine
Abweichung von den Regelbauvorschriften	Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan wird gesamtthaft eine deutlich bessere Siedlungsgestaltung erreicht als nach Regelbauweise. Mit dem Projekt wird einerseits dem Gebot der inneren Verdichtung nachgekommen und andererseits werden innerhalb und am Rand der Bebauung genügend grosse und attraktive Freiräume mit einer qualitativ hochstehenden Gestaltung gewonnen.	Die Ausnützungsziffer in der Wohn-Gewerbezone und der Wohnzone sowie die Höhe der Bauten werden als Regelmasse teilweise überschritten.
Nachbarschaftsinteressen	Durch die gewählte Stellung der Bauten mit teilweise grösserem Strassenabstand, der deutlichen Unterschreitung der maximalen Gebäudelängen und der teilweise grösseren Gebäudeabstände werden die Nachteile der Überhöhen für das nördlich angrenzende Wohngebiet kompensiert. Es entsteht fein austariertes Siedlungsmuster welches die vorgeschlagenen Neubauten sehr gut in das vorhandene Ortsbild einpasst.	Aufgrund der Abweichungen bei der Ausnützungsziffer und den Höhen werden Nachbarschaftsinteressen beeinträchtigt.

Parkierung	Die heute oberirdisch vorhandenen Parkplätze werden in einer Tiefgarage realisiert und machen Platz für eine qualitativ hochstehende Freiraumgestaltung. Mit Ausnahme der Besucher- und Kundenparkplätze werden sämtliche Parkplätze unterirdisch angeordnet.	Es entstehen im Vergleich zu heute mehr Parkplätze.
Naturgefahren	Die notwendigen Schutzmassnahmen zur Abwehr der Gefahren durch das Hochwasser werden im Baubewilligungsverfahren aufgezeigt. Andere gravitative Naturgefahren bestehen nicht.	Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich zu drei Vierteln innerhalb des Gefahrengebietes Wasser mit mittlerer Gefährdung, der Rest im Gebiet mit geringer Gefährdung.
Altlasten	Es sind keine Altlasten vorhanden.	Keine
Lärmschutz	Es sind keine ausserordentlichen Lärmbelastungen bekannt. Die Immissionsgrenzwerte können eingehalten werden.	Keine
Gewässer	Der eingedolte Mülibach wird vom Sondernutzungsplan nicht tangiert.	Keine
Gewässerschutz	Die Gebäudeeinbindung wurde weitestmöglich optimiert. Aufgrund der Anpassung des Untergeschosses an den natürlichen Geländeverlauf, einer Flachfundation ohne Pfähle sowie einer Liste weiterer Massnahmen können die Eingriffe in das Grundwasser minimiert werden. Die Bedingungen für die Erteilung der Ausnahmegewilligung können damit erfüllt werden.	Das Bauvorhaben kommt unter den mittleren Grundwasserspiegel zu liegen und bedarf einer Ausnahmegewilligung.
Grundwassernutzung	Im Umkreis von 700 m sind keine Grundwassernutzungen vorhanden womit eine Beeinträchtigung von Grundwassernutzungen ausgeschlossen werden kann.	Keine

Nutzbarkeit des Grundwassers	Der Nutzung für Brauchwasser oder thermischen Nutzung wird mit den Kompensationsmassnahmen und mit dem Durchflussskorridor für das Grundwasser nicht geschmäleret.	Keine
-------------------------------------	--	-------

8 Würdigung und Ausblick

Mit der Ausschreibung und Durchführung des Architekturwettbewerbes wurde für den neuen Hauptsitz der Alpha Rheintal Bank und die angrenzende Wohnüberbauung zusammen mit der Gemeinde Berneck ein ortsbaulich und architektonisch überzeugendes Projekt mit einer ansprechenden Freiraumgestaltung gesucht.

Das bestehende Bankgebäude, welches den Bedürfnissen der Alpha Rheintal Bank für die Zukunft nicht mehr genügt und die grossen Flächen, welche heute als Parkplatz genutzt werden, können einer Entwicklung weichen, welche im allgemeinen Interesse der Innenentwicklung steht. Die Vorteile der zentrumsnahen Lage inmitten des Siedlungsgebietes am Rande des Ortskerns von Berneck und die Möglichkeit zur Entwicklung eines Gebietes mit einer hohen Siedlungsqualität haben alle Beteiligten, insbesondere auch die Standortgemeinde dazu bewogen, die umfangreiche Planung zu starten.

Die Ziele nach Art. 1 Eidg. Raumplanungsgesetz RPG (haushälterische Bodennutzung, kompakte Siedlungen, räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen) werden mit der gewählten Planung ideal erfüllt. Mit dem Sondernutzungsplan werden die baulichen Möglichkeiten, die Rücksichtnahme auf den Ortsbildschutz und die Umweltaspekte wie auch die Qualitätsanforderungen an die architektonische und freiräumliche Gestaltung geregelt respektive eingefordert. Mit den anschliessenden Baugesuchen wird dann im Detail auf die einzelnen Aspekte eingegangen und das Projekt im Sinne der Gesetzgebungen weiter optimiert.

9 Verfahren

9.1 Vorprüfung

Der Sondernutzungsplan wurde am 12. April 2023 dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Amt hat mit Bericht vom 11. August 2023 Stellung genommen. Es kommt zum Schluss, dass unter Berücksichtigung der Erwägungen der Sondernutzungsplan insgesamt einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung leistet. Vorbehalten bleibt die abschliessende Prüfung im Genehmigungsverfahren, ausdrücklich auch in Berücksichtigung allfälliger Rechtsmittelverfahren.

Aufgrund der Vorprüfung wurden im Wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen:

- Ausführliche Beschreibung der Abweichungen von der Regelbauweise im Planungsbericht.
- Ergänzung des Planungsberichtes mit einer ausführlichen Interessenabwägung.
- Korrektur der dargestellten Sichtweiten bei den Ausfahrten.
- Verzicht auf die Festlegung von UFC-Standorten; Hinweis für Baubewilligungsverfahren.
- Ergänzung des Planungsberichtes mit Interessenabwägung bezüglich Einbauen ins Grundwasser.
- Begrünung des Umgebungsbereiches und Flächenreduktion des Hofbereiches.
- Bezeichnung des eingedolten Gewässers (Mülibach) als Hinweis.
- Bezeichnung der Ausfahrt auf die Grünaustrasse und Vorschrift einer baulichen Massnahme zur Beschränkung auf den Anlieferungsverkehr.
- Ergänzung der Veloabstellplätze.
- Bezeichnung der Bestandsbauten als Hinweis.
- Besondere Vorschriften formal mit Bezeichnung der weiblichen Form überarbeitet.
- Ausführung der Besucherparkplätze mit einem sickerfähigen Belag.
- Ausstattung der Veloabstellräume mit Stromanschlüssen für E-Bikes.
- Formale Anpassungen beim Teilstrassenplan.

Die übrigen Bemerkungen wurden im Sinne von Hinweisen zur Kenntnis genommen.

9.2 Information und Mitwirkung

Die Gemeinde Berneck führte vom 20. November 2023 bis 18. Dezember 2023 ein erstes öffentliches Mitwirkungsverfahren nach Art. 34 Planungs- und Baugesetz (PBG) durch.

Insgesamt gingen zwei schriftliche Stellungnahmen ein, welche der Gemeinderat am 19. Dezember 2023 behandelt und wie folgt beantwortet hat.

Themenbereich	Wesentliche Punkte der Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderates	Änderung für das Auflageprojekt
Baumbestand auf Grundstücken 611 und 612	Am Rande der Grundstücke 611 und 612 gibt es einen wunderbaren Baumbestand mit einer riesigen Linde, die als Sicht- und Lärmschutz dienen. Was passiert mit diesem grünen Schutz? Kann dieser bestehen bleiben?	Soweit es sich um den einen grösseren Baum auf dem Grundstück 612 handelt, wird dieser nach Möglichkeit erhalten. Gemäss Sondernutzungsplan sind auf dem Grundstück 611 Ersatzpflanzungen vorgesehen. Weitere Informationen zum Baumbestand erfolgen nach der Mitwirkung durch die Projektverantwortlichen.	Keine Änderung
Bauarbeiten und Emissionen	Wann beginnen die Bauarbeiten und wie lange müssen wir mit den Emissionen rechnen?	Der Baubeginn erfolgt voraussichtlich im 2025 und die Bauzeit beträgt rund 2 Jahre.	Keine Änderung
Ortsbildschutz	Das Gebäude der Alpha Bank ist geprägt durch seine wunderschönen Sandsteinfensterbänke, Fresken und Sockel und ebenfalls durch die verwinkelte Dachkonstruktion. Es gehört zum Ortsbild und muss daher erhalten bleiben! Das geplante Projekt darf nicht bewilligt werden! 1. Die neu geplanten Bankgebäude sind 1 Stockwerk zu hoch! 2. Die Glas-Metallfassade ist im ganzen Dorf ein Fremdkörper. 3. Auch für Reiche dürfen keine Ausnahmen in diesem Ausmass gemacht werden. 4. Der Planungsbericht gleicht einem Marketingbericht und redet viel schön.	Das bestehende Bankgebäude der Alpha RHEINTAL Bank AG, das gemäss Schutzverordnung der Gemeinde Berneck nicht als Einzelschutzobjekt eingestuft ist, genügt den Bedürfnissen der Bank für den zukünftigen Hauptsitz nicht, weshalb das vorliegende Projekt mit dem Sondernutzungsplan Alpha Rheintal erarbeitet wurde. Mit dem Sondernutzungsplan werden die baulichen Möglichkeiten, die Rücksichtnahme auf den Ortsbildschutz und die Umweltaspekte wie auch die Qualitätsanforderungen an die architektonische und freiräumliche Gestaltung geregelt respektive eingefordert. Mit den anschliessenden Baugesuchen wird dann im Detail auf die einzelnen Aspekte eingegangen und das Projekt im Sinne der Gesetzgebungen weiter optimiert. Das Richtprojekt «Alpha Rheintal», als Basis des Sondernutzungsplans Alpha Rheintal, wurde mit einem eingeladenen Projektwettbewerb in Anlehnung an SIA 142 mit zehn erfahrenen Architekturbüros erarbeitet. Ein qualitätsicherndes Preisgericht aus Bauherrschaft, Behördenvertretern, Architekten, Landschaftsarchitekten, Raumplanern sowie einer Vertretung der kantonalen Denkmalpflege hat die Durchführung des Verfahrens unterstützt. Das Preisgericht, bei dem auch die Denkmalpflege des Kantons St. Gallen Einsitz hatte, kam zum Schluss, dass das Projekt «Taberna Argentaria», die besten Voraussetzungen für eine erfolgreiche Weiterentwicklung und Realisierung der angestrebten qualitativ hochstehenden Überbauung im sensiblen Ortsbildschutzbereich von Berneck aufweist. Nach dem Projektwettbewerb wurde das Projekt gemäss den Empfehlungen des Preisgerichts in verschiedenen Punkten weiterbearbeitet. Die Weiterbearbeitung des Projekts wurde an verschiedenen Sitzungen durch Teile des Preisgerichtes und eine Vertreterin der Denkmalpflege des	Keine Änderung

Kantons St. Gallen überprüft und beurteilt. Sie kamen zum Schluss, dass die Weiterbearbeitung im Sinne des Preisgerichts ist und das Projekt nochmals an Qualität gewonnen hat. Für eine Ermöglichung der angestrebten qualitätsvollen baulichen Entwicklung kann mittels Sondernutzungsplänen von der Regelbauweise gemäss Bauordnung abgewichen werden. Das Planungsinstrument Sondernutzungsplan ist in der kantonalen Gesetzgebung verankert und wird durch die entsprechende Gemeinde erlassen. Die Abweichung von der Regelbauweise -z. B. bei der Höhe- ist demnach zulässig. Zur Realisierung der geplanten Überbauung muss mit dem Sondernutzungsplan in Teilen von der Regelbauweise der Kernzone (K3), der Wohn-Gewerbezone (WG2) und der Wohnzone (W2b) abgewichen werden. Weil die Baubereiche B und C die Ausnützung und die Höhen die Masse der nächst höheren Zone überschreiten und auf einen Erlass eines entsprechenden Teilzonenplans verzichtet wird, wird der Sondernutzungsplan dem fakultativen Referendum unterstellt.

Aufgrund des geänderten Teilstrassenplanes und der Änderung der minimal zu erstellenden Anzahl Parkplätze in der Tiefgarage führte die Gemeinde Berneck vom 12. März bis 1. April 2024 ein zweites öffentliches Mitwirkungsverfahren nach Art. 34 Planungs- und Baugesetz (PBG) durch.

Bei der zweiten Mitwirkung sind keine Rückmeldungen eingegangen.

9.3 Rechtsverfahren

Nach Art. 41 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes wird der Sondernutzungsplan durch den Gemeinderat erlassen, unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt und auf der kantonalen Publikationsplattform bekannt gemacht. Zusätzlich werden die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet sowie in einem weiteren Umkreis von 30 Metern ausserhalb des Plangebiets schriftlich benachrichtigt.

Der Sondernutzungsplan wird dem fakultativen Referendum unterstellt.

9.4 Genehmigung

Die Genehmigung des Sondernutzungsplanes erfolgt durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG).

10 Anhang

Hydrogeologischer Bericht vom 15. November 2021
Andres Geotechnik AG, St. Gallen

Kurzbericht zur verkehrstechnischen Untersuchung vom 14. Juli 2021
F. Preisig AG Bauingenieure und Planer SIA USIC, St. Gallen