

# **Sondernutzungsplan Wild Heerbrugg Areal Anker West**

Planungsbericht

---

# 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  
**Laura Pfeiffer**  
B.Eng. Stadtplanung  
M.Eng. Stadtplanung

Pfad: 4.3232.005.300.350.03.PB\_SNP\_Anker-  
West\_250317.docx

# Inhaltsverzeichnis

<b>Impressum</b>	<b>2</b>
<b>1 Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1 Sachverhalt	4
1.2 Vorgehen	6
<b>2 Interessenabwägung</b>	<b>7</b>
2.1 Grundlagen	7
2.2 Richtprojekt	12
2.3 Beurteilung und Abwägung	16
<b>3 Instrumente</b>	<b>20</b>
3.1 Regelungsbedarf	20
3.2 Erläuterungen zum Sondernutzungsplan	20
<b>4 Bewilligung</b>	<b>26</b>
4.1 Vorprüfung	26
4.2 Mitwirkung	26
<b>Beilage</b>	<b>28</b>

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Sachverhalt

### 1.1.1 Planungsanlass

Über das Areal der ehemaligen Wild Heerbrugg im Jahr 2020 der Sondernutzungsplan »Wild Heerbrugg Areal« erlassen. Er regelt die künftige Entwicklung des Technologie-Clusters von kantonaler Bedeutung. Auf diese Planung kann verwiesen werden.

Im Sondernutzungsplan «Wild Heerbrugg Areal» wird ein Standort (Anker West) für ein Hochhaus ausgeschieden. Als Hochhaus gilt ein Gebäude mit einer Höhe von über 30.0 m. So soll sichergestellt werden, dass die geplante bauliche Erweiterung sowohl architektonisch als auch städtebaulich hohen Ansprüchen genügt.

Die Leica Geosystems AG sieht nun die Erstellung eines Bürogebäudes mit einer Gesamthöhe von 50 Metern zu errichten.

### 1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Balgach auf dem Wild Heerbrugg Areal, einem Produktions-, Fertigungs- und Entwicklungsstandort verschiedener Firmen der Optikbranche.

Es liegt nördlich der Bahnlinie Rorschach–Sargans, in der Nähe des Bahnhofs Heerbrugg. Westlich grenzt das Planungsgebiet an ein Wohngebiet. Der Geltungsbereich des zu erstellenden Sondernutzungsplans umfasst einen Teil der Parzelle 744 und hat eine Fläche von ca. 0.7 ha. Eigentümerin der Fläche ist die Leica Geosystems AG.

Abb. 1 Lage des Planungsgebiets, map.geo.admin.ch, Mai 2024)

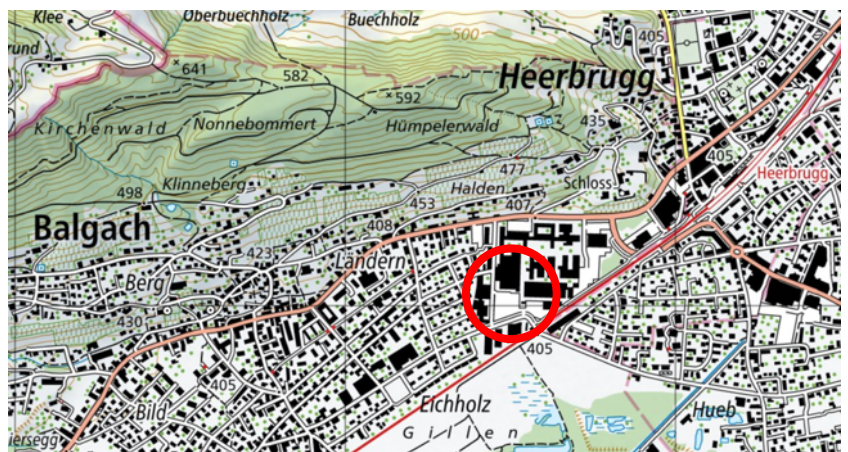


Abb. 2 AV mit Planungsgebiet (rot), geoportal.ch,  
Mai 2024



### 1.1.3 Planungsziele

Neben der Sicherstellung einer qualitätvollen Architektur zielt der ergänzende Sondernutzungsplan darauf ab, die hochwertige Entwicklung des Technologiestandorts zu gewährleisten. Die ergänzenden Festsetzungen sollen auch den freiräumlichen und ökologischen Anforderungen an die Entwicklung gerecht werden.

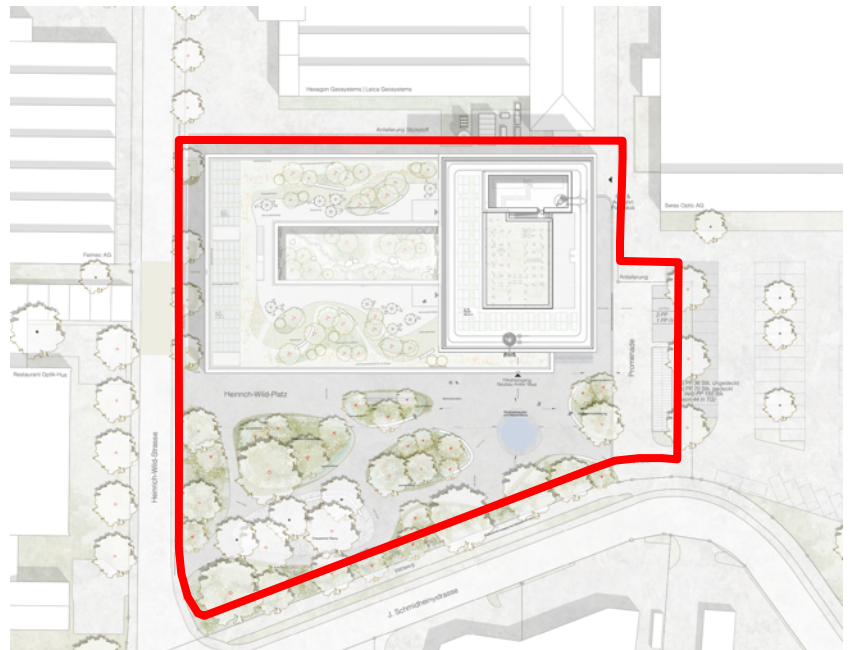
## 1.2 Vorgehen

Auf Basis privaten Wettbewerbs entwickelte die Planergemeinschaft Anker West, bestehend aus der Flühler Architektur GmbH und der Carlos Martinez Architekten AG, das Projekt als Grundlage für diesen Sondernutzungsplan. Für die Landschaftsarchitektur wurde die parbat Landschaftsarchitektur GmbH hinzugezogen. Die Gemeinde Balgach hat zur Begleitung der Arbeiten einen Gestaltungsbeirat «Anker West» mit den Experten Werner Binotto, Jesko Hutter und Christian Blum gebildet. In enger Zusammenarbeit mit dem Gestaltungsbeirat wurde das Projekt in mehreren Iterationen optimiert und an die gestellten Anforderungen angepasst. Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan soll das Projekt auch rechtlich gesichert werden.

### 1.2.1 Planungsbeschreibung

Im Zuge der Entwicklungen wurde ein detailliertes Projekt (detaillierter Beschrieb siehe Kap. 2.2) für den «Anker West» erarbeitet. Die Anordnung des Hochhauses direkt südlich der Bestandsbauten fasst das gesamte Areal städtebaulich und definiert einen wertvollen Freiraum an der Heinrich-Wild-Strasse im Süden des Hochhauses.

Abb. 3 Situationsplan Anker West, (Planergemeinschaft Anker West)



## 2 Interessenabwägung

### 2.1 Grundlagen

#### 2.1.1 Allgemein

Gemäss Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) legen die Behörden, sofern ihnen bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar. Die Interessenabwägung hat gemäss Art. 3 RPV in drei Schritten zu erfolgen:

- Ermitteln der Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung und im Licht der anwendbaren Bestimmungen rechtlich anerkannt sind (vgl. Kap. 0);
- Beurteilen dieser Interessen unter Rückgriff auf rechtlich ausgewiesene Massstäbe und mit Blick auf die möglichen Auswirkungen (vgl. Kap. 2.3.2);
- Berücksichtigen (Abwägung) der ermittelten und beurteilten Interessen, sodass sie mit Rücksicht auf die Beurteilung, die ihnen zuteilwurde, im Entscheid möglichst umfassend zur Geltung gebracht werden können (vgl. Kap. 2.3.3).

Die nachstehende Tabelle zeigt, welche Grundlagen für den Sondernutzungsplan (SNP) relevant sind. Die relevanten Unterlagen werden in den nachfolgenden Kapiteln im Detail beschrieben inkl. deren Auswirkungen auf den SNP.

Die Planungsgrundlagen von Bund, Kanton und Region/Agglomeration sind in der bestehenden Sondernutzungsplanung bereits umgesetzt worden. Da sich in Bezug auf diese Grundlagen seit dem Erlass des Sondernutzungsplanes «Wild Heerbrugg Areal» keine Änderungen ergeben haben, werden sie nicht erneut aufgeführt. Es kann auf diese Planung verwiesen werden.

Tab. 1 Übersicht Relevanz Grundlagen

Grundlage / Instrument	relevant	nicht relevant
<b>Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700)</b>	Kap. 2.3	
Sachpläne und Konzepte des Bundes		X
Kantonaler Richtplan		X
Agglomerationsprogramm		X
Ortsbauliche Studie Balgach		X
Kommunaler Richtplan	Kap. 2.1.2	
Zonenplan & Baureglement	Kap. 2.1.3	
Bestehende Sondernutzungspläne	Kap. 2.1.4	
<b>Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG; SR 451)</b>	Kap. 2.3	
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)		X
Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)		X
Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)		X
Auengebiete		X

Grundlage / Instrument	relevant	nicht relevant
Hoch- und Übergangsmoore / Flachmoore		X
Amphibienlaichgebiete		X
Moorlandschaften		X
Pärke von nationaler Bedeutung		X
Trockenwiesen und -weiden		X
Schutzverordnung (Schutzgebiete / Schutzobjekte)		X
Inventare (Kultur- / Naturobjekte)		X
Kulturgüterschutzinventar		X
<b>Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01)</b>		
Gewässernetz (GN10)		X
Gewässerschutz	2.1.5	
Generelles Entwässerungsprojekt	Kap. 2.1.5	
Störfallvorsorge (Risikokataster)		X
Kataster der belasteten Standorte	Kap. 2.1.6	
Strassenlärmbelastungskataster	Kap. 2.1.7	
Nichtionisierende Strahlung		X
Naturgefahren	Kap. 2.1.8	
<b>Weitere Grundlagen</b>		
Parkraumkonzept / Angebot öffentlicher Parkplätze / Mobilitätskonzept		X
Energie / Fernwärme		X

### 2.1.2 Kommunalen Richtplan

Die aktuelle Fassung des kommunalen Richtplans wurde nach Inkrafttreten des rechtskräftigen Sondernutzungsplans erarbeitet.

Im kommunalen Richtplan vom 5. April 2022 ist südlich angrenzend an das Im kommunalen Richtplan vom 5. April 2022 ist südlich angrenzend an das Planungsgebiet eine Korridorroute des Velo-Agglomerationsprogramms Rheintal, 4. Generation, ausgewiesen. Gemäss Agglomerationsprogramm und Richtplan ist die Zugänglichkeit und die direkte Anbindung von Entwicklungsgebieten an das Veloverkehrsnetz sicherzustellen. Darüber hinaus ist die Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur, wie ausreichende Veloabstellplätze, wünschenswert.

### 2.1.3 Zonenplan & Baureglement

Der Zonenplan und das Baureglement werden derzeit überarbeitet. Es sind gegenüber dem aktuell gültigen Zonenplan keine Veränderungen der Grundordnung vorgesehen.



Abb. 4 Sondernutzungsplan Wild Heerbrugg Areal

	Geltungsbereich
	Zu- und Wegfahrt
	Erschliessung, intern
	Verkehrsfläche
	Bereich LKW-Anlieferung >75t
	Bereich Richtungspunkt Fussweg
	Bereich Ein- und Ausfahrt Sammelgar
	Baulinie für Sammelgarage
	Baute, geschützt
	Baubereich A – B mit Baulinie
	Max. Bauvolumen m³ gemäss Art. 87 Abs. 2 PBG
	Pflichtbaulinie
	Trafostation
	Baute, abzubrechen
	Allgemeine Umgebungsfläche
	Grünraum
	Heinrich-Wild-Platz
	Max-Schmidheiny-Platz
	Bereich Kantonsstrassenprojekt
	Trottoir

## 2.1.4 Bestehender Sondernutzungsplan

Der bestehende Sondernutzungsplan definiert die im bisherigen Prozess erarbeiteten Entwicklungsziele und Vertiefungen des Anker West.



Die Schwerpunkte der vorliegenden Sondernutzungsplanung sind:

- Sicherstellung der Erschliessung und Parkierung
- Präzise Sicherung des öffentlichen Freiraums
- Lage und Dimension wie auch hinsichtlich der räumlichen Gliederung der Bauvolumen (Fluchten, Höhen)

Um vor allem die architektonische Qualität des Ankers zu sichern, bedarf es in einigen Bereichen noch expliziteren Regelungsbedarf. Dieser wird in Kap. 3.1 definiert.

## 2.1.5 Gewässer

### Gewässerschutz

Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich A<sub>U</sub> und damit nach Art.29 der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201, abgekürzt GSchV) in einem besonders gefährdeten Bereich.

Sofern das Grundwasser tangiert wird, kann eine Ausnahmegewilligung erteilt werden. Das Merkblatt AFU173 «Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten» ist zu beachten. (Weitere Infos PB Wild Heerbrugg Areal, Kap. 2.5.4)

#### **Genereller Entwässerungsplan (GEP)**

Gemäss generellem Entwässerungsplan der Gemeinde Balgach liegt das Planungsgebiet im Bereich «Retention Ebene». Ziel ist es, in diesen Zonen den «natürlichen Abflussbeiwert» (grüne Wiese) einzuhalten. (Weitere Infos UVB Wild Heerbrugg Areal, Kap. 5.1 ff.)

#### **Grundwasser**

Gemäss der Grundwasserkarte liegt der mittlere Grundwasserspiegel auf einer Höhe von 403 m ü. M., das heisst etwa 2.00 m unter Terrain. (Weitere Infos UVB Wild Heerbrugg Areal, Kap. 5.2.1)

#### **2.1.6 Kataster der belasteten Standorte**

Östlich im Plangebiet befindet sich ein Bereich mit belastetem Material, der der Massnahmenklasse C zugeordnet ist. Es besteht kein Sanierungs- oder Überwachungsbedarf. (Weitere Infos UVB Wild Heerbrugg Areal, Kap. 6.2.2)

#### **2.1.7 Strassen- und Bahnlärm**

In der Industriezone gelten die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe IV als massgebend. Für den geplanten Neubau ist ein Lärmmessnachweis gemäss Art. 31 der Lärmschutzverordnung erforderlich.

Gemäss Umweltverträglichkeitsbericht führt entstehender Mehrverkehr nicht dazu, dass an Immissionspunkten, bei welchen die Immissionsgrenzwerte bereits heute überschritten sind, eine wahrnehmbare Mehrbelastung durch den Strassenlärm resultiert. Bei Immissionspunkten, bei welchen die Beurteilungspegel heute unter den Immissionsgrenzwerten liegen, werden diese infolge des Mehrverkehrs nicht erneut überschritten. (Weitere Infos UVB Wild Heerbrugg Areal, Kap. 10.2.1 ff.)

### 2.1.8 Naturgefahren

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines Gefahrengebiets mit mittlerer Gefährdung. Für sensible Objekte bis auf 405.25 m ü. M. sind daher Objektschutzmassnahmen (Ziel HQ300) vorzusehen. Diese Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens darzulegen.

Abb. 5 Ausschnitt Oberflächenabfluss  
(07.06.2024, geoportal.ch)

- Fliesstiefe  $h \leq 0.1$  m
- Fliesstiefe  $0.1 < h \leq 0.25$  m
- Fliesstiefe  $h > 0.25$  m
- Gewässer
- Gletscher



Abb. 6 Intensitätskarte Überflutung, 300-jährliches Ereignis (07.06.2024, geoportal.ch)

- Fliesstiefe**
- |                   |  |  |
|-------------------|--|--|
| $> 0.00 - 0.25$ m |  |  |
| $> 0.25 - 0.50$ m |  |  |
| $> 0.50 - 0.75$ m |  |  |
- Fließgeschwindigkeit**
- |               |  |  |
|---------------|--|--|
| $0 - 1$ m/s   |  |  |
| $> 1 - 2$ m/s |  |  |



## 2.2 Richtprojekt

### 2.2.1 Situation und städtebauliche Setzung

Der Neubau «Anker West» grenzt an die Heinrich-Wild-Strasse im Westen und im Süden an die J. Schmidheinystrasse und soll die bestehende Gebäudestruktur der Leica Geosystems AG weiterführen und das Areal durch einen weiteren Bau ergänzen.

Der heutige Parkplatz wird umgenutzt und bildet mit dem Projekt «Anker West» einen verständlichen Abschluss gegen Süden. Städtebaulich präsentiert sich das Neubauvolumen als Hochhaus mit Sockelbau. Das Hochhaus funktioniert als Ankerpunkt und markiert die südwestliche Ecke des Areals und definiert den grosszügigen, begrünten Freiraum südlich des Gebäudes. Der Sockel fungiert als vermittelnde Geste zwischen dem neuen Hochpunkt und den umliegenden, tieferen Gebäuden.

### 2.2.2 Architektonisches Konzept und Volumetrie

Architektonisch soll sich der Neubau in Ausdruck und in seiner Massstäblichkeit in die bestehende Struktur der teilweise geschützten Gebäude einfügen. Mit der Wahl eines stringenten Rasters, einer klaren Geschossigkeit und dem Abbilden von der inneren Struktur nach Aussen wird dem Ausdruck des schützenswerten Ortsbildes des Wild Heerbrugg Areals Rechnung getragen. Zusätzlich nimmt sich das Gebäude als Körper aus zwei zusammengeschobenen Volumen der Körnigkeit des Gevierts an.

Der Sockelbau springt im Vergleich zum Hochhaus leicht vor und bildet dadurch eine L-förmige Arkade, welche die Fussgängererschliessung entlang der Heinrich-Wild-Strasse fortführt. Über die Arkade, welche wie das restliche Erdgeschoss «überhoch» ausgebildet ist, gelangt man in die grosszügigen Räumlichkeiten. Der Sockelbau erhält einen zentralen, begrünten Innenhof, der die Räume zweiseitig orientiert. So gibt es extrovertierte und introvertierte, zum Innenhof gerichtete, Räume.

Im Turm hingegen befindet sich mittig angeordnet der Erschliessungskern, welcher mit innenliegenden Stützen die Statik des Hochhauses bildet und so zur Fassade optimal belichtete Arbeitsräume schafft.

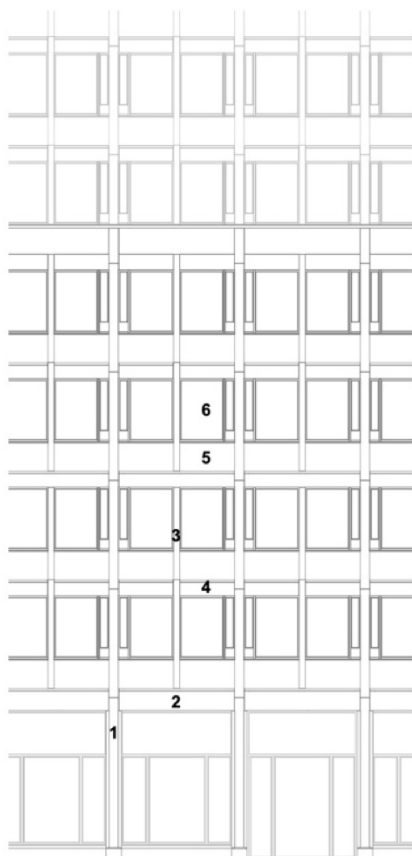
### 2.2.3 Fassade und Ausdruck

Die bestehenden, geschützten Bauten der Leica Geosystems sind klassische Rasterfassaden mit ausgefachten Füllungen bestehend aus Brüstung und Verglasung. Die grosse Tiefe der Fassade bildet ein schönes Relief und schafft einen spannenden Ausdruck. Um den Neubau in das schützenswerte Ortsbild einzugliedern wurde dieses System übertragen und an die heutigen Bedürfnisse und konstruktive Methoden angepasst.

So präsentiert sich der Neubau als strukturelle Rasterfassade mit innenliegender Tragstruktur. Der Ausdruck der Fassade wird durch die

verschiedenen architektonischen Elemente geprägt. Aus der Ferne werden die klare Primärrasterung, die Gliederung in vertikale, durchlaufende Stützen mit horizontalen, zurückspringenden Geschossbändern erkennbar. Eine sekundäre, dünne Stütze wird alternierend zwischen die Primärstützen gestellt, sodass eine vertikale Ausrichtung der Felder entsteht. Die so entstehenden Felder werden dann mit Brüstungen aus Profilblech und Fenstern mit schaltbarem Glas ausgefüllt. Geschlossene Lüftungsflügel strukturieren die Fassade weiter, indem sich diese jeweils zur Primärstütze spiegeln.

Abb. 7 Schema Fassade Richtprojekt  
(Planergemeinschaft Anker West)



Die Fassadengestaltung basiert auf den folgenden Elementen:

1. Die primäre, breite Stütze strukturiert die Fassade in die Vertikale, wobei diese die jeweiligen Geschosse durchläuft und nur durch den umlaufenden Dachrand begrenzt wird.
2. In den untersten fünf Geschossen gibt es jeweils doppelgeschossig angeordnete Geschossbänder, welche die sekundäre Stütze begrenzen.
3. Sekundäre Stützen bilden die vertikal gerichteten Felder.
4. Tertiäre, horizontale Elemente bilden die die Geschossigkeit ab, wobei die sekundäre Stütze bei diesen Bändern durchläuft.
5. Metallbrüstungen werden aus profiliertem Blech erstellt, welches eloxiert oder pulverbeschichtet ist.
6. Die Fenster werden mit elektrochromen Glas ausgestattet, wodurch das Glas selbst als Sonnenschutz fungiert. Geschlossene Lüftungsflügel ermöglichen den Nutzenden einen natürlichen Luftaustausch.

Die Struktur des Gebäudes wird dabei aus vorgehängten Faserbetonelementen erstellt, die sich farblich in Erdtönen präsentieren. Die Farbigkeit der Brüstungen soll sich auf die Fenster adaptieren und eine ähnliche Tonalität zur Primärstruktur der Fassade aufweisen.

#### 2.2.4 Freiraum und Landschaftsarchitektur

Das Prinzip der Gestaltung wurde auf Basis der im Sondernutzungsplan festgelegten Freiraummodule aufgebaut. Unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der Vorplanung mit ebendiesen Gestaltungsprinzipien, sowie den vor Ort vorhandenen schützenswerten Elementen, wie bspw. der Vegetation mit den markanten Platanen, wurde der Freiraum für das Areal Anker West im Zusammenspiel mit der Architektur entwickelt.

In dieser Weiterentwicklung und Bearbeitung des Freiraumes spielte das Thema Biodiversität eine bedeutende Rolle. Auch soll die Möglichkeit einer Versickerung von anfallendem Regenwasser direkt über Bodenpassagen verbessert werden.

Weiter berücksichtigt die Freiraumgestaltung die im Sondernutzungsplan definierten Module und Vorgaben in einer optimierten, zukunftsfähigeren und diverseren Ausformung. So ist die Gestaltung des Platzes durchgrünter, artenreicher, sickerfähiger und weniger «monoton» in der Formensprache als die vorgegebenen Module. Flächige Neupflanzungen mit attraktiven und den Jahreszeiten zeigenden Vegetation sind den klimatischen Veränderungen gewachsen und bieten attraktive Freiräume für die Nutzenden.

Mit Hilfe von Modellierungen der Pflanzflächen über der Tiefgarage sind Gehölze mit einem dafür notwendigen Aufbau realisierbar. Eine offenere und mit einem Wasserbecken bestückte Situation stärkt die klare Zugangssituation, bzw. die Adressierung zum Gebäude. Ab hier führen verschiedene Zugangswege die Beschäftigten sowie die Besuchenden über den Heinrich Wild Platz. Aufweitungen mit Sitzmobiliar bieten attraktive Aussenbereiche. Ein gut sickerfähiger Belag spannt sich über den gesamten Bereich, Übergangsbereiche zwischen Platz und Vegetation dienen der optimalen Versickerung via Bodenpassagen.

Die Belagsfläche des Platzes schliesst unmittelbar an die Arkade an, ein gewollter Belagswechsel unterstreicht die Situation. Der befestigte und offene Bereich vor der neuen, durchgehenden Arkade dient nebst der Durchwegung und einer entsprechenden Grosszügigkeit auch der Gewährleistung notwendiger Notfallzufahrten wie bspw. der Feuerwehr. Entlang der Heinrich Wild Strasse wird die Baumreihe weitergeführt, welche fliegend in die Gestaltung des Heinrich Wild Platzes integriert wird. Der neue, nicht begehbare Innenhof ist begrünt und sorgt für klimatisch, ökologisch und ästhetisch neue Aspekte. Auch die Dachgeschosse werden entsprechend der Möglichkeit begrünt, Freiräume für Beschäftigte, notwendige Arbeitsbereiche für Präzisionsmessungen und Photovoltaikanlagen realisiert.

Dank der Möglichkeit der bodengebundenen Pflanzung ausserhalb der Tiefgarage wird sich die Vegetation entsprechend entwickeln. Die notwendige Retentionsfähigkeit innerhalb des Areals und der versiegelten Flächen ist gegeben.

#### **2.2.5 Erschliessung**

Der Haupteingang des Neubaus befindet sich auf der Südseite des Gebäudes. Vom begrünten Heinrich Wild Platz wird das Gebäude über die Arkade auf der mittigen Achse des Turms erschlossen. Die allgemeine Anlieferung sowie die Tiefgarageneinfahrt befindet sich auf der Ostseite und schliesst an die bestehende interne Arealstrasse an. Die Parkgarage im Untergeschoss, stellt eine zutreffende Anzahl von PKW-Abstellflächen zur Verfügung. Zusätzlich gibt es eine nötige Anzahl Velostellflächen im

Untergeschoss, welche durch oberirdische Velostellflächen in unmittelbarer Nähe zu den Gebäudeeingängen ergänzt werden.

#### **2.2.6 Ökologie und Klima**

Im Aussenraum werden zugunsten einer höheren Artenvielfalt bestehende Belagsflächen aufgebrochen und Grünflächen naturnaher gestaltet. Begrünte Dachgärten tragen zur Biodiversität bei und ermöglichen mit ihren Photovoltaikanlagen eine nachhaltige Stromversorgung.

Das stringente Raster des Gebäudes und die klare Trennung der Struktur in primär, sekundär und tertiär, ermöglicht, dass das Gebäude nutzungsflexibel bleibt und den Anforderungen der kommenden Jahrzehnte gerecht wird.



## 2.3 Beurteilung und Abwägung

Um die verschiedenen Interessen zu beurteilen werden der Ausgangszustand (Status quo) und das mit dem Sondernutzungsplan vorgesehene Richtprojekt gegenübergestellt und verglichen.

### 2.3.1 Beurteilung der Interessen

Abgesehen von den vorstehend aufgeführten relevanten Grundlagen, die in der Projektentwicklung zu berücksichtigen sind, gilt es die übergeordneten Planungsgrundsätze und Ziele aus Art. 1 und 3 der Raumplanungsgesetzgebung (RPG) sowie die Zweckartikel des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) sowie des Umweltschutzgesetzes (USG) zu berücksichtigen. Für die Interessenabwägung werden diese beurteilt und die relevanten Interessen im Anschluss genauer beschrieben.

Tab. 2 Qualitative Beurteilung Interessen

Legende: Wahrung der Interessen

eher positiv  
neutral | nicht betroffen  
eher negativ | negativ

Gesetz	Interesse (Planungsgrundsätze & Ziele nach RPG)	Bewertung des Richtprojekts
RPG 1	Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen	
RPG 1	Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken	
RPG 1	Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen	
RPG 1	Es sind räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten	
RPG 1	Das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben ist zu fördern	
RPG 1	Eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung / Wirtschaft wird angestrebt	
RPG 1	Die ausreichende Versorgungsbasis des Landes ist zu sichern	
RPG 3	Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen	
RPG 3	Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sind zu erhalten	
RPG 3	Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig zugeordnet	
RPG 3	Wohn- und Arbeitsgebiete sind schwergewichtig an ÖV-erschlossenen Orten geplant	
RPG 3	Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone sind zu nutzen	
RPG 3	Wohngebiete sind vor schädlichen / lästigen Einwirkungen zu verschonen	
RPG 3	Rad- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen	
RPG 3	Günstige Voraussetzungen für Versorgung mit Gütern / Dienstleistungen sind zu sichern	
RPG 3	Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten	
RPG 3	Regionale Bedürfnisse sind zu berücksichtigen und störende Ungleichheiten abzubauen	
RPG 3	Eine gute Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen ist sicherzustellen	
RPG 3	Nachteilige Auswirkungen auf natürliche Lebensgrundlagen, Bevölkerung und Wirtschaft sind zu vermeiden oder gering zu halten	
	<b>Interesse (Zweck nach NHG)</b>	
NHG 1	Das heimatliche Landschafts- / Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- / Kulturdenkmäler sind zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern.	



### **2.3.2 Beschrieb der relevanten Interessen**

Die relevanten Interessen und allfällige Massnahmen dazu sind nachfolgend beschrieben.

#### **Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen**

Durch die geplante Entwicklung mit einer sich in die Höhe ausdehnenden Baute wird haushälterisch mit dem Boden umgegangen. Die Oberflächen werden nach dem Grundsatz des ökologischen Ausgleichs hochwertig gestaltet.

#### **Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken**

Mit der Überbauung des Gebiets werden ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone genutzt und der Ausbreitung des Siedlungsraums entgegengewirkt. Der Sondernutzungsplan sichert die im Richtprojekt vorgeschlagene dichte Bebauung von hoher Qualität und ermöglicht ein höheres Nutzungspotential.

#### **Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen**

Um den Boden haushälterisch zu nutzen, sind kompakte Siedlungen zu schaffen. Das dem Sondernutzungsplan zugrundeliegende Richtprojekt schliesst eine Baulücke innerhalb des Gebiets und nutzt dabei die maximalen Höhen aus resp. wird als Gebäude mit 12 Vollgeschossen geplant. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird hiermit Rechnung getragen.

#### **Es sind räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten**

Die Weiterentwicklung des Technologiestandorts Wild Heerbrugg Areal ist dabei von zentraler Bedeutung um Raum für Forschung und Entwicklung, Administration und Parkierung bereitzustellen. Arbeitsplätze sind ein einflussreicher Faktor für die Wirtschaft und tragen wesentlich zur regionalen Entwicklung bei. Der Sondernutzungsplan sichert eine dichte Überbauung, welche nach aktuellen Bedürfnissen erforderlich ist, um diese Ziele zu erreichen und die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu gewährleisten.

#### **Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen**

Die Gebäudestruktur und -gestaltung wird gemäss Richtprojekt so gewählt, dass sie sich bestmöglich in die Umgebung einfügt. Das geplante Ankergebäude mit Hochhaus schafft dabei einen klaren Bezug zur weiten Landschaft des Alpenrheintals und trägt zur harmonischen Integration der neuen Bauvorhaben in die bestehende Umgebung bei. Die Eignung des Standortes wurde im Sondernutzungsplan «Wild Heerbrugg Areal» bestätigt.

#### **Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig zugeordnet**

Die Zuordnung des Plangebiets als wirtschaftliches Schwerpunktgebiet und Industriezone unterstreicht die Bedeutung des Standorts als Produktions- und Gewerbestandort. Der Sondernutzungsplan sichert, dass zur Verfügung stehende Gewerbeflächen genutzt werden, um die wirtschaftliche Aktivität in der Region zu stärken.

#### **Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu verschonen (z.B. Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen)**

Durch die geplante Entwicklung könnte es zu einem Anstieg des Verkehrs in der direkten Umgebung des südlich angrenzenden Wohngebiets kommen. Der Sondernutzungsplan soll sicherstellen, dass der zusätzliche Verkehr ordnungsgemäss abgewickelt wird, indem er Regelungen zur Zufahrtsrichtung und Beschränkungen des Parkplatzangebots macht.

#### **Rad- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen**

Der Sondernutzungsplan hat sicherzustellen, dass eine durchlässige Erschliessung entsteht, die in die Umgebungsgestaltung gemäss Richtprojekt eingebettet ist. Dadurch entsteht eine hohe Aufenthaltsqualität im Areal, die sowohl den Bedürfnissen der Anwohner als auch den Anforderungen an eine moderne und nachhaltige Mobilität gerecht wird.

#### **Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäumen enthalten**

Der Sondernutzungsplan soll eine qualitätvolle Freiraumgestaltung gemäss Richtprojekt sichern. Grosszügige Aufschüttungen und Dachaufbauten ermöglichen das Pflanzen grosser Bäume und grossblättriger Vegetation sowie die Anlage von Dachgärten mit vielfältiger Gestaltung. Auch Flächen für Retention sind vorzusehen.

#### **Das heimatliche Landschafts- / Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- / Kulturdenkmäler sind zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern.**

Die geplante Bebauung ordnet sich in ihrer Struktur und Ausprägung dem Ortsbildschutz unter. Der Sondernutzungsplan hat sicherzustellen, dass der freiwerdende Platz zum identitätsstiftenden Freiraum wird. Er sichert das grosse Bäume gepflanzt und hochwertige Grünflächen angelegt werden, die zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und ökologischen Wertigkeit beitragen.

### 2.3.3 Berücksichtigung

Interessen können einander widersprechen, daher sind sie gegeneinander abzuwägen. Oftmals ist es nicht möglich alle Interessen vollumfänglich zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung ist der Ermessensspielraum der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG und das Prinzip der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) zu wahren.

Die Interessen wurden in Kap. 2.3.2 anhand relevanter Kriterien für die verschiedenen Varianten überprüft und qualitativ beurteilt. Aus den vorstehenden betroffenen Interessen weisen die folgenden Aspekte die wesentlichsten Auswirkungen auf:

- Positiv: Zentrale und gut erschlossene Lage des Areals stellt grosses Interesse an Innenentwicklung dar.
- Positiv: Bedarf an Weiterentwicklung Technologiestandorte kann auf geeignetem Standort nachgegangen werden.
- Positiv: Durch optimale Freiraumgestaltung wird auch ökologischer Mehrwert geschaffen.
- Negativ: Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des ISOS-Perimeters. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anliegen des Denkmalschutzes wurden im Sondernutzungsplan «Wild Heerbrugg Areal» bestätigt.

### 2.3.4 Fazit

Der Sondernutzungsplan ermöglicht die Weiterentwicklung eines wichtigen regionalen Wirtschaftsstandorts. Um den Anforderungen des ISOS gerecht zu werden, ist eine sorgfältige Integration des Neubaus in das Ortsbild unerlässlich.

Durch eine hohe Ausnützung der Fläche an einer zentralen und gut erschlossenen Lage kann der Boden haushälterisch genutzt werden, während gleichzeitig attraktive und ökologisch qualitätsvolle Frei- und Aufenthaltsräume geschaffen werden. Für eine nachhaltige Entwicklung des Areals sind sowohl wirtschaftliche als auch ökologische Belange zu berücksichtigen.

Aufgrund der bevorstehenden Beurteilung und im Lichte des erheblichen Ermessensspielraumes der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG überwiegt das Interesse an der Realisation des Richtprojekts mittels Sondernutzungsplans Anker West dasjenige der Beibehaltung der jetzigen Situation.

## 3 Instrumente

### 3.1 Regelungsbedarf

#### 3.1.1 Sicherung der Qualität

Um das Projekt mit den architektonischen und freiräumlichen Qualitäten gemäss dem Richtprojekt realisieren zu können, sind die nachfolgenden Punkte im Sondernutzungsplan zu verfeinern:

- Die Einbettung der Bebauung in den Kontext eines nationalen Ortsbildes;
- Die sorgfältige Gliederung der Bauten;
- Die repräsentative Gestaltung des Erdgeschosses und des Zugangs;
- Die Gestaltung des umgebenden Freiraums als klimaangepasster Aufenthalts- und Begegnungsort;
- Die direkte Erschliessung über nutzungsorientierte Erschliessungsflächen und weitestgehend unterirdisch angeordneten Abstellplätzen für Personenwagen.

### 3.2 Erläuterungen zum Sondernutzungsplan

#### 3.2.1 Allgemeines

##### Geltungsbereich

Der SNP «Anker West» wird gestützt auf Art. 23 und 25 PBG erlassen. Das massgebende übrige Recht (zum Zeitpunkt der Genehmigung des vorliegenden Sondernutzungsplans) umfasst insbesondere folgende Rechtserlasse:

- Baureglement der Gemeinde Balgach vom 18. September 2006
- Bestimmungen des (neuen) Planungs- und Baugesetzes vom 5. Juli 2016 (PBG), bei denen keine Umsetzungen im kommunalen Recht erforderlich sind;
- Bestimmungen des (alten) Baugesetzes vom 6. Juni 1972 (BauG), auf welchen das oben genannte Baureglement beruht.

##### Karteneinträge

Wo keine Bemassungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im öffentlich aufgelegten Originalplan. Folgende Elemente werden verwendet:

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

### **Bestandteile**

Das Richtprojekt ist in den speziell erwähnten Teilen verbindlich. Dies umfasst das Prinzip der Umgebungsgestaltung, das Gestaltungsprinzip der Freiraummodule sowie das Pflanz- und Materialisierungsprinzip.

### **Zweck**

Mit dem Sondernutzungsplan Anker West soll eine hochwertige Entwicklung gemäss den weiterentwickelten Erkenntnissen der vorangegangenen Planungen gesichert werden. Es soll eine Bebauung mit hoher städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität gesichert werden und gleichzeitig sollen auch die Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Firmen verbessert werden.

## **3.2.2 Erschliessung**

### **Fussverkehr**

Die Erschliessung des Areals für Fussgänger erfolgt über den Heinrich-Wild-Platz. Der Zugang in das neue Gebäude erfolgt über den zentral gelegenen und klar erkennbaren Haupteingang. Der südlich des neuen Gebäudes liegende Heinrich-Wild-Platz wird als öffentlich zugänglicher und barrierefreier Freiraum gesichert. Durch eine grosszügige Durchwegung werden Begegnungsräume geschaffen und die Aufenthaltsqualität gesteigert.

### **Veloverkehr**

Für die Bebauung sind ausreichend dimensionierte und witterungsgeschützte Veloabstellplätze zu errichten. Zusätzliche Vorschriften sichern die Standorte der Abstellplätze nahe des Hauptzugangs entlang der Zufahrt sowie integriert in die Freiraumgestaltung auf dem Heinrich-Wild-Platz.

### **Motorisierter Verkehr**

Die Erschliessung des Areals durch den MIV erfolgt hauptsächlich über die J.Schmidheinystrasse. Von dieser führt die Zufahrt (Promenade) auf privater Verkehrsfläche in die Sammelgarage. Einzelne oberirdische Besucherparkplätze sind ebenfalls über die Promenade erschlossen. Die Anlieferung wird ebenfalls östlich des Gebäudes über die Hauptzufahrt abgewickelt.

### **Parkierung Auto**

Erforderliche Abstellplätze für Beschäftigte werden in einer unterirdischen Sammelgarage angeboten. Oberirdisch sind nur Besucher- und

Kundenparkplätze zulässig. Der Sondernutzungsplan sieht die notwendigen Flächen vor.

#### Mobilitätskonzept

Das Konzept zum betrieblichen Mobilitätsmanagement soll konkrete Ziele und Massnahmen zur Reduktion des Verkehrsvolumens (z.B. Bewirtschaftung der Parkplätze, Verbesserung Anschluss an den öffentlichen Verkehr, Förderung Langsamverkehr) benennen. Die Erarbeitung erfolgt firmenweise bei einer Baueingabe resp. der Erhöhung der Parkplatzanzahl.

#### Notzufahrt

Für Notfälle wird eine Notzufahrt gemäss der Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der FKS erstellt und freigehalten. Diese verläuft über den Heinrich- Wild-Platz. Dabei wird ein Bereich vorgegeben, um die gestalterischen Freiheiten bei der konkreten Ausgestaltung des Aussenraums zu gewährleisten.

Die wesentlichsten FKS-Richtlinien sind:

- Lichtraum: Zufahrt: mind. 3.5 m Breite und mind. 4.0 m Höhe
- Gewichtsklasse: 18 t;
- Stellfläche: Hubrettungsfahrzeuge: mind. 6 m x 11 m

### 3.2.3 Bebauung

#### Baubereich

Die EG-Höhe wird für alle Baubereiche verbindlich auf 404.95 m ü. M. festgesetzt. Baubereiche geben die Position und Ausdehnung der Bauten vor. Durch die erlaubte Toleranz der Baubereiche werden kleine und konstruktionsbedingte Abweichungen zum Richtprojekt ermöglicht.

In den Baubereichen wird der Niveaupunkt auf 404.70 m ü. M. festgesetzt. Zur Begrenzung der Gebäudevolumen werden die maximalen Gesamthöhen festgelegt. Damit ergeben sich zulässige Gesamthöhen von maximal 21.50 m im Sockel und maximal 50.00 m im neuen Turm.

#### Unterirdische Bauten und Bauteile

Die Sammelgarage ist im Untergeschoss vorgesehen. Die maximale Ausdehnung wird über die Umgrenzung definiert. Unterirdische Bauten und Bauteile sollen eine ausreichende Überdeckung aufweisen und sollen oberirdisch nicht in Erscheinung treten. Dadurch ist (oberirdisch) eine modellierte, naturnahe Gestaltung möglich. Aussagen zu Überdeckung und Ausgestaltung sind gemäss Plänen und Schnitten des Umgebungsgestaltungskonzepts verbindend.

### Architektonische Gestaltung

Für eine hohe architektonische Qualität des arealprägenden Hochhauses werden wesentliche architektonische Merkmale des Richtprojekts im Sondernutzungsplan gesichert. Wichtige Merkmale architektonischen Ausdrucks sind:

- Die Volumetrie des Gebäudes. Die maximale Ausdehnung ist durch den Plan gegeben. In die vorgegebene Volumetrie fallen die Höhenstaffelung, die Unterteilungen der Baukörper sowie die Vor-/Rücksprünge;
- Das Prinzip der Fassadengestaltung: Darunter sind die gleichmässige strukturelle Rasterung sowie die Anordnung und Ausrichtung prägender Bauteile wie Stützen, Brüstungen, Fenster etc. zu verstehen.
- Die Grundsätze der Tonalität und Materialisierung: Die Materialisierung ist im Rahmen des Baugesuches in jedem Fall genau nachzuweisen. Mit dieser Vorschrift wird sichergestellt, dass die gestalterisch wichtigen Elemente und Ideen des Richtprojekts realisiert werden.
- Die Gestaltung und Erlebbarkeit des Hauptzugangs sowie die Schaffung einer grosszügigen Arkade. Die Lage des Arkadenbereichs ist im Plan festgelegt.

### Dachgestaltung

Der Sondernutzungsplan weist den Dachflächen eine unterschiedliche Ausgestaltung zu. Dachflächen des Baubereich A1 sind der Energieversorgung, der Technik und Wartung vorbehalten.

Im Baubereich A1.1 ist gleichzeitig die Nutzung als Dachgarten möglich. Durch eine ausreichende Überdeckung und eine Modellierung des Geländes lassen sich naturnahe Gestaltungen realisieren, die zu einem positiven Mikroklima beitragen und den Mitarbeitenden eine Aufenthaltsfläche im Grünen ermöglichen.

## 3.2.4 Umgebungsgestaltung

### Allgemeine Umgebungsfläche

Eine hochwertige Umgebungsgestaltung ist ein massgebender Faktor für die Qualität des Bauvorhabens. Für die Umgebungsgestaltung bildet der mit dem Richtprojekt eingereichte Umgebungsplan von parbat Landschaftsarchitektur GmbH eine richtungsweisende Grundlage. Insbesondere soll ein gut zugänglicher Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität und zweckmässig ausgestatteten Begegnungsräumen entstehen.

Die Umgebungsplanung ist im Rahmen des Baugesuches in jedem Fall nachzuweisen. Mit dieser Vorschrift wird sichergestellt, dass die Umgebungsgestaltung des Richtprojekts in ihren Grundsätzen realisiert wird.

#### Geländegestaltung/Bepflanzung

Die geplanten Grünflächen sind als modellierte Flächen mit bodengebundener Pflanzung geplant und ermöglichen somit eine möglichst naturnahe Gestaltung und bieten ökologischen Mehrwert.

#### Wasserbecken

Das im Sondernutzungsplan vorhergesehene Wasserbecken dient als Auftakt des neuen Heinrich-Wild-Platzes. Es ermöglicht den Aufenthalt am Wasser und schafft durch die Verdunstung ein angenehmes Mikroklima. Ergänzend dient das Becken als Rückhaltefläche für Oberflächenwasser.

#### Platzfläche Heinrich-Wild-Platz

Der vorgesehene Freiraum soll neben der Erschliessungs- und Repräsentationsfunktion vor allem auch als öffentlich zugänglicher Aufenthalts- und Begegnungsbereich dienen.

Mit zusätzlichen Vorschriften soll eine qualitätvolle Ausgestaltung sichergestellt werden: Baumstrukturen auf dem Heinrich-Wild-Platz werden erhalten und entlang der Heinrich-Wild-Strasse entsteht eine strassenbegleitende Baumreihe.

### 3.2.5 Umwelt

#### Energie

Für das Areal wird eine nachhaltige Energienutzung angestrebt. Die Entwicklung unterliegt dem Energiegesetz und den darin geltenden Bestimmungen für Neubauten. Dies ist bei einem Baugesuch mittels Energiekonzept nachzuweisen.

#### Hochwasserschutz

Aufgrund der Lage im Gefährdungsgebiet müssen die Erdgeschosse der Bauten bis zu einer Höhe von 405,25 m ü. M. mit entsprechenden teilweisen Objektschutzmassnahmen, wie beispielsweise Klapptoren, vor Hochwasserereignissen geschützt werden.

#### Entwässerung

Ein sickerfähiger Belag, der sich über den gesamten Platzbereich spannt, dient der optimalen Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser. Die vorgesehenen Flächen für Wasserrückhaltung und Retention via Bodenpassagen bieten ökologischen Mehrwert und werden durch eine vielfältige Ausgestaltung den Freiraum auf.



### **3.2.6 Schlussbestimmungen**

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Sondernutzungsplans gilt der Sondernutzungsplan Wild Heerbrugg Areal subsidiär.

## 4 Bewilligung

### 4.1 Vorprüfung

#### 4.1.1 Sondernutzungsplan «Anker West»

Der Sondernutzungsplan wurde am 28. Juni 2024 zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 20. November 2024 wurde in der Folge ausgewertet und in den Planunterlagen wie folgt berücksichtigt:

- Ergänzung der Mitwirkung im Planungsbericht;
- Ergänzung der Referenzhöhe in m ü. M im Sondernutzungsplan;
- Anpassung der besonderen Vorschriften bezgl. des Geltungsbereichs.

Ausserhalb des Sondernutzungsplans wurden weitere technische Abklärungen vorgenommen.

### 4.2 Mitwirkung

#### 4.2.1 Sondernutzungsplan «Anker West»

Die Bevölkerung konnte sich im Rahmen einer öffentlichen Mitwirkung vom 6. September 2024 bis 4. Oktober 2024 über die gemeindeeigene Mitwirkungs-Plattform zur Planung äussern.

Während der Frist ging eine Mitwirkungseingabe ein. Da diese Eingabe nicht direkt das vorliegende Projekt betraf, wurden aufgrund der Mitwirkung keine Anpassungen am Sondernutzungsplan vorgenommen.

Der Perimeter des ergänzenden Sondernutzungsplans «Anker West» wurde gegenüber dem Mitwirkungsverfahren angepasst, um Grundrissoptimierungen im Untergeschoss zu berücksichtigen, die keine Aussenwirkung aufweisen. Im Sinne einer ergänzenden Mitwirkung wurden die Eigentümer schriftlich um ihr Einverständnis gebeten. Es gab keine Einwände.

### 4.3 Rechtsverfahren

#### 4.3.1 Sondernutzungsplan «Anker West»

Die Planung wurde vom Gemeinderat am 16. Dezember 2024 zuhanden des Rechtsverfahrens erlassen.

#### 4.3.2 Sondernutzungsplan «Wild Heerbrugg Areal»

Der bestehende Sondernutzungsplan «Wild Heerbrugg Areal», der als Grundlage für den Sondernutzungsplan «Anker West» dient, wurde im Jahr 2020 genehmigt und fusst teilweise auf altrechtlichen Bestimmungen (Zonenplan und Baureglement). Im Rahmen der Revision des Zonenplans und des Baureglements wird der rechtskräftige Sondernutzungsplan nun vollständig an das neue Planungs- und Baugesetz angepasst.

Inhaltlich ergeben sich keine Änderungen, es werden lediglich Begrifflichkeiten angepasst. Somit werden keine öffentlichen Interessen berührt und die Änderungen können im vereinfachten Verfahren (gemäss Art. 41 Abs. 3 PBG) erfolgen.

Die Überführung betrifft nur einen Teil der Grundeigentümerschaft innerhalb des Geltungsbereichs. Sofern diese den Anpassungen schriftlich zustimmen, kann die Änderung ohne Auflage vorgenommen werden.

## Beilage

- B1** Dossier Richtprojekt
- B2** Planungsbericht SNP Wild Heerbrugg Areal
- B3** UVB Wild Heerbrugg Areal

