



Überarbeitung der Ortsplanung 2009

---

## Planungsbericht

Vorprüfung

---

St.Gallen, 27. August 2009

1.044.3.006.01

---

## Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

ERR Raumplaner FSU SIA  
Kirchgasse 16  
9004 St.Gallen

[www.err.ch](http://www.err.ch)  
[st.gallen@err.ch](mailto:st.gallen@err.ch)  
Telefon +41(0)71 227 62 62  
Fax +41(0)71 227 62 63

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
2	Zielsetzungen	4
3	Vorgehen	5
3.1	Ablauf	5
3.2	Beteiligte	7
4	Konzept	8
5	Planungsinstrumente	10
5.1	Allgemeines	10
5.2	Richtplan	10
5.3	Baureglement	10
5.3.1	Wohn-Gewerbezone Horn West (WG HW)	11
5.3.2	Zone archäologischer Funde	12
5.3.3	Weiteres	13
5.4	Zonenplan	13
5.4.1	Horn West	13
5.4.2	Übriger Ortsteil	14
5.4.3	Bilanz der Ein- und Auszonungen	16
5.4.4	Weiteres	16
6	Zukünftige Entwicklungen, Kapazität	16
6.1	Bevölkerungsprognose	16
6.2	Flächenkapazität	17
7	Berücksichtigung der übergeordneten Planung und Gesetzgebung, Interessenabwägung	18
7.1	Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV	18
7.2	Vorgaben des kantonalen Richtplans	18
7.2.1	Siedlung	19
7.2.2	Verkehr	19
7.2.3	Landschaft	20
7.3	Interessenabwägung	20
7.3.1	Entwicklung von Einwohnern und Arbeitsplätzen	20
7.3.2	Planungsstrategie für Horn West	21
7.3.3	Weitere Aspekte im Zusammenhang mit Horn West	21
8	Information und Mitwirkung	22
9	Vorprüfung	22
10	Verfahren	22

Anhang 1 : Kapazitätsberechnung (Bauzonen, Einwohner, Arbeitsplätze)

Anhang 2: Übersicht über den Stand der Erschliessung

## 1 Ausgangslage

Die Entwicklung der Gemeinde Horn hat in den letzten Jahren hinsichtlich Bebauung und Einwohnerzahl einige Veränderungen bewirkt. So sind mehrere Gebiete neu überbaut (z.B. Zentrumsüberbauung am Bahnhofplatz) oder gestaltet (Beispiel Bahnhofplatz) worden, was die Attraktivität der Gemeinde gestärkt hat und die Einwohnerzahl ansteigen liess. Aus wirtschaftlicher Sicht ist unter anderem die Betriebserweiterung der Firma Welser AG zu nennen. Hingegen ist in dem seit Jahren als Problemfall geltenden Gebiet westlich des Hornbachs mit seinen Industrieruinen (Radunerareal), dem Restbestand der einst florierenden Firma SAIS (heute Sabo AG) und den grossen unüberbauten Grundstücken südlich der Seestrasse die Entwicklung kaum vorangekommen. Damit liegt ein bedeutsames Potenzial für die Gemeinde nach wie vor brach und es stellt sich dringend die Frage, mit welchen Strategien und Massnahmen diese Situation zum Nutzen der Allgemeinheit verbessert werden kann.

Die heutige Ortsplanung stammt aus den frühen 90er-Jahren (Genehmigung 1994), sodass eine Standortbestimmung und Überarbeitung im Hinblick auf die in der Raumplanung zweckmässige Zeitspanne von 10 bis 15 Jahre generell angezeigt ist. Da die Grundzüge der rechtskräftigen Ortsplanung nach wie vor aktuell sind, drängt sich zum heutigen Zeitpunkt aber keine Gesamtrevision auf. Während in Horn West ein klarer Handlungsbedarf für eine Anpassung der Planungsinstrumente vorliegt, ist im übrigen Ortsteil mit keinen bedeutsamen Problemfeldern zu rechnen.

---

## 2 Zielsetzungen

Die Instrumente der Ortsplanung, insbesondere der Gemeinderichtplan, das Baureglement und der Zonenplan, sind eingehend zu überprüfen und mit der heutigen Situation (Ist-Zustand) zu vergleichen. Im Hinblick auf die bestehenden Problemfelder und die zukünftig aus öffentlicher Sicht wünschbaren Entwicklungen sollen die Planungsinstrumente angepasst werden.

Da das Gebiet Horn West das Hauptproblemfeld darstellt, ist hier ein klarer inhaltlicher Schwerpunkt zu setzen. Allerdings ist der Bezug zur Gesamtgemeinde nicht zu vernachlässigen, da die Auswirkungen auf Horn als Ganzes gross sein dürften und die politische Entscheidungsfindung durch die Gesamtbevölkerung der Gemeinde erfolgen wird.

Für Horn West ergeben sich folgende Zielsetzungen:

- Es sind die Voraussetzungen zu schaffen, damit in absehbarer Zeit eine aus öffentlicher Sicht tragfähige, ausgewogene und zukunftsgerichtete Überbauung der einzelnen Baufelder erfolgen kann. Die bestehende Bausubstanz und die heutigen Nutzungen sind - soweit notwendig - dabei zu berücksichtigen.

- Die zweckmässigen und wünschbaren Nutzungsarten (Wohnen, Gewerbe, Industrie, öffentliche Flächen etc.) sowie die Nutzungsintensitäten (Dimension, Volumen der Gebäudekörper, Dichte der Überbauung) sind zu definieren und räumlich zuzuweisen.
- Die zeitliche Dimension ist zu berücksichtigen, indem Aussagen zur Reihenfolge einzelner Schritte und einer allfälligen Etappierung zu machen sind
- Weitere Aspekte wie Altlastenproblematik, eingedolte Bäche, Lärmbelastung, Erschliessung, Seenähe, Natur- und Landschaftsschutz, Gefahren (v.a. Hochwasser) sind miteinzubeziehen.

Für Horn als Gesamtgemeinde sind folgende allgemeine Ziele zu verfolgen:

- Die wünschbare Entwicklung betreffend Einwohner und Arbeitsplätze für die nächsten 10 - 15 Jahre ist unter spezieller Berücksichtigung der Strategie für Horn West zu definieren und planerisch zu steuern. Dabei sind die Dimensionen der bestehenden Richtplangebiete zu prüfen und Um- bzw. Einzonungen von Flächen in Erwägung zu ziehen.
- Ein allfälliger Handlungsbedarf in den Bereichen Nutzung, Gestaltung und Schutz, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung (gemäss inhaltlicher Struktur des Gemeinderichtplans) ist zu erheben und entsprechende Massnahmen zu definieren.
- Der Gemeinderat hat beim Planungsprozess die Bevölkerung, insbesondere die direkt betroffenen Grundeigentümer, miteinzubeziehen, um eine hohe Akzeptanz der Absichten zu erhalten und mehrheitsfähige Abstimmungsvorlagen ausarbeiten zu können. Dabei ist das wirtschaftliche, gesellschaftliche und politische Umfeld sowie übergeordnete Planungen wie der kantonale Richtplan und das Agglomerationsprogramm St.Gallen - Arbon - Rorschach zu berücksichtigen, sodass eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen werden kann.

---

## 3 Vorgehen

### 3.1 Ablauf

Nach der Ablehnung der neuen Zone für höhere Häuser auf dem Radunerareal durch die Bevölkerung im Frühjahr 2008 hat sich der Gemeinderat eingehende Überlegungen zum weiteren Vorgehen betreffend Horn West gemacht. Es wurde klar, dass eine isolierte Betrachtung des Radunerareals nicht mehrheitsfähig sein dürfte. So ist Ende 2008 unter Beizug des Raumplanungsbüros ERR aus St.Gallen ein Vorgehenskonzept ausgearbeitet worden, welches das Gebiet Horn West als Gesamtheit und parallel dazu die Entwicklungen in der Gesamtgemeinde zum Thema hatte.

Folgende Schritte sind vorgenommen worden:

	<b>Überarbeitung Ortsplanung</b>	<b>Arealentwicklung Horn West</b>
Januar 2009	<b>Grundlagen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundlagen erarbeiten (Stand Erschliessung, Statistiken, etc.)</li> <li>- Umfrage Bevölkerung (Mitteilungsblatt)</li> <li>- GR-Sitzung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgehen Planung</li> <li>- Umfrage Bevölkerung</li> </ul> </li> </ul>	<b>Bilaterale Verhandlungen Grundeigentümer</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Input von Gemeinderat (GR) an Grundeigentümer (Vorgehen, was wird erwartet, Verhandlungsgegenstände)</li> <li>- Vertiefung Horn West aus Sicht Gemeinde (intern)</li> <li>- Bilaterale Verhandlungen Grundeigentümer</li> <li>- GR-Sitzung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorgehen Horn West</li> <li>- Input an Grundeigentümer</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Orientierung Bevölkerung, Gemeindeversammlung 13.1.2009: Vorgehen, Umfrage</li> </ul>	
Februar / März	<b>Problemkatalog</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswertung Umfrage Bevölkerung</li> <li>- Ortsbegehung mit (GR)</li> <li>- Erarbeitung Problemkatalog</li> <li>- Aufzeigen von Lösungsmöglichkeiten</li> <li>- GR-Sitzung: Beratung Problemkatalog / Lösungsmöglichkeiten</li> </ul>	<b>Zwischenstand und Ergebnis Verhandlungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- GR-Sitzung: Beratung Vertiefung Konzept</li> <li>- Gemeinsame Besprechung GR - Grundeigentümer – Kanton 3.3.09 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ergebnisse bilaterale Verhandlungen</li> <li>- Lösungsansätze</li> </ul> </li> <li>- Bilaterale Verhandlungen Grundeigentümer</li> </ul>
April / Mai / Juni	<b>Konzept Überarbeitung Ortsplanung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erarbeitung Konzept OP</li> <li>- Besprechung einzelne Grundeigentümer</li> <li>- Orientierung ARP: Problemkatalog / Lösungsmöglichkeiten, Konzept OP</li> <li>- GR-Sitzung: Beratung Konzept OP</li> </ul>	<b>Konzept Horn West</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erarbeitung Konzept Horn West</li> <li>- Gemeinsame Besprechung GR - Grundeigentümer - Kanton 12.5.09: Besprechung Konzept Horn West</li> </ul>
Juni	<b>Öffentliche Orientierung &amp; Vernehmlassung Konzept OP / Konzept Horn West</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Orientierung Öffentlichkeit, Infoveranstaltung 17.6.2009: Konzept OP / Konzept Horn West</li> <li>- Vernehmlassung bei Bevölkerung, Parteien, Verbänden</li> <li>- Beratung Vernehmlassungseingaben (Konzept OP und Konzept Horn West)</li> </ul>	

Juli / August	<b>Überarbeitung Konzept, Anpassung Planungsinstrumente</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einholung externes Gutachten zum Konzept OP (Hochschule Luzern)</li> <li>- GR-Sitzung: Beratung Anpassen Planungsinstrumente, Planungsbericht etc.</li> <li>- Anpassungen Richtplan und Bau- reglement</li> <li>- Erstellung Teilzonenpläne</li> </ul>	<b>Erarbeitung Masterplan und Teilzonen- plan Horn West</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erarbeitung Masterplan Horn West als Bestandteil des Gemeinderichtplans</li> <li>- Erstellung Teilzonenplan Horn West</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erarbeitung Planungsbericht</li> <li>- GR-Sitzung 27.8.09: Beratung aller Planungsinstrumente inklusive Planungs- bericht sowie bereinigtes Konzept und externes Gutachten (Aussensicht)</li> </ul>	
Septem- ber/	<b>Vorprüfung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbereitung und Durchführung Vorprüfung</li> </ul>	
Oktober	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bereinigung Unterlagen aufgrund Vorprüfung</li> <li>- GR-Sitzung: Beratung Vorprüfung</li> </ul>	
ab		
November	<b>Beginn Verfahren</b> gemäss PBG (öffentliche Auflage etc.)	

### 3.2 Beteiligte

#### Gemeinderat:

- Thomas Fehr, Gemeindeammann
- Samuel Lehmann
- Marco Forster
- Nicole Josuran
- Peter Hürsch
- Niels Möller
- Marcel De Tomasi, Gemeindeschreiber

#### Planer:

- Thomas Eigenmann, ERR Raumplaner, St.Gallen
- Jon Gaudenz, ERR Raumplaner, St.Gallen

## 4 Konzept

Das Konzept zur vorliegenden Überarbeitung der Ortsplanung, bestehend aus Plan und Bericht, wird im Konzeptbericht (27. August 2009) ausführlich beschrieben. Es ist das Resultat von Überlegungen, welche einerseits die bisherigen Entwicklungen berücksichtigen, andererseits mit Blick auf die Zukunft mehrere Varianten bzw. Szenarien beinhalten. Der Fokus liegt dabei in dem als Entwicklungsgebiet bezeichneten Gebiet Horn West, ohne den Bezug zur Gesamtgemeinde zu vernachlässigen. Im Folgenden werden die grundsätzlichen, teilweise theoretischen Überlegungen aufgezeigt, welche zum Konzept geführt haben. Als Abschluss dieses Kapitels wird auf eine externe Beurteilung des Konzepts (Version Vernehmlassung, 29. Mai 2009) verwiesen.

Nachdem in den vergangenen Jahren mehrere Versuche zur Überbauung der brachliegenden Industrieflächen westlich des Hornbachs erfolglos geblieben sind, konnte vor rund 4 Jahren für das Radunerareal mit der Swissbuilding Concept AG eine mögliche Investorin gefunden werden. Die Swissbuilding führte 2006 einen Studienauftrag durch, der im Ergebnis eine Wohnsiedlung mit 5- bis 9 - geschossigen Mehrfamilienhäusern vorsah. Die notwendige Umzonung in eine neue Zone "Höhere Häuser" ist jedoch durch die Horner Einwohner an der Urne abgelehnt worden. Diese Situation hat den Gemeinderat dazu bewogen, das Gebiet Horn West als Gesamtheit nochmals planerisch zu diskutieren. Mehrere Entwicklungsvarianten bzw. Szenarien wurden schon früher geprüft und standen nochmals zur Debatte:

### a) Status quo, "Industrie - Gewerbepark"

Unter Beibehaltung der gewerblich-industriellen Zonierung sollen vor allem "High-Tech"- Betriebe mit intensiver Nutzung und hochwertigen Arbeitsplätzen angesiedelt werden, was durch gezielte Marketingmassnahmen und eine Senkung der Verkaufspreise unterstützt werden soll. Dies würde die Arbeitsplatzzahl in Horn deutlich erhöhen, sodass die negative Pendlerbilanz ausgeglichen und das Verhältnis Einwohner zu Arbeitsplätzen etwas ausgleichen würde.

### b) Wohnen in Seenähe

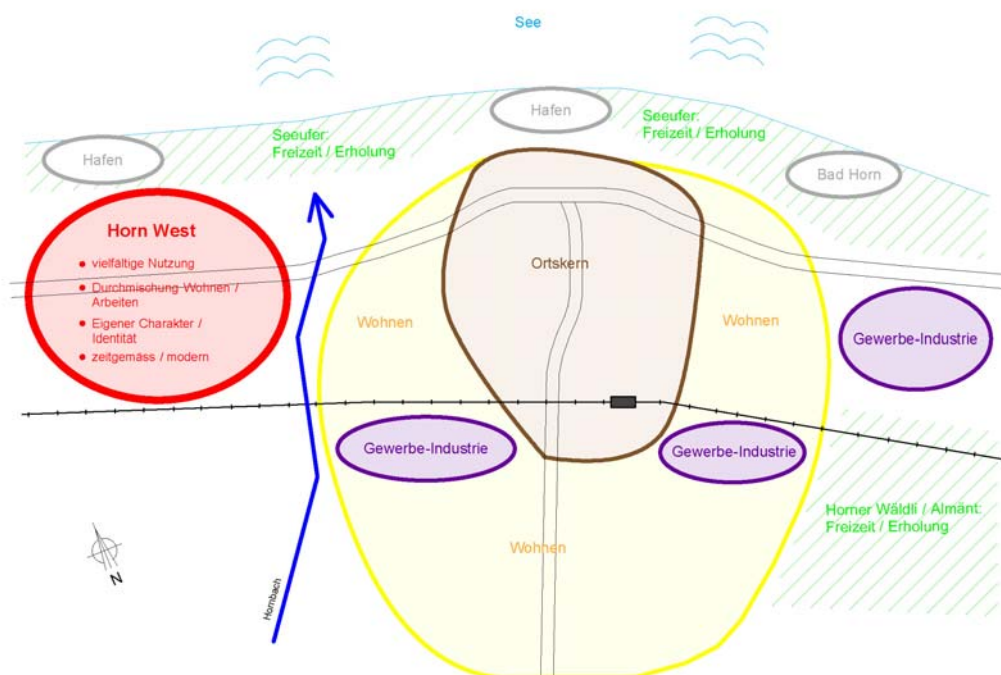
Als grundlegende Alternative zu Szenario a) wird das gesamte Gebiet für reine Wohnnutzungen unterschiedlicher Art (Mehrfamiliensiedlungen, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser etc.) zur Verfügung gestellt. Diese tiefgreifende Neuorientierung würde durch den grossen Bevölkerungszuwachs die Tendenz zu einer Schlafgemeinde verstärken, selbst wenn eine Etappierung der Bebauung festgelegt würde.

### c) Mischnutzung, Wohn- und Gewerbepark

Diese Variante sieht im östlichen Teil reine Wohnnutzungen vor, während im Westteil eine Wohn-Gewerbe-Nutzung vorgesehen ist. Im westlichen Teilgebiet können die bestehenden Bauten grösstenteils umgenutzt werden, sodass ein vielfältiges Nebeneinander von Lofts, Ateliers, Büros, Bildungsangeboten, Läden, Restaurants, Sport / Fitness usw. entstehen kann. Zur Abschätzung der Anzahl möglicher Einwohner und Arbeitsplätze ist neben der Geschossigkeit der Bauten (3 - 4 Vollgeschosse) der Anteil der jeweiligen Nutzungsart (Wohnen bzw. Gewerbe) an der Bruttogeschossfläche entscheidend.

Ein erster Vergleich dieser Szenarien führte zur Einsicht, dass eine reine Wohnnutzung in Horn West der bisherigen Ortsplanung entgegenläuft und aufgrund der heutigen rechtlichen, gesell-

schaftlichen und politischen Situation als kaum mehrheitsfähig zu beurteilen ist. Nach mehreren Gesprächen mit den betroffenen Grundeigentümern, dem Kanton, Parteien und Verbänden sowie eingehenden Abschätzungen der jeweiligen Auswirkungen für Horn als Gesamtgemeinde gelangte der Gemeinderat zur Überzeugung, dass eine Mischnutzung mit Wohnen und Arbeiten aus öffentlicher Sicht am vorteilhaftesten ist. Entsprechend diesem Szenario wurde in der Folge das Konzept ausgearbeitet.



Auf Anregung der Bevölkerung anlässlich der öffentlichen Infoveranstaltung vom 17. Juni 2009 hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, das Konzept einer externen Kurzbeurteilung (Aus-sensicht) zu unterziehen. So wurden die Grundlagendaten, Analysen und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen durch das Institut für Betriebs- und Regionalökonomie IBR der Hochschule Luzern (Verantwortlich: Ivo Willmann, dipl. Natw. ETH) begutachtet und in einem Kurzbericht festgehalten. Dieses Gutachten kommt zum Schluss, dass die Annahmen, die Vorgehensweise und die Ergebnisse des Konzepts zur Überarbeitung der Ortsplanung grundsätzlich sinnvoll und zweckmässig sind. Daneben wird empfohlen, den finanziellen Spielraum der Gemeinde angesichts bestimmter Risiken (z.B. starker Anstieg der Schülerzahl) im Auge zu behalten, die Profilierung von Horn - insbesondere als Wohnstandort- zu konkretisieren und das gemeindeeigene Arbeitsplatzangebot innerhalb des regionalen Kontextes einzuschätzen.

## **5 Planungsinstrumente**

### **5.1 Allgemeines**

Der Gemeinderichtplan, das Baureglement und der Zonenplan als wichtigste Ortsplanungsinstrumente (in Kraft seit 1994) werden an die heutige Situation und die aus öffentlicher Sicht erwünschten Entwicklungen der nächsten rund 10 - 15 Jahre angepasst. Das bedeutet, dass zum jetzigen Zeitpunkt keine Gesamtrevision der Instrumente angestrebt wird.

### **5.2 Richtplan**

Der bestehende Gemeinderichtplan 1:2500 inklusive erläuternder Bericht wurde am 26. Februar 1991 vom Gemeinderat beschlossen und drei Jahre später durch den Kanton genehmigt (5. April 1994; RRB Nr. 472). Im Jahr 2006 fand eine 1. Teiländerung des Richtplans statt, die im Bericht Änderung Gemeinderichtplan vom 22. Februar 2006 beschrieben wurde.

Betreffend Aufbau des Richtplanstextes wird bei den einzelnen Aussagen unterschieden zwischen Ausgangslage und Richtplanabsicht. Diese Struktur wird bei der aktuellen Anpassung beibehalten, ebenso die thematische Gliederung in Nutzung, Schutz und Gestaltung, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung. Hingegen sind aufgrund der heute grossen Bedeutung des Gebiets Horn West für die gesamte Ortsplanung und der Tatsache, dass für mehrere im bisherigen Richtplan bezeichnete Gebiete (z.B. Mittlere Zelg, Zentrum Südwest, Seeuferaufschüttung und -gestaltung West) kein aktueller Handlungsbedarf mehr besteht, inhaltlich umfangreiche Anpassungen erfolgt. Dies betrifft sowohl den Plan als auch den erläuternden Bericht. Die vorgenommenen Änderungen stützen sich auf das Konzept ab. Wesentlichen Bestandteil des angepassten Richtplans bildet der Masterplan Horn West, bestehend aus separatem Plan und erläuterndem Text.

Da der bestehende Gemeinderichtplan aus dem Jahr 1994 nur in analoger Form vorliegt, wurde auch das Layout überarbeitet und erneuert. Durch die vorgenommene Digitalisierung des Plans besteht neu die Möglichkeit, den Gemeinderichtplan im Internet als Bestandteil eines GIS (Geographisches Informationssystem) aufzuschalten.

### **5.3 Baureglement**

Die Anpassungen des Baureglements beinhalten hauptsächlich die Einführung der beiden neuen Zonen im Zusammenhang mit Horn West. Weitere Anpassungen wie die Bezeichnung einer überlagernden Zone archäologischer Funde werden als Folge des Eintrags im kantonalen Richtplan in Abstimmung mit dem Gemeinderichtplan und dem Zonenplan vorgenommen.

### 5.3.1 Wohn-Gewerbezone Horn West (WG HW)

Die bestehende Definition der Wohn-Gewerbezone gemäss Art. 21 BauR wird dem beabsichtigten Charakter für das Gebiet Horn West nicht genügend gerecht, weshalb eine Ergänzung dieses Artikels durch einen Absatz 3 zweckmässig ist. In der neuen Wohn-Gewerbezone Horn West (WG3 HW und WG4 HW) soll eine Durchmischung von Wohn- und Gewerbenutzungen entstehen. Die angestrebte Vielfalt soll für die Bewohner und die Beschäftigten dieses neuen Quartiers im positiven Sinne wahrnehmbar und erlebbar sein. Es sind sowohl reine Wohnbauten wie z.B. Einfamilien- oder Reihenhäuser, reine Geschäftshäuser als auch Gebäude mit einer Kombination dieser Nutzungen denkbar. Dabei sind entlang der Kantonsstrasse die Wohnnutzungen aufgrund der nicht unproblematischen Lärmsituation bevorzugt auf die oberen Geschosse zu beschränken.

Bei den Wohnnutzungen sind unterschiedlichste Bebauungs- und Eigentumsmodelle wie Einfamilienhäuser, Mehrfamilienwohnungen, Reihenhäuser, Lofts, Stockwerkeigentum, Mietwohnungen usw. denkbar, wobei insgesamt eine durchmischte Sozialstruktur anzustreben ist. Betreffend Arbeitsplätze sind in Horn West insbesondere Betriebe im Bereich Dienstleistungen, also dem breit gefächerten tertiären Wirtschaftssektor, wünschbar. Das vielfältige Spektrum kann von Büros aller Art, Unternehmenssitzen, Coiffeursalons, Arztpraxen, Restaurants, Cafés, Hotel, Bars, Sport / Fitness, Kiosks, Einkaufsläden für den täglichen und periodischen Bedarf bis zu Ateliers für Künstler etc., Kleintheater sowie (Forschungs-)Labors reichen. Soziale Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Seniorenbetreuung, Jugendtreffs, Bildungsangebote (z.B. Schul-Campus) etc. bilden eine zweckmässige Ergänzung. Gewerbebetriebe im herkömmlichen Sinne, beispielsweise im Bereich Handwerk, Motorfahrzeuge (v.a. Reparaturen/Service) oder Maschinenbau sind weiterhin möglich und je nach Verträglichkeit und Einpassung in das Quartier zugelassen.

Gemäss Festlegung im Zonenplan (vgl. Kap. 5.4.1) gilt für sämtliche Baufelder in der Zone WG HW eine Gestaltungsplanpflicht. Nur so kann planungsrechtlich sichergestellt werden, dass eine ortsbaulich und architektonisch überzeugende Bebauung der einzelnen Grundstücke unter Berücksichtigung der Seenähe (Schilfgürtel, Erholungsgebiet etc.), der Lage innerhalb des Gesamtquartiers, der Verkehrssituation, der Lärmimmissionen etc. entsteht, die den öffentlichen Interessen der Gemeinde Horn bestmöglich entspricht. Mit dem Gestaltungsplan besteht einerseits die Pflicht, detaillierte Aussagen zur Bebauungsstruktur (Anordnung und Volumetrie der Baukörper), Erschliessung, Freiraumgestaltung, Begrünung etc. zu machen. Andererseits wird dabei innerhalb des gesetzlichen Rahmens (insbesondere gemäss §19 Abs.2 PBG) ein gewisser Spielraum ermöglicht zur Abweichung von den Regelbauvorschriften. Beispielsweise sind bei Vorliegen eines qualitativ hochstehenden Überbauungskonzepts in einer WG3 HW punktuell auch 4-geschossige Baukörper denkbar, sofern dies im Gesamtkontext verträglich ist (z. B. in Kombination mit grosszügigen Freiräumen) und entsprechend begründet wird.

Die Entwicklungen auf dem Liegenschaftsmarkt und weitere Erfahrungen haben gezeigt, dass die aus öffentlicher Sicht anzustrebende vielseitige Mischnutzung von Arbeiten und Wohnen gewisse planerische Leitplanken erfordert, da sie nicht ohne weiteres zu erreichen ist. Der Gemeinderat ist deshalb zum Schluss gekommen, dass die Festlegung eines minimalen Gewerbe- bzw. Arbeitsplatzanteils (respektive eines maximalen Wohnanteils) der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) für die neue Zone notwendig ist. Dieser Grundsatz wird im Baureglement

festgelegt. Zur Gewährung eines Spielraums bei der Erarbeitung konkreter Überbauungs- und Gestaltungsprojekte auf den einzelnen, grössen- und lagemässig unterschiedlichen Baufeldern soll der Nutzungs-Anteil quantitativ jedoch erst im Rahmen des Gestaltungsplans rechtsverbindlich definiert werden.

Mit der WG HW werden eine weitgehend einheitliche Zonierung und damit faire Verhältnisse gegenüber den einzelnen Grundeigentümern in Horn West geschaffen. Eine gewisse Differenzierung erfolgt aufgrund der unterschiedlichen heutigen Bebauungs- und Nutzungssituation der einzelnen Baufelder. Grundsätzlich soll eine Wohn-Gewerbezone mit maximal 3 Vollgeschossen entstehen. Beim Baufeld Nr. 1.3 gemäss Gemeinderichtplan (Bachgallen West) sowie dem in einer zweiten, späteren Etappe umzuzonenden Baufeld 2.2 (Ziegelhof West) sind teilweise bereits 4-geschossige Bauten vorhanden bzw. seit längerem als Aufstockungen der Bausubstanz entlang der Seestrasse geplant. Um dieser Ausgangssituation angemessen Rechnung zu tragen, wird für das Baufeld 1.3 mit seinem überwiegenden Anteil Gewerbenutzung eine WG4 HW als zweckmässig erachtet. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass für den Grossteil des Baufelds 1.3 ein rechtskräftiger Gestaltungsplan besteht (GPL Bachgallen, vgl. Kap. 5.4.1), der für die seeseitigen Gebäude nicht 4 sondern maximal 2 bzw. 3 Vollgeschosse zulässt. Die unterschiedliche Geschossigkeit auf dem Areal der Peterhans AG soll aufgrund der sensiblen Seelage beibehalten und im Rahmen des neu zu erstellenden Gestaltungsplans festgeschrieben werden.

Betreffend Regelbauvorschriften der Wohn-Gewerbezone Horn West ist eine enge Anlehnung an die Werte der bestehenden Zonen beabsichtigt. So gelten für die WG3 HW dieselben Werte wie für die WG3. Die heutige Zonenordnung beinhaltet keine 4-geschossige Wohn-Gewerbezone. In der neuen WG4 HW beträgt die maximale Ausnützung 0.25 für Wohnnutzungen. Für Gewerbenutzungen wird die Ausnützung hingegen nur im Rahmen der Regelbauweise beschränkt. Damit wird das Ziel verfolgt, den bereits heute hohen Anteil der gewerblichen Nutzungen beizubehalten.

### 5.3.2 Zone archäologischer Funde

Im Jahr 2000 ist anlässlich der Ausbaggerungen des Hafens eine "Ufersiedlung" in unmittelbarer Nähe des Bad Horns entdeckt worden. Damals wurde ein ausgedehntes Pfahlfeld grob dokumentiert, das neben römischen und neuzeitlichen Strukturen auch urgeschichtliche Keramikfragmente erbrachte. Es ist daher nicht auszuschliessen, dass sich unter den Pfählen auch prähistorische Hausgrundrisse („Pfahlbauten“) befinden. Diese archäologische Fundstelle weist eine regionale Bedeutung auf, weshalb sie auch im überarbeiteten kantonalen Richtplan aufgeführt ist.

Im Baureglement wird mit dem Artikel 35<sup>bis</sup> eine neue "Zone archäologischer Funde" im Sinne einer Schutzbestimmung bzw. Schutzüberlagerung (vgl. Zonenplan) geschaffen. Die Bestimmung erwähnt insbesondere die Pflicht, dass bei Terrainveränderungen aller Art das kantonale Amt für Archäologie frühzeitig zu konsultieren ist.

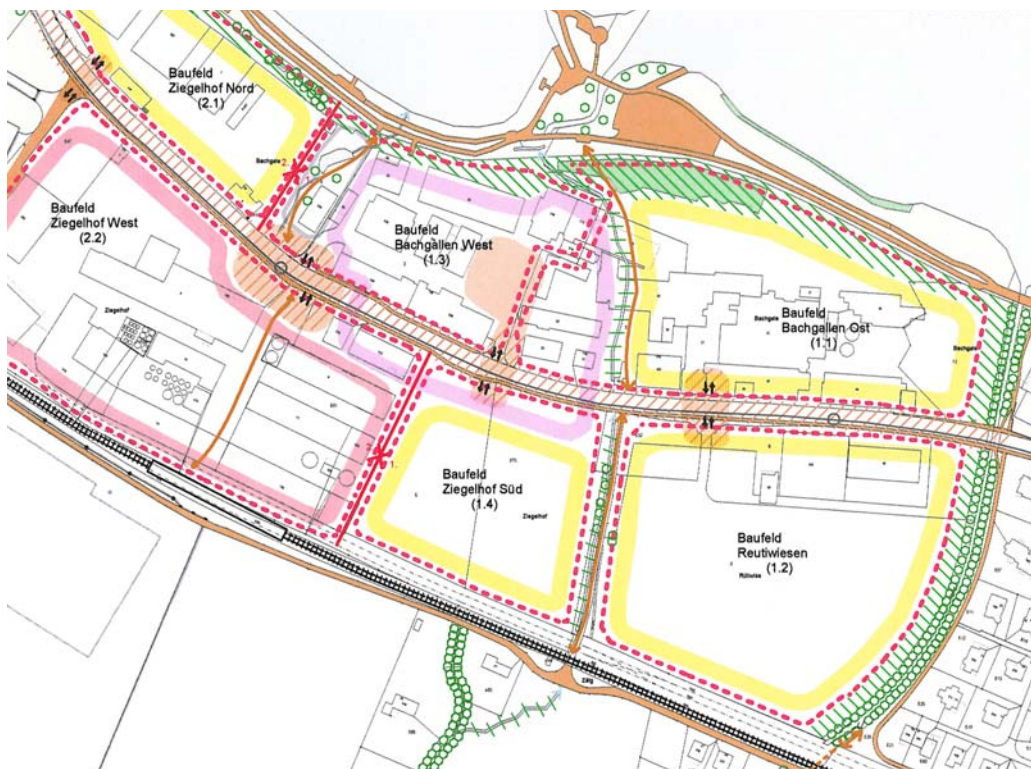
### 5.3.3 Weiteres

Als zusätzliche Anpassung des Baureglements wird in Art. 18 und 19 die Zone für Dienstleistungen und Fremdenverkehr DF gestrichen. Da mit der Umzonung des ehemaligen Radunerareals, welches neu als WG3 HW bezeichnet wird, im Zonenplan keine Fläche mehr als Zone für Dienstleistungen und Fremdenverkehr DF existiert, ist diese Streichung zweckmässig. Hingegen wird die Formulierung der allgemeinen Vorschrift für die Zone für Dienstleistungen und Fremdenverkehr in Art. 24 Abs.1 beibehalten. Neben der bebauungsspezifischen Zone DF "Bad Horn" (Abs. 2) bleibt damit die Möglichkeit bestehen, eine weitere auf ein konkretes Bauprojekt zugeschnittene Zone (DF....) zukünftig auszuscheiden und zu definieren.

## 5.4 Zonenplan

Die Anpassung des Zonenplans setzt den Schwerpunkt im Gebiet Horn West, wo umfangreiche Flächen umgezont werden sollen. Im übrigen Gemeindegebiet beschränken sich die Anpassungen auf wenige Änderungen von untergeordneter Bedeutung.

### 5.4.1 Horn West



Ausschnitt Masterplan Horn West mit Bezeichnung der Baufelder (rot gestrichelt) etc.

Für Horn West wurde ein Teilzonenplan erarbeitet, welcher die vier Baufelder der 1. Etappe gemäss Gemeinderichtplan (bzw. Masterplan Horn West), angrenzend an den Hornbach, umfasst. Es handelt sich um folgende Baufelder:

Baufeld		Parz. Nr. (Teil)	Fläche (ha)	Zone bisher	Zone neu	Bebauungssituation heute	
1.1	Bachgallen Ost	Raduner / Eberhard	3, 12	3.2	DF	WG3 HW	"unüberbaut" (Industriebrache)
1.2	Reutiwiesen	Zuberbühler	8, 9, 632	3.3	I1	WG3 HW	grösstenteils unüberbaut (2.5 ha, Parz. 9 u. 632)
1.3	Bachgallen West	Peterhans	2	1.4	I2	WG4 HW	überbaut (Gewerbe, Wohnen)
		Unilever Nord	576	0.3	I2	OE	überbaut (2 Gebäude, Absetzbecken)
1.4	Ziegelhof Süd	Unilever	5, 370	1.6	I1	WG3 HW	unüberbaut

Somit werden in Horn West gesamthaft 9.8 ha<sup>1</sup> umgezont, davon 8.1 ha in die WG3 HW und 1.4 ha in die WG4 HW. Sämtliche Flächen sind oder werden neu (Baufeld 1.4) mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Für folgende Baufelder liegt bereits heute ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vor:

- Nr. 1.2: Areal Zuberbühler (GPL Reutiwiesen, 22.12.1997)
- Nr. 1.3: - Areal Peterhans (GPL Bachgallen, 13.12.1994)<sup>2</sup>
  - Areal Unilever Nord (östlichster Teil von GPL Ziegelhof Nord, 22.06.1992)

Diese drei Gestaltungspläne sind auf Basis der neuen Zonierung und des Gemeinderichtplans zu überarbeiten bzw. neu zu erstellen.

Das heute der Firma Unilever gehörende Grundstück Nr. 576 auf der Nordseite der Seestrasse ist aufgrund seiner geringen Fläche (ca. 0.3 ha) für eine Überbauung mit zweckmässiger Erschliessung wenig geeignet. Zudem verläuft hier ein kleines eingedoltes Fliessgewässer, das nach Beseitigung der vorhandenen Altlasten offengelegt werden soll. In Kombination mit einer öffentlichen Wegverbindung für Fussgänger zwischen der Seestrasse mit Bushaltestelle und dem Seeuferweg ist diese Fläche prädestiniert für eine Umzonung in die OE, um damit Nutzungen wie Spitex, Kinderbetreuung, Kindergarten sowie Spiel- und Parkanlagen aufzunehmen.

#### 5.4.2 Übriger Ortsteil

Im übrigen Ortsteil sind folgende Um- und Einzonungen vorgesehen, welche als Teilzonenpläne Bahnhofgebiet, Fischerweg und Holzrüti dargestellt und als Gesamtheit das Verfahren durchlaufen:

<sup>1</sup> Zusätzlich wird eine Kleinfläche von 935 m<sup>2</sup>, welche die Gütergeleise auf Parz. 647 südlich von Parz. 5 (Baufeld 2.2) umfasst, von der I1 umgezont und im Zonenplan neu als Verkehrsanlage bezeichnet. Diese Auszonung erfolgt aufgrund der im kant. Richtplan geforderten Flächenfreihaltung für den Ausbau von Doppelspurabschnitten zwischen Rorschach und Romanshorn (Zwischenergebnis Nr. 3.402) und steht in direktem Zusammenhang mit dem Hinweis V11 im überarbeiteten Gemeinderichtplan.

<sup>2</sup> Die nordöstliche Teilfläche (ca. 1'580 m<sup>2</sup>) der Parzelle Nr. 2 mit den Gebäuden Ass. Nr. 549, 615 und 616 liegt ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters.

- Farbstrasse

Die beiden heute gewerblich genutzten Hallen (Assekuranz Nr. 21 a/b) in unmittelbarer Nähe zum Schloss Horn wirken störend auf das Orts- und Landschaftsbild. Da sie in absehbarer Zeit nicht mehr genutzt werden, sollen sie dann abgebrochen und durch Wohnbauten ersetzt werden. Mit der vorgesehenen Umzonung von der GI in die W2 soll neuer Wohnraum ermöglicht werden.

- Fischerweg

Im Zusammenhang mit dem Bau des neuen Grundwasserpumpwerks Langergeten wird das bestehende Pumpwerk am Fischerweg nicht mehr benötigt. Die Parzelle Nr. 292 wird deshalb in die angrenzende W2 umgezont.

- Kirch-/Zollstrasse

Das zentral gelegene Gebiet zwischen Kirch- und Zollstrasse wird durch das privat geführte Alters- und Pflegeheim sowie das ehemalige katholische Pfarrhaus geprägt. Aufgrund der Geschossigkeit der bestehenden und zukünftig realisierbarer Gebäude erscheint es zweckmässig, diese Flächen von der OE bzw. der K2 in die Z4 umzuzonen. Gleichzeitig wird Parz. 49, wo das katholische Kirchgemeindehaus steht, von der K2 der OE zugewiesen.

- Kistenfabrik

Unmittelbar südlich der Bahnlinie liegt an der Feldstrasse die ehemalige Kistenfabrik (Unternehmensbereich Verpackungen) der Firma Welser AG. Eine Umnutzung des Areals (Parz. 184, 187) durch die Eigentümerin wird angestrebt. Dabei steht eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe im Vordergrund. Zur Ermöglichung dieser Absichten ist eine Umzonung von der GI in die WG3 zweckmässig, zumal die westlich angrenzende Fläche des Richtplangebiets In der Kretzen Süd langfristig ebenfalls für diese Zone vorgesehen ist.

- Bahnhofareal

Das kürzlich neu gestaltete Bahnhofareal wurde bis anhin planungsrechtlich als Verkehrsanlage bezeichnet und somit keiner Bauzone zugeschrieben. Zur Gewährleistung eines grösseren baurechtlichen Spielraums für die Gemeinde als Eigentümerin sollen die nicht als Strasse dienenden Flächen westlich und östlich der Tübacherstrasse eingezont und der OE zugewiesen werden.

Gebiet	Fläche (ha)	Zone bisher	Zone neu	berücksichtigt in Teilzonenplan:
Farbstrasse	0.42	GI	W2	Holzrüti
Fischerweg	0.17	OE	W2	Fischerweg
Kirch-/ Zollstrasse	0.38	OE	Z4	Bahnhofgebiet
	0.15	K2	Z4	
	0.09	Z3	OE	
Kistenfabrik	0.30	GI	WG3	
Bahnhofareal	0.57	Verkehrsanlagen	OE	
<b>Total</b>	<b>2.08</b>			

### 5.4.3 Bilanz der Ein- und Auszonungen

Insgesamt ergibt sich durch die genannten Anpassungen des Zonenplans eine geringfügige Vergrösserung der Bauzonenfläche um 0.5 ha. Dabei wird keine Landwirtschaftsfläche beansprucht.

		bisher:	neu:
Einzonungen:	0.6 ha	Bahnhofareal	Verkehrsanlagen OE
Auszonungen:	0.1 ha	Gütergeleise Horn West	I1 Verkehrsanlagen
Saldo Bauzone:	+ 0.5 ha		

### 5.4.4 Weiteres

Eine weitere Anpassung des Zonenplans besteht in der Ergänzung mit der überlagernden Zone archäologischer Funde (vgl. Kapitel zum Richtplan und BauR). Betroffen ist eine Fläche von rund 1.1 ha (ca. 11'350 m<sup>2</sup>) im Bereich des Bodensees am Ufer unmittelbar beim Bad Horn.

Ausserdem wird in der Legende des Zonenplans die Zone für Dienstleistungen und Fremdenverkehr DF gestrichen (vgl. Kap. 5.3.3). Der Einheitlichkeit halber wird die Festlegung "Sondernutzungsplanpflicht" weggelassen, da dieser Begriff heute im rechtlichen Sinne mit der Bezeichnung Gestaltungsplanpflicht korrespondiert.

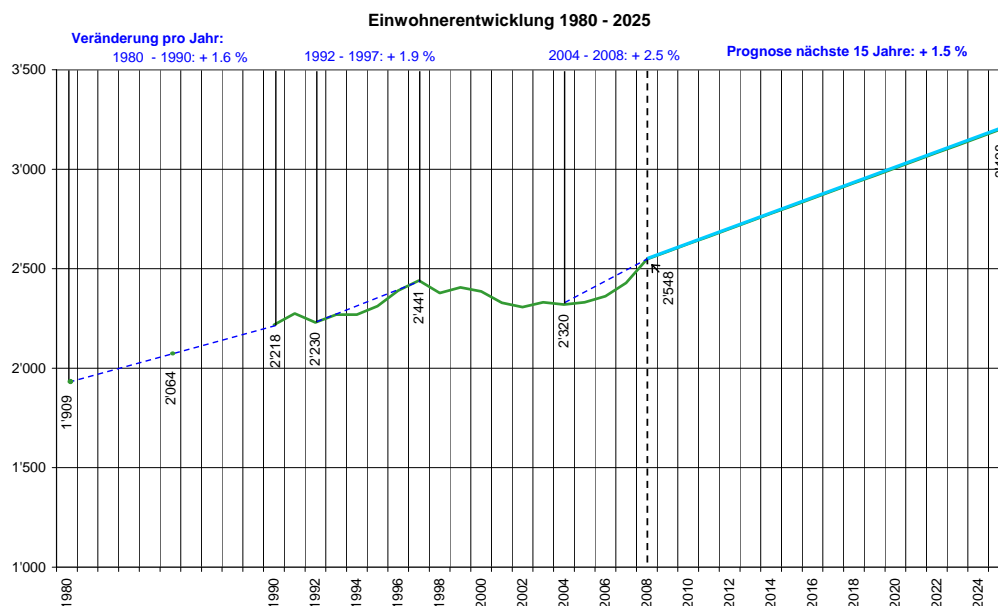
---

## 6 Zukünftige Entwicklungen, Kapazität

### 6.1 Bevölkerungsprognose

Heute liegt die Einwohnerzahl von Horn bei 2'548 (Stand: 31.12. 2008), wobei seit 2005 nach einer Stagnationsphase ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen ist.

Für den aus raumplanerischer Sicht bedeutsamen Zeithorizont der nächsten 10 - 15 Jahre ist ein Bevölkerungswachstum anzustreben, das mit jährlich rund 1.7 % im Bereich der Entwicklung während den 80er und den frühen 90er Jahren liegt. Damit wird bis im Jahr 2025 eine Bevölkerungszahl von rund 3'200 Einwohnern prognostiziert. Während bei der letzten Änderung des Richtplans im Jahr 2006 ein jährliches Wachstum von 1.0 % prognostiziert worden ist, kann aufgrund der in der Realität höheren jährlichen Zunahme von durchschnittlich 2.5 % (228 Einwohner; 2004 - 2008) und der positiven Ausgangslage betreffend Horn West ein zukünftiges Wachstum von 1.5 % pro Jahr als erstrebenswert und realitätsnah betrachtet werden.



## 6.2 Flächenkapazität

Wie im Bericht zum Gemeinderichtplan (vgl. Punkt 1.1.2 bzw. Masterplan Horn West) dargelegt ist beabsichtigt, die Baufelder von Horn West in zwei Etappen umzuzonen. Unter Berücksichtigung beider Umzonungsetappen, jedoch ohne Einbezug der Richtplangebiete, weist der Gemeinderichtplan folgende Flächenkapazitäten der Bauzone auf:

Zone	überbaute Fläche in ha	unüberbaute Fläche in ha	Gesamtfläche in ha	überbauter Anteil in %
Wohnzone	24.2	1.4	25.6	95
Mischzone	16.7	13.8	30.5	55
Arbeitszone	6.5	1.0	7.5	87
Spezialzone	19.6	1.3	20.9	94
<b>Total Bauzone</b>	<b>67.0</b>	<b>17.5</b>	<b>84.5</b>	<b>79</b>

Ohne Einbezug der Umzonungen der 2. Etappe in Horn West sieht die Flächenbilanz für den Zonenplan wie folgt aus:

Zone	überbaute Fläche in ha	unüberbaute Fläche in ha	Gesamtfläche in ha	überbauter Anteil in %
Wohnzone	24.2	1.4	25.6	95
Mischzone	16.7	8.1	24.8	67
Arbeitszone	12.2	1.0	13.2	92
Spezialzone	19.6	1.3	20.9	94
<b>Total Bauzone</b>	<b>72.7</b>	<b>11.8</b>	<b>84.5</b>	<b>86</b>

Die Differenzen zur vorangehenden Tabelle betreffend überbauter bzw. unüberbauter Fläche sind dadurch zu erklären, dass in Horn West die Baufelder Nr. 2.1 und 2.2 (total 5.7 ha) als Bestandteil der heutigen Industriezone (Arbeitszonen) überbaut sind, während dieselben Flächen nach ihrer Umzonung in die WG HW (Mischzone) planerisch als unüberbaut zu betrachten sind.

Mit Einbezug der Richtplangebiete kann die Bauzonenfläche längerfristig um insgesamt 6.0 ha vergrössert werden. Davon entfallen 4.3 ha auf Wohngebiet und 1.7 ha auf Wohn-Gewerbe-Gebiet. Damit ergibt sich eine Bauzonenfläche von total 90.6 ha.

Eine detaillierte Zusammenstellung der einzelnen Zonen inklusive die aufgrund der Flächen berechneten Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen findet sich im Anhang. Bei der Prognostizierung der Einwohnerzahl wird davon ausgegangen, dass sich die Effekte der inneren Verdichtung und dem in der Realität zunehmenden Wohnflächenbedarf pro Person in etwa ausgleichen. Die aufgrund von Flächen- und Dichtewerten berechneten Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen sind generell mit gewissen Unsicherheiten behaftet und stellen somit Schätzwerte dar.

---

## **7 Berücksichtigung der übergeordneten Planung und Gesetzgebung, Interessenabwägung**

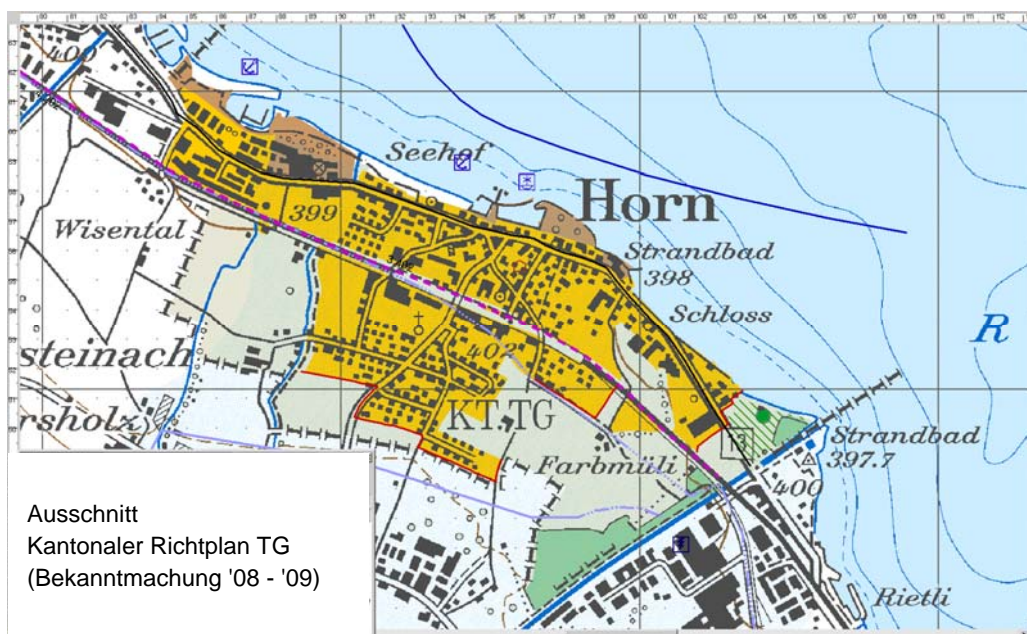
### **7.1 Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV**

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 RPG werden durch die vorliegende Planung berücksichtigt. Das Siedlungswachstum wird begrenzt und klar gesteuert, indem sich die bauliche Entwicklung im Sinne der inneren Verdichtung im Wesentlichen auf bereits eingezonte Flächen (Horn West) beschränkt. Gleichzeitig kann die Landschaft geschont werden.

Die vorliegende Planung steht in Übereinstimmung mit der bundesrechtlichen und kantonalen Gesetzgebung, insbesondere in den Bereichen Natur und Landschaft, Gewässer und Umweltschutz. Die in Horn West notwendige Altlastensanierung erfolgt nach den Vorgaben der Altlastenverordnung.

### **7.2 Vorgaben des kantonalen Richtplans**

Die Vorgaben des kantonalen Richtplans (Stand Juni 2009) sind wie folgt berücksichtigt worden:



### 7.2.1 Siedlung

Der Bezeichnung von Horn als "zentraler Ort in Entwicklungsräumen" wird mit der vorliegenden Anpassung der Ortsplanung, insbesondere durch die planerisch geschaffenen Entwicklungsmöglichkeiten in Horn West, Rechnung getragen.

Betreffend Konsumgüterversorgung hat die Gemeinde im Rahmen der Vernehmlassung des kantonalen Richtplans beantragt, dass die Festlegung der maximalen publikumsaktiven Fläche von Läden mehr Spielraum für die wirtschaftliche Entwicklung ermöglicht. Mit der Überarbeitung des Richtplans hat der Kanton diesem Anliegen Rechnung getragen, indem in Agglomerationsgemeinden mit vorhandenem Agglomerationsprogramm grosse Läden, Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer publikumsaktiven Fläche von mehr als 1'000 m<sup>2</sup> erstellt werden dürfen.

Eine Überprüfung der Kulturobjekte gemäss kant. Bewertungsplan 1:3000 (Jahr 2006) konnte im Rahmen der vorliegenden Planung nicht mitberücksichtigt werden, wird aber demnächst erfolgen. Die im Richtplan bezeichnete archäologische Fundstelle wird durch Ergänzungen von Baureglement und Zonenplan (Zone archäologischer Funde) berücksichtigt.

### 7.2.2 Verkehr

Einem allfälligen Ausbau von Doppelspurabschnitten auf der SBB-Bahnlinie Romanshorn - Rorschach wird in der vorliegenden Planung Rechnung getragen, indem in Horn West die Auszonung einer Fläche mit privaten Gütergeleisen (bisher I1) und der Neuzeichnung als Verkehrsanlagen erfolgt.

Der historische Weg Konstanz - Arbon - Rorschach, der in Horn gleichzeitig den Bodensee-Radweg bzw. die Rhein-Route des nationalen Velonetzes bildet, wird in der Ortsplanung berücksichtigt, indem für den verkehrsmässig kritischen Abschnitt ein gesamtheitliches Radwegkonzept ausgearbeitet und Verbesserungsmaßnahmen geprüft werden sollen.

### 7.2.3 Landschaft

Betreffend Goldachdelta als Geotop von kantonaler Bedeutung (Objekt Nr. 68) wird die Umsetzung des im kantonalen Richtplan geforderten Schutzes zurzeit abgeklärt. Im Gemeinderichtplan wird die Schutzwürdigkeit des Goldachdeltas daher allgemein festgehalten. Nachdem einer Ortsbegehung mit Vertretern der Gemeinden Horn und Goldach, der Kantone Thurgau und St.Gallen sowie Fachplanern Ende August wird bis Ende 2009 eine Machbarkeitsstudie erstellt. Dabei sollen Aspekte wie Deltabildung / -dynamik, Auenwald, Hochwasserschutz, Nutzungsinteressen etc. betrachtet werden. Der konkrete Handlungsbedarf im Rahmen der Ortsplanung wird nach Vorliegen dieser Studie in Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen festgelegt.

## 7.3 Interessenabwägung

Neben den Anliegen, die aufgrund der übergeordneten Planungen und Gesetze zu berücksichtigen sind, ergeben sich weitere Interessen von regionaler und kommunaler Bedeutung, die nachfolgend angesprochen und diskutiert werden.

### 7.3.1 Entwicklung von Einwohnern und Arbeitsplätzen

Das Agglomerationsprogramm St.Gallen / Arbon - Rorschach bezeichnet Horn als eine Gemeinde, deren Bevölkerung im Vergleich mit den vergangenen Jahren weniger stark wachsen sollte. Betreffend Arbeitsplätze sind hier aufgrund der eher geringen Zentralität vornehmlich flächenintensive Betriebe erwünscht. Hingegen weist die Bezeichnung "Zentraler Ort in Entwicklungsräumen" gemäss Thurgauer Richtplan klar auf die aus kantonaler Sicht wünschbare Entwicklung der Gemeinde Horn hin. Um der wichtigen Funktion als eigenständiger Wohn- und Arbeitsplatzstandort gerecht zu werden, ist deshalb eine bauliche Entwicklung mit einer angemessenen Zunahme von Einwohnern und Arbeitsplätzen eine grundlegende Voraussetzung.

Horn als Spezialfall innerhalb der Agglomeration, der sich nicht mit typischen Wohngemeinden wie z.B. Mörschwil oder Rorschacherberg vergleichen lässt, stellt mit seinem ehemals regional sehr wichtigen Industriegebiet Horn West heute ein grosses Entwicklungspotenzial für Um- und Neunutzungen dar. Dies bietet Chancen für die Gemeinde und aufgrund der räumlichen Verflechtungen (Pendler, Zulieferer, Kunden etc.) auch für die Agglomeration als Ganzes.

### 7.3.2 Planungsstrategie für Horn West

Die vorliegende Planung stellt einen Weg dar, den der Gemeinderat aufgrund der langjährigen Entwicklungen mit zahlreichen Diskussionen und Verhandlungen mit Grundeigentümern, Investoren, Amtsstellen, Parteien, Anwohnern etc. einzuschlagen beabsichtigt. Mehrere Projektideen mussten bisher, unter anderem wegen politischen Negativentscheiden, verworfen werden.

Dieser gesamtheitlich ausgerichtete Weg stellt einen Kompromiss dar, der den aus öffentlicher Sicht notwendigen Rahmen vorgibt, ohne die Interessen der Direktbetroffenen aus den Augen zu verlieren. Die teilweise geäusserte Forderung nach einem Konkurrenzverfahren für das gesamte Gebiet Horn West ist aus Sicht des Gemeinderats wenig zielführend. Erst wenn Investoren bekannt sind und konkrete Überbauungsabsichten (Raumprogramme) vorliegen, sind die Voraussetzungen für erfolgreiche Wettbewerbe gegeben. Im parallel zur Richtplanung erarbeiteten Masterplan Horn West sind die für die Entwicklung dieses Gebietes massgebenden Ziele und öffentlichen Interessen im Gesamtzusammenhang festgehalten.

Die beabsichtigte planerische Etappierung mit schrittweiser Umzonung und anschliessender arealspezifischer Erarbeitung von Überbauungsprojekten inklusive Gestaltungsplänen stellt eine sowohl sachlich begründbare als auch politisch mehrheitsfähige Absicht des Gemeinderats dar.

Zur Sicherstellung der öffentlichen Interessen werden vor Genehmigung der Planungen mit den Grundeigentümern Vereinbarungen abgeschlossen.

### 7.3.3 Weitere Aspekte im Zusammenhang mit Horn West

#### a) Naturgefahren

Der Gefahr von Hochwasser bzw. Überschwemmungen durch die Bäche sowie den Bodensee wird in der Planung Rechnung getragen. Gemäss Richtplan bzw. Masterplan Horn West sind im Zusammenhang mit der Überbauung der einzelnen Baufelder alle Bäche offenzulegen. Ihr zukünftiger Verlauf und insbesondere die Durchlässe bei der Bahnlinie und der Seestrasse müssen dabei den Anforderungen betreffend Hochwasserschutz genügen und sind entsprechend zu dimensionieren bzw. auszugestalten. Auch der Hochwasserschutz im Zusammenhang mit einer Überflutung durch den See ist bei der Entwicklung der Überbauungsprojekte detailliert zu behandeln.

#### b) Lärmschutz

Dem Lärmschutz soll insbesondere durch eine zweckmässige Anordnung unterschiedlich lärmempfindlicher Nutzungen Rechnung getragen werden. Wohnnutzungen in Gebäuden entlang der Seestrasse sind zu vermeiden oder allenfalls auf die 2. - 3. Obergeschosse zu beschränken. Die beabsichtigte Strassenraumgestaltung soll dazu beitragen, die Lärmemissionen des Durchgangsverkehrs zu reduzieren.

#### c) Altlasten

Eine sorgfältige Analyse und anschliessend eine fachgerechte Entsorgung der Altlasten gemäss den Vorgaben der Altlastenverordnung hat für die gesamte Planung in Horn West erste Priorität. Nur so kann sichergestellt werden, dass für Mensch und Umwelt, insbesondere die Bewohner

und Arbeitskräfte auf den Baufeldern 1.1 und 1.3, keinerlei gesundheitliche Gefahren durch kontaminiertes Material bestehen.

d) NIS (Nicht Ionisierende Strahlung)

Aufgrund der im Süden vorbeiführenden Bahnlinie ist das Thema NIS im Gebiet Horn West für die Projektentwicklung der Baufelder 1.2 (Reutiwiesen), 1.4 (Ziegelhof Süd) und 2.2 (Ziegelhof West) von Bedeutung. Abklärungen betreffend Vorgaben der NIS-Verordnung des Bundes müssen somit frühzeitig an die Hand genommen werden.

---

## **8 Information und Mitwirkung**

Die Bevölkerung ist im Rahmen von Gemeindeversammlungen sowie von zwei speziellen Infoveranstaltungen über die Planungsabsichten des Gemeinderats informiert worden. Bei diesen Anlässen bot sich die Gelegenheit, Fragen an die Politiker und beteiligten Planer zu stellen sowie Anregungen und Kritik zu äussern.

Ausserdem wurde die Bevölkerung im Januar und Juni 2009 zu einer öffentlichen Vernehmlassung aufgerufen, sodass sich jedermann auch schriftlich äussern konnte. Die Eingaben sind anschliessend im Planungsgremium diskutiert worden und fanden aus Sicht des Gemeinderats eine angemessene Berücksichtigung.

---

## **9 Vorprüfung**

ausstehend

---

## **10 Verfahren**

ausstehend