



Projekt Nr. 028.1.051

9. Oktober 2025

**Umsetzung Gefahrenkarte Rutschung, Speicherschwendi
RRB-2023-8 vom 17. Januar 2023**

**Teilaufhebung / Änderung Überbauungsplan (altrechtlich:
Gestaltungsplan) Rickstrasse vom 4. September 2014**

Sonderbauvorschriften

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeine Bestimmungen	2
Art. 1	Geltungsbereich	2
Art. 2	Zweck	2
Art. 3	Verbindlichkeit	2
II	Erschliessungsbestimmungen	3
Art. 4	Erschliessung	3
Art. 5	Freiraum Sichtlinie	3
Art. 6 <u>Art. 5</u>	Wendeplatz	3
Art. 7 <u>Art. 6</u>	Parkierung	3
Art. 8 <u>Art. 7</u>	Entwässerung	4
Art. 9 <u>Art. 8</u>	Kehrichtentsorgung	4
Art. 10	Recycling	4
Art. 11 <u>Art. 9</u>	Energie	4
III	Überbauungsbestimmungen	5
Art. 12 <u>Art. 10</u>	Grundsatz	5
Art. 13	Baufelder Hauptbauten A und B	5
Art. 14 <u>Art. 11</u>	Baufelder Hauptbauten C	5
Art. 15 <u>Art. 12</u>	Baufelder Hauptbauten D	5
Art. 16 <u>Art. 13</u>	Baufeld Hauptbauten E	5
Art. 17 <u>Art. 14</u>	Baubereich Garagen	5
Art. 18 <u>Art. 15</u>	Abweichungen von der Regelbauweise	6
Art. 19	Baulinie Brüstung	6
Art. 20	Bereich Sichtbarkeit Untergeschoss	7
Art. 21 <u>Art. 16</u>	Nebenbauten	7
IV	Gestaltungsbestimmungen	8
Art. 22 <u>Art. 17</u>	Gesamtwirkung, Materialien und Farbe	8
Art. 23 <u>Art. 18</u>	Dachflächen	8
Art. 24 <u>Art. 19</u>	Umgebungsgestaltung	8
Art. 25 <u>Art. 20</u>	Materialisierung der Umgebungs- und Erschliessungsflächen	9
Art. 26	Kinderspielplatz und Begegnungsplatz	9
V	Schlussbestimmungen	10
Art. 27	Realisierung von Anlagen	10
Art. 28 <u>Art. 21</u>	Inkrafttreten	10
	Einverständniserklärung:	10



Hinweis:

Das Plangebiet wird aufgrund der nachgeführten kantonalen Gefahrenkarte Rutschung für den Ortsteil Speicherschwendi sowie des daraus abgeleiteten Teilzonenplans angepasst / verkleinert. Die nachfolgenden Sonderbauvorschriften gelten für das gemäss der Teilaufhebung / Änderung Überbauungsplan (altrechtlich: Gestaltungsplan) Rickstrasse neu umgrenzte Gebiet (siehe Plan 1:500 vom 11. Januar 2024).

Die Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Rickstrasse vom 4. September 2014 werden wie unten aufgeführt geändert. Die Änderungen sind **rot** dargestellt.

~~durchgestrichen~~ = fällt weg

unterstrichen = neu

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die übergeordneten Vorschriften, insbesondere des kantonalen Baugesetzes (BauG), der kantonalen Bauverordnung (BauV) sowie des rechtskräftigen Baureglements (BauR) der Gemeinde Speicher.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- die Realisierung einer Bebauung in hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität mit unterschiedlichen Bautypologien,
- die Gewährleistung einer hochwertigen, der gut einsehbaren Hanglage entsprechenden Umgebungsgestaltung sowie
- die Sicherstellung einer geeigneten Erschliessung des Perimeters.

Art. 3 Verbindlichkeit

¹ Die Sonderbauvorschriften und alle in der Legende des Gestaltungsplans als Festlegung bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die Beilagepläne des Architekturbüros Rutz und Bänziger Architekten (dat. 06.01.2014) sowie der Plan Umgebungsgestaltung von Pauli Stricker GmbH (dat. 14.08.2013) gelten hinsichtlich Volumetrie und architektonischem Ausdruck der Bauten als verbindlich. Im Weiteren verdeutlichen sie die Absichten hinsichtlich Überbauung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung.

² Die Hinweise gemäss Legende des Gestaltungsplans sowie der Planungsbericht dienen der Erläuterung.



II Erschliessungsbestimmungen

Art. 4 Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr darf ausschliesslich über die im Plan bezeichneten Elemente erfolgen. ~~Die Ein- und Ausfahrten in die Kantonsstrasse müssen die Anforderungen des kantonalen Tiefbauamts erfüllen.~~

² ~~Das Planungsgebiet ist mit Fusswegen beziehungsweise Treppenanlagen für Fussgänger zu erschliessen. Dabei sind mindestens die im Gestaltungsplan mit Richtungspunkten bezeichneten Verbindungen zu gewährleisten. Ab der Tiefgarageneinfahrt auf dem Niveau der Rehetobelstrasse sind für Fussgänger zwei Aufgänge auf das Niveau der Hauptbauten zu erstellen. Die Haupteerschliessung in Ost-West-Richtung ist in einer Breite von mindestens 1.2 m auszuführen, der Anschluss an die Rickstrasse bzw. an den geplanten Begegnungsplatz in einer Breite von mindestens 0.8 m.~~

³ ~~Der Fussgängerübergang über die Rehetobelstrasse ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit der Strassenbaupolizei abzusprechen (Sichtbereiche, bauliche Massnahmen etc.).~~

Art. 5 Freiraum Sichtlinie

~~Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs Freiraum Sichtlinie dürfen keine sichtbehindernden Bepflanzungen, Anlagen, Ablagerungen etc. erstellt werden. Sinngemäss ist das Abstellen von sichtbehindernden Motorfahrzeugen nicht gestattet (gemäss VSS-Norm 640.273a). Die Sichtfelder sind auf den betroffenen Grundstücken im Grundbuch anmerken zu lassen.~~

~~Art. 6~~ Art. 5 Wendeplatz

An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine Wendemöglichkeit für Personenwagen vorzusehen und dauernd für diesen Zweck freizuhalten.

~~Art. 7~~ Art. 6 Parkierung

¹ ~~Alle nötigen Autoabstellflächen für die Bewohner der Baufelder A und B sind in der gemeinsamen Tiefgarage unterzubringen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Vorschriften des rechtskräftigen Baureglements der Gemeinde Speicher.~~

² Die nötigen Abstellplätze für die Einfamilienhäuser sind innerhalb der Bereiche Garagenbauten zu erstellen. Wo keine Bereiche Garagenbauten vorgesehen sind, ist die Parkierung innerhalb der Baufelder anzuordnen. Die Garagenvorplätze müssen eine Tiefe von mindestens 5.0 Metern aufweisen.

³ ~~Die erforderlichen Besucherabstellplätze für die Mehrfamilienhäuser sind an den im Plan bezeichneten Stellen zu erstellen. Wenn Besucherabstellplätze in der Tiefgarage angeordnet werden, müssen diese jederzeit frei zugänglich sein.~~



~~4. Für die Mehrfamilienhäuser sind genügend von aussen zugängliche, gedeckte Veloabstellplätze vorzusehen. Für die vier Häuser sind je 15 Stellplätze zu erstellen (total 60).~~

~~Art. 8~~**Art. 7** Entwässerung

- ¹ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein auf den generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Speicher abgestimmtes Entwässerungskonzept einzureichen.
- ² Sofern es der Untergrund zulässt, ist die örtliche Versickerung von anfallendem Meteorwasser (Platz- und Dachwasser) vorzusehen. Andernfalls sind geeignete Retentionsmassnahmen zu realisieren.
- ³ Untergeschosse sind dicht zu erstellen; tiefliegende Sickerleitungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Gefasstes Sickerwasser muss wiederversickert werden.

~~Art. 9~~**Art. 8** Kehrrichtentsorgung

~~Für die Sammlung des Kehrrechts der Mehrfamilienhäuser ist an der bezeichneten Stelle ein Unterflur-Kehrrechtbehälter vorzusehen, der die Anforderungen der A-Region (hinsichtlich Platzbedarf etc.) erfüllt.~~

Die Kehrrechtabfuhr für die Einfamilienhäuser hat an der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen. Alternativ kann an der bezeichneten Stelle oder in unmittelbarer Nähe in Absprache mit der A-Region ein Unterflur-Kehrrechtbehälter erstellt werden.

~~Art. 10~~**Art. 9** Recycling

~~An der bezeichneten Stelle ist in Absprache mit der Gemeinde und dem kantonalen Tiefbauamt eine komfortabel zugängliche, schalloptimierte und gut gestaltete neue Recyclinganlage zu erstellen. Die Nutzung der Anlage ist vor Baubeginn grundbuchrechtlich zu sichern.~~

~~Art. 11~~**Art. 9** Energie

Spar- und Optimierungsmassnahmen im Energiehaushalt sind in allen Bereichen zu prüfen. Die Neubauten haben die Anforderungen des Minergie-Standards oder die erhöhten Einzelbauteilanforderungen gemäss den Zielwerten der SIA Norm 380/1 zu erfüllen.



III Überbauungsbestimmungen

~~Art. 12~~**Art. 10** Grundsatz

Hauptbauten dürfen nur in den Baufeldern ~~A, B,~~ C, D und E erstellt werden. Die Begrenzungen der Baufelder bezeichnen die maximale Ausdehnung der Bauten. Die Baufelder ~~und die Baulinien~~ mit den dazugehörigen Bestimmungen gehen allen anderweitigen Abstandsvorschriften vor. Lagemässige Abweichungen nach aussen sowie über die Baufelder auskragende Balkone oder Terrassen sind nicht zulässig. Gestattet sind lediglich Vordächer oder Windfänge im Bereich der Hauszugänge.

~~Art. 13~~ ~~Baufelder Hauptbauten A und B~~

~~¹ Die Baufelder für Hauptbauten A und B gelten für die Mehrfamilienhäuser entlang der Rehetobelstrasse, die je aus zwei versetzt angeordneten Baukörpern bestehen. Der Niveaupunkt wird pro Teilbaufeld bestimmt.~~

~~² Anbauten sind nicht zulässig.~~

~~Art. 14~~**Art. 11** Baufelder Hauptbauten C

¹ Die Baufelder für Hauptbauten C gelten für die Einfamilienhäuser nördlich der neuen Stichstrasse.

² Garagenanbauten gemäss Art. ~~17~~**14** sind zulässig. Weitere Anbauten sind nur innerhalb der Baufelder gestattet.

~~Art. 15~~**Art. 12** Baufelder Hauptbauten D

¹ Die Baufelder für Hauptbauten D gelten für die Einfamilienhäuser südlich der neuen Stichstrasse.

² Anbauten sind nur innerhalb der Baufelder zulässig.

~~Art. 16~~**Art. 13** Baufeld Hauptbauten E

¹ Im Baufeld Hauptbauten E kann ein Einfamilienhaus mit separater Zufahrt erstellt werden.

² Anbauten und Nebenbauten sind nur innerhalb des Baufelds oder in entsprechend bezeichneten Baubereichen zulässig.

~~Art. 17~~**Art. 14** Baubereich Garagen

¹ Im Baubereich Garagen können Garagenanbauten erstellt werden, die dem Hauptbau untergeordnet sind. Beim Baufeld C dürfen diese talseitig mit maximal zwei Geschossen in Erscheinung treten, beim Baufeld E maximal eingeschossig.



Art. 15 Abweichungen von der Regelbauweise

¹ Der Ausnützungsbonus gemäss dem folgenden Absatz 2 wird nur gewährt, wenn die nachfolgend aufgeführten Bedingungen erfüllt sind:

- » ausgezeichnete Einpassung der Überbauung und ihrer Umgebung ins Orts- und Landschaftsbild
- » qualitativ hochstehende Wohnungsgrundrisse
- » überdurchschnittliche Gestaltung nach einem in sich stimmigen Farb- und Materialkonzept
- » sorgfältig gestaltete Umgebungsflächen und gute Einpassung der Aussenanlagen in das gewachsene Terrain

² Unter der Voraussetzung, dass eine Überbauung gemäss den Bestimmungen dieses Gestaltungsplans realisiert wird, gelten folgende Bestimmungen:

	Baufelder Hauptbauten A	Baufelder Hauptbauten B	Baufelder Hauptbauten C	Baufelder Hauptbauten D	Baufeld Hauptbauten E
max. Anzahl Vollgeschosse	3	3	3	3	3
max. Anzahl talseitig sichtbare Geschosse	4	4	3	3	3
max. Gebäudehöhe (inkl. feste Brüstungen)	gemäss Festlegung im Gestaltungsplan	gemäss Festlegung im Gestaltungsplan	gemäss Festlegung im Gestaltungsplan	gemäss Festlegung im Gestaltungsplan	gemäss Festlegung im Gestaltungsplan
max. Firsthöhe	= Gebäudehöhe	= Gebäudehöhe	gemäss Festlegung im Gestaltungsplan	gemäss Festlegung im Gestaltungsplan	gemäss Festlegung im Gestaltungsplan
Dachform	Flachdach		flach geneigte Schrägdächer*	flach geneigte Schrägdächer*	flach geneigtes Schrägdach*
maximal realisierbare BGF	total für alle Baufelder: 3165 m ²		215 m ² pro Haus (total für alle Baufelder: 645 m ²)	185 m ² pro Haus (total für alle Baufelder: 555 m ²)	260 m ²

* mit einer Neigung von 12 bis 20 Grad

³ ~~In den Baufeldern A und B dürfen technisch zwingend notwendige Dachaufbauten sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung auf dem obersten Geschoss die festgelegte Gebäudehöhe um 1.0 m überragen (Kamine 1.5 m). Bei Flachdächern gilt die maximale Gebäudehöhe inklusive fester Brüstungen. Darüber hinaus sind keine Attikageschosse zulässig.~~

⁴ ~~Der Ausnützungstransfer innerhalb des Planungsgebiets ist gestattet, wenn er nach der Neuparzellierung und vor der Baueingabe grundbuchrechtlich gesichert ist.~~

Art. 19 Baulinie Brüstung

~~Die Baulinie Brüstung bezeichnet den Bereich, in dem die Brüstung zur Sicherung der Fussgängererschliessung als horizontal durchlaufendes Band mit einer Höhe von maximal 1.0 m in Erscheinung treten darf.~~



Art. 20 — Bereich Sichtbarkeit Untergeschoss

~~Das Untergeschoss darf nur in den bezeichneten Bereichen talseitig in voller Höhe in Erscheinung treten. Ausserhalb dieser Bereiche ist es unter dem gestalteten Terrain anzuordnen.~~

Art. 21 Art. 16 Nebenbauten

Freistehende Nebenbauten für private Nutzungen sind nur innerhalb der Baufelder C bis E zulässig. Voraussetzung ist eine vorzügliche Gestaltung und Einpassung. ~~Im Zusammenhang mit dem Begegnungsplatz darf eine Nebenbaute gemäss Art. 11 BauV für gemeinschaftliche Nutzungen erstellt werden. Diese hat den Waldabstand von 6 Metern einzuhalten.~~



IV Gestaltungsbestimmungen

~~Art. 22~~ **Art. 17** Gesamtwirkung, Materialien und Farbe

- ¹ Die Überbauung hat sich vorzüglich ins Orts- und Landschaftsbild und insbesondere in die steile Hanglage einzuügen. Sie hat eine harmonische Gesamtwirkung zu erzielen.
- ² Mit Eingabe der Bauprojekte ist jeweils ein verbindliches, qualitativ überdurchschnittliches Farb- und Materialkonzept einzureichen, das der exponierten Lage am Hang und am Siedlungsrand gerecht wird. Für die Fassaden sind Holz oder Faserzementplatten zu wählen. Die Materialwahl und Farbgebung der nach aussen sichtbaren Bauteile bedarf der Zustimmung der Baubewilligungskommission. Diese kann zudem Bemusterungen verlangen und diesbezüglich spezielle Auflagen erlassen.
- ³ Die Einfamilienhäuser in den Baufeldern C und D sind nach einem einheitlichen Farb- und Materialkonzept zu gestalten. Das Einfamilienhaus im Baufeld E hat sich gestalterisch daran anzulehnen, so dass eine gute Einpassung und Gesamtwirkung erzielt wird.
- ⁴ Auf die grossflächige Verwendung von nicht korrosionsbeständigen Blechmaterialien (Kupfer, verzinkte Stahlbleche etc.) ist zu verzichten.

~~Art. 23~~ **Art. 18** Dachflächen

- ¹ ~~Die Hauptbauten in den Baufeldern A und B sind mit Flachdächern zu erstellen; d~~ Die Hauptbauten in den Baufeldern C bis E **sind** mit flach geneigten Schrägdächern mit einer Neigung zwischen 12 und 20 Grad **zu erstellen**. Die Garagenanbauten in den entsprechenden Baubereichen sind mit Flachdächern zu erstellen.
- ² Nicht begehbare Dachflächen sind zu begrünen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gestattet, wenn sie sorgfältig in die Dachlandschaft eingepasst werden.

~~Art. 24~~ **Art. 19** Umgebungsgestaltung

- ¹ Mit Eingabe der Bauprojekte ist jeweils ein detaillierter und verbindlicher Umgebungsplan einzureichen, der auf die Lage am Hang und am Siedlungsrand angemessen reagiert.
- ² Die Umgebungsgestaltung hat auf den natürlichen Hangverlauf Rücksicht zu nehmen und muss diesen soweit möglich erhalten. Durch einen geschickten Umgang mit dem Gelände sind Terrainanpassungen wie Stützmauern, Böschungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen auf ein Minimum zu reduzieren. Mauern aus grossformatigen Steinen (z.B. Blockwurfmauern) sowie durchlaufende blickdichte Einfriedungen sind im gesamten Perimeter zu vermeiden. In den Bereichen „Gartensitzplatz“ oder innerhalb der Baufelder dürfen verglaste und gedeckte Aussensitzplätze erstellt werden.
- ³ Umgebungsflächen, die keiner besonderen Nutzung zugeordnet sind, sind als naturnahe Wiesen zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Grundsätzlich ist die Umgebung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen (Bäume, Wildhecken) gemäss dem begleitenden



Beilageplan Umgebungsgestaltung locker zu begrünen. ~~Die zusammenhängende Freifläche südlich der Mehrfamilienhäuser ist als Streuobstwiese zu gestalten.~~

⁴ Innerhalb der Grünzone gemäss rechtskräftigem Zonenplan dürfen kleine Teile von Verkehrs- und Erschliessungsflächen gemäss Planeintrag ~~und ein Begegnungsplatz~~ erstellt werden. Zulässig sind auch allfällig notwendige Terrainanpassungen im Zusammenhang mit den Erschliessungsflächen oder mit den östlichsten beiden Einfamilienhäusern. Diese sind als natürliche Böschungen zu gestalten und naturnah zu begrünen. Alle Anlagen haben einen Waldabstand von mindestens 5.0 Metern einzuhalten. ~~Die Tiefgarage darf in die Grünzone hineinragen, wenn sie im entsprechenden Bereich vollständig unter dem gewachsenen Terrain liegt und der natürliche Hangverlauf nach der Bauphase wieder hergestellt wird.~~ Stützmauern und weitere Bauten oder Anlagen sind innerhalb der Grünzone nicht zulässig.

Art. 25 ~~Art. 20~~ Materialisierung der Umgebungs- und Erschliessungsflächen

¹ Umgebungsflächen mit wasserundurchlässigen Materialien sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.

² ~~Die Fussgänger Haupteerschliessung der Mehrfamilienhäuser in Ost-West Richtung kann versiegelt ausgeführt werden. Alle übrigen~~ arealinternen Fusswege sind mit Kies oder einem anderen nicht versiegelnden Belag zu befestigen.

Art. 26 — Kinderspielplatz und Begegnungsplatz

An der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle kann ein überbauungsinterner Begegnungsplatz realisiert werden. Mindestens ⁴/₃ der nach Baureglement erforderlichen Spielplatzfläche ist in Form von 2 bis 4 kleineren, wohnungsnah angeordneten Spielbereichen zu erstellen, die vornehmlich auf die Bedürfnisse von Kleinkindern und deren Betreuungspersonen ausgelegt sind. Die Flächen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Auf weitere Spielplatzflächen für ältere Kinder kann verzichtet werden, wenn dafür eine Ersatzzahlung gemäss Art. 42 Abs. 3 des Baureglements der Gemeinde Speicher geleistet wird.



V Schlussbestimmungen

Art. 27 — Realisierung von Anlagen

Die im Gestaltungsplan Rickstrasse geforderten Anlagen (Fusswege, Kinderspielplatz etc.) sind mit der Realisierung der Mehrfamilienhäuser durch die Bauherrschaft zu erstellen.¹

Art. 21 — Inkrafttreten

Der Die Teilaufhebung / Änderung Überbauungsplan (altrechtlich: Gestaltungsplan) Rickstrasse vom 4. September 2014 tritt nach Eintritt der Rechtskraft des Genehmigungsentscheids mit der Genehmigung des Departements Bau und Umwelt Volkswirtschaft in Kraft.

Einverständniserklärung:

Mit dem Gestaltungsplan Rickstrasse und den dazugehörigen Sonderbauvorschriften erklären sich die Grundeigentümer respektive die Unterzeichnungsbevollmächtigten einverstanden:

Parz. Nr. 524 — Erwin Marti —————

————— Rickstrasse 15, 9037 Speicherschwendi —————

Bevollmächtigter: Daniel Hengartner, Immaro Invest —————

————— Meienbergstrasse 20, 9000 St. Gallen —————

Parz. Nr. 947 — André Marti —————

————— Lorzeninsel 1, 6332 Hagendorn —————

Bevollmächtigter: Daniel Hengartner, Immaro Invest —————

————— Meienbergstrasse 20, 9000 St. Gallen —————

Parz. Nr. 1696 — Gemeinde Speicher —————

————— Dorf 10, 9042 Speicher —————

¹-Vor der öffentlichen Auflage ist zwischen Gemeinde und Grundeigentümer der Parzelle Nr. 524 eine Vereinbarung bezüglich Landkauf der Parzelle Nr. 1696 und bezüglich des Kostenteilers für die Erstellung der Entsorgungsstelle zu erstellen und wenn nötig im Grundbuch einzutragen.

