

Besondere Vorschriften zum Sondernutzungsplan Lindenstrasse / Werkstrasse

inkl. Aufhebung des bestehenden Baulinienplan Werkstrasse / Lindentalstrasse vom 18. Januar 2013.

Zweck: Besondere Bauweise gemäss Art. 25 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 5. Juli 2016

Verfahrenseinleitung Stadtrat

Am: 14. November 2023

Die Stadtpräsidentin

Der Stadtschreiber

Öffentlich aufgelegt

Vom: 22. November 2023

Bis am: 22. Dezember 2023

Dem fakultativen Referendum unterstellt

Vom:

Bis am:

Erlass Stadtparlament

Am:

Der Präsident des Stadtparlaments

Der Stadtschreiber

Genehmigung Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

Am:

Der Amtsleiter

A Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die folgenden Bestimmungen gelten für das im Sondernutzungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten insbesondere die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie der Bauordnung der Stadt St.Gallen (BO).

² Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Plan 1:500, den Besonderen Vorschriften, den Beilageplänen Nrn. 1 bis 21 sowie dem Planungsbericht.

³ Alle in der Legende des Sondernutzungsplans als Festlegung bezeichneten Plan-elemente und die Besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente und die Beilagepläne sind richtungsgebend. Die Inhalte der Beilagepläne zu Haus I haben keine Verbindlichkeit und sind nicht richtungsgebend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

Der Sondernutzungsplan bezweckt die Erstellung einer nachhaltigen Wohnbebauung mit einer hohen Nutzungsvielfalt. Er sichert eine hohe städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität. Weiter wird die zweckmässige Erschliessung des Plangebiets und die Parkierung geregelt.

B Erschliessung und Parkierung

Art. 3 Erschliessungsbereich motorisierter Individualverkehr

¹ Die Erschliessung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr hat ausschliesslich über die im Plan bezeichneten Erschliessungsbereiche zu erfolgen.

² Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat an der im Plan bezeichneten Stelle ab der Werkstrasse zu erfolgen.

Art. 4 Erschliessungs- und Hofbereich

¹ Der Erschliessungs- und Hofbereich ist ein Aufenthalts- und Begegnungsraum für alle Bewohnenden und dient der Erschliessung des Plangebiets für den Fuss- und Veloverkehr. Er ist barrierefrei zugänglich, mit halböffentlichem Charakter, optisch ansprechend und mit einer hohen Aufenthaltsqualität auszugestalten.

² Innerhalb des Erschliessungs- und Hofbereichs ist zwischen der Helvetiastrasse und der Werkstrasse ein Korridor von mindestens 3.50 m Breite freizuhalten. Die genaue Abgrenzung zwischen Erschliessungs- und Hofbereich und Umgebungsbereich ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

³ Der Erschliessungs- und Hofbereich ist mehrheitlich mit einer hellen Pflasterung mit offenen Fugen auszuführen oder zu begrünen. Mindestens 350 m² des Erschliessungs- und Hofbereichs sind mit Schotterrasen oder einer Staudenmischpflanzung zu begrünen. Anlagen für Veloabstellplätze sind zulässig.

Art. 5 Hauszugang

Die oberirdischen Hauszugänge der Hauptbauten sind an den im Plan bezeichneten Stellen anzuordnen. Weitere Hauszugänge können erstellt werden. Sämtliche Hauptnutzungsflächen sind über mindestens einen Hauszugang barrierefrei zugänglich zu machen.

Art. 6 Erschliessungsbereich (Fuss- und Fahrwegrecht)

Der Erschliessungsbereich (Fuss- und Fahrwegrecht) dient dem motorisierten Individualverkehr von Grundstück Nr. F1237 sowie dem Fussverkehr und kann befestigt ausgeführt werden.

Art. 7 Abstellflächen für Autos

¹ Es sind max. 125 Parkfelder für Bewohnende und Beschäftigte zu erstellen. Diese Parkfelder sind in der Tiefgarage anzuordnen.

² Zusätzlich können max. 13 Parkfelder für Besuchende und Kunden erstellt werden. Davon dürfen insgesamt max. 4 Parkfelder an den bezeichneten Stellen oberirdisch erstellt werden.

³ Im Baubewilligungsverfahren wird die genaue Anzahl der Parkfelder festgelegt.

Art. 8 Mobilitätsmanagement

Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, mittels eines Mobilitätsmanagements einen möglichst hohen Anteil der Verkehrsbewältigung durch den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr zu erreichen. Dazu ist im Baubewilligungsverfahren ein für die Grundeigentümerschaft verbindliches Konzept einzureichen.

Art. 9 Abstellplätze für Velos

¹ Für Velos sind ausreichend dimensionierte und gut zugängliche Kurz- und Langzeitabstellplätze bereitzustellen.

² Für Spezialvelos sind mindestens 10 Abstellplätze zu realisieren.

³ Die Langzeitabstellplätze sind witterungsgeschützt und abschliessbar in separaten Veloräumen anzuordnen. Die Kurzzeitabstellplätze sind oberirdisch an den im Plan bezeichneten Stellen anzuordnen und gut in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

⁴ Die Zu- und Wegfahrt zu den Veloräumen hat an den im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen.

⁵ Die definitive Anzahl der erforderlichen Abstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 10 Abstellplätze für Motorräder

Die Abstellplätze für Motorräder sind in der Tiefgarage bereitzustellen. Die minimale Anzahl zu realisierender Abstellplätze für Motorräder beträgt 10 % der Anzahl der im Baubewilligungsverfahren festgelegten Parkfelder für Autos. Mittels Mobilitätsmanagement kann der Bedarf auf minimal 5 % reduziert werden.

Art. 11 Richtungspunkte Fussweg öffentlich

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten Fussweg öffentlich ist ein öffentlicher und barrierefreier Fussweg von mindestens 2.00 m Breite zu erstellen.

Art. 12 Richtungspunkte Fussweg privat

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten Fussweg privat ist ein privater Weg von mindestens 1.20 m Breite zu erstellen.

Art. 13 Notzufahrt

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten Notzufahrt ist Raum derart freizuhalten, dass dauerhaft eine 3.50 m breite und 4.00 m hohe Durchfahrt mit einer Tragfähigkeit bis zu 18 Tonnen gewährleistet ist.

C Überbauung

Art. 14 Grundflächen Hauptbauten / Attikageschosse

- ¹ Die Grundflächen für Hauptbauten legen Lage und Stellung sowie die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Bauten fest. Die Höhenausdehnung wird durch die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe (GH) in m ü. M. geregelt.
- ² Unterschreitungen der Grundflächen durch Hauptbauten sind zulässig, sofern dadurch die charakteristische Erscheinung sowie das für die hohe städtebauliche und architektonische Qualität massgebende Verhältnis der Gebäudevolumina in sich und zueinander gewahrt bleiben.
- ³ Galeriegeschosse gemäss Art. 18 BO sind zulässig.
- ⁴ Attikageschosse sind ausschliesslich innerhalb der Grundflächen Attikageschoss zulässig. Eine flächengleiche Attikageschossverschiebung ist für das Haus I zulässig.
- ⁵ Dachvorsprünge ausserhalb der Grundflächen Hauptbauten sind zulässig.

Art. 15 Bestandesbaute (Haus G)

Vorbauten sowie ergänzende Bauten zur Sicherstellung der Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes sind zulässig und unterliegen den Vorschriften der Regelbauweise. Balkone sind ausschliesslich in den entsprechend bezeichneten Baubereichen zulässig. Bauliche Massnahmen zur energetischen Sanierung sowie zwecks Lärmschutz sind zulässig und dürfen geringfügig über den im Plan ausgedehnten Bereich Bestandesbaute hinausragen.

Art. 16 Vor- und Anbauten

- ¹ Bei den Grundflächen für Hauptbauten A bis F und H sind Vorbauten ausschliesslich innerhalb der entsprechend bezeichneten Baubereiche sowie innerhalb der Grundflächen Hauptbauten zulässig. Sie sind offen und filigran zu gestalten. Anbauten sind nicht zulässig.
- ² In den Strassenabstand hineinragende Gebäudeteile der Vorbauten haben eine lichte Höhe von mindestens 3.00 m aufzuweisen.
- ³ Ausserhalb der Grundfläche Hauptbaute I sind keine Vor- und Anbauten zulässig.

Art. 17 Umgrenzung unterirdische Bauten

Die maximal zulässige horizontale Ausdehnung von unterirdischen Bauten wird durch die Umgrenzung unterirdische Baute festgelegt.

Art. 18 Nutzung

- ¹ In den Erdgeschossen sind gesamthaft mindestens folgende Geschossflächen vorzusehen:
 - Häuser A und E: 250 m² für publikumsorientierte Nutzungen, hauptsächlich zur Werkstrasse orientiert
 - Häuser D und H: 90 m² für publikumsorientierte Nutzungen, hauptsächlich zur Helvetiastrasse orientiert
 - Haus I: 100 m² für publikumsorientierte Nutzungen
 - Häuser A bis H: 40 m² für gemeinschaftliche Nutzungen
 - Häuser B, C und D: 1'000 m² für alternative Wohnformen wie beispielsweise Atelier-Wohnen
- ² In den obersten Vollgeschossen der Häuser B und C sind jeweils mindestens 60 m² Aussengeschossfläche für gemeinschaftliche Nutzungen vorzusehen.

³ Mit Ausnahme von Haus E und H sind die Erdgeschosse für publikumsorientierte Nutzungen und alternative Wohnformen mit einer minimalen lichten Raumhöhe von mindestens 3.50 m zu versehen. Ein von der Fassade zurückspringendes Galeriegeschoss ist zulässig.

⁴ Mindestens 17 % der Anzahl Wohnungen sind als 4.5-Zimmer-Wohnungen oder grösser zu realisieren.

D Gestaltung

Art. 19 Architektonische Gestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind, mit Ausnahme von Haus I, architektonisch einheitlich und so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Fassadenstruktur, Materialwahl und Farbgebung eine Gesamtwirkung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität erzielt wird.

² Die von aussen in Erscheinung tretenden Bestandteile des Wandaufbaus der Häuser A bis D sind hauptsächlich in Holzbauweise zu gestalten. Um eine situativ adäquate Gliederung zu erhalten, werden bei den Häusern A bis D die Attikageschosse und bei den Häusern E, F und H die Sockel- und Attikageschosse mit weiteren Materialien und Farben akzentuiert. Die Vorbauten der Häuser A - D sind als teilweise begrünte, durchlässige und filigrane Stahl-Konstruktion auszubilden.

³ Der Charakter der Siedlung wird von additiven Elementen geprägt, welche gestalterisch hervorgehoben werden. Die funktionalen Elemente der Fassade sollen durch sichtbare Fügungen gezeigt werden.

⁴ Die Fassaden der Häuser E, F und H sind mittels einer vertikalen Fenstereinteilung, erkerartig ausragenden Balkontürmen und verglasten Eckloggien zu gliedern. Bei sämtlichen Hauptbauten sind Holz-Metall- oder Holzfenster umzusetzen.

⁵ Für das Haus I ist ein qualifiziertes Varianzverfahren durchzuführen.

⁶ Die Gestaltung sowie das Farbkonzept der Neubauten orientieren sich an den hellen Tönen und Farben der Bestandsbauten der Umgebung. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Konzept zur Materialisierung und Farbgebung inkl. Fassadenschnitt durch die relevanten Bauteile vorzulegen. Mit der Baubewilligung kann eine Bemusterung vor Ort im Massstab 1:1 verlangt werden.

⁷ Von aussen sichtbare Anlagen wie Sonnenstoren, Raffstoren, Windschutzeinrichtungen, Trennwände etc. sind pro Baute nach einem einheitlichen, farblich abgestimmten Konzept zu gestalten.

⁸ Allfällige Reklamegestaltungen sind auf die Architektur abzustimmen und müssen eine gute Gesamtwirkung erzielen. Sie sind in einem separaten Gesuch einzureichen.

Art. 20 Dachgestaltung

¹ Die Hauptbauten A bis E sowie I sind mit einem Flachdach auszugestalten. Mindestens 60 % der gesamten Dachflächen der Attikageschosse sind mit einer Photovoltaikanlage mit darunterliegender extensiver Dachbegrünung auszustatten. Die übrigen Dachflächen der Attikageschosse sind für die Biodiversität wertvoll zu begrünen. Zur Begrünung gelten die erhöhten oder speziellen Anforderungen der SIA Norm 312 (ausgearbeitet im Jahr 2013). Die Dachflächen sind soweit möglich als Retentionsfläche zu nutzen.

² Die Dachflächen des obersten Vollgeschosses der Häuser A, B, C, D und E sind als Terrassenflächen auszugestalten.

³ Anlagen zur Energieerzeugung auf Flachdächern sind mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückzusetzen. Allfällige Elemente von Photovoltaikanlagen auf Schrägdächern sind flächenbündig einzupassen.

⁴ Für die Hauptbauten F und H sind mit Ausnahme eines Bereichs von beidseitig maximal 3.00 m ab Firstlinie, nur Walm- und Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35° und 55° zulässig.

⁵ Bei den Hauptbauten F und H sind die Firstrichtungen gemäss Sondernutzungsplan einzuhalten.

E Umgebung

Art. 21 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung ist so zu gestalten, dass eine Gesamtwirkung von hoher Qualität erzielt wird. Die Gestaltung hat nach einem einheitlichen, auf die bauliche und nutzungsbedingte Situation abgestimmten Konzept zu erfolgen. Der Anteil versickerungsfähiger und begrünter Flächen ist möglichst grosszügig zu bemessen bzw. diese sind, soweit für die Nutzungen zumutbar, gegenüber versiegelten und befestigten Flächen zu bevorzugen. Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.

² Geländemodellierungen sind soweit als möglich natürlich auszubilden. Erforderliche Böschungen und Abgrabungen sind gut in die Umgebung einzupassen.

³ Stützmauern sind sorgfältig in die Umgebung einzupassen und einheitlich zu gestalten.

⁴ Um eine nachhaltige Gestaltung der Umgebung gewährleisten zu können, ist die Tiefgarage in den begrünten Bereichen mit ausreichend durchwurzelbarem Substrat zu überdecken. Für die Überdeckung sind 1.50 m in Bereichen mit Baumpflanzungen, 1.00 m für Sträucher und 0.75 m für die übrigen begrünten Bereiche definiert. Im Zusammenhang mit einem ökologisch hochwertigen Gesamtkonzept kann die Überdeckung in untergeordneten Bereichen bis auf 0.60 m, für Baumpflanzungen auf 1.20 m reduziert werden. Die Abweichungen sind insofern möglich, wenn der Standard SNBS oder gleichwertig eingehalten wird.

⁵ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan mit einem Freiraumbeschrieb sowie einem Pflegekonzept einzureichen.

Art. 22 Gartenbereich

¹ Der Gartenbereich ist ein differenziert ausgestalteter Freiraum mit unterschiedlichen Bereichen. Der Bereich ist für alle Bewohnenden barrierefrei zugänglich zu machen. Der Gartenbereich ist möglichst naturnah, extensiv und ökologisch wertvoll auszugestalten. Teilbereiche können als gemeinschaftlich nutzbare Gartensitzplätze und Pflanzgärten ausgestaltet werden.

² Es sind nur dem Zweck des Gartenbereichs dienende Anlagen wie Fusswege, Spiel- und Begegnungsbereiche, der gärtnerischen Nutzung dienende Infrastruktur, Stützmauern, Massnahmen für die Entfluchtung sowie Anlagen für Veloabstellplätze zulässig. Die für die Entsorgungsanlage minimal benötigte Fläche kann befestigt werden. Anlagen für die Entlüftung der Tiefgarage sind nicht zulässig. Diese sind über die Gebäude übers Dach zu führen.

³ Wege im Gartenbereich sind mit einem sickerfähigen Belag zu erstellen.

⁴ Für die nicht begrünten Bereiche sind helle Materialien einzusetzen.

Art. 23 Platzbereich

¹ Der Platzbereich ist ein öffentlich und barrierefrei zugänglicher Bereich. Er ist mit einer unversiegelten Oberfläche auszuführen, optisch ansprechend auszugestalten sowie angemessen zu begrünen.

² Es sind nur dem Zweck des Platzbereichs dienende Anlagen zulässig.

Art. 24 Privater Aussenbereich

¹ Im privaten Aussenbereich sind auf der Hälfte der Fläche Bodenbeläge zulässig. Diese sind einheitlich und so zu gestalten, dass eine hohe architektonische und freiräumliche Qualität erzielt wird.

² Sichtschutzmassnahmen sind nur mittels einheimischen Pflanzenarten und / oder Rankgerüsten zulässig.

³ Die Nutzung und Ausgestaltung der privaten Aussenbereiche ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Art. 25 Spiel- und Begegnungsbereich

An den im Sondernutzungsplan bezeichneten Stellen sind hochwertig und vielfältig ausgestaltete Spiel- und Begegnungsbereiche bereitzustellen. Sie sind für alle Altersgruppen barrierefrei zugänglich zu gestalten. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Konzept einzureichen, das aufzeigt, wie die Spiel- und Begegnungsbereiche gestaltet werden.

Art. 26 Bepflanzung

¹ An den bezeichneten Stellen sind im Rahmen der Umgebungsgestaltung standortgerechte, klimarobuste und einheimische klein-, mittel- oder grosskronige Bäume zu pflanzen. Bei der übrigen Bepflanzung sind klimarobuste, standortgerechte und vorzugsweise einheimische Arten in einer diversen Mischung zu verwenden. Invasive Neophyten sind nicht gestattet. Die genaue Standort- und Artenwahl der Pflanzungen ist im Umgebungsgestaltungsplan im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

² Der im Plan bezeichnete Baum ist zu erhalten. Die Baumschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln. Der gesamte Kronentraufbereich des zu erhaltenden Baumes darf nicht von Bau- und Grabarbeiten sowie von Installationsplätzen beeinträchtigt werden. Eingriffe in den Wurzelraum sind zu vermeiden.

³ Die zum Erschliessungs- und Hofbereich ausgerichteten Vorbauten der Hauptbauten B bis D sowie die zur Werkstrasse ausgerichtete Vorbaute der Hauptbaute A sind stellenweise mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Vorbauten sind über eine Länge (Laufmeter gemessen am Boden) von min. 30 % mit einer bodengebundenen Fassadenbegrünung zu versehen.

F Ökologie und Umwelt**Art. 27 Nachhaltigkeit**

¹ Die Bauten sind in nachhaltiger Bauweise zu erstellen. Massgebend sind die aktuellen Standards, wie z.B. der SNBS. Das entsprechende Konzept, das sowohl Gesellschafts-, Wirtschafts- wie Umweltaspekte im ganzheitlichen Sinn berücksichtigt, ist frühzeitig mit der Dienststelle Umwelt und Energie abzusprechen und mit der Baueingabe einzureichen.

² Der Anschluss der Bauten an das Fernwärmenetz der Stadt St.Gallen ist vorzunehmen, sobald der Erschliessungsstand dies ermöglicht und der Anschluss wirtschaftlich tragbar ist. Eine Übergangslösung ist technisch und betrieblich auf einen zukünftigen Fernwärmeanschluss auszurichten. Für die Konzipierung sind die Stadtwerke möglichst frühzeitig einzubeziehen.

³ Bei den Neubauten ist eine Eigenstromerzeugung mit Photovoltaikanlagen gemäss Art. 20 zu realisieren.

⁴ In der Tiefgarage sind mindestens 10 Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu realisieren. Es sind Vorbereitungen zu treffen, damit bei Bedarf zusätzliche Ladestationen ohne weiteren baulichen Aufwand nachgerüstet werden können.

Art. 28 Retention

Die Möglichkeiten der örtlichen Retention von Meteorwasser sind auszuschöpfen. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Meteorwasserkonzept einzureichen, in dem auch offene Retentionsflächen berücksichtigt werden.

Art. 29 Naturgefahren

Notwendige Objektschutzmassnahmen sind im Rahmen der Baubewilligung aufzuzeigen.

G Verschiedenes**Art. 30 Trafostation**

Die Anlage der Trafostation kann entlang der Linden-, Werk- oder Helvetiastrasse und ausserhalb der ausgeschienenen Baubereiche erstellt werden. Die Trafostation ist mit Ausnahme des technisch notwendigen Zustiegs unterirdisch anzuordnen. Der technisch notwendige Zustieg ist ebenerdig überfahrbar auszugestalten und ansprechend in die Strassenraumgestaltung zu integrieren.

Art. 31 Sicherheit

Für die Bereiche gemäss Art. 52 BO ist im Baubewilligungsverfahren ein Belichtungs- und Beleuchtungskonzept einzureichen.

Art. 32 Etappierung

Eine etappierte Ausführung der Bebauung ist abgesehen von den Häusern G und I nicht zulässig

Art. 33 Aufhebung bestehender Sondernutzungsplan

Mit Erlass dieses Sondernutzungsplans wird der Baulinienplan Werkstrasse / Lindentalstrasse vom 18. Januar 2013 aufgehoben.