



Besondere Vorschriften zum Überbauungs- und Gestaltungsplan Einstein Kongress

gemäss Art. 22ff und 28 Baugesetz vom 6. Juni 1972

Vom Stadtrat erlassen

Am:

Der Stadtpräsident

Im Namen des Stadtrates:
Der Stadtschreiber

Öffentlich aufgelegt

Vom:
bis:

Vom Grossen Gemeinderat erlassen

Am:

Der Präsident des Grossen Gemeinderates

Der Stadtschreiber

Vom Baudepartement genehmigt

Am:

Mit Ermächtigung:
Der Leiter des Planungsamtes

Architektur: Hilmer Sattler Albrecht Architekten, Georgenstrasse 15, 80977 München
Planung: ERR Eigenmann Rey Rietmann, Raumplaner BSP/FSU, Kirchgasse 16, 9004 St. Gallen

+49 89 380 155-0
+41 71 227 62 62



Stadtplanung
Datum: 27. 8. 2002

A Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich, Verbindlichkeit, Erlass

¹ Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Überbauungs- und Gestaltungsplan 1:500, den besonderen Vorschriften sowie den Beilageplänen Nr. 1 bis 15, alle mit Datum vom 27. 8. 2002.

² Diese Bestimmungen gelten für die im Plan umgrenzten Gebiete. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG) und der Bauordnung der Stadt St. Gallen (BO).

³ Alle in der Legende des Überbauungs- und Gestaltungsplanes als Festlegungen bezeichneten Elemente sowie die vorliegenden Bestimmungen sind verbindlich. Die übrigen Elemente und die Beilagepläne sind richtungsgebend.

Art. 2 Zweck des Überbauungs- und Gestaltungsplanes

Der Überbauungs- und Gestaltungsplan regelt die Erschliessung und die Realisierung eines Kongresszentrums, einer Bebauung südlich der Kapellenstrasse sowie einer Erweiterung des Hotel Einstein im Rahmen einer Gesamtüberbauung.

B Erschliessung und Parkierung

Art. 3 Verkehrserschliessung

¹ Die Verkehrserschliessung des Plangebietes hat ausschliesslich über die im Überbauungs- und Gestaltungsplan bezeichneten Erschliessungselemente sowie die nachfolgenden Regelungen zu erfolgen.

² Die Zufahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung für das Kongresszentrum erfolgen über die Ein- und Ausfahrt an der Wassergasse, jene für das Hotel und Nutzungen im Baubereich Hauptbaute H über die Ein- und Ausfahrt an der Kapellenstrasse.

³ Zwischen den Ein- und Ausfahrten an der Wassergasse einerseits und an der Kapellenstrasse andererseits darf keine interne Fahrverbindung erstellt werden.

⁴ Die Zufahrt zur Tiefgarage kann zu einem späteren Zeitpunkt über eine separat erstellte Verbindung von der Gartenstrasse mit Unterquerung der Wassergasse erfolgen. Die dafür notwendigen Verfahren bleiben vorbehalten.

Art. 4 Parkierung

¹ Innerhalb der Plangebiete dürfen maximal 285 Dauerparkplätze erstellt werden. Sie sind in unterirdischen/gedeckten Sammelgaragen anzuordnen. Zusätzlich sind oberirdische Kurzparkplätze, respektive Standplätze für Taxis und Cars zulässig.

² Von den insgesamt 285 Dauerparkplätzen dürfen maximal 35 Parkplätze in einer separaten Sammelgarage (Baubereich Hauptbaute H) mit Ein- und Ausfahrt ab der Kapellenstrasse erstellt werden. In der Sammelgarage mit Ein- und Ausfahrt ab der Wassergasse und allenfalls der Gartenstrasse sind 250 Parkplätze zulässig. Sie dienen den Nutzungen in der Grundfläche Hauptbaute K, für das Einstein Hotel sowie für Veranstaltungen, Kongresse und die allgemeine öffentliche Parkierung. Die Regelung im Einzelnen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

³ Parkplätze, die nicht fest vermietet sind, werden dem Parkleitsystem angeschlossen. Für die allgemeine öffentliche Nutzung werden sie bewirtschaftet. Die Tarife des städtischen Reglementes dürfen nicht unterschritten werden.

⁴ Für das Betriebspersonal des Kongresszentrums sowie für die Büro- und Wohnnutzungen in der Hauptbaute K sind in der Tiefgarage genügend Zweiradabstellplätze zur Verfügung zu stellen. Ein entsprechender Nachweis ist in den Baugesuchsunterlagen aufzuzeigen.

C Überbauung**Art. 5 Grundfläche Hauptbaute K**

¹ Die Grundfläche Hauptbaute K legt Lage und Stellung sowie die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbaute fest.

² Die maximale Höhengausdehnung innerhalb der Grundfläche Hauptbaute K wird mittels Gebäudehöhe (Höhenkote in m.ü.M) im Plan festgelegt. Darüber hinaus sind Brüstungen bis maximal 1.0 m gestattet.

³ Das Überschreiten der Grundflächenabgrenzungen und der maximalen Höhe ist nicht zulässig.

⁴ Unterschreitungen der Grundflächenabgrenzungen und der Höhe sind bis maximal 1.0 m zulässig, wenn dadurch die charakteristischen sowie die für die städtebaulich vorzügliche Qualität massgebenden Dimensions-Verhältnisse der Hauptbaute gewahrt bleiben.

Art. 6 Baubereiche Attikageschoss und technische Aufbauten

¹ Der Baubereich Attikageschoss umschreibt die maximale Ausdehnung eines Attikageschosses über der festgelegten Gebäudehöhe für die Hauptbaute innerhalb der Grundfläche Hauptbaute K. Die maximal zulässigen Höhen sind mittels Höhenkoten in m.ü.M. im Plan festgelegt.

² Technische Aufbauten, welche das Attikageschoss in der Höhe überragen sind innerhalb des Bereiches technische Aufbauten möglichst zusammenzufassen. Sie dürfen maximal 1.0 m über die Höhenkote des Attikageschosses reichen.

Art. 7 Baulinie Erdgeschoss

Entlang der im Plan bezeichneten Baulinie Erdgeschoss (Arkade) ist das Eingangsgeschoss auf dem Niveau der Wassergasse innerhalb der Grundfläche Hauptbaute K hinter diese Linie zurückzusetzen. Pfeiler dürfen zwecks Realisierung einer Arkade entlang der Abgrenzung der Grundfläche Hauptbaute K erstellt werden.

Art. 8 Nutzung

Innerhalb der Grundfläche Hauptbaute K sind mindestens 700 m² für Wohnzwecke vorzusehen.

Art. 9 Baubereiche Hauptbauten E und H

¹ Die Baubereiche Hauptbauten E und H umschreiben die maximale horizontale Ausdehnung von neuen Hauptbauten südlich der Kapellenstrasse.

² Die maximale Höhengausdehnung im Baubereich Hauptbaute H ist mittels Gebäudehöhe (Höhenkote in m.ü.M) im Plan festgelegt. Darüber hinaus sind Brüstungen bis maximal 1.0 m gestattet. Im Baubereich Hauptbaute E hat sich die maximale Gebäude- respektive Firsthöhe nach der angrenzenden bestehenden Baute (Einstein Hotel) zu richten.

Art. 10 Baubereiche Anbaute, Vorbaute und Nebenbaute

¹ Der Baubereich Anbaute umschreibt die maximale Ausdehnung einer eingeschossigen Baute zur Überdeckung des Anlieferungsereichs. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Höhenkote in m.ü.M) ist im Plan festgelegt.

² Der Baubereich Vorbaute umschreibt die maximale Ausdehnung eines Podestes mit Treppe beim Eingang bei der Verzweigung Bernegg-/Kapellenstrasse.

³ Der Baubereich Nebenbaute umschreibt die maximale Ausdehnung eines Bauwerkes für Lüftungszwecke (Lüftungsschacht). Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Höhenkote in m.ü.M) ist im Plan festgelegt.

Art. 11 Umgrenzung Untergeschosse

Die Umgrenzung der Untergeschosse legt die maximale horizontale Ausdehnung der unterirdischen Bauten ausserhalb der Grundflächen und Baubereiche fest. Technische Bauteile wie Lichtschächte oder Fluchtwege dürfen die Umgrenzungslinie überschreiten.

Art. 12 Architektonische Gestaltung

¹ Alle Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung die Einheitlichkeit der gesamten Überbauung gewahrt und eine gute Eingliederung in die Umgebung erzielt wird.

² Bauten und Anlagen innerhalb der Umgrenzung des Gestaltungsplanes haben den Anforderungen an eine Gesamtüberbauung mit städtebaulich vorzüglicher Gestaltung zu genügen. Das für eine überzeugende architektonische Qualität der Überbauung massgebende Gestaltungsmerkmal ist insbesondere die harmonische Einbindung der Neubauten in den bestehenden Kontext. Die Gestaltung der Neubauten wird von folgenden Elementen geprägt: Schlichte Fassadengestaltung mit muralem Charakter ohne Balkone, rhythmische Fenstereinteilungen und eine skelettartige Bauweise mit Stützen.

³ Der Nachweis über die architektonische Qualität innerhalb des Überbauungsplanes ist im Rahmen der Baugesuche zu erbringen.

Art. 13 Dachgestaltung, Vordächer

¹ Die Neubauten sind mit Ausnahme des Baubereiches Hauptbaute E entweder flach oder leicht geneigt bis maximal 10 Grad a.T. abzudecken. Innerhalb der Grundfläche E ist ein auf das angrenzende bestehende Gebäude (Einstein Hotel) abgestimmtes Walmdach vorzusehen. Dachaufbauten sind architektonisch sorgfältig zu gestalten. Die Bestimmungen bezüglich Dachaufbauten der BO finden keine Anwendung.

² Dächer dürfen die Grundfläche und die Baubereiche für Hauptbauten (K, E und H) im Falle von Dachvorsprüngen beim oberen Gebäudeabschluss um maximal 2.0 m überschreiten.

³ Es ist vorgesehen, im Bereich der Ein- und Ausgänge zum Kongresszentrum Vordächer anzubringen, welche in den Strassenraum auskragen. Die Vordächer dürfen nicht abgestützt werden. Notwendige Durchgangshöhen (Lichtraumprofil) müssen berücksichtigt werden. Gestalterisch sind die Vordächer gut in die Fassadengestaltung zu integrieren.

D Umgebung**Art. 14 Strassenraum- und Umgebungsgestaltung**

¹ Die Umgebungsgestaltung hat für die ganze Überbauung nach einem einheitlichen auf die Gebäude und deren Architektur abgestimmten Konzept zu erfolgen. Sie ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in den Gesuchsunterlagen aufzuzeigen respektive in das erforderliche Strassenprojekt für die Strassenanpassung zu integrieren.

² Stützmauern sind nur an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig. Sie haben sich gut in den Terrainverlauf zu integrieren und sind möglichst unauffällig zu gestalten. Ihre sichtbare Höhe darf 2.80 m nicht überschreiten.

E Sicherheit / Verschiedenes**Art. 15 Sicherheit**

Den Sicherheitsbedürfnissen der Benutzerschaft, insbesondere von Frauen und Kindern sowie älteren und gebrechlichen Personen, ist bei der Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenräume Rechnung zu tragen. Besonders zu beachten sind genügend offene und kurze Fluchtmöglichkeiten, klar ablesbare Wegführungen sowie einsehbare Eingangshallen und Treppenhäuser. Insbesondere zu vermeiden sind unübersichtliche und des nachts unausgeleuchtete Bereiche.

Art. 16 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit der Genehmigung dieses Überbauungs- und Gestaltungsplanes werden der Baulinienplan für das Gebiet zwischen Wassergasse, Berneggstrasse, Felsenstrasse und Teufenerstrasse vom 12. 8. 1913 und der Überbauungsplan Wassergasse/Gartenstrasse vom 26. 3. 1958 innerhalb der im vorliegenden Überbauungs- und Gestaltungsplan Einstein Kongress umschriebenen Plangebiete aufgehoben.

Einverständniserklärung

Die nachfolgend aufgeführten Grundeigentümer erklären sich mit dem Teilgebiet Gestaltungsplan und den dafür geltenden Besonderen Vorschriften des Überbauungs- und Gestaltungsplanes Einstein Kongress einverstanden:

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Unterschrift
C0117, C1743 C1768, C1769 C2170, C2966 C4583	Polit. Gemeinde St.Gallen	
C0556, C0557 C0558, C0559 C0560, C0561 C0562, C0563	Akris AG, St.Gallen	