



# Besondere Vorschriften

## zum Überbauungsplan Zweibruggenmühle (Teile Nord und Süd)

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

---

VOM STADTRAT BESCHLOSSEN

Der Stadtpräsident:

AM:

Im Namen des Stadtrates  
Der Stadtschreiber:

ÖFFENTLICH AUFGELEGT

VOM:

BIS:

VOM GROSSEN GEMEINDERAT ERLASSEN

Der Präsident des Grossen Gemeinderates:

AM:

Der Stadtschreiber:

VOM BAUDEPARTEMENT GENEHMIGT

Mit Ermächtigung  
Der Leiter des Planungsamtes:

AM:

---

Planung: Eigenmann Rey Rietmann, Raumplaner BSP/FSU, Kirchgasse 16, 9004 St. Gallen 071 227 62 62

---



Stadtplanung  
Datum: 02.05.2001

## **A. Allgemeines**

### **Art. 1 Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Diese Bestimmungen gelten für die im Überbauungsplan umgrenzten Teilgebiete Nord und Süd. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG) und der Bauordnung der Stadt St. Gallen (BO).

<sup>2</sup> Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Überbauungsplan 1:1000 (Teile Nord und Süd) und den besonderen Vorschriften mit Datum vom 28.08.2000.

<sup>3</sup> Alle in der Legende des Überbauungsplanes als Festlegungen bezeichneten Planelemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente sind richtungsgebend.

### **Art. 2 Zweck**

Der Überbauungsplan regelt die massvolle bauliche Entwicklung des ehemaligen Industrie-Ensembles sowie den Bestand und Schutz der wichtigsten Bauten und der für das Ensemble wichtigsten Umgebungsanlagen. Im Weiteren regelt er die notwendigen Erschliessungselemente.

## **B. Erschliessung und Parkierung**

### **Art. 3 Verkehrserschliessung**

<sup>1</sup> Die verkehrsmässige Erschliessung des Plangebietes hat ausschliesslich über die im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungselemente zu erfolgen.

<sup>2</sup> Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen in den Baubereichen A und D sind an den bezeichneten Stellen ohne Beeinträchtigung der Platzbereiche direkt an die Strassen anzubinden.

<sup>3</sup> Die Zufahrten zu weiteren Tiefgaragen im Freihaltebereich nördlich der Mühle oder im Bereich des Waschhauses haben über die bezeichneten Bereiche für Zufahrten zu erfolgen.

<sup>4</sup> Die Zufahrten zur westlich angrenzenden Parzelle W4751, zur Villa und zum Baubereich D sind über die Verkehrsflächen / Zufahrten jederzeit zu gewährleisten.

<sup>5</sup> Zwischen den Richtungspunkten ist ein mindestens 2 m breiter Streifen für die Erstellung einer privaten Fusswegverbindung bzw. für den öffentlichen Fussweg (Verbindung Stationsstrasse-Oberstockenweg, Gemeindeweg 2. Klasse) freizuhalten.

### **Art. 4 Parkierung**

<sup>1</sup> Die notwendigen Autoabstellplätze (ohne Besucher) für die Baubereiche A bis D und jene für das Mühlegebäude sind in Tiefgaragen unterzubringen.

<sup>2</sup> Die notwendige Anzahl Autoabstellplätze berechnet sich nach den jeweils zugeordneten Nutzungen. Der entsprechende Bedarfsnachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

<sup>3</sup> Offene Parkplätze sind nur im Bereich der im Plan festgelegten Stellen zulässig. Sie haben sich einer guten Umgebungsgestaltung, insbesondere im Bereich der Villa, unterzuordnen, müssen auf die vorhandenen Strukturen (Baumbestand etc.) Rücksicht nehmen und sind wassergebunden (z.B. Chaussierung) auszuführen.

<sup>4</sup> Besucherparkplätze für den Baubereich D sind innerhalb des Baubereiches anzuordnen.

<sup>5</sup> An gut zugänglichen Stellen in Eingangsnähe sind in Abhängigkeit der Nutzung gedeckte und abschliessbare Veloabstellplätze bereitzustellen.

## C. Überbauung

### Art. 5 Bestehende Bauten

<sup>1</sup> Der Abbruch der bestehenden Remisen (Assek. W1356-1358) darf erst vorgenommen werden, wenn die Neuüberbauung im Baubereich A bewilligt ist.

<sup>2</sup> Für die schützenswerten Bauten Villa, Mühle und Verwalterhaus sind mit dem Baubewilligungsverfahren Schutzvereinbarungen gemäss Art. 99 BauG auszuarbeiten, welche den Schutzzumfang für die Objekte und die dazugehörigen Aussenräume regeln. Bauliche Ergänzungen im Sinne von transparenten Leichtkonstruktionen sind nur an der Südfassade der Mühle zulässig.

<sup>3</sup> Beim Abbruch des an die Mühle angebauten Silos (Assek. W2260) ist unter Berücksichtigung der Schutzanliegen die ursprüngliche Fassade zu rekonstruieren.

<sup>4</sup> Das Waschhaus (Assek. W1353) kann durch einen von Norden erschlossenen Neubau innerhalb der übrigen Umgebungsfläche ersetzt werden. Der Neubau hat die Einheit mit der Villa neu zum Ausdruck zu bringen und muss sich dieser unterordnen.

### Art. 6 Baubereiche A - D

<sup>1</sup> In den Baubereichen A - D gelten in Abweichung zur BO folgende Vorschriften:

	A1	A2	B1	B2	C1	C2	D
Anzahl Vollgeschosse, max.	gem. BO	gem. BO	.. <sup>1)</sup>	8 <sup>2)</sup>	.. <sup>1)</sup>	4 <sup>2)</sup>	2 <sup>2)</sup>
max. Gebäudehöhe in m.ü.M.	648.00	648.00	651.00	674.00	651.00	663.00	658.50
Gebäudelänge, max. <sup>3)</sup>	45 m	65 m	gem. BO	gem. BO	gem. BO	gem. BO	.. <sup>1)</sup>
kleiner Grenzabstand, min.	5 m	5 m	.. <sup>1)</sup>	.. <sup>1)</sup>	.. <sup>1)</sup>	.. <sup>1)</sup>	.. <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> keine Festlegung

<sup>2)</sup> Vollgeschoss ab EG-Niveau 651.00 m.ü.M.

<sup>3)</sup> Der Mehrlängenzuschlag gemäss BO kommt nicht zur Anwendung.

<sup>2</sup> Der Gebäudeabstand zwischen Hauptbauten im Baubereich A1 und A2 beträgt mindestens 10 m. Kleine Nebenbauten haben gegenüber anderen Bauten einen Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

<sup>3</sup> In den Baubereichen B1, C1 und D sind keine Dach- und Attikageschosse zulässig.

<sup>4</sup> Vorbauten und andere umbaute, über die Hauptflucht vorspringende Gebäudeteile, dürfen maximal 2 m über die Baubereichsabgrenzungen ragen, soweit sie noch innerhalb des Plangebietes liegen.

<sup>5</sup> Im Baubereich D ist mindestens die Hälfte der anrechenbaren Geschossflächen gewerblich zu nutzen.

#### **Art. 7 Umgrenzung Untergeschoss**

<sup>1</sup> Die Umgrenzung Untergeschoss legt die maximale horizontale Ausdehnung der Untergeschosse ausserhalb der Baubereiche fest.

<sup>2</sup> Das Untergeschoss beim Baubereich A1 darf im Rahmen der notwendigen Terrainanpassungen im Bereich der Strasse entlang der Umgrenzung in Erscheinung treten. Die Tiefgarage ist so auszubilden, dass eine spätere Erweiterung nach Osten (Parz. W0957) möglich ist.

#### **Art. 8 Architektonische Gestaltung**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung die gute Gesamtwirkung des ehemaligen Industrie-Ensembles mit den dazugehörigen Aussenräumen in vorzüglicher Weise gewährleistet wird.

<sup>2</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist ein Material- und Farbkonzept sowie ein Modell 1:500 einzureichen. Zur Wahrung der architektonischen Qualität sind sämtliche Fassadenänderungen, eingeschlossen Fensterauswechslungen, bewilligungspflichtig.

<sup>3</sup> Insbesondere die Sockelgeschosse in den Baubereichen B1, C1 und C2 haben in ihrer Ausgestaltung besondere Rücksicht auf die angrenzenden Bauten (Mühle, Verwalterhaus) und Anlagen (Garten der Villa) zu nehmen.

### **D. Umgebung**

#### **Art. 9 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Die Umgebungsgestaltung hat nach einem auf die Bauten und die angrenzenden Aussenräume abgestimmten Gesamtkonzept zu erfolgen und ist bei einer etappierten Überbauung für den jeweiligen Baubereich und dessen Umgebung im Baubewilligungsverfahren vorzulegen.

<sup>2</sup> Die im Plan bezeichneten Bäume und Gehölzgruppen sind zu erhalten. Im Fall des Absterbens sind sie durch gleichwertige Pflanzungen zu ersetzen. Innerhalb des Kronenbereiches der Bäume sind jegliche Terrainveränderungen untersagt. Um auch in Zukunft einen räumlich relevanten Baumbestand zu erhalten, sind weitere situationsgerechte Baumneupflanzungen im Baugesuchsverfahren aufzuzeigen.

<sup>3</sup> Der Freihaltebereich ist als zentrale Freifläche des baulichen Ensembles in seinem Charakter als Wiese mit Obstbäumen zu belassen. Der Bau einer unterirdischen Tiefgarage ist zulässig, wenn das Terrain topografisch und charakterlich wieder hergestellt wird und einzig die bestmöglich zu integrierende Zufahrt in Erscheinung tritt. Das Untergeschoss ist mit mindestens 1 m durchwurzelbarem Substrat zu überdecken.

<sup>4</sup> Die Umgebungsfläche der Villa mit dem Vorplatz und der Parkanlage ist zu erhalten respektive im Sinne einer denkmalpflegerischen Gartengestaltung zu konzeptionieren.



<sup>5</sup> Die übrige Umgebungsfläche dient im wesentlichen den angrenzenden Bauten als privater oder halböffentlicher Aussenraum, sowie in geeigneten Bereichen als Kinderspielfläche.

<sup>6</sup> Der Hofbereich auf der Südostseite der Mühle ist als Gemeinschaftsfläche auszugestalten und mit einer Baumreihe entlang dem Verkehrsbereich zu bepflanzen.

<sup>7</sup> Sofern im Baubereich D keine Hochbauten erstellt werden, ist mit dem Gleisrückbau eine extensive, ökologisch wertvolle Ruderalfläche auszubilden und angemessen mit Initialpflanzungen zu begrünen.

<sup>8</sup> Für den Hof- und Platzbereich an der Kräzernstrasse ist mit der Erstellung der Neubauten im Baubereich A1 eine zweckmässige Nutzung und Gestaltung aufzuzeigen.

<sup>9</sup> Neu- und Ersatzpflanzungen haben generell standort- und situationsgerecht zu erfolgen.

## **E. Umwelt / Verschiedenes**

### **Art. 10 Energie**

<sup>1</sup> Bei Neubauten gilt für die Energiekennzahl Wärme (Heizung und Warmwasser) 50% der Zielwerte der SIA-Empfehlung 380/1, Energie im Hochbau, Ausgabe 1988.

<sup>2</sup> Kann diese Energiekennzahl nicht erreicht werden, ist dies zu begründen. In diesem Fall ist ein Energiekonzept mit optimierten Varianten zu erstellen, in denen neben den energetischen und ökologischen Aspekten auch die Problematik zwischen dem technisch Machbaren und dem wirtschaftlich Tragbaren zu untersuchen sind. Das Energiekonzept ist spätestens vor Baubeginn einzureichen.

### **Art. 11 Ökologie**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind nach bauökologischen Grundsätzen zu erstellen.

<sup>2</sup> Bei Neubauten sind Flachdächer, wo nicht begehrbar, extensiv zu begrünen.

<sup>3</sup> Anlagen mit wasserundurchlässigen Belagsarten sind minimal zu halten und ihre Entwässerung hat wenn möglich über das Bankett zu erfolgen.

### **Art. 12 Lärmschutz**

Im Baubereich D sind die Fassaden entlang der Bahnlinie in Absprache mit den SBB auszugestalten. Zu berücksichtigen sind dabei neben den bahnbetrieblichen Sicherheitsaspekten und der Lärmreflexion insbesondere auch die gestalterischen Aspekte aus Sicht des öffentlichen Raumes.

### **Art. 13 Sicherheit**

Dem Sicherheitsbedürfnis der Benutzenden, insbesondere demjenigen von Frauen und Kindern sowie von alten und gebrechlichen Personen, ist bei der Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume Rechnung zu tragen. Besonders zu beachten sind überschaubare, klare Wegführungen mit genügend Fluchtmöglichkeiten; einsehbare, übersichtlich und transparent gestaltete Eingangsbereiche und Treppenhäuser; Tiefgaragen mit Tageslicht und Aussenbezug. Insbesondere sind anonyme, verwinkelte und während der Dunkelheit unausgeleuchtete Bereiche zu vermeiden.