



# Besondere Vorschriften zum Überbauungsplan FISBA OPTIK

gemäss Art. 22 Baugesetz vom 6. Juni 1972

---

## Verfahrenseinleitung Stadtrat

Am:

Der Stadtpräsident

Im Namen des Stadtrats:  
Der Stadtschreiber

## Öffentlich aufgelegt

Vom:

Bis:

## Erlass Stadtparlament

Am:

Der Präsident des Stadtparlaments

Der Stadtschreiber

## Genehmigung Baudepartement

Am:

Mit Ermächtigung:  
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung



## **A. Allgemeines**

### **Art. 1 Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Die vorliegenden Bestimmungen (besV) gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten insbesondere die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes und der Bauordnung der Stadt St. Gallen.

<sup>2</sup> Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Überbauungsplan 1:1'000, den besonderen Vorschriften sowie den Beilageplänen. Alle in der Legende des Überbauungsplanes als Festlegungen bezeichneten Elemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente sowie die Beilagepläne sind richtunggebend.

### **Art. 2 Ziel, Zweck**

<sup>1</sup> Ziel des Überbauungsplans ist eine dem Ort und der Nutzung angemessene Erweiterung für die Firma FISBA OPTIK. Dabei soll dem Bezug zur benachbarten historischen Villa Schönbüel mit Park Rechnung getragen werden.

<sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden für das gesamte Plangebiet grundlegende Anforderungen an die Erschliessung, die Überbauung sowie die Gestaltung festgelegt.

## **B. Erschliessung**

### **Art. 3 Erschliessungsgrundsatz**

Die Erschliessung des Plangebietes erfolgt von Nordwesten ab der Rorschacherstrasse über die im Plan bezeichneten Erschliessungselemente. Die Zufahrt zur Parzelle F1867 (Villa Schönbüel) ist an der bezeichneten Stelle zu gewährleisten. Die Erschliessung der Liegenschaft mit der Assekuranz Nr. F 0831 ist zu gewährleisten, bis der Sondernutzungsplan über das Grundstück F 1867 in Kraft tritt respektive die Liegenschaft abgebrochen wird.

### **Art. 4 Platz- und Strassenbereich**

<sup>1</sup> Der Platz- und Strassenbereich dient der Erschliessung der Überbauung.

<sup>2</sup> Der entsprechend bezeichnete Platz- und Strassenbereich mit beschränkter Nutzung darf als Erschliessungsfläche benutzt werden. Wird dieser Bereich für den Nationalstrassenbau benötigt, sind allfällige zur Erschliessung errichtete Anlagen wieder zu entfernen.

### **Art. 5 Parkierung**

<sup>1</sup> Parkfelder dürfen oberirdisch nur innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche angeordnet werden. Weitere Parkfelder sind unterirdisch anzuordnen.

<sup>2</sup> Die Zu- und Wegfahrten der Parkgaragen erfolgen in den Bereichen der im Plan bezeichneten Stellen.

<sup>3</sup> Die Anzahl der Parkplätze ist auf maximal 315 beschränkt.

<sup>4</sup> Es ist mindestens ein Behindertenparkplatz pro 50 Parkplätze vorzusehen.

<sup>5</sup> An der im Plan bezeichneten Stelle und entsprechend der Verteilung der Nutzflächen sind genügend Abstellflächen für Zweiräder zu erstellen. Mindestens die Hälfte aller erforderlichen Abstellflächen ist gedeckt oder in den Bauten auszuführen. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

## C. Überbauung

### Art. 6 Baubereiche

<sup>1</sup> Die bezeichneten Baubereiche stellen die maximale horizontale Ausdehnung der oberirdischen Baukörper dar.

<sup>2</sup> Für jeden Baubereich bzw. Teilbaubereich gilt die im Plan festgelegte maximale Gebäudehöhe in m.ü.M. Darüber hinaus sind keine Dachgeschosse zulässig.

### Art. 7 Vorbauten, An- und Nebenbauten

Ausserhalb der Baubereiche sind keine Vor-, An- oder Nebenbauten zulässig. Davon ausgenommen sind Zweiradunterstände.

### Art. 8 Passerellen

Innerhalb der Baubereiche Passerellen dürfen höchstens zweigeschossige Verbindungen zwischen den Baukörpern der angrenzenden Baubereiche erstellt werden. Die Breite der einzelnen Passerellen darf 6.00 m nicht überschreiten. Es ist eine Durchfahrtshöhe von 4.50 m freizuhalten. Die maximale Höhe der Passerellen richtet sich nach der tieferen Höhenbeschränkung der angrenzenden Baubereiche.

### Art. 9 Umgrenzung unterirdische Bauten

Die im Plan bezeichnete Umgrenzung für unterirdische Bauten stellt die maximale horizontale Ausdehnung für unterirdische Bauten ausserhalb der festgelegten Baubereiche dar. Südöstlich des Baubereiches E darf die unterirdische Baute zum Platz- und Strassenbereich hin oberirdisch in Erscheinung treten. Gleiches gilt generell für technisch notwendige Licht-, Belüftungs- und Ausstiegsschächte sowie Ausstiegstreppen.

### Art. 10 Etappierung

<sup>1</sup> Die einzelnen Baubereiche können zeitlich etappiert überbaut werden. Jede Etappe muss sowohl funktional als auch gestalterisch in sich abgeschlossen sein.

<sup>2</sup> Der Baubereich Hauptbaute F darf im Rahmen der etappierten Realisierung der Bauten als Arealfläche und Parkierungsfläche genutzt werden.

## D. Gestaltung

### Art. 11 Architektonische Gestaltung

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung erzielt wird.

<sup>2</sup> Der architektonischen Ausbildung und Qualität der Fassadenstrukturen und Konstruktionen ist grosse Bedeutung beizumessen. Die wesentlichen gestalterischen Elemente sind gemäss den folgenden Festsetzungen umzusetzen:

a) Baubereich E

Die Baute im Baubereich E ist mit horizontal strukturierten Fassaden aus grossflächigen Platten und ebenfalls horizontal gegliederten Verglasungen auszubilden. Die Ostfassade im Baubereich E kann mit einer grossflächigen vorgelagerten Pflanzenschicht versehen werden.

b) Baubereich H

Der Erweiterungsbau im Baubereich H ist so auszuführen, dass die Fassadengestaltung des Baubereiches G weitergeführt wird.

<sup>3</sup> Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind Material- und Farbkonzepte einzureichen.

### Art. 12 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Sämtliche Neubauten sind mit Flachdächern zu versehen. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind die Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen. Begehbar gestaltete, nicht begrünte Bereiche sind gestattet.

<sup>2</sup> Mit Ausnahme von Bau- und Anlageteilen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie Oblichtern und technisch unumgänglichen Bauteilen mit einer Höhe von höchstens 3 m über der maximalen Gebäudehöhe dürfen keine weiteren Dachaufbauten erstellt werden.

### Art. 13 Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Im Zuge der einzelnen Baugesuche ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher detaillierte Aussagen über die Ausgestaltung und Bepflanzung der Umgebung macht.

<sup>2</sup> Mit der Realisierung der Überbauung des Baubereiches E sind die im Plan eingetragenen Baumkörper zu pflanzen. Im Bereich von Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten ist eine Substratüberdeckung von mindestens 0.8 m vorzusehen.

## **E. Umwelt und Energie**

### **Art. 15 Energie**

<sup>1</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist zusätzlich zum Energienachweis das zugrunde liegende Energiekonzept einzureichen, in welchem die Energieversorgung und -nutzung festgelegt wird. Dieses hat die bestehenden Gebäude mit einzubeziehen.

<sup>2</sup> Der bestehende Gebäudekomplex und die geplanten Erweiterungsbauten E, F, G und H sind an die bereits bestehende Energieanlage anzuschliessen bzw. zu einer gemeinsamen Energieanlage zusammenzuführen. Sollte dies zum Zeitpunkt der Errichtung der Neubauten noch nicht möglich sein, so ist im Konzeptbericht zu begründen und darzulegen, welche Zwischenlösung geplant und wie die Zusammenführung nachträglich, spätestens im Rahmen einer anstehenden Sanierung der bestehenden Energieanlage, vorgesehen ist.

<sup>3</sup> Sollten die geplanten Neubauten nicht im MINERGIE-Standard zur Ausführung gelangen, so ist im Konzeptbericht darzulegen, welche Massnahmen zur Erreichung dieses Standards noch notwendig wären, welche kostenmässigen Folgen dadurch entstehen würden und weshalb diese Massnahmen nicht ausgeführt werden sollen.

### **Art. 16 Ökologie**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind nach bauökologischen Grundsätzen zu erstellen. Bei der Umgebungs- und Dachflächengestaltung sind standorttypische Pflanzen zu verwenden.

<sup>2</sup> Die Möglichkeiten der örtlichen Retention von Meteorwasser sind auszuschöpfen.

## **F. Schlussbestimmungen**

### **Art. 17 Aufhebung bestehenden Rechts**

Der Baulinienplan 28.03 wird mit Inkrafttreten des vorliegenden Überbauungsplans im umgrenzten Plangebiet aufgehoben.