



Besondere Vorschriften

zum Gestaltungsplan Bundesverwaltungsgericht

gemäss Art. 28 Baugesetz vom 6. Juni 1972

Verfahrenseinleitung Stadtrat

Am:

Der Stadtpräsident

Im Namen des Stadtrates:
Der Stadtschreiber

Öffentlich aufgelegt

Vom:

Bis:

Erlass Stadtparlament

Am:

Der Präsident des Stadtparlamentes

Der Stadtschreiber

Genehmigung Baudepartement

Am:

Mit Ermächtigung:
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung



A. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

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

² Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Gestaltungsplan 1:500, den besonderen Vorschriften sowie den Beilageplänen. Alle in der Legende des Gestaltungsplanes als Festlegungen bezeichneten Elemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente sowie die Beilagepläne sind richtunggebend.

Art. 2 Ziel, Zweck

¹ Ziel des Gestaltungsplans ist eine vorzügliche Überbauung unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Situation und der topographischen Gegebenheiten.

² Im Gestaltungsplan werden für das gesamte Plangebiet grundlegende Anforderungen an die Erschliessung, die Überbauung sowie die Gestaltung festgelegt.

B. Erschliessung und Parkierung

Art. 3 Erschliessungsgrundsatz

¹ Die Erschliessung der Hauptbauten für Motorfahrzeuge erfolgt über die Tiefgaragenzufahrt von der Dufourstrasse sowie über die im Plan bezeichnete Zufahrt von der Kreuzackerstrasse. Für das Schutzobjekt erfolgt die Erschliessung für Motorfahrzeuge von der Kreuzackerstrasse.

² Die fussläufige Erschliessung erfolgt von der Dufourstrasse und von der Kreuzackerstrasse.

Art. 4 Parkierung

¹ Die Parkierung erfolgt mit Ausnahme von Besucherparkplätzen und den Parkplätzen für das Schutzobjekt ausschliesslich in einer Tiefgarage.

² Die maximale Anzahl an Parkfeldern innerhalb der Tiefgarage, an Besucherparkplätzen im Bereich Zufahrt/Vorplatz und an Parkplätzen für das Schutzobjekt wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

³ Es ist mindestens ein Behindertenparkplatz je 50 Parkplätze in der Tiefgarage zu erstellen. Für die Besucherparkplätze im Bereich Zufahrt/Vorplatz und die Parkplätze für das Schutzobjekt ist je mindestens ein Behindertenparkplatz zu erstellen.

⁴ Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle.

⁵ An gut zugänglichen Stellen sind unter Berücksichtigung der Nutzungsverteilung genügend Zweiradabstellplätze zu realisieren.

Art. 5 Fussläufige Erschliessung

Zwischen den Richtungspunkten Fusswege übergeordnet ist eine befestigte Fusswegeverbindung mit einer Breite zwischen 1.0 m und 2.0 m zu erstellen.

C. Überbauung

Art. 6 Grundfläche Hauptbauten

¹ Die bezeichneten Grundflächen Hauptbauten stellen die maximale horizontale Ausdehnung der oberirdischen Baukörper dar.

² Die maximale Höhengausdehnung wird mittels der im Plan bezeichneten maximalen Gebäudehöhe in m.ü.M. definiert. Innerhalb dieser Höhenbeschränkung ist die Anzahl der Geschosse frei. Attikageschosse sind nicht zulässig. Notwendige technische Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe um das erforderliche Mass überschreiten.

³ Das Unterschreiten der maximalen Gebäudehöhen und der maximalen horizontalen Ausdehnungen der Baukörper ist zulässig, sofern dadurch das charakteristische sowie das für die städtebaulich vorzügliche Qualität massgebende Verhältnis der Hauptbauten in sich und zur Umgebung gewahrt bleibt.

⁴ Ausserhalb der bezeichneten Grundflächen für Hauptbauten sind mit Ausnahme von gedeckten Zweiradabstellplätzen und einem Carport für das Schutzobjekt keine An-, Vor- und Nebengebäude gestattet.

Art. 7 Umgrenzung unterirdische Bauten

Die im Plan bezeichnete Umgrenzung unterirdische Bauten legt die maximale horizontale Ausdehnung der unterirdischen Bauten ausserhalb der Grundflächen Hauptbauten fest. Notwendige nach oben in Erscheinung tretende technische Anlagen, Licht- und Lüftungsschächte sowie Ausstiegsanlagen sind zulässig, wenn eine gute gestalterische Einfügung in das Terrain gewährleistet ist. Im Bereich der im Plan bezeichneten Stelle darf eine Anlage zur Luftfassung erstellt werden, welche maximal 3 m aus dem gewachsenen Terrain herausragt.

Art. 8 Schutzobjekt

Das im Plan bezeichnete Schutzobjekt ist in seinem Erscheinungsbild und in seiner Substanz zu erhalten. Der konkrete Schutzzumfang wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

D. Gestaltung

Art. 9 Gestaltungsgrundsatz

¹ Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine vorzügliche Gesamtwirkung hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung erzielt wird. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen.

Art. 10 Fassadengestaltung

¹ Die Fassaden der Hauptbaute A sind so zu gestalten, dass der Sockelbereich sich bis mindestens zur maximalen Gebäudehöhe der Grundfläche der Hauptbaute B von den übrigen Geschossen unterscheidet und als Sockel ablesbar ist.

² Die Fassaden des Sockelbereichs der Hauptbaute A und der Hauptbaute B sind als massive Volumen mit Kastenfenstern auszubilden. Die Aussenwandflächen sind in einem hellen Farbton zu erstellen.

³ Über dem Sockelbereich der Hauptbaute A sind die Fassaden mit einem in einem hellen Farbton gehaltenen Stützenkranz auszuführen. Der Stützenkranz ist mit jedem zweiten Geschoss horizontal durch leicht vorstehende Geschossdecken zu fassen, die ebenfalls in einem hellen Farbton zu gestalten sind.

⁴ Zum gegebenen Zeitpunkt sind mindestens geschosshohe Fassadenmuster im Massstab 1:1 zu erstellen.

Art. 11 Dachgestaltung

¹ Die Bauten im Bereich der Grundflächen Hauptbauten sind mit Flachdächern zu versehen.

² Im Bereich der Grundfläche Hauptbaute B darf die Dachbegrünung als flächiger Parterregarten gestaltet werden. Dem Übergang vom Hang zum Parterregarten ist gestalterisch hohe Beachtung zu schenken. Terrainanpassungen des Hanges im Dachbereich dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten.

³ Im Bereich der Grundfläche Hauptbaute B darf der Anteil von Oblichtern an der Dachfläche höchstens 40 % betragen. Die Oblichter dürfen maximal 1 m über die maximale Gebäudehöhe hinausragen.

Art. 12 Beschilderung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Konzept über die Beschilderung des Gebäudes und der Umgebung einzureichen.

E. Umgebung

Art. 13 Parkbereich

¹ Der bezeichnete Parkbereich ist als Villengarten zu erhalten respektive auszugestalten. Eine Abgrenzung des Parkbereichs in Form eines Zaunes ist zulässig. Anlagen für Sitz- und Spielbereiche sind gestattet.

² Die bezeichneten geschützten Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten. Für den zu fällenden Baum ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

³ An der bezeichneten Stelle darf unmittelbar an der Zufahrt zum Schutzobjekt ein zu allen Seiten hin offener Carport erstellt werden. Dieser darf eine Ausdehnung von maximal 12 m mal 6 m und eine maximale Höhe von 3 m aufweisen. Der Carport muss mit einem Flachdach versehen werden. Eine gute Einfügung in den Parkbereich ist zu gewährleisten. Eine Beeinträchtigung des Baumbestandes durch den Bau des Carports ist auszuschliessen.

⁴ Unmittelbar an der Zufahrt zum Schutzobjekt dürfen ausserhalb des Carports maximal drei weitere Parkplätze erstellt werden.

Art. 14 Umgebungsbereich

¹ Der bezeichnete Umgebungsbereich dient der Freihaltfunktion. Der Charakter des Wieslandhanges muss erhalten bleiben.

² Im Bereich der im Plan bezeichneten Stelle darf ein Sitzbereich samt zugehörigen Anlagen erstellt werden.

Art. 15 Zufahrt/Vorplatz

Der Bereich Zufahrt/Vorplatz ist mit einem Hartbelag zu versehen. Gestaltungselemente, die die Funktionalität der Zufahrt nicht stören, sind zulässig. Eine Wendemöglichkeit für Personenwagen muss gewährleistet sein. An den bezeichneten Stellen dürfen oberirdische Parkplätze sowie gedeckte Zweiradabstellplätze eingerichtet werden.

Art. 16 Vorbereich

Im Vorbereich ist eine mit Grünelementen gestaltete Treppenanlage zu erstellen. Für die genaue Abgrenzung vom Bereich Zufahrt/Vorplatz ist der Umgebungsgestaltungsplan massgebend.

Art. 17 Bereich Begrünung

Im Bereich Begrünung ist ein Pflanzkörper zu erstellen, der den Bereich des Schutzobjektes räumlich fasst und vom übrigen Areal separiert. Für die genaue Abgrenzung des Bereichs ist der Umgebungsgestaltungsplan massgebend.

Art. 18 Stützmauern

¹ In den bezeichneten Bereichen dürfen Stützmauern erstellt werden. Die Gestaltung der Mauern muss abgestimmt auf die Gestaltung der Hauptbauten erfolgen.

² Begehbare Nischen oder Räume, die z.B. als Zweiradabstellplätze oder Abstellräume dienen, dürfen unterirdisch in die Stützmauern integriert werden.

³ Die Stützmauern dürfen die angegebenen maximalen Höhen nicht überschreiten.

Art. 19 Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten

Im Bereich von Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten ist eine Mindestsubstrat-überdeckung von 0.8 m vorzusehen.

Art. 20 Umgebungsplan und Pflegeplan

¹ In den jeweiligen Baubewilligungsverfahren ist ein Umgebungsplan einzureichen, der Aussagen über die Ausgestaltung und Bepflanzung des Umgebungsbereichs, des Parkbereichs sowie von Zufahrt/Vorplatz, Vorbereich, des Bereichs Begrünung, die Lage des Sitzbereichs und über die Wegführungen macht.

² Des Weiteren ist in den jeweiligen Baubewilligungsverfahren ein von einer Fachperson ausgearbeiteter Pflegeplan vorzulegen, der Aussagen über den Zustand und die zukünftige Entwicklung sowie den Unterhalt des Baumbestandes, der Gehölze, des Parkbereichs und des Wieslands macht.

F. Ver- und Entsorgung, Ökologie**Art. 21 Energie**

¹ Im Baubewilligungsverfahren ist für die Überbauung zusammen mit den Baugesuchunterlagen zusätzlich zum Energienachweis das zugrunde liegende Energiekonzept einzureichen, in welchem die Energieversorgung und -nutzung festgelegt wird.

² Sollten die Bauten 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. 22 Kehrrichtentsorgung

An gut zugänglichen Stellen ist genügend Fläche für die Errichtung von Sammelplätzen für Altpapier und Kehrricht vorzusehen.

Art. 23 Entwässerung

¹ Im Baubewilligungsverfahren ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.

² Anlagen und unterirdische Bauten für Retentionsmassnahmen sind im Perimeter des Gestaltungsplans zulässig.

Art. 24 Ökologie

Bauten und Anlagen sind nach bauökologischen Grundsätzen zu erstellen. Bei der Umgebungsgestaltung sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Einverständniserklärung:

Der nachfolgend aufgeführte Grundeigentümer erklärt sich mit diesem Gestaltungsplan einverstanden:

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Unterschrift
C2410	Amt für Vermögensverwaltung des Kantons St. Gallen	