



# Teilgebiet Vogelherd Nord

## Besondere Vorschriften

gemäss Art. 28 Baugesetz vom 6. Juni 1972

---

### Vom Stadtrat beschlossen

Am:

Der Stadtpräsident

Im Namen des Stadtrates:

Der Stadtschreiber

### Oeffentlich aufgelegt

Vom:

Bis:

### Vom Stadtparlament erlassen

Am:

Die Präsidentin des Stadtparlamentes

Der Stadtschreiber

### Vom Baudepartement genehmigt

Am:

Mit Ermächtigung:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung

---

Städtebauliches Konzept und Planung: Atelier Bottlang Architektur.Städtebau.Gestaltung. Lindenstrasse 77a 9000 St.Gallen Tel 071 244 88 25

Architektur: Archform Rosenheimstrasse 2 9008 St.Gallen

Tel 071 250 13 75

Freiraumplanung: Peter Heppelmann Landschaftsarchitekt Wartensteinstrasse 2 9000 St.Gallen

Tel 071 244 98 62

---



## **A Allgemeines**

### **Art. 1 Allgemeine Bedingungen**

- 1 Die vorliegenden besonderen Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan Teilgebiet Vogelherd Nord umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG) und der Bauordnung der Stadt St.Gallen (B0) sowie sämtliche weiteren übergeordneten Gesetze und Verordnungen.
- 2 Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan, den besonderen Vorschriften sowie den Beilageplänen 1 bis 7 mit Datum vom 20. Januar 2006.
- 3 Die in der Legende des Gestaltungsplans als Festlegungen bezeichneten Elemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich, die übrigen Planbestandteile und die Beilagepläne 1 bis 7 sind richtungsgebend.

### **Art. 2 Zweck**

- 1 Der Gestaltungsplan Vogelherd vom 20.11.1996 / 25.9.2000 wird teilweise aufgehoben und durch den Gestaltungsplan Teilgebiet Vogelherd Nord ersetzt.
- 2 Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt eine Neunutzung des Teilgebietes Vogelherd Nord mit Wohnbauten und deren Erschliessung sowie eine Neugestaltung der aussenräumlichen Situation als Ergänzung zum bereits überbauten Teilgebiet Vogelherd Süd.

## **B Erschliessung und Parkierung**

### **Art. 3 Erschliessung**

- 1 Die Haupterschliessung des Plangebietes erfolgt mit der Zufahrt zu den Tiefgaragen ab der Tablatstrasse (für Haus 1, 2, 3, 4 und für Block A, B, C). Die Zufahrt zur Tiefgarage für Block D erfolgt separat ab der Vogelherdstrasse.
- 2 Die weitere Verkehrserschliessung (Hausvorfahrt, Notzufahrt) erfolgt ab der Vogelherdstrasse über private Erschliessungsflächen, welche als Wohnstrasse resp. als Fahrweg gestaltet sind.
- 3 Ergänzend zur heutigen Gestaltung der Vogelherdstrasse sind an den im Plan bezeichneten Stellen platzartige Ausweitungen mit Baum- und Heckenpflanzungen zu gestalten.
- 4 Die öffentlichen Fusswege dienen der Erschliessung der Plangebiete Vogelherd Nord und Süd und gewährleisten die Anbindung an die Bushaltestelle Tablatstrasse.
- 5 Zwischen den Richtungspunkten sind allgemein zugängliche Fusswegverbindungen zu erstellen. Die Wege sind ihrem Charakter nach als Wiesenweg, d.h. mit wasserdurchlässigen Materialien und ohne Randabschlüsse auszubilden. Treppenanlagen und Stützmauern sind nicht zulässig.

## **Art. 4 Parkierung**

- 1 Die Anzahl und Lage der oberirdischen Parkplätze für Besucher ist im Plan festgelegt: Die maximale Anzahl beträgt 9. Weiter sind 12 Parkplätze für Besucher unterirdisch in den Tiefgaragen anzubieten.
- 2 Für Zweiräder sind genügend gedeckte Abstellplätze nahe den Hauszugängen einzurichten. Die genaue Anzahl ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
- 3 Die maximale Anzahl Parkplätze für das gesamte Teilgebiet Vogelherd Nord beträgt 180. Zusätzlich können Parkplätze für gemeinsam genutzte Fahrzeuge (z.B. Mobility) erstellt werden. Von den 180 Parkplätzen sind mindestens 6 Plätze für Behinderte zu reservieren, davon einer oberirdisch für Besucher.

## **C Überbauung**

### **Art. 5 Hauptbauten**

- 1 Die Grundflächen für Hauptbauten legen Lage, Stellung und die max. horizontale Ausdehnung der Hauptbauten Haus 1, 2, 3, 4 und für Block A, B, C, D fest. Die max. Gebäudehöhen beziehen sich auf den Dachrand des dritten Vollgeschosses und sind mit Höhenkoten (müM) im Plan festgelegt. Über dem dritten Vollgeschoss sind technische Aufbauten bis zu einer Maximalhöhe von 1.30 m gestattet. Liftaufbauten sind lediglich über dem dritten Vollgeschoss von Block A, B und C erlaubt. Balkone, Vorbauten und Loggien sind in die Hauptbauvolumen zu integrieren. Erkerartige, maximal 1.0 m auskragende Bauteile sind an den im Plan bezeichneten Stellen erlaubt.
- 2 Bei allen Hauptbauten sind drei Vollgeschosse erlaubt. Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht möglich. Talseitig tritt in der Flucht der Nordfassade zusätzlich ein Sockelgeschoss voll in Erscheinung. Bei der Nordfassade von Block A ist im Sockelgeschoss an der Ost- und an der Westseite jeweils ein Durchgang für Fussgänger auszubilden.
- 3 Die offenen Gebäudeteile auf der Südseite der Gebäude dürfen mit einfachen profillosen Verglasungen geschützt werden.
- 4 Die Hauptbauten sind mit Flachdächern zu decken und extensiv zu begrünen.

### **Art. 6 Unterirdische Bauten / Nebenbauten**

- 1 Die Umgrenzung Tiefgarage legt die maximale horizontale Ausdehnung der Tiefgaragen fest.
- 2 Die Grundflächen für Nebenbauten legen Lage, Stellung und die max. horizontale Ausdehnung der Nebenbauten fest. Die max. Gebäudehöhen beziehen sich auf den obersten Dachrand der Baute und sind mit Höhenkoten (müM) im Plan festgelegt.

## **Art. 7 Architektonische Gestaltung**

- 1 Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine vorzügliche Gestaltung und Eingliederung in die Umgebung erzielt sowie die Einheitlichkeit gewahrt wird.
- 2 Im Baubewilligungsverfahren ist zur Beurteilung ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

## **D Freiraumgestaltung**

### **Art. 8 Konzept Grünflächen, Bepflanzungen, Bach**

- 1 Die Umgebungsgestaltung hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Im Baubewilligungsverfahren für die erste Etappe ist für die Umgebungsgestaltung ein verbindliches Freiraumkonzept für die gesamte Bebauung einzureichen.
- 2 Die Grünflächen (Obstwiese) sind als zusammenhängende Freiflächen mit Wiesencharakter zu gestalten. Die Ausbildung dieser Flächen hat dem natürlichen Terrainverlauf zu folgen resp. sind in Anlehnung an diesen wieder herzustellen.
- 3 Die im Plan vorgesehenen Baumpflanzungen sind spätestens mit Fertigstellung der angrenzenden Bauten vorzunehmen. Die im Plan eingetragenen Standorte gelten als richtungweisend, die genauen Standorte sind im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen. Unterirdische Bauten im Bereich von Baumpflanzungen sind mit mindestens 1.0 m Bodensubstrat, im Bereich von Strauchpflanzungen mit mindestens 0.6 m Bodensubstrat zu überdecken.
- 4 Unter Berücksichtigung einer naturnahen Gestaltung und natürlichen Gewässermorphologie muss im Baubewilligungsverfahren für den Unterschachenbach ein Entwicklungskonzept / Sanierungsprojekt mit landschaftsplanerischer Begleitplanung vorgelegt werden. Der offene Bachlauf ist sowohl in seiner Topografie als auch hinsichtlich der vorhandenen Gehölze grundsätzlich zu erhalten.
- 5 Die geschützte Gehölzgruppe ist in ihrem Bestand zu erhalten, zu entwickeln und ökologisch aufzuwerten (fachgerechter Unterhalt, Ausweisung von Pufferstreifen).
- 6 Die Nebenbauten wie z.B. die Abfahrt zur Tiefgarage, der Pavillon und die Liftbauten sind sorgfältig in die Freiraumgestaltung einzubinden.

### **Art. 9 Spielbereiche / Gemeinschaftsbereiche / Quartierplatz**

- 1 Die bestehende Spielwiese ist in ihren heutigen Ausmassen zu erhalten.
- 2 Der anzulegende Spielplatzbereich ist naturnah auszugestalten und auf die Ökologie des Gewässers abzustimmen. Ein Kiesbelag ohne Randabschlüsse ist als Spielfläche zulässig.

3 An der im Plan als Quartierplatz bezeichneten Stelle sind in die Platzgestaltung integrierte Spielmöglichkeiten für Kleinkinder zu schaffen. Der Platz ist mit einem befestigten Belag von den Wegen abzuheben.

4 Die beiden Hausplätze bei den Eingangsbereichen der Blöcke C und D sind mit einem chaussierten Belag zu versehen. Mögliche Pergolen sind in Leichtbauweise auszuführen und dürfen nicht mehr als 50m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen.

#### **Art. 10 Private Aussenbereiche**

1 Die privaten Aussenflächen der Blöcke A, B, C, D dienen der individuellen Gartennutzung im direkten Anschluss zu einzelnen Bauten. Die Flächen sind mindestens zu zwei Dritteln zu begrünen.

2 Die privaten Aussenflächen der Häuser 1, 2, 3, 4 dienen als Eingangs- und Gartenräume. Sie sind basierend auf einem Rahmenkonzept für die Häuser 1, 2, 3, 4 als begehbare Plätze zu gestalten und partiell zu begrünen.

### **E Verschiedenes**

#### **Art. 11 Oekologie und Umwelt**

1 Bauten und Anlagen sind nach bauökologischen Grundsätzen zu erstellen.

2 Bei der Umgebungsgestaltung sind für Neupflanzungen der Hecken und Bäume grundsätzlich einheimische, standorttypische Pflanzarten zu wählen.

3 Die im Gestaltungsplan markierten Grünflächen sind ökologisch fachgerecht aufzuwerten und naturnah extensiv zu unterhalten. Veränderungen am bestehenden Terrain sind nur gemäss den Höhenbezugspunkten für das projektierte Terrain möglich.

4 Mögliche Standorte von Kompostieranlagen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.

5 Für die Kehrrichtentsorgung sind Unterflursammelstellen einzubauen. Die genauen Standorte sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

6 Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen müssen die Planungswerte der Lärmschutzverordnung einhalten. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

#### **Art. 12 Energie**

1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die erste Etappe ist zusätzlich zum Energienachweis ein Energiekonzept für die gesamte Bebauung einzureichen.

2 Sollte die Bauten nicht im MINERGIE-Standard realisiert werden, ist im Konzeptbericht darzulegen, welche Massnahmen zur Erreichung des MINERGIE-Standards noch notwendig wären, welche kostenmässigen Folgen dadurch entstehen würden und weshalb diese Massnahmen nicht ausgeführt werden sollen.

### Art. 13 Sicherheit

1 Dem Sicherheitsbedürfnis der Benutzenden ist bei der Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume Rechnung zu tragen. Besonders zu beachten sind einsehbare, gut ausgeleuchtete, übersichtlich und transparent gestaltete Eingangsbereiche und Treppenhäuser sowie Tiefgaragen mit Tageslicht und Aussenbezug.

2 Für die öffentlich zugänglichen Flächen (Umgebung, Tiefgaragen) ist im Baugesuchsverfahren ein Beleuchtungskonzept vorzulegen.

### Einverständniserklärung

Der Grundeigentümer der nachstehend aufgeführten Grundstücke erklärt sich mit dem vorliegenden Gestaltungsplan Teilgebiet Vogelherd Nord einverstanden:

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Unterschrift
Parz. F 5251	Politische Gemeinde St.Gallen	.....
Parz. F 5875	Politische Gemeinde St.Gallen	.....
Parz. F 5863	Politische Gemeinde St.Gallen	.....
Parz. F 5522	IGV Promotion St.Gallen AG	.....
Parz. F 5005	Sebastian Baumgartner St.Gallen	.....
Parz. F 1965	Sebastian Baumgartner St.Gallen	.....