



Überbauungsplan Stadion St.Gallen

Besondere Vorschriften

gemäss Art. 22 ff. 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 Amtes für Raumentwicklung

Koordination:	HRS Hauser Rutishauser Suter AG, Generalunternehmer, 9000 St.Gallen	071 243 51 51
Architektur:	Bruno Clerici, dipl. Architekt HBK/BSA, 9000 St. Gallen	071 228 40 00
	Philippe Joye & Associates SARL, 1701 Fribourg / 1207 Genève	026 347 20 10
	Bayer Partner AG, Architekten, 9006 St.Gallen	071 245 34 34
Landschaft:	Vogt Landschaftsarchitekten, 8006 Zürich	01 360 54 54
Verkehr:	Ing.-Büro Nagel und Steiner, Verkehrsplanung und Verkehrstechnik, 9016 St.Gallen	071 280 01 30
UVB:	Emch + Berger AG, Ingenieure und Planer, 9006 St.Gallen	071 244 56 20
Planung:	Eigenmann Rey Rietmann, Raumplaner BSP/FSU, 9004 St.Gallen	071 227 62 62



A. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

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

² Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Überbauungsplan 1:1'000, den besonderen Vorschriften und den Beilageplänen (Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Umgebungsgestaltungskonzept), alle mit Datum vom 28. November 2002.

³ Alle in der Legende des Überbauungsplanes als Festlegungen bezeichneten Planelemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente und die Beilagepläne sind richtungsgebend.

Art. 2 Zweck

Der Überbauungsplan bezweckt die Erstellung eines Fussballstadions mit maximal 21'000 Plätzen, eines Einkaufszentrums sowie eines Freizeitbereiches, eine zweckmässige Erschliessung, eine ortsbaulich gute Einfügung der Bauten und Anlagen in die Umgebung sowie eine gute Gestaltung des Freiraumes.

B. Erschliessung, Parkierung und öffentlicher Verkehr

Art. 3 Erschliessung

¹ Die verkehrsmässige Erschliessung des Plangebietes hat ausschliesslich über die im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungselemente zu erfolgen. Von der Erschliessung des Planungsgebietes betroffene Wohngebiete sind durch flankierende Massnahmen vor unerwünschten Immissionen zu schützen.

² Die Zu- und Wegfahrt an der Hafnersbergstrasse dient der Anlieferung für Stadion und Fachmärkte, als Notzufahrt für Feuerwehr, Sicherheits- und Sanitätsdienste sowie der Zufahrt zu den Betriebsparkplätzen für das Stadion.

³ Die direkten Zu- und Wegfahrten von und zur Nationalstrasse sind im Plan mit Pfeilsymbolen bezeichnet.

⁴ Die Ein- und Ausfahrten der Parkgarage erfolgen mit Ausnahme von Abs. 3 ausschliesslich über das Gelände westlich der Hafnersbergstrasse und die im Plan eingetragenen Rampen.

⁵ Die Erschliessung für Fussgänger erfolgt nebst den Zugängen über die Tiefgarage vom gedeckten Vorplatz an der Südseite (Zürcherstrasse) ins Erdgeschoss zu den Fachmärkten, respektive über Treppenanlagen an der Süd- und an der Westseite sowie Passarellen über die Nationalstrasse und die Zürcherstrasse über das Sockelgeschoss ins Stadion.

⁶ Ausgehend von den im Plan bezeichneten Richtungspunkten sind Möglichkeiten zu Erstellung von Strassenüberführungen (Passarellen) für Fussgänger mit nachfolgenden Durchgangsbreiten frei zu halten:

- | | |
|-----------------------------------|---------------|
| · Überführungen Nationalstrasse | mind. 10.80 m |
| · Überführung Zürcherstrasse West | mind. 7.20 m |
| · Überführung Zürcherstrasse Ost | mind. 9.00 m |

⁷ An den im Plan markierten Stellen sind Zugangsmöglichkeiten zum Stadion (Spielfeld) mit einem minimalen Lichtraumprofil von 4.0 m Breite und 4.0 m Höhe freizuhalten. Diese Zugangsmöglichkeiten können je nach definitivem Konzept für das Stadion auch an die Längs-, respektive Schmalseiten des Stadions verschoben werden.

Art. 4 Parkierung

¹ Innerhalb des Überbauungsplangebietes dürfen insgesamt maximal 1'250 Parkplätze für Personenwagen erstellt werden. Davon sind 50 Parkplätze für das Betriebspersonal des Stadions (inkl. Fussballclub) und 100 Parkplätze für das übrige Betriebspersonal zu reservieren. Die übrigen 1'100 Parkplätze dienen den Besuchern und sind in einer Tiefgarage anzuordnen. Sämtliche Parkplätze sind zu bewirtschaften, wobei für die Besucherparkplätze ein Tarif zu vereinbaren ist, welcher sich an vergleichbaren Anlagen in der Umgebung orientiert und nicht tiefer als Fr. 1.–/Stunde angesetzt werden darf. Die Bewirtschaftung erfolgt ab dem Parkierungsbeginn und ohne direkte Rückerstattung der Gebühr.

² Zusätzlich zu den innerhalb des Überbauungsplangebietes realisierbaren Parkplätzen sind für das Einkaufszentrum ausschliesslich an Samstagen maximal 200 Parkplätze in der näheren Umgebung sowie für den Stadionbetrieb 3'000 Parkplätze in zusammenhängenden Gebieten möglichst konzentriert in Gehdistanz oder von wo aus ein Shuttle-Betrieb organisiert werden kann bereitzustellen. Die Parkplätze und deren Erschliessung (Zufahrt) sind so zu wählen, dass dem Schutzbedürfnis von Wohngebieten bestmöglich Rechnung getragen wird. Über die Bewirtschaftung und den Betrieb ist mit dem Baugesuch für das Stadion ein Nachweis zu erbringen.

³ Für Zweiräder sind im Bereich der im Plan festgelegten Standorte gesamthaft mindestens 100 Abstellplätze bereitzustellen. Weitere 50 Abstellplätze für das Betriebspersonal sind im Bereich der Anlieferung vorzusehen. Für Veranstaltungen im Stadion sind zusätzlich mindestens 500 Zweiradabstellplätze ausserhalb des Überbauungsplanperimeters in zumutbarer Gehdistanz zum Stadion zur Verfügung zu stellen.

Art. 5 Öffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet muss mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen sein. Die erforderliche Qualität der Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln richtet sich nach den im Umweltverträglichkeitsbericht vorgesehenen und im Entscheid über die Umweltverträglichkeit angeordneten Massnahmen. Die Betreiber des Stadions und des Einkaufszentrums beteiligen sich in angemessener Weise an den entstehenden Kosten für die notwendigen Ausbauten und den Betrieb. Einzelheiten (wie Finanzierung, Fahrplandichte etc.) sind in einer separaten Vereinbarung unter Miteinbezug der betroffenen Gemeinden zu regeln.

C. Überbauung

Art. 6 Baulinien

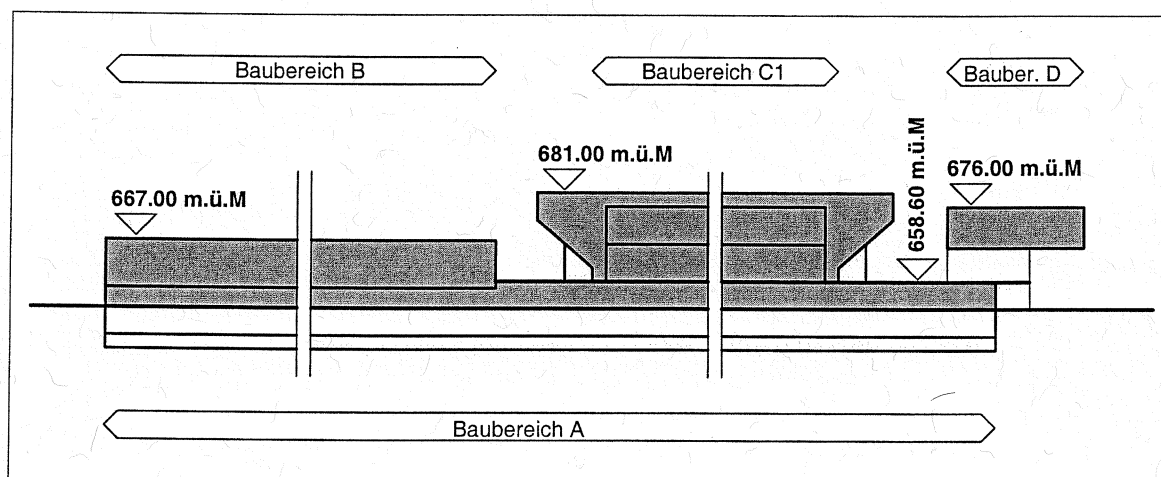
Im Plan sind die Nationalstrassenbaulinien als Hinweis bezeichnet. Die festgelegten Baubereiche und Anlagen dürfen die Baulinie um das im Plan eingezeichnete Mass (Baubereich A bis 2,50 m respektive Notzufahrt zusätzlich bis 3,50 m) überschreiten.

Art. 7 Baubereiche für Hochbauten

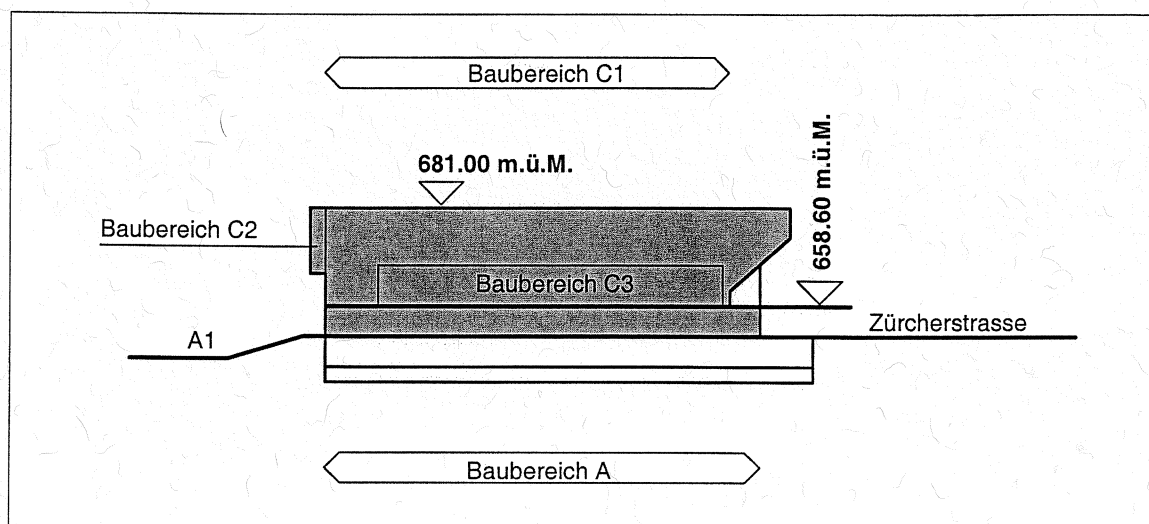
¹ Der gesamte Gebäudekomplex ist nach einem einheitlichen Konzept zu erstellen. Er gliedert sich in die folgenden vier oberirdisch sichtbaren, bezüglich Form und Gestaltung unterschiedlich und ihrer Nutzung entsprechend auszuformulierenden Baubereiche:

- A) Sockel
- B) Fachmarkt
- C) Stadion
- D) Freizeit

² Die einzelnen oberirdisch sichtbaren Gebäude- und Anlagenteile werden durch entsprechende Baubereiche in ihrer Lage und Grösse festgelegt. Diese Baubereiche für Hochbauten legen die maximale horizontale Ausdehnung der zulässigen Baukörper und Anlagen fest. Die maximalen Gebäudehöhen der einzelnen Baukörper und Anlagen innerhalb der entsprechenden Baubereiche sind mittels Höhenkoten im Plan, respektive in der folgenden Skizze festgelegt. Die festgelegten Gebäudehöhen in den Baubereichen B und D verstehen sich als Oberkante Dachrand, d.h. inklusive Brüstung.



Skizze 1: Baubereiche und Höhenkoten Längsschnitt



Skizze 2: Baubereiche und Höhenkoten Querschnitt

Art. 8 Baubereich A (Sockel)

Der Baubereich A dient der Erstellung eines eingeschossigen Sockels (Erdgeschoss) als Plattform für das Stadion sowie für einen Fachmarkt. Der Sockel ist entsprechend seiner Funktion in Sichtbeton (im Bereich des Fachmarktes bis zu einer Höhe von 1.10 m gemessen ab Niveau Notzufahrt Feuerwehr) respektive Glas (im Überkrangungsbereich) zu gestalten. Die Abdeckung des Sockels darf die Umgrenzung des Baubereiches A bis zur eingetragenen Linie „Auskrangung Sockelebene“ überkrangen.

Art. 9 Baubereich B (Fachmarkt)

Der Baubereich B über dem östlichen Teil des Sockels dient der Erstellung eines Baukörpers für einen Fachmarkt. Seine äussere Erscheinung soll die vorgesehene Nutzung zum Ausdruck bringen. Der Baukörper kann im Rahmen der Bestimmungen in Art. 12 dieser Vorschriften mit einer Metallfassade eingekleidet und gestaltet werden.

Art. 10 Baubereiche C₁, C₂ und C₃ (Stadion)

¹ Der Baubereich C₁ (Stadion-Tribünen) über dem westlichen Teil des Sockels umschreibt die maximale Ausdehnung von abgestellten, festen und geschlossenen Bauteilen (inkl. Haupttribünenteil 1. bis 5. Obergeschoss) des Stadions. Der Baubereich C₂ umschreibt die maximale Auskrangung des 3. bis 5. Obergeschosses beim Haupttribünenteil. Weitere Auskrangungen, insbesondere für Tribünen und Stadionsdach oder andere Anlageteile, sind gegen aussen bis zur maximalen Umgrenzung des Stadionsdaches gestattet. Der Baubereich C₃ (Stadion-Verglasung) darf bis unter die darüber auskrangende Tribüne verglast werden. Konstruktiv bedingte Anlagen (Fluchttreppen, Abspannungen, Stützen, Träger u.dgl.) dürfen die Baubereiche auch überschreiten. Konstruktionsteile des Stadions sind in Sichtbeton, Verkleidungen und Fassadenelemente beim Haupttribünenteil (nordseitige Längsfassade) in Glas auszuführen. (Vergleiche auch Skizzen bei Art. 7.)

² Beleuchtungskandelaber oder -anlagen dürfen die Umgrenzungen und Höhenangaben der Baubereiche überschreiten. Sie sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf der Grundlage eines Beleuchtungskonzeptes aufzuzeigen.

Art. 11 Baubereiche D₁ und D₂ (Freizeit)

Die Baubereiche D₁ (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) und D₂ (2. und 3. Obergeschoss) über dem westlichen Randbereich des Sockels dienen der Erstellung eines Baukörpers für Nutzungen aus dem Freizeitbereich. Der Baukörper (Baubereich D₂) ist in kubischer Grundform auf mindestens 4.5 Meter hohen Säulen ab Sockelebene zu erstellen und mit einer Glas-Metall-Fassade zu versehen. Umwandlungen für Nutzungen auf der Sockelebene sind mit Ausnahme von zusätzlich notwendigen Fluchttreppen nur im Baubereich D₁ gestattet.

Art. 12 Architektonische Gestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird. Der in Art. 7 dieser Vorschriften umschriebenen Gliederung der Bauten und Anlagen ist auch bezüglich formaler Erscheinung der einzelnen Bauteile Beachtung zu schenken. Die in Art. 8 bis 11 vorgeschriebene Materialisierung ist verbindlich. Die in den Beilageplänen aufgezeigten Fassadenstrukturen und Konstruktionen sind im Baubewilligungsverfahren richtungsgebend.

² Die Baukörper in den Baubereichen B und D sind innerhalb des im Plan eingetragenen Höhenbereiches flach abzudecken. Mit Ausnahme von Bau- und Anlageteilen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie Oblichtern und technisch notwendigen Entlüftungsanlagen innerhalb der festgelegten Gebäudehöhe dürfen keine Dachaufbauten erstellt werden. Im Baubereich B ist das Dach, soweit es nicht begehbar gestaltet wird, extensiv zu begrünen.

³ Im Baubewilligungsverfahren ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

Art. 13 Umgrenzung Untergeschosse

Die Umgrenzungslinie Untergeschosse legt die maximale horizontale Ausdehnung der Untergeschosse fest, wo sie nicht mit der Abgrenzung der Baubereiche A-D korrespondiert.

Art. 14 Nutzung

¹ Innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A, B und D sowie den Untergeschossen gilt eine maximale Netto-Nutzfläche (ohne Lager) von insgesamt 44'100 m². Diese setzt sich wie folgt zusammen:

- Verkauf:		
· Warenhaus / Grossverteiler Lebensmittel	max.	12'500 m ²
· Fachmarkt	max.	13'500 m ²
· Kleine und mittlere Läden	max.	11'000 m ²
- Restaurants	max.	2'000 m ²
- Freizeitbereich	max.	4'900 m ²
- Büros und Verwaltungen	max.	200 m ²

² In den Baubereichen C (Stadion) dürfen nebst den notwendigen Stadion-Räumlichkeiten (wie Garderoben, Medienräume, Logen, Verpflegungsräume, Toiletten und Unterhaltsräume etc.) lediglich Räume für Nutzungszwecke, welche in einem engeren Zusammenhang mit dem Stadionbetrieb stehen (wie Büroräume Fussballclub, Imbiss- und Verpflegungsstände, Kiosk etc.) erstellt werden.

Art. 15 Bestehende Bauten und Anlagen

¹ Die im Plan bezeichneten bestehenden Bauten und Anlagen sind mit Ausnahme des Grundwasserpumpwerkes westlich der Hafnersbergstrasse abzubrechen.

² Für das Anreicherungsbecken, sowie das Unterwerk ist innerhalb, der im Plan dafür bezeichneten Bereiche Ersatz zu schaffen. Der vom EW vorgegebene Zeitplan ist dabei zu beachten.

D. Umgebung**Art. 16 Umgebungsgestaltung**

¹ Die Umgebungsgestaltung hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen und ist im Baubewilligungsverfahren mit dem Baugesuch vorzulegen. Das als Beilageplan aufgezeigte Umgebungsgestaltungskonzept dient dabei als richtungsgebende Grundlage.

² Die Umgebungsfläche und die Platzbereiche sind entsprechend den Festlegungen im Überbauungsplan respektive gemäss Beilageplan Umgebungsgestaltung zu bepflanzen. Im westlichen Platzbereich ist mit der Bepflanzung auf eine Zufahrtsmöglichkeit für Cars und Shuttle-Busse über die eingetragene Verkehrsfläche/Zufahrt Rücksicht zu nehmen. Bepflanzungen innerhalb des Baulinienabstandes zur Nationalstrasse bedürfen der Bewilligung durch das Tiefbauamt des Kantons St.Gallen.)

³ Der Platzbereich ist mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.

Art. 17 Werbung, Reklamen

¹ Werbetafeln und Reklamen sind auf die architektonische Erscheinung der Bauten und Anlagen abzustimmen. Der Stadionbereich ist mit Ausnahme der Stadion-Beschriftung von Reklamen freizuhalten. Im Baubewilligungsverfahren ist ein entsprechendes Reklamekonzept vorzulegen.

² Im Bereich der im Plan bezeichneten Stellen dürfen je ein Pylon zur Aufnahme von Werbetafeln erstellt werden. Ausmass und Gestaltung sind im Reklamekonzept aufzuzeigen.

E. Verschiedenes**Art. 18 Sicherheit und Behindertengerechtigkeit**

¹ Im Allgemeinen ist den Sicherheitsbedürfnissen der Benutzerschaft, insbesondere von Frauen und Kindern sowie älteren und gebrechlichen Personen, bei der Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume möglichst 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.

² Für den Stadionbetrieb ist mit dem Baugesuch ein separates Sicherheitskonzept einzureichen.

³ Mit geeigneten Massnahmen (Abschränkungen etc.) ist sicherzustellen, dass bei Veranstaltungen im Stadion keine Besucher oder Zuschauer auf die umliegenden Strassen (Nationalstrasse, Zürcherstrasse, Hafnersbergstrasse) gelangen.

⁴ Sämtliche Bauten und Anlagen für Publikumsverkehr sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte und Betagte zugänglich und benützbar sind. Für Behinderte ist eine angemessene Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge mit notwendigen Umsteigeflächen und rollstuhlgängigem Zugang zu erstellen.

Art. 19 Energie

Hinsichtlich Betrieb der Bauten und Anlagen ist ein möglichst schonender Umgang mit der Energie anzustreben. Mit dem Baugesuch ist ein Energie-Konzept zur Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörden einzureichen.

Art. 20 Überprüfung Verkehrsaufkommen (neu)

Die Entwicklung der verkehrlichen Kennzahlen, insbesondere Fahrtenzahl und Modal Split, und der Verkehrsbelastung ist unter Leitung der Fachstellen von Stadt und Kanton periodisch, in der Regel alle zwei Jahre, zu überprüfen. Beurteilungsbasis sind die Verkehrsverhältnisse auf der Zürcher Strasse und auf den Autobahnausfahrten. Als Ausgangsgrössen gelten die Berechnungen des verkehrstechnischen Berichtes (Beilage zum Bericht über die Umweltverträglichkeit).

Bei einer wesentlichen Verschlechterung der Kennzahlen und der Verkehrsbelastung sind durch die zuständigen Behörden nötige und geeignete Massnahmen in Bezug auf die verkehrliche Nachfrage (z.B. Nutzungen) oder das verkehrliche Angebot (z.B. öffentlicher Verkehr) zu treffen. Vorbehalten bleibt die Durchführung der rechtlichen Verfahren.

Im Baubewilligungsverfahren sind die Einzelheiten (ständige Verkehrserhebungen, Kostentragung durch die Eigentümer etc.) zu regeln.