



Stadt **Gossau**

Projekt Nr. 061.1.084

11. September 2019

Sondernutzungsplan Bedastrasse – Abendruh 2019

Besondere Bauweise nach Art. 25 ff PBG

Besondere Vorschriften

Vorprüfung

Hinweis: Die Vorschriften werden in der definitiven Fassung in den Sondernutzungsplan integriert.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- ¹ Die folgenden Bestimmungen gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und des Baureglements der Stadt Gossau (BauR).
- ² Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Plan 1:500 sowie den besonderen Vorschriften.
- ³ Alle in der Legende des Sondernutzungsplans als Festlegungen bezeichneten Elemente und die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Alle übrigen Planelemente (Hinweise), der Planungsbericht sowie die Beilagepläne haben informativen Charakter.

Art. 2 Zweck

Der Sondernutzungsplan:

- stellt eine zweckmässige Erweiterung des bestehenden Altersheims sicher;
- regelt die Etappierung;
- legt die zulässigen Bauvolumen fest;
- sichert die städtebauliche und architektonische Qualität;
- gibt eine hochwertige Aussenraumgestaltung vor;
- und regelt die Erschliessung des Altersheims.

B. Erschliessung und Parkierung

Art. 3 Erschliessung

- ¹ Die Zu- und Wegfahrt zum Planungsgebiet erfolgt für alle Verkehrsteilnehmer ab der Bedastrasse über die im Plan bezeichneten Stelle und über den Erschliessungsbereich.
- ² Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist an der im Plan bezeichneten Stelle anzuordnen. Die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer ist zu gewährleisten.
- ³ An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Zugang für den Langsamverkehr zu errichten. Der Zugang kann für Heimbewohner mittels Zaun (inkl. Tor) verschliessbar ausgestaltet werden.
- ⁴ Die Notzufahrt für Blaulichtfahrzeuge ist zwischen den bezeichneten Richtungspunkten entsprechend den Normen sicherzustellen.
- ⁵ Der Erschliessungsbereich Fussverkehr ist dem Fussverkehr vorbehalten (exkl. Notzufahrt).
- ⁶ Die Hauszugänge zu den Hauptbauten haben an den im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen.
- ⁷ Die arealinterne Erschliessung ist über die privaten Wegverbindungen zu gewährleisten.
- ⁸ Die Anlieferung und Kurzzeitparkierung (max. 2 Parkfelder) sind an der im Plan bezeichneten Fläche gestattet.

Art. 4 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- ¹ Die nach Baureglement erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge für Beschäftigte und Besuchende sind mit Vollendung der 2. Etappe in einer Tiefgarage anzuordnen. Anlieferung und Kurzzeitparkierung sind von dieser Regelung ausgenommen.
- ² Eine alternative, gemeinsame Tiefgaragenlösung in Absprache mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 302 ist zulässig, sofern diese die übrigen oberirdischen Verkehrsbeziehungen nicht beeinträchtigt. Bauten und Anlagen der 1. Etappe sind so zu erstellen, dass die Option der gemeinsamen Tiefgarage gewährleistet ist.

Art. 5 Abstellflächen für Zweiräder

An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine gedeckte Abstellanlage Zweiradfahrzeuge zu errichten. Die Ermittlung der erforderlichen Abstellplätze für leichte Zweiradfahrzeuge erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und hat nach der VSS Norm SN 640 065 zu erfolgen.

C. Überbauung

Art. 6 Bestand

- ¹ Die Grundflächen für bestehende Hauptbauten legen Lage und Stellung sowie die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Hauptbauten fest. Überschreitungen der Grundflächen und der vorgegebenen Masse durch Hauptbauten sind nicht zulässig. Unterschreitungen der Grundflächen und der vorgegebenen Masse durch Hauptbauten sind zulässig, sofern dadurch das charakteristische sowie das für die städtebaulich hohe Qualität massgebende Verhältnis der Hauptbauten in sich und untereinander gewahrt bleiben.
- ² Die Höhenausdehnung wird durch die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m ü. M. geregelt.
- ³ In Abweichung zu den Regelungen des BauR Gossau gelten für die bestehenden Bauten (A–C) die nachfolgend aufgeführten Höhenbestimmungen.

	Baubereich A (Bestand)	Baubereich B1 (Bestand)	Baubereich B2 (Bestand)	Baubereich C1 (Bestand)	Baubereich C2 (Bestand)
Gebäudehöhe GH (m ü. M.)	642.25	642.50	634.50	642.00	645.20
Firsthöhe FH (m ü. M.)	647.05	645.50	634.50	642.00	645.20

- ⁴ Der Mehrlängenzuschlag gemäss Artikel 16 BauR findet keine Anwendung.

Art. 7 Ausbau 1. Etappe

- ¹ Die Grundfläche Hauptbaute **der 1. Etappe** legt Lage und Stellung sowie die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Hauptbauten fest. Eine Überschreitung der Grundfläche und der vorgegebenen Masse durch die Hauptbaute ist nicht zulässig. Eine Unterschreitung der Grundfläche und der vorgegebenen Masse durch die Hauptbaute ist **bei der 1. Etappe** zulässig, sofern dadurch das charakteristische sowie das für die städtebaulich hohe Qualität massgebende Verhältnis der Hauptbaute in sich und untereinander gewahrt bleiben.
- ² Die Höhenausdehnung wird durch die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m ü. M. geregelt.
- ³ Für den Baubereich D gelten in Abweichung zu den Regelungen des BauR folgende Masse:

Gebäudehöhe GH (m ü. M.):	643.60
Firsthöhe FH (m ü. M.):	643.60

⁴ Für den Baubereich Cafeteria gelten in Abweichung zu den Regelungen des BauR folgende Masse:

Gebäudehöhe GH (m ü. M.): 645.50

Firsthöhe FH (m ü. M.): 645.50

⁵ Im Baubereich Cafeteria ist die Erweiterung der bestehenden Cafeteria zulässig. Andere Nutzungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

⁶ Zusätzliche Dach- oder Attikageschosse über dem obersten Vollgeschoss sind bei Bauten der 1. Etappe nicht zulässig.

⁷ Der Mehrlängenzuschlag gemäss Artikel 16 BauR findet keine Anwendung.

Art. 8 Ausbau 2. Etappe

¹ Die Grundfläche Hauptbaute **der 2. Etappe** legt Lage und Stellung sowie die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Hauptbaute fest. Geringfügige Überschreitungen der vorgegebenen Masse durch die Hauptbaute (exkl. Grenzabstände und Baulinien) sind zulässig, sofern dadurch das charakteristische sowie das für die städtebaulich hohe Qualität massgebende Verhältnis der Hauptbaute in sich und untereinander gewahrt bleiben. Eine Unterschreitung der Grundfläche und der vorgegebenen Masse durch die Hauptbaute ist **bei der 2. Etappe** zulässig, sofern dadurch das charakteristische sowie das für die städtebaulich hohe Qualität massgebende Verhältnis der Hauptbaute in sich und untereinander gewahrt bleiben.

² Die Höhenausdehnung wird durch die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m ü. M. geregelt.

³ Für den Baubereich E gelten in Abweichung zu den Regelungen des BauR folgende Masse:

Gebäudehöhe GH (m ü. M.): 642.60

Firsthöhe FH (m ü. M.): 642.60

⁴ Zusätzliche Dach- oder Attikageschosse über dem obersten Vollgeschoss sind bei Bauten der 2. Etappe nicht zulässig.

Art. 9 Baubereich Tiefgarage

¹ Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage ist zu überdecken und auf die Gestaltung der umliegenden Bauten und die Umgebungsgestaltung abzustimmen.

² Im Baubereich Tiefgarage sind geringfügige Überschreitungen der Grundflächen und der vorgegebenen Masse zulässig, sofern dadurch das charakteristische sowie das für die städtebaulich hohe Qualität massgebende Verhältnis in sich und zum Bestand gewahrt bleibt.

³ Die Höhenausdehnung wird durch die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m ü. M. geregelt. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Für den Baubereich Tiefgarage gelten folgende Masse:

Gebäudehöhe GH (m ü. M.): 635.35

Firsthöhe FH (m ü. M.): 635.35

⁴ Im Falle einer gemeinsamen Tiefgaragenlösung kommen die Bestimmungen zum Baubereich Tiefgarageneinfahrt sowie die Position des Baubereiches nicht zur Anwendung.

Art. 10 Geräteschuppen

- ¹ Im südlichen Teil des Umgebungsbereiches ist der Ersatz des bestehenden Geräteschuppens zulässig.
- ² Die exakte Position ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

D. Gestaltungsbestimmungen

Art. 11 Gestaltung der Bauten, Materialwahl

- ¹ Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität erzielt wird.
- ² Die Gestaltung der Bauten und Anlagen hat sich hinsichtlich Erscheinungsbild und Materialisierung am Erweiterungsbau aus dem Jahr 2012 zu orientieren.
- ³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen. Im Falle einer Etappierung ist je Etappe ein Material- und Farbkonzept einzureichen.
- ⁴ Die Gestaltung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
- ⁵ Die Gestaltung des Geräteschuppens ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Dabei ist insbesondere auf eine vorzügliche Eingliederung in die Umgebung zu achten.

Art. 12 Dachgestaltung

- ¹ Sämtliche Hauptbauten der 1. und 2. Etappe sowie die Erweiterung der Cafeteria sind mit einem Flachdach zu versehen. Dieses ist möglichst extensiv zu begrünen und als Retentionsfläche zu nutzen.
- ² Technisch notwendige Aufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken und möglichst in der Gebäudemitte zu integrieren. Aufbauten sowie Anlagen zur Energie- und Wärmegewinnung dürfen die festgelegte maximale Firsthöhe um das technisch notwendige Mass überschreiten und sind um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückzusetzen.

E. Umgebung

Art. 13 Aussenraumqualität

- ¹ Die Umgebung ist so zu gestalten, dass eine hohe architektonische und freiräumliche Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gestaltung hat nach einem einheitlichen, auf die bauliche und nutzungsbedingte Situation abgestimmten Konzept zu erfolgen.
- ² Die geforderten Qualitäten sind auch bei einer Etappierung zu gewährleisten.
- ³ Im Umgebungsbereich und im Bereich Staudenbepflanzung sind Anlagen gemäss Artikel 12 und private Wegverbindungen zu erstellen. Das Errichten von Bauten ist, mit Ausnahme eines Geräteschuppens, nicht zulässig.
- ⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Wegleitend dafür ist der Konzeptplan Aussenraumgestaltung vom 15. August 2019 gemäss Beilagepläne.

Art. 14 Aktivbereich

An den im Plan bezeichneten Stellen sind Geräte und Anlagen zu erstellen, welche der körperlichen und geistigen Aktivierung der Bewohnenden sowie dem Aufenthalt der Besuchenden dienen.

Art. 15 Bepflanzung

- ¹ Baum- und Strauchpflanzungen sind in angemessener Anzahl und mit standortgerechten Arten vorzunehmen und zu erhalten. Die Pflanzungen orientieren sich am Konzeptplan Aussenraumgestaltung vom 15. August 2019
- ² Die genaue Standort- und Artenwahl aller Pflanzungen und die Gestaltung des Umgebungsbereiches und Staudenbepflanzung sind mit der Baueingabe der 1. Etappe und 2. Etappe aufzuzeigen.
- ³ Der bestehende Baum ist zu erhalten respektive bei Abgang zu ersetzen.

F. Weitere Bestimmungen

Art. 16 Energie

- ¹ Bauten sind in einer nachhaltigen Bauweise zu erstellen und orientieren sich am Minergie-Standard (ohne Zertifizierung). Das entsprechende Konzept ist frühzeitig, spätestens aber mit der Baueingabe einzureichen.
- ² Bei den Neubauten ist, wenn möglich eine Eigenstromerzeugung mittels Photovoltaikanlagen zu realisieren.
- ³ In den Tiefgaragen sind Vorbereitungen zu treffen, damit bei Bedarf Ladestationen für Elektrofahrzeuge ohne grossen baulichen Aufwand nachgerüstet werden können.

Art. 17 Entsorgung

An der bezeichneten Stelle ist ein Halbunterflurbehälter vorzusehen. Beim Nachweis eines mindestens gleichwertigen Standorts ist eine andere Positionierung in Absprache mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen zulässig.

Art. 18 Retention

- ¹ Der Umgebungs- sowie die Erschliessungsbereiche sind mit sickerfähigen Belägen zu versehen.
- ² Für Bauten und Anlagen im Gewässerschutzbereich gilt übergeordnetes Recht.

G. Schlussbestimmungen

Art. 19 Etappierung

Eine etapierte Umsetzung des Bauvorhabens in maximal zwei Etappen ist zulässig.

Art. 20 Inkrafttreten

- ¹ Der vorliegende Sondernutzungsplan ersetzt innerhalb der «Umgrenzung Planungsgebiet» den Überbauungsplan Bedastrasse 19/21 vom 13. Dezember 2001.
- ² Der Überbauungsplan Bedastr. – Herisauerstr. – Sulgerlinie SBB vom 18. Mai 1981 behält seine Gültigkeit.
- ³ Dieser Sondernutzungsplan tritt mit Genehmigung der zuständigen kantonalen Stelle in Kraft.