

**Gestaltungsplan
Ringstrasse**

Masstab 1:500

vom Stadtrat beschlossen am _____
Der Stadtpäsident _____
Der Stadtschreiber _____

öffentlich aufgelegt von / bis _____

vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am _____
mit Ermächtigung der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation _____

26. September 2012 61.07701AC
Plandatum Plan Nr.

ERR Raumplaner FSU/SA
St.Gallen | Tirsau

Königsplatz 16 | 9004 St.Gallen | T +4171 227 62 02 | st.gallen@er.ch

**Legende
Festlegungen**

- Umgrengung Plangebiet
 - Grundfläche Hauptbaute 5 Vollgeschoss
 - Grundfläche Hauptbaute 4 Vollgeschoss
 - Grundfläche Hauptbaute 3 Vollgeschoss
 - Grundfläche Hauptbaute 4 oder 5 Vollgeschoss
 - Grundfläche Terrasseneinschnitt
 - Baubereich Vorbauten
 - Baubereich städtebauliche Verzahnung
 - Baubereich Durchgang Erdgeschoss
 - Umgrengungslinie Untergeschoss
 - Baubereich Parkplatz überdacht
 - Zu-/Wegfahrt Tiefgarage
 - Richtungspunkt Wegverbindung
 - Hochwasser - Korridor
 - Erschliessungsbereich
 - Platzbereich
 - Umgebungsbereich
 - Uferbereich
 - Bereich zukünftige Bachöffnung
 - Veloabstellplätze
 - Spielplatz
 - Spielwiese
 - Entsorgungssammelstelle
- Hinweise**
- Referenzpunkt in m ü. M.
 - Bezeichnung der Baute
 - Baum
 - Baumgruppe
 - Umgrengung Überbauungsplan Bachwisen
 - Haupteingang Wohnen
 - Haupteingang Gewerbe
 - Bachlauf projektiert
 - Baulinie für Bauten und Anlagen gem. Festlegung Gewässerraum Dorfbach
 - Baulinie für öffentliche Wegverbindung gem. Festlegung Gewässerraum Dorfbach



Besondere Vorschriften

A Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Geltungsbereich**
1 Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500, den Besonderen Vorschriften, dem Planungsbericht sowie den Beilageplänen vom 26. September 2012.
2 Die Besonderen Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan umgrengte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG) und des Baureglementes der Stadt Gossau (BauR).
3 Alle in der Legende des Gestaltungsplanes als Festlegungen bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die Beilagepläne sind für die Projektierung weglegend und bilden den Massstab für die Beurteilung der architektonischen Qualität und Ausführung. Der Planungsbericht hat informativen Charakter.
- Art. 2 Zweck**
Der Gestaltungsplan bezweckt:
1 eine zentrumsbildende Neuzubauung des Areals mit urbanem Charakter
2 eine bezüglich städtebaulicher und architektonischer Qualität besonders hochwertigen Überbauung an zentralen Standorten
3 die Sicherstellung einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität, Bewohnbarkeit und der Öffentlichkeit
4 die Hochwasseranpassung und Integration des Dorfbachs
5 die Integration von ökologisch wertvollen Lebensräumen in die Überbauung
6 die Realisierung einer zweckmässigen Erschliessung
7 die Festlegung eines dem zentralen Standort entsprechenden Parkfeld-Angebots

B Baubestimmungen

- Art. 3 Nutzung**
1 Die Gesamtnutzung der Überbauung ist durch die zulässigen Gebäudevolumen definiert.
2 Die Häuser D bis H dienen ausschliesslich der Wohnnutzung. In den Häusern A bis C sind gewerbliche Nutzungen möglich.
3 Die Häuser A und B müssen im gesamten Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen wie Dienstleistungen oder Verkaufsräume aufweisen. Nutzungen ohne zentrumsbildende Wirkung wie Lagerhallen sind nicht zulässig.
- Art. 4 Architektonische Gestaltung**
1 Die Bauten sind architektonisch so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine hervorragende Gesamtwirkung erzielen. Für die Zielbauten ist ein hochwertiges Fassadensystem zu wählen.
2 Die Gestaltung der Häuser A bis C kann von derjenigen der Häuser D bis H abweichen. Auch kann die Gestaltung der Bauten, bei einer etappierten Realisierung, wiederum von der ersten zur zweiten Etappe unterschiedlich sein. Die hervorragende Gesamtwirkung darf dabei nicht beeinträchtigt werden.
3 Alle Neubauten sind mit Flachdächern auszuführen.
4 Nicht begehbare Dachflächen und Flächen, die nicht der Energie- oder Wärmerückgewinnung dienen, sind extensiv zu begrünen.
5 Die Materialisierung der Brüstungen muss gleich wie die der Fassade in Erscheinung treten.
6 Technische Aufbauarbeiten müssen von der Fassade zurückversetzt werden, so dass die Fassadenwirkung nicht beeinträchtigt wird.
7 Vergängeln von Balkonen und sonstige Einrichtungen zum Witterungsschutz sind für jede architektonische Gebäudegruppe einheitlich zu gestalten.
8 Im Baubewilligungsverfahren ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept mit Detailkonstruktionsricht und Fassadenmaubau im Massstab 1:20 für die Fassaden vorzulegen. Die Ausführung der Überbauung ist eine detaillierte Bemusterung durchzuführen.
- Art. 5 Grundfläche Hauptbauten**
1 Die Grundfläche Hauptbauten A bis H liegen Lage und Stellung sowie die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten sind pro 250m² Nutzfläche 1 Veloabstellplatz innerhalb der Grundfläche Hauptbauten oder in der Tiefgarage anzuordnen.
2 Für Kinderwagen und Spielgeräte sind oberhalb für jede Wohnung drei Abstellplätze bereitzustellen. Davon sind mindestens 50% an geeigneten Stellen innerhalb der Grundfläche Hauptbauten in der Nähe der Hausingänge oder Wohnungszugänge zu realisieren. Die weiteren Flächen können im Untergeschoss angeordnet werden.

| Grundfläche Hauptbauten | Anzahl Vollgeschosse | Min. Erdgeschosskote in M ü. M. | Max. Gebäuhöhe in M ü. M. |
|-------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------|
| Haus A | 3 | 631.40 | 642.50 |
| Haus B | 3 | 631.40 | 642.50 |
| Haus C | 4 | 631.00 | 645.10 |
| Haus D | 4 | 630.70 | 644.95 |
| Haus E | 4 | 631.70 | 644.70 |
| Haus F | 4 | 631.30 | 644.40 |
| Haus G | 4 | 631.40 | 644.40 |
| Haus H | 4 | 631.70 | 644.70 |

- Art. 6 Etappierung**
Die Überbauung kann in zwei Etappen realisiert werden. Die erste Etappe muss dabei mindestens die Häuser A, B, D und E umfassen, die zweite die Häuser C, F, G, H.
- Art. 7 Andere Baubereiche**
1 Im Baubereich städtebauliche Verzahnung müssen Gebäudekerne realisiert werden, welche über mindestens 2 Vollgeschosse eine städtebauliche Verzahnung der Hauptbauten erzielen. Die maximale Geschosshöhe der Grundflächen Hauptbauten darf nicht überschritten werden.
2 Im Baubereich Durchgang Erdgeschoss muss ein attraktiver Durchgang im Erdgeschoss realisiert werden. Dieser muss mindestens 4m breit und die Höhe des Erdgeschosses umfassen.
3 Innerhalb des Baubereichs Vorbauten sind Balkone zu realisieren.
4 Im Baubereich Parkplatz überdacht können maximal 12 Parkfelder realisiert werden. Die Parkfelder sind ab der Ringstrasse zu erschliessen. Die Parkierung muss gedeckt erfolgen. Die Überdeckung ist zu begrünen und in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.
- Art. 8 Eingänge**
1 Für gewerbliche Nutzungen sind die Eingänge im Erschliessungsbereich entlang der Ringstrasse oder in den Durchgängen zwischen den Häusern A bis C anzuordnen.
2 Für Wohnnutzungen sind die Eingänge im Umgebungsbereich oder in den Durchgängen zwischen den Häusern A bis C anzuordnen.

Art. 9 Untergeschosse / Grundwasserschutz

- 1 Innerhalb der im Plan bezeichneten Umgrengungslinie Untergeschosse sind eingeschossige Untergeschosse erlaubt. Untergeschosse dürfen sich nicht mehr als das technisch notwendige Mass über das gewässerte Terrain erheben und müssen überdeckt und beplattiert werden.
2 Unterschreiten die eingeschossigen Untergeschosse oder darunterliegende technisch erforderliche Einbauten den mittleren Grundwasserspiegel, so ist ein Einströmungsschutz gemäss den Vorgaben der Gewässerschutzverordnung und eventuell entsprechenden Kompensationsmassnahmen vorzulegen. Sämtlich technisch notwendige Einbauten dürfen nicht mehr als 1/3 der Gesamtbreite des Untergeschosses erstragen. Die Grundwasserfließrichtung beanspruchen.
3 Energiegewinnungen mittels Erdwärme (z.B. Erdwärmesonden und dergleichen) sind nicht zulässig.

C Erschliessung und Parkierung

- Art. 10 Erschliessung**
1 Die Zu- und Wegfahren für Motorfahrzeuge der Überbauung ist über die Ringstrasse zu erfolgen. Ausser dem Erschliessungs- und Platzbereich sind alle Flächen frei von motorisiertem Verkehr zu gestalten.
2 Die Erschliessung des Gebietes für den Fuss- und Radverkehr hat über den Erschliessungsbereich sowie über den Umgrengungsbereich und Platzbereich zu erfolgen.
3 Zwischen den im Plan eingetragenen Richtungspunkten für Wegverbindungen sind attraktive öffentliche Wegverbindungen zu erstellen, welche auf die Umgrengung-, Erschliessungs-, Ufer- und Platzbereiche abgestimmt sind. Sie haben eine Mindestbreite von 3m aufzuweisen und sind innerhalb des Uferbereichs mit einer Kies-oberfläche zu versehen.
- Art. 11 Erschliessungsbereich**
1 Innerhalb des Erschliessungsbereichs können öffentliche Parkfelder für Motorfahrzeuge erstellt werden. Der ganze Erschliessungsbereich ist für die Öffentlichkeit zugänglich zu gestalten.
2 Es sind keine Bauten zulässig.
- Art. 12 Parkierung / Veloabstellplätze**
1 Die Parkierung für Motorfahrzeuge der Überbauung ist vollständig unterirdisch innerhalb der Umgrengungslinie Untergeschoss anzuordnen. Es sind zwischen minimal 150 bis maximal 250 Parkfelder im Planungsgebiet zu erstellen.
2 Der Bedarf für Parkfelder ist gemäss VSS-Norm 640 281 zu berechnen. Ist der Bedarf höher als 250 Parkfelder, so werden Ersatzabgaben gemäss Reglement fällig. Die Ersatzabgaben können vermindert oder erlassen werden, wenn der Betrieb mit einem umfassenden Mobilitätsmanagement-Konzept gesichert werden kann.
3 Die Berechnung der Parkfelder nach VSS-Norm 640 281 wird wie folgt präzisiert:

| Nutzung | Berechnunggrundlage | Reduktion um |
|-----------------------------|---------------------------------------|--------------|
| Wohnnutzung | 1 Parkfeld pro Wohnung | 0% |
| Absatzwohnungen | 1 Parkfeld pro 300 m ² aGF | 0% |
| Besucher Wohnen | 10% der Bewohner-Parkfelder | 50% |
| Besucher Gewerbe | Standard-Typ B | 50% |
| Besucher und Kunden Gewerbe | Standard-Typ B | 70% |

- 4 Pro realisiertem Zimmer der Wohnnutzung ist in der Nähe der jeweiligen Hauszugänge 1 Veloabstellplatz bereitzustellen. Die Abstellplätze sind wie folgt anzuordnen:
- | Häuser A bis H | oberirdisch überdeckt | max. 10% |
|--|-----------------------|----------|
| innerhalb der Grundflächen Hauptbaute, Erdgeschoss | | min. 30% |
| Tiefgarage | | max. 60% |
- Die oberirdischen überdeckten Veloabstellplätze sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im detaillierten Plan für die Aussenraumgestaltung zu bezeichnen.
- 5 Für Kunden der gewerblichen Nutzungen sind pro 100m² Nutzfläche 1 Veloabstellplatz an den bezeichneten Stellen oberirdisch zur Verfügung zu stellen.
6 Für Mitarbeiter der gewerblichen Nutzungen sind pro 250m² Nutzfläche 1 Veloabstellplatz innerhalb der Grundflächen Hauptbauten oder in der Tiefgarage anzuordnen.
7 Für Kinderwagen und Spielgeräte sind oberhalb für jede Wohnung drei Abstellplätze bereitzustellen. Davon sind mindestens 50% an geeigneten Stellen innerhalb der Grundflächen Hauptbauten in der Nähe der Hausingänge oder Wohnungszugänge zu realisieren. Die weiteren Flächen können im Untergeschoss angeordnet werden.
- Art. 13 Notzufahrt**
Die Umgebungsgestaltung ist so auszuführen, dass die Gebäude für Sondertansporte, wie Notfallwagen und Unfallschlepptransporte erreichbar sind. Die Notzufahrten müssen eine Mindestbreite von 2.5m aufweisen.

D Umgebung

- Art. 14 Aussenraumgestaltung**
1 Die gesamte Aussenraumgestaltung innerhalb des Gestaltungsplangebietes hat sich nach dem Beilageplan Umgebung zu richten.
2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für das ganze Gestaltungsplangebiet ein detaillierter Plan für die Aussenraumgestaltung vorzulegen.
3 Wird die Überbauung in Etappen realisiert, ist stets für das gesamte Gestaltungsplangebiet ein Plan für die Aussenraumgestaltung im Baubewilligungsverfahren vorzulegen und entsprechend auszuführen.
- Art. 15 Umgebungsbereich**
1 Der parkartige Umgebungsbereich hat der Wohnerschaft zum Aufenthalt und Spiel sowie zur Langsamverkehrsanpassung der Gebäude zu dienen. Er ist dem habituellen Charakter entsprechend zu gestalten. Private Aussenräume sind nicht zulässig. Öffentliche Wege können ebenfalls durch den Umgebungsbereich geführt werden.
2 Innerhalb des Umgebungsbereichs dürfen nur Anlagen erstellt werden, welche dem Aufenthalt, dem Spiel oder der Langsamverkehrsanpassung dienen. Nebenbauten, die dem Aufenthalt, dem Spiel oder der fussläufigen Erschliessung der Tiefgarage dienen, dürfen ebenfalls erstellt werden. Andere Bauten und Anlagen sind nicht erlaubt.
3 Mindestens 50 Prozent des Umgebungsbereichs müssen als erntefähige Blumenwiesen angeplant und gepflegt werden.
4 Die Erschliessungsräume sind mit fugelosem Belag auszustatten. Eine Minimierung der Belagflächen auf das notwendige Mass der jeweiligen Nutzung ist anzustreben. Mehrheiten für Notzufahrten sind mit Schotterrasen (wasserundurchlässig) auszuführen.
- Art. 16 Platzbereich**
1 Der im Plan bezeichnete Platzbereich hat öffentlichen Charakter zu erhalten. Er hat als öffentlichen Raum und zur Erschliessung der sich am Platz befindenden publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen zu dienen.
2 Es sind keine Bauten zulässig.
3 Der Platzbereich muss durch mindestens 5 Bäume ausreichend beschattet werden.
4 Die Durchfahrtsmöglichkeit zu den Parzellen 284, 3087 und 3234 sind zu gewährleisten, solange die Dienstbarkeit zu deren Gunsten besteht. Anlieferungsmöglichkeiten sind zu gewährleisten. Ansonsten ist der Platzbereich von motorisiertem Verkehr frei zu halten.
5 Im Bereich Bachöffnung dürfen keine Anlagen errichtet werden, welche eine spätere Offenlegung des Dorfbachs verhindern oder erschweren können.
- Art. 17 Uferbereich**
1 Der Uferbereich ist naturnah zu gestalten und zu bepflanzen.
2 Öffentliche Wegverbindungen dürfen innerhalb der Uferbereiche geführt werden. Andere Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind wasserbautechnische Massnahmen.

Art. 18 Spielanlagen

- 1 An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Spielplatz mit altersstufengerechten Anlagen für die Bewohner zu erstellen.
2 Die Spielwiese hat den Bewohnern als Spielfläche zu dienen. Sie hat mindestens 10m mal 20m zu messen und ist an der bezeichneten Stelle zu realisieren.

Art. 19 Bepflanzung

- Die im Planungsgebiet bezeichneten Bäume sind neu zu pflanzen und zu erhalten. Anzahl und Standorte im Gestaltungsplan sind richtungswesend. Für Bäume und Sträucher sind standortgerechte Arten zu verwenden.

Art. 20 Retention

- An geeigneter Stelle ist eine genügend grosse oberirdische Retentionsfläche zu realisieren.

E Allgemeines

- Art. 21 Energie**
Die Neubauten sind entweder mit dem Label MINERGIE® zu zertifizieren oder sie sind so auszurichten, dass höchstens 60 Prozent des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt sind.
- Art. 22 Sicherheit**
1 Den Bedürfnissen nach Sicherheit der Benutzer, insbesondere von Frauen, Kindern sowie älteren und gebrechlichen Personen, ist bei der Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume Rechnung zu tragen. Tiefgarage, Erdgeschossdurchgänge, Eingangsbereiche und Treppenhäuser sind einsehbar und gut beleuchtet zu gestalten. Unübersichtliche und unausgeleuchtete Bereiche sind zu vermeiden.
2 Für die öffentlich zugänglichen Flächen ist im Baubewilligungsverfahren im Rahmen des Plans für die Aussenraumgestaltung die Beleuchtung aufzutragen und festzulegen.
- Art. 23 Entsorgungssammelstellen**
Für die Abfallentorgung sind an den im Plan bezeichneten Stellen Unterflur-Entsorgungssammelstellen bereitzustellen.
- Art. 24 Hochwasserschutz**
1 Neben der Einhaltung der minimalen Erdgeschosskote gemäss Art. 5 sind sämtliche Gebäudeöffnungen wie Zufahrten, Zugänge, Lichtschächte, etc. mit baulichen Massnahmen bis zum selben Mass vor Hochwasser zu schützen.
2 Der Abflusskorridor Hochwasser sicher den Abfluss des Hochwassers von der Ringstrasse in den Dorfbach. Er muss so gestaltet werden, dass Hochwasser mit 16 m/s abfließen kann.
- Art. 25 Lärmschutz**
Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise nach Lärmschutzverordnung (LSV) zum Schutz gegen den Strassenverkehrslärm (Anhang 3, Art. 40, Abs. 11) zu erbringen.

F Schlussbestimmungen

- Art. 26 Einverständniserklärung**
Die folgenden Grundeigentümer erklären sich mit dem vorliegenden Gestaltungsplan Ringstrasse vom 26. September 2012 einverstanden:
- | Parz. Nr. | Grundeigentümer | Unterschrift |
|-----------|---------------------|------------------------|
| 121, 2650 | TippeTie Alina GmbH | vertreten durch: _____ |
| 114, 197 | Stadt Gossau | vertreten durch: _____ |
| | Stadtpresident | _____ |
| | Stadtschreiber | _____ |

Art. 27 Ersatz bestehender Pläne, Inkrafttreten

- 1 Mit dem inkrafttreten ersetzt der Gestaltungsplan Ringstrasse innerhalb seiner Umgrengung die rechtskräftigen Bauplanerlässe:
1. Ringstrasse (Nr. 2.07.02) vom 29. Januar 1909
2. Kreuzung Fidelegg-Ringstrasse (Nr. 2.07.04a) vom 20. November 1999
3. Beda-Ringstrasse, Sulzgerstrasse (Nr. 2.07.10) vom 11. Oktober 1982
2 Dieser Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.