

Gestaltungsplan Happypark

Masstab 1:500

vom Stadtrat beschlossen am	Der Stadtpräsident
	Der Stadtschreiber
öffentlich aufgelegt von / bis	
vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am	mit Ermächtigung der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation
23. November 2011	061.1.068.00
Plandatum	Plan Nr.

ERR Raumplaner FSU SA
St.Gallen - Herisau
Kirchgasse 16 | 9004 St. Gallen | T +4171 227 62 62 | st.gallen@err.ch

Legende

Festlegungen

- Umgrenzung Plangebiet
- Grundfläche Hauptbaute A
- Grundfläche Hauptbaute B
- Grundfläche Hauptbaute C
- Grundfläche Hauptbaute D
- Grundfläche Hauptbaute E
- Grundfläche Hauptbaute F inkl. Firstrichtung
- Zu erhaltende Baute G (historisches Fabrikgebäude)
- Bestehende Baute H
- Baubereich Attikageschoss
- Arkadenbaulinie
- Baubereich Vorbaute
- Baubereich Anbaute
- Baubereich Tiefgaragenrampe
- Baubereich Terrasse
- Abzubrechender Bauteil (Turm)
- Unterirdische Baute 1 UG / 2 UG
- Erschliessungsbereich motorisierter Individualverkehr (MIV)
- Besucherparkplatz
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
- Erschliessungsbereich Langsamverkehr (LV)
- Korridor Gewässerschutzverordnung / Strassen- und Bachverbreiterung
- Zufahrt Parzellennummer 486

- Richtungspunkt Fusswegverbindung
- Notzufahrt
- Veloabstellplatz
- Parkbereich
- Vorgartenbereich
- Vorplatzbereich
- Kinderspielplatz
- Zu- und Wegfahrt Baum
- Zu pflanzende Baum / Baumgruppe
- Entsorgungsammelstelle
- Retention

Hinweise

- Gewässerabstandslinie (11.5m) gemäss Übergangsbestimmungen GSchV
- Abzubrechende Baute
- Referenzpunkt in m.Ü.M.
- Hauszugang
- Lichthof
- Niveaupunkt in m.Ü.M.
- Gewässer



Besondere Vorschriften

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500, den Besonderen Vorschriften, dem Erläuterungsbericht sowie den Belegplänen. Alle mit Datum vom 24. Mai 2011.
- ² Die Besonderen Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan umgrenzte 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 Belegpläne sind für die Projektierung weglegend und bilden den Massstab für die Beurteilung der architektonischen Qualität und Ausführung. Der Erläuterungsbericht ist informativ.

Art. 2 Zweck

- Der Gestaltungsplan bezweckt:
- eine die Stadtentwicklung unterstützende Neubaubauung des Areals mit urbanem Charakter
 - eine bezüglich städtebaulicher und architektonischer Qualität besonders hochstehende Überbauung an zentralen Standorten
 - die Erhaltung des historischen Fabrikgebäudes
 - die Sicherstellung einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung
 - die Regelung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung

B Erschliessung und Parkierung

Art. 3 Erschliessung

- ¹ Die Zu- und Wegfahrten für Motorfahrzeuge der Wohnüberbauung (Hauptbaute A-E) erfolgen von der Hirschenstrasse, die der Hauptbaute F und der bestehenden Baute von der Kirchstrasse über die im Plan bezeichneten Stellen in die Tiefgaragen. Anlieferungen für das historische Fabrikgebäude erfolgen rückwärtig ab der Säntisstrasse über den Erschliessungsbereich MIV.
- ² Besucherparkplätze für Motorfahrzeuge sind oberirdisch an den im Plan bezeichneten Stellen zu errichten. Die Erschliessungsbereiche für MIV erschlossen.
- ³ Veloabstellplätze für die Wohnüberbauung (Hauptbaute A-F) sind in den Grundflächen für Hauptbauten an gut positionierten Stellen ober- und unterirdisch zu integrieren. Gedeckte Veloabstellplätze für Personal und Kunden des historischen Fabrikgebäudes sind an der im Plan bezeichneten Stelle zu platzieren.
- ⁴ Die fussläufige Erschliessung und die Zugänge zu den Gebäuden (Vortreppen / Rampen) hat über die Erschliessungsbereiche für Langsamverkehr (LV) und Motorisierter Individualverkehr (MIV) sowie über den Parkbereich und Vorplatzbereich zu erfolgen. Entlang der Hirschenstrasse ist ein durchgehendes Trottoir, inkl. Trottoirüberfahrten bei den Zu- und Wegfahrten der Tiefgaragen, zu realisieren.
- ⁵ Zwischen den im Plan eingetragenen Richtungspunkten für Fosswegeänderungen sind öffentliche Wegverbindungen - abgestimmt mit der Umgebungsgestaltung - zu erstellen.
- ⁶ An der im Plan bezeichneten Stelle ist die Zufahrt der Parzelle Nr. 486 im Sinne der Dienstbarkeit (Beleg Nr. 475) und in Abstimmung mit den Besucherparkplätzen, zu gewährleisten.
- ⁷ Die im Plan bezeichneten unterirdischen Bauten sind so zu erstellen, dass bei Bedarf eine unterirdische Erschliessung der Parzellen Nr. 496, 497, 498, 1681, 1682, 1683 mittels baulicher Erweiterung der unterirdischen Bauten möglich ist.

Art. 4 Parkierung / Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge

- ¹ Die Parkierung für Motorfahrzeuge der Wohnüberbauung ist unterirdisch anzulegen. Die Mindestanzahl der Parkplätze berechnet sich nach Art. 44 Abs. 1 BauR. Die genaue Parkplatzzahl ist im Baubewilligungsverfahren festzusetzen. Mindestens 10% der festgesetzten Parkplätze der Wohnüberbauung sind als zusätzliche Besucherparkplätze oberirdisch an den im Plan bezeichneten Stellen ober- und unterirdisch zu erstellen.
- ² Die Parkierung für Motorfahrzeuge des Personals bzw. Bewohner im historischen Fabrikgebäude (Art. 5 Abs. 2) ist unterirdisch anzulegen, die der Besucher ist oberirdisch anzulegen. Der Parkplattnachweis ist im Baubewilligungsverfahren aufgrund der konkreten Nutzung zu erbringen. Es ist ein Reduktionsfaktor, welcher im Baubewilligungsverfahren festgesetzt wird, zu berücksichtigen. Die Differenz zwischen den nach dem Parkplattnachweis erforderlichen und den erstellten Parkplätzen ist gemäss dem Reglement über die Ersatzabgabe für die Erstellung von Autoabstellplätzen abzugeben. Parkplätze für Kunden können nicht abgegolten werden.
- ³ Pro realisiertem Zimmer in der Wohnüberbauung sind 0.8 Veloabstellplätze ober- und unterirdisch innerhalb der Grundflächen Hauptbaute zu realisieren. Für Kinderwagen und Spielgeräte sind oberirdisch für jede Wohnung 2.0 m² Abstellfläche zu realisieren.

C Baubestimmungen

Art. 5 Nutzung

- ¹ Die Gesamtnutzung der Wohnüberbauung (Gebäude A-F) ist durch die zulässigen Gebäudevolumen definiert. Die Überbauung dient vorwiegend der Wohnnutzung. In den Erdgeschossflächen der Hauptbauten A - E ist nichtstörendes Gewerbe zulässig, wovon in Hauptbaute C die Erdgeschossfläche vollumfänglich gewerblich zu nutzen ist.
- ² Die Nutzung der bestehenden Baute H (Art. 12) ist oberirdisch im bestehenden Rahmen gewährleistet. Unterirdisch kann die Nutzung für gewerbliche Zwecke innerhalb der im Plan bezeichneten unterirdischen Bauten erweitert werden.
- ³ Das historische Fabrikgebäude ist für öffentliche und gewerbliche bzw. Dienstleistungsnutzungen, mindestens aber im Umfang der Erdgeschossfläche, bestimmt. Zusätzliche Wohnnutzungen wie z.B. Atelierwohnungen sind erlaubt.

Art. 6 Architektonische Gestaltung

- ¹ Die Bauten sind architektonisch so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine hervorragende Gesamtwirkung erzielen.
- ² Die Neubauten (Hauptbaute A - E) sind mit Flachdächern auszuführen. Der Neubau Hauptbaute F hat ein Satteldach mit entsprechend festgelegter Firstrichtung aufzuweisen.
- ³ Auf den Dächern der Gebäude A - C sind keine Terrassen erlaubt. Nicht begehbare Dachflächen der Neubauten sind extensiv zu begrünen.
- ⁴ Vergasungen von Balkonen sowie Dachterrassen in Attikageschossen und sonstige Einrichtungen zum Witterungsschutz sind einheitlich zu gestalten.
- ⁵ Im Baubewilligungsverfahren ist ein Material- und Farbkonzept für die Fassaden vorzulegen. Vor Ausführung der Überbauung ist eine detaillierte Bemusterung durchzuführen.

Art. 7 Grundfläche Hauptbauten

- ¹ Die Grundflächen Hauptbauten A bis F liegen Lage und Stellung sowie die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten fest. Die maximale Höhenausdehnung wird mittels Geschosshöhe und Höhenkoten in Meter über Meer (M.Ü.M.) definiert und ist in nachfolgender Übersicht festgehalten. Diese Festlegungen ersetzen die entsprechenden Vorschriften über die Regelbauweise gemäss BauR.

Grundfläche Hauptbauten	Anzahl Vollgeschosse	Min. Erdgeschoss-höhe in M.Ü.M.	Max. Gebäudehöhe in M.Ü.M.	Max. Firsthöhe (Attika) in M.Ü.M.
A	7	636.70	658.15	-
B	6	636.55	655.10	-
C	5	636.30	652.10	-
D	4	636.70	650.10	652.20
E	3	636.55	647.05	649.15
F	3	636.35	645.55	647.95

Art. 8 Etappierung

- ¹ Die im Plan abgegrenzten Grundflächen und die bezeichneten Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Das Unterschreiten der Grundflächenbegrenzungen sowie der Höhenangaben ist zulässig, sofern die für die städtebauliche Qualität massgebenden Proportionen sowie das Verhältnis der Hauptbauten zueinander gewahrt bleiben.
- ² Mit Ausnahme der bezeichneten Baubereiche Attikageschoss sind bei den Neubauten keine weiteren Dach- oder Attikageschosse zulässig.

Art. 9 Baubereiche

- ¹ Der Baubereich Attikageschoss umschreibt die maximale horizontale Ausdehnung eines Attikageschosses. Die Höhenausdehnung der Attikageschosse ist gemäss Tabelle Art. 7 definiert.
- ² Im Baubereich Vorbauten sind terrassenähnliche, nach oben offene Bauten für die jeweilige Erdgeschosswohnung zu realisieren.
- ³ Im Baubereich Anbauten sind eingeschossige Bauten erlaubt. Die Anbauten dienen als Hauseingänge (Hauptbaute F) und zur Unterbringung von Kinderwagen, Spielgeräten und Entsorgungsanlagen.
- ⁴ Im Baubereich Tiefgaragenrampe sind überdeckte Tiefgaragenrampen zu erstellen. Die maximale Höhe der Überdeckung der Tiefgaragenrampe beträgt 3.2 m ab gestuhtem Terrain. Sie sind zur Einhaltung der Lärmvorschriften mit schallsorbierenden Verkleidungen der Wände und Decken auszugestalten.
- ⁵ Im Baubereich Terrasse ist eine Terrasse als Aussenbereich für die öffentliche Nutzung zu erstellen.

Art. 10 Arkadenbaulinie

- ¹ Die Arkadenbaulinien definieren den im Erdgeschoss freizuhaltenen Raum.

Art. 11 Zu erhaltende Baute G (historisches Fabrikgebäude)

- ¹ Die zu erhaltende Baute G (historisches Fabrikgebäude) ist in ihrem Erscheinungsbild (Fassade), ihrer Grundstruktur sowie dessen Umgebung zu erhalten. Für bauliche Eingriffe, Renovationsarbeiten oder dergleichen ist vorgängig das kantonale Amt für Denkmalpflege zu kontaktieren.

Art. 12 Bestehende Baute H

- ¹ Für die im Plan bezeichnete bestehende Baute H gelten - inkl. Art. 5 Abs. 2 - die Bestimmungen der Regelbauweise nach BauR.

Art. 13 Abzubrechende Bauteile (Turm)

- ¹ Der bestehende Turm auf der zu erhaltenden Baute G (Art. 11) ist im Zuge der Umnutzung dieser Baute abzubrechen.

Art. 14 Unterirdische Baute / Grundwasserstrom

- ¹ Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs sind 1- bis 2-geschossige unterirdische Bauten erlaubt.
- ² Die 1-geschossigen unterirdischen Bauten dürfen die Höhe von 632.35 M.Ü.M., gemessen unterkant Fundamentplatte nicht unterschreiten. Tieferliegende Bauteile sind nur zulässig, sofern sie technisch bedingt und gesamthaft nicht länger als 1/3 der entsprechenden Fassadenhöhe sind.
- ³ Die 2-geschossigen unterirdischen Bauten dürfen die Höhe von 630.05 M.Ü.M., gemessen unterkant Fundamentplatte nicht unterschreiten. Tieferliegende Bauteile sind nicht erlaubt.
- ⁴ Die verminderte Durchflusskapazität des Grundwasserstromes ist durch ausreichende Massnahmen zu kompensieren.
- ⁵ Eine Grundwasserentwässerung, welche ein Absenken des Grundwasserspiegels verursacht, ist nicht zulässig. Energiegewinnungen mittels Erdwärme (z.B. Erdwärmepumpen und dergleichen) sind zulässig.

D Umgebung

Art. 15 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die gesamte Umgebungsgestaltung innerhalb des Plangebietes hat sich nach dem Umgebungsgestaltungskonzept der Belegpläne zu richten.
- ² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für das ganze Plangebiet ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan vorzulegen.
- ³ Wird die Überbauung in Etappen realisiert, ist stets für das gesamte Plangebiet ein Umgebungsgestaltungsplan im Baubewilligungsverfahren vorzulegen und entsprechend auszuführen.

Art. 16 Parkbereich

- ¹ Der Parkbereich dient den Bewohnern der Wohnüberbauung als Spiel- und Aufenthaltsfläche.
- ² Anlagen sind - sofern sie im Zusammenhang mit den im Plan bezeichneten Weg- und Spielflächen, Veloabstellplätzen, Entsorgungssammelstellen, Retentionsanlagen, Notzufahrten, unterirdischen Bauten sowie den Spielgeräten des Kinderspielplatzes stehen - erlaubt. Anderweitige Bauten und Anlagen sind im Parkbereich nicht erlaubt.
- ³ Die Materialisierung ist soweit es die vorgesehenen Nutzungen erlauben mit wasserdurchlässigen Belägen zu realisieren.

Art. 17 Vorgartenbereich

- ¹ Der Vorgartenbereich dient den Erdgeschosswohnungen als privater Vorgarten. Bauten und Anlagen sind innerhalb des Vorgartenbereichs, exklusiv der Retentionsanlagen, Oblichter und unterirdische Bauten, nicht erlaubt.
- ² Die Materialisierung ist mit wasserdurchlässigen Belägen zu realisieren.

Art. 18 Vorplatzbereich

- ¹ Der Vorplatzbereich ist öffentlich zu gestalten und dient als Ankunfts- und Aufenthaltsbereich für Personal und Kunden der Nutzungen im historischen Fabrikgebäude. Mobile Sitzmöglichkeiten, Zugangsstufen und Rampen sind erlaubt, anderweitige Bauten und Anlagen sind nicht erlaubt.
- ² Die Einfriedung innerhalb des Vorplatzbereichs ist weitestgehend zu erhalten.
- ³ Die Materialisierung ist soweit es die vorgesehenen Nutzungen erlauben mit wasserdurchlässigen Belägen zu realisieren.

Art. 19 Kinderspielplatz

- ¹ An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Kinderspielplatz mit altersaufgerechten Anlagen zu erstellen.
- ² Flächen im Parkbereich und in den Erschliessungsbereichen für Langsamverkehr dienen ebenfalls als Kinderspielflächen.

Art. 20 Baum- und Strauchpflanzungen

- ¹ Die im Plangebiet bezeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten respektive neu zu pflanzen. Anzahl und Standorte im Gestaltungsplan sind richtungsgerecht.
- ² Für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher sind standortgerechte Arten zu verwenden.

Art. 21 Notzufahrt

- ¹ Die Umgebungsgestaltung ist so auszuführen, dass für Notfahrzeuge, insbesondere Feuerwehrfahrzeuge, die rettungsrelevanten Gebäudeteile über bestmögliche Notzufahrten erreichbar sind.

Art. 22 Korridor Gewässerschutzverordnung / Strassen- und Bachverbreiterung

- ¹ Innerhalb des im Plan bezeichneten Korridors sind - bis zur Festlegung des grundeigentümerverbindlichen Gewässerraumes - keine neuen Bauten und Anlagen erlaubt.
- ² In diesem Korridor ist - unabhängig der Festlegung des grundeigentümerverbindlichen Gewässerraumes - ein 2.0 m breiter Streifen für mögliche Strassen- und Bachverbreiterungen freizuhalten.

E Allgemeines

Art. 23 Energie / Ökologie

- ¹ Neubauten sind nach Minergie-Standard oder einem gleichwertigen Energiestandard zu bauen. Anpassungen an den Stand der Technik sind zu berücksichtigen.
- ² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die Überbauung zusätzlich zum Energieausweis das zugrunde liegende Energiekonzept einzureichen, in dem auch die Art der Wärme- und Kälteerzeugung und -versorgung festgelegt wird.

Art. 24 Retention

- ¹ In den im Plan bezeichneten Bereichen sind Retentionsmöglichkeiten zu schaffen. Die notwendigen Flächen zur Rückhaltung der anfallenden Wassermengen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Art. 25 Sicherheit

- ¹ Den Bedürfnissen nach Sicherheit der Benutzer ist bei der Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freizeitanlagen Rechnung zu tragen. Es sind genügend offene und kurze fluchtgerichtete (Tiefgarage) sowie ersensiblere Eingangs- und Treppenhäuser zu schaffen. Zu vermeiden sind unübersichtliche und des nachts unausgeleuchtete Bereiche.
- ² Für die öffentlich zugänglichen Flächen ist im Baubewilligungsverfahren im Rahmen des Umgebungsgestaltungsplans die Beleuchtung aufzuzeigen und festzulegen.

Art. 26 Entsorgungssammelstellen

- ¹ Für die Abfallentsorgung sind an den im Plan bezeichneten Stellen ausreichend Entsorgungsmöglichkeiten bereitzustellen.

Art. 27 Hochwasserschutz

- ¹ Neben der Einhaltung der minimalen Erdgeschoss-Kote gemäss Art. 7 sind sämtliche Gebäudeöffnungen wie Zufahrten, Zugänge, Lichtschächte, etc. mit baulichen Massnahmen vor Hochwasser zu schützen (Objektschutz). Der Nachweis des Objektschutzes ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
- ² Die Umgebungsgestaltung (Art. 15) hat die Anforderungen des Hochwasserschutzes zu erfüllen und darf zu keiner Umlagerung der Naturgefahren führen.

F Schlussbestimmungen

Art. 28 Einverständniserklärung

- ¹ Die folgenden Grundeigentümer erklären sich mit dem vorliegenden Gestaltungsplan Happypark einverstanden.

Parz.-Nr.	Grundeigentümer	Unterschrift
484, 494, 495	3F Immo AG vertreten durch:
493	TechCom electro ag vertreten durch:
439	Stadt Gossau (Hirschenst.) vertreten durch: Stadtpräsident
	Stadtschreiber

Art. 29 Ersatz bestehender Pläne, Inkrafttreten

- ¹ Mit dem Inkrafttreten ersetzt der Gestaltungsplan Happypark innerhalb seiner Umgrenzung die rechtskräftigen Überbauungspläne:
 - Gebiet zwischen Hirsauer- und Hirschenstrasse einerseits und Hauptstrasse und Dorfbach andererseits (vom 15.10.1912, letzte Änderung vom 02.11.1956)
 - Tiefe-Quellenhof-Stadtbühl (vom 28.11.1911, letzte Änderung 03.08.1964)
- ² Dieser Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.