

# Gestaltungsplan Jägerpark

Masstab 1:500

_____ vom Stadtrat beschlossen am _____	_____ Der Stadtpräsident _____
_____ vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am _____	_____ mit Ermächtigung der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation _____
_____ öffentlich aufgelegt von / bis _____	_____ Der Stadtschreiber _____
_____ Plandatum _____	_____ Plan Nr. _____
_____ 25. September 2013 _____	_____ 061.1.070.00 _____

**ERR Raumplaner FSU SIA**  
 St.Gallen Hertsau  
 Kirchgasse 16 | 9004 St. Gallen | T +4171 227 62 62 | st.gallen@err.ch




- ### Festlegungen
- Umgrenzung Plangebiet
  - Grundfläche Hauptbaute
  - Rücksprung oberstes Vollgeschoss
  - Baubereich Vorbaute
  - Baubereich Anbaute
  - Baubereich Tiefgaragenrampe
  - Unterirdische Baute
  - Erschliessungsbereich motorisierter Individualverkehr
  - Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
  - Zu- und Wegfahrt Besucher- / Kundenparkplatz
  - Wendeplatz
  - Erschliessungsbereich Langsamverkehr
  - Richtungspunkt Fusswegverbindung
  - Richtungspunkt Notzufahrt
  - Besucher- / Kundenparkplatz
  - Veloabstellplatz
  - Umgebungsbereich
  - Baum neu
  - Kinderspielplatz
  - Entsorgungssammelstelle
- ### Hinweise
- Hauszugang
  - Referenzpunkt in m ü.M.
  - Sichtzonen nach Norm 640 273a
  - Grundwasserschutzzone S3

**Art. 11 Umgebungsbereich**  
<sup>1</sup> Der Umgebungsbereich dient den Bewohnern der Wohnüberbauung als Spiel- und Aufenthaltsfläche.  
<sup>2</sup> Anlagen sind - sofern sie im Zusammenhang mit Weg- und Spielflächen, Sitzplätzen, Veloabstellplätzen, Entsorgungssammelstellen, unterirdischen Bauten sowie den Spielgeräten der Kinderspielplätze stehen - erlaubt. Bauten und anderweitige Anlagen sind nicht zulässig.  
<sup>3</sup> Die Materialisierung ist - soweit es die vorgesehenen Nutzungen erlauben - mit wasserdurchlässigen Belägen zu realisieren.

**Art. 12 Kinderspielplatz**  
 An den im Plan bezeichneten Stellen sind Kinderspielplätze mit altersstufengerechten Anlagen zu erstellen. Sie sind bfu-konform zu gestalten.

### E. Allgemeines

**Art. 13 Energie**  
 Die Neubauten sind entweder mit dem Label Minergie® zu zertifizieren oder sie sind so auszurüsten, dass höchstens 60 Prozent des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt sind.

**Art. 14 Retention**  
<sup>1</sup> Die Dachflächen sind derart auszugestalten, dass sie eine Retentionswirkung für das anfallende Dachwasser aufweisen.  
<sup>2</sup> Im Erschliessungsbereich Langsamverkehr sowie für Wege und Plätze sind wo möglich sicherfähige Beläge zu verwenden. An geeigneten Orten - ausserhalb der Grundwasserschutzzone S3 - sind Retentionsvolumen (Mulden oder Becken) vorzusehen.

**Art. 15 Grundwasserschutz**  
 In der von der Grundwasserschutzzone S3 (Pumpwerk Mooswies) betroffenen Fläche müssen Bauten und Anlagen grundsätzlich 1 m über dem mittleren Grundwasserspiegel von rund 637.2 m ü.M. liegen. Ausgenommen sind Bauteile wie Lüftschächte und dergleichen. Schmutzwasserleitungen haben in Bezug auf die Dichtheit den einschlägigen Richtlinien zu entsprechen. Auf die Versickerung von Dachwasser ist zu verzichten.

**Art. 16 Sicherheit**  
 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. Es sind genügend offene und kurze Fluchtmöglichkeiten (Tiefgarage) sowie einsehbare Eingangsbereiche und Treppenhäuser zu schaffen. Unübersichtliche und schlecht ausgeleuchtete Bereiche sind zu vermeiden.

**Art. 17 Entsorgungssammelstellen**  
 Die Abfallentsorgung erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle. Für die Entsorgung ist ein Unterflursystem zu bevorzugen.

**Art. 18 Hochwasserschutz**  
 Nebst der Einhaltung der minimalen Erdgeschoss-Kote gemäss Art. 5 sind sämtliche Gebäudeöffnungen wie Zufahrten, Zugänge, Lüftschächte, etc. mit baulichen Massnahmen vor Hochwasser zu schützen.

**Art. 19 Lärmschutz**  
 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise nach Lärmschutzverordnung (SR 814.41, LSV Art. 31 + Art.40 Abs.1, Anhang3) und die Lärmmissionen der Parkierungsanlage (SR 814.41 LSV, Art. 7) zu erbringen.

### F. Schlussbestimmungen

**Art. 20 Einverständniserklärung**  
 Die folgenden Grundeigentümer erklären sich mit dem vorliegenden Gestaltungsplan Jägerpark einverstanden.

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Unterschrift
872, 3074	Walter Koller-Müller	.....

**Art. 21 Ersatz bestehende Pläne, Inkrafttreten**  
<sup>1</sup> Mit dem Inkrafttreten ersetzt der Gestaltungsplan Jägerpark innerhalb seiner Umgrenzung den Strassen- und Baulinienplan Industriegebiet (Nr. 2.14.02) vom 23.2.1960.  
<sup>2</sup> Dieser Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.

### Besondere Vorschriften

#### A. Allgemeine Bestimmungen

**Art. 1 Geltungsbereich**  
<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500, den Besonderen Vorschriften, den Belegeplänen und dem Planungsbericht. Alle mit Datum vom 25. September 2013.  
<sup>2</sup> 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 Baureglements der Stadt Gossau (BauR).  
<sup>3</sup> Alle in der Legende des Gestaltungsplans als Festlegungen bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die Belegepläne sind für die Projektierung wegleitend und bilden den Masstab für die Beurteilung der architektonischen Qualität und Ausführung. Der Planungsbericht ist informativ.

**Art. 2 Zweck**  
 Der Gestaltungsplan bezweckt:  
 - eine architektonische wie städtebaulich vorzügliche Überbauung  
 - die Sicherstellung einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung  
 - die Regelung einer siedlungsgerechten Erschliessung und Parkierung

#### B. Baubestimmungen

**Art. 3 Nutzung**  
<sup>1</sup> Die Gesamtnutzung der Überbauung ist durch die zulässigen Gebäudevolumen definiert.  
<sup>2</sup> Die Überbauung dient vorwiegend der Wohnnutzung. In Hauptbaute D sind die unteren drei Vollgeschosse gewerblich zu nutzen.

**Art. 4 Architektonische Gestaltung**  
<sup>1</sup> Die Bauten sind architektonisch so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine hervorragende Gesamtwirkung erzielen.  
<sup>2</sup> Alle Neubauten (Hauptbauten A-D) sind mit Flachdächern auszuführen.  
<sup>3</sup> Nicht begehbare Dachflächen, die nicht der Energie- oder Wärmegewinnung dienen, sind extensiv zu begrünen.  
<sup>4</sup> Technische Aufbauten sind auf das technisch notwendige Mass zu beschränken und müssen von der Fassade zurückversetzt werden, so dass die Fassadenwirkung nicht beeinträchtigt wird.  
<sup>5</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist der Stadt ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen und eine Bemusterung durchzuführen.  
<sup>6</sup> Die Reklamegestaltung ist auf die Architektur abzustimmen und muss ebenfalls die vorzügliche Gesamtwirkung erzielen. Dachreklamen und Reklamen mit bewegten Bildern sind unzulässig. Vor Erstellung der ersten Reklameeinrichtung ist der Stadt ein Gesamtkonzept zur Reklamegestaltung zur Beurteilung einzureichen.

**Art. 5 Grundfläche Hauptbauten**  
<sup>1</sup> Die Grundflächen Hauptbauten A bis D legen 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.

	Haus A	Haus B	Haus C	Haus D
Anzahl Vollgeschosse	4	4	4	4
minimale Erdgeschosskote in m ü.M.	643.5	643.5	643.5	644.5
max. Gebäude-/Firsthöhe in m ü.M.	656.6	656.1	656.6	658.0

<sup>1</sup> Die im Plan abgegrenzten Grundflächen und die festgelegten Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

<sup>2</sup> Das Unterschreiten der Grundflächenabgrenzungen sowie der Höhenangaben ist zulässig, sofern die für die städtebauliche Qualität massgebenden Proportionen sowie das Verhältnis der Hauptbauten zueinander gewahrt bleiben.

<sup>3</sup> Dach- oder Attikageschosse sind nicht zulässig. Die anrechenbare Geschossfläche des obersten Vollgeschosses darf maximal 80% der anrechenbaren Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

<sup>4</sup> Dachvorsprünge über dem obersten Vollgeschoss sind nur innerhalb der Grundfläche Hauptbauten bzw. dem Baubereich Vorbauten erlaubt. Einzig beim Kopfbau von Haus D1 darf der Dachvorsprung diese Einschränkung um maximal 75 cm überschreiten.

<sup>5</sup> Die Grundfläche des obersten Vollgeschosses von Haus D1 muss mindestens bis zur bezeichneten Linie von der Hauptfassade zurückspringen.

**Art. 6 Andere Baubereiche**  
<sup>1</sup> Im **Baubereich Vorbaute** sind Balkone, Vordächer, Dachvorsprünge und Reduits zulässig.  
<sup>2</sup> Im **Baubereich Anbaute** sind eingeschossige Bauten erlaubt. Sie dienen als Hauseingänge.  
<sup>3</sup> Im **Baubereich Tiefgaragenrampe** ist eine überdeckte Tiefgaragenrampe zu erstellen. Sie ist zur Einhaltung der Lärmvorschriften mit schallabsorbierenden Verkleidungen der Wände und Decken auszugestalten.

**Art. 7 Unterirdische Baute**  
 Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs sind eingeschossige unterirdische Bauten erlaubt. Sie sind so zu überdecken, dass eine Bepflanzung gemäss Belegeplan Umgebungsgestaltung möglich ist.

#### C. Erschliessung und Parkierung

**Art. 8 Erschliessung**  
<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt für Motorfahrzeuge der Bewohner erfolgt von der Mooswiesstrasse über die im Plan bezeichnete Stelle in die Tiefgarage.  
<sup>2</sup> Die Erschliessung der Besucher- und Kundenparkplätze ab der St. Gallerstrasse erfolgt über die im Plan bezeichnete Stelle (Hauptbaute D) und ab der Jägerstrasse über den Jägerweg (Hauptbauten A-C).  
<sup>3</sup> Der Erschliessungsbereich Langsamverkehr dient ausschliesslich dem Fuss- und Radverkehr.

<sup>4</sup> Entlang der St. Gallerstrasse und innerhalb des Erschliessungsbereichs Langsamverkehr sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge nicht zulässig. Der Erschliessungsbereich motorisierter Individualverkehr ist durch geeignete Massnahmen vom Erschliessungsbereich Langsamverkehr abzutrennen.  
<sup>5</sup> Der im Plan bezeichnete Wendeplatz ist dauernd freizuhalten.

<sup>6</sup> Zwischen den Richtungspunkten Fusswegverbindung sind private Wege für die arealinterne Erschliessung zu erstellen.  
<sup>7</sup> Zwischen den Richtungspunkten Notzufahrt ist eine mindestens 4 m breite befahrbare Notzufahrt freizuhalten.

**Art. 9 Parkierung / Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge**  
<sup>1</sup> Die Anzahl der zu erstellenden Abstellflächen für Motorfahrzeuge richtet sich nach der VSS-Norm 640 281. Die Abstellflächen für Bewohner und Beschäftigte sind in einer Tiefgarage zu realisieren. Oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze sind nur in den bezeichneten Bereichen zulässig.

<sup>1</sup> Die Berechnung für Parkfelder nach VSS-Norm wird wie folgt präzisiert:

Nutzung	Berechnungsgrundlage	in % des Richtwerts
Bewohner Wohnen	1 Parkfeld pro 100 m <sup>2</sup> aGF	100
Besucher Wohnen	10% der Bewohner-Parkfelder	100
Personal Gewerbe	Standort-Typ C	70
Besucher, Kunden Gewerbe	Standort-Typ C	70

<sup>1</sup> Für Fahrräder, Kinderwagen und Spielgeräte sind oberirdisch für jede Wohnung 5 m<sup>2</sup> Abstellfläche an geeigneten Stellen innerhalb der Grundflächen Hauptbauten A-C in der Nähe der Hauseingänge zu realisieren.

<sup>2</sup> Für die Hauptbaute D sind an der bezeichneten Stelle gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen.

#### D. Umgebung

**Art. 10 Aussenraumgestaltung**  
<sup>1</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Stadt für das ganze Plangebiet ein detaillierter Plan für die Aussenraumgestaltung vorzulegen.  
<sup>2</sup> An den im Plan bezeichneten Stellen sind Bäume zu setzen.  
<sup>3</sup> Für Bäume und Sträucher sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.