



Besondere Vorschriften zum Gestaltungsplan Bernhardswies II

Inkl. Teilaufhebung des bestehenden Gestaltungsplanes vom 04. August 1997
mit Änderungen vom 08. April 1998 und vom 08. November 2004

gemäss Art. 28 Baugesetz vom 6. Juni 1972

Verfahrenseinleitung Stadtrat

Am:

Der Stadtpräsident:

Im Namen des Stadtrates:
Der Stadtschreiber

Öffentliche Auflage

Vom:
Bis:

Erlass Stadtparlament

Am:

Der Präsident des Stadtparlamentes:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung Baudepartement

Am:

Mit Ermächtigung:
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation



A Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die folgenden Bestimmungen gelten für das im Gestaltungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten insbesondere die Vorschriften des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (BauG) und der Bauordnung der Stadt St. Gallen (BO).

² Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, den besonderen Vorschriften (BesV) sowie den Beilageplänen Nr. 1 - 12.

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

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer Wohnüberbauung mit städtebaulich und architektonisch vorzüglicher Gestaltung und regelt die zweckmässige Erschliessung des Plangebietes.

B Überbauung

Art. 3 Grundflächen Hauptbauten

¹ Die Grundflächen für Hauptbauten legen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Bauten fest. Die Höhenausdehnung wird durch die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse und die maximalen Gebäudehöhen (GH) in m.ü.M. definiert. Attikageschosse sind nicht erlaubt.

² Die Bemessung der Vollgeschosse erfolgt ab EG Niveau (Hinweis Kote Erdgeschoss). Darunter liegende Geschosse gelten als Sockelgeschosse resp. Untergeschosse.

³ Im Bereich der Hauszugänge sind Vorbauten in Form von Vordächern bis zu einer Tiefe von 2 m möglich.

⁴ Überschreitungen der vorgegebenen Masse sind nicht zulässig; Unterschreitungen der Grundflächen- und Höhenangaben sind zulässig, sofern dadurch das charakteristische sowie das für die städtebaulich vorzügliche Qualität massgebende Verhältnis der Hauptbauten in sich und zueinander gewahrt bleibt.

Art. 4 Grundflächen sichtbares Sockelgeschoss

¹ Innerhalb der bezeichneten Grundflächen darf das Sockelgeschoss ausserhalb der Grundflächen für Hauptbauten sichtbar in Erscheinung treten. Die im Plan bezeichneten Gebäudehöhen sind einzuhalten.

² Die angrenzenden Hof- und Fussgängerbereiche oberhalb des sichtbaren Sockelgeschosses bei der Hauptbaute C sind stufenlos miteinander zu verbinden.

Art. 5 Grundflächen Vorbauten

¹ Innerhalb der Grundflächen für Vorbauten dürfen nach einheitlichem Konzept Gebäudeteile in Form von Balkonen und Terrassen sowie auch Anlagen, insbesondere für Lärm- und Sonnenschutz, zur Fassadenreinigung und für die Bepflanzung, erstellt werden.

² Die maximale Höhe dieser Gebäudeteile richtet sich nach der für die entsprechenden Hauptbauten festgelegten Gebäudehöhe.

C Erschliessung**Art. 6 Erschliessungsbereich**

Der Erschliessungsbereich dient der Erschliessung des Plangebietes durch den motorisierten Verkehr.

Art. 7 Hof- und Fussgängerbereich

Der Hof- und Fussgängerbereich dient der Erschliessung der Überbauung durch den Langsamverkehr sowie als Begegnungs- und Aufenthaltsfläche.

Art. 8 Parkierung

¹ Die Parkierung hat mit Ausnahme der oberirdisch markierten Besucherparkplätze in den Tiefgaragen zu erfolgen. Die Anzahl der zulässigen Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

² Die Veloabstellplätze sind in der Tiefgarage oder in den Sockelgeschossen der Hauptbauten zu erstellen. Zudem sind oberirdische Veloabstellplätze in unmittelbarer Nähe der Hauszugänge anzuordnen. Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 9 Öffentlicher Fussweg

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist Raum derart frei zu halten, dass ein öffentlicher Fussweg in möglichst direkter Linienführung realisiert werden kann.

Art. 10 Notzufahrt

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist Raum derart frei zu halten, dass eine Notzufahrt für Fahrzeuge von 20 t (Feuerwehr) gewährleistet ist.

Art. 11 Rückbau Industriegleis

Zusammen mit der Erstellung der Überbauung sind die Industriegleise gemäss Plan rückzubauen.

D Umgebung

Art. 12 Privatgärten

Einfriedungen und Abgrenzungen der im Plan bezeichneten Privatgärten sind ausschliesslich mit Bepflanzungen gestattet.

Art. 13 Umgebungsgestaltung

¹ Innerhalb des Umgebungsbereichs darf, gestützt auf das Umgebungskonzept, pro Innenhof eine Nebenbaute mit einer Grundfläche bis 70 qm erstellt werden.

² Um eine nachhaltige Gestaltung der Umgebung gewährleisten zu können, ist die Tiefgarage genügend mit durchwurzelbarem Substrat zu überdecken. In Bereichen mit Gehölzpflanzungen ist eine Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat von mind. 1 m, in Bereichen mit Sträuchern mind. 0.5 m und für die übrigen, begrünten Umgebungsbereiche von mind. 0.3 m vorzusehen. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

³ Die Umgebungsgestaltung hat nach einem auf die Gebäude und Nutzungen abgestimmten Gestaltungskonzept zu erfolgen. So weit es die Nutzungen zulassen, hat die Umgebungsgestaltung naturnah, extensiv und ökologisch wertvoll zu erfolgen und ist im Baubewilligungsverfahren vorzulegen. Für die Projektierung ist eine entsprechende Fachperson (LandschaftsarchitektIn) beizuziehen.

⁴ Die im Plan bezeichneten Spiel- und Gemeinschaftshöfe sind für alle Anwohnenden zugänglich zu gestalten.

Art. 14 Kinderspielplätze

Im Umgebungsbereich sind im Bereich der im Plan markierten Stellen Kinderspielplätze zu erstellen.

Art. 15 Baumreihe / Bäume

¹ Entlang der Hechtackerstrasse ist eine Baumreihe zu pflanzen.

² Die Umgebung ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen zu bepflanzen. Die genaue Anzahl und Lage der Bäume ist im Umgebungskonzept aufzuzeigen. Pro Hofbereich der Hauptbauten A - C sind mind. 6 Bäume zu pflanzen.

Art. 16 Terraingestaltung

¹ Gestützt auf das Umgebungskonzept ist die Terrassierung des Planungsgebietes für eine optimale Einpassung der Bauten und Anlagen und für die Erschliessung erlaubt.

² An den im Plan bezeichneten Stellen sind Stützmauern zur Terrassierung gestattet. Direkt an die Nachbarparzellen des Plangebietes anstossende Stützmauern dürfen gegenüber den Nachbarparzellen mit max. 1.2 m Höhe in Erscheinung treten.

E Gestaltung

Art. 17 Architektonische Gestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Konzept zur Materialisierung und Farbgebung vorzulegen. Mit der Baubewilligung kann eine Bemusterung im Massstab 1:1 verlangt werden.

² Die Fassaden sind mit geschosshohen Fenstern und Wandelementen derart zu gestalten, dass eine zurückhaltende Gesamtwirkung entsteht. Dabei ist die Fassadenstrukturierung gemäss den Beilageplänen zu differenzieren; die Fassaden zum Hofraum sind unregelmässig und die übrigen mehrheitlich regelmässig strukturiert zu gestalten. Zudem ist das Schichtungsprinzip respektive die horizontale Betonung der Geschosse rundherum zu verdeutlichen.

Art. 18 Dachgestaltung

¹ Sämtliche Hauptbauten sind mit Flachdächern zu versehen.

² Nicht begehbare Flachdächer und Flachdachbereiche sind extensiv zu begrünen. Das geeignete Substrat ist mit einer Schichtdicke von mind. 8 cm aufzubringen. Es ist regionaltypisches Saatgut zu verwenden. Die Detailgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

³ Aufbauten oder Anlagen, die technisch, betrieblich oder zur Nutzung von erneuerbaren Energien erforderlich sind, sind gestattet und möglichst zusammenzufassen.

F Verschiedenes

Art. 19 Sicherheit

¹ Gemeinschaftlich zugängliche Bereiche (beispielsweise Zu- und Eingangsbereiche, Treppenhäuser, Fusswege, Tiefgaragen) sind übersichtlich zu gestalten und gut zu beleuchten.

² Im Baubewilligungsverfahren ist ein Belichtungs- und Beleuchtungskonzept zum Freiraum und den Sammelgaragen einzureichen.

Art. 20 Ökologie

¹ Bauten und Anlagen sind nach bauökologischen Grundsätzen zu erstellen. Bei der Umgebungsgestaltung sind die Ansprüche standorttypischer Flora und Fauna zu berücksichtigen.

² Es sind genügend Nistplätze für Mauer- und Alpengler vorzusehen. Während der Bauphase sind entsprechende temporäre Nistmöglichkeiten anzubieten.

Art. 21 Energie

¹ Die Bauten sind im MINERGIE - Standard zu erstellen, der zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe gültig ist. Im Baubewilligungsverfahren ist zusätzlich zum Energienachweis das zugrunde liegende Energiekonzept einzureichen, in welchem die Energieversorgung und -nutzung aufgezeigt wird.

² Zur Wärmeversorgung sind sämtliche Bauten an das Fernwärmenetz der Stadt St.Gallen anzuschliessen.

³ Die Flachdächer sämtlicher Hauptbauten sind derart auszugestalten, dass sie für Photovoltaikanlagen ohne weiteren baulichen Aufwand nachgerüstet werden können.

⁴ In den Tiefgaragen sind die Vorbereitungen zu treffen, damit bei Bedarf Ladestationen für Elektrofahrzeuge ohne grossen Aufwand nachgerüstet werden können.

G Schlussbestimmungen

Art. 22 Teilaufhebung des bestehenden Gestaltungsplans

Der vorliegende Gestaltungsplan ersetzt innerhalb des Geltungsbereichs den bestehenden Gestaltungsplan Bernhardswies vom 04. August 1997 mit Änderungen vom 08. April 1998 und vom 08. November 2004.

Einverständniserklärung

Die nachfolgend aufgeführte Grundeigentümerin erklärt sich mit diesem Gestaltungsplan einverstanden:

Parz.-Nr. Grundeigentümerin

Unterschriften

W 2828 Kanton Zürich
und Versicherungskasse für das Staatspersonal
W 4745 Stampfenbachstrasse 63
 Postfach
 8090 Zürich
