

Sondernutzungsplan Obere Weierwis

Nach Art. 25 PBG: Besondere Bauweise

Vom Stadtrat zur öffentlichen Auflage erlassen:

Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

Vom Stadtparlament erlassen (mit Quorum durch die Liegenschaftenkommission):

Der Kommissionspräsident Der Kommissionssekretär

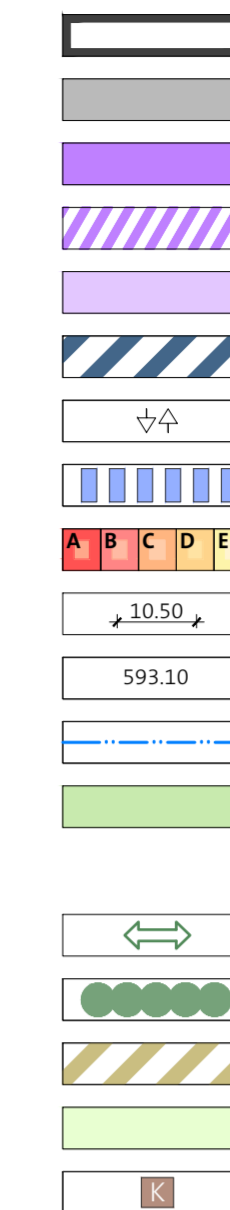
Öffentliche Auflage:

Vom Amt für Raumplanung und Geoinformation genehmigt:

Der Amtsleiter

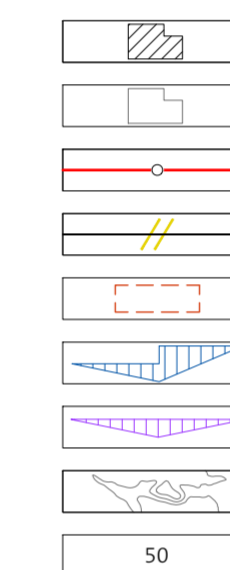


Festlegungen



	BVo
Geltungsbereich	Art. 1
Verkehrsfläche, öffentlich	Art. 3
Fussweg, öffentlich	Art. 3
Fussweg Parkerschliessung, öffentlich	Art. 3
Fussweg, privat	Art. 4
Bereich Autoabstellplatz oberirdisch	Art. 5
Ein- und Ausfahrt	Art. 5
Bereich Notzufahrt gemäss FKS	Art. 7
Baufeld A-E	Art. 8
Mindestmass	Art. 8
Niveaupunkt	Art. 9
Anordnungsbereich Sammelgarage, unterirdisch	Art. 11
Allgemeine Umgebungsfläche (Umgebungsgestaltung)	Art. 13
Sichtbezug	Art. 13
Hecke, neu	Art. 14
Bereich Spiel und Begegnung	Art. 15
Reaktionsbereich Terrain	Art. 16
Standort Kehrichtsammelstelle	Art. 17

Hinweise



Baute, bestehend	
Projekt (Stand vom 16. April 2020)	
Parzelle, projektiert	
Parzelle, aufzuheben	
Bewegungsfläche Feuerwehr gemäss FKS	
Sichtfeld Fahrbahn gemäss SN VSS 640 273a	
Sichtfeld Gehweg gemäss SN VSS 640 273a	
Höhenkurve (Äquidistanz: 1.00 m)	
Hausnummer	

besVo

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Sondernutzungsplan «Obere Weierwis» besteht aus dem Situationsplan 1:500, den nachfolgenden, besonderen Vorschriften, dem Richtprojekt von raumfindung Architekten | graber allemann Landschaftsarchitektur und dem Planungsbericht.
² Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen, die besonderen Vorschriften und die speziell erwähnten Elemente des Richtprojekts sind verbindlich. Die übrigen Elemente sind hinweisend. Der Planungsbericht dient der Erläuterung.

Art. 2 Zweck

Der Sondernutzungsplan bezweckt die Sicherung einer sehr gut in die ortsbauliche Situation integrierten Bebauung von hoher architektonischer und ortsbaulicher Qualität. Weitere Ziele sind:
a) die haushälterische Bodennutzung mit ortsgerechter Dichte;
b) eine effiziente und gebündelte Erschliessung der Überbauung;
c) eine sinnvolle und attraktive Vervollständigung des Langsamverkehrsnetzes;
d) attraktive Gestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Freiräume;
e) Sicherstellung der architektonischen Qualität am Siedlungsrand.

II. Erschliessung

Art. 3 Öffentliche Erschliessung

¹ Die Verkehrsfläche öffentlich dient der Zufahrt zum Planungsgebiet. Die Sichtweiten auf die Konstanzerstrasse sind gemäss SN VSS 640 273 a dauernd freizuhalten.
² Der Fussweg öffentlich hat eine Mindestbreite von 2.00 m und ist spätestens mit dem Bau des ersten, angrenzenden Gebäudes zu erstellen. Der Fussweg Parkerschliessung öffentlich, mit einer Mindestbreite von 2.00 m, ist inklusive der Leerrohre für die Beleuchtung gleichzeitig mit dem Bau der Siedlung zu realisieren und zusammen mit den Umgebungsarbeiten bereits chaussiert zu erstellen. Die Asphaltierung und die Erstellung der Beleuchtung erfolgen bei Umsetzung des Weierwiesen-Parks.
³ Die Erschliessungsflächen, sofern diese klassiert werden, sind mit vorliegendem Sondernutzungsplan spätestens im Genehmigungsverfahren zu koordinieren.

Art. 4 Langsamverkehr

¹ Innerhalb der bezeichneten Bereiche sind öffentliche und interne Fusswege zu erstellen.
² Die öffentlichen Fusswege müssen eine Verbindung von der Konstanzerstrasse zur Oberen Weierwis mit maximal 12 % Gefälle gewähren.
³ Alle Hauszugänge sind ab der Konstanzerstrasse stufenfrei und mit einer Neigung von höchstens 6 % zu erschliessen.

Art. 5 Parkierungsflächen für Autos

¹ 9 Autoabstellplätze für Besucher sind im Bereich Abstellplatz oberirdisch zu platzieren. Die restlichen Autoabstellplätze der Parzellen Nrn. 3167 und 961 sind in der unterirdischen Sammelgarage zu erstellen.
² Die Ermittlung des Parkplatzbedarfs erfolgt nach gültigem Baureglement der Stadt Wil.

Art. 6 Zweiradabstellplätze

¹ Die Ermittlung des Bedarfs an Veloabstellplätze erfolgt gemäss VSS SN 640 065.
² Die Projektierung der Veloabstellplätze, inkl. Anforderungen, erfolgt gemäss VSS SN 640 065.
³ Es sind für Bewohner und Besucher 10%, der Anzahl zu erstellenden Parkfelder für Personwagen, Abstellplätze für Roller und Motorräder bereitzustellen.

Art. 7 Notzufahrt

Die Notzufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge ist im bezeichneten Bereich mit einer Mindestbreite von 3.50 m zu sichern. Die Materialisierung und Konstruktion des Untergrundes ist entsprechend den Richtlinien für Feuerwehrzufahrten zu wählen.

III. Bebauung

Art. 8 Baufelder allgemein

¹ Die Baufelder bestimmen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Hauptbauten inkl. vorspringende Gebäudeteile und gehen anderen Abstandsvorschriften vor. Loggien und rückspringende Gebäudeteile sind erlaubt.
² Projektbedingte Lageanpassungen der Baufelder sind bis zu 0.30 m erlaubt, sofern die gekennzeichneten Mindestmasse und ein Gebäudeabstand von mindestens 8.0 m gewahrt sind.
³ Ausserhalb der Baufelder sind Klein- und Nebenbauten nur im Zusammenhang mit Spiel- und Begegnungsnutzungen zulässig.

Art. 9 Höchstmasse der Baufelder

¹ Innerhalb der Baufelder gelten nachstehende Höchstmasse bezogen auf den festgelegten Niveaupunkt im Plan:

Baufeld	Anzahl Vollgeschosse	Gebäudehöhe maximal [m.ü.M.]	Firsthöhe maximal [m.ü.M.]
Baufeld A	3	602.70	604.55
Baufeld B	3	600.03	601.25
Baufeld C	3	599.38	600.60
Baufeld D	3	599.38	600.60
Baufeld E	3	599.68	600.90

² In den Baufeldern A – E darf eine aGF von maximal 3'179 m² erstellt werden.
³ Die Gebäudehöhe und Firsthöhe darf nur von technisch notwendigen Bauteilen überschritten werden, sofern sie von der Fassade im Abstand ihrer Höhe zurückversetzt werden.

Art. 10 Architektonische Gestaltung

¹ Der architektonische Ausdruck gemäss Richtprojekt ist hinsichtlich Volumetrie, Orientierung, Aussenraumbezug, Fassadengliederung und Dachgestaltung verbindlich.
² Die verputzten Kompaktfassaden sind in Erdtönen zu streichen.
³ Die Untersichten der Loggien sind in Holz auszukleiden und allfällige andere Materialien sind farblich an das Holz abzustimmen. Brüstungen und Fenster sind in identischer Gestaltung umzusetzen. Es sind nur rahmenlose Windschutzverglasungen einzusetzen.
⁴ Das Sockelgeschoss ist in Sichtbeton zu erstellen. Die Fenster im Sockelgeschoss müssen zur Oberen Weierwis eine Brüstungshöhe von mindestens 0.40 m aufweisen.
⁵ Photovoltaik- und Solaranlagen sind vollintegriert und flächenbündig zu erstellen.
⁶ Das Bauprojekt ist im Baubewilligungsverfahren der Stadtbildkommission der Stadt Wil vorzulegen. Es können grossflächige Fassadenbemusterungen verlangt werden.

Art. 11 Anordnungsbereich unterirdische Sammelgarage

Der Anordnungsbereich bestimmt die maximale horizontale Ausdehnung der unterirdischen Sammelgarage.

Art. 12 Etappierung

Die Bebauung ist in einer Etappe zu realisieren.

IV. Umgebung

Art. 13 Allgemeine Umgebungsfläche (Umgebungsgestaltung)

¹ Die Gestaltung der allgemeinen Umgebungsfläche hat gemäss Richtprojekt zu erfolgen. Das Richtprojekt ist bezüglich der Materialisierung der Flächen, der Ausstattung und Möblierung, der Bepflanzung und den Stützmauern wegweisend. Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Umgebungs-konzept einzureichen.
² Im Bereich Sichtbezug muss die Durchlässigkeit gewährleistet sein. Die Sicht von der Fusswegerschliessung zur Oberen Weierwis darf nicht durch Einfriedungen, Umzäunungen oder Baumgruppen beeinträchtigt werden.
³ Die allgemeine Umgebungsfläche ist sicherfähig zu gestalten.
⁴ In der Umgebungsgestaltung sind Massnahmen, welche sicherstellen, dass Wildtiere (Igel, Reptilien, usw.) nicht auf die Konstanzerstrasse gelangen, wie Stützmauern von ca. 40 cm Höhe, zu integrieren. Davon ausgenommen ist der Zufahrtsbereich.

Art. 14 Bepflanzung

¹ Für die Bepflanzung dürfen nur standortgerechte und nicht-invasive Arten verwendet werden.
² An der bezeichneten Stelle ist eine Hecke zu erstellen und fachgerecht zu pflegen. Die Hecke hat einen hohen Dorngehölz-Anteil, eine bestockte Breite von 4 m und einer Krautsaum-Breite von 3 m aufzuweisen. Es sind nur einheimische und standortgerechte Strauch- und Baumarten erlaubt.

Art. 15 Bereich Spiel und Begegnung

Im bezeichneten Bereich sind gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen anzuordnen. Dafür nötige und passende Klein- und Nebenbauten sowie Anlagen sind erlaubt.

Art. 16 Terrainveränderungen

¹ Terrainveränderungen sind möglichst harmonisch an das angrenzende Terrain anzugleichen.
² Im Reaktionsbereich Terrain muss das Terrain als Grundlage für den Fussweg Parkerschliessung modelliert werden.

V. Umwelt

Art. 17 Kehrichtentsorgung

An bezeichneter Stelle ist eine Kehrichtsammelstelle nach Vorgaben der Stadt Wil einzurichten.

Art. 18 Energie

¹ Sämtliche Bauten haben mindestens den Minergie-Standard oder gleichwertige Vorgaben zu erfüllen und haben den übergeordneten Rechtsinstrumenten zu entsprechen. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Energiekonzept vorzulegen.
² In der Sammelgarage sind Vorbereitungen für eine kostengünstige Nachrüstung der Autoabstellplätze mit Stromanschlüssen zur Betankung von Elektrofahrzeugen (Ladestationen) zu treffen.