



Projekt Nr. 070.1.033

11. März 2022

Sondernutzungsplan Rosengarten

Besondere Vorschriften

Besondere Bauweise gemäss Art. 25 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 5. Juli 2016

Vom Stadtrat erlassen am:

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

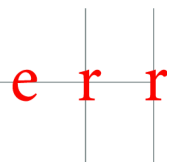
Öffentliche Planaufgabe:

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am:

Der Amtsleiter:

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 | 9001 St.Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch



A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die besonderen Vorschriften gelten für das im Sondernutzungsplan Rosengarten umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten insbesondere die Vorschriften des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (PBG), das alte Baugesetz (aBauG) sowie das geltende Baureglement (BauR).

² Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, den Besonderen Vorschriften (BesV), dem Planungsbericht sowie den Beilageplänen der Schneider Gmür Architekten AG, Winterthur / Pauli | Stricker GmbH Landschaftsarchitekten, St.Gallen / Ingenieurbüro K.Vogt AG, St.Gallen mit Datum vom 10. Februar 2020.

³ Alle in der Legende des Sondernutzungsplanes als Festlegung bezeichneten Planelemente, sowie die Besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die Projektdokumentation ist begleitend. Die hinweisenden Planelemente und der Planungsbericht sind informativ.

Art. 2 Zweck

Der Sondernutzungsplan bezweckt:

- Eine bezüglich ortsbaulicher und architektonischer Qualität vorzüglichen Überbauung des Areals.
- Die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen und sorgfältigen Umgebungsgestaltung auf dem gesamten Areal gemäss Projektdokumentation «Freiraumgestaltungsplan 1:750» und zusätzlich mit hoher Aufenthaltsqualität für Bewohner und Öffentlichkeit im Bereich des Alterszentrums.
- Die Regelung einer zweckmässigen Erschliessung, Parkierung und Anlieferung.
- Das nachhaltige Bauen, insbesondere bezüglich schonenden Umgangs mit Ressourcen und Rohstoffen.

B. Erschliessung

Art. 3 Erschliessung und Anlieferung

- ¹ Die Erschliessung des Plangebietes hat ab der Konstanzerstrasse über die im Plan bezeichneten Elemente zu erfolgen.
- ² Die Zu- und Wegfahrt zu den Tiefgaragen hat an den im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen.
- ³ Die Anlieferung hat an den im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen.
- ⁴ Bei den Wegfahrten vom Plangebiet sind die Sichtwinkel nach Norm VSS 40 273a einzuhalten.

Art. 4 Erschliessungsbereich

Der im Plan bezeichnete Erschliessungsbereich dient der Erschliessung der Überbauung durch den motorisierten Verkehr, der Parkierung und der Anlieferung.

Art. 5 Parkierung / Veloabstellplätze

- ¹ Die Parkierung für Motorfahrzeuge der Mitarbeitenden und Bewohnenden der Überbauung ist in Tiefgaragen anzuordnen. Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen und richtet sich nach der Norm VSS 40 281. Für den Gewerbebetrieb ist das Mobilitätsmanagement "Betriebliches Mobilitätsmanagement Gebrüder Egli Maschinen AG, Wil" vom 17. Februar 2020 verbindlich.
- ² In den Tiefgaragen ist die Realisierung für bedarfsgerechte Lademöglichkeiten für e-Fahrzeuge vorzusehen. In der Sammelgarage sind für einen Teil der Autoabstellplätze Vorbereitungen für eine kostengünstige Nachrüstung der Autoabstellplätze mit Stromanschlüssen für Elektrofahrzeuge (Ladestationen) zu treffen. Die dafür notwendige Hauptzuleitung ist entsprechend zu dimensionieren.
- ³ Oberirdisch dürfen Parkplätze nur an den im Plan bezeichneten Stellen angeordnet werden (Parkierungsfläche Besucher und Kunden).
- ⁴ An den bezeichneten Stellen an der Konstanzerstrasse (Parkierungsfläche Besucher) dürfen insgesamt maximal 16 oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden, welche gegenüber der Hauptstrasse durch die Umfriedung abgegrenzt werden. Ein Abstellplatz ist behindertengerecht auszugestalten. Alle oberirdischen Parkfelder sind mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

⁵ Abstellflächen für Fahrräder und Mobilitätsgeräte sind an den bezeichneten Stellen im Aussenraum und an gut zugänglichen Stellen innerhalb der Gebäude zu erstellen. Eine allfällige Überdeckung der Abstellflächen im Aussenraum ist ansprechend zu gestalten und gut zu beleuchten. Die Anzahl der erforderlichen Veloabstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen und richtet sich nach der Norm VSS 40 065. Mindestens die Hälfte der erforderlichen Veloabstellplätze sind überdacht (witterungsgeschützt) zu erstellen.

Art. 6 Bushaltestelle

Zum Zeitpunkt der Platzgestaltung und spätestens mit Realisierung des Strassenprojektes Konstanzerstrasse ist an dem im Plan bezeichneten Stelle ein auf die Bebauung und Aussenraumgestaltung abgestimmtes Bushäuschen gemäss Anforderung der Stadt Wil zu erstellen.

Art. 7 Richtungspunkt Fussweg

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten Fussweg ist Raum derart frei zu halten, dass ein Fussweg mit einer minimalen Breite von 1.5 m realisiert werden kann.

Art. 8 Wendeplatz

An der im Plan bezeichneten Stelle (WP) ist eine Wendemöglichkeit für 18.0 m Lastwagen mit Anhänger sicherzustellen und dauerhaft für diesen Zweck freizuhalten.

Art. 9 Wartebereich

Der im Plan bezeichnete Bereich ist als Wartebereich für 1 Personenkraftwagen sicherzustellen. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage Alterszentrum ist mittels Lichtsignalanlage zu regeln.

C. Baubestimmungen

Art. 10 Grundfläche Hauptbaute

¹ Die Grundflächen „Hauptbaute“ legen Lage und Stellung sowie die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten fest. Die maximale Höhengausdehnung wird mittels Höhenkoten (max. zulässige Gebäude- und Firsthöhe) in Meter über Meer (m ü. M.) definiert.

² Das Unterschreiten der Grundflächenabgrenzung sowie der Höhenangaben ist zulässig, sofern die für die städtebauliche Qualität massgebenden Proportionen sowie das Verhältnis der Hauptbauten zueinander gewahrt bleiben.

³ Anbauten ausserhalb der Grundflächen, wie Treppenanlagen sind zulässig, sofern sie technisch notwendig sind und dem Brandschutz (Fluchtwege) dienen.

Art. 11 Grundfläche Pergola / Tiefgarageneinfahrt

¹ Die Grundfläche „Pergola / Tiefgarageneinfahrt“ legt Lage und Stellung sowie die maximale horizontale Ausdehnung der Pergola fest. Die maximale Höhengausdehnung wird mittels Höhenkoten (max. zulässige Gebäude- und Firsthöhe) in Meter über Meer (m ü. M.) definiert.

² Das Unterschreiten der Grundflächenabgrenzung sowie der Höhenangaben sind im untergeordneten Masse zulässig.

Art. 12 Grundfläche Anlieferungsrampe

Die Grundfläche „Anlieferungsrampe“ legt Lage und Stellung sowie die maximale horizontale Ausdehnung der neuen Rampe des Gewerbebetriebs fest.

Art. 13 Grundfläche Untergeschoss

In den Grundflächen „Untergeschoss“ werden die maximale horizontale Ausdehnung der Untergeschosse festgelegt.

Art. 14 Baubereich Passerelle

Im Baubereich Passerelle ist eine Passerelle zwischen Haus B (bestehenden Baute) und Haus C im ersten Obergeschoss zulässig.

Art. 15 Baubereich Brücke

Im Baubereich Brücke ist eine Brücke zwischen Haus B (bestehenden Baute) und Haus C im Erdgeschoss zulässig.

Art. 16 Bauten Rückbau

Die im Plan als „Bauten Rückbau“ dargestellten bestehenden Bauten sind zwecks der neuen Überbauung zurückgebaut werden.

Art. 17 Grundfläche Attika

¹ Die Grundflächen „Attika“ legen Lage und Stellung sowie die maximale horizontale Ausdehnung der Attikageschosse fest. Die maximale Höhengausdehnung wird mittels Höhenkoten (max. zulässige Firsthöhe) in Meter über Meer (m ü. M.) definiert.

² Das Unterschreiten der Grundflächenabgrenzung sowie der Höhenangaben ist zulässig.

Art. 18 Begehbare Plattform

In den mit „begehbare Plattform“ bezeichneten Bereichen dürfen die Hauptbauten B und C durch eine begehbare Plattform direkt über dem obersten Vollgeschoss miteinander verbunden werden.

Art. 19 Ausnützungsziffer

Für ein Projekt, welches den Zweck eines Sondernutzungsplans (vgl. Artikel 2) erfüllt, ist eine maximale Ausnützungsziffer gemäss Baureglement Art. 18 Abs. 3 von 0.78 zulässig.

Art. 20 Etappierung

Die Realisierung des Bauprojektes kann etappiert erfolgen. Die Anforderungen hinsichtlich Umgebungsgestaltung und Architektur sind gemäss Art. 19 und 22 in jeder Etappe zu erfüllen.

D. Gestaltung

Art. 21 Architektonische Gestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass sie innerhalb des Plangebiets hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine in ihrer Gesamtwirkung und Einfügung in die Umgebung hohe ortsbauliche und architektonische Qualität aufweisen.

² Die Realisierung des Bauprojektes ist durch die Verfasser des Siegerprojekts Am Chrebsbach (Jurybericht 15.8.2018) auszuführen. Ist dies nicht der Fall, sind die Verfasser des Siegerprojektes als Berater für die Ausführung beizuziehen.

³ Für das Baugesuch des Gewerbebetriebes ist bei Abweichungen vom Richtprojekt die Stadtbildkommission beratend beizuziehen.

⁴ Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept gemäss den Beilageplänen einzureichen.

Art. 22 Dachgestaltung

¹ Mit Ausnahme des bestehenden Baus „Rosengarten“ sind sämtliche Hauptbauten mit einem Flachdach zu versehen.

² Sämtliche Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Unter den Photovoltaikanlagen ist eine extensive niedere Dachbegrünung zu realisieren. Dort wo keine Photovoltaikanlagen installiert ist, ist eine hohe extensive Begrünung zu realisieren.

³ Beim Gewerbebau sind Aufenthaltsflächen um das Attikageschoss, punktuell zu begrünen.

⁴ Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien sowie technisch notwendiger Aufbauten sind keine Dachaufbauten zulässig. Technisch notwendige Dachaufbauten sind sorgfältig zu planen und haben sich gestalterisch unterzuordnen.

E. Aussenraumgestaltung

Art. 23 Ökologische Ausgleichsflächen

Im Plangebiets sind ökologische Ausgleichsflächen gemäss Art. 18b Abs. 2 des Natur- und Heimatschutzgesetzes auszubilden.

Art. 24 Aussenraumgestaltung

¹ Die Aussenraumgestaltung hat nach den Beilageplänen zu erfolgen. Die Detailgestaltung wie Anordnung von Sitzplätzen, Sichtschutz, Wegnetz sowie der Bepflanzung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahren mit einem Umgebungsplan und einem Pflanzenkonzept auszuweisen.

² An den im Plan bezeichneten Stellen sind Baumpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind europäische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die im Plan bezeichneten Standorte bezeichnen die ungefähre Lage der Bäume. Die genaue Lage ist im Rahmen des Bauprojektes zu bestimmen.

³ Die Bepflanzung des Aussenraumes ist mit europäischen und standortgerechten Pflanzen zu gestalten. Für Pflanzungen ist eine Überdeckung der unterirdischen Bauten mit durchwurzelbarem Substrat von mindestens 0.8 m, bei Baumpflanzungen von mindestens 1.5 m, vorzusehen.

⁴ Die gemeinsam nutzbaren Aussenräume sind situations- und altersgerecht sowie barrierefrei zu gestalten.

⁵ Der Erschliessungsbereich ist mittels Entwässerungsmassnahmen zu gliedern und zu gestalten.

⁶ Im Gewässerraum sind hochwachsende Bäume als optische und ökologische Aufwertung gegenüber der nordöstlichen Wohnbebauung zu pflanzen.

Art. 25 Umgebungsbereich Alterszentrum

¹ Der Umgebungsbereich ist für alle Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung zugänglich und naturnah zu gestalten.

² Im Umgebungsbereich sind dem Zweck des Umgebungsbereichs dienende Anlagen und Nebenbauten zulässig.

³ Der Umgebungsbereich ist mit Ausnahme der Wegverbindungen und der Anlieferung unversiegelt zu gestalten.

Art. 26 Zugangs- und Aufenthaltsbereich

¹ Der Zugangs- und Aufenthaltsbereich ist als weglaufsicherer Gartenhof, in dem sich Bewohnende selbständig und barrierefrei bewegen können, zu gestalten. Er dient als multifunktionale Aufenthaltsfläche und als Gartenhof der Pflegeeinrichtung.

² Im bezeichneten Bereich sind dem Zweck des Zugangs- und Aufenthaltsbereich dienende Anlagen und Nebenbauten zulässig.

Art. 27 Intensiv gestalteter Aufenthaltsbereich

¹ Die intensiv gestalteten Aufenthaltsbereiche dienen dem Aufenthalt der Bewohner und der Gestaltung und Strukturierung des Zugangs- und Aufenthaltsbereiches.

² In intensiv gestalteten Aufenthaltsbereichen sind Elemente wie Hochbeete, Pflanzen-, Rasen- und Kiesflächen sowie Sitzgelegenheiten durch Ortbetonelemente gegliedert und zu einer Einheit zusammenzuführen. Weiter sind Trinkbrunnen und Bäume vorzusehen. Dabei sind europäische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Art. 28 Grünbereich / Freihaltebereich

¹ Der Grün- und Freihaltebereich ist für Bachprojekte und Revitalisierungsmassnahmen freizuhalten.

² Zulässig sind gestalterische Elemente zur Realisierung von Retentionsmassnahmen.

Art. 29 Pavillon

An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Pavillon zu erstellen.

Art. 30 Umfriedung

¹ An den bezeichneten Stellen ist eine qualitativ hochwertige Umfriedung mit einer begleitenden Bepflanzung und einer Höhe von maximal 1.80m zu erstellen. Strassenseitig ist die Stützmauer schallabsorbierend zu verkleiden, falls diese höher als 0.8m ist.

² Die Umfriedung ist als Holzzaun mit einer Sockelmauer aus Ortbeton auszuführen. Zusätzliche Umzäunungen haben sich gestalterisch unterzuordnen. Im Baubewilligungsverfahren ist die Gestaltung der Stadtbildkommission vorzulegen.

Art. 31 Fassadenbegrünung

An den im Plan bezeichneten Stellen sind die Fassaden zu begrünen. Es sind europäische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

F. Verschiedenes

Art. 32 Entsorgung

Innerhalb des Plangebiets ist an der im Plan bezeichneten Stelle eine Entsorgungseinrichtung zu erstellen. Bei Auslagerung der Entsorgungseinrichtung kann die frei gewordene Fläche als Parkierungsfläche genutzt werden.

Art. 33 Sicherheit

¹ Den Sicherheitsbedürfnissen der Benutzerschaft ist bei der Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie in den Freiräumen Rechnung zu tragen. Besonders zu beachten sind genügend Fluchtmöglichkeiten, klar ablesbare Wegführungen sowie gut einsehbare Eingangsbereiche und Treppenhäuser. Unübersichtliche und nachts unausgeleuchtete Bereiche sind zu vermeiden. Die Tiefgarage ist gut zu beleuchten.

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

Art. 34 Energie

- ¹ Bauten haben, sowohl bei der Gebäudeerstellung wie auch bei allfälligen späteren Um- oder Erneuerungsbauten, den jeweils aktuellen Gebäudestandard von "energie schweiz", derzeit der Gebäudestandard 2019, einzuhalten.
- ² Der Gewerbebetrieb hat einen Teil des eigenen Energiebedarfs durch Photovoltaikanlagen gemäss Art. 20 Dachgestaltung abzudecken.
- ³ Im Baubewilligungsverfahren ist ein Energiekonzept vorzulegen.

Art. 35 Lärmschutz

- ¹ Lärmempfindliche Räume gemäss Lärmschutzverordnung haben den Immissionsgrenzwert einzuhalten.
- ² Für die Fassaden entlang der Konstanzerstrasse gelten bezüglich Luftschall von aussen die erhöhten Anforderungen gemäss SIA Norm 181.

Art. 36 Retention

- ¹ Die Retention hat, an der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen.
- ² Die Retentionsmulde dient der ökologischen Aufwertung und hat eine Tiefe von maximal 50cm aufzuweisen. Allfällige im Zusammenhang mit der Retention notwendige technische Anlagen sind ausserhalb des "Grünbereichs / Freihaltebereichs" zu realisieren.
- ³ Technische Anlagen sind an der im Plan bezeichneten Stelle nicht erlaubt und ausserhalb des „Grünbereichs / Freihaltebereichs“ zu realisieren.

Art. 37 Objektschutz

Bauten und Anlagen sind vor Hochwasser mittels Objektschutzmassnahmen zu schützen. Mögliche Massnahmen sind im Objektschutznachweis vom 23. Oktober 2019 aufgeführt und im Baubewilligungsverfahren festzulegen, sofern den angrenzenden Hochwasserschutzprojekten zu diesem Zeitpunkt keine Rechtskraft erwachsen ist.

G. Schlussbestimmungen

Art. 38 Inkrafttreten

Der Sondernutzungsplan tritt nach Abschluss des Rechtsverfahrens in Kraft.