



Projekt Nr. 1.070.1.031

18. Juli 2018

Sondernutzungsplan Hauptstrasse - Stationsstrasse Bronschhofen

Besondere Vorschriften

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

Vom Stadtrat erlassen am:

Die Stadtpräsidentin:

Der Stadtschreiber:

Öffentliche Planaufgabe:

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am:

Der Amtsleiter:

A Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die folgenden Bestimmungen gelten für das im Sondernutzungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten insbesondere die Vorschriften des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (PBG) sowie das Baureglement der Stadt Wil (BauR).

² Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, den Besonderen Vorschriften (BesV), dem Planungsbericht sowie der Projektdokumentation der Raumfindung Architekten GmbH, Rapperswil / Graber Allemann Landschaftsarchitektur, Altendorf mit Datum 18. Juli 2018.

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

Art. 2 Zweck

Der Sondernutzungsplan bezweckt:

- Eine bezüglich ortsbaulicher und architektonischer Qualität vorzügliche, zentrumsbildende Neuüberbauung des Areals.
- Die Sicherstellung einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität für Bewohner und Öffentlichkeit.
- Die Regelung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung.
- Das nachhaltige Bauen insbesondere bezüglich schonendem Umgang mit Ressourcen und Rohstoffen.

B Erschliessung

Art. 3 Erschliessung und Anlieferung

¹ Die Erschliessung des Plangebietes hat ab der Hauptstrasse sowie der Bahnhof-/ Stationsstrasse 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. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage für Kunden hat zwingend ab der Hauptstrasse zu erfolgen.

³ Die Anlieferung hat an den im Plan bezeichneten Stellen von der Bahnhofstrasse zu erfolgen.

⁴ Bei den Wegfahrten vom Plangebiet sind die Sichtwinkel nach VSS-Norm 640 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 Bewohner sowie Parkplätze für Motorfahrzeuge der Mitarbeitenden der Überbauung sind in Tiefgaragen anzuordnen. Für Alterswohnungen ist der im Parkplatzreglement geforderte Normbedarf an Autoabstellplätzen um 50 % zu reduzieren. Die Anzahl Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Für Motorräder sind 10 % der Anzahl zu erstellender Parkfelder für Personenwagen von Bewohnenden anzubieten.

² In den Tiefgaragen sind Voraussetzungen für bedarfsgerechte Lademöglichkeiten für e-Fahrzeuge zu schaffen.

³ Oberirdisch dürfen Parkplätze nur an den im Plan bezeichneten Stellen angeordnet werden (Parkierungsfläche Besucher, Kunden und Kurzzeit).

⁴ An der bezeichneten Stelle an der Hauptstrasse (Parkierungsfläche Kunden) dürfen maximal fünf oberirdische Kundenparkplätze erstellt werden, welche gegenüber der Hauptstrasse mit einem nicht überfahrbaren Hindernis abzugrenzen sind. Ein Abstellplatz ist behindertengerecht auszugestalten. Sämtliche übrigen Kundenparkplätze sind in einer Tiefgarage anzuordnen, welche zwingend ab der Hauptstrasse zu erschliessen ist.

⁵ An der im Plan bezeichneten Stelle (Parkierungsfläche Kurzzeit) sind max. 2 Kurzzeit-Parkplätze zu erstellen, zu bezeichnen und dauerhaft ihrem Zweck (Vorfahrt Thurvita) entsprechend freizuhalten. Beide Abstellplätze sind behindertengerecht auszugestalten.

⁶ 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 VSS-Norm SN 640 065.

Art. 6 Richtungspunkt öffentlicher Fuss- und Radweg

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten öffentlicher Fuss- und Radweg ist Raum derart frei zu halten, dass ein stufenfreier öffentlicher Fuss- und Radweg mit einer minimalen Gesamtbreite von 3.5 m sowie mit einer maximalen Neigung von 12 % realisiert werden kann.

Art. 7 Richtungspunkt Fussweg

¹ Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten Fussweg ist Raum derart frei zu halten, dass ein Fussweg mit einer minimalen Breite von 2.5 m in möglichst direkter Linienführung realisiert werden kann.

² Zwischen dem Hauptstrassen- und dem Bahnhofstrassenniveau ist eine behindertengerechte Wegverbindung sicherzustellen. Erfolgt diese mithilfe einer Liftanlage, so ist eine dauerhafte öffentliche Zugänglichkeit sicherzustellen.

Art. 8 Richtungspunkt Rampe

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten Rampe ist Raum derart frei zu halten, dass ein behindertengerechter Weg mit einer minimalen Breite von 2.0 m in möglichst direkter Linienführung realisiert werden kann.

Art. 9 Wendeplatz

An der im Plan bezeichneten Stelle (Wendeplatz für 11 m LKW) ist eine Wendemöglichkeit für 11 m-Lastkraftwagen sicherzustellen und dauerhaft für diesen Zweck freizuhalten.

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 Gesamthöhe) 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.

Art. 11 Grundfläche Pfarreiheim

Die Grundfläche „Pfarreiheim“ legt die Lage und Stellung sowie die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbaute fest. Die maximale Höhengausdehnung richtet sich nach den Baureglementsbestimmungen.

Art. 12 Grundfläche Kirchturm

Die Grundfläche „Kirchturm“ legt die Lage und Stellung sowie die maximale horizontale Ausdehnung des Kirchturms fest. Die maximale Höhengausdehnung wird mittels Höhenkoten (max. zulässige Gebäude- und Gesamthöhe) in Meter über Meer (m ü. M.) definiert.

Art. 13 Baubereich Untergeschoss

In den Baubereichen „Untergeschoss“ werden die maximale horizontale Ausdehnung der Untergeschosse festgelegt. Das Untergeschoss darf innerhalb dieser Baubereiche vollständig sichtbar in Erscheinung treten.

D Gestaltung

Art. 14 Architektonische Gestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Materialwahl und Farbgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird. Die architektonische Gestaltung hat sich dabei nach der Projektdokumentation zu richten. Im Baubewilligungsverfahren ist die Fassadengestaltung (Konstruktion, Materialisierung, Schlüsseldetails) dem Architektenkollegium der Stadt Wil vorzulegen.

² Für die Fassade von Bauten innerhalb der Grundflächen Hauptbauten ist, unter Vorbehalt brandschutztechnischer Bestimmungen, mehrheitlich Holz zu verwenden. Der Sockel ist in Sichtbeton auszuführen.

³ Eine Ausführung der Überbauung in Zusammenarbeit mit den Projektverfassern ist zur Sicherstellung der architektonischen Qualität anzustreben.

⁴ Reklamen sind gestalterisch auf die Architektur abzustimmen und bestmöglich in die Gesamtanlage zu integrieren. Dabei ist ein Gesamtkonzept der Signalistik / Reklamen erforderlich, welches dem Architektenkollegium der Stadt Wil vorzulegen ist.

⁵ Bei der Gestaltung (Kontraste, Beleuchtung und Akustik) sind die Anliegen von Seh- und Hörbehinderten zu beachten und entsprechende Massnahmen zu treffen.

Art. 15 Dachgestaltung

¹ Mit Ausnahme der Grundfläche „Pfarreiheim“ und der Grundfläche „Flachdach“ sind sämtliche Hauptbauten mit einem Satteldach zu versehen.

² Das Dach der Grundflächen „Flachdach“ ist extensiv zu begrünen. Bei einer Erweiterung des Pfarreiheims ist dessen allfälliges Flachdach ebenfalls zu begrünen.

³ Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien sowie technisch notwendiger Aufbauten sind keine Dachaufbauten zulässig.

⁴ Bei den nach Westen ausgerichteten Schrägdächern sind Photovoltaikanlagen zu erstellen. Diese sind nur als vollflächig integrierte Flächenanlagen zulässig.

E Umgebung

Art. 16 Aussenraumgestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung hat nach einem einheitlichen Gesamtkonzept zu erfolgen.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein qualitativer Umgebungsplan einzureichen, welcher Aussagen über die Ausgestaltung, die Terrainhöhen und die Bepflanzung der Umgebung macht.

³ An den im Plan bezeichneten Stellen sind Baumpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind einheimische, 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.

⁴ Die Bepflanzung des Aussenraumes ist mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu gestalten. Für Pflanzungen ist eine Überdeckung der unterirdischen Bauten mit durchwurzelbarem Substrat von mindestens 0.5 m, bei Baumpflanzungen von mindestens 0.8 m, vorzusehen.

⁵ Die gemeinsam nutzbaren Aussenräume sind alters- (rollstuhl- und rollatorengängig), kinder- und spielgerecht zu gestalten.

Art. 17 Umgebungsbereich

¹ Der Umgebungsbereich ist für alle Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung zugänglich 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 Platzbereiche unversiegelt zu belassen und topografisch dem gewachsenen Terrain anzunähern.

Art. 18 Zugangs- und Aufenthaltsbereich

¹ Der Zugangs- und Aufenthaltsbereich ist für die Öffentlichkeit zugänglich zu gestalten. Er dient als multifunktionale Aufenthaltsfläche, für die Anordnung von gut gestalteten Kunden- und Kurzzeitparkplätzen, für die Anordnung der Aussenbestuhlung eines Cafés und als Vorzone für die Verkaufsnutzung und der Pflegeeinrichtung.

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

Art. 19 Platzbereich

¹ Innerhalb der bezeichneten Platzbereiche sind attraktiv ausgestaltete Aufenthaltsbereiche zu erstellen und mit ausreichend beschatteten Sitzgelegenheiten auszurüsten.

² Die genaue Lage und Ausdehnung innerhalb der bezeichneten Bereiche sowie die Ausgestaltung der Plätze ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 20 Spielorte

An den im Plan bezeichneten Stellen sind frei zugängliche Aufenthalts- und Spielorte zu integrieren und mit Sitzgelegenheiten und Spielgeräten für Kinder auszurüsten. Die Spielorte dienen der gesamten Überbauung und sind öffentlich zugänglich.

F Verschiedenes**Art. 21 Entsorgung**

Für die Abfallentsorgung der neuen Überbauung sind an den im Plan bezeichneten Stellen Entsorgungsstellen zu erstellen.

Art. 22 Sicherheit

¹ Den Sicherheitsbedürfnissen der Benutzerschaft, insbesondere von Kindern sowie älteren und gebrechlichen Personen, 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. 23 Energie

¹ Die Bauten sind mit einer energieeffizienten Energieversorgung und -nutzung auszustatten. Es sind zumindest die geltenden Anforderungen des Minergie-Standards (exkl. Zertifikat) zu erreichen.

² Im Baubewilligungsverfahren ist ein Energiekonzept vorzulegen.

Art. 24 Lärmschutz

¹ In den Häusern B und D sind hauptstrassenseitig keine lärmempfindlichen Räume anzuordnen oder Wohnungen mittels Loggialösungen vor störenden Immissionen zu schützen.

² Detaillierte Lärmschutznachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

G Schlussbestimmungen**Art. 25 Inkrafttreten**

Der Sondernutzungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Kraft.