



Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse – Kirchstrasse

Nach Art. 25 PBG: Besondere Bauweise

Besondere Vorschriften

24. Februar 2022

Mitwirkungsverfahren nach Art. 34 Planungs- und Baugesetz

vom Stadtrat erlassen	am

Stadtpräsident	Stadtschreiber
	öffentliche Auflage

vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt	am
Der Amtsleiter	

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Sondernutzungsplan «Bahnhofstrasse - Kirchstrasse» besteht aus dem Situationsplan 1:500, den besonderen Vorschriften, dem Planungsbericht, dem Umgebungsplan vom 09.02.2022 von Mettler Landschaftsarchitektur und den Beilageplänen vom 30.11.2021 des Architekturbüros Gähler Flühler Architekten AG.

² Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen und die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die Beilagepläne und der Umgebungsplan sind wegleitend, sofern nichts anderes festgelegt ist. Der Planungsbericht ist erläuternd.

³ Soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des Baureglementes der Stadt Gossau vom 30. Mai 1994.

Art. 2 Zweck

Der Sondernutzungsplan bezweckt namentlich:

- a) die Erstellung eines Alters- und Pflegeheims mit Alterswohnungen;
- b) die Erstellung einer auf das Ortsbild Rücksicht nehmenden und zentrumsgerechten Bebauung;
- c) eine hochwertige Aussenraumgestaltung;
- d) die geregelte Erschliessung und Parkierung.

II. Nutzung

Art. 3 Nutzung

Im Geltungsbereich dürfen nur Nutzungen erstellt werden, welche dem Zweck eines Alterszentrums sowie dem Gesundheitswesen dienen. Beispielsweise ein Pflegezentrum, Alterswohnungen und Nutzungen, die mit diesen im Zusammenhang stehen. Zusätzlich sind auch Drittnutzungen für gemeinnützige Zwecke und soziale Institutionen zulässig.

III. Erschliessung

Art. 4 Fahrverkehr

¹ Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt über die bestehende Kirchstrasse. Die Anlieferung mit entsprechendem Wendeplatz ist an der bezeichneten Stelle über die «Verkehrsfläche, intern» sicherzustellen. Der Wendeplatz ist auf Fahrzeuge bis 7m ausgelegt. Grössere LKW's sind nicht zulässig.

² Die «Sperrfläche Sichtweite» ist von Sichthindernissen jeglicher Art mit mehr als 60cm Höhe freizuhalten.

³ Der bezeichnete Bereich Zu- und Wegfahrt hat eine maximale Breiten von 10.50m.

Art. 5 Parkierung intern

¹ Es sind 42 bis 44 Autoabstellplätze für Bewohner und Angestellte in der Sammelgarage zu erstellen.

² Die Ein- und Ausfahrt zur Sammelgarage erfolgt über eine gebäudeinterne Rampe an der bezeichneten Lage. Zum Schutz vor Hochwasser sind im Einfahrtsbereich der Sammelgarage Massnahmen gegen eindringendes Wasser zu ergreifen.

³ An bezeichneter Stelle können maximal zwei Stellplätze (Arzt, Taxi), sowie ein Stellplatz für den Heimbuss erstellt werden. Die Zufahrt erfolgt über die «Verkehrsfläche, intern». Ansonsten sind keine weiteren oberirdischen Autoabstellplätze gestattet.

⁴ Für die Bauten im Geltungsbereich müssen keine Besucherabstellplätze erstellt werden. Für die fehlenden Besucherabstellplätze ist keine Ersatzabgabe zu entrichten.

Art. 6 *Langsamverkehr*

- ¹ Die Gebäudezugänge für die Fussgänger sind an den bezeichneten Orten zu erstellen.
- ² Die Anzahl gedeckter Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm SN-640 065. Die Abstellplätze für die Alterswohnungen können um 50 % reduziert werden. Es sind mindestens 32 Langzeitabstellplätze und 29 Kurzzeitabstellplätze zu erstellen.
- ³ Gedeckte Veloabstellplätze für das Kurzzeitparkieren sind in den Bereichen der bezeichneten Standorte anzuordnen, jene für das Langzeitparkieren sind innerhalb des Gebäudes unterzubringen.

Art. 7 *Notzufahrt*

Im bezeichneten Bereich ist ein Stellplatz von 6.00 x 11.00 m für ein Feuerwehrfahrzeug freizuhalten. Der Bereich hat eine Tragfähigkeit von 18t aufzuweisen.

IV. Bebauung

Art. 8 *Baubereich A und B mit Baulinie*

- ¹ Die Hauptbauten müssen innerhalb der Baubereiche liegen. Baulinien definieren die Lage und die maximale horizontale Ausdehnung von oberirdischen Bauten oder einzelnen Geschossen. Im Baubereich A gilt eine maximale Kote Oberkante fertig Dachrand von 644.80 m.ü.M. Im Baubereich B gilt eine maximale Kote Oberkante fertig Dachrand von 651.00 m.ü.M.
- ² An- und Vorbauten ausserhalb der oberirdischen Baulinien für oberirdische Bauten sind mit Ausnahme von Dachvorsprüngen, Lisenen und Vordächern nicht erlaubt. Die Fläche der Vordächer darf dabei insgesamt 10m² nicht übersteigen.
- ³ Bauliche Einrichtungen nach Art. 14 Abs. 3 dürfen sich ausserhalb des Baubereichs für oberirdische Bauten befinden.

Art. 9 *Baulinie für unterirdische Bauten*

- ¹ Das Untergeschoss (inkl. Sammelgarage) ist innerhalb der Baulinie für unterirdische Bauten zu erstellen.
- ² Die Untergeschosse sind mit geeigneten Massnahmen vor eindringendem Wasser zu schützen. Die konkreten Objektschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren zusammen mit der GVA festzulegen und nachzuweisen.
- ³ Bauliche Einrichtungen nach Art. 14 Abs. 3 dürfen sich ausserhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten befinden.

Art. 10 *Architektonische Gestaltung*

- ¹ Das architektonische Gestaltungsprinzip der Beilagepläne nach Art. 1 Abs. 1 ist in Bezug auf die folgenden Elemente verbindlich.
 - a) Gebäudetypologie und Formensprache;
 - b) Massivbau mit Lochfenstern und verputzter Aussenfassade;
 - c) Loggias als Bestandteil der Lochfassade, keine Balkone.
 - ² Mit der Baueingabe ist der Baubehörde ein detailliertes Material- und Farbkonzept zur Bewilligung vorzulegen. Dieses Konzept muss zuvor mit der kantonalen Denkmalpflege abgesprochen werden.
-

Art. 11 Dachgestaltung

- ¹ Es sind ausschliesslich Flachdächer zugelassen. Diese sind zu begrünen.
- ² Technische Aufbauten wie Lüftungsgeräte, Wärmepumpen und Liftanlagen, Zu- und Abluftanlagen, Kaminanlagen, Solaranlagen, Oblichter, Dachausstiege, Dunstrohre und Sicherungssysteme sind zulässig und dürfen die im Plan bezeichneten Höhenkoten übersteigen. Technische Aufbauten sind zusammenzufassen und in die Gesamtgestaltung miteinzubeziehen.
- ³ Technische Aufbauten wie Lüftungsgeräte, Wärmepumpen und Liftanlagen sind vom Dachrand mindestens 3.00 m zurückzusetzen und dürfen diesen um maximal 1.80 m überragen. Abluftwetterhüte werden über das Emmissionsniveau geführt. Allfällige Kaminanlagen richten sich nach den gesetzlichen Vorgaben.
- ⁴ Dachaufbauten wie Solaranlagen, Oblichter, Dachausstiege, Dunstrohre und Sicherungssysteme sind vom Dachrand 1.00 m zurückzusetzen und dürfen diesen um maximal 1.00 m überragen.
- ⁵ Dachterrassen sind im Baubereich A zugelassen.

Art. 12 Hindernisfreies Bauen

Die Bauten und die Umgebung sind hindernisfrei nach Massgabe der SIA Norm 500 «Hindernisfreies Bauen» (SN 521 500) zu gestalten.

V. Umgebung

Art. 13 Grundsatz / Umgebungsplan

- ¹ Die Umgebungsgestaltung hat sich nach dem Umgebungsplan nach Art. 1 Abs. 1 zu richten.
- ² Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Umgebungsprojekt einzureichen. Das Umgebungsprojekt zeigt das Bepflanzungs- und Gestaltungskonzept sowie Höhenangaben des gewachsenen und des gestalteten Terrains auf. Es hat erhöhten Anforderungen an die landschaftsarchitektonische Qualität zu erfüllen.

Art. 14 Allgemeine Umgebungsfläche

- ¹ Die allgemeine Umgebungsfläche ist mit Ausnahme der Erschliessungs- und Sitzplatzflächen als Grünanlage zu gestalten.
- ² Es sind ausschliesslich standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.
- ³ In der allgemeinen Umgebungsfläche zulässig sind technische, gesetzlich erforderliche oder für den Betrieb notwendige Bauteile, Anlagen und Installationen wie: Zu- und Abluftschächte, Fluchtröhren, Notausstiege, Retentionsbecken und Versickerungsanlagen, Hochwasser-Schutzmassnahmen, Sicker- und Kontrollschächte, Velo- ständer und -unterstände, Einfriedungen, Unterflurcontainer, Hydranten, Leitungen. Soweit diese nach Art. 108 Abs. 1 StrG nicht vom Strassenabstand befreit sind, haben sie den Strassenabstand von 4 m und den Wegabstand von 3m gemäss Baureglement einzuhalten.
- ⁴ Unterflurcontainer, Hydranten sowie Hochwasserschutzmassnahmen haben keinen Strassen- und Wegabstand einzuhalten.

Art. 15 Aussenraum mit öffentlichem Charakter

In diesem Aussenraum sind Nutzungen mit öffentlichem Charakter und die dafür notwendige Infrastruktur und Einrichtungen zugelassen.

Art. 16 Baumreihe

- ¹ Die geschützte Baumreihe entlang der Bahnhofstrasse und der Säntisstrasse ist zu erhalten.
- ² Für die Bauphase dürfen die bestehenden Bäume gefällt werden. Sie sind an den im Plan bezeichneten Stellen mit standortgerechten, mittelkronigen Strassenbäumen mit einem Stammdurchmesser von 10-15cm zu ersetzen.
- ³ Die Neupflanzung hat sich dabei am Betriebs- und Gestaltungskonzept der Bahnhofstrasse oder den Vorgaben der Stadt zu orientieren.

VI. Ver- und Entsorgung

Art. 17 Kehrrichtentsorgung

¹ Am bezeichneten Standort ist ein Unterflurcontainer zur Kehrrichtentsorgung zu erstellen. Der Unterflurcontainer muss keinen Strassenabstand einhalten.

² Am bezeichneten Standort ist ein Containerstellplatz zur Kehrrichtentsorgung zu erstellen. Die Container dürfen nur am Abholtag auf dem Stellplatz stehen.

VII. Aufhebung bisheriges Recht

**Art. 18 Aufhebung
bisheriges Recht**

¹ Mit Inkrafttreten dieses Sondernutzungsplans wird der Überbauungsplan «Gebiet zwischen Herisauer- und Hirschenstrasse und Hauptstrasse und Dorfbach andererseits» vom 15. Oktober 1912 im Geltungsbereich aufgehoben und durch den Sondernutzungsplan ersetzt.

² Mit Inkrafttreten dieses Sondernutzungsplans werden die Baulinien des Baulinienplans «Korrektion der Kirchstrasse» vom 29. Januar 1909 im Geltungsbereich aufgehoben und durch den Sondernutzungsplan ersetzt.