
I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Sondernutzungsplan «Bremo - Stadtbühlstrasse» besteht aus dem Situationsplan 1:500, den besonderen Vorschriften, dem Richtprojekt vom 24. April 2020 sowie dem Planungsbericht.

² Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen, die besonderen Vorschriften sowie die explizit erwähnten Inhalte des Richtprojekts sind verbindlich. Die Hinweise und übrigen Aussagen des Richtprojekts sind für die Projektierung und Baubewilligung begleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

Der Sondernutzungsplan nach Art. 23 und 25 PBG bezweckt die Sicherung der geschützten Bauten im Planungsgebiet und die Erstellung eines Wohngebäudes samt Umgebung mit erhöhter städtebaulicher und architektonische Qualität. Dies umfasst namentlich:

- a) die Sicherung der Erschliessung in flächensparender und effizienter Weise;
- b) eine städtebaulich und freiräumlich vorzügliche Einpassung von Neubauten in das sensible Umfeld;
- c) eine überdurchschnittliche Qualität im Innen- und Freiraum sowie
- d) ökologische und energetische Mehrleistungen.

II. Erschliessung

Art. 3 Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die privaten Verkehrsflächen ab der Stadtbühlstrasse.

² Die Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage erfolgt am bezeichneten Standort.

Art. 4 Autoabstellplätze

¹ Die Autoabstellplätze der Bewohner sind innerhalb der Sammelgarage anzuordnen.

² Autoabstellplätze für Besucher sind innerhalb des bezeichneten Bereiches oder der Sammelgarage anzuordnen.

³ Mit der Inbetriebnahme des Neubaus in Baubereich A sind die Autoabstellplätze im bezeichneten Vorbereich Goldzackhalle aufzulösen. Der Bereich ist gemäss Richtprojekt zu gestalten. (vgl. Art. 15)

⁴ Wird der Stadtbühlpark gesamthaft neugestaltet, sind die bezeichneten Parkplätze im Bereich Stadtbühlpark aufzulösen. Der Bereich ist als Bestandteil des Stadtbühlparks zu planen und zu gestalten.

Art. 5 Veloabstellplätze

¹ Die Standorte der Kurzzeitparkplätze für Velos sind im Plan bezeichnet. Weitere Standorte für Kurz- und Langzeitparkplätze sind im Eingangsbereich des Baubereichs A anzuordnen.

² Die Anzahl der zu erstellenden Veloabstellplätze richtet sich nach der SN VSS 640 065.

³ Die Veloabstellplätze sind direkt stufenlos zugänglich zu erstellen. Langzeitabstellplätze sind gegen die Witterung zu schützen. Veloräume sind direkt von aussen oder direkt aus der Sammelgarage zugänglich anzuordnen. Kurzzeitabstellplätze sind in der Nähe der Eingänge zu erstellen. Im Übrigen richten sich die Anforderungen an die Ausgestaltung und Ausrüstung der Abstellplätze nach SN VSS 640 066.

Art. 6 *Öffentlicher Fussweg*

¹ Zwischen den Richtungspunkten Fussweg ist eine öffentliche Fussverbindung, mit einer Mindestbreite von 2.00 m zu erstellen und als Gemeindeweg 3. Klasse zu klassieren.

² Die Ausführung erfolgt etappiert. Die südliche Etappe ist zusammen mit dem Neubau im Baubereich A zu erstellen. Die Ausführung der nördlichen Etappe erfolgt, wenn der Anschluss an die Brauereistrasse gewährleistet ist.

Art. 7 *Zutrittslinie Stadtbühlpark*

¹ Entlang der bezeichneten Linie ist bei einer gesamthaften Neugestaltung des Stadtbühlparks mindestens ein Zugang zum Stadtbühlpark zu erstellen.

III. Bebauung

Art. 8 *Bebauung, allgemein*

¹ Die Baulinie definiert die maximale horizontale Ausdehnung von Bauten. Sie gehen allen anderen Abständen vor. Abweichungen der Baulinien gegen innen sind bis 0.5 m zulässig.

² Ausserhalb des bezeichneten Baubereichs sind nur Bauten im Zusammenhang mit Zugängen für die Sammelgarage sowie Spiel und Begegnung zulässig.

Art. 9 *Baubereich A mit Baulinie*

¹ Für den Baubereich A gelten die im Plan festgelegten Koten für den ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte (Gebäudehöhe, GH) und die anrechenbaren Geschossflächen (GF).

² Das oberste Geschoss ist innerhalb des definierten Anordnungsbereichs anzuordnen.

Art. 10 *Baulinie
Sammelgarage*

¹ Die Baulinien Sammelgarage definiert die maximale horizontale Ausdehnung der Sammelgarage in östliche Richtung.

² Die Sammelgarage und die Besucherparkplätze zu überdecken und zu begrünen.

Art. 11 *Nutzung*

¹ Im Baubereich A ist ausschliesslich Wohnen und nicht störendes Gewerbe gestattet.

² Die maximal anrechenbare Geschossfläche (GF) im Baubereich A beträgt 4'200m². Die Mehrausnutzung kann von der Bewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren gewährt werden.

Art. 12 *Gestaltung*

¹ Die Baute im Baubereich A hat eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen. Dazu werden folgende Elemente des Richtprojekts verbindlich erklärt:

- a) Das Prinzip der Fassadenstruktur und -gestaltung mit Keramikfassade sowie einer südseitigen, durchlaufenden Balkonschicht aus Sichtbeton und Aluminiumgeländer;
- b) Die gestalterische Trennung des Sockelgeschosses und des obersten Geschosses;
- c) Das Material- und Farbkonzept.

² Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen und bewilligen zu lassen. Es können grossflächige Bemusterungen verlangt werden.

Art. 13 *Dachgestaltung*

¹ Bei Neubauten sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen, sofern diese nicht als Terrasse oder für die Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.

² Technisch notwendige Aufbauten und Installationen auf dem Dach sind mindestens um das Mass ihrer Mehrhöhe vom Dachrand zurückzusetzen.

Art. 14 *Wiederherstellung Fassade*

Die Erscheinung der Südfassade des Schutzobjekts ist bei der nächsten vollständigen Gebäudesanierung gemäss dem Ursprungszustand wiederherzustellen.

IV. Umgebung

Art. 15 *Umgebungsgestaltung*

¹ Das Umgebungskonzept des Richtprojektes ist für die Umgebungsgestaltung verbindlich.

Art. 16 *Bereich Vorplatz*

Der Bereich Vorplatz ist als attraktiver halbprivater Eingangsbereich gemäss dem Umgebungskonzept zu gestalten. Blickdichte Leb- und Tothäge sind nicht zulässig.

Art. 17 *Standort Spiel und Begegnung*

In den bezeichneten Standorten sind beschattete und besonnte Spiel- und Begegnungsflächen nach dem Prinzip des Umgebungskonzeptes zu schaffen. Die Ansprüche der verschiedenen Generationen sind zu berücksichtigen.

V. Umwelt

Art. 18 *Energie*

Die Bauten sind nach Minergie-Standard oder einem Energiestandard zu erstellen, bei dem höchstens 40 % des gewichteten, zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden (Energieverordnung vom 27.03.2001, Stand 01.10.2017).

Art. 19 *Kehrichtsammelstelle*

Am bezeichneten Standort ist nach der Weisung der Stadt Gossau ein Unterflurcontainer zu erstellen.