Projekt Nr. 1.105.1.010/01 09. Juni 2016

Gestaltungsplan Stadthof Süd (24.10.2012) 1:500
1.Teiländerung

Vom Stadtrat erlassen am:
Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

Öffentliche Planauflage:

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am:
Mit Ermächtigung
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation

ERR Raumplaner AG
St.Gallen Herisau
Kirchgasse 16 I 9004 St.Gallen I T +4171 227 62 62 I st.gallen@err.ch

Festlegungen

- Umgrenzung Plangebiet
- Pflichtbaulinie für Bauten
- Baulinie für Bauten
- Bauline für Bauten, aufgehoben
- Grundfläche Hauptbauten A
- Grundfläche Hauptbauten B
- Grundfläche Hauptbauten C
- **GH 432.00** max. Gebäudehöhe in m ü. M.
- Umgrenzung unterirdische Bauten
- Zu- und Wegfahrt Anlieferung LKW, aufgehoben
- Bereich für Zu- und Wegfahrt Tiefgarage / Anlieferung ~~Lieferwagen~~, angepasst
- Bereich für Bühnenzufahrt, aufgehoben
- Entsorgung
- Erschliessungsbereich Fussgänger
- Erschliessungsbereich motorisierter Verkehr, aufgehoben

Hinweise

- Abbruch bestehende Bauten
- Zugänge Publikumsnutzungen
- *413.589* Höhenkote in m ü. M.

Besondere Vorschriften

A Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

1 Diese Bestimmungen gelten für das im Gestaltungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG), des rechtskräftigen Baureglementes und der Schutzverordnung der Stadt Rapperswil-Jona (BauR).

2 Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, den besonderen Vorschriften, den Beilageplänen sowie dem Planungsbericht.

3 Alle in der Legende des Gestaltungsplanes als Festlegungen bezeichneten Planelemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die Beilagepläne gelten als wegleitend. Alle übrigen Planelemente (Hinweise) sowie der Planungsbericht haben informativen Charakter.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- die Realisierung einer bezüglich städtebaulicher, architektonischer und landschaftsarchitektonischer Qualität besonders hochstehende Überbauung und Aussenraumgestaltung an zentraler und exponierter Lage am Stadthofplatz

- Die Regelung der Erschliessung und Parkierung

B Überbauung

Art. 3 Städtebauliche und architektonische Qualität

1 Die Überbauung ist hinsichtlich Typologie, volumetrischer Detailausarbeitung (Rücksprünge, Einschnitte, Versätze) und Massstäblichkeit so zu gestalten, dass die Bauten und Anlagen die geforderte hohe städtebauliche Qualität erreichen. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität sind frühzeitig in allen Planungs- und Bewilligungsphasen die Stadtbildexperten beizuziehen. Dieses Gremium hat das Projekt zu Handen der Baubewilligungsbehörde zu beurteilen.

2 Die Überbauung ist hinsichtlich Fassaden, Typologie, Formensprache, äusserer Materialisierung, Farbgebung sowie Detaillierung so zu gestalten, dass die Bauten und Anlagen die geforderte hohe architektonische Qualität erreichen. Zur Sicherstellung der architektonischen Qualität sind frühzeitig in allen Planungs- und Bewilligungsphasen die Stadtbildexperten sowie die kantonale Denkmalpflege beizuziehen. Dieses Gremium hat das Projekt zu Handen der Baubewilligungsbehörde zu beurteilen.

3 Im Baubewilligungsverfahren sind Material- und Farbkonzepte für die äussere Erscheinung einzureichen und Bemusterungen durchzuführen.

Art. 4 Grundfläche Hauptbauten

1 Die Grundflächen Hauptbauten legen die Situierung und die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten fest. Damit werden die ordentlichen Grenz-, Strassen- und internen Gebäudeabstände ersetzt.

2 Überschreitungen der vorgegebenen Masse sind nicht zulässig. Unterschreitungen der Grundflächen und der festgelegten Höhenkotenangaben sind zulässig, sofern das charakteristische sowie das städtebaulich qualitativ hochwertige Verhältnis der Hauptbauten in sich und zueinander sowie zum Umfeld gewahrt bleibt.

3 Die im Plan eingetragene Pflichtbaulinie für Bauten ist zwingend anzubauen. Einschnitte und Rücksprünge sind möglich.

4 Die übrigen Baulinien können angebaut werden. Formal erforderliche Rücksprünge, Einschnitte und Versätze sind sorgfältig im Gesamtkontext zu konzipieren.

5 Auf der Südseite des Gebäudes dürfen auf der halben Fassadenlänge Vorbauten erstellt werden. Sie dürfen bis maximal 2.0 m über die bezeichnete Gebäudegrundfläche hinausragen.

6 Es gelten die im Plan eingetragenen maximalen Gebäudehöhen in Metern über Meer. Technisch notwendige Bauteile und Anlagen zur Energiegewinnung dürfen über die maximale Gebäudehöhe reichen. Sie sind von der Fassade zurückzusetzen und zusammenzufassen.

7 Brüstungen von begehbaren Dachflächen sind im technisch notwendigen Mass über die zulässige Gebäudehöhe möglich. Sie sind in Bezug auf Materialwahl in den architektonischen Gesamtausdruck der Überbauung zu integrieren.

Art. 5 Nutzungen

Im Gebäude sind in den von der Oberen Bahnhofstrasse und vom südlichen Platz her ebenerdig zu erreichenden Geschossen Publikumsnutzungen anzuordnen.

Art. 6 Hindernisfreies Bauen

Die Anliegen behinderter und betagter Personen sind gemäss der SIA Norm 521 500 „Hindernisfreie Bauten" zu erfüllen.

Art. 7 Umgrenzung unterirdische Bauten

1 Die Umgrenzung unterirdische Bauten legt die maximale horizontale Ausdehnung der Untergeschosse ausserhalb der Grundflächen für Hauptbauten fest.

2 Unterirdische Bauten müssen vollständig unter dem gewachsenen und gestalteten Terrain liegen.

C Umgebung

Art. 8 Umgebungsgestaltung

1 Die Umgebungs- und Dachflächengestaltung hat hohen qualitativen Ansprüchen zu genügen. Die Belagswahl sowie die weiteren Gestaltungselemente sind auf die besondere, innerstädtische Lage und den architektonischen Ausdruck der Überbauung abzustimmen.

2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detaillierter Umgebungsplan vorzulegen.

Art. 9 Dachflächen

1 Die Gestaltung der Dachflächen der Grundflächen Hauptbauten A und B ist abhängig von der Nutzung der angrenzenden Grundflächen. Sie ist qualitativ hochwertig auf die jeweilige Nutzergruppe abzustimmen. An eine Wohnnutzung angrenzende Dachflächen sind zwingend zugänglich zu machen und als Aussenraum für die Bewohner zu gestalten.

2 Das Dach der Grundfläche Hauptbaute C und andere nicht begehbare Dachflächen sind zugunsten der Retention extensiv zu begrünen.

3 Auf den Dachflächen der Grundflächen Hauptbauten A und B sind - ungeachtet der maximalen Gebäudehöhe - Treppenanlagen zur Verbindung der verschiedenen Dachebenen und weitere technische Aufbauten sowie mindestens dreiseitig offene An- oder Nebenbauten mit einer maximalen Grundfläche von 30 m^2 und offene ungedeckte Pergolen mit einer maximalen Grundfläche von 60m^2 zulässig.

D Erschliessung / Parkierung

Art. 10 Motorisierte Erschliessung

1 Die Erschliessung des Plangebietes für den motorisierten Individual~~V~~verkehr erfolgt von Süden über die Glärnischstrasse. Die Erschliessung für den Anlieferungsverkehr kann von Norden über die Bachstrasse oder von Süden über die Glärnischstrasse erfolgen.

2 Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat in dem im Plan bezeichneten Bereich zu erfolgen.

3 Die Bauherrschaft verpflichtet sich, im Baubewilligungsverfahren durch ein Mobilitätsmanagement aufzuzeigen, wie die Vorgaben des Verkehrsgutachtens (ebp 28.10.2010) eingehalten werden.

Art. 11 Parkierung

1 Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Überbauung sind ~~unterirdisch in einer Tiefgarage~~im Gebäudeinnern anzuordnen. ~~Gemäss rechtskräftigem Parkplatzbedarfsreglement sind zwischen minimal 200 bis maximal 300 Parkplätze zu erstellen.~~ Der Parkplatzbedarf richtet sich nach dem rechtskräftigen Parkplatzbedarfsreglement der Stadt Rapperswil-Jona. Es dürfen insgesamt jedoch nicht mehr als 250 Parkplätze erstellt werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. Die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze ~~innerhalb des festgelegten Spielraums~~ gemäss Parkplatzbedarfsreglement wird in Absprache zwischen der Stadt und der Bauherrschaft festgelegt und abgestimmt auf das Mobilitätsmanagement und die konkrete Nutzung. ~~Für Lieferwagen sind zusätzlich mind. 5% der Anzahl Parkplätze vorzusehen.~~

2 Eine zeitlich unbeschränkte, öffentliche Zugänglichkeit der Tiefgarage ist sicherzustellen. Die Parkplätze in der Tiefgarage sind zu bewirtschaften.

Art. 12 Anlieferung

1 ~~Die LKW-Zufahrt~~ Zu- und Wegfahrt zur Anlieferungsrampe ist in dem im Plan bezeichneten Bereich zu realisieren.

2 ~~Die Anlieferung für Lieferwagen ist im Untergeschoss anzuordnen und durch die Tiefgaragenzu- und -wegfahrt zu erschliessen. Die erforderlichen Masse für Lieferwagen sind in den dafür vorgesehenen Bereichen der Tiefgarage und deren Zu- und Wegfahrt einzuhalten.~~ Die Anlieferung ist in den Hauptbau zu integrieren und gegenüber der Glärnischstrasse baulich abzuschirmen.

Art. 13 Erschliessungsbereich Fussgänger

1 Von der Oberen Bahnhofstrasse und vom südlichen Platzbereich her ist mindestens je ein Zugang zu den Publikumsnutzungen anzuordnen. Weitere Hauszugänge sind überall zulässig.

2 Offene Fluchttreppen, Notausgänge, Nebenbauten (wie z.B. Kassenhäuschen), technische Anlagen (wie z.B. Liftaufbauten oder Lüftungsauslässe) sowie Veloabstellplätze sind im Erschliessungsbereich Fussgänger zulässig.

3 Entlang der Süd- und Ostgrenze von Parzelle Nr. 978R sind maximal 10 Plätze für das Abstellen von Motorfahrzeugen zulässig. Die Zufahrt kann von der Falkenstrasse her erfolgen.

Art. 14 Abstellplätze für leichte und motorisierte Zweiradfahrzeuge

1 Die Anzahl an Abstellplätzen für leichte Zweiradabstellplätze richtet sich nach dem rechtskräftigen Parkplatzbedarfsreglement und ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Festlegung erfolgt in Absprache zwischen der Stadt und der Bauherrschaft abgestimmt auf das Mobilitätsmanagement und die konkrete Nutzung.

2 Für Kunden und Besucher sind die Abstellplätze für leichte Zweiradfahrzeuge an geeigneten Stellen nahe der Zugänge anzuordnen. Mindestens ein Drittel dieser Abstellplätze sind gedeckt zu erstellen.

3 Für Bewohner und Beschäftigte sind die Abstellplätze für leichte Zweiräder ~~unterirdisch~~im Gebäudeinnern anzuordnen.

4 Für motorisierte Zweiradfahrzeuge sind zusätzlich mind. 1/10 der Anzahl Parkplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen.

E Umwelt

Art. 15 Entsorgung

Die Anlagen für die Bereitstellung der Entsorgung sind im Bereich der im Plan bezeichneten Standorte anzuordnen. Die genauen Standorte und die technische Ausführung ist im Baubewilligungsverfahren in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung und der KEZO festzulegen.

Art. 16 Energie

1 Die Überbauung ist nach einem gesamtheitlichen Energiekonzept unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungen zu erstellen. Für alle oberirdischen Gebäudeteile ist der Minergie-P-Standard anzustreben.

2 Das gesamtheitliche Energiekonzept ist zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.

Art. 17 Ökologie

Bauten und Anlagen sind nach baubiologischen Grundsätzen zu erstellen. Bei der Umgebungs- und Dachflächengestaltung sind die Ansprüche standorttypischer Flora und Fauna zu berücksichtigen.

Art. 18 Lärmschutz

1 Öffnungen von lärmempfindlichen Räumen dürfen nicht direkt auf die Obere Bahnhofstrasse ausgerichtet werden.

2 Im Baubewilligungsverfahren ist ein Lärmschutznachweis zu erbringen.

F Schlussbestimmungen

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird der Gestaltungsplan Haus zum Pelikan vom 20. November 1992 sowie der Baulinienplan Obere Bahnhofstrasse vom 10. Februar 1965 aufgehoben.

G Einverständniserklärungen

Parzelle	Grundeigentümer	Unterschrift
~~1081R~~, 643R	~~Stiftung Fokus Rapperswil-Jona~~ Fokus Immobilien AG	.....
978R	Albu~~V~~ille AG	.....