



# **Besondere Vorschriften**

## **Olma Kongress- und Konferenzgebäude mit Hotel**

### **Sonnen- / Jägerstrasse**

gemäss Art. 28 Baugesetz vom 6. Juni 1972

#### **Verfahrenseinleitung Stadtrat**

Am: 12. Oktober 2010

Der Stadtpräsident

Im Namen des Stadtrates:

Der Stadtschreiber

#### **Oeffentliche Auflage**

Vom: 18. Oktober 2010

Bis: 17. November 2010

#### **Erläss Stadtparlament**

Am:

Der Präsident des Stadtparlamentes

Der Stadtschreiber

#### **Genehmigung Baudepartement**

Am:

Mit Ermächtigung:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation

Planung: Atelier Bottlang AG Architektur, Städtebau, Gestaltung, Lindenstrasse 77a 9000 St.Gallen

Tel 071 244 88 25



## **A Allgemeines**

### **Art. 1 Allgemeine Bedingungen**

- 1 Die vorliegenden besonderen Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan „Olma Kongress- und Konferenzgebäude mit Hotel Sonnenstrasse / Jägerstrasse“ umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG) und der Bauordnung der Stadt St.Gallen (BO).
- 2 Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, den Besonderen Vorschriften sowie den Beilageplänen 1 bis 24.
- 3 Die in der Legende des Gestaltungsplans als Festlegungen bezeichneten Elemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich, die übrigen Elemente und die Beilagepläne sind richtungsgibend.

### **Art. 2 Zweck**

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch vorzüglichen Lösung für ein Kongress- und Konferenzgebäude der Olma Messen St.Gallen mit ergänzender Hotelnutzung.

## **B Erschliessung und Parkierung**

### **Art. 3 Erschliessung**

Die Erschliessung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr (Zu- und Wegfahrt Tiefgarage, Anlieferung und Entsorgung, Hotelvorfahrt) erfolgt ausschliesslich an den im Plan bezeichneten Stellen ab der Jägerstrasse.

### **Art. 4 Parkierung**

- 1 Auf dem Grundstück C 3979 sind keine oberirdischen Parkfelder erlaubt. Die Hotelvorfahrt dient lediglich dem kurzzeitigen Ein-/und Ausladen.
- 2 Es dürfen maximal 150 Parkfelder in die Tiefgaragenzufahrt erschlossen werden. Die Anzahl rollstuhlgerechter Parkplätze richtet sich nach der Norm SIA 500, welche mindestens einen rollstuhlgerechten Parkplatz je 50 Plätze vorschreibt. Die genaue Anzahl Parkfelder inklusive Parkplätze für Behinderte wie auch geeignete Lagen für Frauenparkplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 3 Sämtliche öffentlich zugänglichen Parkplätze sind zu bewirtschaften, wobei sich der Tarif an vergleichbaren Anlagen in der Umgebung orientieren muss und den allgemeinen Parkierungstarif sRS 712.22) für das „Übrige Stadtgebiet“ nicht unterschreiten darf. Die Bewirtschaftung erfolgt ab Parkierungsbeginn, wobei für die erste angefangene Stunde der volle Stundentarif zu entrichten ist. Eine Rückerstattung der Parkiergebühr an den Leistenden ist nicht gestattet.

4 Parkplätze, die nicht fest vermietet sind, werden dem Parkleitsystem angeschlossen, sofern die privatrechtlich organisierte PLS AG dem entsprechenden Anschlussbegehren zustimmt.

5 Für Zweiräder sind genügend gedeckte, gut zugängliche Abstellplätze anzubieten, wobei die genaue Anzahl im Baubewilligungsverfahren festgelegt wird. Für das Personal können Abstellplätze auch an geeigneten Stellen in den Untergeschossen platziert werden.

## **Art. 5 Fahrtenbegrenzung**

1 Die Zahl der Ein- und Ausfahrten wird von der Eigentümerin im Zu- und Ausfahrtsbereich der Parkierungsanlagen elektronisch erfasst. Die Daten werden der Stadt (Tiefbauamt) quartalsweise elektronisch zur Verfügung gestellt.

2 Die zulässige durchschnittliche Fahrtenzahl wird auf der Grundlage des verkehrstechnischen Berichts vom 4.10.2010 berechnet und im Baubewilligungsverfahren wie folgt verfügt:

a) Der Vorgabewert beträgt 580 Fahrten pro Tag (durchschnittlicher täglicher Werktagsverkehr), sofern die Baubewilligung auf der Nutzungs- und Parkplatzzuordnung gemäss verkehrstechnischem Bericht beruht.

b) Der Vorgabewert wird im Baubewilligungsverfahren neu berechnet, wenn später im Rahmen des Überbauungs- und Gestaltungsplanes zulässige Projektänderungen mit Auswirkungen auf die Nutzung bzw. Parkierung erfolgen. Die Anpassung der Fahrtenzahl erfolgt nach der Methodik des verkehrstechnischen Berichtes.

3 Wird der Vorgabewert im Durchschnitt der letzten vier Quartale um mehr als 5 % überschritten, trifft die Grundeigentümerin die zweckmässigsten Massnahmen nach eigenem Ermessen und orientiert die Stadt. Ist nach Ablauf eines halben Jahres der Vorgabewert im Durchschnitt der letzten vier Quartale weiterhin um mehr als 5 % überschritten, so erlässt die Stadt in den entsprechenden rechtlichen Verfahren die nötigen Verfügungen. Mögliche Massnahmen sind:

- a) Änderung im Informationsbereich
- b) Erhöhung der Zahl der fest reservierten und nicht öffentlich benützbaren Parkplätze mit gleichzeitiger zahlenmässiger Reduktion der öffentlich benützbaren Parkplätze
- c) zeitliche Beschränkung bei der Nutzung der öffentlich benützbaren Parkplätze
- d) Änderung der Tarifgestaltung, d.h. eine lenkungswirksame Erhöhung der Parkiergebühren

4 Ist der Vorgabewert nach einem weiteren halben Jahr noch nicht eingehalten, kann die Stadt die bereits verfüzten Massnahmen verstärken oder zusätzliche Massnahmen erlassen.

5 Die Massnahmen können rückgängig gemacht werden, wenn der Vorgabewert während mindestens eines Jahres wieder eingehalten ist.

## **C Überbauung**

### **Art. 6 Baubereiche**

- 1 Die Baubereiche für den Sockelbau, den Turm und die Notausgänge legen die jeweiligen maximalen horizontalen Ausdehnungen der Bauten fest.
- 2 Die max. Gebäudehöhen GH beziehen sich auf die jeweiligen Dachoberkanten und sind mit Höhenkoten (müM) im Plan festgelegt.
- 3 Der Baubereich für Vordächer legt die Lage und die maximale horizontale Ausdehnung des Vordaches fest. Weitere Vordächer sind nicht zulässig. Vorbauten und Erker gemäss Art. 29 BO und kleine An- und Nebenbauten gemäss Art. 30 BO sind nicht zulässig.
- 4 Alle Gebäudeteile sind mit Flachdächern zu gestalten. Dach- und Attikageschosse sind nicht zulässig. Über den maximalen Gebäudehöhen sind nur technisch bedingten Aufbauten zulässig. Sie sind unauffällig in die Gestaltung des Gebäudes zu integrieren und soweit technisch machbar zu beschränken und zu bündeln.

### **Art. 7 Architektonische Gestaltung**

- 1 Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine vorzügliche Gestaltung sowie eine einheitliche Gesamtwirkung erzielt wird.
- 2 Die den Baukörper gliedernden Hauptelemente Erdgeschoss, Sockel, Turm und Dachgeschoss werden in der Fassadengestaltung differenziert umgesetzt. Die Fassaden des Gebäudes sollen einen steinernen Ausdruck verleihen. Alle vier Ausrichtungen sind in der Fassadengestaltung gleichwertig zu behandeln.
- 3 Alle Fassadenteile sind einheitlich zu materialisieren. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Material- und Farbkonzzept einzureichen und ein mindestens geschosshohes Fassadenmuster 1:1 zu erstellen. Der Zeitpunkt für die Erstellung des Fassadenmusters wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

## **D Freiraumgestaltung**

### **Art. 8 Aussen- und Dachbereiche**

- 1 Die Gestaltung aller Aussenbereiche inkl. Brandmauer ist in einem detaillierten Umgebungsplan im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und vorgängig mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.
- 2 Die im Gestaltungsplan markierten Grünflächen und die Dachflächen sind mit einer ökologisch und gestalterisch hochwertigen Gartengestaltung auszuführen. Bei der Pflanzenverwendung ist einheimischen, standorttypischen Pflanzen den Vorzug zu geben.

- 3 Die in Leichtbauweise erstellten Notausgänge sind mittels Schling- und Rankpflanzen zu begrünen. Durchgangsbreiten von mindestens 0.90m sind jederzeit zu gewährleisten.
- 4 Die bestehende Brandmauer als südöstlicher Abschluss der Parzelle C3977 ist zusammen mit der Realisierung des Messe- und Konferenzgebäudes gestalterisch aufzuwerten.

## **E Verschiedenes**

### **Art. 9 Ökologie und Umwelt**

- 1 Bauten und Anlagen sind nach bauökologischen Grundsätzen zu erstellen. Bei der Umgebungs- und Dachflächengestaltung sind die Ansprüche der standorttypischen Flora und Fauna zu berücksichtigen.
- 2 Der Nachweis für eine optimale Retention bei den Dachflächen ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

### **Art. 10 Entsorgung / Warenumschlag**

Die Entsorgung für die gewerblichen Betriebe und der Warenumschlag haben grundsätzlich im Gebäudeinnern zu erfolgen. Bei allfälligen Aussenstandorten ist dafür zu sorgen, dass die Stellen abgeschirmt sind. Die Festlegung der genauen Standorte erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

### **Art. 11 Energie**

- 1 Mit der Eingabe des Baugesuches ist ein Konzept über die Energie- und Wärmeversorgung einzureichen. Insbesondere ist darin aufzuzeigen, wie die SIA-Norm 380/4 zur Umsetzung gelangt. Sollte der Neubau nicht im MINERGIE-Standard zur Ausführung gelangen, ist dies im Konzept zu begründen und aufzuzeigen, welche Massnahmen zur Erreichung des MINERGIE-Standards noch notwendig wären, welche kostenmässigen und konstruktiven Folgen dadurch entstehen würden und weshalb diese Massnahmen nicht ausgeführt werden sollen.
- 2 Gestützt auf Art. 22 EnG ist für das neue Gebäude der Anschluss an die bestehende Wärmeproduktionsanlage bzw. -versorgung des Olma - Areals zu prüfen. Sollte der Anschluss nicht möglich sein, sind alternative Lösungen aufzuzeigen, die im Sinne des Energiekonzepts 2050 sind. Sollte das Gebiet rechtzeitig mit Fernwärme erschlossen werden, so sind die neuen Gebäude sofort anzuschliessen. Sollte die Fernwärme erst zu einem späteren Zeitpunkt dort vorhanden sein, ist der Anschluss im Zusammenhang mit einer Heizungssanierung zu realisieren – idealerweise zusammen mit den bereits vorhandenen Heizzentralen der übrigen OLMA-Gebäude.

### **Art. 12 Sicherheit**

- 1 Gemeinschaftlich zugängliche Bereiche des Olma Kongress- und Konferenzgebäudes mit Hotel (inkl. Umgebung, Treppenhäuser, Tiefgaragen) sind übersichtlich zu gestalten und gut zu beleuchten.
- 2 Im Baubewilligungsverfahren ist ein Beleuchtungs- resp. Belichtungskonzept einzureichen.

### **Art. 13 Beschriftung**

Im Baubewilligungsverfahren ist ein auf das Quartier, die Architektur und die Freiraumgestaltung abgestütztes Beschriftungs- und Reklamekonzept einzureichen. Beschriftungen und Reklameanlagen sind nur im Bereich des fünfgeschossigen Sockelbaus zulässig.

### **Art. 14 Gültigkeit**

Der vorliegende Gestaltungsplan gilt als aufgehoben, wenn nicht innert zehn Jahren ab Inkraftsetzung des Gestaltungsplanes mit den Bauarbeiten begonnen worden ist.

## Einverständniserklärung

Die nachstehend aufgeführte Grundeigentümerin und die Baurechtsnehmerin des Grundstücks C 3979 erklären sich mit dem vorliegenden Gestaltungsplan Olma Kongress- und Konferenzgebäude mit Hotel Sonnenstrasse / Jägerstrasse einverstanden:

Parz. Nr.

**Parz. C 3979**

Unterschrift

### Grundeigentümerin

Politische Gemeinde St.Gallen

.....

c/o Liegenschaftenamt

Neugasse 1, 9004 St.Gallen

### Baurechtsnehmerin

Olma Messen St.Gallen

.....

Splügenstrasse 12, 9008 St.Gallen