

Sondernutzungsplan Anker West

Vom Gemeinderat erlassen:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeinderatsschreiberin

Öffentliche Auflage:

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt:

Der Amtsleiter

Vorschriften

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Sondernutzungsplan besteht aus der Karte im Massstab 1:500, den besonderen Vorschriften, dem Richtprojekt von der Planergemeinschaft Anker West (Flühler Architektur GmbH, Carlos Martinez Architekten AG) vom 26. Juni 2024 und dem Planungsbericht.

² Die in der Planlegende bezeichneten Festlegungen, die besonderen Vorschriften und die in den besonderen Vorschriften speziell erwähnten Elemente des Richtprojekts sind verbindlich. Die im Plan bezeichneten Hinweise und die übrigen Aussagen des Richtprojekts sind wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

¹ Der Sondernutzungsplan nach Art. 25 PBG bezweckt die Sicherung einer Bebauung mit hoher architektonischer und freiräumlicher Qualität.

Wesentliche Merkmale sind:

- a) Die Einbettung der Bebauung in den Kontext eines nationalen Ortsbilds;
- b) Die sorgfältige Gliederung der Bauten;
- c) Die repräsentative Gestaltung des Erdgeschosses und des Zugangs;
- d) Die Gestaltung des umgebenden Freiraums als klimaangepasster Aufenthalts- und Begegnungsort;
- e) Die direkte Erschliessung über nutzungsorientierte Erschliessungsflächen und weitestgehend unterirdisch angeordneten Abstellplätzen für Personenwagen.

II. Erschliessung

Art. 3 Fussverkehr

¹ Der Hauptzugang in das Gebäude erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle.

Art. 4 Veloverkehr

¹ Der Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder richtet sich nach der VSS-Norm 40 065. Er ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

² Veloabstellplätze sind hauptsächlich an den im Plan bezeichneten Stellen zu erstellen und witterungsgeschützt zu errichten. Weitere Abstellplätze sind in der Sammelgarage bereitzustellen.

Art. 5 Motorisierter Verkehr

¹ Die Erschliessung des motorisierten Verkehrs erfolgt über die im Plan bezeichnete, private Verkehrsfläche.

² Die Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Sammelgarage erfolgt am im Plan bezeichneten Standort.

Art. 6 Parkierung Auto

¹ Der Parkplatzbedarf für Personenwagen richtet sich nach dem Mobilitätskonzept, das im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beizubringen ist.

² Soweit Abstellplätze für Beschäftigte im Baubereich erstellt werden, sind sie nur in unterirdischen Sammelgaragen zu erstellen.

Art. 7 Notzufahrt

¹ Die im Plan bezeichnete Notzufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge muss eine minimale Breite von 3.50 m, eine minimale lichte Höhe von 4.00 m, eine Tragfestigkeit von mindestens 18 t aufweisen und jederzeit befahrbar sein.

² Stellflächen sind in den im Plan eingezeichneten Standorten festgelegt und müssen mindestens 6m auf 11m gross sein.

III. Bebauung

Art. 8 Baubereich

¹ Baubereiche definieren die maximale horizontale und vertikale Ausdehnung (inklusive technischer Aufbauten) der Hauptbauten. Gebäudeteile wie Simse, Gurten oder Stützen dürfen nicht mehr als 0.40 m über die Baubereiche ragen. Die Zufahrt zur Sammelgarage und Anlieferung kann mit einem Vordach mit einer Auskragung von maximal 1.5 m überdeckt werden. Dieses darf sich über die Hälfte der Fassadenlänge erstrecken.

² Für die Baubereiche wird der Niveaupunkt auf 404.70 m ü. M. festgesetzt. Die Sammelgarage ist nicht an die Baumassenziffer anrechenbar.

Art. 9 Unterirdische Bauten und Bauteile

¹ Die Umgrenzung für unterirdische Bauten definiert die maximale horizontale Ausdehnung von unterirdischen Bauten und Bauteile.

² Die Überdeckung ist gemäss Plänen und Schnitten des Umgebungsgestaltungskonzeptes verbindlich.

Art. 10 Architektonische Gestaltung

¹ Das Gebäude hat eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen. Das Richtprojekt ist insbesondere in Bezug auf die folgenden Gestaltungselemente verbindlich:

- a) Prinzip der Fassadengestaltung;
- b) Volumetrie, Gliederung und Abstufung der Gebäudeteile;
- c) Gestaltung des Eingangsbereichs;
- d) Materialität und Tonalität;
- e) Lage von Sonnenenergieanlagen auf den Dächern.

² Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept inklusive Fassadenschnitt einzureichen. Die Gemeinde kann Mock-ups zur Prüfung unterschiedliche Ausführungsarten verlangen und beurteilen lassen.

Art. 11 Dachgestaltung

¹ Es sind nur Flachdächer zulässig. Sie sind ökologisch wirksam zu begrünen. Sie dürfen nur im Baubereich A 1.1 zugleich als Dachgarten genutzt werden. Für deren Ausgestaltung ist das Richtprojekt massgebend.

IV. Umgebung

Art. 12 Allgemeine Umgebungsfläche

¹ Die allgemeine Umgebungsfläche hat eine hohe freiräumliche Qualität aufzuweisen. Insbesondere sind folgende Punkte aus dem Umgebungsplan verbindlich:

- a) Durchwegung;
- b) Geländegestaltung;
- c) Beläge und Bepflanzungen;
- d) Wasserfläche.

² Mit der Baueingabe ist ein verbindliches Freiraumkonzept einzureichen. Das Freiraumkonzept macht Aussagen zur Art der Nutzung, zu Belägen und Bepflanzungsarten, zur Gliederung gegenüber öffentlichen Strassen, zu Retentionsflächen und Aufenthaltsbereichen inklusive Möblierung und Erschliessung.

³ Um eine nachhaltige Gestaltung der Umgebung zu gewährleisten, ist die allgemeine Umgebungsfläche über unterirdischen Gebäudeteilen mit ausreichend durchwurzelbarem Substrat zu überdecken.

⁴ Die gekennzeichneten, für das Areal charakteristischen Bäume sind zu erhalten und durch ökologisch wertvolle Neupflanzungen zu ergänzen.

**Art. 13 Platzfläche
Heinrich-Wild-Platz**

¹ Der Heinrich-Wild-Platz dient der Erschliessung, dem Aufenthalt und der Repräsentation. Er ist dauerhaft für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten und barrierefrei auszugestalten.

Art. 14 Erstellung und Unterhalt

¹ Die Erstellung der Umgebung erfolgt gesamthaft mit dem Bau des Gebäudes. Die Elemente der Umgebung sind durch die Grundeigentümerin zu unterhalten.

V. Umwelt

Art. 15 Hochwasserschutz

¹ Die Bauten sind bis auf 405.25 m ü. M. mittels teilmobilen Objektschutzmassnahmen zu schützen.

Art. 16 Entwässerung

¹ Regenwasser ist in erster Priorität zu versickern. In zweiter Priorität ist es auf den Dachflächen oder unterirdisch zurückzuhalten (Retention).

² Sämtliche Erschliessungs- und Abstellflächen, Wege und Plätze sind, wenn immer möglich und zulässig, wasserdurchlässig zu gestalten.

³ Die Versickerung sollte, wenn immer möglich und zulässig, über belebte Bodenschichten erfolgen.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 17 Geltendes Recht

¹ Mit Inkrafttreten des vorliegenden Sondernutzungsplans gilt der Sondernutzungsplan «Wild Heerbrugg Areal» subsidiär.