

G e m e i n d e G o s s a u

Besondere Vorschriften

zum

Ueberbauungsplan Kirchstrasse, Grundstück Nr. 601

Gestützt auf Art. 20 des Baureglementes der Politischen Gemeinde Gossau vom 24. Juli 1956 erlässt der Gemeinderat zum Ueberbauungsplan Kirchstrasse, Grundstück Nr. 601, folgende Vorschriften:

Art. 1

Die Vorschriften gelten für das im Ueberbauungsplan 1:500 schwarz umrandete Gebiet (Grundstück Nr. 601). Sie bilden einen integrierenden Bestandteil des Ueberbauungsplanes.

Soweit diese besonderen Vorschriften keine Regelung enthalten, finden die Bestimmungen des Baureglementes ergänzende Anwendung.

Art. 2

Die Gebäude sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen, dass eine ästhetisch gute Lösung erzielt wird. Das Hochhaus ist architektonisch und masstäblich mit besonderer Sorgfalt zu behandeln.

Art. 3

Gebäude-
höhe

Die schwarzen Ziffern in den schwarzen Ringen bezeichnen die zulässige Geschosshöhe, inbegriffen das Erdgeschoss. In der Zone 8½ muss ein Hochhaus erstellt werden.

Art. 4

Grenz-
abstände

Gegenüber der Längsfassade $\frac{2}{3}$ der Gebäudehöhe, mindestens aber 5,00 m (gemessen wird ab bestehendem Terrain im Schwerpunkt des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Aussenfassade mit der Dachhaut).

Gegenüber der Seitenfassade $\frac{1}{2}$ der Gebäudehöhe, mindestens aber 3,00 m.

Bei Bauten von mehr als 20 m Länge erhöht sich der Grenzabstand um 15 % der Mehrlänge.

Art. 5

Gebäude-
abstände

Der Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der beiden Grenzabstände benachbarter Gebäude und gilt auch, wenn die Grenzabstände ungleich auf Nachbargrundstücke verteilt werden. Für das Hochhaus ist der Gebäudeabstand nach der Schattendauer zu bestimmen, wobei kein Teil der benachbarten Fassade am mittleren Sommer- bzw. Wintertag länger als zwei Stunden im Schatten liegen darf.

Art. 6

Ausnützung Die eingetragenen Ausnützungsziffern (z.B. 0,60) dürfen auf keinen Fall überschritten werden.

Art. 7

Dach- Das Hochhaus muss flach abgedeckt werden. Dachaufbauten sind gestaltung mit Ausnahme von Abs. 2 nicht zulässig.

Technisch unumgängliche Aufbauten beim Hochhaus sind in ihren Ausmassen möglichst zu beschränken und nach der Gebäudemitte abzurücken.

Art. 8

Feuer-
polizeiliche
Vorschriften
für das
Hochhaus

a) Sämtliche tragenden Bauteile, wie Wände, Stützen, Decken, Treppen usw. müssen feuerbeständig ausgeführt werden, ebenso die Trennwände zwischen Treppenhäusern, Wohnungen, gewerblichen und Geschäftslokalen und die Wände von allgemein benutzten Zugängen zu den Treppen.

b) Für Hochhäuser gelten im weiteren:

- Für die Bedachung, mit Ausnahme der Isolierschicht gegen Regenwasser, darf kein brennbares Material verwendet werden.
- Alle Aussenwände und die inneren Trennwände der einzelnen Wohnungen usw. müssen aus nicht brennbaren Stoffen bestehen.
- Zwischen je zwei Stockwerken ist die Aussenwand auf die Höhe von 1 m als umlaufender Streifen (aus Fenstersturz, Decke und Brüstung) in feuerbeständiger Konstruktion auszuführen. Dieser Schutzstreifen kann durch eine allseitig mindestens 60 cm vorspringende Auskrugung (Balkon, Vordach usw.) in feuerbeständiger Konstruktion teilweise oder ganz ersetzt werden.

Art. 9

Treppe im
Hochhaus

Das Treppenhaus muss an der Aussenwand liegen. In jedem Stockwerk sind Lüftungsflügel (als Fluchtweg im Brandfall) einzubauen. Die nutzbare Breite der Treppe muss mindestens 1,35 m betragen.

Die Entlüftung der Treppe im Brandfall ist durch eine vom Erdgeschoss aus bedienbare Entlüftungsklappe von mindestens 1/20 der Treppenhaus-Grundfläche zu gewährleisten.

Sämtliche Türen zu Treppenhäusern und zuführenden, allgemein benützten Gängen sind feuerhemmend auszuführen. In Wohnungsabschlusstüren ist ein Spion oder eine aus nichtbrennbarem Material ausgeführte Sprechöffnung zugelassen.

Art. 10

Aufzüge

Im Hochhaus ist ein Lift mit Vorwählschaltung von mindestens 1 x 2 m einzubauen. Für die Ausführungen gelten die Bestimmungen des SIA.

Art. 11

Neben-
anlagen

- a) Im Rahmen des Ueberbauungsplanes sind gut besonnte, windgeschützte und abseits vom Verkehr gelegene Kinderspielflächen auf Privatgrund festzulegen; als Richtmass für deren Grösse gilt 1/10 der Bruttogrundfläche aller Wohngeschosse.
- b) Für jede Wohnung eines Hochhauses sind die nötigen Abstellräume und allenfalls Waschräume vorzusehen. Als Richtwert für deren Grösse gilt 1/10 der Grundflächen aller Räume, inkl. Gänge.
- c) Es ist ein Müllabwurfschacht einzubauen, der über Dach zu entlüften ist. Er soll wenigstens für jedes Geschoss eine feuerhemmend konstruierte Abwurfklappe aufweisen, die in geschlossenem Zustand geruchundurchlässig wirkt. Durch die Anlage eines feuerbeständigen Müllsilos ist im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde eine zweckmässige Entleerungsmöglichkeit vorzusehen.

Art. 12

Keller

Die Kellerräume sind vom Treppenhaus feuerbeständig abzutrennen. Der Keller muss mindestens einen Ausgang direkt ins Freie aufweisen. Bei zwei und mehr Kellergeschossen dürfen keine mehrfach benutzten Lichtschächte angeordnet werden.

Art. 13

Heizung

Die Beheizung hat zentral zu erfolgen. Einzelfeuerungen - mit Ausnahme von Kochherden und Warmwasserbereitung mit Anschluss an die öffentliche Gasversorgung - sind nicht zulässig. Die Heizräume müssen vom Freien her zugänglich sein (Fenster genügt) und sind feuerbeständig auszubauen. Direkte innere Verbindungen aus den Heizräumen in andere Kellerräume sind nicht gestattet.

Art. 14

Auto-
abstell-
plätze

Für mindestens 2/3 der Wohnungen sind auf privatem Grund Abstellmöglichkeiten zu schaffen. Davon müssen mindestens 2/3 in Garagen untergebracht werden.

Die Garagen sind unter Terrain (mit Humus überdeckt und als Grünfläche ausgebildet) oder z.T. in den Sockelgeschossen anzuordnen. Die Garagen unter Terrain sind als Sammelgaragen mit künstlicher Be- und Entlüftung auszubilden, und müssen den Bewohnern der Gesamtüberbauung zur Verfügung stehen.

Art. 15

Zufahrten

Zu- und Wegfahrt zum Hochhaus und zugehörigen Parkplätzen sind so zu regeln, dass der öffentliche Verkehr nicht gefährdet wird. Die Einzelheiten sind im Plan zu regeln. Als Vergleichsmassstab gilt die zonengemässe Bauweise. Für die Geräte der Feuerwehr muss ausreichend Platz zur Verfügung stehen; die zum Befahren mit Autospritzen oder Leitern vorgesehenen Grundstücksteile müssen die nötige Tragfestigkeit aufweisen.

Gossau, den 15. APR. 1964

Für den Gemeinderat

Der Gemeindevorsteher:

Der Gemeinderatsschreiber:

~~Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am~~

Mit Ausnahme von Art. 14



Vom Baudepartement
des Kantons St. Gallen
genehmigt am
30. Juli 1964

Der Regierungsrat: