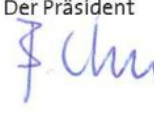
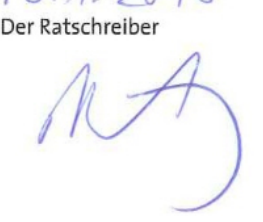
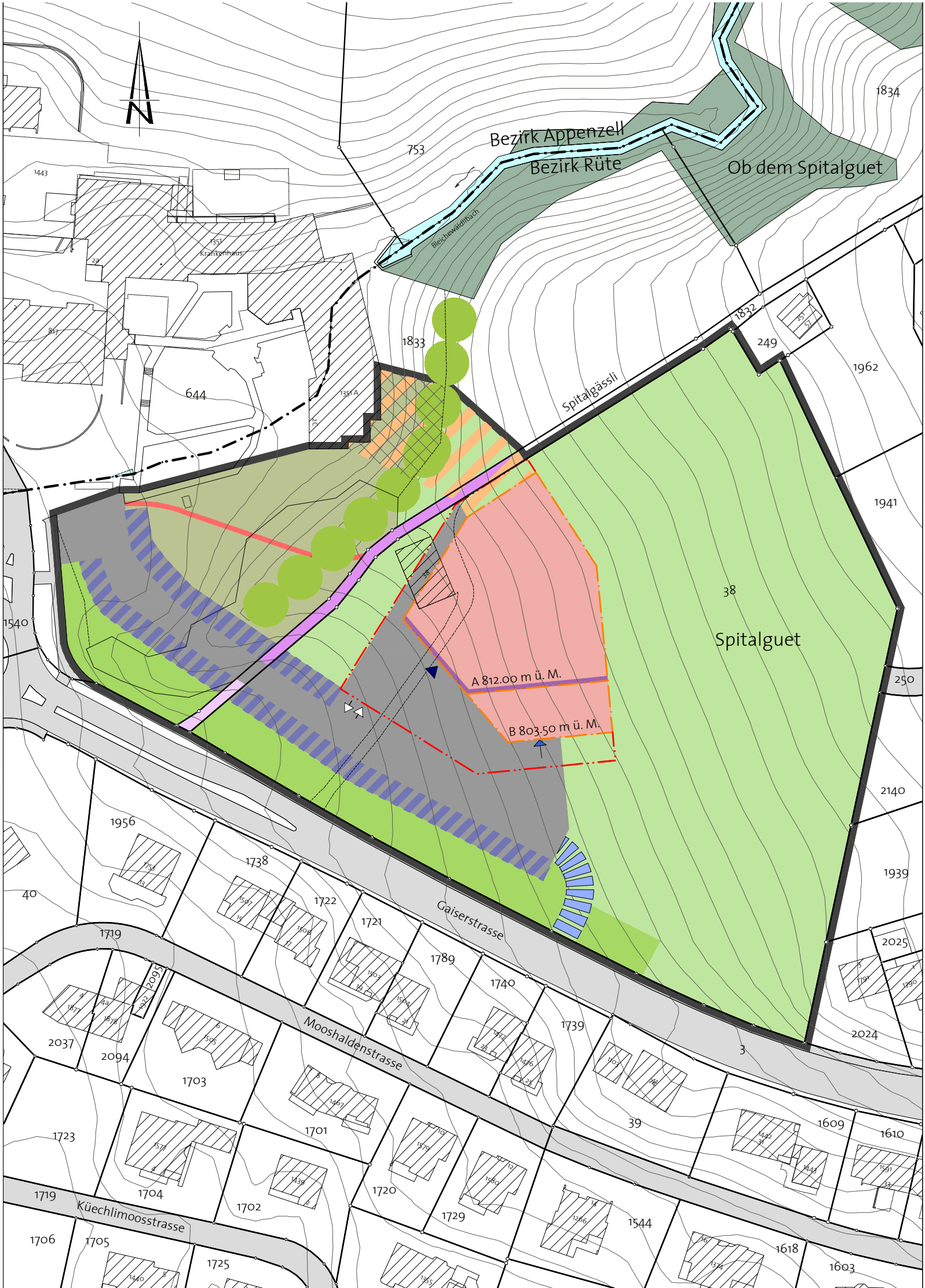
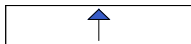
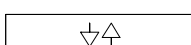
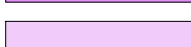
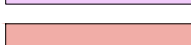
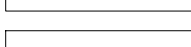
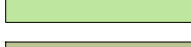
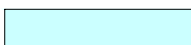
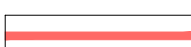
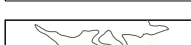
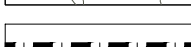


Quartierplan Spitalguet

Vorprüfung durch die Standeskommission am 25. September 2012	
Von der Feuerschaukommission aufgestellt am 12. Oktober 2012	
Der Präsident	Der Sekretär
	
Beat Eberle	Hanspeter Koller
Öffentliche Auflage vom 16. Oktober 2012 bis 15. November 2012	
Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 22. November 2012 bis 24. Dezember 2012	
Von der Standeskommission genehmigt am 15.1.2013	
Der regierende Landammann	Der Ratschreiber
	
Strittmatter Partner AG Vadianstrasse 37 9001 St. Gallen T 071 222 43 43 F 071 222 26 09 www.strittmatter-partner.ch info@strittmatter-partner.ch	
474\015\zb\Ausgabe\QP_Spitalguet_121122.dwg, Mer-Fi-sbo	



Festlegungen		Reglement
	Geltungsbereich	Art. 1
	Allgemeine Verkehrsfläche	Art. 3
	Hauptzugang	Art. 3
	Anlieferung für Waren	Art. 3
	Bereich für Notzufahrt	Art. 4
	Bereich für oberirdische Autoabstellplätze	Art. 5
	Zu- und Wegfahrt Sammelgarage	Art. 5
	Fahrweg «Spitalgässli»	Art. 7
	Fussweg «Spitalgässli»	Art. 7
	Baubereich (A und B)	Art. 8
	Baulinie I	Art. 8
	Baulinie II	Art. 9
	Bereich Verbindungsgang	Art. 10
	Bereich für Verbindungsgang über Terrain	Art. 10
	Grünfläche	Art. 14
	Parkanlage	Art. 14
	Strauchsaum	Art. 14
	Lärmschutzmassnahmen am Gebäude	Art. 17

Hinweise	
	Wald
	Gewässer
	Öffentliche Strasse
	Fuss und Wanderweg, bestehend
	Hecke, bestehend
	Höhenkurven (Äquidistanz: 1.00 m)
	Bezirksgrenze

Reglement

I. Allgemeines	
Art. 1 Geltungsbereich	¹ Der Quartierplan besteht aus dem Situationsplan 1:500, dem nachfolgenden Reglement, den Beilageplänen vom 25. Juli 2012 (Umgebungsgestaltung) respektive vom 8.10.2012 (Grundrisse und Schnitte) sowie dem Planungsbericht. ² Die in der Legende bezeichneten Festlegungen sowie das Reglement sind verbindlich. Die übrigen Planinhalte sowie die Beilagepläne sind wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.
Art. 2 Zweck	Der Quartierplan bezweckt: - die Sicherung des vorzüglichen Architekturprojekts - die Sicherung der hochwertigen Umgebungsgestaltung - einen auf die Umgebungsgestaltung abgestimmten Lärmschutz - eine nachhaltige Ver- und Entsorgung
II. Erschliessung	
Art. 3 Allgemeine Verkehrsfläche	¹ Die allgemeine Verkehrsfläche dient der Erschliessung sowie im Bereich des Hauptzugangs zugleich als Aufenthaltsbereich. Die effektive Abgrenzung richtet sich nach dem Bauprojekt. ² Der Hauptzugang zum Alters- und Pflegezentrum hat an der bezeichneten Stelle zu erfolgen. In diesem Bereich ist das Wenden eines Personenwagens gemäss SN VSS 640 052 für den Personenumschlag dauernd zu gewährleisten. ³ Die Anlieferung für Waren hat an der bezeichneten Stelle zu erfolgen. Das Wenden eines 10 Meter langen Lastwagens gemäss SN Norm 640 052 ist zu diesem Zwecke dauernd zu gewährleisten.
Art. 4 Bereich für Notzufahrt	¹ Die Notzufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge ist im bezeichneten Bereich zu erstellen. Es gelten folgende Projektierungsgrundsätze: - Breite: mind. 4.00 m - Ausrundungsradius für Übergänge: mind. 15.00 m ² Die Notzufahrt ist mit möglichst wenigen Eingriffen in den natürlichen Terrainverlauf einzupassen.
Art. 5 Autoabstellplätze	¹ Autoabstellplätze sind in den bezeichneten Bereichen und in einer Sammelgarage zulässig. ² Die Zu- und Wegfahrt der Sammelgarage ist am bezeichneten Standort zu erstellen. Die erforderlichen Sichtfelder nach SN VSS 640 273a sind in diesem Bereich dauernd freizuhalten. ³ Die oberirdischen Abstellplätze sind mit sickerfähigem Belag zu erstellen.
Art. 6 Veloabstellplätze	Der Bedarf an Zweiradabstellplätzen richtet sich nach SN VSS 640 065.
Art. 7 Fahr- und Fussweg Spitalgässli	¹ Der ursprüngliche Verlauf des Spitalgässlis ist im Rahmen der Umgebungsgestaltung wieder herzustellen. ² Ab der allgemeinen Verkehrsfläche ist das Spitalgässli als Fahrweg zu erstellen und zu chaussieren. Für den motorisierten Verkehr ist es auf Anwohner und Zubringer zu beschränken.

III. Bebauung	
Art. 8 Baubereiche A und B	Die Baubereiche A und B definieren die maximale horizontale und vertikale Ausdehnung der Bauten. Sie werden durch die Baulinie I und Koten (m ü. M.) definiert.
Art. 9 Sammelgarage	Die maximale horizontale Ausdehnung der Sammelgarage wird durch die Baulinie II definiert. Diese darf maximal mit einer Höhe von 4.50 m (inkl. Brüstung) in Erscheinung treten.
Art. 10 Bereich Verbindungsgang	¹ Im bezeichneten Bereich kann ein Verbindungsgang erstellt werden. Das Spitalgässli darf dafür auf einer Breite von maximal 3.00 m unterbaut werden. Die Werkleitungen sind auf Kosten der Bauherrschaft zu verlegen. ² Der Verbindungsgang kann im bezeichneten Bereich oberirdisch in Erscheinung treten. ³ Die bestehenden Hecken sind nach der Erstellung des Verbindungsgangs wiederherzustellen. Die Erdüberdeckung hat mindestens 1.00 m zu betragen.
Art. 11 Fassadengestaltung	¹ Alle Gebäudefassaden haben gleichwertig in Erscheinung zu treten. Das Sockelgeschoss ist gestalterisch von den übrigen Geschossen abzusetzen. ² Im Baubewilligungsverfahren ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept festzulegen. Dabei sind nach Bedarf für wichtige Gebäudeteile und Gestaltungselemente Muster vorzulegen. ³ Die zu den Wohn- und Aufenthaltsräumen gehörenden Aussenräume sind bis auf die Wohngruppen im ersten Obergeschoss als Loggien auszubilden.
Art. 12 Dachgestaltung	¹ Die Bauten sind mit Flachdächern auszuführen. Die technischen Dachaufbauten müssen unter einem Winkel von 30 Grad von der Fassade zurückliegen. ² Die Dachfläche des Baubereichs B kann zudem als Terrasse gestaltet werden. Die restlichen Dachflächen sind zu begrünen, sofern diese nicht für technische Dachaufbauten benutzt werden.
IV. Umgebung	
Art. 13 Allgemeine Umgebungsgestaltung	¹ Die Umgebung ist naturnah und möglichst barrierefrei zu gestalten. Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan, der Angaben zur Höhenentwicklung des Geländes, zur Erstabpflanzung und Oberflächen- wie Belagsmaterialisierung macht, einzureichen. ² Der natürliche Terrainverlauf ist zu erhalten. Stützmauern sind nur zur Freilegung von Sockelgeschossen zulässig.
Art. 14 Umgebungsflächen	¹ Die Grünfläche ist als Wiesland zu belassen. ² Die Parkanlage ist als begrünte Aufenthaltsfläche mit Wiesenflächen, beschatteten Sitzgelegenheiten und Fusswegen zu gestalten. ³ Der Strauchsaum ist mit niedrigwüchsigen Gehölzarten zu bestocken. Der Wall gemäss Art. 15 ist so zu gestalten, dass der Einblick auf das neue Alters- und Pflegezentrum erhalten bleibt.

V. Umwelt und Übriges	
Art. 15 Lärmschutzmassnahmen	¹ Auf Kosten der Grundeigentümer ist entlang der Gaiserstrasse der bestehende Lärmschutzwall bis zur Notzufahrt fortzuführen. Im östlichen Bereich der Notzufahrt bis zur Grundstücksgrenze ist der Lärmschutz durch eine Anpassung der Geländeböschung sicherzustellen. Die Höhe, gemessen ab Trottoirrand, hat 2.5 m zu betragen. ² An den bezeichneten Gebäudeseiten ist im Baubewilligungsverfahren die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte durch geeignete Massnahmen am Gebäude sicherzustellen.
VI. Schlussbestimmung	
Art. 16 Heimatschutz	Das Baugesuch ist der Fachkommission Heimatschutz zur Stellungnahme vorzulegen.
Art. 17 Aufhebung bisheriges Recht	Der Baulinienplan «Entlastungsstrasse» vom 25. Mai 1993 wird innerhalb des Geltungsbereiches dieses Erlasses aufgehoben.