



Zonenplan / Sondernutzungspläne

Zonenplanänderung und Gestaltungsplan Schönbüel

1 Ausgangslage

Die Villa Schönbüel (erbaut 1906) liegt inmitten eines historischen Parkareals im Osten der Stadt, das durch den Bau der Autobahn A1 und den Anschluss Neudorf in den 1970er Jahren auf seiner Süd- und Ostseite stark reduziert wurde. Auf der Westseite grenzt das Areal an das Gelände der Fisba Optik AG. Im Rahmen der letzten Zonenplanrevision wurde die planungsrechtliche Situation des Areals „Schönbüel“ in dem Sinne bereinigt, als der Bereich um die Villa mit dem Park der Grünzone, der Westteil der Parzelle sowie die Villa mit Umschwung jedoch der Wohn-Gewerbezone zugeteilt wurde. Dieser eingezonte und unüberbaute Bereich stellt somit eine Baulandreserve für Wohnen und für gewerbliche Nutzungen dar.

Für die Fisba Optik AG ist vom Stadtparlament am 28. August 2007 ein Überbauungsplan sowie eine Zonenplanänderung beschlossen worden, die der Unternehmung die nötigen Erweiterungsmöglichkeiten öffnen. Gleichzeitig mit dieser Planung wurde auch eine Wohnüberbauung auf dem freien Arealteil der Parzelle „Schönbüel“ vorbereitet. Die Projektentwicklung erfolgte im Auftrag der Eigentümerin HAE Immokonzep AG durch die Swissbuilding Concept AG. Mit der architektonischen Bearbeitung war das Büro CH Architekten AG, Zürich, beauftragt.

Bei der Klärung der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen und insbesondere der verschiedenen Schutzinteressen (Denkmalpflege sowie Natur- und Landschaftsschutz) wurde klar, dass die gesetzlichen Grundlagen für die weitere Bebauung des Areals nur mittels eines Sondernutzungsplans und der weiteren notwendigen Planungsinstrumente geschaffen werden können.



2 Situation und Zonenplan

Das Areal wird im Süden von der Autobahn A1 und im Osten vom Autobahnanschluss St.Gallen Neudorf sowie von einem Gewerbeareal begrenzt. Nordwestlich verläuft die als Stadteingangsstrasse viel befahrene Rorschacher Strasse. Das Areal ist also überdurchschnittlichen Immissionen durch den Verkehrslärm ausgesetzt. Südlich der Villa Schönbüel befindet sich ein Bauernhaus mit Stall, das abgerissen werden soll. Westlich davon befindet sich das Areal der Fisba Optik AG.

Der engere Bereich der Villa und der Hauptteil des Parks mit der Zufahrt sind mit der letzten Revision des Zonenplans zum grössten Teil in die Wohn-Gewerbezone Bauklasse 3 (WG 3) eingezont worden, noch bevor konkrete Überbauungsideen vorhanden waren. Der Bereich der Fisba Optik AG sowie der nordöstlichste Bereich des Areals gehören zur Gewerbe- und Industriezone Bauklasse H18 (GIZ-18). Ein grosser Teilbereich des Parks um die Villa ist bislang nach rechtskräftigem Zonenplan nicht zoniert und somit als übriges Gemeindegebiet eingestuft. Gemäss den Beschlüssen im Rahmen der Teilrevision des Zonenplanes wird dieser Parkbereich der Grünzone zugeteilt, die Grünzone ist aber - wie die anderen noch nach dem Zweck festzulegenden neuen Grünzonen im Stadtgebiet - noch nicht rechtskräftig.

Die Villa ist gemäss dem Inventar der schützenswerten Bauten der Schutzkategorie 2 zugeordnet. Das dazugehörige Parkareal ist gemäss Zonenplan mit der Schutzkategorie „Baumschutz“ überlagert. Sieben Bäume des Parks sind ins Inventar der Naturobjekte der Stadt St.Gallen aufgenommen worden. Die Baumbestockung entlang der Rorschacher Strasse ist als geschützte Gehölzgruppe im Zonenplan. Ganz im Norden des Areals befindet sich noch ein kleines Stück Wald.

Eine der hier beantragten Änderungen des Zonenplanes stellt die Umwandlung der WG 3 in eine WG 5 dar. Sie erfolgt im Hinblick auf die mögliche Verdichtung und Konzentration der Überbauung auf wenige Baukörper und so die Schonung der Freiflächen und der Umgebung der Villa. Demgegenüber wird - als Ausgleich - ein wesentlicher, über die bisherige Grünzone hinausgehender Teil des Areals mit dem Gestaltungsplan und mit den weiteren Anpassungen des Zonenplanes freigehalten und geschützt.

Des Weiteren liegt der projektierte Längsbaukörper A an der Rorschacher Strasse teilweise im übrigen Gemeindegebiet, sodass eine Arrondierung der Wohn- und Gewerbezone notwendig ist. Diese Erweiterung der Wohn-Gewerbezone gilt als Neueinzonung. Der geschützte Parkbereich mit der Villa und der übrige Teil des bisherigen übrigen Gemeindegebietes sollen als Grünzone S eingeteilt werden. Ebenfalls zur Grünzone S wird ein Teilbereich der WG 3 südlich der Villa und ein Teilbereich der GIZ-18 im Osten des Perimeters. Damit kann



zwischen übrigen Gemeindegebiet bzw. Grünzone auf der einen und Bauzonen auf der anderen Seite ein Abtausch erfolgen, der die Fläche der Bauzone verkleinert.

3 Projekt

3.1 Städtebau und Architektur

Nutzung

Die neue Nutzung des Plangebietes (Gebäude A bis D) dient grundsätzlich dem Wohnen, eingebettet in die historische Parkanlage. Im nordöstlichen Teil des Areals soll ausserdem ein Gewerbebau (Gebäude I) entstehen, der in seiner topographischen Höhenlage das Gesamtbild des Parks sowie die Aussicht von der Villa nicht beeinträchtigt.

Topographie

Das Gelände steigt von West nach Ost und von Nord nach Süd an bis zu einem Plateau von ca. 33 x 55 m, auf welchem die Villa Schönbühl errichtet ist. Das Plateau bildet eine reizvolle, weithin dominierende „Grüne Insel“ innerhalb der sie umgebenden Stadt- und Strassenlandschaft.

Erschliessung und Parkierung

Die verkehrsmässige Erschliessung sowohl des Areals Villa Schönbühl als auch der Fisba Optik AG erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt ab der Rorschacher Strasse. Die Erschliessung des Längsbaukörpers A erfolgt direkt in eine Tiefgarage unter dem Gebäude. Die Punkthäuser B, C und D werden oberirdisch fussläufig durch den Park erschlossen. Die Parkierung für Personenwagen erfolgt in einer Tiefgarage, direkt ab dem öffentlichen Wendepunkt. Der Gewerbebau I wird über die Lerchentalstrasse erschlossen.

Villa Schönbühl

Die Villa mit quadratischem Grundriss, zwei hohen Geschossen und dem dominierenden Mansarden - Pyramidendach ist beim Betreten des Areals als optischer und räumlicher Schwerpunkt im Park sichtbar. Das Gebäude ist im englischen Landhausstil mit Jugendstilelementen errichtet. Da die Parkanlage in einem wichtigen Bezug zur Villa steht, sollen nebst dem Erhalt der Villa auch die charakteristischen Parkelemente erhalten bleiben. Ein wichtiges Element bildet die geschwungene Zufahrt zur Villa.

Zweigeteiltes Wohngebäude, Hauptbaute A1 und A2

Der langgezogene, zweigeteilte 4-, 6- und 5-geschossige Bau bildet die nordseitige Flanke des Parks. Die gestaffelte Gebäudehöhe passt sich dem Geländeverlauf an und bildet auf der Westseite einen sanften Übergang zur Gebäudehöhe des Fisba - Erweiterungsbaus E. Die beiden Gebäude A1 und A2 schützen das ganze Areal vor dem Verkehrslärm der Rorschacher Strasse.



Der nordöstliche Gebäudeteil beinhaltet Geschosswohnungen, welche über strassenseitige Treppen- und Liftanlagen als Dreispänner erschlossen sind. Sämtliche Wohn- und Essräume sowie die meisten Schlafräume sind auf der ruhigen, besonnten Südostseite. Jeweils ein Studio- oder Arbeitsraum der 4 ½- oder 5-Zimmer-Wohnungen ist zur Rorschacherstrasse gerichtet und wird über Schall-Labyrinth-Fenster belüftet.

Im 4-geschossigen Südwestteil sind 4 ½- und 5 ½-Zimmer-Geschosswohnungen über innenliegende Zweispänner-Treppenhäuser erschlossen. Der grösste Teil der Wohn- und Schlafräume ist auf die ruhige, besonnte Südostseite mit Aussicht auf den Park gerichtet. Jeweils zwei Räume pro Wohnung sind zur Rorschacherstrasse orientiert. Diese Räume werden ebenfalls über Schall-Labyrinth-Fenster belüftet.

Im Fall einer Hotelnutzung der beiden Gebäude A1 und A2 dürfen maximal 2 eingeschossige, transparent verglaste Verbindungsbauten im Zwischenbereich erstellt werden.

Die Fassaden sind mit einer kompakten Aussendämmung vorgesehen, die mit einem glatten anorganischen Putz mit Glasrecyclingzuschlägen oder Ähnlichem überzogen wird. Die Beimischung von Glasextrakten verleiht den Fassaden einen sich je nach Tageslicht und Sonneneinstrahlung immer wieder verändernden, lebendigen Effekt.

Vom 2-Stunden-Schatten am mittleren Wintertag sind die gegenüberliegenden Bauten an der Rorschacherstrasse nicht betroffen.

Punkthäuser, Hauptbauten B/C/D

Die drei 4- und 5-geschossigen Punkthäuser sind als Dreiergruppe subtil in der Landschaft platziert. Die umlaufenden, auskragenden, nicht abgestützten Geschossdecken, welche als Balkone dienen, wirken leicht und schwebend. Diese Hauptbauten haben ihre eigene, von allen anderen Gebäudeausrichtungen unabhängige orthogonale Ausrichtung. Das Terrain wird als natürliche Landschaft bis zu den Hauptbauten geführt.

Die Geschosswohnungen werden über innenliegende Dreispänner-Treppenhaukerne erschlossen. Alle drei Bauten haben direkten Zugang zur unterirdischen Sammelgarage. Die Wohnungen sind über jeweils zwei Seiten zum Park hin orientiert. Die Wohnräume sind nach Südosten (Vormittagsonne), Süden (Mittagsonne) und Südwesten (Abendsonne) orientiert. Zur Autobahn hin gegen Osten schützt jeweils eine feste Verglasung die Schlafräume vor dem Lärm. Die Wohn- und Essräume sind grosszügig raumhoch verglast.

Industrie- und Gewerbebau, Hauptbaute I

Der Neubau I im nordöstlichen Teil des Geländes ist in seiner Höhenlage so in den Hang gebettet, dass die Villa in ihrer Aussicht und Präsenz nicht tangiert wird. Die Dachkante befindet sich 3.5 m unter dem Plateau der Villa. Im Erdgeschoss befinden sich ebenerdig die Werkhalle und hangseitig Lagerräume und die Technik. An beiden Stirnseiten ist je eine Vertikalerschliessung platziert, welche die beiden Obergeschosse erschliessen.



3.2 Landschaft und Freiraum

Freiraumkonzept

Das Planungsgebiet wird durch die Hügelkuppe, akzentuiert durch die markanten, wertvollen Baumbestände um die Villa und entlang der Arealgrenzen ausgezeichnet. Die Hügelkuppe hat einen parkartigen Charakter. Sie gliedert sich in drei Teilbereiche:

- a) Bereich Villa: Dieser Bereich soll eine möglichst grosse Autonomie als Villengarten beibehalten. Die vorhandenen Strukturen und Spuren der früheren Gartenanlage sollen herausgearbeitet und aktiviert werden.
- b) Bereich Längsbauten A1 und A2: Die Linearität des parallel zur Rorschacherstrasse und zur vorhandenen Baumhecke gesetzten Längsbaukörpers soll durch weitere Längselemente in der Umgebung unterstrichen werden. Die Erschliessung erfolgt linear entlang der vorhandenen Baumkulisse (Notzufahrt, Erschliessung Hauseingänge, usw.).
- c) Bereich Punktbauten B, C, D: Die in die Wiese gesetzten Punkthäuser werden mit markanten Baumgruppen (Eichen oder Linden) akzentuiert und in das parkartige Umfeld eingebunden. Die Häuser werden über einen zentralen Weg erschlossen, der sich durch seine kantige Ausprägung vom geschwungenen Weg zur Villa abhebt und dadurch diesen Teilbereich auszeichnet.

Baumschutz

Der gesamte Wohnpark-Bereich ist im Zonenplan als schützenswerte Grünfläche mit Baumbestand eingestuft. Dies bedeutet, dass die Substanz der bestehenden Bäume erhalten bleiben muss und Eingriffe nur über fachgerechte Pflege- und Auslichtungsmassnahmen vorgenommen werden können. Wichtige Einzelbäume vor allem im Bereich der Villa sind inventarisiert und geschützt. In der Situierung der neuen Wohnbauten wurde darauf geachtet, diesen Vorgaben Rechnung zu tragen und Eingriffe in die bestehende Baumsubstanz auf ein Minimum zu beschränken.

Wo die Bauten trotzdem geschützte Bäume tangieren, ist vor Bauausführung ein Baumpfleagespezialist zuzuziehen, um die Wurzelbereiche fachgerecht zu sondieren und allenfalls die nötigen Baumschutzmassnahmen vornehmen zu können. Der Grundeigentümer ist auch nach Fertigstellung der Bauten für eine regelmässige Zustandskontrolle und Pflege der Bäume verantwortlich, um allfällige Schäden möglichst frühzeitig erkennen und Sicherheitsmassnahmen ergreifen zu können. Dies wird mit dem Baubewilligungsverfahren in einem Pflegekonzept festgelegt.



3.3 Nutzungsziffern

Approximative Berechnung der Ausnützungsziffer (AZ)

	anrechenbare Parzellenfläche (m²)	anrechenbare Geschossfläche (m²)	AZ
Areal Villa Schönbüel	ca. 16'200	ca. 14'800	0.9
Areal Gewerbebau Ost	ca. 3'100	ca. 3'100	1.0

Die rechtskräftig eingezonte Fläche für die Wohnbauten des Areals Villa Schönbüel betrug bisher ca. 18'700 m². Die gemäss diesem Antrag neu eingezonte Fläche beträgt nur noch ca. 16'200 m², also ca. 2'500 m² weniger. Der Grundstücksanteil der neu eingezonten Grünzone (inkl. des Waldes) beträgt ca. 19'000 m².

Parkplätze

Areal Villa Schönbüel	163
Areal Gewerbebau Ost	44

3.4 Abweichungen von der Regelbauweise

Die Umsetzung des Projekts erfordert in einigen Bereichen Abweichungen von der Regelbauweise gemäss der Bauordnung der Stadt St.Gallen (BO). Für den Bereich der WG 3 respektive WG 5 sind diese in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Bezeichnung	Regelung WG 3	Regelung WG 5	Ausführung Projekt
Geschossigkeit (Art. 18 BO)	3 Vollgeschosse	5 Vollgeschosse	Baukörper A1/A2: Teilbereiche mit 4, 5 bzw. 6 Vollgeschossen Baukörper B/C: 4 Vollgeschosse Baukörper D: 5 Vollgeschosse
Gebäudehöhe (Art. 20 BO)	11 m	18 m	Baukörper A1: max. ca. 17.5 m Baukörper A2: ca. 14.5 m Baukörper B/C: ca. 15 m Baukörper D: ca. 18 m
Gebäuelänge (Art. 21 BO)	40 m	60 m	Baukörper A1: ca. 86 m Baukörper A2: ca. 44 m
Gebäudetiefe (Art. 22 BO)	14 m	14 m	Baukörper A1: max. ca. 15.5 m Baukörper B/C/D: ca. 20 m



4 Gestaltungsplan mit besonderen Vorschriften

4.1 Zweck des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan stellt die Voraussetzungen für die Realisierung einer vorzüglichen Gesamtüberbauung unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Situation, des Denkmalschutzes und der historischen Situation (Villa Schönbüel mit Park), der topographischen Gegebenheiten sowie der schutzwürdigen Vegetationsstrukturen dar.

Das Überbauungskonzept weicht in einigen Teilen von den Bestimmungen der Regelbauweise gemäss der Bauordnung der Stadt St.Gallen ab (insbesondere Geschosszahl, Gebäudehöhe und -länge). Zur Realisierung des Überbauungskonzeptes sind deshalb die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen mittels Gestaltungsplan gemäss Artikel 28 Baugesetz des Kantons St.Gallen zu schaffen.

4.2 Erschliessung

Die Erschliessung des Plangebietes erfolgt über eine für das Areal Fisba Optik AG und Villa Schönbüel gemeinsame Zufahrt ab der Rorschacherstrasse. Die fussläufige Erschliessung erfolgt ebenfalls über dieses Element. Der motorisierte Individualverkehr der neuen Wohnbebauung wird im Eingangsbereich des Parks in Tiefgaragen respektive zu den wenigen oberirdischen Parkplätzen geführt, um den Parkbereich von diesem Verkehr freizuhalten.

Im Bereich der Lerchentalstrasse im Nordosten des Plangebietes erfolgt eine separate Erschliessung des Gewerbebaus I vom Wendekreis der Lerchentalstrasse respektive von der geplanten Strassenverlängerung.

4.3 Wald und Einlenker Lerchentalstrasse

Um den Einlenker, der die Lerchentalstrasse mit der Rorschacher Strasse verbindet, realisieren zu können, ist die Rodung eines Teils des Waldes notwendig. Eine Ersatzpflanzung wird im Südosten des bestehenden Waldstücks sichergestellt. Rodung und Ersatzpflanzung werden in einem separaten Verfahren zusammen mit dem dazugehörigen Strassenprojekt behandelt. Im Gestaltungsplan sind diese Sachverhalte deshalb als Hinweise dargestellt.

4.4 Überbauungsbestimmungen

Die Bereiche, die überbaut werden dürfen, werden mittels Grundflächen für Hauptbauten ausgeschieden. Diese stellen die maximale horizontale Ausdehnung der Baukörper dar. Die Höhenbeschränkung erfolgt je Hauptbaute mittels Festlegung der maximalen Gebäudehöhen in m.ü.M. und – wo im Plan angegeben – der Angabe der maximalen Geschosszahl. Die



Überschreitung dieser maximalen Höhenangaben ist lediglich durch technisch absolut notwendige Aufbauten gestattet. An-, Vor- und Nebenbauten sind – mit Ausnahme von auskragenden Kastenfenstern – nur in den bezeichneten Bereichen gestattet.

Die bestehende Villa und die dazu gehörende Garagenbaute bleiben in ihrer Gestalt und Substanz erhalten; sie geniessen baurechtlich die Bestandesgarantie gemäss Art. 77bis des kantonalen Baugesetzes. Für die Restaurierung dieser Bauten gelten denkmalpflegerische Anforderungen, welche im Rahmen einer separaten Schutzvereinbarung festzulegen sind. Die Gebäude und der engere Parkbereich mit der Zufahrt werden durch den Gestaltungsplan in ihrer Gestalt geschützt.

4.5 Gestaltungsbestimmungen

In der Umsetzung der Planungsidee spielt die Einbettung der Bebauung in das Parkareal eine wesentliche Rolle. Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung erzielt wird. Die Umsetzung und Sicherung der architektonischen Qualität muss im Baubewilligungsverfahren beurteilt und festgelegt werden. Dazu sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren Konzepte zur Materialwahl und Farbgebung einzureichen.

Die Umgebungsgestaltung besteht im Wesentlichen aus Grünflächen. Der Wendeplatz dient in erster Linie als Zufahrt zu den Tiefgaragen und Parkplätzen sowie als Zugang zu den Bauten und zum Park. Die Grünflächen werden so gestaltet, dass der historische Parkcharakter mit den grosskronigen Bäumen und der geschwungenen Zufahrt zur Villa erhalten und aufgewertet wird. Die Grünflächen dienen als Erholungs-, Aufenthalts- und Spielflächen.

Im Gestaltungsplan werden baulich notwendige Lärmschutzmassnahmen sichergestellt (z.B. geschosshohe Balkonverglasungen, auskragende Kastenfenster).

5 Erschliessung

Die Zufahrt zum Plangebiet war bisher als Gemeindestrasse 3. Klasse ausgewiesen. Im Zuge der Auflage des Überbauungsplanes Fisba Optik AG wurde diese Klassierung aufgehoben. In Abstimmung auf das Überbauungs- und Erschliessungskonzept wird die Zufahrt als Gemeindestrasse 2. Klasse neu geregelt. Die Erschliessungskosten werden grösstenteils von der privaten Seite getragen, der städtische Kostenanteil an der neuen Strasse und für die Ausweitung der Rorschacher Strasse beträgt ca. CHF 215'000 und liegt in der Kompetenz des Stadtrates.

Die Erschliessung für Kanalisation, Werkleitungen etc. wird ebenfalls von den Privaten vorgenommen. Für die Elektrizitätsversorgung des gesamten Gebietes (mit Areal Fisba) ist al-



lenfalls eine neue Trafo-Station nötig; diese Projektierung ist noch im Gange. Die Kostentragung und der Kostenanteil zulasten der Rechnung der Elektrizitätsversorgung sind noch offen und nötigenfalls separat zu beschliessen.

6 Umweltverträglichkeitsbericht und -prüfung

Das Bauvorhaben untersteht gemäss den Vorschriften des Bundesrechtes nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Da aber der Gestaltungsplan Schönbüel ursprünglich gemeinsam mit dem Projekt Fisba Optik ausgearbeitet wurde, wurde beim Bericht über die Umweltverträglichkeit zur Fisba Optik auch die Wohnüberbauung Schönbüel miteinbezogen. Deshalb besteht, ohne rechtliche Verpflichtung, auch zum Bauvorhaben Schönbüel eine umfassende Prüfung der Umweltverträglichkeit.

7 Verfahren

Während der öffentlichen Auflage der Zonenplanänderung und des Gestaltungsplanes wie auch des Strassenplanes sind keine Einsprachen eingereicht worden.

8 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Zonenplanänderung „Schönbüel“ gemäss Beilage 1 wird gutgeheissen.
2. Der Gestaltungsplan „Schönbüel“ mit besonderen Vorschriften gemäss Beilage 2 wird gutgeheissen.
3. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 nach Art. 8 Ziffer 2 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Beilage:

1. Zonenplanänderung
2. Gestaltungsplan mit Besondere Vorschriften

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

