Vorlage an das Stadtparlament vom 20. Dezember 2005 Nr. 1335

Sondernutzungsplan

Gestaltungsplan "Kesselhaldenstrasse - Hagenwiler Strasse"; 2. Vorlage

1 Ausgangslage und bisheriger Ablauf

Der Stadtrat hat dem Stadtparlament am 11. Oktober 2005 eine erste Vorlage zum Gestaltungsplan „Kesselhaldenstrasse - Hagenwiler Strasse“ unterbreitet. In der vorberatenden Baukommission stiessen verschiedene Punkte des vorgeschlagenen Überbauungsprojektes auf Kritik, insbesondere bezüglich Einhaltung des Minergie-Standards, zu hoher Dichte und Ausnützung sowie – damit zusammenhängend – Gebäudehöhe und Gestaltung, Ausrichtung eines Teils der Wohnungen nach Norden und Aussenraum. An ihrer Sitzung vom 24. Oktober 2005 stimmte deshalb die Kommission einem Rückweisungsantrag zu.

Der Stadtrat zog daraufhin die Vorlage an das Stadtparlament zurück. In der Folge wurden die Bauherrschaft und die Architektengemeinschaft über die beanstandeten Punkte orientiert und zur entsprechenden Projektüberarbeitung aufgefordert. In Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt wurde ein modifiziertes Projekt erarbeitet, das auf dem bestehenden Konzept basiert, aber Kritik soweit als möglich berücksichtigt. Insbesondere wird zur besseren Orientierung der Wohnungen nach Westen statt nach Norden die gesamte Anlage der Bauten um ca. 8 Grad im Gegenuhrzeigersinn gedreht. Die drei weniger gut besonnten Dreieinhalbzimmer-Wohnungen werden weggelassen, dies ermöglicht die Reduktion der Länge der Hauptbaute A um sechs Meter. Ebenfalls geändert wurde die Anordnung der Tiefgarage. Die neue Situation ermöglicht eine Verbesserung des Aussenraumes mit einem grösseren Grün- und Spielbereich sowie mit zusätzlichen Baumpflanzungen. In den besonderen Vorschriften wird sodann die Einhaltung der Grenzwerte nach Minergie-Standard zwingend vorgeschrieben.

Das überarbeitete Projekt enthält gegenüber den Nachbarliegenschaften keine nachteiligen Änderungen, alle Grenz- und Gebäudeabstände (nach der Regelbauweise) sind vollumfänglich eingehalten. Die Gebäudehöhen werden beibehalten. Gegenüber den bestehenden Bau-

ten auf der Südwest-Seite vergrössert sich der Grenzabstand sogar um ca. 2 Meter. Deshalb war kein erneutes Auflageverfahren erforderlich.

2 Situation

Im Rahmen der letzten Zonenplanrevision wurde die Parzelle um das Restaurant Alt Guggeien vom Übrigen Gemeindegebiet in die Wohnzone W2 eingezont und somit der Grundstein für die künftige bauliche Nutzung gelegt. Gemeinsam mit der Stadt, den Investoren und dem Architektenteam wurde das Überbauungskonzept bis zum vorliegenden Ergebnis bearbeitet bzw. nach dem erwähnten Rückzug der Vorlage nochmals überarbeitet. Geprüft wurde auch eine Erhaltung des Restaurantgebäudes aus denkmalpflegerischer Sicht, jedoch klar verneint.

Das Areal liegt am Ende der Kesselhaldenstrasse und ist an diesem Ort Teil des nördlichen Siedlungsrandes der Stadt St.Gallen. Die neu eingezonte Fläche um das Restaurant grenzt unmittelbar an die Landwirtschaftszone. In Ergänzung zur Wohnzone W2 wird ein Sondernutzungsplan erlassen, um die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für eine vorzüglich gestaltete Überbauung zu schaffen.

3 Projekt

Siedlungskonzept

Aufgrund der exponierten Randlage wurde ein Siedlungskonzept gewählt, das mittels der Gebäude ein in sich geschlossenes, eigenständiges Ensemble bildet und so den Abschluss des Siedlungsgebietes gegenüber der Landwirtschaftszone klar definiert.

Die Stellung der Baukörper führt die Innenhofbildung der bestehenden Mehrfamilienhausbebauungen entlang der Kesselhaldenstrasse weiter. Der östliche Längsbau selber ergänzt die Abfolge der schräg zur Kesselhaldenstrasse gestellten Baukörper, und der quadratische Kubus beschliesst die Zeile der Punktbauten an der nördlichen Hangkante des Guggeientobels.

Am Ostrand der Parzelle führt die Hagenwiler Strasse den Strassenraum der Kesselhaldenstrasse weiter in die umliegende Landschaft. Die beiden Strassen zusammen markieren den Übergang zwischen den verschiedenen Siedlungs- und Landschaftsräumen.

Durch das Abdrehen der ganzen Anlage im Rahmen der Überarbeitung um ca. 8° und die Verkürzung der Hauptbaute A entstehen zwischen den einzelnen Hauptbauten differenziert andere orthogonale Ausrichtungen zueinander.

Aussenraum

Der Raum zwischen den Baukörpern gewährleistet freie Durchsicht in alle Richtungen und belässt grossenteils die Topographie in ihrem natürlichen Verlauf. Im Osten, Norden und Westen der Gebäudegruppe bleibt die Landschaft in ihrer Modulierung und Begrünung naturnah.

Durch die überarbeitete Anordnung der Hauptbauten und insbesondere der Tiefgarage wird der Grünbereich B und damit auch der Spielbereich vergrössert. Die Anzahl der festgelegten Einzelbäume wird von fünf auf zehn verdoppelt. Durch den um ca. 2 Meter vergrösserten Grenzabstand auf der Südwest-Seite der Parzelle entsteht zur Hecke zusätzlich ein Grünstreifen.

Erschliessung / Parkierung

Die Erschliessung der Überbauung erfolgt ab der Kesselhaldenstrasse. Diese wird mit einem leicht angepassten Wendeplatz abgeschlossen. Hier erfolgt (unverändert) die Einfahrt in die unterirdische Tiefgarage. Alle Parkplätze werden in dieser Tiefgarage angeordnet, ausgenommen die Plätze für die Besucherinnen und Besucher am Ende des Wendeplatzes.

Die Fussgängererschliessung erfolgt ebenfalls ab dem Wendeplatz und führt über Aufenthalts- und Spielbereiche zu den einzelnen Bauten.

Nutzung

Es sind nun nach der Überarbeitung 21 statt 24 Eigentumswohnungen vorgesehen. Die drei 3½-Zimmerwohnungen fallen weg. Es werden neu je neun 4 ½- und 5 ½-Zimmerwohnungen sowie drei Attika-Wohnungen erstellt. Die wegfallende Fläche der gestrichenen drei Wohnungen geht zum Teil an einen grösseren Anteil an 5 ½-Zimmerwohnungen und zum Teil zulasten der Ausnützung, die nun rund 0,8 beträgt.

Alle achtzehn Normalgeschoss-Wohnungen orientieren sich nun verstärkt nach Westen bzw. Osten. Nach Westen hin öffnen sich grosszügige Balkonzonen, die sowohl Abendsonne als auch Ausblicke in die weitere Umgebung und teilweise zum Bodensee hin bieten.

4 Besondere Vorschriften

Zweck des Gestaltungsplanes

Das Bebauungskonzept weicht in wesentlichen Teilen von den Bestimmungen der Regelbauweise gemäss Bauordnung der Stadt St.Gallen ab (Geschossigkeit, Gebäudehöhen, Attikageschosse). Zu dessen Realisierung ist deshalb ein Sondernutzungsplan notwendig. Weil

bereits ein ausgearbeitetes Projekt vorliegt, sollen die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen mittels Gestaltungsplan gemäss Art. 28 Baugesetz geschaffen werden.

Überbauungsbestimmungen

Die Bebauung wird mit verbindlichen maximalen Grundflächen für die Hauptbauten, die Vor- und Nebenbauten, die Untergeschosse und die unterschiedlich grossen Attikageschosse festgelegt. Balkone bzw. Loggien sind pro Geschoss bis zu den jeweils festgelegten Maximalgrössen gestattet.

Die vertikalen Dimensionen der Bauten werden für die Hauptbauten und die Attikageschosse durch die maximalen Koten in Metern über Meer (m.ü.M.) sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgelegt. Das Projekt weicht um ein Vollgeschoss von der Regelbauweise ab.

Die Einpassung in die landschaftliche Umgebung wird mittels eines extensiven und naturnah bewirtschafteten Grünbereiches festgelegt, der weder befestigte Sitzplätze noch Abgrenzungen zulässt. Die privaten Aussenflächen sind im inneren Bereich der Siedlung exakt festgelegt.

Gestaltungsbestimmungen

Die Einheitlichkeit und Vorzüglichkeit der Gestaltung wird für die einzelnen Bauten durch die Beilagepläne, die richtungsweisend sind, gewährleistet. Die Einhaltung der architektonischen Anforderungen wird mittels Material- und Farbkonzept sichergestellt.

Erschliessung

Die Zufahrt in die Tiefgarage mit maximal 41 Parkplätzen und zu den 3 oberirdischen Besucherparkplätzen erfolgt direkt ab dem bestehenden Wendeplatz der Kesselhaldenstrasse.

Energie

Im Baugesuchsverfahren ist ein Energiekonzept einzureichen. Dabei soll dargelegt werden, dass die Erreichung des Minergie-Standards gewährleistet ist.

Sicherheit und Ökologie

In den Sonderbauvorschriften sind die Bestimmungen betreffend Ökologie sowie die Sicherheit von Benutzerinnen und Benutzern aufgenommen.

5 Verfahren

Während der öffentlichen Auflage wurde eine Einsprache einer benachbarten Grundeigentümergemeinschaft eingereicht. Nachdem diese Einsprache in der Eigentümerversammlung nicht bestätigt wurde, reichten nachträglich einzelne Miteigentümer ihrerseits Einsprache ein. Der Stadtrat ist auf diese Einsprache nicht eingetreten, da sie die formellen Voraussetzungen nicht erfüllt und nicht fristgerecht eingereicht wurde.

6 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Gestaltungsplan „Kesselhaldenstrasse - Hagenwiler Strasse“ mit besonderen Vorschriften wird genehmigt.

Der Stadtpräsident:
Hagmann

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Gestaltungsplan 1:500
Besondere Vorschriften