



Vorlage an das Stadtparlament

vom 17. Januar 2006

Nr. 1402

Sondernutzungsplan

Gestaltungsplan "Kirchlistrasse, Parzelle F3370"**1 Ausgangslage**

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine Parzelle, die mit einem schmalen Streifen an die Kirchlistrasse vorstösst. Die Hauptfläche liegt um eine Bautiefe zurück und reicht bis zum Hirtenweg. Im mittleren Bereich steht ein erhaltenswerter Holzpavillon aus dem Jahre 1946, der abgebaut und evtl. an einem neuen Standort wieder aufgebaut werden kann. Der vorliegende Gestaltungsplan soll die Rechtsgrundlage für die vier Doppeleinfamilienhäuser schaffen.

Der Stadtrat leitete am 2. November 2004 das Verfahren für den Gestaltungsplan „Kirchlistrasse, Parzelle F3370“ ein. Während der öffentlichen Auflage gingen diverse Einsprachen gegen den Gestaltungsplan ein. Diese Einsprachen wendeten sich u.a. gegen die geplante Tiefgarage für die Parkierung. Im Verlaufe der anschliessenden Einspracheverhandlungen zeichnete sich eine mögliche Variante mit einer Sammelgarage auf einem benachbarten Grundstück ab, diese Möglichkeit scheiterte aber wiederum wegen der schliesslich fehlenden Zustimmung eines betroffenen Grundeigentümers. Daraufhin musste die Lösung der Parkierung nochmals überarbeitet werden. Für die 4 Doppelwohnhäuser soll nun eine oberirdische Parkierung im Plangebiet erfolgen.

2 Situation

Der rechtsgültige Zonenplan scheidet das Planungsgebiet als Wohnzone der Bauklasse W2a aus. Das vorliegende Projekt übernimmt die umgebende Bebauungsstruktur von freistehenden Baukörpern. Es richtet sich jedoch auf die Massstäblichkeit der Einfamilienhäuser aus, im Gegensatz zu den an die Kirchlistrasse anstossenden grossen Mehrfamilienhäusern. Die südorientierte leichte Hanglage mit guter Besonnung führte zu einer differenzierten Bebauung mit einzelnen, in den Hang platzierten Baukörpern und durchlaufender Landschaft.



3 Projekt

Erschliessung / Parkierung

Die Erschliessung erfolgt direkt von der Kirchlistrasse her entlang der nördlichen Parzellengrenze. Auf dem nördlich der Bauten gelegenen Hauptplatz sind sieben offene Autoabstellplätze (wovon einer für Besucherinnen und Besucher) angeordnet. Jeder der acht Hausteile der vier Doppel Einfamilienhäuser erhält zudem eine Zufahrt zu einem gedeckten Vorplatz beim Hauseingang, der zugleich als Autoabstellplatz dient. Dies ergibt ein Total von 15 Autoabstellplätzen.

Die Hauszugänge sind behindertengerecht über den Vorplatz erreichbar. In jedem Haus kann ein Lift im bereits vorgesehenen Schacht nachgerüstet werden.

Umgebungsgestaltung

Die Siedlung hat einen betont urbanen Charakter mit räumlich gefassten Gärten. Vom halböffentlichen Erschliessungsbereich erfolgt eine zunehmend „weichere“ Abstufung zum privaten, bepflanzten Aussenraum.

Die intensiven Fahrbereiche im nördlichen Bereich sind asphaltiert, die Hofbereiche zwischen den Bauten in Kies oder Mergel verfestigt und mit reichhaltigen Pflanzflächen durchsetzt. Die privaten südseitigen Gärten gehen in die vorhandene Wiese über.

Ein grosser Teil der bestehenden Bäume muss für die Überbauung gefällt werden. Erhalten werden die östlich und südlich verlaufende geschützte Hecke und die im Osten gelegenen Bäume (geschützte Gehölzgruppe gemäss Zonenplan). Gegenüber den geschützten Gehölzen werden Abstände von 3 m (Hecke) resp. 5 m (Gehölzgruppe) eingehalten.

Als Ersatz für gefällte Bäume wirken Gartenpflanzungen und ein Baum auf dem Hauptplatz. Zudem sind die Hofbereiche von Zierbäumchen und Spalieren durchsetzt. Gartenmauern und Hecken fassen die Gartenräume ein.

Bebauung

Die vier Doppel Einfamilienhäuser mit orthogonalem Bezug werden in ihrer Höhenlage sehr genau in den bestehenden, natürlichen Hangverlauf gesetzt. Sie sind alle in gleicher oder ähnlicher Kubatur und weisen die gleichen architektonischen Elemente auf, wobei diese in jedem Haus variabel gesetzt sind, was eine Vielfalt in der Einheit ergibt.

Die zweigeschossig in Erscheinung tretenden Massivbauten weisen Dachaufbauten für den Zugang zur Flachdachterrasse auf. Jeder Hausteil erhält eine erkerartige Auskragung des Wohnraumes im Obergeschoss mit einem Hebefenster, das eine vollständige, beschattete



Raumöffnung ermöglicht. Die Fensteröffnungen sind mehrheitlich bündig eingesetzt und betonen die Plastizität der Bauvolumen.

Ein ausladendes Vordach betont den Eingangsbereich, südseitig befinden sich bepflanzte Absenkungen, welche die Zimmer im Untergeschoss gänzlich freilegen.

Die Hausteile sind vertikal organisiert, um von den Gärten im Erdgeschoss und von den Aussichtsterrassen zu profitieren. Baulich ist in jedem Hausteil die Möglichkeit für den Lifteinbau vorgesehen, um auch für das Alter optimale Bedingungen zu schaffen. Die Hausteilung ist von aussen nicht auf Anhieb erkennbar, so dass die Siedlung in Massstäblichkeit und Ausdruck durch vier Häuser geprägt ist.

Nutzung

Es sind vier Doppeleinfamilienhäuser mit maximal acht Hausteilen vorgesehen. Aus der anrechenbaren Grundstücksfläche von ca. 3'220 m² und der Bruttogeschossfläche von ca. 1'720 m² ergibt sich eine Ausnutzungsziffer von 0.5.

Bei einer Überbauung nach Regelbauweise wären die Volumen nur durch die Geschosszahl (zwei Vollgeschosse plus evtl. Sockelgeschoss plus Attika oder Dachausbau), die Gebäudehöhe (7.5 m), die Gebäudelänge (22 m) und die Grenzabstände (5 und 10 m) begrenzt. Bei einer Ausschöpfung dieser Möglichkeiten wären auf der gegebenen Parzelle zwei Gebäude möglich, die bezüglich Volumen, Länge und Höhererscheinung den Massstab der umliegenden Bauten überschreiten würden. Die Einpassung in das Ortsbild wäre fraglich. Im Weiteren könnte eine eher höhere Ausnützung als im vorliegenden Gestaltungsplan erreicht werden. Der Gestaltungsplan Kirchlistrasse beinhaltet somit nicht eine Mehrausnützung, er ist vielmehr durch die Besonderheit dieses Projektes begründet.

4 Besondere Vorschriften

Zwecke des Gestaltungsplans

Das Überbauungskonzept, das auf der Regelbauweise beruht, weicht in Teilbereichen von den Bestimmungen der Bauordnung der Stadt St.Gallen ab (Unterschreitung der Grenzabstände durch auskragende Bauteile um ca. 2.00 m, Absenkung bzw. Freilegung und Nutzung des Untergeschosses, überhöhtes Attikageschoss wegen Lifteinbau um ca. 1.00 m etc.). Zu dessen Realisierung sind deshalb mittels Gestaltungsplan gemäss Art. 28 Baugesetz die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.



Erschliessungsbestimmungen

Die verkehrsmässige Erschliessung des Planungsgebietes erfolgt direkt ab der Kirchlistrasse in eine Zufahrt. Die auf privatem Grund liegenden Erschliessungselemente sind im Gestaltungsplan bezeichnet.

Für die Überbauung werden total 15 oberirdische Parkplätze (davon ein Besucherparkplatz) erstellt. Die 8 Hausteile verfügen über je eine gedeckte Vorfahrt beim Hauseingang, die als Parkplatz dient. Die restlichen 7 Parkplätze sind am nördlichen Parzellenrand zusammengefasst. Zweiradabstellplätze sind beim Eingangsbereich vorgesehen.

Überbauungsbestimmungen

Mittels Grundflächen und Baubereichen werden jene Teile des Planungsgebietes, welche überbaut werden dürfen, klar von den übrigen Bereichen abgegrenzt. Innerhalb der Grundflächen werden die zulässigen Bauten differenziert mittels maximalen Gebäudehöhen und der Anzahl Vollgeschosse definiert. In festgelegten Bereichen dürfen die Obergeschosse über die Hauptbaubereiche der Erdgeschosse auskragen.

Gestaltungsbestimmungen

Bezüglich allgemeiner Gestaltung werden in den Vorschriften Zielvorstellungen formuliert und mit den Beilageplänen visualisiert. Die Umsetzung und Sicherung der architektonischen Qualität muss im Baubewilligungsverfahren beurteilt und festgelegt werden. Dazu sind mit der Baueingabe Konzepte über die Materialwahl und die Farbgebung mitzuliefern.

Die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung sind im Plan festgelegt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die Umgebungsgestaltung ein entsprechender Plan zur Beurteilung der Qualität vorzulegen.

Ökologie und Sicherheit

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

Aufhebung

Bei Inkrafttreten dieses Gestaltungsplanes ist gleichzeitig ein unbedeutendes Teildreieck des Überbauungsplanes „Hirtenweg“ von 1978 aufzuheben.



5 Verfahren

Es wurden insgesamt drei öffentliche Auflageverfahren durchgeführt, nämlich ein erstes Verfahren mit der unterirdischen Parkierung an der Nordgrenze des Plangebietes, ein zweites Verfahren mit der Tiefgarage auf der benachbarten Parzelle und schliesslich eine dritte Auflage mit der jetzigen, oberirdischen Parkierungslösung. Es wurden Einsprachen von sieben benachbarten Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern eingereicht. Die Einsprachen wurden hinfällig bzw. geschützt, soweit sie sich auf die zunächst vorgesehenen Tiefgaragen bezogen. In mehreren Einsprachen wurde eine Reduktion der Gebäudehöhen bzw. eine Vergrösserung der Grenzabstände verlangt; diesen Anträgen konnte der Stadtrat mit dem Verweis auf die Regelbauweise – die grössere und höhere Gebäudevolumen erlaubt hätte – nicht entsprechen. Unterschiedliche Auffassungen schliesslich bestanden zwischen der Bauherrschaft und den Einsprechenden über die Architektur der Bauten und deren Anpassung an das umliegende Ortsbild. Der Stadtrat hat die Einsprachen auch in dieser Frage abgewiesen, die Überbauung und deren Ausgestaltung erfüllen die Anforderungen an einen Gestaltungsplan und an eine gute Lösung unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung. Für Einzelheiten der Fassadengestaltung, der Materialwahl etc. wurde in den Einspracheentscheiden auch auf das Baubewilligungsverfahren verwiesen.

6 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Gestaltungsplan „Kirchlistrasse, Parzelle F3370“ mit besonderen Vorschriften wird genehmigt.

Der Stadtpräsident:
Hagmann

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Gestaltungsplan 1:500
Besondere Vorschriften

