



Überbauungsplan

Erlass eines neuen Überbauungsplans Bleicheli Süd mit besonderen Vorschriften

1 Ausgangslage

Der Schweizer Verband der Raiffeisenbanken ist mit seinem gesamtschweizerischen Zentralsitz sowie mit der St.Galler Bank seit langem im Quartier Bleicheli an der Vadianstrasse 17 domiziliert. Für den Standort St.Gallen ist dieser Hauptsitz einer der grossen schweizerischen Banken von grosser wirtschaftlicher Bedeutung. Die Stadt St.Gallen hat deshalb bei den verschiedenen baulichen Projekten der Raiffeisenbanken in den letzten Jahren stets die grösstmögliche Unterstützung geleistet.

Als Folge des raschen Wachstums der Geschäftstätigkeit der Raiffeisenbanken wurden in den letzten zehn Jahren zwei grosse Erweiterungsprojekte im „Bleicheli“ erstellt, mit dem vorliegenden Überbauungsplan soll nun die dritte Etappe „Bleicheli Süd“ ermöglicht werden.

Die bisherigen Planungs- und Realisierungsschritte können wie folgt dargestellt werden:

- Der Schweizer Verband der Raiffeisenbanken veranstaltete 1987 einen Architekturwettbewerb im Hinblick auf die Neunutzung der damals im Quartier Bleicheli freien oder frei werdenden Areale. Dazu gehörte namentlich das Areal des Werkhofes des Tiefbauamtes. Dieser Boden wurde nach der Verlegung des Werkhofes in die Waldau an die Raiffeisenbanken abgetreten. Auf der Grundlage des Siegerprojektes von Architekt Bruno Clerici aus dem Wettbewerb wurde für dieses Areal „Gartenhof“ ein Gestaltungsplan für die Neuüberbauung des künftigen „Raiffeisenzentrums“ ausgearbeitet und im Jahre 1993 in Rechtskraft gesetzt.
- Als erster Neubau wurde sodann das Raiffeisen-Zentrum „Gartenhof“ für den schweizerischen Zentralsitz erstellt. In der Grossüberbauung sind im Weiteren Läden und Geschäf-



te, Wohnungen im Dachgeschoss sowie Stützpunkte für Tiefbauamt und Stadtwerke integriert.

- In einem zweiten Überbauungsschritt wurde eine Erweiterung des bestehenden Bankgebäudes an der Vadianstrasse 17 und ein Neubau im angrenzenden Gebiet „Bleicheli Nord“ vorbereitet. Der Grosse Gemeinderat genehmigte Ende 1999 den entsprechenden Gestaltungsplan. Diese zweite grosse Bankerweiterung ist zur Zeit im Bau.
- Das Gebiet „Bleicheli Süd“ wird derzeit teilweise als Parkplatz an der Gartenstrasse genutzt, in den Liegenschaften an der Bleichestrasse / Schreinerstrasse befinden sich noch einige Wohnungen sowie Restaurants. Die Gassenküche wurde an die Linsebühlstrasse verlegt. Auf der Basis des erwähnten Architekturwettbewerbes 1987 wurde für das Areal im Hinblick auf potentielle Investoren ein Überbauungsplan erstellt und 1993 rechtskräftig. Diese Überbauung wurde aber nicht realisiert.
- Das „Bleicheli Süd“ gelangte beim Bodentausch mit dem Werkhofgelände in das Eigentum der Stadt. Die Raiffeisenbanken benötigten aufgrund ihres rasch gewachsenen Bedarfes Ende der 90er Jahre die beiden Areale im Bleicheli für ihre Projekte, so dass der Grosse Gemeinderat 1999 einem grossen Bodengeschäft mit der Abgabe bzw. Rückgabe der städtischen Parzellen in den Arealen Nord und Süd zustimmte. Daraufhin projektierte die Raiffeisenbank ein erstes Projekt Bleicheli Süd, aber noch ohne die Bauten Bleichestrasse 1 - 7, die im Dritteigentum waren und gemäss dem damaligen Überbauungsplan nicht abgebrochen werden konnten.
- In der Zwischenzeit konnten auch die Liegenschaften Bleichestrasse 1, 3, 5 und 7 durch den Schweizer Verband der Raiffeisenbanken erworben werden. Dies ermöglichte die Neuprojektierung einer Überbauung unter Einbezug auch dieser Liegenschaften und damit eine sowohl städtebaulich wie auch aus Sicht der Banken zweckmässigere Lösung. Das wiederum durch Architekt Bruno Clerici auf der Grundlage seines Wettbewerbsprojektes aus dem Jahre 1987 weiterentwickelte und ergänzte Projekt bildet die Ausgangslage für den nun vorliegenden neuen Überbauungsplan Bleicheli Süd, welcher den rechtskräftigen alten Plan vom 17. März 1993 ersetzen soll.

Mit dem Projekt „Bleicheli Süd“ kann der Schweizerische Verband der Raiffeisenbanken seinen Hauptsitz Schweiz mit den entsprechenden Dienstleistungszentren den Anforderungen entsprechend ausbauen und die Zukunft des Standortes St.Gallen sicherstellen. Das gesamte Raiffeisen-Zentrum einschliesslich des St.Galler Banksitzes wird nach Abschluss



der Erweiterungen rund 1'200 Arbeitsplätze umfassen.

Das Planungsgebiet liegt in der Kernzone, Bauklasse 5. Die Zonenplanrevision sieht neu die geschlossene Bauweise vor.

2 Projekt

Bebauung:

Das neue 5-geschossige Bürogebäude vervollständigt die städtebauliche Entwicklung im Bleicheli-Quartier. Gegen Süden folgt der Neubau der geschwungenen Form der Gartenstrasse und reagiert in seiner Höhenentwicklung auf das gegenüberliegende Raiffeisenzentrum. Nach Osten bildet die Neubaute mit ihrer Stellung an der Schreinerstrasse einen dreiecksförmigen Platz. Durch die Zäsur an der Bäckerstrasse zum Haus Nr. 9 wird ein grosszügiger Zugangshof geschaffen.

Im öffentlich aufgelegten Überbauungsplan war kein Gebäude als Schutzobjekt vorgesehen. Aufgrund der Einsprache des Heimatschutzes wurde die Situation bezüglich des Gebäudes Bleichestrasse 9 nochmals überprüft. Im Einvernehmen mit der Bauherrschaft wurde die Liegenschaft im nun vorliegenden Plan mit Einspracheentscheid des Stadtrates als Schutzobjekt bezeichnet und bleibt somit erhalten.

Erschliessung:

Die verkehrsmässige Erschliessung des Areals (Anlieferung, Hofzufahrt, Vorfahrt etc.) erfolgt von der Gartenstrasse respektive der Bleichestrasse über den vorgesehenen Hof im Bereich der heutigen Bäckerstrasse. Die Zufahrt zur Parkgarage ist mittels Unterquerung der Gartenstrasse von der bestehenden Parkgarage südlich der Gartenstrasse (Überbauung Gartenhof / Raiffeisen-Zentrum) vorgesehen. Die Bäckerstrasse wird überbaut und im strassenrechtlichen Verfahren aufgehoben.

3 Sonderbauvorschriften

Zweck des Überbauungsplanes

Das Überbauungskonzept weicht in wesentlichen Teilen von den Bestimmungen der Regelbauweise gemäss Bauordnung der Stadt St.Gallen ab. Zu dessen Realisierung sind deshalb mittels Überbauungsplan gemäss Art. 22 ff. Baugesetz des Kantons St.Gallen die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Mit dem Überbauungsplan werden innerhalb des festgelegten Gebietes die besonderen städtebaulichen Qualitäten berücksichtigt und



verbindlich festgelegt. Der neue Plan ersetzt den rechtsgültigen Plan vom 17. März 1993 vollständig.

Allgemeine Bestimmungen

Im Überbauungsplan wird zwischen festgelegten und richtunggebenden Elementen unterschieden. Die als Festlegungen bezeichneten Elemente sind allgemein verbindlich. Sie legen den Spielraum, innerhalb welchem sich das Bauprojekt bei der Baueingabe bewegen darf, fest. Die richtunggebenden Elemente (Hinweise) zeigen Zielsetzungen auf und dienen der besseren Verständlichkeit des Planes.

Erschliessungsbestimmungen

Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt von der Garten- respektive Bleichestrasse über die im Plan bezeichnete Fläche „Trottoir, Fahrweg, Innenhof“ (Hinweis). Bezüglich der Parkierung wird vorgeschrieben, dass die erforderlichen Parkplätze in einer Tiefgarage erstellt werden müssen. Die Zufahrt erfolgt unter der Gartenstrasse mittels Verbindung von der bestehenden Tiefgarage südlich der Gartenstrasse (Hinweis: unterirdische Zu- und Wegfahrt). Die Anzahl Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren aufgrund der jeweils zugeordneten Nutzungen bestimmt.

Überbauungsbestimmungen

Mittels Baubereichen für Hauptbauten und Innenhof werden die Bereiche des Planungsgebietes, welche überbaut werden dürfen, von den übrigen Bereichen abgegrenzt. Innerhalb der Baubereiche wird die differenzierte Bebaubarkeit mittels maximalen Gebäudehöhen sowie einem überlagernden Baubereich für zulässige Attikageschosse klar definiert.

Gestaltungsbestimmungen

Die einheitliche und vorzügliche Gestaltung der Bauten spielt eine wesentliche Rolle in der Umsetzung der Planungsidee in das konkrete Bauprojekt und der Eingliederung in die Umgebung. Bezüglich allgemeiner Gestaltung werden in den Vorschriften nur grobe Zielvorstellungen formuliert. 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 Umgebung besteht nebst den Trottoirflächen aus einem gegen die Bleichestrasse offenen Innenhof sowie einer Freifläche an der Schreinerstrasse, welche als Platzanlage zu gestalten und mit einem einheimischen Laubbaum zu bepflanzen ist.



Aufhebung bisherigen Rechts

Innerhalb des Plangebietes werden der rechtskräftige Überbauungsplan Bleicheli Süd vom 17. März 1993 sowie zwei ältere Baulinienpläne aus den Jahren 1958 bzw. 1974 aufgehoben.

4 Wohnnutzung

Der rechtskräftige Überbauungsplan Bleicheli Süd aus dem Jahre 1993 soll aufgehoben und durch den neuen Plan ersetzt werden. Der bestehende Plan sah grundsätzlich im ganzen Plangebiet einen Wohnanteil von 25 % der Geschossflächen vor, wobei dieser Wohnanteil transferiert werden kann.

Ein früheres Bauprojekt der Raiffeisenbanken sah einen Neubau auf der Basis des alten Überbauungsplanes vor, die Liegenschaften an der Bleichestrasse 1 - 7 wären erhalten geblieben. Für die Neubaubereiche wurde ein Transfer des Wohnanteils auf die kürzlich sanierte städtische Wohnliegenschaft Wassergasse 13 sowie auf die Liegenschaften an der Wassergasse durchgeführt, die für das Kongresszentrum Hotel Einstein vorgesehen sind. Im Kaufvertrag über diese Grundstücke ist die Übernahme und Realisierung der Wohnnutzung sichergestellt.

Mit dem neuen Projekt und Überbauungsplan für eine Gesamtüberbauung des Areals Bleicheli Süd ist nun der Abbruch auch der jetzigen Gebäude Bleichestrasse / Schreinerstrasse verbunden. In der Neuüberbauung der Raiffeisenbanken lässt sich aber kein sinnvoller Wohnanteil mehr realisieren. Eine Kombination Wohnen und Banknutzung (mit Wohnungen im Dach oder Obergeschoss) wäre aufgrund der Sicherheits- und Erschliessungsbedürfnisse, aber auch des Flächenbedarfs unzweckmässig. Solche Lösungen sind für die erwünschte Belebung des Quartiers und eine sicht- und spürbare Nutzungsdurchmischung wenig ergiebig. Ähnliche Vorbehalte gelten auch für Transferlösungen an andere, allenfalls entferntere Standorte.

Eingehende Abklärungen und Gespräche mit den Raiffeisenbanken haben ergeben, dass für die Erhaltung und Schaffung von Wohnraum die Neuerstellung eines Wohngebäudes die weitaus beste Lösung darstellt. Die Raiffeisenbanken haben sich deshalb bereit erklärt, einen neuen Wohnungsbau in unmittelbarer Nähe am Standort Wassergasse 12 / 14 zu erstellen und entsprechende Verpflichtungen einzugehen. Die Liegenschaft Wassergasse 14 ist im Eigentum der Stadt und wurde mit Zustimmung des Stadtrates an die Raiffeisenbanken für diesen Wohnzweck verkauft. Die Liegenschaftskommission wird über diesen Verkauf in



abschliessender Kompetenz gleichzeitig mit dieser Vorlage entscheiden.

Das Gebäude Wassergasse 12 ist im privaten Eigentum, die Verhandlungen über einen Verkauf sind noch im Gange. Die Erwerbssituation für die Liegenschaft Wassergasse 12 darf das dringende Neubauprojekt für das Bankgebäude nicht verzögern. Ein unmittelbarer Ersatz im Sinne eines Transfers des Wohnanteils des alten Planes Bleicheli Süd an den neuen Wohnstandort ist deshalb ohne zeitliche Verzögerung nicht möglich. Im Kaufvertrag über den Erwerb der Liegenschaft Wassergasse 14 haben sich die Raiffeisenbanken verpflichtet, diese Liegenschaft bis auf das Erd- und Sockelgeschoss als Wohnraum zu nutzen. Ebenfalls hat sich die Käuferin verpflichtet, die Liegenschaft Wassergasse 12 - selbst oder mit einem Partner - möglichst rasch zu erwerben, um umgehend eine Wohnüberbauung zu projektieren und zu erstellen. Für den Fall, dass bis Ende 2002 ein Erwerb der Wassergasse 12 noch nicht möglich sei sollte, wird die Raiffeisenbank die Realisierung eines ersten Wohnbauteiles anstelle des Hauses Nr. 14 prüfen.

5 Verfahren

Während der öffentlichen Auflage des Überbauungsplanes sind insgesamt drei Einsprachen eingereicht worden. Die Bauverwaltung führte zusammen mit der Bauherrschaft Einspracheverhandlungen durch, die zu folgenden Ergebnissen gelangten:

- Der Naturschutzverein der Stadt St.Gallen verlangte den Einbau von Nistmöglichkeiten für Mauersegler als Ersatz für die bestehenden Standorte sowie die Rücksichtnahme bei der Planung der Bauphasen auf die Lebensgewohnheiten dieser Tiere. In einer Vereinbarung zwischen der Bauherrschaft und dem NVS konnten diese Punkte einvernehmlich geregelt werden.
- Der Mieterinnen- und Mieterverband Kanton St.Gallen zog seine Einsprache nach einer einlässlichen Information über die Lösung der Wohnungsfrage - wie sie vorstehend dargestellt ist - zurück. Der Verband zeigte nach der Darlegung der Gesamtsituation Verständnis für die getroffene Lösung.
- Der Heimatschutz St.Gallen / Appenzell I.Rh. verlangte die Erhaltung der historischen Bausubstanz und die Prüfung der Schutzwürdigkeit der für den Abbruch vorgesehenen Bauten. In den Einspracheverhandlungen konnte die Bauherrschaft die Erhaltung des Gebäudes Bleichestrasse 9 zusichern, das im Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt ist (Kat. 3). Der Überbauungsplan wurde im Einspracheentscheid des Stadtrates entsprechend geändert und das Gebäude geschützt. Die Liegenschaften Bleichestrasse



1 - 7 hingegen sind nicht erhaltenswert, von schlechter Bausubstanz und auch nicht im Inventar enthalten. In dieser Hinsicht wurde die Einsprache abgelehnt.

6 Antrag

Dem Überbauungsplan Bleicheli Süd mit besonderen Vorschriften wird zugestimmt.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilagen:
Überbauungsplan
Besondere Vorschriften

