



Sonderbauvorschriften

Überbauungs- und Gestaltungsplan "Einstein Kongress" mit besonderen Vorschriften

1 Ausgangslage

Die Firma Akris AG, vertreten durch die Familie Kriemler, betreibt seit knapp 20 Jahren das Einstein Hotel in St.Gallen. Das ursprünglich als Ausrüstungsbetrieb genutzte Gebäude wurde 1982 / 83 in ein Erstklass-Hotel umgebaut und geniesst seither in St.Gallen grosse Beliebtheit. Aufgrund seiner zentrumsnahen Lage und der kurzen Verbindungen zum Bahnhof, zur Innenstadt und zur Altstadt mit den Kulturgütern bietet das Hotel sowohl für Touristen wie auch für Geschäftsleute qualitativ hoch stehende Gastronomie- und Übernachtungsmöglichkeiten.

Aus dem Bedürfnis heraus, einerseits als Ergänzung für das Einstein Hotel weitere Saalräume für Anlässe und Bankette und andererseits Kongress- und Veranstaltungsräume für Seminare, Conventions, Konzerte etc. zur Verfügung zu stellen, hat sich die Firma Akris AG entschlossen, ein Kongressgebäude mit entsprechender Infrastruktur zu erstellen. Mit dem Kauf der Liegenschaften an der Wassergasse von der Stadt St.Gallen konnte die Grundlage zur Erweiterung der bereits bestehenden Hotelanlage mit einem neuen Gebäude, welches neben der Kongressnutzung auch der Wohn- und Geschäftsnutzung dienen soll, in direkter Nähe zwischen Wassergasse und Kapellenstrasse geschaffen werden.

Das Kongressgebäude ist für St.Gallen sowohl aus standortpolitischer und wirtschaftlicher wie auch aus städtebaulicher Sicht ein bedeutendes Vorhaben. Der für das Stadtbild wichtige Standort am Rande der Altstadt zwischen der Talsohle mit den grossmassstäblichen Stadterweiterungsgebieten (Gartenhof, Bleicheli Nord und Süd) und dem mit Einzelbauten bebauten Berneggghang verlangt eine qualitativ besonders sorgfältige Projektierung des Bauvorhabens.



2 Standort

Der Standort für das neue Kongresszentrum liegt am südwestlichen Cityrand der Stadt St.Gallen zwischen der Wassergasse und der Kapellenstrasse. Hier soll das Kongress- und Geschäftsgebäude realisiert werden. Südlich der Kapellenstrasse liegt ein Teilgebiet, welches primär zur Realisierung einer unterirdischen Parkgarage vorgesehen ist. Darüber ist ein Bauvolumen geplant, dessen Nutzung noch nicht genau definiert ist. Voraussichtlich wird es als Geschäftshaus für Erweiterungszwecke der Firma Akris AG genutzt. Ferner ist vorgesehen, das Einstein Hotel über dem westlichen Areal bis zur Höhe des bestehenden Hauptgebäudes zu erweitern. Nördlich der Kapellenstrasse liegt das Planungsgebiet gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Stadt St.Gallen in der Wohn-Gewerbezone, Bauklasse 5a, südlich der Kapellenstrasse in der Wohn-Gewerbezone, Bauklasse 4.

Das zwischen Wassergasse und Kapellenstrasse liegende Gebiet wird vor allem durch seine topographische Lage zwischen Talsohle und Abhang geprägt. Charakteristisch für St.Gallen ist, dass entlang dieser Hangfusslagen früher die wichtigsten Ausfallstrassen - in diesem Fall die Wassergasse - gebaut wurden und dort auch die Vorstädte entstanden. Wenn auch von der Vorstadt „St.Gallibrunn“ im Bereich des Planungsgebietes nicht mehr viel vorhanden ist, so weisen dennoch mittelalterliche Zeugen wie Engnisse und Ecken im Strassenraum auf die nahe gelegene Altstadt hin. Von der Topografie geprägt wurde auch die Bautypologie im Planungsgebiet und seiner Umgebung. Während das ansteigende Gelände südlich der Kapellenstrasse für Einzelbauten geeignet war, wurden nördlich der Wassergasse in der Ebene Blockrandbebauungen erstellt, die optisch als grossmassstäbliche Stadterweiterungen wahrnehmbar sind. Der Wechsel von den in der Talsohle situierten Blockrandbebauungen mit städtischen Mischnutzungen zu den am Hang gelegenen Einzelbebauungen mit Wohnnutzung lässt sich im Bereich des Planungsgebietes gut ablesen.

3 Projekt

3.1 Studienauftrag

Zur Lösung und Umsetzung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung mit dem neuen Kongress- und Geschäftsgebäude in einen vorzüglichen architektonischen Vorschlag führte die Firma Akris AG in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung der Stadt St.Gallen in der ersten Hälfte des Jahres 2001 einen Wettbewerb in Form eines Studienauftrages durch.

Das Beurteilungsgremium hat unter den vier zur Beurteilung eingereichten Entwürfen das Projekt „Eckturm“ der Architekten „Hilmer + Sattler + Albrecht“ aus München ausgewählt



und zur Weiterbearbeitung vorgeschlagen. Das Resultat der intensiven Weiterbearbeitung stellt ein sowohl konsequent gestaltetes wie auch betrieblich und funktional überzeugendes Projekt als Grundlage für den Gestaltungsplan dar.

3.2 Das Projekt „Einstein Kongress“

Die Gliederung des Baukörpers in drei Teile bildet die Basis der architektonischen Idee. Der Kongressteil im vorderen Bereich wird durch den deutlichen Fassadenrücksprung vom hinten liegenden Bürotrakt abgesetzt, wobei in der Überarbeitung die Nutzungsstruktur gut mit der Gebäude- wie auch der Fassadenstruktur abgestimmt werden konnte.

Die gewählten und an die Stickereigebäude erinnernden Fassadenstrukturen vermitteln eine eigenständige Haltung. Die herausgearbeitete Skelettstruktur vermittelt einerseits trotz transparenter Wirkung eine hohe Solidität und andererseits entsteht durch die reliefartige Oberfläche ein interessantes Spiel zwischen Licht und Schatten. Die mit viel Glas versehene Fassade ist als Steinfassade und Übersetzung der örtlichen Architektur lesbar.

Besonders gelungen ist der Umgang mit der Topografie, welche sich an der Fassade zur ansteigenden Berneggstrasse gut ablesen lässt. Die Möglichkeit der neuen Strassenraumgestaltung im Bereich der Kreuzung Wassergasse / Oberer Graben erwirkt eine optimale Abstimmung zwischen Sockel und Strassenoberfläche.

Der Haupteingang im Erdgeschoss ist zum Platz orientiert und mit einem Vordach versehen. Die funktionale Abgrenzung zur Vorfahrt ist gut gelöst. Die Verbindung zum Hotel erfolgt über den beibehaltenen Zugang an der Kapellenstrasse ins erste Obergeschoss des neuen Gebäudes.

Der Kongressteil enthält zusätzlich zu den Kongressnutzungen (ca. 4'400 m²) Wohnungen (ca. 900 m²), Büros und Läden (ca. 3'300 m²).

4 Verkehr und Erschliessung

4.1 Allgemein

Die Erschliessung des Planungsgebietes erfolgt vorläufig über die Wassergasse sowie über die Berneggstrasse und die Kapellenstrasse, soweit dies für die Anlieferung des Hotels und die Nutzung südlich der Kapellenstrasse notwendig ist. Dem Grossen Gemeinderat soll später mit separater Vorlage beantragt werden, dass der Strassenraum der Wassergasse, Berneggstrasse und Kapellenstrasse im Kreuzungsbereich mit der Gallusstrasse und dem



Oberen Graben und innerhalb des ganzen Planungsgebietes im Sinne einer Mischfläche als Begegnungszone (Geschwindigkeitsbeschränkung 20 km/h) neu gestaltet wird. Für Vorfahrten von Reisebussen, Taxis und Privat-PW's sind Ausstellspuren an der Wassergasse und der Berneggstrasse in Nähe des Eingangs zum Kongresszentrum vorgesehen. An sicherheitstechnisch heiklen Stellen ist vorgesehen, die Fahrbahn mittels Poller von den Fussgängerbereichen.

4.2 Ein- und Ausfahrt Parkgaragen

Die Zufahrt zur Parkgarage für das Kongresszentrum erfolgt gemäss dem Überbauungs- und Gestaltungsplan über die Wassergasse mit einer direkten Ein- und Ausfahrt in das Gebäude in Kombination mit der Anlieferung. Jene für die kleinere Tiefgarage unter dem Baubereich H liegt an der Kapellenstrasse. Es ist vorgesehen, die Kapellenstrasse zwischen der Verzweigung an der Berneggstrasse und der Parkgarage-Zufahrt künftig im Gegenverkehr zu befahren.

Offen bleibt eine Lösung mit der Ein- und Ausfahrt der Parkgarage über die Gartenstrasse mit einer Unterquerung der Wassergasse. Das Portal für die unterirdische Zu- und Wegfahrt der Parkgarage wäre in diesem Fall im Bereich der Schreinerstrasse zwischen Gartenstrasse und Wassergasse unter Beachtung der städtebaulichen Verhältnisse vorzusehen. Zur Zeit kann diese Erschliessungslösung unter anderem im Zusammenhang mit einem fehlenden Landerwerb nicht realisiert werden. Sie wird aber als mögliche Option im Gestaltungsplan (besondere Vorschriften) erwähnt. Der Plan kann mit einem Nachtragserlass ergänzt werden, sobald die entsprechende Möglichkeit besteht und die verkehrlichen Verhältnisse dies als zweckmässig erscheinen lassen.

4.3 Anlieferung

Die Anlieferung für den Kongressbetrieb wird über die Wassergasse abgewickelt. Die Zu- und Wegfahrt in die Parkgarage ist zweispurig gelöst, so dass gleichzeitig ein- und ausgefahren werden kann. Für das Einstein Hotel wird die Anlieferung über die bestehende Rampe westlich des Gebäudes gelöst.

5 Überbauungs- und Gestaltungsplan mit besonderen Vorschriften

Allgemeines

Das Überbauungskonzept weicht in wesentlichen Teilen von den Bestimmungen der Regelbauweise gemäss Bauordnung der Stadt St.Gallen ab (Geschossigkeit, Gebäudehöhe,



Gebäudelänge etc.). Ferner werden an das Projekt aus städtebaulicher Sicht besondere Anforderungen gestellt. Zur Realisierung sind deshalb mittels Überbauungsplan gemäss Art. 22 und Gestaltungsplan gestützt auf Art. 28 Baugesetz des Kantons St.Gallen die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

Zweck des Überbauungs- und Gestaltungsplanes, Umgrenzung

Der Sondernutzungsplan (Überbauungs- und Gestaltungsplan) bezweckt die Erstellung eines Kongresszentrums mit einer 250 Parkplätze umfassenden Tiefgarage (Gestaltungsplan) sowie eines Erweiterungsbaus für das Einstein Hotel und eines Bürogebäudes mit maximal 35 Parkplätzen (Überbauungsplan). Mit diesem Überbauungs- und Gestaltungsplan soll sichergestellt werden, dass das Projekt städtebaulich und architektonisch gut gestaltet, optimal in die Umgebung eingepasst, zweckmässig erschlossen sowie umwelttechnisch einwandfrei realisiert wird. Die im Plan als Festlegungen bezeichneten Elemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Elemente, die Beilagepläne und der verkehrstechnische Bericht sind richtungsgebend.

Der Sondernutzungsplan besteht aus zwei Teilgebieten, dem Überbauungsplan und dem Gestaltungsplangebiet. Die Zweiteilung der Sondernutzungspläne drängte sich auf, weil im Bereich des Überbauungsplans noch nicht genügend konkretisierte Überbauungsabsichten bestehen. Im Gestaltungsplangebiet werden entsprechend den Vorschriften in Art. 28 Baugesetz des Kantons St.Gallen erhöhte gestalterische Ansprüche gestellt, damit eine Überbauung mit städtebaulich vorzüglicher Gestaltung erreicht wird.

Erschliessungs- und Parkierungsbestimmungen

Innerhalb des Plangebietes dürfen maximal 285 Parkplätze erstellt werden, welche in unterirdischen / gedeckten Sammelgaragen anzuordnen sind. Davon ausgenommen sind oberirdische Kurzparkplätze bzw. Standplätze bei der Vorfahrt an der Wassergasse und der Berneggstrasse. Die unterirdischen Parkplätze sind in eine grosse Tiefgarage mit 250 Parkplätzen und in eine kleine Tiefgarage mit 35 Parkplätzen unterteilt. Ein Teil der Parkplätze soll fest für die vorgesehenen Nutzungen reserviert werden (Wohnen, Büros und Läden) sowie an Bewohnerinnen und Bewohner des umliegenden Quartiers vermietet oder für eigene Zwecke (Hotelbetrieb) reserviert werden. Der grösste Teil der Plätze hingegen kann allgemein genützt und soll dem Parkleitsystem angeschlossen werden. Soweit nicht Belegungen durch grössere Kongresse etc. (vor allem unter der Woche) bestehen, sind diese Parkplätze öffentlich und werden bewirtschaftet. Durch dieses System wird der grösstmögliche Nutzen für die Öffentlichkeit erzielt. Die Parkgarage wird gemäss den Ergebnissen der Altstadttrunde Gelegenheit geben, oberirdische Parkplätze auf öffentlichem



Grund im angrenzenden Bereich des Klosterviertels aufzuheben. Die genauen Festlegungen werden im Baubewilligungsverfahren vorgenommen.

Die Zufahrt zur grossen Tiefgarage für das Kongressgebäude erfolgt direkt von der Wassergasse oder im Falle einer separaten, späteren Genehmigung (Planverfahren für die Anpassung Gestaltungsplan) von der Gartenstrasse mit einer Unterquerung der Wassergasse. Eine zweite Zufahrt für die kleine Tiefgarage ist an der Kapellenstrasse vorgesehen. Zwischen den beiden Zufahrten an der Wassergasse einerseits und an der Kapellenstrasse andererseits darf keine interne Fahrverbindung erstellt werden.

Für Zweiräder (Betriebspersonal sowie Geschäfts- und Wohnnutzung) sind in der Tiefgarage genügend Abstellplätze bereitzustellen. Für Besucher und Besucherinnen könnten weitere Zweiradabstellplätze an der Wassergasse auf dem gegenüberliegenden Grundstück der Stadt St.Gallen zur Verfügung gestellt werden. Entsprechende Zustimmungen und Bewilligungen bleiben vorbehalten.

Überbauungs- und Nutzungsbestimmungen

Das gesamte Planungsgebiet ist nach einem einheitlichen Konzept zu überbauen. Im Plan werden die maximalen Ausdehnungen der Bauten sowohl horizontal wie auch vertikal mittels Grundflächen und Baubereichen sowie Höhenangaben verbindlich festgelegt. Ferner werden in Ergänzung zu den Grundflächen und Baubereichen die maximale Ausdehnung der Attikageschosse, die Umgrenzung der unterirdischen Bauten sowie eine Baulinie zur Erstellung einer Arkade an der Wassergasse im Plan verbindlich bezeichnet. Innerhalb der Grundfläche K zwischen Wassergasse und Kapellenstrasse ist ein minimaler Wohnanteil von 700 m² vorzusehen.

Gestaltungsvorschriften

Als Grundlage für die erhöhten Gestaltungsanforderungen im Gestaltungsplangebiet dienen die Beilagepläne, welche einerseits mittels Grundrissen, Schnitten und Fassaden Angaben zum Projekt und andererseits mittels Situationsplan Angaben zur Umgebungs- und Strassenraumgestaltung machen. Die Umsetzung der gestalterischen Anforderungen an Bauten, Anlagen und Umgebung ist im Rahmen der Baubewilligungsverfahren bei Vorliegen konkreter Plangrundlagen insbesondere im Überbauungsplangebiet durch die Baubewilligungsbehörden zu prüfen. Es sind dazu durch die Bauherrschaft auch Material- und Farbkonzepte einzureichen.



Hinweise

Unter den Hinweisen werden Planungselemente aufgeführt, welche einer anderen als der Baugesetzgebung unterstehen (z.B. Strassenprojekte), welche hinsichtlich ihres Konkretisierungsgrades noch einen grösseren Spielraum benötigen und für die grundlegenden Qualitäten des Projektes keine bedeutende Rolle spielen oder welche zur Verdeutlichung und zum Verständnis des Projektes dienen.

6 Strassenplan

Das Bauvorhaben bedingt eine teilweise Änderung des Gemeindestrassenplans. Primär ist die Aufhebung des östlichen Teils des Kapellenweges (Gemeindeweg 1. Klasse) erforderlich, der in diesem Bereich überbaut wird. In den angrenzenden Bereichen der Überbauung sind durch Grenzkorrekturen an der Wassergasse, der Berneggstrasse und der Kapellenstrasse Strassenflächen zu entwidmen bzw. neu zu widmen. Auf der Westseite des Kongressgebäudes wird die Kapellentreppe vom Kapellenweg bis zur Kapellenstrasse verlängert und als Gemeindeweg 1. Klasse eingeteilt. Diese erwähnten Änderungen sind zusammengefasst im Teilstrassenplan, der gleichzeitig mit dem Gestaltungs- und Überbauungsplan gemäss dem kantonalen Strassengesetz öffentlich aufgelegt wurde.

7 Verfahren

Während der öffentlichen Auflage des Überbauungs- und Gestaltungsplanes sind vier Einsprachen eingereicht worden. Eine Einsprache stammt vom Heimatschutz St.Gallen-Appenzell, eine weitere vom Quartierverein Gallusplatz und von Anwohnern. Die beiden anderen Einsprachen betreffen benachbarte Grundeigentümer. Der Stadtrat hat die Einsprachen abgewiesen. Gegen die Änderung des Strassenplanes sind keine Einsprachen eingegangen.

8 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Erlass des Überbauungs- und Gestaltungsplanes „Einstein Kongress“ mit besonderen Vorschriften wird gutgeheissen.



Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
- Überbauungs- und Gestaltungsplan 1:500
- Besondere Vorschriften

