



Sonderbauvorschriften / Zonenplan

Überbauungsplan Zweibruggenmühle mit besonderen Vorschriften und Zonenplanänderung**1 Ausgangslage**

Das Fabrikareal der ehemaligen Zweibruggenmühle beim Bahnhof Bruggen ist heute ein grosses, teilweise ungenutztes Gelände mit verschiedenen Bauten des ehemaligen Müller-eibetriebes, das in der Wohn-Gewerbezone liegt und ein erhebliches Entwicklungspotential darstellt. Die bisherige Eigentümerin, die Firma Hungerbühler + Co. AG, beabsichtigt, die Liegenschaft mit den früheren Betriebsgebäuden zu veräussern. Mit einer Überbauungsplanung sollen nun möglichst gute Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte und optimale Um- und Neunutzung sowie Ergänzung der Bauten und Anlagen geschaffen werden.

Das Ensemble der Zweibruggenmühle gehört zu den wichtigsten Industriedenkmälern im Kanton St.Gallen. Aus Sicht der Denkmalpflege ist daher bei der Weiterentwicklung dieses Areals dem Erhalt der Anlage mit ihren wesentlichsten Elementen Mühle, Direktorenvilla, Verwalterhaus und verschiedenen Nebengebäuden sowie den zusammenhängenden wertvollen Freiräumen mit Baumbestand hohe Beachtung zu schenken.

Zur Abwägung der Interessen wurde im Herbst 1999 ein Workshop durchgeführt. Begleitet von Vertretern des Grundeigentümers, externen Experten sowie Fachstellen der Verwaltung erarbeiteten zwei Architektenteams Lösungsvorschläge im Sinne eines städtebaulichen Konzeptes (Bauvolumen, Freiräume, Erschliessung). Die Ergebnisse des Workshops dienten als Grundlage für die Ausarbeitung eines Entwicklungsplanes, der in der weiteren Planungstätigkeit als richtunggebendes Instrument verwendet wurde.

Parallel zu diesem Verfahren erarbeitete eine andere Planungsgemeinschaft Überbauungsvorschläge für die südwestlich an den Planungssperimeter „Zweibruggenmühle“ angrenzenden Grundstücke „Oberstocken“. Zusammenhänge zwischen den beiden Gebieten bestehen



auch bezüglich der Erschliessung, die für beide Gebiete teilweise entlang der Gleisanlagen führt. Der Gestaltungsplan Oberstocken ist in der Zwischenzeit beschlossen und rechtskräftig geworden.

2 Situation und heutige Zonierung

Das Gelände Zweibruggenmühle im Westen von Bruggen umfasst ein grosses Areal zwischen Bahnhof Bruggen, SBB-Gleisanlagen, Überbauung Oberstocken und ehemaliger Busendstation Stocken. Es grenzt im Osten an die bestehende Bebauung an der Zürcher Strasse.

Der grössere Teil des Perimeters liegt in der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone. Die Buswendeschlaufe und ein kleiner Teil entlang der Kräzernstrasse befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Entlang den SBB-Geleisen ist ein Streifen der dreigeschossigen Gewerbe-Industriezone bzw. dem Übrigen Gemeindegebiet zugeteilt. Im revidierten Zonenplan soll das Areal im mittleren Teil als Baumschutzgebiet bezeichnet werden. Die ehemalige Mühle, das Verwalterhaus und die Villa sind im Inventar der schützenswerten Bauten den Schutzkategorien 1 und 2 zugeteilt, die Stall- und Remisebauten der Kategorie 3.

3 Bebauungs- und Erschliessungskonzept

Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept soll primär eine Lösung aufzeigen, die sowohl eine wirtschaftlich und baulich zweckmässige Entwicklung ermöglicht als auch die verschiedenen schützenswerten Elemente (Kulturobjekte, Freiräume und Bäume) angemessen berücksichtigt. Dazu sind naturgemäss Optimierungen und ein Ausgleich verschiedener Interessen erforderlich.

Im unteren nördlichen Teil wird mittels Neubauten und Ersatzbauten dem Gebiet eine neue Identität gegeben. Die Haupteerschliessung erfolgt direkt ab der Kräzernstrasse über die heutige Buswendeschlaufe, etwas westlich der bestehenden Zufahrt ins Areal. Zwischen dieser Zufahrt und der Stationsstrasse ist im Bereich der heutigen Remisen eine Art Blockrandbebauung vorgesehen. Der westliche Abschluss dieser Bebauung verleiht der neuen Zufahrt die notwendige räumliche Begrenzung und Bedeutung. Gegen die Zürcher Strasse ist aus Lärmschutzgründen eine gewisse gewerbliche Nutzung zweckmässig, im Übrigen steht in diesem Überbauungsteil die Wohnnutzung im Vordergrund.



Im oberen, südlichen Teil wird in eher zurückhaltender Art eine Ergänzung des auf den Ursprung reduzierten Mühlegebäudes vorgeschlagen. Westlich und östlich des Mühlegebäudes sind an die heutigen Silobauten erinnernde höhere Punktbauten vorgesehen. Dabei kommt dem Bezug zu den erhaltenswerten Objekten und den dazugehörigen Freiräumen eine hohe Bedeutung zu. Insbesondere ist der Bezug zwischen den Neubauten, der Mühle sowie dem Verwaltergebäude, aber auch zur Umgebung bei der Villa sorgfältig in die weitere Projektierung einzubeziehen. Im südlichen Teil sind verschiedene Nutzformen von Wohnen bis Gewerbe, eventuell auch in geeigneter Kombination, denkbar. Entlang der Bahnlinie ist auf dem heutigen Gleisareal eine ununterbrochene von West nach Ost verlaufende zweigeschossige Randbebauung vorgesehen. Sie soll das Vorgelände des Mühlegebäudes von den Durchgangsgleisen der SBB trennen, gleichzeitig einen wirksamen Lärmschutz sicherstellen und hauptsächlich gewerblicher Nutzung dienen.

Abgestimmt auf die Überbauung erfolgt die Erschliessung in mehreren Teilen: Haupterschliessung bildet weiterhin die bei der Einfahrt zur Buswendeschleife angeordnete Zufahrt zum ehemaligen Mühleareal. Die heutige Linienführung im Wesentlichen beibehaltend erschliesst die Strasse die verschiedenen Ebenen des Areals. Die Zufahrt zur unterirdischen Parkierung für die Neubauten im unteren, nördlichen Teil ist nahe der Einfahrt ins Areal vorgesehen, um unnötige Belastungen des inneren Geländes möglichst zu vermeiden. Dem Verlauf der Strasse folgend werden eine weitere Tiefgarage, das Verwalterhaus, das Mühlegebäude mit den vorgesehenen Erweiterungsbauten sowie die Villa erschlossen.

Die im südlichen Teil im SBB-Areal vorgesehene zweigeschossige Randbebauung wird separat über die bestehende Stationsstrasse und mittels neuem Wendeplatz erschlossen. Der durchgehende Stationsweg bleibt als öffentliche Wegverbindung erhalten.

Die offene Parkierung (für Besucherinnen und Besucher) ist dezentral möglichst nahe der künftigen Nutzungen zu realisieren. Sie hat sich jedoch der entsprechenden Freiflächengestaltung, insbesondere bei den Schutzobjekten, unterzuordnen.

4 Überbauungsplan

Das Bebauungskonzept 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 Baugesetz die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Mit dem Überbauungsplan werden innerhalb des festgelegten Gebietes die städtebaulichen Qualitäten der Projektidee (Baubereiche A bis D) verbindlich festgelegt.



Der Überbauungsplan regelt mittels den Baubereichen und max. Gebäudehöhen in den besonderen Vorschriften die horizontale und vertikale Ausdehnung der Neubauten und enthält die wesentlichsten Randbedingungen zur Erhaltung des schützenswerten Ensembles mit seinem Freiraum sowie zur Erschliessung und Gestaltung.

Die Erschliessungselemente sind im Überbauungsplan als "Ein-/Ausfahrt Tiefgarage", "Verkehrsfläche" und "Richtungspunkt" bezeichnet. Bezüglich der Parkierung wird vorgeschrieben, dass die notwendigen Autoabstellplätze (ohne Besucherinnen und Besucher) für die Baubereiche A bis D und jene für das Mühlegebäude in Tiefgaragen angeordnet werden müssen. Die oberirdisch zulässigen Parkplätze sind bezüglich ihrem Standort festgelegt. Die Verkehrsflächen dienen lediglich als Zufahrt bzw. Notzufahrt ab den öffentlichen Strassen.

Die Bebauungsbestimmungen regeln die für die Realisierung des Bebauungskonzeptes notwendigen Abweichungen von der Regelbauweise. Die Forderung nach einer vorzüglichen Gestaltung und Eingliederung in das ehemalige Mühleareal wird in einem generellen Artikel formuliert. Der entsprechend guten Umgebungsgestaltung wird in den besonderen Vorschriften für alle Teilbereiche grosse Bedeutung zugemessen.

Bauten und Anlagen sind nach bauökologischen Grundsätzen zu erstellen. Bei Neubauten werden Massnahmen zur Reduktion des Heizenergiebedarfs gefordert.

5 Zonenplan und Verfahren

Für die Realisierung der Projektidee sind verschiedene zonenplanrechtliche Änderungen notwendig. Das ganze Gebiet soll zusammenhängend und einheitlich in die dreigeschossige Wohn-Gewerbezone zu liegen kommen. Die bisherigen Bereiche mit Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Gewerbe-Industriezone und übrigen Gemeindegebiet sind deshalb ebenfalls der Wohn-Gewerbezone zuzuteilen und damit für gemischte Nutzungen einschliesslich des Wohnens zu öffnen. Die Buswendeschleife wird teilweise für die Erschliessung des Baugebietes genutzt; sie soll bei dieser Gelegenheit im Hinblick auf die zukünftige Nutzbarkeit ebenfalls vollumfänglich der Wohn-Gewerbezone zugeteilt werden.

Während der öffentlichen Auflage des Überbauungsplanes und der Zonenplanänderungen sind insgesamt fünf Einsprachen eingereicht worden. Die Einsprache der SBB verlangte geringfügige Anpassungen des neuen Baukörpers entlang den Geleisen; diese Einsprache wurde geschützt. Die Einsprache des Heimatschutzes forderte den zusätzlichen Schutz auch der Remisen- und Kutscherhäuser (Zürcher Strasse 301 c und d) sowie den Erlass eines Gestaltungs- statt Überbauungsplanes. Diese Einsprache wurde abgewiesen, da das sorgfältig er-



arbeitete Überbauungskonzept einen zweckmässigen Interessenausgleich enthält und die beiden genannten Gebäude die Schutzvoraussetzungen nicht erfüllen. Drei Einsprachen von Grundeigentümern der bestehenden Überbauung zur Zürcher Strasse beanstandeten im Wesentlichen die Volumen des Baubereiches A und die Abstände zu den Bauten der Einsprecher. Diese Einsprachen wurden abgewiesen.

Das Strassenprojekt gemäss Strassengesetz für die neue Erschliessungsstrasse ab der Kräzernstrasse ist verfahrensmässig bereits abgeschlossen.

6 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Überbauungsplan Zweibruggenmühle mit besonderen Vorschriften wird zugestimmt (Beilage 1 und 2).
2. Der Zonenplanänderung Zweibruggenmühle wird zugestimmt (Beilage 3).
3. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 2 nach Art. 7 Ziff. 2 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilagen:
Besondere Vorschriften
Überbauungsplan
Zonenplanänderung

