



## Überbauungsplan

### **Überbauungsplan Zürcher Strasse, Stationsstrasse, Schäfliweg mit besonderen Vorschriften**

#### **1 Ausgangslage**

Das Dreieck zwischen Zürcher Strasse, Stationsstrasse und Schäfliweg ist heute im Vergleich zu den baurechtlichen und städtebaulichen Möglichkeiten unternutzt. Die Parzellen an der Zürcher Strasse 269 –271 (Parz. Nr. W0906 und W0907) sind zur Zeit unbebaut. Von Seiten verschiedener Grundeigentümer besteht deshalb die Absicht, in diesem Gebiet Neubauten zu realisieren. Dieser Bauwille, die dargestellte Situation und die gute Lage im Quartier Bruggen mit bestehender Erschliessung für den privaten und öffentlichen Verkehr bilden den Auslöser für diesen Überbauungsplan.

Die kleinteilige und verwinkelte Parzellenstruktur des Plangebietes wirkt sich auf die Bebaubarkeit sehr nachteilig aus. In der Regelbauweise können in diesem Gebiet kaum noch Neubauten erstellt werden (ausser durch den Wiederaufbau im Rahmen der Bestandesgarantie). Das Planungsgebiet ist im Zonenplan der Zone WG3a und W3a zugeteilt.

Die Mehrheit der betroffenen Grundeigentümer führte in Zusammenarbeit mit der Stadt St.Gallen ein gemeinsames Planungsverfahren durch, um die geeignete bauliche Entwicklungsmöglichkeit aufzuzeigen. Dieses Verfahren wurde im Frühsommer 2000 unter Beteiligung von zwei Architektenteams, einem unabhängigen Experten und unter der Leitung der Stadtplanung und der Baupolizei als mehrteiliges offenes Workshop- Verfahren veranstaltet und mit einem Entwicklungsplan abgeschlossen. Dieser Plan diene als Vorgabe für die vorliegende Sonderbauvorschrift.



## 2 Projekt

### *Siedlungskonzept*

Aus der Synthese der beiden Workshop-Projekte resultierte eine Bebauungsstruktur entlang der Zürcher Strasse und eine zweite entlang der Stationsstrasse. Die Grundeigentümer der drei besonders bezeichneten bestehenden Bauten und Grundstücke haben am Verfahren nicht teilgenommen, ihre Parzellen sollen weiterhin der Regelbauweise unterliegen.

Die viergeschossige Bebauung entlang der Zürcher Strasse soll den Rhythmus der bestehenden, ehemals dörflichen Struktur in einem heute angemessenen Mass aufnehmen und weiterführen. Drei in der Strassenflucht stehende Baukörper werden durch zwei Kleinplätze unterbrochen. Der rückwärtige grosszügige und durchgehende Baubereich für Vorbauten soll interessante Möglichkeiten der Wohnraumerweiterung mit Balkonen oder Wintergärten bieten und dem Lärmschutz des dahinterliegenden Freiraumes dienen. So wird nicht nur für die hauptsächlich zur Stationsstrasse hin ausgerichteten neuen Wohnungen, sondern auch für die bestehenden Bauten ein von den Immissionen der Zürcher Strasse abgeschirmter und gut besonnener Wohnbereich erreicht.

Aus städtebaulicher und architektonischer Sicht soll mittels einem Vorbaubereich zur Zürcher- und Fürstenlandstrasse hin und einer Erhöhung der Geschossigkeit im Einmündungsbereich der Stationsstrasse in die Fürstenlandstrasse ein Akzent gesetzt werden. Ein Aufnehmen der Gebäudetypologie des gegenüberliegenden Hochhauses wurde jedoch aus verschiedenen Gründen abgelehnt.

Die beiden dreigeschossigen Punktbauten entlang der Stationsstrasse sollen die bestehende Gebäudetypologie aufnehmen und mit gleichmässigeren Gebäudetypen und Gebäudeabständen weiterführen. Dadurch entstehen auch für die bestehenden Bauten bessere Abstands- und Besonnungsverhältnisse.

Als zusätzliche Aufwertung des rückwärtigen Freiraumes ist der Verzicht auf die bestehende viergeschossige Baute Zürcher Strasse 267a zu bewerten. Dadurch entsteht erstens ein zusammenhängender grösserer geschützter Freiraum und zweitens eine verbesserte Besonnungssituation aus Westen für die Bauten Stationsstrasse 6 und 8.

### *Erschliessungskonzept*

Die Erschliessung mittels öffentlichem Verkehr ist als gut zu bezeichnen. Die Haltestellen der VBSG befinden sich in kurzer Fusswegdistanz. Für den Individualverkehr ist das Pla-



nungsgebiet primär über die Stationsstrasse und die Zürcher Strasse erschlossen. Die Erschliessung führt direkt in die entsprechenden Tiefgaragen (an der Zürcher Strasse nur im Rechtsabbiegeverkehr). Oberirdisch sind an einzelnen Stellen Besucherparkplätze zulässig. Die zwei Kleinplätze an der Zürcher Strasse sollen auch den beschränkten Umschlag von Gütern ermöglichen (keine grossen LKW).

Die in der Legende unter den Hinweisen aufgeführte Strassenkorrektur der Fürstenlandstrasse ergäbe eine Verbreiterung des Trottoirbereiches um ca. 2.50 m. Diese neue Strassenlinie hat einen Abstand von ca. 6.00 m von der möglichen neuen Fassadenflucht des Baubereiches für Vorbauten. Für die mögliche Strassenkorrektur wäre ein separates Strassenplanverfahren notwendig.

#### *Nutzung*

An der Zürcher Strasse kann ein Wohnanteil von ca. 60 –70 % erwartet werden. Das Erdgeschoss wird aus Gründen der Topographie rückwärtig unterirdisch sein und kann bis auf die Flucht der Tiefgarage erweitert werden. Dies ermöglicht tiefere Räume für gewerbliche Nutzungen. Für die Bebauung entlang der Zürcher Strasse ist eine maximale Nutzung von ca. 4'750 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche möglich, was einer Ausnutzungsziffer von ungefähr 2.0 entspricht.

Die im Überbauungsplan mit bestehenden Bauten bezeichneten Parzellen weisen eine ungefähre Ausnutzung von 1.0 aus. Für die beiden Neubauten an der Stationsstrasse wird Wohnnutzung vorgesehen. Die mögliche Bruttogeschossfläche ist ca. 1'000 m<sup>2</sup>, was ebenfalls einer Ausnutzung von ungefähr 1.0 entspricht.

### **3 Sonderbauvorschrift**

#### *Zweck des Überbauungsplanes*

Das Bebauungskonzept weicht in wesentlichen Teilen von den Bestimmungen der Regelbauweise gemäss Bauordnung der Stadt St.Gallen ab (Geschossigkeit, Gebäudelänge und -abstände). Zu dessen Realisierung sind deshalb mittels Überbauungsplan gemäss Art. 22 Baugesetz des Kantons St.Gallen die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

#### *Erschliessungsbestimmungen*

Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt direkt von den das Plangebiet umgrenzenden Strassen und Wegen. Der Freiraum ist weitgehend verkehrsfrei konzipiert. Zwischen der Zürcher Strasse und der Stationsstrasse kann eine unter Niveau liegende private Verkehrs-



Verbindung (als rückwärtige Durchfahrt und Anlieferung) entstehen. Ein Kreuz von privaten Fusswegen sorgt auch für die gute Erreichbarkeit der allgemeinen Umgebungsfläche aus den einzelnen Bebauungsteilen. Die Anzahl Parkplätze für PW und Zweiräder wird im Baubewilligungsverfahren auf Grund der konkreten Nutzungen festgelegt.

#### *Überbauungsbestimmungen*

Die Bebauung wird mit verbindlichen maximalen Baubereichen festgelegt. Innerhalb dieser Flächen soll für die nachfolgende Projektierung ein gewisser Spielraum bestehen bleiben. Die vertikale Dimension der Bauten wird mit der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Definition der Attikageschosse beschränkt. Die Dimension der Vorbauten ist an gestalterische Bedingungen geknüpft.

#### *Gestaltungsbestimmungen*

Die Einheitlichkeit der Gestaltung wird separat für die einzelnen Bebauungsstrukturen entlang der Zürcher- und der Stationsstrasse festgeschrieben. Die Umsetzung der architektonischen Qualitäten im Bauprojekt muss im Baubewilligungsverfahren mittels Material- und Farbkonzept sowie einem Modell beurteilt werden.

#### *Umgebung*

Die wichtigsten neuen Elemente der Freiraum- und Umgebungsgestaltung, wie der allgemeine Spiel- und Aufenthaltsbereich, die Standorte von grosskronigen Bäumen sowie die privaten Plätze werden festgelegt. Die Gestaltung hat nach einem einheitlichen, aufeinander abgestimmten Gesamtkonzept zu erfolgen.

#### *Umwelt und Sicherheit*

Im Überbauungsplan sind die nötigen Bestimmungen betreffend Energie und Ökologie sowie die Sicherheit von Benutzerinnen und Benutzern aufgenommen.

## **4 Verfahren**

Während der öffentlichen Auflage des Überbauungsplanes mit besonderen Vorschriften reichten die Grundeigentümer der im Planungsgebiet liegenden Parzellen Stationsstrasse 6, 8 und Zürcher Strasse 269a Einsprache ein. Sie wenden sich gegen eine Neuüberbauung gemäss dem Plan und begründen dies mit den damit verbundenen Nachteilen für ihre bestehenden Gebäude, so bezüglich angrenzenden neuen Gebäudehöhen, verschlechterter Vermietbarkeit und Wertminderung, Erschliessungsfragen etc.. Der Stadtrat hat diese Einsprachen abgelehnt. Die drei Gebäudeeigentümer wurden ebenfalls in das Planungsverfahren



ren eingeladen, verzichteten jedoch auf eine Teilnahme. Eine objektive Beurteilung der Auswirkungen der Neuüberbauungen gemäss dem Überbauungsplan zeigt, dass den Interessen der Einsprecher entsprochen ist. Die Neubauten werden zwar im Vergleich zur Regelbauweise ein bis zwei Geschosse mehr aufweisen, dies ergibt aber aufgrund der ansteigenden Hangverhältnisse keine Nachteile. Überdies entstehen durch den Wegfall bisheriger Gebäude und optimaler Aussenraumverhältnisse auch Vorteile bezüglich Belichtung und Besonnung für die drei bestehenden Gebäude. Zu berücksichtigen ist im Weiteren, dass eine sinnvolle Neuüberbauung und -nutzung dieses Areales für die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer ermöglicht werden soll.

Eine weitere Einsprache vertritt die Interessen einer Planungsgruppe auf der gegenüberliegenden Seite der Zürcher Strasse. Diese Gruppe wollte ein eigenes Überbauungsprojekt mit dem Überbauungsplan verknüpfen und beantragte eine Sistierung bis Oktober 2001. Diese Frist ist nun aber ohnehin abgelaufen, ohne dass die Planungsgruppe einen eigenen Vorschlag eingereicht hätte. Der Stadtrat hat diese Einsprache abgelehnt.

## **5        Anträge**

Dem Überbauungsplan Zürcher Strasse, Stationsstrasse, Schäfliweg mit besonderen Vorschriften wird zugestimmt.

Der Stadtpräsident:  
Christen

Im Namen des Stadtrates  
Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilagen:  
Überbauungsplan 1:500  
Besondere Vorschriften

