



Überbauungspläne

Erlass des Überbauungsplanes „Remishueb Ost“**1 Ausgangslage**

Die Politische Gemeinde St.Gallen besitzt im Gebiet "Remishueb-Ost", anschliessend an die bestehende Siedlung Remishueb, eine grössere Baulandreserve. Das Areal umfasst ca. 24'500 m² und ist im geltenden und im revidierten Zonenplan der dreigeschossigen Wohnzone zugeteilt.

Das Gebiet „Remishueb Ost“ ist eine der Wohnbaulandreserven in stadteigenem Besitz, mit der die Stadt als Grundeigentümerin auf Engpässe im Wohnangebot reagieren, der Abwanderung in die Agglomeration entgegenwirken und Neuzuzüger und Neuzuzügerinnen gewinnen kann. Dabei ist zu beachten, dass den verschiedenen Bedürfnissen in der Wohnungsnachfrage mit einem bedarfsgerechten, differenzierten Angebot entsprochen werden soll. Während z.B. im ebenfalls stadteigenen Areal „Vogelherd“ Mehrfamilienhäuser erstellt werden, eignet sich die „Remishueb Ost“ als Bauland für Einfamilienhäuser, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser, jeweils im Wohneigentum. Ziel ist die Erstellung von insgesamt 54 Wohneinheiten in einer Siedlung mit hoher Wohnqualität, aber auch in einem Siedlungskonzept mit einer gewissen Flexibilität. Als Vorbereitung dieser Überbauung wurde mit einem externen Partner ein Überbauungskonzept für die bauliche und freiräumliche Nutzung des Areals erarbeitet, das in seinen Grundzügen eine verbindliche Grundlage für die konkreten Projekte der einzelnen Bauträgerschaften darstellt.

Das vorliegende Konzept nutzt die landschaftlichen Qualitäten optimal, weist das notwendige Mass an Flexibilität auf und ermöglicht verschiedene Wohnformen. Das Plangebiet ist in drei Baufelder mit je etwa 8'000 m² Fläche eingeteilt. Das Vorgehen erlaubt eine etappenweise Realisierung, ebenfalls ist eine am Stadtrand angemessene Überbauungsdichte gegeben. Die Ausnützung beträgt gesamthaft 0,46. Damit wird sowohl individuellen Bedürfnissen als auch der haushälterischen Nutzung des Bodens Rechnung getragen. Im Weiteren ergibt sich eine



sinnvolle, von West nach Ost zum Stadtrand hin abnehmende Baudichte. Die drei Baufelder schliessen an die Remishuebstrasse an und übernehmen von der bestehenden Siedlung Remishueb die räumliche Orientierung und die Erschliessung.

Das Gebiet wurde im Oktober 1999 öffentlich ausgeschrieben. Für die Übernahme der einzelnen Baufelder konnten sich bauwillige Trägerschaften bzw. Investoren, aber auch direkt interessierte Bauwillige melden. Das Bauland soll grundsätzlich im Baurecht abgegeben werden. Die Baufelder können im Rahmen der städtebaulichen und planerischen Randbedingungen nach den Vorstellungen der Trägerschaften frei überbaut und in einzelne Bauparzellen aufgeteilt werden.

Aufgrund der öffentlichen Ausschreibung meldeten sich neun Trägerschaften bzw. Investoren. Nach intensiven Abklärungen und Gesprächen mit den Interessenten stimmte der Stadtrat am 7. März 2000 der Abgabe der drei Baufelder an die folgenden Bauträger zu:

- GWS, Gemeinnützige Wohnbau Speicher AG, Baufeld A (Westteil)
- F. Sigrist AG, dipl. Architekt ETH/SIA, Baufeld B (mittlerer Teil)
- fünfarch (fünf St.Galler Architekturbüros) Baufeld C (Ostteil).

Die Auswahl dieser drei Bauträger ergibt insgesamt eine Ausrichtung der Überbauung auf eher jüngere Familien, ergänzt mit einem Angebot an Wohnformen für betreuungsbedürftige Bewohner im Kopfbau des Baufeldes A. Dieses Wohnangebot in der Siedlung „Remishueb Ost“ entspricht den dargestellten Zielsetzungen der Wohnbaupolitik, aber auch einem ausgewiesenen Bedarf von Seiten des Wohnungsmarktes.

2 Vorgehen und Organisation

Vorgesehen ist die Beplanung und die Akquirierung von Interessentinnen und Interessenten für die einzelnen Baufelder durch die Träger; entsprechende Vorverträge zwischen den künftigen Baurechtnehmerinnen und Baurechtnehmern und den drei Trägern sind bereits in grösserer Zahl abgeschlossen worden. Dieses erfreuliche Interesse für die Abgabe der einzelnen Bauparzellen soll durch ein speditives Vorgehen unterstützt werden. Das Baubewilligungsverfahren kann auf der Grundlage des Überbauungsplanes und teilweise parallel zum Planverfahren durchgeführt werden. Optimal wäre ein Baubeginn für die ersten Liegenschaften im Sommer / Frühherbst 2001. Als wichtige weitere Voraussetzung konnte die schriftliche Zustimmung des Pächters des bisherigen Landwirtschaftsbodens und dessen Einspracheverzicht eingeholt werden. Ebenso wurden vor der öffentlichen Auflage die umliegenden Betroffenen (Siedlung Remishueb I, Spital, Schwesternschule) durch die Bauträger und die



Stadt orientiert. Während der öffentlichen Auflage des Überbauungsplanes wurde denn auch keine Einsprache eingereicht.

Entsprechend der früher durchgeführten Ausschreibung erfolgt die Abgabe der einzelnen Bauparzellen im Baurecht. Die Baurechtsverträge werden nach der Akquirierung der Bauinteressentinnen und Bauinteressenten durch die Träger direkt zwischen Stadt als Baurechtsgeberin (in der Kompetenz des Stadtrates) und künftigen Nutzerinnen und Nutzern abgeschlossen. Mit dieser Lösung wird eine einfachere Organisation als in der jetzigen Siedlung Remishueb erreicht und vermieden, dass Baurechtsverträge und Unterbaurechtsverträge bzw. Stockwerkeigentum auf verschiedenen Ebenen notwendig werden.

Da aufgrund der gewählten Organisationsform keine direkten rechtlichen Vertragsbeziehungen zwischen Stadt und Bauträgern bestehen, wird das weitere Vorgehen zwischen Stadt und Bauträgern in einer Vereinbarung geregelt. Diese Vereinbarung enthält den Zeitplan bezüglich Überbauungsplan und Baugesuchen, vorbehalten die Beschlüsse der zuständigen Behörden. Sie regelt im Weiteren die Baufreigabe durch die Bauverwaltung für die einzelnen Baufelder mit den nötigen Sicherstellungen bezüglich Baurechtsverträgen und Finanzierungsnachweis. Die Bauträger haben sich gegenüber der Bauverwaltung zu terminlichen Festlegungen bezüglich der Abläufe bis zum Baubeginn verpflichtet und für den Fall des Ausstieges eine Konventionalstrafe von Fr. 30'000.– (nach einem Jahr) und Fr. 50'000.– (nach zwei Jahren ab Rechtskraft Überbauungsplan) festgelegt.

Für die Festlegung des Bodenwertes als Basis für die Baurechtszinsen wurde neben der Marktsituation auch die unterschiedliche Lage der einzelnen Baurechtsparzellen berücksichtigt. Bei der Festlegung der Baurechtszinsen ist im Weiteren von Bedeutung, dass die allgemeinen Flächen, so die internen Erschliessungsbereiche und die Freiflächen gemäss Überbauungsplan, von den Baurechtnehmern zu finanzieren sind. Im Durchschnitt ergibt sich für die Stadt als Baurechtsgeberin über das gesamte Areal ein Baurechtszins von Fr. 280.– pro m²; der den Baurechtnehmern effektiv belastete Zins für die (erschlossenen) Bauparzellen beträgt ebenfalls durchschnittlich gerechnet Fr. 350.–/m².

3 Projekt

Siedlungs- und Erschliessungsprojekt

Mit der Überbauung Remishueb Ost werden die grundlegenden Elemente der bereits realisierten Siedlung Remishueb weitergeführt. Allerdings ist die Dichte zugunsten grösserer Freiräume, besserer Besonnung und vermehrter Privatheit reduziert. Aus planerischer Sicht ergibt sich daraus eine sinnvolle, von West nach Ost zur Landschaft hin abnehmende Dichte.



Das Planungsgebiet wird durch die Remishuebstrasse - als landschaftliche Zäsur - von der bestehenden Siedlung getrennt und umfasst drei Baufelder. Ein dreigeschossiger Kopfbau an der Brauerstrasse markiert jeweils den Zugang zu den einzelnen Baufeldern. Das Konzept der drei Siedlungsteile basiert auf folgenden Elementen:

- jedes Baufeld wird über eine private Erschliessungsstrasse erschlossen
- Erschliessungsstrassen und Grünraum gliedern alternierend das Siedlungsgebiet
- jedes Baufeld bildet hinsichtlich Architektur und Gestaltung eine lesbare Einheit.

Die Erschliessung des Gebietes mittels öffentlicher Verkehrsmittel ist gewährleistet. Die Haltestellen der VBSG befinden sich in kurzer Fusswegdistanz. Das Planungsgebiet ist über die Brauerstrasse erschlossen. Die neue Siedlung wird mit kurzen privaten Erschliessungsstrassen erschlossen. Die Parkierung für Besucherinnen und Besucher ist im Areal entlang der Brauerstrasse vorgesehen. Die weiteren Parkplätze werden in kleineren Sammelgaragen direkt am Eingang in die privaten Erschliessungsstrassen angeordnet. Gedeckte Veloabstellplätze befinden sich in der Nähe der Hauseingänge entlang der privaten Erschliessungsstrassen und Wege.

Projekt und Nutzung

Generell basiert die Situierung der Bauten und privaten Erschliessungsanlagen analog der bestehenden Siedlung Remishueb auf einem Nord-Süd orientierten Raster. Aufgrund der Projektvorgabe wurden von den verschiedenen Bauträgern für die einzelnen Baufelder verschiedene Bautypen entwickelt. Je nach Situation sind Ost-West oder Nord-Süd orientierte Häuser vorgesehen. Das Angebot variiert dabei von kleineren Reihenhäusern mit maximal 4 Wohneinheiten bis zu Einfamilienhäusern. Der Überbauungsplan beinhaltet einen gewissen Spielraum, so dass innerhalb des vorliegenden Konzeptes die Aufteilung der Wohntypen der Nachfrage angepasst werden kann. Innerhalb der einzelnen Baufelder ist folgende Aufteilung vorgesehen:

Baufeld A:	18 Wohneinheiten (5 Doppelhäuser/ 2 Dreifamilienhäuser) dazu 2 Wohnungen / Büros im Kopfbau BGF: 4'300 m ²
Baufeld B:	19 Wohneinheiten (8 Reihenhäuser / 4 Doppelhäuser) dazu 3 Etagenwohnungen im Kopfbau BGF: 3'600 m ²
Baufeld C:	17 Wohneinheiten (4 Einfamilienhäuser / 5 Doppelhäuser) 3 Etagenwohnungen im Kopfbau BGF: 3'500 m ²



Kenndaten:	anrechenbare Landfläche total:	24'500 m ²
	anrechenbare Geschossfläche :	11'400 m ²
	Ausnützungsziffer:	0,46

4 Sonderbauvorschriften

Zweck des Gestaltungsplanes

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

Allgemeine Bestimmungen

Im Gestaltungsplan 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 zeigen die Zielsetzung, vor allem im Bereich Gestaltung, auf. Sie dienen vorab den Baubewilligungsbehörden als Richtlinie im Baubewilligungsverfahren.

Erschliessungsbestimmungen

Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt ab der Brauerstrasse. Die einzelnen Siedlungsteile werden weitgehend verkehrsfrei konzipiert. Die drei Baufelder werden mittels etwa 80 m langer, Nord-Süd verlaufender privaten Erschliessungsstrassen erschlossen. Diese werden in ihrem Charakter als Wohngassen ausgestaltet und sind als Begegnungs-, Aufenthalts- und Spielflächen vorgesehen. Im Mittelbereich der Siedlung verbindet eine Fusswegachse, begleitet von einer Wasserrinne (Retentionsmassnahme), die einzelnen Siedlungsteile. Mittels schmaler Fusswege wird der Anschluss an die angrenzenden Siedlungen resp. an das übergeordnete Fusswegnetz sichergestellt.

Bezüglich der Parkierung wird festgehalten, dass max. 90 Parkplätze erstellt werden dürfen. Davon sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze alle in Sammelgaragen angeordnet. Auf den drei privaten Erschliessungsstrassen dürfen keine Parkplätze angeordnet werden; sie dienen grundsätzlich als Notzufahrten und müssen 4m breit sein. An gut zugänglichen Stellen sind Veloabstellplätze bereitzustellen. Dafür sind primär die Nebenbauten entlang den privaten Erschliessungsstrassen und Wege vorgesehen.



Überbauungsbestimmungen

Die Bebauung wird mittels verbindlicher Grundflächen festgelegt. Innerhalb dieser Flächen wird für die nachfolgende Projektierung und hinsichtlich der Grundrissdisposition ein gewisser Spielraum belassen. Die Dimension der Bauten wird mittels maximaler Höhenkoten sowie der Definition der Attikageschosse beschränkt.

Gestaltungsbestimmungen

Die einheitliche Gestaltung der Bauten innerhalb der einzelnen Baufelder wird in den besonderen Vorschriften als Grundsatz festgeschrieben. Die Umsetzung der architektonischen Qualitäten im Bauprojekt muss im Baubewilligungsverfahren beurteilt werden. Mit der Baueingabe ist daher ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

Umgebung

Die wichtigen Elemente der Landschafts- und Umgebungsgestaltung wie die Fortsetzung der Baumreihe entlang der Brauerstrasse, die Anlage von Hecken in Nord-Südrichtung, die platzartigen Ausweitungen der Wege, die Standorte von hochstämmigen Bäumen sowie das Entwässerungskonzept werden im Überbauungsplan festgelegt. Die für die Identität der Siedlung wichtigen Plätze und Wege sind nach einem einheitlichen, aufeinander abgestimmten Konzept zu gestalten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die einzelnen Baufelder ein Umgebungsplan zur Beurteilung vorzulegen.

Umwelt und Sicherheit

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

5 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Erlass des Überbauungsplanes Remishueb Ost mit besonderen Vorschriften wird zugestimmt.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilagen:
Überbauungsplan
Besondere Vorschriften

