

Sondernutzungsplan

Gestaltungsplan "Kesselhaldenstrasse - Hagenwiler Strasse"**1 Ausgangslage**

Im Rahmen der letzten Zonenplanrevision wurde die Parzelle um das Restaurant Alt Guggeien vom Übrigen Gemeindegebiet in die Wohnzone W2 eingezont und somit der Grundstein für die künftige bauliche Nutzung gelegt. Gemeinsam mit der Stadt, den Investoren und dem Architektenteam wurde das Überbauungskonzept bis zum vorliegenden Ergebnis bearbeitet. Dabei wurde auch eine Erhaltung des Restaurantgebäudes aus denkmalpflegerischer Sicht geprüft, jedoch klar verneint.

2 Situation

Das Areal liegt am Ende der Kesselhaldenstrasse und ist an diesem Ort Teil des nördlichen Siedlungsrandes der Stadt St.Gallen. Die neu eingezonte Fläche um das Restaurant grenzt unmittelbar an die Landwirtschaftszone. In Ergänzung zur Wohnzone W2 wird ein Sondernutzungsplan erlassen, um die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für eine vorzüglich gestaltete Überbauung zu schaffen.

3 Projekt*Siedlungskonzept*

Aufgrund der exponierten Randlage wurde ein Siedlungskonzept gewählt, das mittels der Gebäude ein in sich geschlossenes, eigenständiges Ensemble bildet und so den Abschluss des Siedlungsgebietes gegenüber der Landwirtschaftszone klar definiert.

Die Stellung der Baukörper führt die Innenhofbildung der bestehenden Mehrfamilienhausbebauungen entlang der Kesselhaldenstrasse weiter. Der östliche Längsbau selber ergänzt die



Abfolge der schräg zur Kesselhaldenstrasse gestellten Baukörper, und der quadratische Kubus beschliesst die Zeile der Punktbauten an der nördlichen Hangkante des Guggeientobels.

Am Ostrand der Parzelle führt die Hagenwiler Strasse den Strassenraum der Kesselhaldenstrasse weiter in die umliegende Landschaft. Die beiden Strassen zusammen markieren den Übergang zwischen den verschiedenen Siedlungs- und Landschaftsräumen.

Aussenraum

Der Raum zwischen den Baukörpern gewährleistet freie Durchsicht in alle Richtungen und belässt grossenteils die Topographie in ihrem natürlichen Verlauf. Im Osten, Norden und Westen der Gebäudegruppe bleibt die Landschaft in ihrer Modulierung und Begrünung naturnah.

Erschliessung / Parkierung

Die Erschliessung der Überbauung erfolgt ab der Kesselhaldenstrasse. Diese wird mit einem leicht angepassten Wendepplatz abgeschlossen. Hier erfolgt die Einfahrt in die unterirdische Tiefgarage. Alle Parkplätze werden in dieser Tiefgarage angeordnet, ausgenommen die Plätze für die Besucherinnen und Besucher am Ende des Wendepplatzes.

Die Fussgängererschliessung erfolgt ebenfalls ab dem Wendepplatz und führt über Aufenthalts- und Spielbereiche zu den einzelnen Bauten.

Nutzung

Es sind 24 Eigentumswohnungen vorgesehen. Bis auf drei 3 1/2-Zimmerwohnungen orientieren sich alle siebzehn Normalgeschoss-Wohnungen sowohl gegen Südosten als auch gegen Nordwesten. Zur Nordwest-Seite hin öffnen sich grosszügige Balkonzonen, die sowohl Abendsonne als auch Ausblicke in die weitere Umgebung und zum Bodensee hin bieten. Im Dachgeschoss befinden sich in den einzelnen Baukörpern insgesamt drei Attika-Wohnungen.

Die Ausnutzung beträgt ca. 0.9.

4 Besondere Vorschriften

Zweck des Gestaltungsplanes

Das Bebauungskonzept weicht in wesentlichen Teilen von den Bestimmungen der Regelbauweise gemäss Bauordnung der Stadt St.Gallen ab (Geschossigkeit, Gebäudehöhen, Attikageschosse). Zu dessen Realisierung ist deshalb ein Sondernutzungsplan notwendig. Weil



bereits ein ausgearbeitetes Projekt vorliegt, sollen die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen mittels Gestaltungsplan gemäss Art. 28 Baugesetz geschaffen werden.

Überbauungsbestimmungen

Die Bebauung wird mit verbindlichen maximalen Grundflächen für die Hauptbauten, die Vor- und Nebenbauten, die Untergeschosse und die unterschiedlich grossen Attikageschosse festgelegt. Balkone bzw. Loggien sind pro Geschoss bis zu den jeweils festgelegten Maximalgrössen gestattet.

Die vertikalen Dimensionen der Bauten werden für die Hauptbauten und die Attikageschosse durch die maximalen Koten in Metern über Meer (m.ü.M.) sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgelegt. Das Projekt weicht um ein Vollgeschoss von der Regelbauweise ab.

Die Einpassung in die landschaftliche Umgebung wird mittels eines extensiven und naturnah bewirtschafteten Grünbereiches festgelegt, der weder befestigte Sitzplätze noch Abgrenzungen zulässt. Die privaten Aussenflächen sind im inneren Bereich der Siedlung exakt festgelegt.

Gestaltungsbestimmungen

Die Einheitlichkeit und Vorzüglichkeit der Gestaltung wird für die einzelnen Bauten durch die Beilagepläne, die richtungsweisend sind, gewährleistet. Die Einhaltung der architektonischen Anforderungen wird mittels Material- und Farbkonzept sichergestellt.

Erschliessung

Die Zufahrt in die Tiefgarage mit maximal 41 Parkplätzen und zu den 3 oberirdischen Besucherparkplätzen erfolgt direkt ab dem bestehenden Wendeplatz der Kesselhaldenstrasse.

Energie

Im Baugesuchsverfahren ist ein Energiekonzept einzureichen. Dabei soll dargelegt werden ob die Erreichung des Minergie-Standards mit verhältnismässigen Mitteln möglich ist.

Sicherheit und Ökologie

In den Sonderbauvorschriften sind die Bestimmungen betreffend Ökologie sowie die Sicherheit von Benutzerinnen und Benutzern aufgenommen.



5 Verfahren

Während der öffentlichen Auflage wurde eine Einsprache einer benachbarten Grundeigentümergeinschaft eingereicht. Nachdem diese Einsprache in der Eigentümerversammlung nicht bestätigt wurde, reichten nachträglich einzelne Miteigentümer ihrerseits Einsprache ein. Der Stadtrat ist auf diese Einsprache nicht eingetreten, da sie die formellen Voraussetzungen nicht erfüllt und nicht fristgerecht eingereicht wurde.

6 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Gestaltungsplan „Kesselhaldenstrasse - Hagenwiler Strasse“ mit besonderen Vorschriften wird genehmigt.

Der Stadtpräsident:
Hagmann

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Gestaltungsplan 1:500
Besondere Vorschriften

