



Sondernutzungsplanung

## **Gestaltungspläne Birnbäumen I, II, und III sowie Zonenplanänderung Birnbäumen / Goldbrunnen**

### **1 Ausgangslage**

Die Ortsbürgergemeinde St.Gallen (im Folgenden OBG) ist Eigentümerin des zusammenhängenden Gebietes Jüch-Birnbäumen-Goldbrunnen (Parzellen Nr. F1704, F1677, F1681 und C1599). Der grösste Teil des Gebietes wurde im Rahmen der Zonenplanrevision mit Rechtskraft ab 1. Dezember 2001 in die Wohnzone W2 eingezont. Dieses neue, grossflächige Baugebiet gehört somit zu den zusätzlichen Baulandreserven, die im Rahmen der kürzlich abgeschlossenen umfassenden Zonenplanrevision geschaffen werden konnten.

Die OBG beabsichtigt hier nun die Realisierung eines grossen Wohnbauprojektes. Die Überbauung dieser gut gelegenen, innerstädtischen Wohnbaureserve und das damit mögliche erhebliche Angebot an neuen Wohnungen entspricht auch einem ganz wesentlichen öffentlichen Interesse. Ziel ist ein Projekt mit hoher städtebaulicher Qualität; dafür wurde ein mehrstufiges Verfahren durchgeführt.

In einem ersten Schritt wurde durch ein interdisziplinär zusammengesetztes Team ein Erschliessungs- und Überbauungskonzept erarbeitet; der Ablauf wurde von Fachvertretern der Stadt und der OBG begleitet. Die Ergebnisse wurden in einem Rahmenplan festgehalten, der im Juli 2003 als gemeinsame Absichtserklärung vom Präsidenten des Bürgerrates der Ortsbürgergemeinde und der Direktorin Bau und Planung der Stadt St.Gallen unterzeichnet wurde. Im Rahmenplan werden die Erschliessung, die Überbaumöglichkeiten und die Richtlinien für die Umgebungsgestaltung für das gesamte Areal Birnbäumen festgelegt. Ein wesentlicher Bestandteil des Überbauungskonzeptes ist die Einteilung in vier Baufelder.

Für drei der im Rahmenplan definierten Baubereiche wurden Wettbewerbsverfahren in Form eines Studienauftrags (Baufeld I) sowie in Form von Investorenwettbewerben (Baufelder II und III) durchgeführt. Das Baufeld IV (Gestaltungsplan Goldbrunnen) wird losgelöst vom üb-



rigen Areal erschlossen. Der Gestaltungsplan Goldbrunnen wurde in einem separaten Verfahren in der Kompetenz des Stadtrates vorgezogen beschlossen, vom Baudepartement genehmigt und ist bereits rechtskräftig.

Für das Baufeld I wurden zur Bearbeitung des Studienauftrages zehn Architekturbüros von der Investorin „Helvetia Versicherungen“ eingeladen. Nach einer ersten Jurierung wurden drei Projektverfasser mit der Weiterbearbeitung beauftragt, aus denen schliesslich das Projekt des Büros Christian Kerez, Architekten aus Zürich, zur Ausführung empfohlen wurde. Der vorliegende Gestaltungsplan Birnbäumen I bildet die rechtliche Grundlage für die Realisierung dieses Projektes.

Für die Baufelder II und III wurde je ein Investorenwettbewerb durchgeführt. Beim Baufeld II ging das Architekturbüro Bollhalder & Eberle AG zusammen mit der Investorin Planteam Baumanagement AG als Gewinnerin hervor. Für das Baufeld III ging das Architekturbüro Felix Sigrist AG (in einer Doppelfunktion als Architekt und Investor) als Gewinner hervor. Die weiteren Entwicklungen der Entwürfe wurden von zusätzlichen Fachleuten aus den Wettbewerbsjurys und der Verwaltung begleitet. Damit wurde die Beibehaltung der Qualität sichergestellt. Die genannten Investoren übernehmen ihre Baufelder im Baurecht und erstellen die Wohnüberbauung. Die vorliegenden Gestaltungspläne Birnbäumen II und III bilden die rechtliche Grundlage dafür.

## **2 Zonenplan**

Das Plangebiet wurde mit der letzten Teilrevision des Zonenplanes zum grossen Teil aus dem übrigen Gemeindegebiet in die Wohnzone Bauklasse 2 (W2) eingezont. Damit wurden die Voraussetzungen für eine Wohnüberbauung an zentrumsnaher Lage geschaffen, noch bevor konkrete Überbauungsideen bekannt waren. Die Bereiche zu den umliegenden Gebieten (Hangteil unterhalb der Speicherstrasse und östliche Abgrenzung zum Wald/Tivoliweg) sowie der siedlungsgliedernde Zwischenraum (Bachlauf, Birnbäumentreppe) wurden in die Grünzone eingeteilt. Diese Grünzonen sind bis zur Regelung der Zweckbestimmung der einzelnen Grünzonenflächen nicht rechtskräftig, so dass bis zur (mit dieser Vorlage beantragten) Beschlussfassung und Festlegung der Zonenzwecke hier noch übriges Gemeindegebiet gilt. Das unmittelbar an die Speicherstrasse anschliessende Hanggelände im südlichsten Teil wurde bereits im Zonenplan 1980 der Grünzone zugeteilt.

Für die Umsetzung der konkreten Überbauungsideen musste die Abgrenzung zwischen Wohn- und beschlossener Grünzone geringfügig angepasst werden, wobei die Grünzonenflächen die ihnen zugedachten freiraumplanerischen und ökologischen Qualitäten weiterhin erfüllen. Der Teilzonenplan Birnbäumen / Goldbrunnen regelt die neue Abgrenzung der Bau-



zonen W2 sowie der als Grünzonen festgelegten Bereiche  $G_F$  (von der Überbauung freizuhal-  
tende Flächen) und  $G_A$  (Flächen für Sport-, Park- und Erholungsanlagen). Als  $G_A$  wird der Be-  
reich östlich des Baufeldes III ausgeschieden, da sich die naturräumlichen Gegebenheiten  
mit dem Gehölzbestand und Platzsituationen in besonderer Weise als Bereiche für Spiel und  
Erholung eignen. Ein kleinerer  $G_A$ - Bereich wird im Westen des Gebiets festgelegt. In die-  
sem befinden sich schon heute Pflanzgärten. Die übrigen Grünzonen unterliegen als  $G_F$ - Be-  
reiche einem strengeren Schutz. Die Waldfeststellung entlang der Grünzonen bietet Gewähr  
dafür, dass der heutige Charakter der Landschaft mit dem Wiesland und den klaren Über-  
gängen zum Wald bestehen bleibt.

Mit den Zonenplanänderungen wird eine Fläche von ca. 3'700 m<sup>2</sup> zusätzlich der Wohnzone  
zugeschlagen. Demgegenüber entsteht innerhalb der Wohnzone eine Fläche von ca. 17'500  
m<sup>2</sup>, die durch die in den Gestaltungsplänen festgelegte Zweckbestimmung als Freihaltebe-  
reiche von jeglicher Überbauung freigehalten wird und so die beanspruchte Grünzonenfläche  
mehr als kompensiert.

### **3 Umgebungsgestaltungskonzept Birnbäumen / Goldbrunnen**

Aus landschaftsplanerischer Sicht wird die hohe Qualität des nördlich exponierten Wiesen-  
hanges betont. Dieser soll daher so wenig wie möglich in seiner Charakteristik gestört wer-  
den. Die Erschliessungsstrasse und die Wegverbindungen werden, orientiert an der topogra-  
fischen Ausrichtung, in das bestehende Terrain gelegt, um das Wiesenband möglichst nicht  
zu unterbrechen. Dazu ist, als Beilage zu den Gestaltungsplänen, ein richtungsweisendes  
Umgebungsgestaltungskonzept Birnbäumen / Goldbrunnen erarbeitet worden.

Begrünte Steilböschungen an Stelle von massiven Stützmauern ermöglichen einen fliessen-  
den Übergang der Wiese zur Haupteerschliessungsstrasse und lassen den Eingriff der Stras-  
senanlage minimal in Erscheinung treten. Die Belagsfläche der Strasse soll sich als einheitli-  
ches Band durchziehen und wird von einer bergseits stehenden Beleuchtung begleitet.

Private Aussenbereiche liegen in allen Baufeldern hausnah. Es gibt keine solchen Flächen im  
Freihaltebereich. Halböffentliche Bereiche für Freizeit und Erholung bieten Möglichkeiten für  
Kinderspiel und damit für Anlagen wie Sandkästen und Schaukeln. Beim Baufeld I sind diese  
in solitär gelegenen Gärten, in den Baufeldern II und III im Bereich der Überbauung angeord-  
net. Ebenso können die Misch- bzw. Vorplatzflächen entlang der Strasse von Kindern ge-  
nutzt werden. Ein weiterer Spiel- und Freizeitplatz befindet sich östlich vom Baufeld III. Das  
bestehende Terrain ist in diesem Bereich bereits als Platz ausgebildet.



Die Pflege der Wiesenflächen erfolgt durch eine zeitlich festgelegte Beweidung mit Rindern sowie Mahd (diese wird zukünftig durch die OBG selber sichergestellt). Dazu ist, als Beilage zu den Gestaltungsplänen, ein richtungsweisendes Nutzungskonzept für den Freiraum Birnbäumen / Goldbrunnen erarbeitet worden.

#### **4 Erschliessung / Strassenprojekt / Bachumlegung**

Bereits im Zuge des Rahmenplanes wurde vereinbart, dass aufgrund der schwierigen und zeitlich aufwändigen Erschliessung die Erstellung der Strasse sowie die Umlegung des Baches vorgängig zum Sondernutzungsplanverfahren durchgeführt werden können. Eine ausreichende Basis stellte der Rahmenplan dar. Die für die Erstellung der Erschliessungsstrasse und Umlegung des Baches notwendigen Verfahren sind abgeschlossen. Das Stadtparlament hat am 14. Juni 2005 dem Erschliessungsprojekt zugestimmt und den städtischen Kostenanteil beschlossen. Die Arbeiten für die Erstellung der Erschliessung sind derzeit im Gange.

Die Erschliessungsstrasse wird auf der ganzen Länge einheitlich gestaltet. Die privaten Vorplatzbereiche werden optisch vom Strassenbelag getrennt und mit unterschiedlichen Belägen versehen. Das Oberflächenwasser der Vorplätze wird den Entwässerungseinrichtungen in der Erschliessungsstrasse zugeführt.

#### **5 Nutzung Kennzahlen**

Die nachfolgende Tabelle zeigt auf, wie die einzelnen Baufelder genutzt werden:

	Baufeld I	Baufeld II	Baufeld III	Total
Anzahl Wohnungen	69	48	30	147
Anzahl Parkplätze in der Tiefgarage	71	75	45	191
Anzahl Besucherparkplätze	7	8	10	25
Anrechenbare Geschossfläche in m <sup>2</sup>	8'370	8'000	4'520	20'890
Anrechenbare Parzellenfläche in m <sup>2</sup>	12'520	9'700	12'660	34'880
Ausnutzungsziffer	0.67	0.82	0.36	0.6

Das Schutzobjekt im Baufeld III ist nicht eingerechnet.



## **6 Birnbäumen I - Projektbeschreibung**

### **6.1 Erschliessung**

Die Zufahrt zu den Tiefgaragen erfolgt ab der neuen Erschliessungsstrasse. Die Hauszugänge sind ebenfalls ab der Erschliessungsstrasse erreichbar. Die Mischfläche an der Strasse dient unter anderem als Längsparkstreifen für Besucherparkplätze. Fusswege bzw. -pfade zur Haltestelle der Trogener Bahn im Süden der Baufelder sowie zur Birnbäumentreppe respektive den Baufeldern Birnbäumen II und III komplettieren die Erschliessung.

### **6.2 Bebauungskonzept**

Die zwei Wohnhäuser stehen als Solitärbauten am Hang des Gebietes Birnbäumen. Ihr Massstab knüpft nicht an benachbarte Siedlungsmuster an, sondern bezieht sich auf die Weite der Landschaft. Im steilen Hang soll nicht eine inselartige, abgeschlossene Überbauung geschaffen werden. Neue Aussenräume, neue Binnenräume werden bewusst vermieden, um die Wiesenhänge im Birnbäumen nicht zu verunklären oder zu zerstückeln. Das Projekt konzentriert sich auf zwei Baukörper und ermöglicht dafür, dass die grosszügigen Wiesenflächen weitgehend belassen werden können. Dank ihrer Anordnung beeinträchtigen sich die beiden Häuser kaum in der Aussicht und in der Besonnung.

Die Gebäudekörper bauen auf einer minimalen Parkierungshalle auf. Der nördliche Gebäudekörper passt sich dem Gelände nicht an, weil die Gebäudemitte am höchsten Punkt der Schnittlinie zwischen Fassade und Hang liegt und dadurch die Gebäuderänder erhöht über dem Erdboden zu liegen kommen. Umgekehrt liegt die Gebäudemitte des südlichen Wohnhauses am tiefsten Punkt der rückseitigen Schnittlinie. Entsprechend passt sich das Gebäude hier der Hangtopografie an. Die Mehrfamilienhäuser besitzen jeweils ein Untergeschoss, ein Sockelgeschoss, drei Normalgeschosse und ein Attikageschoss.

Eine Studie zur Licht- und Schattensituation am kürzesten Sonnentag im Jahr ergab die Position der Baukörper. Um eine horizontale Überlagerung der Blick- und Sichtachsen der beiden Gebäude zu vermeiden, wurden sie leicht auseinander gedreht.

Die Tragstruktur im Bereich der Wohnungen ist auf Treppenkerne und Schotten reduziert. Dadurch entstehen flexible Wohnungsgrundrisse. Durch den Attikarücksprung tritt das Gebäude talseitig über dem freien Sockelgeschoss dreigeschossig in Erscheinung.

In den zwei Baukörpern sind total 69 Wohneinheiten mit 2 ½ bis 5 ½ Zimmern sowie ca. 71 Autoabstellplätze und 180 Veloparkplätze geplant.



### 6.3 Umgebungsgestaltung

Um die Qualität der heutigen Wiesenlandschaft beizubehalten, sind landschaftsarchitektonische Eingriffe sehr exakt gesetzt. Das Bepflanzungskonzept beschränkt sich ausschliesslich auf einzelne, frei in der Wiese stehende Solitärbäume, wie den Nussbaum oder die Wasserbirne, um den typischen Charakter dieser Wiesenlandschaft zu bewahren.

Private Aussenbereiche werden jeweils bergseits direkt angrenzend an die Baukörper ausgedehnt. Sie sollen einheitlich gestaltet werden und nicht so in Erscheinung treten, als seien es Einzelgärten. Freizeit- und Spielbereiche werden in den beiden frei in der Landschaft liegenden Gärten angeboten. Diese Orte bieten Raum zum Verweilen mit Kleinkinderspiel und die Möglichkeit, Blumen bzw. Gemüse zu kultivieren. Sie sind speziell an die Bedürfnisse der Bewohnenden angepasst.

### 6.4 Abweichungen von der Regelbauweise

Die Umsetzung des Projekts erfordert in einigen Regelungsbereichen Abweichungen von der Regelbauweise gemäss der neuen Bauordnung der Stadt St.Gallen (BO):

Bezeichnung	Regelbauweise	Gestaltungsplan
Geschossigkeit (Art. 18 BO)	2 Vollgeschosse + Attika	3 Vollgeschosse + Attika
Gebäudehöhe (Art. 20 BO)	7.5 m	ca. 11.5 - 12.5 m
Gebäuelänge (Art. 21 BO)	36 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 79.8 m (Nord)</li> <li>▪ 98.5 m (Süd)</li> </ul>
Attikaregelung (Art. 36 BO)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Höhe maximal 3 m</li> <li>▪ gegenüber Längsfassaden unter einer Linie von 45° zurückversetzt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Höhe 3.5 m</li> <li>▪ gegenüber den talseitigen Längsfassaden zurückgesetzt</li> </ul>

Die Abweichungen sind begründet durch die vorzügliche Einpassung der Baukörper in die Hanglandschaft, die sich durch eine Konzentration der Bebauung auszeichnet und eine flächige Überbauung des Hanges vermeidet. Trotz den Abweichungen in Geschossigkeit und Gebäudehöhe entstehen in der Verschattung nur geringfügige Abweichungen zur Regelbauweise; die zusätzlichen Gebäudehöhen werden durch die wesentlich grösseren Abstände zu den Nachbarliegenschaften kompensiert.



## **7 Birnbäumen II - Projektbeschreibung**

### **7.1 Erschliessung**

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt ab der neuen Erschliessungsstrasse. Die Hauszugänge sind ebenfalls ab der Erschliessungsstrasse über Treppen respektive den Lift erreichbar. Der Vorplatzbereich dient unter anderem als Längsparkstreifen für Besucherparkplätze. Fusswege und -pfade zur Birnbäumentreppe und zu den Baufeldern Birnbäumen I und III komplettieren die Erschliessung.

### **7.2 Bebauungskonzept**

Die teppichartige Hangbebauung zählt 18 grosszügige 3 ½- bis 4 ½-Zimmer-Eigentumswohnungen sowie 30 flexible 4 ½- bis 5 ½-Zimmer-Eigentumswohnungen von höherem Standard. Die 16 Häuser mit 48 Wohneinheiten sind so auf drei Geländeterrassen angeordnet, dass alle Wohnungen freie Sicht haben und auch gut besonnt sind.

Durch die konzentrierte Baustruktur kann der umgebende Grünraum optimiert und geschont werden. Das innere, halböffentliche Wegnetz ist dank abwechselnden Breiten und Raumbegrenzung sowie den Aussichtszonen ein wertvoller Begegnungsort für Bewohnende und Besuchende. Die Verbindung zur Tiefgarage erfolgt über diese benutzerfreundlichen Freiräume.

Die Tiefgarage bietet Platz für 75 Fahrzeuge, wovon zwei invalidengerecht ausgebildet sind. Es sind zusätzlich acht Besucherparkplätze im Vorplatzbereich vorgesehen. Auch für Velos und Mofas sind genügend Plätze vorhanden. Alle Häuser bzw. alle Wohnungen sind durch Lifte von der Tiefgarage bequem und behindertengerecht erreichbar.

### **7.3 Umgebungsgestaltung**

Das dicht bebaute und nach aussen geschlossen wirkende Baufeld fügt sich ohne grosse Geländeanpassungen in das bestehende Relief des Birnbäumenhangs ein. Der Freiraum gliedert sich in den Vorplatzbereich auf der Ebene der Erschliessungsstrasse, die gemeinschaftlich genutzten halböffentlichen Gassen und Treppendurchgänge mit platzartig ausgeweitetem Zwischenpodest und in die den Erdgeschosswohnungen zugeordneten, privaten Gartenflächen. Letztere sollen von den jeweiligen Eigentümern individuell gestaltet werden können. Die Flachdächer sind extensiv begrünt.

Die Vorplatz- bzw. Gassenräume sind Spiel- und Begegnungsflächen. Sie sind mit einem offenporigen Asphaltbelag (Sickerasphalt) versehen. Die von den Gassen ausgehenden



(halböffentlichen) Treppenaufgänge sind mit einem Grossstrauch markiert, darunter befindet sich je eine Sitzmauer. Die bergseitigen Stützmauern sind mit wilden Reben begrünt. Die Gassen finden eine Fortsetzung als untergeordnete, einfache Verbindungswege (Wiesen- und Kiespfade) zur Birnbäumentreppe, den benachbarten Baufeldern und der Haltestelle der Trogenerbahn.

#### **7.4 Abweichungen von der Regelbauweise**

Die Umsetzung des Projekts erfordert in einigen Regelungsbereichen Abweichungen von der Regelbauweise gemäss der neuen Bauordnung der Stadt St.Gallen (BO):

Bezeichnung	Regelung	Ausführung Projekt
Geschossigkeit (Art. 18 BO)	2 Vollgeschosse + Attika	3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe (Art. 20 BO)	7.5 m	ca. 9.8 - 11.7 m
Gebäudetiefe (Art. 22 BO)	14 m	16.7 m
Gebäudeabstand (Art. 25 BO)	5 m / 10 m	2.5 - 4.3 m
Strassenabstand (Art. 27 BO)	3 m	2.5 m

Die Abweichungen sind begründet durch die vorzügliche Einpassung der Baukörper in die Hanglandschaft, die sich durch eine Konzentration der Bebauung auszeichnet und eine flächige Überbauung des Hanges vermeidet. Dementsprechend weichen Geschossigkeit, Gebäudehöhe, -tiefe und -abstand sowie der Strassenabstand von den Vorgaben der Regelbauweise ab.

## **8 Birnbäumen III - Projektbeschreibung**

### **8.1 Erschliessung**

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt ab der neuen Erschliessungsstrasse über den Wendebereich. Die Hauszugänge sind ebenfalls ab der Erschliessungsstrasse über Treppen respektive den Lift erreichbar. Der Vorplatzbereich dient unter anderem als Längsparkstreifen für Besucherparkplätze. Fusswege und -pfade zum Baufeld Birnbäumen II, zur Birnbäumenstrasse und zum Tivoliweg komplettieren die Erschliessung.

### **8.2 Bebauungskonzept**

Gemäss Siedlungskonzept lassen sich im Baufeld III 30 Wohneinheiten realisieren. Jeweils zwei Doppelhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit je zwei Wohneinheiten bilden eine Gebäudezeile. Die beiden oberen ost-westorientierten Doppelhäuser sind identisch und quer zum Hang gestellt, das untere Gebäude verläuft parallel zur Strasse und bildet den unteren



Siedlungsabschluss. Fünf Zeilen bilden zusammen eine regelmässige und kompakte Siedlungsstruktur.

Die Talsicht ist für alle Bauten unbehindert, da die Häuser gegeneinander stark höhenversetzt stehen. Die teilweise terrassierten Gartenzwischenräume werden für Privatgärten genutzt. Aussicht, Besonnung und Nutzung der Aussenräume sind damit sichergestellt, die Individualität der einzelnen Zeilen und Häuser entsteht durch die persönliche Ausgestaltung der Gartenräume. Die Strasse lässt sich als Wohnstrasse und Spielfläche nutzen, da die zu erwartende Verkehrsdichte sehr gering sein wird.

Sämtliche Doppelfamilienhäuser sind so dimensioniert und erschlossen, dass sie sich sowohl horizontal als auch vertikal unterteilen lassen. Das Sockelgeschoss tritt talseitig voll in Erscheinung, bergseitig wird es zum Kellergeschoss. Die Hauserschliessung befindet sich jeweils im talseitigen Sockelbereich; die Ost- und Westfassaden der oberen Geschosse bleiben damit frei gestaltbar. Nach Westen hin bilden weit geöffnete Fensterfronten und vorgelegte Terrassen einen ungehinderten Übergang zwischen dem Wohn- und Gartenraum. Die übrigen Fassaden werden geschlossener gestaltet.

Die talseitigen Mehrfamilienhäuser bilden den Siedlungsrand zur Strasse hin. Im Gebäude befinden sich je zwei nach drei Seiten hin geöffnete grosszügige Geschosswohnungen. In den Sockelgeschossen sind die Tiefgarage, die Veloabstellflächen sowie Keller- und Schutzräume untergebracht. Von hier aus erschliessen Treppen und vier versetzt angeordnete Lifte die beiden oberen horizontal verlaufenden Fusswege.

### **8.3 Umgebungsgestaltung**

Mit dem gewählten Siedlungsmuster, das ein klar umrissenes Bebauungsfeld definiert, wird die Überbauung Birnbäumen III in eine topografisch prägnante Landschaft gesetzt. Dadurch entsteht ein spannungsvolles Verhältnis zwischen gewachsener Landschaft und verdichteter Architektur. Um diesen Bezug zu verdeutlichen und lesbar zu machen, werden die Randbereiche des Bebauungsfeldes mit der grösstmöglichen Sorgfalt der Hangsituation angepasst.

Innerhalb der Bebauung richtet sich das Umgebungskonzept nach der Dichte der Bauten, nimmt Bezug zur ausgeprägten Hangsituation und reagiert mit differenzierter Asymmetrie auf das orthogonale Muster der Wohnbauten.

Die Freiräume in der Siedlung setzen sich aus privaten Gartenbereichen und gemeinschaftlichen Grünflächen zusammen. Die privaten Gartenbereiche sind zur individuellen Gestaltung frei. Der gemeinschaftliche Anteil der Grünflächen ergibt sich aus der Topografie des Han-



ges und der räumlichen Zuordnung durch die Bauten. Die Bepflanzung wirkt auf diese Situation ein, indem sie eine Filter- und Abgrenzungsfunktion ausübt.

#### **8.4 Abweichungen von der Regelbauweise**

Die Umsetzung des Projekts erfordert in einigen Regelungsbereichen Abweichungen von der Regelbauweise gemäss der neuen Bauordnung der Stadt St.Gallen (BO):

Bezeichnung	Regelung	Ausführung Projekt
Gebäudehöhe (Art. 20 BO)	7.5 m	ca. 6.7 - 10.2 m
Gebäudeabstand (Art. 25 BO)	5m / 10 m	3 - 14 m
Strassenabstand (Art. 27 BO)	3 m	2.5 m

Die Abweichungen sind begründet durch die vorzügliche Einpassung der Baukörper in die Hanglandschaft, die sich durch eine Konzentration der Bebauung auszeichnet und eine flächige Überbauung des Hanges vermeidet. Dementsprechend weichen Gebäudehöhe und -abstand sowie der Strassenabstand teilweise von den Vorgaben der Regelbauweise ab.

## **9 Gestaltungspläne**

### **9.1 Zweck der Gestaltungspläne**

Die Überbauungskonzepte weichen in Teilen von den Bestimmungen der Regelbauweise gemäss der Bauordnung der Stadt St.Gallen ab. Aus diesem Grunde werden zur Realisierung die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen mittels Gestaltungsplänen gemäss Art. 28 Baugesetz des Kantons St.Gallen geschaffen. Mit Hilfe der Gestaltungspläne werden innerhalb der festgelegten Plangebiete die besonderen städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten verbindlich festgelegt. Damit wird die Voraussetzung für die Realisierung der vorzüglichen Gesamtüberbauungen unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Situationen (Konzentration der Überbauung in Baufeldern) und der naturräumlichen Situationen (Hanglage, geschützte Gehölze, Bach, Aussicht Panoramaweg) geschaffen.

### **9.2 Allgemeine Bestimmungen**

In den Gestaltungsplänen wird zwischen festgelegten und richtunggebenden Elementen unterschieden. Alle in der Legende der Gestaltungspläne als Festlegung bezeichneten Plan-elemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Sie legen den Spielraum fest, innerhalb dem sich das Bauprojekt bei der Baueingabe bewegen darf. Die richtunggebenden Elemente wie Hinweise und Beilagepläne sowie das Umgebungsgestaltungskonzept und



das Nutzungskonzept für den Freiraum dienen zum einen dem besseren Verständnis der Gestaltungspläne, zum anderen zeigen insbesondere die Beilagepläne die Zielsetzungen vor allem im Bereich der Gestaltung auf. Letztere dienen vorab den Baubewilligungsbehörden als Richtlinie im Baubewilligungsverfahren.

### **9.3 Erschliessungsbestimmungen**

Die Erschliessung der drei Wohnüberbauungen erfolgt grundsätzlich über die neue Erschliessungsstrasse, welche im Osten des Areals in einem Wendepunkt mündet. Ergänzend werden die jeweiligen Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen bestimmt. Die Parkierung ist mit Ausnahme der mindestens zusätzlich 10 % Besucherparkplätze innerhalb der Tiefgaragen vorzusehen.

Die konkrete Anzahl an Parkplätzen wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt, wobei anteilmässig Parkplätze (mindestens einer pro 50) invalidengerecht auszubilden sind. Die Besucherparkplätze sind innerhalb des gesondert bezeichneten Vorplatzbereiches vorzusehen. Die Anzahl Zweiräder-Abstellflächen wird über die Zimmer-Anzahl definiert.

Die fussläufige Erschliessung des Plangebietes wird durch unterschiedliche Erschliessungselemente sichergestellt (Erschliessungswege, Fusswege, Fusspfade, Treppen- und Platzanlagen). Diese sind je nach Funktion unterschiedlich ausgebildet und zum Teil behindertengerecht gestaltet.

### **9.4 Überbauungsbestimmungen**

Mittels Grundflächen für Hauptbauten und Baubereiche für Vorbauten werden jene Bereiche des Planungsgebietes, welche überbaut werden dürfen, klar von den übrigen Bereichen abgegrenzt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mittels Geschosszahlen und maximalen Gebäudehöhen in m.ü.M. definiert. Schemaschnitte mit Hinweisen zu den Höhenlagen, Bestimmungen zu den Sockelbaulinien und zu der Umgrenzung der Tiefgaragen ergänzen die Überbauungsbestimmungen. Im Baufeld III sind zusätzliche Bestimmungen zum bestehenden Schutzobjekt und einem Baubereich einer Garagenbaute festgelegt worden.

### **9.5 Gestaltungsbestimmungen**

Die einheitliche und vorzügliche Gestaltung der einzelnen Baufelder spielt eine wesentliche Rolle in der Umsetzung der Planungs idee in das jeweils konkrete Bauprojekt. Bezüglich allgemeiner Gestaltung werden in den Vorschriften erste, positive Zielvorstellungen formuliert, welche in den Beilageplänen visualisiert sind. Im Weiteren werden zur Sicherstellung der



gewünschten spezifischen architektonischen Gestaltung der einzelnen Baufelder detaillierte Anforderungen in den Besonderen Vorschriften formuliert.

Im Baufeld I sind die Vollgeschosse der Hauptbauten durch Wandschotten zu gliedern. Die Fassadenstrukturen der Längsseiten sind innerhalb der sichtbaren Wandschotten als durchgehende Bänder auszubilden. Die Vollgeschosse müssen stützenlos über die Sockelgeschosse mit den Eingangsbereichen auskragen. Werden Vorbauten aus Gründen des Lärm- bzw. Windschutzes verglast, darf die Verglasung nur mit unisolierten und leicht zurückversetzten Fenstern ausgeführt werden, die den Charakter der Schottenbauweise sichtbar machen. Es ist für die Vorbauten beider Hauptbauten eine gestalterisch einheitliche Lösung zu wählen.

Im Baufeld II ist die Ausführung der Südwest- und Nordwestfassaden überwiegend offen in Glas mit metallverkleideten Einfassungen zu gestalten, die der Nordost- und Südostfassaden in Sichtbeton als Lochfassaden.

Im Baufeld III sind die Westfassaden überwiegend offen in Glas zu gestalten. Werden Vorbauten aus Gründen des Lärm- bzw. Windschutzes verglast, darf die Verglasung nur mit unisolierten Fenstern ausgeführt werden, die als ein durchgehendes Fensterband wahrgenommen werden. Es ist für die Vorbauten aller Hauptbauten eine gestalterisch einheitliche Lösung zu wählen.

In allen drei Baufeldern sind die Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen und die erforderlichen technischen Aufbauten sind zu minimieren.

Generell wird im Baubewilligungsverfahren für jeden einzelnen Baubereich ein Umgebungsgestaltungsplan verlangt. Er soll Aussagen enthalten zu den Freiraumbereichen und deren Abgrenzungen, zur Ausgestaltung der privaten Aussenraumbereiche und die Bepflanzungen sowie Wegführungen aufzeigen. Grundlagen dafür sind insbesondere das richtungsweisende Umgebungsgestaltungskonzept und das Nutzungskonzept über den ganzen Freiraumbereich Birnbäumen / Goldbrunnen sowie die einzelnen Beilagepläne zur Umgebungsgestaltung.

Spezielle Beachtung in den besonderen Vorschriften findet der Freihaltebereich. Er wird sehr detailliert beschrieben, um sicherzustellen, dass die charakteristische Wiesenlandschaft um und zwischen den einzelnen Baufeldern weitgehend erhalten bleibt und bewirtschaftet werden kann. In diesem Bereich sind keine Bauten zulässig; sie sind als extensive Mähwiesen oder Rinder-Magerweiden zu nutzen. Weitere Festlegungen werden zu den Abgrenzungen der Baufelder und deren topografischer Einpassung, zu den Baumpflanzungen, zu den Weidezäunen sowie den Steilböschungen gemacht.



## **9.6 Weitere Bestimmungen**

Bestimmungen zur Ökologie, zur Kehrrichtentsorgung und zur Sicherheit der Benutzerschaft sowie zum Lärmschutz sind in den besonderen Vorschriften enthalten.

Zum Aspekt Energie ist im Baugesuchsverfahren je Baufeld zusätzlich ein Energiekonzept einzureichen, in dem auch die Art der Wärmeproduktion und -versorgung festzulegen ist. Der MINERGIE-Standard ist anzustreben und es ist aufzuzeigen welche Massnahmen mit welchen Kostenfolgen notwendig wären.

Im Weiteren prüft die Stadt St.Gallen, die Fachstelle Umwelt und Energie in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken, im Einverständnis mit der OBG die Erstellung einer zentralen Energieversorgungsanlage für alle drei Baufelder. Im Rahmen der Energiegesetzgebung Art. 22 soll aufgezeigt werden, ob eine zentrale, umweltschonende und energieeffiziente Wärmeproduktionsanlage wie z.B. eine Wärme-Kraftkoppelungs-Anlage erstellt werden kann.

## **10 Verfahren**

Während der öffentlichen Auflage der drei Gestaltungspläne und der Zonenplanänderung wurden insgesamt neun Einsprachen eingereicht. In drei Fällen fehlte die Einsprachelegitimation. Zwei dieser Einsprachen wurden wieder zurückgezogen, auf die dritte trat der Stadtrat nicht ein.

Mit zwei Einsprechern, die eine Liegenschaft unmittelbar unterhalb der Überbauung Birnbäumen I vertreten, ist die dortige Investorin in Verhandlungen über eine privatrechtliche Lösung. Die beiden Einsprachen wurden vom Stadtrat in Bezug auf die geltend gemachten Einwendungen zum Gestaltungsplan Birnbäumen I (Beeinträchtigungen durch die Höhe des nördlichen Baukörpers) jedoch abgewiesen.

Zwei Einsprachen von Wohnbaugenossenschaften betrafen befürchtete übermässige Immissionen, so durch die Höhe der Bauten und die Beschattung, ebenfalls vor allem vom Baufeld I. Eine der Einsprachen wurde nach zusätzlichen Erläuterungen zurückgezogen. Die zweite Einsprache blieb trotz Verhandlungen bestehen. Sie wurde vom Stadtrat abgewiesen. Im Entscheid über diese Einsprache stellte der Stadtrat fest, dass das zusätzliche Geschoss im Baufeld I gegenüber der Regelbauweise durch die wesentlich grösseren Abstände und Freiräume zu den Nachbarliegenschaften kompensiert wird. Die vorliegende Lösung mit einer markanten Verdichtung und Konzentration der Bebauung ist mit einem Gestaltungsplan in Abweichung von der Bauklasse des Zonenplanes zulässig, ebenso werden die gesetzlichen Anforderungen an einen Gestaltungsplan – eine Gesamtüberbauung mit städtebaulich vorzüglicher Gestaltung (Art. 28 BauG) – erfüllt.



Eine Einsprache betraf eine Erschliessungsfrage im Zusammenhang mit dem Baufeld III; diese Einsprache wurde vom Stadtrat abgewiesen. Die Situation soll aber mit diesem Nachbarn durch die OBG ebenfalls privatrechtlich gelöst werden. Eine Einsprache betraf schliesslich befürchtete Immissionen durch den Spielplatz beim Baufeld III, auch sie wurde vom Stadtrat als unbegründet abgewiesen.

## **11 Anträge**

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Zonenplanänderung Birnbäumen / Goldbrunnen gemäss Beilage 1 wird zugestimmt.
2. Es wird folgenden Gestaltungsplänen mit besonderen Vorschriften und Beilageplänen zugestimmt, unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Beschlussfassung über die Zonenplanänderung gemäss Ziff. 1:
  - a) Birnbäumen I (gemäss Beilagen 2a und 2b)
  - b) Birnbäumen II (gemäss Beilagen 3a und 3b)
  - c) Birnbäumen III (gemäss Beilagen 4a und 4b)
3. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziff. 1 nach Art. 8 Ziff.2 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Der Stadtpräsident:  
Hagmann

Im Namen des Stadtrats  
Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilage:  
1 Zonenplanänderung  
2a/2b Gestaltungsplan Birnbäumen I mit besonderen Vorschriften  
3a/3b Gestaltungsplan Birnbäumen II mit besonderen Vorschriften  
4a/4b Gestaltungsplan Birnbäumen III mit besonderen Vorschriften

