



Überbauungsplan

Erlass des Überbauungsplanes "Moos, Abtwil" für ein Multiplex-Kino**1 Ausgangslage**

Die Firma Cinesca AG (Franz Anton Brüni), St.Gallen, kaufte 1998 das Grundstück der Truck AG an der Geissbergstrasse, um ein Multiplex-Kino zu errichten. Das neue Multiplex-Kino soll auf Boden der Gemeinde Gaiserwald (ca. 2/3 der Fläche) und der Stadt St.Gallen (ca. 1/3) entstehen, wobei vor allem die Erschliessungsflächen (Parkplätze) in St.Gallen liegen. Das Bauvorhaben berührt wesentliche gemeinsame Interessen beider Gemeinden, so bezüglich der Verkehrsproblematik. Das Verfahren zum Erlass des Überbauungsplanes mit öffentlicher Auflage, das Einspracheverfahren und die Einspracheverhandlungen sowie die Vorbereitung der Einspracheentscheide wurden deshalb gemeinsam durchgeführt. Die Einsprachen wurden vom Gemeinderat Gaiserwald und dem Stadtrat St.Gallen nach gemeinsamer Absprache behandelt und entschieden. Der Überbauungsplan bedarf nun der Genehmigung des Gemeinderates Gaiserwald und des Grossen Gemeinderates St.Gallen.

Das Bauvorhaben für ein Multiplex-Kino ist zonenkonform und muss, wenn alle rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, behandelt und bewilligt werden. Dieser Rechtsanspruch gilt grundsätzlich auch für den hier notwendigen Erlass von Sonderbauvorschriften. Die Frage der politischen Wünschbarkeit von solchen Zentren - mit den bekannten Verkehrsfolgen und einer Konkurrenzwirkung zu den Angeboten in der Innenstadt - ist von der rechtlichen Situation zu trennen.

Die politischen Gemeinden haben die Aufgabe, im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben die nötigen öffentlichen Interessen durchzusetzen, so z.B. bezüglich der Verkehrs- und Umwelt-



situation. In der Agglomeration bestehen bekanntlich mehrere Vorhaben für Multiplex-Kino-Centern. Das vorliegende Projekt für ein solches Kino-Center im Westen der Stadt stammt vom Betreiber der bestehenden innerstädtischen Kinos. Die Realisierung eines Kino-Centers im Gebiet Winkeln-Abtwil durch die Cinesca AG ermöglicht - anders als bei Konkurrenzprojekten - im Interesse der Stadt St.Gallen den grösseren innerstädtischen Kinos die weitere Existenz. Die Weiterführung eines ausreichenden Kinoangebotes in der Innenstadt zusammen mit einem Kino-Center an der Peripherie entspricht auch den klar geäusserten Absichtserklärungen von Herrn F.A. Brüni.

2 Situation und Zonierung

Das Gebiet Abtwil - Winkeln - Geissberg ist geprägt durch eine für die Agglomeration typische heterogene Siedlungsform. Das Grundstück des neuen Kino-Centers befindet sich in einem Gebiet, welches unter architektonischen und städtebaulichen Aspekten wenig Qualität aufweist. Die Architektur beschränkt sich auf die Bauaufgabe an sich und auf wenige Elemente der Umgebung.

Das Plangebiet wird im Süden durch die Bildstrasse (Geissbergstrasse), im Norden durch die Moosstrasse, im Westen durch Gewerbegebiet und im Osten durch das Naturgebiet Moosweiher (Grünzone) definiert. Der eingedolte Wiesenbach durchläuft diagonal den südlichen Drittel des Baugrundstückes und bildet die Gemeindegrenze. Der auf städtischem Grund liegende Landanteil ist der Gewerbe-Industriezone Bauklasse 4 zugeteilt. Die zur Zeit laufende Zonenplanrevision sieht keine Änderungen vor. In der Gemeinde Gaiserwald gilt ebenfalls die Gewerbe-Industriezone.

3 Projekt

3.1 Gebäude

Beim vorliegenden Projekt wurde darauf geachtet, dass zehn verschieden grosse Kinosäle (maximal 2'100 Sitzplätze), ein Gastronomie- und Unterhaltungsbereich, die Foyer- und Erschliessungszonen und die notwendigen Nebenräume in einer kompakten, klaren Gebäudeform untergebracht werden konnten. Dank diesem kompakten Baukörper ist es möglich, im Süden grosse Flächen freizuhalten. Damit kann die Längsseite des recht grossen Gebäudekubus mit dem davorliegenden Gelände in eine entsprechende Massstäblichkeit treten. Die



schmalere, östliche Seite, mit grossen Fensterflächen, profitiert vom direkt angrenzenden Moosweiher.

Da Kinosäle nach innen orientierte Räume ohne Öffnungen nach aussen sind, wird die Fassadengestaltung zu einer Membrane. Die Fassade ist nicht Ausdruck der inneren Organisation, sondern eine Wiedergabe des im Gebäude und um das Gebäude stattfindenden Spektakels. Da Kinobetriebe mit ihren schnellen Programmwechseln eine ausserordentliche Vielfalt präsentieren, ist die Fassadengestaltung so gelöst worden, dass eine entsprechende Variabilität ausgedrückt werden kann. Ein vorgestellter transparenter Schild, der die Notausgänge abdeckt, soll eine Fassade sein, die täglich variiert und in der Nacht ganz anders erlebbar ist. Die Architektur und die Materialisierung des klaren Baukörpers sollen auf einen betriebsamen, kulturellen Ort hinweisen.

3.2 Freiraum

Der Wiesenbachkanal befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Das Gewässer müsste deshalb erst im Sanierungsfall zu einem späteren Zeitpunkt offengelegt werden. Für diese spätere Öffnung wäre jedoch ein angemessener Korridor freizuhalten, auf dem keine Anlagen erstellt werden dürften. Die Bauherrschaft entschied sich unter diesen Rahmenbedingungen für eine definitive Gestaltung mit einer sofortigen Bachöffnung.

Die Stellung des Kinogebäudes bildet eine grosse, trapezförmige Freifläche gegen die Bildstrasse (Geissbergstrasse) im Süden - die repräsentative Seite mit Zufahrt, Kinoeingang und Parkplätzen, sowie eine kleinere Freifläche gegen die Moosstrasse im Norden - die Rückseite mit Anlieferung und Parkplätzen. Die schmalen Korridore im Westen und Osten des Kinogebäudes dienen der Erschliessung.

Gegen die Strasse im Norden und Süden werden die Freiflächen ergänzend zu den ansatzweise vorhandenen Gehölzen mit einer lockeren Gehölzbepflanzung räumlich abgegrenzt. Gegen Westen macht eine geschnittene Hecke den Raumabschluss und gegen Osten (zum Moosweiher) bildet eine Säulenpappelreihe einen transparenten „Vorhang“ zum Wasser. Der Kinoeingang wird mit einer besonderen Vorplatzgestaltung freiräumlich betont.



Die an den Vorplatz anschliessende Parkierungsanlage tritt mit den begrünten Parkplätzen und den dazwischenliegenden Fahrstreifen als regelmässige gestalterische Struktur in Erscheinung, die diagonal vom Wiesenbach durchschnitten wird. Diese Flächen werden sickertfähig gestaltet, als schiefe Ebenen leicht gegen den Wiesenbach geneigt und auf diese Weise entwässert. Das Meteorwasser soll wo immer möglich mittels sickertfähigen Belägen in den Untergrund versickern bzw. verzögert in den Wiesenbach abgegeben werden. Die begrünten Dachflächen wirken ebenfalls als Retentionsräume.

Das heutige Einlaufbauwerk an der Westgrenze und die Eindolung werden bis zum Durchlass Bildstrasse (Geissbergstrasse) abgebrochen. Der offengelegte Wiesenbach erhält aufgrund des mit der Bewilligungsbehörde erarbeiteten Profils eine Trockenmauer auf der einen und eine flache Böschung auf der anderen Uferseite. Das Bachbett (Normalwasserprofil) ist leicht mäandrierend als Wiesenbach ausgestaltet. Die Bachböschung ist als artenreiche Magerwiesenböschung mit einzelnen Bachgehölzen gestaltet. Die Ufermauer ist als fugenreiche Trockenmauer ein wertvoller Lebensraum für spezialisierte Tier- und Pflanzenarten. Die zwei notwendigen Brücken sind als leichte Stahlkonstruktionen vorgesehen.

3.3 Erschliessung

Das Projekt und der Überbauungsplan enthalten auch die nötigen Elemente der Erschliessung. Im Zentrum steht dabei die Verkehrsproblematik, die auch im Zusammenhang mit der Umweltverträglichkeitsprüfung und den Abklärungen des Kantonalen Amtes für Umweltschutz (AfU) sowie den Einsprachen eine Hauptrolle spielt. Die Erschliessungsfragen werden deshalb in Kapitel 5 zusammen mit den Umweltaspekten behandelt.

4 Überbauungsplan

Der Überbauungsplan regelt mittels Baubereichen und Baulinien die horizontale Ausdehnung der Bebauung und enthält die wesentlichsten Randbedingungen zur Erschliessung, Gestaltung und Nutzung.

Das Bebauungskonzept weicht in wesentlichen Teilen von den Bestimmungen der Regelbauweise gemäss Baureglement der Gemeinde Gaiserwald ab. Zu dessen Realisierung sind deshalb mittels Überbauungsplan gemäss Art. 22 Baugesetz die bau- und planungsrechtli-



chen Grundlagen zu schaffen. Mit dem Überbauungsplan werden innerhalb des festgelegten Gebietes die städtebaulichen Qualitäten der Projektidee verbindlich festgelegt.

Die Erschliessungselemente sind im Überbauungsplan als "Zu- und Wegfahrt", "Erschliessungsbereich" und "Betriebsein- und ausfahrt" bezeichnet. In den besonderen Vorschriften sind die nötigen Bestimmungen über Parkierung, Bewirtschaftung und Veloparkplätze enthalten.

Mittels "Baubereichen" wird das Planungsgebiet, welches überbaut werden darf, zur Umgebung klar abgegrenzt. Innerhalb des Baubereiches A werden weitere charakteristische Gestaltungsmerkmale bezüglich der horizontalen und vertikalen Ausdehnung festgelegt. Innerhalb des Baubereiches A ist die maximale Nutzung mit 59'000 m³ umbautem Raum festgelegt, was einer Mehrausnützung von rund 18% entspricht.

An die Überbauung des Baubereiches A ist die Offenlegung des Wiesenbaches geknüpft, welche einen Bestandteil eines im Baubewilligungsverfahren vorzulegenden Umgebungsgestaltungskonzeptes darstellt. Die wesentlichen Teile dieses Konzeptes (Brücke, Ufermauer, Beläge, Grünbereiche, Bepflanzung) sind im Überbauungsplan festgelegt.

Bezüglich Energie werden im Überbauungsplan Massnahmen zur Reduktion des Heizenergiebedarfes und zur Reduktion des Anteils an konventionell eingesetzten fossilen Brennstoffen gefordert.

5 Verkehr und Umwelt

5.1 Erschliessungsprojekt

Das Multiplex-Kino wird ab der Bildstrasse erschlossen. Aufgrund eingehender Verkehrsmodellberechnungen zeigt sich, dass die Leistungsfähigkeit bei der mit einer Linksabbiegerspur ausgestatteten Einmündung ohne Lichtsignalanlage mit Reserve gewährleistet ist. Im Hinblick auf die Errichtung einer allfälligen Busspur sichert der Bauherr der Stadt St.Gallen bei Bedarf einen entsprechenden Realersatz auf seinem Grundstück zu. Die Einmündung wird im Übrigen so gestaltet, dass bei einer allfälligen späteren Realisierung einer Lichtsignalkette entlang der Bildstrasse / Geissbergstrasse zur koordinierten Verkehrssteuerung auch die Einmündung zum Kinoareal mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet werden könnte.



Insgesamt sind maximal 336 Parkplätze vorgesehen, davon rund 120 im Untergeschoss, 90 seitlich offene im Erdgeschoss sowie 120 auf den Aussenflächen. Die Berechnung der Zahl der Parkplätze entspricht den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS), die Zahl von 336 Plätzen liegt im Mittelwert zwischen dem Normwert für ländliche Gebiete (420 PP) und für städtische Gebiete (210 PP). Die Zahl ist abhängig von der Sitzplatzzahl bzw. Zuschauerzahl in Kinosälen und Restaurant.

Auf dem Kinoareal werden die Personenwagen über die an der Ostfassade angeordnete Rampe in die Tiefgarage oder entlang der Pappelreihe zu den Parkplätzen in den rückliegenden Raum geführt. Von dort wird der Verkehr zu den Parkplätzen im EG des Kinogebäudes und zu den aussenliegenden Parkplätzen zwischen Kinogebäude und Bildstrasse geleitet. Mit einem Parkleitsystem wird der Verkehr zielgerichtet auf die freien Parkplätze geleitet.

Für die Besucher mit Velo werden in der Nähe des Kinoeingangs im Bereich der nordöstlichen Gebäudeecke und im überdeckten EG-Parkierung entlang der Foyerwand insgesamt ca. 70 gedeckte Veloabstellplätze bereitgestellt.

5.2 Bericht über die Umweltverträglichkeit und Beurteilung des AfU

Gemäss der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) sind Parkhäuser und -plätze für mehr als 300 Motorwagen einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen (UVPV Anhang Nr. 11.4). Das massgebliche Verfahren wird durch das kantonale Recht bezeichnet (Art. 5 Abs. 3 UVPV). Art. 3 des Regierungsratsbeschlusses über die Umweltverträglichkeitsprüfung legt das massgebliche Verfahren fest: Wird die öffentliche Auflage für eine Anlage in mehreren Verfahren durchgeführt, so ist das erste Verfahren massgeblich, wenn es eine umfassende Prüfung ermöglicht.

Da gesamthaft rund 330 Parkplätze erstellt werden sollen, untersteht das Projekt der Prüfungspflicht. Die Umweltverträglichkeitsprüfung wird im Überbauungsplanverfahren durchgeführt, da dies das erste durchzuführende Verfahren ist, welches eine umfassende Prüfung ermöglicht.

Laut Umweltverträglichkeitsbericht vom 31. Januar 2000 werden die umweltrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung verschiedener Massnahmen eingehalten. In Übereinstimmung mit dem Massnahmenplan Luftreinhaltung wurde die zulässige Anzahl Parkplätze im



Sinne einer weitergehenden Massnahme von rund 400 auf maximal 336 reduziert (Art. 4 Abs. 3 Besondere Vorschriften). Ebenfalls als weitergehende Massnahme zur Reduktion der Verkehrsemissionen wird eine Bewirtschaftung der Parkplätze verlangt (Art. 4 Abs. 4 Besondere Vorschriften). Als weitere im Umweltverträglichkeitsbericht dargestellte Massnahmen von umweltrechtlicher Relevanz wurden folgende in den Besonderen Vorschriften zum Überbauungsplan verbindlich verankert: Veloabstellplätze (Art. 4 Abs. 5), Rasengittersteine zur Versickerung des Meteorwassers (Art. 10 Abs. 3), Bachöffnung (Art. 11) und Energie (Art. 13).

Mit der gleichzeitigen öffentlichen Auflage von Überbauungsplan und Umweltverträglichkeitsbericht wurde die Zugänglichkeit des Entscheides (Art. 20 UVPV) gewährleistet.

Das kantonale Amt für Umweltschutz (AfU) hat das Projekt und den Umweltverträglichkeitsbericht geprüft und mit Datum vom 5. Oktober 2000 eine einlässliche Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme betrifft die Bereiche Luftreinhaltung (Parkplatzberechnung, Immissionen, Massnahmen in der Umgebung), Lärmschutz, Abfälle, Altlasten, Naturschutz, Gewässerschutz und Fischerei. Abgesehen von einigen Empfehlungen, die im Rahmen des Vorgehens bei der Beschlussfassung über den Überbauungsplan oder im Baubewilligungsverfahren berücksichtigt werden, bestätigt der Bericht die Ergebnisse der UVP und die Zulässigkeit des Projektes.

5.3 Einspracheverfahren

Die im Rahmen der öffentlichen Auflage eingereichten drei Einsprachen betrafen im Wesentlichen die Verkehrsproblematik. Zwei Einsprachen von benachbarten Grundeigentümern enthielten Befürchtungen bezüglich der Belastung des nördlich angrenzenden Wohnquartiers, eine Einsprache stammt vom VCS und betrifft die Einschränkung der Parkierungsmöglichkeiten und die Förderung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Die Einsprache der beiden privaten Grundeigentümer wurde als unbegründet beurteilt und abgewiesen. Bezüglich der Einsprache des VCS wurden Gespräche zwischen den beiden Gemeinden, der Bauherrschaft und dem VCS aufgenommen, die zu einer Vereinbarung als Ergänzung zum Überbauungsplan führten. Der Stadtrat genehmigte diese Vereinbarung und schützte die entsprechend modifizierten Einspracheanträge des VCS. Der VCS verzichtet bei dieser Sachlage auf die Ergreifung von Rechtsmitteln gegen den Überbauungsplan.



Die Vereinbarung wird zwischen den beiden Gemeinden und der Bauherrschaft abgeschlossen und enthält im Wesentlichen folgende Regelungen:

- Anwendung der Massnahmen zur Parkraumpolitik auf privatem Grund gemäss Massnahmenplan Luftreinhaltung
- Bewirtschaftung der Kundenparkplätze mit Ausnahme von 50 Parkplätzen bei Einfahrt bis 17.00 Uhr (für Kurzbesucher, Billetreservationen etc.)
- Festlegung einer Parkiergebühr für eine vierjährige Einführungsphase und die definitive Phase (Fr. 1.50/2.00 für die 1. Stunde, Fr. 2.00/2.50 bis 2 Stunden, Fr. 2.50/3.00 bis 3 Stunden, mindestens 2.50/3.00 über 3 Stunden)
- Festlegung des Bewirtschaftungssystems (Schrackenlösung oder gleichwertige Lösung)
- Finanzierungsbeitrag von 60%, mindestens Fr. 70'000.-/Jahr aus den Parkierungseinnahmen für den öffentlichen Verkehr
- Verwendung der Finanzierungsbeiträge nach Prioritäten (1. Angebot im Bereich Kino-Center Gossau - Herisau - Gaiserwald - St.Gallen, 2. Weitere Massnahmen zur Förderung des öV durch den Eigentümer, 3. Verbesserung des öV im Netzverbund)
- Verzicht auf besondere Werbung für motorisierte Kunden
- Einsetzung einer Begleitkommission.

6 Verfahren

Die Verfahrenskoordination liegt bei der Gemeinde Gaiserwald. Über die Einsprachesituation wurde bereits vorgehend orientiert.

7 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Überbauungsplan „Moos, Abtwil“ mit besonderen Vorschriften wird zugestimmt.

Der Stadtammann:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilagen:
Überbauungsplan
Besondere Vorschriften

