

Vorlage Stadtparlament

Datum 25. April 2019
Beschluss Nr. 2881
Aktenplan 731.12 Sonderbauvorschriften

Überbauungs- und Gestaltungsplan Haldenhof I, Änderung

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Änderung des Überbauungs- und Gestaltungsplans Haldenhof I gemäss Beilagen wird zugestimmt.

1 Ausgangslage

Das Gebiet Haldenhof liegt südwestlich der Altstadt zwischen dem Gallusweg, der Felsenstrasse, der Berneggterrasse sowie der Wassergasse und befindet sich in der viergeschossigen Wohn-Gewerbezone WG4a. Im Bereich direkt an der Felsenstrasse ist das Plangebiet zudem von einem Gebiet mit besonderem baulichem Erscheinungsbild überlagert.

Am 17. November 2015 erliess das Stadtparlament für dieses Gebiet den Überbauungs- und Gestaltungsplan Haldenhof I. Nach der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement am 2. Februar 2016 konnte der Stadtrat den Plan auf den 1. April 2016 in Kraft setzen. Mit dem Überbauungs- und Gestaltungsplan wird eine Überbauung mit fünf neuen Hauptbauten ermöglicht. Anstelle der heute für den Bernegghang charakteristischen Zeilenbebauung sieht der Überbauungs- und Gestaltungsplan schlanke, turmartige Gebäudekörper vor, welche den bebauten Hang durchlässiger machen. Die Parkierung wird in einer doppelstöckigen Tiefgarage angeordnet. Die Haldenstrasse wird leicht nach Norden verschoben und teilweise unter der neuen Punktbaute (Hauptbaute A) geführt, so dass für die bestehenden Gebäude weiterhin eine durchgängige Verbindung vorhanden ist. Das Erdgeschoss der Hauptbaute A muss zu diesem Zweck gegen Norden zurückversetzt werden, die Obergeschosse sind daher auskragend angeordnet. Aufgrund der damaligen Eigentumsverhältnisse sieht der Überbauungs- und Gestaltungsplan eine Realisierung in zwei Etappen vor. Die erste Etappe (Hauptbauten A, B und C und Sockelgeschosse D) umfasst das westliche Plangebiet und ist als Gestaltungsplan konzipiert. Die zweite Etappe (Hauptbauten E und F) im östlichen Bereich wurde hingegen als Überbauungsplan umgesetzt, da sich nicht sämtliche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit einer Neuüberbauung auseinandersetzen und dieser bereits zustimmen konnten. Ein Überbauungsplan trifft weniger einlässliche Regelungen als ein Gestaltungsplan und erforderte keine Zustimmung sämtlicher Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Mit Beschluss vom Juni 2017 bewilligte die Baubewilligungskommission der Stadt St.Gallen die erste Etappe der Überbauung Haldenhof. Mit den Aushub- und Rohbauarbeiten wurde bereits begonnen. Da die Haldenhof St.Gallen AG als Bauherrin und grösste Grundeigentümerin im Gebiet Haldenhof in der Zwischenzeit auf der Ostseite des Plangebiets weitere Grundstücke erwerben konnte, soll auch die Hauptbaute F neu in die erste Ausführungsstufe integriert werden.

Die Baugesuchstellerin plant im Bereich des Hauses A eine Verlegung der Haldenstrasse nach Süden zwischen den Neubauten hindurch. Auf Empfehlung der Baubewilligungskommission soll in diesem Zusammenhang der Sockel beim Haus A erweitert bzw. aufgefüllt werden. Durch den Verzicht auf die ursprünglich notwendige Auskragung über dem Sockelbereich der Hauptbaute A kann eine städtebauliche Verbesserung der Gesamtsituation erzielt werden. Für die entsprechende Umsetzung sind Anpassungen am rechtskräftigen Überbauungs- und Gestaltungsplan Haldenhof I notwendig (Hauptbaute A und Strassenführung). Die Projektänderungen und die neue Gesamtsituation wurden auch vom Sachverständigenrat der Stadt St.Gallen als positiv beurteilt.

2 Projektanpassungen

2.1 Erschliessung und Parkierung

Auf der heute nordseitig verlaufenden Haldenstrasse gilt ein allgemeines Fahrverbot mit dem Zusatz «Zubringerdienst gestattet». Die neue Verkehrskonzeption sieht vor, dass die Haldenstrasse in südliche Richtung in den Hof- und den Fussgängerbereich der geplanten Überbauung verschoben wird. Das allgemeine Fahrverbot mit dem Zusatz «Zubringerdienst gestattet» bleibt bestehen. Der Hof- und Fussgängerbereich bleibt jedoch verkehrsarm bzw. annähernd verkehrsfrei, weil neben dem Zubringerdienst nur die Nutzung als Notzufahrt resp. für die Anwohnerinnen und Anwohner erlaubt ist. Eine Sonderregelung gilt für Lastwagen. Neu wird südwest- und nordostseitig der Überbauung je ein Wendepunkt für Personenwagen angeordnet. Im Innenhof muss eine öffentlich klassierte Strassenverbindung bestehen bleiben, weil Lastwagen aufgrund der bestehenden spitzwinkligen Einlenkerbereiche (Wassergasse / Haldenstrasse und Wassergasse / «Haldenhof») teilweise nicht abbiegen können und im Areal nicht genügend Platz für Wendepunkte vorhanden ist. Lastwagen dürfen daher den Hofbereich von Südwest nach Nordost (Einbahn) befahren.

Die zwei Tiefgaragengeschosse im Bereich der Hauptbaute F werden angepasst bzw. vergrössert und das Zu- und Wegfahrtsregime (intern und Anbindung Wassergasse) optimiert. Oberirdisch bzw. im Hof- und Fussgängerbereich sind nun keine Besucher- und Kundenparkplätze mehr notwendig. Die gesamte Parkierung für die Neubauten wird in den Tiefgaragengeschossen angeordnet.

2.2 Hauptbaute A

Aufgrund der Strassenumlegung kann bei der Hauptbaute A auf die Auskragung auf der Nordseite verzichtet werden. Das Gebäude steht somit talseitig auf dem Boden, was städtebaulich-architektonisch eine wesentliche Verbesserung darstellt. Aufgrund dieser Veränderung wird das Gebäude grundsätzlich neu konzipiert: Das Gebäude soll hauptsächlich der Wohnnutzung dienen. Einzig im talseitig sichtbaren Sockelgeschoss ist eine Gewerbenutzung im Umfang von 150 m² Geschossfläche mit separatem Zugang auf der Nordseite vorgesehen. Der Hauptzugang für die darüberliegenden vier Wohngeschosse (plus Attika) orientiert sich zum Hofbereich. Insgesamt sind in der Hauptbaute A 17 Mietwohnungen (7 x 3.5-Zimmer-Wohnung; 9 x 2.5-Zimmer-Wohnung, 1 Attikawohnung mit 4.5 Zimmern) geplant. Die Hauptbauten B, C und F umfassen zusammen 40 Wohnungen (18 x 4.5-Zimmer-

Wohnungen, 12 x 3.5-Zimmer-Wohnungen, 6 x 2.5-Zimmer-Wohnungen, 4 x 1.5-Zimmer-Wohnungen). Dazu kommen sechs Atelierwohnungen in den Sockelgeschossen D. Die quadratische Grundform der Hauptbaute A bleibt bestehen. Neu ist die architektonische Eckbetonung in Richtung Nord zum Kreuzungsbereich Wassergasse / Schochengasse hin. Weiter ist das Attikageschoss nicht mehr mittig angeordnet, sondern wurde in die Westecke verschoben. Damit wird die Formen- und Volumensprache der oberliegenden drei Neubauten in gespiegelter Anordnung aufgenommen. In den übrigen Gebäudeecken kommen die Balkone zu liegen. Die Fassadenverkleidung soll, wie bei den oberen Gebäuden, aus Naturstein bestehen. Ein Lärmschutzgutachten zeigt auf, dass die relevanten Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III eingehalten werden können und keine Lärmschutzmassnahmen notwendig sind.

2.3 Freiraum

Der Hofbereich bleibt das Kernstück der neuen Überbauung. Er wird attraktiv und zusammenhängend von Fassade zu Fassade gestaltet. Vorgesehen ist ein Platzbereich mit ungebundener Natursteinpflasterung, der von einem Bereich mit Asphaltbelag umgeben wird. Zusammen mit den neuen Pflanzinseln mit Sitzgelegenheiten entsteht ein städtischer Aufenthalts- und Begegnungsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner. Eine neue Grünfläche auf der Nordwestseite von Haus A lockert die Umgebung auf und prägt zusammen mit dem angrenzenden, bereits früher vorgesehenen Hochstammbaum den Freiraum um die Hauptbaute A.

3 Änderung Überbauungs- und Gestaltungsplan

Der Überbauungs- und Gestaltungsplan (Plan 1:500) muss aufgrund der Veränderungen bei der Hauptbaute A (Anpassung Grundfläche, Lage Attikageschoss, Vorbauten, Wegfall Auskragung) und der Verlegung der Haldenstrasse in verschiedenen Bereichen angepasst werden. In den Besonderen Vorschriften sind nur wenige bzw. kleinere Änderungen notwendig. Die Geschossigkeit und die maximale Gebäudehöhe der Hauptbaute A werden nicht verändert. Es hat sich jedoch im Baubewilligungsprozess gezeigt, dass die Attikahöhe von 3.0 m hinsichtlich Wohnqualitäts- und energetischen Anforderungen nicht genügt. Deshalb wurde die maximale Höhe auf 3.25 m erhöht. Aufgrund der neuen Gegebenheiten im Hof- und Fussgängerbereich wurden die Standorte der Pflanz- bzw. Sitzinseln angepasst und deren Anzahl erhöht. Sie sollen eine standortgerechte Bepflanzung aufweisen und raumwirksam angelegt werden. Der neue Baum nahe der Wassergasse wurde bisher nur im Plan als verbindlich aufgeführt. Er wird nun zusätzlich in den Besonderen Vorschriften als standortgerechter, hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum festgelegt. In den Beilageplänen werden die Hauptbaute A, der Hof- und Fussgängerbereich sowie die Untergeschosse gemäss den veränderten Projektabsichten aufgezeigt.

4 Verfahren

Im Januar 2019 wurden die Vertreterinnen und Vertreter des Quartiervereins sowie die Anwohnerinnen und Anwohner der Haldenstrasse und des Haldenhofs von der Bauherrschaft über die geplante Projektänderung informiert. Der Stadtrat hat am 5. März 2019 das Verfahren für die Änderung des Sondernutzungsplans eingeleitet. Die Planaufgabe erfolgte vom 11. März bis 10. April 2019. Die mit der Änderung des Überbauungs- und Gestaltungsplanes Haldenhof I einhergehende Veränderung

des Strassenverlaufes erfordert für das Strassenprojekt und den Teilstrassenplan zusätzlich das Planverfahren gemäss Art. 39 ff. des Strassengesetzes. Die öffentliche Auflage der beiden Verfahren wurde koordiniert durchgeführt. Ein Kostenverlegungsverfahren für die Bau- und Unterhaltskosten war nicht notwendig, da die Bauherrschaft mit Schreiben vom 25. Januar 2019 bestätigt hat, für die gesamten Kosten aufzukommen. Während der öffentlichen Auflage ist gegen die Änderung des Überbauungs- und Gestaltungsplans eine Einsprache von einer benachbarten Grundeigentümerschaft eingegangen, welche die Parkplatzsituation zum Inhalt hatte. Da die Bauherrschaft und die Einsprecherschaft diesbezüglich eine Einigung erzielen konnten, wurde die Einsprache am 16. April 2019 zurückgezogen.

Der Stadtpräsident:
Thomas Scheitlin

Die Stadtschreiber-Stellvertreterin:
Jennifer Abderhalden

Beilagen:

- Änderung Überbauungs- und Gestaltungsplan Haldenhof I
- Änderung Besondere Vorschriften zum Überbauungs- und Gestaltungsplan Haldenhof I
- Beilagepläne zur Änderung Überbauungs- und Gestaltungsplan Haldenhof I