

Sondernutzungspläne / Zonenplan

Überbauungsplan und Zonenplanänderung „Fisba Optik“

1 Ausgangslage

Die Unternehmung „Fisba Optik AG“ will ihren Standort St.Gallen im Osten der Stadt an der Rorschacher Strasse ausbauen und mit neuen Produktions- und Betriebsgebäuden langfristig den Anforderungen anpassen. Diese Unternehmung stellt einen bedeutenden Faktor des Wirtschaftsstandortes St.Gallen dar. Die Unterstützung der Erweiterungs- und Ausbauvorhaben entspricht deshalb auch einem eminenten Interesse der Stadt St.Gallen.

Die Planungen für die Bauprojekte der Fisba Optik erfolgten koordiniert und parallel mit dem östlich anschliessenden Wohnbauprojekt, das im Areal der „Villa Schönbüel“ durch eine andere Trägerschaft (Swissbuilding Concept AG) vorgesehen ist. Die beiden Projekte sind einerseits durch eine gemeinsame Erschliessung ab der Rorschacher Strasse, andererseits durch die für das Projekt Fisba Optik nötige Bodenabtretung eines Streifens der Parzelle Schönbüel verbunden. Für beide Projekte wurde - aufgrund der gemeinsamen Erschliessung und des zusammenhängenden Geländes - eine übergreifende Prüfung über die Umweltverträglichkeit vorgenommen. Die Umsetzung der beiden Projekte erfolgt jedoch mit zwei getrennten Sondernutzungsplänen. Der Plan für die Fisba Optik wird dem Stadtparlament hier vorgelegt. Das Verfahren für den Sondernutzungsplan für die Wohnüberbauung Schönbüel wird demnächst mit der öffentlichen Auflage eingeleitet.

Im Folgenden wird das Projekt Fisba Optik dargelegt, wobei an den entsprechenden Berührungspunkten auf das vorgesehene Wohnbauprojekt ebenfalls Bezug genommen wird.

2 Situation

Das ungefähr dreieckige Areal befindet sich im Osten der Stadt St.Gallen zwischen Neudorf und Lerchental. Es wird im Süden von der Autobahn A1 und im Nordosten vom Areal Villa

Schönbüel begrenzt. Nordwestlich verläuft die als Stadteingangsstrasse viel befahrene Rorschacher Strasse.

Das erste Gebäude der Fisba Optik AG entstand in den 1970er Jahren, einige Jahre später erfolgte eine Erweiterung um ein zweites Gebäude. Südöstlich dieser Gebäude befindet sich ein kleines Wohnhaus, welches abgebrochen werden soll.

Das bisherige Areal der Fisba Optik ist im Zonenplan der Gewerbe-Industriezone (H18) zugeteilt.

3 Projekt

3.1 Städtebau und Architektur

Die heute im Ansatz bestehende winkelförmige Anlage der Fisba Optik AG (im Überbauungsplan Gebäude G) wird in Richtung beider Schenkel (Gebäude F und H) erweitert. Das Gebäude F wird mit 4 Geschossen gleich hoch wie das Gebäude G. Die bestehende Einfahrt wird verlängert und dient der Anlieferung sowie der Parkierung und mündet in einen dreieckigen Wendeplatz.

Östlich der Erschliessungsgasse (im Übergang zum Park Schönbüel) wird das dreigeschossige Gebäude E erstellt, welches der Parklandschaft eine angemessene Begrenzung gibt. Das Gebäude wird eine horizontal strukturierte Fassadengestaltung erhalten, die zum Park hin mit einem Rankgerüst ergänzt werden kann.

Die Neubauten E und F werden untereinander und mit dem bestehenden Bau mittels Passerellen verbunden.

Der nordöstliche Teil des bestehenden Gebäudes G der Fisba wird um zwei Geschosse aufgestockt. Der südwestliche Teil des Gebäudes G bleibt in seiner Höhe bestehen. Der Neubau H soll in Geschossigkeit und Fassadengestaltung an das bestehende Gebäude G anknüpfen.

3.2 Freiraum

Das geplante Gebäude E der Fisba Optik AG bildet den Übergang zum Areal der Villa Schönbüel. Dieser wird durch präzise Gehölzpflanzungen in Form von Baumkörpern nordwestlich und südöstlich des Neubaus verstärkt (Trilogie von Bau- und Baumvolumen). Im Nordwesten steht ein hohes Baumdach, welches als Zwischenzone und Filter zwischen den beiden Arealeiten wirkt. Im Südosten sind eher hochstämmige Blütensträucher vorgesehen. Der Nordostfassade des Gebäudes E kann ein begrüntes Rankgerüst vorgebaut werden.



Die weitere Umgebung des Areals der Fisba Optik AG ist der intensiven Nutzung von Zufahrt, Anlieferung und Parkierung entsprechend als durchgehende Belagsfläche ausgebildet.

3.3 Nutzungsziffern

Die Ausnützungsziffer beträgt ca. 1.2 (ca. 18'600 m² anrechenbare Parzellenfläche, ca. 22'990 m² anrechenbare Geschossfläche). Die Baumassenziffer beträgt ca. 5.2 (ca. 18'600 m² anrechenbare Parzellenfläche, ca. 96'800 m³ anrechenbarer umbauter Raum). Für das Areal sind insgesamt 315 Parkplätze vorgesehen.

3.4 Abweichungen von der Regelbauweise

Die Umsetzung des Projekts erfordert in einigen Bereichen Abweichungen von der Regelbauweise gemäss der Bauordnung der Stadt St.Gallen.

Bezeichnung	Regelung GIZ-18	Regelung WG3	Ausführung Projekt
Gebäudehöhe (Art. 20 BO)	18 m 18 m	11 m	Baukörper G/H: ca. 19.5 m Baukörper F: ca. 22.5 m Baukörper E: ca. 14.0 m
Grenzabstand (Art. 24 BO)	5 m		gegenüber Nationalstrasse mit Baulinie geregelt

Mit den Abweichungen soll eine angemessene bauliche Entwicklung der Fisba Optik AG am angestammten Standort ermöglicht werden.

4 Überbauungsplan mit besonderen Vorschriften

4.1 Zweck des Überbauungsplans

Der Überbauungsplan stellt die Voraussetzung für die Realisierung einer angemessenen Gesamtüberbauung unter Berücksichtigung der bestehenden örtlichen Situation (Fisba Optik AG) und den historischen Gegebenheiten (Villa Schönbüel mit Park) dar.

4.2 Erschliessungsbestimmungen

Die Erschliessung der beiden Plangebiete (Fisba Optik AG und Villa Schönbüel) erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt ab der Rorschacher Strasse. Die fussläufige Erschliessung erfolgt ebenfalls über dieses Element. Die Erschliessung der Villa Schönbüel und des Bauernhauses (Assekuranz Nr. F0831) werden mit dem Überbauungsplan sichergestellt, solange für die



betroffene Parzelle kein Sondernutzungsplan in Kraft ist respektive das Bauernhaus nicht abgebrochen ist.

4.3 Überbauungsbestimmungen

Die Bereiche, die überbaut werden dürfen, werden mittels Baubereichen ausgeschieden. Diese stellen die maximale horizontale Ausdehnung der Baukörper dar. Die Höhenbeschränkung erfolgt je Baubereich mittels Festlegung der maximalen Gebäudehöhen in m.ü.M. Die Überschreitung dieser maximalen Höhenangaben ist lediglich durch technisch absolut notwendige Aufbauten gestattet.

4.4 Gestaltungsbestimmungen

In der Umsetzung der Planungsidee spielt der Bezug der Bauten zum Parkareal der Villa Schönbüel eine wichtige Rolle. Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung erzielt wird. Insbesondere das Gebäude E der Fisba Optik AG, das den Park von der gewerblichen Nutzung abtrennt, soll sich parkseitig durch eine gute Fassadengestaltung ausweisen. Die Umsetzung und Sicherung der architektonischen Qualität muss im Baubewilligungsverfahren beurteilt und festgelegt werden. Dazu sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren Konzepte zur Materialwahl und Farbgebung einzureichen.

Die Umgebungsgestaltung gliedert sich im Wesentlichen in die Bereiche Platz- und Strassenbereich sowie die Grünflächen.

5 Zonenplan

Das Plangebiet gehört im westlichen Teil - bisherige Bauten der Fisba Optik - zur Gewerbe-Industriezone Bauklasse H18 und im östlichen Teil (Erweiterungsgebiet) zur Wohn-Gewerbe-Zone WG3.

Für das dargestellte Erweiterungskonzept ist eine teilweise Anpassung des Zonenplanes erforderlich. Dies betrifft den Erweiterungsbau F mit vier Geschossen, für den die Umzonung eines Teils der WG 3 und des übrigen Gemeindegebietes in die Gewerbe- Industriezone Bauklasse H18 - analog dem bisherigen Betriebsareal - nötig wird. Hingegen erfordert der Erweiterungsbau E keine Zonenplanänderung, da er in seiner Geschossigkeit und seiner Nutzung (als Übergang zum Park) der geltenden Zonenordnung (WG3) entspricht.



6 Strassenmässige Erschliessung

6.1 Gemeindestrassen

Ins Gebiet des Überbauungsplanes „Fisba Optik“ führt ab der Rorschacher Strasse (Kantonsstrasse) ein ebenfalls als Rorschacher Strasse bezeichneter Seitenast, der als Gemeindestrasse 3. Klasse eingeteilt ist. Diese Strasse erschliesst heute das Areal der Fisba Optik AG sowie die dahinter liegenden Grundstücke Nr. F2687 und F2763, welche ebenfalls der Fisba Optik AG gehören. Von dieser Strasse abzweigend befindet sich auf dem Plangebiet die private Zufahrt zum östlich anschliessenden Grundstück der Villa Schönbüel.

Mit den Erweiterungsbauten auf dem Areal der Fisba Optik AG werden die bestehenden Gebäude im südlichen Plangebietsteil abgebrochen. Die ursprünglich der Erschliessung der hinteren Grundstücke dienende Zufahrtsstrasse wird daher nicht mehr benötigt und soll aufgehoben werden. Das entsprechende Verfahren mit öffentlicher Auflage ist durchgeführt worden und abgeschlossen. Für die Änderung des Strassenplanes ist der Stadtrat zuständig.

Die Plangebiete „Fisba Optik“ und „Schönbüel“ werden mit zwei getrennten Sondernutzungsplänen erfasst. Für beide Gebiete erfolgt die Erschliessung ab der Rorschacher Strasse, wobei der Ast zum Areal Fisba im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Fisba durch die Bauherrschaft erstellt wird. Für die Stadt ist keine Beschlussfassung und keine Kostenbeteiligung zu diesem Erschliessungsprojekt nötig. Die Erschliessung des Gebietes „Schönbüel“ wird zusammen mit dem Sondernutzungsplan später zu beschliessen sein.

6.2 Korrektion Rorschacher Strasse (Kantonsstrasse)

Die verkehrsmässige Erschliessung der Plangebiete „Fisba Optik“ und „Schönbüel“ erfolgt ab der als Kantonsstrasse eingeteilten Rorschacher Strasse. Zur Gewährleistung einer sicheren und flüssigen Verkehrsabwicklung muss bei der Einmündung der neuen Erschliessungsstrasse eine Strassenkorrektion mit einer Verbreiterung der Kantonsstrasse vorgenommen werden. Für den linksabbiegenden Verkehr von Osten her ist der Einbau einer Linksabbiegespur notwendig, und die Sicherung des neuen Fussgängerüberganges westlich der Einmündung der Erschliessungsstrasse erfordert den Einbau einer Fussgängerschutzinsel. Durch eine zusätzliche Verbreiterung der Rorschacher Strasse weiter westlich wird auch aus Richtung Stadt eine Linksabbiegespur für die Einfahrt zur bestehenden BP-Tankstelle ermöglicht. Die Fahrbahn weist nach der Verbreiterung um 2.5 m eine Grundbreite von 11.5 m auf. Beidseitig sind 2.25 m breite Gehwege bestehend beziehungsweise vorgesehen. Die zusätzlichen Strassenflächen werden entsprechend den Normen für Kantonsstrassen erstellt.



Das Staatsstrassenprojekt erfordert ein separates Verfahren gemäss Strassengesetz mit öffentlicher Auflage und Regelung der Kostentragung. Dieses Verfahren wird durch den Kanton durchgeführt. Das rechtskräftige Staatsstrassenprojekt ist aber Voraussetzung für die Erschliessung und damit die Realisierung des Bauvorhabens Fisba (wie auch anschliessend der Wohnüberbauung Schönbüel).

7 Kanäle und Werkleitungen

Die interne Erschliessung des Gebietes „Fisba“ mit Kanalisation und Werkleitungen erfordert keine Beschlussfassung seitens der Stadt. Die Erschliessung des Gebietes für die Wohnüberbauung erfolgt mit dem späteren Sondernutzungsplan.

8 Umweltverträglichkeitsbericht und -prüfung

Gemäss Artikel 9 USG und UVPV Anhang muss für das geplante Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden, da mit dem Projekt im gesamten Areal über 300 Parkplätze zur Verfügung stehen. Da das Projekt für die Fisba Optik AG und das Projekt für die Wohnüberbauung Schönbüel parallel und koordiniert ausgearbeitet wurden, die beiden Plangebiete eine verkehrliche Einheit bilden und eine gemeinsame Erschliessung ab der Rorschacher Strasse besteht, wurden der Umweltverträglichkeitsbericht und die Verkehrsbeurteilung über das gesamte Areal, also beide Plangebiete, erstellt.

9 Verfahren

Der Überbauungsplan und die Zonenplanänderung „Fisba Optik“ wurden öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einsprachen eingereicht worden.

10 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Zonenplanänderung „Fisba Optik“ (gemäss Beilage 1) wird gutgeheissen.
2. Der Überbauungsplan „Fisba Optik“ mit besonderen Vorschriften (Beilage 2) wird gutgeheissen unter dem Vorbehalt, dass der Beschluss von Ziffer 1 rechtsgültig wird.
3. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 nach Art. 8 Ziffer 2 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.



Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
1. Zonenplanänderung
2. Überbauungsplan mit besonderen Vorschriften

