



Sonderbauvorschriften

## Neuer Gestaltungsplan "Vogelherd-Nord"

### 1 Ausgangslage

Das Gebiet „Vogelherd Nord“ zwischen der Tablatstrasse und der Vogelherdstrasse stellt eine der grossen, noch unüberbauten und eingezonten Baulandreserven im Osten der Stadt dar. Es ist im Zonenplan der Wohnzone, Bauklasse 2 zugeteilt. Das Plangebiet ist im Wesentlichen in drei Parzellen unterteilt, wobei die westliche Parzelle der Stadt, die mittlere und östliche Parzelle zwei privaten Grundeigentümern gehören.

Für das gesamte Gebiet Vogelherd wurde 1996 ein Gestaltungsplan erlassen, der die beiden Gebietsteile Süd und Nord umfasste. Das Gebiet Süd im Eigentum der Stadt wurde im Baurecht abgegeben und gemäss dem Gestaltungsplan von privaten Trägerschaften überbaut. Ebenfalls wurde für die Erschliessung dieser Überbauung wie auch als Vorleistung für eine Miterschliessung des nördlichen Teils die Vogelherdstrasse erstellt. Eine Überbauung auch des nördlichen Teiles auf der Grundlage des Gestaltungsplanes aus dem Jahre 1996 kam jedoch nicht zustande, da sich für dieses Überbauungskonzept aufgrund der geänderten Bedürfnisse keine Interessenten fanden. Im Jahre 2003 wurde für den nördlichen Teil ein neuer Gestaltungsplan mit teilweise höheren Bauten und einer konzentrierten Bauweise erstellt. Die damit verbundene Zonenplanänderung wurde von der Bürgerschaft hingegen am 30. November 2003 abgelehnt.

Nach der Entscheidung der Bürgerschaft begann die Stadt zusammen mit den weiteren beteiligten Grundeigentümern sofort mit der Vorbereitung einer neuen Gestaltungsplanung, bei der die Kritikpunkte aus der Abstimmungsdiskussion einflossen. Die als künftige Bauherrschaft gegründete Interessengruppe Vogelherd („IGV Promotion St.Gallen AG“) nahm zusammen mit den Fachstellen der Stadt und mit dem Büro Archform GmbH St.Gallen als federführendem Architekturbüro die Neuprojektierung des Areals an die Hand. Dabei wurde eine Neubewertung der städtebaulichen und landschaftlichen Situation vorgenommen.



Gleichzeitig mit der Neuplanung wurde auch die Bereinigung der Eigentumsverhältnisse an die Hand genommen. Ziel ist es, das gesamte Grundeigentum in der Hand der künftigen Investoren, der IGV, zu vereinen. Die IGV ist Eigentümerin des östlichen Grundstücks, sie steht in Verhandlungen über den Erwerb des mittleren Grundstücks, das ebenfalls einem Privaten gehört. Dem Stadtparlament wird für den Verkauf des städtischen Bodens an die IGV (westliche Parzelle) mit besonderer Vorlage Antrag gestellt. Der Verkauf kommt aber nur rechtsgültig zu Stande, wenn die IGV auch Eigentümerin der mittleren Parzelle wird und der Gestaltungsplan bzw. die darauf basierende Baubewilligung rechtskräftig werden.

## **2 Zonenplan/ Ausnutzung**

Um den örtlichen Gegebenheiten der teilweise steilen Nordhanglage (mit Bacheinschnitt und Gehölzgruppen) Rechnung tragen zu können und gleichzeitig eine gute Überbauung zu ermöglichen, werden entsprechende Sonderbauvorschriften erlassen. Abweichungen zur Regelbauweise, dies betrifft beim vorliegenden Projekt insbesondere die Gebäudelängen, weniger stark auch die Geschossigkeit, können mit diesem Sondernutzungsplan geregelt werden. Die Geschossigkeit entspricht derjenigen im Teilgebiet Vogelherd Süd, d.h. es werden auch an Stelle der nach Bauordnung möglichen Kombination von zwei Vollgeschossen / einem Attikageschoss hier drei Vollgeschosse geplant. Die Abweichung von einem Geschoss im Vergleich zum Zonenplan ist im Rahmen eines Gestaltungsplanes mit entsprechend guter Gestaltung ohne Zonenplananpassung möglich.

Die anrechenbare Parzellenfläche beträgt ca. 23'530 m<sup>2</sup>. Die maximal mögliche Bruttogeschossfläche beträgt ca. 16'460 m<sup>2</sup>, was einer Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.70 entspricht. (Vergleich rechtsgültiger GP Teilbereich Vogelherd Nord AZ 0.85, realisiertes Teilgebiet Vogelherd Süd AZ 0.87).

## **3 Projekt**

### **3.1 Erschliessung**

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt einerseits über die Tablatstrasse, an der im westlichen Bereich des Areals die Zufahrt zur grossen Tiefgarage mit 141 Plätzen liegt. Teilweise sind die einzelnen Parkplätze – dem individuelleren Standard der Eigentumswohnungen angepasst - in Boxen innerhalb der Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt für die zweite, zum südöstlich liegenden Längsbau (Block D) gehörende Tiefgarage (30 Plätze) erfolgt im hinteren, östlichsten Bereich der Vogelherdstrasse. Um den gemeinsamen, übergeordneten Charakter der grossen Tiefgarage zu betonen und die Zuordnungs-



freiheit der Plätze zu den Wohnungen zu gewährleisten, sind zusätzlich zu den direkten Verbindungen in die jeweiligen Häuser zwei Aufgänge mit Treppe und Lift am Rande des Quartierplatzes geplant. Diese dienen auch als Notausgänge. Die neun oberirdischen Besucherparkplätze sind auf der Wohnstrasse in die Siedlung integriert. Die gesamte Parkplatzzahl im Plangebiet beträgt somit 180.

Die fussläufige Erschliessung der acht neuen Bauten erfolgt primär über die siedlungsinterne Wohnstrasse, die auch als Notzufahrt für Feuerwehr / Rettungs- und Zügelwagen zur Verfügung steht. In der Verlängerung sind die Zugänge zu den Blöcken C und D als Fahrwege gestaltet. Zudem führt vom Zentrum der Gesamtsiedlung, etwa in der Mitte der Vogelherdstrasse, ein öffentlicher, rollstuhlgängiger Weg mit max. 6 % Neigung durch das Planungsgebiet bis zur Bushaltestelle an der Tablatstrasse. Ein feines internes Wegnetz erschliesst zudem alle Blöcke und ermöglicht fussläufige Verbindungen auch zum östlichen Bereich – einerseits hinunter zur Tablatstrasse, andererseits hinauf zur Spielwiese. Diese Erschliessungswege weisen eine Mindestbreite von 1.20 m auf.

### **3.2      Bebauung**

Das vorliegende Projekt sieht insgesamt acht klar definierte Baukörper vor. Im südwestlichen Bereich entlang der Vogelherdstrasse sind vier Punktbauten angeordnet. Diese Bauten übernehmen in ihrer würfelförmigen Ausbildung die Körnigkeit der westlichen Nachbarhäuser. Auf der Terrasse entlang der Tablatstrasse, oberhalb der steilen Böschungen, reihen sich leicht versetzt vier unterschiedlich lange, kompakte Baukörper auf. Die Blöcke A und B (Länge je 75 m) liegen in gleicher Ausrichtung, sind jedoch leicht versetzt. Die beiden Blöcke C und D (Länge je 62 m) fügen sich, den Höhenlinien folgend, in die Topografie ein. Mit der leichten Aufspreizung lenken sie den Blick durch die Mulde zwischen Schachenbüchel und Vogelherd ins Appenzeller Vorderland. Diese neue Anordnung in kompakten Körpern entlang der Höhenlinien ermöglicht treppen- und stützmauernfreie Zugänge zu den Häusern, schafft Freiraum zum Bacheinschnitt und gleichzeitig auch im Zentrum der gesamten Vogelherd-Überbauung.

Innerhalb der neuen Siedlung wurde Wert gelegt auf möglichst freie Blickbezüge aus den neu entstehenden Wohnungen. Die versetzte Anordnung unter Ausnützung der Hanglage stützt diese Absicht. Der attraktive Ausblick in Richtung Bodensee und Stadt wird durch diese Stellung der Bauten für möglichst viele Wohnungen geöffnet. Die in früheren Projekten als wichtig erachtete Durchlässigkeit der Landschaft vom Vogelherdhügel hinunter zur Wilensiedlung wurde bei nochmaliger Überprüfung vor Ort als nicht realistisch bewertet, da die durchlaufende Ausgestaltung der Sockelgeschosse der Bebauung Vogelherd Süd eine zu



starke Zäsur darstellt. Die kompakte Bauweise der neuen Siedlung ermöglicht – der Lage am Stadtrand entsprechend – eine klare Trennung von bebautem und nicht bebautem Gebiet.

Die Gebäudehöhe und die maximale Grundform werden vorgegeben. Innerhalb diesem definierten Hüllvolumen können sich die Mehrfamilienhäuser entwickeln. Balkone, Vorbauten oder Loggien sind in die vorgegebenen Gebäudevolumen integriert. Nur die erkerartigen, geschosshohen Aussichtsfenster ragen über die Fassadenflucht. Sie prägen das Fassadenbild auf der Nordseite der Blöcke farblich und plastisch, bringen aber auch genügend Licht in die Wohnungen bei relativ grosser Gebäudetiefe. Bei den Einzelhäusern findet sich dasselbe Fensterelement auf der Nord- und auf der Westseite.

Die Zugänge zu allen Treppenhäusern sind auf den Nordfassaden situiert. Bei den langen Blöcken ermöglichen pro Gebäude zusammengefasste Vorbereiche angenehme gedeckte Fussverbindungen zwischen den einzelnen Treppenhäusern. Diese Aufgänge, alle im Gebäudekern liegend, verfügen über einen Lift und werden über das Dach mit Tageslicht versorgt. Die Flachdächer sind extensiv begrünt.

### **3.3 Umgebungsgestaltung**

Die Umgebungsgestaltung im Planungsgebiet wird unterschieden in das intensiverer Nutzung unterworfenen Umfeld der Bauten und in die naturnahe Gestaltung des Trenngürtels zur Landwirtschaftszone. Die kompakte Bauweise bewirkt, dass dieser Trenngürtel mit dem Bachlauf, gestaltet als Obstwiese (Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Hochstammbäumen) mit natürlichem Terrainverlauf, relativ viel Raum erhalten kann. Innerhalb des bebauten Areals wird unterschieden in gemeinschaftliche und privat nutzbare Flächen. Die Blöcke A – D erhalten an ihrer Südseite private Aussenflächen zur individuellen Nutzung. Dabei sind zwei Drittel der Flächen zu begrünen. Die privaten, nordwestlich liegenden Aussenflächen der Häuser 1 bis 4 dienen als Eingangs- und Gartenraum. Diese können partiell begrünt werden.

Als gemeinschaftlich nutzbare Flächen dienen siedlungsintern der zentral gelegene Quartierplatz mit dem integrierten Kleinkinderspielplatz und die in den Aufspreizungen bei Block C und D liegenden beiden annähernd quadratischen, chaussierten Hausplätze. Bei Bedarf können auf den Hausplätzen pergolaartige Überdachungen in Leichtbauweise für die gemeinschaftliche Nutzung erstellt werden. Die bestehende Spielwiese am östlichen Ende der Vogelherdstrasse kann ebenfalls mitgenutzt werden, gemeinsam mit der Anwohnerschaft von Vogelherd Süd. Der zwischen der Spielwiese und der Strasse als „Option“ eingetragene Pavillon kann erstellt werden, wenn dies aus der Wohnsiedlung gewünscht und als nötig



erachtet wird. Nebst der Neugestaltung des offenen Bachlaufes wird im Bereich nördlich der Spielwiese nach Möglichkeit eine Retentionsfläche vorgesehen.

Die als eher eintönig empfundene Vogelherdstrasse wird neu mit Tempo 30 signalisiert und mit Ausweitungen an den bereits vorhandenen südseitigen Plätzchen aufgewertet. Diese Strassenraumerweiterungen werden mit einer sich vom übrigen Strassenbelag abhebenden Beschichtung hervorgehoben. Entlang der nördlichen Kante der Vogelherdstrasse werden diese sich neu bildenden Platzräume mittels einer geschnittenen Hecke, einem Hochstammbaum und Sitzgelegenheiten als Begegnungsort gestaltet. Der Wendepunkt wird in den östlichsten dieser neuen kleinen Quartierplätze integriert. Eine grosszügige Treppe verbindet diesen Begegnungsort mit der bestehenden Spielwiese und erweitert so die Nutzungsmöglichkeiten.

## **4 Besondere Vorschriften**

### **4.1 Zweck des Gestaltungsplanes**

Das Überbauungskonzept weicht in einigen Teilen von den Bestimmungen der Regelbauweise gemäss der Bauordnung der Stadt St.Gallen ab (insbesondere Gebäudelänge und Gebäudeabstände). Aus diesem Grunde sind zur Realisierung des neuen Überbauungskonzeptes die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen mittels Gestaltungsplan gemäss Art. 28 Baugesetz des Kantons St.Gallen zu schaffen. Mit Hilfe des Gestaltungsplanes werden innerhalb des festgelegten Plangebietes die vorzüglichen städtebaulichen Qualitäten berücksichtigt und verbindlich festgelegt. Der gültige Gestaltungsplan Vogelherd vom 20. November 1996 wird im Bereich Vogelherd Nord aufgehoben.

### **4.2 Allgemeine Bestimmungen**

Im Gestaltungsplan wird zwischen festgelegten und richtungsgebenden Elementen unterschieden. Alle in der Legende des Gestaltungsplanes als Festlegung bezeichneten Planelemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Sie legen den Spielraum, innerhalb welchem sich das Bauprojekt bei der Baueingabe bewegen darf, fest. Die richtungsgebenden Elemente wie Hinweise und Beilagepläne dienen dem besseren Verständnis des Gestaltungsplanes, sodann zeigen insbesondere die Beilagepläne die Zielsetzungen vor allem im Bereich der Gestaltung auf. Letztere dienen vorab den Baubewilligungsbehörden als Richtlinie im Baubewilligungsverfahren.



### **4.3 Erschliessungsbestimmungen**

Die Erschliessung erfolgt über die im Plan bezeichneten Erschliessungsflächen ab der Tablatstrasse, für die kleinere Garage auch ab der Vogelherdstrasse. Ergänzend werden die Ein- und Ausfahrt der Tiefgaragen sowie Fusswege im östlichen Bereich des Areals (Richtungspunkte) bestimmt.

Die übrigen Erschliessungselemente für den Fusswegverkehr umfassen den Anschluss an die öffentlichen Fusswegverbindungen gegen Norden zur Tablatstrasse, die internen Fussweg-Erschliessungselemente (Treppen, Rampen und Wege) zu den Gebäuden sowie Erschliessungswege zur Vogelherdstrasse.

Bezüglich der Parkierung wird vorgeschrieben, dass sämtliche Parkplätze inklusiv einem Teil der Besucherparkplätze unterirdisch angeordnet werden müssen. Die Anzahl der Parkplätze ist mit maximal 180 Parkplätzen begrenzt, wobei mindestens 6 Parkplätze invalidengerecht auszuführen sind. Zusätzlich sollen min. 4 Parkplätze für gemeinsam genutzte Fahrzeuge (Mobility) erstellt werden. Maximal neun Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden.

### **4.4 Überbauungsbestimmungen/ Gestaltung**

Mittels „Grundflächen“ für Haupt- und Nebenbauten werden jene Bereiche des Planungsgebietes, welche überbaut werden dürfen, klar von den übrigen Bereichen abgegrenzt. Innerhalb der „Grundflächen für Hauptbauten“ Haus 1 bis 4 / Block A bis D wird die Bebaubarkeit mittels maximalen Gebäudehöhen in m.ü.M definiert. Als Grundflächen für Nebenbauten werden die Bauten für die Erschliessung der Tiefgarage sowie diejenige des Pavillons bezeichnet.

Die Höhe der Gebäude (dreigeschossig) leitet sich primär aus der Volumetrie des bestehenden Teilgebietes Vogelherd Süd ab sowie aus der Nordhanglage des zu bebauenden Areals. Würden die Gebäude tiefer geplant, ergäbe sich zusammen mit den höher liegenden, durch den Sockel noch wuchtiger wirkenden Häusern von Vogelherd Süd ein sehr unharmonisches Siedlungsbild. Gebäude mit Giebeldächern, gestaltet nach Regelbauweise, würden diese im Gestaltungsplan festgelegten Gebäudehöhen noch überschreiten.

Jene Flächen, die ausserhalb der „Grundflächen“ und des „Baubereiches“ liegen, dürfen mit Ausnahme von Untergeschossen und zulässigen Anlagen nicht überbaut werden und sind je nach Nutzungsbestimmung differenziert bezeichnet.

Die einheitliche und vorzügliche Gestaltung der Bauten spielt eine wesentliche Rolle für die Umsetzung der Planungsidee in das konkrete Bauprojekt. Bezüglich allgemeiner Gestaltung werden in den Vorschriften nur grobe Zielvorstellungen formuliert, welche in den Beilage-



plänen visualisiert sind. Die Umsetzung und Sicherung der architektonischen Qualität muss im Baubewilligungsverfahren beurteilt und festgelegt werden. Dazu sind mit der Baueingabe Konzepte über die Materialwahl und die Farbgebung mitzuliefern.

#### **4.5 Umgebungsgestaltung**

Ähnlich wie die Gestaltung der Bauten bildet auch die Umgebungsgestaltung einen bedeutenden Bestandteil in der Umsetzung der Planungsidee in das konkrete Bauprojekt. Im Gestaltungsplan wird bei den Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung, nebst den Erschliessungsflächen, primär unterschieden in „private Aussenflächen“, „Grünfläche/Obstwiese“ sowie „Quartierplätze“ mit unterschiedlicher Oberflächengestaltung. Zudem werden Aussagen zum Bach, zum Umgang mit der Gehölzgruppe im Osten und zur Umgestaltung des nördlichen Randes der Vogelherdstrasse in den Bereichen der bestehenden Platzausweitungen gemacht.

Im Umgebungsbereich sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Eine Ausnahme bilden Terrainveränderungen und Terrassierungen zur Schaffung der beiden östlich gelegenen chausseierten Hausplätze, auf denen pergolaartige Bauten möglich sein sollen. Ebenso sind nicht gedeckte Sitzplätze sowie Anlagen wie Licht-, Belüftungs-, Ausstiegs- und Liftschächte zulässig. Zudem können an den im Plan bezeichneten Stellen entsprechende Spielgeräte und -anlagen errichtet werden.

Für die Kehrrichtentsorgung sind Unterflurbehälter, für die Grünabfälle sind Kompostanlagen vorgeschrieben. Die genauen Standorte werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

### **5 Verfahren**

Während der öffentlichen Auflage wurden verschiedene Einsprachen von benachbarten Grundeigentümern, Stockwerkeigentümern oder Mietern eingereicht. Eine Sammeleinsprache wurde von einer grossen Zahl von Bewohnerinnen und Bewohnern aus der Überbauung Süd unterzeichnet.

Die Einsprachen wenden sich nicht grundsätzlich gegen die Überbauung oder das nun neu erarbeitete Bebauungskonzept, vielmehr richten sie sich gegen bestimmte einzelne Aspekte. Eine Einsprache der Eigentümerschaft eines westlich angrenzenden Gebäudes betraf vor allem befürchtete Immissionen durch die Notzufahrt und die Besucherparkplätze nahe ihrer Liegenschaft; dieser Einsprache konnte teilweise mit einer leichten Verschiebung der Strasse und mit einer Lärmschutzwand entsprochen werden. Die Sammeleinsprache sowie die weiteren einzelnen Einsprachen betrafen unter anderem die vorgesehene Zufahrt zur oberen Tiefgarage mit 30 Plätzen über die Vogelherdstrasse. An einer Augenscheinverhandlung



konnte dargelegt werden, dass diese eingeschränkte Zufahrt über die Vogelherdstrasse und die Erstellung einer getrennten oberen Tiefgarage namentlich aufgrund der Topographie des Geländes unumgänglich ist. An dieser Erschliessungslösung musste festgehalten werden. In weiteren Einsprachepunkten, so vor allem bezüglich der ursprünglich vorgesehenen Besucherparkplätze an der Vogelherdstrasse bei der Spielwiese, einer zusätzlichen Beschränkung bezüglich der Aufbauten über Dach sowie der Standorte der Unterflursammelstellen konnte der Gestaltungsplan entsprechend den Wünschen der Einsprechenden geändert oder ergänzt werden. Andere Punkte, wie eine neue Situierung der westlichen Baukörper, eine Höhenbeschränkung für Bäume bzw. eine Festlegung der Baumarten oder Fragen des Bauverkehrs und der Etappierung, konnten nicht berücksichtigt werden. Die konkreten Baumpflanzungen oder der Bauablauf sind im Baubewilligungsverfahren zu behandeln.

## **6 Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Gestaltungsplan „Vogelherd Nord“ mit besonderen Vorschriften wird genehmigt.

Der Stadtpräsident:  
Hagmann

Im Namen des Stadtrates  
Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilage:  
Gestaltungsplan 1:500  
Besondere Vorschriften

