



Vorlage an den Grossen Gemeinderat vom 22. Oktober 2002 Nr. 2543

Sonderbauvorschriften

Gestaltungsplan "Geltenwilenstrasse" mit besonderen Vorschriften

1 Ausgangslage

Die Liegenschaften Geltenwilenstrasse 16 und 18 (Parzellen Nr. C2109 und C2108) stehen im Eigentum der Firma Salzmann AG. Diese Unternehmung erstellte einen Neubau für ihren Betrieb an der Rorschacherstrasse. Damit werden am bisherigen Standort Geltenwilenstrasse in zentralster und interessanter Lage neue Nutzungen möglich. Die Bausubstanz der beiden bestehenden Häuser ist in sehr schlechtem Zustand; dies und die vorgesehene Verbreiterung der Geltenwilenstrasse bedingen einen Abbruch der Gebäude.

In Zusammenarbeit mit der Stadtplanung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der kooperativen Entwicklungsplanung für das SBB-Areal am Güterbahnhof wurde der vorliegende Gestaltungsplan erarbeitet. Er basiert auf dem Projekt der Architekten Baumschlager & Eberle, Vaduz, und Senn Architekten AG, St.Gallen, und ermöglicht eine Gesamtlösung der städtebaulich anspruchsvollen Situation in dieser speziellen Lage an der Geltenwilenstrasse bei der Appenzellerbahn und dem Güterbahnhofareal.

2 Situation

Der rechtsgültige Zonenplan scheidet das Gebiet als Wohn-Gewerbezone der Bauklasse 4a aus. Das Strassenprojekt Geltenwilenstrasse liegt vor. Die Trasseeführung der Appenzellerbahn wird mindestens in den nächsten zehn Jahren in dieser Form beibehalten. Im Zusammenhang mit der Bebauung im Bereich des Güterbahnhofes erscheint die Beibehaltung der derzeitigen Linienführung wahrscheinlich. Die Variante „Geltenwilentunnel“ unter der Geltenwilenstrasse wird derzeit nicht weiterverfolgt, würde durch das vorliegende Projekt aber auch nicht behindert.



3 Projekt

Bebauungskonzept

Der Hauptbaukörper orientiert sich in seiner Ausrichtung an der Bebauung Ecke Güterbahnhofstrasse / Geltenwilenstrasse. Der Neubau übernimmt die bestehende Höhe des Flachdaches des Gebäudes an der Unterstrasse und wird an dieses angebaut. Gegenüber der Fassade an der Geltenwilenstrasse deutlich zurückgesetzt sind zwei Geschosse auf rechtwinkligem Grundriss aufgesetzt. Das Gebäude setzt sich aus einem Sockelgeschoss, fünf Vollgeschossen und zwei Attikageschossen zusammen.

Dem gesamten Gebäude ist eine ca. 60 cm tiefe umlaufende Fassadenschicht, bestehend aus einem eingefärbten Betonfertigteiltraster, vorgesetzt, der das Haus mit einer geschosshohen Struktur überlagert. Durch die Schrägstellung der vertikalen Elemente ergeben sich je nach Blickwinkel und Fassadenausrichtung unterschiedliche Ausprägungen der Fassade. Einmal erscheint das Gebäude sehr transparent, einmal fast geschlossen. Dieses Wechselspiel, das durch die Bewegung entlang des Gebäudes noch gesteigert wird, relativiert die regelmässige, orthogonale Fassadenstruktur.

Die innere Fassade besteht aus einer Pfosten-Riegelkonstruktion. Das Fassadenkonzept bildet einen hocheffizienten Sonnenschutz durch den hohen Anteil der Eigenverschattung.

In Nord-Südrichtung wird durch ein Oblicht ein natürlich belichtetes Atrium in das Gebäude eingeschnitten, das in den verschiedenen Geschossen mit Brücken unterbrochen wird. Der dadurch entstehende komplexe Innenraum lässt innerhalb der geschosshohen Bürostruktur differenzierte räumliche Qualitäten entstehen.

Die Grundrisse sind auf einem neutralen Büroraster organisiert und ermöglichen eine hohe Flexibilität für unterschiedliche Bürokonzepte. Die innenliegenden Büroflächen werden teilweise über das Atrium belichtet.

Erschliessung

Die Erschliessung des Grundstücks für Fussgängerinnen und Fussgänger erfolgt über das neu zu schaffende Trottoir westlich der Geltenwilenstrasse und den Vorplatz im Kreuzungsbereich mit der Güterbahnhofstrasse. Die beiden Zugänge erfolgen im Sockelgeschoss von Norden her und im Erdgeschoss von der Geltenwilenstrasse gegenüber dem Haus Nr. 15 und 17. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich im Westen an der Güterbahnhofstrasse direkt vor der Brücke über die Appenzellerbahn. Über die Rampenanlagen innerhalb des Gebäudes werden drei Tiefgaragengeschosse erschlossen. Unterirdisch wird zusätzlich das bestehende Bürogebäude Unterstrasse 52 mit der Tiefgarage verbunden.



Umgebung

Die Umgebung an der Geltenwilen- und Güterbahnhofstrasse ist durch den Strassenraum geprägt. Das Trottoir und die erweiterten Fussgängerflächen werden bis zur Fassade geführt.

Im Westen werden die Höhenunterschiede zur Appenzellerbahn durch bepflanzte Böschungen aufgenommen. Im Hofbereich zwischen dem Alt- und Neubau wird der Aussenraum als nutzbare Fläche mit Aufenthaltsqualität und räumlich wirksamen Grünstrukturen gestaltet.

Nutzung

Die Überbauung dient ausschliesslich der Büronutzung. Durch die Lage der Treppenhäuser ist eine Unterteilung in verschiedene Nutzungseinheiten mit unterschiedlichen Grössen von 200 bis 1'200 m² Nutzfläche möglich. Im Sockelgeschoss ist eine Nutzung in Verbindung mit dem Vorplatzbereich und einem eigenen Zugang vorgesehen.

In den Untergeschossen sind 130 Parkplätze sowie genügend Zweiradabstellplätze (im Eingangsbereich) untergebracht.

4 Gestaltungsplan mit besonderen Vorschriften

Zweck des Gestaltungsplanes

Das Überbauungskonzept weicht in wesentlichen Teilen von den Bestimmungen der Regelbauweise gemäss Bauordnung der Stadt St.Gallen ab (Geschossigkeit, Gebäudehöhe, Gebäudelänge etc.). Zu dessen Realisierung sind deshalb mittels Gestaltungsplan gemäss Art. 28 Baugesetz des Kantons St.Gallen die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

Allgemeine Bestimmungen

Im Gestaltungsplan wird zwischen festgelegten und richtungsgebenden Elementen unterschieden. Die als Festlegungen bezeichneten Elemente sind allgemein verbindlich. Sie legen den Spielraum, innerhalb welchem sich das Bauprojekt bei der Baueingabe bewegen darf, fest. Die richtungsgebenden Elemente (insbesondere die Beilagepläne) zeigen die Zielsetzung, vor allem im Bereich Gestaltung, auf. Sie dienen vorab den Baubewilligungsbehörden als Richtlinie im Baubewilligungsverfahren.

Erschliessungsbestimmungen

Die verkehrsmässige Erschliessung des Neubauprojektes erfolgt direkt ab der Güterbahnhofstrasse in eine Unterniveaugarage. Die Zugänge für Fussgängerinnen und Fussgänger erfolgen von der Geltenwilen- bzw. Güterbahnhofstrasse. Die Zufahrtsmöglich-



keiten und die Gestaltung des bestehenden Vorplatzes an der Unterstrasse werden im Baubewilligungsverfahren allfälliger Neu- oder Erweiterungsbauten in diesem Bereich geregelt.

Überbauungsbestimmungen

Mittels Grundfläche, Baubereichen und Baulinien werden jene Teile des Planungsgebietes, welche überbaut werden dürfen, klar von den übrigen Bereichen abgegrenzt. Innerhalb der Grundflächen werden die zulässigen Bauten differenziert mittels maximalen Gebäudehöhen und der zulässigen Geschoszahl definiert. Die ausserhalb der Grundflächen liegenden Flächen dürfen nicht überbaut werden und sind als Vorplatz oder Umgebungsfläche zu gestalten.

Gestaltungsbestimmungen

Bezüglich allgemeiner Gestaltung werden in den Vorschriften Zielvorstellungen formuliert und mit den Beilageplänen visualisiert. 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.

Einzelne Elemente der Umgebungsgestaltung sind im Plan festgelegt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die Gestaltung der Vorplätze und der Umgebungsfläche ein Konzept zur Beurteilung der Qualität vorzulegen.

5 Verfahren

Während der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplanes wurden insgesamt vier Einsprachen eingereicht. Die Einsprache der Tiefbauverwaltung des Kantons betrifft eine Detailabstimmung mit der Strassenkorrektur; sie betrifft den Gestaltungsplan nicht und ist deshalb abgewiesen worden. Ein Begehren des Naturschutzvereines um Einbezug von Nistmöglichkeiten für Mauersegler wurde auf den Weg einer Vereinbarung mit der Bauherrschaft gewiesen. Eine weitere Einsprache wurde gemeinsam vom VCS und einem benachbarten Mieter eingereicht. Die Legitimation des VCS zur Einspracheerhebung ist nur in Bezug auf den Radweg gegeben, weil auf dem Radweg das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist, und wurde abgewiesen. Die Anträge des Mieters wurden materiell abgewiesen. Einer Einsprache von zwei weit entfernt wohnenden Personen schliesslich fehlte ebenfalls die Einsprachelegitimation.



6 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Erlass des Gestaltungsplanes „Geltenwilenstrasse“ mit besonderen Vorschriften wird gutgeheissen.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilagen:
Gestaltungsplan 1:500
Besondere Vorschriften

