



731.12 Sonderbauvorschriften

## **Überbauungs- und Gestaltungsplan „Haldenhof I“**

### **Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Erlass des Überbauungs- und Gestaltungsplans „Haldenhof I“ wird zugestimmt.

---

### **1 Ausgangslage**

Das Gebiet Haldenhof liegt südwestlich der Altstadt zwischen Gallusweg, Felsenstrasse, Berneggterasse sowie Wassergasse und befindet sich in der viergeschossigen Wohn-Gewerbezone WG4a. Das Gebiet ist grösstenteils überbaut. Die grösste Freifläche stellen die beiden Parzellen Nrn. C1831 und C3980 (beide im Eigentum der Politischen Gemeinde St.Gallen) dar, nachdem vor rund zehn Jahren auf diesen Parzellen das Wohnhaus Haldenhof 6 und das Werkstattgebäude Haldenstrasse 7a abgebrochen wurden. Der östliche Teil dieses Gebietes liegt im Geltungsbereich des Überbauungsplans Haldenstrasse - Felsenstrasse aus dem Jahre 1961. Dieser Plan legt Baulinien im Sinne von Markierungslinien fest und enthält Bestimmungen über die zulässigen Traufhöhen. Die Absichten des Überbauungsplans wurden aber grösstenteils nicht umgesetzt, es besteht im Wesentlichen noch die frühere Bauweise mit älteren Gebäuden. Im Bereich direkt an der Felsenstrasse ist das Plangebiet zudem von einem Gebiet mit besonderem baulichem Erscheinungsbild überlagert. In diesem Gebiet sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass der typische Quartiercharakter gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird (Art. 50 der städtischen Bauordnung).

Die Haldenhof St.Gallen AG ist Grundeigentümerin von mehreren Parzellen im Gebiet Haldenhof. Sie beabsichtigt, auf diesem Areal eine neue Überbauung mit Wohn- und Ge-



schäftsnutzungen zu realisieren. Die Überbauung soll in drei Etappen realisiert werden. Der Perimeter des vorliegenden Überbauungs- und Gestaltungsplans umfasst die beiden ersten Etappen. Der bestehende Überbauungsplan Haldenstrasse – Felsenstrasse soll durch den Überbauungs- und Gestaltungsplan Haldenhof I vollständig ersetzt werden. Für die dritte Etappe im westlichen Bereich soll zu einem späteren Zeitpunkt ein weiterer Sondernutzungsplan erlassen werden.

## **2 Vorgeschichte und bisherige Arbeiten**

Im Jahr 1996 wurde ein Projekt für eine Bebauung der Parzelle Nr. C1831 (Grundeigentümerin Politische Gemeinde St.Gallen) im Gebiet Haldenhof mit einem Mehrfamilienhaus ausgearbeitet. Für die Realisierung wurde die Genossenschaft „Haldenhof“ gegründet, an der die Stadt mitbeteiligt war. Der Stadtrat stimmte 1996 einer Änderung des Überbauungsplans Haldenstrasse – Felsenstrasse aus dem Jahre 1961 für die Realisierung des Projektes zu. Nach einem längeren Rechtsverfahren wurde aufgrund von Rekursen aus der Nachbarschaft diese Planänderung wieder aufgehoben. Im Jahre 2002 leitete der Stadtrat erneut eine Planänderung ein, um ein reduziertes Projekt der Genossenschaft „Haldenhof“ zu ermöglichen. Auch dieses Projekt wurde mit Einsprachen aus der Nachbarschaft angefochten. Das Baudepartement schützte die Stadt, eine Beschwerde eines Nachbarn wurde vom Verwaltungsgericht des Kantons hingegen gutgeheissen. Das Gericht anerkannte die Qualität des Projektes, erachtete jedoch die Erschliessung über den Hinterhof ohne Einbezug der Nachbarn sowie das Fehlen einer Gesamtplanung für das Areal als ungenügend.

Seit dem Jahr 2006 befasst sich die Haldenhof St.Gallen AG mit einer Überbauung des Areals Haldenhof. Am 25. September 2006 reichte die Haldenhof St.Gallen AG bei der Direktion Bau und Planung einen Antrag auf Erwerb der beiden städtischen Liegenschaften Nrn. C1831 und C3980 ein. Mit Beschluss vom 9. Dezember 2008 haben der Stadtrat und anschliessend die Liegenschaftenkommission dem Kaufvertrag über die beiden städtischen Parzellen zuhanden der Haldenhof St.Gallen AG zugestimmt. Darin wurde vereinbart, dass der Besitzantritt und der Grundbucheintrag stattfinden, sobald eine rechtskräftige Baubewilligung für eine Wohnüberbauung mit ergänzenden Gewerberäumen vorliegt. Unter den obligatorischen Bestimmungen im Kaufvertrag wurde festgehalten, dass in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt ein städtebaulich und architektonisch hervorragendes Projekt zu entwickeln und in einem Sondernutzungsplan festzulegen sei. Das zielführende Verfahren sei zusammen mit dem Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur (nachfolgend Sachverständigenrat) zu bestimmen.

In der Folge hat das Stadtplanungsamt von einem St.Galler Architekten eine städtebauliche Studie erarbeiten lassen. Die Studie zeigt auf, wie alle Bereiche des Haldenhofs im Rahmen



des bestehenden Bebauungsmusters mit bedeutenden Gebäudevolumen weiterentwickelt werden können. Die Haldenhof St.Gallen AG hat die städtebauliche Studie zu einer Überbauungsstudie Haldenhof weiterentwickelt. Der Sachverständigenrat erachtete den Typologiewechsel von einer Zeilenüberbauung zu einer Überbauung mit Punktbauten als zweckmässig. Der Umgang mit den Sockelgeschossbereichen und dem Terrain wurde bemängelt. Aus diesem Grund wurde die Überbauungsstudie, unter Einbezug des Sachverständigenrates, in diesem Bereich nochmals überarbeitet.

Gestützt auf die Überbauungsstudie Haldenhof wurde für die erste Etappe mit den zwei Wohnbauten an der Felsenstrasse und dem gewerblich zu nutzenden Punktbau an der Wassergasse ein Gestaltungsplan erarbeitet, welcher wiederum dem Sachverständigenrat vorgelegt wurde. Da der Planperimeter im Bereich der Felsenstrasse von einem Gebiet mit besonderem baulichem Erscheinungsbild überlagert wird, regte der Sachverständigenrat an, dass eine Anbindung an die prägende Quartierstruktur der Felsenstrasse entstehen müsse. Die Gebäude an der Felsenstrasse müssten eine Adresse sowie mindestens eine fussläufige Erschliessung in diesem Bereich aufweisen. Der Gestaltungsplan wurde entsprechend den Vorschlägen des Sachverständigenrates angepasst.

Auch die Resultate aus der stadtinternen und kantonalen Vorprüfung haben zu Anpassungen geführt. So wurde unter anderem der Perimeter des Sondernutzungsplans um die zweite Etappe ergänzt. Damit kann sichergestellt werden, dass das neue Bebauungsmuster nicht auf die drei Baukörper der ersten Etappe beschränkt bleibt. Da sich aber im Unterschied zu den Grundeigentümern der ersten Etappe nicht auch bereits sämtliche Grundeigentümer der zweiten Etappe mit einer Neuüberbauung auseinandergesetzt haben und dieser auch zustimmen, kann für die zweite Etappe lediglich ein Überbauungsplan erlassen werden. Ein Überbauungsplan trifft eine weniger einlässliche gestalterische Regelung als ein Gestaltungsplan und erfordert auch keine Zustimmung sämtlicher Grundeigentümer. Im Überbauungsplan können aber immerhin die Baubereiche der zweiten Etappe sowie die Groberschliessung festgelegt werden.

### **3 Projekt**

#### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Charakteristisch für die heutige Bebauung am Bernegghang sind Zeilenbauten, die sich entlang der hangparallelen Strassenzüge aneinanderreihen. Mit dieser Tradition wird im Projekt Haldenhof gebrochen. Anstelle einer Zeilenbebauung entstehen schlanke, turmartige Gebäudekörper, die den bebauten Hang durchlässiger machen. Bereits mit der ersten Etappe werden Freiräume zwischen den Wohnbauten geschaffen. Die zwei Wohnbauten an der Fel-



senstrasse mit überwiegend grosszügigen Stadtwohnungen in den Obergeschossen und stiller Gewerbenutzung und Kleinwohnungen in den Sockelgeschossen fügen sich in ihrer Höhe und Stellung vorzüglich in die Umgebung ein und fördern mit ihrer Typologie die bauliche Verdichtung. Die gewerblich genutzte Punktbaute an der Wassergasse trägt zur Nutzungsdurchmischung im Haldenhofquartier bei.

### **3.2 Erschliessung**

Ein verkehrsfreier Hofbereich dient der Erschliessung mittels Langsamverkehr und der Notzufahrt für alle Bauten. Die Erschliessung für die Fussgängerinnen und Fussgänger erfolgt primär über den nordwestlichen Treppenzugang ab der Wassergasse. Daneben ist die Überbauung mittels Fusswegen an die Haldenstrasse, das Haldenhofgässlein und die Felsenstrasse angebunden.

Die Parkierung für die Fahrzeuge der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Besucherinnen und Besucher erfolgt in einer doppelstöckigen Tiefgarage. Diese wird mit einer einfachen Einfahrt zum unteren Tiefgaragengeschoss sowie einer kombinierten Ein- und Ausfahrt direkt ab der Wassergasse erschlossen. Die Haldenstrasse wird leicht nach Norden verschoben und teilweise unter dem geplanten Gewerbebau geführt, so dass für die bestehenden Gebäude weiterhin eine durchgängige Verbindung vorhanden ist. Für diese Verschiebung wurden der Teilstrassenplan Haldenstrasse sowie ein Beitragsplan für die Strassenanpassungen erarbeitet, welche zusammen mit dem Überbauungs- und Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt wurden.

### **3.3 Freiraumgestaltung**

Bereits mit der ersten Etappe wird ein langgezogener, platzartiger Zwischenraum geschaffen, welcher der Erschliessung der Überbauung mittels Langsamverkehr sowie als Aufenthalts- und Spielbereich dient. Mit Sitzmauern gefasste Pflanzinseln gliedern den Raum, ohne die Fahrbeziehungen zu beeinträchtigen.

Die Freiräume zwischen den Wohnbauten sowie die Anschlussflächen werden als grosszügige Wiesenflächen mit einzeln oder in Gruppen angeordneten hochstämmigen, grosskronigen und lichtdurchlässigen Laubbäumen gestaltet. Den Abschluss zur Felsenstrasse hin bildet quartiertypisch eine Stützmauer mit Staketengeländer. Der Hauszugang wird von der Felsenstrasse direkt über eine Brücke erschlossen.

### **3.4 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise**

Das vorliegende Projekt weist insbesondere im Bereich der Gebäudehöhe bzw. Anzahl Vollgeschosse sowie bei den verschiedenen Abständen Abweichungen von der Regelbauweise nach Wohn-Gewerbezone WG4a auf. Anstelle der nach Regelbauweise zulässigen vier Vollgeschosse mit Attikageschoss lässt der Überbauungs- und Gestaltungsplan durchgehend



fünf Vollgeschosse mit Attikageschoss zu. Daraus resultiert auch eine Überschreitung der Gebäudehöhe von rund ein bis drei Metern. Die Grenz- und Gebäudeabstände werden in mehreren Bereichen unterschritten, ohne dass dadurch aber aus Sicht der Wohnhygiene Probleme zu erwarten wären. Insgesamt sind die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise an dieser zentralen Lage im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden und dem Bestreben, verdichtet zu bauen, vertretbar.

## **4 Überbauungs- und Gestaltungsplan**

### **4.1 Zweck**

Der Überbauungs- und Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer Wohn- und Gewerbeüberbauung mit städtebaulich und architektonisch vorzüglicher Gestaltung und regelt die zweckmässige Erschliessung des Plangebietes. Im Überbauungs- und Gestaltungsplan wird zwischen Festlegungen und richtunggebenden Elementen unterschieden. Alle in der Legende des Überbauungs- und Gestaltungsplans als Festlegung bezeichneten Planelemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Sie legen den Spielraum fest, innerhalb welchem sich das Bauprojekt bei der Baueingabe bewegen darf. Die richtunggebenden Elemente dienen in erster Linie dem besseren Verständnis des Planes.

### **4.2 Erschliessung und Parkierung**

Die Erschliessung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr hat über die Wassergasse zu erfolgen. Die Parkierung wird, mit Ausnahme von Kunden- und Besucherparkplätzen, in einer Tiefgarage angeordnet. Oberirdisch, in der Nähe der Hauszugänge, und in der Tiefgarage sind ausreichend Zweiradabstellplätze zu erstellen.

### **4.3 Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen**

Der Überbauungs- und Gestaltungsplan unterteilt das Plangebiet in Bereiche, die überbaut werden dürfen, und solche, die als Umgebungsfläche von einer Überbauung freizuhalten sind. Die maximale Nutzung wird durch die maximal zulässigen Kubaturen und die Begrenzung der Vollgeschosse bestimmt. Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird. Die definitive Material- und Farbwahl wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

## **5 Verfahren**

Während der öffentlichen Auflage sind gegen den Überbauungs- und Gestaltungsplan und teilweise auch gegen den Teilstrassenplan fünf Einsprachen eingegangen. Sämtliche Einsprachen wurden mittlerweile zurückgezogen.



Der Gestaltungs- und Überbauungsplan Haldenhof I beinhaltet die ersten beiden Etappen der geplanten neuen Überbauung des Gebietes Haldenhof mit Wohn- und Geschäftsnutzungen. Aufgrund der Grösse des gesamten Gebietes, der Nähe zur Altstadt und dem beabsichtigten Typologiewechsel handelt es sich um einen Sondernutzungsplan von grösserer städtebaulicher Bedeutung. In Anwendung von Art. 2 Abs. 1 der städtischen Bauordnung ist das Stadtparlament für den Erlass von Sondernutzungsplänen von grösserer städtebaulicher Bedeutung zuständig.

Diese Vorlage umfasst als Beilage den Überbauungs- und Gestaltungsplan und die Besonderen Vorschriften zum Überbauungs- und Gestaltungsplan. Die für den Überbauungs- und Gestaltungsplan lediglich richtunggebenden Beilagepläne (Situationspläne, Fassadenschnitte, Grundrisse usw.) sowie der rechtsgültige Überbauungsplan Haldenstrasse - Felsenstrasse aus dem Jahre 1961 können auf der Homepage der Stadt St.Gallen („Verwaltung-Politik / Stadtparlament / Sitzungen“) unter dem Sitzungsdatum des Stadtparlaments eingesehen werden, für welches diese Vorlage traktandiert wird.

Der Stadtpräsident:  
Scheitlin

Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilage:

- Überbauungs-und Gestaltungsplan Haldenhof I
- Besondere Vorschriften zum Überbauungs- und Gestaltungsplan Haldenhof I

