



Vorlage an den Grossen Gemeinderat vom 16. Dezember 2003 Nr. 4120

Schutzgebiete / Gestaltungsplan

Schutzverordnung „Burgweier“ sowie Gestaltungsplan und Zonenplanänderung „Burgstrasse“

1 Zusammenfassung

Das Areal „Burgweier“ als grosse und zusammenhängende Grünfläche im Westen der Stadt ist seit 1980 der Grünzone zugeteilt und damit unüberbaubar. Entsprechend einem Motionsauftrag aus dem Jahre 1995 sollen die Weiher und deren Umgebung saniert und aufgewertet, der Burgweierbach geöffnet und mit verschiedenen weiteren Massnahmen das ganze Areal ökologisch und landschaftlich verbessert werden. Dieses Projekt soll durch eine Einzonung und Überbauung im Randbereich an der Burgstrasse finanziert werden.

Die Sitterthal AG hat als Grundeigentümerin in Zusammenarbeit mit der Stadt das Projekt für die Massnahmen im Naturbereich und für die Überbauung mit drei Wohngebäuden und einem Wohn- Gewerbebau an der Burgstrasse ausgearbeitet. Mit diesem Gesamtprojekt wird eine umfassende Sanierung und Aufwertung des Naturgebietes, finanziert aus der Neuüberbauung, ermöglicht. Die nun vorliegende Lösung wird auch vom Naturschutzverein der Stadt St.Gallen und Umgebung unterstützt.

Gegen dieses Bauvorhaben sind zahlreiche Einsprachen eingegangen, die sich vor allem gegen die geplante Grösse der Bauten, die Gestaltung und die Erschliessung sowie die fehlende Zugänglichkeit des Grünareals richten. Mit den Einsprecherinnen und Einsprechern wurden mehrere Augenscheine und Verhandlungen geführt. Ein Einsprachevergleich mit den Quartiervereinen Lachen und St.Otmar und der Kirchgemeinde kam nicht zu Stande. Der Vergleich sah die Erstellung eines öffentlichen Fussweges durch das Grünareal im Gegenzug zur Akzeptierung der Überbauungslösung vor.

Der Stadtrat legt dem Grossen Gemeinderat nun die Schutzverordnung für das Gebiet „Burgweier“, die Zonenplanänderung und den Gestaltungsplan „Burgstrasse“ vor. Damit wird die Sanierung und Aufwertung des Naturgebietes und deren Finanzierung sowie die



Realisierung des Bauvorhabens ermöglicht. Die dargestellte Lösung führt zur Umsetzung der gesamten, im öffentlichen Interesse liegenden Massnahmen.

2 Ausgangslage

Die „Burgweier“ bilden ein grosszügiges, zusammenhängendes Grünareal inmitten des Siedlungsgebietes im Westen der Stadt, charakterisiert durch die beiden Weiher, deren Ufer mit Baumbestand und Hecken und dem „Tröckneturm“. Die unverbaute Fläche ist seit 1980 unverändert der Grünzone zugeteilt. Eingezont in die zweigeschossige Wohnzone sind lediglich die grösstenteils mit Einfamilienhäusern, vereinzelt mit Mehrfamilienhäusern überbauten Randbereiche im Nordosten entlang dem Burgweiherweg und der Burgstrasse. Der „Tröckneturm“ sowie die Kapelle Burgweiherweg 33 sind Schutzobjekte der Kat. 1, das Wohnhaus Ahornstrasse 25a - c ist der Kat. 2 zugeteilt. Im Zonenplan (mit Ergänzungen im Revisionsplan) sind verschiedene geschützte Gehölzgruppen eingetragen.

Die Grünzonenfläche befindet sich zur Hauptsache in privatem Eigentum: Die grösste Parzelle, die die beiden Weiher sowie den Tröckneturm und den dortigen Stall umfasst, gehört der Sitterthal AG. Die Corazza & Co. ist Eigentümerin einer Parzelle südlich der Weiher an der Fürstenlandstrasse. Die Stadt musste dieser Besitzerin vor einigen Jahren eine Entschädigung aus materieller Enteignung von rund 2 Millionen Franken bezahlen. Im öffentlichen Eigentum ist der Landstreifen westlich der Weiher im Übergang zur Wohnsiedlung, die Fläche mit den Baurechtsliegenschaften Ahornstrasse 25 a - c gehört der Stadt im Finanzvermögen. Die nordwestliche Ecke des Grünareals schliesslich ist im Eigentum der Ortsgemeinde Straubenzell.

Das Gebiet Burgweier ist eine der grossen Grünflächen und Freiräume im westlichen Teil der Stadt. Früher bestanden hier verschiedene Ideen für öffentliche Nutzungen, so für Strassenprojekte, Sportanlagen, Gartenausstellungen etc. Solche Vorhaben konnten aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden, diesem Umstand ist es zu verdanken, dass die Grünfläche mit den Weihern nach wie vor im Wesentlichen ungeschmälert besteht. Seit dem Zonenplan 1980 ist nun sichergestellt, dass das ganze Areal als unüberbaute, natürliche und ökologisch wertvolle Landschaft erhalten bleibt.

Heute besteht überdies die Zielsetzung, das Areal ökologisch aufzuwerten und zu verbessern. Die beiden Weiher sind sanierungsbedürftig, sie sind aufgrund früherer Belastungen und durch die Verlandung gefährdet. Ebenfalls sind Massnahmen aufgrund der Talsperrenverordnung vorgeschrieben. Die Grundeigentümerin der Weiherliegenschaft, die Sitterthal AG, hat deshalb in Zusammenarbeit mit verschiedenen Fachstellen ein Projekt mit einer umfassenden Sanierung und Aufwertung der Naturräume, der Renovation des „Tröckneturms“



und des Stalles und mit Sicherungsmassnahmen für die Dämme ausgearbeitet. Die Massnahmen zur Dammsanierung gemäss der Talsperrenverordnung sowie die Renovation und teilweise Neunutzung des „Tröckneturm“ sind auf Kosten der Eigentümerschaft bereits ausgeführt.

Das Projekt umfasst über die bereits ausgeführten Teile hinaus eine weitgehende Sanierung der stark verschmutzten und verlandeten beiden Weiher, die Wiederherstellung eines dritten Weihers, die ökologische Aufwertung der Uferbereiche, die Offenlegung des eingedolten Burgweierbachs, die Renovation des Stalls beim Tröckneturm sowie zahlreiche weitere Massnahmen. Dieses Projekt bildete Grundlage für die im Folgenden dargestellte und beantragte Schutzverordnung.

Die Realisierung der Sanierungen und Aufwertungen im Naturbereich erfordert Aufwendungen von rund 1,5 Millionen Franken. Für die Sanierung und Neunutzung des Stalles südlich des Tröcknetrums sind weitere 0,9 Millionen Franken veranschlagt. Dazu zu rechnen sind sodann die Kosten für die künftigen Pflege- und Unterhaltsmassnahmen, die jährlich rund Fr. 45'000.– ergeben.

Der Grundeigentümer kann zu den Aufwertungsmassnahmen nicht verpflichtet werden, zwingend sind lediglich die bereits durchgeführten Sicherungsmassnahmen. Die Sitterthal AG ist aber bereit, die gesamte Aufwertung des Areales durchzuführen und auch künftig mit den nötigen Pflegemassnahmen sicherzustellen, wenn eine angemessene Wertschöpfung aus der Einzonung eines Randbereiches des Areales an der Burgstrasse realisiert werden kann. Diese Idee einer Kombination zwischen Einzonung und Unterschutzstellung ist Grundlage einer Motion der seinerzeitigen „Spezialkommission Bauordnung und Zonenplan“.

3 Motionsauftrag und bisheriger Ablauf

3.1 Motion

Der Grosse Gemeinderat erklärte im Jahre 1995 im Zusammenhang mit der Revision von Bauordnung und Zonenplan eine Motion betreffend „Zonenplaneinteilung des Gebietes Burgweier“ erheblich:

„Der Stadtrat wird beauftragt, die Zonenplaneinteilung im Zusammenhang mit den erforderlichen Sanierungsmassnahmen für dieses Gebiet zu prüfen und dem Grossen Gemeinderat Bericht und Antrag zu erstatten“.

Gemäss der Motionsbegründung sollen mit der Einzonung eines Randbereiches des Burgweierareals die im öffentlichen Interesse liegenden Sanierungen (Weiher, eingedolter Bach-



lauf etc.) finanziert werden. Betont wird die gegenseitige Abhängigkeit von Einzonung und Sanierungsmassnahmen in finanzieller Hinsicht.

Aufgrund dieses Motionsauftrages wurde bei der seinerzeitigen Revision von Bauordnung und Zonenplan eine Einzonung des Randgebietes an der Burgstrasse in die W2 öffentlich aufgelegt. Dagegen wurde damals nur vom Grundeigentümer selbst mit Antrag auf W3 Einsprache erhoben. In der Folge wurde die weitere Beschlussfassung über diese Einzonung zurückgestellt, um die konkrete Überbauung mittels eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes vorzubereiten und die geforderte Kombination mit der Schutzverordnung sicherzustellen.

3.2 Projekterarbeitung

In den letzten Jahren wurden durch den Grundeigentümer bzw. dessen beauftragte Fachbüros und in Kontakt mit der Stadtplanung sowie der Fachstelle Freiraum-, Naturschutz- und Landschaftsplanung Entwürfe für den Gestaltungsplan für die Neuüberbauung sowie für die Schutzverordnung mit Schutzplan und Vorschriften ausgearbeitet. Die eingereichten Pläne sahen, in Abweichung von der ursprünglichen Absicht einer zweigeschossigen Wohnzone, eine dreigeschossige Überbauung entlang der Burgstrasse und einen viergeschossigen Bau an der Ecke zur Fürstenlandstrasse vor, jeweils zusätzlich mit Attikageschossen. Aufgrund der gemischten Nutzung vor allem für den Eckbau an der Fürstenlandstrasse (Lärmsituation) wurde statt einer Wohnzone eine Wohn-Gewerbezone ausgeschieden.

Die gegenüber der seinerzeitigen zweigeschossigen Wohnzone erhöhten Nutzungsmöglichkeiten wurden nötig, da nur so die für die Sanierung erforderliche Wertschöpfung ein genügendes Mass erreicht. Die Berechnungen der städtischen Fachstellen zeigen, dass mit der geplanten Anzahl und Art der Wohnungen und mit der gewerblichen Nutzung aus dieser Einzonung eine Wertschöpfung in der Grössenordnung von max. 2 Millionen Franken erzielt werden kann. Mit Einfamilienhäusern wäre eine wesentlich geringere Wertschöpfung verbunden. Mit der gemäss vorliegendem Projekt möglichen Überbauung sind so die Kosten für die Sanierung und Aufwertung des Naturbereiches sowie einen Teil der anfallenden Unterhaltskosten gedeckt, nicht aber die vollen Aufwendungen für einen nachhaltigen Unterhalt und die Sanierung und Neunutzung des Stalles. Nicht eingerechnet sind im Weiteren die bereits getätigten Massnahmen für den „Tröckneturm“.

Die Eigentümerin will trotz der nur teilweisen Kostendeckung alle Massnahmen nach einer positiven Entscheidung über die Zonenplanänderung und den Gestaltungsplan realisieren. Zu beachten ist auch, dass die jetzige Lösung wesentlich weniger weit geht, als die ursprünglichen Vorstellungen der Eigentümerin. Im Zusammenhang mit der Zonenplanausarbeitung



1980, mit der Sanierung des „Tröckneturms“ und auch in den ersten Entwürfen für die jetzt vorgesehene Überbauung schlug die Eigentümerin auch Einzonungen entlang der Fürstenlandstrasse und im Bereich des „Tröckneturms“ vor.

In einem Zusammenhang mit dieser Kostenbetrachtung steht auch die Abfolge der Massnahmen, also der Sanierungen der Weiher und ihrer Umgebung, der Bachöffnung etc. einerseits und der Neuüberbauung andererseits. Die Neuüberbauung dient zur Finanzierung der Naturmassnahmen, die Schutzverordnung wiederum basiert auf der Situation mit ausgeführten Naturmassnahmen. Diese gegenseitige Abhängigkeit muss sichergestellt sein. Die Schutzverordnung steht deshalb unter dem Vorbehalt, dass auch die Zonenplanänderung und der Gestaltungsplan beschlossen werden. Die einfachste Lösung für die Gewährleistung der finanziellen Abfolge ist es, die Überbauung erst nach dem Abschluss der Naturmassnahmen im Schutzgebiet zuzulassen.

In Absprache mit der Grundeigentümerin werden die Massnahmen deshalb schrittweise umgesetzt:

- Nach dem Verfahrensabschluss zu der Zonenplanänderung, dem Gestaltungsplan und der Schutzverordnung werden die Sanierungsprojekte (gemäss Schutzverordnung) durch den Eigentümer ausgeführt.
- Nach dem Abschluss dieser Projekte werden die Zonenplanänderung und der Gestaltungsplan vom Stadtrat in Kraft gesetzt, erst dann kann mit der Wohn-Gewerbe-Überbauung begonnen werden.

Nach der Ausführung der Massnahmen im Schutzgebiet sind die nachhaltige Pflege und der fachgerechte Unterhalt von wesentlicher Bedeutung. Der Grundeigentümer ist dazu aufgrund der Schutzverordnung sowie auch aufgrund von kantonalen und eidgenössischen Vorschriften (Gewässerschutzgesetzgebung, Wasserbau, Talsperrenverordnung etc.) verpflichtet. Der Grundeigentümer hat an einem guten Unterhalt auch ein Interesse, nur so kann der Tröckneturm und zusätzlich der sanierte Stall in der aufgewerteten Naturlandschaft für kulturelle oder ähnliche Zwecke genutzt und in einem gewissen Rahmen bewirtschaftet werden.

3.3 Auflage- und Einspracheverfahren

Die Grundeigentümerin erstellte in Zusammenarbeit mit den Fachstellen der Verwaltung die Pläne für die Überbauung an der Burgstrasse, wobei der Standort im Grünareal, in Ergänzung zu einem bestehenden Quartier und an Hauptstrassen verschiedene Anforderungen stellte. Diese Rahmenbedingungen sowie die Zielsetzung einer ausreichenden Ausnützung



und Wertschöpfung führten zu einem Projekt mit einer dichten Wohn- und Gewerbeüberbauung. Die eingereichten Pläne mit der vorgesehenen Überbauungsart wurden auch in städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht überprüft und beurteilt. Es zeigte sich, dass insgesamt eine gute Lösung erreicht und die gesetzten Ziele umgesetzt werden können.

Der Stadtrat stimmte am 26. Juni 2002 der Durchführung des öffentlichen Auflageverfahrens zu für

- eine Korrektur der ursprünglich zweigeschossigen Wohnzone in die dreigeschossige Wohn-Gewerbezone
- einen Gestaltungsplan mit drei Wohngebäuden sowie einen viergeschossigen Wohn-Gewerbebau
- eine Schutzverordnung mit einem Schutzplan und Schutzbestimmungen.

Während der öffentlichen Auflage vom 1. Juli bis 31. Juli 2002 gingen insgesamt 12 Einsprachen ein. Die Einspracheanträge betrafen im Wesentlichen die Abweichungen gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Zweigeschossigkeit bzw. die Änderung von der W2 in die WG3, die Volumen, die Höhe und die Gestaltung der vorgesehenen Bauten sowie die Zahl der Parkplätze und die Einfahrt der Tiefgarage ab der Burgstrasse. Gefordert wurde auch die öffentliche Begehbarkeit des Weiherareals.

Ebenfalls Einsprache erhoben der Heimatschutz St.Gallen/Appenzell, der eine bessere Berücksichtigung der Liegenschaft „Burg“ und des Pfarrhauses verlangt sowie die Ortsgemeinde Straubenzell bezüglich einiger Aspekte der Schutzverordnung. Die Corazza & Co. schliesslich beanstandete verschiedene Punkte der Schutzverordnung in Bezug auf ihre Parzelle. Mit dieser Eigentümerin konnten an einem Augenschein einige Punkte bereinigt werden, andere Differenzen blieben bestehen.

An einem Augenschein mit Einspracheverhandlungen am 3. Dezember 2002 mit zahlreichen Einsprecherinnen und Einsprechern aus den benachbarten Grundstücken konnte keine Einigung erzielt werden. Die Sitterthal AG entschloss sich daraufhin, eine neue, überarbeitete Fassung des Gestaltungsplans einzureichen, der die Verlegung der Tiefgarageneinfahrt auf die Seite Fürstenlandstrasse und die Reduktion des Wohn-Gewerbebaues an der Ecke Burgstrasse / Fürstenlandstrasse um ein Geschoss vorsah. Damit wird die gesamte Überbauung dreigeschossig.

Während der erneuten öffentlichen Auflage des Gestaltungsplanes vom 10. März bis 9. April 2003 kam es zum Einspracherückzug der Eigentümer am Burgweiherweg, eine zusätzliche Einsprache wurde eingereicht von einem Grundeigentümer an der Fürstenlandstrasse. Der



Quartierverein St.Otmar und die Kirchgemeinde Straubenzell schlossen sich unter Beizug des Quartiervereins Lachen für eine gemeinsame Einsprache zusammen.

Im zweiten Einspracheverfahren blieb somit die Situation bezüglich der benachbarten Einsprecherinnen und Einsprecher, mit denen die Verhandlung vom 3. Dezember 2002 durchgeführt wurde, im Wesentlichen unverändert.

3.4 Einspracheverhandlungen und Einspracheentscheide

Mit den beiden Quartiervereinen und der Kirchgemeinde wurde nach der zweiten Auflage ebenfalls ein Augenschein mit Verhandlung durchgeführt, dabei kamen die Beanstandungen gegenüber der vorgesehenen Bauweise, die Parkierung sowie die Forderung nach einer mindestens teilweisen Öffnung des Burgweierareals zur Sprache. Die Grundeigentümerin offerierte an diesem Augenschein die Erstellung eines öffentlichen Weges im süd-östlichen Arealteil im Gegenzug zu einem Rückzug der Einsprache bzw. einem Verzicht auf die Ergreifung sowohl von Rechtsmitteln wie auch dem Referendum. In der Folge führte die Vorsterherin der Bauverwaltung Gespräche mit den Beteiligten im Hinblick auf einen derartigen Kompromiss, also eine öffentliche Wegführung einerseits und eine Akzeptanz für das Bauprojekt andererseits. Die Bauverwaltung arbeitete zusammen mit der Grundeigentümerin einen konkreten Vorschlag für eine Wegführung aus, der den beiden Quartiervereinen und der Kirchgemeinde schriftlich zugestellt wurde.

In der ausserordentlichen Hauptversammlung des Quartiervereins Lachen am 5. November 2003 wurde dem Kompromiss zugestimmt, dem Entscheid schloss sich auch die Kirchgemeinde an. Der Quartierverein Lachen wünschte zusätzlich zum bisher vorgesehenen Weg im südöstlichen Arealteil (bei der neuen Überbauung) auch die Erstellung einer Wegverbindung im westlichen Weihergebiet auf der Parzelle der Stadt zwischen Fürstenlandstrasse und Waldackerweg. In den folgenden erneuten Verhandlungen zwischen der Stadt, der Sitterthal AG und dem Rechtsvertreter der Quartiervereine und der Kirchgemeinde wurde schliesslich ein Vorschlag für diese beiden Wegteile sowie eine spätere Zusatzverbindung über die Parzelle „Corazza“ als Zusammenschluss der öffentlichen Wege ausgearbeitet. Die Stadt sollte die Kosten für die Wegerstellung und den Unterhalt übernehmen. Die Einzelheiten wurden in einem Entwurf für einen Einsprachevergleich festgehalten. Diesem Vorschlag schloss sich auch die Ortsgemeinde Straubenzell an, deren Eigentum vom Weg beansprucht wird.

Obwohl die beiden anderen Einsprecher (Quartierverein Lachen und Kirchgemeinde) diesem Kompromiss zustimmen konnten, entschied sich der Vorstand des Quartiervereins St.Otmar am 26. November 2003 gegen den Vorschlag. Damit war der Vergleichsversuch gescheitert.



Der Stadtrat hatte somit über die Einsprachen gegen die Zonenplanänderung und den Überbauungsplan sowie gegen die Schutzverordnung zu entscheiden, soweit sie nicht in einzelnen Fällen während des langwierigen Verfahrens zurückgezogen wurden. Einige Grundeigentümer waren aus formellen Gründen nicht zur Einspracheerhebung legitimiert, hier wurde Nichteintreten entschieden. Die Einsprachen der beiden Quartiervereine und der Kirchgemeinde sowie der verschiedenen umliegenden Grundeigentümer wurden entsprechend den Änderungen im zweiten Auflageverfahren teilweise geschützt und im Übrigen abgewiesen. Abgewiesen werden mussten auch die Einsprache des Heimatschutzes in Bezug auf angebliche Beeinträchtigungen der Schutzobjekte „Burg“ und des evangelischen Pfarrhauses an der Burgstrasse sowie die Einsprachen der Ortsgemeinde Straubenzell und der Corazza & Co. bezüglich der Schutzverordnung.

Der Stadtrat unterbreitet nun mit dieser Vorlage die Planerlasse dem Grossen Gemeinderat mit der Überzeugung, dass die dargestellte Lösung den einzigen Weg zur Umsetzung und Finanzierung der Schutzmassnahmen für das Gebiet „Burgweier“ darstellt und die nun vorgeschlagene Überbauung mit einer angemessenen Ausnützung des zur Verfügung stehenden Areales und mit einer guten städtebaulichen Qualität unterstützt werden kann.

4 Schutzverordnung

Das Gebiet Burgweier ist ein ursprünglicher, landwirtschaftlich genutzter Landschaftsraum im Siedlungsgebiet von St.Gallen. Die im Mittelalter durch Einstau des Burgweierbaches geschaffenen Weiher dienten zuerst der Fischerei und später dem Textilgewerbe zur Leinwandbleicherei. Als architektonischer Zeuge für dieses historische und für St.Gallen typische Gewerbe steht noch der markante Tröckneturm am Burgweierweg, welcher jetzt für kulturelle Zwecke genutzt wird. Von den damals drei Weihern sind zwei erhalten geblieben. Im Rahmen der Gesamtanierung der bestehenden Stauanlagen durch die Sitterthal AG werden der dritte Weiher wieder hergestellt, der Burgweierbach durchgehend offen gelegt, die bestehenden Feucht- und Magerwiesenflächen ausgedehnt und die landwirtschaftliche Nutzung extensiviert.

Die Schutzverordnung bezweckt die nachhaltige Sicherung der Natur- und Kulturwerte der Burgweierlandschaft. Insbesondere gilt der Schutz den Weihern mit ihren Uferzonen und den anschliessenden Feucht- und Magerwiesen, den Hecken, Feld-, Ufergehölzen und markanten Einzelbäumen, den Obstbäumen sowie den Kulturobjekten (Tröckneturm, Kapelle, ehemaliges Bauernhaus und Stall) sowie der Extensivierung des umgebenden Grüngeländes. Die Verordnung fördert gleichzeitig Entwicklungen und Massnahmen, die für die Ver-



besserung des Landschaftsbildes, des Landschaftshaushaltes und der Naturwerte notwendig sind und regelt die Pflege und die Nutzung.

Die Idee einer Kombination zwischen Schutzmassnahmen für das Naturgebiet einerseits und der Überbauung im Randbereich andererseits wurde schon bei der seinerzeitigen Motion von den Vertretern des Naturschutzes mitgetragen. Die Schutzverordnung wurde sodann schon während der Erarbeitung mehrmals dem Naturschutzverein der Stadt St.Gallen und Umgebung vorgestellt, verschiedene vorgesehene Massnahmen wurden mit dem Verein besonders besprochen. Der Vorstand des Naturschutzvereines unterstützt das nun vorliegende Ergebnis mit den umfassenden Sanierungs- und Aufwertungsmassnahmen und deren Finanzierung mittels der Überbauung an der Burgstrasse gemäss Zonenplanänderung und Gestaltungsplan.

Die Schutzverordnung besteht aus dem Verordnungstext und dem Schutzplan:

- Im Text der Schutzverordnung wird - analog anderer Schutzverordnungen - unterschieden zwischen allgemeinen Bestimmungen, die im ganzen Gebiet gelten und besonderen Bestimmungen für einzelne Teilgebiete. Die allgemeinen Vorschriften gelten für den Wasserhaushalt, den Landschaftshaushalt, das Landschaftsbild sowie für die Bereiche Erholung und Veranstaltungen. Grössere Veranstaltungen sind bewilligungspflichtig.
- Zu den besonderen Schutzgebieten gehören die Naturschutzgebiete mit Mager- und Feuchtwiesen, die Umgebungszonen, die Gewässer- und Verlandungsbereiche. Im Zusammenhang mit den Gewässern ist von Bedeutung, dass die ursprüngliche Situation mit drei Weihern und einem offenen Burgweiherbach wieder hergestellt wird. Der obere Burgweiher soll dabei als Amphibienlaichgewässer dienen und von Fischbesatz freigehalten werden. Er soll in einem begrenzten Mass aus ökologischen Gründen verlanden können. Der Verlandungsbereich ist im Schutzplan bezeichnet. Für die Naturschutzgebiete gilt ein Betretungsverbot für Unberechtigte, in den Umgebungszonen hingegen ist die Möglichkeit der späteren Erstellung eines öffentlichen Fussweges offen gelassen. Für beide Gebiete - Naturschutzgebiete und Umgebungszonen - ist die extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung vorgesehen.
- In der Schutzverordnung umschrieben und dann im Schutzplan festgelegt sind im Weiteren die einzelnen Natur- und Kulturobjekte. Zu den Naturobjekten gehören die einzelnen Hecken-, Feld- und Ufergehölze insbesondere um die Weiher und entlang dem Bach. Besonders festgelegt ist im Übergang zum landwirtschaftlich genutzten Gebiet die Stockgrenze des Ufergehölzes. Entlang dem Burgweiherweg sind Niederhecken vorgesehen. Zu den Naturobjekten gehören auch markante Einzelbäume sowie der



Bestand der Obstbäume. Die vier bereits genannten Kulturobjekte (Tröckneturm, Stall, Kapelle und ehemaliges Bauernhaus) werden mit der Schutzverordnung formell unter Schutz gestellt. Der Tröckneturm ist bereits für kulturelle und ähnliche Zwecke umgenutzt worden, der benachbarte Stall soll nach der Sanierung ebenfalls kulturell oder für standortgebundenes Wohnen (des landwirtschaftlichen Bewirtschafters) genutzt werden können.

- Im Schutzplan sind die einzelnen, im Text beschriebenen Bereiche festgelegt. Zum Naturschutzgebiet gehört das engere Areal um die beiden bestehenden und den neuen Weiher, zur Umgebungszone die weiteren Grünflächen im Übergang zu den Baugebieten und den Strassen. Im Einzelnen legt der Plan die geschützten Natur- und Kulturobjekte fest.

Ein Beilageplan zur Schutzverordnung hat richtunggebende Funktion. Er enthält Einzelheiten, so z.B. bezüglich der Termine und des Turnus für das Mähen. Die weiteren Inhalte des Verordnungstextes und des Planes sind in der Beilage ersichtlich.

5 Zonenplanänderung und Gestaltungsplan

Mit der Zonenplanänderung und dem neuen Gestaltungsplan mit besonderen Vorschriften wird die Bebauung des Randbereiches an der Burgstrasse / Fürstenlandstrasse geregelt.

5.1 Zonenplanänderung

Das ursprünglich der Grünzone zugeteilte Gebiet wurde im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans der Stadt St.Gallen der Wohnzone Bauklasse 2 zugeschrieben, diese Zonierung ist aber noch nicht rechtskräftig, sondern im Hinblick auf die Zusammenhänge mit dem Sanierungsprojekt zurückgestellt. Entsprechend dem nun vorliegenden Überbauungsprojekt soll das Areal nun der Wohn-Gewerbe-Zone, Bauklasse 3, zugeteilt werden. Die dreigeschossige Bauweise entspricht der Zonenplaneinteilung auf der gegenüberliegenden östlichen Seite der Burgstrasse und im Areal „Burg“ auf der andern Seite der Fürstenlandstrasse.

5.2 Gestaltungsplan

Projekt



Mit den Punktbauten entlang der Burgstrasse wird die Bebauungstypologie der bestehenden Häuser fortgesetzt. Sie bilden den Abschluss gegen das Burgweierareal. Den Schlusspunkt setzt eine Wohn- und Gewerbebaute, die an die Stelle der ehemaligen, nicht mehr vorhandenen Scheune tritt. Diese Baute ist einfach konzipiert und konkurrenziert weder in ihrem Volumen noch in der architektonischen Ausgestaltung die Burg Waldegg. Die abschirmende Stellung schützt die dahinterliegenden Bauten entlang der Burgstrasse mit den qualitativ guten Wohnungen vor den direkten Schall-Immissionen der Fürstenlandstrasse.

Nutzung

Vorgesehen sind drei Wohnhäuser mit je drei grossen 6-Zimmer-Etagenwohnungen und je einer 4-Zimmer-Attikawohnung. Die Bauten sind behindertengerecht. So erschliesst zum Beispiel eine Liftanlage alle Etagen. Von der vorgelagerten Tiefgarage sind die Untergeschosse leicht erreichbar.

In der Wohn-Gewerbe-Baute zur Fürstenlandstrasse ist im Erdgeschoss eine Gewerbenutzung vorgesehen. Im ersten und zweiten Obergeschoss sind ebenfalls Gewerbenutzungen oder allenfalls von der Fürstenlandstrasse abgekehrte Wohnungen möglich. Im Attikageschoss sind 1-2 Wohnungen vorgesehen. Im ersten Untergeschoss ist eine Tiefgarage geplant. Über diese wird die Tiefgarage der Wohnhäuser erschlossen.

Die Bruttogeschossfläche im ganzen Überbauungsgebiet beträgt rund 3'500 m².

Zweck des Gestaltungsplanes

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

Allgemeine Bestimmungen

Im Gestaltungsplan wird zwischen festgelegten und richtunggebenden 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 richtunggebenden Elemente (insbesondere die Beilagepläne) zeigen die Zielsetzung, vor allem im Bereich Gestaltung, auf. Sie dienen vorab den Baubewilligungsbehörden als Richtlinie im Baubewilligungsverfahren.

Erschliessungsbestimmungen



Die Erschliessungselemente sind im Gestaltungsplan auf eine „Zufahrt Tiefgarage“ beschränkt. Sie erfolgt ab der Fürstenlandstrasse. Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren in Abhängigkeit der Nutzung festgelegt.

Überbauungsbestimmungen

Mittels Grundflächen für Hauptbauten und Baubereichen für Vorbauten und Vordächer werden die Bereiche des Planungsgebietes, welche überbaut werden dürfen, klar von den übrigen Bereichen abgegrenzt. Innerhalb der Grundflächen und Baubereiche wird die differenzierte Bebaubarkeit mittels maximalen Gebäudehöhen und der zulässigen Geschosshöhe definiert. Die ausserhalb der Baubereiche liegenden Flächen dürfen nicht überbaut werden und sind je nach Nutzungsbestimmung differenziert bezeichnet.

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.

Die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung (Umgebungsbereich, Grünbereich, Extensivwiese, Einzelbäume, Hecken, Fussweg) sind im Plan festgelegt und bestmöglich auf die Ziele der Schutzverordnung „Burgweier“ abgestimmt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die Umgebungsgestaltung ein entsprechender Plan zur Beurteilung der Qualität vorzulegen.

6 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Zonenplanänderung „Burgstrasse“ wird gutgeheissen.
2. Die Schutzverordnung „Burgweier“ mit Schutzplan wird gutgeheissen.
3. Der Gestaltungsplan „Burgstrasse“ mit besonderen Vorschriften wird gutgeheissen.
4. Die Motion betreffend Zonenplaneinteilung des Gebietes Burgweier wird als erledigt am Protokoll abgeschrieben.
5. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 nach Art. 7 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Der Stadtpräsident:
Christen



Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilagen:
1. Zonenplanänderung
2. Schutzverordnung
3. Schutzplan
4. Gestaltungsplan
5. Besondere Vorschriften

Kopie:
Einsprechende

