



Sonderbauvorschriften

## **Zonenplanänderung und Gestaltungsplan "Sonnenstrasse"**

### **1 Ausgangslage**

Das Dreieck zwischen St. Jakob-Strasse, Sonnenstrasse und Schützengartenweg ist derzeit mit verschiedenen älteren, sehr einfachen und nur minimal unterhaltenen Gebäuden bebaut. Das Gebiet in der Wohn- Gewerbezone 4a bildet eine Entwicklungsreserve in zentrumsnaher, interessanter Lage.

Die Stadt hat im April 2003 ihre Liegenschaften St. Jakob-Strasse 28 – 32a an Christoph Loosli, den Grundeigentümer der östlich anschliessenden Liegenschaften, verkauft. Der Verkauf erfolgte unter der Voraussetzung, dass eine Zusammenlegung des Grundeigentums und eine gesamthafte Überbauung mit städtebaulich guter Gestaltung realisiert wird.

In der Zwischenzeit konnte Herr Loosli auch die restlichen Parzellen in diesem Areal (Erben Schmid) erwerben. Die Bauverwaltung und Christoph Loosli beauftragten sodann die ARGE Stäheli & Stäheli Architekten, St.Gallen, und Dietrich/Untertrifaller Architekten, Bregenz, mit der Erarbeitung einer Bebauungsstudie zwischen der St. Jakob-Strasse, Sonnenstrasse und dem Schützengartenweg. Die Studie untersuchte sowohl die Möglichkeit der Erhaltung einiger Gebäude als auch die völlige Neubebauung. In mehreren Arbeitsschritten wurden gemeinsam mit den Auftraggebern schliesslich der Abbruch und die Neubebauung als zielführende Variante festgelegt und bis zum vorliegenden Ergebnis weiterbearbeitet.

### **2 Projekt**

#### **2.1 Bebauung**

Anstelle der bestehenden Bauten sollen zwei Baukörper erstellt werden, welche die leichte Biegung der St.Jakob-Strasse mit der Verdrehung der beiden Baukörper aufnehmen. Mit



einem markanten Kopfgebäude wird ein einprägsamer, neu definierter Ort geschaffen. Dieser siebengeschossige Neubau an der Einmündung der Sonnenstrasse in die St.Jakob-Strasse steht in einem Dialog zu dem Neubau des Schützengartens. Mit einem Solitärbau im Schützengartenareal (Freienstein) könnte die neu geschaffene städtebauliche Situation komplettiert werden.

Die Gesamtwirkung der Überbauung ist durch die einheitliche Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung ruhig, die einzelnen Akzente wirken dezent. Mit dem Gestaltungsplan werden die wichtigsten gestalterischen Rahmenbedingungen festgelegt. So müssen beide Baukörper mit einem hochwertigen Material (z.B. dunkelbrauner Klinker) verkleidet werden und weisen dieselben gestalterischen Elemente auf. In einem ruhigen Fassadenraster wechseln sich bündige Fensterelemente mit leicht vorstehenden grösseren Fensterkästen ab, die beispielsweise Wintergärten definieren. Diese können flexibel nach festgelegten Spielregeln angeordnet werden.

## **2.2 Umgebungsgestaltung**

Der vorgesehene durchgehende Schwarzelag wird dem starken Nutzungsdruck gerecht und gewährleistet eine schlichte urbane Gestaltung. Ein markanter Solitärbaum prägt den Kreuzungsbereich der Sonnenstrasse mit der St.Jakob-Strasse. In der sich öffnenden Platzfläche zwischen den beiden Bauvolumen wird Raum geschaffen, beispielsweise für ein Gartenrestaurant. Ein künstlerischer Akzent bildet ein zentrales Element der Platzgestaltung.

## **2.3 Erschliessung**

Die verkehrsmässige Erschliessung des Areals erfolgt über den Schützengartenweg, über den auch die unterirdische Parkgarage erschlossen wird.

# **3 Gestaltungsplan**

## **3.1 Zweck**

Das Überbauungskonzept weicht in wesentlichen Teilen von den Bestimmungen der Regelbauweise gemäss der Bauordnung der Stadt St.Gallen ab (insbesondere Geschosszahl und Gebäudehöhe). Aus diesem Grunde sind zur Realisierung des 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 besonderen städtebaulichen Qualitäten berücksichtigt und verbindlich festgelegt.

### **3.2 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 zum einem dem besseren Verständnis des Gestaltungsplanes, zum anderen zeigen insbesondere die Beilagepläne die Zielsetzungen vor allem im Bereich der Gestaltung auf. Letztere dienen vorab den Baubewilligungsbehörden als Richtlinie im Baubewilligungsverfahren.

### **3.3 Erschliessungsbestimmungen**

Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt über die im Plan bezeichnete Fläche (Schützengartenweg). Die Ein-/ Ausfahrt der Parkgarage ist an der im Plan bezeichneten Stelle im südöstlichen Bereich des Schützengartenweges zu realisieren. Hinsichtlich der Parkierung wird vorgeschrieben, dass die erforderliche Anzahl der Parkplätze in einer unterirdischen Parkgarage (Umgrenzung unterirdische Bauten) erstellt werden müssen. Die Parkplatzanzahl ist mit maximal 60, inklusive Besucherparkplätze und mindestens zwei Invalidenparkplätzen, begrenzt. Davon sollen gemäss der zugeordneten Nutzung maximal 30 Parkplätze (untere Parkgaragenebene UG-2) zum privaten Gebrauch zur Verfügung stehen. Die restlichen Parkplätze sind im Sinne einer halböffentlichen Nutzung verwendbar (Besucher- bzw. Kundenparkplätze). An gut zugänglichen Stellen innerhalb der Gebäude oder der Tiefgarage sind genügend Zweiradabstellplätze bereitzustellen.

### **3.4 Überbauungsbestimmungen**

Mittels „Grundfläche für Hauptbauten“ werden jene Bereiche des Planungsgebietes, welche überbaut werden dürfen, eindeutig von den übrigen Bereichen (Umgebungs- und Freihaltebereich) abgegrenzt. Innerhalb der Grundflächen für Hauptbauten (A und B) wird die unterschiedliche Bebaubarkeit mittels maximalen Gebäudehöhen (Höhenkoten), der Geschosshöhe sowie mit einem überlagernden Baubereich für ein zulässiges Attikageschoss definiert. Das Attikageschoss dient ausschliesslich der Dacherschliessung sowie für Nebenräume.



Jene Flächen, welche sich ausserhalb der bezeichneten Grundflächen für Hauptbauten befinden, dürfen mit Ausnahme von Untergeschossen sowie Anlagen im Umgebungsbereich nicht überbaut werden. Aufgrund des abfallenden gewachsenen Terrains darf das Sockelgeschoss bis maximal 0.9 m in Erscheinung treten.

### **3.5      Gestaltungsbestimmungen**

Eine einheitliche und vorzügliche Gestaltung spielt eine wesentliche Rolle in der Umsetzung der Planungs idee in das konkrete Bauprojekt sowie bei der Eingliederung in die Umgebung. Aus diesem Grunde ist die Zielvorstellung in den besonderen Vorschriften hinsichtlich zulässiger Auskragungselemente sehr klar definiert. Die Beilagepläne sollen die Idee des Konzeptes verdeutlichen. Bei der Baueingabe sind zusätzliche Konzepte über die Materialwahl und die Farbgebung (inklusive Fassadenmuster) mitzuliefern.

Im Umgebungsbereich sind Anlagen wie beispielsweise ein Gartenrestaurant über dem Sockelgeschoss zulässig. Er dient in diesem Sinne zum einen als verbindendes Element der beiden Baubereiche und zum anderen als Übergang zum öffentlichen Raum. Die Beilagepläne des Landschaftsarchitekten sollen die Zielsetzungen und Absichten verdeutlichen. Im Freihaltebereich sind keine Bauten zulässig. Er ist als Vegetationsfläche mit Grünelementen zu gestalten, wobei freiraumgestalterische Anlagen zur Schaffung von Aufenthaltsqualität erlaubt sind. Es muss sichergestellt werden, dass durch die vorgesehene Bepflanzung keine Sichteinschränkung erfolgt.

Bezüglich der Lärmimmissionen ist im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte gemäss LSV eingehalten werden.

### **3.6      Wohnanteil**

Innerhalb des Planungsgebietes muss gemäss besonderen Vorschriften ein minimaler Wohnanteil von ca. 30 % sichergestellt sein.

## **4          Zonenplan**

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke C1512, C1513, C1514, C1516, C1517, C1518, C1519 und C1520 mit einer Landfläche von 2'011 m<sup>2</sup>. Die vorgesehene Bruttogeschossfläche beträgt rund 5'700 m<sup>2</sup>, was eine Ausnützungsziffer von ca. 2.8 ergibt.



Die Parzellen liegen in der Wohn- Gewerbezone, Bauklasse 4a und sind der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Das östlich des Schützengartenweges sowie das südlich der Sonnenstrasse angrenzende Gebiet sind in der gleichen Bauzone, das Gebiet nördlich der St.Jakob-Strasse liegt in der Gewerbe- Industriezone (Areal der Brauerei Schützengarten).

Mit der vorgesehenen 4- bis 7-geschossigen Bebauung wird eine Zonenplanänderung (neu Wohn- Gewerbezone, Bauklasse 5a) notwendig.

## **5 Verfahren**

Die Zonenplanänderung und der Gestaltungsplan wurden öffentlich aufgelegt. Dabei wurden insgesamt fünf Einsprachen eingereicht, nach Verhandlungen wurden zwei Einsprachen wieder zurückgezogen.

Eine Einsprache stammt von einer Grundeigentümerin auf der andern Seite der Sonnenstrasse, eine weitere Einsprache von der Schützengarten AG. In beiden Einsprachen wird die Höhe des siebengeschossigen Eckbaus und die damit verbundene angebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität auf den Liegenschaften der Einsprecher beanstandet. Der Stadtrat hat beide Einsprachen abgewiesen. Der Standort in der Innenstadt erlaubt grundsätzlich eine Nutzungsverdichtung und eine höhere Bauweise, insbesondere aber sind die Liegenschaften der Einsprecher, getrennt durch die Strassen, in einer grösseren Distanz zum fraglichen Gebäude.

Der Heimatschutz St.Gallen-Appenzell I.Rh. wendet sich gegen diese Überbauung mit der Begründung, dass eine bestehende und erhaltenswerte kleinteilige Struktur zerstört werde. Der Stadtrat hat auch diese Einsprache als unbegründet abgewiesen.

## **6 Anträge**

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Zonenplanänderung „Sonnenstrasse“ wird gutgeheissen.
2. Der Gestaltungsplan „Sonnenstrasse“ mit besonderen Vorschriften wird gutgeheissen.
3. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 nach Art. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.



Der Stadtpräsident:  
Christen

Im Namen des Stadtrates  
Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilage:  
- Gestaltungsplan 1:500  
- Besondere Vorschriften  
- Zonenplanänderung 1:500

