

## Vorlage an den Grossen Gemeinderat

vom 25. Februar 2003

Nr. 3013

---

Sonderbauvorschriften

**Zonenplanänderung und Erlass eines Gestaltungsplanes "Vogelherd Nord"****1 Ausgangslage**

Der rechtsgültige Gestaltungsplan Vogelherd vom 20. November 1996 basiert auf der Weiterbearbeitung des Siegerprojektes eines Ideenwettbewerbs aus dem Jahre 1990. Er diene als Grundlage für die Realisierung der Bebauung südlich der neuen Vogelherdstrasse (Vogelherd Süd).

Seit dem Wettbewerb haben sich die Wohnbedürfnisse und die Nachfrage stark verändert. Der Wohnungsmarkt hat sich vom Verkäufer- zum Käufermarkt entwickelt. Individuelle, private Aussenräume, Besonnung, Freiräume und Aussicht sind wichtige Bedürfnisse der künftigen Bewohnerschaft. Der bisherige Gestaltungsplan vermag im nördlichen Bereich diesen veränderten Bedürfnissen nicht mehr vollauf gerecht zu werden, so dass sich aus heutiger Sicht für den noch unüberbauten Teil nördlich der Vogelherdstrasse eine Änderung aufdrängt.

**2 Zonenplan**

Das Planungsgebiet liegt in der Wohnzone W2. Mit der vorgesehenen 3- bis 8-geschossigen Überbauung wird eine Zonenplanänderung in die viergeschossige Wohnzone W4 (höchstmögliche Geschosshöhe im Zonenplan) notwendig.

**3 Projektbeschreibung****3.1 Erschliessung**

Die Erschliessung des Gebietes erfolgt einerseits von Norden ab der Tablatstrasse über die beiden Zufahrten zu den Tiefgaragen und über die Vogelherdstrasse von Süden für die dritte Tiefgarage. Zwischen den beiden Strassen erschliessen vier Fusswege die Wohnbauten wie auch die arealinternen Spiel- und Aufenthaltsbereiche.



Für das gesamte Areal stehen maximal 277 Parkplätze zur Verfügung. Davon sind ca. 30 Parkplätze entlang der Vogelherdstrasse angeordnet.

### **3.2      Bebauung**

Die orthogonale Positionierung der zehn Baukörper schafft ein ausgewogenes und geordnetes Bebauungsmuster. Die rechtwinklig zueinander angeordneten und präzise definierten Kuben (keine vorspringenden Balkone) sind direkt auf das abfallende Terrain gestellt, dessen natürlicher Verlauf sich als Schnittlinie am Fuss der Bauten abzeichnet. Die freistehenden drei- bis achtgeschossigen Gebäude verfügen über genügend Freiraum. Die Hangsituation bleibt ablesbar. Der Gebäudetypus mit innenliegender Erschliessung hat sich bereits in den Siedlungen «Lachen/Turnerstrasse» und «Achslengut» bewährt.

Die Fassadengestaltung beruht auf einer umlaufenden Balkon- bzw. Pflanzzone, welche die einzelnen Geschosse optisch zusammenfasst und die Bauten in horizontale Schichten gliedert. Die Ausführung der Brüstungen erfolgt mit einem einheitlichen, homogenen Material (Glas oder Naturstein/Klinker).

Die teilweise zurückliegende thermische Gebäudehülle hat ebenfalls ein homogenes Erscheinungsbild. Grundsatz ist eine einheitliche Materialisierung dieser Hülle mit individueller Abstimmung auf die spezifischen Grundrisskonfigurationen.

In der Überbauung entstehen 132 Wohnungen mit einer Bruttogeschossfläche von 21'400 m<sup>2</sup> und einer Ausnützungsziffer von 0.9.

### **3.3      Umgebung**

Die Umgebungsgestaltung wird als zusammenhängende Freifläche möglichst dem natürlichen Terrainverlauf folgend gestaltet. Die Freiflächen gliedern sich in die öffentlichen Bereiche mit den internen öffentlichen Fusswegen, die halbprivaten Bereiche zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Platz am Ende der Vogelherdstrasse. Spielbereiche für Kleinkinder sowie Orte zum Verweilen werden in die Umgebungsgestaltung integriert.

Die Ablesbarkeit des Erschliessungssystems wird von einem übergeordneten Begrünungskonzept unterstützt: Entlang der Vogelherdstrasse markiert die begleitende Baumreihe durch jeweilige Wechsel der Baumart die vier Baufelder. Die inneren fussläufigen Wegeverbindungen (mit halböffentlichem Charakter) werden einheitlich von locker gepflanzten Bäumen derselben markanten Baumart gesäumt. Der halböffentliche Platz im Osten wird durch ein Baumdach derselben Baumart gekennzeichnet. Dieser Baumkörper liegt über der Tiefgarage. Der Aufbau eines durchwurzelbaren Erdreichs wird durch die Optimierung der Tiefgarage oder durch die Anhebung im Bereich der Baumpflanzungen sichergestellt.



Die Ufergestaltung des bestehenden Wiesenbaches im Nordosten des Plangebietes wird durch eine punktuelle Uferbestockung mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern sowie einer Initialpflanzung eines Hochstaudensaumes entlang des ganzen Bachlaufes aufgewertet.

#### **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 (Geschosszahl, Gebäudehöhe, Gebäudeabstand). Zu dessen Realisierung sind deshalb mittels Gestaltungsplan gemäss Art. 28 Baugesetz die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Mit dem Gestaltungsplan werden innerhalb des festgelegten Gebietes die besonderen städtebaulichen Qualitäten berücksichtigt und verbindlich festgelegt.

##### **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 Erschliessungselemente sind im Gestaltungsplan als «Erschliessungsbereich» bezeichnet. Ergänzend dazu werden die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen bestimmt. Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt ab der Tablat- und der Vogelherdstrasse.

Bezüglich der Parkierung wird vorgeschrieben, dass mit Ausnahme der im Plan bezeichneten oberirdischen Besucherparkplätze die Parkplätze in Tiefgaragen angeordnet werden müssen und an gut zugänglichen Stellen gedeckte Zweiradabstellplätze bereitzustellen sind. Für die Überbauung sind maximal 277 Autoabstellplätze zulässig.

##### **Überbauungsbestimmungen**

Mittels Grundflächen für Hauptbauten werden die Bereiche des Planungsgebietes, welche überbaut werden dürfen, klar von den übrigen Bereichen abgegrenzt. Innerhalb der Grundflächen wird die differenzierte Bebaubarkeit mittels maximalen Gebäudehöhen und der Geschosszahl definiert. Die ausserhalb der Grundflächen liegenden Flächen dürfen mit Ausnahme von Untergeschossen und Bauten und Anlagen im Rahmen der Umgebungs-



gestaltung nicht überbaut werden und sind je nach Nutzungsbestimmung differenziert bezeichnet.

### **Gestaltungsbestimmungen**

Ähnlich wie die Gestaltung der Bauten bildet auch die Umgebungsgestaltung einen bedeutenden Bestandteil bei der Umsetzung der Planungs idee in das konkrete Bauprojekt. Die wesentlichsten Merkmale wie die Abfolge und Anordnung der Frei- und Spielflächen wie auch teilweise die Bepflanzung mit Bäumen und Gehölzen werden im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt. Die weitere Detaillierung wird mittels Zielvorgaben und einer Darstellung der Umgebung im Beilageplan gelöst. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die Umgebungsgestaltung ein entsprechender Plan zur Beurteilung der Qualität vorzulegen.

Die einheitliche und vorzügliche Gestaltung der Bauten spielt eine wesentliche Rolle bei der Umsetzung der Planungs idee in das konkrete Bauprojekt. Bezüglich allgemeiner Gestaltung werden in den Vorschriften nur grobe 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.

## **5 Verfahren**

Während der öffentlichen Auflage der Zonenplanänderung, des Gestaltungsplanes und der besonderen Vorschriften wurden von benachbarten Grundeigentümern und Stockwerkeigentümern insgesamt 21 Einsprachen eingereicht. Vier dieser Einsprachen erfolgten namens jeweils einer grösseren Gruppe von Nachbarn. Die anderen 17 Einsprecherinnen und Einsprecher reichten individuell Einsprachen ein, wobei sie sich teilweise den genannten Gruppeneinsprachen anschlossen. Im Wesentlichen wurden in allen Einsprachen identische Begehren vorgebracht. Die Einsprachen betrafen die Höhe der einzelnen Bauten, also die im Gestaltungsplan vorgesehenen Geschosshöhen und festgelegten Höhenkoten, die Erstellung von Brüstungen und Dachaufbauten über die Höhenkote hinaus, die Erschliessung und die Parkgaragenzufahrt über die Tablatstrasse, die Lage der Kompostplätze sowie die Baumgruppe am östlichen Ende der Tablatstrasse (Baumhöhen). Im Weiteren wurden verkehrsberuhigende Massnahmen (Wohnstrasse) sowie Lärmschutzvorkehrungen bei der Vogelherdstrasse verlangt.

Mit den Vertretungen der vier Gruppeneinsprachen wurden Einspracheverhandlungen geführt. Diese führten zu folgenden Änderungen des Gestaltungsplanes und der besonderen Vorschriften:



- Die Höhenkoten aller Bauten wurden um 1,5 m, entsprechend einem halben Geschoss, reduziert.
- Die besonderen Vorschriften (Art. 6) wurden in dem Sinne neu gefasst, als Brüstungen nur noch innerhalb der Höhenkoten zugelassen sind. Für technisch bedingte Bauteile über diesen Höhenbegrenzungen wurde eine eingeschränktere Formulierung gewählt.
- Die Standorte der Kompostplätze werden nicht mehr im Gestaltungsplan festgelegt, ihre Anordnung ist unter Berücksichtigung der Nachbarinteressen im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

In weiteren Punkten, so z.B. bezüglich der Begrenzung der Höhe der Bäume, der Mitbenützung von Parkplätzen etc. wird eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Betroffenen angestrebt.

In seinen Einspracheentscheiden schützte der Stadtrat die Einsprachen in den dargelegten Punkten und wies sie im Übrigen ab. Auf eine öffentliche Auflage der Änderungen kann verzichtet werden, weil die betroffenen Grundeigentümer zustimmen und keine weiteren Interessen berührt sind.

## **6        Anträge**

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Zonenplanänderung „Vogelherd Nord“ wird gutgeheissen.
2. Der Gestaltungsplan „Vogelherd Nord“ mit besonderen Vorschriften wird gutgeheissen.
3. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 nach Art. 7 Ziffer 2 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Der Stadtpräsident:  
Christen

Im Namen des Stadtrates  
Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilagen:  
Zonenplanänderung  
Gestaltungsplan 1:500



Besondere Vorschriften

