



Sonderbauvorschriften

Gestaltungsplan "Wartensteinstrasse" mit besonderen Vorschriften

1 Ausgangslage

Der Überbauungsplan für das „Gebiet beidseits der Peter- und Paulstrasse und der projektierten Herderstrasse“ regelte seit 1935 die Überbauung dieses grossen Gebietes am östlichen Rosenberg. Der Überbauungsplan wurde nur teilweise realisiert, in einzelnen Bereichen wurde er durch neue Sonderbauvorschriften oder Zonenplanänderungen (Grünzone bei den Familiengärten) abgelöst. Der Plan wurde schliesslich im Jahre 2001 aufgehoben. Die Aufhebung erfolgte auch im Hinblick auf neue Projekte, die nach dem alten Überbauungsplan nicht möglich gewesen wären.

Die beiden Grundstücke F 2649, Rotmontenweg 2, sowie F 2543, Wartensteinstrasse 21, lagen grösstenteils ebenfalls in diesem ehemaligen Plangebiet. Der Grundeigentümer der beiden Grundstücke beabsichtigt, das bestehende Einfamilienhaus sowie die Doppelgarage abzubauen und durch drei Stadtvillen zu ersetzen. Um auf die städtebaulich anspruchsvolle Situation am Rosenberg adäquat reagieren zu können, beauftragte er die Firma Senn Architektur AG, St.Gallen mit der Planung der Wohngebäude.

2 Situation

Der rechtsgültige Zonenplan scheidet das Gebiet Wartensteinstrasse als Wohnzone, Bauklasse 2, aus. Das vorliegende Projekt übernimmt die umgebende Bebauungsstruktur mit freistehenden Baukörpern. Die topographische Situation sowie die besonnungsmässig gute Südostlage des Grundstückes führen zu einer differenzierten, abgestuften Bebauung mit einzelnen, in den Hang gestellten Baukörpern. Im Nordosten des Plangebietes liegt das Familiengartenareal in der Grünzone.



3 Projekt

Erschliessung

Die Erschliessung des Grundstücks für Fussgängerinnen und Fussgänger erfolgt über die bestehende Wartensteinstrasse sowie über den verbreiterten „Rotmontenweg“ im Westen, der auch die Verbindung zwischen Peter-und-Paul-Strasse und Wartensteinstrasse bildet. Die Benützung mit Fahrzeugen ist nur in Ausnahmefällen möglich. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt direkt von der Wartensteinstrasse aus. Alle Häuser können über die zwischen den drei Baukörpern geschaffene Platzsituation erreicht werden. Behindertengerechte Zugänge existieren zudem über die Tiefgarage und die Verbindungsgänge zu den Treppenhäusern mit Lift.

An das Plangebiet schliesst das derzeitige Familiengartenareal an, das der Grünzone zugeteilt ist. Eine längerfristige Änderung dieser Situation und eine andere Nutzung dieser Fläche inmitten des Siedlungsgebietes kann nicht ganz ausgeschlossen werden. Das jetzige Familiengartenareal muss deshalb für den Fall einer späteren Neunutzung erschliessbar bleiben. Eine allfällige Strassenführung müsste nördlich entlang des Gestaltungsplangebietes liegen, sie ist im Plan als Hinweis eingetragen und auch durch eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt gesichert. So bleibt auch die bereits früher vorgesehene Möglichkeit einer durchgehenden Verbindungsstrasse Hölderlinstrasse - Wartensteinstrasse erhalten.

Umgebungsgestaltung

Die Baukörper der Bebauung sind in den nach Südosten abfallenden Hang eingelassen. Die Gestaltung der Aussenräume greift die vorhandenen Qualitäten der Umgebung auf.

Die dominante Baumgruppe im Nordosten, bestehend aus Buche und Nussbaum (auf dem Nachbargrundstück), bleibt erhalten. Als Ersatz für die gemäss dem Plan zu fällenden Bäume werden mehrere Einzelbäume gepflanzt, die den quartiertypischen Charakter der Umgebung weiterführen und eine parkähnliche Situation schaffen.

Bebauungskonzept

Die Überbauung dient vorwiegend der Wohnnutzung. Es sind ca. 12 Geschosswohnungen vorgesehen. Zwei 3- sowie ein 4-geschossiger Baukörper mit rechtwinkligen Grundflächen von ca. 13 m / 22 m werden teilweise in Nordsüd- bzw. Ostwestrichtung mit orthogonalem Bezug zueinander angeordnet. Durch diese Stellung entsteht zwischen den Häusern ein differenzierter Freiraum.

Dem Hangverlauf folgend reagieren die Baukörper mit einer abgestuften Höhenentwicklung. Die kompakten Baukörper sind so angelegt, dass jede Wohnung über eine grosszügige



Loggia innerhalb des Baukörpers verfügt. Den ebenerdigen Wohnungen ist ein Gartensitzplatz zugeordnet.

Ohne Ausbildung eines sichtbaren Sockelbereiches stehen die einzelnen Gebäude im geneigten Hang. Geschosshohe Stützmauern treten nur im Bereich der Gartensitzplätze in Erscheinung.

Die Ansichten werden als Lochfassaden mit raumhohen, grossen Fensteröffnungen nach allen Himmelsrichtungen ausgeführt. Das Wechselspiel von Pfeilern, Wandflächen und Fensteröffnungen bestimmt den Charakter der Gebäude und ermöglicht ein einheitliches Erscheinungsbild. Mit dem gleichen Konzept werden auch Loggien und überdeckte Hauszugangsbereiche formuliert.

Die Grundrisse sind kompakt organisiert. Das innenliegende Treppenhaus wird durch einen über alle Geschosse durchgehenden Luftraum im Treppenauge natürlich belichtet. Pro Geschoss ist eine qualitativ hochwertige Wohnung angeordnet.

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, Abstände etc.). 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 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 Planungsgebietes erfolgt direkt ab der Wartensteinstrasse in eine Unterniveaugarage. Die auf privatem Grund liegenden Erschliessungselemente sind im Gestaltungsplan als „Erschliessungsbereich“ und „Ein- / Ausfahrt Tiefgarage“ bezeichnet. Der Zugang zu den einzelnen Bauten erfolgt über den öffentlich klassierten Rotmontenweg (Gemeindeweg 2. Klasse) oder über direkte Zugänge



(Treppenhäuser und Lift) aus der Tiefgarage. Der Rotmontenweg wird bis zum Vor- und Spielplatz verbreitert, so dass ein grosszügiger, der Bebauung angemessener Zugang auch als Notzufahrt entsteht.

Für die Überbauung werden 32 Parkplätze und zwei Invalidenparkplätze in der Tiefgarage erstellt. Den Eigenbedarf aus der Nutzung des Plangebietes übersteigende Parkplätze werden dem umliegenden Quartier zur Verfügung gestellt. Zweiradabstellplätze sind in der Nähe der Eingangsbereiche sowie in der Tiefgarage vorgesehen.

Überbauungsbestimmungen

Mittels Grundflächen und Baubereichen werden jene Teile des Planungsgebietes, welche überbaut werden dürfen, klar von den übrigen Bereichen abgegrenzt. Innerhalb der Grundflächen werden die zulässigen Bauten für die Mehrfamilienhäuser differenziert mittels maximalen Gebäudehöhen und der zulässigen Geschosshöhe definiert. Die ausserhalb der Grundflächen liegenden Flächen dürfen oberirdisch nicht überbaut werden und sind als zusammenhängende Umgebungsfläche zu gestalten. Dabei ist ein zentraler Platz anzulegen, an dem die einzelnen Hauszugänge angeordnet sind und der als Gemeinschafts- und Spielplatz genutzt werden soll.

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 (neu zu pflanzende Bäume und Heckenkörper, Vor- und Spielplatz, Stützmauern) sind im Plan festgelegt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die Umgebungsgestaltung ein entsprechender Plan zur Beurteilung der Qualität vorzulegen.

5 Verfahren

Während der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplanes wurden drei Einsprachen von Nachbarn eingereicht, wobei unter anderem der Hinweis auf die spätere Erschliessung des Familiengartenareals beanstandet wurde. Der Stadtrat hat diese Einsprachen abgelehnt.



6 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Erlass des Gestaltungsplanes „Wartensteinstrasse“ mit besonderen Vorschriften wird zugestimmt.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilagen:
Gestaltungsplan
Besondere Vorschriften

