

Sonderbauvorschriften

## **Gestaltungsplan "Rosenbüchel" mit besonderen Vorschriften**

### **1 Ausgangslage**

Seit 1994 besteht auf dem Areal Rosenbüchel der rechtsgültige Gestaltungsplan „Rosenbüchel Ost“. Dabei waren gegen die Oberstrasse drei viergeschossige Längsbauten auf einem sich von der Strasse abhebenden, gemeinsamen Sockel geplant. Weiter hangwärts waren im Abstand von etwa 35 m fünf siebengeschossige Turmbauten mit zweigeschossigem Sockel projektiert. Es war eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung vorgesehen. Die Überbauung gemäss Gestaltungsplan fand keine Investoren.

Seither haben sich die Wohnbedürfnisse stark verändert. Der Wohnungsmarkt hat sich vom Verkäufer- zum Käufermarkt entwickelt. Individuelle, private Aussenräume, Besonnung, Freiräume und Aussicht sind wichtige Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner.

Im Jahr 2000 erfolgten ein Eigentümerwechsel und eine Erweiterung des Grundstückes durch Zukauf von Flächen im Südwesten. Die neue Eigentümerin (Rentenanstalt Swiss Life) führte einen internen Wettbewerb durch, mit dem Ziel, eine städtebaulich hochwertige und marktgerechte Gesamtüberbauung zu realisieren. Dabei wurde aufgrund der idealen Wohnlage auf die Gewerbenutzflächen verzichtet.

Aus fünf Projekten wurde das Projekt der Architektengemeinschaft Senn Architekten AG, St.Gallen, und Baumschlager & Eberle, Lochau, von der Jury zur Weiterbearbeitung empfohlen. Mit dem vorgeschlagenen Projekt muss der bestehende Gestaltungsplan aufgehoben werden, zudem wurde durch den Zukauf von Grundstücksflächen eine neue Erschliessungssituation ermöglicht. Deshalb ist ein neuer Gestaltungsplan auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses und zur Realisierung des nun vorliegenden Projektes ausgearbeitet worden.

## 2 Situation

Der rechtsgültige Zonenplan scheidet am „Rosenbüchel“ grossflächig Wohnzonen der Bauklassen 2 und 3 aus. Die topographische Situation sowie die besonnungsmässig heikle Nordwestdisposition des Areals führten zu einer differenzierten, abgestuften Bebauung mit einzelnen, in den Hang gestellten Baukörpern mit durchgehenden Landschaftsflächen. Die Charakteristik der landschaftsprägenden Elemente wie Wald, Gehölzgruppen und zusammenhängenden Hangflächen konnte erhalten, teilweise umdisponiert und ergänzt werden.

## 3 Projekt

### *Bebauungskonzept*

Die Überbauung dient ausschliesslich der Wohnnutzung. Es sind voraussichtlich 163 Geschosswohnungen und 13 grosszügige Einfamilienhäuser vorgesehen. Sämtliche Geschosswohnungen sind mittels Lifteinbauten behindertengerecht erschlossen. Die 14 Mehrfamilienhäuser und die 13 Einfamilienhäuser werden innerhalb der vier Geländekammern, die durch die bestehenden und neuen Feldgehölzstreifen definiert werden, in Hangrichtung versetzt angeordnet. Damit werden der Hanglage entsprechend eine optimale Belichtung, Besonnung und Ausblick ermöglicht.

Dem Hangverlauf gemäss sind die Baukörper in der Höhenentwicklung und der Grösse so differenziert, dass ein kontinuierlicher Übergang vom Siedlungsgebiet zum Grünraum gewährleistet ist. Die kompakten Baukörper der Mehrfamilienhäuser sind in sich so gestaffelt, dass das sichtbare Volumen aufgelöst wird und dadurch grosse Terrassen für die anliegenden Wohnungen entstehen. Alle anderen Wohnungen verfügen über eine grosszügige Loggia innerhalb des Baukörpers.

Ohne Ausbildung eines sichtbaren Sockelbereiches stehen die einzelnen Mehrfamilienhäuser im geneigten Hang. Treppenanlagen und Stützmauern treten nur im Bereich der Hauszugänge, der Tiefgaragen-Abfahrten und des Wendeplatzes in Erscheinung.

Die Fassaden werden als zweischaliges Mauerwerk ausgeführt. Die äussere Schale wird mit einem Sichtvollstein im wilden Verband gemauert. Innerhalb eines virtuellen Fassadenrasters können raumhohe, verschieden grosse Fensteröffnungen gesetzt werden, entsprechend den Anforderungen der dahinterliegenden Räume. Das rhythmische Wechselspiel von Pfeilern, Wandflächen und Fensteröffnungen bestimmt den Charakter der Gebäude und ermöglicht ein einheitliches Erscheinungsbild. Mit dem gleichen Konzept



werden auch Terrassen und Loggien, überdeckte Hauszugangsbereiche und Brüstungs- und Attikaausbildungen formuliert.

Die Grundrisse sind kompakt organisiert und ermöglichen jeder Wohnung Ausblick in das Tal. Das innenliegende Treppenhaus wird durch über alle Geschosse durchgehende Lufträume natürlich belüftet und belichtet. Pro Geschoss sind maximal drei hochwertige Wohnungen angeordnet.

Die Einfamilienhäuser werden über ein Sockelgeschoss mit Doppelgaragen erschlossen. Die darüber liegenden Wohngeschosse öffnen sich nach Nordwesten zur Aussicht und gegen Südwesten zum Aussenbereich, der eine Freiraumnutzung innerhalb des steilen Hanges ermöglicht.

#### *Erschliessung*

Die Erschliessung des Gebietes erfolgt über die Oberstrasse und die neu angelegte Erschliessungstichstrasse, die im Westen des Gebietes von der Oberstrasse abzweigt; sie folgt dem natürlichen Hangverlauf. Der hintere Teil der neuen Erschliessungsstrasse wird als Wohnstrasse ausgebildet. Auf einer Länge von über 200 m wird dieser Strassenteil lediglich für die Zufahrt zu 9 Einfamilienhäusern bzw. 10 Besucherparkplätzen genutzt.

Entlang der Oberstrasse werden südseitig ein Trottoir erstellt sowie ein Längsparkstreifen für Besucher-Parkplätze, Velos und Mofas geschaffen. Fusswege zwischen der Oberstrasse und der neuen Strasse stellen die notwendigen Verbindungen in Hangrichtung her.

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen, die Zugänge zu den Häusern und die Anordnung der Besucherstellplätze für die untere Reihe der Baukörper erfolgen jeweils von der Oberstrasse, für die mittlere Reihe der Baukörper und die Reihe der Einfamilienhäuser über die neue Stichstrasse.

#### *Umgebungsgestaltung*

Die Gestaltung der Aussenräume greift die vorhandenen Qualitäten der Obstwiesen und Feldgehölze auf. Das Gelände fliesst als offene Wiesenflächen kontinuierlich zwischen den Baukörpern durch. Zwei neu angelegte Feldgehölzstreifen, analog zu den vorhandenen bachbegleitenden Feldgehölzen, gliedern die Bebauung in unterschiedliche Kammern.

Die durch die neue Strasse und Bebauung im Westen erforderlichen Rodungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert, grosszügig erweitert und qualitativ verbessert.

Durch die lockere Bepflanzung mit unterschiedlichen Zierobstbäumen bleibt der Obstwiesencharakter der Aussenräume erhalten. Im Bereich zur Oberstrasse verdichten sich die Bäume und markieren den Übergang zum angrenzenden Siedlungsgebiet. Die



vorhandenen Waldränder und Gehölzgruppen werden durch einen vorgelagerten Strauch- und Krautsaum (abgestufter Waldrand) ergänzt und aufgewertet. Standortgerechte Bäume und Sträucher bilden den zentralen Teil der Bepflanzung.

Zugunsten grosszügiger, öffentlich zugänglicher Wiesenflächen werden keine abgegrenzten privaten Aussensitzplätze erstellt. Die Wiesen bleiben frei von Installationen und Einbauten. Spielbereiche für die Kleinkinder sowie ruhige Orte des Verweilens werden entlang der Wege in die Randbereiche der Feldgehölzstreifen integriert.

#### **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 einerseits über die bestehende Oberstrasse und andererseits über eine neue öffentliche Erschliessungsstrasse. Die auf privatem Grund liegenden Erschliessungselemente sind im Gestaltungsplan als „Zufahrt“, „Zufahrtsbereich“ und „Ein- / Ausfahrt Tiefgarage“ bezeichnet. Ergänzt wird das Strassennetz durch mittels Richtungspunkte gesicherte Fusswegverbindungen, welche teilweise ebenfalls als öffentlich zu klassieren sind und gleichzeitig der Erschliessung der Hauszugänge dienen. Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren in Abhängigkeit der definitiven Anzahl Wohnungen festgelegt. Oberirdisch sind nur Autoabstellplätze für Besucherinnen und Besucher erlaubt.

##### *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 differenziert mittels maximalen Gebäudehöhen definiert. Die ausserhalb der Grundflächen und Baubereiche liegenden Flächen dürfen nicht überbaut werden und sind als zusammenhängende Umgebungsfläche mit Obstwiesencharakter ohne weitere Anlagen zu gestalten.

#### *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 (Gehölzgruppen) sind im Plan festgelegt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die Umgebungsgestaltung ein entsprechender Plan zur Beurteilung der Qualität vorzulegen.

## **5 Erschliessungsprojekt**

#### *Strassen*

Das Überbauungsgebiet wird in einer ersten Bautiefe ab der Oberstrasse erschlossen. Zur Erschliessung der zweiten und dritten Bautiefe ist die Erstellung einer etwa 380 Meter langen Stichstrasse erforderlich, die an der Nordwestecke des Baugebietes von der Oberstrasse abzweigt. Die Strasse verläuft von der Oberstrasse zuerst in südöstlicher Richtung senkrecht zum Hang und schwenkt nach ca. 90 Metern mit einem engen Bogen nach Nordosten ab und verläuft in etwa hangparallel bis zum Wendeplatz an der nordöstlichen Grundstücksgrenze. Die Strasse wird von der Oberstrasse bis zur Kurve mit einer Fahrbahnbreite von 6.00 Metern und anschliessend mit 5.50 Metern angelegt. Bis zur Einfahrt der Tiefgarage der Mehrfamilienhäuser östlich des Moosbaches wird auf der Ostseite bzw. auf der Talseite ein 1.50 Meter breites Trottoir erstellt, danach wird auf den Einbau des Trottoirs verzichtet, weil ab diesem Punkt nur noch 9 Einfamilienhäuser sowie die talseitigen Mehrfamilienhäuser mit den Besucherparkplätzen erschlossen werden.

#### *Kanalisation*

Das Überbauungsgebiet wird im Trennsystem entwässert, in der Strasse wird auf der ganzen Länge ein Doppelkanal erstellt.

#### *Moosbach*

Der durch das Überbauungsgebiet fliessende Seitenast des Moosbaches wird von der Erschliessungsstrasse mit einem Bachdurchlass überquert.



### *Kosten und Finanzierung*

Die Kosten für die Erschliessungsstrasse belaufen sich wie folgt auf:

- Strassenbau inkl. Bachdurchlass	Fr. 1'045'000.00
- Meteorwasserkanal	Fr. <u>325'000.00</u>
Total Erschliessungskosten (exkl. MWST)	Fr. 1'370'000.00

Gemäss Art. 72 des kantonalen Strassengesetzes können von den Grundeigentümern Beiträge an den Bau von Gemeindestrassen erster und zweiter Klasse erhoben werden, bei Gemeindestrassen 2. Klasse bis zu 100 Prozent. Die neue Erschliessungsstrasse für das Überbauungsgebiet Rosenbüchel ist gemäss den Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes als Gemeindestrasse 2. Klasse zu klassieren.

Die Grundeigentümerin (Rentenanstalt Swiss Life) wird die Strasse gemäss dem eingereichten Projekt zu 100 Prozent selbst finanzieren und erstellen. Nach Fertigstellung wird die Strasse von der Stadt übernommen und unterhalten.

## **6 Verfahren**

Während der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplanes sind vier Einsprachen eingereicht worden. Zwei Einsprachen wurden zurückgezogen, die verbleibenden beiden Einsprachen von benachbarten Grundeigentümern wurden vom Stadtrat abgewiesen.

## **7 Anträge**

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

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

Der Stadtpräsident:  
Christen

Im Namen des Stadtrates  
Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilagen:  
Gestaltungsplan  
Besondere Vorschriften

