



Sonderbauvorschriften

Überbauungsplan Distelstrasse 1 - 7

1 Ausgangslage

Der Bereich südlich der Distelstrasse ist heute unternutzt bzw. zum Teil unüberbaut. Von den dortigen drei Parzellen ist lediglich das mit einem Mehrfamilienhaus (Distelstrasse 1) überbaute Grundstück W829 zonen- und quartierkonform genutzt. Auf der Liegenschaft W828 befindet sich ein seit über zehn Jahren leerstehendes, früher gewerblich genutztes Gebäude, das gemäss geltender Zonenordnung zonenfremd ist. Die Parzelle W1719 ist gänzlich unüberbaut.

Seitens der Eigentümer des Grundstückes W828 besteht nun die konkrete Absicht, die bestehende, ungenutzte Gewerbebaute abubrechen und eine Neuüberbauung zu realisieren. Entsprechend der Zugehörigkeit zur Wohnzone ist dabei eine reine Wohnnutzung vorgesehen.

Das fragliche Gebiet bildet Teil eines zu Beginn des 20. Jahrhunderts erbauten Quartiers. Dessen Struktur ist geprägt von einer vier- bis fünfgeschossigen Bauweise und einem orthogonalen Strassenraster mit Gevierten. Diese enthalten eine regelmässige Reihung einfacher Gebäudevolumen, einen minimalen Umschwung sowie klar definierte Strassenräume. Zonenrechtlich gehört das hier in Frage stehende Areal zur Wohnzone, Bauklasse 3a, ebenso das unmittelbar südlich anschliessende Gebiet. Im Westen und Norden befindet sich eine viergeschossige Kernzone, im Osten eine dreigeschossige Wohn-Gewerbezone. Zudem ist im neuen Zonenplan das gesamte, zwischen Fürstenland-, Straubenzell-, Mars- und Friedhofstrasse gelegene Areal als Gebiet mit besonderem baulichen Erscheinungsbild ausgeschieden. Diese Einteilung ist allerdings noch nicht rechtskräftig.

Aufgrund der Parzellenstruktur lässt sich weder auf dem Grundstück W828 der Bauherrschaft noch auf der direkt westlich anschliessenden unüberbauten Liegenschaft W1719 mit



der Regelbauweise eine sinnvolle Überbauung realisieren. Insbesondere wäre aufgrund der Grenzabstandsvorschriften höchstens eine Gebäudetiefe von 4 - 6 Metern (statt der erlaubten 14 m) möglich.

2 Projekt

In Zusammenarbeit mit der Stadtplanung wurde ein Planungsverfahren durchgeführt, um die geeignete bauliche Entwicklungsmöglichkeit aufzuzeigen. Anhand von Situations- und Modellstudien sind verschiedene Varianten geprüft und beurteilt worden. Das aus dem Planungsverfahren hervorgegangene Überbauungskonzept wurde in einem Überbauungsplan umgesetzt.

Das Projekt besteht aus drei gleich grossen Häusern entlang der Distelstrasse, welche sich bezüglich Volumen an die angrenzenden Bauten Distelstrasse 8 und Straubenzellstrasse 16/18 anlehnen. Es stellt eine Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar, indem es die vorherrschende Gebäudetypologie teilweise aufnimmt und diese hinsichtlich Höhe, Abstände und Fassadenflucht weiterführt. Zusammen mit dem bestehenden Haus Distelstrasse 1 bildet es eine Häuserzeile. Aufgrund der heutigen Wohnbedürfnisse sind die Gebäudevolumen allerdings erheblich grösser als die meisten Häuser in der Umgebung. Die Angleichung an die aufgrund der Hanglage höher gelegene Gebäudereihe an der Rittmeyerstrasse erfolgt mit einem Sockelgeschoss. Um den privaten Freiraum vom Strassenbereich zu trennen, wird zwischen der Strasse und den Neubauten ein Vorgarten geschaffen. Die maximal 5° geneigten und extensiv begrünten Dächer minimieren den Schattenwurf und gewährleisten eine ausreichende Besonnung der angrenzenden Liegenschaften. Die Erschliessung erfolgt über die Distelstrasse.

Der Überbauungsplan sieht eine reine Wohnnutzung mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von ca. 3'040 m² vor, was einer Ausnützungsziffer von 1.41 entspricht (Vergleich: Rittmeyerstrasse 1 - 9 Ausnützungsziffer 1.56). Pro Gebäude sind 8 Familienwohnungen vorgesehen, insgesamt also 24.

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist gut. Die Haltestellen der VBSG befinden sich in kurzer Fusswegdistanz. Für den privaten Verkehr wird das Planungsgebiet über die Distelstrasse erschlossen. Die Tiefgarage ist in das Sockelgeschoss integriert. In der Tiefgarage sind maximal 60 Parkplätze möglich, davon zwei für die Besucherinnen und Besucher im Bereich der gedeckten Einfahrt. Oberirdisch sind keine Abstellplätze geplant. Von den 60 möglichen Parkplätzen dienen 42 den Bewohnerinnen und Bewohnern der drei Neubauten, die restlichen 18 den umliegenden, bestehenden Wohnbauten ohne eigene Parkierungs-



möglichkeit, insbesondere den ebenfalls im Eigentum der Bauherrschaft stehenden Liegenschaften Distelstrasse 4 sowie Rittmeyerstrasse 3 und 9.

Das Überbauungsplangebiet umfasst nicht nur die Parzelle W828 der Bauherrschaft, sondern auch die östlich anschliessende, bereits überbaute Liegenschaft W829 (Distelstrasse 1) sowie das westlich angrenzende, bisher unüberbaute Grundstück W1719. Im Fall des Mehrfamilienhauses Distelstrasse 1 beschränkt sich der Überbauungsplan auf die Aufnahme eines zusätzlichen Baubereichs für Vorbauten (Balkone). Die bisher unüberbaute Parzelle W1719 hingegen wurde in das Überbauungskonzept einbezogen und enthält den Baubereich für eines der drei geplanten Häuser. Die Baubereiche der anderen beiden Gebäude befinden sich auf der Liegenschaft der Bauherrschaft.

3 Sonderbauvorschrift

Zweck des Überbauungsplans

Das Bebauungskonzept weicht in wesentlichen Teilen von den Bestimmungen der Regelbauweise gemäss Bauordnung der Stadt St.Gallen ab (Geschossigkeit, Gebäudeabstände). Zu dessen Realisierung sind deshalb mittels Überbauungsplan gemäss Art. 22 ff. Baugesetz des Kantons St.Gallen die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

Erschliessungsbestimmungen

Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt direkt von der an das Plangebiet angrenzenden Distelstrasse. Die Zahl der Parkplätze für die Überbauung ist auf 40 (exkl. zwei Besucherparkplätze im Einfahrtsbereich der Tiefgarage) begrenzt, weitere maximal 18 Parkplätze sind für umliegende Grundstücke im Sinne einer gemeinschaftlichen Parkieranlage zulässig. Die genaue Zahl und die Zuordnung zu den Nutzungen wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt, ebenso ist dann die Aufhebung von bestehenden oberirdischen Parkplätzen zu prüfen. Bei den Eingängen zu den Gebäuden sind genügend Zweiradparkplätze bereitzustellen.

Überbauungsbestimmungen

Die Bebauung wird verbindlich mit maximalen Baubereichen festgelegt. Innerhalb dieser Flächen soll für die nachfolgende Projektierung ein gewisser Spielraum bestehen bleiben. Die vertikale Dimension der Bauten wird mit der Anzahl der Vollgeschosse beschränkt, ein Dachgeschoss ist nicht vorgesehen. Die Gebäudehöhen in Metern sind für alle Bauten gleich. Die Ausgangshöhe ist das jeweilige Strassenniveau.



Gestaltungsbestimmungen

Eine einheitliche Gestaltung wird für die ganze Überbauung verlangt, ebenso die gute Eingliederung in die bauliche Umgebung. Die Umsetzung der architektonischen Qualitäten muss im Bewilligungsverfahren mittels Material- und Farbkonzept beurteilt werden.

Umgebung

Die wichtigsten neuen Elemente wie der Vorgartenbereich, die Spielplatzbereiche und die restlichen privaten Freiflächen werden festgelegt. Die Gestaltung hat nach einem einheitlichen, aufeinander abgestimmten Gesamtkonzept zu erfolgen und ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Umwelt und Sicherheit

Im Überbauungsplan sind die Bestimmungen betreffend der Ökologie sowie der Sicherheit von Benutzerinnen und Benutzern aufgenommen.

4 Verfahren

Während der Auflagefrist (6. Oktober bis 5. November 2003) sind insgesamt elf Einsprachen eingegangen, eine davon vom Heimatschutz St. Gallen/Appenzell I.Rh. und zehn von benachbarten Grundeigentümerinnen und -eigentümern. In den Einsprachebegründungen wird zum Teil grundsätzlich gegen die Art dieser Überbauung in der bestehenden Quartierstruktur und in einem künftigen „Gebiet mit besonderen baulichen Anforderungen“ Stellung genommen. Kritisiert wird der Umfang der Baubereiche für Haupt- und Vorbauten (Balkone), die Form und das Volumen der geplanten drei Bauten und das durchgehend als Vollgeschoss in Erscheinung tretende Sockelgeschoss. Dabei wurde sowohl die fehlende Eingliederung in das bestehende Orts- bzw. Quartierbild als auch eine übermässige Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen, insbesondere in Bezug auf die Besonnung, geltend gemacht.

Unter den zehn benachbarten Einsprecherinnen und Einsprecher befinden sich auch die Eigentümer der beiden ebenfalls in den Planperimeter einbezogenen Liegenschaften W829 (Mehrfamilienhaus Distelstrasse 1) und W1719 (unüberbaut). Letztere wendet sich zusätzlich gegen den Einbezug ihrer Parzelle in den Überbauungsplan und deren Überlagerung mit einem Baubereich.

Weitere in einzelnen Einsprachen vorgebrachten Einwände betreffen die Anzahl der Tiefgaragenparkplätze, die vorgesehene Erschliessung des Plangebietes von der Distelstrasse her oder den durch das Bauvorhaben zu erwartenden Mehrverkehr.



Am 17. März 2004 fand mit sämtlichen Einsprecherinnen und Einsprechern sowie den Vertretern der Bauherrschaft eine Augenscheinverhandlung an Ort und Stelle statt. Dabei hielten die Einsprecherinnen und Einsprecher sowie die Bauherrschaft an ihren jeweiligen unterschiedlichen Standpunkten fest.

In der Folge erklärte sich die Bauherrschaft bereit, den Überbauungsplan hinsichtlich einer besseren Eingliederung in das Quartier nochmals zu überprüfen und allenfalls in einzelnen Punkten anzupassen. Als Ergebnis dieser Prüfung wurde ein überarbeiteter Überbauungsplan eingereicht, welcher folgende Änderungen vorsieht:

- Reduzierung der Baubereiche für Vorbauten (Balkone)
- Rückversetzung und Verkleinerung des Sockelgeschosses zwischen den Hauptbauten an der Distelstrasse.

Die geplanten Änderungen führen zu einer im städtebaulichen und nachbarlichen Interesse liegenden besseren Eingliederung in das Quartier. Durch die Reduzierung der Baubereiche für Vorbauten werden die Balkone nicht mehr über die Hausecken gebaut und treten dadurch weniger gross in Erscheinung. Die Rückversetzung des Sockelgeschosses zwischen den Hauptbaubereichen an der Distelstrasse um 5 m ermöglicht die Trennung der höher gelegenen privaten Sitzplätze vom neu auf dem Strassenniveau liegenden Spielplatz. Zudem tritt nun das Sockelgeschoss von der Strasse und der gegenüberliegenden Häuserzeile aus gesehen nicht mehr als durchgehendes Geschoss in Erscheinung, so dass optisch die Hauptbauten direkt auf das Strassenniveau reichen.

Der Stadtrat hat die Einsprachen in dem Sinne teilweise geschützt, als die dargelegten Verbesserungsvorschläge der Bauherrschaft berücksichtigt und der Überbauungsplan im Einspracheverfahren entsprechend geändert wurde. Im Übrigen hat er die Einsprachen aber als unbegründet abgewiesen. Eine sinnvolle Nutzung dieser Baulandreserve im Siedlungsgebiet, an gut erschlossener Wohnlage und in einer seit jeher bestehenden Wohnzone ist realistisch nur mit dem vorliegenden Projekt möglich. Neue Wohnbauten müssen die heutigen Wohnanforderungen berücksichtigen, eine Überbauung entsprechend den kleinvolumigen bestehenden Gebäuden in der Umgebung ist nicht mehr denkbar. Wohnprojekte in solchen gewachsenen Quartieren müssen den Ausgleich zwischen einem zeitgemässen Wohnungsangebot einerseits und einer angemessenen Rücksichtnahme auf die Quartierstruktur andererseits finden. Der Überbauungsplan „Distelstrasse 1 - 7“ stellt eine gute Kompromisslösung in diesem Sinne dar.



5 Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Überbauungsplan „Distelstrasse 1-7“ mit besonderen Vorschriften wird genehmigt.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Überbauungsplan
Besondere Vorschriften

