

Überbauungsplan / Zonenplan

Überbauungsplan und Zonenplanänderung "Maestrani"

1 Ausgangslage

Das alteingesessene Unternehmen „Maestrani Schweizer Schokoladen AG“ beabsichtigt, den Produktionsstandort in St.Gallen St.Georgen aufzugeben. Im Hinblick auf den Verkauf des Areals wurden im Rahmen eines Workshops, in enger Zusammenarbeit mit zwei beauftragten Planungsteams, den Fachleuten der Bauverwaltung sowie externen Experten die Umnutzungsmöglichkeiten der bestehenden Gebäude sowie die Bebauungsmöglichkeiten des Areals ausgelotet. Dabei standen folgende Zielsetzungen im Vordergrund:

- a) Optimale Bebauung und Ausnützung des Gesamtperimeters mit einer hohen städtebaulichen Qualität, als Voraussetzung für eine allfällige Umzonung unter Berücksichtigung der Bestandesgarantie im Bereich der vorhandenen Bausubstanz.
- b) Möglichst zusammengefasste Erschliessungs- und Parkieranlagen.
- c) Aussenraumgestaltung, die auf die Bebauung abgestimmt ist, die Standortqualität verbessert sowie stadtökologische Ansprüche mitberücksichtigt.
- d) Etappierbarkeit.

2 Landschaftliche Situation

Das Maestrani-Areal befindet sich in landschaftlich prägnanter Tallage am Steinach-Oberlauf. Das ca. 3 ha grosse Areal erstreckt sich von der St.Georgen-Strasse im Süden bis zu dem als Hohlweg ausgebildeten Sonderweg. Im Osten wird das Areal durch den Schmidweidliweg und im Westen durch die Kirche begrenzt.

Der grösste Teil der Fläche wird durch das steile Relief des Kammelenberges einerseits und den Steinacheinschnitt im Talgrund anderseits geprägt. Die wenigen ebenen Flächen zwi-



schen Kammelenberg und Steinach sind durch Bauten der Maestrani und deren Erschliessung belegt. Eine Ausnahme bildet die im östlichen Arealteil über der Steinachsohle liegende Wiesenebene. Sie war Standort des ursprünglichen Fabrikweiher (Maestraniweiher), der in den 50-er Jahren zugeschüttet wurde. Hangrutschungen veranlassten zur selben Zeit die Eindolung der unterhalb liegenden Steinach und des vom Kammelenberg her fliessenden Seelenhofbächleins.

Die Steinach ist aufgrund ihrer engen Lage zwischen St.Georgen-Strasse und Maestrani-Areal und wegen der früheren Wassernutzung stark kanalisiert. Trotzdem weist sie reizvolle naturnahe Ufer- und Sohlenpartien auf.

3 Quartierstruktur, bauliche Situation

Die Quartierbebauung in St.Georgen folgt der St.Georgen-Strasse, wobei beidseitig der Steinach die sich bietenden Bauplätze genutzt wurden, während die steilen Hangpartien bewaldet sind. Das Hauptgebäude der Maestrani, die ehemalige wasserkraftnutzende Weniger-Spinnerei, liegt sehr prägnant am Ausgang des Steinach-Oberlaufs, unmittelbar neben dem Kirchen- und Klosterareal St.Georgen. Die Stellung rechtwinklig zum Wasserlauf ist charakteristisch für Anlagen mit Transmission. Mit dem westseitig angebauten Speditionsgebäude wurde diese markante Situation verunklärt und der Landschaftsraum der Steinach beeinträchtigt.

Besonders beachtenswert ist die Nachbarschaft zum Kirchenareal auf der gegenüberliegenden Seite der Steinach sowie zur geschützten Häuserzeile am Schokoladenweg (Ortsbildschutzgebiet). Besonderen Reiz verleiht dem Areal der Zugang über die Steinach mit dem Pumpengebäude. Das Stammhaus wurde im Innern mehrfach umgebaut und auf der Ostseite zur Steinach hin erweitert.

Die neueren Betriebsgebäude sowie verschiedene ein- bis zweigeschossige Nebenbauten und Autounterstände liegen am Felsrücken des Kammelenbergs und weisen weder siedlungshistorisch noch architektonisch besondere Qualitäten auf.

Zum Ausbau der Produktion beabsichtigte die Firma Maestrani, angrenzend an das Kesselhaus, eine bauliche Erweiterung gegen Westen. Diese wurde 1997 auf der Grundlage eines Überbauungsplanes (Schokoladenweg, 1995) bewilligt, jedoch aufgrund der sich abzeichnenden Verlegung des Standortes nach Flawil nicht realisiert.



4 Bau- und planungsrechtliche Situation

Das ca. 29'500 m² umfassende Planungsgebiet ist im Zonenplan der Stadt St.Gallen wie folgt eingeteilt:

Gewerbe-Industriezone, Bauklasse H14	12'500 m ²
Grünzone	7'500 m ²
Wald	9'500 m ²

Auf der Grundlage dieser Zonierung sind Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig, die zwar nur mässig stören, aber wegen ihrer Dimension nicht der Wohn-Gewerbezone zugeordnet werden können. Wohnungen für den Betriebsinhaber oder die Betriebsinhaberin und für standortgebundenes Personal sind zulässig, hingegen ist eine reine Wohnnutzung nicht möglich.

Zur baurechtlichen Situation ist festzuhalten, dass die bestehenden Gebäude bezüglich verschiedener Abstandsvorschriften baurechtswidrig sind. Insbesondere werden durch einen Grossteil der Bauten die minimalen Wald- und Gewässerabstände, aber auch die Grenz- und Gebäudeabstände zum Teil unterschritten. Diese Bauten geniessen aber die Bestandesgarantie (Art. 77 bis BauG).

5 Bau- und Erschliessungsprojekt

Die Maestrani AG will nach der Verlegung des Produktionsbetriebes die bestehenden Gebäude und das Fabrikareal für neue Nutzungen freigeben und verkaufen. Vorerst soll dafür der Überbauungsplan mit den nötigen rechtlichen Grundlagen beschlossen werden. Die künftige genaue Nutzung des Areals, namentlich auch der weiterhin bestehenden Fabrikgebäude, ist Sache der künftigen Eigentümer und im Rahmen des neuen Zonenzweckes (Wohn-Gewerbe-Zone) noch offen.

5.1 Bebauung

Das Stammhaus der Maestrani soll auf das Kernvolumen mit den frühen rückwärtigen Anbauten reduziert werden. Diese Anbauten werden belassen, da die verschiedenen Bauteile innenräumlich stark verflochten sind. Das Freilegen und Herausheben der Westfassade gibt dem Gebiet einen städtebaulich markanten Auftritt und schafft einen grosszügigen Aussenraum, der vom Ensemble der alten Wohnhäuser im Westen wie auch von Seminar und Kirche profitiert.



Der Ersatzbau für das Kesselhaus basiert grundsätzlich auf der bestehenden Gebäude-Situation, wobei das Gebäude nach Westen verlängert wird. Er bietet vor allem im westlichen Teil gute Voraussetzungen für attraktives Wohnen. Die Gebäudestaffelung trägt der Nachbarschaft in angemessener Art und Weise Rechnung.

Im mittleren Bauabschnitt folgt die Disposition der Bauten zwanglos dem natürlichen Geländeverlauf (lineare Bauten in linearer Landschaft). Der Sockelbereich fasst die unterschiedlich proportionierten Baukörper zusammen. Die Erschliessung erfolgt über den wieder durchgehenden Schokoladenweg. Mit diesem Thema gelingt eine zwanglose Verbindung der Orte, der Schokoladenweg gewinnt an städtebaulicher Bedeutung und es entsteht keine Hierarchie zwischen „vorderen - und hinteren Standorten“.

Auf dem Areal des ehemaligen Maestraniweiher wird mit einem solitärartigen Baukörper auf die spezielle Situation der Landschaftskammer reagiert.

5.2 Erschliessung

Die Erschliessung des Areals erfolgt zur Hauptsache von der St.Georgen-Strasse über den bestehenden Schokoladenweg beim Pumpenhaus. Als Verbindung für Fussgängerinnen und Fussgänger und Velofahrerinnen und Velofahrer wird ein neuer Weg vom Schokoladenweg in östlicher Richtung (wie früher bereits vorhanden) durchgehend bis zur Bushaltestelle „Etzelbunt“ an der St.Georgen-Strasse geführt. Das Bauprojekt für den Schokoladenweg (Gemeindestrasse 2. Klasse) und den Fussweg ist im Zusammenhang mit der Projektierung der Überbauung im Detail noch zu erarbeiten und zu genehmigen.

Die Parkierung wird unterirdisch in Sammelgaragen bzw. im Sockelbereich der Bauten gelöst. Oberirdisch sind nur Parkplätze für Besucherinnen und Besucher der Wohnbauten bzw. der allfälligen gewerblichen Nutzer vorgesehen.

5.3 Landschaft

Das Siedlungs- und Landschaftskonzept basiert in freiräumlicher Hinsicht auf einer klaren Unterscheidung zwischen einem „harten“ Kern (eigentliche Bauten und Schokoladenweg) und den umgebenden prägenden Naturwerten und Landschaftselementen wie Steinach, Bachgehölz und Hang.

Die Konzentration der Bebauung sowie der Erschliessung der Überbauung auf den bestehenden Strukturen gewährleistet den haushälterischen Umgang mit den vorhandenen Res-



sourcen. Die vorhandene Substanz wird erhalten und das vielfältige ökologische Potential des Areals nach Möglichkeit ausgeschöpft:

- Die den Steinachraum beeinträchtigenden Eingriffe werden soweit als möglich rückgängig gemacht (Sockelmauern, Bauten).
- die offenen, extensiv genutzten Wiesen- und Weideflächen werden erhalten (Schokoladenhang und ehemalige Weiherfläche).
- die verschiedenen Wald- und Gehölzgruppen werden ihrem besonderen Standort entsprechend aufgewertet (Waldsaum / Schluchtwald).
- die heute eingedolten Bereiche der Steinach sowie des Seelenhofbaches werden wieder geöffnet.

6 Sonderbauvorschriften

Zweck des Überbauungsplanes

Das Überbauungskonzept weicht in verschiedenen Teilen von den Bestimmungen der Regelbauweise gemäss der Bauordnung der Stadt St.Gallen ab (Geschossigkeit, Gebäudehöhe, Gebäudeabstände etc.). Darüber hinaus werden mit dem Überbauungsplan die Abstände gegenüber Wald, Gewässer und Strassen zum Teil aufgrund der Bestandesgarantie für bestehende Bauten reduziert.

Zur Realisierung der Neu- und Ersatzbauten sind deshalb mittels Überbauungsplan gemäss Art. 22 die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

Allgemeine Bestimmungen

Im Überbauungsplan wird zwischen festgelegten und richtunggebenden Elementen unterschieden. Die als Festlegung bezeichneten Elemente sind allgemein verbindlich. Sie legen den Spielraum, innerhalb welchem sich das Bauprojekt bei der Baueingabe bewegen darf, fest. Die richtunggebenden Elemente zeigen die Zielsetzung, vor allem im Bereich der Gestaltung der Bauten sowie der Gestaltung, Nutzung und Pflege der Umgebung auf. Sie dienen vorab den Baubewilligungsbehörden als Richtlinie im Baubewilligungsverfahren.

Erschliessung

Die verkehrsmässige Erschliessung des Areals erfolgt wie bisher einerseits von der St.Georgen-Strasse über den Schokoladenweg (welcher in diesem Abschnitt als Gemeindestrasse 2. Klasse eingeteilt wird) und andererseits vom Sonderweg über den bestehenden Schokoladenweg (Gemeindestrasse 3. Klasse). Mit der Fortsetzung des Fussweges vom



Schokoladenweg bis zur St.Georgen-Strasse (Haus Nr. 125) wird neu eine durchgehende Fuss- und Radwegachse vom Schulhausareal bis zur St.Georgen-Strasse geschaffen.

Bezüglich der Parkierung wird festgehalten, dass auf dem Areal mit Ausnahme der Besucherparkplätze sämtliche Abstellplätze in Sammelgaragen anzuordnen sind. Im Sockelbereich der Neubauten sind in der Nähe der Hauseingänge gut zugängliche Veloabstellplätze bereitzustellen.

Überbauung

Die Bebauung wird mittels verbindlicher Grundflächen festgelegt. Innerhalb dieser Flächen wird für die nachfolgende Projektierung und hinsichtlich der Grundrissdisposition ein gewisser Spielraum belassen. Die Dimensionen der Bauten werden mittels maximaler Höhenkoten und Gebäudegrundflächen beschränkt. Die abzubrechenden Bauten sind aus dem Plan ersichtlich. Die Lage und Ausdehnung der unterirdischen Bauten wird beschränkt.

Gestaltung

Die Gestaltung der Bauten hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung wird in den besonderen Vorschriften als Grundsatz festgeschrieben. Die Umsetzung der geforderten architektonischen Qualitäten muss im Baubewilligungsverfahren beurteilt werden. Mit der Baueingabe ist daher ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

Landschaft und Umgebungsgestaltung

Die wichtigsten Elemente der Landschafts- und Umgebungsgestaltung, die extensiv genutzten Freiflächen, die bachbegleitende Bestockung, die Bachöffnung von Steinach und Seelenhofbächlein, die Standorte von hochstämmigen Bäumen sowie der Hecken werden im Überbauungsplan festgelegt. Die für die Identität des Areals wichtigen Aussenraumelemente (Plätze, Wege, Stützmauern) sind nach einem einheitlichen, aufeinander abgestimmten Konzept zu gestalten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die einzelnen Baustappen ein Umgebungsplan zur Beurteilung vorzulegen. Die entsprechenden Grundlagen sind im Beilageplan 1 detailliert erarbeitet.

Umwelt und Sicherheit

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



7 Strassenplan

Das Strassen- und Wegprojekt ist vom Stadtrat beschlossen und öffentlich aufgelegt worden. Die teilweise Umklassierung des Schokoladenweges als Gemeindestrasse 2. Klasse und die Klassierung des neuen Fussweges (Gemeindeweg 2. Klasse bzw. Gemeindestrasse 3. Klasse) als Fortsetzung vom Schokoladenweg bis zur St.Georgen-Strasse (Haus Nr. 125) sind als Teilstrassenplan noch dem kantonalen Baudepartement zur Genehmigung einzureichen.

8 Bachöffnung

Die Bachöffnungsprojekte der Steinach und des Seelenhofbächleins sind durch den Stadtrat in separaten Vorlagen zu beschliessen. Für das Seelenhofbächlein ist im Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung der angrenzenden Überbauung ein Detailprojekt zu erarbeiten und vom Kanton genehmigen zu lassen. Die Bachöffnung der Steinach soll dann erfolgen, wenn die Steinach aufgrund des baulichen Zustandes in diesem Abschnitt saniert werden muss.

9 Zonenplanänderung und Verfahren

Für die in Zukunft vorgesehene Mischnutzung mit einem massgeblichen Wohnanteil ist eine entsprechende Umzonung der Gewerbe-Industriezone H14 in eine Wohn-Gewerbezone, Bauklasse 4, Voraussetzung. Das Areal soll entsprechend umgezont werden. Beschränkt für die Erstellung einer unterirdischen Baute (Tiefgarage) wird zudem im nördlichen Bereich der Baufelder B1 und B2 ein schmaler Streifen der bestehenden Grünzone in die Wohn-Gewerbezone überführt.

Während der öffentlichen Auflage des Überbauungsplanes und der Zonenplanänderung sind insgesamt zwei Einsprachen eingegangen. Diese Einsprachen wurden im Rahmen der Verhandlungen zurückgezogen.



10 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Überbauungsplan Maestrani mit besonderen Vorschriften wird zugestimmt (Beilage 1 und 2).
2. Der Zonenplanänderung Maestrani wird zugestimmt (Beilage 3).
3. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 2 nach Art. 7 Ziff. 2 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilagen:
1 Überbauungsplan
2 Besondere Vorschriften
3 Zonenplanänderung

