



Sonderbauvorschriften

Gestaltungsplan „Olma Kongress- und Konferenzgebäude mit Hotel“

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Gestaltungsplan „Olma Kongress- und Konferenzgebäude mit Hotel“ mit besonderen Vorschriften wird erlassen.

1 Ausgangslage

Die Olma Messen sind Treffpunkt und Marktplatz für Gesellschaft, Wirtschaft und Kultur. Sie bauen auf den drei Standbeinen Eigenmessen, Gastmessen und Kongress- und Eventgeschäft auf. Das Kongress- und Eventgeschäft ist gegenwärtig der drittgrösste Ertragsträger und bietet das grösste Entwicklungspotential. Um auch in Zukunft der Konkurrenz standhalten zu können, soll das jetzige Angebot nicht nur optimiert, sondern auch erweitert werden. Innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre werden daher zusätzliche Räumlichkeiten benötigt, welche explizit auf den Kongressbetrieb zugeschnitten sind.

Als Standort bietet sich das heute als Parkplatz genutzte Areal unmittelbar gegenüber dem Haupteingang des Messegeländes an (ehemalige Halle 7). Die Parzelle Nr. C3979 gehört der Politischen Gemeinde St.Gallen und ist den Olma Messen St.Gallen bis 2062 im Baurecht unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Die prominente Lage an der Ecke Sonnenstrasse / Jägerstrasse stellt die Chance dar, einen attraktiven Eingangsbereich zu schaffen, der das Image der Olma Messen prägt. Für die Stadt St.Gallen ist dieser Standort aufgrund seiner Lage beim Autobahnanschluss ein wichtiger städtebaulicher Brennpunkt.

Es sollen Kongress- und Konferenzräume mit Foyer für 700 – 1'100 Personen errichtet werden. Im Turm soll ein Hotel mit 158 Zimmern Synergien erzeugen und das Messe- und Kon-



gressgeschäft stärken. Eine „Skylounge“ im 15. Obergeschoss für spezielle Anlässe rundet das neue Angebot ab.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Planungsschritte zur Erreichung eines realisierbaren Projektes unternommen. So wurde 2005 / 2006 in einem offenen Workshopverfahren durch eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe das Vorhaben der Olma Messen analysiert und einer Gesamtbetrachtung unterzogen. Der Workshop hat gezeigt, dass nicht ein neuer „Gesamtentwurf“ für das Messegelände entwickelt werden muss, sondern primär die gegenseitigen Abhängigkeiten und Randbedingungen in Bezug zum Bauvorhaben geklärt werden müssen. In diesem Zusammenhang wurde über den engeren Perimeter des Messegeländes hinausgeschaut und über mögliche längerfristige Szenarien nachgedacht. Das Resultat ist im Masterplan 2006 mit Datum März 2006 dokumentiert. Der Masterplan ist ein informelles Informations- und Koordinationsinstrument der beteiligten Partner Olma Messen und Stadt St.Gallen. Er besteht aus einem Übersichtsplan sowie textlichen Erläuterungen.

Parallel dazu wurde von September 2005 bis Januar 2006 ein Studienauftrag im Sinne eines Testplanungsverfahrens unter drei Architekturbüros durchgeführt. Dieses einstufige Verfahren diente der Erlangung von Rahmenbedingungen für das Projekt Messe- und Kongresshalle 6 der Olma Messen St.Gallen. Dem Testplanungsverfahren, welches von der Nüesch Development AG St.Gallen initiiert und durchgeführt wurde, lag ein Programm zugrunde, welches nebst der nun zu realisierenden Olma- und Hotel-Nutzungen auch Büro- und Wohnflächen für einen Investor beinhaltete. Das Finanzierungsmodell sah vor, dass die Begleitnutzungen die Messe- und Eventhalle tragen müssen.

Im zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekt der Bhend.Klammer Architekten ETH/SIA aus Zürich war eine Massierung des Bauvolumens zur Sonnenstrasse hin geplant, um den bestehenden, geschlossen gebauten Häusern an der St.Jakob-Strasse im Gegenzug mehr Luft zu verschaffen und eine Art Innenhof zu erreichen. Das vorgeschlagene Projekt bestand aus mehreren, leicht zueinander verdrehten Volumen mit einem ca. 41 m hohen Turm zur Ecke Sonnenstrasse / Jägerstrasse als städtebaulichem Merkpunkt.

Der Stadtrat entschied sich Ende Dezember 2007, den auf der Basis dieses Projektes ausgearbeiteten Gestaltungsplan nicht aufzulegen und stattdessen von den Olma Messen St.Gallen einen Neuanfang mit Architekturwettbewerb einzufordern. Dieser Rückweisungsentscheid war vor allem damit begründet, dass für dieses bedeutende Projekt mit erheblicher öffentlicher Relevanz kein eigentliches offenes Wettbewerbsverfahren durchgeführt wurde. Sodann wäre fraglich gewesen, ob dieses erste Projekt aufgrund des hohen (überwiegenden) Masses an Drittnutzungen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bewilligungsfähig gewesen wäre. Deshalb verlangte der Stadtrat die Durchführung eines offenen Varianzverfahrens und eine Reduktion der Drittnutzungen.



Die Olma Messen St.Gallen haben das Raumprogramm und das Finanzierungsmodell daraufhin überarbeitet und im August 2008 im offenen Verfahren einen anonymen Studienwettbewerb unter Fachleuten aus den Olma-Kantonen sowie unter einigen eingeladenen Architekturbüros mit anschliessendem Studienauftrag ausgeschrieben. Aus den 36 im Studienwettbewerb eingereichten Projekten wurden vier für die Weiterbearbeitung im Studienauftrag ausgewählt. Die vier Projektverfasser haben je ein Generalplanerteam gebildet und das jeweilige Projekt mit einer erhöhten Kostengenauigkeit - auf der Basis einer präzisierten Aufgabenstellung - im Dialogverfahren weiter ausgearbeitet. Das Beurteilungsgremium hat in seiner Schlussbeurteilung dem Verwaltungsrat der Olma Messen St.Gallen das Projekt Corner Field des Planerteams um die Hutter Nüesch Architekten BSA aus Berneck zur Realisierung vorgeschlagen. Am 4. Dezember 2009 hat der Verwaltungsrat dieser Projektempfehlung zugestimmt.

Der nun vorliegende Gestaltungsplan basiert auf dem Resultat des Studienauftrages, dem erwähnten Projekt Corner Field.

2 Rechtliche Vorgaben

Das Plangebiet des vorliegenden Gestaltungsplans „Olma Kongress- und Konferenzgebäude mit Hotel“ liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) und umfasst mit einer Fläche von ca. 3'300 m² die Parzelle Nr. C3979. Wie die Abklärungen im Sondernutzungsplanverfahren gezeigt haben, ist das Projekt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zulässig. Die Hauptnutzung des geplanten Gebäudekomplexes, nämlich das Kongress- und Eventgeschäft, liegt unbestritten im öffentlichen Interesse. Hinzu kommt, dass die gesamte Nutzung auf der Parzelle Nr. C3979 aufgrund der angrenzenden Lage immer im Zusammenhang mit dem Messebetrieb im Osten zu betrachten ist.

Der Nutzungszone überlagert ist die Vorschrift für eine geschlossene Bauweise. Die Abweichung von der geschlossenen Bauweise im Gestaltungsplan wird in Anbetracht des vorliegenden hochstehenden Projektes als begründet und sinnvoll erachtet.

Erstellt wurden die entsprechenden Berechnungen und Nachweise, die an ein Hochhaus gemäss Art. 69 BauG gestellt werden. Die Zulassung eines Hochhauses ist gerechtfertigt durch die überörtliche Bedeutung der Olma Messen allgemein und eines Kongress- und Konferenzgebäudes im Speziellen. Es zeigt sich zudem, dass der Schatten des Turmes hauptsächlich auf das Olma Areal fällt. Die Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaften entlang der St.Jakob-Strasse ist in den Schattenberechnungen ausgewiesen.



3 Projekt

3.1 Bebauung

Der Gebäudekomplex des neuen Kongress- und Konferenzgebäudes mit Hotel besteht aus einem durchgehenden Sockel (Höhe max. 20 Meter ab Niveaupunkt) und einem aufgesetzten Turm (Höhe max. 60 Meter ab Niveaupunkt). Das Erdgeschoss ist gegen die Strassen transparent gestaltet und enthält nebst diversen Serviceräumen die Erschliessung für beide Nutzungsarten sowie den Frühstücksraum des Hotels. Auf der Nordseite befinden sich die Anlieferung und die Entsorgung. Die drei Untergeschosse stimmen im Grundriss mit dem Sockelbau überein und beinhalten die Parkgarage sowie Räume für Lager und Technik. Das erste Untergeschoss ist so geplant, dass bei späteren Erneuerungsbauten der Olma Messen (im Bereich der heutigen Hallen 4 und 5) eine unterirdische Verbindung unter der Jägerstrasse gebaut werden kann. Ebenfalls kann auf dem Grundstück Nr. C3260 im Hof eine Parkgarage gebaut werden, die über die neue Ein-/Ausfahrt des Kongress- und Konferenzgebäudes mit Hotel erschlossen wird.

Die Fassadengestaltung des im Grundriss annähernd quadratischen Turmes wie auch des Sockelbaus basiert auf einem durchgehenden Raster. Die Fensterleibungen sind in Beton und beziehen sich damit auf die steinernen Fensterleibungen der Nachbarbauten. Die Fenster sind mit einer dauerhaften Metallkonstruktion und aussen liegendem Sonnenschutz vorgesehen. Als Option wird erwogen, auf dem Turmdach Sonnenkollektoren zu installieren.

3.2 Umgebung

Der grösste Teil der Parzelle Nr. C3979 wird mit dem vorliegenden Bauprojekt überbaut. Die heutigen Bäume müssen gefällt werden.

Die Flächen entlang der Jägerstrasse und der Sonnenstrasse werden bis an die Fassade befestigt, ebenso der Bereich der Anlieferung. Eine sich an die Vorgärten entlang der Sonnenstrasse anlehnde Bepflanzung mit Ziersträuchern vor dem Frühstücksraum schafft einen Filter zur Strasse und zeichnet die architektonische Differenzierung zwischen Sockelbau und Turm nach. Diese Massnahmen korrespondieren mit den eben ausgebildeten Zugängen zum Gebäude.

Die 5 m breiten Grenzabstandsbereiche nördlich und westlich des Gebäudes werden für die Notausgänge und als Fluchtwege benötigt und mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen gestaltet. Die Notausgänge sind als einfache Metallkonstruktionen geplant und werden mit Rankpflanzen begrünt. Die an die nordwestlich liegenden Parzellen Nrn. C3975 und C3976 anstossende, ca. 64 m² grosse Fläche wird für das Projekt nicht benötigt. Sie soll auf dem höherliegenden Niveau als Grünfläche gestaltet werden. Auf Wunsch kann sie zum Beispiel



den Grundeigentümern der Parzelle Nr. C3975 für eine Gartennutzung zur Verfügung gestellt werden. Zwei neue Bäume strukturieren den Zwischenraum im Hof. All diese Massnahmen bezwecken, den hofartigen Charakter der Blockrandbebauung zusammen mit den Grünflächen der Grundstücke Nrn. C3975 und C3976 gut zur Geltung zu bringen.

Entlang der Brandmauer auf der Parzelle Nr. C3977 ist eine Rabatte vorgesehen. Die Brandmauer soll mit Rankgerüsten und Kletter- und Schlingpflanzen gestalterisch und ökologisch aufgewertet werden.

Eine wichtige Rolle bei diesem Projekt spielt die Gestaltung der Dachflächen, vor allem visuell für die Nachbarschaft wie auch für den Blick ab den umliegenden Hügelzügen als „fünfte“ Fassade. Die Dachflächen werden grundsätzlich begrünt. Konzeptionell sollen sie durch unterschiedlich aufgetragene Humusschichten Lebensraum für vielfältige Pflanzen bieten. Ökologisch wirken die begrünter Dachflächen als wirkungsvolle Retention für das Regenwasser.

3.3 Nutzung

Die unterschiedlichen Nutzungen sind von aussen gut ablesbar: Kongress- und Konferenzbereich, ergänzt mit wenigen Büros, im fünfgeschossigen Sockelbau, das Hotel mit 158 Zimmern auf zehn Geschossen im Turm und zuoberst die „Skylounge“ mit den überhöhten Fenstern. In den drei Untergeschossen sind nebst dem Parking die Technik und die Lagermöglichkeiten untergebracht.

3.4 Abweichungen von der Regelbauweise

Die Bauordnung (BO) der Stadt St.Gallen weist für die Bebauung von Grundstücken in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nur wenige Vorschriften auf. Das Projekt sieht die Errichtung eines Hochhauses vor und benötigt nach kantonalem gemäss Baugesetz einen Sondernutzungsplan (Art. 69 Abs. 5 BauG):

	Regelbauweise ZöBA	Projekt
Geschosszahl	keine Definition	Sockel Sonnenstrasse 5 Turm Sonnenstrasse 16



Gebäudehöhe in m	keine Definition ab 20 m höheres Haus gem. BauG Art. 68 ab 25 m Hochhaus gem. BauG Art. 69	* Sockel max. 20 / 21 m ** Turm max. 61 / 62 m
Gebäudelänge in m	Keine Vorschrift	Sonnenstrasse ca. 44.70 m Turm ca. 23.10 m
Gebäudetiefe in m	Keine Vorschrift	Jägerstrasse ca. 42.20 m Turm ca. 23.10 m
kleiner Grenzabstand in m	5.00, Abstand gemäss an- grenzender Bauklasse WG	keine Abweichung
Grosser Grenzabstand in m	keine Vorschrift	keine Abweichung
Strassenabstand in m Staatstrasse	4.00	keine Abweichung
*** Strassenabstand in m Gemeindestrasse	3.00	2.50
**** Ausnutzungsziffer	keine Vorschrift	3.1

* Gebäudehöhe ab Eingangsniveau ca. 21.0 m, ab rekonstruiertem Niveaupunkt ca. 20.0 m

** Gebäudehöhe ab Eingangsniveau ca. 62.0 m, ab rekonstruiertem Niveaupunkt ca. 61.0 m

*** Strassenabstand Gemeindestrasse: Das Gebäude unterschreitet den ordentlichen Strassenabstand von 3.0 m gemäss Art 26 Abs. 1 Bst. b BO gegenüber der Jägerstrasse punktuell um maximal 0.5 m. Die Abweichung ist mit funktionalen Notwendigkeiten und städtebaulichen Präferenzen begründet.



**** Die Bauordnung der Stadt St.Gallen kennt keine Ausnützungsziffer, die Angabe hat daher rein informativen Charakter. In Anbetracht der speziellen Nutzung scheint die hohe Ausnützungsziffer sinnvoll.

Die unterirdischen Geschosse für künftige Verbindungsbauwerke ins Messeareal und für eine allfällige Erweiterung der Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. C3260 benötigen keine spezielle Regelung im Gestaltungsplan, da sie gemäss Art. 56 Abs. 4 BauG mit dem Einverständnis des Nachbarn bis an die Grenze gebaut werden können. Entlang der Sonnenstrasse ist der vorgeschriebene Strassenabstand von 4.00 m wegen der später möglichen Tieferlegung der Sonnenstrasse auch unterirdisch zwingend freizuhalten.

3.5 Erschliessungen und Parkierung

3.5.1 Erschliessung

Die Publikumseingänge für Kongress- und Konferenznutzung sowie der Zugang zum Hotel befinden sich an der Jägerstrasse gegenüber dem Hauptzugang zum Messe-Areal. Ein weiterer, untergeordneter Eingang in die Lobby erschliesst das Gebäude von der Sonnenstrasse. An der nordöstlichen Gebäudeecke – orientiert zur Jägerstrasse – befindet sich der Personaleingang.

Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Jägerstrasse (Gemeindestrasse zweiter Klasse). Eine Zufahrt zum Gebäude direkt ab der Sonnenstrasse (Kantonsstrasse erster Klasse) ist nicht möglich. Die Erschliessung des Neubaus funktioniert ab der St.Jakob-Strasse auch bei Messebetrieb und gleichzeitigem Jahrmarkt (OFFA und OLMA) unabhängig. Die Jägerstrasse muss als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge immer befahrbar bleiben. Die Strassenprojekte mit den Anpassungen des Strassenrandes (Jägerstrasse) und der Linksabbiegespur (St.Jakob-Strasse) wurden gleichzeitig mit dem vorliegenden Gestaltungsplan aufgelegt.

Die für die Sonnenstrasse als städtischen Autobahnzubringer entstehenden zusätzlichen Verkehrs – und Kapazitätsbelastungen sind in Absprache mit dem kantonalen und dem städtischen Tiefbauamt in einem separaten Verkehrs-Gutachten geprüft und ausgewiesen worden. Die verkehrstechnische Beurteilung basiert auf der neu zu markierenden Linksabbiegespur an der St.Jakob-Strasse.

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist über die Haltestellen „Schützengarten“ oder „Olma Messen“ der Buslinie 3 gewährleistet.

Die Erschliessung des Grundstücks mit Energie kann in Anbetracht der zu erwartenden Verbrauchsmenge voraussichtlich mit der bestehenden Infrastruktur gewährleistet werden.



3.5.2 Parkierung

Die Tiefgarage umfasst im Beilageprojekt total 99 öffentliche Plätze in insgesamt drei Untergeschossen. Optional kann die Tiefgarage auf dem westlich anstossenden, privaten Grundstück Nr. C3260 um total ca. 40-45 Parkplätze erweitert werden. Insgesamt sind mindestens 3 Parkplätze behindertengerecht zu bauen. Oberirdische Parkplätze sind auf dem Areal Nr. C3979 keine vorgesehen. Die Hotelvorfahrt dient dem kurzzeitigen Ein- und Ausladen. Zur neuen Parkierungsanlage gehört auch ein Fahrtenmodell.

Die verkehrstechnische Beurteilung hat die Berechnungen auf 150 Parkplätze ausgelegt. Diese Zahl wurde in den Besonderen Vorschriften auch als maximale Anzahl definiert, um im Zusammenhang mit der noch wenig definierten Planung der Lagerräume und der möglichen Tiefgaragenerweiterung auf der Parzelle Nr. C3260 noch Spielraum zu haben. Die genaue Zahl der Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren definiert.

Für motorisierte Zweiräder sind im 1. Untergeschoss Abstellplätze nahe der Zu- und Wegfahrtsrampe ausgeschieden. Für Fahrräder sind im Hof gedeckte Abstellplätze vorgesehen. Die genaue Anzahl der Parkplätze für Fahrräder und motorisierte Zweiräder wird im Baubewilligungsverfahren definiert.

4 Gestaltungsplan

4.1 Zweck des Gestaltungsplanes

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Realisierung eines städtebaulich und architektonisch vorzüglichen Kongress- und Konferenzgebäudes für die Olma Messen St.Gallen mit ergänzender Hotelnutzung.

4.2 Bebauungsbestimmungen

Der Gestaltungsplan sichert die wichtigsten Aspekte der Bebauung. Es werden Baubereiche für den Sockelbau, den Turm und die Notausgänge sowie die maximalen Gebäudehöhen festgelegt. Nur über dem Hauptzugang ist ein Vordach gestattet, Vor-, An- oder Nebenbauten sind nicht erlaubt. Alle Gebäudeteile sind mit Flachdächern zu gestalten. Es sind weder Dach- noch Attikageschosse zulässig. Technisch notwendige Aufbauten sind zu bündeln und in die Gestaltung zu integrieren.

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird. Das Gebäude soll einen steinernen Ausdruck vermitteln, die Gliederung der Hauptelemente wie Erdgeschoss, Sockel, Turm und Dachgeschoss muss differenziert umgesetzt sein. Die Fassadengestaltung soll alle vier Ausrichtungen gleichwertig behandeln; eine einheitliche



Materialisierung ist anzustreben. Im Baubewilligungsverfahren ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen und ein mindestens geschosshohes Fassadenmuster im Massstab 1:1 zu erstellen.

4.3 Umgebungsbestimmungen

Da wenig effektive Aussenflächen bleiben, umfassen die Freiraumbestimmungen ebenfalls die Festlegungen zu den Dachflächen. Die Grün- und Dachflächen sind gestalterisch und ökologisch hochwertig mit vorzugsweise einheimischen Pflanzen auszuführen. Die Türme der Notausgänge sind mit Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen, wobei eine Durchgangsbreite von 0.90 m zu gewährleisten ist. Die Brandmauer zur Parzelle Nr. C3977 hin ist gestalterisch aufzuwerten.

Die detaillierte Gestaltung ist gesamthaft in einem Umgebungsplan im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

4.4 Erschliessungsbestimmungen

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (Tiefgarage, Anlieferung, Entsorgung, Hotelvorfahrt) hat über die bezeichneten Stellen an der Jägerstrasse zu erfolgen.

Die Autoabstellplätze sind ausschliesslich in der unterirdischen Sammelgarage zu erstellen, oberirdische Parkplätze sind nicht erlaubt. Mindestens drei der max. 150 Parkplätze sind behindertengerecht auszugestalten. Für die Zweiräder sind genügend gedeckte Plätze bereitzustellen. Die genaue Anzahl der Parkplätze und der Zweiradabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Im Rahmen des Parkplatzkonsenses sind für das Gebiet „Innenstadt Ost“, in dem sich das Vorhaben befindet, neue öffentliche Parkplätze im Rahmen von Überbauungsprojekten nur mit einer Fahrtenbegrenzung zulässig. Die entsprechenden Regelungen mit der Festlegung der maximalen Fahrtenzahlen, dem Anschluss an das Parkleitsystem und die Bewirtschaftung wie auch die Messung der Fahrtenzahlen und Massnahmen bei deren allfälligen Überschreitung werden im Gestaltungsplan geregelt.

4.5 Weitere Bestimmungen

Ökologische Grundsätze sind sowohl bei Bauten und Anlagen wie auch bei der Bepflanzung einzuhalten. Die optimale Retention, ein wichtiger Aspekt vor dem Hintergrund der hohen Ausnutzungsziffer, ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.



Die Entsorgung für die gewerblichen Betriebe und der Warenumschatz haben grundsätzlich im Gebäudeinnern zu erfolgen. Bei Aussenstandorten ist für entsprechende Abschirmung zu sorgen.

Für die Energie- und Wärmeversorgung ist mit der Baueingabe ein Konzept einzureichen und darin aufzuzeigen, wie die SIA-Norm 380/4 umgesetzt wird. Wenn nicht der Minergie-Standard zur Anwendung kommt, ist dies im Konzept zu begründen. Der Anschluss an die bestehenden Wärmeproduktionsanlagen der Olma ist zu prüfen. Sollte dieser nicht möglich sein, sind alternative Lösungen im Sinne des Energiekonzeptes 2050 aufzuzeigen.

Gemeinschaftlich zugängliche Bereiche sind übersichtlich zu gestalten und gut zu beleuchten. Dazu ist im Baubewilligungsverfahren ein Beleuchtungs- resp. Belichtungskonzept einzureichen.

Für Beschriftung und Reklame ist im Baubewilligungsverfahren ein auf Quartier, Architektur und Freiraum abgestütztes Konzept einzureichen. Dabei sind Beschriftungen und Reklamen nur im Sockelbereich zulässig.

Wenn innerhalb von zehn Jahren nach Inkraftsetzung dieses Gestaltungsplanes nicht mit den Bauarbeiten begonnen worden ist, verliert der Gestaltungsplan seine Rechtskraft. Die Möglichkeit zur Befristung ergibt sich aus Art. 34 Abs. 2 BauG.

5 Strassenprojekte

5.1 Strassenprojekt Sanierung St.Jakob-Strasse

Die St.Jakob-Strasse ist eine Kantonsstrasse 2. Klasse. Sie weist als Zubringer zur Autobahn eine hohe Verkehrsbelastung auf. Mit der Linksabbiegespur auf der St.Jakob-Strasse wird bezweckt, dass bei wartenden links abbiegenden Fahrzeugen und bei gleichzeitig an der Bushaltestelle stadteinwärts stehendem Bus der geradeaus stadteinwärts fahrende Verkehr nicht behindert wird. Die Linksabbiegespur hat dabei für mindestens zwei Fahrzeuge Platz zu bieten, daher muss die stadteinwärts führende Bushaltestelle „Olma“ und deren Infrastruktur entsprechend zurückversetzt werden.

5.2 Strassenprojekt Sanierung Jägerstrasse

Die Jägerstrasse als Gemeindestrasse 2. Klasse dient in erster Linie als sekundäre Verbindungsstrasse zwischen der St.Jakob-Strasse und der Sonnenstrasse. Der Neubau Olma Kongress- und Konferenzgebäude mit Hotel ist nebst der Hauptanlage der Olma Messen die einzige Liegenschaft, die in diesem Strassenabschnitt ab der Jägerstrasse erschlossen wird. Die ursprünglich geplante „Neugestaltung Strassenraum“ zwischen den Eingängen Kon-



gress/Hotel und Messe liegt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters und wurde angesichts des als nächster Bauschritt der Olma vorgesehenen Ersatzes der Hallen 4/5 und der Tieferlegung des Autobahnzubringers Sonnenstrasse in einem mittleren Zeithorizont hinausgeschoben. Realisiert wird eine Anpassung des südwestlichen Fahrbahnrandes. Vorgegeben ist eine behindertengerechte durchgehende Randsteinhöhe von 3 cm an der Jägerstrasse. Einzig im Verbindungsbereich Eingang Messe zu Eingang Kongress wird der Randstein wegen den erwarteten hohen Fussgänger–Querfrequenzen abgesenkt.

6 Verfahren

Während der öffentlichen Auflage sind gegen den Gestaltungsplan vier Einsprachen von benachbarten Grundeigentümern/innen eingegangen. Die Einsprachen betreffen vor allem die Standortfrage eines Hochhauses, Schatten- und Lärmimmissionen auf die Nachbarparzellen sowie die Frage nach der Zonenkonformität des Kongress- und Konferenzgebäudes mit Hotel in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Der Stadtrat hat die Einsprachen abgewiesen.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Gestaltungsplan „Olma Kongress- und Konferenzgebäude mit Hotel“ inkl. Besondere Vorschriften

