

Sondernutzungsplan Areal Alp **Änderung aufgrund Einspracheverfahren**

Kurzbericht



28. März 2025

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41(0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Anpassungen	3
2	Änderungen Sondernutzungsplan.....	3
2.1	Baubereiche	3
2.2	Weitere Anpassungen	4
2.3	Besondere Vorschriften.....	4
2.4	Formelle Anpassung	5
3	Mitwirkungsverfahren	5
4	Rechtsverfahren	5

1 Anlass der Anpassungen

Der Sondernutzungsplan Areal Alp wurde vom 21. Februar bis zum 21 März 2023 öffentlich aufgelegt. Während der Einsprachefrist sind drei Einsprachen eingegangen. Die Einsprachen tangieren verschiedene Elemente des aufgelegten Sondernutzungsplans. Es haben sowohl Verhandlungen zwischen der Projektentwicklerin und den Einsprechenden wie auch situativ Einspracheverhandlungen unter Federführung der Gemeinde stattgefunden. Gleichzeitig wurde das Projekt seitens der Projektentwicklerin weiterbearbeitet und vertieft.

Die Weiterbearbeitung des Projektes sowie die Einigungsverhandlungen mit den Einsprechenden geben Anlass für eine Anpassung des Sondernutzungsplans. Mit der vorliegenden Änderungsvorlage werden die aus dem Einspracheverfahren hervorgegangenen Anpassungen vorgenommen. Die Anpassungen werden für die Fortsetzung des Verfahrens in den Erlass eingearbeitet.

Nach der Änderungsaufgabe wird das fakultative Referendum, das Genehmigungsverfahren und nach Bedarf das Rekursverfahren durchgeführt.

Im Nachfolgenden sind die beschlossenen Änderungen beschrieben. Ziel ist es, mit den Änderungen den Anliegen der Einsprechenden Rechnung zu tragen und einen Rückzug der Einsprachen zu erwirken.

2 Änderungen Sondernutzungsplan

2.1 Baubereiche

Die Baubereiche A2 und B3 werden aufgrund der fortschreitenden Projektentwicklung angepasst. Studien der Fachhochschule ZHAW haben gezeigt, dass für die Grundrissgestaltung der Schreinerschule eine grössere Gebäudetiefe (Baubereiche A1/ A2) vorteilhaft ist. Aus diesem Grund wird der Baubereich A2 um ca. 15.0 m erweitert. Die Fassung des Erschliessungsbereichs wird damit ortsbaulich verbessert. Der dort vorgesehene Einzelbaum wird in den Bereich zwischen den Bauten A1 / B3 und D verschoben. Die Ausdehnung des Baubereichs B3 wird um 2.0 m nach Osten erweitert. Damit kann die Wirtschaftlichkeit des Hochhauses deutlich verbessert werden, ohne die ortsbauliche Gesamtsituation zu tangieren oder den Schattwurf auf Wohngebäude zu verschlechtern. Grösse und Lage des öffentlichen Platzes bleiben bestehen. Der Strassenabstand zum geplanten Wendepplatz ist eingehalten.

Der Baubereich C3 wird geringfügig angepasst. Die südliche Abgrenzung ist so festgelegt, dass der Abstand zur Grundstücksgrenze zu Parz. 2259 an der schmalsten Stelle 5.0 m beträgt. Damit vergrössert sich der Gebäudeabstand zwischen den Baubereichen C3 und C4 um ca. 0.5 m.

Das Grundstück Nr. 2259 ist mit einem Bauverbot belegt. Im Rahmen der Projektentwicklung wurde angenommen, dass dieses Bauverbot beseitigt werden kann. Da dies jedoch nicht erfolgt ist, muss der Sondernutzungsplan so angepasst werden, dass keine Widersprüche zwischen dem Bauverbot und den Festlegungen des Sondernutzungsplan entstehen. Der

Baukörper C4 wird neu als Winkelbau konzipiert. Durch diese Massnahme wird die ortsbauliche Situation gesamthaft verbessert. Durch die neue Form des Baukörpers wird die Hierarchisierung der Aussenräume geklärt. Es entsteht zwischen den Bauten C1, C2, C3 und C4 ein harmonisch proportionierter Innenhof. Im Untergrund wurde die Tiefgarage dem Bauverbot angepasst, was zu einem neuen Verlauf des Baubereichs unterirdische Bauten führt. Die Anpassung der Spielfläche, der Lage des Einzelbaums sowie die Veränderungen der Balkonzone folgen der Veränderung des Baubereichs C4. In den Beilageplänen Untergeschoss wird der Nachweis erbracht, dass trotz der Veränderungen des Baubereichs unterirdische Bauten genügend Parkplätze erstellt werden können und die geplanten Anschlüsse für eine etappenweise Realisierung weiterhin gewährleistet sind.

Durch die Anpassung der Baubereiche verschieben sich die Niveaupunkte der Baubereiche A2, B3, C3 und C4 leicht in horizontaler Richtung. Dies führt in den Baubereichen A2 und C4 zu einer marginalen Veränderung der Höhenlage (A2: -0.02m, C4: -0.03m). Die neue Lage der Niveaupunkte wirkt sich direkt auf die zulässigen Gesamthöhe auf. Es gelten neu folgende Höhen:

Baufeld	SNP Gesamthöhe (m.ü.M)	SNP Niveaupunkt	Mögliche Höhe des Gebäudes gem. SNP	Richtprojekt m.ü.M / Höhe des Gebäudes
A2	421.97	401.97	20.0 m	421.40 / 19.4
C4	417.91	400.91	17.0 m	417.90 / 16.97

2.2 Weitere Anpassungen

Über den öffentlichen Platzbereich soll neu eine Durchfahrt für Reisecars ermöglicht werden. Damit können Wendemanöver, die mit Rückwärtsfahrten verbunden sind, vermieden werden, was die Sicherheit aller anderen Verkehrsteilnehmenden (Fussgänger, Velofahrerinnen) deutlich erhöht.

Aufgrund der bestehenden Terrainverhältnisse entlang des Industriegleises wird der Verlauf der Tiefgarage angepasst. Zur Sicherstellung der dort vorgesehenen Bepflanzung mit Bäumen wird der entsprechende Artikel der besonderen Vorschriften ergänzt (siehe 2.3. Art. 7).

2.3 Besondere Vorschriften

Art. 7 Abs. 2 wird im Zusammenhang mit dem geänderten Verlauf der Tiefgaragenmauer geändert. Neu sind 6 statt 4 Baumpflanzungen von einer Unterkellerung freizuhalten. Mit der Anpassung der Vorschrift wird der Bauherrn mehr Flexibilität bei der Anordnung der Bäume zugestanden, gleichzeitig aber auch deren Verwurzelung im natürlichen Erdreich gesichert.

Die Formulierung von **Art. 12 Abs. 2** wird so präzisiert, dass klar hervorgeht, für welche Anspruchsgruppen bei der Parkplatzbedarfsberechnung der vorgesehene minimale Abminderungsfaktor von 40 % zur Anwendung kommt. In einer Einsprache wurde gerügt, die Formulierung sei zu wenig präzise.

In **Art. 24 Abs. 1** wird aufgrund der bezeichneten Cardurchfahrt die Formulierung angepasst.

In **Art. 25** wird präzisiert, dass durch die öffentlichen und halböffentlichen Plätze und die beiden Spielbereiche die Mindestanforderungen gemäss Baureglement erfüllt sind. Die Elemente

ergeben in der Summe eine Fläche von ca. 1'995 m², was deutlich über den nach Baureglement Erforderlichen 15% liegt. (15% = 1'615 m²).

In Art. 27 wird die Formulierung so angepasst, dass grundsätzlich europäische, stadtklimafeste und standortgerechte Laubbäume anzuordnen sind, entlang der Strassen jedoch auch Ausnahmen möglich sind. Diese Ausnahmen sind mit der Gemeinde abzusprechen und zielen darauf hin, das bestehende Gestaltungskonzept des Zentrums auch entlang der Johs. Braselstrasse fortsetzen zu können.

2.4 Formelle Anpassung

Ab Artikel 16 werden die Artikel neu nummeriert; die bisherige Nummerierung ist auf einen Formatierungsfehler zurückzuführen. Die Änderung steht nicht im Zusammenhang mit den Einsprachen.

3 Mitwirkungsverfahren

Die vorgesehenen Anpassungen wurden den Einsprechenden zur Stellungnahme unterbreitet und der öffentlichen Mitwirkung unterstellt (11. Januar 2024 bis 24. Januar 2024). Während der öffentlichen Mitwirkung sind keine weiteren Anmerkungen eingetroffen.

Die Einsprecher haben signalisiert, dass nach erfolgter Anpassung des Sondernutzungsplans die Einsprachen zurückgezogen werden.

4 Rechtsverfahren

Die Änderungen werden im ordentlichen Verfahren gemäss Art. 41 des Planungs- und Baugesetz öffentlich aufgelegt. Anschliessend fliessen sie in das laufende Verfahren des Sondernutzungsplans ein.