

Bauherrschaft: Wohn- und Baugenossenschaft Nestweiher, Nestweiherstr. 5, 9012 St.Gallen
697 Neubau Wohnhaus Altmannstrasse 17, 9012 St. Gallen

**Antrag Ausnahmebewilligung Unterschreitung Strassenabstand, Gewässerabstand und
Überschreitung Gebäudelänge**

Architekturbeschrieb

Das bestehende Mehrfamilienhaus an der Altmannstrasse 17, in unmittelbarer Nähe zum Nestweiher im Riethüsli, befindet sich in einem baulich stark sanierungsbedürftigen Zustand. Es entspricht weder den heutigen energetischen, technischen noch wohnhygienischen Anforderungen und ragt zudem in den gesetzlich festgelegten Strassenabstand hinein. Aufgrund dieser erheblichen Mängel ist das Gebäude seit längerer Zeit nicht mehr bewohnbar und soll vollständig zurückgebaut werden.

An dessen Stelle ist ein Ersatzneubau in Regelbauweise gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt St. Gallen, Zone W3, vorgesehen: Der Neubau umfasst ein Sockelgeschoss mit Tiefgarage, drei Regelgeschosse sowie ein Attikageschoss. Während das Sockelgeschoss inklusive Erschliessungskern in Massivbauweise erstellt werden, erfolgt die Ausführung der Obergeschosse in Holzelementbauweise. Die Fassade wird mit strukturiertem Holz in einem hellen Ton gestaltet. Das Sockelgeschoss passt sich mit dem hellgrauen Putz den bestehenden Garagenboxen an. Das Flachdach des Attikageschosses wird extensiv begrünt, Teile der Attikaterrasse sind mit Gräsern intensiv begrünt. Zusätzlich ist auf dem Attikadach die Installation einer Photovoltaikanlage vorgesehen. Die Umgebungsgestaltung legt besonderen Wert auf eine hohe Durchgrünung sowie auf den Einsatz versickerungsfähiger Materialien, um eine nachhaltige und ortsverträgliche Einbindung in das Quartier zu gewährleisten.

Im Zuge der Neubebauung werden vier der bestehenden Einzelgaragen entlang der Altmannstrasse rückgebaut. Für die wegfallenden Stellplätze wird in der neuen Tiefgarage adäquater Ersatz geschaffen.

Das Mehrfamilienhaus ist als Zweispänner organisiert und umfasst insgesamt sieben Wohnungen mit modernen, lichtdurchfluteten Grundrissen. Die Wohnungsgrössen reichen von 4.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen. Im Sockelgeschoss befinden sich die Kellerabteile sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer Raum für die Mietenden. Sämtliche Wohnungen entsprechen den Anforderungen gemäss SIA 500 für hindernisfreies Bauen.

Antrag Ausnahmeverfügung Unterschreitung Straßenabstand, Gewässerabstand und Überschreitung Gebäudelänge

Im Namen der Bauherrschaft ersuchen wir um die Erteilung folgender Ausnahmeverfügungen:

1. Unterschreitung des Straßenabstands

Die Balkone des 1. und 2. Obergeschosses kragen auf der südwestlichen Gebäudeseite auf einer Länge von 3.0 Meter um 0.5 Meter in den Straßenabstand.

Die Kote UK Balkonplatte des 1. Obergeschosses befindet sich bereits über 5.5 Meter über der Altmannstrasse. Diese Auskragung gibt dem Baukörper ein stärkeres Gesicht zur Altmannstrasse und lenkt die Südfassade zur Stadt hin um. Dadurch gewinnt der Neubau eine bessere Eingliederung in die Bestandesbauten der Altmannstrasse.

In den Vorabklärungen mit dem Tiefbauamt wurde uns am 15.02.24 per Mail von Rico Tarnutzer eine Ausnahme von den Straßenabstandsvorschriften in Aussicht gestellt.

Aufgrund der leichten Auskragung, der zurückhaltenden Gestaltung sowie der allgemeinen Einordnung in das Straßenbild beantragen wir eine Ausnahmeverfügung für die Unterschreitung des gesetzlichen Straßenabstands.

2 / 2

2. Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge

Durch das direkte Anbauen an die bestehenden Garagenboxen, zählt der Neubau und das Gebäude an der Altmannstrasse 21 als ein Gebäude. Somit wird die zulässige Gebäudelänge in der Zone W3 von 40 Meter um knapp 11 Meter überschritten.

Die bestehenden Garagenboxen bilden schon heute eine klare Kante zur Altmannstrasse aus, die den Straßenraum bis zum bestehenden Gebäude fasst. Dadurch entsteht eine untere Straßen- und eine obere Gartenebene. Der Neubau knüpft an diese Flucht an und bildet mit dem Sockel die Bebauungsform fort. Die neue Tiefgarageneinfahrt bildet eine leichte Zäsur, um das Volumen des Neubaus als eigenständigen Körper zu lesen. Zwischen der Altmannstrasse 21 und dem Neubau wird der Gebäudeabstand von 18 Meter eingehalten.

Wir sind überzeugt, mit dieser Lösung ein harmonisches Ensemble zu schaffen, das den heutigen Wohnbedürfnissen der Genossenschaft und dem Quartier gerecht wird und die hohe Qualität des Bestands nachhaltig in eine neue Generation überführt.

Aus diesen Gründen ersuchen wir um eine Erteilung einer Ausnahmeverfügung für die Überschreitung der Gebäudelänge.

3. Temporäre Unterschreitung Gewässerabstand

Im Sinne einer qualitativ hochwertigen Innenverdichtung, wird die Parzelle bestmöglich ausgenutzt. Dies bedingt, dass der Gewässerabstand zum Nestweiher für den Baugrubenabschluss der Tiefgarage temporär unterschritten wird. Dadurch entsteht jedoch keine Beeinträchtigung des Baumbestands.

In den Vorabklärungen mit dem Amt für Baubewilligungen wurde uns am 16.02.24 per Mail von Janina Schlestein eine Ausnahmeverfügung in Aussicht gestellt.

Aus diesem Grund ersuchen wir um eine Erteilung einer Ausnahmeverfügung für die temporäre Unterschreitung des Gewässerabstands.

Wir danken Ihnen für eine wohlwollende Prüfung und für die Zustimmung der Ausnahmen.

Mit freundlichen Grüßen