

Architektur-, Umgebungs- und Gestaltungsbeschreibung

Bauherrschaft: Dominik & Sarah Moser

Liegenschaft: Kesselhaldenstrasse 33, 9016 St. Gallen - F4559

Projekt: Erweiterung und Modernisierung EFH mit zweitem Vollgeschoss mit Satteldach

Bauzone: W2a

1. Projektziele und Ausgangslage

Das bestehende Einfamilienhaus wird funktional und energetisch modernisiert und um ein zweites Vollgeschoss erweitert. Die Erweiterung erfolgt unter einem neu ausgebildeten Satteldach. Ziel ist eine nachhaltige Nachverdichtung im Bestand unter Wahrung der ortsbildprägenden Strukturen sowie eine landschaftlich und ökologisch hochwertige Einbettung der Baute in das bestehende Terrain.

2. Höhenlage und Einfügung ins Ortsbild (Art. 19 BO)

Die Höhenlage des Projekts richtet sich nach dem gewachsenen Siedlungs- und Strassenbild, wie es Art. 19 Abs. 1 der Bauordnung verlangt. Das Erdgeschoss der bestehenden Liegenschaft liegt bei 665.69 m ü. M. und orientiert sich damit eindeutig am umliegenden Terrain sowie am Strassenniveau (664.56 m ü. M.). Ein Vergleich der Nachbarfassaden entlang der Kesselhaldenstrasse zeigt, dass die projektierte Höhenlage mit der baulichen Umgebung übereinstimmt. Die Herleitung der Höhenlage ist damit nachvollziehbar, sachlich begründet und entspricht den städtebaulichen Anforderungen.

3. Gebäudehöhe und Dachausbildung (Art. 20 Abs. 2 BO)

Die zulässige Gebäudehöhe gemäss Art. 84 BauG und Anhang 1: Tabelle zu Art. 13 der Bauordnung der Stadt St. Gallen beträgt 7.50 m, gemessen ab dem Niveaupunkt des Geländes im Jahr 1940. Für das Projekt ergibt sich aufgrund der ortsverträglichen Höhenlage eine Gebäudehöhe von 8.35 m. Eine solche Überschreitung ist nach Art. 20 Abs. 2 BO ausdrücklich erlaubt, sofern die Höhenlage nach Art. 19 BO dies erfordert. Da sich die Höhenlage des Gebäudes städtebaulich klar am Strassenbild orientiert, ist die Gebäudehöhe in diesem Kontext sachlich gerechtfertigt und gesetzeskonform. Die Konzentration auf den Niveaupunkt verliert damit an Bedeutung, da die Ortsverträglichkeit Vorrang hat (vgl. auch städtische Rückmeldung vom 26.06.2025, Hr. S. Tobler).

Das vorliegende Projekt sieht ein vollwertiges Erdgeschoss und Dachgeschoss vor. Das ursprüngliche Untergeschoss liegt unter Terrain, weist keine ausreichende Belichtung auf und erfüllt somit nicht die Voraussetzungen für ein Vollgeschoss. Die zulässige Geschossigkeit wird daher nicht überschritten.

Die vollwertige Kniestockhöhe ist notwendig, damit das Dachgeschoss als vollwertiger Wohnbereich genutzt werden kann. Eine Höhe von lediglich 1.00 m ist aus heutiger Sicht nicht mehr praktikabel: Sie würde die Raumhöhe, Möblierbarkeit und Wohnqualität erheblich einschränken – insbesondere bei Schlaf- und Kinderzimmern.

Zudem ist die geplante Kniestockhöhe baulich erforderlich, um die bestehende Treppenführung entlang der Nordfassade weiterzuführen. Die geplante Lösung stellt eine zeitgemässe, kompakte

und familienfreundliche Raumnutzung sicher, entspricht den heutigen Anforderungen an kompakte Grundrisse und erlaubt eine gleichwertige Nutzung wie bei Flachdachlösungen.

4. Städtebauliche Integration und Gestaltung

Das Satteldach wird mit 25% Neigung geplant, um eine stimmige Eingliederung in die bestehende Umgebungsstruktur zu gewährleisten. Die Dachform orientiert sich an der ortsüblichen Typologie entlang der Kesselhaldenstrasse und bleibt optisch zurückhaltend. Die geplante Gebäudehöhe mit einem Schnittpunkt von Fassade und Dachoberkante bei 671.16 m ü. M. liegt im Rahmen der bestehenden Nachbarbauten, was durch Fassadenvergleiche und Höhenprofile nachvollziehbar belegt wird.

Die Dachneigung trägt dazu bei, das Volumen sanft in das Geländeprofil einzubetten. Dadurch entsteht keine Dominanz gegenüber benachbarten Liegenschaften, und die Höhenentwicklung wirkt ausgewogen. Das Gebäude fügt sich harmonisch in das Strassenbild ein und bleibt in seiner Wahrnehmung dezent.

Zudem basiert das gesamte Vorhaben auf der Renovation des bestehenden Einfamilienhauses. Grundausrichtung, Gebäudekörper, Dachform und Materialität bleiben weitestgehend erhalten. Die geplante Massnahme stellt somit eine sanfte Weiterentwicklung im Bestand dar – die bauliche Identität bleibt bestehen. Durch die bewusste Zurückhaltung in der Gestaltung und die Orientierung an der Umgebung ergibt sich eine nahezu unveränderte Wirkung im Siedlungsbild. Das Projekt erfüllt damit in vollem Umfang die Anforderungen gemäss Art. 19 BO an eine gute Einpassung hinsichtlich Höhenlage, Massstab und Erscheinungsbild.

5. Umgebungsbeschreibung

Ausgangslage

Die Parzelle F4559 liegt am westlich abfallenden Hang der Kesselhalden, in unmittelbarer Nachbarschaft zum von Allee und Parkanlage geprägten Strassenraum beim Ostfriedhof. Historische Unterlagen und Luftbilder zeigen, dass das Gelände bis in die 1970er Jahre als Wiesland genutzt wurde; erst spätere Erdbewegungen (u. a. Auffüllung im Jahr 1971) haben das Terrain lokal verändert. Die vorliegende Projektierung nimmt diese gewachsene Ordnung in Massen wieder auf.

Leitidee

Die Umgebungsgestaltung nimmt den ursprünglichen Geländeverlauf wieder auf und verbindet landschaftliche Einpassung, ökologische Aufwertung und funktionale Nutzbarkeit. Das Gelände wird dem ursprünglichen Geländeverlauf angenähert, das Terrain südseitig so abgesenkt, dass es unter den Öffnungen des Untergeschosses liegt, und der natürliche Abfluss reaktiviert wird. Damit verbindet das Projekt landschaftliche Einpassung, hydrologische Wirksamkeit und eine robuste, pflegeleichte Freiraumstruktur.

Topografie und Freiraumstruktur

Die Wiederannäherung an das Terrain vor 1971 beseitigt künstliche Tief- und Stauräume, fügt das Haus wieder in den Hang ein und schafft grosszügige, nutzbare Flächen auf unterschiedlichen Ebenen. Westseitig entsteht eine zusammenhängende Spielwiese, ergänzt durch Blumenrasen und artenreiche Pflanzflächen. Die gelöste, terrassierte Anlage folgt den Höhenlinien und versucht mit ihrer Staffelung, harte Brüche zu vermeiden.

Überarbeitung der Terraingestaltung

Aufgrund der erhaltenen Rückmeldung des Bauamts im Rahmen der Vorprüfung wurde die Umgebungsgestaltung entsprechend überarbeitet und weiter verfeinert. In enger

Zusammenarbeit mit dem Gartenbau- und Landschaftsbüro Gartus AG wurde die ursprüngliche Terrassierung gestalterisch und landschaftlich optimiert.

In der Nordwest-Ecke des Grundstücks wurde die Länge der geplanten Stützmauern deutlich reduziert und das ursprüngliche Terrain sanft aufgenommen, um harte Übergänge zu vermeiden. Die Geländemodellierung folgt hier den natürlichen Höhenlinien und ermöglicht einen ruhigen, fließenden Übergang zum Nachbargrundstück.

In der Südwest-Ecke wird anstelle einer ausgeprägten Stützmauer, neu ebenfalls ein Bord vorgesehen. Diese gewährleistet einen sanften und natürlichen Übergang zu den angrenzenden Nachbarliegenschaften und fügt sich harmonisch in das bestehende Gelände ein.

Durch diese Überarbeitung konnten gegenüber dem ursprünglichen Entwurf insgesamt rund 18 Meter Stützmauer eingespart werden. Die verbleibenden Stützelemente sind zurückhaltend dimensioniert und landschaftlich integriert. Die flächenmässig grösste Stützmauer wird als natürliche, begrünte Wurfsteinmauer ausgebildet. Diese schafft zusätzlichen Lebensraum für Kleintiere und Amphibien und fügt sich durch ihre Materialisierung und Begrünung unauffällig in die Landschaft ein.

Zwischen dem Gebäude und der Nachbarliegenschaft F4961 bleibt eine gestaffelte Terrainstruktur bestehen, um ein Optimum an Lebensraum, Strukturvielfalt und ökologischer Qualität zu schaffen. Die optische Wirkung dieser Staffelung wird durch gezielte, standortgerechte Begrünung bewusst gebrochen, sodass ein ruhiges, ansprechendes und allgemein verträgliches Erscheinungsbild entsteht.

Die Ausgestaltung der Aufschüttungen und Terrassierungen wurde vorgängig und detailliert mit sämtlichen betroffenen Nachbarparteien abgestimmt. Diese haben die geplante Umgebungsgestaltung, insbesondere die Aufschüttungen und die Terrassierung, vollumfänglich geprüft, als stimmig und verträglich beurteilt und ihr ausdrückliches Einverständnis erklärt. Die uneingeschränkte Zustimmung aller betroffenen Nachbarn liegt rechtsgültig unterzeichnet vor und ist Bestandteil der Baugesuchsunterlagen.

Die Detailgestaltung orientiert sich weitestgehend an den Empfehlungen von Stadtgrün zur Biodiversitätsförderung. Vorgesehen sind unter anderem Kleinstrukturen wie Ast- und Steinhäufen, Totholz, Nisthilfen für Insekten und Vögel sowie artenreiche Wildhecken und Blumenwiesen.

Des Weiteren stellt die Neugestaltung sicher, dass alle Ebenen über gut geführte Gehwege erreichbar sind. Dadurch ist ein langfristig hochwertiger, pflegeleichter Unterhalt gewährleistet. Die Umgebung bleibt dauerhaft funktional, ökologisch wertvoll und für alle Betroffenen attraktiv.

Materialisierung, Versickerung und Retention

Für den Einfahrtsbereich kommen Sicker-Verbundsteine und sickerfähige Chaussierungen zum Einsatz; versiegelte Flächen werden auf das funktional notwendige Mass reduziert. Unterirdische Retentions-/Versickerungselemente puffern Starkregenereignisse; eine Rückstauklappe verhindert Rückläufe aus der öffentlichen Kanalisation. Die Ableitung erfolgt entlang des natürlichen Abflusses, wie in den Oberflächenabfluss- und Intensitätskarten ausgewiesen. Diese Kombination fördert Grundwasserneubildung und entlastet die öffentliche Entwässerung.

Bepflanzung und Biodiversität

Der bestehende Baumbestand wurde durch einen Baumpfleger fachlich erhoben. Der schützenswerte Ahorn wird erhalten und während der Bauzeit durch eine Einzäunung geschützt. Notwendige Fällungen werden durch die von Stadtgrün empfohlenen Ersatzpflanzungen

kompensiert. Sämtliche Massnahmen sind in den entsprechenden Planunterlagen und Gutachten ausgewiesen.

Die Pflanzkonzeption setzt auf einheimische, standortgerechte Arten wie die Kupferfelsenbirne, Sorbus aria oder Malus Boskop mit gestaffelter Blütezeit von Frühling bis Herbst. Hecken- und Staudenstrukturen wie Cornus, Salix, Prunus oder Crataegus bieten Insekten und Kleintieren Nahrung und Habitat. So entsteht ein ökologisch wertvoller, klimaangepasster Freiraum mit guter Aufenthaltsqualität für Tier und Mensch.

Naturgefahren und Rechtssicherheit

Der Strassenraum nimmt wie bisher den Hauptschwall bei Ereignissen auf und leitet ihn talabwärts ab. Das Projekt fördert durch Retention und Versickerung eine dezentral geregelte Vorentwässerung und wirkt damit entlastend. Die Terrainrückführung eliminiert den 1971 geschaffenen Staukörper vor der Südfassade und führt das übrige Abflusswasser auf dem Grundstück kontrolliert der natürlichen Abflusslinie zu. Dadurch entsteht keine zusätzliche Gefährdung, bestehende Gefährdungen werden beseitigt und es tritt keine Gefahrenumlagerung ein. Diese Strategie entspricht den im Leitfaden Objektschutznachweis 2023 der Stadt St. Gallen empfohlenen Prioritäten (naturnahe Entwässerung, Terraingestaltung, dezentrale Retention/Versickerung). Damit ist die Lösung technisch plausibel, verhältnismässig und bewilligungsfähig.

Erschliessung und Sicherheit

Sichtzonen, Wendebereiche und barrierefreie Erschliessungen sind im Belags- und Bepflanzungsaufbau berücksichtigt. Stützelemente werden auf das notwendige Minimum beschränkt, die Hangsicherung erfolgt vorwiegend über Böschungen und gestaffelte Geländeverläufe. Wo immer notwendig, werden Gefahrenstellen (z.B. Wurfsteinmauer, Nord-West-Eck) durch gezielte Absturzsicherungen eliminiert. Im westlichen Bereich dient ein nicht begehbare, bepflanztes Hochbeet als natürliche Absturzvermeidung, ergänzt durch gezielt eingesetzte, standortgerechte Bepflanzungen zur zusätzlichen Entschärfung potenzieller Gefahrenstellen. Die vorgesehenen Massnahmen orientieren sich an den anerkannten Regeln (SIA 358, BFU) und folgen dem Prinzip der Verhältnismässigkeit: Sicherheit für Erwachsene und Kinder wird gewährleistet, ohne übermässig technische Eingriffe vorzunehmen und die landschaftliche Wirkung zu beeinträchtigen.

Fazit

Die überarbeitete Umgebungsgestaltung reduziert technische Eingriffe: Sie knüpft an die natürlichen Gegebenheiten und den ursprünglichen Geländezustand an, steigert Nutz-, Ökologie- und Aufenthaltsqualität, reduziert technische Abhängigkeiten, stabilisiert die Entwässerung im Sinne des natürlichen Abflusses und erfüllt die Anforderungen an eine sorgfältige Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild. In Summe entsteht eine robuste, klimaresiliente Freiraumanlage mit hoher Alltags- und Zukunftstauglichkeit.

<small>BAUVORHABEN:</small> EFH Moser Kesselhaldenstrasse 33, 9016 St. Gallen	
<small>AUFTRAGGEBER:</small> Sarah u. Dominik Moser Ullmannstrasse 17, 9014 St. Gallen	
Ort, Datum:	_____
Unterschrift:	_____