



Kommission Städtebau

Fachbericht vom 24. Januar 2023

Gemeinde Au
Geschäft Nr. 22-9301
Vorprüfung Projekt Marktstrasse Süd, Heerbrugg (Ellipse)

Ausgangslage

| | |
|--|--|
| Allgemeine Projektinformation Antragsteller, Grund für Projekt, Planungsgeschichte, evtl. Geschichte des Ortes, geltendes und künftiges Recht, vorgesehenes Planungsinstrument, Begründung Fachkommission, kantonales/regionales Interesse, usw. | Antragsteller: Gemeinde Au Eckpunkte: <ul style="list-style-type: none">- Es handelt sich um ein bestehendes Gebäude im Zentrum Heerbrugg. Das Projekt sieht v.a. die Erweiterung mit Balkonen vor.- Die Lage ist regional sehr bedeutend.- Parzelle 1866 in der Kernzone K4 mit bestehendem Gestaltungsplan Marktstrasse Süd (Gebäudehöhe 35m, 12 Vollgeschosse) |
| Verfahren, Projektentwicklung Qualität des Verfahrens (SIA 142/143; Workshopverfahren; Direktauftrag usw.); Besetzung der Jury oder des Beurteilungsgremiums; Regelungsdichte im SNP | Keine Angaben |
| Städtebaukommission | Die Städtebaukommission nimmt Stellung zu: <ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> Planungsprozess (Verfahren/Qualitätssicherung)<input checked="" type="checkbox"/> Konzept/Projekt nach Art. 25 PBG<input type="checkbox"/> Weiterentwicklung des Projekts<input checked="" type="checkbox"/> Qualitätssicherung im Sondernutzungsplan ----- <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Keine materielle Beurteilung; Verweis auf Konkurrenzverfahren und/oder kommunale Gestaltungskommission<input checked="" type="checkbox"/> Beratung |

Beurteilung

| | |
|---|--|
| Planungsprozess | Keine Angaben |
| Ortsbauliche Idee, Architektur und Freiraum Städtebauliche Einordnung, Körnigkeit, Lage und Stellung der Bauten, Geschossigkeit, Gebäudehöhe, Grundrissqualität und Architektonischer Ausdruck der Bauten, Wertigkeit der Materialisierung, etc. Anordnung Freiraum, Adressbildung, Durchwegung und Erschliessung (MIV und LV), Spiel- und Aufenthaltsqualität, etc. | Das nur wenige Jahrzehnte alte Wohnhochhaus «Ellipse» in unmittelbarer Bahnhofsnähe wurde damals – aus heutiger Sicht kaum nachvollziehbar – ohne Aussenbereiche für die Wohnungen realisiert. Insofern ist die jetzt geplante, das Gebäude allseitig umfassende Balkonanlage eine naheliegende und sinnvolle Ergänzung. Der vorliegende Entwurf sieht eine filigrane Stahlkonstruktion vor. Die Brüstungen sind als halbtransparente PV – Elemente angedacht, als Absturzsicherung dienen Metallnetze, die partiell von Kletterpflanzen bewachsen werden. Dazu werden auf den Balkonen Pflanztröge angeordnet – geschossweise jeweils gegeneinander versetzt, um ein lebendiges Fassadenbild zu erzeugen. Die Dachfläche auf dem Sockel soll intensiv begrünt und zukünftig von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden, wozu auch die hier neu geplanten gläsernen Pavillons einen wichtigen Beitrag leisten. Das Projekt ist noch nicht in allen Details ausgearbeitet, verspricht aber mit Blick auf Wohnwert und Nachhaltigkeit eine klare Aufwertung. In Anbetracht der prominenten Lage ist das zeitgemässe Erscheinungsbild nicht nur für das Projekt selber, sondern auch für Heerbrugg eine grosse Chance. |

| | |
|--|--|
| <p>Eckwerte und Umsetzung im Sondernutzungsplan Dichte, Freiflächenziffer, Nutzungsmix, Anteil öffentliche Nutzungen, Anzahl Parkplätze MIV/Velo etc.</p> | <p>Der bisherige Gestaltungsplan aus dem Jahre 2005 muss in einen Sondernutzungsplan nach PBG überführt werden. Dabei muss die Mantellinie des Hochhauses so erweitert werden, dass die neue Balkonanlage darin Platz findet. Die daraus resultierende visuelle Vergrößerung des Gebäudekörpers wird von der Fachkommission als vertretbar und verhältnismässig angesehen.</p> |
| <p>Gesamtwertung Beurteilung nach Art. 25 PBG; evtl. generelle Einschätzung Projektstand, besondere Stärken und Potenziale, Robustheit und Zukunftstauglichkeit des Ansatzes etc.</p> | <p>Der Entwurf bedeutet im Verhältnis zum Bestand eine klare Verbesserung. Nachdem Erstellung und Unterhalt (z.B. künstliche Bewässerung) von Balkonanlage und Fassadenbegrünung mit erheblichen Aufwendungen verbunden sind, muss unbedingt vor einer Ausführung sichergestellt werden, dass das Vorhaben auch aus einer Langzeitperspektive ausreichend abgesichert ist.</p> |
| <p>Empfehlung weiteres Vorgehen Was soll wo (Richtprojekt, Planungsinstrument etc.) geregelt sein? Wie erfolgt die Qualitätssicherung? Wie erfolgt der Umgang mit verschiedenen Anspruchsgruppen? Ist ein weiterer Einbezug der Fachgruppe vorgesehen? etc.</p> | <p>Die Fachkommission empfiehlt, bei der Definition der neuen Mantellinie im Verhältnis zum vorliegenden Projektstand etwas Spielraum einzuplanen, um spätere Anpassungen bzw. Optimierungen nicht zu verunmöglichen. Um den Innen- Aussenbezug zu stärken, wäre wünschenswert, in grösserem Umfang als bislang angedacht Fenster durch Fenstertüren zu ersetzen. Damit das Gebäude zukünftig nicht als «Käfig» wirkt, sollte nochmals im Detail überprüft werden, inwieweit die Metallnetze vor der Fassade durchlaufen sollen. Die über die neue Gebäudeflucht auskragenden insgesamt fünf «Balkontürme» könnten durch eine trapezförmige Anpassung besser in die radiale Grundgeometrie der neuen Gebäudehülle integriert werden.</p> <p>Die Überlegungen, bei der Umsetzung des Projektes soweit als möglich Alt-Stahl zu verwenden, werden unterstützt und sollten bzgl. der Realisierbarkeit geprüft werden. Die geplante Pflanzung von grosskronigen Bäumen im Aussenbereich auf der südöstlichen Seite beim Bahnhof bedeutet eine klare Aufwertung.</p> <p>Die Fachkommission wünscht dem Projekt eine erfolgreiche Umsetzung.</p> |