

Vorlage Stadtparlament

Datum	21. Februar 2019
Beschluss Nr.	2676
Aktenplan	731.11 Zonenpläne (inkl. Schutzgebiete)

Zonenplanänderungen Stationsweg Bruggen, Ruckhalde, Girtannersberg, Bruggwiesen/Flurhofstrasse, Rorschacher Strasse 258 und Fuchsenstrasse

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Es wird den folgenden Zonenplanänderungen gemäss beiliegenden Planausschnitten zugestimmt:
 - a) Stationsweg Bruggen
 - b) Ruckhalde
 - c) Girtannersberg
 - d) Bruggwiesen/Flurhofstrasse
 - e) Rorschacher Strasse 258
 - f) Fuchsenstrasse
 2. Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse gemäss Ziffer 1 lit. a – f nach Art. 8 Ziffer 2 der Gemeindeordnung je einzeln dem fakultativen Referendum unterstehen.
-

1 Ausgangslage

Der Zonenplan bildet zusammen mit der Bauordnung die rechtliche Grundlage für die Siedlungsentwicklung der Stadt St.Gallen. Der Zonenplan stellt als Rahmennutzungsplan eine allgemeine Grundordnung für die Bodennutzung auf und grenzt insbesondere das Baugebiet vom Nichtbaugebiet ab. Der geltende Zonenplan ist seit dem 1. November 1980 in Rechtskraft. Eine umfassende Revision dieses Zonenplans von 1980 ist im Wesentlichen im Jahr 2000 abgeschlossen worden. In den letzten Jahren sind punktuelle Teilrevisionen aufgrund geänderter Grundlagen oder neuer Bedürfnisse notwendig geworden. Der Stadtrat hat die Praxis entwickelt, solche punktuellen Zonenplanänderungen zusammenzufassen und gesamthaft dem Stadtparlament vorzulegen. So hat das Stadtparlament in den Jahren 2010, 2012, 2014 und letztmals 2017 jeweils über mehrere Zonenplanänderungen Beschluss gefasst.

Am 5. Juli 2016 ist das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) rechtsgültig geworden. Die Regierung hat das Gesetz auf den 1. Oktober 2017 in Kraft gesetzt. Es verlangt, dass sämtliche Gemeinden im Kanton St.Gallen ihren Zonenplan und die Bauordnung einer Gesamtrevision unterziehen. Für die Anpassung an das neue Recht haben die Gemeinden zehn Jahre Zeit. Da der Kanton als Voraussetzung für die Genehmigung einer Gesamtrevision zusätzlich den Nachweis einer angemessenen Siedlungsverdichtung nach innen verlangt, ist davon auszugehen, dass die Stadt St.Gallen aufgrund

ihrer Grösse einen Grossteil dieser 10-Jahres-Frist für die Gesamtrevision benötigen wird. Punktuelle Anpassungen am bestehenden Zonenplan werden somit auch in den nächsten Jahren bis zum Abschluss der Gesamtrevision nötig bleiben. Allerdings sind Zonenplanänderungen bis zur Gesamtrevision zukünftig nur noch eingeschränkt möglich. Die Übergangsbestimmungen zum PBG halten fest, dass Zonenplanänderungen ab dem 1. Oktober 2017 und bis zum Abschluss der Gesamtrevision von Bauordnung und Zonenplan grundsätzlich nicht mehr zulässig sind. Davon ausgenommen sind Zonenplanänderungen, für welche noch vor dem 1. Oktober 2017 das Zonenplanänderungsverfahren eingeleitet und das öffentliche Planaufgabeverfahren durchgeführt wurde. Diese Zonenplanänderungen können noch nach altem Recht genehmigt werden.

In Kenntnis dieser Übergangsbestimmungen hat der Stadtrat am 15. August 2017 für insgesamt 16 Zonenplanänderungen die öffentliche Auflage beschlossen. Die Zonenplanänderungen sind vom 21. August bis 20. September 2017 öffentlich aufgelegt und sind verbunden mit bereits bekannten Bau- und Entwicklungsabsichten in der Stadt, die dafür einer Anpassung des Zonenplans bedürfen. Um zu verhindern, dass diese Vorhaben für mehrere Jahre blockiert werden, hat der Stadtrat für sie noch vor dem 1. Oktober 2017 die öffentliche Auflage angeordnet.

Viele dieser 16 Zonenplanänderungen bedürfen weiterer planerischer Grundlagen und sollen erst zu einem späteren Zeitpunkt dem Stadtparlament zur Genehmigung vorgelegt werden. Bei vier Zonenplanänderungen aber ist keine weitergehende Planung notwendig resp. ist durch bereits vorhandene Planerlasse oder die Art der Grundeigentümerschaft sichergestellt, dass eine Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität realisiert wird. Dabei handelt es sich um die Zonenplanänderungen Stationsweg Bruggen, Ruckhalde, Girtannersberg und Bruggwiesen/Flurhofstrasse. Diese Zonenplanänderungen sind bereits ausreichend begründet und werden dem Stadtparlament als Paket zur Genehmigung vorgelegt.

Ebenfalls Teil dieses Pakets sind die Zonenplanänderungen Rorschacher Strasse 258 und Fuchsenstrasse. Die Zonenplanänderung Rorschacher Strasse 258 lag bereits im Jahr 2016 zusammen mit vier weiteren Zonenplanänderungen öffentlich auf. Gegen die Zonenplanänderung ist eine Einsprache eingegangen. Da die Verhandlungen über eine einvernehmliche Lösung mit der Einsprecherin länger andauerten als bei den anderen vier Zonenplanänderungen, wurde diese aus jenem Zonenplanänderungspaket herausgelöst, welches vom Stadtparlament am 21. März 2017 gutgeheissen wurde. Mittlerweile ist die Einsprache gegen die Zonenplanänderung Rorschacher Strasse 258 aber zurückgezogen worden und das Stadtparlament kann darüber beschliessen. Die Zonenplanänderung Fuchsenstrasse ist wie die anderen 16 Zonenplanänderungen vom 21. August bis 20. September 2017 öffentlich aufgelegt. Da das Verfahren für die Zonenplanänderung koordiniert mit einem Sondernutzungsplan (Gestaltungsplan Fuchsenstrasse) und einem Wasserbauprojekt (Verlegung Bergbach im Abschnitt Fuchsenstrasse 12 bis Blumenwies) erfolgt, hat der Stadtrat für diese Planerlasse einen separaten Verfahrenseinleitungsbeschluss gefasst.

2 Stationsweg Bruggen (Grundstück Nr. W2502)

Das Grundstück Nr. W2502 grenzt an den Stationsweg und an das Grundstück Nr. W0951, welches mit der Liegenschaft Zürcher Strasse 289 überbaut ist. Es weist eine Fläche von rund 100 m² auf und befindet sich im Eigentum der Politischen Gemeinde St.Gallen. Der Zonenplan weist das Grundstück der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu. Ursprünglich befand sich auf dem Grundstück ein Feuerwehrbecken, welches seit Jahrzehnten nicht mehr in Betrieb war. Da sich der Zustand des Beckens in den letzten Jahren massiv verschlechterte, haben die St.Galler Stadtwerke das Becken aufgrund der Unfallgefahr zurückgebaut. Da die St.Galler Stadtwerke in unmittelbarer Nähe eine grössere Reserveparzelle besitzen (Grundstück Nr. W0952) und die geringe Parzellengrösse keine alternative Nutzung zulässt, besteht keine Verwendung mehr für öffentliche Zwecke. Aus diesem Grund soll das Grundstück Nr. W2502 aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen entlassen und – analog der nördlich und westlich angrenzenden Grundstücke – im Sinne einer Arrondierung der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone zugewiesen werden. Damit wird ermöglicht, dass das kleinflächige Grundstück Nr. W2502 bei Bedarf von den nördlich resp. westlich angrenzenden Wohn- und Gewerbehäusern genutzt werden kann. So hat der Grundeigentümer des angrenzenden Grundstücks Nr. W0951 bereits Interesse bekundet, das Grundstück als Parkierungsfläche für sein Wohn- und Gewerbehäuser Zürcher Strasse 289 nutzen zu können. Das Grundstück soll entweder im Baurecht oder zur Miete abgegeben werden.

3 Ruckhalde

Das Gebiet an der Ruckhalde wurde bis vor kurzem durch die Zahnradstrecke der Appenzeller Bahnen (AB) durchschnitten, welche als Bahnschleife bis ins Riethüsli führte. Die Politische Gemeinde St.Gallen ist Eigentümerin der beiden grossflächigen und unbebauten Grundstücke Nrn. W1974 und W1783 nördlich der ehemaligen Zahnradstrecke. Zusammen weisen die beiden Parzellen eine Gesamtfläche von rund 30'000 m² auf. Die beiden Grundstücke sind grösstenteils der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugewiesen. Lediglich ein Teilbereich des Grundstücks Nr. W1783 im oberen Abschnitt des Ruckhaldenwegs ist der Grünzone F (Freihaltung) zugeordnet. Der unbebaute Bereich südlich der ehemaligen Zahnradstrecke weist eine Fläche von ungefähr 15'000 m² auf und steht im Eigentum der Appenzeller Bahnen (Grundstück Nr. W0394) resp. einer privaten Immobiliengesellschaft (Grundstück Nr. W1036). Die beiden Grundstücke sind gegenwärtig, wie im Übrigen auch die ehemalige Zahnradstrecke (Grundstück Nr. W1975), der Zone «übriges Gemeindegebiet» zugewiesen und können nicht bebaut werden.

Durch die neue Linienführung der Appenzeller Bahnen via Ruckhaldetunnel (Durchmesserlinie) und die Stilllegung des entsprechenden oberirdischen Abschnitts ergibt sich die Möglichkeit, die freigewordene Fläche mitsamt Umgebung neu zu nutzen. Die sich daraus ergebenden Chancen für den Stadtraum sind vielfältig. An diesem Ort können wichtige Impulse für die Stadt- und Quartierentwicklung gesetzt werden, neuer Wohnraum an zentrumsnaher attraktiver Hanglage entstehen, vielfältige Freiräume, neue Verbindungen für den Langsamverkehr sowie die Vernetzung unter Stadtteilen und Quartieren geschaffen werden. Zu diesem Zweck müssen die beiden Grundstücke Nrn. W0394 und W1036 wie auch die ehemalige Zahnradstrecke (W1975) vom übrigen Gemeindegebiet in die Bauzone eingezont werden. Aufgrund der stadtnahen Lage und der Geländeneigung eignet sich das Gebiet für eine Wohnbebauung von mittlerer bis hoher Dichte. Zu diesem Schluss kommt auch der städtische Richtplan, welcher das Gebiet als Siedlungserweiterungsgebiet für eine Wohnüberbauung von middle-

rer bis hoher Dichte bezeichnet. Dementsprechend sollen die Parzellen neu der viergeschossigen Wohnzone W4 zugewiesen werden, was als städtebaulich verträglich eingestuft wird. Gegenüber den Bauten an der Hochwachtstrasse wird, wie es der städtische Richtplan vorsieht, eine Grünzone F (Freihaltung) als Übergangsbereich angeordnet. Um eine Gesamtplanung zu ermöglichen und um zu verhindern, dass die bisher durch die Zahnradstrecke getrennten Bereiche unterschiedliche Voraussetzungen aufweisen, wird auch der nördliche Bereich der Zahnradstrecke von der dreigeschossigen in die viergeschossige Wohnzone aufgezoht. Mit Ausnahme des Bereichs östlich des Ruckhaldenwegs wird auch die Grünzone F auf dem Grundstück Nr. W1783 in die viergeschossige Wohnzone eingezont.

Mit den Appenzeller Bahnen konnte vertraglich vereinbart werden, dass die Grundstücke Nrn. W0394 und W1975 im Falle einer Einzonung in das Eigentum der Politischen Gemeinde übergehen. Mit der Eigentümerin des Grundstücks Nr. W1036 wurde ein Vertrag abgeschlossen, wonach sich diese verpflichtet, im Falle einer Einzonung an einer Arealentwicklung mitzuwirken. Somit hat die Politische Gemeinde St.Gallen die Möglichkeit, an dieser Hanglage eine zukunftsgerichtete, nachhaltige Vorzeigesiedlung zu realisieren und das Vorgehen und die Ergebnisse entsprechend zu steuern. Das konkrete Vorgehen ist gegenwärtig noch in Abklärung. Ein qualifiziertes Varianzverfahren erscheint für diesen Fall aber naheliegend. Dieses wird auch aufzeigen müssen, in welchen Bereichen die Grünflächen anzuordnen sind. Um den Spielraum der Arealentwicklung nicht zu stark einzuschränken, wurde darauf verzichtet, ohne entsprechende Planung bereits die Grünflächen verbindlich im Zonenplan festzulegen. Grün- und Freiräume werden in der Planung aber eine wichtige Rolle spielen, ergeben sich jedoch erst nach Vorliegen der Bebauungs- und Erschliessungskonzeption.

Offen ist gegenwärtig, ob das kantonale Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) als Genehmigungsbehörde der Einzonung der beiden Grundstücke Nrn. W0394 und W1036 zustimmen wird. Das AREG stellt sich gegenwärtig, gestützt auf das eidgenössische Raumplanungsgesetz und den angepassten kantonalen Richtplan, auf den Standpunkt, dass Neueinzonungen von Wohnzonen derzeit nur mit einem Innenentwicklungskonzept genehmigt werden können. Davon nicht betroffen sind die bereits eingezonten Grundstücke Nrn. W1974 und W1783 und die ehemalige Zahnradstrecke, da es sich dabei um ein Bahnareal handelt. Unabhängig davon ist es sinnvoll, das Verfahren für die Zonenplanänderung weiterzuführen. Zum einen weil erwartet wird, dass bereits in einem Jahr die ersten Erkenntnisse zur Innenentwicklungsstrategie in der Stadt vorliegen sollen. Zum anderen weil gegen die Zonenplanänderung eine Einsprache eingereicht wurde und damit mehr Zeit für ein allfälliges Rechtsmittelverfahren zur Verfügung stehen würde.

4 Girtannersberg (Grundstück Nr. C2735)

Die Helvetia Versicherungen sind Eigentümerin des Grundstücks Nr. C2735, auf welchem ihr Schweizer Hauptsitz an der Dufourstrasse 40 auf der Basis des Gestaltungsplans Girtannersberg von 1999/2000 realisiert wurde. Das Gebäude befindet sich in der viergeschossigen Wohn-Gewerbezone WG4. Unmittelbar angrenzend, in östliche Richtung, liegt eine grössere und unbebaute Fläche, welche ebenfalls zum Grundstück Nr. C2735 gehört. Für diese Fläche, welche der dreigeschossigen Wohnzone W3 angehört, gilt der Überbauungsplan Girtannersberg, der eine Gestaltungsplanpflicht enthält. Zudem darf höchstens ein Vollgeschoss für Nichtwohnen genutzt werden.

Die Helvetia Versicherungen beabsichtigen, den nicht überbauten Bereich des Grundstücks Nr. C2735 mittelfristig zu überbauen, da seit geraumer Zeit absehbar ist, dass der Büroflächenbedarf am Hauptsitz Girtannersberg zunehmen wird. Zu diesem Zweck haben die Helvetia Versicherungen im Jahr 2017 einen anonymen Studienauftrag durchgeführt. Neun Planerteams wurden eingeladen, ein qualitativ hochstehendes Projekt als Grundlage für eine Zonenplanänderung und einen Sondernutzungsplan auszuarbeiten. Gefordert wurde eine flexible Gebäudestruktur, die eine gemischte Nutzung angemessen ermöglicht und es vor der Realisierung erlaubt, die Nutzungsanteile (Wohnen/Nicht-Wohnen) zu variieren.

Das Beurteilungsgremium empfahl im September 2017 einstimmig das Projekt «Flex» des Verfasser-teams Stauer & Hasler Architekten, Frauenfeld, und Rotzler Krebs Partner Landschaftsarchitekten BSLA, Winterthur, zur Weiterbearbeitung. Das Projekt sieht die Setzung von fünf Bauten zu einer grossen Gesamtform vor, wobei die durch die Erweiterungsbauten des Hauptsitzes angelegte Staffelung der Gebäude entlang der Krete weitergeführt und so eine geschickte städtebauliche Anbindung erzielt wird. Die durchgehend viergeschossigen Baukörper erhalten je einen Attikaaufbau, der dreiseitig zurückgestaffelt ist und zur Nordostfassade bündig abgeschlossen wird. Mit der Setzung von fünf Bauten zu einer Grossform entstehen drei unterschiedliche Aussenräume mit beinahe intemem Charakter. Im architektonischen Ausdruck wird eine Verwandtschaft zu den Erweiterungsbauten der Helvetia Versicherungen gesucht. Die grossformatige Rasterung wird übernommen und mit einem Metallrahmen, in deren Innerem die Verschattungselemente angeordnet werden können, nachgeformt. Die so entstehende Ganzglasfassade wird an den Gebäudeecken mit offenen Balkonen oder den verbindenden Loggien erweitert. Den beiden Gebäudetrakten zum Familiengartenareal Wienerberg hin sind aufgrund ihrer Anbindung an den Hauptsitz mit den Erweiterungsbauten Büronutzungen vorbehalten, wobei alternativ auch eine Durchmischung mit speziellen Wohnformen denkbar wäre. In den drei Baukörpern gegenüber den Bauten an der Tannenstrasse sollen überwiegend Wohnnutzungen realisiert werden. Gegenwärtig wird für das Projekt ein Sondernutzungsplan erarbeitet, welcher noch in diesem Jahr öffentlich aufgelegt werden und den bestehenden Überbauungsplan ersetzen soll. Die Kompetenz für den Erlass des Sondernutzungsplans liegt gestützt auf Art. 2 Abs. 2 der Bauordnung beim Stadtrat.

Für die Umsetzung des Projekts «Flex» ist eine Zonenplanänderung erforderlich. Der unbebaute Bereich des Grundstücks Nr. C2735 soll, analog der Zonierung des überbauten Bereichs, der viergeschossigen Wohn-Gewerbezone zugewiesen werden. Die Umzonung liegt im Interesse der Stadt St.Gallen, da insbesondere für den Hauptsitz der Helvetia Versicherungen Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden können. Durch den Studienauftrag und den Sondernutzungsplan ist sichergestellt, dass an diesem exponierten Standort ein qualitativ hochstehendes Bauprojekt realisiert wird.

5 Bruggwiesen/Flurhofstrasse

Das Gebiet Bruggwiesen, zwischen den Gebäuden Flurhofstrasse 150 und Flurhofstrasse 160, liegt in der Gewerbe-Industriezone GIZ18. In dieser Zone sind ausschliesslich Arbeits- und Freizeitnutzungen zulässig. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber und soweit sie betrieblich nötig sind erstellt werden. Dementsprechend wird das Gebiet grossmehrheitlich von Gewerbebauten dominiert.

Als reine Arbeitszone weist das Gebiet Bruggwiesen heute eine ziemlich isolierte Stellung auf. Sämtliche umliegenden Gebiete sind der Wohn- oder Wohn-Gewerbezone zugewiesen. Mit Blick auf den städtischen Richtplan ist in diesem Gebiet eine Durchmischung mit einer Wohnnutzung anzustreben. Der Richtplan bezeichnet das Gebiet als Umstrukturierungsgebiet (Richtplan, Kapitel S1.5, h) und erachtet eine Umzonung in eine Wohn-Gewerbezone als zweckmässig. Auch ein Grossteil der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Gebiet unterstützt die Umzonung von einer reinen Arbeitszone in eine Wohn-Gewerbezone. Aufgrund eines Umzonungsgesuchs von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern dreier Parzellen im Gebiet Bruggwiesen hat die Direktion Planung und Bau bei den weiteren Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern im Jahr 2011 eine Umfrage betreffend einer möglichen Umzonung in eine Wohn-Gewerbezone durchgeführt. Die Antragsteller argumentierten, dass einige Büroräumlichkeiten bereits seit Monaten leer stehen würden und es bei weiteren Büros absehbar sei, dass kein/e Nachmieter/Nachmieterin gefunden werden könne. Stattdessen sei die Lage am Stadtrand für Wohnbauten sehr beliebt. Mit einer Ausnahme standen die befragten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einer Umzonung sehr positiv gegenüber. Da sich aber die flächenmässig grösste Grundeigentümerin im westlichen Bereich des Gebiets insbesondere aufgrund der erfolgsversprechenden Entwicklung der industriellen Tätigkeiten gegen eine Umzonung aussprach, wurde seitens Direktion Planung und Bau einstweilen auf eine Verfahreseinleitung für die Zonenplanänderung verzichtet. Es wurde den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern aber mitgeteilt, dass nicht ausgeschlossen sei, dass im Rahmen einer späteren Zonenplanrevision eine Umzonung erneut geprüft werde.

In der Zwischenzeit zeichnet sich ab, dass der flächenmässig zweitgrösste Gewerbebetrieb im Gebiet Bruggwiesen seinen Betrieb aufgeben wird und an einem anderen Standort in der Stadt einen Neubau realisieren will. Die Grundeigentümerin möchte nach dem Wegzug auf ihren Grundstücken eine Arealentwicklung durchführen und Ersatzneubauten realisieren, wobei eine Wohnnutzung im Vordergrund stehen soll. Diese Entwicklung im Sinne der Richtplanung rechtfertigt es, dass auf den damaligen Entscheid zurückgekommen wird und das Gebiet nun in eine fünfgeschossige Wohn- und Gewerbezone WG5 umgezont wird. Der Bestand und die Erneuerung der bestehenden Bauten im Gebiet, die den neuen Vorschriften in der Wohn- und Gewerbezone widersprechen, sind gewährleistet.

Da die flächenmässig grösste Grundeigentümerin im westlichen Teil des Gebiets Bruggwiesen auf längere Frist weiterhin eine reine Gewerbebaute vorsieht, verbleibt dieser Teilbereich gegenwärtig in der Gewerbe-Industriezone.

6 Rorschacher Strasse 258 (Grundstück Nr. F1854)

Das Alterszentrum Notkerianum ist an der Rorschacher Strasse gegenüber der Kirche St. Maria Neudorf situiert. Das Areal des Alterszentrums liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, einzig der nordöstliche Teilbereich ist als Wald nach Waldgesetz ausgeschieden und dementsprechend im städtischen Zonenplan als Hinweis Wald gekennzeichnet. Auf dem Areal des Alterszentrums befindet sich zum einen das Alters- und Pflegeheim Notkerianum an der Rorschacher Strasse 258. Das Altersheim ist in der Villa untergebracht, dem herrschaftlichen Hauptgebäude auf der Anhöhe der Parkanlage. Das Pflegeheim befindet sich im grosszügigen Anbau der Villa. Zum anderen betreibt die Genossenschaft Alterswohnungen Notkerianum in zwei weiteren Bauten 65 Alterswohnungen mit dem Angebot «Betreutes Wohnen»: Der Neubau Alterswohnungen I (32 Wohnungen) an der Rorschacher Strasse 254a konnte im Jahr 2005 erstellt werden. Im Jahr 2012 konnte zusätzlich der Neubau Alterswohnungen II (33 Wohnungen) an der Rorschacher Strasse 252 eröffnet werden. Das «Betreute Wohnen» wird von Pflegefachpersonen und Mitarbeitenden des Alters- und Pflegeheims Notkerianum koordiniert und durchgeführt. Betagten Personen wird damit ermöglicht, länger in der eigenen Wohnung zu leben.

Für die Alterswohnungen mit «Betreutem Wohnen» besteht seit geraumer Zeit eine lange Warteliste. Die Genossenschaft Alterswohnungen Notkerianum beabsichtigt aus diesem Grund eine Erweiterung ihres Angebots auf dem Areal des Alterszentrums Notkerianum. Für den geplanten Neubau kommt nach eingehender Prüfung nur der Bereich nordöstlich des Alters- und Pflegeheims in Frage. Ein Eingriff im südwestlichen Bereich, der zweiten grösseren Freifläche, ist insbesondere aus denkmalpflegerischer Sicht nicht vertretbar, da sich dort mit der Vorfahrt und dem Pförtnerhaus (Rorschacher Strasse 254) zwei wichtige Bestandteile der eindrücklichen Anlage Villa Hufenus befinden. Sollten das Pförtnerhaus und die Villa nicht mehr auf einen Blick als Ensemble ersichtlich sein, verliert die Anlage als Ganzes ihren Wert. Keine Option für eine Erweiterung ist zudem der noch nicht überbaute Bereich südöstlich des Alters- und Pflegeheims. Der aufgrund der Gewässerschutzverordnung benötigte Raumbedarf des entlang der Parzellen verlaufenden Bergbachs schränkt die Bebaubarkeit stark ein. Die Restfläche ist für die Erstellung eines zweckmässigen Neubaus zu knapp.

Die Genossenschaft Alterswohnungen Notkerianum beabsichtigt, an diesem Standort 40 bis 50 Alterswohnungen mit überdachter Anbindung an das Alters- und Pflegeheim Notkerianum zu erstellen. Die Erschliessung soll über die bestehende Anlieferung ab der Rorschacher Strasse erfolgen. Der bis anhin schwer zugängliche, tieferliegende Grünbereich soll für alle Bewohnenden mit einem in das Neubauprojekt integrierten Lift zugänglich gemacht und aufgewertet werden. Mit der geplanten Anordnung des Neubaus kann zudem ein Lärmriegel gegenüber der Autobahn geschaffen werden.

Damit der nordöstliche Bereich des Areals überbaut werden kann, ist die Waldfläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuweisen. Zusätzlich zur Zonenplanänderung bedarf es einer Rodungsbewilligung, welche vom Kantonsforstamt erteilt wird. Da die Waldfläche bereits im Rahmen des Waldfeststellungsverfahrens vor rund 20 Jahren aufgrund der eher parkähnlichen Bestockung umstritten war, ist das Kantonsforstamt bereit, das Rodungsgesuch zu bewilligen. Anstelle der ursprünglich vorgesehenen Ersatzaufforstung an der Rechenwaldstrasse werden neu im Schaugenbädli, oberhalb der Goldach, Amphibienlaichgebiete mit einer Gesamtwasserfläche von rund 100 m² erstellt. Diese Massnahme zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes erfolgt aufgrund der Einsprache der Stiftung WWF Schweiz, welche die Ersatzaufforstung an der Rechenwaldstrasse als unzureichend erachtet hat.

Mit einem geschickt platzierten und gut integrierten Bau besteht die Möglichkeit, auf dem Areal des Alterszentrums Notkerianum eine qualitätsvolle neue Gesamtsituation zu schaffen, die auch weiterhin angemessene Freiraum- und Parkflächen zulässt. Die Genossenschaft hat sich mittels Unterzeichnung eines verwaltungsrechtlichen Vertrages verpflichtet, zur Erreichung eines vorzüglichen Projektes ein Varianzverfahren durchzuführen. Die Nachfrage nach Alterswohnungen mit dem Angebot «Betreutes Wohnen» ist nachweislich vorhanden, liegt im öffentlichen Interesse und rechtfertigt deshalb eine Zonenplanänderung.

7 Fuchsenstrasse

Die grossflächige und einheitlich wirkende Siedlung Fuchsenstrasse stammt aus den 50er Jahren und weist insgesamt 23 Grundstücke mit unterschiedlichen Grundeigentümerschaften auf. Die Siedlung ist gemäss Zonenplan der viergeschossigen resp. dreigeschossigen Wohnzone zugewiesen. Aufgrund der homogen erscheinenden, langgezogenen und mit flachen Giebeldächern versehenen Mehrfamilienhäuser mit grosszügigen Freiräumen ist die Siedlung im Zonenplan als Gebiet mit besonderem baulichem Erscheinungsbild (EB) bezeichnet. Gemäss Art. 50 der städtischen Bauordnung (BO) sind Bauten und Aussenräume in einem EB so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Da seit einigen Jahren bei der Stadt vermehrt Anfragen für bauliche Veränderungen im Quartier Fuchsenstrasse eingehen, hat der Stadtrat eine städtebauliche Studie und danach einen Masterplan mit Leitlinien für das Mehrfamilienhausquartier ausarbeiten lassen. Der Masterplan soll eine nachhaltige Weiterentwicklung und innere Verdichtung des Gebiets ermöglichen. Er regelt mögliche Wohnraumerweiterungen und Sanierungen von Altbauten und steckt basierend auf der bestehenden Siedlungstypologie den Rahmen von Ersatzneubauten ab. Weiter gibt er Gebietseinteilungen vor, in welchen eigenständige Sondernutzungsplanungen ermöglicht werden. Abweichungen vom Masterplan sind zulässig, sofern eine gesamtheitliche Planung oder das Resultat eines qualifizierten Varianzverfahrens über mindestens ein Teilgebiet aufzeigt, dass eine gegenüber dem Masterplan abweichende Anordnung der Bauten zu einer besseren städtebaulichen und architektonischen Qualität führt. Der Stadtrat hat den Masterplan am 31. Mai 2016 verabschiedet.

Die Gallintra AG, St.Gallen, ist Eigentümerin von fünf Grundstücken im Gebiet Fuchsenstrasse, die gemäss Masterplan eine eigenständige Sondernutzungsplanung rechtfertigen. Da die fünf auf den Grundstücken vorherrschenden Bauten (Fuchsenstrasse 4/4a/4b, 6/6a/6b, 8/8a/8b, 10/10a/10b und 12/12a/12b) bezüglich heute gängiger Wohnkomfortvorstellungen und der energetischen Situation erhebliche Mängel aufweisen, möchte die Gallintra AG eine Ersatzbebauung realisieren. Zu diesem Zweck hat sie einen anonymen Projektwettbewerb auf Einladung durchgeführt. Aus insgesamt neun Vorschlägen wurde der Beitrag «INCHWORM» als Siegerprojekt auserkoren. Das Siegerprojekt hebt sich mit einer von Nord nach Süd verlaufenden, höhengestaffelten Gebäudekette bewusst vom bestehenden Erscheinungsbild und der Typologie der Siedlung aus den 50er Jahren ab. In Anlehnung an teilweise grossformatige Volumen in der Umgebung wurde eine fünfgeschossige, langgezogene und stark strukturierte Grossform gewählt, die als Abschluss des Quartiers eine hohe Dichte einführt. Mit der Offenlegung und Verlegung des heute noch eingedolten Bergbachs von der Westseite der fünf Grundstücke an die Fuchsenstrasse kann ein Mehrwert für das Quartier geschaffen werden. Der Bergbach erhält eine zentralere und stadtraumprägende Lage. Gleichzeitig können mit der Offenle-

gung und Verlegung wasserbau- und hochwasserschutztechnische Vorteile generiert werden. Da der Durchlass des Bergbachs gegenwärtig zu wenig leistungsfähig ist, traten bei Hochwasser in der Vergangenheit immer wieder Probleme auf.

Durch die neue Gebäudetypologie und die Verlegung des Bergbachs wird die Eigenständigkeit des Gebiets zwischen der Fuchsenstrasse und der Leichtathletikanlage akzentuiert. Diese angestrebte Akzentuierung führt dazu, dass für dieses Gebiet die Zuteilung zum Gebiet mit besonderem baulichem Erscheinungsbild (EB) nicht mehr vertretbar ist. Die fünf Grundstücke der Gallintra AG sind mittels Zonenplanänderung aus dem EB zu entlassen. Die Zonenplanänderung ist gerechtfertigt, da das damit verfolgte Projekt auf langjährigen, vorbildhaften und partizipativen Planungsprozessen basiert und mit dem Projekt eine vorzügliche Bebauung mit hoher Wohn- und Freiraumqualität umgesetzt werden kann. Eine Gesamtaufhebung des EB ist weder nötig noch zweckmässig, da das verbleibende Gebiet flächenmässig und strukturell genügend bedeutend bleibt, um den Strukturhalt des EB gewährleisten zu können.

Da das Siegerprojekt insbesondere bezüglich der Gebäudelänge Abweichungen zur Regelbauweise aufweist, ist für dessen Umsetzung zusätzlich zur Zonenplanänderung ein Sondernutzungsplan (Gestaltungsplan Fuchsenstrasse) erforderlich. Die Verlegung und die Offenlegung des Bergbachs bedingen weiter ein Wasserbauprojekt. Sowohl für den Erlass des Sondernutzungsplans wie auch das Wasserbauprojekt ist der Stadtrat zuständig.

8 Bisheriges Verfahren

Die Zonenplanänderungen Stationsweg Bruggen, Ruckhalde, Girtannersberg, Bruggwiesen/Flurhofstrasse und Fuchsenstrasse sind vom 21. August bis 20. September 2017 öffentlich aufgelegt worden. Gegen die Zonenplanänderungen Stationsweg Bruggen und Girtannersberg ist während der Auflagefrist keine Einsprache eingereicht worden. Gegen die Zonenplanänderungen Ruckhalde, Bruggwiesen/Flurhofstrasse und Fuchsenstrasse ist je eine Einsprache eingegangen. Auf die Einsprache gegen die Zonenplanänderung Ruckhalde ist der Stadtrat nicht eingetreten, da die Einsprecher nicht nachweisen konnten, dass sie von der Zonenplanänderung in höherem Ausmass betroffen sind als die Allgemeinheit. Die Einsprache gegen die Zonenplanänderung Bruggwiesen/ Flurhofstrasse, welche einen Einbezug von mehreren Grundstücken nördlich der Flurhofstrasse in die Zonenplanänderung beantragte, hat der Stadtrat abgewiesen. Aus Sicht des Stadtrates muss die gewünschte Aufzonung dieser Grundstücke nördlich der Flurhofstrasse von der dreigeschossigen in die viergeschossige Wohnzone grossflächiger überprüft werden und bedarf deshalb eines von der Zonenplanänderung Bruggwiesen/Flurhofstrasse losgelösten Verfahrens. Die Einsprache einer benachbarten Grundeigentümerschaft gegen die Zonenplanänderung Fuchsenstrasse richtete sich nicht nur gegen die Zonenplanänderung, sondern auch gegen den koordiniert mit der Zonenplanänderung aufgelegten Gestaltungsplan Fuchsenstrasse sowie das Wasserbauprojekt. Die Einsprache, welche sich grundsätzlich gegen das mit den Planerlassen beabsichtigte Bauvorhaben richtet, hat der Stadtrat abgewiesen. Die Entscheide, welche der Stadtrat mit Datum dieser Vorlage gefällt hat, werden den Einsprecherschaften nach der Beschlussfassung des Stadtparlaments und dem Ablauf der Referendumsfrist eröffnet.

Die Zonenplanänderung Rorschacher Strasse 258 ist bereits vom 29. August bis 28. September 2016 öffentlich aufgelegt. Gegen die Zonenplanänderung ist eine Einsprache eingereicht worden. Die Einsprache ist mittlerweile zurückgezogen worden, nachdem die Grundeigentümerin das Rodungsgesuch angepasst hat (vgl. dazu Ziffer 6 oben) und mit der Politischen Gemeinde St.Gallen ein Personaldienstbarkeitsvertrag abgeschlossen wurde, gemäss welchem sich die Grundeigentümerin verpflichtet, die Blumenwiese zwischen dem Pförtnerhaus (Rorschacher Strasse 254) und der Villa Hufenus (Rorschacher Strasse 258) nicht zu überbauen.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilagen:

- Übersichtsplan der Zonenplanänderungen
- Zonenplanänderung Stationsweg Bruggen (Massstab 1:1'000)
- Zonenplanänderung Ruckhalde (Massstab 1:2'000)
- Zonenplanänderung Girtannersberg (Massstab 1:2'000)
- Zonenplanänderung Bruggwiesen/Flurhofstrasse (Massstab 1:2'000)
- Zonenplanänderung Rorschacher Strasse 258 (Massstab 1:1'000)
- Zonenplanänderung Fuchsenstrasse (Massstab 1:2'000)