

## Vorlage Stadtparlament

Datum	19. Dezember 2017
Beschluss Nr.	1224
Aktenplan	152.15.13 Stadtparlament: Einfache Anfragen

### **Einfache Anfrage Doris Königer, Jennifer Deuel, Susanne Gmünder Braun, Andrea Hornstein, Veronika Meyer, Christian Neff, Nadine Niederhauser, Andrea Scheck, Anja Signer-Bürkler: Überbauung des „Wieslis“ im Museumquartier – Zerstörung von sozialen Begegnungsräumen in städtischen Quartieren; Beantwortung**

Am 29. September 2017 reichten Doris Königer, Jennifer Deuel, Susanne Gmünder Braun, Andrea Hornstein, Veronika Meyer, Christian Neff, Nadine Niederhauser, Andrea Scheck und Anja Signer-Bürkler die beiliegende Einfache Anfrage betreffend "Überbauung des „Wieslis“ im Museumquartier – Zerstörung von sozialen Begegnungsräumen in städtischen Quartieren" ein. Der Stadtrat beantwortet die Einfache Anfrage wie folgt:

#### **1 Ausgangslage**

Das Quartier auf dem Brühl entstand nach 1874 aufgrund eines einheitlichen Bebauungsplans von Ingenieur R. Lorenz. Anfänglich waren vor allem die Gebäudegrundrisse, die Vorgärten und die Strassenlinien klar bestimmend, in einer Überarbeitung im Jahr 1894 wurden dann auch die Traufhöhen einheitlich festgelegt. Der heute rechtsgültige Überbauungsplan stammt aus dem Jahr 1926 und brachte wenige Modifikationen im Bereich der unbebauten Flächen mit sich. Diese basieren weitgehend auf dem Bestand der umliegenden Gebäude, ermöglichen jedoch eine Erweiterung der bestehenden Schul- und Bibliotheksgebäude, also einer öffentlichen Nutzung zu einem Zusammenschluss als Blockrandelement mit dem Einzelbau an der Hadwig- resp. Burkhardstrasse zu einem L-förmigen Baukörper.

Abgesehen vom Abbruch der Hofbaute im mittleren Geviert hat sich seit dieser Zeit wenig verändert. Anstelle des erwähnten Hofgebäudes wurde zusammen mit der noch unbebauten Parzelle an der Hadwigstrasse ein Begegnungsraum / Quartiersspielplatz errichtet. Nebst dem Überbauungsplan befindet sich das Geviert in der viergeschossigen Bauzone W4a. Gemäss Art. 71 des aktuell gültigen Planungs- und Baugesetzes „*erstellt die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer bei Wohnbauten mit sechs und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern angemessene und den Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer angepasste Spiel- und Begegnungsbereiche*“.

Angrenzend an das Gebiet des Überbauungsplanes sind mit dem Stadtpark und dem Brühlgutpark als öffentlichen Parkanlagen, den Schulspielplätzen (Spelterini, Bürgli, Hadwig, Blumenau) als halböffentlichen Freiräume im gesamten Stadtkörper vergleichsweise viele und verschiedenartige Aufenthaltsbereiche im Quartier vorhanden.

Die Pensionskasse des Kantons als Eigentümerin dieser Grundstücke hat im Rahmen einer Vorstudie bei der Direktion Bau und Planung abgeklärt, in welchem Umfang die Parzellen heute überbaut werden können. Konkrete Projekte waren noch nicht vorhanden.

Aufgrund der hochwertigen Baustruktur im Ortsbild „Museumsquartier (Unterer Brühl)“ und aufgrund der Angaben im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS) hat der Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur beratend Stellung genommen. Seine Beurteilung ist, dass der Überbauungsplan aufgrund seiner städtebaulichen Qualitäten durchaus noch Gültigkeit hat. Durch ein Schliessen der Baulücken kann die hohe Qualität und die historische Bedeutung dieses Quartiers gestärkt und aufgewertet werden. Ebenso stellte er fest, dass das Quartier grundsätzlich eine sehr hochwertige Freiraumversorgung aufweist. Der erst wesentlich später in Kraft gesetzte Ortsbildschutz bezieht sich auf die klaren Strukturen des historischen Bebauungskonzepts und steht somit nicht im Widerspruch dazu.

## **2 Fragenbeantwortung**

*Besteht ein städtisches Konzept, wo und wie der städtische Raum hochwertig verdichtet werden kann? Werden auch die sozialen „Hotspots“ der Quartiere evaluiert und dabei aufgezeigt, wie diese sichergestellt, geschaffen und aufgewertet sowie Nutzungskonflikte bereinigt werden können?*

Im städtischen Richtplan aus dem Jahr 2012 sind potentielle Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete räumlich festgelegt. Abgestimmt auf die Vision 2030 und die Legislaturziele 2017 bis 2020 des Stadtrates wird derzeit eine Perspektive zur räumlichen Stadtentwicklung erarbeitet. Darin werden u.a. die Bedeutung der Quartiere resp. eine Erhaltung und Schaffung von hochwertigen Frei- und öffentlichen Räumen im Zusammenhang mit der Innenentwicklung postuliert. Festsustellen ist, dass auch ausserhalb der im Richtplan bezeichneten Verdichtungsgebiete, basierend auf dem bestehenden Zonenplan und der Bauordnung, verdichtete Neubauprojekte realisiert werden können und dass dies auch geschieht. Als Grundlage für die Anpassung der Bau- und Zonenordnung aufgrund des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes ist vorgesehen, im Jahr 2018 unter Berücksichtigung der Gebiete mit besonderem baulichem Erscheinungsbild, dem ISOS und den städtischen Ortsbildern ein Innenentwicklungskonzept auszuarbeiten. Dabei gilt es auch den Aspekten von Frei- und Begegnungsräumen Rechnung zu tragen.

Das Amt für Gesellschaftsfragen hat im Mai 2015 die Zusammenstellung „Kurzportraits über die 18 Quartiere der Stadt St.Gallen“ veröffentlicht, in der auch die Quartier-Treffpunkte aufgelistet sind. Im separat herausgegebenen Flyer „Treffpunkte und Begegnungsorte für Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohner“ sind alle 14 Räume aufgeführt, in denen sich Interessierte treffen können. Die Begegnungsorte befinden sich wie erwähnt in Innenräumen und nicht im öffentlichen Raum. In den letzten zehn Jahren haben sich diese von Ehrenamtlichen organisierten Angebote verdreifacht und zeigen damit den steigenden Bedarf nach solchen Begegnungsmöglichkeiten auf.

*Steht der Stadtrat weiterhin hinter seinem Leitbild „Vision 2030“, die Quartierbegegnungsräume zu erhalten und weiterzuentwickeln?*

Der Stadtrat ist sich der Bedeutung der Quartierbegegnungsräume für die Bevölkerung bewusst und sieht keinen Grund, von der Vision 2030 abzuweichen. Entsprechend der Vision und den Legislatur-

zielen 2017 bis 2020 werden nun die entsprechenden Arbeiten angegangen und somit die Vision 2030 weiterentwickelt (vgl. Antwort zu Frage 1).

In den folgenden Antworten wird abgebildet, in welcher Weise für den Stadtrat ein Handlungsspielraum besteht und welche von der Politik unabhängigen Rahmenbedingungen in der Umsetzung des Leitbilds zu berücksichtigen sind.

*Wie stellt der Stadtrat sicher, dass Quartieranliegen bei baulichen Projekten mit quartierpolitischer Tragweite möglichst früh miteinbezogen werden (Sömmerliwiese; Standortevaluation Theater-Provisorium; ...)?*

Es ist ein übergeordnetes Ziel des Stadtrats, dass die Vorhaben und Projekte der Stadt, welche ein Quartier besonders betreffen, in einer kooperativen und partizipativen Vorgehensweise angegangen werden. Neben einer Vielzahl formell geregelter Mitwirkungsmöglichkeiten wie Vernehmlassungen oder öffentlichen Auflagen sind dies ergänzende, freiwillige Formen der Mitwirkung. Fallweise gilt es zu entscheiden, zu welchem Zeitpunkt und in welcher Tiefe ein Einbezug von Anspruchsgruppen als zweckmässig erscheint. Die Stadt St.Gallen ermöglicht und fördert die Mitsprache der Bevölkerung in der Planung und der Erfüllung von städtischen Aufgaben. So besagt es Art. 1 Abs. 1 des städtischen Partizipationsreglement (sRS 141.1). Bei der Mitsprache und dem Miteinbezug der Bevölkerung gilt es allerdings zu bemerken bzw. zu unterscheiden, welche Einflussnahme die Stadt auf einem Sachverhalt hat. Es gilt zu unterscheiden zwischen privaten Grundstücken und solchen im öffentlichen Besitz der Stadt. Bei Projekten, die auf städtischen Grundstücken geplant sind, gilt die Pflicht gemäss Partizipationsreglement unmittelbar. Dieser Pflicht wird nachgekommen, was verschiedene Projekte der Stadt aus jüngerer Vergangenheit beweisen. Bei der vorliegenden Bauabsicht handelt es sich jedoch um ein privates Vorhaben auf einem Privatgrundstück. Die Einwirkung des Stadtrats gemäss städtischem Partizipationsreglement gilt, wenn überhaupt, nur mittelbar. Allerdings stehen gemäss den Kenntnissen des Stadtrates die Bauherrschaft und die IG Museumsquartier, Arbeitsgruppe „Wiesli“, im Museumquartier in Kontakt und informieren sich bei Bedarf gegenseitig.

Der Stadtrat kann und darf keinen Einfluss auf die Beurteilung der Baugesuche nehmen. Über Baugesuche entscheidet entweder das Amt für Baubewilligung direkt oder üblicherweise, wie bei Vorhaben von solchen Dimensionen, die vom Stadtrat eingesetzte, unabhängige Baubewilligungskommission. Letztere zieht je nach Sachverhalt auch den Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur zur Beurteilung bei. Die zwei Gremien stellen sicher, dass städtebauliche, architektonische und rechtliche Qualitäten berücksichtigt werden. Die Direktorin Bau und Planung hat sowohl in der Baubewilligungskommission als auch im Sachverständigenrat mit Stimmberechtigung Einsitz.

*Nimmt der Stadtrat gerade auch mit Blick auf das angedachte Bauprojekt zur Kenntnis, dass das Museumsquartier im ganzen Jahr hohen Zentrumslasten ausgesetzt ist (Jahrmärkte, Olma, Zirkus, Kulturfestival, öffentliche Parkplätze, mögliches Provisorium des Stadttheaters) und das „Wiesli“ von hoher quartierpolitischer Bedeutung ist?*

Der Stadtrat kennt die Lage, die Situation und die spezifische Belastung dieses Quartiers auch im Vergleich zu anderen Quartieren in der Stadt. Es ist trotz der spezifischen Belastung ein attraktives Wohngebiet mit einer wertvollen Grünfläche. Die Bedeutung der Wiese für das Quartier als Begegnungsraum und als Treffpunkt wird nicht in Frage gestellt. Dass sich die Bewohnerschaft diesen Ort zwischenzeitlich angeeignet hat, ist nachvollziehbar. Gleichzeitig kann eine geduldete Nutzung rechtlich nicht bedeuten, dass der Grundeigentümer sein eigenes Grundstück nicht mehr bebauen darf.

Sind die städtebaulichen, architektonischen, zonen- und baurechtlichen Voraussetzungen erfüllt, hat eine Grundeigentümerin oder ein Grundeigentümer innerhalb der gesetzlichen Schranken einen Anspruch auf die Umsetzung des Bauvorhabens.

Aufgrund der historischen Struktur und der Beurteilung des Sachverständigenrats für Städtebau und Architektur können die Parzellen, die der viergeschossigen Wohnzone zugehören, in für das Ortsbild geeigneter Form bebaut werden. Das Quartier ist mit hoch qualifiziertem Freiraum umgeben, wenn auch dessen Aneignbarkeit nicht in gleichem Mass gegeben ist.

*Unterstützt der Stadtrat die Anliegen zur langfristigen Sicherung des „Wiesli“, beispielsweise indem die betreffende Parzelle in eine Grünzone F oder in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont wird, indem er sich für einen Landabtausch zwischen Pensionskasse und Gemeinde oder für die Abgabe des Grundstückes im Baurecht an das Museumsquartier einsetzt?*

In der Stadt St. Gallen gibt es viele Grünflächen, die der Bauzone zugewiesen sind. Beispielsweise liegen rund ein Viertel der Familiengartenanlagen in der Bauzone. Diese Art von Zwischennutzung städtischer Grünflächen hat sich etabliert. Allerdings ist klar, wie auch im vorliegenden Fall, dass diese vorübergehenden Nutzungen zeitlich beschränkt sind.

Der Stadtrat beurteilt eine Auszonung, einen Landabtausch oder einen Kauf als unverhältnismässig.

### **3 Fazit**

In der Stadt St. Gallen gibt es für die Sicherstellung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten mit dem Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur und der Baubewilligungskommission zwei Gremien, die unabhängig von politischen Interessen Baugesuche beurteilen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Freifläche, welche rechtskräftig einer Bauzone zugehört und für die ein Sondernutzungsplan die Möglichkeiten der Bebauung konkretisiert. Die bestehenden baurechtlichen Festlegungen und eine grundsätzliche Bebaubarkeit wurden vom Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur überprüft und positiv beurteilt. Entsprechend sind im Rahmen der konkreten Projektentwicklung das Mass und die Ausgestaltung des Freiraums zu entwickeln. Dabei ist die im Planungs- und Baugesetz geregelte Erstellung von angemessenen und den Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer angepassten Spiel- und Begegnungsbereichen zu berücksichtigen. Dies ist bei einer Konkretisierung des Projekts aufzuzeigen.

Beim geplanten Bauprojekt handelt es sich um ein privates Vorhaben, welches kleinere und altersgerechte Wohnungen an der Hadwigstrasse vorsieht, sodass betagtere Personen im Quartier wohnen bleiben können und die grösseren Wohnungen wieder für Familien zur Verfügung stehen. Zudem sollen die Parkierung und die Gestaltung des Hofrandes wesentlich verbessert werden. Eine komplette Überbauung der Freifläche ist nicht geplant. Das Projekt soll nach geltender Bau- und Zonenordnung realisiert werden. Die bestehenden baurechtlichen Festlegungen und eine grundsätzliche Bebaubarkeit wurden positiv beurteilt.

Die Anforderungen an die möglichen Neubauten richten sich nach den Vorgaben des Überbauungsplanes und der architektonischen und städtebaulichen Qualität im Ortsbild sowie nach den Anforderungen an Spiel- und Begegnungsbereiche nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz. Die Art

und Weise der Spiel- und Begegnungsbereiche sind im Rahmen einer Konkretisierung des Projekts aufzuzeigen und durch die Baubewilligungskommission zu beurteilen.

Der Stadtrat begrüsst den bestehenden Dialog zwischen Quartiervertretenden und der Bauherrschaft. In der Zwischenzeit hat die Direktion Bau und Planung mit der Pensionskasse des Kantons St.Gallen als Bauherrin Rücksprache gehalten. Vereinbart wurde ein Besprechungstermin mit Vorstandsmitgliedern des Quartiervereins sowie Vertreterinnen und Vertreter der „IG Wiesli“.

Der Stadtpräsident:  
Scheitlin

Die Stadtschreiber-Stellvertreterin:  
Abderhalden

Beilage:  
Einfache Anfrage vom 29. September 2017