

Planungsbericht zur Zonenplanänderung Holzstrasse



Planung:

Max Schmidheiny-Stiftung zugunsten der Universität St.Gallen
und ihrer Institute, Dufourstrasse 48, 9000 St.Gallen
ERR AG, Teufener Strasse 19, 9001 St.Gallen

+41 71 227 90 20
+41 71 227 62 62

Stadtplanung
12. Februar 2026

Inhaltsverzeichnis

A	Ausgangslage	3
A.1	Anlass	3
A.2	Plangebiet	3
A.3	Städtebauliche Studie «Erweiterung WBZ Holzweid St.Gallen»	4
A.4	Primarschule Rotmonten	6
A.5	Qualitätssicherndes Verfahren / Verwaltungsrechtlicher Vertrag	7
B	Rahmenbedingungen	8
B.1	Übergeordnete Planung	8
B.2	Thematische Aspekte	11
C	Zonenplanänderung	16
C.1	Erläuterungen vorgezogene Zonenplanänderung	17
C.2	Abstimmung mit Ortsplanungsrevision	18
D	Interessenabwägung	19
D.1	Verhältnis zur übergeordneten Gesetzgebung und Planung	19
D.2	Ermittlung der relevanten Interessen	19
D.3	Bewertung der Relevanz	20
D.4	Auswirkungen auf die ermittelten Interessen	20
D.5	Resultat der Interessenabwägung	22
E	Vorprüfung	22
F	Information und Mitwirkung	22
G	Verfahren	22

A Ausgangslage

A.1 Anlass

Das Weiterbildungszentrum Holzweid WBZ ist spezifisch für qualitativ hochstehende Veranstaltungen zur Weiterbildung von Führungskräften ausgelegt. Das WBZ ist der Universität St.Gallen angegliedert und wird durch diese räumliche Nachbarschaft zum Hauptcampus geprägt.

Das Areal befindet sich im Besitz der Max Schmidheiny-Stiftung zugunsten der Universität St.Gallen und ihrer Institute, welche dieses dem Kanton St.Gallen unentgeltlich im Baurecht zur Verfügung stellt. Das heutige WBZ wurde in den Jahren 1992 bis 1995 erstellt und in den Jahren 2005 bis 2008 erweitert. Die Stiftung konnte in den vergangenen Jahren die südöstlich an das WBZ angrenzenden Parzellen Nrn. F0772, F0773, F0774 und F2379 erwerben. Diese Parzellen bilden das Plangebiet der vorliegenden Zonenplanänderung Holzstrasse und bieten die optimale Entwicklungsmöglichkeit für das WBZ.

Unter Einbezug der zusätzlichen Grundstücke soll das WBZ nun strategisch ausgebaut und zu einem Executive Campus erweitert werden. Das WBZ umfasst heute ein Angebot an Hörsälen, Seminar- und Veranstaltungsräumen, Hotelzimmern, Verpflegungsräumen inkl. Küchen und Nebenräumen. In den nachfragestarken Monaten stösst das WBZ inzwischen an seine Kapazitätsgrenzen. Die «Flächenstrategie Weiterbildung» prognostiziert bis 2032 ein Wachstum von ca. 30% und einen daraus resultierenden zusätzlichen Flächenbedarf für die Lehre und flankierende Angebote. Neben dem wachstumsbedingten Flächenbedarf werden auch Flächen für die Konsolidierung der Weiterbildungsangebote am Standort Holzweid (Integration von Angeboten aus Aussenliegenschaften) benötigt. Mit der Erweiterung des WBZ werden die Flächen für das kontinuierlich wachsende Weiterbildungsangebot bei weiterhin hoher Servicequalität sichergestellt.

Das erweiterte WBZ soll ein einzigartiger Ort für die Weiterbildung von Führungskräften in unmittelbarer Nähe zur Universität St.Gallen werden, der den Bedürfnissen eines anspruchsvollen Kundensegments entspricht und dadurch internationale Ausstrahlung erlangt. Der Executive Campus soll sich zudem durch seine architektonische Gestaltung und die gute Vernetzung mit dem Quartier auszeichnen.

Das Plangebiet befindet sich im rechtskräftigen Zonenplan in der Wohnzone W3 und wird aktuell ausschliesslich für Wohnzwecke genutzt. Auf dem Plangebiet befinden sich zwei Wohngebäude (ein Einfamilienhaus sowie ein Mehrfamilienhaus). Um die geeignete planungsrechtliche Ausgangslage für die angestrebte Entwicklung zu schaffen, wird das Plangebiet im Rahmen der vorliegenden Zonenplanänderung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.

A.2 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die Parzellen Nrn. F0772, F0773, F0774 und F2379 und weist eine Fläche von 2'384 m² auf. Das Plangebiet befindet sich im Quartier Rotmonten an der Holzstrasse, zwischen dem Schulhaus Rotmonten im Süden und dem Weiterbildungszentrum Holzweid im Nordwesten. Im Osten grenzt ein Wohnquartier an das Plangebiet. Die Topografie des Plangebiets fällt leicht Richtung Süden ab.

Auf den Parzellen Nrn. F0772 sowie F0773 und F0774 bestehen zwei Wohnhäuser aus dem frühen 20. Jahrhundert. Die Parzelle Nr. F2379 ist unbebaut.



Abb. 1 Lage Plangebiet / Luftbild mit Plangebiet, geoportal.ch

A.3 Städtebauliche Studie «Erweiterung WBZ Holzweid St.Gallen»

In der städtebaulichen Studie ging es insbesondere darum das verträgliche Dichtemass zu ermitteln. Als Grundlage für die vorliegende Zonenplanänderung sowie das anschliessende Varianzverfahren wurde deshalb durch die ARGE Baukontor Architekten AG, Stiller Projekts GMBH die städtebauliche Studie «Erweiterung WBZ Holzweid St.Gallen» erarbeitet, welche sich insbesondere mit folgenden Themen auseinandersetzt:

- Welches ist das städtebaulich verträgliche Volumen auf den Parzellen an der Holzstrasse?
- Welche Verdichtung im bestehenden Areal ist denkbar?
- Wie kann die Umgebung in das Projekt einbezogen werden?
- Wo soll in Zukunft der Empfang für Besuchende angeordnet werden?
- Wo sind die künftigen Volumina anzuordnen?

A.3.1 Städtebauliche Prinzipien

Auf der Grundlage einer vertieften Analysearbeit und eines darauf aufbauenden Variantenstudiums wurden für die bauliche Erweiterung des WBZ Holzweid drei städtebauliche Prinzipien definiert:

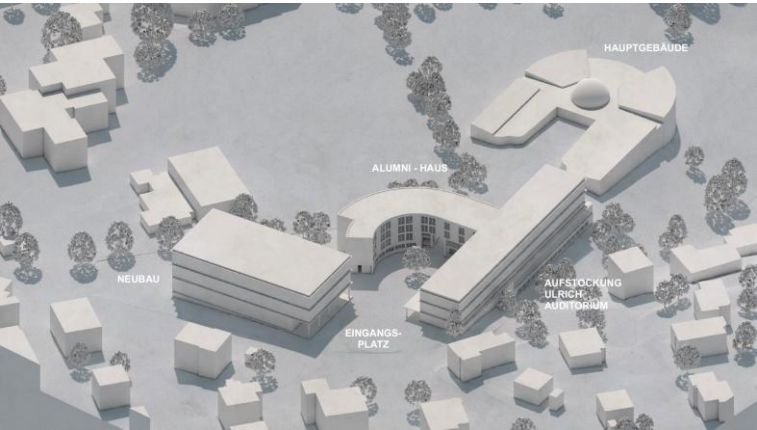
1. Der Komplex der WBZ-Gebäude schreibt sich zusammen mit dem Schulhaus und den beiden Kirchen als eigenständiges Ensemble in die feinkörnige und kleinmassstäbliche Baustruktur von Rotmonten ein und soll auch als in sich schlüssiges, weitgehend autonomes Ensemble weitergebaut werden.
2. Die attraktive topographische und landschaftliche Lage (Ausblicke) soll beim Weiterbauen sorgfältig berücksichtigt werden.
3. Der Eingangsplatz an der Verzweigung der Holzstrasse soll als öffentlicher Raum und Adresse des WBZ beibehalten, gestärkt und aufgewertet werden.

Diese städtebaulichen Prinzipien bildeten die Leitschnur, um in einem nächsten Schritt verschiedene Szenarien auszuarbeiten.

A.3.2 Städtebauliche Szenarien

Szenario 1

Das erste Szenario sieht die dreigeschossige lineare Erweiterung und zweigeschossige Aufstockung des Traktes des Hans Ulrich Auditoriums und einen neuen, ebenso dreigeschossigen quaderförmigen Baukörper entlang der Holzstrasse vor, von der Strassenflucht leicht abgedreht. Der Eingangsplatz wird leicht geschlossen und volumetrisch gestärkt.

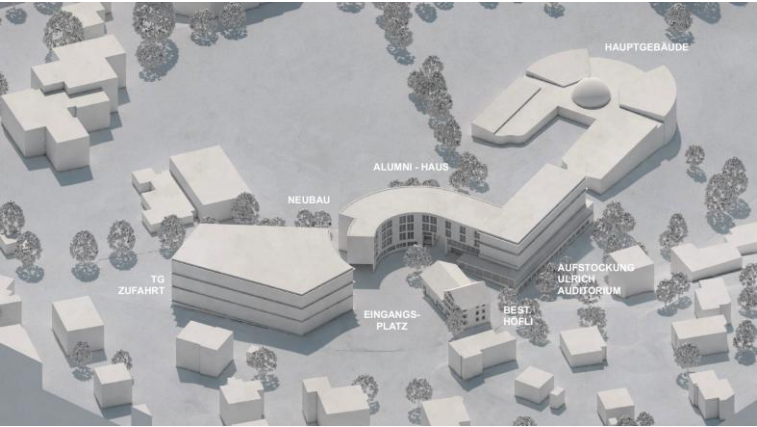


KENNWERTE	
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	12'802 m ²
GF ₀ BESTANDESBAUTEN	6'978 m ²
GF ₀ NEUBAU	2'975 m ²
GF ₀ ERSATZBAU "HÖFLI"	2'170 m ²
GF ₀ TOTAL	12'123 m ²
AUSNÜTZUNGSZIFFER (AZ)	0.95

Abb. 2 Abbildung Szenario 1, ARGE Baukontor Architekten AG, Stiller Projekts GMBH

Szenario 2

Das zweite Szenario sieht die zweigeschossige Aufstockung des Traktes des Hans Ulrich Auditoriums und einen neuen dreigeschossigen, am Eingangsplatz konkav (nach innen gewölbt) ausgebildeten Baukörper entlang der Holzstrasse vor, der den Platz fasst. Der Raum wird erneut gestärkt, auch formal, und das Höfli wird eingerahmt, wodurch eine Verzahnung zwischen dem Massstab von Rotmonten und jenem des öffentlichen Ensembles erreicht wird.



KENNWERTE	
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	12'802 m ²
GF ₀ BESTANDESBAUTEN	6'978 m ²
GF ₀ HÖFLI	627 m ²
GF ₀ NEUBAU	3'420 m ²
GF ₀ AUFSTOCKUNG	950 m ²
GF ₀ TOTAL	11'975 m ²
AUSNÜTZUNGSZIFFER (AZ)	0.93

Abb. 3 Abbildung Szenario 2, ARGE Baukontor Architekten AG, Stiller Projekts GMBH

Szenario 3

Das dritte Szenario sieht einen viergeschossigen Anbau an das Alumni Haus vor, um den sich zwei weitere kompakte Baukörper gruppieren, ein fünfgeschossiger in der Verlängerung des Hans Ulrich Auditoriums und ein viergeschossiger an der Holzstrasse. Sie schaffen einen neuen Eingangsplatz, der dem Hof vor dem Alumni Haus vorgelagert ist, und ein ebenso neues System öffentlicher Räume und Durchgänge.

A.3.3 Beurteilung Sachverständigenrat

Der Sachverständigenrat würdigt die Auseinandersetzung mit dem Ort und die Qualität der Studie. Die aufgezeigte Höhenentwicklung (max. 14 m) und Dichte der beiden Szenarien 1 und 2 werden als städtebaulich verträglich beurteilt, wobei die aufgezeigten Volumina als maximal verträgliche Volumina betrachtet werden. Demgegenüber wird das Szenario 3 als zu dicht und die strassenbegleitenden Bauten mit einer Höhe von 18.5 bzw. 18.7 m als zu hoch beurteilt. Die beiden Szenarien 1 und 2 bilden daher die Grundlage für das nachfolgende Varianzverfahren.

Die bauliche Entwicklung erfordert einen behutsamen Übergang zur angrenzenden, kleinteiligen Siedlungsstruktur. Der Sachverständigenrat begrüsst daher, dass die Frage über den Erhalt des «Höfli» offen gelassen und im Rahmen des Varianzverfahrens beantwortet wird. Wie im Szenario 2 aufgezeigt, kann das «Höfli» eine vermittelnde Funktion zum angrenzenden Quartier übernehmen.

A.4 Primarschule Rotmonten

Das Plangebiet weist Synergien mit der südlich angrenzenden Primarschule Rotmonten auf, welche mit der anstehenden Entwicklung genutzt werden können. Die Schulanlage Rotmonten wird in den kommenden Jahren aufgrund der steigenden Schüler- und Schülerinnenzahlen ebenfalls schrittweise erweitert. Für den Ersatz und die Erweiterung der Turnhalle wäre der südliche Spickel der Parzelle Nr. F2379 für die Stadt von grossem Nutzen. Eine Grenzbereinigung zwischen dem Plangebiet und dem Schulareal Rotmonten liegt deshalb im Interesse der Stadt.

Um eine zweckmässige Grenzbereinigung zu prüfen, wurde aufbauend auf der Studie zur Erweiterung des Weiterbildungszentrums Holzweid die Erweiterung des Schulhauses Rotmonten städtebaulich untersucht. Mit der Studie wurde der geschätzte Schulraumbedarf 2038/39 berücksichtigt. Dieser umfasst sechs zusätzliche Klassenzimmer, einen Mehrzweckraum und eine Bibliothek sowie eine Doppelturnhalle mit Geräte- und Garderoben.

Aus der Studie ergibt sich ein flächengleicher Landabtausch, welcher auf beiden Seiten eine bessere Bebaubarkeit gewährleistet. Der vorgeschlagene Landabtausch wird für das anstehende Varianzverfahren wie nachfolgend dargestellt festgelegt.

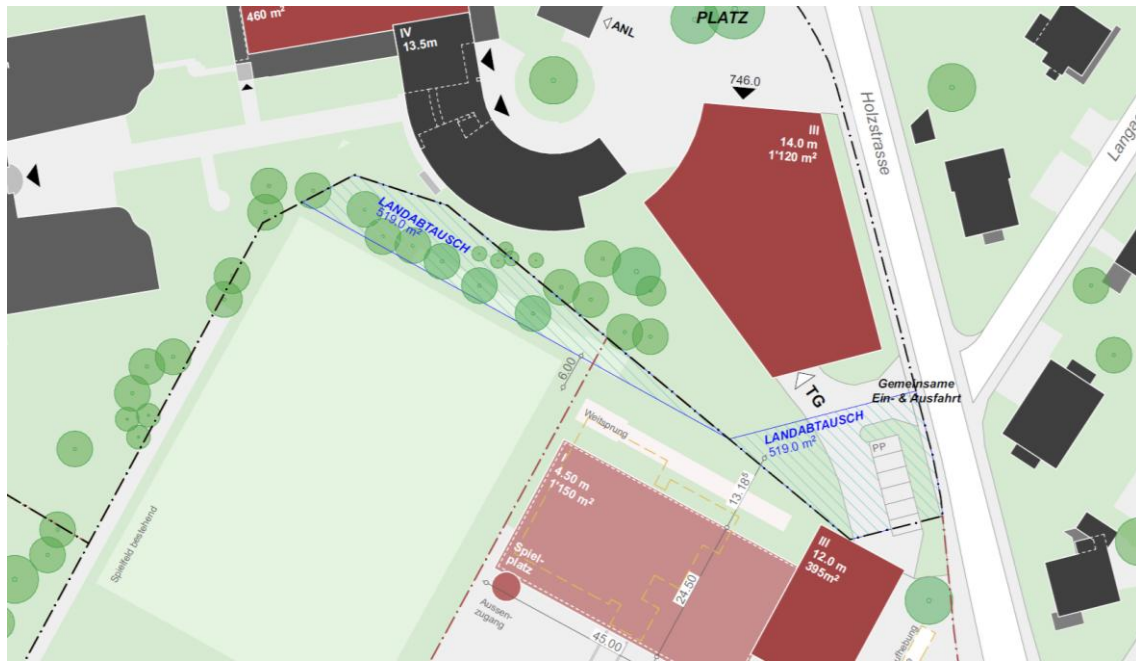


Abb. 4 Landabtausch, ARGE Baukontor Architekten AG, Stiller Projekts GMBH

A.5 Qualitätssicherndes Verfahren / Verwaltungsrechtlicher Vertrag

Im Anschluss an die Klärung der Grundsatzfragen durch die neue Machbarkeitsstudie und die Zonenplanänderung wird auf dieser Basis ein Varianzverfahren durchgeführt. Dieses Verfahren soll durch einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen dem Stadtrat und der Max Schmidheiny-Stiftung zugunsten der Universität St.Gallen und ihrer Institute festgeschrieben werden.

Mit dem gewählten Verfahren kann eine qualitätsvolle und funktionale Überbauung gewährleistet werden. Wichtige Qualitäten sind dabei die architektonische Ausstrahlung, die gute Anbindung an das Quartier sowie die Schaffung einer Empfangssituation, die auch einen Mehrwert für das Quartier darstellt (z.B. öffentliches Café).

Der verwaltungsrechtliche Vertrag wird im Hinblick auf die Verfahrenseinleitung (Stadtratsbeschluss) der Zonenplanänderung ausgearbeitet und im Anschluss im Grundbuch angemerkt.

B Rahmenbedingungen

B.1 Übergeordnete Planung

Themen	nicht relevant	relevant
Sachpläne und Konzepte des Bundes	X	
Kantonaler Richtplan		X
Städtischer Richtplan		X
Städtische Konzepte (Innenentwicklungs-, Wohnraum-, Freiraumstrategie, Fachbericht Hitzeminderung)		X
Rahmennutzungsplan		X
Bestehende Sondernutzungspläne	X	
Grunddienstbarkeiten	X	
ISOS		X
Schutzgebiete / Schutzobjekte	X	
Inventarobjekte	X	
Verfügbarkeit Land	X	
Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr		X
Erschliessung MIV und LV (inkl. Strassenplan)		X
Entwässerung / öffentliche Kanalisation	X	
Fruchtfolgeflächen	X	
Wald	X	
Grundwasserschutz	X	
Fliessgewässer	X	
Naturgefahren	X	
Oberflächenabfluss		X
Belastete Standorte (Kataster der belasteten Standorte)	X	
Lärm	X	
Nichtionisierende Strahlung	X	
Energie und Fernwärme	X	

B.1.1 Raumplanungsgesetz

Die Umzonung des Planungsgebietes ermöglicht eine zweckmässige Nutzung des Baulandes und sichert dem Weiterbildungszentrum gute Entwicklungsmöglichkeiten. Dies entspricht den Zielen des Raumplanungsgesetzes (RPG), den Boden haushälterisch zu nutzen und die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen. Mit der Durchführung eines Varianzverfahrens werden zudem die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Entwicklung geschaffen.

B.1.2 Kantonale Richtplanung

Die Parzellen sind entsprechend der aktuellen Zonierung im Siedlungsgebiet «Wohn- und Mischnutzung» enthalten. Nach der Genehmigung der vorliegenden Zonenplanänderung ist der kantonale Richtplan daher fortzuschreiben und das Plangebiet dem Siedlungsgebiet «sonstige Nutzung» zuzuweisen.

B.1.3 Kommunale Richtplanung

Folgende Themen aus der kommunalen Richtplanung sind für die Planung relevant:

S0 Innenentwicklung

Das Quartier Rotmonten steht nicht im Fokus der Innenentwicklung. Das Plangebiet grenzt jedoch an das Quartierzentrum, welches wichtige Funktionen als Treffpunkt und zur Versorgung übernimmt und liegt damit im Bereich, in welchem Entwicklungen im Kontext der Quartierzentren angestrebt werden. Ein Ausbau öffentlicher Nutzungen, beispielsweise durch die Gestaltung attraktiver Freiräume oder Schaffung von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen, kann das Quartierzentrum zusätzlich stärken und beleben.

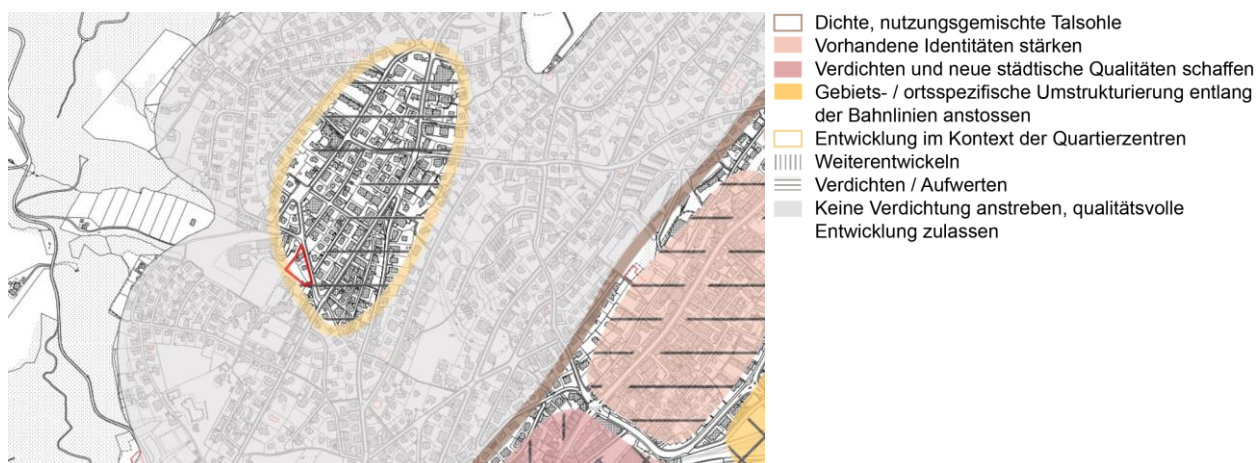


Abb. 5 Kommunaler Richtplan, S0 Innenentwicklung, map.stadt.sg.ch

S2.3 Stadtklima und Siedlungsökologie

Im Fokus stehen fünf Handlungsfelder, um der Hitzebelastung entgegenzuwirken. Sie tragen dazu bei, dass die Überhitzung der Stadt gedämpft und die heissen Tage für die Bevölkerung erträglicher werden:

- Gebäude und Infrastruktur klimagerecht planen, bauen, unterhalten und rückbauen (ganzer Lebenszyklus)
- Verwendung von Baumaterialien mit hoher Albedo (Reflektionsvermögen)
- Begrünung von Gebäuden
- Erhaltung und Schaffung von Grünflächen und unversiegelten Flächen
- Förderung von offenen und bewegten Wasserflächen

S4.2 Gebiete mit freiräumlichem Handlungsbedarf

Im Quartier Rotmonten besteht Handlungsbedarf zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Bei Entwicklungen sind die bestehenden Freiräume in die Projektierung zu integrieren und möglichst zu erhalten. Dabei ist insbesondere die Zugänglichkeit zu verbessern. Restflächen können mit Aufwertungsmassnahmen attraktiver gestaltet und monofunktionale Freiräume durch funktionale Verbesserungen mehreren Nutzergruppen zugänglich gemacht werden (Anpassung der Qualität und Nutzungsmöglichkeit).

S4.4 Städtischer Freiraumverbund

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Holzstrasse, welche eine zu erhaltende Verbindung des städtischen Freiraumverbunds darstellt.

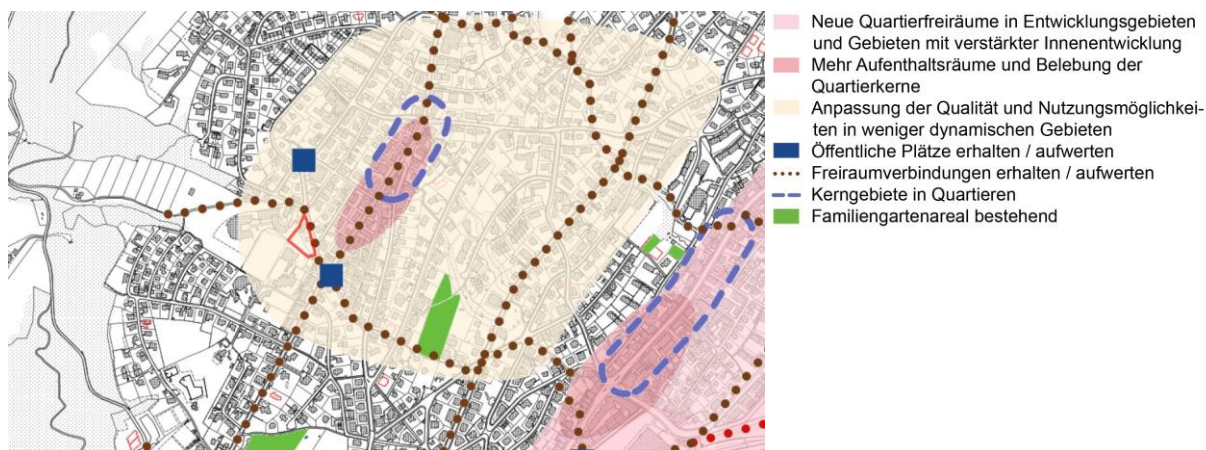


Abb. 6 Kommunaler Richtplan, S4 Freiraum und S4.0 Freiraumversorgung, map.stadt.sg.ch

V5.1 Fussverkehr

Im Süden des Planungsperimeters ist eine neue, direkte Fusswegverbindung vorgesehen. Diese ist im Rahmen der Arealentwicklung zu berücksichtigen.

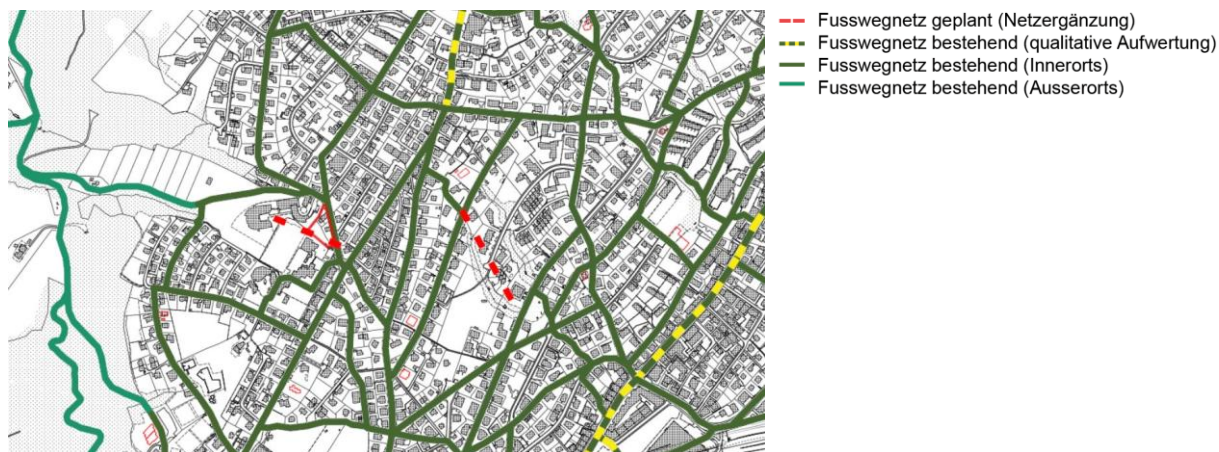


Abb. 7 Kommunaler Richtplan, V5.1 Fussverkehr, map.stadt.sg.ch

B.1.4 Rechtskräftiger Zonenplan

Die Parzellen im Planungsperimeter sind der Wohnzone W3 zugeordnet. Östlich des Plangebietes befindet sich Wohnzone W2. Nördlich und südlich grenzt das Plangebiet an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

Bauzonen	Geschosszahl	Gebäudehöhe	Gebäudelänge	Gebäudetiefe	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand
Wohnzone W3	3	11	40	14	6	12

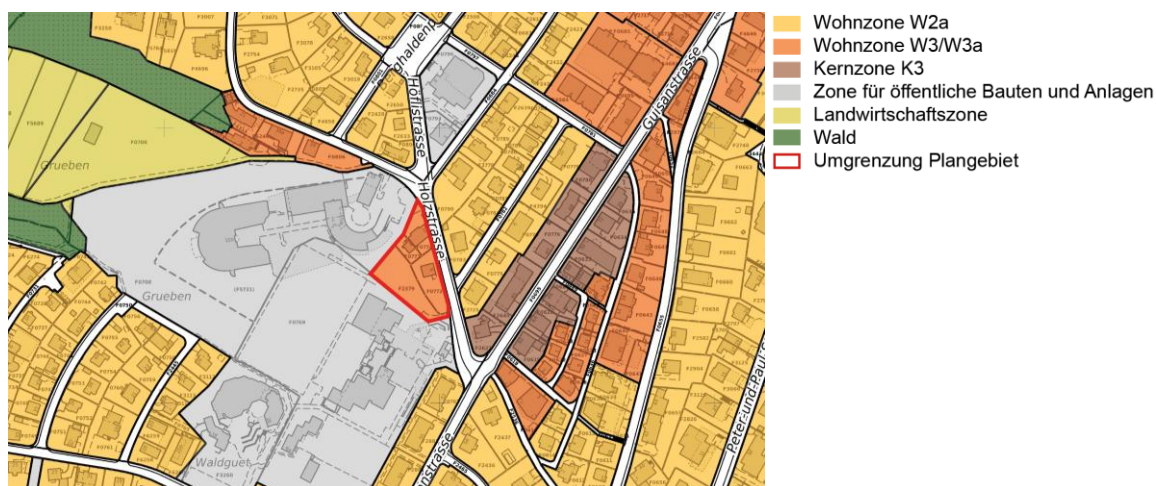


Abb. 8 Zonenplan Nutzung, map.stadt.sg.ch

B.2 Thematische Aspekte

B.2.1 Erschliessung

Das Plangebiet wird über die Holzstrasse (Gemeindestrasse 1. Klasse) erschlossen. Das ganze Quartier Rotmonten befindet sich in einer Tempo-30-Zone. Bei der Erschliessung des Plangebiets muss besonders auf die Verkehrssicherheit geachtet werden, da auf der Holzstrasse die Schulwegroute zum benachbarten Schulhaus Rotmonten verläuft. Im Zuge der Neubebauung soll das Trottoir der Holzstrasse zwecks Schulwegsicherung auf mindestens 2 m, nach Möglichkeit auf 2.5 m, verbreitert werden.

Die Holzstrasse ist Bestandteil des Fussverkehrsnetzes der Stadt St.Gallen. Im südlichen Teil des Plangebiets ist gemäss Richtplan der Stadt St.Gallen die Erstellung einer neuen Fusswegverbindung vorgesehen. Diese ist in der Planung zu berücksichtigen.

Durch die nahe gelegene Bushaltestelle «Rotmonten» ist das Plangebiet gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

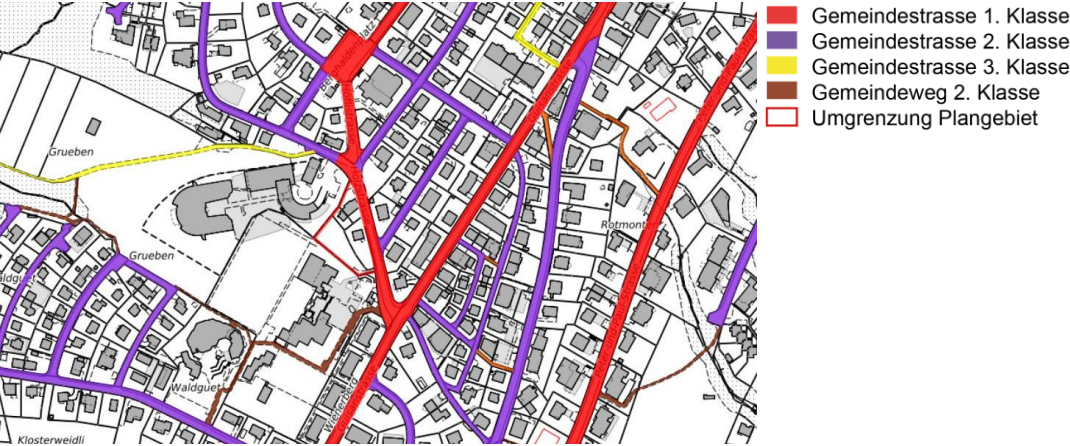


Abb. 9 Gemeindestrassenplan, map.stadt.sg.ch

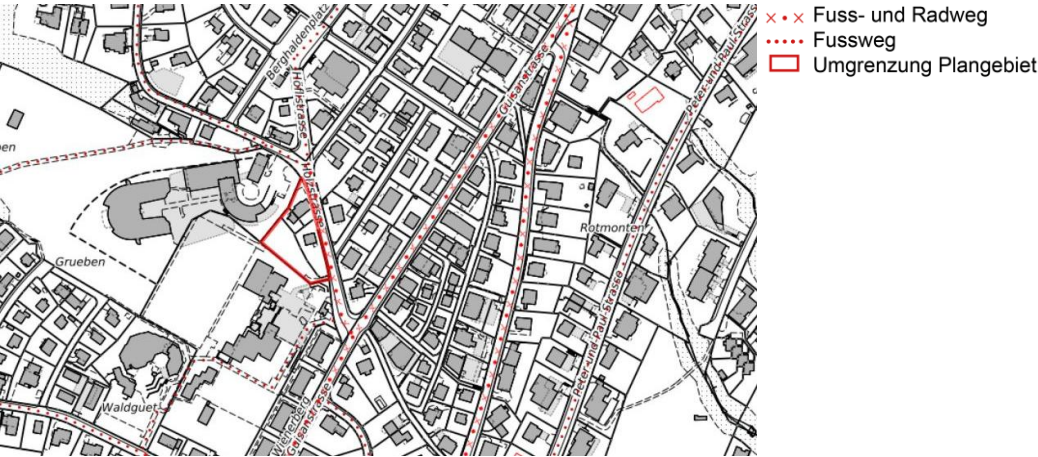


Abb. 10 Fuss- Wander- und Velowegplan, map.stadt.sg.ch

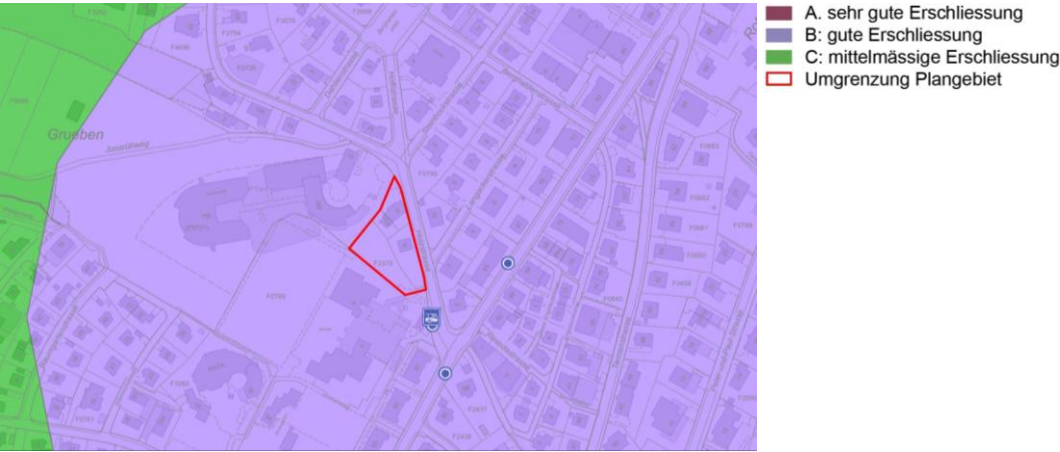


Abb. 11 ÖV-Güteklasse, map.geo.admin.ch

B.2.2 Oberflächenabfluss

Auf der Holzstrasse sind bei Starkregen Abflüsse mit einer Fliesstiefe von bis zu 0.1 m möglich. Im Planungsperimeter sind heute aufgrund des geringen Versiegelungsgrades kaum Gefährdungen vorhanden. Es wird empfohlen, im Rahmen der Projektierung weitere Risikoüberlegungen anzustellen und gegebenenfalls Massnahmen zu ergreifen.

Naturgefahren sind im Plangebiet keine vorhanden.



Abb. 12 Oberflächenabflusskarte, map.stadt.sg.ch

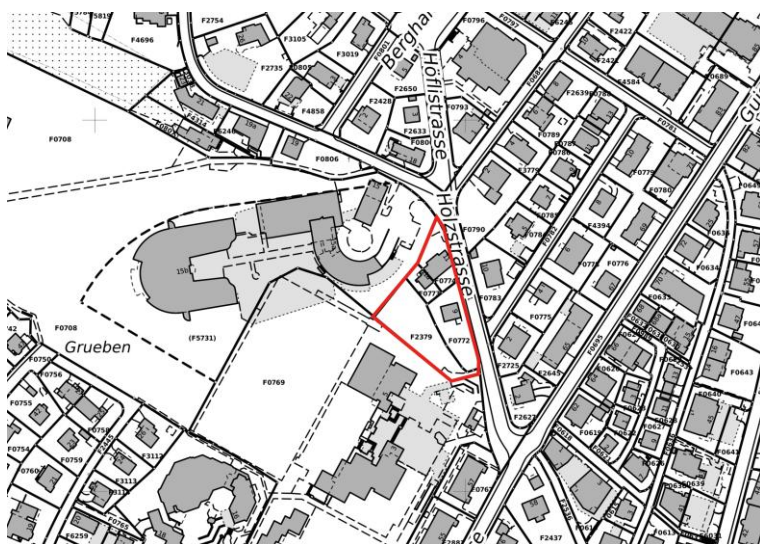


Abb. 13 Naturgefahren

B.2.3 Schutz / ISOS

Im Plangebiet sind keine Ortsbildschutzzonen oder geschützte Objekte verzeichnet. Nistplätze für Mauersegler befinden sich ebenfalls nur in der Umgebung.

Der Projektperimeter befindet sich innerhalb der ISOS-Umgebungszone XXXVII mit dem Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit). Die Umgebungszone umfasst die öffentliche Kirch-, Schul- und Universitätsnutzung sowie der umliegende Freiraum mit dem westlich angrenzenden Kulturland.

Die Weiterentwicklung des WBZ kann bei einer sorgfältigen Umsetzung als ortsbauliche und funktionale Stärkung der bestehen Qualitäten beurteilt werden, welche mit den Erhaltungszielen des ISOS einhergeht.

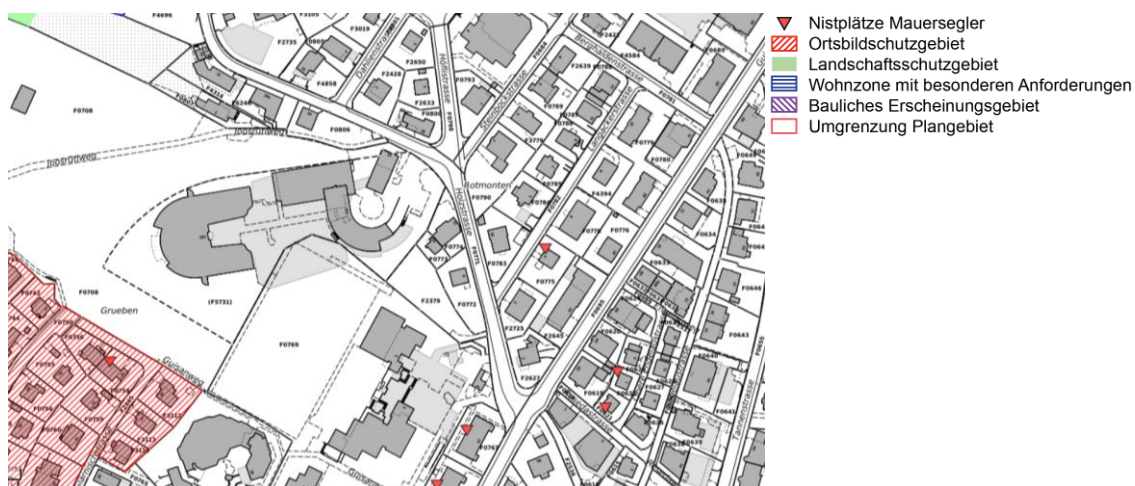


Abb. 14 Schutzgebiete, map.stadt.sg.ch



Abb. 15 Ortsbildinventar nach ISOS, map.stadt.sg.ch

B.2.4 Weitere Aspekte

Folgende weitere Aspekte haben keinen Einfluss auf die Entwicklung des Plangebiets:

- Belastete Standorte: Nicht betroffen
- Sondernutzungspläne: Nicht betroffen
- Gewässernetz und Gewässerraum: Keine Objekte vorhanden
- Gewässerschutz: Keine Flächen in Gewässerschutzgebieten
- Wald: Keine Waldflächen betroffen
- Naturgefahren: Keine vorhanden

C Zonenplanänderung

Zugunsten der Erweiterung des Weiterbildungszentrums Holzweid soll die heutige Wohnzonenfläche der Parzellen Nrn. F0772, F0773, F0774 und F2379 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden. Da auf die Integration von Wohnnutzungen verzichtet wird, stellt die neue Zonierung die zweckmässige planungsrechtliche Grundlage für die angezeigte Entwicklung dar.

Die Zonenplanänderung umfasst folgende Flächen:

Parzellen Nr.	Zonenplan rechtskräftig		Zonenplanänderung	
	Fläche [m ²]	Zonierung	Fläche [m ²]	Zonierung
F2379	1'046	Wohnzone W3	1'046	ZöBA
F0772	687	Wohnzone W3	687	ZöBA
F0773	200	Wohnzone W3	200	ZöBA
F0774	451	Wohnzone W3	451	ZöBA
Total	2'384	Wohnzone W3	2'384	ZöBA



Abb. 16 Zonenplan rechtskräftig (links), Zonenplanänderung (rechts)

Bauzonen	Geschosszahl	Gebäudehöhe	Gebäudelänge	Gebäudetiefe	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand
ZöBA	Gemäss Art. 13 Abs. 2 BO werden die Grundmasse im Einzelfall festgelegt					

Für Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen enthält die Bauordnung keine Bestimmungen über die Anzahl Geschosse, der Gebäudehöhe, -länge und -tiefe sowie über die Grenzabstände. Gemäss Artikel 13 Absatz 2 der Bauordnung sind die Grundmasse und Gestaltungsanforderungen unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen jeweils im Einzelfall festzulegen. Gegenüber benachbarten Zonen gelten grundsätzlich die Grenzabstände der angrenzenden Bauzone. Letzteres kommt hier jedoch nicht zur Anwendung, da das Plangebiet lediglich an weitere Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen grenzt. Gegenüber der Holzstrasse ist der Strassenabstand zu beachten (3 m).

C.1 Erläuterungen vorgezogene Zonenplanänderung

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist eine Daueraufgabe, der die Stadt St.Gallen hohe Priorität einräumt. Die Siedlungsentwicklung soll laufend erfolgen, längere Blockaden durch den Prozess der Ortsplanungsrevision sind möglichst zu vermeiden.

Aus ortsplanerischer Sicht und im Sinne des öffentlichen Interesses ist es ein zentrales Anliegen, Nutzungen wie dem WBZ Holzweid angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Da zudem konkrete Entwicklungsvorstellungen für das Areal bestehen, welche von der Universität St.Gallen und der Max Schmidheiny-Stiftung zugunsten der Universität St.Gallen und ihrer Institute vorangetrieben werden, drängte sich für die vorliegende Zonenplanänderung ein vorgezogenes altrechtliches Verfahren auf.

Ein weiteres öffentliches Interesse der Stadt liegt in der Nutzung von Synergien mit der südlich angrenzenden Primarschule Rotmonten. Mit der Entwicklung des Plangebiets ist ein flächengleicher Landabtausch angezeigt, der auf beiden Seiten eine verbesserte Bebaubarkeit ermöglicht. Insbesondere für den Ersatz und die Erweiterung der Turnhalle wäre der südliche Spickel der Parzelle Nr. F2379 für die Stadt von grossem Nutzen.

Die Stadt St.Gallen verfügt dank ihrer umfassenden städtischen Konzepte bereits über eine sehr gute Gesamtschau der angestrebten Siedlungsentwicklung. Die Essenz und wichtigsten Leitplanken wurden bereits im kommunalen Richtplan umgesetzt. Aufgrund der höheren Flugebene dieser Planungsinstrumente ist in der Innenentwicklungsstrategie die vorliegende Nutzungsänderung nicht konkret angezeigt. Dennoch zeigt sich, dass die angestrebte Entwicklung – insbesondere die Schaffung von öffentlich nutzbaren Angeboten wie beispielsweise eines öffentlich zugänglichen Freiraums oder eines Gastronomiebetriebs – der angezeigten Stärkung und Belebung des naheliegenden Quartierzentrums dient und eine optimale Nutzung des Baulandes ermöglicht. Dies entspricht den Zielen der qualitativen Siedlungsentwicklung nach innen. Zudem ist aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet keine wesentliche Erhöhung der Einwohnerkapazität vorgesehen, welche einer Umzonung von einer Wohnzone in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen widersprechen würde.

Indem die vorliegende vorgezogene Zonenplanänderung im Sinne der städtischen Konzepte und des kommunalen Richtplans sind und mit der laufenden Gesamtrevision ebenfalls die Umsetzung dieser Konzepte auf der Ebene der Nutzungsplanung im Zentrum steht, kann eine allfällige präjudizierende Wirkung verlässlich ausgeschlossen werden. Zudem lässt sich auch aus der mittlerweile weit fortgeschrittenen Erarbeitung der Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung bestätigen, dass im Plangebiet und dessen Umgebung keine gegensätzlichen Festlegungen angezeigt sind bzw. die Stossrichtungen weitergeführt werden.

C.1.1 Abstimmung Quartier

Mit der Umzonung des Plangebiets von der Wohnzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befindet sich neu das gesamte Gebiet westlich der Holzstrasse in diesem Zonentyp. Dadurch entsteht eine klare räumliche Trennung, wodurch potenzielle Nutzungskonflikte zwischen öffentlichen Nutzungen und Wohnnutzungen reduziert und das Plangebiet optimal genutzt werden kann.

Östlich der Holzstrasse schliesst ein Wohngebiet in der Wohnzone W2a an. Die Entwicklung des Plangebiets hat keinen direkten Einfluss auf die Entwicklungsmöglichkeiten dieses Wohngebiets. Massgebend ist vielmehr eine ortsbaulich verträgliche Entwicklung des Plangebiets ohne übermässige negative Auswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet. Diese wird unter anderem durch die in der Machbarkeitsstudie ermittelte maximale Höhenentwicklung sowie durch das anschliessende städtebauliche Qualitätssicherungsverfahren sichergestellt.

C.1.2 Nachweis Kapazität Zonenplan

Mit der Zonenplanänderung werden knapp 2'400 m² von einer Wohnzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont. Die Auswirkungen der Umzonung auf die Bauzonenkapazität der Stadt St.Gallen sind vernachlässigbar. Die Veränderung der Einwohnerkapazität des Zonenplans der Stadt St.Gallen kann anhand der Mediandichten gemäss Raum+ (01.12.2021) ermittelt werden:

Parzelle	Rechtskräftig				Zonenplanänderung				Differenz Kapazität
	Zone	Fläche [m ²]	Mediandichte [EW/ha]	Kapazität EW	Zone	Fläche [m ²]	Mediandichte [EW/ha]	Kapazität EW	
F2379	W3	1'046	101.9	11	ZöBA	1'046	0	0	-11
F0772	W3	687	101.9	7	ZöBA	687	0	0	-7
F0773	W3	200	101.9	2	ZöBA	200	0	0	-2
F0774	W3	451	101.9	5	ZöBA	451	0	0	-5
Summe		2384		24				0	-24

Der Vergleich zwischen der derzeit rechtskräftigen und der durch die Zonenplanänderung neuen Zonierung ergibt eine Reduktion der Bevölkerungskapazität von ca. 24 Einwohnern und Einwohnerinnen.

C.2 Abstimmung mit Ortsplanungsrevision

Die Stadt St.Gallen befindet sich aktuell in der Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung. Dabei wird ein straffer Terminplan verfolgt. Dieser sieht vor, dass das Gesamtpaket (bestehend aus der Rahmennutzungsplanung, den Schutzverordnungen, dem Gemeindestrassenplan sowie den Sondernutzungsplänen der Gewässerraumfestlegungen) Ende 2027 koordiniert öffentlich aufgelegt wird.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ortsplanungsrevision (OPR)											
Grundlagenarbeiten / Strategien / Konzepte / Inventarisierungen											
Richtplananpassung 2022 mit Parlamentsbeschluss 22.8.2023											
Vorb.-arbeiten, Einholung Gesamtkredit OPR, Parl.-beschluss											
Bearbeitung Planungsinstrumente											
Aufbereitung / Gesamtabstimmung Instrumente / Rechtserlasse											
städtische und kantonale Vorprüfung, Auswertung											
Erste öffentliche Mitwirkung, Auswertung											
Bereinigung / Verabschiedung durch Stadtrat											
Zweite öffentliche Mitwirkung (nur Änderungen), Bereinigungen											
Verfahrenseinleitung Stadtrat, öffentliche Planaufgabe 30 Tage											
Einspracheverfahren / Einsprachebehandlungen											
Parlamentsvorlage / Einspracheentscheide (Stadtrat)											
vorberatende parlamentarische Kommission											
Erlass durch Parlament / fakultatives Referendum (30 Tage)											
evtl. Volksabstimmung											
Genehmigungs- / Rechtsmittel- / Beschwerdeverfahren											

Abb. 17 Grobterminplan Ortsplanungsrevision, Stadtplanung, 27.11.2025

Die Entwürfe des Zonenplanes und des Baureglements befinden sich aktuell in einer Konsolidierungsphase. Anschliessend erfolgt die Aufbereitung für die öffentliche Mitwirkung und das Vorprüfungsverfahren.

Die öffentliche Auflage für die Zonenplanänderung Holzstrasse ist vom 17. November bis 17. Dezember 2025 erfolgt. Es sind keine Einsprachen eingegangen. Somit ist kein terminlicher Konflikt erkennbar.

In der Ortsplanungsrevision wird die Zonierung übernommen und gemäss neuem Zonenkatalog umgesetzt. Für das Plangebiet sind somit in der Ortsplanungsrevision weder Nutzungsänderung noch zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten (Höhenentwicklung) angedacht.

D Interessenabwägung

Gegenstand der Interessenabwägung ist die beabsichtigte Entwicklung in der Gesamtschau. Neben der Zonenplanänderung werden daher auch die Machbarkeitsstudie sowie das anstehende Verfahren mit einem qualitativen Varianzverfahren berücksichtigt.

D.1 Verhältnis zur übergeordneten Gesetzgebung und Planung

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordnete Gesetzgebung und Planung. Die Vereinbarkeit mit den besonders relevanten bzw. direkt betroffenen Vorhaben aus der Innenentwicklungsstrategie und dem kommunalen Richtplan der Stadt St.Gallen wird in Kapitel C.1 dargelegt.

D.2 Ermittlung der relevanten Interessen

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche Interessen für die vorliegende Planung relevant sind:

Untersuchte Interessen	relevant
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	X
Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)	X
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) - Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) - Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) - Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) - kantonale/kommunale Schutzobjekte	X
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG; Luftverschmutzung, Lärm, Erschütterungen, Licht, nicht-ionisierende Strahlung, belastete Standorte, Störfallvorsorge)	
Erhalt und Schaffung von Velo- und Fusswegen (Art. 3 RPG)	
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	
Sachgerechte Standorte für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)	X
Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)	
Weitere Bundesinteressen, z. B. Gewässerschutz, ... - Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) - Gewässerschutzverordnung (GSchV)	

Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	X
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)	X

D.3 Bewertung der Relevanz

Die vorgängig ermittelten Interessen werden nachfolgend gewichtet und entsprechend in eine Rangfolge geordnet (je weiter oben, desto wichtiger):

Rangfolge	Untersuchte Interessen
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen
1	Sachgerechte Standorte für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen
2	Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens
2	Erhalt Beschaffenheit Umgebungszone XXXVII (ISOS)
3	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser
3	Interessen der Grundeigentümerschaft

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, welches für die Innenentwicklung der Stadt St.Gallen keine zentrale Rolle einnimmt. Dennoch ist das Interesse an einer zweckmässigen Nutzung des Baulandes hoch zu gewichten und dem damit verbundenen Interesse an geeigneten Standorten für öffentliche Bauten und Anlagen gleichzustellen. Die Auswirkungen auf das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben sowie die Berücksichtigung des ISOS sind aufgrund der mittleren Betroffenheit tiefer gewichtet. Die privaten Interessen sind den öffentlichen Interessen grundsätzlich untergeordnet und erhalten daher die geringste Relevanz.

D.4 Auswirkungen auf die ermittelten Interessen

Nachfolgend werden im Rahmen der Interessenabwägung die relevanten betroffenen Interessen beurteilt und abgewogen:

Ermittelte Interessen	Beurteilung
Siedlungsentwicklung nach innen	Mit der Umzonung wird das Gebiet westlich der Holzstrasse vollständig der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Dadurch können sowohl das WBZ Holzweid als auch die Primarschule Rotmonten die bestehenden Bauzonen effizienter nutzen.

	Mit der Weiterentwicklung des WBZ Holzweid sind zudem öffentlich zugängliche Nutzungen wie beispielsweise ein neuer Freiraum oder ein Gastronomiebetrieb auf dem Plangebiet vorgesehen. Diese schaffen einen Mehrwert für das umliegende Quartier und entsprechen der angestrebten Stärkung und Belebung des angrenzenden Quartierzentrums. Weiter wird ein Beitrag zur Verbesserung der Freiraumversorgung geleistet. Die Entwicklung steht somit im Sinne einer qualitativen Siedlungsentwicklung nach innen.
Sachgerechte Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen	Das bestehende Weiterbildungszentrum Holzweid grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Die Weiterentwicklung des WBZ am gleichen Standort ist wesentlich für die Attraktivität des erweiterten Campus und ermöglicht die Schaffung des angestrebten «Leuchtturmcharakters». Auch funktional kann im Betrieb des WBZ durch die Nutzung zahlreicher Synergien vom Standort enorm profitiert werden.
Erhalt Beschaffenheit Umgebungszone XXXVII (ISOS)	Das Gebiet ist heute bereits bebaut. Mit dem Varianzverfahren wird sichergestellt, dass eine Lösung entwickelt wird, welche die Beschaffenheit des Areals bewahrt und qualitätsvolle Freiräume schafft. Die Erweiterung auf dem Plangebiet kann eine vermittelnde Position zwischen dem Alumni-Haus, der Primarschule und dem Wohnquartier einnehmen und die ortsbauliche Situation weiter stärken.
Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens	Die Erweiterung des Campus ist im Sinne des wirtschaftlichen Betriebs des WBZ Holzweid. Zudem entsteht mit der Entwicklung ein Potenzial für einen besseren Anschluss an das angrenzende Wohnquartier sowie für eine öffentlich zugängliche Nutzung (z.B. Restaurant) im Empfangsbereich.
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser	Das Plangebiet befindet sich derzeit in der Wohnzone W3. Mit der Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen entfallen die bisherigen Bestimmungen zu den maximal zulässigen Gebäudemassen. Um eine übermässige Beeinträchtigung des östlich gelegenen Wohnquartiers zu vermeiden, wurden die verträglichen Dimensionen in einer städtebaulichen Studie untersucht. Die Ergebnisse der Studie werden im anschliessenden Varianzverfahren aufgenommen und dadurch eine gute Eingliederung gewährleistet.
Interessen der Grundeigentümerschaft	Die Max Schmidheiny-Stiftung zugunsten der Universität St.Gallen und ihrer Institute hat die Grundstücke des Plangebietes zugunsten der Universität St.Gallen erworben. Die Zonenplanänderung ermöglicht die von der Stiftung und der Universität gewünschte Entwicklung.

D.5 Resultat der Interessenabwägung

Die Interessenabwägung zur Zonenplanänderung zeigt, dass sowohl die übergeordnete Gesetzgebung als auch die städtischen Planungsziele berücksichtigt werden. Insgesamt wird deutlich, dass die zweckmässige Nutzung des Gebiets und die Förderung des Campus im öffentlichen Interesse liegt und die Chance für eine gelungene Entwicklung besteht, welche einen ortsbaulichen und funktionalen Mehrwert mit sich bringt. Die privaten Interessen der Anstösser werden angemessen berücksichtigt.

Interesse	Bedeutung	Auswirkung der Planung auf das Interesse
Siedlungsentwicklung nach innen	öffentlich	positiv
Sachgerechte Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen	öffentlich	positiv
Erhalt Beschaffenheit Umgebungszone XXXVII (ISOS)	öffentlich	positiv
Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens	öffentlich	positiv
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser	privat	keine wesentlichen negativen Auswirkungen
Interessen der Grundeigentümerschaft	privat	positiv

E Vorprüfung

Die Zonenplanänderung wurde der Stadtverwaltung und dem Bau- und Umweltdepartement des Kantons St.Gallen am 18. Dezember 2024 zur Vorprüfung zugestellt. Die im Rahmen der Vorprüfung eingebrachten Anmerkungen wurden geprüft und soweit möglich berücksichtigt.

F Information und Mitwirkung

Gemäss Art. 4 des Raumplanungsgesetzes bzw. Art. 34 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons St.Gallen (PBG) sorgt die für den Planerlass zuständige Behörde für eine geeignete Mitwirkung der Bevölkerung. In Nachachtung der gesetzlichen Vorgaben wurde für die Planungsgegenstände ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Das Mitwirkungsverfahren erfolgte parallel zur städtischen und kantonalen Vorprüfung der Planungsgegenstände. Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 20. Februar bis zum 21. März 2025. Die Planungsgegenstände wurden auf der öffentlichen E-Mitwirkungsplattform der Stadt St.Gallen publiziert. Als Auftakt der Mitwirkung wurde von der Stadtplanung ein Informations-/Mitwirkungsanlass durchgeführt. Dieser fand am Abend des 19. Februars 2025 statt. Die Eigentümerschaften der betroffenen Grundstücke, die Anstossenden im Umkreis von 30 m ab dem Perimeter der Machbarkeitsstudie - bzw. erweitert je nach Betroffenheit - sowie Vertretende des Quartiervereins wurden schriftlich dazu eingeladen. Die Bevölkerung hatte die Möglichkeit, innerhalb der angesetzten Frist eine Stellungnahme einzureichen.

Während der Mitwirkungsfrist reichten neun Parteien eine Rückmeldung mit insgesamt 18 Anträgen ein. Alle Eingaben sowie der Umgang mit den Anträgen (Beurteilung durch die Stadt St.Gallen) sind im separat verfassten Mitwirkungsbericht einsehbar (siehe Mitwirkungsplattform der Stadt St.Gallen: <https://partizipieren.stadt.sg.ch/de/mitwirkungsberichte/participant/>).

G Verfahren

Wie im Kapitel C.1 erläutert, kann die Zonenplanänderung gestützt auf Art. 175a PBG, welcher am 1. September 2020 mit dem Nachtrag I zum PBG eingefügt wurde, altrechtlich erfolgen. Der Nachtrag I zum PBG

ermöglicht Änderungen der kommunalen Rahmennutzungspläne vor der gesamten Anpassung an das PBG auf der Grundlage des (in der Zwischenzeit aufgehobenen) kantonalen Baugesetzes.

Der Stadtrat hat für die Zonenplanänderung Holzstrasse am 11. November 2025 die Verfahrenseinleitung beschlossen. Die öffentliche Auflage fand vom 17. November bis 17. Dezember 2025 statt. Gegen die Zonenplanänderung sind während der Auflagefrist keine Einsprachen eingegangen.