

## Vorlage Stadtparlament

Datum	23. Januar 2018
Beschluss Nr.	1340
Aktenplan	152.15.12 Stadtparlament: Interpellationen

### **Interpellation Beatrice Truniger Blaser: "Betreutes Wohnen und Spitex im Riethüsli – eine unerfreuliche Geschichte"; schriftlich**

Beatrice Truniger Blaser sowie 40 mitunterzeichnende Mitglieder des Stadtparlaments reichten am 14. November 2017 die beiliegende Interpellation "Betreutes Wohnen und Spitex im Riethüsli – eine unerfreuliche Geschichte" ein. Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

#### **1 Ausgangslage**

Mit Beschluss vom 12. Februar 2013 hat das Stadtparlament der Zonenplanänderung Demutstrasse / Neststrasse für das Projekt „Betreutes Wohnen und Spitex im Riethüsli“ zugestimmt unter dem Vorbehalt, dass das Projekt rechtskräftig bewilligt und realisiert wird. Die Zonenplanänderung sieht eine Umzonung der beiden Parzellen Nrn. C1887 und C4360 am Hang gegenüber dem Gewerblichen Berufsschulzentrum am Eingang der Demutstrasse von der Grünzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vor. Gemäss Vorlage des Stadtrates an das Stadtparlament sollen 27 Alterswohnungen mit einem Spitex-Stützpunkt erstellt werden. Das Gebäude soll drei Vollgeschosse aufweisen, talseitig zusammen mit einem Sockelgeschoss viergeschossig in Erscheinung treten.

Die Baubewilligungskommission hat am 4. April 2014 das Baugesuch für 27 Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit Loggias, einem gemeinsamen Dachgarten mit zusätzlichem Aussenraum und Spitex-, Büro- und Spielräumen sowie einer Tiefgarage abgewiesen. Den Bauabschlag begründete sie unter anderem damit, dass im betroffenen Gebiet erhöhte gestalterische Anforderungen gälten, die das vorliegende Projekt nicht erfülle. Die Bauherrschaft erhob gegen den Bauabschlag Rekurs beim kantonalen Baudepartement. Dieses hat den Rekurs am 10. März 2016 gutgeheissen, den Entscheid der Baubewilligungskommission aufgehoben und die Streitsache zur Bewilligung bzw. Prüfung der noch offenen Punkte an die Vorinstanz zurückgewiesen. In Bezug auf die Gestaltung hielt das Baudepartement fest, dass für die Überbauung der beiden Bauparzellen keine erhöhten Anforderungen verlangt werden können. Das Bauvorhaben sei vielmehr aufgrund der Regelbauweise zu beurteilen, wobei sich dieses als grundsätzlich bewilligungsfähig erweise. Eine gegen diesen Entscheid eingereichte Beschwerde eines angrenzenden Grundeigentümers hat das Verwaltungsgericht am 7. April 2017 abgewiesen. Das Verwaltungsgericht hat dabei insbesondere festgehalten, dass das Baudepartement mit Recht zum Schluss kam, dass die geplanten Alterswohnungen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zonenkonform sind. Dieser Entscheid des Verwaltungsgerichts ist unangefochten geblieben und damit rechtskräftig geworden.

Die Interpellantin führt aus, bereits vor der Beschlussfassung im Parlament sei bekannt gewesen, dass die Baubewilligungskommission und der Sachverständigenrat das Projekt bemängelten. Im weiteren Verfahren habe sich die Zusammenarbeit zwischen diesen beiden Gremien und der Bauherrschaft als sehr schwierig herausgestellt und überhaupt nicht zum gewünschten Erfolg geführt. Die vom Stadtparlament im Februar 2013 behandelte Vorlage zur Umzonung unterscheide sich in zentralen und wichtigen Teilen vom jetzt vorliegenden Bauprojekt. Aus diesem Grund bittet die Interpellantin den Stadtrat um die Beantwortung von mehreren Fragen zum Stand des Projektes und zu den Möglichkeiten, mit welchen das Projekt doch noch zu einem für die Stadt und das Quartier guten Resultat geführt werden kann. Zudem möchte sie vom Stadtrat wissen, wie solche Fälle in Zukunft verhindert werden können.

## **2 Fragenbeantwortung**

*Wie ist der aktuelle Stand des Projektes „Betreutes Wohnen und Spitex im Riethüsli“?*

Aufgrund der Rechtsmittelentscheide war die Bauherrschaft gezwungen, im Anschluss an das Rechtsmittelverfahren ihre Baugesuchsunterlagen zu ergänzen und ein Korrekturgesuch einzureichen. Bei der Prüfung dieser Unterlagen stellte das Amt für Baubewilligungen Divergenzen zwischen den Planunterlagen, dem Betriebskonzept und den Ausführungen der Bauherrschaft im Rechtsmittelverfahren fest. Aus diesem Grund wurde die Bauherrschaft mit Schreiben vom 3. Oktober 2017 aufgefordert, die offenen Punkte zu klären. Ist dies erfolgt, hat die Baubewilligungskommission das Baugesuch erneut zu prüfen. Aufgrund der Rechtsmittelentscheide sind ihr dafür aber sehr enge Grenzen gesetzt.

*Welche Nutzungen sind tatsächlich vorgesehen und was wird gebaut werden?*

Das Baugesuch sieht unverändert einen Neubau für Alterswohnungen mit fachgerechter Pflege und ganzheitlicher Betreuung vor Ort vor. Die exakte Anzahl Wohnungen und das genaue Nutzungsangebot sind zurzeit aufgrund der fehlenden Kongruenz zwischen Betriebskonzept, Plangrundlagen und Ausführungen im Rechtsmittelverfahren (vgl. Antwort oben) noch nicht eindeutig bestimmbar. Klar ist hingegen, dass auf den ursprünglich vorgesehenen Garten für Demenzkranke verzichtet wird.

*Ist das Projekt noch zonenkonform?*

Sowohl das Baudepartement wie auch das Verwaltungsgericht haben in ihren Entscheiden festgehalten, dass am Bau von Alterswohnungen ein öffentliches Interesse besteht und Alterswohnungen einer öffentlichen Baute und Anlage gleichgestellt werden können. Die Zonenkonformität von Alterswohnungen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist gemäss Verwaltungsgericht sogar dann gegeben, wenn die Alterswohnungen überhaupt keinen Zusammenhang zu einer Institution oder Organisation der Altersbetreuung (z.B. Spitex) aufweisen würden. Für diesen Fall wird vom Verwaltungsgericht einzig verlangt, dass die künftigen Mieter ein Mindestalter von 60 Jahren aufzuweisen haben, um einen Bezug zum Alterswohnen herzustellen. Diese Vorgabe ist mittels Auflage in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anmerken zu lassen.

*Welche Möglichkeiten sieht der Stadtrat, dem Projekt „Betreutes Wohnen und Spitex im Riethüsli“ noch zu einem für Stadt und Quartier guten Resultat zu verhelfen?*

Die Zonenplanänderung Demutstrasse/Neststrasse ist mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement am 10. Juni 2013 rechtskräftig geworden. Daran vermag gemäss Verwaltungsgericht auch die Tatsache, dass der Stadtrat aufgrund der bedingten Einzonung bisher davon absah, die Einzonung in Kraft zu setzen, nichts zu ändern (vgl. dazu Antwort zur nächsten Frage). Die Bauherrschaft hat einen Anspruch darauf, dass das Bauvorhaben auf der Grundlage der rechtskräftig genehmigten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen beurteilt wird. Diese Beurteilung obliegt in der Stadt St.Gallen der Baubewilligungskommission. Der Stadtrat hat im Baubewilligungsverfahren keine Möglichkeiten mehr, in das Verfahren einzugreifen.

*Welche Fehler wurden im politischen und planerischen Prozess gemacht?*

Auf Antrag des Stadtrates beschloss das Stadtparlament die Umzonung für das Projekt „Betreutes Wohnen und Spitex im Riethüsli“ unter dem Vorbehalt, dass das Projekt „Betreutes Wohnen und Spitex im Riethüsli“ rechtskräftig bewilligt und realisiert wird. Damit sollte sichergestellt werden, dass die Einzonung nur dann ihre Wirkung entfaltet, wenn die Bauherrschaft tatsächlich ihr Projekt „Alterswohnungen mit Spitex“ realisiert. Da das Verwaltungsgericht in seinem Beschwerdeentscheid zur Auffassung gelangte, dass die gesetzliche Grundlage für einen bedingten Erlass einer Zonenplanänderung im kantonalen Recht nicht besteht, kann die Stadt der Bauherrschaft sowohl bezüglich der Nutzung als auch hinsichtlich Gestaltung und Städtebau keine Vorgaben mehr machen. Das Bauvorhaben kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nur noch auf Zonenkonformität und Verunstaltungsverbot geprüft werden.

Aus diesem Grund soll insbesondere in schwer zu überbauenden Gebieten, für welche zudem keine besonderen Bauvorschriften, sondern einzig das Verunstaltungsgebot zu beachten sind, von Baugesuchstellenden verlangt werden, koordiniert mit der Zonenplanänderung auch das Baugesuch öffentlich aufzulegen. Damit lässt sich zwar nicht verhindern, dass eine Bauherrschaft nach der Beschlussfassung der Zonenplanänderung durch das Stadtparlament ihr Baugesuch zurückzieht und neu auflegt. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass die Hürde für einen Rückzug aufgrund der bereits erbrachten Vorleistungen höher liegt. Für Bauvorhaben, welche aufgrund von Abweichungen von der Regelbauweise eines Sondernutzungsplanes bedürfen, ist die koordinierte öffentliche Auflage von Zonenplanänderung und Sondernutzungsplan in der Stadt St.Gallen bereits der Regelfall.

An dieser Stelle möchte der Stadtrat aber festhalten, dass das nun vorliegende Bauprojekt der Bauherrschaft, entgegen den Ausführungen der Interpellantin, im Wesentlichen dem Vorprojekt entspricht, welches bereits bei der Verfahrenseinleitung vorlag. Dieses wurde auch der damaligen Baukommission anlässlich der Beratung der Zonenplanänderung gezeigt und erläutert. Es kann also nicht die Rede davon sein, dass die Bauherrschaft aufgrund des Wegfalls des Einzonungsvorbehalts nun ein ganz anderes Projekt realisieren wird. So geht der Stadtrat auch weiterhin davon aus, dass die Spitex Centrum Notker am Projekt mitwirkt. Wie bereits in der am 17. Januar 2017 beantworteten Einfachen Anfrage zum gleichem Thema ausgeführt, liegt dem Stadtrat ein Schreiben der Spitex Centrum Notker vom 2. November 2016 vor, in welchem diese bestätigt, am Projekt weiterhin mitzuwirken.

*Wie kann verhindert werden, dass diese Fehler – z.B. Umzonung ohne klares, gesichertes Projekt – in Zukunft nicht wieder passieren?*

Auch das neue kantonale Planungs- und Baugesetz, welches seit dem 1. Oktober 2017 in Kraft ist und das bisherige kantonale Baugesetz abgelöst hat, bietet keine gesetzliche Grundlage für Zonenplanänderungen, die an ein konkretes Projekt oder eine konkrete Nutzung gebunden werden können. Da das Stadtparlament einzig für Zonenplanänderungen und für Sondernutzungspläne von grösserer städtebaulicher Bedeutung zuständig ist, nicht aber für die übrigen Sondernutzungspläne und das Baubewilligungsverfahren, lässt sich nicht vermeiden, dass das Stadtparlament auch in Zukunft mehrheitlich über Zonenplanänderungen zu entscheiden hat, ohne zu wissen, ob das in der Stadtparlamentsvorlage ausgeführte Projekt auch tatsächlich in dieser Art resp. mit dieser Nutzung realisiert wird.

Der Stadtpräsident:  
Scheitlin

Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilage:  
Interpellation vom 14. November 2017