

## Vorlage Stadtparlament

Datum 12. März 2024  
Beschluss Nr. 3773  
Aktenplan 731.12 Sonderbauvorschriften

### Sondernutzungsplan Lindenstrasse / Werkstrasse

#### Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Sondernutzungsplan Lindenstrasse / Werkstrasse (inkl. Aufhebung Baulinienplan Werkstrasse / Lindentalstrasse vom 18. Januar 2013) wird zugestimmt.
2. Es wird festgestellt, dass der Sondernutzungsplan Lindenstrasse / Werkstrasse gestützt auf Art. 36 Abs. 1 Bst. c des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1) dem fakultativen Referendum untersteht.

---

#### 1 Ausgangslage

Die Swiss Life AG und die Anlagestiftung Swiss Life, Zürich, sind Eigentümerinnen von sechs zusammenhängenden Grundstücken im Quartier St.Fiden, direkt südlich des Bahnhofs St.Fiden. Die Eigentümerinnen möchten auf ihren Liegenschaften eine Wohnüberbauung mit Angeboten für publikumsorientierte Nutzungen realisieren. Aus diesem Grund haben sie im Jahr 2021 einen nicht-anonymen Studienauftrag im Einladungsverfahren durchgeführt, zu welchem fünf Architekturbüros eingeladen wurden. Im November 2021 empfahl das Beurteilungsgremium das Projekt der toblergmür Architekten GmbH, Zürich, und des Landschaftsarchitekturbüros Ramboll Studio Dreiseitl, Zürich, einstimmig zur Weiterbearbeitung. Die Stadt St.Gallen war im Beurteilungsgremium durch Vertretungen der Dienststellen Stadtplanung, Liegenschaften sowie Umwelt und Energie vertreten.

In den Studienauftrag einbezogen waren auch die beiden in nördliche Richtung angrenzenden Grundstücke Nrn. F5325 und F5405 im Eigentum der Politischen Gemeinde St.Gallen. Auf dem Grundstück Nr. F5405 wurde vor rund zehn Jahren eine Pétanque-Halle realisiert. Aufgrund der laufenden Mietverträge sollen diese beiden Grundstücke erst zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden.

Das Siegerprojekt weist mehrere Abweichungen gegenüber der Regelbauweise auf. Aus diesem Grund musste auf Basis des Siegerprojekts ein Sondernutzungsplan erarbeitet werden. Da die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise teilweise gross sind und der Sondernutzungsplan damit eine materielle Zonenplanänderung bewirkt, ist dieser, analog einer Zonenplanänderung, dem fakultativen Referendum zu unterstellen. Diese Möglichkeit besteht seit Inkrafttreten des II. Nachtrags zum Planungs- und Baugesetz (konkret Art. 36 Abs. 1 Bst. c) am 1. Oktober 2022.

## **2 Plangebiet**

Das Plangebiet mit den insgesamt acht Grundstücken liegt vollständig in der viergeschossigen Wohn-Gewerbezone WG4. Der südliche Teilbereich des Plangebiets liegt gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) in einem Ortsbild mit dem Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters). Der nördliche Teilbereich ist einer Umgebungszone mit dem Erhaltungsziel b (Erhalten der Eigenschaften) zugewiesen. Das gesamte Gebiet ist gemäss der städtischen Innenentwicklungsstrategie der dichten, nutzungsdurchmischten Talsohle zugeordnet und eignet sich aufgrund der Bahnhofsnähe für eine bauliche Verdichtung. Für das städtische Grundstück Nr. F5405 und das südlich angrenzende Grundstück Nr. F3587 gilt der Baulinienplan Werkstrasse / Lindentalstrasse vom 18. Januar 2013, der im Vorfeld der Realisierung der Pétanque-Halle erlassen wurde. Im Bereich des nördlichsten Grundstücks Nr. F5325 im Eigentum der Stadt verläuft die Baulinie N1 Anschluss Splügenplatz bis St.Gallen Ost vom 28. Februar 1982.

## **3 Projekt**

### **3.1 Bebauungskonzept**

Das Bebauungskonzept sieht insgesamt neun Bauten im Plangebiet vor. Die Bauten entlang der Lindenstrasse (Häuser E, F und H) weisen vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss bzw. ein Attikageschoss auf und übernehmen die Charakteristik der bestehenden, strassenbegleitenden Gebäude. Die Bestandsbaute Lindenstrasse 81 (Haus G) soll instand gestellt werden. In der Mitte des Plangebiets ist eine mäanderartige Figur aus vier fünfgeschossigen Zeilenbauten (Häuser A bis D) vorgesehen, wodurch zwei gefasste Aussenräume geschaffen werden. Am Standort der Pétanque-Halle sieht das Bebauungskonzept für eine spätere Entwicklung einen fünfgeschossigen Punktbau mit einem Attikageschoss (Haus I) vor. Dieser rückt bewusst von der Werkstrasse zurück und gibt damit der bestehenden, mehrstämmigen Weide den notwendigen Raum.

### **3.2 Architektur und Gestaltung**

Das Tragwerk sämtlicher Neubauten besteht aus Massivbauweise in Kombination mit einer vorgelagerten Fassadenschicht in Holzbauweise. Um eine adäquate Gliederung der Bauten zu erreichen, werden bei den Häusern A bis D die Attikageschosse und bei den Häusern E, F und H die Sockel- und Attikageschosse mit weiteren Materialien wie Eternitplatten, Wellblechelementen und mit Farben akzentuiert. Die Gestaltung sowie das Farbkonzept der Neubauten orientiert sich an den hellen Tönen und Farben der Bestandsbauten der Umgebung. Die Vorbauten der Häuser A bis D werden als teilweise begrünte, durchlässige und filigrane Stahlkonstruktion ausgebildet.

### **3.3 Freiraum und Umgebung**

Die Gebäudefigur der Häuser A bis D wird in den Scharnierbereichen und Eckpositionen aufgebrochen und ist somit durchlässig. Dadurch entsteht eine Abfolge von sich öffnenden und wieder schliessenden Freiräumen mit einer räumlichen Diagonalverbindung. In dieser Diagonalen wird eine öffentliche Fusswegverbindung gesichert. Parallel zur Lindenstrasse wird ein Gassenraum (Erschliessungs- und Hofbereich) geschaffen, der als zentraler Aufenthalts- und Begegnungsort dem gesamten Areal dient. Der östliche Arealteil ist platzartig gestaltet. Er wird mehrheitlich mit einer hellen Pflasterung mit offenen Fugen oder begrünt ausgeführt. Zwei grosskronige und ein mittelkroniger Baum werben den Innenhof auf. Beim westlichen Freiraum liegt der Fokus auf ökologisch wertvollen Elementen wie einer Blumenwiese und einem nicht unterbauten Obsthain.

### **3.4 Nutzung**

Gemäss Richtprojekt entfallen von den insgesamt 236 geplanten Wohnungen 54 Einheiten auf 1- bis 1.5-Zimmer-Wohnungen (23 %), 75 Einheiten auf 2- bis 2.5-Zimmer-Wohnungen (32 %), 57 Einheiten auf 3- bis 3.5-Zimmer-Wohnungen (24 %), 42 Einheiten auf 4- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen (18 %) und acht Einheiten auf 5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen (3 %). Mindestens 17 % der Wohnungen werden als Familienwohnungen mit 4.5 oder mehr Zimmern umgesetzt. 1'000 m<sup>2</sup> umfassen alternative Wohnformen, beispielsweise als grosszügige, offene, loftähnliche Atelierwohnungen. Das Wohnungsangebot wird durch insgesamt 440 m<sup>2</sup> für publikumsorientierte Gewerbenutzungen in den Erdgeschossen der Häuser A, D, E, H und I ergänzt. In den Erdgeschossen und den obersten Vollgeschossen werden insgesamt 200 m<sup>2</sup> für gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen.

### **3.5 Erschliessung und Parkierung**

Die Erschliessung der Neubebauung erfolgt für den motorisierten Individualverkehr konzentriert ab der Werkstrasse. Die zweispurige Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage ist in das Haus A integriert. Auch die zwölf Parkfelder für das städtische Gebäude (Haus I) an der Lindentalstrasse werden in dieser gemeinsamen Tiefgarage untergebracht. Dazu besteht eine vertragliche Regelung zwischen der Swiss Life AG und der Stadt St.Gallen. Bei der Wohnnutzung wird aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gegenüber der gemäss VSS-Norm benötigten Anzahl Parkfelder eine Reduktion von 50 % vorgenommen. Für Velofahrende sind im Aussenbereich diverse ungedeckte sowie gedeckte Kurzzeitveloabstellplätze vorgesehen. Für die Langzeitabstellplätze werden zwei ebenerdige Veloräume in den Häusern D und E angeboten.

## **4 Sondernutzungsplan**

### **4.1 Städtebau und architektonische Gestaltung**

Zur Sicherstellung einer Bebauung mit einer städtebaulich, architektonisch und freiräumlich hohen Qualität werden im Sondernutzungsplan qualitätssichernde Gestaltungsvorschriften aufgenommen. Neben Fassadenabschnitten in Holz werden weitere Materialien verbindlich festgelegt. Bei den Neubauten werden helle Töne und Farben sowie Holz-Metall- oder Holzfenster vorgeschrieben. Durch die Gestaltungsvorschriften können die zentralen Elemente des Siegerprojekts bzw. die Charakteristik der Bebauung gesichert werden.

### **4.2 Nutzungsvorgaben**

Die Wohnraumstrategie verfolgt das Ziel, den Anteil an grösseren Wohnungen in der Stadt zu erhöhen. Diesem Ziel wird mit dem Projekt Rechnung getragen, indem mindestens 17 % der Wohneinheiten als Familienwohnungen (4.5-Zimmer-Wohnungen oder grösser) umgesetzt werden müssen. Zudem werden publikumsorientierte Nutzungen, alternative Wohnformen wie beispielsweise Atelier-Wohnen und gemeinschaftliche Nutzungen vorgeschrieben.

### **4.3 Parkierung**

Die Parkplatzanzahl wird aufgrund der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr beschränkt. Gemäss Sondernutzungsplan dürfen für die 236 Wohnungen inkl. der Parkfelder für die publikumsorientierten Nutzungen gesamthaft 138 Parkfelder realisiert werden. Maximal vier dieser 13 Parkfelder für Besuchende sowie Kundinnen und Kunden werden oberirdisch angeordnet.

### **4.4 Umgebungsgestaltung**

Innerhalb des Plangebiets werden mit dem Sondernutzungsplan mehrere klein- bis grosskronige Bäume und Fassadenbegrünungen vorgeschrieben. Die mehrstämmige Weide bei Haus I wird

erhalten. Zur Sicherstellung der Wachstumsmöglichkeit der Sträucher und Bäume werden minimale Tiefgaragenüberdeckungen verlangt.

#### **4.5 Nachhaltigkeit**

Die Bauten müssen gemäss Sondernutzungsplan in nachhaltiger Bauweise erstellt werden, wobei aktuelle Standards, wie z.B. die Kriterien des SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz), Anwendung finden. Die Bauten müssen an das Fernwärmenetz der Stadt St.Gallen angeschlossen werden. Bei den Neubauten muss eine Eigenstromerzeugung mittels Photovoltaikanlagen realisiert werden. Mindestens 60 % der gesamten Dachflächen der Attikageschosse sind mit Photovoltaikanlagen mit darunterliegender, extensiver Dachbegrünung auszurüsten. Die übrigen Dachflächen sind für die Biodiversität wertvoll zu begrünen.

#### **4.6 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise**

Der Sondernutzungsplan weicht bei der Geschosshöhe bzw. Gebäudehöhe, der Gebäudetiefe sowie bei den Abständen von der Regelbauweise ab.

Die drei Neubauten sowie die Bestandesbaute an der Lindenstrasse entsprechen hinsichtlich Geschosshöhe bzw. Gebäudehöhe der Regelbauweise. Die vier Hofbauten im Innern des Areals und der Punktbau an der Lindentalstrasse weisen hingegen ein zusätzliches Vollgeschoss auf. Zur Kompensation werden die Attikageschosse mehrheitlich so angeordnet, dass gegenüber der Nachbarschaft keine negativen Auswirkungen resultieren.

Die Gebäudetiefen werden beim abgewinkelten Haus D und beim Haus I stark, bei den restlichen Häusern leicht überschritten. Die vergrösserten Gebäudetiefen entstehen infolge der Vorbauten, die aufgrund der Ausdehnung zur Gebäudetiefe zählen, führen aber nicht zu ungünstigen Gebäudeproportionen oder unvorteilhaften Belichtungen der Wohnräume. Grössere Bautiefen als 14.0 m wären gemäss Art. 22 Abs. 3 Bauordnung auch in der Regelbauweise bewilligungsfähig, soweit eine gute Eingliederung in die natürliche und bauliche Umgebung gewährleistet bleibt und bei Wohnbauten die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse nicht ungenügend werden.

Die internen Gebäudeabstände werden teilweise stark unterschritten. Durch die Unterschreitung der Gebäudeabstände kann eine dichte Überbauung bei einer gleichzeitig grosszügigen Nutzung des Umgebungsbereichs ermöglicht werden. Die Unterschreitungen beim Strassenabstand resultieren nur punktuell und ebenfalls aufgrund der auskragenden Vorbauten.

Die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sind notwendig, damit die Ziele der Innenentwicklungsstrategie der Stadt erreicht werden können. Das Plangebiet ist unternutzt und liegt an zentraler, bestens durch den öffentlichen Verkehr erschlossener Lage. Entsprechend hoch ist das Interesse, an dieser Lage das bestehende Innenentwicklungspotential ortsgerecht zu nutzen.

#### **4.7 Aufhebung Baulinienplan Werkstrasse / Lindentalstrasse vom 18. Januar 2013**

Der bestehende Baulinienplan Werkstrasse / Lindentalstrasse vom 18. Januar 2013 wird gleichzeitig mit dem Erlass des Sondernutzungsplans Lindenstrasse / Werkstrasse aufgehoben. Der Baulinienplan legt Markierungslinien für Neubauten auf den Grundstücken Nrn. F5405 und F3587 fest, welche im Zusammenhang mit der Erstellung der Pétanque-Halle notwendig wurden. Diese Baulinien werden mit der neuen Bebauungskonzeption gemäss Sondernutzungsplan hinfällig.

## **5 Projekt Fussweg**

Mit der Neubebauung wird zwischen der Werkstrasse im Westen des Plangebiets und der Helvetiastrasse im Osten ein öffentlicher Fussweg realisiert. Ab der Werkstrasse bis zum zentral angeordneten Hofbereich ist der 2 m breite Weg chaussiert. Über den Innenhof bis weiter zur Helvetiastrasse erfolgt eine ungebundene Pflasterung. Aufgrund des öffentlichen Interesses an der Wegverbindung wird der Weg als Gemeindeweg 2. Klasse gewidmet und klassiert. Dafür ist ein Teilstrassenplan nötig.

Die Erstellung des neuen Fusswegs erfolgt im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens aus dem Sondernutzungsplan und hat auf Kosten der Swiss Life AG bzw. der Anlagestiftung Swiss Life zu erfolgen. Der Unterhalt hat ebenfalls auf Kosten der sechs Grundstücke der Swiss Life AG bzw. der Anlagestiftung Swiss Life zu erfolgen, wobei sich die Stadt mit einem städtischen Beitrag von zehn Prozent beteiligt. Ein Kostenverlegungsverfahren für die Bau- und Unterhaltskosten musste nicht durchgeführt werden, da die Grundeigentümerinnen die vollumfängliche Tragung der Baukosten sowie den Unterhaltsverteiler bestätigt haben.

## **6 Bisheriger Verfahrensablauf**

Für den Sondernutzungsplan und das dazugehörige Fusswegprojekt wurde vom 14. Juni bis am 12. Juli 2022 das öffentliche Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die Planungsgegenstände wurden auf der öffentlichen E-Mitwirkungsplattform der Stadt St.Gallen publiziert. Als Auftakt der Mitwirkung wurde am 13. Juni 2022 von der Stadtplanung ein Informations- bzw. Mitwirkungsanlass durchgeführt. Dabei wurden die Anstösserinnen und Anstösser im Bereich von mindestens 30 Metern um das Plangebiet sowie Vertretende des Quartiersvereins St.Fiden-Neudorf eingeladen. Während der Mitwirkungsfrist ist einzig eine Eingabe des Bundesamts für Strassen (ASTRA) eingegangen. In der Überarbeitung des Projekts wurde das Anliegen vollständig berücksichtigt, indem auf die Parkfelder an der Lindentalstrasse verzichtet wurde. Damit wird der Baulinienbereich des ASTRA durch keine Neubauten oder massgebliche Anlagen tangiert.

Am 14. November 2023 hat der Stadtrat für den Sondernutzungsplan und das Strassenprojekt die Verfahrenseinleitung beschlossen. Die Planerlasse lagen vom 22. November bis 22. Dezember 2023 öffentlich auf. Innert dieser Frist sind keine Einsprachen eingegangen.

Aufgrund der teilweise grossen Abweichungen gegenüber der Regelbauweise handelt es sich beim Sondernutzungsplan Lindenstrasse / Werkstrasse um einen Sondernutzungsplan nach Art. 36 Abs. 1 Bst. c Planungs- und Baugesetz. Solche Sondernutzungspläne, die eine materielle Zonenplanänderung bewirken, sind seit Inkrafttreten des II. Nachtrags zum Planungs- und Baugesetzes auf den 1. Oktober 2022 zulässig. Das Planungs- und Baugesetz schreibt aber vor, dass solche Sondernutzungspläne dem fakultativen Referendum in der Gemeinde unterstellt werden müssen.

Die Stadtpräsidentin:  
Maria Pappa

Der Stadtschreiber-Stellvertreter:  
Andy Markwalder

Beilagen (am Donnerstag, 11. April 2024 digital versandt):

- Sondernutzungsplan Lindenstrasse / Werkstrasse 1:500
- Besondere Vorschriften zum Sondernutzungsplan Lindenstrasse / Werkstrasse
- Beilagepläne zum Sondernutzungsplan Lindenstrasse / Werkstrasse
- Planungsbericht zum Sondernutzungsplan Lindenstrasse / Werkstrasse
- aufzuhebender Baulinienplan Werkstrasse / Lindentalstrasse vom 18. Januar 2013