

## Vorlage Stadtparlament

Datum	16. Mai 2017
Beschluss Nr.	502
Aktenplan	732.12 Kantonsstrassen, Gemein- destrassen

### **Neugestaltung Sonnenhaldenstrasse, Abschnitt Lessingstrasse bis Goethestrasse; Projekt- und Kreditgenehmigung sowie Zonenplanänderung**

#### **Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Das Projekt für die Neugestaltung Sonnenhaldenstrasse, Abschnitt Lessingstrasse bis Goethestrasse, im Kostenbetrag von CHF 990'000 wird gutgeheissen und für die nach Abzug der Beiträge Dritter verbleibenden Kosten von CHF 980'000 ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
2. Der Zonenplanänderung „Sonnenhaldenstrasse; Lessingstrasse bis Goethestrasse“ gemäss beiliegendem Planausschnitt wird zugestimmt.
3. Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse gemäss Ziffer 1 und 2 gesamthaft dem fakultativen Referendum unterstehen.

---

#### **1 Ausgangslage**

Die Sonnenhaldenstrasse (Gemeindestrasse 1. Klasse) ist zwischen 1910 und 1920 geplant und gebaut worden – als Kernstück einer grossen Planung über den ganzen Hangbereich zwischen der alten Stadtgrenze und dem Heiligkreuzwald einerseits und zwischen der Langgasse und der Kirchlistrasse andererseits. Sie sollte den Ortskern Rotmonten mit dem Heiligkreuz verbinden und die älteren Strassenzüge (Goethestrasse, Lessingstrasse, Gerhaldenstrasse etc.) mit den geplanten Fortsetzungen nach Osten sinnvoll verknüpfen. Die Strasse nimmt mit ihrem schwungvollen Verlauf auf die Feinheiten der Topographie Rücksicht. Der Sonnenhaldenplatz als Zentrum des ganzen Planungsbereichs ist so angelegt, dass eine leichte Abflachung des Hangs genutzt und die beiden bedeutenden Strassenzüge Lessingstrasse und Goethestrasse miteinander verbunden werden. Gemäss der damaligen Planung wäre an diesem Ort eine kleine Zentrumsbildung angedacht gewesen. Insbesondere die wirtschaftliche Krise der Stadt bewirkte aber eine zeitliche wie auch inhaltliche Verzögerung der Bautätigkeit entlang der Sonnenhaldenstrasse.

Da die Verteilanlagen für Elektrizität, Gas und Wasser im Gebiet des Sonnenhaldenplatzes dringend sanierungsbedürftig waren und der bauliche Zustand der Strassenflächen allgemein schlecht war, hat

die Stadt im Jahr 1993 ein Projekt für die Neugestaltung des Sonnenhaldenplatzes ausgearbeitet. Nebst der Instandstellung der Strassenflächen und den Erneuerungen der Gas-, Wasser- und Elektrizitätsversorgung hätte der Sonnenhaldenplatz oberhalb und unterhalb der Sonnenhaldenstrasse zu einer ökologisch wertvollen Wiesenfläche umgestaltet werden sollen. In der Volksabstimmung vom 4. Dezember 1994 hat die Bürgerschaft die Neugestaltung des Sonnenhaldenplatzes aber abgelehnt. Die Ablehnung wurde im Wesentlichen mit zu hohen Kosten für die Strassen- und Platzgestaltung begründet. Die Werkleitungssanierungen wurden hingegen weder sachlich noch zeitlich in Frage gestellt.

Als Folge dieser Abstimmung hat der Stadtrat für die Sanierung der elektrischen Verteilanlagen und die Erneuerung der Erdgas- und Wasserleitungen eine separate Vorlage erarbeitet. Dieser hat der Grosse Gemeinderat im Jahre 1995 zugestimmt, womit die Werkleitungen saniert werden konnten. An der Strassen- und Platzgestaltung wurde hingegen nichts verändert. Auch heute noch kommt dem Sonnenhaldenplatz nicht die Bedeutung als öffentlicher Raum zu. Auf der nördlich der Sonnenhaldenstrasse gelegenen Dreiecksfläche befinden sich sechs öffentliche Parkplätze der Erweiterten Blauen Zone (EBZ), eine Litfasssäule sowie die Haltestelle der VBSG-Linie 9. Auf der südlich der Sonnenhaldenstrasse gelegenen Dreiecksfläche ist eine Muldengrube des städtischen Tiefbauamtes angeordnet. Mehrere Teilflächen liegen seit Jahren brach. Zwischenzeitlich wurde der Sonnenhaldenplatz als Baustelleninstallationsplatz genutzt.

Da die Sonnenhaldenstrasse mittlerweile erhebliche bauliche Mängel aufweist und zwingend saniert werden muss, wurde in diesem Zusammenhang auch eine mögliche Neugestaltung des Sonnenhaldenplatzes diskutiert. Die planerischen Abklärungen führten schliesslich zur Erkenntnis, dass das Bedürfnis nach einem Ort für eine Zentrumsbildung oder einem öffentlichen, freien Raum an diesem Standort nicht mehr gegeben ist. Der Sonnenhaldenplatz stellt mittlerweile eine Durchfahrtschneise dar. Das Quartierzentrum von Rotmonten befindet sich im Bereich der Guisanstrasse / Sonnenhaldenstrasse. Ein Freiraumdefizit besteht in diesem Quartier nicht, da die Gebiete Schoeckstrasse, Goethestrasse, Hompelistrasse und das Gebiet südöstlich der Lessing- und Sonnenhaldenstrasse grösstenteils durch Überbauungspläne entwickelt wurden und dabei die Ausnützung im Vergleich zur Regelbauweise stark eingeschränkt wurde. Zudem stehen den Quartierbewohnerinnen und -bewohnern heute Grünräume an besseren Standorten zur Verfügung. So ist unter anderem der Waltamsberg über den Tanneichenweg und die Hirtenstrasse einfach zu erreichen. Das Strassenprojekt soll sich deshalb auf die Instandstellung der eigentlichen Strassenflächen und die Neuordnung sonstiger Infrastrukturanlagen für den Unterhalt und den öffentlichen Verkehr beschränken. Dafür wird nur ein Teilbereich des Sonnenhaldenplatzes benötigt. Die übrigen Flächen sollen umgezont und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

## **2 Strassenprojekt**

Das Strassenprojekt umfasst die Instandstellung der Sonnenhaldenstrasse mit leicht angepasster Linienführung und Höhenlage auf einer Länge von rund 130 Metern. Weiter werden die beidseitigen Einmündungen der Goethestrasse sowie der Lessingstrasse jeweils neu mit einer Trottoirüberfahrt ausgestaltet, die Litfasssäule und eine Muldengrube des Strassenunterhaltes umplatziert sowie vier Einzelbäume bei der Kreuzung mit der Goethestrasse resp. ein Einzelbaum bei der Einmündung der Lessingstrasse angeordnet. Auf den neuen Fahr- und Gehflächen ist der gesamte Oberbau zu ersetzen, zudem ist die Entwässerung entsprechend den neuen Fahrbahnrandern anzupassen. Die südsei-

tige Bushaltestelle wird neu direkt gegenüber der nordseitigen platziert. Beide Haltestellen werden aus Sicherheitsgründen, namentlich zur Verbesserung der Fussgängerübergänge und zur Reduktion des Landverbrauchs, als Fahrbahnhaltestellen konzipiert. Unmittelbar westseitig davon wird ein Fussgängerstreifen mit Mittelinsel angeordnet. Unterstützt durch eine entsprechende Markierung wird damit in beiden Richtungen das Überholen wartender Busse verhindert. Aufgrund der relativ geringen Buspassagierfrequenzen wird vorderhand auf Warteunterstände verzichtet, der hierfür benötigte Platz wird aber gesichert. Mit den Trottoirüberfahrten bei allen drei einmündenden Strassen wird die Vorrangstellung der Sonnenhaldenstrasse in ihrer Funktion als Sammelstrasse und Buslinie unterstrichen. Die nicht mehr benötigten Strassenflächen werden urbanisiert, indem die Beläge abgebrochen und durch eine Humusierung ersetzt werden.

### 3 Kosten

Die Kosten für das Projekt „Sonnenhaldenstrasse, Abschnitt Lessingstrasse bis Goethestrasse“ belaufen sich gemäss detailliertem Kostenvoranschlag auf insgesamt CHF 990'000 und setzen sich wie folgt zusammen:

	CHF
Bauhauptarbeiten	717'000
Baunebenarbeiten / Bepflanzung / Unvorhersehbares	211'000
Honorare	<u>62'000</u>
<b>Total Baukosten</b>	<b>990'000</b>

Die Mehraufwendungen, die durch den Bestand an Werkleitungen in der Strasse entstehen, sind von den Werkeigentümern zu übernehmen. Von den Gesamtkosten des Strassenbaus können folgende Beträge abgezogen werden:

	CHF
- Kostenanteil Entsorgung St.Gallen	- 6'000
- Kostenanteil St.Galler Stadtwerke	- 3'000
- Kostenanteil Swisscom	<u>- 1'000</u>
<b>Total Verpflichtungskredit</b>	<b><u>980'000</u></b>

Die gesamte instandzustellende Strassenfläche umfasst rund 2'500 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen rund 200 m<sup>2</sup> für Anpassungen und Bankette. In der laufenden Investitionsplanung sind für die Neugestaltung Baukosten von insgesamt CHF 1'200'000 veranschlagt.

### 4 Zonenplanänderung

Da im Bereich des Sonnenhaldenplatzes wie ausgeführt kein Bedarf nach einem zentrumsbildenden Ort oder einem öffentlichen, freien Raum besteht, können die beiden nicht mehr benötigten Dreiecksflächen für eine Überbauung freigegeben werden. Dafür ist eine Umzonung der Flächen in die an-

grenzende zweigeschossige Wohnzone W2a erforderlich. Mit dieser Erweiterung der Wohnzone W2a kann innerhalb des Siedlungsgebietes zusätzliches Bauland geschaffen werden.

Bei der Zonenplanänderung handelt es sich um eine marginale Bauzonenerweiterung im bestehenden Siedlungsgebiet (rund 560 m<sup>2</sup>). Diese ist nach geltender Praxis nicht vom laufenden Baulandmoratorium betroffen und wurde vom kantonalen Amt für Raumentwicklung und Geoinformation bereits als zweckmässig beurteilt. Zwischen der Zonenplanänderung und dem Strassenprojekt besteht ein direkter sachlicher Zusammenhang. Sollte das Projekt für die Neugestaltung der Sonnenhaldenstrasse nicht umgesetzt werden können, wird auch die Zonenplanänderung in dieser Art hinfällig.

Durch die mit der Umzonung verbundene Möglichkeit einer Überbauung müssen die sechs öffentlichen EBZ-Parkplätze auf der nördlichen Dreiecksfläche aufgehoben werden. Zählungen zu unterschiedlichen Tageszeiten haben ergeben, dass kein Bedarf an diesen Parkplätzen besteht. In die Gesamtüberlegungen wurde auch die Strassenfläche südwestlich des Sonnenhaldenplatzes, unmittelbar angrenzend an die städtische Parzelle Nr. F0987, einbezogen. Auf dieser Parzelle befinden sich zurzeit weitere sechs EBZ-Parkplätze, welche nachweislich ebenfalls kaum belegt sind. Aufgrund der relativ geringen Fläche und unter Berücksichtigung der Bestandes- und Waldabstandssituation soll diese Strassenfläche aber nicht der Bauzone, sondern der angrenzenden Grünzone zugewiesen werden.

## **5 Landverkauf**

Die beiden an die Dreiecksflächen angrenzenden Grundeigentümerschaften sind bereit, die Restflächen nach rechtskräftiger Umzonung zu erwerben. Konkret soll der nördliche Dreiecksbereich (423 m<sup>2</sup>) der Parzelle Nr. F2895 (Sonnenhaldenstrasse 42) und der südliche Dreiecksbereich (145 m<sup>2</sup>) der Parzelle Nr. F2574 (Goethestrasse 74) zufallen. Da ein Teilbereich der Parzelle Nr. F2895 (8 m<sup>2</sup>) für das Strassenprojekt benötigt wird, tritt die Grundeigentümerschaft diese im Gegenzug der Stadt ab. Der Tausch- und Kaufvertrag wurde bereits – unter Vorbehalt der rechtskräftigen Umzonung - unterzeichnet. Der vereinbarte Preis von CHF 800/m<sup>2</sup> liegt rund ein Drittel unter dem aktuellen Marktpreis für eine zweigeschossige Wohnzone an dieser Lage. Die Reduktion ist darin begründet, dass die Erwerbenden die Kaufflächen nur eingeschränkt nutzen resp. überbauen können. Zusammen mit dem Tausch- bzw. Kaufvertrag mussten die Erwerbenden verschiedene Personaldienstbarkeitsverträge unterzeichnen, welche das Durchleitungsrecht für die bestehende Wasserleitung und den bestehenden Mischabwasserkanal mit Spezialbauwerk regeln. Eine allfällige Verlegung wäre nach dem Verursacherprinzip Sache der künftigen Grundeigentümerschaft. Zudem musste der Stadt auf der südlichen Dreiecksfläche das Pflanzenrecht für einen Baum sowie das Leitungsbaurecht für eine unterirdische Kabelanlage eingeräumt werden.

Aus beiden Tausch- resp. Kaufverträgen resultiert insgesamt ein Ertrag von rund CHF 450'000. Die nicht mehr für die Erschliessung benötigten Flächen von insgesamt rund 560 m<sup>2</sup> werden vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen. Gemäss Art. 32 des Finanzreglements dürfen die Einnahmen aus dem Verkauf nicht in der Investitionsrechnung verbucht und somit nicht zur Finanzierung des Strassenprojektes verwendet werden.

Die neu als Grünzone eingeteilte Fläche südwestlich des Sonnenhaldenplatzes (rund 160 m<sup>2</sup>) wird unentgeltlich dem städtischen Grundstück Nr. F0987 zugeschrieben.

## **6 Widmung und Klassierung**

Die Sonnenhaldenstrasse samt dem Sonnenhaldenplatz und den Einlenkern in die Goethestrasse und die Lessingstrasse ist als Gemeindestrasse 1. Klasse bezeichnet. Mit der Aufhebung der Parkierfläche und der Einteilung dieser Flächen in Bauzonen bzw. Grünzonen ist die Widmung und Klassierung als Gemeindestrasse 1. Klasse aufzuheben. Die beiden Einlenker der Goethestrasse sowie der Einlenker der Lessingstrasse werden entsprechend der restlichen Klassierung der Strassenzüge von einer Gemeindestrasse 1. Klasse in eine Gemeindestrasse 2. Klasse umklassiert.

## **7 Werkleitungen**

Weder die St.Galler Stadtwerke noch Entsorgung St.Gallen haben im Zusammenhang mit dem Strassenbauvorhaben grössere eigene Baubedürfnisse. Im Zuge des Strassenbaus sind hingegen Anpassungen am Glasfasernetz vorgesehen, welche koordiniert mit dem Strassenprojekt umgesetzt werden können.

Eine grössere Kanalisationsleitung samt Spezialbauwerk sowie eine Wasserleitung verlaufen in der zur Abtretung vorgesehenen, nördlichen Dreiecksfläche. Da es je nach künftiger Nutzung der Dreiecks-parzelle notwendig werden könnte, einzelne Anlagen anzupassen oder in den öffentlichen Strassenraum umzulegen, wurde mit der künftigen Grundeigentümerschaft in den Dienstbarkeitsverträgen vereinbart, dass die Kosten bei einer allfälligen Verlegung durch den Verursacher der Hochbauvorhaben zu tragen wären. Selbstverständlich soll vor Baubeginn des Werkleitungs- und Strassenbaus geklärt sein, ob die Kanalanpassungen infolge der geplanten Hochbauten in den Strassenkörper verschoben werden müssen.

## **8 Verfahren**

Mit Beschluss vom 28. Februar 2017 hat der Stadtrat für die Zonenplanänderung, den Teilstrassenplan und die Verkehrsanordnungen die Verfahrenseinleitung beschlossen. Die beiden von der öffentlichen Auflage betroffenen Quartiervereine Nordost-Heiligkreuz und Rotmonten wurden von der Direktion Bau und Planung vor der öffentlichen Auflage über die entsprechenden Vorhaben informiert. Die entsprechenden Vertreter der beiden Quartiervereine haben die dargestellten Absichten wohlwollend zur Kenntnis genommen.

Die Zonenplanänderung und der Teilstrassenplan sind vom 13. März bis 12. April 2017, die Verkehrsanordnungen vom 13. März bis 27. März 2017 öffentlich aufgelegt. Während der Einsprachefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

Die Beschlussfassung über den Teilstrassenplan und die Verkehrsanordnungen liegt in der Kompetenz des Stadtrates. Ebenfalls hat der Stadtrat abschliessend über den Tausch- und den Kaufvertrag zu befinden, da der Wert der beiden abzutretenden Grundstücke CHF 500'000 nicht überschreitet (Art. 42 Abs. 2 Gemeindeordnung). Hingegen liegen die Kosten für das Strassenprojekt im Betrag von CHF 980'000 in der Finanzkompetenz des Stadtparlaments (Art. 41 Ziffer 1 lit. b Gemeindeordnung).

Dieses hat zudem auch über die Zonenplanänderung zu beschliessen (Art. 32 Ziffer 3 Gemeindeordnung). Beide Beschlüsse des Stadtparlaments unterstehen dem fakultativen Referendum.

Der Stadtpräsident:  
Scheitlin

Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilagen:

- Übersichtsplan Strassenprojekt
- Zonenplanänderung „Sonnenhaldenstrasse; Lessingstrasse bis Goethestrasse“
- Kostenvoranschlag