

Planungsbericht zur Zonenplanänderung Hof



Inhaltsverzeichnis

A	Ausgangslage	3
A.1	Anlass	3
A.2	Plangebiet	4
A.3	Machbarkeitsstudie Hof	4
A.4	Qualitätssicherndes Verfahren / Verwaltungsrechtlicher Vertrag	9
B	Rahmenbedingungen	10
B.1	Übergeordnete Planung	10
B.2	Thematische Aspekte	16
C	Zonenplanänderung	22
C.1	Auswirkungen der Zonenplanänderung	24
C.2	Abstimmung mit Ortsplanungsrevision	24
D	Interessenabwägung	25
D.1	Verhältnis zur übergeordneten Gesetzgebung und Planung	25
D.2	Ermittlung der relevanten Interessen	25
D.3	Bewertung der Relevanz	26
D.4	Auswirkungen auf die ermittelten Interessen	27
D.5	Resultat der Interessenabwägung	28
E	Vorprüfung	28
F	Information und Mitwirkung	28
G	Verfahren	29

A Ausgangslage

A.1 Anlass

Die Grundeigentümerschaften der Parzellen Nrn. W2379 (Stadt St.Gallen) sowie W4740 (Raiffeisen Pensionskasse Genossenschaft) beabsichtigen die heute unbebauten Grundstücke baulich zu entwickeln. Dazu haben die Grundeigentümerschaften in einem ersten Schritt eine Machbarkeitsstudie (siehe Machbarkeitsstudie, Kapitel A.3) in Auftrag gegeben, welche die Erschliessung, das vertragliche Mass an Dichte und die Situierung der Baukörper (Volumen) im Gelände klären sollte. Basierend auf der Machbarkeitsstudie soll nun in einem weiteren Schritt der Zonenplan angepasst werden. Geplant ist eine Aufzoning des südlichen Bereichs des Planungsgebietes sowie eine Arrondierung der Zonenabgrenzung zwischen der Wohnzone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Ergänzend ist eine Umzoning der heute in der Wohnzone befindlichen, klassierten Strassenfläche der Sturzeneggstrasse vorgesehen.



Abb. 1 Schrägluftbild des Planungsgebietes, map.stadt.sg.ch

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine attraktive Lagequalität sowie eine gute Erschliessung aus und eignet sich daher hervorragend für eine Wohnbebauung. Die geplante Wohnüberbauung soll im Sinne der Innenentwicklung mit einer höheren Dichte realisiert werden, als es die heutige Zonierung zulässt.

Bei der Neubebauung des Plangebiets müssen insbesondere der Umgang mit den Lärmemissionen der südlich verlaufenden Bahnlinie sowie die Durchlässigkeit der Freiräume sorgfältig berücksichtigt werden.

A.2 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die Parzellen Nrn. W2135, W2379, W4740 sowie ein Teil der Parzellen Nrn. W2122 und W2535 und weist eine Fläche von rund 3.7 ha auf. Es befindet sich im Westen der Stadt St.Gallen, im Ortsteil Winkeln. Südlich des Plangebiets verläuft die Bahnlinie St.Gallen - Zürich. Im Osten grenzt das Gebiet an den Wald und das Sittertobel. In Richtung Norden befindet sich, getrennt durch einen Bachlauf mit Teichanlage, das Schulgelände der Primarschule Hof, für welches eine Erweiterung und somit einhergehender Kapazitätssteigerung vorgesehen ist. Westlich schliesst das Plangebiet an die genossenschaftliche Wohnüberbauung Sturzeneggstrasse an. Die Parzellen Nrn. W2122 (Strassenparzelle), W2379, W2535 und W2135 sind im Besitz der politischen Gemeinde St.Gallen. Eigentümerin der Parzelle Nr. W4740 ist die Raiffeisen Pensionskasse Genossenschaft.

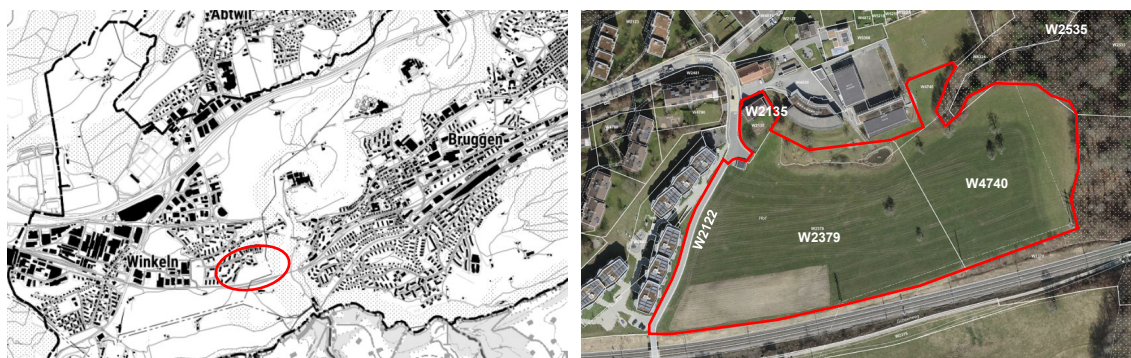


Abb. 2 Lage Plangebiet, map.stadt.sg.ch / Luftbild mit Plangebiet, geoportal.ch

A.3 Machbarkeitsstudie Hof

A.3.1 Allgemeines

Ein interdisziplinäres Planungsteam bestehend aus Duplex Architekten, Gersbach Landschaftsarchitektur, Fröhlich Wasserbau und Waldburger & Rutishauser AG Bauphysik hat im Auftrag der Raiffeisen Pensionskasse Genossenschaft und der Stadt St.Gallen eine städtebauliche Machbarkeitsstudie für die Entwicklung des unbebauten Areals erstellt. Ziel war die Schaffung einer ressourcenschonenden und nachhaltigen Siedlungsstruktur mit qualitativvoller Dichte, hochwertigem Städtebau und attraktiven Freiräumen für eine lebendige Siedlung. Im Rahmen der Studie wurde eine standortgerechte, verträgliche Ausnutzung für die zukünftige Wohnzone W4 ermittelt und verschiedene Bebauungsvarianten volumetrisch ausgearbeitet. Die Studie berücksichtigte zudem die Lärmimmissionen der unmittelbar südlich gelegenen Eisenbahnlinie.

Die Studie stellt verschiedene Bebauungskonzepte vor: den Referenzzustand in Regelbauweise der neuen Wohnzone W4, eine Variante mit Sondernutzungsplan sowie ein Konzept, das einen referendumspflichtigen Sondernutzungsplan voraussetzt und Bauten mit einer Höhe von max. 25 Metern ermöglicht, um grössere Freiräume zu schaffen. Der Schwerpunkt der Machbarkeitsstudie lag auf der Anordnung der Baukörper, deren Gebäudetiefe und Höhenstaffelung, der Freiraumgestaltung, der Erschliessung sowie der Nutzungsanordnung.

Darüber hinaus wurden in der Machbarkeitsstudie die bauliche Weiterentwicklung des Schulgeländes sowie die Aufwertung des Bachraums des Hofbaches untersucht.

A.3.2 Variante Zeilen und Lärmriegel

Die Machbarkeitsstudie untersucht in der Variante «Zeilen und Lärmriegel» die Bebauung des Planungsgebiets gemäss der in der vorgesehenen Wohnzone W4 geltenden Regelbauweise. Diese Variante sieht entlang der Bahntrasse viergeschossige Wohnbauten vor, die als Lärmschutzriegel für die dahinterliegenden Quartiersstrukturen dienen. Im zentralen und nördlichen Bereich der Parzellen Nr. W2379 und Nr. W4740 sind Wohngebäude mit Ost-West-Ausrichtung vorgesehen, die sich durch vier Vollgeschosse und ein darüber liegendes Attikageschoss auszeichnen. Die organisch abgewinkelten Formen der Zeilenbauten gliedern die Zwischenräume und schaffen dadurch differenzierte Aufenthaltsqualitäten in den entstehenden Freiräumen. Die Variante «Zeilen und Lärmriegel» zeigt auf, dass mit der vorgeschlagenen Bebauungsvariante eine Ausnützungsziffer von 0.80 erzielt werden kann.



Abb. 3 Situation Variante «Zeilen und Lärmriegel», Machbarkeitsstudie

A.3.3 Variante Hofstruktur

Mittels der Variante «Hofstruktur» präsentiert die Machbarkeitsstudie eine Bebauungslösung, die nur im Rahmen eines Sondernutzungsplans realisierbar ist. Vorgesehen ist eine viergeschossige Bebauung, die an den nördlichen Enden durch fünfgeschossige Gebäude ergänzt wird. Die Wohnbauten bilden U-förmige Höfe mit Nordausrichtung und schaffen durch ihre geschlossene Bauweise klare Grenzen zu den angrenzenden Gleisen. Der dadurch entstehende Lärmschutzriegel reduziert die Lärmbelastung effektiv und sorgt für ruhige Innenhöfe, verleiht der Struktur jedoch ein geschlossenes Erscheinungsbild. Im Vergleich zur Bebauung nach Regelbauweise lässt sich mit der «Hofstruktur»-Variante bzw. mit einem Sondernutzungsplan eine erhöhte Ausnützungsziffer von 0.87 erzielen.



Abb. 4 Situation Variante «Hofstruktur», Machbarkeitsstudie

A.3.4 Variante Weiler Zeilen

Der Bebauungsvorschlag greift mit der Variante «Weiler Zeilen» die charakteristischen Strukturen der umliegenden Weiler auf. Mehrere ineinander verschränkte Baukörper formen eine Abfolge von Weilerstrukturen, die sich harmonisch in Richtung des Baches orientieren. Entlang des Bachlaufs variieren die Gebäudehöhen abwechselnd zwischen höheren und niedrigeren Bauvolumen. Richtung Osten steigen die Gebäude stufenweise an und erreichen am höchsten Punkt bis zu acht Vollgeschosse. Durch die Staffelung der Baukörper wird die Baumasse gleichmässig über das gesamte Areal verteilt, wodurch durchlässige Landschaftsräume entstehen. Der Bebauungsvorschlag weist eine Ausnutzungsziffer von 0.89 auf und kann aufgrund der deutlichen Abweichungen von der Regelbauweise nur mittels eines referendumpflichtigen Sondernutzungsplans umgesetzt werden. Der Lärmschutz wird in der vorgeschlagenen Variante durch einen Erdwall gewährleistet, welcher Richtung Norden sanft ausläuft und sich mit der Bebauung verschränkt.



Abb. 5 Situation Variante «Weiler Zeilen», Machbarkeitsstudie

A.3.5 Erweiterung Schulgelände

Das Primarschulhaus Hof stösst bereits heute an die Grenze seiner Kapazitäten. Die Schule hat konkret den Bedarf an der Erweiterung um zusätzliche Klassenräume sowie mindestens einer Kindergarteneinheit angemeldet. Darüber hinaus besteht der Wunsch nach der Errichtung einer Sporthalle und der Schaffung einer Tagesbetreuungseinrichtung, um den steigenden Anforderungen der Schülerschaft gerecht zu werden. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden zwei Varianten zur Schulraumerweiterung ausgearbeitet.

Variante 1 «Abschluss von Konglomerat» sieht eine räumliche Verdichtung im Osten der bestehenden Schulanlage vor, wodurch die bestehende Weilerbebauung erhalten werden kann. Die untersuchte Erweiterung der Schulanlage im Osten ermöglicht die Schaffung einer neuen Hofsituation, die das bestehende Konzept sinnvoll fortführt.



Abb. 6 Situation Variante «Abschluss von Konglomerat»

Variante 2 «Additives System weiterdenken» ergänzt die bestehende Heterogenität durch weitere Bausteine, die den Grünraum bis zum Eingang der Schulparzelle erweitern und den Kindergarten harmonisch in die Landschaft integrieren. Die Schulerweiterung sowie die geplante Tagesbetreuung bilden den neuen Auftakt zur Schulanlage Hof.

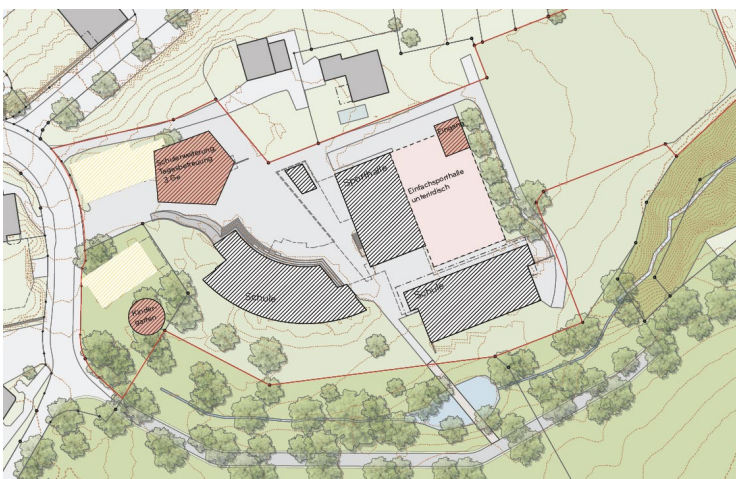


Abb. 7 Situationsplan Variante «Additives System weiterdenken»

Basierend auf den Erkenntnissen der Machbarkeitsstudie wird im vorliegenden Zonenplanänderungsverfahren eine zweckmässige Arrondierung der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen umgesetzt, wodurch der Schulanlage auch langfristig der notwendige Entwicklungsspielraum gewährt werden kann.

A.3.6 Aufwertung Hofbach

Am nördlichen Rand der Grundstücke W2379 und W4740 verläuft der Hofbach. Während er auf dem Grundstück W2379 – mit Ausnahme eines kurzen Abschnitts – offen geführt wird, ist er auf dem Grundstück W4740 bis zum Waldrand eingedolt. Die verbliebenen eingedolten Abschnitte müssen im Zuge der Überbauung beider Grundstücke offengelegt werden. Der neu entstehende Gewässerraum sowie die angrenzenden, baumbestandenen Erschliessungsbereiche schaffen identitätsstiftende Kulissen für das Wohnumfeld und das Schulareal.

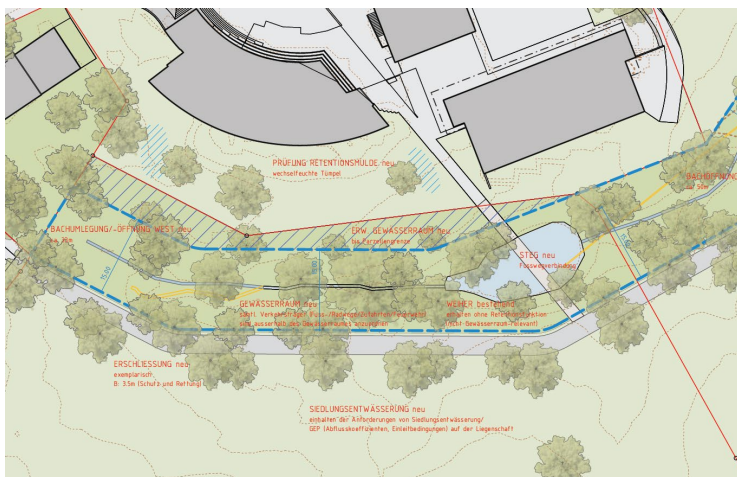


Abb. 8 Bachraum gemäss Machbarkeitsstudie

A.3.7 Erschliessung

Die Parzelle Nr. W4740 im Osten des Planungserimeters ist derzeit nicht erschlossen. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr der Bewohnenden soll unterirdisch ab der Sturzeneggstrasse erfolgen. Entlang des Gewässerraums ist zudem ein Fussweg vorgesehen, der die künftige Bebauung fussläufig erschliessen wird.



Abb. 9 Erschliessungssituation bzw. Anschlusspunkt, geoportal.ch

A.3.8 Fazit

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie wurde am 15. März 2024 dem Sachverständigenrat der Stadt St.Gallen präsentiert. Der Rat hebt hervor, dass die Machbarkeitsstudie eine solide Entscheidungsgrundlage für die bevorstehenden Verfahrensschritte bietet. Aus fachlicher Sicht unterstützt der Sachverständigenrat die geplante Umzonung auf W4, damit eine angemessene Höhenentwicklung und grosszügige Freibereiche möglich werden.

Für die zukünftige Bebauung empfiehlt der Sachverständigenrat, dass die Ausnutzungsziffer (AZ) maximal 0.9 betragen soll. Zudem soll das Prinzip der unterirdischen Erschliessung direkt ab dem Wendepunkt bei der Sturzeneggstrasse beibehalten werden.

In der Schlussdokumentation der Machbarkeitsstudie wird bewusst darauf verzichtet, eine Variante zu favorisieren. Stattdessen sollen alle entwickelten Konzepte gleichwertig behandelt werden, um eine transparente und objektive Entscheidungsfindung zu gewährleisten.

A.4 Qualitätssicherndes Verfahren / Verwaltungsrechtlicher Vertrag

Der verwaltungsrechtliche Vertrag wird im Hinblick auf die Verfahrenseinleitung (Stadtratsbeschluss) der Zonenplanänderung finalisiert, vom Stadtrat beschlossen und im Anschluss im Grundbuch angemerkt. Der Vertrag umfasst insbesondere folgende Punkte:

- Verpflichtung und Modalitäten zur Durchführung eines städtebaulichen Qualitätssicherungsverfahrens
- Projektspezifische Vorgaben (angemessene Dichte, Erschliessung, Reduktion PP-Bedarf usw.)
- Verpflichtung, sich im Baubewilligungsverfahren an das Ergebnis des städtebaulichen Qualitätssicherungsverfahrens zu halten
- Modalitäten Mehrwertabgabe

B Rahmenbedingungen

B.1 Übergeordnete Planung

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

B.1.1 Raumplanungsgesetz

Das Planungsgebiet liegt an einer optimalen Wohnlage mit guter, nur in Randbereichen mittelmässiger Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und eignet sich hervorragend für eine Bebauung mit höherer Ausnutzung, insbesondere für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf bestehendem Bauland. Dies entspricht den Zielen des Raumplanungsgesetzes (RPG), mit dem Boden haushälterisch umzugehen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen. Mit der Durchführung eines Varianzverfahrens werden zudem die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Entwicklung geschaffen.

B.1.2 Kantonale Richtplanung

Das Planungsgebiet ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet mit Wohn- und Mischnutzung und sonstigen Nutzungen bezeichnet. Nach der Genehmigung der vorliegenden Zonenplanänderung ist der kantonale Richtplan fortzuschreiben und die Abgrenzungen der Nutzungstypen an die neue Situation anzupassen. Das Planungsgebiet wird zudem von folgenden Themen überlagert:

Landschaftsschutzgebiete, Sittertobel-Drumlinlandschaft (Grüne Schraffur)

Der kantonale Richtplan weist das gesamte Planungsgebiet als Landschaftsschutzgebiet aus. Auf Grundlage der aktuell erarbeiteten kantonalen Landschaftskonzeption wird der Richtplan angepasst und die Zuweisung des Planungsgebiets zum Landschaftsschutzgebiet wird aufgehoben. Für das Planungsgebiet bedeutet dies, dass es an ein wertvolles Landschaftsgebiet angrenzt und daher der landschaftlichen Einpassung (insbesondere am Siedlungsrand mit seiner Fernwirkung) eine grosse Bedeutung zukommt.

Geotope, Referenzprofil und Typlokalität «Kubel» (Sitter – Urnäsch) (Ockerfarbene Umrandung)

Ein Teil im Osten des Planungsperrimeters ist einem Geotopkomplex von regionaler Bedeutung zugewiesen. Als Geotopkomplex versteht man eine Gruppierung von Einzelgeotopen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Referenzprofil der «St.Galler Molasse» mit aktiven Erosionskerben von Sitter und Urnäsch.

B.1.3 Kommunale Richtplanung

Der kommunale Richtplan der Stadt St.Gallen sieht für das Planungsgebiet beziehungsweise für den Hofbach nachfolgende Massnahmen vor:

S2.1 Wohnen

Die Stadt St.Gallen fördert bauliche Verdichtung sowie die damit verbundenen urbanen Wohnqualitäten an dafür geeigneten Orten. Sie setzt die Wohnraumstrategie um und fördert damit ein attraktives Wohnungsangebot für alle sozialen Schichten.

Die in der Wohnraumstrategie enthaltenen Massnahmen mit einem besonderen Bezug zum Raum sind namentlich:

- Innenentwicklung fördern, um mehr attraktiven Wohnraum zu schaffen
- Städtisches Liegenschaftenportfolio erweitern und erneuern
- Städtisches Bauland im Baurecht abgeben
- Erneuerungen des Wohnungsbestands unterstützen
- Wohnraum für junge Familien und Personen in Ausbildung sichern / neu schaffen
- Wohnraum in Gebieten mit hoher Lagegunst ermöglichen
- Wohnraum für individualisierten Lebensstil schaffen
- Bauträgerschaften neuer Wohnformen unterstützen
- Wegweisende Projekte bauen und fördern
- Wohnraumzugang für benachteiligte Bevölkerungsgruppen schaffen
- Wohnqualität und Qualität des Wohnumfelds stärken

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
- Förderung von offenen und bewegten Wasserflächen

S4.1 Freiraumstrategie umsetzen

Im Rahmen von Gebiets- und Arealentwicklungen werden ökologisch und sozial wertvolle Freiräume geplant und realisiert.

S4.4 Städtischer Freiraumverbund, Freiraumverbund sichern

Die Sturzeneggstrasse, welche im Westen des Plangebiets verläuft und der Gübsenweg im Süden sind als Teil des heutigen Freiraumverbunds auch künftig für die öffentliche Zugänglichkeit und Durchlässigkeit zu sichern.



Abb. 10 Auszug Richtplan, S4 Freiraum

L2.4 a) Bachöffnungs- und Aufwertungspotenzial

In der Machbarkeitsstudie wurde bereits der Raumbedarf für den Hofbach ermittelt. Es ist eine Festlegung des Gewässerraums sowie die Umsetzung eines Wasserbauprojekts vorgesehen. Bei der Entscheidung über mögliche Bachöffnungen und ökologische Aufwertungen muss ein angemessener Ausgleich zwischen ökologischen Aspekten, den bestehenden Siedlungsstrukturen sowie technischen und kulturhistorischen Rahmenbedingungen gefunden werden.

Bestehende offene und naturnahe Bachsituationen sind als solche zu erhalten.

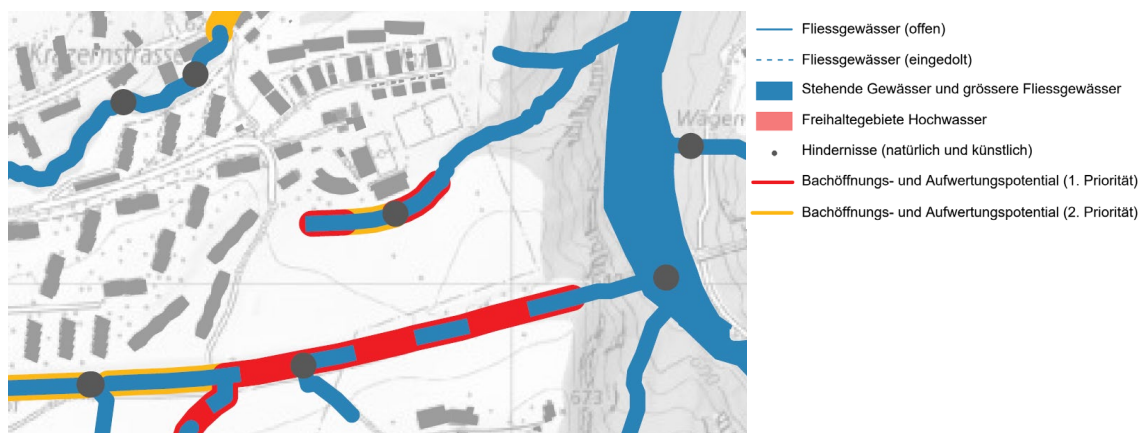


Abb. 11 Auszug Richtplan, L2 Natur- und Landschaftswerte

V2.2 S-Bahn 3. Gleis St.Gallen - Winkeln- Gossau

Der Ausbau auf der Strecke Gossau – St.Gallen auf drei Gleise zur Kapazitätssteigerung ist ein wichtiger Teil der Ausbaustrategie des Schienenverkehrs. Dabei ist zwischen westlicher Stadtgrenze und Bahnhof St.Gallen ein zusätzliches Gleis vorgesehen. Die Interessenlinie gemäss Machbarkeitsstudie 2019 ist bei Bauprojekten und Planungen zu beachten.

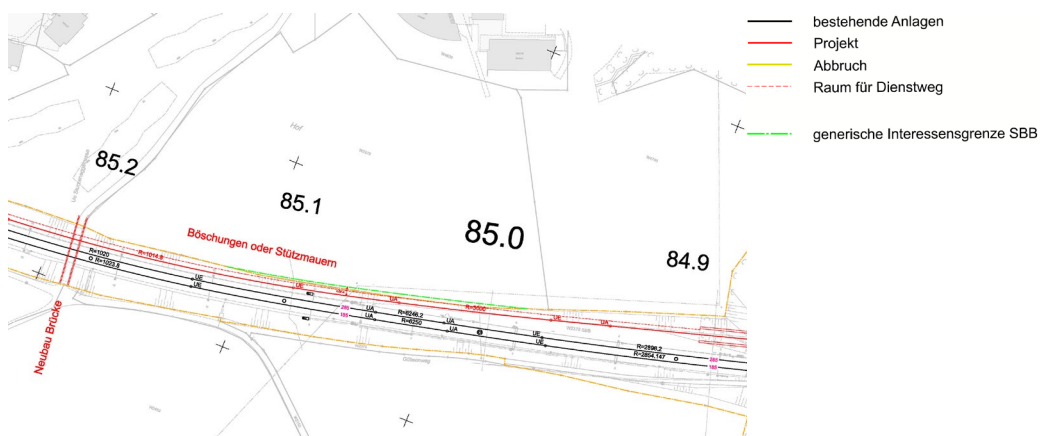


Abb. 12 Auszug Machbarkeitsstudie SBB, 12.12.2018

V5.2 Velovorzugsroute

Südlich der Bahngeleise entsteht die Velovorzugsroute. Welche von Winkeln (Gossau) bis zur Oberen Waid (Mörschwil / Rorschach) führen wird.

B.1.4 Innenentwicklungsstrategie

Die Innenentwicklungsstrategie der Stadt St.Gallen hat das übergeordnete Ziel, langfristig die gemäss SELA-Perspektive 100'000 Einwohnenden zu ermöglichen. Die SELA-Perspektive wurde vom

Stadtentwicklungs-Lenkungsausschuss erarbeitet und im August 2018 durch den Stadtrat genehmigt. Zur Erreichung der Perspektive setzt die Stadt St.Gallen auf eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung, welche Räume mit einer hohen Lebensqualität für die Stadt- und Quartierbewohnenden schaffen soll.

Gemäss Innenentwicklungsstrategie ist für das Planungsgebiet ein gebietsspezifischer Umgang mit der Reservefläche zu suchen. Eine qualitätsvolle, moderate Entwicklung ist anzustreben.



Abb. 13 Innenentwicklungsstrategie, map.stadt.sg.ch

B.1.5 Stadtraumkonzept

Das Stadtraumkonzept weist das Planungsgebiet dem Regelbaustein B4 Zeilenbauten «adaptiert» zu. Dies bedeutet, dass es sich um ergänzende Bebauungen handelt, die an bestehende Strukturen angrenzen, jedoch keine eindeutige Typologie aufweisen. Die Ausrichtung, Höhenstaffelung und Figuren der neuen Bauten werden an die örtliche Topografie und die Erschliessung angepasst und können auch in komplexeren Siedlungsrandgebieten angewendet werden.

Im Einzelnen konzentriert sich der anzuwendende Regelbaustein auf folgende Aspekte:

- Zeilenbauten: Der Schwerpunkt liegt auf bislang unbebauten Arealen, die durch Zeilenbauten erschlossen werden sollen.
- Erschliessungseffizienz: Es wird auf eine effiziente Anbindung an bestehende Strukturen geachtet, um eine optimale Nutzung der Erschliessungswege zu gewährleisten.
- Diversifizierung des Freiraumangebots: Es wird ein abwechslungsreiches Freiraumangebot geschaffen, das öffentliche Plätze, halböffentliche Höfe und gemeinschaftlich genutzte Grünräume wie „urban gardening“ umfasst.
- Sicherung der Grossbaumdichte: Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Erhaltung und Integration grosser Bäume in die Planung, um die Baumdichte in der Umgebung zu sichern.



Abb. 14 Stadtraumkonzept Zielbild (links) und Regelbaustein B4 (rechts), Stadt St.Gallen

B.1.6 Rechtskräftiger Zonenplan

Der überwiegende Teil der von der Planung betroffenen Parzellen bzw. Parzellenteile befindet sich in der Wohnzone W2. Teilbereiche der Parzellen Nrn. W2379, W2535 und W4740 sind der Wohnzone W3 zugeordnet. Östlich des Planungserimeters grenzt ein Waldgebiet an. Im Norden grenzt das Plangebiet an eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, während im Westen die Wohnzone W3 und im Süden übriges Gemeindegebiet Bahn anliegt.

Bauzone	Geschosszahl	Gebäudehöhe	Gebäuelänge	Gebäudetiefe *	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand
Wohnzone W2	2	7.5 m	36 m	14 m	5 m	10 m
Wohnzone W3	3	11 m	40 m	14 m	6 m	12 m

* Art. 22 Abs. 3 Bauordnung Abweichungen möglich

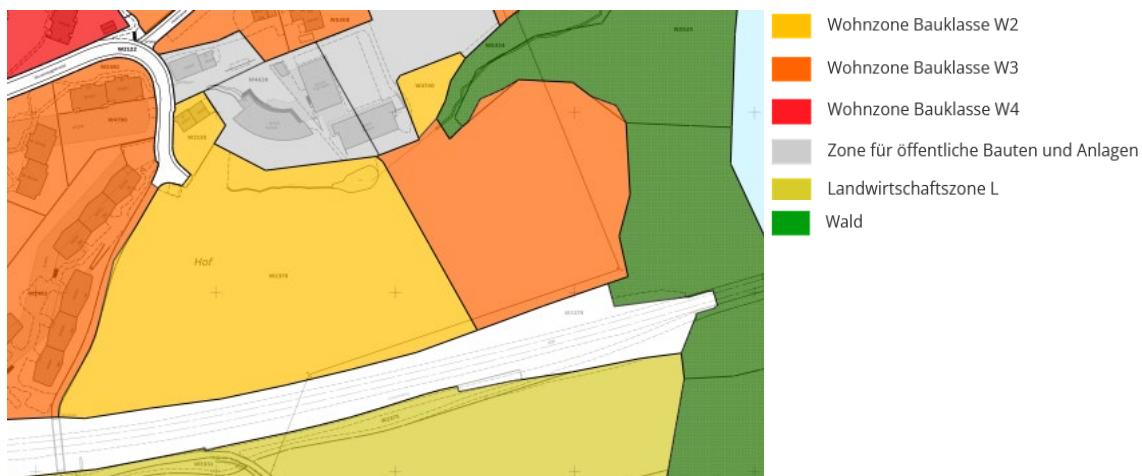


Abb. 15 Zonenplan Grundnutzung, map.stadt.sg.ch

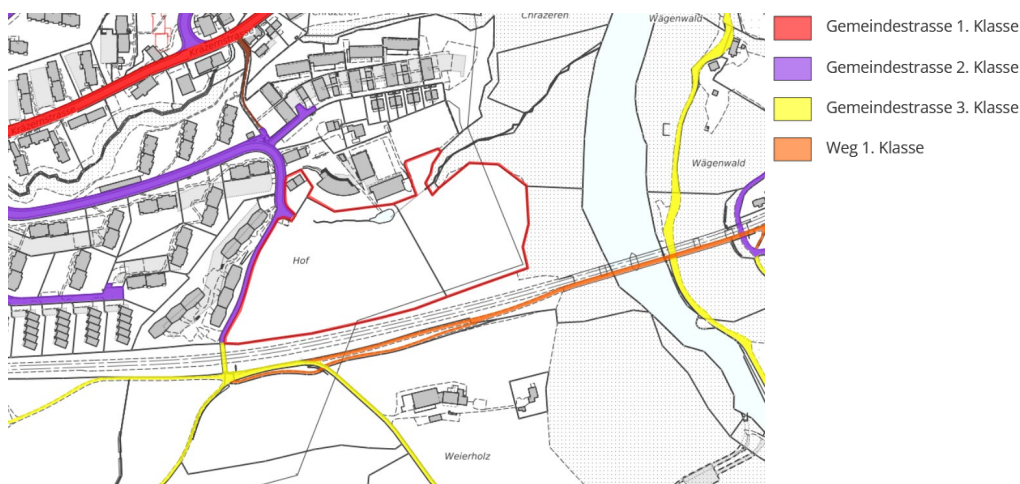


Abb. 17 Gemeindestrassenplan, map.stadt.sg.ch

Entlang der westlichen Parzellengrenze verläuft die Sturzeneggstrasse, die das Gebiet für den Fuss- und Veloverkehr erschliesst und mit dem südlich gelegenen Naherholungsgebiet Gübsensee verbindet. Das Planungsgebiet ist gut in das lokale Fuss- und Velowegnetz integriert, jedoch bestehen noch Verbesserungspotenziale. Velofahrende erreichen im Süden die neue Veloverbindung, welche das Planungsgebiet über das Viadukt mit dem Ortsteil Bruggen sowie der St.Galler Innenstadt verbindet.

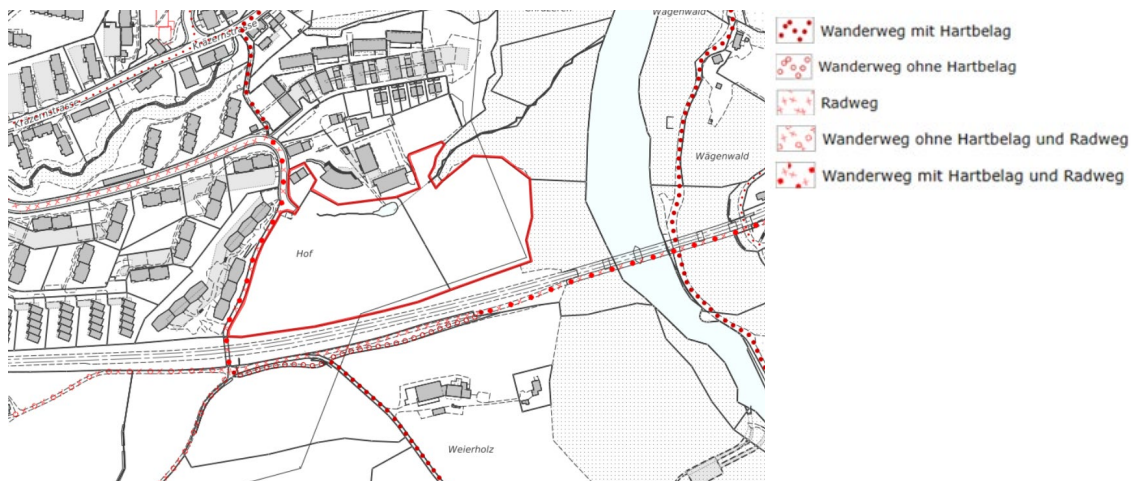


Abb. 18 Fuss- Wander- und Velowegplan, map.stadt.sg.ch

Das Plangebiet ist durch mehrere Bushaltestellen an der Kräzernstrasse, sowie weiter nördlich an der Zürcher Strasse, gut und nur an Randlagen mittelmässig mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle «St.Gallen, Kräzern» kann direkt über den Hofweg erreicht werden.

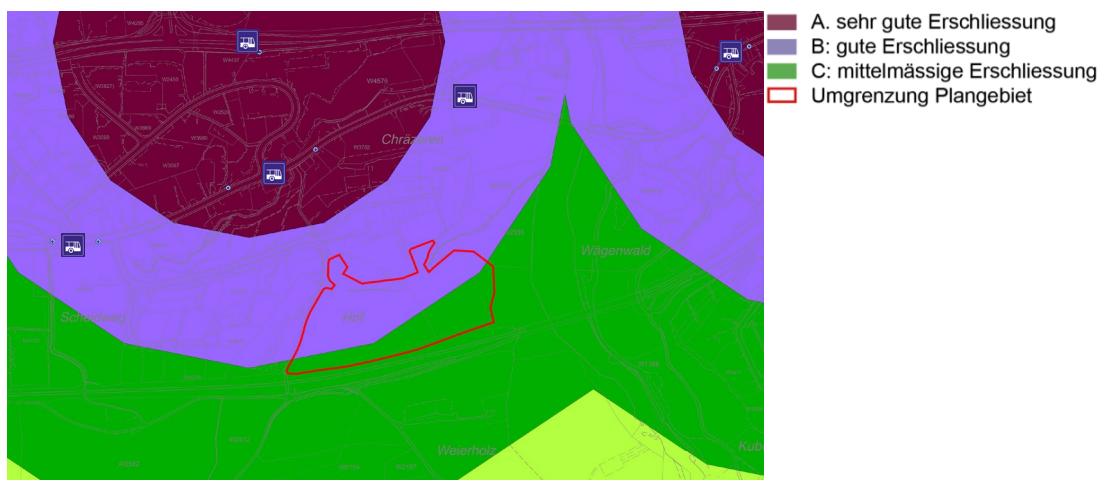


Abb. 19 ÖV-Güteklasse, geoportal.ch

B.2.2 Naturgefahren

Die Gefährdungskarten zeigen eine geringe Gefährdung von Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen von einer Fliesstiefe bis 0.1 m an mehreren Stellen im Plangebiet auf. Im Bereich des Teiches und des Bachlaufes besteht zudem eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser (blau).

Die potenziellen Gefahren müssen in Betracht gezogen werden.

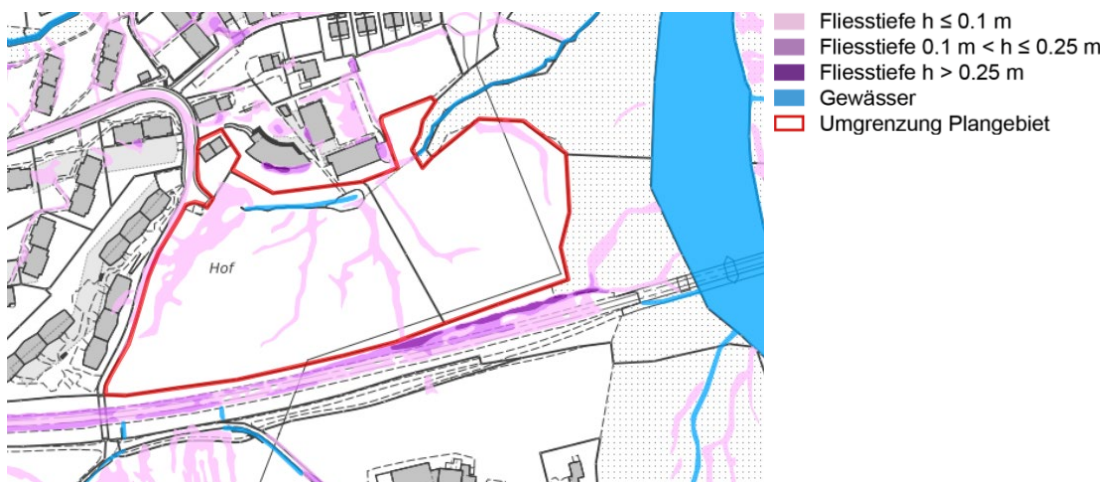


Abb. 20 Oberflächenabflusskarte, map.stadt.sg.ch

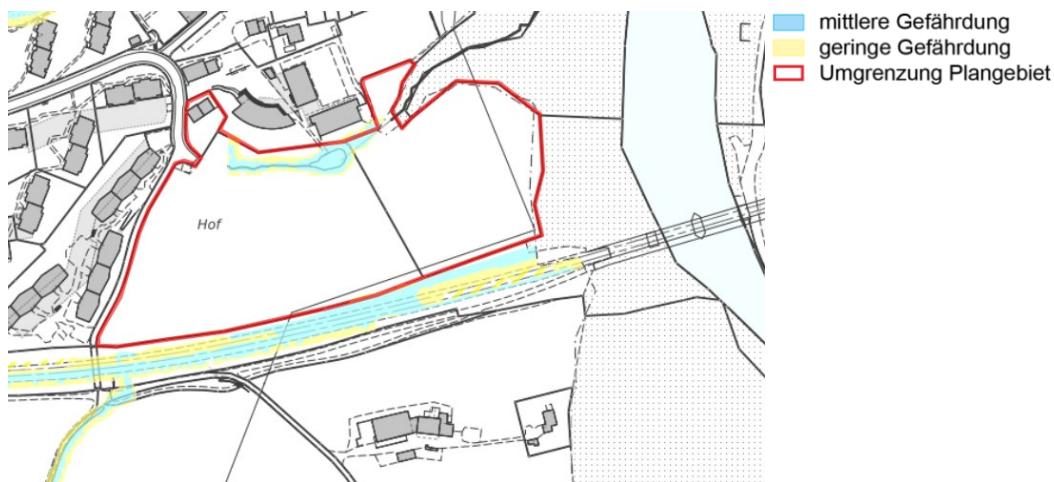


Abb. 21 Naturgefahrenkarte, map.stadt.sg.ch

B.2.3 Schutz / ISOS

Für das Plangebiet bestehen keine Schutzverordnungen.

Östlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich gemäss dem Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) eine Umgebungsschutzzone VIII, die das Landschaftsbild des Sittertobels umfasst und als wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes zu bewahren ist. Im ISOS als Einzelelement verzeichnet, ist zudem die südlich des Planungsgebietes verlaufende SBB-Linie Zürich-St.Gallen, welche 1856 eröffnet wurde. Zudem befindet sich östlich an das Plangebiet angrenzend das Gebiet der Schutzverordnung Sitter- und Wattbachlandschaft.

Die Primarschule Hof-Chräzere, Sturzeneggstrasse 33, erbaut 1990 von Benz & Engeler Architekten BSA ist nicht im Inventar der schützenswerten Bauten erfasst (das Inventar umfasst nur Bauten bis und mit Baujahr 1970). Sie ist aber aus heutiger Sicht als mutmasslich schützenswert zu erachten, eine Inventaraufnahme wird bei der nächsten Überarbeitung des Inventars der schützenswerten Bauten ausserhalb der Altstadt geprüft werden.

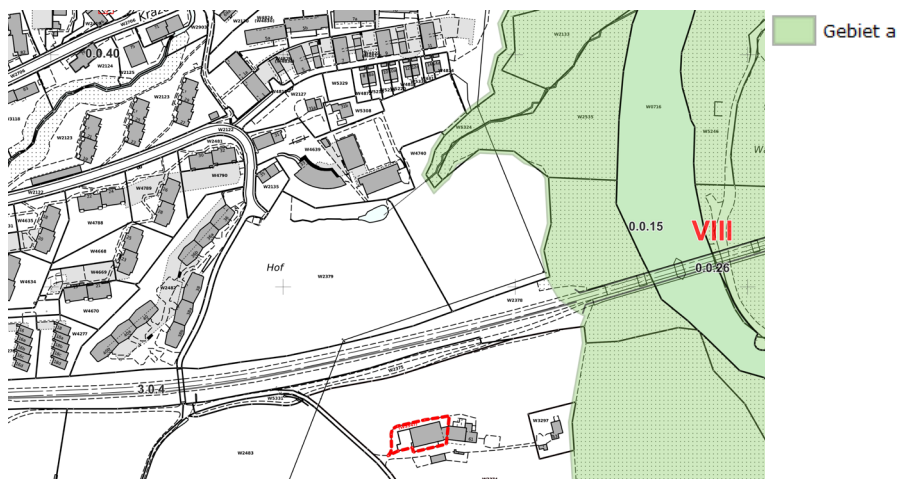


Abb. 22 Ortsbildinventar nach ISOS, map.stadt.sg.ch

B.2.4 Lärmschutz

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die SBB-Bahnlinie und ist daher den Emissionen des Bahnverkehrs ausgesetzt. Im Rahmen der von der Waldburger & Rutishauser AG, St.Gallen erstellten Lärmstudie wurden mögliche bauliche Massnahmen für das Plangebiet geprüft.

In lärmbelasteten Gebieten dürfen Neubauten sowie wesentliche Änderungen an Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur genehmigt werden, wenn die Belastungsgrenzwerte durch geeignete Lärmschutzmassnahmen eingehalten werden können. Gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht ist davon auszugehen, dass für das Plangebiet die Planungswerte einzuhalten sind.

Gemäss der am 13. Juni 2023 erstellten Lärmschutzstudie sind für eine Wohnüberbauung auf den Parzellen W2379 und W4740 zusätzliche Schutzmassnahmen erforderlich. Eine signifikante Lärminderung kann beispielsweise durch bauliche Massnahmen wie einem Erdwall entlang der Ausbreitungsstrecke erzielt werden.

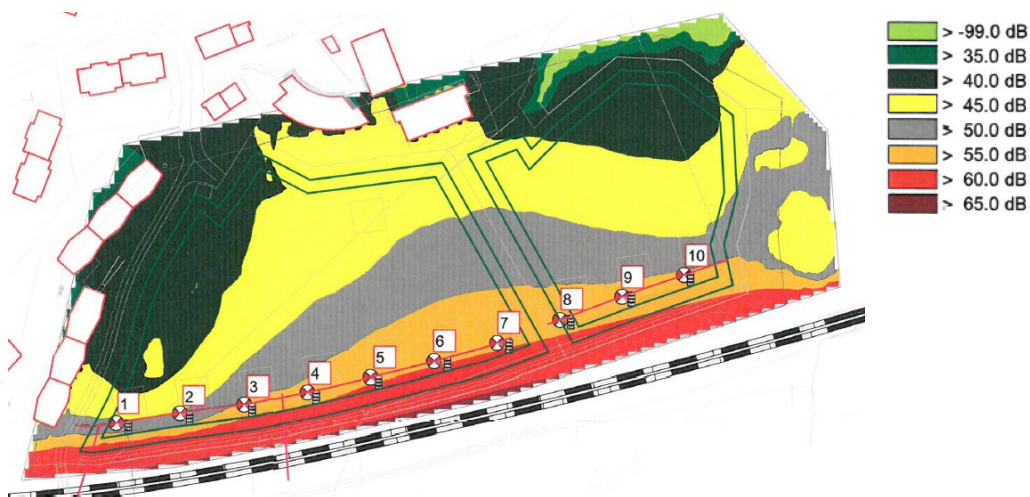


Abb. 23 Schallausbreitung Eisenbahn (1. OG) ohne Massnahmen, Waldburger & Rutishauser AG, 13. Juni 2023

B.2.5 Hochspannungsleitung

Im Plangebiet verläuft derzeit eine Hochspannungsfreileitung. Im südlichen Bereich der Parzellen Nr. W2379 und Nr. W4740 steht jeweils ein Mast. Zukünftig ist geplant die Leitung unterirdisch zu führen, wovon auch die weiter nördlich gelegene Überbauung Hof der Wohnbaustiftung Russen profitiert. Der Grossteil der Trasse wird dann südlich der Bahnlinie und somit ausserhalb des Plangebietes verlaufen. Ein Teilstück der Leitung wird entlang des Waldrandes östlich der Parzelle W4740 unterirdisch geführt.

Sobald die Kabelleitung erstellt ist, kann die Freileitung zurückgebaut werden. Der Abschluss des Rückbaus ist bis Ende 2027 vorgesehen.

Falls vor der Verkabelung Bauvorhaben in der Nähe der bestehenden Freileitung geplant sind, sind die folgenden Vorschriften und Richtlinien zu beachten:

- Eidg. Leitungsverordnung LeV (insbesondere Art. 38)
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung NISV
- SUVA-Richtlinien 66138
- Sicherheitsvorschriften der Axpo

Die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) vom 23. Dezember 1999 bezweckt den Schutz der Menschen vor schädlicher oder lästiger nichtionisierender Strahlung. Im Anhang 2 der Verordnung sind die entsprechenden Immissionswerte (IGW) definiert. Die Verordnung legt darüber hinaus vorsorgliche Emissionsbegrenzungen in Form eines sogenannten Anlagengrenzwertes für das magnetische Feld fest. Der Anlagengrenzwert (AGW) für den Effektivwert der magnetischen Flussdichte beträgt gemäss Anhang 1, Art. 14, NISV für neue Anlagen $1 \mu\text{T}$ (Mikrotesla).

Der AGW ist an Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN) einzuhalten. Als OMEN gelten gemäss Kapitel 2.7 der Vollzugshilfe zur NISV (BAFU 2007) unter anderem das gesamte baurechtlich zulässige Volumen von unüberbauten, eingezonten Grundstücken. Die Bestimmungen der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) gilt es zu beachten. Der Grund liegt darin, dass die Ausscheidung des Grundstücks W4740 als Bauzone erst nach dem 1. Februar 2000 erfolgte und deshalb die Nutzung des Bauvolumens nur unter Beachtung der Bestimmung von Art. 16 NISV bzw. nur unter Beachtung und Einhaltung des gesetzlichen Anlagengrenzwertes von $1 \mu\text{T}$ erfolgen kann.

Der Korridor (Untersuchungsperimeter) auf der Parzelle Nr. W2379, W4740 des $1 \mu\text{T}$ Anlagengrenzwertes der Axpo Hochspannungskabelleitung beträgt 5.5 m beidseitig der Kabelleitungsachse, ausser nahe der SBB-Linie (Spülbohrung) 6.7 m. Dieser entsprechende Korridor auf dem genannten Grundstück muss mit einer Nutzungseinschränkung versehen werden, damit dieser nur unter den Voraussetzungen bzw. unter Einhaltung der Vorgaben der NISV genutzt werden. In diesem Korridor dürfen keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) geplant, bewilligt, erstellt und/oder genutzt werden. Ein OMEN ist vorhanden, wenn es ein Spielplatz ist oder die maximale Aufenthaltsdauer von Personen in derartigen Räumen pro Kalenderwoche 20 Stunden oder mehr beträgt.

Ein Bauvorhaben in Leitungsnähe muss in jedem Fall vom Leitungsbetreiber überprüft werden, unabhängig davon, ob es sich um eine Freileitung oder eine Kabelleitung handelt.

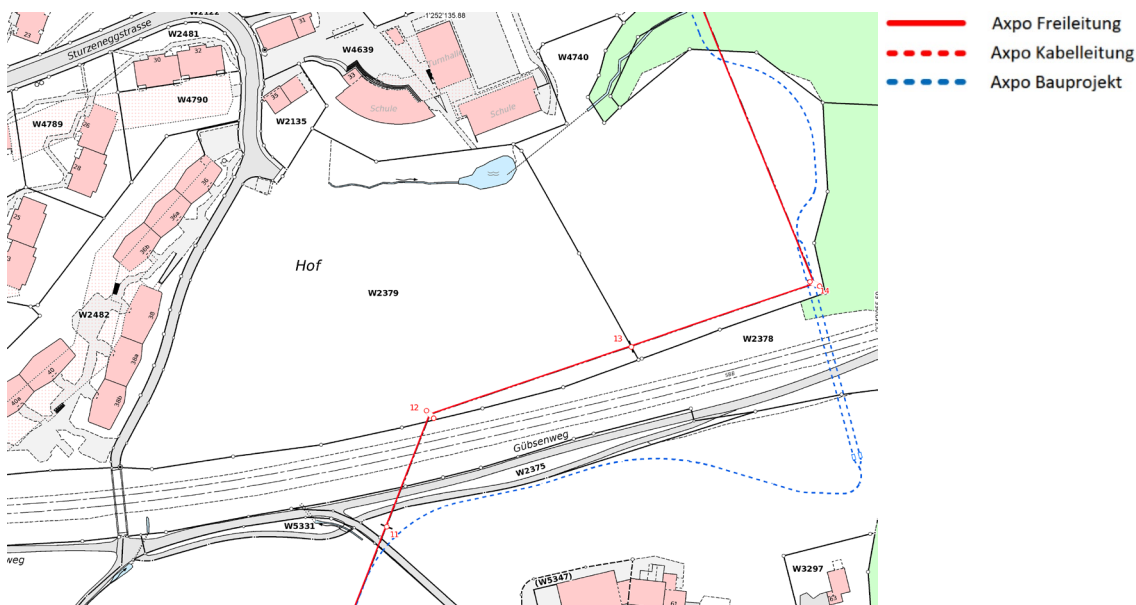


Abb. 24 Verlauf Hochspannungskabelleitung, Axpo Grid AG

B.2.6 Weitere Aspekte

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

- Belastete Standorte: Nicht betroffen
- Gewässerschutz: Keine Flächen in Gewässerschutzgebieten

C Zonenplanänderung

Gestützt auf die Machbarkeitsstudie wird das Plangebiet der Wohnzone W4 sowie der nördliche Bereich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Die baulich nicht nutzbare Strassenparzelle wird dem übrigen Gemeindegebiet Strassen und Wege zugewiesen.

Die geplante Aufzoning trägt zur besseren Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Bodens bei und entspricht dem Prinzip der haushälterischen Bodennutzung, welche angesichts wachsender urbaner Anforderungen immer mehr an Bedeutung gewinnt. Die Zonenplanänderung soll zudem durch eine verdichtete Bauweise mehr gestalterischen Freiraum ermöglichen, um innovative und nachhaltige Bauprojekte zu realisieren. Durch die Reduktion des Gebäude-Fussabdrucks zugunsten höherer Bauwerke entsteht mehr Raum für Grünflächen, die zur Lebensqualität und Attraktivität des Wohnraums beitragen. Diese Kombination aus dichterem Bebauung und der Schaffung von Grünräumen spiegelt den aktuellen Zeitgeist wider und unterstützt das Ziel einer lebenswerten und umweltfreundlichen Stadtentwicklung.

Dies fördert eine zielgerichtete Umsetzung der angestrebten Verdichtung und trägt dazu bei, attraktiven Wohnraum zu schaffen, der dem steigenden Wohnraumbedarf in der Stadt St.Gallen gerecht wird.

Ein weiterer Aspekt der Zonenplanänderung ist die Umzoning des nördlichen Bereichs des Planungsgebietes. Dadurch wird für die Schule der notwendige Spielraum geschaffen, um langfristige bauliche und freiraumplanerische Entwicklungen zu realisieren. Dieser Schritt sichert den nötigen Raum für zukünftige Erweiterungen und Anpassungen, die auf die sich wandelnden Bedürfnisse der Schulnutzung abgestimmt sind.

Die Zonenplanänderung (bei Bedarf mit einem Sondernutzungsplan überlagert) ermöglicht die durch die Machbarkeitsstudie angezeigte Entwicklung.

Parzellen Nr.	Rechtskräftig		Zonenplanänderung	
	Fläche [m ²]	Zonierung	Fläche [m ²]	Zonierung
W2122	81 578	Wohnzone W2 Wohnzone W3	659	Übriges Gemeindegebiet Strassen und Wege ueG
W2135	888	Wohnzone W2	888	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
W2379	22'144 5	Wohnzone W2 Wohnzone W3	20'808 1'341	Wohnzone W4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
W2535	145	Wohnzone W3	145	Wohnzone W4
W4740	865 12'970	Wohnzone W2 Wohnzone W3	12'670 1'165	Wohnzone W4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



Abb. 25 Zonenplan bestehend (links) und Zonenplan neu (rechts), ERR AG

Bauzone	Geschosszahl	Gebäudehöhe	Gebäudelänge	Gebäudetiefe	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand
Wohnzone W4	4	14.5 m	60 m	14 m	7 m	14 m
OeBA	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, die 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.

C.1 Auswirkungen der Zonenplanänderung

Verschiebung der Fläche pro Zonentyp:

Zonentyp	Rechtskräftig	Mit Zonenplanänderung	Differenz
Wohnzone	37'676 m ²	33'623 m ²	- 4'053 m ²
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	0 m ²	3'394 m ²	+ 3'394 m ²
Übriges Gemeindegebiet	0 m ²	659 m ²	+ 659 m ²

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	
W2122	W2	81	49.9	6	ueG	659	0	0	-6
	W3	578	101.9						
W2135	W2	888	49.9	4	ZöBA	888	0	0	-4
W2379	W2	22'144	49.9	111	W4	20'808	146.7	305	195
	W3	5	101.9		ZöBA	1'341	0		
W2535	W3	145	101.9	1	W4	145	146.7	2	1
W4740	W2	865	49.9	136	W4	12'670	146.7	186	49
	W3	12'970	101.9		ZöBA	1'165	0		
Summe		37'676		259				493	234

Der Vergleich zwischen der derzeit rechtskräftigen und der durch die Zonenplanänderung neuen Zonierung ergibt eine zusätzliche Kapazität von rund 234 Einwohnern und Einwohnerinnen.

Das Mengengerüst des städtischen Richtplans sieht in der Stadt St.Gallen ein Bevölkerungswachstum von rund 20'000 Einwohner und Einwohnerinnen vor (S0 Innenentwicklung). Die ermittelte Mehrkapazitäten von 234 zusätzlichen Einwohner und Einwohnerinnen entsprechen 1.1 % des angestrebten Wachstums.

Die Auswirkungen der Um- und Aufzonung auf die Bauzonenkapazität der Stadt St.Gallen sind somit insgesamt gering. Die Verdichtung entspricht den übergeordneten städtischen Strategien. Die vorliegende altrechtliche Zonenplanänderung hat somit in der Gesamtsicht keine präjudizierende Wirkung auf die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Die Siedlungsentwicklung nach innen ist eine Daueraufgabe, der die Stadt St.Gallen als Zentrumsstadt hohe Priorität einräumt. In der Konsequenz soll die Innenentwicklungsstrategie auch laufend und nicht erst nach dem Abschluss der Ortsplanungsrevision umgesetzt werden. Die Voraussetzungen auf dem Plangebiet sind dafür ideal.

C.2 Abstimmung mit Ortsplanungsrevision

Die Stadt St.Gallen ist aktuell an der Erarbeitung 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.

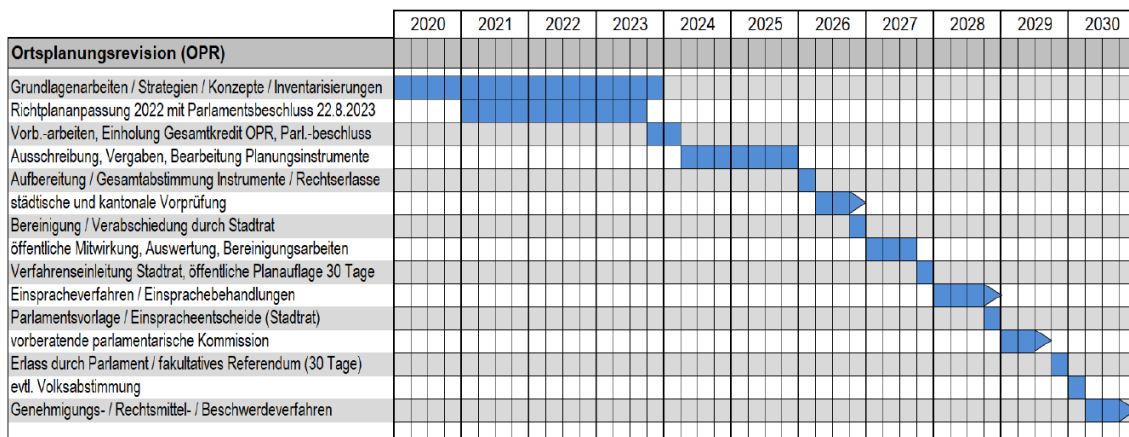


Abb. 26 Terminprogramm Revision Ortsplanung St.Gallen aus Parlamentsvorlage vom 26. März 2024, Stadtrat

Bei der vorliegenden Zonenplanänderung Hof wird davon ausgegangen, dass die öffentliche Auflage im 3. Quartal 2025 und die Genehmigung anfangs 2026 erfolgen kann (Vorbehalt Einsprache- / Rekursverfahren).

D Interessenabwägung

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

D.1 Verhältnis zur übergeordneten Gesetzgebung und Planung

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordnete Gesetzgebung und Planung wie beispielsweise die Innenentwicklung.

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
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	X
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG)	
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	X
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)	X

Erhalt und Schaffung von Velo- und Fusswegen (Art. 3 RPG)	
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	X
Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)	X
Weitere Bundesinteressen, z. B. Gewässerschutz, ... - Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) - Gewässerschutzverordnung (GSchV)	X
Sachgerechte Standorte für öffentliche oder im öffentliche Interesse liegenden Bauten und Anlagen	X
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	X
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnützung, 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	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
1	Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)
2	Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG)
2	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)
2	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer
3	Sachgerechte Standorte für öffentliche oder im öffentliche Interesse liegende Bauten und Anlagen
3	Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)
4	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastung durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)
4	Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnützung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)

Das Interesse an einer zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Baulandes ist hoch zu gewichten. Die Auswirkungen auf das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben sind aufgrund der mittleren Betroffenheit tiefer gewichtet. Die privaten Interessen sind den öffentlichen Interessen grundsätzlich untergeordnet und erhalten daher eine geringere 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 Aufzoning und mit der durch die Machbarkeitsstudie aufgezeigten bauliche Entwicklung wird das vorhandene Bauland flächensparend genutzt und die Ziele haushälterischen Bodennutzung werden unterstützt. Die Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ermöglicht eine Schulerweiterung am aktuellen Standort.
Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	Die Machbarkeitsstudie hat bereits die städtebaulichen Rahmenbedingungen geklärt und Spielregeln für die Entwicklung des Areals aufgestellt. Mit der vorliegenden Zonenplanänderung werden diese Entwicklungsvorstellungen auf planungsrechtlicher Basis ermöglicht. Mit dem anstehenden qualitätssichernden Varianzverfahren erfolgt eine weitere, vertiefte Auseinandersetzung mit dem Ort. Dies gewährleistet eine städtebaulich, architektonisch und freiraumplanerisch herausragende Bebauung, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügt.
Schutz vor Naturgefahren	Im Bereich des Teiches und des Baches besteht eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Zudem sind an mehreren Stellen eine geringe Gefährdung von Oberflächenabfluss angezeigt. Die potenziellen Gefahren werden im weiteren Projektverlauf zu berücksichtigen sein.
Lärmschutz	Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurde ein Lärmgutachten bezüglich des Lärms der Eisenbahn durchgeführt. Gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht ist davon auszugehen, dass bei beiden Grundstücken die Planungswerte eingehalten werden müssen. Das Gutachten zeigt, dass durch die Anordnung der Bauten und die Erstellung eines Erdwalls die Vorgaben der Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.
Siedlungsgrün	Der Umgang mit dem Siedlungsgrün wurde als integraler Bestandteil der Machbarkeitsstudie behandelt. Die Aufzoning ermöglicht eine höhere Bebauung und damit grosszügigere Freiräume durch grössere Gebäudeabstände (städtebauliche Konsequenz) und damit eine optimale Einbindung der Baukörper in die Umgebung.
Gewässerschutz	Um die angezeigte Entwicklung zu ermöglichen, ist zusätzlich zur Zonenplanänderung ein Sondernutzungsplan zu erarbeiten, welcher den Gewässerraum festlegt und die Rahmenbedingungen für die Gestaltung definiert. Der Bachraum erfährt einen ökologischen Mehrwert und trägt zur Aufwertung der Schulanlage wie auch der umliegenden Wohnquartiere bei.

Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen	Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für die zukünftige Erweiterung der Schule Hof geschaffen. Die Erweiterung des Schulraumangebotes dient dem gesamten Stadtteil Winkeln. Mit dem Teilzonenplan und der Machbarkeitsstudie wird eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der bestehenden Schulanlage sichergestellt.
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet	Die im Süden des Plangebietes verlaufende Bahnlinie bildet eine klare räumliche Grenze zwischen dem Siedlungsgebiet und dem Naherholungsgebiet Gübensee. Zusätzlich fungieren der östlich gelegene Wald und das angrenzende, steil abfallende Sittertal als natürliche Barrieren. Durch die Bebauung der Parzellen bis hin zu den Bahngleisen entsteht eine einheitliche, bereits vordefinierte Siedlungsgrenze, die sich harmonisch an die westlich gelegenen Überbauungen anschliesst.
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser	Die privaten Interessen der Anstösserinnen und Anstösser werden mit der vorgesehenen Bebauung nicht übermässig beeinträchtigt.
Interessen der Grundeigentümerschaft	Den Grundeigentümerschaften ermöglicht die Zonenplanänderung die gewünschte Entwicklung.

D.5 Resultat der Interessenabwägung

Die Zonenplanänderung entspricht der übergeordneten Gesetzgebung sowie den städtischen Planungszielen. Der Innenentwicklung wird damit Rechnung getragen und es werden grössere qualitätsvolle Freiräume innerhalb des Siedlungsgebietes ermöglicht. Die Gewässerraumfestlegung ist nicht Bestandteil der Zonenplanänderung. In der Machbarkeitsstudie wird der Gewässerraum grosszügig dimensioniert. Ein später zu erstellender Sondernutzungsplan wird sich an diesen Vorgaben orientieren, wodurch ein ökologischer wie auch funktionaler Mehrwert sichergestellt wird. Die Ermöglichung der Schulraumerweiterung liegt im öffentlichen Interesse und bringt einen funktionalen Mehrwert mit sich. Die Interessen der Grundeigentümerschaft werden berücksichtigt, ohne dass die privaten Interessen der Anstösserinnen und Anstösser übermässig beeinträchtigt werden. Mit der Machbarkeitsstudie wurden bereits die städtebaulichen Rahmenbedingungen geklärt und Spielregeln für die Entwicklung des Areals aufgezeigt. Mit einem Sondernutzungsplan oder verwaltungsgerichtlichen Vertrag werden diese festgelegt.

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 6. Juni 2025 bis zum 4. Juli 2025. Die Planungsgegenstände wurden auf der öffentlichen E-Mitwirkungsplattform der Stadt St.Gallen publiziert. Die Eigentümerschaften der betroffenen Grundstücke, die Anstossenden im Umkreis

von 30 m ab dem Plangebiet sowie das Präsidium des Quartiervereins Winkeln wurden über die Durchführung des Mitwirkungsverfahrens von der Stadtplanung schriftlich informiert. Die Bevölkerung hatte die Möglichkeit, innerhalb der angesetzten Frist eine Stellungnahme einzureichen.

Während der Mitwirkungsfrist reichten sechs Parteien eine Rückmeldung mit insgesamt 14 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

Die Zonenplanänderung kann gestützt auf Art. 175a PBG erfolgen, welcher am 1. September 2020 mit dem Nachtrag I zum PBG eingefügt wurde. 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. Dies ist im vorliegenden Fall zulässig, da es sich um ein Einzelvorhaben handelt, die Auswirkungen begrenzt sind und kein neues Instrument oder neue Vorschriften geschaffen werden. Eine präjudizierende Wirkung auf das Verfahren der Gesamtrevision der Ortsplanung kann ausgeschlossen werden.

Der Stadtrat hat für die Zonenplanänderung Hof am 23. September 2025 die Verfahrenseinleitung beschlossen. Die öffentliche Auflage fand vom 6. Oktober bis 5. November 2025 statt. Es sind während der Auflagefrist keine Einsprachen eingegangen. Es wurde einzig von der AXPO, Betreiberin der angrenzenden Hochspannungsfreileitung, eine Stellungnahme eingereicht. Aufgrund dessen wurde der Planungsbericht im Kapitel B.2.5 «Hochspannungsleitung» ergänzt bzw. präzisiert.