st.gallen

Planungsbericht zur Zonenplanänderung und zum Sondernutzungsplan Demutstrasse / Gewerbliches Berufs- und Weiterbildungszentrum GBS



Planung raum.manufaktur.ag, Feldlistrasse 31a, 9000 St.Gallen +41 71 555 03 10

Stadtplanung
25. August 2026

Inhaltsverzeichnis

A	**Ausgangslage**	**4**
A.1	Plangebiet	4
A.2	Gegenstand der Planung	4
B	**Rahmenbedingungen**	**6**
B.1	Übersicht Themen	6
B.2	Kantonaler Richtplan	7
B.3	Städtischer Richtplan	7
B.4	Städtische Konzepte	9
B.5	Rahmennutzungsplan	10
B.6	Bestehende Sondernutzungspläne	11
B.7	Relevante Grunddienstbarkeiten	11
B.8	ISOS	11
B.9	Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr	11
B.10	Erschliessung MIV und LV (inkl. Strassenplan)	11
B.11	Entwässerung / öffentliche Kanalisation	11
B.12	Wald	12
B.13	Fliessgewässer	12
B.14	Naturgefahren	12
B.15	Oberflächenabfluss	12
B.16	Lärm	12
B.17	Licht	12
B.18	Nichtionisierende Strahlung	12
B.19	Energie und Fernwärme	12
B.20	Drittprojekte	13
C	**Beschrieb Richtprojekt**	**14**
C.1	Projektevaluation / -entwicklung	14
C.2	Situation und Städtebau	15
C.3	Architektur und Tragwerk	15
C.4	Erschliessung, Parkierung und Anlieferung	16
C.5	Freiraum	16
C.6	Nachhaltigkeit	17
D	**Zonenplanänderung**	**18**
D.1	Änderung des Zonenplans	18
D.2	Abstimmung mit Ortsplanungsrevision	19
E	**Sondernutzungsplan mit Besonderen Vorschriften**	**20**
E.1	Allgemeines	20
E.2	Erschliessung und Parkierung	20
E.3	Überbauung	23
E.4	Gestaltung	24
E.5	Umgebung	25
E.6	Nachhaltigkeitsaspekte	26
E.7	Sicherheit	27
E.8	Hochausstandort	27
F	**Abweichungen gegenüber den Zonenbestimmungen**	**32**
G	**Übergeordnete Ziele und Interessenabwägung**	**32**
G.1	Allgemeines	32
G.2	Ermittlung und Bewertung der Interessen	33

G.3 Fazit 35

H Vorprüfung 36

I Information und Mitwirkung 37

J Verfahren 37

K Anhang 37

A Ausgangslage

A.1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt südlich der Demutstrasse im Quartier Riethüsli und umfasst das Grundstück F3961, auf dem sich das Gewerbliche Berufs- und Weiterbildungszentrum St.Gallen (GBS) befindet. Im Norden wird das Grundstück durch die Demutstrasse und im Süden durch den Falkenwald begrenzt. Im Osten bilden die Sportanlagen mit der Dreifachsporthalle den räumlichen Abschluss und im Westen die Wattstrasse.



Abb.1 Übersichtskarte, geoportal.ch; Perimeter Plangebiet

A.2 Gegenstand der Planung

A.2.1 *Anlass der Planung*

Das GBS ist die grösste Berufsfachschule im Kanton St.Gallen. Sie gliedert sich in die fünf Abteilungen Baberufe, Technische Berufe, Dienstleistungsberufe, Schule für Gestaltung und Berufsmittelschule. An verschiedenen Standorten in der Stadt werden insgesamt 4'300 Lernende in rund 40 Berufen ausgebildet, 500 Schülerinnen und Schüler besuchen ein Brückenangebot.

Nach fast 50 Jahren Betrieb bedarf der Hauptstandort des GBS an der Demutstrasse in St.Gallen dringend einer umfassenden Gesamterneuerung. Die Gebäudetechnik ist veraltet und die Gebäudehülle erfüllt die heutigen energetischen Anforderungen nicht. Zudem bestehen erhebliche Mängel im Brandschutz. Darüber hinaus entsprechen die Räumlichkeiten der GBS nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemässen Schulbetrieb.

Am 17. November 2019 genehmigte das Stimmvolk des Kantons St.Gallen einen Kredit in Höhe von insgesamt 111 Millionen Franken für die Gesamterneuerung und Erweiterung des GBS. Die geplante Erneuerung bietet die Chance, die räumlichen Voraussetzungen für einen zeitgemässen und zukunftsfähigen Schulbetrieb zu schaffen.

Die Erneuerung der Küche und der Mensa ermöglicht deutlich bessere Betriebsabläufe. Der Bau eines Erweiterungstraktes verhindert die Notwendigkeit von umfangreichen Provisorien während der Bauzeit.

Für den städtischen Strasseninspektoratsstützpunkt Riethüsli, der sich im südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet, wird zudem eine funktional und betrieblich eigenständige Einheit vorgesehen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist vorgesehen, dass die Schulstandorte der Abteilung Dienstleistungsberufe (im Grütli) und der Schule für Gestaltung (im Bild) aufgehoben und an die Demutstrasse verlegt werden.

In den Jahren 2021/22 führte das Hochbauamt im Auftrag des Kanton St.Gallen einen Projektwettbewerb zur Evaluierung eines überzeugenden Projekts für die Gesamterneuerung der Schulanlage durch. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde das Projekt der Malte Kloes Architekten aus Zürich für die Weiterbearbeitung empfohlen.

A.2.2 *Zonenplanänderung und Sondernutzungsplan*

Aufgrund der planerischen Rahmenbedingungen der Gesamterneuerung und Erweiterung, namentlich die Gesamthöhe des Bestandesgebäudes, drängt sich die Erarbeitung einer Zonenplanänderung auf, die für das Grundstück des GBS eine eigene, neue Zone für öffentliche Bauten und Anlagen schaffen soll und diese damit in das neue Recht nach dem Planungs- und Baugesetz (PBG; sGS 731.1) überführt. Für die planungsrechtliche Umsetzung des Projekts wird parallel ein mit der Zonenplanänderung koordinierter Sondernutzungsplan nach Art. 25 PBG erstellt. Basis dafür bildet das Vorprojekt der Gesamterneuerung des GBS der Malte Kloes Architekten und der Carolin Riede Landschaftsarchitektur GmbH.

Im Zuge der Gesamterneuerung und Erweiterung des GBS ist vorgesehen, ein Gebäude (Haus A) zu realisieren bzw. zu erneuern, dessen Höhe die Hochhausgrenze von 30 m überschreitet. Die bestehenden Zonenvorschriften bieten hierfür keine ausreichende Rechtsgrundlage. Zur Sicherstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit und um die laufende Ortsplanungsrevision der Stadt nicht zu präjudizieren, ist eine spezifische Zuweisung des GBS-Areals in eine neurechtliche Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erforderlich. Die Zonenplanänderung überführt das Grundstück in das neue Recht nach dem Planungs- und Baugesetz (PBG; sGS 731.1) und schafft damit die verbindliche Grundlage für die Realisierung des Projekts. Parallel dazu wird gestützt auf Art. 25 PBG ein mit der Zonenplanänderung koordiniert geführter Sondernutzungsplan erarbeitet. Basis dafür bildet das Richtprojekt der Gesamterneuerung des GBS der Malte Kloes Architekten und der Carolin Riede Landschaftsarchitektur GmbH.

B Rahmenbedingungen

B.1 Übersicht Themen

Themen	nicht relevant	relevant
Sachpläne und Konzepte des Bundes	*x*	
Kantonaler Richtplan		*B.2*
Städtischer Richtplan		*B.3*
Städtische Konzepte		*B.4*
Rahmennutzungsplan		*B.5*
Bestehende Sondernutzungspläne		*B.6*
Grunddienstbarkeiten		*B.7*
ISOS		*B.8*
Schutzgebiete / Schutzobjekte	*x*	
Inventarobjekte	*x*	
Verfügbarkeit Land	*x*	
Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr		*B.9*
Erschliessung MIV und LV (inkl. Strassenplan)		*B.10*
Entwässerung / öffentliche Kanalisation		*B.11*
Fruchtfolgeflächen	*x*	
Wald		*B.12*
Grundwasserschutz	*x*	
Fliessgewässer		*B.13*
Naturgefahren		*B.14*
Oberflächenabfluss		*B.15*
Belastete Standorte (Kataster der belasteten Standorte)	*x*	
Lärm		*B.16*
Licht		*B.17*
Nichtionisierende Strahlung		*B.18*
Energie und Fernwärme		*B.19*
Drittprojekte		*B.20*

Tab. 1 Übersicht Themen Rahmenbedingungen

B.2 Kantonaler Richtplan

Gemäss dem Richtplan des Kantons St.Gallen ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet «Sonstige Nutzung» ausgewiesen. Die vorliegende Planung steht somit in Einklang mit den Festlegungen des kantonalen Richtplans.



Abb.2 Ausschnitt Richtplankarte Kanton St.Gallen

B.3 Städtischer Richtplan

Der kommunale Richtplan der Stadt zeigt die Bereiche Siedlung, Landschaft und Verkehr gesamthaft, koordiniert und vernetzt auf. Der im Jahr 2012 vom Stadtparlament verabschiedete Richtplan wurde im Jahr 2022 erstmals angepasst (Verabschiedung Stadtparlament: 22.08.2023). Folgende Festlegungen im angepassten kommunalen Richtplan (Stand 2023) haben einen direkten oder indirekten Bezug zum vorliegenden Projekt:

B.3.1 *Siedlung*

Innenentwicklung (S 0)

Das Plangebiet ist ein Gebiet, dessen Fokus auf der «Entwicklung im Kontext der Quartierzentren» liegt. Quartierzentren sind zentrale Punkte der Siedlungsentwicklung nach Innen. Gemäss der städtischen Innenentwicklungsstrategie werden 13 Quartierzentren identifiziert. Das Riethüsli wurde als eines der fünf Stadtquartiere festgelegt, in denen die Siedlungs- und Quartierentwicklung die eigentlichen Quartierzentren in Zukunft gezielt stärken soll.

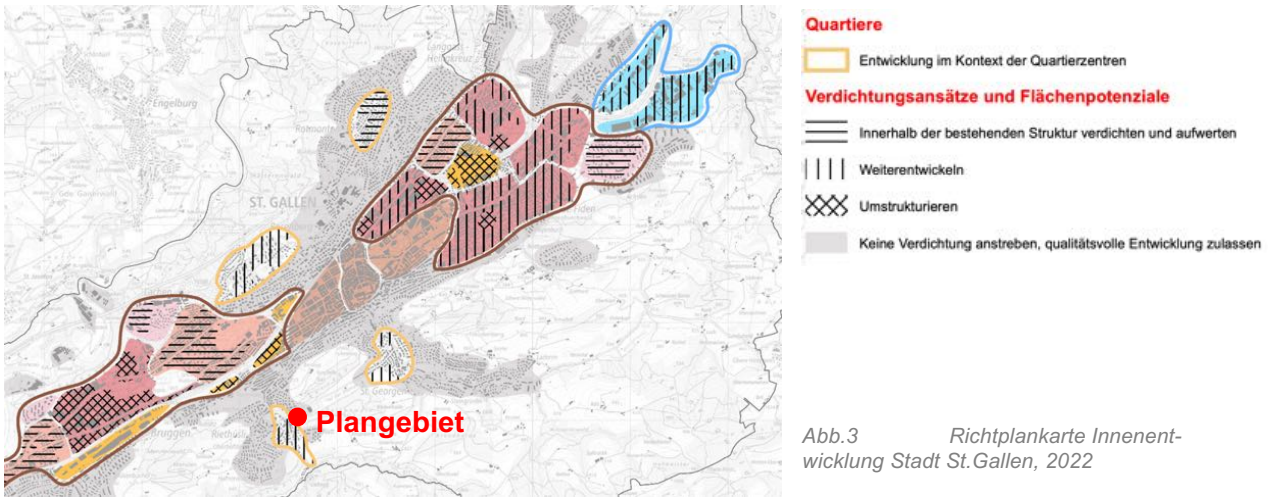


Abb.3 Richtplankarte Innenentwicklung Stadt St.Gallen, 2022

Freiraum (S 4)

Das Plangebiet ist als Gebiet mit freiräumlichem Handlungsbedarf eingestuft. In Gebieten mit schlechter Versorgung kommt der Erhaltung der vorhandenen Freiräume eine besondere Bedeutung zu. Bei städtebaulichen Entwicklungen ist eine integrierte Planung dieser Freiräume erforderlich. Dabei ist eine verbesserte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit mit guter Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz anzustreben.

Öffentliche Bauten und Anlagen (S5)

Die Stadt unterstützt den Kanton bei der räumlichen Weiterentwicklung der Mittel- und Berufsfachschulen am Standort St.Gallen. Grundlage hierfür ist die entsprechende Schulraumplanung des Kantons. Zudem findet die städtische Richtplanung Berücksichtigung.

B.3.2 *Verkehr*

Verkehrsentwicklung (V 1.2)

In der Stadt St.Gallen sind verschiedene Formen des Sharing vorhanden oder in Planung, darunter Car-Sharing, Bikesharing und die Verleihung von E-Trottinett. Diese Entwicklungen sollten weiterverfolgt werden.

Öffentlicher Personennahverkehr – Infrastruktur (V2.6)

Die Einteilung der Strassen erfolgt aufgrund ihrer Bedeutung für den öffentlichen Verkehr in vier ÖV-Korridorklassen. Für diese gelten definierte Rahmenbedingungen. Die Strecke vom Riethüsli in Richtung Bahnhof St.Gallen ist als ÖV-Hauptkorridor im Richtplan vermerkt.

Verkehrsregime (V3.5)

Die Quartierstrassen in den Wohngebieten sollen zu Tempo-30-Zonen werden, allenfalls zu Begegnungszonen. Vorbehalten bleiben in der Regel das übergeordnete Strassennetz und die ÖV-Hauptkorridore.

Öffentliche Parkplätze – Regime (V4.3)

Für das Plangebiet ist eine öffentliche Parkplatzbewirtschaftung (Tarif 2) vorgesehen. Die Parkplätze auf öffentlichem Grund sind primär für Quartierbewohnende und deren Besucherinnen und Besucher, für das Gewerbe sowie für die Kundschaft vorgesehen. Für diese Zielgruppen ist eine entsprechende Bewirtschaftung festzulegen.

Fussverkehr (V5.1)

Abschnitte der Teufener Strasse und Demutstrasse sollen qualitativ aufgewertet werden (V5.1 d)). Der Zugang zu den ÖV-Haltestellen ist attraktiv zu gestalten (V5.1j).

Veloverkehr (V5.2)

Die Teufener Strasse ist dem primären Velonetz (Funktion Verbinden) zugeordnet. Die Demutstrasse ist Teil des sekundären Velonetzes (V5.2 a). Der Knoten Riethüsli (Teufener- / Demutstrasse) soll für den Fuss- und Veloverkehr verbessert werden (V5.2 c).

Veloabstellplätze (V5.3)

An Schulen sind Veloabstellanlagen zu installieren. Die konkrete Ausgestaltung (einfache Abstellplätze mit Stellbügel, gedeckte Abstellplätze, Velostation) ist je nach Bedarf im Einzelfall zu prüfen. Dabei sind gedeckte Abstellplätze nach Möglichkeit vorzuziehen. Die Bedürfnisse der Elektromobilität sind dabei nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

B.3.3 *Landschaft*

Naturobjekte

Das Tal der Demut ist ein markantes eiszeitliches Schmelzwassertal, das während des Stein-am-Rhein-Stadials vor rund 19'000 Jahren in die Molasse eingetieft wurde. Es gilt als geomorphologisch und landschaftlich sehr wertvoll und ist als schützenswertes Geotop im städtischen Richtplan St. Gallen enthalten. Es ist als Einzelgeotop (Nr. 26) im Richtplan bezeichnet.

B.4 Städtische Konzepte

Die Stadt St.Gallen verfügt über diverse räumliche Konzepte und Strategien. Nachfolgend werden die für die vorliegende Planung relevanten Innenentwicklungs- und Freiraumstrategie sowie der Fachbericht Hitzeminderung und das Stadtraumkonzept erläutert. Die Erkenntnisse der Strategien sind in die Anpassung des behördenverbindlichen städtischen Richtplans eingeflossen, der wiederum als Grundlage für die Gesamtrevision der grundeigentümerverbindlichen Ortsplanungsrevision dient.

B.4.1 *Innenentwicklungsstrategie St.Gallen*

Die Innenentwicklungsstrategie der Stadt St.Gallen zielt darauf ab, durch eine hochwertige Innenentwicklung Räume mit hoher Lebensqualität für die Stadt- und Quartierbewohnenden sowie für attraktive Arbeitsplätze zu schaffen. Die Strategie schafft die Voraussetzungen, um ein Wachstum nach innen zu ermöglichen, das weitgehend im Rahmen einer qualitätsvollen Erneuerung durch Ersatz oder Weiterentwicklung des Bestands erfolgen kann.

Gemäss dem Strategieplan Innenentwicklung wird dem Plangebiet das Innentwicklungsziel «Lebendige Quartierzentren / Entwicklung im Kontext und zur Stärkung der Quartierzentren» zugewiesen. Starke Quartierzentren leisten insbesondere auf den Anhöhen und in den Aussenquartieren einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität (Identität, nachbarschaftliche Begegnungen, Versorgung). Bestimmte Wohnquartiere im Umfeld von Quartierzentren weisen Innenentwicklungspotenziale auf, die es zu nutzen gilt. Hier sind insbesondere die Flächenpotenziale, die Erschliessung und die Versorgung zu nennen. In diesen Bereichen ist eine Erhöhung der Nutzungsdichte vorgesehen. In diesem Zusammenhang sollen die urbanen Qualitäten hinsichtlich Zentralität, Zugänglichkeit, Nutzungsvielfalt und Interaktion in den Quartierzentren auch punktuell gestärkt werden, wobei die stadtklimatischen Anforderungen ebenfalls zu berücksichtigen sind.

B.4.2 *Freiraumstrategie*

Die Freiraumstrategie der Stadt St.Gallen definiert Ziele und Massnahmen, die dazu dienen, die Aufenthaltsqualität und die Atmosphäre in den städtischen Räumen zu verbessern. Ein Schwerpunkt liegt auf der Förderung von Stadtnatur und Stadtklima. Ein weiterer Punkt ist die koordinierte Nutzung und die Förderung gesellschaftlicher Aktivitäten. Die Freiraumentwicklung soll aktiv und kooperativ vorangetrieben werden.

Gemäss Strategieplan Freiraumversorgung wird für das Plangebiet das Ziel festgelegt, das Freiraumangebot im Quartierzentrum aufzuwerten. In Zukunft sollen daher Quartiere mehr qualitativ hochwertige Aufenthaltsräume erhalten, die in der Nähe bestehender Treffpunkte liegen.

B.4.3 *Stadtraumkonzept*

Für die angestrebte ortsbezogene und qualitätsbewusste Weiterentwicklung der Stadt wurde ein Stadtraumkonzept erarbeitet. Es zeigt für eine Umsetzung der gebietsspezifischen Innenentwicklungsziele mit Zieldichten ein räumliches Zukunftsbild. Das Stadtraumkonzept stellt eine übergreifende ortsbauliche Gesamtschau dar und führt die verschiedenen planerischen Ebenen – Siedlung, Verkehr, Landschaft und auch spezifische Aspekte aus der Stadtgeschichte oder zukünftige Entwicklungspotentiale – zusammen. Erläuternde Elemente sind der Sequenzenplan, die Grünraumvernetzung, die Strassenraumhierarchie, die Stadtbausteine und das Hochhauskonzept.

Das Plangebiet ist gemäss Stadtraumkonzept Teil der Vor- und Neustadt und wird als (Sonder-)Stadtbaustein der Kategorie C «Erneuern / Quartierzentren» zugewiesen. Sonderbausteine setzen stadträumliche Akzente und stellen die Ausnahme zur Regel dar. In der Regel handelt es sich dabei um Areale, die aufgrund der Nutzungsansprüche eine hohe Komplexität aufweisen und daher Sondernutzungspläne erfordern.

Im Rahmen der Arbeiten zum Stadtraumkonzept St.Gallen wurde auch eine Analyse zu Hochhäusern und hohen Häusern und deren möglichen Standorten auf dem Stadtgebiet erarbeitet. Da St.Gallen aufgrund der Topografie und der lebendigen Gliederung des Stadtkörpers per se keine Hochhäuser zur Stärkung des Stadtbildes benötigt, wird der Bau von neuen Hochhäusern mit einem Set von Qualitätskriterien verknüpft. Diese sichern die baukulturelle Entwicklung des Stadtkörpers auf hohem Niveau.

- Jede Höhenentwicklung muss für St.Gallen einen Gewinn / Mehrwert erzeugen;
- Jede Höhenentwicklung stärkt den Charakter der Stadtlandschaft, mit einzelnen, verteilten Hochpunkten und stärkt die Stadtsilhouette;
- Hochhäuser unterstützen die angestrebte Innenverdichtung in der urbanen Talsohle;
- Der Massstab der Höhenentwicklung orientiert sich an der Topografie des engen Steinachtals im Osten und des sich nach Westen öffnenden Sittertals. Die Talränder sollen nicht verunklärt werden.

Es wurde eine Höhenstaffelung für Hochhaustypen definiert, die aus dem Bestand hergeleitet und an den Verdichtungszielen der Stadt gespiegelt wurde. Die Anforderungskriterien umfassen neben quantitativen Höhenvorgaben auch Qualitätskriterien, die die unterschiedlichen Hochhaustypen zu erfüllen haben.

- Typ I 30 bis 45 m;
- Typ II > 45 bis 85 m
- Typ III > 85 (für St.Gallen nicht angestrebt)

Die Potentialgebiete für neue Hochhäuser sind neben den bereits erwähnten Kriterien in den Kontext der in der Innenentwicklungsstrategie formulierten Wachstumsziele und Fokusgebiete zu setzen. Das angestrebte Wachstum an Arbeitsplätzen und Wohnraum soll in der urbanen und bereits dicht besiedelten Talsohle stattfinden. Diese müssen gut erreichbar sein, d. h. in der Nähe von ÖV-Knotenpunkten – idealerweise von Bahnhöfen – mit hohen Frequenzen liegen.

B.5 Rahmennutzungsplan

B.5.1 *Zonenplan Nutzungszonen*

Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan ist das Plangebiet der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Für die geplante Gesamterneuerung des GBS soll das Plangebiet vollständig der neurechtlichen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen «Demutstrasse / Gewerbliches Berufs- und Weiterbildungszentrum» zugewiesen werden.

B.5.2 *Zonenplan Schutzgebiete und geschlossene Bauweise*

Per 1. November 2024 wurde die Zonenplanänderung zur Erweiterung der Baumschutzgebiete vom Stadtrat in Kraft gesetzt. Somit gilt die Erweiterung der Baumschutzgebiete in der gesamten Bauzone. Der Zonenplan Schutzgebiete bezeichnet eine geschützte Gehölzgruppe an der östlichen Grundstücksgrenze des Plangebiets. Aufgrund des Neubaus der Sporthalle existiert diese Gehölzgruppe jedoch nicht mehr.

Direkt angrenzend an den Perimeter befindet sich ein Amphibienlaichgebiet von regionaler Bedeutung. Des Weiteren gibt es ein starke Amphibienwanderung durch das Plangebiet, da es sich beim angrenzenden Wald um den Landlebensraum der Amphibien handelt.

B.6 Bestehende Sondernutzungspläne

Mit Genehmigung vom 18. März 2024, wurden der Verzicht des Gewässerraums des Weierweidbachs und der Gewässerraum dessen Seitenzuflusses festgelegt. Der Sondernutzungsplan definiert den Gewässerraum im Abschnitt der GBS (km 0.580 – km 0.960). Dieser ragt geringfügig in das Plangebiet hinein.

B.7 Relevante Grunddienstbarkeiten

Auf dem Plangebiet bestehen unter anderem zwei Personaldienstbarkeiten zugunsten der Politischen Gemeinde St.Gallen. Zum einen ein Benützungsrecht an Büro- und Lagerräumen, zum anderen ein Parkplatzbenützungsrecht. In den Räumlichkeiten befindet sich derzeit ein Strasseninspektoratsstützpunkt des städtischen Tiefbauamtes. Im Zuge der Erneuerung des GBS soll dieser jedoch in den südwestlichen Teil des Grundstücks verlegt werden. Die Regelung der künftigen Nutzungsrechte erfolgt mittels neuer Dienstbarkeiten.

Weitere relevante Dienstbarkeiten betreffen den Betrieb eines öffentlichen Schutzraums und Zivilschutzanlage der Stadt St.Gallen sowie ein Pumpwerk und eine Transformatorenstation.

B.8 ISOS

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ISOS-Gebiets, jedoch grenzt es an die nördlich gelegene «Umgebungszone XXVI» im Gebiet Nest, für das ein Erhaltungsziel b vorgegeben ist. Negative Auswirkungen der Planung auf das ISOS-Gebiet sind nicht erkennbar.

B.9 Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr

Das Plangebiet weist eine gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr auf (Güteklasse B). Die nahegelegene Haltestelle «Riethüsli» der Appenzeller Bahnen bietet eine halbstündliche Verbindung (Hauptverkehrszeiten ¼ Stundentakt) zum Hauptbahnhof bzw. nach Appenzell. Darüber hinaus wird die Bushaltestelle «Riethüsli» von der Linie 5 (10’ Takt) der VBSG und stündlich von der Postautolinie 180 (nach St.Gallen und Herisau) bedient.

B.10 Erschliessung MIV und LV (inkl. Strassenplan)

B.10.1 *Motorisierter Individualverkehr (MIV)*

Die Erschliessung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt westlich über die Wattstrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) im südlichen Bereich des Perimeters.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Demutstrasse ist als Gemeindestrasse 1. Klasse eingestuft. Die südliche Erschliessungsstrasse innerhalb des Plangebiets dient als interne Arealerschliessung und ist nicht klassiert. Gemäss Art. 26 BO gilt gegenüber der Watt- und der Demutstrasse ein ordentlicher Strassenabstand von mindestens 3.0 m.

B.10.2 *Fuss- und Veloverkehr*

Gemäss dem Fuss-, Wander- und Radwegplan besteht am westlichen Bereich des Plangebiets vom nördlichen Wohnquartier entlang der Wattstrasse eine Wanderwegverbindung zum Falkenwald. Die Demutstrasse ist zudem als Fuss- und Radweg ausgewiesen.

B.11 Entwässerung / öffentliche Kanalisation

Das Plangebiet ist durch die öffentliche Kanalisation voll erschlossen. Neue Leitungen sind im Trennsystem vorzusehen. Um die Abflussspitzen bei Starkregen möglichst gering zu halten, sind Versickerungs- und Retentionsmöglichkeiten für das Meteorwasser voll auszuschöpfen. Dazu sind befestigte Flächen, insbesondere im Platzbereich, möglichst wasserdurchlässig auszuführen und Flachdächer extensiv zu begrünen. Der nicht versickerbare Anteil des Wassers ist möglichst auf angrenzende Grünflächen zu leiten, wo das Wasser verlaufen und diffus versickern kann.

B.12 Wald

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Falkenwald. Gegenüber der Bauzone besteht eine statische Waldgrenze. Nach Art. 91 PBG Abs. 1 lit. c gilt ein Waldabstand von 15 m für Bauten und Anlagen. Die bestehende Schulanlage unterschreitet den geltenden Waldabstand durch unterirdische Bauten. Die betreffenden Bauten werden im Rahmen der Gesamterneuerung jedoch nicht verändert (Bestandesgarantie).

B.13 Fliessgewässer

Die Gewässernetzkarte zeigt südlich des Plangebiets zwei Fliessgewässer. Es handelt sich dabei um den weitestgehend eingedolten Weierweidbach und dessen Seitenzufluss. Die Gewässerräume dieser Gewässer sind entweder festgelegt oder es wurde darauf verzichtet (vgl. B.6).

B.14 Naturgefahren

Gemäss der Gefahrenkarte weist das Plangebiet grösstenteils eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser auf. Im Bereich zwischen des GBS und der Sporthalle zeigt sich eine gewisse Konzentration, die stellenweise eine erhebliche Gefährdung aufweist. Nach der Intensitätskarte sind bei einem 100-jährlichen Ergebnis stellenweise Fliesstiefen von 1.5 bis 2.0 m zu erwarten.

Für Bauvorhaben im blauen Gefahrenbereich bzw. für sensible Objekte (z. B. Tiefgaragen) im gelben Gefahrenbereich ist zusammen mit den Baugesuchsunterlagen ein Objektschutznachweis gemäss «Leitfaden Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren, Kanton St.Gallen» einzureichen.

B.15 Oberflächenabfluss

Die Gefährdungskarte «Oberflächenabfluss» zeigt bei Starkregen einen Abfluss durch das Plangebiet. Die Karte verdeutlicht eine topografisch bedingte Konzentration der Abflüsse im tieferliegenden südlichen und östlichen Bereich des GBS. Es ist mit Fliesstiefen von bis zu 0.25 m zu rechnen.

B.16 Lärm

Gemäss dem Strassenlärmkataster können die geltenden Lärmwerte am bestehenden Bau eingehalten werden.

B.17 Licht

Es ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen, welches sich an den Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen (BAFU 2021) orientiert. Vor allem aufgrund der Nähe zum Wald sowie des östlich gelegenen Schutzgebiets (hohe Lichtsensivität) sind Lichtemissionen weitestgehend zu vermeiden.

B.18 Nichtionisierende Strahlung

Auf dem Hauptgebäude des GBS befindet sich eine Basisstation der Swisscom AG und der Sunrise Communications AG der Leistungsklasse mittel.

B.19 Energie und Fernwärme

Der Perimeter befindet sich nicht im Fernwärmegebiet, Fernwärmeleitungen sind nicht vorhanden. Gemäss städtischem Energiekonzept sollen im Planungsgebiet Wärmeverbünde gefördert werden.

B.20 Drittprojekte

B.20.1 *Instandsetzung | Umgestaltung Demutstrasse*

Die Demutstrasse ist in einem schlechten Zustand und muss daher dringend saniert werden. Die Stadt St.Gallen möchte die Sanierung nutzen, um die Strasse neu zu gestalten und an die künftigen Bedürfnisse anzupassen. Dazu wurden zwei Strassenprojekte ausgearbeitet eines im Abschnitt Wattstrasse – Nestweg und eines im Abschnitt Nestweg bis Haus 36. Es ist Folgendes vorgesehen:

- Einführung von Tempo 30 zur Erhöhung der Sicherheit und für die Ermöglichung des flächigen Querens;
- Entsiegelung und Begrünung und dadurch notwendige Reduktion der öffentlichen Parkplätze.

B.20.2 *Alterswohnungen Riethüsli*

Die Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa realisiert derzeit an der Demutstrasse 116 rund 40 altersgerechte Wohnungen. Das GBS-Restaurant soll zur Förderung der generationenübergreifenden Beziehung auch den künftigen Bewohnenden offenstehen.

B.20.3 *Zentrumsentwicklung Riethüsli*

Gemäss den Vorgaben des Richtplans (S 0 b und S 1.4 e) ist ein neues Quartierzentrum zwischen der Teufener Strasse und der Bahnhaltestelle Riethüsli vorgesehen. Das aktuell vorliegende Bauvorhaben wurde im Rahmen eines Projekt- und Investorenwettbewerbs evaluiert. Die Erdgeschosse sind für publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen, die zur Grundversorgung des Quartiers beitragen sollen.

C Beschrieb Richtprojekt

C.1 Projektevaluation / -entwicklung

Im August 2021 wurde ein anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für Generalplanerteams ausgeschrieben. Für die Teilnahme haben sich 50 GP-Teams beworben. Über das Präqualifikationsverfahren wurden vom Preisgericht zwölf Teams, davon zwei Nachwuchsteams ausgewählt. Das Preisgericht hat einstimmig beschlossen, den Projektvorschlag «LES HALLES» des Generalplanerteams unter der Leitung von Malte Kloes Architekten GmbH, Zürich zur Weiterbearbeitung und Ausführung zu empfehlen. Die Jury lobt das Siegerprojekt als «wohlbedachtes» und «gut durchgearbeitetes» Projekt. So wird laut Jurybericht umsichtig mit dem heutigen Bau umgegangen und dieser qualitätsvoll weiterentwickelt. Die vorhandene Bausubstanz wird möglichst weiterverwendet, um Material und Ressourcen zu schonen.

Im Nachgang zum Projektwettbewerb wurde das Richtprojekt in folgenden Punkten weiterentwickelt:

- Bauten: Auf den im Wettbewerb vorgeschlagenen Aussensportplatz auf dem bestehenden Dach der Sporthalle wurde insbesondere aus statischen Gründen verzichtet. Der Bedarf einer Abwartswohnung wurde im Projektverlauf hinfällig, das Volumen konnte ebenso wie die geplante Anbindung zum Sporthallendach an der gleichen Stelle reduziert werden. Die Fenstereinteilung in den Fassaden wurde dahingehend überarbeitet, dass die Fenstergrössen eine einfache Bedienung und manuelle Öffnung der Flügel ermöglichen. Innenräumlich wurden die Grundrisse hinsichtlich der betrieblichen und schulischen Nutzungsanforderungen im Detail optimiert.
- Umgebung: Die Anlieferung wurde in Richtung Strasseneinfahrt verschoben, so dass der Hofbereich verkehrsbefreit bleibt. Die versiegelte Fläche im Bereich des Strasseninspektoratsstützpunktes wurde reduziert und eine Verbindung mit der betrieblichen Anlieferung ermöglicht, um eine sichere und effiziente Verkehrsführung zu gewährleisten. Mit der Anordnung von Lerninseln innerhalb des naturnah begrünten Parkbereichs wird der Hof auch für den Unterricht oder individuelles Arbeiten nutzbar. Die Pflanztröge mit Sitzgelegenheiten auf der Terrasse des 1. Obergeschosses wurden so konzipiert, dass die Absturzsicherung gewährleistet ist. Auf der verbindenden Terrasse im 1. Obergeschoss wurde die Aufenthaltsqualität mit Sitzgelegenheiten optimiert und die Terrasse im 5. Obergeschoss wurde zugunsten einer intensiven Begrünung als nicht begehbare Fläche gestaltet. Ferner wurde die bestehende Bepflanzung auf dem Vorplatz in die Planung integriert.

Am 13. März 2026 fand mit der Wettbewerbsjury eine Nachbesprechung sowie eine abschliessende Beurteilung des weiterentwickelten Projekts (vgl. Anhang 3) statt. Dabei wurde festgestellt, dass die Qualität des Wettbewerbprojekts insgesamt bestätigt und in wesentlichen Punkten gezielt weiterentwickelt werden konnte. Insbesondere die Verlagerung der Anlieferung führt zu verbesserten betrieblichen Abläufen und entlastet den südlichen Parkbereich deutlich vom Verkehr.

Die Fachexperten beurteilen das Projekt in seiner aktuellen Ausprägung weiterhin als städtebaulich, architektonisch und freiräumlich hochwertig und damit als genehmigungsfähig im Rahmen des Sondernutzungsplans.

Gleichzeitig werden im Bereich Freiraum Optimierungspotenziale erkannt. Kritisch beurteilt werden insbesondere die gestalterische Qualität einzelner Elemente (u.a. Vorplatz, Terrasse, Pflanztröge) sowie eine teilweise geschwächte Durchlässigkeit und Kohärenz der Aussenräume. Empfohlen werden eine stärkere Orientierung am ursprünglichen Entwurfskonzept, eine bessere Integration der Anlieferung in den Park sowie eine Verdichtung der Baumbepflanzung.

Insgesamt wird empfohlen, das Projekt zur Einleitung des Verfahrens weiterzuführen und die genannten freiräumlichen Hinweise im weiteren Planungsprozess zu prüfen und wo sinnvoll zu optimieren.

C.2 Situation und Städtebau

Das Konzept der Erweiterung und Erneuerung des GBS greift die Potenziale und Qualitäten der bestehenden Überbauung auf und ergänzt diese mit einem Spektrum räumlicher, funktionaler und technischer Aufwertungen und Ergänzungen. Ein kompakter Neubau, der sich mit dem bestehenden Gebäude der technischen Abteilung zu einer flexiblen Einheit verbindet, sowie eine Aufstockung des Gestaltungsgebäudes erweitern das bestehende Flächenangebot. Die unmittelbare Angliederung des Neubaus an den Bestandsbau gewährleistet einen sparsamen Flächenverbrauch der Baukörper. Dadurch kann im Süden eine grosszügige, parkähnliche Grünfläche erhalten werden, die in den Pausen als Erholungsort sowie als Flächenversickerung und Regenwasserretention dient.

Die Implementierung innovativer Raumtypologien, wie offener und zweigeschossiger Unterrichtszonen sowie verbindender Atrien, generiert vielfältige Bezüge zwischen den verschiedenen Nutzungseinheiten, eröffnet signifikantes Potenzial für neue Lehr- und Lernformen und verleiht dem Selbstverständnis der Institution als interdisziplinärer Begegnungs- und Austauschort räumlich Ausdruck.

Das Resultat der Gesamterneuerung ist eine typlogogisch kohärente, identitätsstarke Gesamtanlage mit klarer Nutzungsverteilung, räumlicher Flexibilität und qualitätsvollen, naturnahen Aussenräumen.

C.3 Architektur und Tragwerk

Die Verbindung von Neubau und bestehendem Gebäude der technischen Abteilung erzeugt engmaschig miteinander verknüpfte Unterrichtsflächen. Das offene Stützen-Platten-Tragwerk ermöglicht eine flexible Organisation und eine sowohl horizontale als auch vertikale Verbindung der Räume. Die pädagogischen Einheiten können entsprechend flexibel und organisch organisiert werden. Zwar sind diese jeweils räumlich zusammenhängend organisiert, jedoch nicht als hermetisch gegeneinander abgegrenzte Bereiche, sondern als offene, ineinandergreifende Raumcluster. Dies ermöglicht eine flexible Anpassung der pädagogischen Einheiten an sich wandelnde Rahmenbedingungen und eine innovative Neuorganisation der Räumlichkeiten.

Das Sockelgeschoss des Neubaus im zweiten Untergeschoss wird in Ortbeton ausgeführt. Oberhalb setzt sich das Gebäude als Holzbau fort. Die Stirnwände sowie die Erschliessungskerne werden betoniert und zur Gebäudeaussteifung aktiviert. Die Tragstruktur der Holzkonstruktion besteht in der Fläche aus vorfabrizierten Holz-Beton-Verbunddecken, welche auf massiven Mittel- und Randträgern gelagert sind.

Der bestehende sechsgeschossige Bau der technischen Abteilung wird im Westen mit einem neuen Treppenhaus- und Liftschacht erschlossen. Die Aufstockung der Schule für Gestaltung auf der Westseite wird analog der Konstruktionsweise des Neubaus ebenfalls in Holzbauweise realisiert.



Abb.4 Visualisierungen, Malte Kloes Architekten GmbH

C.4 Erschliessung, Parkierung und Anlieferung

Die Anlieferung ist der Tiefgarageneinfahrt und dem Bereich des Strasseninspektoratsstützpunktes im südöstlichen Teil des Plangebiets angegliedert. Somit bleibt der hintere (östliche) Hofbereich vorwiegend verkehrsbefreit; ausgenommen sind publikumsintensive Veranstaltungen, bei denen der bestehende Hartplatz östlich der Sporthalle für die Parkierung genutzt wird. Aussengeräteraum, sowie Lager- und Entsorgungsräume sind unmittelbar an die Anlieferung angegliedert und verfügen über einen eigenen Versorgungskorridor. Auch die Schullager und Technikräume werden in der neuen Anlage stärker gebündelt und über separate Korridore erschlossen. Auf diese Weise kann die Logistik der Anlage weitestgehend vom Schulbetrieb entflochten werden.

C.5 Freiraum

C.5.1 *Allgemein*

Ziel der Freiraumgestaltung ist die Stärkung, Weiterentwicklung und bessere Vernetzung der vielfältigen Aussenräume der Schulanlage. Das breite Bildungsangebot und die damit einhergehenden individuellen Bedürfnisse finden sich auch in der Umgebungsgestaltung wieder. So können für verschiedenste Situationen des Schulalltags entsprechende Orte im Aussenraum zur Verfügung gestellt werden.

Die bestehende Freiraumstruktur wird beibehalten und durch diverse Eingriffe und Ergänzungen zu einem kontinuierlich erlebbaren Areal weiterentwickelt. Faktoren wie natürlicher Beschattung, Biodiversität, hitzemindernde und sickerfähige Beläge, die Ausbildung von Nischen und zurückgezogeneren Orten erfahren dabei eine besondere Beachtung.

C.5.2 *Ankunftsplatz*

Der Vorplatz wird in seiner durch die grossen Bestandsgehölze geprägten räumlichen Struktur erhalten und gewinnt in Richtung Nordfassade an Belagsfläche hinzu. Dadurch werden die Möglichkeiten verbessert, zusätzliche Grünflächen zur Demutstrasse hin einzufügen, die die bestehenden Gehölze einrahmen. Verschiedene Durchwegungen der Grünflächen bieten eine gute Transparenz und einen guten Bezug zur Demutstrasse. Platzseitig werden die Grünflächen von Bänken flankiert, so dass Sitznischen und Plauderecken unter dem Blätterdach entstehen und die Aufenthaltsqualität des Platzes bereichern.

C.5.3 *Sitzstufenanlage Wattstrasse*

Entlang der Wattstrasse entsteht dank dem Rückbau der Hauswartwohnung eine chaussierte Stufenanlage, die mit Bäumen bepflanzt wird. Sie verbindet den Vorplatz mit der Mensaterrasse im ersten Untergeschoss. Direkt an der Wattstrasse entsteht somit eine Schnittstelle zwischen den inneren Freiräumen und dem öffentlichen Raum. Diese fungiert als attraktiver Pausenraum und stärkt die Kontinuität des Freiraumgerüsts.

C.5.4 *Terrassenlandschaft*

Die neu geschaffene, begehbare Terrasse im ersten Obergeschoss verbindet das bestehende Gebäude mit dem Neubau. Der Raum ist von den anliegenden Gebäuden gefasst und besonders von der Fassade der Aula geprägt. Dadurch erhält dieser Bereich den fast intimen Charakter eines kleinen Innenhofs. Die Sichtbezüge zur Mensaterrasse und Talsohle werden durch die Gestaltung gefördert. Ein mäandrierender Weg durchzieht die gegebenen Raumkammern und weitet sich an geeigneten Stellen zu kleinen, mit Sitzgelegenheiten ergänzten Plätzen auf. Die Gestaltung ist darauf ausgerichtet, einen ruhigen, zurückgezogenen Ort mit einer gartenartigen Atmosphäre zu schaffen, der insbesondere zum Lesen, für Gespräche oder Pausen in kleiner Runde geeignet ist.

Die Mensaterrasse selbst wird intensiver begrünt und bespielt. Eine neue, aufgeweitete Ordnung von Pflanztrögen mit integrierten Sitzgelegenheiten bietet kleinere und grössere Aufenthaltsorte, strukturiert die weiten Terrassenflächen und schafft Wurzelraum für Schatten spendende Gehölze. Die Pflanztröge sind entlang der Fassaden in den langen Terrassenabschnitten wegbegleitend angeordnet. Im aufgeweiteten Bereich vor der Mensa hingegen wechselt das System zu einer platzartigen Situation, in der die Fassaden freigespielt und die Tröge inselartig in der Platzfläche arrangiert werden. Zusätzlich zur Begrünung werden im Mensa-Vorplatz Sonnenschirme zur

Reduktion der sommerlichen Hitze aufgestellt. Die talseitige Brüstung wird durchgehend freigehalten, um Sichtbezüge zum Talraum zu gewährleisten und eine unkomplizierte Absturzsicherung zu ermöglichen. Vor der Mensa steht ausreichend Fläche für die Aussensitzplätze zur Verfügung.

C.5.5 *Grünraum*

Im südlichen Bereich des Plangebiets werden die Zufahrten und Flächen für den Strasseninspektoratsstützpunkt, die Einstellhalle und die Anlieferung geordnet und ein flexibel nutzbarer Parkbereich mit Lerninseln angeboten. Diese Zone, im Übergang zu Tal und Waldstücken, tritt ihrer Lage entsprechend am stärksten durchgrünt in Erscheinung. Weite Wildblumenwiesen prägen das Bild und werden von Solitärgehölzen und Gehölzgruppen strukturiert. Entlang der geschwungenen, chaussierten Wege sind Lerninseln in verschiedenen Grössen platziert. Diese Orte können als Aussenklassenzimmer, für individuelles Lernen, Arbeiten und Lesen oder als Aufenthalts- und Treffpunkte für die anliegende Bevölkerung genutzt werden. Eine Sickermulde verzögert das Meteorwasser der Terrassenflächen und fügt es am Ort dem Kreislauf zu.

C.5.6 *Strasseninspektoratsstützpunkt*

Der neue Strasseninspektoratsstützpunkt ist zusammen mit der Einstellhallenzufahrt und der Anlieferung des GBS im westlichen Bereich der Talsohle angeordnet. Die Belagsflächen für Korridor, Parkierung, Wendevorgänge und Streugutsilos sind kompakt organisiert, um die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu reduzieren. In Richtung Westen wird das Terrain durch eine Stützmauer begrenzt. Die gemeinsamen Zufahrten können im Sinne eines Rondells genutzt werden. Die Streugutsilos werden in die bestehende und ergänzte Gehölzgruppe um die Einstellhallenzufahrt integriert, um räumliche Konflikte gering zu halten.

C.6 Nachhaltigkeit

Bei der Sanierung des Schulkomplexes wird die bestehende Bausubstanz so weit wie möglich weiterverwendet und erhalten, um den Material- und Ressourcenverbrauch sowie die anfallende Grauenergie und Treibhausgasemission für die Erstellung neuer Bauteile auf ein Minimum zu reduzieren. Neben der Weiterverwendung durch Erhalt des Rohbaus liegt der Fokus auf einem ressourcenschonenden und umweltverträglichen Einsatz von Baustoffen und Materialien für neue Bauteile. Wo immer möglich, kommen emissionsarme Materialien und Baustoffe zum Einsatz. Eine konsequente Systemtrennung ermöglicht geschlossene Stoffkreisläufe. Die modulare Hybridbauweise der Holzbetonverbunddecken, kombiniert mit einer Holzfassadenkonstruktion, trägt dazu bei, sowohl die Primärenergie nicht erneuerbar als auch die CO2-Emissionen in der Erstellung zu senken.

Der direkte Anschluss des Neubaus an den Bestand reduziert die Aussenflächen der Baukörper und begünstigt das Verhältnis zwischen Oberfläche und Volumen. In Kombination mit einem angemessenen Fensterflächenanteil, der einen guten sommerlichen Wärmeschutz und gleichzeitig ausreichend Tageslicht gewährleistet, garantiert dies sowohl bei der Erstellung als auch im Betrieb die Senkung der Treibhausgasemissionen und der nicht erneuerbaren Primärenergie. Der Energiebedarf des Schulkomplexes wird vollständig über erneuerbare Energieträger gedeckt. Ziel ist eine möglichst hohe Eigenstromproduktion und somit ein hohes Mass an Autarkie. Eine maximal mögliche Belegung der Dachflächen und Fassaden mit Photovoltaik-Modulen ermöglicht die Produktion hoher Eigenstrommengen. Zudem können durch die optimale zeitliche Überschneidung von Stromproduktion und -verbrauch in Schulgebäuden hohe Eigenverbrauchsraten generiert werden.

D Zonenplanänderung

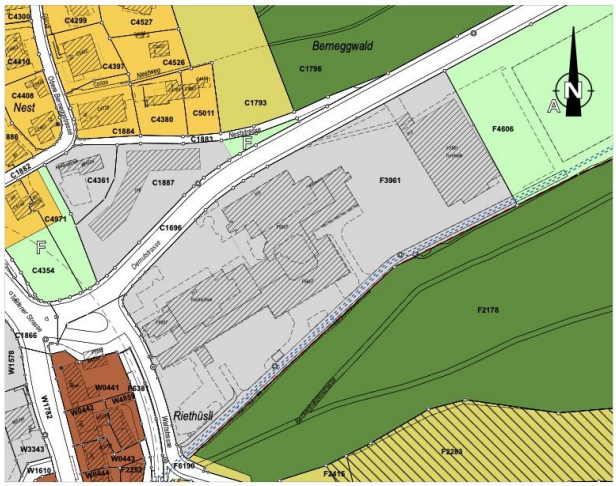
D.1 Änderung des Zonenplans

Im Rahmen der Gesamterneuerung und Erweiterung des GBS ist vorgesehen, ein Gebäude (Hauptbaute A) zu erstellen bzw. zu erneuern, dessen Höhe die Hochhausgrenze von 30 m überschreitet. Die bestehenden Zonenvorschriften bieten dafür keine ausreichende Rechtsgrundlage. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit sicherzustellen und die laufende Ortsplanungsrevision der Stadt nicht zu präjudizieren, ist eine spezifische Zuweisung des GBS-Areals in eine neurechtliche Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erforderlich. Mit der Zonenplanänderung wird das Grundstück in das neue Recht nach PBG überführt und damit die verbindliche Grundlage für die Realisierung des Projekts geschaffen.

Das Plangebiet der Zonenplanänderung umfasst das Grundstück F3961 und soll auf Basis von Art. 18 PBG in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden. Derzeit liegt das Plangebiet in einer altrechtlichen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe BA).

Ausschnitt Zonenplan

Darstellung rechtskräftiger Stand



Festlegungen

			Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV sowie Art. 32 EG-USG
	Wohnzone	W2a	II
	Kernzone	K4	III
F	Grünzone Freihaltung	GF	II
A	Grünzone Erholung	GA	II
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe BA	II
	übriges Gemeindegebiet Strassen und Wege	ueG	keine ES
	Landwirtschaftszone	L	III
	Skiabfahrts- und Skiübungsgelände		

Hinweise

	Wald	
	Waldgrenze Gemäss Art. 13 Bundesgesetz über den Wald; SR 921.0	rechtskräftig festgelegt
	Gewässer	eingedolt

Zonenplanänderung



Festlegung

			Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV sowie Art. 32 EG-USG
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen «Demutstrasse / Gewerbliches Berufs- und Weiterbildungszentrum GBS»	Oe BA GBS	II

Zonenbestimmungen für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen «Demutstrasse / Gewerbliches Berufs- und Weiterbildungszentrum GBS»

[1] Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bezweckt die Gesamterneuerung und Erweiterung des Gewerblichen Berufs- und Weiterbildungszentrums GBS.

[2] Es gelten die nachstehenden Vorschriften:

a) maximale Gesamthöhe: 30.0 m
b) minimaler Grenzabstand: 3.0 m

Hinweise

	Wald	
	Waldgrenze Gemäss Art. 13 Bundesgesetz über den Wald; SR 921.0	rechtskräftig festgelegt
	Gewässer	eingedolt

Parzellen Nr.	rechtskräftiger Zonenplan		Zonenplanänderung	
	Fläche	Zonierung	Fläche	Zonierung
F3961 (Kanton St.Gallen)	20’392 m²	OeBA	20’392 m²	Oe BA, neurechtlich nach Art. 18 PBG

Tab. 2 Tabelle Flächennachweis Umzonung

D.2 Abstimmung mit Ortsplanungsrevision

Der Rahmennutzungsplan kann gemäss Kreisschreiben vom 8. März 2017 vorab zur anstehenden Gesamtrevision punktuell mit Teilzonenplänen und/oder Baureglements-Teilrevisionen an das PBG angepasst werden, wenn dadurch die künftige Gesamtrevision der Ortsplanung nicht präjudiziert wird und am Erlass ein besonderes öffentliches Interesse besteht.

Gegenwärtig läuft in der Stadt St.Gallen der Prozess der Gesamtrevision von Zonenplan und Baureglement. Der Terminplan sieht folgende Meilensteine vor:

- Q1 2026: Aufarbeitung Instrumente /Rechtserlasse
- Q2/Q3 2026: Städtische und kantonale Vorprüfung
- Q4 2026: Bereinigung / Verabschiedung durch Stadtrat
- Q1 bis Q3 2027: öffentliche Mitwirkung und Auswertung
- Q4 2027 Verfahrenseinleitung Stadtrat / öffentliche Planauflage

Somit sind mit dem vorliegenden Verfahren keine terminlichen Probleme erkennbar.

D.2.1 *Bezug zur anstehenden Gesamtrevision*

Die geplante Gesamterneuerung des GBS soll über eine spezifische Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gemäss dem neuen Recht ermöglicht werden. Der neue Zonentyp stellt eine massgeschneiderte Lösung dar. Dadurch werden keine Verbindungen zur heutigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen geschaffen, die im Rahmen der Gesamtrevision ins neue Recht überführt werden.

D.2.2 *Besonderes öffentliches Interesse*

Das besondere öffentliche Interesse an der Umzonung leitet sich aus verschiedenen übergeordneten Planungsgrundlagen und politischen Entscheidungen ab. Das Interesse am heutigen Standort der GBS ist sowohl im städtischen als auch im kantonalen Richtplan verankert. Am 17. November 2019 genehmigte das Stimmvolk des Kantons St.Gallen einen Kredit in Höhe von insgesamt 111 Millionen Franken für die Gesamterneuerung und Erweiterung des GBS. Der erhebliche Erneuerungsbedarf des Gebäudes, welches in den Jahren 1973 bis 1975 erbaut wurde, ist unbestritten, ebenso die Notwendigkeit der Gesamterneuerung der Schulanlage.

D.2.3 *Fazit*

Abschliessend ist festzuhalten, dass die vorliegende, vorgezogene Zonenplanänderung kein Präjudiz für die Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung schafft. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sie die übergeordnete Planung berücksichtigt und den städtischen Strategien sowie den Festlegungen im kommunalen Richtplan entspricht.

Ein Abwarten der Gesamtrevision würde zu Planungsunsicherheit führen und eine dringend anstehende Gesamterneuerung der Schulanlage verzögern. Aus diesen Gründen ist eine Zonenplanänderung zweckmässig.

E Sondernutzungsplan mit Besonderen Vorschriften

E.1 Allgemeines

Das Richtprojekt der Gesamterneuerung, namentlich die Hauptbaute A (bestehendes Gebäude), weist eine Gesamthöhe von über 30 Metern auf und fällt somit unter die baurechtliche Definition eines Hochhauses gemäss Art. 104 Abs. 1 PBG. Nach Art. 104 Abs. 2 PBG ist in diesem Fall ein Sondernutzungsplan erforderlich. Die Festlegungen dieses Sondernutzungsplans dienen der Sicherung der hohen Qualitätsstandards des Richtprojekts.

Im Sondernutzungsplan wird zwischen festlegenden und hinweisenden Inhalten unterschieden. Die als Festlegungen bezeichneten Elemente und die besonderen Vorschriften sind grundeigentümerverbindlich. Die Hinweise dienen als Richtlinie bzw. Erläuterung.

E.2 Erschliessung und Parkierung

E.2.1 *Erschliessung motorisierter Individualverkehr*

Gemäss dem Sondernutzungsplan erfolgt die Erschliessung und die Anlieferung für den motorisierten Verkehr über die Wattstrasse. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage sowie die Anlieferung erfolgt im Süden des Plangebiets über die bezeichneten Erschliessungsbereiche bzw. -elemente, welche die interne Arealerschliessung sicherstellen.

E.2.2 *Fusswege*

Der Sondernutzungsplan legt die wesentlichen Richtungspunkte des internen Fusswegnetzes fest. Diese sichern die funktionalen und räumlichen Verbindungen zwischen den zentralen Zugängen und dem öffentlichen Strassennetz. Vorgesehen sind insbesondere folgende interne Hauptrichtungen:

- Verbindung Wattstrasse – Haupteingang Baute F (Sockelgeschoss U1)
- Verbindung Demutstrasse – Hauteingang Baute E (Sporthalle)

Diese Fusswegachsen gewährleisten eine direkte, sichere und barrierefreie Erschliessung der Hauptnutzungsbereiche und tragen zur klaren Orientierung und zur guten Durchwegung des Areals bei.

Zur Gewährleistung einer allfälligen späteren Ergänzung des Trottoirs auf der östlichen Seite der Wattstrasse wird im Sondernutzungsplan eine öffentliche Fusswegverbindung parallel zur Strasse festgelegt. Dadurch bleibt eine künftige Weiterführung oder Anpassung der Fussgängererschliessung möglich und wird durch die Festsetzungen des Sondernutzungsplans nicht eingeschränkt.

Aus verkehrsplanerischer Sicht besitzt ein Gehweg auf der östlichen Seite der Wattstrasse jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung, da das bestehende Trottoir im südlichen Abschnitt als Sackgasse endet und somit keine durchgehende Fusswegverbindung besteht.

E.2.3 *Mobilitätsmanagement*

Um einen möglichst hohen Anteil der Verkehrsbewältigung durch den Fuss- und Veloverkehr sowie den öffentlichen Verkehr zu erreichen, wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Zentrale Massnahme des Konzepts stellt das begrenzte Angebot der Autoabstellplätze dar. Darüber hinaus werden diverse Massnahmen zur Förderung eines nachhaltigen Mobilitätsverhalten aufgeführt.

E.2.4 *Parkierung*

<u>Autoparkierung</u>

Allgemeines

Da die Stadt St.Gallen kein Parkierungsreglement besitzt, richten sich die Parkplatzanforderungen grundsätzlich nach der VSS-Norm 40 281. Aufgrund der städtischen Lage sowie der guten Erreichbarkeit der Schule mit dem öffentlichen Verkehr ist es verhältnismässig und sinnvoll, die Mobilität in erster Linie mit dem öffentlichen Verkehr abzuwickeln und lediglich ein Grundangebot an Parkplätzen bereitzustellen. Es soll grundsätzlich nur denjenigen Benutzenden ein Parkplatz zur Verfügung gestellt werden, für welche die Nutzung des öffentlichen und des

Langsamverkehrs nicht verhältnismässig wäre. Der Parkierungsbedarf für den Schulbetrieb und den Betrieb der schulischen Nutzung der Sporthalle soll auf privatem Grund angeboten werden. Ergänzend kann auf das Parkplatzangebot der Stadt auf der Demutstrasse zurückgegriffen werden.

Bedarf

Die Tiefgarage im 1. Untergeschoss bietet Platz für 53 Parkfelder für Autos. Oberirdisch werden elf Parkfelder für Autos vorgesehen. Davon stehen sechs Parkfelder für den Strasseninspektoratsstützpunkt und fünf Parkfelder für Besuchende und Kunden entlang der Wattstrasse und der Demutstrasse zur Verfügung. Die Standorte der oberirdischen Parkfelder sind im Sondernutzugsplan verortet. Im Umfeld des GBS besteht zudem ein Angebot an öffentlichen Parkplätzen, z.B. auf der Demutstrasse.

Parkplätze für mobilitätseingeschränkte Personen

Für Personen mit eingeschränkter Mobilität werden zwei Parkplätze möglichst nahe bei den Haupteingängen der Schule bzw. beim Eingang der Sporthalle vorgesehen. Der Parkplatz an der Demutstrasse (Sporthalle) ist gegenwärtig schon vorhanden und wird beibehalten.

Nutzung Tiefgarage

Bei schulbezogenen Grossveranstaltungen (Infoanlass, Abschlussfeier etc.) mit über 300 Personen kann die bestehende Tiefgarage zur Verfügung gestellt werden. Eine Öffnung der Tiefgarage für externe Veranstaltungen ist hingegen nicht möglich, da die Tiefgarage in erster Linie ein öffentlicher Schutzraum ist und den entsprechenden Vorschriften untersteht. Der vorgesehene Ausbau und der Sicherheitsstandard entsprechen einer halbprivaten Nutzung im Zusammenhang mit dem GBS-Schulbetrieb.

Die Tiefgaragennutzung ist im Projekt ausschliesslich im Zusammenhang mit dem Schulbetrieb vorgesehen, also zu Öffnungszeiten des eigentlichen Schulhauses. Darauf sind die gesamte Entfluchtung (Brandschutz), die behindertengerechte Ausgestaltung sowie der technische Installationsgrad ausgelegt. Ein Betrieb ausserhalb der Schulzeiten – insbesondere an Abenden oder Wochenenden – ist aus betrieblichen und ressourcenseitigen Gründen nicht vorgesehen.

Zusätzliche Parkbedürfnisse entstehen primär bei externen Veranstaltungen in der Sporthalle. Zwischen Tiefgarage und Sporthalle besteht jedoch keine direkte Verbindung. Die Wegführung erfolgt rund um das gesamte Areal und beträgt rund 300 bis 400 Meter. Für ortsunkundige Besucherinnen und Besucher ist die Führung wenig intuitiv. Im Vergleich dazu ist die temporäre Nutzung des bestehenden Hartplatzes östlich der Sporthalle mit einer Distanz von rund 60 Metern funktional deutlich geeigneter.

Eine weitergehende Ertüchtigung der Zivilschutzanlage zu einer öffentlich zugänglichen Publikumsgarage würde bauliche Mehrkosten verursachen. Hinzu kämen bei einer Verzögerung des Baubeginns substanzielle Folgekosten (u.a. zusätzliche Mietkosten für Weiterbetrieb externer Standorte sowie Kosten für Provisorien). Diese Mehrkosten stehen in keinem Verhältnis zum Nutzen, zumal für den schulischen Betrieb gemäss Mobilitätskonzept kein zusätzlicher Parkplatzbedarf ausgewiesen ist.

Eine Umnutzung bzw. bauliche Ertüchtigung der Anlage zu einer Publikumsgarage würde eine wesentliche Änderung der ursprünglich bewilligten Projektbestellung darstellen. Eine entsprechende Anpassung müsste auf kantonaler Ebene (Kantonsrat) neu genehmigt oder die Mehrkosten über die Stadt finanziert werden. Vor dem Hintergrund vergleichbarer Vorstösse, die bereits abgelehnt wurden, erscheint eine Zustimmung als wenig realistisch. Zudem besteht aus schulischer Sicht kein betrieblicher Bedarf für eine solche Erweiterung.

Nutzung Hartplatz bei Sporthalle

Bei publikumsintensiven Veranstaltungen von externen Vereinen und Gruppen in der Sporthalle, besteht die Möglichkeit den Hartplatz östlich der Sporthalle für die Parkierung freizugeben. Somit können zwischen 40 und 45 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Um dies zu ermöglichen, wird auf eine Entsiegelung der südlichen Erschliessungsstrasse verzichtet.

Zweiradparkierung

Normativer Bedarf:

Zur Zweiradparkierung bei Schulen enthält die städtische Bauordnung keine spezifischen Vorgaben. In der Praxis werden auch hierfür die VSS-Normen herangezogen.

Der normative Bedarf würde bei einer künftigen Schüleranzahl von 760 Schüler pro Tag und einem Bedarf von 3 bis 5 Veloabstellplätzen pro zehn Schüler rund 300 Veloabstellplätze ergeben. Dieser Bedarf kann auf Grund des nicht idealen Schulstandorts für Velofahrende bzw. der effektiven Nachfrage um 25 - 50 % reduziert werden. Entsprechend würde der Bedarf somit zwischen 150 und 225 Veloabstellplätze betragen.

Tatsächlicher Bedarf:

Im vorliegenden Fall macht es aber Sinn, den Bedarf an Abstellplätzen mit einer Zählung der parkierten Zweiräder zu ermitteln. In einem zweiten Schritt ist die erhobene Nachfrage unter Berücksichtigung von Einflussfaktoren – wie etwa ein verbessertes Parkierungsangebot oder höhere Anzahl Nutzende – nach oben zu korrigieren. Wie dem Mobilitätskonzept entnommen werden kann, wurde auf diese Weise sowohl der künftige Bedarf an Velo- als auch an Motorradabstellplätzen ermittelt. Das folgende Resultat hat sich daraus ergeben:

	Heutige Nachfrage	**Erhöhung aufgrund**		**Künftiges Angebot**
		eines verbesserten PP-Angebots	einer Zunahme der Anzahl Nutzenden	
Velos-PP	11 - 19	+ 25 %	+ 30 %	52
Motorräder-PP	10 - 15	+ 15 %	+ 30 %	20

Tab. 3 Tabelle Nachweis Zweiradparkierung

Mit diesem Angebot steht jeder dritten im Einzugsgebiet des Velos (< 5 km) wohnhaften Person ein Veloabstellplatz zur Verfügung. Zur Reduktion gegenüber dem normativen Bedarf ist anzufügen, dass es sich bei der GBS um eine Berufsschule handelt, deren Schülerinnen und Schüler grösstenteils nicht innerhalb eines mit dem Velo erreichbaren Einzugsgebiets wohnen.

Die bestehende Sporthalle löst keinen zusätzlichen Bedarf aus, da sie während den Unterrichtszeiten ausschliesslich für schulische Zwecke zur Verfügung steht. Am Abend und Wochenende, wenn die Halle von Dritten genutzt wird, sind in der Regel nur wenige bis keine Schülerinnen und Schüler, Lehrpersonen und Verwaltungsangestellte der Schule anwesend.

Festlegung im Sondernutzungsplan:

Im Sondernutzungsplan wird daher ein minimales Angebot von insgesamt 52 Abstellplätzen vorgegeben. Davon werden 22 Abstellplätzen bei der Sporthalle (bestehend) unverändert erhalten und beim Haupteingang der Schule 30 Abstellplätze angeordnet. Im Richtprojekt sind dazu noch zusätzliche 8 Abstellplätze eingeplant, die im Rahmen des Strassenprojekts an der Demutstrasse in diese Abstellanlage integriert werden.

Mögliche Erweiterung:

Der Sondernutzungsplan ermöglicht bei steigender Nachfrage das Angebot der Veloabstellplätze noch weiterauszubauen. Dafür wird westlich der Hauptbaute C an der Wattstrasse ein zusätzlicher Reserve-Standort für Veloabstellplätze ermöglicht.

Motorradabstellplätze:

Für die 20 Motorradabstellplätze wird entlang der Demutstrasse eine entsprechende Abstellfläche vorgesehen. Auch werden im Richtprojekt fünf zusätzliche Abstellplätze vorgesehen, die aus dem Strassenprojekts an der Demutstrasse integriert werden. Somit werden insgesamt 25 Motorradabstellplätze geschaffen.

E.2.5 *Notzufahrt und Stellflächen*

Zur Sicherstellung der Rettungs- und Notzufahrt sind auf dem Areal insgesamt neun Stellplätze für Hubrettungsfahrzeuge vorgesehen (vgl. Beilageplan 1). Davon sind zwei Stellflächen unmittelbar nördlich bei den Hauptbauten A und B im Randbereich der Demutstrasse erforderlich (vgl. Anhang 4). Infolgedessen müssen drei weiss bewirtschaftete Parkplätze aufgehoben beziehungsweise verschoben werden. Der Ersatz wird weiter westlich angeboten.

E.3 Überbauung

E.3.1 *Grundflächen Hauptbauten*

Im Sondernutzungsplan werden die Hauptbauten mittels Grundflächen definiert. Diese definieren die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten und bezeichnen pro Bereich eine maximale Gesamthöhe. Um für die nachfolgenden Planungsphasen einen minimalen Spielraum zu gewährleisten, wird – sofern aus baurechtlichen Gründen möglich – gegenüber dem Richtprojekt ein Spielraum von 0.5 m in der horizontalen Ausdehnung der Grundflächen gewährt. Ebenfalls wurden bei den Gesamthöhen gegenüber den Höhen des Richtprojekts Spielräume gewährt.

<u>Grundflächen</u>

Im Sondernutzungsplan werden folgende Grundflächen ausgeschieden:

- Hauptbaute A: Schulgebäude (Erneuerung);
- Hauptbaute B: Schulgebäude (Neubau);
- Hauptbaute C: Schulgebäude (Erneuerung und Aufstockung);
- Hauptbaute D: Aula (Erneuerung);
- Hauptbaute E: Sporthalle (Bestand);
- Hauptbaute F: Sockelgeschoss U1 mit Terrassenlandschaft (Erneuerung);
- Hauptbaute G: Verbindungstrakt zu Sporthalle (Neubau);
- Hauptbaute H: Sockelgeschoss U2 mit Terrassenlandschaft (Erneuerung und Erweiterung);
- Hauptbaute I: Salzsilos des Strasseninspektorats (Neubau);

<u>Bestimmung Niveaupunkt Hauptbauten</u>

Gemäss Art. 77 Abs. 2 PBG ist es möglich für Anbauten und zusammengebaute Gebäude einzelne Niveaupunkte für jedes Gebäude oder jeden Gebäudeteil zu bestimmen. Aufgrund der zusammenhängenden Sockelgeschosse (Hauptbaute F und H), wird für die gesamte Schulanlage ein Niveaupunkt gemäss Art. 77 Abs. 1 PBG festgelegt. Nicht dazu gezählt werden die Flächen der Sporthalle (Hauptbaute E) und der Salzsilos (Hauptbaute I), die jeweils über einen eigenen Niveaupunkt verfügen.

Aufgrund dessen ergeben sich folgende Niveaupunkte (vgl. Nachweis Niveaupunkt im Anhang) und Gesamthöhen:

Niveaupunkte:

- Hauptbauten der Schulanlage (A–D;F–H): 747.16 m ü. M
- Sporthalle (E): 747.19 m ü. M
- Salzsilos (I): 746.00 m ü. M

Gesamthöhen:

- Hauptbaute A: 778.16 m ü. M / 31 m
- Hauptbaute B: 776.16 m ü. M / 29 m
- Hauptbaute C: 776.16 m ü. M / 29 m
- Hauptbaute D: 763.66 m ü. M / 16.5 m
- Hauptbaute E: 760.19 m ü. M / 13 m
- Hauptbaute F: 760.66 m ü. M / 13.5 m
- Hauptbaute G: 756.66 m ü. M / 9.5 m
- Hauptbaute H: 753.16 m ü. M / 6 m
- Hauptbaute I: 754.50 m ü. M / 8.5 m

Überlagerungen

An gewissen Stellen wird die Hauptbaute H (Sockelgeschoss U2) von der Erschliessungs- bzw. der Umgebungsfläche überlagert. Diese Stellen sind im Sondernutzungsplan jeweils schraffiert dargestellt, da für die Bebauung die Vorschriften der Grundfläche Hauptbaute gelten und für das oberirdische Terrain die Vorschriften der Erschliessungs- resp. der Umgebungsfläche.

Vertikalbegrünung

Vertikalbegrünungen sind an dafür geeigneten Fassaden (stirnseitig an den Hauptbauten A, B und C) vorgesehen. Diesbezüglich sind jedoch noch architektonische und kostenrelevante Kriterien zu klären. Deshalb wird im vorliegenden Sondernutzungsplan auf eine Festlegung verzichtet.

E.3.2 *Klein-, Vor- und Anbauten*

Der Sondernutzungsplan regelt die zulässigen Abmessungen und die Erstellung von Kleinbauten. Diese sind insbesondere im Zusammenhang mit der Erstellung von gedeckten Veloabstellplätzen, Aufenthaltsbereichen sowie der Einhausung von technischen Anlagen zulässig. Im Richtprojekt ist die Realisierung von insgesamt sieben Kleinbauten (zwei Veloabstellanlagen und fünf Aufenthaltsbereiche) vorgesehen. Weitere Kleinbauten sind nicht geplant.

Beim Anlieferungsbereich auf der Südseite des Sockelgeschosses ist für den Witterungsschutz ein grösseres Vordach vorgesehen. Dieses Vordach wird im Sondernutzungsplan mit einem Anordnungsbereich gesichert. Zusätzliche Vor- und Anbauten sind, mit Ausnahme von Vordächern und Dachvorsprüngen, nicht zulässig.

E.3.3 *Umgrenzung unterirdische Bauten*

Die zulässige Dimensionierung von unterirdischen Bauten wird mit dem Sondernutzungsplan festgelegt. Sie soll die unterbauten Flächen innerhalb des Plangebiets zu Gunsten einer nachhaltigen Bepflanzung beschränken.

E.4 Gestaltung

E.4.1 *Architektonische Gestaltung*

Die Vorschrift zur architektonischen Gestaltung verfolgt das Ziel, innerhalb des Plangebiets eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu gewährleisten und ein harmonisches, einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen. Die Vorgaben zu Massstäblichkeit, Formensprache, Fassadenstruktur, Materialwahl und Farbgebung sollen sicherstellen, dass die Gebäude in ihrer Gesamtwirkung stimmig und identitätsstiftend sind. Dabei tragen die klar gegliederten Hauptfassaden mit einem regelmässigen Raster und sorgfältig gestalteten Öffnungen dazu bei, die Baukörper räumlich wirksam zu strukturieren und die Lesbarkeit der städtebaulichen Ordnung zu unterstützen.

Die differenzierte Gestaltung der Stirnseiten, die im Vergleich zu den Hauptfassaden geschlossener wirkt und durch bandartig angeordnete Fenster einen höheren Glasanteil aufweist, schafft eine ausgewogene Balance zwischen Geschlossenheit und Offenheit und betont die Plastizität der Baukörper. Photovoltaikanlagen und andere sichtbare technische Einrichtungen sind als integraler Bestandteil der architektonischen Gestaltung zu betrachten und werden gestalterisch auf die Gesamtwirkung der Bauten abgestimmt, wodurch sowohl nachhaltige Energiegewinnung als auch ästhetische Qualität sichergestellt werden.

Die Pflicht zur Einreichung eines Konzeptes zur Materialisierung und Farbgebung sowie von Fassadenschnitten mit dem Baugesuch ermöglicht eine frühzeitige Prüfung der architektonischen Qualität und schafft Transparenz im Bewilligungsverfahren.

Auch Zusatzanlagen wie Sonnenstoren, Trennwände oder Reklame sind nach abgestimmten Gestaltungskonzepten zu planen, um die Einheitlichkeit und Harmonie nicht zu beeinträchtigen.

Insgesamt stellt der Gestaltungsartikel sicher, dass die bauliche Entwicklung sowohl städtebaulich als auch architektonisch hochwertig erfolgt, die Gebäude in ihrer Wirkung klar strukturiert und differenziert sind und technische sowie gestalterische Elemente harmonisch integriert werden.

E.4.2 *Dachgestaltung*

Das Dach ist als fünfte Fassade von zentraler Bedeutung für die Einbindung in den bestehenden Stadtraum. Aus diesem Grund gelten für technische Dachaufbauten gestalterische Vorgaben. Damit sich die Dachaufbauten gut in die Gesamtanlagen einordnen, sollen diese möglichst zusammengefasst und verkleidet werden. Im Sondernutzungsplan sind entsprechende Bereiche für Dachaufbauten vorgesehen. Kleinere bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Fortluftaustritte, Dachventilatoren und weitere Steigzonenaustritte dürfen aus technischen Gründen auch ausserhalb dieses Bereichs angeordnet werden.

Die Dachflächen der Hauptbauten A bis D werden als extensive Gründächer mit standortgerechten Gräsern und Kräutern ausgebildet und zusätzlich auf den Dächern A bis C mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen bestückt. Diese Kombination ermöglicht sowohl eine ökologische Aufwertung als auch eine effiziente Nutzung der Dachflächen zur Energiegewinnung.

Die Dachflächen der Hauptbauten F und H, die als «Terrassenlandschaften» ausgestaltet und teilweise als Aussenbereiche genutzt werden, erhalten eine intensive Begrünung oder Pflanztröge mit höherwertiger Vegetation. Dadurch werden attraktive Aufenthaltsräume geschaffen, die das Mikroklima verbessern, die Biodiversität fördern und zur gestalterischen Qualität des Areals beitragen.

E.5 Umgebung

E.5.1 *Umgebungsbereich*

Der Umgebungsbereich umfasst die nicht versiegelten Aussenflächen. Unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen sind naturnah und ökologisch gestaltete sowie extensiv gepflegte Flächen anzustreben. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs ist die Umgebungsgestaltung strukturreich und ökologisch wertvoll zu gestalten und mit einem hohen Anteil an standortgerechtem Saat- und Pflanzengut zu versehen. Mindestens 20 % des Plangebiets müssen den Ansprüchen des ökologischen Ausgleichs genügen. Bäume werden grösstenteils in nicht unterbauten Bereichen vorgesehen.

Innerhalb dieses Bereichs sind auch dem Zweck der Flächen dienende Anlagen und Kleinbauten wie überdachte Veloabstellanlagen und Aufenthaltsbereiche sowie Möblierungen zulässig. Ferner sind Anlagen, wie Mauern und Klappen aus Objektschutzgründen (Hochwassergefahr) und Anlagen für die Entfluchtung und Gebäudetechnik (bspw. Rückkühlaggregat) erlaubt.

Im Hinblick auf das nahegelegene Amphibienvorkommen ist es wichtig, allfällige Fallen und Barrieren zu verhindern. Insbesondere bei Entwässerungs-, Licht- und Belüftungsschächten, Treppenabgängen, Rohren und Wasserbecken wird darauf geachtet, dass sie nicht zu Fallen für wandernde Amphibien werden. Entweder wird verhindert, dass die Tiere hineinfallen, oder es werden Ausstiegshilfen installiert, damit sie sich selbständig befreien können. Weg- und Strassenränder werden so gestaltet, dass sie für Amphibien überwindbar sind.

E.5.2 *Erschliessungsbereich*

Die Erschliessungsbereiche dienen der internen Erschliessung, der Parkierung sowie der Anlieferung innerhalb des Areals. Diese Flächen können bei funktionalem Bedarf versiegelt werden, um eine sichere und zweckmässige Nutzung zu gewährleisten. Gleichzeitig wird im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung und zur Reduktion der Versiegelung angestrebt, die im Sondernutzungsplan als unversiegelte Erschliessungsflächen definierten Bereiche zu entsiegeln bzw. mit wasserdurchlässigen Belägen oder begrünten Oberflächen auszugestalten. Damit wird ein Beitrag zur ökologischen Aufwertung, zur Verbesserung der Versickerung sowie zur Reduktion von Hitzeentwicklung und Oberflächenabfluss geleistet.

E.5.3 *Bepflanzung*

Die Bestimmungen zur Bepflanzung und zum Baumerhalt dienen der Sicherung einer hochwertigen, klimaangepassten und ökologisch wirksamen Freiraumgestaltung im Plangebiet. Durch die Pflanzung standortgerechter, klimarobuster und einheimischer Bäume an den dafür vorgesehenen Stellen wird ein langfristig stabiler und pflegeleichter Baumbestand aufgebaut, der sowohl zur Biodiversität als auch zur mikroklimatischen Verbesserung beiträgt. Die Vorgabe, auch bei der übrigen Vegetation auf diverse, einheimische und an den Standort angepasste Arten zu setzen und invasive Neophyten auszuschliessen, stärkt die ökologische Funktionalität der Grünräume und schützt das Gebiet vor unerwünschten Ausbreitungen fremder Arten.

Für bestehende, als erhaltenswert eingestufte Bäume ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Schutzkonzept vorzulegen. Damit wird sichergestellt, dass während der Bauphase geeignete Massnahmen getroffen werden, um Wurzelraum, Krone und Standortbedingungen zu schützen und die Vitalität der Bäume langfristig zu gewährleisten.

Insgesamt tragen die Vorschriften dazu bei, den Baumbestand als prägendes Element der Freiraumqualität zu sichern, die Anpassungsfähigkeit an klimatische Veränderungen zu stärken und gleichzeitig eine sorgfältige und fachgerechte Entwicklung der Grünräume zu ermöglichen.

E.5.4 *Wald- und Gewässerabstand*

Die bestehende Erschliessung, die Tiefgaragenzufahrt sowie das Untergeschoss des GBS liegen innerhalb des ordentlichen Wald- und Gewässerabstands gemäss Art. 91 Abs. 1 bzw. Art. 90 Abs. 2 PBG. Diese baulichen Anlagen bleiben unverändert bestehen und geniessen Bestandesschutz.

Im Bereich zwischen den Hauptbauten und der bestehenden Erschliessung ist eine Neugestaltung der Grün- und Aufenthaltsflächen vorgesehen. Gemäss den besonderen Vorschriften sind in diesem Bereich Kleinbauten zulässig, sofern die entsprechenden Abstände eingehalten werden.

Da die unterirdischen Anlagen und die Erschliessung bereits innerhalb des Abstandbereichs liegen und keine Erweiterungen vorgesehen sind, erscheint es sachgerecht, für oberirdische Anlagen und Kleinbauten eine reduzierte Baulinie mit einem Waldabstand von 10 m gemäss Art. 91 Abs. 1 Abs. 2 PBG festzulegen bzw. für die bestehenden Bauten und Anlagen eine Unterschreitung des Gewässerabstands nach Art. 90 Abs. 3 zu gewähren. Dies gewährleistet eine geordnete bauliche Entwicklung unter Wahrung der ökologischen und gestalterischen Anforderungen.

E.6 Nachhaltigkeitsaspekte

Die Vorgaben zur nachhaltigen Bauweise stellen sicher, dass die Neubauten nach anerkannten Standards geplant und realisiert werden und damit einen langfristigen Beitrag zu einer ressourcenschonenden, wirtschaftlich tragfähigen und sozial verträglichen Entwicklung leisten. Durch die Anlehnung an etablierte Konzepte wie den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) wird gewährleistet, dass ökologische, ökonomische und gesellschaftliche Aspekte frühzeitig und integrativ berücksichtigt werden.

Die Anforderungen an die Elektromobilität unterstützen den technologischen Wandel im Verkehrsbereich und sorgen dafür, dass die Infrastruktur für spätere Entwicklungen von Beginn an mitgedacht wird. Durch die Vorbereitung sämtlicher Parkplätze auf eine einfache und kostengünstige Nachrüstung mit Ladeanschlüssen wird die Anpassungsfähigkeit des Gebäudes an zukünftige Bedürfnisse sichergestellt. Die Dimensionierung der Hauptzuleitung ermöglicht die spätere Installation von Ladestationen ohne aufwendige Umbauten und entspricht dem Ziel, eine emissionsarme Mobilität zu fördern und langfristig zu verankern.

Insgesamt leisten diese Bestimmungen einen wesentlichen Beitrag zu einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Baute, die sowohl aktuelle Anforderungen erfüllt als auch flexibel auf künftige technologische und gesellschaftliche Entwicklungen reagieren kann.

E.7 Sicherheit

Die Vorschrift verfolgt das Ziel, die Sicherheit und das subjektive Sicherheitsgefühl in allgemein zugänglichen Bereichen von Bauten, Anlagen und Umgebungsflächen zu stärken. Besonders berücksichtigt werden dabei Menschen, die im öffentlichen Raum häufig vulnerabler sind – darunter ältere Personen, Frauen und Kinder. Eine sorgfältige Gestaltung, die unübersichtliche oder schlecht einsehbare Situationen vermeidet, trägt wesentlich zu einem sicheren und angenehmen Umfeld bei und fördert die soziale Nutzung des Aussenraums.

Für die Umgebungsbeleuchtung, insbesondere zum nahegelegenen Wald hin, werden nur wo wirklich notwendig Leuchten eingesetzt. Konkret bedeutet dies, dass südseitig zum Falkenwald hin nur im Bereich des Strasseninspektoratsstützpunkts der Zufahrtsbereich (Vorplatz) bei der Anlieferung/Entsorgung GBS sowie die Parkplätze beleuchtet werden. Zusätzlich wird der südliche Zufahrtsbereich bis zu den Veranstaltungsparkplätzen östlich der Sporthalle beleuchtet, dies jedoch nur temporär bei einer solchen Nutzung.

Es ist eine nach unten gerichtete Lichtführung geplant, die eine warmweisse Lichtfarbe mit <2700 Kelvin aufweist und somit den Insektenanflug reduziert. Die Betriebszeiten werden in Rücksprache mit den Nutzenden auf das Minimum reduziert. Zurückversetzt auf den Terrassen sind punktuell Orientierungsleuchten geplant, die bodennah eine reduzierte Beleuchtung der Gehwegflächen gewährleisten. Nordseitig auf dem Schulhausvorplatz kommen Mastleuchten zum Einsatz, die ebenfalls eine Lichtlenkung vorweisen, die ausschliesslich nach unten gerichtet ist. Die Beleuchtung wird dimmbar sein. Dadurch ist ein nachträgliches Einregulieren jederzeit möglich. Der Dämmerungszeitpunkt wird über die Steuerung an die Jahreszeiten angepasst. Die Betriebszeiten werden auf das Nötigste reduziert.

E.8 Hochausstandort

E.8.1 *Allgemeines*

Der Sondernutzungsplan erlaubt innerhalb der Hauptbaute A eine Gesamthöhe von 31 m. Das Gebäude ist somit gemäss Art. 104 PBG baurechtlich als Hochhaus zu betrachten. Nach Art. 104 Abs. 2 PBG setzen Hochhäuser ein städtebauliches Konzept, einen besonders geeigneten Standort und eine der Grösse des Bauvorhabens entsprechende architektonische Gestaltung voraus. Im Weiteren berücksichtigen Standort und Gestaltung insbesondere die Fernwirkung sowie die Einpassung in die bestehende Siedlung und in den öffentlichen Raum.

Schutzwürdige Interessen von Nachbarinnen und Nachbarn dürfen zudem nicht übermässig beeinträchtigt werden. Nicht als übermässige Beeinträchtigung von schutzwürdigen Interessen nach Art. 104 Abs. 3 PBG gelten:

- der aufgrund von Topografie oder bestehenden Bauten bereits bestehende Schattenwurf;
- der aufgrund der Regelbauweise ohnehin zulässige Schattenwurf.

E.8.2 *Städtebauliches Konzept*

Im Rahmen der Arbeiten zum Stadtraumkonzept St.Gallen wurde eine Analyse zu Hochhäusern und hohen Häusern und deren möglichen Standorten auf dem Stadtgebiet erarbeitet. Gemäss diesem Konzept sollen Hochhäuser des Typs I (Gebäudehöhe 30-45 m) Akzente im Stadtgewebe setzen und damit identitätsstiftende Solitäre sein, idealerweise Quartierzentren entlang von Stadtachsen stärken und «Reparaturarbeiten» am Stadtkörper vornehmen, was eine präzise Setzung in das Stadtgewebe erfordert.

Als Potentialgebiete für den Typ I sind grundsätzlich diverse Zonen in der Talsohle, die nicht unter Ausschlusskriterien fallen, denkbar. Als Ausschlusskriterien gelten die Altstadt sowie deren Sichtbereiche und -achsen. Quartierzentren – wie vorliegend im Riethüsli – sind ebenfalls markiert; da dort höhere Häuser (bspw. mit 25 bis 30 m Gebäudehöhe) vorstellbar sind. Diese sollten jedoch die qualitativen Anforderungen der ortsbaulichen und stadtplanerischen Bewertungskriterien erfüllen.

E.8.3 *Architektonische Gestaltung, Fernwirkung und Einpassung*

Um die städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität der Gesamterneuerung des GBS zu sichern, wurde das Projekt über ein qualifiziertes Varianzverfahren evaluiert und anschliessend weiterentwickelt. Gemäss dem Schlussbericht dieses Verfahrens überzeugt das Vorhaben sowohl in Bezug auf seine ortsspezifische

Einordnung und seine innen- und aussenräumlichen Qualitäten als auch mit seinen Vorschlägen für eine nachhaltige Umsetzung. Städtebaulich besticht das Projekt einerseits mit einer differenzierten Volumenstaffelung, die den Querbau der Dreifachsporthalle harmonisch in das Ensemble integriert. Zudem werden die verschiedenen Ebenen der Anlage, das Strassenniveau, die Terrassenlandschaft und der Freiraum zum Falkenwald geschickt miteinander verknüpft, um eine belebende Durchlässigkeit zu schaffen. Ferner bleiben die Grundstrukturen und Typologien der Freiräume erhalten, bestehende Themen und Qualitäten werden aufgenommen. Der Ankunftsplatz an der Demutstrasse bleibt die gut erkennbare Adresse der Anlage.

E.8.4 *Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke*

Gemäss Art. 105 Abs. 2 PBG ist die Dauer des Schattenwurfs von Hochhäusern auf benachbarte Wohn- sowie Wohn-/Gewerbe- und Kernzonen an mittleren Wintertagen (3. November und 8. Februar) auf 2.5 Stunden begrenzt.

Zur Abschätzung der Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke wurde für das betreffende, bestehende Hochhaus (Hauptbaute A) ein Schattennachweis erstellt. Die Schattendiagramme sind auf den nachfolgenden Seiten dargestellt.

Der vorliegende Schattennachweis basiert auf einer Modellannahme ohne Berücksichtigung der Topografie. Entsprechend weist er einen theoretischen Schattenwurf auf die nördlich der Demutstrasse gelegenen Grundstücke der Wohnzone W2a aus. Gemäss Art. 105 Abs. 3 PBG wären demnach die Grundstücke C4527 am Nestweg 5, C4380 am Nestweg 8 sowie C5011 am Nestweg 10 von einer Beschattung von 2.5 Stunden oder länger betroffen.

Es ist jedoch ausdrücklich festzuhalten, dass diese Darstellung eine konservative Betrachtung darstellt. Unter Einbezug der tatsächlichen topografischen Verhältnisse – insbesondere der Geländeneigungen und Höhenunterschiede – reduziert sich die effektive Beschattungsdauer deutlich. In der realen Situation fallen die Auswirkungen des Schattenwurfs somit wesentlich günstiger aus als im theoretischen, topografisch nicht korrigierten Modell.

<u>Modellierung Haus A</u>

- Erstellung des Schattendiagramms nur von Haus A (Hochhaus)
- Gebäude (Haus A) virtuell modelliert mit 31 m, ohne Dachrand (Höhe max. = wasserführende Schicht der Konstruktion)
- Dachaufbau mit einer Höhe von 3 m unter einem Winkel von 45° zum Dachrand.

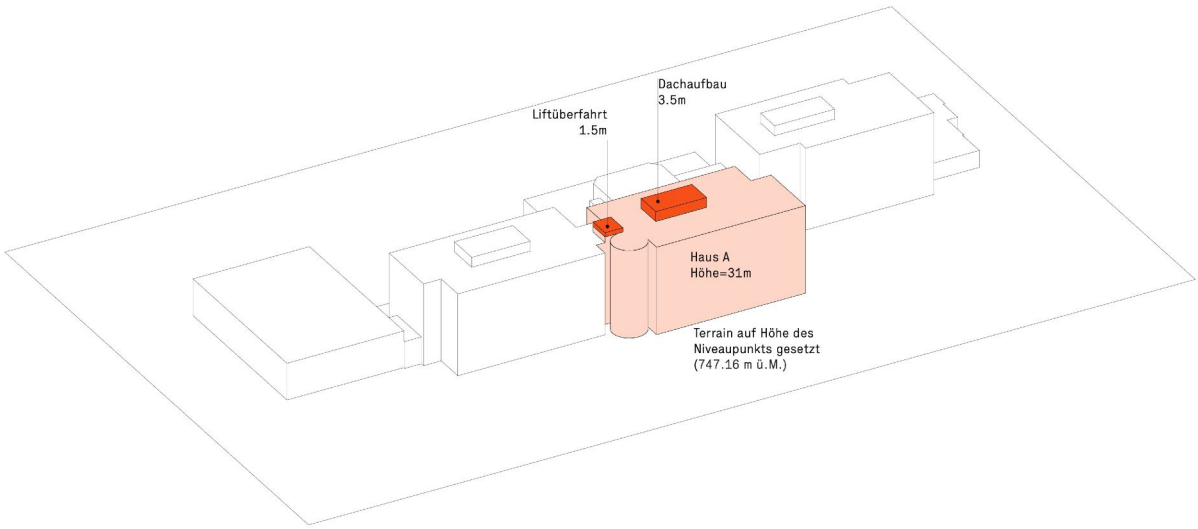


Abb.5 3D-Darstellung Haus A für das Schattendiagramms

Schattendiagramm (Nichtberücksichtigung Topografie / gemäss Art. 105 Abs. 3 PBG)

Die nachstehenden Abbildungen zeigen jeweils einen 2.5 h Stunden-Schatten bei der Nichtberücksichtigung der tatsächlichen Topografie am 3. November (oben) bzw. am 8. Februar (unten).

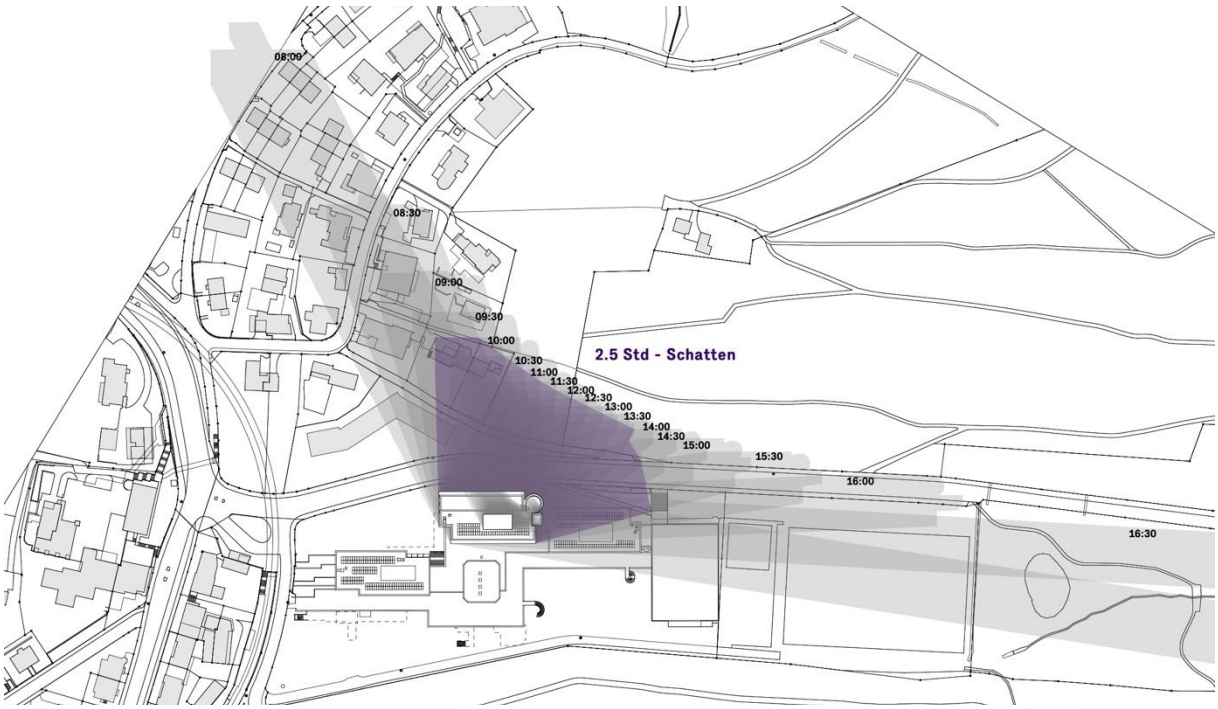


Abb.6 Schattenwurf Haus A; am 3. November; Malte Kloes Architekten



Abb.7 Schattenwurf Haus A; am 8. Februar; Malte Kloes Architekten

Schattendiagramm (mit Berücksichtigung der Topografie)

Die Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten (15 bis 25 m Höhenunterschied zwischen der Achse Demutstrasse und den betroffenen Einfamilienhäusern am Nestweg) zeigt, dass die erwähnten Grundstücke in der Realität lediglich im südlichen Bereich von einer Beschattung von über 2.5-Stunden betroffen sind.

Die nachstehenden Abbildungen zeigen jeweils einen 2.5 h Stunden-Schatten bei der Berücksichtigung der tatsächlichen Topografie am 3. November (oben) bzw. am 8. Februar (unten).

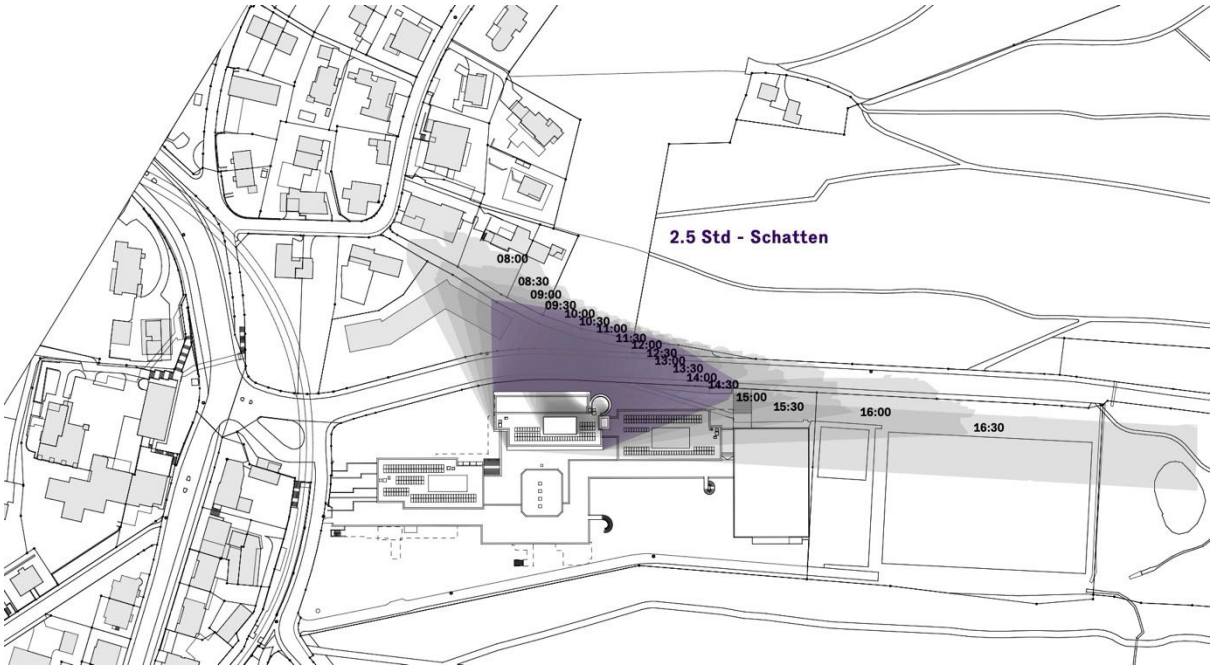


Abb.8 Schattenwurf Haus A; am 3. November; Malte Kloes Architekten

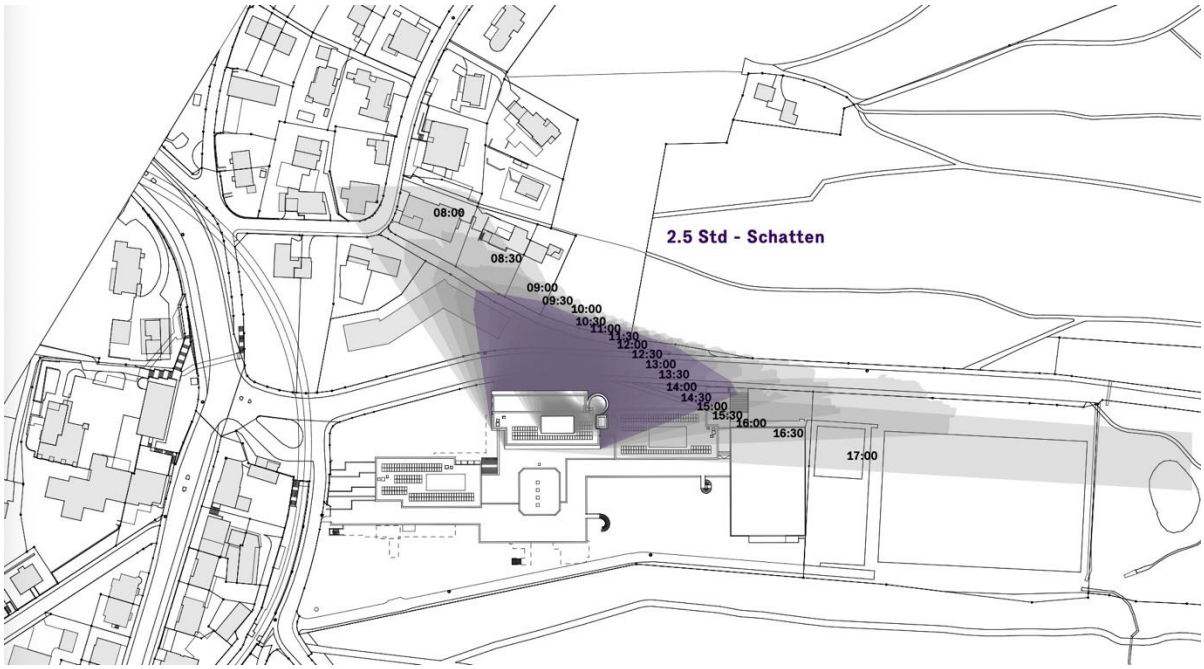


Abb.9 Schattenwurf Haus A; am 8. Februar; Malte Kloes Architekten

Keine übermässige Beeinträchtigung

Gemäss Art. 105 Abs. 1 PBG kann der durch bestehende Bauten bereits bestehende Schattenwurf sowie der durch die Regelbauweise zulässige Schattenwurf auf benachbarte Grundstücke vernachlässigt werden.

Zwar gilt das höchste Gebäude des GBS (Hauptbaute A) aufgrund der Lage des Niveaupunktes baurechtlich als Hochhaus. Gegenüber dem heutigen Gebäude (Demutstrasse 115) weist das erneuerte Bauvolumen – wie der nachstehenden Abbildung zu entnehmen ist – jedoch keine relevante Erhöhung der Gesamthöhe auf. Gegenüber dem Bestand (gelb) wird das erneuerte Gebäude (rot) in der Höhe teilweise sogar etwas reduziert.

Infolgedessen kann der ermittelte Schattenwurf auf die benachbarten Grundstücke als nicht übermässige Beeinträchtigung betrachtet werden.

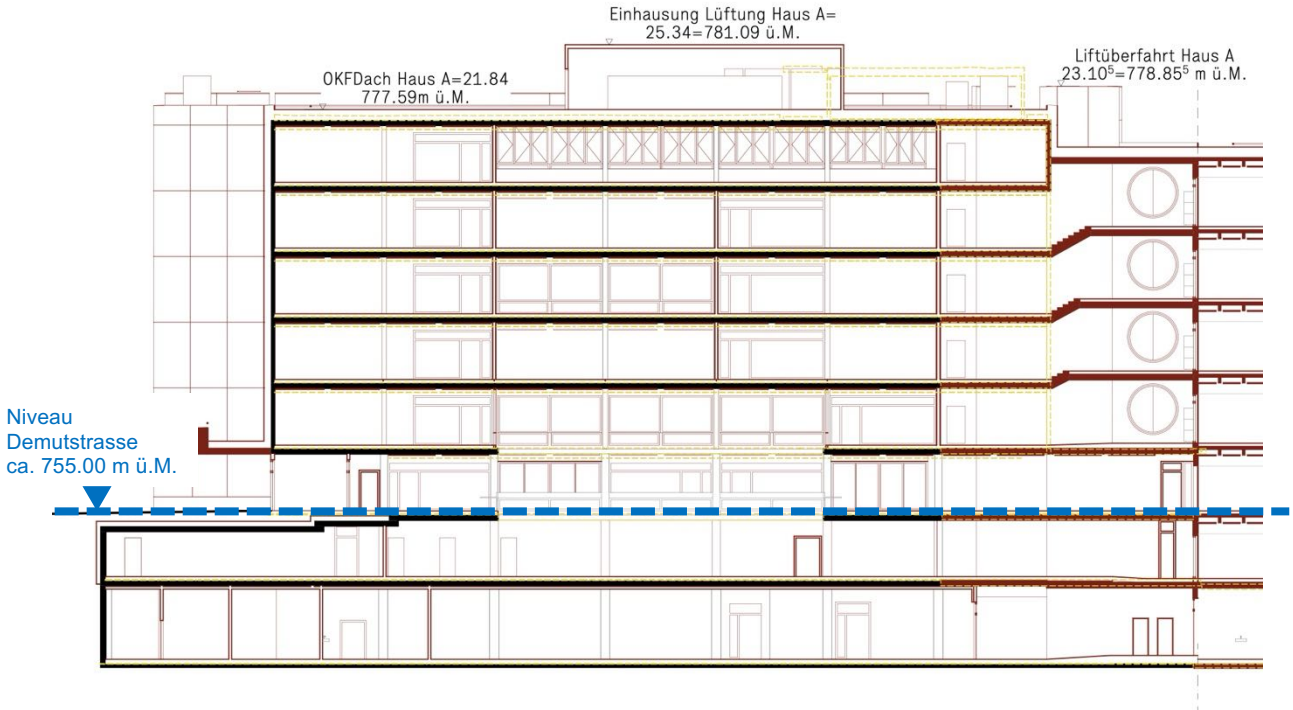


Abb.10 Schnitt Haus A; Malte Kloes Architekten (Richtprojekt)

F Abweichungen gegenüber den Zonenbestimmungen

	Zonenbestimmungen (OeBA GBS)	Sondernutzungsplan	(max.) Abweichung
Gesamthöhe in m	*30.00*	*31.00 (Hauptbaute A)*	*+1.00*

Tab. 4 Abweichungen gegenüber den Zonenbestimmungen

F.1.1 *Gesamthöhe*

Die Gesamthöhe der Hauptbaute A weicht um 1.00 m von den Vorgaben der Zonenbestimmungen der neuen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ab. Dies ist auf die Lage des Niveaupunktes zurückzuführen, der aufgrund der verbindenden Sockelgeschosse (Hauptbauten F und H) für das Gesamtvolumen auf 747.16 m ü. M. bestimmt wird.

F.1.2 *Strassenabstand*

Entlang der Wattstrasse wird der geltende Strassenabstand von 3.00 m durch den bestehenden Gebäudetrakt unterschritten. Gemäss den Daten der amtlichen Vermessung beträgt der kleinste Abstand lediglich 1.90 m. Für die Gesamterneuerung des GBS wurde der bestehende Bau durch ein Vermessungsbüro exakt aufgenommen und ein 3D-Modell erstellt. Beim Vergleich mit dem amtlichen Katasterplan zeigen sich dabei gewisse Abweichungen, beispielsweise bei der Umrisslinie der Sporthalle oder der vorderen Aussentreppe entlang der Wattstrasse. Das Architekturprojekt und der Sondernutzungsplan stützen sich auf dieses aktuelle Vermessungsmodell. Demnach beträgt der Strassenabstand entlang der Wattstrasse 1.35 m. Gegenüber dem heutigen Bestand ist keine Erweiterung in Richtung Wattstrasse vorgesehen. Die Abweichung des Baubereichs H gegenüber den amtlichen Vermessungsdaten beruht auf den unterschiedlichen Datengrundlagen. Der Sondernutzungsplan gewährt somit eine Unterschreitung des Strassenabstands zur Wattstrasse um 1.65 m.

Entlang der Demutstrasse sollen zwei überdachte Veloabstellanlagen (Kleinbauten) möglichst nahe beim öffentlichen Strassenraum realisiert werden. Der gemäss Art. 26 Abs. 1 BO festgelegte Strassenabstand von 3.00 m wird dadurch um 2.50 m unterschritten. Der Verkehr an der Demutstrasse wird dadurch nicht beeinträchtigt.

G Übergeordnete Ziele und Interessenabwägung

G.1 Allgemeines

Gemäss Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) müssen die Behörden, sofern ihnen bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse darlegen. Die Interessenabwägung hat gemäss Art. 3 RPV in drei Schritten zu erfolgen:

1. Ermittlung der im konkreten Fall relevanten Interessen, die rechtlich anerkannt sind und im Einklang mit den anwendbaren Bestimmungen stehen
2. Bewertung dieser Interessen unter Anwendung rechtlich festgelegter Massstäbe und unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen
3. Abwägung der ermittelten und bewerteten Interessen, um sicherzustellen, dass sie angemessen im Entscheid berücksichtigt werden können und möglichst umfassend zur Geltung kommen (Interessenabwägung im engeren Sinn)

G.2 Ermittlung und Bewertung der Interessen

Abgesehen von den vorstehend aufgeführten relevanten Grundlagen (Kap. B), die in der Projektentwicklung zu berücksichtigen sind, gilt es die übergeordneten Planungsgrundsätze und Ziele aus Art. 1 und 3 der Raumplanungsgesetzgebung (RPG) zu beachten. Für die Interessenabwägung werden diese beurteilt und die relevanten Interessen im Anschluss im Detail erläutert. Die Planungsgrundsätze und Ziele des Raumplanungsgesetzes werden nachstehend in die drei Hauptinteressen unterteilt:

1. Der Umfang der Beanspruchung des Raums ist zu beschränken;
2. Alle Nutzungen sind angemessen zu berücksichtigen;
3. Es ist eine qualitätsvolle Entwicklung zu fördern.

Ziffer	Interesse (in Anlehnung an die Planungsgrundsätze & Ziele nach RPG 1 und 3)	Bewertung
1	**Der Umfang der Beanspruchung des Raums ist zu beschränken**	
1.1	Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen. (RPG 1)	
1.2	Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sind zu erhalten. (RPG 3)	
1.3	Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken / es sind kompakte Siedlungen zu schaffen. Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone sind zu nutzen. (RPG 1 / 3)	
2	**Alle Nutzungen sind angemessen zu berücksichtigen**	
2.1	Es sind räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten. (RPG 1)	
2.2	Der Landwirtschaft sind genügende Flächen, insbesondere FFF, zu erhalten. (RPG 3)	
2.3	Günstige Voraussetzungen für Versorgung mit Gütern / öffentlichen Dienstleistungen sind zu sichern. (RPG 3)	
3	**Es ist eine qualitätsvolle Entwicklung zu fördern**	
3.1	Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern. (RPG 1)	
3.2	Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen. (RPG 3)	
3.3	See- und Flussufer sind freizuhalten und der Zugang / Begehung ist zu erleichtern. (RPG 3)	
3.4	Wohngebiete sind vor schädlichen / lästigen Einwirkungen zu verschonen. (RPG 3)	
3.5	Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten. (RPG 3)	
3.6	Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig zugeordnet / Wohn- und Arbeitsgebiete sind schwergewichtig an ÖV-erschlossenen Orten geplant / eine gute Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen ist sicherzustellen. (RPG 3)	
3.7	Rad- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen. (RPG 3)	
3.8	Wälder sollen ihre (Erholungs-)Funktionen erfüllen können. (RPG 3)	

Legende: positiv | eher positiv | nicht betroffen | neutral | eher negativ | negativ

G.2.1 *Beschrieb der Auswirkungen auf die relevanten Interessen*

Der Umfang der Beanspruchung des Raumes ist zu beschränken

Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sind zu erhalten. (RPG 3):

Im Zuge der geplanten Erneuerung der Bestandsbauten soll die Gelegenheit genutzt werden, die bestehenden Qualitäten im Aussenbereich zu stärken und insbesondere im südlichen Bereich der Schulanlage eine nutzungsgerechte und qualitätsvolle Freiraumgestaltung umzusetzen. Der Freiraum wird durch die Anbindung an das Gebäude mittels Treppen und seine einfache, parkartige Gestaltung zu einer wertvollen Schnittstelle. Er dient sowohl als nutzbarer Aussenraum als auch als attraktiver Ausblick aus dem Gebäude und bettet die Schule respektvoll und unter minimaler Bodenversiegelung in die Umgebung und das Demuttal ein.

Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken / es sind kompakte Siedlungen zu schaffen. Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone sind zu nutzen. (RPG 1/3):

Mit der Erneuerung und Erweiterung der Schulanlage an der Demutstrasse soll eine nachhaltige, zukunftsfähige und stimmige Gesamtanlage entstehen, die ein Vorzeigeprojekt für neue Lehr- und Lernformen darstellt und den Charakter des Berufs- und Weiterbildungszentrums als Begegnungs-, Lern- und Arbeitsort erhöht sowie einen Beitrag zur Quartierentwicklung leistet. Im Zuge der geplanten Gesamterneuerung kann das Areal wesentlich effizienter genutzt werden. Zudem können im Sinne der Innenentwicklung verschiedene Standorte des GBS am Standort Demutstrasse konzentriert werden.

Alle Nutzungen sind angemessen zu berücksichtigen

Es sind räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten. (RPG 1)

Durch die Modernisierung und Erweiterung des Gewerblichen Berufs- und Weiterbildungszentrums wird die Wettbewerbsfähigkeit am Standort St.Gallen erhöht und die Ausbildung qualifizierter Fachkräfte auch künftig sichergestellt. Ein Ausbildungsstandort wie das GBS kann sich, durch Ausbildung künftiger Arbeitnehmenden, positiv auf die Wirtschaftskraft innerhalb der Region auswirken.

Günstige Voraussetzungen für Versorgung mit Gütern / öffentlichen Dienstleistungen sind zu sichern. (RPG 3):

Mit der vorliegenden Planung werden im Riethüsli attraktive Schul- und Lehrräume sowie öffentlich zugängliche Räume, wie die Mensa realisiert, die das Quartier beleben und aufwerten.

Es ist eine qualitätsvolle Entwicklung zu fördern

Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern. (RPG 1):

Das GBS versteht sich als Ort der Begegnung, an dem sich Fachleute, Berufslernende, Studierende und Bildungsprofis treffen, um sich auszutauschen und sich gemeinsam weiterzuentwickeln. Dafür muss der notwendige Raum geschaffen werden, welcher Platz für Kommunikation, Kooperation, Kreativität und kritisches Denken bietet. Es ist ein Ort, an dem man gerne Zeit verbringt, lernt, arbeitet, verweilt und der zudem Offenheit vermittelt. Die barrierefreie Gestaltung der Schulanlage gewährleistet, dass sie auch für Personen mit eingeschränkter Mobilität zugänglich ist und ihnen die Teilhabe am öffentlichen Leben ermöglicht wird.

Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen. (RPG 3):

Die Gesamterneuerung des Areals wird voraussichtlich zu Beeinträchtigungen der Aussicht und der Immissionen für die angrenzenden Grundstücke führen, da das Areal mit einer zusätzlichen Baute versehen und künftig intensiver genutzt wird. Um trotzdem eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu sichern und eine gute Einordnung der Bauten und Anlagen in den bestehenden Kontext zu gewährleisten, wurde ein Varianzverfahren durchgeführt. Die Jury würdigte am vorliegenden Konzept vor allem eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des bestehenden Berufs- und Weiterbildungszentrums sowie eine städtebauliche überzeugende und differenzierte Volumenstaffelung, welche den Querbau der Dreifachsporthalle gelungen ins Ensemble der Schule integriert. Zwar

weist die Hauptbaute A eine baurechtliche Gesamthöhe von über 30 m auf und ist daher baurechtlich als Hochhaus zu betrachten, aufgrund der topografischen Verhältnisse tritt das Gebäude entlang der Demutstrasse aber lediglich mit einer Höhe von rund 21 m in Erscheinung. Insgesamt werden die bestehenden und neuen Bauten des GBS respektvoll in die Umgebung und das Demuttal eingebettet.

Wohngebiete sind vor schädlichen / lästigen Einwirkungen zu verschonen. (RPG 3):

Um die umliegenden Liegenschaften möglichst vor zusätzlichen Immissionen zu verschonen, erfolgt die Zu- und Wegfahrt zur Schulanlage rückwärtig über die bestehende Zufahrtsstrasse. Zudem wird das Ziel verfolgt, den Verkehr möglichst nachhaltig über den Fuss- und Veloverkehr bzw. über den öffentlichen Verkehr abzuwickeln. Hierzu wird ein reduziertes Angebot an Autoabstellanlagen geschaffen und die Nutzung alternativer Verkehrsmittel gefördert.

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten. (RPG 3):

Ziel der landschaftsarchitektonischen Gestaltung ist die Stärkung, Weiterentwicklung und bessere Verbindung der vielfältigen Aussenräume der Schulanlage in ihren atmosphärischen Eigenheiten. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf der Erhaltung und Aufwertung der südlichen Grünräume, die an den Wald angrenzen. Die südlichen Freiräume werden von Wildblumenwiesen geprägt, die von Solitärgehölzen und Gehölzgruppen umgeben sind. Zudem bleiben die bestehenden Bäume – insbesondere im Bereich des Ankunftsplatzes – entlang der Demutstrasse weitgehend erhalten.

Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig zugeordnet / Wohn- und Arbeitsgebiete sind schwergewichtig an ÖV-erschlossenen Orten geplant / eine gute Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen ist sicherzustellen. (RPG 3):

Der Standort des GBS ist hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs sehr gut erschlossen. Unmittelbar neben der Schulanlage befindet sich die Haltestelle Riethüsli der Appenzeller Bahnen bzw. der städtischen Busbetriebe. Der Hauptbahnhof St.Gallen ist damit innerhalb von 5 bis 10 Minuten zu erreichen.

Wälder sollen ihre (Erholungs-)Funktionen erfüllen können. (RPG 3):

Mit der Wahrung des Waldabstands (oberirdische Bauten) und der Konzentration der baulichen Verdichtung auf dem nördlichen Bereich des Plangebiets, kann die Funktion des Waldes weitgehend sichergestellt werden. Mit der ökologischen Aufwertung der angrenzenden Grünflächen, kann zudem eine Aufwertung erreicht werden.

G.3 Fazit

Die vorliegende Planung verfolgt das Ziel, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und den bestehenden Raum bzw. Bauzonen effizienter zu nutzen. Durch die Gesamterneuerung des GBS wird eine bestehende und sanierungsbedürftige Schulanlage aufgewertet und sinnvoll erweitert. Zudem wird eine nachhaltige, kompakte Siedlungsstruktur gefördert. Die zusätzliche Schaffung von attraktiven Schulräumen an gut erschlossener Lage entspricht den Zielsetzungen des Raumplanungsgesetzes. Gleichzeitig wird durch eine angemessene städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität sichergestellt, dass die Verdichtung sozial verträglich erfolgt.

Mit der Realisierung des Vorhabens werden publikumsaktive Nutzungen – wie die Schule, die Mensa und weitere Nebennutzungen – aufgewertet. Dies belebt das Quartierzentrum und trägt zur Erhaltung eines vielfältigen Nutzungsangebots im Riethüsli bei.

Gemeinschaftlich nutzbare Freiräume und barrierefreie Zugänge fördern den sozialen Austausch, die Inklusion sowie die Durchlässigkeit des Quartiers und die Aufenthaltsqualität. Grosszügig gestaltete Freiräume mit Baum- und Strauchpflanzungen tragen zu einem verbesserten Mikroklima bei.

Verkehrsemissionen werden durch eine flächensparende Erschliessung und eine unterirdische Parkierung sowie die Förderung umweltfreundlicher Mobilitätsformen minimiert. Ein Mobilitätsmanagementkonzept zielt auf eine nachhaltige Verkehrsabwicklung ab.

Die Planung berücksichtigt die verschiedenen öffentlichen Interessen und strebt einen ausgewogenen Ausgleich an. Die innere Verdichtung erfolgt unter Berücksichtigung hoher Qualitätsstandards. Wirtschaftliche, ökologische und soziale Aspekte werden angemessen berücksichtigt. Die Planung stellt damit eine zukunftsgerichtete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung für die Stadt und das Quartier sicher.

H Vorprüfung

Die Zonenplanänderung und der Sondernutzungsplan wurden der Stadtplanung der Stadt St.Gallen und dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Vorprüfung vorgelegt. Die im Rahmen der Vorprüfung eingebrachten Anmerkungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Kantonale Vorprüfung

Sondernutzungsplan / Besondere Vorschriften:

- Die architektonischen und ortsbaulichen Qualitäten, welche sich aus dem Vorverfahren ergeben haben, wurden mit entsprechenden Bestimmungen in den Besonderen Vorschriften grundeigentümerverbindlich gesichert.
- Auf Empfehlung des AREG wurde eine Baulinie für einen reduzierten Waldabstand im Sondernutzungsplan aufgenommen. Zudem wurde der technische Gewässerabstand gemäss PBG (beidseitig je 5 m ab Bachdurchlass) aufgenommen.
- Die Anzahl an Veloabstellplätzen wurde erhöht bzw. ein Reservestandort für weitere Abstellplätze vorgesehen. Jedoch wurden aus betrieblichen Gründen nicht an sämtlichen Hauszugängen Abstellplätze für Velos vorgesehen. Beispielsweise macht es aus Sicht der Nutzer keinen Sinn, im Bereich des Strasseninspektoratsstützpunktes Veloabstellplätze vorzusehen, da dieser Bereich in der Regel nicht von Schülerinnen und Schülern oder Besuchenden des GBS frequentiert wird.
- Der interne Fussweg zur Sporthalle wird auf eine Breite von 2.0 m verbreitert.
- Einzelne Verweise auf die geltende Bau- und Zonenordnung wurden gestrichen.
- Auf die Rundung der Angaben zu den Gesamthöhen wurde verzichtet, da die Gebäudehöhen in Meter über Meer angegeben werden und auf dem Niveaupunkt referenzieren.
- Aufnahme Baumschutzartikel in den besonderen Vorschriften und Bezeichnung sämtlicher Bäume im Sondernutzungsplan.
- In den Besonderen Vorschriften wurde eine Bestimmung zur Vorbereitung für eine kostengünstige Nachrüstung aller Autoabstellplätze mit Stromanschlüssen zur Betankung von Elektrofahrzeugen aufgenommen.
- In den Besonderen Vorschriften wurden Dachvorsprünge geregelt.

Planungsbericht:

- Im Planungsbericht wurde das Thema ISOS vollständigkeitshalber ergänzt.
- Im Planungsbericht wurden die Kapitel Naturgefahren / Oberflächenabschluss präzisiert.

Städtische Vorprüfung

- Das Richtprojekt der Malte Kloes Architekten GmbH wurde im Sinne der Qualitätssicherung im üblichen Rahmen als A3-Beilageplan-Dossier aufbereitet. Damit erhalten die Beilagepläne richtungsgebenden Charakter.
- Im Sondernutzungsplan wurden sämtliche Bäume (zu fällende, zu erhaltende und neue) bezeichnet und verbindlich gesichert. Die genaue Standort- und Artenwahl der Pflanzungen wird im Umgebungsgestaltungsplan im Baubewilligungsverfahren aufgezeigt.

Nicht umgesetzt werden konnte folgende Bemerkungen aus der städtischen Vorprüfung:

- Im Bedarfsfall bzw. bei hohem Publikumsaufkommen soll die Tiefgarage für Anlässe im Plangebiet geöffnet werden: Die Tiefgarage kann jedoch nicht für die Öffentlichkeit geöffnet werden, da sie primär als öffentlicher Schutzraum konzipiert ist und den entsprechenden sicherheitsrechtlichen Vorgaben untersteht. Ausbau, Sicherheitsstandard, Entfluchtung und technische Ausrüstung sind auf eine halbprivate Nutzung im Rahmen des Schulbetriebs und auf die regulären Öffnungszeiten ausgelegt. Eine Öffnung für externe Veranstaltungen würde zusätzliche bauliche Anpassungen und hohe Mehrkosten verursachen, wäre betrieblich nicht leistbar

und politisch kaum genehmigungsfähig. Zudem liegt die Tiefgarage funktional ungünstig, insbesondere im Hinblick auf Veranstaltungen in der Sporthalle.
- Eine Verlegung bzw. das Abrücken der südlichen Erschliessungsstrasse zum Waldrand ist aus betrieblichen Gründen nicht möglich.
- Eine intensive Dachbegrünung ist aus statischen Gründen auf den Dächern der Hauptbauten nicht möglich. Die Terrassenlandschaften werden jedoch intensiv begrünt.

I Information und Mitwirkung

Gemäss Art. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG) bzw. Art. 34 des PBG sorgt die für den Planerlass zuständige Behörde für eine geeignete Mitwirkung der Bevölkerung. In Nachachtung der gesetzlichen Vorgaben wird für die Planungsgegenstände ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt.

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren erfolgte parallel zur städtischen und kantonalen Vorprüfung der Planungsgegenstände. Die öffentliche Mitwirkung wurde vom 16. Juni bis am 14. Juli 2025 durchgeführt. Die Planungsgegenstände wurden auf der öffentlichen E-Mitwirkungsplattform der Stadt St.Gallen publiziert. Als Auftakt der Mitwirkung wurde von Stadtplanung und Kanton ein Informations-/Mitwirkungsanlass durchgeführt. Dieser fand am Abend des 23. Juni 2025 in der Aula des Gewerblichen Berufs- und Weiterbildungszentrums statt. Praxisgemäss wurden die Anstösserschaften im Bereich von 30 m um die Planungsperimeter - bzw. erweitert je nach Betroffenheit schriftlich dazu eingeladen. Aufgrund der Bedeutung des Planungsvorhabens wurde der Einladungsperimeter grosszügig festgelegt. Es wurden Anstösserschaften im Bereich von bis zu 200 m um die Planungsperimeter - sowie das Präsidium des Quartiervereins Riethüsli eingeladen. Sie erhielten von Seiten des kantonalen Hochbauamts, der Stadtplanung und Architektin/Raumplaner aus erster Hand Informationen zum Bauprojekt, den Planungsinstrumenten sowie den Verfahrensabläufen und hatten die Gelegenheit, Fragen zu stellen. Die Bevölkerung hatte die Möglichkeit, innerhalb der angesetzten Frist eine Stellungnahme einzureichen. Während der Mitwirkungsfrist reichten zehn Parteien eine Stellungnahme ein. Die insgesamt 35 Anträge bezogen sich auf die Erschliessung / Parkierung, das Gewässer und verschiedene Anliegen zur Umgebungsgestaltung Bepflanzung und Fassadenbegrünung. 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/).

J Verfahren

Das Verfahren für die Zonenplanänderung und das Sondernutzungsplanverfahren wurde gemäss den Vorschriften Art. 34 und 36 ff. PBG durchgeführt. Das Verfahren des Sondernutzungsplans wird mit dem Baubewilligungsverfahren koordiniert. Die relevanten Daten sind den Titelblättern zu entnehmen.

Am 2. Juni 2026 hat der Stadtrat für die Zonenplanänderung und den Sondernutzungsplan Demutstrasse / Gewerbliches Berufs- und Weiterbildungszentrum GBS die Verfahrenseinleitung beschlossen. Die öffentliche Auflage fand vom 9. Juni bis 9. Juli 2026 statt. Parallel dazu wurde beim Amt für Baubewilligungen die Planauflage für das Baugesuch Nr. 63461 für die Gesamterneuerung GBS durchgeführt. Während dieser Frist sind weder gegen die Zonenplanänderung und den Sondernutzungsplan noch gegen das Baugesuch Einsprachen eingegangen.

Die Zonenplanänderung und der Sondernutzungsplan werden dem Stadtparlament zum Beschluss unterbreitet. Die Zonenplanänderung wird anschliessend dem fakultativen Referendum unterstellt.

K Anhang

- Anhang 1: Bilder Bestand
- Anhang 2: Nachweis Niveaupunktbestimmung, Wälli AG
- Anhang 3: Protokoll QS-Sitzung Wettbewerbsjury vom 13. März 2026
- Anhang 4: Begründung zur Notwendigkeit der Feuerwehrstellflächen im Trottoirbereich der Demutstrasse

Bilder Bestand



Abb.11 Demutstrasse; Blick Richtung Südwesten



Abb.12 Demutstrasse; Blick Richtung Nordosten



Abb.13 Wattstrasse; Blick Richtung Süden



Abb.14 Interne Zufahrtsstrasse; Blick Richtung Norden



Abb.15 Interne Zufahrtsstrasse; Blick Richtung Osten



Abb.16 Luftaufnahme von Süden

Niveaupunktbestimmung Demutstrasse 115, St.Gallen

1 Ausgangslage / Gesetzesgrundlage

Für das Bauprojekt an der Demutstrasse 115 (Grundstück F3961) ist der Niveaupunkt nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG, sGS 731.1) zu bestimmen.

Gemäss Art. 77 PBG gilt als Niveaupunkt der Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks auf dem massgebenden Terrain, welches das Gebäude ohne Vorbauten, Anbauten und Dachvorsprünge umhüllt. Für Anbauten und zusammengebaute Gebäude wird der Niveaupunkt für jedes Gebäude oder jeden Gebäudeteil einzeln bestimmt.

Gemäss Art. 78 PBG gilt als massgebendes Terrain der natürliche oder, wenn dieser nicht mehr festgestellt werden kann, der bewilligte Geländeverlauf. Besteht kein bewilligter Geländeverlauf, wird vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf der Umgebung ausgegangen.
Das massgebende Terrain kann im Nutzungsplan abweichend festgelegt werden.

2 Modellierung des massgebenden Terrains

Das bestehende Schulgebäude auf dem Grundstück F3961 wurde in den 1970er-Jahren gebaut. Das natürlich gewachsene Terrain ist vor Ort nicht mehr eindeutig erkennbar.

Zur Rekonstruktion wurde der historische Höhenkurvenplan der Stadt St.Gallen aus dem Jahr 1940 verwendet, welcher eine Äquidistanz von 1 Meter aufweist und somit eine hinreichend genaue Grundlage bietet.

Ältere Karten ab dem Jahr 1878 mit grösserer Äquidistanz (5–10 m) wurden zur Plausibilitätskontrolle beigezogen und zeigen, dass sich der Geländeverlauf bis zum Jahr 1940 nicht wesentlich verändert hat. Die Höhenkoten von 1940 können deshalb als repräsentative Grundlage für das natürlich gewachsene Terrain herangezogen werden.

3 Bestimmung Niveaupunkte



Die Niveaupunkte wurden auf Grundlage der flächenkleinsten Rechtecke der geplanten Neubauten und des modellierten Terrains von 1940 ermittelt. Die Höhen der Niveaupunkte betragen:

- **Hauptgebäude:** **747.16 m ü. M.** (ÜP1927: ca. 747 m / Siegfriedkarte 1911 ca. 751 m)
- **Salzsilos:** **746.00 m ü. M.** (ÜP1927: ca. 746 m / Siegfriedkarte 1911 ca. 750 m)
- **Sporthalle** **747.19 m ü. M.** (ÜP1927: ca. 747 m / Siegfriedkarte 1911 ca. 751 m)

Die älteren Karten (Höhenangaben in Klammern) weisen gegenüber den späteren Plangrundlagen eine geringere Aufnahmegenauigkeit auf. Die Plausibilitätskontrolle anhand den älteren Kartengrundlagen bestätigt, dass der Höhenkurvenplan von 1940 das natürlich gewachsene Terrain zuverlässig abbildet und somit eine geeignete Basis für die Niveaupunktbestimmung darstellt. Die grafische Niveaupunkt-Bestimmung ist im beiliegenden Situationsplan ersichtlich.

4 Abstimmung mit Baubehörden

Bei Bauvorhaben ist eine enge Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden erforderlich. Die vorliegende Niveaupunktbestimmung bildet eine nachvollziehbare Basis für die weiteren baurechtlichen Prüfungen und Höhenfestlegungen im Bewilligungsverfahren.

St. Gallen, 20. Januar 2026

Wälli AG Ingenieure



Daniel Giger
+41 58 100 91 08, D.Giger@waelli.ch

Beilagen:

- Niveaupunktbestimmung anhand Höhenkurven aus dem Jahr 1940

StGallen Niveaupunkt Demutstrasse 115

1:500

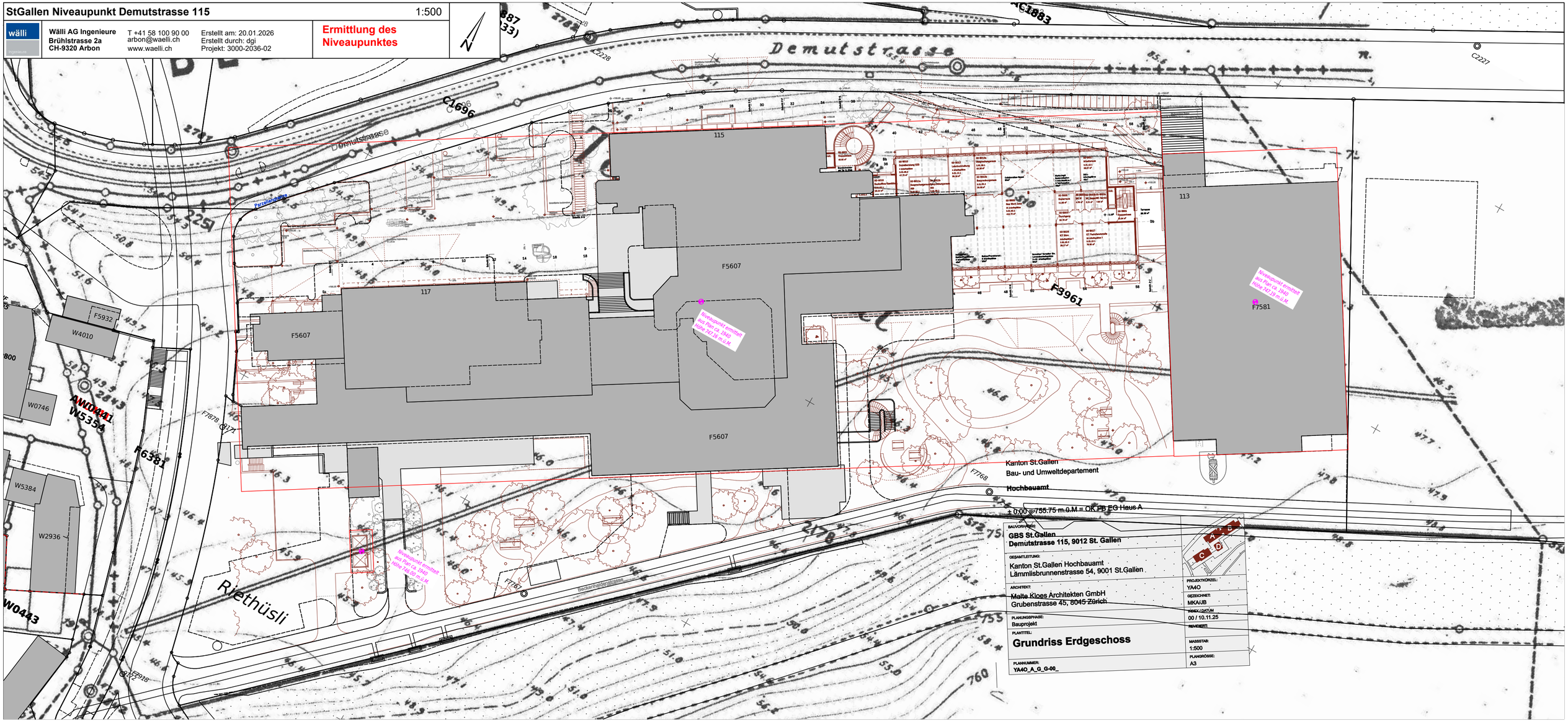
wälli Ingenieure

Wälli AG Ingenieure
Brühlstrasse 2a
CH-9320 Arbon

T +41 58 100 90 00
arbon@waelli.ch
www.waelli.ch

Erstellt am: 20.01.2026
Erstellt durch: dgi
Projekt: 3000-2036-02

Ermittlung des Niveaupunktes



Kanton St.Gallen
Bau- und Umweltdepartement

Hochbauamt

H093 – GBS St.Gallen: Gesamterneuerung Standort Demutstrasse

Protokoll – QS-Sitzung Wettbewerbsjury

Sitzung Nr.	1		
Datum / Uhrzeit	Freitag, 13. März 2026 / 9:30 - 12:00 Uhr		
Ort, Raum	Hochbauamt, Lämmlisbrunnenstr. 54, St.Gallen, Open Office 5.OG		
Verteiler	An alle An- und Abwesenden		
Teilnehmende	Erol Doguoglu, Kantonsbaumeister	DoE	HBA
	Bettina Neumann, Dipl. Architektin ETH BSA SIA	NeB	Juror
	Markus Walser, Dipl. Architekt FH BSA	WaM	Juror
	Rita Illien, Dipl. Landschaftsarchitektin HTL SIA	IlR	Jurorin
	Thomas Bürkle, Teamleiter Projektentwicklung	BuT	HBA
	Malte Kloes, Malte Kloes Architekten GmbH	KlM	Architekt
	Iris Schillaci, Malte Kloes Architekten GmbH	ScI	PL. Arch.
Beisitzer	Ferdi Hohns, Teamleiter Projektmanagement	HoS	HBA
	Alexander Weiss, Leiter Abt. Raumplanung	WeA	Stadt
Entschuldigt	Thomas Schmidt, Carolin Riede Landschaftsarchitektur GmbH		

Traktanden

1. Begrüssung
2. Ausgangslage und Ziel der Sitzung
3. Vorstellung Änderungen Wettbewerbsprojekt
4. Beratung Fachexperten
5. Würdigung

Beilagen

B-1 Bericht des Preisgerichts vom 25.07.2022
B-2 Themen ergänzt vom 13.03.2026
B-3 Präsentation 13.03.2026
B-4 Ansichten aktuell vom 13.03.2026
B-5 Situationsplan aktuell vom 13.03.2026

Traktanden

1. **Begrüssung**

Erol Doguoglu begrüsst die Anwesenden zur Sitzung.

Im Sommer 2022 wurde der Wettbewerb für die GBS juriert. Im Jurybericht resp. aus der Jury wurden keine Überarbeitungsempfehlungen festgehalten.
Das Projekt hat sich nach uns positiv weiterentwickelt und wurde phasengerecht präzisiert. Aktuell befinden wir uns in der Schlussphase des Bauprojekts.

Mit Abschluss des Vorprojekts Ende 2024 wurde dem Projektmanagement HBA überraschend mitgeteilt, dass ein Sondernutzungsplan auf Grund des sanierten Bestandsbaus (über 30 Meter, baurechtlich ein Hochhaus) notwendig ist. Dieser wurde umgehend initiiert und ausgearbeitet. Mit der letzten Rückmeldung der Stadtplanung von Anfang Februar 2026 sind wir nun an dessen Fertigstellung, er soll noch im März 2026 zur Aufbereitung für den Stadtrat der Stadtplanung abgegeben werden.

2. **Ausgangslage und Ziel der Sitzung**

Zur Erlangung eines vorbildlich nachhaltigen Projekts, das behutsam auf die bestehende Anlage reagiert und zusammen mit der Erweiterung eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweist, wurde in den Jahren 2021/22 ein einstufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Das Preisgericht empfahl den Beitrag des Büros Malte Kloes Architekten GmbH zur Weiterbearbeitung. Im Bericht des Preisgerichts vom 25. Juli 2022 wurden keine Empfehlungen festgehalten.

Aufgrund gestiegener Anforderungen im Genehmigungsverfahren des Sondernutzungsplans ist es notwendig, dass die heutige Qualität des Projekts von einem Ausschuss des damaligen Beurteilungsgremiums beurteilt wird.
Ziel der Sitzung ist somit, zu beurteilen, ob das vorliegende (Richt-) Projekt weiterhin den Anforderungen einer hohen städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualität gemäss Art. 25 PBG entspricht.

3. **Vorstellung Änderungen Wettbewerbsprojekt**

Der Projektverfasser Malte Kloes erläutert anhand der (vorgängig) abgegebenen Unterlagen das Bauprojekt resp. dessen Weiterentwicklung (Veränderungen).

Die Teilnehmer erhalten die Möglichkeit, Fragen zum Bauprojekt zu stellen.

Die Projektverfasser bestätigen, dass die Baumaufnahmen und deren Wertung durch einen Baumspezialisten / Baumpfleger erfolgt sind sowie die Erkenntnisse in die Projektunterlagen eingeflossen sind.

4. **Beratung Fachexperten**

Im Anschluss an die Präsentation und der Fragenrunde verlassen die Projektverfassenden Malte Kloes und Iris Schillaci die Sitzung, damit die Fachexperten über die Beurteilung des Bauprojekts beraten können.

5. Würdigung

5.1 Städtebau und Gebäude

Die Fachexperten würdigen die nachvollziehbare und sorgfältige Weiterentwicklung des Projekts. Mit der vertieften Bearbeitung in der Projektphase hat das Projekt die Wettbewerbsqualität bestätigt, respektive wurde diese qualitätsvoll weiterbearbeitet. Die im Wettbewerb kritisierte Anlieferung konnte umplatziert werden, was die Betriebsabläufe und Verkehrswege verbessert und den südseitigen Park grösstenteils verkehrsfrei macht.

5.2 Landschaft

Der Entwurf hat sich positiv entwickelt. An einigen Stellen entspricht die Gestaltung jedoch nicht mehr der Idee und Qualität des Wettbewerbsprojekts. Der respektvolle Umgang des Entwurfs mit dem Bestand auf dem Ankunftsplatz wurde geschwächt: Anstelle der transparenten Durchlässigkeit zur Demutstrasse ist mit der neuen Baum- und Bodenbepflanzung eine eher geschlossene Situation entstanden, vermisst werden auch die zeittypische Formensprache, der fugenlose Bodenbelag und der Brunnen. Die ökologische Aufwertung ist zu loben, liesse sich aber ebenso wirksam und gestalterisch angemessener durch eine Erhöhung der Baumzahl im Park erreichen.

Auf der Terrasse wurde die an der Originalgestaltung angelehnte, ruhige und feine Formensprache, der zwischen Fassade und Balustrade verspringenden Pflanztröge durch eher beliebige Formen ersetzt, die sich weniger gut in den Bestand fügen. Vor der Caféteria verstellen die freistehenden Tröge den Raum.

Der südseitige Park wurde mit Aufenthaltsbereichen, mehr Bäumen und einer guten Durchwegung weiterentwickelt. Allerdings wurde er dabei segmentiert, statt seine Wirkung als durchgängiger Raum von der Turnhalle bis zur Wattstrasse zu stärken. Dazu trägt vor allem der Umgang mit der Anlieferung (Tiefgaragenzufahrt) bei, die in einen Strauchgürtel gefasst und so vom Park abgegrenzt wird. Vorzuziehen wäre stattdessen eine Integration des Bereichs in den Park durch die Pflanzung einiger Bäume. Wünschenswert wäre zudem eine weitere Verdichtung der Baumpflanzungen im ganzen Park und insbesondere im Bereich der Wattstrasse, wo einige Bestandsbäume wegfallen.

Die Fachexperten erachten die *für den Sondernutzungsplan* erforderliche städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität des (Richt-) Projektes als hochwertig.

Antrag:

Auf Basis der vorliegenden Unterlagen empfehlen die Fachexperten das Dossier «Zonenplanänderung / Sondernutzungsplan GBS, Demutstrasse» dem Stadtrat zur Verfahrenseinleitung vorzulegen.

Anmerkung:
Die oben erwähnten Empfehlungen und Hinweise in Bezug auf die Landschaft sollen in den nächsten Monaten sorgsam überprüft und situativ in das Bauprojekt eingearbeitet werden, da sie durch den Sondernutzungsplan nicht verunmöglicht werden. Auf Grund den zeitlichen Dringlichkeiten werden diese dann in einem Korrekturgesuch dem Amt für Baubewilligungen unterbreitet und nicht mehr in das Baugesuch eingearbeitet.

St.Gallen, 25.03.2026



Ferdinand Hohns, Protokollführer

BEGRÜNDUNG ZUR NOTWENDIGKEIT DER FEUERWEHRSTELLFLÄCHEN IM TROTTOIRBEREICH DER DEMUTSTRASSE

Feuerwehrstellflächen gemäss dem Brandschutzkonzept von Pirmin Jung Schweiz AG vom 02.03.26

Ausgangslage

Die Feuerwehrzufahrten und -Stellflächen sind nach Vorgaben der FKS und nach Absprache mit der Feuerwehr St. Gallen bei der Planung und Gestaltung der Umgebung umgesetzt worden. Es werden brennbare Bauprodukte für die Fassadenbekleidung eingesetzt. Somit muss die Zugänglichkeit für die Feuerwehr für den Löscheinsatz an der jeweiligen Fassadenfläche gewährleistet sein.

Die Planung über die Neugestaltung des Strassenabschnitts Demutstrasse bis Nestweg wurde ohne Berücksichtigung des Neubauprojekts vorgenommen. In dieser Planung sind 2 Parkplätze und eine Grünfläche mit Baumbepflanzung im Bereich der vorgesehenen Stellfläche vor dem Bestandesgebäude sowie Carparkfelder vor dem Neubau geplant.
Die nachstehenden Rückmeldungen wurden dem Tiefbauamt, basierend auf dem uns vorliegenden Strassen-Vorprojekt, u.A. im Dezember 2024 sowie März 2025 bereits mitgeteilt (diskutiert).

Begründung zur Notwendigkeit der ausgewiesenen Stellflächen

Von der geplanten Stellfläche kann die gesamte Fassade mit der Radiusweite von 17m erreicht werden. Die Stellfläche darf gemäss Rücksprache mit der Feuerwehr aufgrund der Zugänglichkeit nicht mit Parkplätzen oder einer Baumbepflanzung kombiniert sein, eine befahrbare Grünfläche ist jedoch möglich.

Eine Verschiebung der Stellfläche in den Strassenbereich ist nicht möglich, das Feuerwehrfahrzeug müsste dann aufgrund der grösseren Distanz und der vorliegenden Gebäudehöhe nicht nur an einer, sondern an 3 Positionen halten. Gemäss Rücksprache mit der Feuerwehr dürfen jedoch keine Parkplätze oder Bäume zwischen dem Feuerwehrfahrzeug und der Fassade liegen. Damit wären alle Parkplätze und Baumbepflanzungen entlang der Bestandesfassade betroffen.

Eine Verschiebung der Stellfläche auf die Parzelle ist nicht möglich aus folgenden Gründen:

-Der Bereich zwischen den PP und der Fassade ist zu klein. Die Zufahrt muss im Minimum 3.5m Breite und 4m Lichthöhe betragen, Die Stellfläche für das Feuerwehrfahrzeugs beträgt 6m. Aufgrund der Baumbepflanzung müsste die Zufahrt auf der Parzelle erfolgen, wo das Terrain über eine Breite zwischen 5-6m über eine Höhe von 2.70m geböscht ist. Für eine ausreichende Belichtung der Mensaküche und Unterrichtsräume im 1. Untergeschoss ist diese Böschung zwingend notwendig. Die Belichtung würde mit einer Zufahrt auf der Parzelle entfallen und Räume wären nicht mehr wie vorgesehen nutzbar (Arbeitsgesetz).

-Die Stellfläche auf der Parzelle steht in Konflikt mit dem Rückkühlgerät. Auch wenn die Breite des Trottoirs der Stellbreite des Feuerwehrfahrzeugs angerechnet wird, so steht diese immer noch um rund

2m in Konflikt mit dem Rückkühlgerät welches zur Strasse vertieft liegt. Aufgrund der Belichtung der oben beschriebenen Räumlichkeiten muss das Rückkühlgerät vor den Lagerräumen angeordnet sein und über eine ausreichende Freifläche für die Zuluftfassung verfügen. Daher ist eine umgrenzende Stützmauer notwendig.
-Der IV-Parkplatz welcher an der westlichen Ecke des Bestandesgebäudes geplant wurde, dies gemäss den Rückmeldungen von Procap und in einvernehmlicher Festlegung mit dem städtischen Tiefbauamt, müsste entfallen.

Die Feuerwehrstellfläche vor dem Neubau kann gemäss der Rückmeldung der Feuerpolizei mit der Carhaltestelle kombiniert werden. Ein verfügtes Parkverbot ist zwingend.

Eine Verschiebung der Stellfläche auf die Parzelle ist nicht möglich aus folgenden Gründen:

-Die Zufahrt für die Feuerwehr wäre aufgrund des Strassenbauprojekts ohne Parkverbot auf der Carhaltestelle nach wie vor ungelöst.
-Im Abschnitt vor dem Neubau ist der bestehende IV-Parkplatz zur Sporthalle und sind neue Motorrad PP vorgesehen.
-Um die Stellfläche zu ermöglichen müsste der Fussweg um 1.5m Höhe in die Richtung der Böschung weichen. Damit wäre eine hindernisfreie Wegführung mit max. 6% ohne umfangreiche Stützmauern und Absturzsicherungen entlang der gesamten Wegführung nicht möglich.