

Vorlage Stadtparlament

Datum 27. Juni 2017
Beschluss Nr. 661
Aktenplan 731.11 Zonenpläne (inkl. Schutzgebiete)

Zonenplanänderung St.Leonhard-Strasse 45

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Zonenplanänderung St.Leonhard-Strasse 45 gemäss beiliegendem Planausschnitt wird zugestimmt.
2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss nach Artikel 8 Ziffer 2 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

1 Ausgangslage

Die Post Immobilien AG, Bern, ist Eigentümerin der Parzelle Nr. C2264 (St.Leonhard-Strasse 45). Die Parzelle grenzt in nördliche Richtung an die St.Leonhard-Strasse (Gemeindestrasse 1. Klasse). Östlich wird sie von der Gäbrisstrasse, westlich von der Hörnlistrasse (beides Gemeindestrassen 2. Klasse) und südlich von der Hinteren Vadianstrasse (Gemeindestrasse 3. Klasse) begrenzt. Die Parzelle ist seit Inkrafttreten des ersten Zonenplans der Stadt St.Gallen am 1. November 1980 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. Unmittelbar auf der gegenüberliegenden Seite der St.Leonhard-Strasse befindet sich der Gaiserbahnhof (Bahnhofplatz 7), welcher wie das gesamte Bahnhofgelände in einer grossflächigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegt. Im Übrigen ist die Parzelle Nr. C2264 vollumfänglich von einer fünfgeschossigen Kernzone (K5) umgeben.

Die Schweizerische Post hat die Parzelle Nr. C2264 mit dem Gebäude St.Leonhard-Strasse 45 im Jahr 1964 für eigene Zwecke von der Helvetia Lebensversicherungsgesellschaft erworben. Im Erdgeschoss betrieb die Post bis ungefähr im Jahr 2000 einen Eildienstschalter. Zudem waren im Erdgeschoss bis vor rund zwanzig Jahren die Paketausgabe und die Paketlagerung für die Stadt St.Gallen untergebracht. Die fünf Obergeschosse umfassten Büroräumlichkeiten für verschiedene Stabsstellen, unter anderem für die Kreispostdirektion. Seit der Schliessung des Eildienstschalers vor rund 15 Jahren ist das Gebäude an der St.Leonhard-Strasse 45 nicht mehr der Allgemeinheit dienstbar. Die Aufgaben mit Publikumsverkehr konzentrieren sich auf die Räumlichkeiten in der Hauptpost (Bahnhofplatz 5). Das Erdgeschoss an der St.Leonhard-Strasse 45 steht seit einigen Jahren weitgehend leer. In den Obergeschossen befinden sich heute grösstenteils die Büroräumlichkeiten der Post Immobilien AG, welche infolge der Privatisierung der Schweizer Post auf den 1. Januar 2013 Eigentümerin der Parzelle wurde. Neben der Büronutzung werden die Obergeschosse für interne Ausbildungszwecke der Post verwendet oder sind an Dritte vermietet.

Im Frühjahr 2016 hat die Post Immobilien AG beim Stadtrat ein Gesuch für die Umzonung der Parzelle Nr. C2664 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Kernzone K5 gestellt. Sie begründet ihr Gesuch damit, dass sich mit der Privatisierung der Schweizerischen Post, der Aufgabe von Post-Angeboten im Gebäude an der St.Leonhard-Strasse und der Überführung der Parzelle in die Post Immobilien AG die Grundlagen geändert hätten und neue Bedürfnisse nachgewiesen seien. Die Nutzung im Zusammenhang mit der Post trete immer mehr in den Hintergrund, eine Nutzung mit Publikumsverkehr sei nicht mehr vorhanden. Insbesondere das Erdgeschoss, welches derzeit leer stehe, dränge sich für eine private Drittnutzung, bspw. ein Verkaufsgeschäft, auf. Die Parzelle sei Bestandteil eines grösseren Kern- bzw. Mischgebietes und sei damit für eine marktwirtschaftlich orientierte Nutzung prädestiniert.

2 Geänderte Verhältnisse seit der erstmaligen Festlegung der Zonenart

Eine Grundeigentümerin oder ein Grundeigentümer haben nach Art. 33 in Verbindung mit Art. 32 des kantonalen Baugesetzes (abgekürzt BauG) nach Ablauf von zehn Jahren seit Rechtsgültigkeit den Anspruch auf Änderung des Zonenplans, wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn sich die Grundlagen des Erlasses wesentlich geändert haben oder wenn wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind (vgl. Art. 32 Abs. 2 BauG).

Mit Inkrafttreten des ersten Zonenplans der Stadt St.Gallen am 1. November 1980 wurde die Parzelle Nr. C2264 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für bestehende und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Es handelt sich um Bauten und Anlagen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Als Beispiele kommen Schulhäuser, Kirchen, Sportanlagen oder Alters- und Pflegeheime in Frage. Private Bauten, die nicht dem Zonenzweck dienen, sind untersagt. Den Begriff der öffentlichen Baute und Anlage umschreibt das Baugesetz an sich nicht, sein Inhalt ergibt sich jedoch aus dem Zonenzweck. Die Baute und Anlage muss im öffentlichen Interesse liegen und öffentliche Bedürfnisse befriedigen. Sie soll der Allgemeinheit dienstbar sein und nicht nur einem privilegierten, bestimmt eingegrenzten Personenkreis.

Bei Erlass des Zonenplans im Jahr 1980 wurde die gesamte Liegenschaft an der St.Leonhard-Strasse 45 von der Schweizerischen Post zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben genutzt. Im Erdgeschoss waren die Paketausgabe und die Paketlagerung sowie der Eildienstschalter untergebracht, die Obergeschosse dienten vornehmlich der Kreispostdirektion als Büroräumlichkeiten. Folgerichtig wurde die Parzelle damals der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Mittlerweile hat sich die Ausgangslage geändert. Die im öffentlichen Interesse stehenden Aufgaben mit Publikumsverkehr bietet die Post seit mehreren Jahren in der Hauptpost an. Das Erdgeschoss im Gebäude an der St.Leonhard-Strasse 45 steht mehrheitlich leer. Auch die Büroräumlichkeiten in den Obergeschossen werden zunehmend für Drittnutzungen frei, da die Nutzung für Postzwecke an diesem Standort an Bedeutung verliert. Mit der Überführung der Parzelle ins Eigentum der Post Immobilien AG wurde das Interesse an einer marktwirtschaftlich orientierten Nutzung der Parzelle weiter verstärkt. Gemäss den Statuten hat die Post Immobilien AG das Halten, Erwerben und Veräussern von Immobilien sowie die Vermietung eigener Immobilien sowie die Erbringung sämtlicher damit zusammenhängender Dienstleistungen zum Zweck. Die Post Immobilien AG hat aufgrund der geänderten Verhältnisse ein berechtigtes Interesse, dass für die Parzelle Nr. C2264 die Beschränkung auf öffentliche Bauten und Anlagen aufgehoben wird.

3 Fehlen einer konkreten zukünftigen öffentlichen Nutzung

Das berechnigte Interesse der Post Immobilien AG an einer Anpassung des Zonenplans im Bereich der Parzelle Nr. C2264 ist aber für eine Entlassung der Parzelle aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen allein nicht ausreichend. Zusätzlich muss geprüft werden, ob nicht ein neues oder anderweitiges Bedürfnis des Gemeinwesens an der Errichtung einer öffentlichen Baute oder Anlage auf dieser Parzelle besteht. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung muss das geltend gemachte zukünftige Bedürfnis aber genügend konkretisiert sein. Das Bedürfnis des Gemeinwesens ist so genau wie möglich anzugeben und die Errichtung der öffentlichen Baute und Anlage muss mit einiger Sicherheit zu erwarten sein. Es ist nicht zulässig, dass sich das Gemeinwesen ausgedehnte Landflächen sichert, nur um über eine möglichst grosse Handlungsfreiheit für die raumplanerische Gestaltung des Gemeindegebietes zu verfügen.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist es nicht möglich, Angaben über eine allfällige zukünftige öffentliche Nutzung auf der Parzelle Nr. C2264 zu machen. Es steht einzig fest, dass die Parzelle grundsätzlich aufgrund ihrer Lage für eine öffentliche Nutzung geeignet wäre. In der Annahme, dass die Stadtbevölkerung in der Zukunft weiter wächst und der Bedarf an öffentlichen Bauten, insbesondere im Bereich der Bildung, ebenfalls zunimmt, erscheint es möglich, dass dieser Standort zukünftig für öffentliche Nutzungen interessant werden könnte. Ein konkreter Zweck einer öffentlichen Nutzung und ein Zeitpunkt der Realisierung sind aber gegenwärtig nicht möglich. Gestützt auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts kann das Gesuch der Post Immobilien AG somit nicht mit dem Argument eines weiterbestehenden öffentlichen Interesses abgelehnt werden. Zumal die Post Immobilien AG wiederum ein erhebliches Interesse hat, dass die Beschränkung auf der Parzelle Nr. C2264 auf öffentliche Bauten und Anlagen aufgehoben wird.

4 Parzelle steht nicht zum Verkauf

Da die Parzelle Nr. C2264 aufgrund ihrer Lage wie erwähnt zu einem späteren Zeitpunkt für eine öffentliche Nutzung interessant werden könnte, hat die Direktion Bau und Planung vor der Beschlussfassung über die Verfahrenseinleitung im Herbst 2016 bei der Post Immobilien AG angefragt, ob ein Verkauf der Parzelle Nr. C2264 an die Stadt zur Disposition stehe. Die Vertreter der Post Immobilien AG haben daraufhin einen Verkauf der Parzelle zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen.

5 Umzonung in die Kernzone K5

Die Post Immobilien AG beantragt eine Umzonung in die fünfgeschossige Kernzone K5. Kernzonen dienen der Erhaltung oder Schaffung von Ortsteilen mit zentrumsbildender Funktion (Art. 15 Abs. 1 BauG). Aus ortsplanerischen Gründen ist eine Umzonung der Parzelle Nr. C2264 in die Kernzone K5 angezeigt. Die Parzelle ist Bestandteil der grossflächigen Kernzone gegenüber dem Hauptbahnhof, wird sie doch in westlicher, südlicher wie auch östlicher Richtung von dieser Zone umgeben. Die beantragte Zone erweist sich aber auch aufgrund der konkret angedachten Nutzungen als zweckmässig, sind in der Kernzone doch sowohl öffentliche Gebäude wie Ladengeschäfte und Gaststätten, aber auch Büronutzungen und andere Dienstleistungsbetriebe zulässig.

6 Bisheriger Verfahrensablauf

Am 23. Februar 2017 hat der Stadtrat das Verfahren für die Zonenplanänderung St.Leonhard-Strasse 45 eingeleitet. Die Zonenplanänderung ist vom 6. März 2017 bis 5. April 2017 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen gegen die Zonenplanänderung eingegangen.

Der Stadtrat hat die Praxis entwickelt, punktuelle Zonenplanänderung zusammenzufassen und gesamthaft ungefähr alle zwei Jahre dem Stadtparlament vorzulegen. Das letzte Zonenplanänderungspaket, über welches das Stadtparlament im März 2017 Beschluss gefasst hat, wurde vom Stadtrat im Juli 2016 ins Verfahren geschickt. Da bei der Zonenplanänderung St.Leonhard-Strasse 45 zu diesem Zeitpunkt noch mehrere Punkte zu klären waren (u.a. ein möglicher Verkauf an die Stadt und die Klärung einer zukünftigen öffentlichen Nutzung), hat das Stadtparlament ausnahmsweise gesondert über die punktuelle Zonenplanänderung zu befinden. Da die Post Immobilien AG das Gebäude St.Leonhard-Strasse 45, insbesondere das leer stehende Erdgeschoss, einer neuen Nutzung zuführen will, kann ihr auch nicht zugemutet werden, die Zonenplanänderung erst in das nächste Zonenplanänderungspaket aufzunehmen.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
- Zonenplanänderung St.Leonhard-Strasse 45