



## Vorlage Stadtparlament

vom 20. Dezember 2016

Nr. 5053

152.15.13 Stadtparlament: Einfache Anfragen

### Einfache Anfrage Doris Königer: Zonenplanänderung Demutstrasse - Alterswohnungen ohne Spitex; Beantwortung

Am 21. Oktober 2016 reichte Doris Königer die beiliegende Einfache Anfrage betreffend "Zonenplanänderung Demutstrasse – Alterswohnungen ohne Spitex" ein. Der Stadtrat beantwortet die Einfache Anfrage wie folgt:

#### 1 Ausgangslage

Mit Beschluss vom 12. Februar 2013 hat das Stadtparlament der Zonenplanänderung Demutstrasse / Neststrasse für das Projekt „Betreutes Wohnen und Spitex im Riethüsli“ zugestimmt unter dem Vorbehalt, dass das Projekt rechtskräftig bewilligt und realisiert wird. Die Zonenplanänderung sieht eine Umzonung der beiden Parzellen Nrn. C1887 und C4360 am Hang gegenüber dem Gewerblichen Berufsschulzentrum am Eingang der Demutstrasse von der Grünzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vor. Auf diesen Parzellen sollen gemäss Vorlage des Stadtrates an das Stadtparlament 27 Alterswohnungen mit einem Spitex-Stützpunkt erstellt werden. Das Gebäude soll drei Vollgeschosse aufweisen, talseitig zusammen mit einem Sockelgeschoss für die Spitex viergeschossig in Erscheinung treten.

Am 2. Dezember 2013 reichte die Christlichsoziale Wohnbaugenossenschaft St.Gallen beim Amt für Baubewilligungen das Baugesuch für den Neubau von 27 Alterswohnungen mit Betreuungsangebot ein. Vorgesehen waren rollstuhlgängige Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit Loggias, ein gemeinsamer Dachgarten mit einem zusätzlichen Aussenraum, Spitex-, Büro- und Therapieräume sowie eine Tiefgarage. Die Baubewilligungskommission hat am 4. April 2014 die gegen das Baugesuch eingereichte Einsprache gutgeheissen und das Baugesuch abgewiesen. Den Bauabschlag begründete sie unter anderem damit, dass im betroffenen Gebiet erhöhte gestalterische Anforderungen gälten, die das vorliegende Projekt nicht erfülle.



Die Christlichsoziale Wohnbaugenossenschaft erhob gegen den Bauabschlag Rekurs beim kantonalen Baudepartement. Dieses hat den Rekurs mit Entscheid vom 10. März 2016 gutgeheissen, den Entscheid der Baubewilligungskommission aufgehoben und die Streitsache zur Bewilligung bzw. Prüfung der noch offenen Punkte an die Vorinstanz zurückgewiesen. In Bezug auf die Gestaltung hielt das Baudepartement fest, dass für die Überbauung der beiden Bauparzellen keine erhöhten gestalterischen Anforderungen verlangt werden können. Das Bauvorhaben sei vielmehr aufgrund der Regelbauweise zu beurteilen, wobei sich dieses als grundsätzlich bewilligungsfähig erweise. Gegen diesen Entscheid hat der damalige Einsprecher, ein angrenzender Grundeigentümer, Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben. Das Urteil des Verwaltungsgerichts steht noch aus.

In der Einfachen Anfrage wird ausgeführt, inzwischen sei bekannt, dass die Spitex am Projekt nicht mehr interessiert sei. Im Parlament sei die Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aber ausdrücklich wegen der Spitex-Sockelbenutzung bewilligt worden. Hinzu komme, dass die Stadt neu das Areal zwischen der Teufener Strasse und der Riethüslistrasse besitze. Vor diesem Hintergrund bittet die Verfasserin der Einfachen Anfrage um die Beantwortung mehrerer Fragen.

## 2 Fragenbeantwortung

*Frage 1: Die geplante Nutzung des Neubaus im Bereich Demut-/ Neststrasse für altersgerechtes Wohnen entspricht nicht mehr der Nutzung, wie sie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vorgesehen ist. Ist also eine Umzonung überhaupt noch gerechtfertigt? Müsste das Areal nicht vielmehr in eine Wohn-Gewerbezone umgezont werden? Ausser dem Kindergarten befinden sich die umliegenden Parzellen in der Zone W2. Welche Einschränkungen würde die Zone W2 für das geplante Gebäude bedeuten (Höhe / Form / Abstand / Nutzung)?*

Dem Stadtrat ist nicht bekannt, dass die Spitex Centrum Notker am Bauprojekt nicht mehr interessiert ist. Vielmehr liegt dem Stadtrat ein Schreiben der Spitex Centrum Notker vom 2. November 2016 vor, in welchem diese bestätigt, am Projekt Betreutes Wohnen im Riethüsli der Christlichsozialen Wohnbaugenossenschaft weiterhin mitzuwirken und sich mit den bereits in der Absichtserklärung vom 27. Februar 2012 aufgeführten Dienstleistungen am Gesamtprojekt zu beteiligen. Vor diesem Hintergrund erübrigt sich eine Beantwortung der Fragen zur Umzonung in eine andere Zone und deren Auswirkungen.

Ergänzend sei aber erwähnt, dass die Alterswohnungen nach Auffassung des Baudepartements auch mit dem Wegfall des Spitex-Stützpunktes nicht zonenwidrig würden. Gemäss dem Entscheid vom 10. März 2016 besteht die Zonenkonformität in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen allein darin, dass insbesondere die Bewohnerinnen und Bewohner des Riethüsli-Quartiers im Alter selbstbestimmt und soweit möglich eigenständig in ihrer ge-



wohnten Umgebung wohnen bleiben können, auch wenn sie zunehmend auf fremde Hilfe angewiesen sein werden.

*Frage 2: Das vorliegende Projekt entspricht laut Entscheid der Baubewilligungsbehörde den gestalterischen und städtebaulichen Anforderungen nicht. Ist eine Umzonung für ein ursprünglich nicht bewilligtes Gebäude rechtens?*

Das Stadtparlament hat der Zonenplanänderung Demutstrasse / Neststrasse unter dem Vorbehalt zustimmt, dass das Projekt „Betreutes Wohnen und Spitex im Riethüsli“ rechtskräftig bewilligt und realisiert wird. Nachdem sowohl der Entscheid der Baubewilligungskommission wie auch derjenige des Baudepartements angefochten wurden, wird nun das Verwaltungsgericht und allenfalls das Bundesgericht entscheiden müssen, ob das Bauvorhaben rechtskräftig bewilligt werden kann. Solange kein rechtskräftiger Entscheid vorliegt, kann der Stadtrat die Zonenplanänderung nicht in Kraft setzen.

*Frage 3: Die Stadt besitzt Land in der Kernzone 3 zwischen der Teufener Strasse und dem neuen Trasse der Appenzeller-Bahnen. Wäre dort nicht der ideale Standort für altersgerechtes Wohnen? Ist ein solches Projekt dort möglich? Würde die Stadt dazu Hand bieten? In welchem Zeitraum wäre eine Realisierung möglich?*

Das Stadtparlament hat mit Beschluss vom 17. November 2015 dem Tausch von mehreren Wohn- und Gewerbeliegenschaften im Quartierzentrum des Riethüsli gegen zwei städtische Parzellen an der Guisanstrasse resp. Krontalstrasse / Falkensteinstrasse zugestimmt. Die Eigentumsübertragung erfolgte auf den 1. Januar 2016. Die vier Parzellen zwischen der Teufener und der Riethüslistrasse befinden sich in der viergeschossigen Kernzone K4 und weisen eine Gesamtfläche von 2'029 m<sup>2</sup> auf. Die drei mehrgeschossigen, teilweise freistehenden Wohn- und Geschäftsbauten sind verkehrsmässig gut erschlossen und befinden sich in einem guten Zustand.

Auf längere Sicht betrachtet verfügen die Parzellen über ein Verdichtungspotential. Im Rahmen der Projektierung der neuen Durchmesserlinie konnte der damalige Grundeigentümer ein Grenzbaurecht entlang der neuen Bahnanlage erwirken und damit die bebaubare Grundfläche der Liegenschaften erweitern. Aktuell wird für das Gebiet eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, welche bis anfangs 2017 abgeschlossen sein wird. Darin soll aufgezeigt werden, wie die historisch vorhandenen Quartierstrukturen mit geeigneten baulichen Verdichtungs- und Aufwertungsmassnahmen, auch zu Gunsten des öffentlichen Raums, wieder gestärkt werden können. Die Frage, ob sich die Parzellen für Alterswohnungen eignen, kann erst nach Abschluss dieser Machbarkeitsstudie beantwortet werden. Die aktuelle Zonierung (Kernzone) schliesst eine Nutzung für Alterswohnungen jedenfalls nicht aus.



*Frage 4: Kann die Stadt für einen neuen Standort ein Wettbewerbsverfahren verlangen, um die gestalterische Qualität sicherzustellen?*

Die Stadt kann nur dann ein Wettbewerbsverfahren verlangen, wenn eine städtische Parzelle überbaut werden soll. Unzulässig wäre es hingegen, das Bauen darüber hinaus von der Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens abhängig zu machen.

Allerdings erhält die Stadt mit dem neuen kantonalen Planungs- und Baugesetz (abgekürzt PBG), welches am 1. Oktober 2017 in Kraft treten wird, die Möglichkeit, im Baureglement Anreize für die besonders hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen oder für die Durchführung von Wettbewerbsverfahren vorzusehen (Art. 100 PBG). Konkret kann beispielsweise eine gegenüber der Regelbauweise höhere Ausnützung erlaubt werden, wenn für ein Bauvorhaben ein Architekturwettbewerb durchgeführt wird.

Der Stadtpräsident:  
Scheitlin

Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilage:  
Einfache Anfrage vom 21. Oktober 2016

