

Doris Königer  
Dipl. Architektin ETH/SIA  
Dierauerstrasse 1  
9000 St. Gallen

Stadtrat  
Rathaus  
9001 St. Gallen

21. Oktober 2016

### **Einfache Anfrage Zonenplanänderung Demutstrasse – Alterswohnungen ohne Spitex**

*"Die Umzonung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass das Projekt der Alterswohnungen und dem Spitex-Stützpunkt an diesem Standort auch in gestalterischer und städtebaulicher Hinsicht erfüllt, rechtskräftig bewilligt und realisiert wird." (Pressemitteilung der Direktion Bau und Planung vom 30.08.2012)*

Anfangs 2013 diskutierte das Stadtparlament die Zonenplanänderung Demutstrasse/Neststrasse für ein Projekt "Betreutes Wohnen und Spitex". Zwei Parzellen der Ortsbürgergemeinde St. Gallen sollten aus der Grünzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen überführt werden. Das Parlament anerkannte das Bedürfnis nach Alterswohnungen, hinterfragte aber den Standort. Der Sachverständigenrat beanstandete seinerseits die Beanspruchung eines landschaftlich wichtigen Freiraumes.

Ein alternativer Standort an der Gerhardtstrasse wurde damals aufgrund der betrieblichen Anforderungen der Spitex und deren Zu- und Wegfahrten, sowie wegen des Zeithorizontes der Realisierung nicht weiter verfolgt.

Das Bauprojekt am Standort Demut-/Neststrasse war überlang und dreigeschossig. Es trat mit dem Sockelgeschoss für die Spitex viergeschossig in Erscheinung und würde die umliegenden Bauten beeinträchtigen. – Das Parlament verzichtete trotz der geäußerten Kritik auf gestalterische Auflagen. Erwartet wurde, dass die Baubewilligungsbehörde ein Projekt mit ungenügender Qualität zurückweise – dies geschah dann auch. Die Bauherrschaft hat gegen diesen Entscheid rekuriert und Recht bekommen.

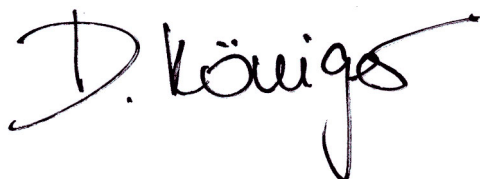
Inzwischen ist aber auch bekannt, dass die Spitex am Projekt nicht mehr interessiert ist. Die aktuelle Planung sieht deshalb keine öffentliche Nutzungen mehr vor. Im Sockelgeschoss sollen Nutzungen wie ein Coiffeur, ein Café und oder ein Blumengeschäft Platz finden. Im Parlament wurde damals die Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aber ausdrücklich wegen der Spitex-Sockelbenutzung bewilligt. Diese Voraussetzung ist nicht mehr erfüllt.

Auch Anderes hat sich seit 2013 verändert: Die Stadt besitzt zum Beispiel neu das Areal zwischen Teufener- und Riethüslistrasse. Altersgerechte Wohnungen, wie die Christlichsoziale Wohngenossenschaft sie plant, können unter Einhaltung der baurechtlichen Auflagen in jeder Wohnzone gebaut werden.

Ich bitte den Stadtrat, folgende Fragen zu beantworten:

- Die geplante Nutzung des Neubaus im Bereich Demut-/Neststrasse für altersgerechtes Wohnen entspricht nicht mehr einer 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- oder Wohngewerbezone 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/Abstang/Nutzung)
- Das vorliegende Projekt entspricht laut Entscheid der Baubewilligungsbehörde den gestalterischen und städtebaulichen Anforderungen nicht. Ist eine Umzonung für ein ursprünglich nicht bewilligtes Gebäude rechtens?
- Die Stadt besitzt Land in der Kernzone 3 zwischen der Teufenerstrasse 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?
- Kann die Stadt für einen neuen Standort ein Wettbewerbsverfahren verlangen, um die gestalterische Qualität sicherzustellen?

Mit freundlichen Grüssen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Königer'. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the right.

Doris Königer