



Vorlage Stadtparlament

vom 18. November 2014

Nr. 2364

731.11 Zonenpläne (inkl. Schutzgebiete)

Zonenplanänderung Heiligkreuz

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Zonenplanänderung Heiligkreuz gemäss beiliegendem Planausschnitt wird zugestimmt.
2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss nach Art. 8 Ziffer 2 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

1 Ausgangslage

Der Verein Evangelische Pflegeheime St.Gallen ist Eigentümer der Parzelle Nr. F0371 (Lettenstrasse 24), unmittelbar angrenzend an den Buswendeplatz Heiligkreuz. In südöstliche Richtung grenzt die Parzelle an die Parzelle Nr. F0372 der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Tablat-St.Gallen, auf welcher sich ein länglicher Bau mit Alterswohnungen (Lettenstrasse 22) sowie die Kirche Heiligkreuz mit Pfarrhaus befinden. Der Verein Evangelische Pflegeheime St.Gallen betreibt auf der Parzelle Nr. F0371 das Pflegeheim Heiligkreuz. Das Heim wurde 1961 eröffnet und in den 1990er Jahren vollständig erneuert. Zurzeit bietet das Pflegeheim Platz für 85 Bewohnerinnen und Bewohner. Die bestehenden Pflegezimmer verfügen mehrheitlich über keine eigene Nasszellen und sind als Mehrbettzimmer konzipiert, was den heutigen Anforderungen an stationäre Betagtereinrichtungen nicht mehr entspricht. Im Zusammenhang mit der Alterung der Gesellschaft muss auch das Wohnangebot für Seniorinnen und Senioren ausgebaut und optimiert werden. Der Verein beabsichtigt einen Ausbau der Kombination von Alterswohnungen und Pflegeheim, welche eine optimale Nutzung der Infrastruktur ermöglicht. Zu diesem Zweck hat der Verein Evangelische Pflegeheime St.Gallen im Rahmen der Erweiterungs- und Neubauabsichten die nordöstlich angren-



zende Parzelle Nr. F0932 erworben, auf welcher sich eine ältere Wohnbaute befand, die mittlerweile aber abgerissen wurde.

In den Jahren 2010/2011 hat der Verein Evangelische Pflegeheime St.Gallen zur Erlangung von städtebaulich und architektonisch hochstehenden sowie betrieblich und wirtschaftlich optimalen Lösungen einen Studienauftrag mit fünf teilnehmenden Architekturbüros durchgeführt. Im Beurteilungsgremium war die Stadt St.Gallen durch das Stadtplanungsamt vertreten. Das Beurteilungsgremium hat den Projektvorschlag des Büros Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG, Zürich, zur Weiterbearbeitung und Ausführung empfohlen.

2 Projekt

Das Projekt sieht die etappenweise Erstellung von drei Neubauten vor. In einer ersten Etappe wird nordöstlich des bestehenden Pflegeheims und grösstenteils auf der neu erworbenen Parzelle Nr. F0932 ein Pflegeheimneubau mit 95 Pflegebetten in Einzelzimmern erstellt. Nach dem Bezug des Neubaus kann das bestehende Pflegeheim rückgebaut und an der freigewordenen Stelle an der Lettenstrasse ein neues Gebäude mit 26 Alterswohnungen erstellt werden. Die dritte Etappe ist mittelfristig angelegt. Sie ermöglicht einen Ersatzbau der bestehenden Alterssiedlung (Lettenstrasse 22) auf der Parzelle Nr. F0372 im Besitz der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Tablat-St.Gallen. Dieses Gebäude wurde erst vor wenigen Jahren saniert und der Baurechtsvertrag läuft noch bis ins Jahr 2029.

Das längs zur Langgasse angeordnete Pflegeheim und die beiden kompakten, quadratischen Wohnhäuser ergänzen die Kirche und das Pfarrhaus Heiligkreuz zu einem Ensemble aus Solitärbauten. Die Bedeutung der evangelischen Kirche von Curjel & Moser wird respektiert und durch die wiederhergestellte Sichtverbindung von der Langgasse her sogar gestärkt. Anders als der bestehende Pflegeheimbau mit seiner abweisenden Rückfassade bekommen die Neubauten einen Bezug und eine Anbindung zum öffentlichen Raum an der Langgasse. Während die beiden Neubauten an der Langgasse mit sechs resp. sieben Geschossen den Strassenraum auszeichnen, schafft der Neubau der dritten Etappe mit seinen fünf Geschossen einen angemessenen Übergang zur Parksituation und zum Kirchengrund. Die Hauptschliessung der drei Neubauten erfolgt ab der Lettenstrasse direkt in eine Tiefgarage. Zentrales Element betreffend den Aussenraum ist der neue, verkehrsfreie Platzbereich zwischen den Neubauten, welcher attraktiv und vielfältig konzipiert ist.

Aufgrund der Geschosshöhe und der Gebäudehöhe gelten die beiden geplanten Neubauten an der Langgasse baurechtlich als „Höhere Häuser“. Als „Höhere Häuser“ gelten nach Art. 68 BauG Bauten mit sechs oder mehr Geschossen oder mit mehr als 20 Meter Gebäudehöhe. Sie sind in anderen als Industriezonen nur gestützt auf Überbauungs- oder Gestaltungs-



pläne zulässig. Aus diesem Grund wurde auf der Grundlage des Projektes der Gestaltungsplan Heiligkreuz erarbeitet. Die Beschlussfassung über solche Gestaltungspläne liegt gemäss Art. 2 der Bauordnung in der Kompetenz des Stadtrates.

3 Zonenplanänderung

Die im Zusammenhang mit den Erweiterungs- und Neubauabsichten erworbene Parzelle Nr. F0932 befindet sich gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Wohn-Gewerbezone WG3. Da auf dieser Parzelle mit dem Ersatzneubau des Pflegeheims eine der Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Baute zu stehen kommt, ist eine Umzonung dieser Parzelle in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erforderlich. Die von der Umzonung betroffene Parzelle umfasst eine Fläche von rund 2'060 m².

Die beiden Parzellen Nrn. F0371 und F0372 befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Eine Umzonung dieser beiden Parzellen aufgrund der vorgesehenen Neuüberbauungen ist nicht erforderlich. Da die Bewohnerinnen und Bewohner der Alterswohnungen vom 24-Stunden-Angebot des Pflegeheims profitieren können und überdies berechtigt sind, die Infrastrukturen wie bspw. die Cafeteria zu benutzen, gelten die Alterswohnungen dem Pflegeheim als betrieblich zugeordnet und sind in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen regelkonform. Über Art. 4 der Besonderen Vorschriften zum Gestaltungsplan Heiligkreuz ist sichergestellt, dass nur Alterswohnungen erstellt werden können, die dem Pflegeheim betrieblich zugeordnet sind.

Im gleichen Verfahren und auf der Basis eines eingeleiteten Landabtausches wird der Zonenplan beim Buswendeplatz Heiligkreuz marginal angepasst. Damit der Buswendeplatz verbreitert werden kann, wird eine kleine Fläche von rund 70 m² neu der Zone „übriges Gemeindegebiet (Verkehrsfläche)“ zugewiesen. Im Gegenzug wird eine vergleichbare Fläche beim geplanten Pflegeheimneubau der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.

Die Zonenplanänderung Heiligkreuz entspricht einem klaren öffentlichen Interesse im Sinne von Art. 32 BauG. Im Zusammenhang mit der Alterung unserer Gesellschaft muss das Wohnangebot für Seniorinnen und Senioren ausgebaut und optimiert werden. Das Projekt ermöglicht die Stärkung und Erweiterung der Kombination von Alterswohnungen und Pflegeheim in städtebaulich und architektonisch vorzüglicher Art und Weise.



4 Bisheriger Verfahrensablauf

Die Zonenplanänderung und der Gestaltungsplan Heiligkreuz lagen gemeinsam mit dem Teilstrassenplan Wendeplatz Heiligkreuz/Langgasse vom 24. Februar bis 26. März 2014 öffentlich auf. Gegen den Gestaltungsplan sind zwei Einsprachen, gegen den Teilstrassenplan eine Einsprache eingereicht worden. Sämtliche Einsprachen wurden aufgrund von Gesprächen mit Vertretern der Stadt und der Bauherrschaft bis Ende Oktober 2014 zurückgezogen.

Am 28. Oktober 2014 hat das Stadtparlament der Erteilung eines städtischen Baubeitrages von maximal CHF 7,78 Mio. an den Verein Evangelische Pflegeheime St.Gallen für den Neubau des Pflegeheims Heiligkreuz zugestimmt und dafür einen entsprechenden Verpflichtungskredit erteilt.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
- Teilzonenplan Heiligkreuz
- Situationsplan Bauvorhaben

