

Vorlage Stadtparlament

Datum	23. Februar 2021
Beschluss Nr.	249
Aktenplan	731.11 Zonenpläne (inkl. Schutzgebiete)

Zonenplanänderung Notkersegg – Auf Wiesen

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Zonenplanänderung Notkersegg – Auf Wiesen 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

Die Politische Gemeinde St.Gallen ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. F4653 im Quartier Notkersegg. Das Grundstück befindet sich am Eingang des Wohnquartiers Notkersegg, zwischen dem Bahntrasse der Appenzeller Bahnen an der Speicherstrasse und der Hardungstrasse. Gemäss Zonenplan ist das Grundstück Nr. F4653 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt. Das Grundstück ist zudem Bestandteil des grossflächigen Überbauungsplans Auf Wiesen vom 24. Mai 1961. Der Plan stellt die planungsrechtliche Grundlage für die ringförmig um die Hügelkuppe angelegte Bebauung mit Einfamilienhäusern im Wohnquartier Notkersegg dar. Südlich der Hardungstrasse ermöglicht der Überbauungsplan mehrere Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Für das Grundstück Nr. F4653 sieht der Überbauungsplan einen eingeschossigen länglichen Baukörper parallel zur Speicherstrasse für Quartierinfrastrukturanlagen vor. Während der Grossteil des Gebiets entsprechend den Planungsabsichten des Überbauungsplans überbaut wurde, blieb das Grundstück Nr. F4653 unbebaut.

Vor rund sieben Jahren startete die Direktion Technische Betriebe mit den Abklärungen für eine Nahwärmezentrale im Quartier Notkersegg. Aufgrund seiner Höhenlage von 780 m ü. M. kann das Quartier nicht an das städtische Fernwärmenetz angebunden werden. Nach einer umfassenden Standortevaluation erwies sich das Grundstück Nr. F4653 für eine mit Holzschnitzeln betriebene Nahwärmezentrale als am besten geeigneter Standort. Mit Blick auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden wurde in einer Machbarkeitsstudie der Bau der Nahwärmezentrale zusammen mit einem Mehrfamilienhaus geprüft. Auf dieser Grundlage entschied sich der Stadtrat, die für das Projekt notwendigen Anpassungen am bestehenden Zonenplan und dem Überbauungsplan Auf Wiesen im Sommer 2017 öffentlich aufzulegen. Dagegen sind zwei Einsprachen von benachbarten Grundeigentumschaften eingegangen. Aufgrund einer Anpassung ihrer Energiestrategie haben die St.Galler

Stadtwerke im Herbst 2018 entschieden, auf eine Nahwärmezentrale im Quartier Notkersegg zu verzichten. Da aufgrund des Wegfalls der Nahwärmezentrale auf den ursprünglich geplanten überhohen Kamin verzichtet werden soll, wurde die Machbarkeitsstudie im Jahr 2019 überarbeitet. Die Studienanpassung machte keine Anpassungen am Überbauungsplan selbst, an den Besonderen Vorschriften oder an der Zonenplanänderung erforderlich. Eine erneute öffentliche Auflage war deshalb nicht notwendig.

2 Projekt

Das Grundstück Nr. F4653 befindet sich am Eingang des Quartiers Notkersegg. Es ist Teil einer Baugruppe, die sich im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) befindet. Auf der dem Grundstück gegenüberliegenden Seite der Speicherstrasse steht auf dem Grundstück Nr. F3088 das Gebäude Speicherstrasse 122 (genannt «Eggerhof»). Nördlich, vis-à-vis an der Hardungstrasse, befindet sich das grosse, klassizistische Schindelwohnhaus Hardungstrasse 4. Beide Gebäude sind inventarisiert. Eine Überbauung auf Grundstück Nr. F4653 muss sich daher sorgfältig in die bestehende Umgebung einfügen.

Mit dem mit der Machbarkeitsstudie erarbeiteten und vom Sachverständigenrat für Architektur und Städtebau positiv beurteilten Projekt kann den verschiedenen Ansprüchen und Zielen der Innenentwicklung und Positionierung des Quartiereingangs einerseits und der Rücksichtnahme auf die sensible städtebauliche Lage und den Schutzansprüchen andererseits Rechnung getragen werden. Durch die gewählte Situierung wird dem Schutzobjekt Hardungstrasse 4 besonders Rechnung getragen. Angestrebt wird eine Klärung des Quartiereingangs sowie eine Ensemblewirkung zusammen mit den zwei Inventarobjekten und der Mehrfamilienhausreihe aus den 70er-Jahren (Hardungstrasse 55-65).

Das Erdgeschoss des punktförmigen, viergeschossigen Gebäudes ist nutzungsneutral konzipiert. Ein separater Zugang im Erdgeschoss stellt sicher, dass auch eine öffentliche oder halböffentliche Nutzung zweckmässig und autonom erschlossen werden kann. In den beiden Obergeschossen werden je zwei 3.5-Zimmer-Wohnungen und im Dachgeschoss eine 5.5-Zimmer-Wohnung geplant. Das Grundstück kann zu Fuss von der Bahnhaltestelle Notkersegg oder von der Hardungstrasse her erreicht werden. Während sich der Eingangsbereich auf der Westseite befindet, erfolgt die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage über den Nordbereich des Grundstücks. Für das Quartier charakteristische Hecken sollen auf der Süd- und Westseite des Grundstücks gepflanzt werden. An der Schnittstelle zwischen der bestehenden Mehrfamilienhausbebauung und dem neuen Gebäude werden Bäume gepflanzt.

Der Verzicht auf die Nahwärmezentrale hat den Wegfall des Kamins zur Folge und ermöglicht eine noch überzeugendere Gliederung des Daches. Die neu vorgeschlagene Fenstereinteilung geht verstärkt auf die Nachbarbauten ein. Die Wohnungen wiederum erhalten eine Aufwertung durch die Neugestaltung der Balkone.

3 Zonenplanänderung

Das Grundstück Nr. F4653 ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuordnet. Die vorliegende Zonenplanänderung schafft die Voraussetzung, damit das geplante Projekt mit dessen überwiegenden privaten Nutzungen zonenkonform umgesetzt werden kann. Das Grundstück wird daher – entsprechend dem östlich angrenzenden Gebiet – der dreigeschossigen Wohnzone 3 (zulässige Gebäudehöhe 11 m, zulässige Gebäudetiefe 14 m) zugewiesen. Das Gebäude kann auch inskünftig für Quartierinfrastrukturanlagen genutzt werden, da untergeordnete öffentliche Nutzungen auch in der Wohnzone zulässig sind. Eine Aufzoning in eine viergeschossige Wohnzone ist trotz des geplanten viergeschossigen Gebäudes nicht erforderlich, da der Überbauungsplan eine Beschränkung der Gebäudehöhe auf 12.5 m und der Firsthöhe auf 14.5 m vorsieht. Insgesamt ist von der Umzonung eine Fläche von 1'365 m² betroffen. Diese durch einen Überbauungsplan geregelten Abweichungen können den Zonenzweck der Wohnzone W3 einhalten.

Die Zonenplanänderung Notkersegg – Auf Wiesen ist zweckmässig und liegt im öffentlichen Interesse, da sie ein bislang unüberbautes Grundstück einer zeitgemässen, ortsgerechten Nutzung zuführt. Die Bebauung nimmt bezüglich ihrer Masse Rücksicht auf die Umgebung und nutzt das Grundstück angemessen aus.

4 Änderung Überbauungsplan Auf Wiesen

Der rechtskräftige Überbauungsplan Auf Wiesen aus dem Jahr 1961 sieht auf dem Grundstück Nr. F4653 einen eingeschossigen Baubereich entlang der Speicherstrasse vor. Der nördliche Bereich des Grundstücks ist gemäss Überbauungsplan nicht für eine Bebauung vorgesehen. Um den neuen Baukörper realisieren zu können, ist der Überbauungsplan im Bereich des Grundstücks Nr. F4653 anzupassen. Die bestehenden Markierungslinien der eingeschossigen Baute sind aufzuheben und durch neue Markierungslinien zu ersetzen, welche neu vier Stockwerke zulassen. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 12.5 m, die Firsthöhe auf maximal 14.5 m festgelegt, was die Höhenausdehnung trotz der zulässigen viergeschossigen Bauweise einschränkt.

Die Änderung des Überbauungsplans liegt gestützt auf Art. 2 Abs. 2 der städtischen Bauordnung in der Kompetenz des Stadtrats.

5 Bisheriger Verfahrensablauf

Der Stadtrat hat für die Zonenplanänderung Notkersegg – Auf Wiesen sowie für die 2. Änderung des Überbauungsplans Auf Wiesen am 9. Juni 2017 die Verfahrenseinleitung beschlossen. Die öffentliche Auflage fand vom 19. Juni bis 19. Juli 2017 und somit noch vor Inkrafttreten des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes statt. Die Zonenplanänderung kann deshalb nach altem Recht genehmigt werden. Gegen die beiden Planungsinstrumente sind während der Auflagefrist zwei Einsprachen von benachbarten Grundeigentümerschaften eingegangen. Eine Einsprecherschaft wendete insbesondere ein, das ISOS sei nicht berücksichtigt, der Zonenplan Schutz sei verletzt und eine Änderung des Zonen- und Überbauungsplans würde erhebliche und übermässige Folgen haben. Die andere Einsprecherschaft wehrte sich gegen die Zonenumteilung, die Änderung des Überbauungsplans (nachdem bereits ein Grossteil des Gebiets entsprechend überbaut wurde), die beabsichtigte Viergeschossigkeit

des Gebäudes, die Unterschreitung von Abständen, Immissionen und machte geltend, dass die Planung mit dem ISOS nicht kompatibel sei. Die Direktion Planung und Bau hat mit beiden Einsprecherschaften im Herbst 2017 einen Einspracheaugenschein durchgeführt. Eine einvernehmliche Lösung konnte nicht erzielt werden.

Am 7. November 2018 wurden die Quartierbewohnerinnen und -bewohner an einem Informationsanlass über das neue Energiekonzept und den damit verbundenen Verzicht auf die Nahwärmezentrale informiert. Den beiden Einsprecherschaften wurde durch die Direktion Planung und Bau am 27. Februar 2020 zusätzlich die überarbeitete Machbarkeitsstudie zugestellt. Ihnen wurden die Konsequenzen für das Projekt aufgezeigt. Es wurde ihnen überdies die Möglichkeit eingeräumt, zur Überarbeitung der Machbarkeitsstudie eine Stellungnahme einzureichen. Beide haben davon Gebrauch gemacht und an ihrer Einsprache festgehalten. Aus diesem Grund hatte der Stadtrat gleichzeitig mit der Verabschiedung dieser Stadtparlamentsvorlage über die beiden Einsprachen zu entscheiden. Der Stadtrat hat beide Einsprachen abgewiesen.

6 Weiteres Vorgehen

Das Grundstück Nr. F4653 befindet sich im Finanzvermögen der Politischen Gemeinde St.Gallen. Es wird deshalb geprüft, ob die Politische Gemeinde St.Gallen bei Rechtskraft der Planänderungen das Grundstück im Baurecht abgibt oder selbst überbaut.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Die Stadtschreiber-Stellvertreterin:
Carmen Betschart

Beilage:
▪ Zonenplanänderung Notkersegg – Auf Wiesen 1:2'000