st.gallen

Planungsbericht
Zonenplanänderung Grossacker Süd



Planung raum.manufaktur.ag, Feldlistrasse 31a, 9000 St.Gallen +41 71 555 03 10

Stadtplanung
26. August 2026

Inhaltsverzeichnis

A	**Ausgangslage**	**3**
A.1	Anlass	3
A.2	Plangebiet	4
A.3	Städtebauliche Machbarkeitsstudie «Grossacker»	5
A.4	Qualitätssicherendes Verfahren und verwaltungsrechtliche Verträge	8
B	**Rahmenbedingungen**	**9**
B.1	Übersicht Themen	9
B.2	Übergeordnete Planung	9
B.3	Rahmennutzungsplanung	12
B.4	Schutzgebiete / Schutz- und Inventarobjekte	13
B.5	ISOS	14
B.6	Grunddienstbarkeiten	14
B.7	Thematische Aspekte	15
C	**Zonenplanänderung**	**19**
C.1	Planänderung	19
C.2	Zonenvorschriften	20
C.3	Auswirkungen auf die Bauzonenkapazität	21
C.4	Erfüllung der Voraussetzungen für die Umzonung	21
C.5	Abstimmung mit der Ortsplanungsrevision	22
D	**Interessenabwägung**	**24**
D.1	Allgemeines	24
D.2	Ermittlung und Bewertung der Interessen	24
D.3	Abwägung der Interessen	26
D.4	Fazit	27
E	**Vorprüfung**	**27**
F	**Information und Mitwirkung**	**27**
G	**Verfahren**	**27**

A Ausgangslage

A.1 Anlass

Der Auslöser für diese Zonenplanänderung ist die geplante Verlegung des Ostschweizer Kinderspitals im Jahr 2026 vom heutigen Standort im Grossacker auf das Areal des Kantonsspitals. Durch den Umzug wird ein Teil des Areals Grossacker für neue Nutzungen frei. Das Potenzial des Areals ist bekannt, und die Entwicklungsabsichten sind bereits in der städtischen Richtplanung verankert.

In Abstimmung mit der Stadtplanung St.Gallen haben verschiedene betroffene Grundeigentümerschaften beschlossen, eine gemeinsame städtebauliche Machbarkeitsstudie als Grundlage für die Entwicklung des Areals Grossacker zu erarbeiten. Nach zwei Konsultationsrunden im Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur der Stadt St.Gallen (1. Dezember 2023 und 3. Mai 2024) liegt das folgende Ergebnis der Studie vor:

Die Studie sieht für den westlichen Teil des Entwicklungsgebiets, auf dem sich das Kinderspital sowie weitere Nutzungen mit Bezug zum Spital befinden, eine dichte Wohnbebauung mit urbanen Qualitäten vor. Diese Umnutzung bzw. Umstrukturierung erfordert eine Zonenplanänderung. Da der Umzug der Spitalnutzungen 2026 erfolgt, soll diese Zonenplanänderung vor der anstehenden Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung und auf Basis des neuen Planungs- und Baugesetzes durchgeführt werden, um einen längeren Leerstand der bestehenden Gebäude, welche zum Teil erhalten bleiben sollen, bzw. brachliegendes Bauland an dieser zentralen Lage zu vermeiden. Wie dem nachstehenden Kapitel entnommen werden kann, wird die im Gebiet Grossacker erforderliche Umzonung in zwei separaten, jedoch parallellaufenden Verfahren durchgeführt.

Die geplante Umstrukturierung des Gebiets Grossacker wird zur Aufhebung der dort bestehenden Familiengärten führen. Um dem Bedarf an Pflanzgärten weiterhin nachzukommen, wird im Bereich der Kreuzung Speicherstrasse / Dreilindenstrasse ein Ersatzstandort angeboten. Die rechtliche Grundlage für diese Verlagerung wird durch eine weitere Zonenplanänderung geschaffen. Damit diese keine präjudizierende Wirkung auf die laufende Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung entfaltet, muss sie noch nach altem Recht (altes Baugesetz) erfolgen und kann nicht im selben Verfahren wie die Umzonungen im Gebiet Grossacker vorgenommen werden.



Abb. 1 Lage der Plangebiete, geoportal.ch

A.2 Plangebiet

Das Entwicklungsgebiet Grossacker wird nordwestlich von der unmittelbar angrenzenden städtischen Blockrandbebauung geprägt. Nordöstlich liegt an der Rorschacher Strasse das Einkaufszentrum von St.Fiden mit dem markanten ovalen Hochpunkt, bekannt als „Silberturm“. Im Süden schliesst sich eine lockere Baustruktur mit Wohnbauten an. Innerhalb des Gebiets befinden sich neben dem ehemaligen Kinderspital und weiteren spitalnahen Nutzungen, die Primarschule Grossacker mit Sportwiese und Turnhalle, die evangelisch-reformierte Kirche Grossacker, Wohnbauten sowie Familiengärten. Im Folgenden wird das Entwicklungsgebiet Grossacker als Betrachtungsgebiet bezeichnet.

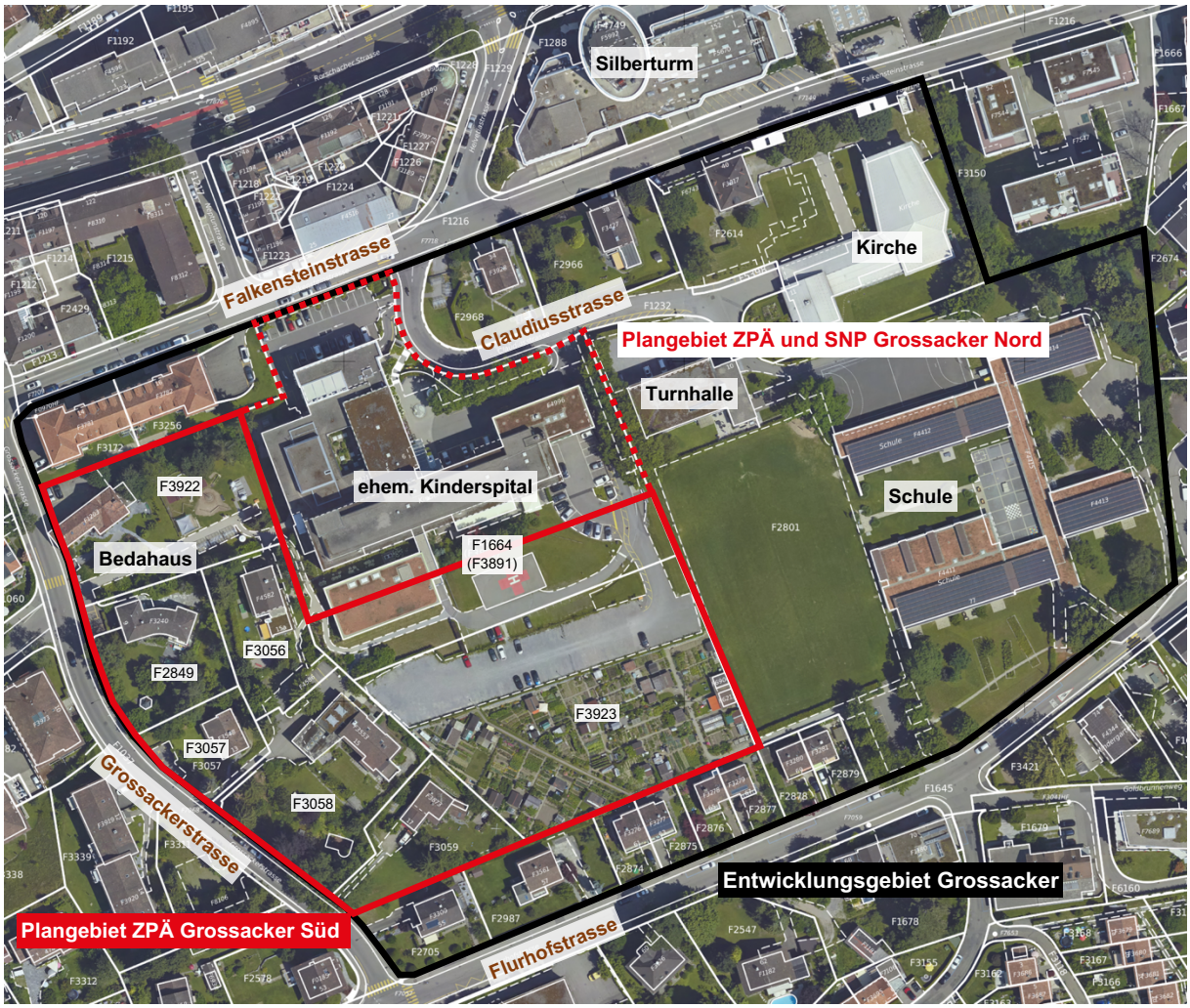

Abb. 2 Lage des Plangebiets, AV und Orthofoto, map.stadt.sg.ch,

Eine Umzonung ist in den beiden in der Abbildung dargestellten Plangebieten erforderlich. Die betroffenen Grundstücke sind mit Bauten und Anlagen des Kinderspitals sowie mit spitalnahen Einrichtungen belegt und befinden sich mehrheitlich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Mit dem Wegzug des Spitals und dem Fehlen einer öffentlichen Nachfolgenutzung ergibt sich für diese Grundstücke die Notwendigkeit einer zeitnahen Umzonung. Für die übrigen Grundstücke im Betrachtungsgebiet ist entweder keine Umzonung erforderlich, da die angestrebte Entwicklung innerhalb der heutigen Zonierung realisiert werden kann, oder die betroffenen Grundeigentümerschaften sehen derzeit keinen Bedarf für eine zeitnahe Umzonung.

Das Plangebiet Grossacker Nord wird in einem separaten Verfahren umgezont, gemeinsam mit dem für dieses Gebiet bereits vorliegenden Sondernutzungsplan. Das vorliegende Plangebiet, Grossacker Süd, umfasst sieben Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Gesamtfläche von rund 1.5 ha. Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum von drei verschiedenen Eigentümerschaften:

- Südlicher Teil von F1664 (F3891): Ortsbürgergemeinde St.Gallen (Baurechtsparzelle, Baurechtinhaberin ist die Stiftung Ostschweizer Kinderspital)
- F3923: Ortsbürgergemeinde St.Gallen
- F2849, F3056, F3057, F3922: Stiftung Ostschweizer Kinderspital
- F3058: St.Galler Pensionskasse SGPK
- F3059 Würmli Meyer Doris

A.3 Städtebauliche Machbarkeitsstudie «Grossacker»

A.3.1 *Autorenschaft*

Das interdisziplinäre Team unter der Leitung der Daniel Cavelti Architektur AG setzte sich wie folgt zusammen:

- Kollektiv Nordost (Landschaftsarchitektur);
- MRS Partner (Verkehrsplanung);
- Van de Wetering Atelier für Städtebau (Städtebau);
- Baubüro in situ (Architektur / Umnutzung Gebäudebestand).

A.3.2 *Erschliessung*

Für den motorisierten Individualverkehr soll das Gebiet primär über die Claudius-, Falkenstein- und Grossackerstrasse erschlossen werden. Das zentrale Element für den Fussverkehr bildet eine neue, west-ost-gerichtete „Grüne Achse“. Sie verbindet das bestehende Quartier mit dem neuen Wohnquartier und den öffentlichen Nutzungen, insbesondere der Schule. Da die Weiterführung der „Grünen Achse“ in Richtung Osten noch nicht abschliessend geklärt ist, wird dieser Weg erst in einer späteren Phase zu einem Fuss- und Radweg ausgebaut. Gegen Norden und Süden wird eine möglichst engmaschige Vernetzung angestrebt.

A.3.3 *Frei- und Grünraum*

Der campusartige Charakter der Schulanlage und der Kirche soll mit neuen Grün- und Freiräumen weitergeführt werden. Dazu gehören unter anderem eine west-ost-gerichtete „Grüne Achse" und ein grosszügiger, öffentlich zugänglicher Quartierplatz / -park. Ein ökologischer Ausgleich von mindestens 20% zur Plangebietsfläche ist sicherzustellen. Der Nachweis zu den ökologischen Ausgleichsflächen ist im qualitätssichernden Verfahren zu erbringen.

A.3.4 *Bebauung*

Die städtebauliche Machbarkeitsstudie sieht für den westlichen Teil des Entwicklungsgebiets Grossacker, welcher das Plangebiet umfasst, eine dichte Wohnbebauung mit urbanen Qualitäten vor. Auf dem Areal des Kinderspitals soll mindestens der viergeschossige Längsbau des ehemaligen Kinderspitals von Danzeisen & Voser, mit den Massen ca. 75 m x 16 m, als ortsbaulicher Anker erhalten bleiben. Der Erhalt weiterer Trakte wird als Variante vorgeschlagen. Im östlichen Teil sollen Primarschule und Kirche durch eine neue Turnhalle ergänzt werden. Auf Basis der städtebaulichen Machbarkeitsstudie konnte die angestrebte bauliche Dichte ausgelotet werden, welche nun als Grundlage für die Zonenplanänderung verwendet werden kann.

Die städtebauliche Machbarkeitsstudie umfasst zwei Bebauungsvarianten:

- Die Variante „Grossacker-Park“ schlägt den Erhalt des viergeschossigen Längsbaus von Danzeisen & Voser und einen abgesetzten Neubau an der Flankensteinstrasse vor.
- Die Variante „Kinderspital reloaded“ geht von einer Transformation und Umnutzung des gesamten Gebäudebestands aus. Das Potential eine Transformation wurde in einer separaten Studie durch das Baubüro in situ vertieft untersucht. Diese Vertiefungsstudie erachtet das Umnutzungspotenzial als hoch. Notwendig sind

energetische Sanierungen sowie neue Erschliessungen der aus drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden bestehenden Anlage. Einzelne Trakte eignen sich für Aufstockungen.

A.3.5 *Beurteilung und Empfehlung „Sachverständigenrat Städtebau und Architektur der Stadt St. Gallen“*

Die städtebauliche Machbarkeitsstudie wurde durch den „Sachverständigenrat Städtebau und Architektur der Stadt St.Gallen“ der städtischen Direktion Planung und Bau begleitet. Dieser hat die Studien in zwei Lesungen (1. Dezember 2023 und 3. Mai 2024) beurteilt und abschliessend als fundierte Grundlage für die geplanten Umnutzungen gewürdigt. Für das Areal des Kinderspitals empfiehlt er mindestens den viergeschossigen Längsbau von Danzeisen & Voser, mit den Massen ca. 75 m x 16 m, zu erhalten. Im Bereich der Erweiterungsbauten sind aus seiner Sicht auch Ergänzungs- oder Neubauten möglich. In diesem Sinne sind beide Varianten, „Grossacker-Park“ und „Kinderspital reloaded“, wie auch Mischformen denkbar. Die definitive Lösung soll im Rahmen eines städtebaulichen Qualitätssicherungsverfahrens ermittelt werden.



Abb. 3 städtebauliche Machbarkeitsstudie-Variante „Grossacker-Park“, Daniel Cavelti Architektur AG



Abb. 4 städtebauliche Machbarkeitsstudie-Variante „Kinderspital reloaded“, Daniel Cavelti Architektur AG

A.4 Qualitätssicherendes Verfahren und verwaltungsrechtliche Verträge

Um die öffentlichen Interessen bei der Entwicklung und Projektierung zu sichern, werden im Rahmen dieser Zonenplanänderung die folgenden verwaltungsrechtlichen Verträge nach Art. 65 PBG zwischen der Stadt St.Gallen und den betroffenen Grundeigentümerschaften abgeschlossen:

- Vertrag zum Grundstück F3923 zwischen der Ortsbürgergemeinde St. Gallen und der Politischen Gemeinde St. Gallen.
- Vertrag zu den Grundstücken F2849, F3056, F3057 und F3922 zwischen der Stiftung Ostschweizer Kinderspital und der Politischen Gemeinde St. Gallen.
- Vertrag zum Grundstück F3058 zwischen der St.Galler Pensionskasse und der Politischen Gemeinde St. Gallen.

Diese parzellenbezogenen Verträge werden nach der Verfahrenseinleitung im Grundbuch angemerkt und regeln unter anderem folgende Themen (Aufzählung nicht abschliessend):

- Verpflichtung zur Durchführung eines städtebaulichen Qualitätssicherungsverfahrens vor der Überbauung und Regelung der entsprechenden Modalitäten;
- Verpflichtung, sich im Baubewilligungsverfahren an das Ergebnis des städtebaulichen Qualitätssicherungsverfahrens zu halten;
- Regelung einer Mehrwertabgabe;
- Regelung Fristigkeit Baubewilligungsverfahren / Baurealisierung;
- Vorgaben betreffend eines innovativen und qualitätsvollen Wohnangebotes für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen;
- Regelung zur Erschliessung und Parkierung;
- Berücksichtigung der städtebaulichen Machbarkeitsstudie „Arealentwicklung Grossacker“;
- Berücksichtigung des unter Schutz stehenden Gebäudes Grossackerstrasse 7;
- Erstellung einer öffentlichen Fusswegverbindung in Ost-West-Richtung;
- Erstellung eines Freiraums in angemessener Grösse.

B Rahmenbedingungen

B.1 Übersicht Themen

Themen	*nicht relevant*	*relevant*
Sachpläne und Konzepte des Bundes	*X*	
Kantonaler Richtplan		*B.2.1*
Städtischer Richtplan		*B.2.2*
Rahmennutzungsplan		*B.3*
Bestehende Sondernutzungspläne	*X*	
Schutzgebiete, Schutz- und Inventarobjekte		*B.4*
ISOS		*B.5*
Grunddienstbarkeiten		*B.6*
Verfügbarkeit Land	*X*	
Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr		*B.7.1*
Erschliessung MIV und LV (inkl. Strassenplan)		*B.7.2 / B.7.3*
Entwässerung / öffentliche Kanalisation	*X*	
Fruchtfolgeflächen	*X*	
Wald	*X*	
Grundwasserschutz	*X*	
Fliessgewässer	*X*	
Naturgefahren		*B.7.4*
Oberflächenabfluss		*B.7.4*
Belastete Standorte (Kataster der belasteten Standorte)	*X*	
Lärm	*X*	
Nichtionisierende Strahlung		*B.7.5*

Tab. 1 Übersicht Rahmenbedingungen

B.2 Übergeordnete Planung

B.2.1 *Kantonaler Richtplan*

Im kantonalen Richtplan liegt das Plangebiet vollständig im Siedlungsgebiet und ist entsprechend dem rechtskräftigen Zonenplan grösstenteils dem Nutzungstyp „Sonstige Nutzung“ sowie dem Nutzungstyp „Wohn- und Mischnutzung“ (Parzellen Nrn. F3058 und 3059) zugewiesen. Die Nutzungszuweisung im kantonalen Richtplan wird nach Genehmigung der vorliegenden Zonenplanänderung über die Fortschreibung geändert.

Weiter definiert der kantonale Richtplan (Richtplanblatt S12) Voraussetzungen für die Umzonung von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in Wohn- und Mischzonen. Auf diese wird im Kapitel C.4 näher eingegangen.

B.2.2 *Städtischer Richtplan*

Der Richtplan der Stadt St.Gallen 2012 inkl. Anpassungen 2022 macht folgende relevante Aussagen zum Plangebiet:

Siedlung S 0 | Dichte, nutzungsgemischte Talsohle

Das Plangebiet wird als „Umstrukturierungsgebiet“ bezeichnet, dessen Fokus darauf liegt, den Siedlungsraum zu verdichten und neue städtische Qualitäten zu schaffen. Der Verdichtungsansatz „Umstrukturieren“ wird für Gebiete oder deren Teilbereiche mit struktureller und/oder nutzungsbezogener Neuordnung festgelegt, in denen bestehende Strukturen transformiert werden können und Nutzungen wegfallen und deshalb neue Nutzungen möglich sind. Diese Entwicklung kann eine deutliche Erhöhung der Dichte bedeuten.

Das Plangebiet befindet sich in der „dichten, nutzungsgemischten Talsohle“, auf die der primäre Fokus der Innenentwicklung gerichtet ist. Zudem liegt das Plangebiet in dem Gebiet mit dem Ziel, „zu verdichten und neue städtische Qualitäten zu schaffen“. Die angestrebte Verdichtung soll durch eine Umstrukturierung erreicht werden, indem das Plangebiet umgenutzt wird. Es liegt in unmittelbarer Nähe des Quartierzentrums St. Fiden und befindet sich in einem Gebiet, das für eine intensivierte Innenentwicklung vorgesehen ist. Ziel ist es, ein urbanes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln.

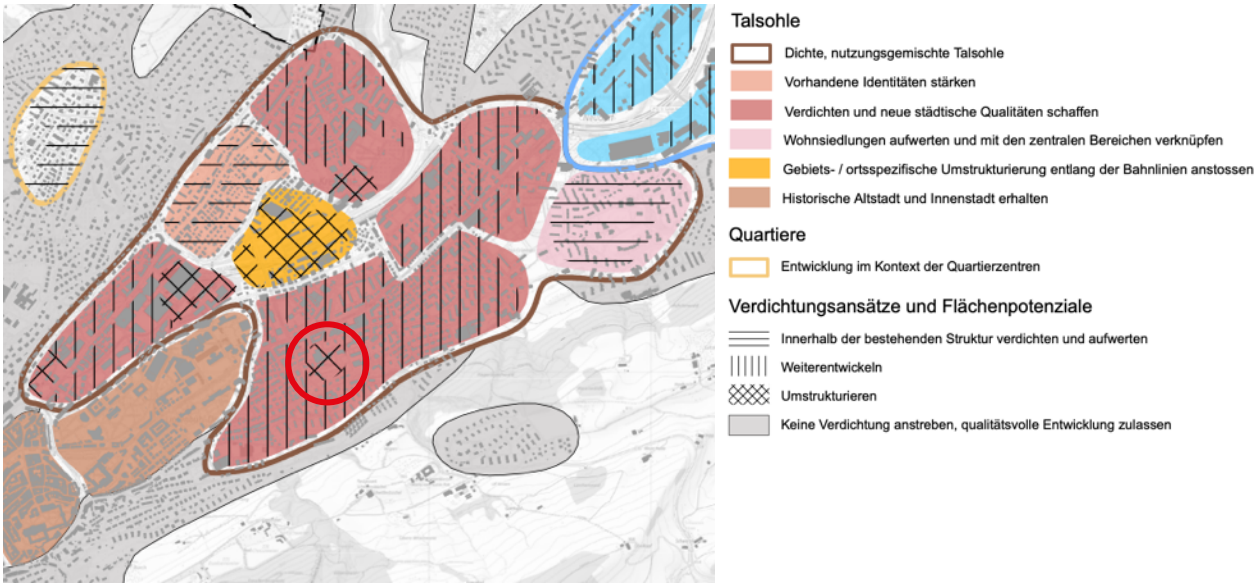

Abb. 5 kommunaler Richtplan Karte S0 Innenentwicklung, map.stadt.sg.ch

Siedlung S 1.5i | Entwicklungsareal Grossacker

Das Betrachtungsgebiet des Entwicklungsgebiets Grossacker ist im Richtplan als Entwicklungsareal mit dem Koordinationsstand „Vororientierung“ bezeichnet. Dazu heisst es:

Die Standortverlegung des Ostschweizer Kinderspitals ins Areal des Kantonsspitals hat zur Folge, dass für den bestehenden Standort im Bereich der Falkensteinstrasse frühzeitig eine adäquate Nachnutzung zu definieren ist, die optimal in die Struktur des umliegenden Quartiers eingebettet ist. An zentrumsnaher, gut erschlossener und ruhiger Lage steht ein vor allem für Wohnzwecke geeignetes Areal zur Verfügung. Zu klären ist, wie die Spitalbauten zukünftig genutzt werden können bzw. ob es eine Ersatzbebauung gibt. Auch ist abzuklären, inwieweit weiterhin öffentliche Nutzungen angesiedelt werden sollen. Entsprechende Entwicklungsvorstellungen sind zu formulieren und planerisch zu sichern. Insbesondere wird eine Zonenplanänderung notwendig sein. Für den

allfälligen Wegfall des Familiengartenareals Grossacker ist eine Bedarfsabklärung durchzuführen und nötigenfalls ein adäquater Ersatzstandort anzubieten (vgl. Richtplanbeschluss S4.5).

Der Bedarf an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen wurde zwischenzeitlich durch eine Umfrage abgeklärt (siehe Kap. C.4.5).

Für das Familiengartenareal Grossacker wird noch eine Bedarfsprüfung durchgeführt, um bei einer möglichen Umnutzung rechtzeitig adäquate Ersatzflächen anbieten zu können. Ziel ist es, das Angebot an Familiengärten auch bei fortschreitender städtebaulicher Entwicklung zu erhalten. Als Ersatzfläche ist ein Gebiet an der Speichertrasse / Dreilindenstrasse vorgesehen, welches parallel mit dieser Zonenplanänderung eingezont wird. Am neuen Standort liegt der Fokus auf dem Anbau von Nutzpflanzen.

Siedlung S 2.1 | Wohnen

Die Stadt St.Gallen verfolgt mit ihrer Wohnraumstrategie das Ziel, hochwertigen und vielfältigen Wohnraum zu schaffen, der den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohnenden gerecht wird. Dabei soll das Zusammenleben positiv gestaltet und eine hohe Lebensqualität für alle Gesellschaftsgruppen gewährleistet werden. Die Wohnraumstrategie umfasst verschiedene Handlungsfelder und Quartierprofile, welche bei der Umsetzung beachtet und gesichert werden sollen. Mit der Zonenplanänderung wird im Sinne dieser Strategien gehandelt.

Die Wohnraumstrategie wird im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens als Grundlage für die Planung einfliessen.

Siedlung S 4.0 | Freiraumversorgung sicherstellen

Freiräume sind wichtige Erholungs- und Aufenthaltsorte in einer dichten Stadt. Das Sicherstellen einer ausreichenden qualitativen und quantitativen Freiraumversorgung ist eine zwingende Voraussetzung für die Innenentwicklung. Die Stadt St.Gallen beabsichtigt neue Freiräume im Zuge der baulichen Verdichtung zu schaffen.

Grosse Chancen werden dabei in Umstrukturierungsarealen verortet. Bisher nicht nutzbare und zugängliche Freiräume können für neue Nutzungen geöffnet und zugänglich gemacht werden. Neue Quartierfreiräume sollen in Gebieten intensivierter Innenentwicklung und insbesondere in Umstrukturierungsarealen entstehen.

Neue Bebauungsstrukturen bieten im dichten Talboden Chancen zur aktiven Verbesserung des Stadtklimas und der Durchlüftung. Weiter fördern mehr Aufenthaltsmöglichkeiten die Belebung der Quartierkerne.

Verkehr V2.6 | Strassengebundener ÖV – Infrastruktur

Nebst dem ÖV-Hauptkorridor auf der nahe gelegenen Rorschacher Strasse besteht auf der Flurhofstrasse und der Grossackerstrasse ein ÖV-Korridor.

Verkehr V3.5 | Verkehrsregime - Tempo 30 Zonen

Der städtische Richtplan sieht vor, die Quartierstrassen in den Wohngebieten entsprechend dem bestehenden Konzept zu Tempo-30-Zonen umzugestalten. Die geplante Tempo-30-Zone um das Betrachtungsgebiet wurde zwischenzeitlich umgesetzt.

Verkehr V 5.1 | Fussverkehr

Die Falkensteinstrasse, die Claudiusstrasse, die Flurhofstrasse und die Grossackerstrasse zählen zum öffentlichen Wegnetz der Stadt St.Gallen. Weiter ist auch die Wegverbindung durch das Schulareal zwischen Claudiusstrasse und Flurhofstrasse als öffentliche Wegverbindung eingetragen.

Verkehr V 5.2 | Veloverkehr

Die Falkensteinstrasse sowie die Grossackerstrasse im Abschnitt Falkensteinstrasse bis Bedastrasse zählen zum primären Velowegnetz. Dieses stellt das Basisnetz für den Veloverkehr dar. Die Grossackerstrasse (Abschnitt Bedastrasse bis Flurhofstrasse), die Flurhofstrasse und die Claudiusstrasse, inkl. privater Weg über das Schulareal bis zur Flurhofstrasse sind Bestandteil des sekundären Velonetzes der Stadt St.Gallen. Das Velo-Sekundärnetz erfüllt insbesondere eine Erschliessungsfunktion.

B.3 Rahmennutzungsplanung

Das Plangebiet umfasst grösstenteils Grundstücke, die der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) zugeordnet sind. Einzig die Grundstücke F3058 und F3059 sind der Wohnzone W2a zugewiesen. Die Grundstücke Nrn. F2849, F3056 und F3057 wurden vor rund 15 Jahren als Entwicklungsreserven für eine neue Intensivpflegestation der OeBA zugewiesen (Erlass ZPÄ durch das Stadtparlament am 24.08.2010, Genehmigung durch das Baudepartement am 27.04.2011). Das Bauvorhaben wurde jedoch nicht realisiert.

Für die OeBA sind in der rechtskräftigen Bauordnung (BO) keine Regelbauvorschriften definiert. Die Grundmasse und Gestaltungsanforderungen werden gemäss Art. 13 BO unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall festgelegt.

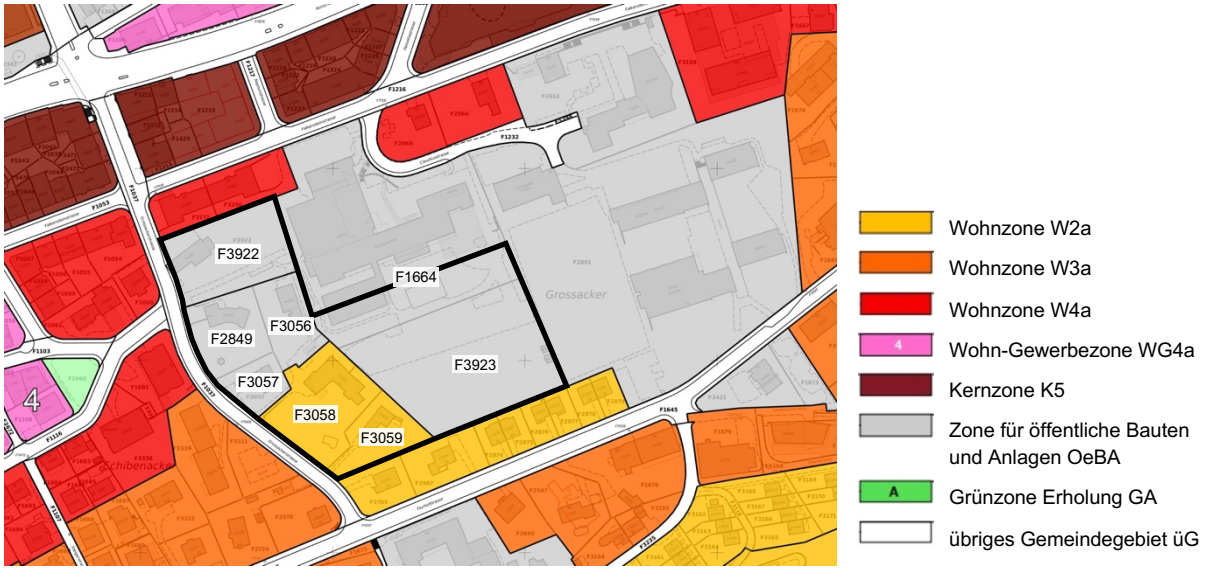

Abb. 6 Ausschnitte Zonenplan, map.stadt.sg.ch

B.4 Schutzgebiete / Schutz- und Inventarobjekte

Baumschutz

Im gesamten Siedlungsgebiet der Stadt St.Gallen – und somit auch im Plangebiet – ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 0.8 m (gemessen 1.0 m über dem Boden) gemäss Art. 39 der Bauordnung bewilligungspflichtig. Der Baumbestand im Plan- bzw. Betrachtungsgebiet wurde 2024 durch Stadtgrün begutachtet und beurteilt (vgl. Kap. B.7.6).

Ortsbildschutz | schützenswerte Bauten

Innerhalb des Plangebiets, an der Grossackerstrasse 7 befindet sich ein geschütztes Gebäude. Es handelt sich dabei um ein von Abt Beda Angehrn erstelltes Wohnhaus (Bedahaus). Geschützt wurde es aufgrund seines historischen Zeugniswerts und seiner hohen architektonischen Qualität.

Angrenzend an das Plangebiet ist das Ensemble der drei Doppelhäuser an der Flurhofstrasse im Inventar der schützenswerten Bauten ausserhalb der Altstadt eingetragen. Die Baugruppe wird in ihrer Gesamtheit als schützenswert eingestuft. Dies ist in weiterführenden Planungsschritten zu beachten.

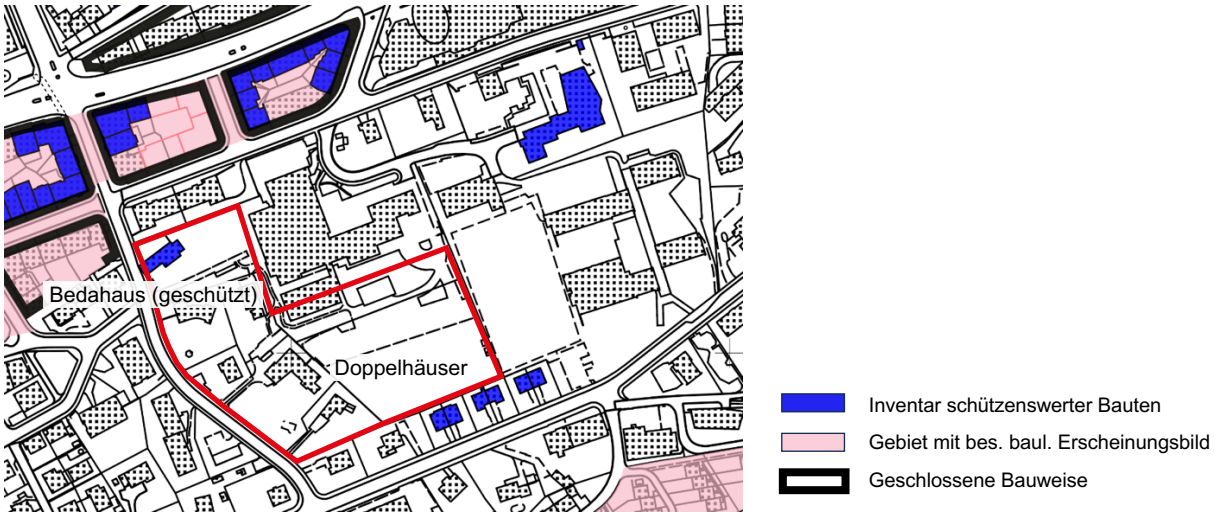

Abb. 7 Ausschnitt Nutzungsplan mit Darstellung der SV Kulturgüter und der Geschlossenen Bauweise sowie Inventar schützenswerte Bauten, map.stadt.sg.ch

B.5 ISOS

Die Stadt St.Gallen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Das Plangebiet liegt insbesondere in der Umgebungszone XXII. Für dieses ist das Erhaltungsziel b festgelegt. Dies bedeutet, dass die für das angrenzende Ortsbild wesentlichen Eigenschaften zu bewahren sind. Die Parzelle F3922 liegt im Gebiet 24 (mit Erhaltungsziel B). Auf dieser Parzelle steht das Bedahaus, welches im ISOS als Einzelelement mit Erhaltungsziel A aufgeführt ist, was einen integralen Erhalt der Substanz bedeutet. Zur Bewahrung des Charakters als ehemalige Sommerresidenz ist ein adäquater Gartenbereich des Bedahauses zu erhalten. Das ISOS empfiehlt Auflagen für Bauten und Freiräume in der Nähe des Elements, um den charakteristischen Wert und die Integrität des Einzelelements nicht zu gefährden. Der Gebäudekomplex des Kinderspitals ist als Hinweis ohne Erhaltungsziel (0.0.99) aufgeführt. Das Kinderspital ist kultur- und sozialgeschichtlich von Bedeutung als Nachfolgeinstitution des zu Beginn des 20. Jahrhunderts auf Initiative von Frida Imboden-Kaiser gegründeten Säuglingsheims.

Die Schutzwürdigkeit des Kinderspitals ist vorgängig zur Erarbeitung der städtebaulichen Machbarkeitsstudie durch die städtische Denkmalpflege geprüft worden. Dabei ist festgestellt worden, dass das Gebäude in der heutigen Gesamtform architektonisch-gestalterisch im Erscheinungsbild nicht mehr überzeugt, jedoch der viergeschossige Längsbau von Danzeisen & Voser, mit den Massen ca. 75 m x 16 m, erhaltenswert ist (gilt nicht als schützenswert im Sinne von Art. 115 PBG).

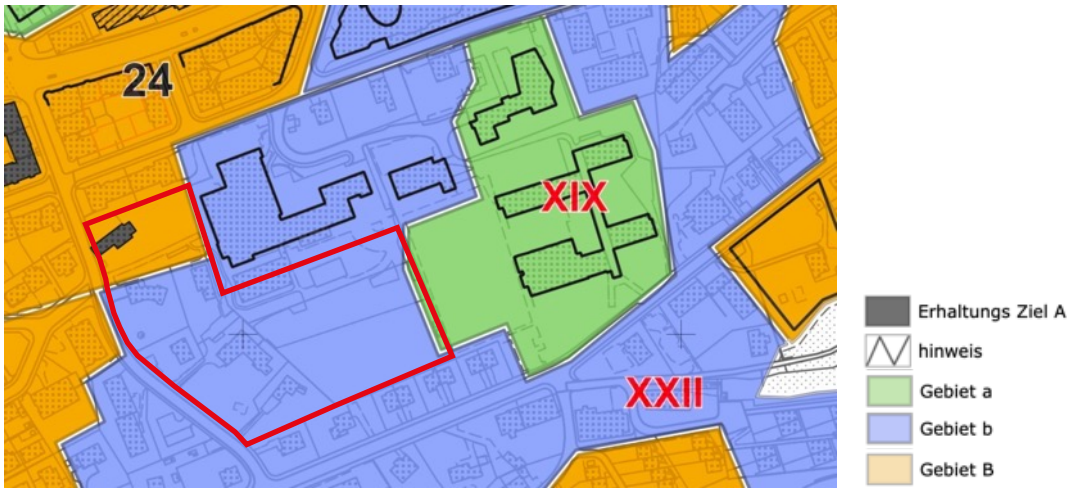

Abb. 8 Auszug Übersicht über das ISOS, map.stadt.sg.ch

B.6 Grunddienstbarkeiten

Das Grundstück Nr. F1664 ist mit einem Baurecht für die Erstellung von Bauten aller Art, die mit dem Spital direkt oder indirekt in Zusammenhang stehen, zugunsten des Grundstücks Nr. F3891 (Baurechtsgrundstück) belastet. Aufgrund des Wegzuges des Spitals wird das Baurecht vorzeitig im gegenseitigen Einverständnis aufgelöst. In den im Grundbuch eingetragenen Kaufverträgen der Grundstücke Nr. F2874, F2875, F2876 und F2877 ist zugunsten dieser Parzellen gegenüber der Parzellengrenze des Grundstücks Nr. F3923 ein Näherbaurecht festgelegt, wonach abweichend vom geltenden kleinen Grenzabstand der Zonierung von 5 m bis auf 3 m an die Grenze gebaut werden darf. Zur Berücksichtigung dieses Näherbaurechts wird gegenüber den genannten Grundstücken eine um 2 m erweiterte Grenzabstandverpflichtung angewendet; entsprechend ist als Ergänzung zum Grenzabstand von 7 m in den Zonenvorschriften der Schwerpunktzone Grossacker Süd (SPZ GS) ein Grenzabstand von 9 m einzuhalten. Aufgrund des privatrechtlichen Charakters des Näherbaurechts wird die erweiterte Grenzabstandverpflichtung nicht öffentlich-rechtlich in den Zonenvorschriften geregelt.

Die weiteren bestehenden Grunddienstbarkeiten, unter anderem Fuss- und Fahrwegrechte, Durchleitungsrechte, Hagpflichten und Näherbaurechte, haben keine direkten Auswirkungen auf die Änderungen des Zonenplans.

B.7 Thematische Aspekte

B.7.1 *Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr*

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Die Fusswegdistanzen vom Plangebiet zu den nächstgelegenen Bushaltestellen St.Fiden Zentrum und Grossacker betragen rund 200 m. Zum Bahnhof St.Fiden sind es rund 500 m.

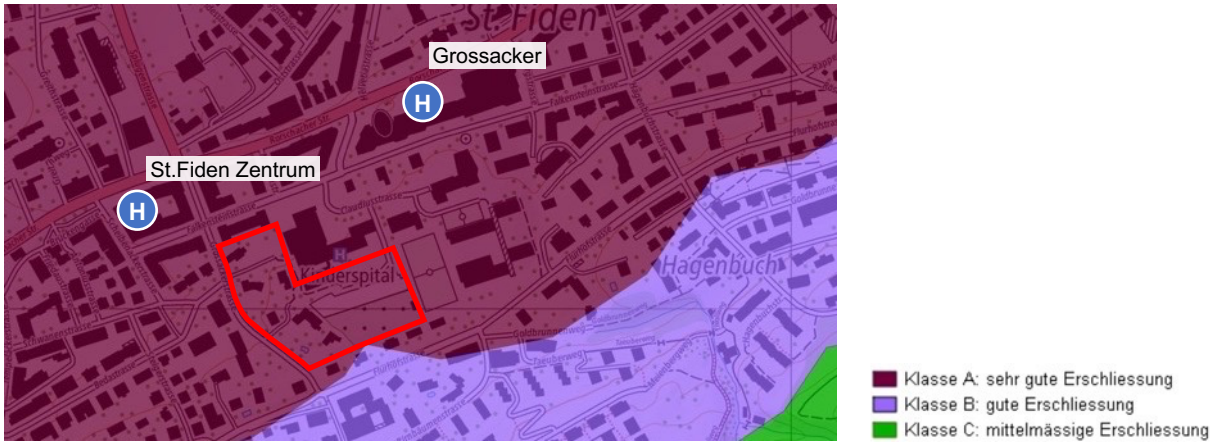

Abb. 9 ÖV-Güteklassen, map.geo.ch

B.7.2 *Erschliessung durch den Fuss- und Veloverkehr*

Im Rahmen der städtebaulichen Machbarkeitsstudie für das Betrachtungsgebiet sind weitere Wegverbindungen für den Fuss- und Veloverkehr in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung vorgesehen, die auch durch das Plangebiet führen werden. Die genauen Linienführungen dieser Verbindungen werden im Verlauf der detaillierten Planung festgelegt. Bei der Umsetzung ist darauf zu achten, dass auch hinterliegende Grundstücke erschlossen werden und deren Erschliessung gesichert wird. Für die Erstellung neuer oder die Anpassung bestehender Erschliessungsstrassen sowie öffentlicher Fuss- und / oder Velowege ist das Strassenplanverfahren anzuwenden.

B.7.3 *Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr (inkl. Strassenplan)*

Das Plangebiet ist direkt an das öffentliche Strassennetz angebunden. Dieses umfasst die Rorschacher Strasse (Kantonsstrasse), die Grossackerstrasse, die Flurhofstrasse sowie Abschnitte der Falkenstein- und Helvetiastrasse (Gemeindestrasse, 1. Klasse). Die Grossackerstrasse, die Falkensteinstrasse und die Flurhofstrasse liegen bereits in einer Tempo-30-Zone. Bei der Falkensteinstrasse handelt es sich heute und künftig im Abschnitt Grossacker – Helvetiastrasse um eine Einbahn mit gestatteter MIV-Fahrtrichtung nach Osten.

Gemäss der städtebaulichen Machbarkeitsstudie soll die Erschliessung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr (MIV) in erster Linie über die Claudiusstrasse (Gemeindestrasse, 2. Klasse) und lediglich nachrangig über die Grossackerstrasse erfolgen. Für die Haupterschliessung über die Claudiusstrasse muss die bestehende Privatzufahrt zwischen dem ehemaligen Kinderspital und der Turnhalle ausgebaut und öffentlich gewidmet werden. Der dafür notwendige Raumbedarf wird im parallel zu dieser Zonenplanänderung laufenden Sondernutzungsplanverfahren „Grossacker Nord“ gesichert; die öffentliche Widmung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt mittels eines Teilstrassenplanverfahrens.

Eine Verkehrsuntersuchung (vgl. Beilage zum Sondernutzungsplan „Grossacker Nord“) hat ergeben, dass die Verkehrsbelastung durch die geplante Umstrukturierung des Plangebiets im Vergleich zur früheren Spitalnutzung deutlich abnehmen wird.

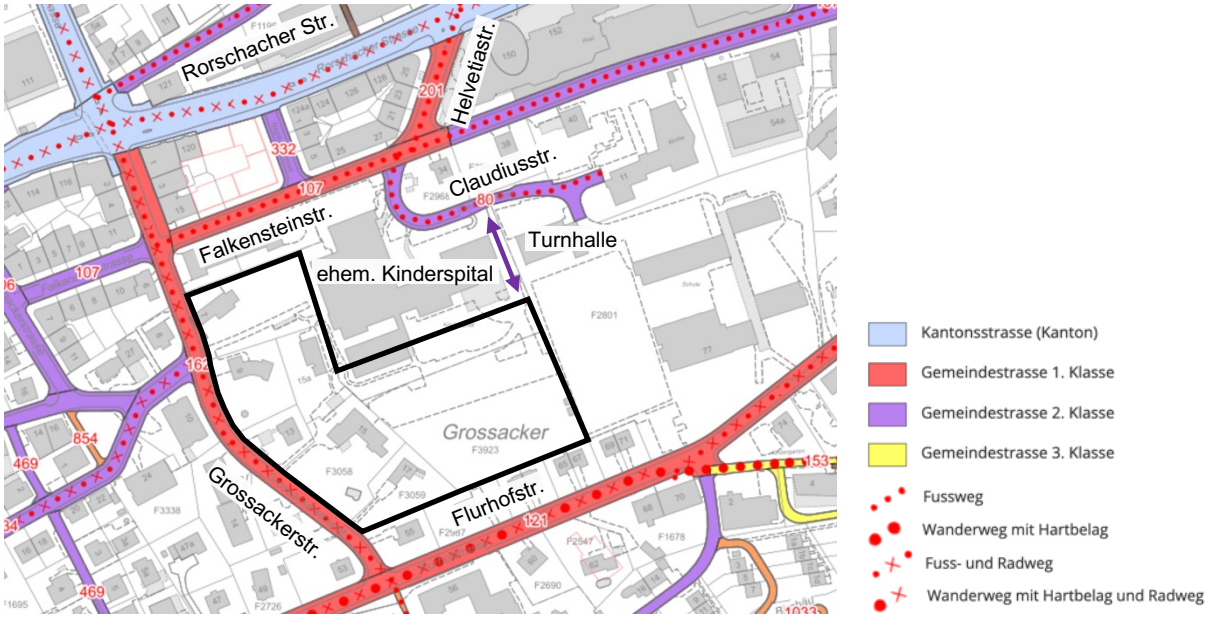

Abb. 10 Strassenklassierung überlagert mit den Fuss-, Wander-, Radwegen, geoportal.ch

B.7.4 *Naturgefahren*

Entlang der Grossacker- und Flurhofstrasse befinden sich einige Gebäude gemäss der Naturgefahrenkarte teilweise in einem Gefahrenbereich mit mittlerer (blau) bis geringer Gefährdung (gelb) durch Hochwasser. Bei Bauvorhaben im blauen Gefahrenbereich und bei sensiblen Gebäuden im gelben Bereich ist zusammen mit den Baugesuchsunterlagen ein Objektschutznachweis einzureichen, der Massnahmen zum Schutz der Gebäude vor Hochwasser beschreibt.

An wenigen Stellen im Plangebiet können gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss bei Starkniederschlägen Oberflächenablüsse mit einer Fliesstiefe zwischen 10 cm und 25 cm und an einer Stelle im Süden eine Tiefe von mehr als 25 cm erreichen. Risikoüberlegungen und darauf abgestützte Massnahmen sind im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen.

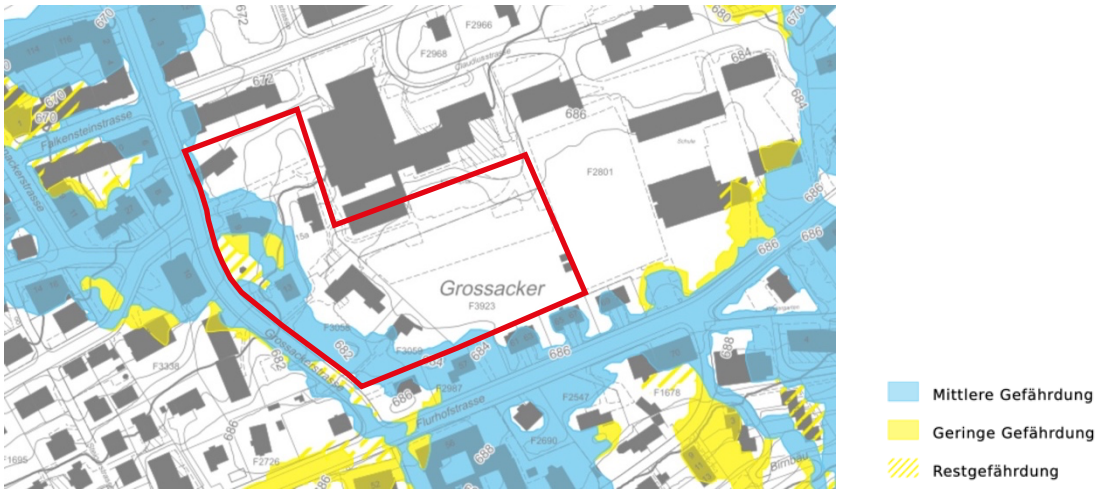

Abb. 11 *Gefahrenkarte gesamt, geoportal.ch*

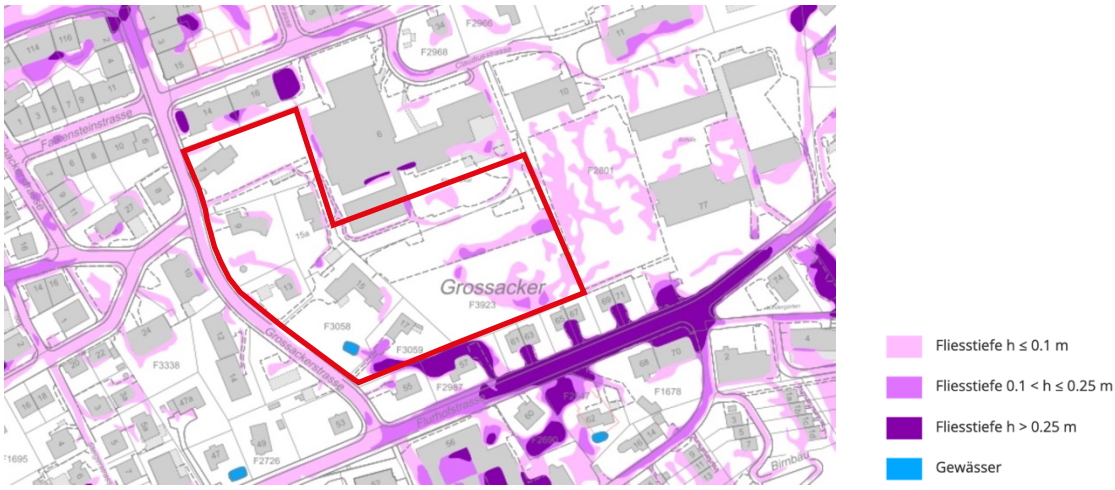

Abb. 12 *Karte Oberflächenabfluss, geoportal.ch*

B.7.5 *Nichtionisierende Strahlung (NIS)*

In der Nähe des Plangebiets, an der Bedastrasse 1, befindet sich eine Mobilfunkanlage der Swisscom. Netzbetreiber sind verpflichtet, an Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN) den Feldstärkengrenzwert von 5 V/m einzuhalten. Zur Gewährleistung dieser Vorgabe analysieren sie bei einem Neubau den Einfluss der NIS auf diese Veränderung und passen bei Bedarf die Betriebsparameter der Anlage an. Da sich in unmittelbarer Nähe der Anlage bereits Wohnnutzungen befinden, ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte auch ohne Anpassungen am Betriebsstandort eingehalten werden können.

B.7.6 *Baumbestand*

Der Baumbestand im Betrachtungsgebiet wurde im Rahmen einer Einschätzung der Abteilung Stadtgrün der Stadt St.Gallen begutachtet. Die Einschätzung basiert auf Aufnahmen und Beurteilungen der Vermflex AG (Vermessung) und Arborist GmbH (Baumpflege). Dem Baumbestand wird grundsätzlich eine gute Vitalität und hohe ökologische Werte attestiert. Stadtgrün empfiehlt die Grünstruktur als Grundlage für die weiteren planerischen Schritte zu verwenden. Die städtebaulichen Machbarkeitsstudie ist auf Basis dieser Grundlage entstanden.

Insbesondere die Bäume Nr. 1, 2, 3 und 4 sowie 15, 16, 17, 18 und 20 zeichnen sich durch eine gute bis sehr gute Vitalität sowie eine hohe ökologische und gestalterische Qualität aus. Aufgrund ihrer Dimension, ihres Zustands und der erbrachten ökologischen Leistung ist der Erhalt der Bäume Nr. 15, 16, 17, 18 und 20 sicherzustellen, während der Erhalt der Bäume Nr. 1, 2, 3 und 4 nach Möglichkeit anzustreben ist. Die genannten Bäume sind bei der weiteren Projektierung zu berücksichtigen.

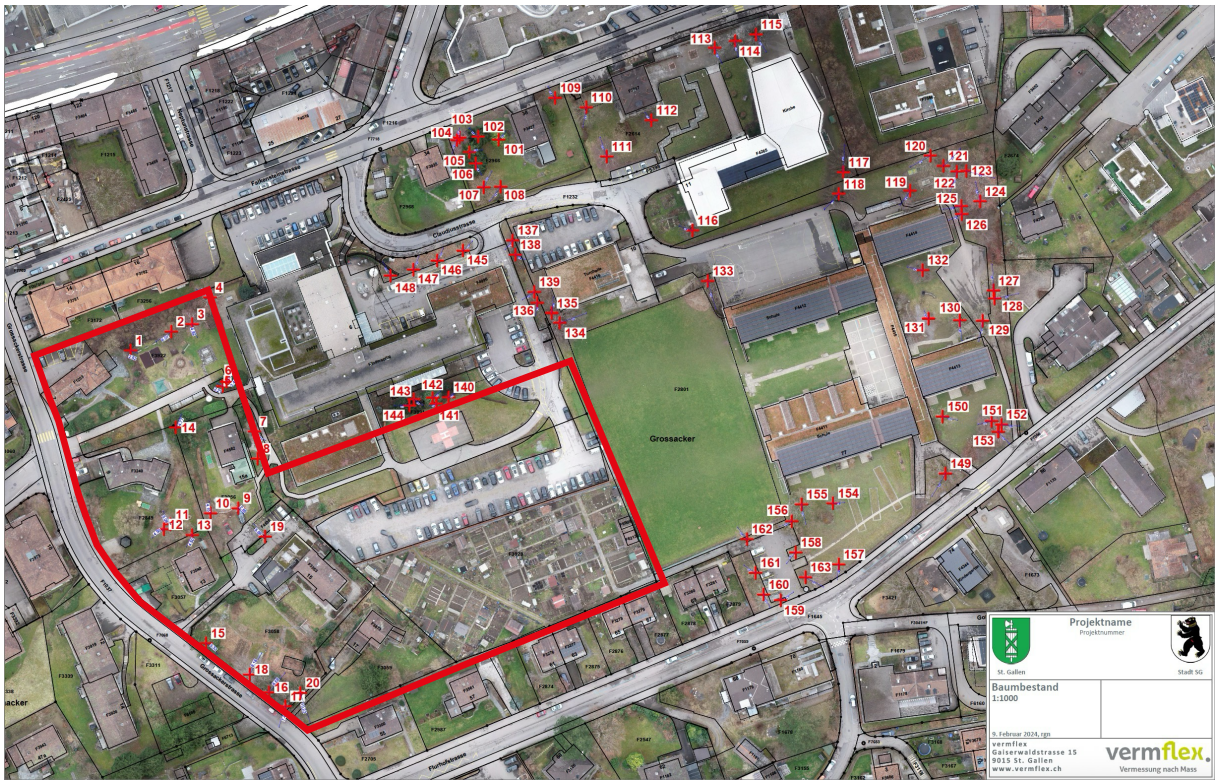

Abb. 13 Ausschnitt Karte Einschätzung Baumbestand, Stadtgrün 16. Februar 2024

C Zonenplanänderung

C.1 Planänderung

C.1.1 *Übersicht*

Das Plangebiet soll von der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen (OeBA) in die Schwerpunktzone Grossacker Süd (SPZ GS) umgezont werden.

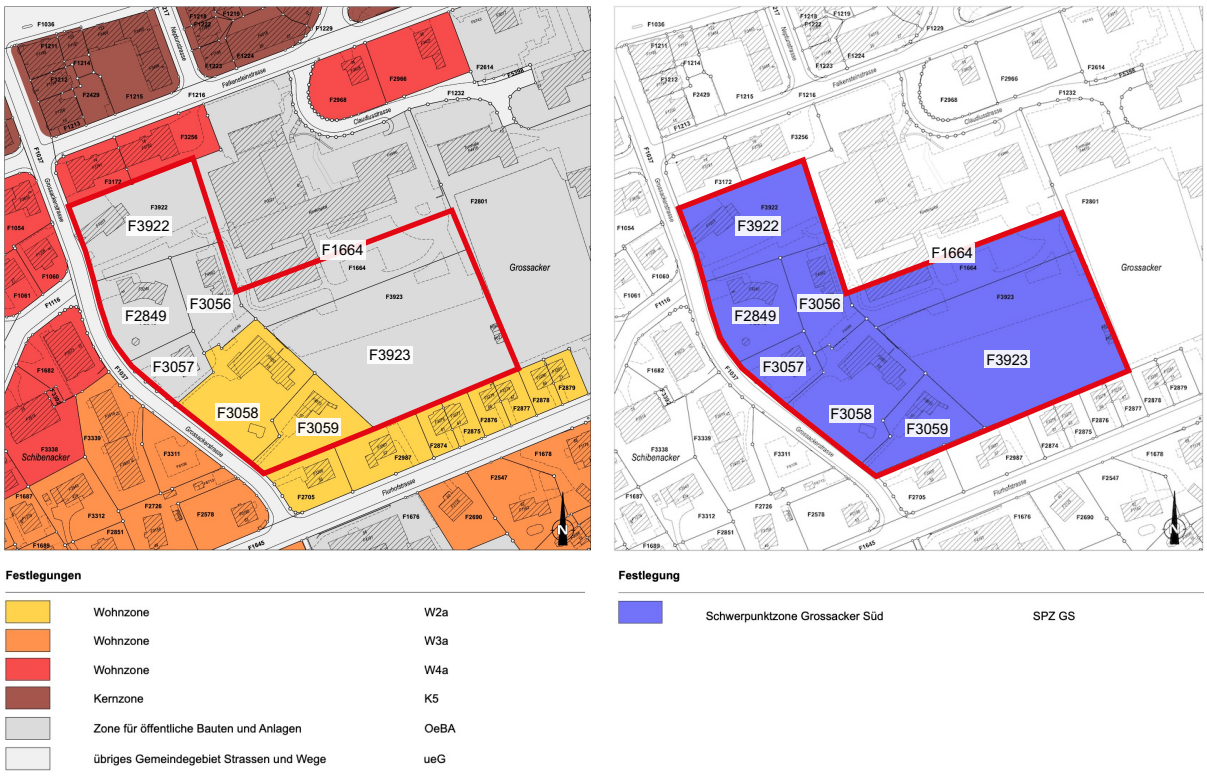

Abb. 14 Ausschnitt Zonenplan rechtskräftig (links), Zonenplanänderung (rechts)

Parzellen Nr.	**rechtskräftiger Zonenplan**		**Zonenplanänderung**	
	Fläche	Zonierung	Fläche	Zonierung
F1664 (Ortsbürgergemeinde)	1'935 m²	OeBA	1’935 m²	SPZ GS
F3923 (Ortsbürgergemeinde)	5’436 m²	OeBA	5’436 m²	SPZ GS
F3922 (Ostschweizer Kinderspital)	2’411 m²	OeBA	2’411 m²	SPZ GS
F2849 (Ostschweizer Kinderspital)	1’441 m²	OeBA	1’441 m²	SPZ GS
F3056 (Ostschweizer Kinderspital)	1’155 m²	OeBA	1’155 m²	SPZ GS
F3057 (Ostschweizer Kinderspital)	738 m²	OeBA	738 m²	SPZ GS
F3058 (St.Galler Pensionskasse)	2’224 m²	W2a	2’224 m²	SPZ GS
F3059 (Würmli)	1'184 m²	W2a	1'184 m²	SPZ GS
Total:	**16'524 m²**		**16'524 m²**	

Tab. 2 Übersicht Flächenveränderungen

C.1.2 *Erläuterungen*

Bei der Schwerpunktzone handelt es sich um eine neue Zonenart des Planungs- und Baugesetzes (PBG), die gemäss Art. 19 PBG die Neuüberbauung von Siedlungsgebieten ermöglicht, die zur Umstrukturierung bestimmt sind. Dies trifft auf das Plangebiet zu, womit die Zuweisung zur Schwerpunktzone planerisch und rechtlich zweckmässig ist. Für Schwerpunktzonen besteht eine unbefristete Pflicht zum Erlass von Sondernutzungsplänen. Die Verfahren der erforderlichen Sondernutzungspläne können unabhängig von der laufenden Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung durchgeführt werden.

Die Grundstücke mit den Nummern F2849, F3056 und F3057 wurden vor 15 Jahren der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen zugewiesen, um die Realisierung einer neuen Intensivpflegestation zu ermöglichen (siehe Kap. B.3). Angesichts der seit der damaligen Umzonung vergangenen Zeit und der geänderten Entwicklungsabsichten (Verlegung der Spitalnutzung) ist eine erneute Umzonung rechtlich vertretbar.

C.2 Zonenvorschriften

Gemäss Art. 19 PBG sind bei der Festlegung von Schwerpunktzonen im Rahmennutzungsplan mindestens die Nutzungsart und die Grenzabstände an den Zonengrenzen festzulegen. Darüber hinaus können weitere Massangaben für Hauptbauten festgelegt werden.

Der städtebaulichen Machbarkeitsstudie entsprechend werden Wohnnutzungen und Gewerbe mit Bezug zur Wohnnutzung zugelassen, die einen Bedarf im Quartier decken oder von Bewohnenden ausgehen. Darunter fallen beispielsweise Quartierläden, kleine Cafés, Ateliers, Coiffeursalon, Büros oder Kindertagesstätten.

Die Zonenvorschriften enthalten nebst den erforderlichen Massangaben über Grenzabstände an den Zonengrenzen auch Angaben über die maximal zulässige Gesamthöhe. Auf die Festlegung weiterer Massangaben wird verzichtet, um den erforderlichen Spielraum für die nachfolgenden Planungsschritte zu wahren. Die festgelegten Massangaben basieren auf der städtebaulichen Machbarkeitsstudie, die eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung vorsieht. Fünfgeschossige Bauten sind lediglich punktuell vorgesehen - entlang der Grossackerstrasse oder gegenüber des ebenfalls fünfgeschossigen ehemaligen Haupttraktes des Kinderspitals. Da das neue PBG keine Bestimmungen über Geschosse mehr enthält, mussten die Geschosszahlen für die Höhenregelung in Metern umgerechnet werden. Ausgehend von der Gebäudehöhe der bestehenden Wohnzone W4 wird für viergeschossige Bauten eine Gesamthöhe von 18.0 m (14.5 m zzgl. 3.5 m für ein Attikageschoss) und für fünfgeschossige Bauten eine Höhe von 21.5 m (18.0 m zzgl. 3.5 m für ein zusätzliches Geschoss) festgelegt. Aus Rücksicht auf die südlich an die Schwerpunktzone angrenzende zweigeschossige Wohnzone, worin sich auch das Ensemble aus drei schützenswerten Doppelhäusern befindet, wird die maximale Gesamthöhe in einem 25 m breiten Streifen ab der südlichen Zonengrenze auf 18.0 m beschränkt.

Im Rahmen der städtebaulichen Machbarkeitsstudie wurden zur Ermittlung der Niveaupunkte die Höhenlinien von 1940 sowie Höhenkoten der Grossackerstrasse beigezogen. Die von diesen Niveaupunkten gemessenen Gebäudehöhen bilden die Grundlage für die in den Zonenvorschriften festgelegten maximalen Gesamthöhen. Historische Höhenlinien, welche zur Bestimmung der Niveaupunkte herangezogen werden, liegen für einen Teil des Plangebiets (Parzellen Nrn. F3057, F3058 und F3059) nicht vor. Auf diesen Parzellen vorgenommene Geländeveränderungen könnten dazu führen, dass die maximale Gesamthöhe nicht eingehalten werden kann. Die historische Siegfriedkarte von 1896 (Topographischer Atlas der Schweiz 1:25’000) sowie das Luftbild von swisstopo aus dem Jahr 1935 (abgerufen Februar 2026, map.geo.admin.ch) zeigen, dass bereits zu diesen Zeitpunkten die Grossackerstrasse in ihrem heutigen Verlauf existierte und somit als Höhenreferenz betrachtet werden kann. Weiterführend werden im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens geologische Untersuchungen mittels Kernbohrungen zur Ermittlung des massgebenden Terrains durchgeführt. Geringfügige Abweichungen von der festgelegten Gesamthöhe sind im Rahmen des Sondernutzungsplans möglich.

Der festgelegte minimale Grenzabstand an den Zonengrenzen von 7.0 m entspricht dem kleinen Grenzabstand der altrechtlichen Wohnzone W4. Gegenüber der Schwerpunktzone Grossacker Nord wird basierend auf der städtebaulichen Machbarkeitsstudie und unter Berücksichtigung der neuen Grenzziehung zwischen den Parzellen Nrn. F1664 und F3923 ein halb so grosser Grenzabstand festgelegt. Weitergehende Festlegungen werden im Rahmen des Sondernutzungsplan gestützt auf das Ergebnis des städtebaulichen Qualitätssicherungsverfahrens getroffen.

C.3 Auswirkungen auf die Bauzonenkapazität

Der Kanton St.Gallen erwartet für die Stadt St.Gallen gemäss dem Gemeindeporträt bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von 14'372 Personen. Nach Abzug der bestehenden Nutzungsreserven in den Wohn- und Mischzonen verbleibt ein zusätzlicher Wohnraumbedarf für 6'256 Personen. Dieser soll prioritär innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets gedeckt werden.

Die durch die vorliegende Umzonung zusätzlich entstehende Bauzonenkapazität kann bei Schwerpunktzonen, die jeweils lediglich ein einzelnes Gebiet umfassen, nicht wie üblich anhand der Mediandichte ermittelt werden. Als Berechnungsgrundlage dient stattdessen die im Rahmen der städtebaulichen Machbarkeitsstudie ermittelte anrechenbare Geschossfläche gemäss der Definition des alten Baugesetzes, welche rund 18'200 m^2 beträgt. Unter der Annahme, dass jede Person eine Wohnfläche von 45 m^2 beansprucht (gesamtschweizerischer Durchschnittswert) und 90 % der anrechenbaren Geschossfläche als Wohnfläche gilt, ergibt sich für das Plangebiet ein Bevölkerungspotenzial von rund 365 Personen. Es wird davon ausgegangen, dass heute nur wenige Personen im Plangebiet wohnhaft sind.

Mit der daraus resultierenden Dichte von 220 Einwohnenden pro Hektar liegt das Plangebiet im mittleren Bereich des Dichteziels gemäss kantonalem Richtplan (Richtplanblatt S13), welches für Gebiete mit den ÖV-Güteklassen A und B eine Dichte von 150 bis 300 Nutzern pro Hektar vorsieht.

C.4 Erfüllung der Voraussetzungen für die Umzonung

Gemäss dem kantonalen Richtplan (Richtplanblatt S12) gelten nachstehende Voraussetzungen für die Umzonung von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in Wohn- und Mischzonen. Bei der Schwerpunktzone handelt es sich nicht um klassische Wohn- oder Mischzone, sondern um eine Spezialzone. Aufgrund ihrer Zonenvorschriften kann sie jedoch im weiteren Sinne als Mischzone betrachtet werden, weshalb die entsprechenden Voraussetzung sinngemäss auch im vorliegenden Fall beigezogen werden können.

a) Die Umzonung basiert auf gesamträumlichen Überlegungen gestützt auf den kommunalen Richtplan und ist raumplanerisch zweckmässig;
b) Die Verfügbarkeit und die Überbauung innert Frist sind gewährleistet;
c) Eine angemessene Dichte wird sichergestellt;
d) Eine angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr kann garantiert werden, mindestens aber die Vorgaben aus Koordinationsblatt S14 Abstimmung Siedlung und Verkehr;
e) Es werden dadurch keine Ersatzeinzonungen am Siedlungsrand ausgelöst, es sei denn, die gesamträumliche Situation werde dadurch verbessert.

Im Folgenden wird aufgezeigt, dass diese Voraussetzungen bei der vorliegenden Zonenplanänderung erfüllt sind.

C.4.1 *Gesamträumliche Überlegungen und raumplanerische Zweckmässigkeit*

Der Umzonung liegt die städtebauliche Machbarkeitsstudie Grossacker (vgl. Kap. A.3) zugrunde, welche wiederum auf die aktuellen übergeordneten Planungen der Stadt St.Gallen (vgl. Kap. B.2.2) abgestützt ist. Der städtische Richtplan weist das Plangebiet als Umstrukturierungs- und Entwicklungsgebiet aus. Durch die Umzonung in eine Schwerpunktzone kann das vorhandene Innenentwicklungspotenzial optimal genutzt werden.

C.4.2 *Verfügbarkeit und fristgerechtete Überbauung*

Die Verfügbarkeit und fristgerechte Überbauung des Plangebiets werden über verwaltungsrechtliche Verträge zwischen den Grundeigentümerschaften und der Stadt gesichert (vgl. Kap. A.4).

C.4.3 *Angemessene Dichte*

Die Frage, welche bauliche Dichte angemessen ist, wurde im Rahmen der städtebaulichen Machbarkeitsstudie geklärt. Wie im Kapitel C.3 dargelegt, liegt die daraus abgeleitete Nutzungsdichte im mittleren Bereich des Dichteziels des kantonalen Richtplans.

C.4.4 *Angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr*

Gemäss Richtplanblatt S14 müssen Einzonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen in urbanen Verdichtungsräumen mindestens die ÖV-Güteklasse C aufweisen. Das Plangebiet liegt in ÖV-Güteklasse A und ist damit sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen (vgl. Kap. B.7.1).

C.4.5 *Ersatzeinzonungen am Siedlungsrand und Verbesserung der gesamträumlichen Situation*

Der Neubau des Ostschweizer Kinderspitals wird auf dem zentral gelegenen Areal des Kantonsspitals realisiert, das bereits der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen ist. Ob im Gebiet Grossacker ein zusätzlicher Raumbedarf für öffentliche Nutzungen besteht, wurde im Frühjahr 2022 von der Stadtplanung St.Gallen abgeklärt. Zu diesem Zweck wurde eine Umfrage bei den relevanten städtischen und kantonalen Amtsstellen durchgeführt. Diese ergab, dass auch langfristig kein Bedarf an den Flächen des Plangebiets für öffentliche Nutzungen besteht. Die zusätzlich benötigte Schulinfrastruktur, eine Doppelturnhalle, wird auf dem Grundstück der Primarschule (F2801) umgesetzt, das weiterhin der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen ist.

Das Plangebiet befindet sich in der „dichten, nutzungsgemischten Talsohle“, auf die der primäre Fokus der Innenentwicklung gerichtet ist. Aufgrund seiner zentrumsnahen, gut erschlossenen und ruhigen Lage eignet es sich vor allem für die Wohnnutzung. Die wegfallenden Familiengärten sollen am Siedlungsrand ersetzt werden. Der vorgesehene Ersatzstandort ist von öffentlichen Anlagen (Strasse, Trafostation, Parkplätze, Entsorgungsstation) und Wald umgeben.

C.5 Abstimmung mit der Ortsplanungsrevision

Der Zonenplan und / oder das Baureglement können gemäss Kreisschreiben vom 8. März 2017 vorab zur anstehenden Gesamtrevision punktuell mit Teilzonenplänen und / oder Baureglements-Teilrevisionen an das PBG angepasst werden, wenn dadurch die künftige Gesamtrevision der Ortsplanung nicht präjudiziert wird und am Erlass ein besonderes öffentliches Interesse besteht.

Wie der nachstehenden Tabelle entnommen werden kann, hat die Stadt St.Gallen im Jahr 2020 mit der Gesamtrevision der Ortsplanung begonnen. Inzwischen konnten die ersten beiden Phasen – die Grundlagenarbeiten, die Erarbeitung von Strategien und Konzepten, die Inventarisierungen sowie die Anpassung des Richtplans – abgeschlossen werden. Die öffentliche Auflage dieser Planungsinstrumente ist für Ende 2027 vorgesehen. Das Verfahren zur vorliegenden Zonenplanänderung soll im Jahr 2026 eingeleitet werden und sollte vor dem Start des Verfahrens zur Gesamtrevision abgeschlossen sein.

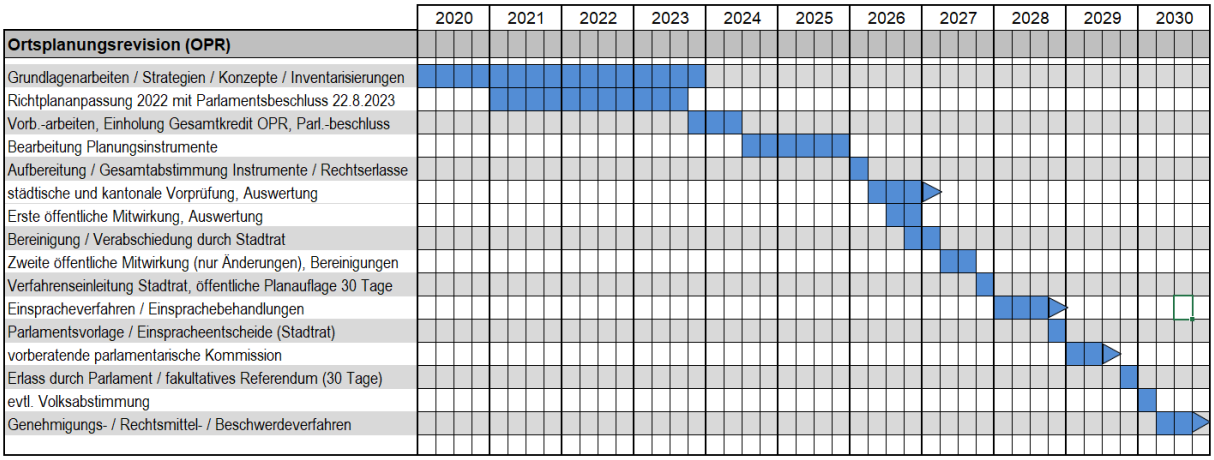

Abb. 15 Grobterminplan Ortsplanungsrevision Stadt St.Gallen, Stadtplanung 27. November 2025

C.5.1 *Bezug zur laufenden Gesamtrevision*

Die Schwerpunktzone ist eine neue Zonenart des PBG, die spezifische, auf die jeweiligen Entwicklungsziele abgestimmte Vorschriften für ein einzelnes, klar umgrenztes Gebiet (vorliegend das Gebiet Grossacker Süd) festlegt. Diese entfalten keine Wirkung über das betreffende Gebiet hinaus. Die Zonenplanänderung entspricht zudem den Festlegungen im städtischen Richtplan und stellt somit kein Präjudiz für die laufende Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung dar.

C.5.2 *Besonderes öffentliches Interesse*

Nach dem Wegzug des Ostschweizer Kinderspitals im Jahr 2026 wird das Plangebiet nicht mehr für öffentliche Nutzungen benötigt und steht für eine neue Nutzung zur Verfügung. In der städtischen Innenentwicklungsstrategie ist es dem Verdichtungsansatz «Umstrukturieren» zugewiesen. Für die angestrebte Umstrukturierung bzw. Umnutzung ist eine Anpassung des Zonenplans erforderlich. Ein Abwarten der Gesamtrevision hätte zur Folge, dass ein grösseres, zentrumsnahes und gut erschlossenes Innenentwicklungsgebiet über längere Zeit brachliegt. Mit einer vorgezogenen Zonenplanänderung kann hingegen das Plangebiet ohne grössere zeitliche Unterbrechung einer neuen Nutzung zugeführt und ein bedeutendes Innenentwicklungspotenzial der Stadt zeitnah aktiviert werden.

D Interessenabwägung

D.1 Allgemeines

Gemäss Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) müssen die Behörden, sofern ihnen bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse darlegen. Die Interessenabwägung hat gemäss Art. 3 RPV in drei Schritten zu erfolgen:

1. Ermittlung der im konkreten Fall relevanten Interessen, die rechtlich anerkannt sind und im Einklang mit den anwendbaren Bestimmungen stehen
2. Bewertung dieser Interessen unter Anwendung rechtlich festgelegter Massstäbe und unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen
3. Abwägung der ermittelten und bewerteten Interessen, um sicherzustellen, dass sie angemessen im Entscheid berücksichtigt werden können und möglichst umfassend zur Geltung kommen (Interessenabwägung im engeren Sinn)

D.2 Ermittlung und Bewertung der Interessen

Abgesehen von den im Kapitel B aufgeführten relevanten Rahmenbedingungen, die in der Projektentwicklung zu berücksichtigen sind, gilt es die übergeordneten Planungsgrundsätze und Ziele aus Art. 1 und 3 der Raumplanungsgesetzgebung (RPG, SR 700) und anderen Bundesgesetzgebungen wie dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) zu beachten. Für die Interessenabwägung werden diese beurteilt und die relevanten Interessen im Anschluss im Detail erläutert.

Ziffer	Interesse (in Anlehnung an die Planungsgrundsätze & Ziele nach RPG 1 und 3)	Bewertung
1	**Der Umfang der Beanspruchung des Raums ist zu beschränken**	
1.1	Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen. (RPG 1)	
1.2	Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sind zu erhalten. (RPG 3)	
1.3	Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken / es sind kompakte Siedlungen zu schaffen. (RPG 1)	
1.4	Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone sind zu nutzen. (RPG 3)	
2	**Alle Nutzungen sind angemessen zu berücksichtigen**	
2.1	Es sind räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten. (RPG 1)	
2.2	Der Landwirtschaft sind genügende Flächen, insbesondere FFF, zu erhalten. (RPG 3)	
2.3	Günstige Voraussetzungen für Versorgung mit Gütern / öffentlichen Dienstleistungen sind zu sichern. (RPG 3)	

Ziffer	Interesse (in Anlehnung an die Planungsgrundsätze & Ziele nach RPG 1 und 3)	Bewertung
3	**Es ist eine qualitätsvolle Entwicklung zu fördern**	
3.1	Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern. (RPG 1)	
3.2	Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen. (RPG 3)	
3.3	See- und Flussufer sind freizuhalten und der Zugang / Begehung ist zu erleichtern. (RPG 3)	
3.4	Wohngebiete sind vor schädlichen / lästigen Einwirkungen zu verschonen. (RPG 3)	
3.5	Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten. (RPG 3)	
3.6	Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig zugeordnet / Wohn- und Arbeitsgebiete sind schwergewichtig an ÖV-erschlossenen Orten geplant. (RPG 3)	
3.7	Rad- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen. (RPG 3)	
3.8	Wälder sollen ihre (Erholungs-)Funktionen erfüllen können. (RPG 3)	
3.9	Das heimatliche Landschafts- / Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- / Kulturdenkmäler sind zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern (NHG 1).	

Tab. 3 Qualitative Beurteilung der Interessen

Legende:

positiv | eher positiv | nicht betroffen | eher negativ | negativ

D.2.1 *Beschrieb der Auswirkungen auf die relevanten Interessen*

Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken

Unter Berücksichtigung angemessener Wohnqualität ist die Siedlungsentwicklung grundsätzlich nach innen zu lenken, wie es im Art. 1 des RPG festgelegt ist. Die Umzonung schafft die Voraussetzung zur Umnutzung eines zentral gelegenen und gut erschlossenen Innenentwicklungsgebietes im Sinne der übergeordneten städtischen Planung. Eine hohe Wohnqualität wird über qualitätssichernde Verfahren gesichert. Die städtebauliche Machbarkeitsstudie zeigt, dass die angestrebte Innenentwicklung im verträglichen Rahmen erfolgt. Eine übermässige Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist nicht erkennbar. Vielmehr erfährt das gesamte Quartier dadurch eine Aufwertung, in dem die Quartierversorgung gestärkt, ein vielfältigeres Wohnungsangebot, neue Freiräume sowie eine verbesserte Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr geschaffen werden. Zudem führt der Wegzug des Spitals zu einer Reduktion der Emissionen (weniger MIV, keine Helikopterflüge mehr).

Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone sind zu nutzen

Das ehemalige Areal des Ostschweizer Kinderspitals wird nach dem Wegzug auf das Areal des Kantonsspitals frei. Ein Raumbedarf für eine anderweitige öffentliche Nutzung besteht nicht. Die Zonenplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine möglichst zeitnahe Umstrukturierung des zentral gelegenen und sehr gut erschlossenen Gebiets. Dadurch kann verhindert werden, dass ein bedeutendes Innenentwicklungspotenzial der Stadt über längere Zeit ungenutzt bleibt.

Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern

Durch die Entwicklung eines dichten Wohnquartiers an zentraler Lage entsteht eine lebendige, soziale und kulturelle Gemeinschaft. Nutzungen wie kleine Ateliers, Werkstätten, Gemeinschaftsterrassen oder ein Quartiertreff tragen dazu bei, dieses Zusammenleben zu fördern.

Zusätzlich zu den verschiedenen gemeinschaftlichen Nutzungen entsteht eine grosse Vielfalt an Wohnungsgrundrissen, die unterschiedliche Wohnformen und Lebenssituationen im neuen Quartier ermöglichen.

Wohngebiete sind vor schädlichen / lästigen Einwirkungen zu verschonen

Der Wegzug des Spitals führt im Wohnquartier Grossacker zu einer spürbaren Reduktion der Emissionen, da das bisherige Verkehrsaufkommen der Nutzung entfällt (MIV & Helikopterflüge). Für die Anwohnerinnen und Anwohner verbessert sich dadurch die Wohn- und Lebensqualität im Quartier. Mit der Zonenplanänderung wird sichergestellt, dass im Plangebiet künftig nur noch nicht störende Nutzungen zulässig sind und die Erschliessung für den MIV hauptsächlich über die Claudiusstrasse erfolgt.

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten

Die städtebauliche Machbarkeitsstudie sieht grosszügige Grünräume und eine durchgehende Vernetzung dieser vor. Dabei sind sowohl der Erhalt der bestehenden Bäume von hoher ökologischer Qualität als auch zahlreiche Neupflanzungen vorgesehen. Durch die vertragliche Vereinbarung, die Machbarkeitsstudie als Grundlage des qualitätssichernden Verfahrens zu verwenden, können die Grünflächen und Bäume gesichert werden. Ergänzend wird mit Abs. 1 der Zonenvorschriften eine hohe freiräumliche Qualität festgelegt, die eine Gebietsentwicklung mit einem hohen Grünanteil unterstützt.

Wohn- und Arbeitsgebiete sind an ÖV-erschlossenen Orten geplant

Das Plangebiet befindet sich in der ÖV-Güteklasse A und ist daher sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Die Fusswegdistanz von den nächstgelegenen Bushaltestellen zum Plangebiet beträgt rund 150 bis 200 Meter und bietet damit eine sehr gute Ausgangslage für ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten der Bewohnenden. Das Plangebiet ist für Velofahrende und Zufussgehende gut erschlossen. Mit der Entwicklung des Gebiets Grossacker wird ein feinmaschiges Wegnetz geschaffen.

Rad- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen

Im Betrachtungsgebiet soll ein engmaschiges Wegnetz entstehen. Drei dieser Wege verlaufen durch das Plangebiet.

Das heimatliche Landschafts- / Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur-/Kulturdenkmäler sind zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern

Durch die Entwicklung des Plangebiets und den damit verbundenen Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Bauten und Freiräume wird eine sensible, auf das Ortsbild und die geschützten bzw. schützenswerten Bauten (Bedahaus, Doppelhäuser an der Flurhofstrasse) abgestimmte Gestaltung ermöglicht. Der Schutz des Bedahaus bleibt in vollem Umfang bestehen und wird durch die Umzonung nicht beeinträchtigt.

D.3 Abwägung der Interessen

Interessen können einander widersprechen, daher müssen sie gegeneinander abgewogen werden. Oftmals ist es nicht möglich, alle Interessen vollumfänglich zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung ist der Ermessensspielraum der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 des RPG und das Prinzip der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung) zu wahren.

Wie dem voranstehenden Kapitel entnommen werden kann, liegt das Vorhaben im Interesse sämtlicher relevanter Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes und des Natur- und Heimatschutzgesetzes. Entgegenstehende, rechtlich anerkannte Interesse bestehen nicht. Damit bleiben auch die Interessen der Anstösserinnen und Anstösser und der direkt betroffenen Grundeigentümerschaften gewahrt.

D.4 Fazit

Aufgrund der vorliegenden Beurteilung und unter Berücksichtigung des Ermessensspielraums der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 des RPG überwiegt das Interesse an einer Umstrukturierung des Plangebiets.

Die Planung entspricht den übergeordneten Vorgaben von Bund, Kanton und Gemeinde und ermöglicht eine ortsgerechte Entwicklung, ohne dass überwiegende entgegenstehende Interessen vorliegen, und geht nachhaltig mit dem Bestand um. Die zentrale Lage und die vorhandene sehr gute Erschliessung sind optimale Voraussetzungen, um ein urbanes Wohnquartier mit hoher Aufenthalts- und Lebensqualität zu entwickeln.

E Vorprüfung

Die Zonenplanänderung wurde der Stadtplanung der Stadt St.Gallen zur Vorprüfung vorgelegt. Auf eine formelle kantonale Vorprüfung wird verzichtet. Die eingebrachten Anmerkungen wurden wie folgt berücksichtigt (Aufzählung der zentralen Anpassungspunkte):

- Die Begrifflichkeit der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen wurde in den Zonenvorschriften auf Arbeitsnutzungen geändert.
- Die Vereinbarungen des verwaltungsrechtlichen Vertrags wurden mit dem Planungsbericht abgestimmt.
- Der Nachweis zum ökologischen Ausgleich wurde im Planungsbericht erläutert.
- Die Bewertung des Baumbestands im Plangebiet wurde im Planungsbericht ergänzt.
- Im Planungsbericht wurde in der Interessenabwägung die Erfüllung des Ziels bezüglich des Enthaltens von Grünflächen und Bäumen im Siedlungsraum (RPG Art. 3) erläutert.

F Information und Mitwirkung

Gemäss Art. 4 des Raumplanungsgesetzes bzw. Art. 34 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons St.Gallen sorgt die für den Planerlass zuständige Behörde für eine geeignete Mitwirkung der Bevölkerung. In Nachachtung der gesetzlichen Vorgaben wurde für die Planungsgegenstände ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt.

Das Mitwirkungsverfahren fand parallel zur städtischen Vorprüfung der Planungsgegenstände statt. Die öffentliche Mitwirkung erfolgte im Zeitraum vom 13. Juni bis zum 11. Juli 2025. Die Planungsgegenstände wurden auf der öffentlichen E-Mitwirkungsplattform der Stadt St.Gallen publiziert. Als Auftakt der Mitwirkung wurde von der Stadtplanung ein Informations-/Mitwirkungsanlass organisiert, der am Abend des 12. Juni 2025 stattfand. Die Eigentümerschaften der betroffenen Grundstücke, die Anstossenden im Umkreis von 30 m (erweitert nach Betroffenheit) sowie die Vorstände des Zentralverbandes der Familiengärtner-Vereine St.Gallen und der Quartiervereine «St.Fiden-Neudorf» und «Südost» wurden dazu schriftlich eingeladen.

Die Bevölkerung hatte die Möglichkeit, innerhalb der angesetzten Frist eine Stellungnahme einzureichen. Alle Eingaben sowie der Umgang mit den Anträgen (Beurteilung durch die Stadt St.Gallen) sind im separat verfassten Mitwirkungsbericht einsehbar (siehe Mitwirkungsplattform der Stadt St.Gallen: https://partizipieren.stadt.sg.ch/de/mitwirkungsberichte/participant/).

Im Rahmen der Mitwirkung gingen Rückmeldungen zu folgenden Themen ein:

- Grenzabstand zu den Doppelhäusern an der Flurhofstrasse
- Informationsbedarf betreffend Einbezug Grundstück südlich der Schwerpunktzone

G Verfahren

Das Verfahren für die Zonenplanänderung wurde gemäss den Vorschriften Art. 34 und 36 ff. PBG durchgeführt. Der Stadtrat hat für die Zonenplanänderung Grossacker Süd am 2. Juni 2026 die Verfahrenseinleitung beschlossen. Die öffentliche Auflage fand vom 8. Juni bis 8. Juli 2026 statt. Gegen die Zonenplanänderung sind während der Auflagefrist keine Einsprachen eingegangen.