

## **Vorlage Stadtparlament**

Datum 19. Dezember 2017  
Beschluss Nr. 1223  
Aktenplan Stadtparlament Einfache Anfrage

### **Einfache Anfrage Andreas Hobi: Mühlensteg 8 und 8a / Sorge um Quartierentwicklung; Beantwortung**

Am 15. September 2017 reichte Andreas Hobi die beiliegende Einfache Anfrage betreffend "Mühlensteg 8 und 8a / Sorge um Quartierentwicklung" ein. Der Stadtrat beantwortet die Einfache Anfrage wie folgt:

#### **1 Ausgangslage**

Der Eigentümer der Liegenschaft Mühlensteg 8 hatte Mitte 2013 ein Baugesuch für eine umfassende Sanierung des Gebäudes eingereicht. Es wurden Wohnungen für Studierende und Ateliers darin untergebracht sowie ein angemessener Aussenraum vorgesehen. Mit der baulichen Umsetzung seines Vorhabens begann er im Jahr 2016; es steht kurz vor Abschluss.

Anfang 2017 gelangte die Bauherrschaft erneut an die Stadt mit einem neuen Baugesuch. Im Bereich des geplanten Aussenraumes Mühlensteg 8 soll ein Neubauvolumen realisiert werden. Das Baugrundstück Mühlensteg 8a liegt in der viergeschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG 4) und ist dem geschützten Ortsbild zugewiesen. In dieser Schutzzone müssen sich Neubauten in allen Belangen besonders gut in das Ortsbild einordnen. Dies gilt insbesondere für Stellung, Ausmass und Dachgestaltung, Fassaden und deren Materialisierung und für die Umgebungsgestaltung. Die Beurteilung des eingereichten Projektes und des damit verbundenen Vorverfahrens wurde sowohl von der Baubewilligungskommission als auch vom Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur nach einigen Projektanpassungen positiv beurteilt. Im Juni 2017 ging daraufhin das entsprechende Baugesuch ein.

Aufgrund der Vielzahl an eingegangenen Einsprachen und kritischen Meinungsäusserungen zum Bauvorhaben durch verschiedene Anspruchsgruppen und Interessierte wurde das Projekt erneut der Baubewilligungskommission und dem Sachverständigenrat für Architektur und Städtebau zur Beurteilung vorgelegt. Deren fachliche Beurteilung fiel wiederum positiv aus und sie empfahlen, auch nach der geäusserten Kritik, am Projekt festzuhalten. Dies weil es die erforderlichen Qualitätskriterien im geschützten Ortsbild erfüllt.

Das Projekt Mühlensteg 8a reagiert gemäss Baubewilligungskommission mit seiner polygonalen Form auf den städtebaulichen Kontext und entspricht im Fussabdruck der Körnigkeit des vorhandenen Ortsbildes. Gegenüber dem Ursprungsprojekt wurden vom Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur sowie von der Baubewilligungskommission verschiedene Anpassungen und Korrekturen angeregt. Aufgrund dessen wurden unter anderem auf eine Tiefgarage verzichtet, die Gauben in der Dachlandschaft überzeugender positioniert, hangseitig eine Passerelle zur Berneggstrasse angeord-

net sowie die Grundrisse der jeweiligen Geschosse überarbeitet. Das Projekt wurde dadurch in seiner Haltung noch klarer und die Einfügung in das Ortsbild verbessert. Ebenfalls wurde in der Beurteilung Wert auf eine hochwertige und standortgerechte Materialisierung gelegt. So gibt es eine Sichtbetonfassade mit verschiedenen bearbeiteten Oberflächen und Farbnuancierungen für die monolithische Wirkung, Holz-Metallfenster sowie ein Blechdach mit Gauben in Kupfer.

## 2 Fragebeantwortung

*Welche Strategie in Sachen Quartierentwicklung und Besiedelungsstruktur verfolgt der Stadtrat in diesem historisch und geschichtlich wertvollen Quartier?*

Für die Beurteilung von Bauvorhaben gelten in der Stadt St.Gallen primär die rechtlichen Instrumente wie insbesondere die Bauordnung und der Zonenplan. Diese bilden die Grundlagen für die Beurteilung eines Bauprojektes. Die Liegenschaften Mühlensteg 8 und 8a liegen in einem geschichtlich wertvollen Quartier. Daher gelten für bauliche Veränderungen erhöhte Anforderungen betreffend der Einordnung in den städtebaulichen Gesamtkontext. Eine moderate Entwicklung gekoppelt an hohe Qualitätsansprüche soll dennoch möglich sein. Die planerischen und stadträumlichen Gegebenheiten in der Innenstadt und im Besonderen für das Gebiet Mülmen / Felsenstrasse sind zusammengefasst folgende: Das Quartier ist Bestandteil des geschützten Ortsbildes. Entsprechend müssen sich nach Art. 48 der Bauordnung der Stadt St.Gallen Neu- und Umbauten sowie Veränderungen des Aussenraums in allen Belangen besonders gut einordnen. Ein generelles Bau- oder Veränderungsverbot ist somit rechtlich nicht gegeben. Es stellt sich deshalb die Frage, welche Bedeutung diese oder gleichartige Brachflächen für den Charakter des Ortsbildes haben.

Die Stellung des um 1860 entstandenen Gebäudes zur Veredelung von Stoffen und Textilien Mühlensteg 8 wurde von der Lage des alten Wasserkanals bestimmt, die anschliessenden Gewerbe- und Wohnbauten (Mühlenstrasse 2-6) folgen der Geometrie der Strasse, welche wiederum durch die besondere Topografie definiert wird. Weshalb das Areal zwischen den Häusern Mühlensteg 6 und Mühlensteg 8 unbebaut blieb, lässt sich heute nicht schlüssig nachvollziehen. Besondere freiräumliche oder städtebauliche Überlegungen können aber kaum ausschlaggebend gewesen sein, da die angrenzenden Bauten und Anlagen sowohl strukturell als auch baulich nicht auf diese Freifläche reagieren. Eine Bebauung solcher Flächen ist deshalb aus siedlungsgeschichtlichen oder ortsbildschützerischen Gründen nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Neben der baurechtlichen und denkmalpflegerischen Prüfung sollen insbesondere auch städtebauliche Aspekte eine mögliche neue Bebauung beeinflussen. So wird darauf geachtet, dass der Neubau in Stellung, Ausmass und Dachgestaltung aber auch in der Fassaden- und Fenstergestaltung sowie der Farb- und Materialwahl dem Quartiercharakter entspricht.

*Ist der Stadtrat mit den entsprechenden Verwaltungsorganen bereit, den Mietenden der städtischen Liegenschaft Mühlensteg 3 dieses geplante Gebäude und die damit massiv eingeschränkte Wohnqualität zuzumuten?*

In der Stadt St.Gallen gibt es für die Sicherstellung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten mit dem Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur und der Baubewilligungskommission zwei Gremien, die unabhängig von politischen Interessen Baugesuche beurteilen. Auf diese Beurteilung nimmt der Stadtrat keinen Einfluss. Die zuständigen Gremien wägen jeweils im Einzelfall die unter-

schiedlichen Themen wie beispielsweise räumliche Dichte und Beeinträchtigungen bezüglich Ausrichtung und Besonnung ab. Die Verschlechterung im vorliegenden Einzelfall für die Liegenschaft Mühlensteg 3 ist abzuwägen gegenüber den Vorteilen der angestrebten Verdichtung.

Die Stadt hat als Liegenschaftseigentümerin wiederum die Möglichkeit, Einsprache zu erheben. Das Liegenschaftsamt achtet dabei auf die Interessen jeder städtischen Liegenschaft und bespricht eine mögliche Einsprache mit dem zuständigen Stadtratsmitglied. In diesem Fall erfolgte am 27. Juli 2017 eine Einsprache, weil sich bei der Liegenschaft Mühlensteg 3 für die unteren Wohnungen die Besonnung verschlechtert.

*Gibt es einen Zusammenhang zwischen allfälligen denkmalschützerischen Auflagen seitens der Stadt an die Bauherrschaft im Zuge der Renovation der bauhistorisch erhaltenen Liegenschaft Mühlensteg 8 und der geplanten Überbauung der Brache Mühlensteg 8a im Sinne eines Kompromisses?*

Nein, es besteht überhaupt kein Zusammenhang. Die Liegenschaft Mühlensteg 8 gehört zu den eindrücklichen, noch erhaltenen frühindustriellen Bauten der Stadt, untersteht jedoch keinem denkmalpflegerischen Substanzschutz. Sie liegt aber im geschützten Ortsbild und bedingt deshalb eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität im Umgang mit der Fassade und dem Volumen. Das vorgeschlagene Projekt zeigt die notwendigen und sichtbaren Neubauteile mit der notwendigen Zurückhaltung. Die wenigen Veränderungen am Fassadenbild stören weder das Gesamtbild noch beeinträchtigen sie das geschützte Ortsbild.

### **3        Fazit**

Dem Stadtrat ist bewusst, dass sich das geplante Bauvorhaben an einer prominenten Lage am südlichen Rand der Altstadt und in Sichtweite zum Kloster befindet. Aufgrund der anspruchsvollen Ausgangslage werden die Bauabsichten Mühlensteg 8a nicht leichtfertig ermöglicht. Zu berücksichtigen ist, dass es sich um Bauland in der viergeschossigen Wohn- und Gewerbezone handelt. Im vorliegenden Fall darf trotzdem auch die Verdichtung nach innen nicht der Antrieb für die Projektermöglichkeit sein. Es ist zu beurteilen, inwieweit diese Parzelle zu bebauen oder als Aussenraum freizuhalten ist. Diese Beurteilung wurde von den Fachgremien vorgenommen. Der Stadtrat ist überzeugt, dass der Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur und die Baubewilligungskommission ihre Beurteilung und Entscheidung wohl überlegt und nach intensivem Abwägen der damit verbundenen Konsequenzen für das Gebiet getroffen haben. Dies zeigt auch der Umstand, dass das Geschäft wiederholt in beiden Gremien erörtert wurde und man stets zum Schluss gekommen ist, dass das vorgeschlagene Projekt den hohen Anforderungen sowohl städtebaulich wie auch architektonisch gerecht wird. Die verschiedenen Einsprachen zum Bauvorhaben wurden am 8. Dezember 2017 von der Baubewilligungskommission abgewiesen. Die zuständige Stadträtin befand sich im Ausstand, da sie als Direktorin Bau und Planung und somit Vorgesetzte des Liegenschaftsamts selbst Einsprechende war.

Der Stadtpräsident:  
Scheitlin

Die Stadtschreiber-Stellvertreterin:  
Abderhalden

Beilage:  
Einfache Anfrage vom 15. September 2017