

Vorlage Stadtparlament

Datum	2. September 2025
Beschluss Nr.	796
Aktenplan	731.11 Zonenpläne (inkl. Schutzgebiete)

Zonenplanänderung Heimstrasse / Zürcher Strasse

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Zonenplanänderung Heimstrasse / Zürcher Strasse gemäss beiliegendem Planausschnitt wird zugestimmt.
2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss nach Art. 8 Ziffer 2 der Gemeindeordnung (SRS 111.1) dem fakultativen Referendum untersteht.

1 Ausgangslage

Die Politische Gemeinde St.Gallen ist Eigentümerin der zwei Grundstücke Nrn. W2636 und W3700 im Gebiet Lerchenfeld zwischen der Heimstrasse und der Zürcher Strasse. Das Grundstück Nr. W2636 ist mit einer Wohnüberbauung mit insgesamt elf Gebäuden aus dem Jahre 1960 überbaut. Die Politische Gemeinde St.Gallen hat die Wohnüberbauung im Jahr 2011 im Rahmen des 12-Millionen-Kredits im Baurecht an die Wohnbaugenossenschaft Säge (heute VENTO AG) abgegeben ([Vorlage des Stadtrats Nr. 3095 vom 28. April 2011, vom Stadtparlament unverändert genehmigt am 24. Mai 2011](#)). Das Baurecht dauert noch bis ins Jahr 2111. Das Grundstück Nr. W3700 ist bisher unbebaut.

Die Vermietung der Wohnungen der Überbauung gestaltet sich aufgrund der zunehmenden Fluktuation und steigender Unterhalts- und Betriebskosten immer schwieriger. Aus diesem Grund hat die Baurechtsnehmerin mittels einer Studie den Zustand der Bestandsbauten auf dem Grundstück Nr. W2636 beurteilen lassen. Die Studie kommt zum Schluss, dass nur noch das Mauerwerk intakt ist. Eine Sanierung mit begrenzter Eingriffstiefe wird deshalb als nicht zielführend erachtet. Stattdessen muss die Überbauung entweder totalsaniert oder neu gebaut werden. Die Baurechtsnehmerin hat in einer Gesamtabwägung entschieden, auf dem Baurechtsgrundstück Neubauten erstellen zu wollen und in Folge eine städtebauliche Machbarkeitsstudie erarbeiten lassen. Im August 2022 wurde diese vom Sachverständigenrat für Architektur und Städtebau beurteilt. Auf Empfehlung des Sachverständigenrats wurde der Perimeter im Jahr 2023 um das unbebaute städtische Grundstück Nr. 3700 sowie die angrenzenden Grundstücke an der Zürcher Strasse erweitert und entsprechend eine im Perimeter vergrösserte Machbarkeitsstudie erarbeitet. Die Politische Gemeinde St.Gallen und die Baurechtsnehmerin beabsichtigen, eine Bebauung mit hoher Siedlungsqualität und hochwertigen Freiräumen zu erstellen.

Um die angestrebte Überbauung zeitnah realisieren zu können, soll ein altrechtliches, vorgezogenes Zonenplanänderungsverfahren (vor der Ortsplanungsrevision) durchgeführt werden. Die städtebauliche Machbarkeitsstudie dient als Grundlage für die Neukonzeption der Zonierung. Mit der Zonenplanänderung sollen die dreigeschossige Wohnzone zu einer viergeschossigen Wohnzone und die dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone zu einer fünfgeschossigen Wohn- und Gewerbezone aufgezont werden. Die öffentlichen Interessen bei der Entwicklung und Projektierung auf dem Grundstück Nr. W2636 wurden über einen verwaltungsrechtlichen Vertrag gesichert. Dieser enthält die Verpflichtung zur Durchführung eines qualifizierten Varianzverfahrens und regelt die Zahlung einer Mehrwertabgabe infolge Aufzonierung mittels Erhöhung des Bodenwerts im Baurechtsvertrag.

2 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt St.Gallen im Gebiet Lerchenfeld. Es liegt nördlich angrenzend an die Zürcher Strasse und gleichzeitig in unmittelbarer Nähe zum Wald und zum Erholungsgebiet Sitterraum. Das Plangebiet umfasst die beiden grossflächigen städtischen Grundstücke Nrn. W2636 und W3700, zwei weitere städtische Grundstücke direkt an der Zürcher Strasse (Nrn. W0623 und W4108) sowie einen Teilbereich des Strassengrundstücks Nr. W3313 (Bereich Stichstrasse Heimstrasse). Die weiteren Grundstücke Nrn. W1057, W2462, W2564 und W4792 des Plangebietes direkt an der Zürcher Strasse befinden sich in Privatbesitz. Mit Ausnahme des Grundstücks Nr. W3700 und des Strassengrundstücks Nr. W3313 sind alle Grundstücke im Plangebiet bebaut. Insgesamt weist das Plangebiet eine Fläche von rund 21'000 m² auf.

Das Plangebiet weist gegenwärtig eine Wohn- und Mischnutzung auf und wird vorwiegend von orthogonal um die Heimstrasse situierten Zeilenbauten und den dazwischenliegenden Grünflächen geprägt. Den Abschluss zur Zürcher Strasse bilden kleinere Punktbauten. Auf der Nordseite fällt die Topografie mit dem Rechenwald in Richtung Sitter ab und bildet damit einen natürlichen Abschluss der Siedlung.

3 Machbarkeitsstudie

Um das Entwicklungspotential, eine ortsverträgliche Dichte sowie ein Etappierungskonzept zu eruieren, hat die Politische Gemeinde St.Gallen zusammen mit der Baurechtsnehmerin im Jahr 2023 eine städtebauliche Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. In der Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Erschliessungskonzepte und städtebauliche Grundformen untersucht. Der Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur hat die Studie zweimal beraten. Das gestützt auf die beiden Beratungen finalisierte Szenario sieht für das Areal drei unterschiedliche Bautypen vor. Im inneren Bereich des Areals soll eine durchgrünte Siedlung mit bis zu fünfgeschossigen Bauten (ohne Attika) entstehen. Die Bauten an der Zürcher Strasse orientieren sich zur Strasse. Mit bis zu sechs Vollgeschossen (ohne Attika) schirmen sie das Siedlungsinere vom Strassenlärm ab. An der Hanglage zum Sittertobel ist eine offene Bebauung mit je nach Lage mit bis zu sechs Geschossen möglich. In der Machbarkeitsstudie wurde zudem festgestellt, dass mit einer überlagernden Sondernutzungsplanung besser auf die spezifischen Anforderungen des Areals und des Quartiers reagiert werden kann.

4 Zonenplanänderung

Die Machbarkeitsstudie hat nachgewiesen, dass für die Weiterentwicklung des Areals eine Aufzoning von der aktuellen dreigeschossigen in eine viergeschossige Wohnzone und entlang der Zürcher Strasse von der dreigeschossigen in eine fünfgeschossige Wohn- und Gewerbezone verträglich und zweckmässig ist. Aus diesem Grund werden mit der Zonenplanänderung das Plangebiet entlang der Zürcher Strasse der fünfgeschossigen Wohn- und Gewerbezone und die dahinterliegende Baulandfläche der viergeschossigen Wohnzone zugewiesen. Gleichzeitig wird die bestehende Zonenabgrenzung zwischen der Wohnzone und der Wohn- und Gewerbezone zugunsten von zweckmässigen Baufeldern arrondiert.

Ursprünglich bestand die Absicht, das Grundstück Nr. W3700 über eine Stichstrasse ab der Heimstrasse zu erschliessen. Entlang dieser Stichstrasse ist daher ein schmaler Streifen keiner Zonierung zugewiesen. Gemäss der Machbarkeitsstudie werden die Stichstrasse und der Wendehammer jedoch nicht für die Erschliessung durch den motorisierten Verkehr benötigt. Aus diesem Grund wird die besagte Fläche im Rahmen der Zonenplanänderung ebenfalls der viergeschossigen Wohnzone zugewiesen.

Ebenfalls im Rahmen der Zonenplanänderung wird eine kleinere Fläche von Grundstück Nr. W3700 neu der viergeschossigen Wohnzone zugewiesen. Diese Fläche war ursprünglich Teil der westlich angrenzenden Wohn- und Gewerbezone, ist aber aufgrund eines Landerwerbs vor einigen Jahren dem Grundstück Nr. W3700 zugefallen. Damit das Grundstück Nr. W3700 eine einheitliche Zonierung erhält, wird dieses Teilstück von der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone in die viergeschossige Wohnzone umgeteilt.

5 Verwaltungsrechtlicher Vertrag

Um die öffentlichen Interessen bei der Entwicklung und Projektierung auf Grundstück Nr. W2636 sichern zu können, hat die Politische Gemeinde St.Gallen mit der Baurechtsnehmerin einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abgeschlossen. Der Vertrag verpflichtet die Baurechtsnehmerin zur Durchführung eines qualifizierten Varianzverfahrens unter Berücksichtigung der Ausführungen in der Beurteilung des Sachverständigenrats für Städtebau und Architektur zur Machbarkeitsstudie. Sofern es sich aufgrund des Ergebnisses des Varianzverfahrens als notwendig herausstellt, zur Umsetzung des Projekts einen Sondernutzungsplan auszufertigen, wird die Baurechtsnehmerin ein solches Verfahren durchführen.

Der Vertrag sichert zudem die Modalitäten für die Leistung einer Mehrwertabgabe. Die Baurechtsnehmerin bezahlt der Politischen Gemeinde St.Gallen aufgrund der sich aus der Zonenplanänderung ergebenden Mehrausnutzung einen erhöhten Baurechtszins. Dieser resultiert aus einer Erhöhung des für die Baurechtszinsberechnung relevanten Bodenwerts für das Baurechtsgrundstück. Den Bodenwert nach der Umzonung hat ein von den Vertragsparteien gemeinsam zu bestimmendes, anerkanntes Immobilienschätzungsbüro zu ermitteln. Die Differenz zwischen dem Bodenwert vor und nach der Aufzoning wird auf den ursprünglichen Ist-Bodenwert aufgerechnet und in einem Nachtrag zum bestehenden Baurechtsvertrag geregelt. Dieser Nachtrag ist spätestens zwölf Monate nach der Rechtskraft der Aufzoning vorzunehmen. Die erste Belastung des neuen Baurechtszinses unter angepasstem Bodenwert erfolgt in jenem Semester, in welchem die neue Überbauung bezugsbereit ist.

6 Interessenabwägung

Die Interessenabwägung hat die beabsichtigte Entwicklung in einer Gesamtschau zum Gegenstand. Neben der Zonenplanänderung werden deshalb auch die Qualitäten der städtebaulichen Machbarkeitsstudie sowie das vertraglich geregelte Verfahren mit dem qualitativen Varianzverfahren berücksichtigt.

Die Interessenabwägung zeigt, dass die befürwortenden Interessen deutlich überwiegen. Mit der Aufzoning und mit der durch die Machbarkeitsstudie aufgezeigten baulichen Entwicklung werden das vorhandene Bauland flächensparend genutzt und die Ziele der Innenentwicklung verfolgt. Das bestehende Fuss- und Velowegnetz, insbesondere der Walkeweg, kann erhalten und durch eine Begrünung aufgewertet werden. Das Plangebiet befindet sich an einer mit dem öffentlichen Verkehr gut bis sehr gut erschlossenen Lage. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Areals sind durch die Machbarkeitsstudie bereits festgelegt. Die Zonenplanänderung ermöglicht diese Entwicklungsvorstellungen auf planungsrechtlicher Basis. Mit dem anstehenden qualitätssichernden Varianzverfahren erfolgt eine zusätzliche, vertiefte Auseinandersetzung mit dem Ort. Dies gewährleistet eine städtebaulich und architektonisch vorzügliche Überbauung, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügt. Durch die Machbarkeitsstudie wurde zudem aufgezeigt, dass sich die Innenentwicklung im verträglichen Rahmen bewegt. Insbesondere gegenüber der Heimstrasse, die an die Wohnbebauung angrenzt, sind durch die Aufzoning keine übermässigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Überdies ermöglicht die Zonenplanänderung der Baurechtsnehmerin sowie den Grundeigentümerschaften die gewünschte bauliche Entwicklung.

7 Bisheriger Verfahrensablauf

Vom 19. August bis 16. September 2024 wurde für das Vorhaben das gesetzlich vorgesehene öffentliche Mitwirkungsverfahren gemäss Art. 34 PBG durchgeführt. Die Planungsgegenstände wurden auf der öffentlichen E-Mitwirkungsplattform der Stadt St.Gallen publiziert. Die Eigentümerschaften der betroffenen Grundstücke, die Anstösserinnen und Anstösser im Umkreis von 30 Metern ab dem Plangebiet sowie der Vorstand des Einwohnervereins Bruggen wurden schriftlich über die Durchführung des Mitwirkungsverfahrens informiert. Während der Mitwirkungsfrist sind keine Rückmeldungen eingereicht worden.

Die Zonenplanänderung wurde parallel zum Mitwirkungsverfahren zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die im Rahmen der kantonalen Vorprüfung vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation eingebrachten Anmerkungen konnten berücksichtigt werden.

Am 5. Juni 2025 hat der Stadtrat für die Zonenplanänderung die Verfahrenseinleitung beschlossen. Die öffentliche Auflage fand vom 13. Juni bis 14. Juli 2025 statt. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber-Stellvertreter:
Andy Markwalder

Beilagen:

- Zonenplanänderung Heimstrasse / Zürcher Strasse
- Planungsbericht zur Zonenplanänderung Heimstrasse / Zürcher Strasse