



## Vorlage Stadtparlament

vom 28. April 2016

Nr. 4209

731.28 Quartierplanung

**Erarbeitung eines Zukunftsbildes St.Fiden - Heiligkreuz sowie Entwicklung des stadteigenen Grundstückes F6308 (ehemaliges Bahnareal St.Fiden) inklusive Umgebung – Planungskredit**

**Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Erarbeitung eines Zukunftsbildes St.Fiden - Heiligkreuz sowie der Durchführung eines Planungsverfahrens für die Entwicklung des stadteigenen Grundstückes F6308 (ehemaliges Bahnareal St.Fiden) inklusive der angrenzenden Areale „Migros Bach“ und „Fellhof“ wird zugestimmt und dafür ein Verpflichtungskredit von CHF 1'480'000 erteilt.
2. Der Beschluss untersteht gemäss Gemeindeordnung Art. 8 Abs. 6 Bst. a dem fakultativen Referendum.

**1 Einleitung**

Die Stadt St.Gallen wird sich baulich weiter entwickeln. Die raumplanerische Zielsetzung einer verstärkten Innenentwicklung bietet für St.Gallen Chancen, gleichzeitig stellt sie auch eine Herausforderung dar. So sind u.a. die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung eng aufeinander abzustimmen. Ebenso ist der steigenden Bedeutung und den Anforderungen an Freiraum und an öffentlichen Raum gerecht zu werden. Die Arealentwicklungen St.Fiden / Heiligkreuz, St.Gallen West / Gossau Ost, Bahnhof Nord, die Ausbaupläne der Universität am Platztor und diejenigen des Kantonsspitals sind derzeit wichtige Projekte für die Stadtentwicklung. Aufgrund der zentralen, gut erschlossenen Lage sowie der Grösse des Gebiets nimmt die Entwicklung St.Fiden/Heiligkreuz eine bedeutende Stellung ein. Die vorgesehene Planung St.Fiden/Heiligkreuz bietet die grosse Chance, Perspektiven zu entwickeln, Impulse zu setzen und Weichen für die räumliche Zukunft eines Stadtteils zu stellen. Nun gilt es, die Chance zu nutzen, entscheidende Mehrwerte zu schaffen. 2012 machte die Stadt mit dem Erwerb des von den SBB betrieblich nicht mehr benötigten Areals im Bahnhofsgebiet St.Fiden einen ersten Schritt.



## 2 Ausgangslage

Das Bahnareal St.Fiden war schon mehrmals Gegenstand städtebaulicher Studien und Untersuchungen. Seit der Revision des Zonenplanes in den 90er-Jahren wird ihm ein erhebliches Entwicklungspotenzial zugeschrieben. Das gesamte Areal bildet eine wichtige innerstädtische Nutzungsreserve.

Das Areal ist im Richtplan der Stadt St.Gallen als wirtschaftliches Schwerpunktgebiet und als Gebiet für publikumsintensive Einrichtungen bezeichnet. Aufgrund der guten Erschliessungsqualität, der zentrumsnahen Lage und des Nutzungspotenzials sind eine gemischte Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung und eine dichte urbane Überbauung anzustreben.

Die Stadt St.Gallen konnte Ende 2012 von den SBB – abgestimmt auf deren Interessenlinie – das Bauland nördlich der Gleisanlagen erwerben. Das Grundstück F6308 ist rund 18'700 m<sup>2</sup> gross. Ein Teil des Areals ist mit Altlasten kontaminiert. Im Kaufvertrag wurde festgehalten, dass die SBB verpflichtet sind, sich innert 11 Jahren ab Landverkauf (14. Dezember 2012) mit einem Betrag von max. CHF 1.12 Mio. (Kostendach) an den Untersuchungs- und Entsorgungskosten zu beteiligen. Das zurzeit vor allem für Parkplätze zwischengenutzte Land steht für neue Nutzungen zur Verfügung.

Nördlich der Bachstrasse befindet sich das Einkaufszentrum Migros Bach. Die Genossenschaft Migros Ostschweiz (GMOS) führt hier einen für den Osten der Stadt und die umliegende Region bedeutenden Detailhandels- und Dienstleistungsbetrieb inklusive Bau- und Hobbybereich. Der Bau entspricht baulich und strukturell nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein modernes und zeitgemässes Einkaufszentrum. Das Verkehrssystem mit der Parkierung auf dem Dach sowie das Ladenlayout sind überholt. Mit einer reinen Sanierung des Migrosgebäudes kann dies nicht gelöst werden. Die Migros Ostschweiz beabsichtigt eine bedeutende Erweiterung des bisherigen Flächenangebots, weshalb ein Ersatzneubau angestrebt wird. Je nach Ergebnis der Entwicklungsplanung soll ein Neubau am bisherigen Standort oder an neuer Lage (z.B. unter Mitbeanspruchung des ehemaligen Bahnareals) entstehen. Die beteiligten resp. betroffenen Grundeigentümerschaften (Stadt St.Gallen, Genossenschaft Migros Ostschweiz und SBB) haben im Juli 2014 in einer Absichtserklärung vereinbart, das Areal gemeinsam und koordiniert zu entwickeln. Das Ziel der Migros Ostschweiz ist es, einen Neubau bis 2022 eröffnen zu können. Dabei ist mit einer Bauzeit von zwei bis drei Jahren zu rechnen.

Die vorgesehene Entwicklungsplanung operiert mit zwei verschiedenen Bearbeitungsperimetern. Der engere Perimeter wird als „Kerngebiet Bach - St.Fiden“ bezeichnet und umfasst neben dem ehemaligen Bahnareal (Stadtparzelle F6308) die nordseitig angrenzenden städtischen und privaten Liegenschaften mit grossem Nutzungs- und Veränderungspotenzial. Der weitere Perimeter geht über das Quartier St.Fiden hinaus und kann als St.Fiden - Heiligkreuz bezeichnet werden (Gesamtperimeter). Hier sind für eine übergeordnete Betrachtung der Entwicklungschancen auch die historischen Achsen Langgasse und Rorschacher Strasse eingebunden. Das gesamte Kerngebiet befindet sich mit zwei Ausnahmen (F0191 Grundstück Migros und F2815 Privatparzelle) in Stadtbesitz. Auch das Areal des ehemals



ansässigen Gartenbauamt-Werkhofs („Fellhof“) gehört dazu. Gemäss Zonenplan liegt das Kerngebiet mit einer kleinen Ausnahme (Wohnzone W4a; Häuserzeile an der Bucheggstrasse) in der Wohn-Gewerbezone Bauklasse 4.

Die Querbeziehungen zwischen den benachbarten Quartieren spielen eine bedeutende Rolle, welche neu zu interpretieren ist. Sowohl das Bahnareal selbst, als auch die angrenzenden Gebiete, enthalten viel Entwicklungspotenzial. Das Quartier St.Fiden hat im 20. Jahrhundert zwei tiefgreifende Veränderungen erfahren:

- ab 1908 die Eindolung der Steinach, die Erweiterung des Bahnareals und die entsprechende Anpassung des Strassennetzes.
- ab 1980 den Abbruch von Häusern, das Verlegen und die Neuanlage von Strassenverbindungen sowie die Erstellung der Splügenbrücke im Zuge des Autobahnbaus.

Mit der vorgesehenen Arealentwicklung zeichnet sich ein weiterer Veränderungsschub ab, der das Gebiet beim Bahnhof St.Fiden stark verändern könnte. Dies eröffnet eine doppelte Chance, einerseits für das Bahnareal und seine direkte Umgebung, andererseits für den gesamten Perimeter zwischen Langgasse und Rorschacher Strasse. Als prüfenswert erscheint unter vorgenannten Aspekten die Schaffung neuer Verbindungen, nachdem der Bahn- und Autobahnbau wichtige Quartierorte – Kirchen, Schulhäuser, Bahnhof – etwas isoliert und St.Fiden zerschnitten hat.

Von nicht zu unterschätzender Bedeutung für die Entwicklungsplanung ist das Thema Gewässer. Der Gerhalden- wie der Tanneichenbach kommen aus Richtung Rotmonten und fliessen in die Steinachdole, welche aufgrund ihrer Funktion als Schmutzwasserkanal klassifiziert ist. Aufgrund gesetzlicher Vorgaben müssen die zwei öffentlichen Gewässer der Steinachdole entnommen und separat der offenen Steinach zugeleitet werden. Grundsätzlich sind Gewässer oberirdisch zu führen, soweit dies technisch möglich, zweckmässig und verhältnismässig ist. An dieser zentralen innerstädtischen Lage und unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses an der baulichen Entwicklung (wirtschaftliches Schwerpunktgebiet) ist hier jedoch eine Interessenabwägung gerechtfertigt und erforderlich. Gemäss Vorbesprechungen mit den kantonalen Fachstellen ist es möglich, gewisse Gewässerabschnitte eingedolt zu belassen unter der Bedingung, dass ökologische Ersatzmassnahmen gesichert sowie der Hochwasserschutz gewährleistet sind. Eine künftige Gewässerführung innerhalb der Stadtparzelle benötigt Raum, welcher zusammen mit der Steinachdole die Bebauungsmöglichkeiten tangieren wird.

Im Umfeld des Kerngebiets Bach - St.Fiden stehen weitere Planungen und Ausführungen an, welche zu berücksichtigen und in die Gesamtplanung der vorliegenden Arealentwicklung einzubeziehen sind. Dies schafft gegenseitige Abhängigkeiten, welche eine inhaltliche und zeitliche Koordination und möglichst straffe Verfahrensabläufe bedingen.

- Umsetzung Agglomerationsprogramm 2. Generation, Bereich Langsamverkehr; Mitfinanzierung Sanierung / Neubau Passerellen über das Bahnareal (Umsetzung grundsätzlich 2018 notwendig, mit Begründung evtl. 2019/2020 möglich)
- Sanierung Autobahn A1 / Abbruch best. Passerellen über die Autobahn (ca. 2019 bis



2021)

- Umbau Zugang Bahnhof St.Fiden (behindertengerecht gemäss Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG) bis spätestens 2023
- Erweiterungsprojekt der OLMA Messen (Neubau Halle 1 über Tunnelverlängerung Autobahn A1)

### **3 Ziele**

#### **3.1 Prozessziele**

Die Entwicklung des Kerngebiets Bach - St.Fiden soll nicht isoliert vorgenommen, sondern in eine räumlich-funktionale Gesamtstrategie für das Gebiet St.Fiden - Heiligkreuz eingebettet werden. Deshalb wird der eigentlichen Arealentwicklung ein Verfahren vorgelagert, mit dem aus verschiedenen zu prüfenden Entwicklungsoptionen ein übergeordnetes Zukunftsbild für das gesamte, zwischen den historischen Strassenachsen Langgasse und Rorschacher Strasse aufgespannte Gebiet erarbeitet wird. Hier sind bewusst auch die alten Ortskerne St.Fiden - Krontal - Neudorf sowie Langgasse - Heiligkreuz mit ihren Zentrums- und Versorgungsfunktionen enthalten.

Mit dem gewählten Vorgehen werden zwei Zielsetzungen erfüllt:

- Ein Zukunftsbild zeigt für den gesamten Perimeter St.Fiden - Heiligkreuz die langfristigen räumlichen, verkehrlichen und funktional-nutzungsmässigen Entwicklungsmöglichkeiten auf.
- Auf der Basis des Zukunftsbildes wird die Entwicklung des Bahnareals St.Fiden bzw. des Kerngebiets Bach - St.Fiden in eine grossräumig abgestimmte Richtung vorangetrieben.

#### **3.2 Entwicklungsziele Stadtgrundstücke / Kerngebiet**

Für das Kerngebiet sollen entsprechend der Zielsetzung eines regional bedeutenden, wirtschaftlichen Schwerpunktgebietes eine urbane und dichte Neubebauung angestrebt und ein Impuls für den Stadtteil gesetzt werden. Im Vordergrund steht ein Nutzungsmix aus Gewerbe, Dienstleistung, Büros und Wohnen, wobei auch Nutzungen in den Bereichen Freizeit, Gesundheit, Industrie-Hightech und Hotel möglich sind. Die Neubebauung soll in die Nachbarquartiere ausstrahlen und diese baulich und räumlich besser miteinander verbinden. Die Schaffung von attraktiven öffentlichen Räumen ist zentral für die Qualität des künftigen Stadtteils. Mononutzungen sind zu vermeiden. Eine Überbauung / Überdeckung der Bahngeleise steht derzeit nicht im Vordergrund, soll aber langfristig möglich bleiben (Aufwärtskompatibilität).

### **4 Umschreibung des Verfahrens**

Das gesamte Verfahren bis zur möglichen Ausführung erster Bauten und Anlagen gliedert sich in mehrere Phasen. Der vorliegende Gesamtkredit umfasst die Phasen 1 bis und mit 4.



In den nachfolgenden Kapiteln werden die einzelnen Phasen beschrieben. In der Beilage ist das gesamte Vorgehensschema aufgezeichnet. Es ist beabsichtigt, diesen komplexen und aufwändigen Prozess durch ein externes, spezialisiertes Büro begleiten zu lassen. Dieses sogenannte Verfahrensmanagement umfasst die Phasen 1 bis und mit 3. Es wurden fünf Büros zur Offerteinreichung eingeladen. Die Phase 4 benötigt aus heutiger Sicht kein externes Verfahrensmanagement.

#### **4.1 Gebietsanalyse (Phase 1)**

Ein Teil der Gebietsanalyse ist mit einer technischen Machbarkeitsstudie bereits erarbeitet worden. Die folgenden drei Bausteine bilden die Hauptinhalte der Phase 1:

##### **4.1.1 Technische Machbarkeitsstudie Bahnareal St.Fiden**

Mit einer Studie wurde unter Berücksichtigung der planerischen Ziele der Stadt und der Migros Ostschweiz die Machbarkeit einer Erschliessung, Bebauung und Bachoffenlegung (inkl. Hochwasserschutz) im Bahnareal St.Fiden geprüft. Der Perimeter umfasste die Bauland- und Strassenareale der Stadt und der Migros Ostschweiz (Kerngebiet). Ziel der Zusammenarbeit zwischen der Stadt und der Migros Ostschweiz war es, erste technisch orientierte Lösungsansätze der Entwicklung unter Berücksichtigung der komplexen Rahmenbedingungen (Gewässeroffenlegungen, Hochwasserschutz, Strassenerschliessung, Lärm etc.) sowie der Bedürfnisse beider Entwicklungspartner aufzuzeigen. Es hat sich im Rahmen dieser Arbeit gezeigt und bestätigt, dass eine koordinierte und gemeinsame Arealentwicklung für beide Hauptgrundeigentümer Vorteile und Synergien ergeben kann. Mit einem neuen Einkaufszentrum könnte zudem eine wichtige Ankernutzung im unmittelbaren Umfeld der Neuentwicklung erhalten bleiben, was im städtischen Interesse liegt. Die Studie geht gesamthaft im Kerngebiet von einer möglichen realisierbaren Bruttogeschossfläche von ca. 55'000 m<sup>2</sup> aus, wovon die Hälfte auf Gewerbe / Dienstleistung / Büro / Verkauf entfällt. Die andere Hälfte umfasst die potenzielle Wohnnutzung, vor allem in gegenüber dem Bahnareal rückliegenden, ruhigeren Quartierteilen oder in oberen Geschossen.

##### **4.1.2 Zukunftsbild Siedlung und Verkehr (Region)**

Im Rahmen des Agglomerationsprogramms St.Gallen - Bodensee (3. Generation) wurde eine Studie in Auftrag gegeben, welche zum Ziel hatte, eine konsistente und solide Grundlage für einen Vorentscheid bezüglich eines nächsten Systemschritts im öffentlichen Agglomerations- und Regionalverkehr vorzubereiten. Erarbeitet wurde ein Vergleich zwischen drei unterschiedlichen Strategien mit entsprechenden Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung. Fokussiert auf den Gesamtperimeter St.Fiden - Heiligkreuz standen zwei massgebliche Szenarien zur Diskussion:

- Ausbau des Bahnhofs St.Fiden als S-Bahn- bzw. öV-Bus-Drehscheibe (Hub)
- Entwicklung in den historischen Achsen (Langgasse, Rorschacher Strasse) mit möglichem Systemwechsel von Trolleybus- auf Trambetrieb



Die Arbeiten zeigten, dass eine Konzentration auf die bestehenden historischen Achsen mit einer verkehrlichen und städtebaulichen Stärkung insgesamt mehr Vorteile bietet als ein gross angelegter Ausbau des Bahnhofs St.Fiden als S-Bahn- bzw. öV-Bus-Drehscheibe. Aufgrund der Bedeutung des Entscheides zum ÖV-System haben sich die Regierung des Kantons St.Gallen und der Stadtrat am 11. August 2015 zu diesem Thema beraten und gemeinsam beschlossen, jeweils eine Stellungnahme an die Region zu verfassen, welche die Grundlage für die Haltung von Kanton und Stadt St.Gallen zu Handen des Lenkungsausschusses zum Agglomerationsprogramm darlegte. An seiner Sitzung vom 6. Oktober 2015 hat der Stadtrat das Schreiben an die Region genehmigt, insbesondere mit folgendem Inhalt:

- Ein künftiges ÖV-System beruht auf starken Stadtachsen (heutige Siedlungshauptachsen).
- Kurz- und mittelfristig verkehren auf den starken Stadtachsen Busse. Weitere Ausbauschritte bedingen den Systemwechsel auf ein Tram. Daher muss heute sichergestellt werden, dass eine Tramlösung nicht verbaut wird (Depot-Standort, Baulinien).
- Als weitere Folgerungen sind eine Siedlungsentwicklung sowie eine ÖV-Bevorzugung entlang der starken Stadtachsen notwendig.

Somit steht in St.Fiden die Einrichtung eines gross angelegten Umsteigebahnhofes für den öffentlichen Verkehr (Bahn-Bus) nicht zur Diskussion.

#### **4.1.3 Potenzialanalyse Gesamtperimeter St.Fiden - Heiligkreuz**

Dieser dritte Baustein der Phase 1 wurde noch nicht erarbeitet und bildet Gegenstand der Kreditvorlage. Mittels einer Potenzialanalyse für den Gesamtperimeter St.Gallen Ost (inklusive Fokus Kerngebiet) sollen die wirtschaftlichen Entwicklungs-, Wachstums- und Nachfrageperspektiven aufgezeigt werden. Zusammen mit einer Empfehlung für das weitere Vorgehen sollen damit eine Entscheidungsgrundlage für die Stadt St.Gallen sowie eine Grundlage für die weiterführenden Planungsschritte geschaffen werden. Mehrere spezialisierte Büros wurden für eine Offerteingabe angefragt.

Sämtliche Studien und Ergebnisse der Phase 1 sollen als Synthese in einem Bericht zusammengefasst werden und Grundlage für das Zukunftsbild St.Fiden - Heiligkreuz sowie die folgenden Planungsschritte sein.

#### **4.2 Zukunftsbild St.Fiden - Heiligkreuz (Phase 2a)**

Auf Basis der in der Phase 1 erarbeiteten Grundlagen und des Syntheseberichtes ist vorgesehen, in der Phase 2 ein Zukunftsbild bzw. Thesen zur Zukunft des Gesamtperimeters St.Fiden - Heiligkreuz (inklusive Fokus Kerngebiet) zu entwickeln. Im Zukunftsbild geht es um Fragen der Nutzungen, Zentrumsfunktionen, öffentliche Räume, Freiräume, Verkehrerschliessungen etc. in den verschiedenen Stadtquartieren. In dieser Phase sollen folgende Fragestellungen beantwortet werden können:

- Welche Nutzungen/Funktionen sollen wo realisiert werden?
- Welche bauliche Dichte ist wo anzustreben bzw. städtebaulich vertretbar?



- Welche Nutzungen/Funktionen sind explizit auszuschliessen?
- Wie identifizieren sich die Bewohnerinnen/Bewohner und Nutzerinnen/Nutzer der betroffenen Stadtquartiere und wie wollen die Quartiere in Zukunft aufgestellt sein?
- Welche anderweitigen Themen sind besonders zu beachten?

Das Verfahren soll im Dialog mit den Stakeholdern durchgeführt werden, welche in einem Forum mitwirken. Dazu gehören die wichtigsten Grundeigentümerschaften, SBB, Migros Ostschweiz, Olma Messen St.Gallen, Quartier- und Anwohnervereine, Wirtschafts- und Immobilienvertreter, Verbände sowie Vertreter der Stadt (Stadtrat und Verwaltung), der kantonalen Verwaltung, insbesondere das Kantonsspital, und der Region. Das Forum dient als wichtiger Wissens- und Meinungspool. Es ist ein kooperativer und beschränkt partizipativer Planungsprozess vorgesehen. Mit dem Forum können viele Interessenvertreter aktiv mitwirken. Eine vertiefte Mitwirkung der breiten Bevölkerung erscheint mit Blick auf das im ganzen Planungsprozess früh angesetzte, übergeordnete Instrument „Zukunftsbild“ mit seinem hohen Abstraktionsgrad als nicht zweckmässig. Für die breite Bevölkerung ist eine aktive und transparente Information vorgesehen.

Es ist vorgesehen, verschiedene Szenarien bzw. Entwicklungsideen durch drei Teams entwerfen und von einer kompetenten Fachjury sowie dem Forum diskutieren und bewerten zu lassen. Das konsolidierte, anzustrebende Zukunftsbild kann aus dem Substrat der getesteten Szenarien erarbeitet und festgehalten werden (Synthesebericht / Plan). Die Moderation des Prozesses übernimmt das externe Verfahrensmanagement. Eine Kommunikationsagentur soll die geeignete und adressatengerechte Aufbereitung der Thesen und Erkenntnisse für die Öffentlichkeit unterstützen.

Die Erkenntnisse aus dem Zukunftsbild sollen in den anschliessenden städtebaulichen Ideenwettbewerb für das Kerngebiet einfließen (Phase 3) und bei Planungen in anderweitigen Quartieren / Strassenräumen im Gebiet St.Fiden - Heiligkreuz als Grundlage berücksichtigt werden. Das Zukunftsbild kann als Masterplan mit grosser Flughöhe verstanden werden.

#### **4.3 Vertiefung technische Rahmenbedingungen (Phase 2b)**

Auf Basis der in der Phase 1 erarbeiteten Machbarkeitsstudie ist es vorgesehen, eine Vertiefung der technischen Rahmenbedingungen mit folgenden Schwerpunkten vorzunehmen:

- Erschliessung / allfällige Strassenverlegung Bachstrasse
- Gewässeroffenlegung / Hochwasserschutz
- Optimierung öV-Anbindung.

Diese Arbeiten sollen aus verfahrensökonomischen Gründen möglichst parallel zur Phase 2a (Zukunftsbild St.Fiden - Heiligkreuz) laufen, damit die Grundlagen für die Phase 3 zeitgerecht vorliegen können. Diese Phase benötigt kein externes Verfahrensmanagement.

#### **4.4 Städtebaulicher Ideenwettbewerb Kerngebiet Bach - St.Fiden (Phase 3)**

In dieser Phase sind städtebauliche Ideen (Ideenwettbewerb nach SIA 142, anonym, ohne Folgeauftrag) in Form von Volumen, Freiräumen, Nutzungen, einfachen Schemagrundrissen



etc. gefragt. Nach einer öffentlichen Ausschreibung sollen im Rahmen einer Präqualifikation (Bewerbungsverfahren) etwa 8 bis 10 Teams ausgewählt werden.

Das Resultat dieser Phase sind städtebauliche Gesamtlösungen für das Kerngebiet unter Berücksichtigung des Zukunftsbildes St.Fiden - Heiligkreuz. Auch soll aufgezeigt werden, wo und wie sich ein Einkaufszentrum (Migros) optimal und verträglich platzieren lässt. Demzufolge ist es zweckmässig, bei diesem Wettbewerb bereits die Bedürfnisse der Migros Ostschweiz (approximatives Raumprogramm) einfließen zu lassen.

#### **4.5 Planungsrechtliche Umsetzung im Kerngebiet (Phase 4)**

Eine frühzeitige planungsrechtliche Festlegung und damit eine notwendige Rechts- und Investitionssicherheit sind für die Weiterentwicklung der Teilareale des Kerngebiets bedeutend. Basierend auf dem Resultat des städtebaulichen Wettbewerbs sollen die nachstehenden planungsrechtlichen Grundlagen erarbeitet werden. Für die Erarbeitung der raumplanerischen Planungsinstrumente und der weiteren Projekte werden externe Fachbüros eingesetzt. Vorgesehen sind folgende Planungen:

- Überbauungsplan mit besonderen Vorschriften nach Baugesetz Art. 22 ff. (Baulinien für Strassenerschliessung / Plätze / Gewässer, Baufelder, evtl. Gebäudehöhen)
- Zonenplanänderung (Aufzonung WG4 in Kernzone 5 oder WG5)
- Vorprojekt für die Erschliessungselemente und eine allfällige Strassenverlegung Bachstrasse
- Teilstrassenplan
- Landumlegungs- bzw. Landerwerbsplan
- Vorprojekt Gewässerführung und -offenlegung (Tanneichen- und Gerhaldenbach)
- Bei der Umsetzung des Wettbewerbsresultates ist es vorgesehen, den Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur beizuziehen (Qualitätssicherung).

#### **4.6 Weitere Phasen (nicht Bestandteil der Kreditvorlage)**

##### *Varianzverfahren / Gestaltungspläne in weiteren Teilgebieten*

In zeitlich voneinander unabhängigen Verfahren sollen für verschiedene Teilgebiete Varianzverfahren und Gestaltungsplanverfahren durchgeführt werden. So ergeben sich im Rahmen des Überbauungsplanes die gewünschte Flexibilität in der weiteren Umsetzung und eventuell auch eine willkommene Etappierung innerhalb des gesamten Kerngebietes. Die zeitliche Disposition ist jedoch abhängig vom Markt und den Bedürfnissen bzw. der Investorenfindung.

##### *Varianzverfahren und Gestaltungsplan für das Areal der Migros Ostschweiz*

Für das Teilgebiet, wo die Migros Ostschweiz ein Neubauprojekt realisieren möchte (Resultat Phase 3), soll ein Varianzverfahren auf Projektstufe durchgeführt werden. Dies dient der städtebaulichen und architektonischen Qualitätssicherung im Hinblick auf einen Gestaltungsplan. Die in der Phase 4 erarbeiteten planungsrechtlichen Vorgaben bilden u.a. die Rahmenbedingungen für dieses Verfahren.





*Bauausführung Neubau Migros Ostschweiz*

Vorgängig zur Bauausführung der Migros sind umfangreiche Tiefbauarbeiten (Erschliessung, Werkleitungen, Gewässer) sowie die Altlastenentsorgung notwendig. Auch die Weiterführung der zwei Gewässer in Richtung offener Steinach (Vorprojekt vorhanden) muss rechtzeitig finanziert und realisiert sein. Die Kredite für die Infrastrukturprojekte werden Parlamentsvorlagen auslösen.

**5 Kosten**

Für die Durchführung des oben umschriebenen Verfahrens (Phasen 1 bis und mit 4) ist approximativ mit folgenden Kosten zu rechnen:

- Verfahrensmanagement (Phase 1 bis und mit 3) inkl. Synthesebericht Phase 1 und Organisation / Moderation städtebaulicher Wettbewerb Kerngebiet	CHF	240'000
- Potenzialanalyse Gesamtperimeter St.Fiden - Heiligkreuz (Phase 1)	CHF	60'000
- Zukunftsbild St.Fiden - Heiligkreuz (Phase 2a) inkl. Modell	CHF	300'000
- Vertiefung technische Rahmenbedingungen (Phase 2b)	CHF	60'000
- Städtebaulicher Wettbewerb Kerngebiet (Phase 3)	CHF	450'000
- Überbauungsplan nach Art. 22 ff. BauG (Phase 4)	CHF	50'000
- Vorprojekt Erschliessungselemente (Phase 4)	CHF	50'000
- Vorprojekt Gewässerführung und Offenlegung Tanneichen- und Gerhaldenbach (Phase 4)	CHF	120'000
- Kommunikation (Schwerpunkt Phasen 2a / 3)	CHF	50'000
- Reserve / Unvorhersehbares	CHF	100'000
Gesamtkosten	CHF	<u>1'480'000</u>

Die Erarbeitung der Gebietsanalyse, das Zukunftsbild, der Städtebauliche Ideenwettbewerb und die planungsrechtliche Umsetzung (Phase 1 – 4) sind im Wesentlichen als öffentliche Aufgabe anzusehen. Eine finanzielle Beteiligung der Migros Ostschweiz oder weiterer Grundeigentümerschaften ist nach der Phase 4 vorgesehen und gerechtfertigt. In diesen nachgelagerten Verfahren sollen auch konkrete Investoren eingebunden werden und Beiträge leisten. Weitere notwendige Planungskreditvorlagen (v.a. Bau- und Ausführungsprojekte für Erschliessung und Gewässer) werden zu einem späteren Zeitpunkt zur Beschlussfassung vorgelegt.



Der Stadtpräsident:  
Scheitlin

Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilage:

- Bezeichnung der zwei Perimeter
- Detailansicht Perimeter Kerngebiet
- vorgesehener Planungsablauf

