



Parkhäuser, Parks

Unterer Brühl; Neue Ein- und Ausfahrt und Erweiterung des Parkhauses sowie Neugestaltung der Parkanlage

1 Zusammenfassung und Übersicht

Die Parkanlage „Unterer Brühl“ unmittelbar östlich der Altstadt ist eine beliebte innerstädtische Grün- und Erholungsanlage, ergänzt den eigentlichen Stadtpark und verbindet den Stadtkern mit dem Museumsquartier und den dortigen Kulturinstitutionen. Bei der Erstellung der unterirdischen Parkierungsanlage „Brühltor“ in den 70er Jahren wurden die Grünflächen und Rabatten, die Wege sowie die Sportplätze bei den Schulhäusern in der heutigen Art neu angelegt. Das ganze Areal ist der Grünzone zugeteilt.

Die bestehende Ausfahrt aus dem Parkhaus in die Museumstrasse belastet das Quartier und ist mit Umwegfahrten verbunden. Ein Projekt für eine neue Ein- und Ausfahrt in die Torstrasse wurde 1992 in einer Referendumsabstimmung abgelehnt. In einem vom Grossen Gemeinderat 1999 erheblich erklärten Postulat wurde die Frage einer neuen Ein- und Ausfahrt erneut aufgeworfen. Die Parkgarage St.Gallen AG hat nun im Einvernehmen mit der Stadt ein neues Projekt ausgearbeitet, wobei die Aufhebung der Ausfahrt Museumstrasse und deren Ersatz durch die Ein- und Ausfahrt Torstrasse mit einer Erweiterung des Parkhauses Brühltor in den Bereich zwischen der bestehenden Anlage und den Schulhäusern Blumenau und Talhof verbunden wird. Damit können rund 218 zusätzliche Parkplätze unmittelbar am östlichen Altstadtrand angeboten werden. Das zusätzliche Parkplatzangebot wird auch verkehrsberuhigende Massnahmen und die Aufhebung von Parkplätzen auf öffentlichem Grund in der nördlichen Altstadt ermöglichen.

Die Erstellung der Parkhauserweiterung und der neuen Ein- und Ausfahrt wird umfangreiche bauliche Massnahmen im „Unteren Brühl“ mit sich bringen. Zwingend ist auch die Fällung eines grossen Teiles des jetzigen Baum- und Strauchbestandes. Eingehende Abklärungen haben gezeigt, dass zahlreiche Bäume aufgrund ihres Zustandes und des veränderten Um-



feldes ohnehin kurz- und mittelfristig als gefährdet einzustufen sind. Ebenso sind die Wege und Plätze in diesem Parkteil von den Bauarbeiten tangiert und müssen neu angelegt werden.

Die gestalterische Situation im „Unteren Brühl“, so z.B. die Anlage der Wege und Plätze oder die räumlichen Abtrennungen mit den dichten Randbepflanzungen mit grossen Bäumen, hohen Sträuchern und Hecken ist aus heutiger Sicht unbefriedigend. Das Areal sollte entsprechend der Bedeutung dieses zentralen städtischen Freiraumes verbessert und aufgewertet werden. Mit der Realisierung des Bauprojektes ist es deshalb zweckmässig, über die reine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes hinauszugehen und die Gelegenheit zu nutzen, den Freiraum entsprechend dem noch darzustellenden Grünkonzept neu zu gestalten und dafür auch finanzielle Mittel der Stadt einzusetzen. Ein erster Teil des Gesamtkonzeptes soll zusammen mit dem jetzigen Projekt für die Parkhauserweiterung realisiert werden, die zweite Teilfläche (vor der Tonhalle) wird bei der Neugestaltung des „Kulturplatzes“ folgen.

Die Sportanlagen südlich der beiden Schulhäuser sollen allenfalls später aufgehoben und verlegt werden, dieser Entscheid ist aber noch offen. Für eine Verlegung in das Areal nördlich der Schulhäuser ist nicht nur die Inbetriebnahme des PZO, sondern auch ein Abbruch des Hauswirtschaftstraktes und eine Umgestaltung dieses Bereiches nötig. Der Zeitraum dafür ist noch nicht abzusehen. Die Sportplätze werden deshalb wieder hergestellt und in die Neugestaltung der Gesamtanlage integriert, gleichzeitig wird aber die Möglichkeit einer späteren Verlegung einbezogen und vorbereitet.

Im Jahre 1972 wurde der Parkgarage St.Gallen AG ein Baurecht für das heutige Parkhaus „Brühltor“ auf die Dauer von 50 Jahren, also bis zum Jahre 2022, eingeräumt. Das Baurecht wurde unentgeltlich erteilt. Für die Erweiterung des Parkhauses Brühltor soll nun der bestehende Baurechtsvertrag mit einem Nachtrag angepasst werden. Neu ist für die gesamte Baurechtsfläche ein Baurechtszins zu entrichten. Das Baurecht wird bis 2044 verlängert.

2 Neue Ein- und Ausfahrt und Erweiterung des Parkhauses

2.1 Ausgangslage

Das Museumsquartier ist ein zentrumsnahes Wohn- und Schulquartier mit öffentlichen Parkanlagen und Kultureinrichtungen. Das Theater, die Tonhalle, die Museen, die zahlreichen Veranstaltungen sowie die erhebliche Zahl an Arbeitsplätzen bedeuten jedoch für das Wohnquartier eine spürbare verkehrliche Belastung. Das Parkhaus Brühltor dient am Tag vor allem den Besucherinnen und Besuchern der Altstadt und östlichen Innenstadt als zweck-



mässiges Parkierangebot. Die entsprechende Einkaufsnutzung ist besonders an den Nachmittagen intensiv. Das Parkhaus weist jedoch auch am Abend eine ideale Lage für den Besuch der Kultureinrichtungen und der Altstadt auf und wird auch nachts gut frequentiert. Besonders störend für das Wohnquartier wirkt sich der konzentrierte Wegfahrtsverkehr aus der Ausfahrt über die Museumsstrasse nach dem Ende von Veranstaltungen in Tonhalle und Theater aus. Insgesamt ergeben sich jeden Tag im Durchschnitt je über 1'100 Ein- und Ausfahrten durch das Museumsquartier. Die Scheffelstrasse als wichtigste Zufahrtsstrasse und die Museumstrasse als Ausfahrtsachse sind so für ein Wohngebiet stark beanspruchte Erschliessungsstrassen. Sie belasten das Quartier auch zu Abend- und Nachtzeiten.

Aufgrund dieser Situation wurde bereits im Jahre 1992 ein Projekt für die Aufhebung der Ausfahrt Museumstrasse und eine neue Ein- und Ausfahrt Torstrasse ausgearbeitet und vom Grossen Gemeinderat gutgeheissen. In einer Referendumsabstimmung vom 6. Dezember 1992 lehnte die Bürgerschaft das Vorhaben jedoch ab, wobei für diesen Entscheid vor allem finanzielle Gründe ausschlaggebend waren. Damit blieb die verkehrliche Belastung des Museumsquartiers und der Kultureinrichtungen durch die Ausfahrt in die Museumstrasse weiterhin bestehen. Am 8. Juni 1999 beschloss der Grosse Gemeinderat die Erheblicherklärung eines Postulates „Kulturplatz am Stadtpark“, in dem die Verbesserung der Verkehrssituation im Museumsquartier als Wohn- und Kulturgebiet und im Besonderen die nochmalige Prüfung einer neuen Ausfahrt (und evtl. Einfahrt) direkt auf eine Strasse des übergeordneten Netzes gefordert wird. Mit dem vorliegenden Projekt wird diesem Teil des Postulatsauftrages nun entsprochen; die weiteren verkehrlichen Verbesserungen und die Beantwortung des Postulates werden im Zusammenhang mit dem späteren Projekt für die Neugestaltung des Kulturplatzes folgen.

Das Parkhaus Brühltor ist ein wichtiges infrastrukturelles Angebot für die verkehrliche Erschliessung der östlichen Innenstadt. Es besteht ein öffentliches Interesse, an geeigneter Lage am Rand der Altstadt ein angemessenes Parkraumangebot zur Verfügung zu haben. Die vorgesehene Erweiterung des Parkhauses von heute 428 Parkplätzen um 218 auf zukünftig 646 Parkplätze ist die Voraussetzung dafür, dass bei der angestrebten gestalterischen Verbesserung und Verkehrsberuhigung in der nördlichen Altstadt Parkplätze in den Gassen als Kompensation eliminiert werden können.

2.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die neue Ein- und Ausfahrt über die Torstrasse, verbunden mit der Aufhebung der bisherigen Ausfahrt in die Museumstrasse, führt zu einer wesentlichen verkehrlichen Entlastung des Museumsquartiers. Dies zeigen die Berechnungen des ausgearbeiteten Verkehrsgut-



achtens im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Frequenzen des Parkhauses werden durch die Erweiterung zwar etwa um die Hälfte auf gegen 1'700 Ein- beziehungsweise Ausfahrten pro Tag ansteigen. Doch wird das Museumsquartier zukünftig von allen Wegfahrten befreit, und auch die Zufahrten durch das Quartier über die Scheffelstrasse werden um rund 30 % abnehmen. Entlastet werden demnach besonders die Museumstrasse und die Parkstrasse, weniger die Scheffelstrasse. Alle übrigen Quartierstrassen sind vom Parkhausverkehr sowohl heute wie zukünftig kaum betroffen.

Die verkehrliche Entlastung des Museumsquartiers soll genutzt werden. Es ist vorgesehen, im Rahmen eines gestalterischen und verkehrlichen Gesamtkonzeptes die bestehenden Verkehrsführungen und strassenraumgestalterischen Möglichkeiten, etwa im Zusammenhang mit einem Kulturplatz an der Museumstrasse bei der heutigen Ausfahrt und der weiteren Gestaltung des Unteren Brühls, zu untersuchen. Dabei sind auch die Nutzungsansprüche des Jahrmarkt- und OLMA - Betriebes angemessen zu berücksichtigen.

Mit der Erweiterung des Parkhauses und mit der neuen Ein- und Ausfahrt über die Torstrasse wird der Verkehr auf der Torstrasse und auf der Sonnenstrasse um rund 9 % zunehmen. Auf den übrigen übergeordneten Strassen sind nur geringe Veränderungen der Verkehrsbelastung zu erwarten. Eine gewisse Problematik besteht für die Ausfahrt aus dem Parkhaus in die Torstrasse nach links. In gewissen Verkehrsspitzenzeiten - insbesondere bei Sperrung der Sonnenstrasse während OLMA und OFFA - wird diese Fahrbeziehung stark behindert. Mit einem Wechselsignal im Ausfahrtsbereich kann das Abbiegen nach links in den kritischen Zeiten falls nötig unterbunden werden. Bei geschlossener Sonnenstrasse besteht heute auch am Verkehrsknoten Platztor ein Leistungsengpass für den Verkehr von der Torstrasse in den Unteren Graben, der durch die neue Ein- und Ausfahrt noch etwas verstärkt wird. Mittelfristig kann aber durch eine örtliche Fahrbahnausweitung diese Fahrbeziehung wieder zweispurig angelegt werden. Auf den Betriebsbeginn der neuen Ein- und Ausfahrt sind auf der Torstrasse Anpassungen an der Verkehrsorganisation notwendig. Die bestehende linke Vorsortierspur Richtung Knoten Brühltor wird zur kombinierten Linksabbiegespur zuerst für die Einfahrt in das Parkhaus und dann für das Linksabbiegen Richtung Rorschacher Strasse. Die bestehende, mit einer Busspur abgegrenzte Bushaltestelle „Brühltor“ wird auf die Nordseite der neuen Ein- und Ausfahrt verlegt, die Busspur im südlichen Bereich aufgehoben und als Rechtsabbiegespur für die Parkhauseinfahrt ummarkiert. Die Signale des Parkleitsystems und die Wegweisung werden den neuen Zufahrtsrouten entsprechend angepasst und ergänzt.

Der Grosse Gemeinderat hat ein Postulat erheblich erklärt, mit dem eine oberirdische Fussgänger Verbindung vom Bohl zum Kulturviertel zu prüfen und darüber Bericht zu erstatten ist. Dieser Auftrag ist noch hängig. Die entsprechenden Untersuchungen und verkehrstechni-



schen Abklärungen sind demnächst abgeschlossen. Die neue Ein- und Ausfahrt des Parkhauses Brühltor und die damit notwendigen Anpassungen auf der Torstrasse präjudizieren die anstehenden, das Postulat betreffenden Entscheide nicht.

Die Auswirkungen der verkehrlichen Veränderungen als Folge der Parkhauserweiterung auf die Umweltverhältnisse sind nicht spürbar und nicht umweltrelevant. Gemäss dem Umweltverträglichkeitsbericht kann daher „das Erweiterungsvorhaben für das Parkhaus Brühltor dank der neuen Ein- und Ausfahrt auf die Torstrasse mit gleichzeitiger Aufhebung der Ausfahrt in die Museumstrasse als umweltverträglich bezeichnet werden und ist mit der Umweltschutzgesetzgebung vereinbar“.

2.3 Projekt neue Ein- und Ausfahrt

Die bestehende Einfahrt von der Scheffelstrasse her führt zukünftig nicht nur wie bisher in das erste und zweite Untergeschoss des bestehenden Parkhauses, sondern mit neuen seitlichen Verbindungsrampen auch in die beiden Untergeschosse des Erweiterungsteils. Die neue Einfahrt aus der Torstrasse führt direkt in das erste Untergeschoss der alten Anlage. Mit einer Durchfahrt über die bestehenden Fahrgassen im ersten Untergeschoss können über die heutige Einfahrtsrampe auch die Parkgeschosse des Erweiterungsbaus erreicht werden.

Die bestehende Ausfahrtsrampe auf die Museumstrasse wird abgebrochen. An ihrer Stelle wird eine neue grosszügig konzipierte Rampenanlage zur Torstrasse gebaut. Der Anschluss an die neue einspurige Ausfahrtsrampe erfolgt über zwei Ausfahrtsspuren ab dem ersten Untergeschoss des bisherigen und über eine Ausfahrtsspur aus dem ersten Untergeschoss des neuen Anlageteils. Der Einmündungsbereich der Ausfahrtsrampe in der Torstrasse ist zweispurig gestaltet für das Ausfahren nach links und nach rechts. Das alte und das neue untere Parkgeschoss werden für den Ausfahrtsverkehr über die bestehende Rampe unter der Museumstrasse beziehungsweise über eine neue Wenderampe mit den oberen Parkgeschossen verbunden. Die Verkehrsregeln bei den sich kreuzenden oder vereinigenden internen Ein- und Ausfahrtsspuren erfolgt mit einer Vortrittssignalisation und mit Lichtsignalen.

Aus dem Erweiterungsbau sind ein Treppenaufgang Ost und ein Treppenaufgang West vorgesehen. Der östliche führt auf den neu gestalteten Platz auf der Rückseite der Tonhalle. Der westliche Fussgängeraufgang ist als Hauptein- und -ausgang grosszügig gestaltet und in die neue Ein- und Ausfahrts-Rampenanlage integriert. Durch ein dem Rampenportal aufgesetztes kleines Zutrittsgebäude wird der westliche Verbindungsweg auf dem Unteren Brühl beziehungsweise das Trottoir der Torstrasse erreicht.



Die neuen Aufgänge aus dem erweiterten Parkhausteil und die neue Ein- und Ausfahrt an der Torstrasse sind wesentliche Elemente des Gestaltungskonzeptes Unterer Brühl. Die Zugänglichkeit zum Parkhaus und die Fussgängerfreundlichkeit im Bereich der Rampen, Schranken, Zwischenverbindungen und Aufgänge werden gegenüber den heutigen Verhältnissen wesentlich verbessert. Der Bereich der bisherigen Ausfahrtsrampe an der Museumsstrasse wird strassenräumlich aufgewertet, indem die bei den Car-Parkplätzen bestehende Gestaltung mit Fussweg, Kiesplatz, Baumreihe und Fahrweg in ihrem Erscheinungsbild ergänzt und fortgesetzt wird.

Die Erschliessung des Parkhauses Brühltor ist heute nur teilweise behindertengerecht. Die Verbindung zur Altstadt ist mit dem Lift beim Waaghaus möglich, in Richtung Unterer Brühl besteht eine (allerdings zu steile) Rampe. Der Aufgang bei der Tonhalle und zum Stadttheater berücksichtigt die Anforderungen für Behinderte derzeit nicht. Es ist seitens der Parkgarage St.Gallen AG vorgesehen, im Zusammenhang mit der Neugestaltung des „Kulturplatzes“ in den Jahren 2005/06 (gemäss aktueller Investitionsplanung) eine behindertengerechte Erschliessung auch zu diesen Kulturinstitutionen zu schaffen.

2.4 Kosten

Die Gesamtkosten für die neue Ein- und Ausfahrt inklusive neue Umgebungsgestaltung sowie Abbruch und Neugestaltung der bestehenden Ausfahrt betragen CHF 2'094'000.– (exklusive Mehrwertsteuer). Die Kosten setzen sich gemäss dem detaillierten Kostenvoranschlag wie folgt zusammen (Preisbasis Dez. 03):

	CHF
1. Vorbereitungsarbeiten	319'000
2. Gebäude	1'228'000
3. Betriebseinrichtungen	105'000
4. Umgebung	328'000
5. Baunebenkosten	64'000
6. Rückstellungen und Reserve	<u>50'000</u>
Gesamtkosten	2'094'000



Zwischen den Interessen der Parkgarage AG an einer verbesserten Erschliessung des bestehenden Parkhauses und einer Erweiterung der Kapazität auf 646 Parkplätze und dem öffentlichen Interesse der Stadt an einer Entlastung des Museumsquartiers, den Vorteilen des grösseren Parkplatzangebotes und den sich bietenden verbesserten Gestaltungsmöglichkeiten im „Unteren Brühl“ und an der Museumstrasse besteht ein Gleichgewicht. Die Baukosten für die neue Ein- und Ausfahrt über die Torstrasse und die Aufhebung der bestehenden Ausfahrt in die Museumstrasse sollen deshalb zwischen der Parkgarage AG und der Stadt hälftig geteilt werden. Die neue Ein- und Ausfahrt ist aber baulich ein Teil des Gesamtprojektes zusammen mit der Erweiterung des Parkhauses. Als Bauherrschaft tritt deshalb die Parkgarage St.Gallen AG auf, der städtische Anteil an die Kosten ist als Baubeitrag zu verstehen.

Die hälftigen Kosten für die Stadt ergeben eine Summe von CHF 1'047'000.–. Dazu sind CHF 40'000.– für den städtischen Anteil an der Mehrwertsteuer zuzurechnen, der unter Berücksichtigung des Vorsteuerabzuges der Parkgarage AG verbleibt. Der erforderliche Verpflichtungskredit für den städtischen Anteil an der Ein- und Ausfahrt beträgt somit CHF 1'087'000.–.

Die Kosten für den städtischen Anteil von CHF 1'087'000.– sind dem Verwaltungsvermögen zuzuschreiben. Davon kann ein Anteil von CHF 700'000.– der Spezialfinanzierung für Parkplätze und Parkhäuser belastet werden. Der restliche Betrag von CHF 387'000.– wird über den allgemeinen Haushalt finanziert. Diese Aufteilung entspricht den Vorgaben der Investitionsplanung.

2.5 Ergänzung des Baurechtsvertrages

2.5.1 Bestehender Baurechtsvertrag

Am 9. November 1972 wurde für das bestehende Parkhaus ein Baurechtsvertrag mit der Parkgarage St.Gallen AG abgeschlossen. Dieses Baurecht umfasst den östlichen Teil des Parkhauses auf dem Grundstück Nr. 956 (Grünfläche „Unterer Brühl“). Der westliche Teil der Anlage wurde auch als Zivilschutzanlage erstellt und gehört nicht zur Baurechtsfläche. Das Nutzungsrecht ist lediglich auf die unterirdische Baute beschränkt. Das Verfügungsrecht über die oberirdische Fläche liegt allein bei der Politischen Gemeinde.

Das Baurecht wurde auf die Dauer von 50 Jahren, d.h. bis 8. November 2022 abgeschlossen. Die Einräumung erfolgte unentgeltlich. Im Heimfall wurde eine Entschädigung vereinbart, welche dem Ertragswert des Parkhauses im Zeitpunkt der Übernahme durch die Stadt entspricht, mindestens aber der Höhe der 1. Hypothek, wobei die unentgeltliche Überlas-



sung in der Bemessung der Heimfallsentschädigung keine Berücksichtigung findet. Im Weiteren wurde u.a. zugunsten des Baurechtsnehmers eine Dienstbarkeit „Platzbenützungsrecht als Autoeinstellhalle“ eingeräumt, wonach die Parkgarage St.Gallen AG das 1. und 2. Untergeschoss des Westteiles (Zivilschutzanlage) in Friedenszeiten unentgeltlich als Parkplatzfläche benützen und betreiben kann.

2.5.2 Baurechtserweiterung

Für die Erweiterung des Parkhauses soll der bestehende Baurechtsvertrag mit einem Nachtrag entsprechend angepasst werden. Die nun belastete Fläche des Grundstückes Nr. 956 misst ca. 6'300 m². Auch bezüglich der Erweiterung beschränkt sich das Nutzungsrecht lediglich auf die unterirdische Baute, das Verfügungsrecht über die oberirdische Fläche bleibt allein bei der Politischen Gemeinde.

Die Baurechtsdauer für das bestehende Baurecht wie für die erweiterte Fläche beträgt 40 Jahre ab Eintrag des Nachtrages im Grundbuch. Neu ist für die gesamte Baurechtsfläche ein Baurechtszins zu entrichten. Der Berechnung wird ein Bodenwert von CHF 250.–/m² zugrunde gelegt. Der aufgrund der Fläche und des Quadratmeterpreises errechnete Bodenwert ist zum jeweiligen Zinssatz der St.Galler Kantonalbank für erste Wohnhypotheken zuzüglich 0.5 % zu verzinsen. Jeweils nach Ablauf von 5 Jahren erfolgt eine Anpassung des Bodenwertes zu 100 % an die Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise. Beim aktuellen Zinssatz von 3,25 % (zuzüglich 0,5 %) ergibt sich so eine jährliche Baurechtseinnahme für die Stadt von gegen CHF 60'000.–.

Die Berechnung der Heimfallentschädigung für die bestehende Baute basiert auf dem amtlichen Verkehrswert aus dem Jahr 2003. Für die Erweiterung des Parkhauses inkl. neuer Ein- und Ausfahrt gelten als Heimfallentschädigung die Erstellungskosten gemäss Bauabrechnung (ohne Umgebungskosten und technische Ausstattung), abzüglich dem von der Politischen Gemeinde an die neue Ein- und Ausfahrt geleisteten Baubeitrag. Zu diesen Werten werden allfällige ausgewiesene wertvermehrnde Aufwendungen sowie die Teuerung gemäss Zürcher Baukostenindex aufgerechnet und Wertverminderungen in Abzug gebracht. Diese Berechnung gilt auch im Fall der Ausübung des Vorkaufsrechtes.

2.6 Ergänzung des Zonenplanes

Die Grünanlage „Unterer Brühl“ liegt gemäss rechtskräftigem und in der Revision unveränderten Zonenplan in der Grünzone. Die Parkgarage AG beabsichtigt die Erweiterung der un-



terirdischen Anlage in nördlicher Richtung unter die jetzigen Sport- und Spielplätze der Schulhäuser Talhof und Blumenau. Auch dieser Erweiterungsbereich liegt in der Grünzone.

Gemäss Art. 17 des Kantonalen Baugesetzes (BauG) umfassen Grünzonen Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen. Sie dienen der (Auflistung gemäss BauG):

- a) Freihaltung von Flächen vor Überbauung, insbesondere zwecks Gliederung des Siedlungsgebietes;
- b) Erhaltung und Schaffung von Sport-, Park- und Erholungsanlagen;
- c) Erhaltung von Schutzgegenständen nach Art. 98 des Gesetzes;
- d) Sicherung von Grundwasserschutzzonen oder Grundwasserarealen.

Im Zonenplan wird der Zweck der jeweiligen Grünzone bezeichnet. Oberirdische Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit der Zweck der Zone sie erfordert, unterirdische in den Fällen lit. a und b, wenn der Zweck der Zone nicht beeinträchtigt wird.

Gemäss der Regelung des Kantonalen Baugesetzes sind somit unterirdische Bauten und Anlagen – wozu das Erweiterungsprojekt der Parkgarage AG zählt – zulässig, wenn es sich um Grünzonen gemäss lit. a oder b handelt und der Zweck der Zone nicht beeinträchtigt wird. Voraussetzung für eine Bewilligung des Erweiterungsprojektes ist deshalb, dass der Zweck der Grünzone „Unterer Brühl“ im Zonenplan definiert und diese Fläche der Grünzone nach lit. a oder b zugeordnet wird.

Bei der Grünzone „Unterer Brühl“ handelt es sich um eine Sport-, Park- und Erholungsanlage und somit um eine Zweckbestimmung gemäss lit.b. Der Zonenplan muss mit dieser Zweckbestimmung für die Grünzone ergänzt werden. Diese Zonenplanergänzung wurde öffentlich aufgelegt, ohne dass Einsprache erhoben wurde. Der Grosse Gemeinderat muss nun mit Unterstellung unter das fakultative Referendum die Zonenplanergänzung bzw. -änderung gutheissen.

Im Rahmen der gesamten Revision des Zonenplanes sind die Grünzonen bei der Genehmigung durch das Baudepartement zurückgestellt worden. Für sämtliche Grünzonen ist das Verfahren zur Festlegung des jeweiligen Zonenzwecks noch durchzuführen. Für den „Unteren Brühl“ wird dies im Hinblick auf das Erweiterungsprojekt nun vorgezogen.



3 Neugestaltung der Parkanlage

3.1 Ausgangslage

Die neue Ein- und Ausfahrt und die Erweiterung des Parkhauses sind während der Bauphase mit massiven Eingriffen in die jetzige Parkanlage „Unterer Brühl“ verbunden. Mit dem Ausgrab der Baugrube werden die Sportplätze abgebaut, ebenfalls werden die Wege und ein Teil des Pausenplatzes beansprucht. Insbesondere ist aber die Fällung von zahlreichen Bäumen und Sträuchern notwendig. Für die Baumreihe entlang den Schulhäusern wurden eingehende Untersuchungen vorgenommen. Die Erhaltung der Bäume wäre technisch und mit grösseren Aufwendungen zwar möglich, allerdings nur mit deutlicher Beeinträchtigung im Erscheinungsbild der Bäume (Rückschnitt im Kronenbereich). Der Grossteil der Bäume ist jedoch, wie die Untersuchungen der Spezialisten gezeigt haben, aufgrund ihres Zustandes ohnehin kurz- und mittelfristig als gefährdet einzustufen. Sie sollen deshalb gefällt und durch eine neue Baumreihe ersetzt werden. Die Sportplätze, die Wege und Platzanlagen sowie die Bepflanzungen werden aufgrund der Gesamtplanung neu konzipiert und wieder hergestellt.

Die gestalterische Situation im „Unteren Brühl“ mit der Anlage aus den 70iger Jahren ist aus heutiger Sicht unbefriedigend. Das Bauprojekt soll deshalb als Gelegenheit für eine Verbesserung und Aufwertung genutzt werden. Überdies wird mit einer qualitativ guten gestalterischen und ökologischen Neuanlage der Grünsubstanz eine Kompensation der entsprechenden Verluste aufgrund der Baueingriffe erreicht. Schliesslich ist zu beachten, dass der an den Park anschliessende „Kulturplatz“ zwischen Tonhalle und Theater mit einem späteren Projekt neu gestaltet werden soll.

Der Stadtrat hat deshalb mit einem Planungskredit von CHF 25'000.– eine ergänzende Freiraumplanung für den ganzen Bereich „Unterer Brühl“ in Auftrag gegeben. Diese Planung ist abgeschlossen, das Ergebnis liegt in Form eines „Masterplanes“ vor. Dieser Gesamtplan ist mit entsprechenden Korrekturen beim Erweiterungsprojekt, bei der neuen Ein- und Ausfahrt und bei der Aufhebung der Ausfahrt Museumstrasse berücksichtigt worden.

Ergänzend zur eigentlichen Umgebungsgestaltung für das Erweiterungsprojekt (um die Sportplätze) sollen die direkt südlich angrenzenden Bereiche der Freifläche ebenfalls gemäss dem Masterplan gleichzeitig mit den jetzigen Baumassnahmen neu gestaltet werden. Dies betrifft insbesondere die Neuanlage der Wege und Plätze, der Baumreihe vor den Schulhäusern, einer Rankkonstruktion für Kletterpflanzen als gestalterisch und ökologisch wirksames Element zur Raumgliederung sowie weitere Ersatz- und Neupflanzungen. Diese Neugestaltung ist in Beilage 1 farbig dargestellt.



Die Vorschläge des Masterplanes für den weiteren Arealteil (vor der Tonhalle) werden später im Zusammenhang mit dem Kulturplatz zu berücksichtigen sein, diese Gesamtplanung ist in der Planbeilage 2 („Masterplan“) ersichtlich. Dieser zweite Teil der Massnahmen soll mit der Neugestaltung des Platzes gemäss aktueller Investitionsplanung in den Jahren 2005/06 realisiert werden.

Die Sportanlagen werden mit dem jetzigen Projekt an gleicher Stelle ersetzt. Für den Fall einer späteren Verlegung der Sportplätze nach einem Abbruch des Hauswirtschaftstraktes und einer Neunutzung des Areals nördlich der Schulhäuser ist eine Ergänzung der Grünfläche und ein vielseitig nutzbarer Hartplatz in einem Teilbereich vorgesehen.

Im Folgenden werden zunächst die Grundideen des „Masterplanes“ für das gesamte Gebiet wiedergegeben (Ziffer 3.2), anschliessend werden die konkreten Massnahmen für die jetzige Neugestaltung mit den Kosten für die Stadt dargestellt (Ziffer 3.3).

3.2 „Masterplan“

Der Untere Brühl ist Teil des Parksystems Stadtpark, Oberer Brühl und Unterer Brühl. Historisch sind diese Anlagen ein zusammenhängender Teil der St.Galler Allmend gewesen und durch die Stadtentwicklung ab 1790 fragmentiert worden. Zahlreiche Einbauten, vor allem Kultur- und Bildungsinstitutionen, charakterisieren die heutigen Teilbereiche, zu denen der Untere Brühl gehört.

Der Untere Brühl wird als eine Parkanlage mit den zwei Teilbereichen Grünfläche vor der Tonhalle einerseits und Sportplätze vor den Schulgebäuden andererseits angesehen. Diese Parkanlage wird von den markanten Baumreihen in der Museumsstrasse, vor den Schulen und an der Blumenaustrasse gefasst. Eine weitere markante Baumgruppe im Garten der Liegenschaft Museumsstrasse 1 schliesst die Lücke und bildet den Übergang zur Torstrasse. Diese bestimmenden Baumsetzungen sind grundlegender konzeptioneller Bestandteil des Parks.

Ein weiteres prägendes Moment der Parkkonzeption sind die historisch begründeten und heute noch funktionierenden Wegbeziehungen durch den Unteren Brühl in die Altstadt und umgekehrt in den Stadtpark, das Museumsquartier und zu den Messegebäuden. Diese wichtigen Wegführungen gliedern das Parkhaus konzeptionell. Die Richtungen dieser Wege, die nur beinahe parallel zueinander verlaufen, bestimmen die komplexe Geometrie der Flächen.



Der „Tonhallengarten“ bildet eine solche „verzogene Fläche“, die sich beinahe nach barockem Muster vor dem Konzertgebäude erstreckt. Im Masterplan sind hier verschiedene, in einer späteren Etappe zu realisierende Verbesserungen vorgesehen: Der gebäudenahe, auch als Gartenrestaurant genutzte Bereich soll mit einem Wasserbecken eine deutliche Aufwertung erhalten. Die offene und leere Fläche vor der Tonhalle soll in ihrem hinteren Teil allmählich in einen mit Grosssträuchern bestockten Rasen übergehen. Die Sträucher stehen in kleinen, mit Gräsern bepflanzten Beeten. Diese Gehölze sind deutlich niedriger als der Baumrahmen im weiteren Umfeld, aber doch von solcher Grösse, dass sie als offenes räumliches System den „Tonhallengarten“ abrunden, ohne die Transparenz und Sichtbezüge der Anlage für den Fussgänger bzw. die Fussgängerin zu verstellen. Für die Museumstrasse und die Blumenaustrasse wird vorgeschlagen, die Trennungen zwischen Fahrbahn und Trottoirs aufzuheben, um eine grosszügige Platzfläche anzubieten.

3.3 Neugestaltung

3.3.1 Projekt

Im Rahmen der Wiederherstellung des nördlichen Teils des „Unteren Brühls“ nach dem Bau der Garagenerweiterung und der neuen Ein- und Ausfahrt, aber insbesondere als zusätzliche Verbesserungs- und Aufwertungsmassnahmen soll für die einzelnen Bereiche folgende Neugestaltung vorgenommen werden:

- Die Zone vor den beiden Schulhäusern mit der markanten Baumreihe wird saniert. Dabei werden vor allem die Belagsflächen in Kiesstreifen und Asphaltflächen untergliedert. Die überalterte Baumreihe wird – wie bereits aufgeführt - im Zuge der Bauarbeiten neu angepflanzt. Kleinteilige Pflanzungen entfallen. Der Übergang zum Sportplatz wird durch eine grosszügige Treppenanlage gelöst.
- Der Platz bei der Blumenaustrasse wird neu durch den östlichen Ausgang der Parkhauserweiterung belegt. Um neben dieser Infrastruktur ein attraktives Element anzubieten, wird ein bepflanztes Wasserbecken vorgeschlagen. Die Platzfläche wird chaussiert, die Parkplatznutzung wird aufgehoben und die Zugänglichkeit wird grosszügiger gelöst. Der Durchgang zwischen der Tonhalle und dem Platz wird optimiert. Die bestehende Zufahrt zum Parkhaus und die Anlieferung zur Tonhalle werden verbessert.
- Der Zwischenraum zwischen „Tonhallengarten“ und den Sport- und Spielfeldern wird von einer langen, sieben Meter hohen Rankkonstruktion geprägt. Dieses Element betont den seitlichen Abschluss des Tonhallengartens, ist jedoch optisch und für den Fussgänger bzw. die Fussgängerin durchlässig. Die Rankkonstruktion weist Verwandtschaft zu den nahen



Ballfanggittern auf und ist doch ein gänzlich eigenständiges, reich bepflanztes, blühendes und duftendes Gartenelement auf der Schnittstelle der beiden unterschiedlichen Parkhälften. Es betont die seitliche Grenze des Tonhallengartens und erlaubt dennoch die informelle Durchquerung des Unteren Brühl, die heute in dieser Form nicht möglich ist. Dieses Rankgerüst bildet auch eine Kompensation für die in diesem Bereich mit dem Bauvorhaben wegfallende Grünsubstanz.

- Der Sport- und Spielbereich vor den Schulen wird offener, besser erreichbar und durchquerbar angeordnet. Auch damit wird der Zusammenhalt der beiden Parkteile gestärkt. Dieser Bereich wird langfristig über die rein schulische Nutzung hinaus als urbaner Ort und gestalteter Hartplatz im Park angesehen.

Die vorgesehenen Massnahmen in der Umsetzung des „Masterplanes“ sind auch mit dem Naturschutzverein der Stadt St.Gallen und Umgebung diskutiert und abgesprochen worden. Der NVS begrüsst und unterstützt die Neugestaltung, hat jedoch seine Zustimmung zur Fällung der Baumreihe vor den Schulhäusern von der Sicherstellung der Massnahmen zur Aufwertung des Grünraumes abhängig gemacht. In diesem Sinne hat der Verein deshalb eine vorsorgliche Einsprache gegen das Baugesuch eingereicht.

Nach der Neugestaltung des „Unteren Brühls“ können die Festhallen während der OLMA weiterhin aufgestellt werden. In der Bauphase soll vorübergehend auf die Wiese vor der Tonhalle ausgewichen werden (voraussichtlich OLMA 2004). Die verschiedenen Stände des Jahrmarktbetriebes können ebenfalls weiterhin über den „Unteren Brühl“ angeordnet werden. Mit der Aufhebung der Ausfahrt in die Museumstrasse wird allerdings auch eine Führung entlang der Museumstrasse, über den Kulturplatz und die Blumenaustrasse möglich. Diese bereits früher bestehende Verbindungsmöglichkeit zwischen Olma und Innenstadt soll nach dem Abschluss der Baumassnahmen geprüft werden.

3.3.2 Kosten

Die Gesamtkosten für die Umgebungsarbeiten (exkl. Anteil neue Ein- und Ausfahrt), also die Wiederherstellungs- und Verbesserungsmassnahmen der Gesamtanlage, betragen insgesamt ca. 2,1 Mio. Franken. Davon trägt die Parkgarage AG die Aufwendungen von ca. 1,3 Mio. Franken für die Wiederherstellung der Sportanlagen, der Grünflächen im Übergang zum südlichen Parkteil sowie die gesamte Wiederherstellung und Neugestaltung des Platzes im östlichen Teil gegen Tonhalle und Blumenaustrasse (einschliesslich Ausstattung mit Wasserbecken). Die zahlreichen Ersatz- und Neupflanzungen für Bäume gehen ebenfalls zur Hauptsache zulasten der Parkgarage St.Gallen AG.



Die Stadt trägt im Wesentlichen die Aufwendungen für die Wiederanlage bzw. Neuanlage der öffentlichen Wege, die Bepflanzungen ausserhalb des Perimeters der Garage und der Ein- und Ausfahrt sowie die vorgesehene Errichtung eines „Rankgerüsts“ zwischen Sportanlagen und südlichem Parkteil. Die Kosten für die Stadt belaufen sich mit Kostenbasis Dezember 2003 wie folgt:

	CHF
1. Anpassungen an bestehende Bauten	33'000
2. Gärtnerarbeiten (inkl. Rankgerüst)	293'000
5. Wege und Plätze	410'000
6. Honorare	40'000
7. Baunebenkosten	8'000
8. Mehrwertsteuer, 7,6 %	61'000
9. Rückstellungen, Reserve	20'000
Gesamtkosten, inkl. Mehrwertsteuer	865'000

Diesen Aufwendungen für die Neugestaltung sind die mit dem Erweiterungsprojekt neu möglichen Baurechtszinseinnahmen in der Grössenordnung von rund CHF 60'000.– pro Jahr gegenüber zu stellen.

In der Investitionsplanung ist für dieses Projekt noch kein Betrag vorgesehen. Aufgrund des zu erwartenden Bauablaufs wird dieser Betrag in die Investitionsplanung 2005 aufzunehmen sein.

4 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Das Projekt für die neue Ein- und Ausfahrt des Parkhauses Brühltor sowie die Neugestaltung der Parkanlage „Unterer Brühl“ wird gutgeheissen. Für die auf die Stadt entfallenden Kosten werden folgende Verpflichtungskredite erteilt:
 - a) CHF 1'087'000.– für die neue Ein- und Ausfahrt, wovon CHF 700'000.– der Spezialfinanzierung für Parkplätze und Parkhäuser belastet werden
 - b) CHF 865'000.– für die Neugestaltung der Parkanlage.



2. Der Nachtrag zum Baurechtsvertrag (gemäss Ziffer 2.5) wird gutgeheissen, unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Beschlussfassung zu Ziffer 1.
3. Die Ergänzung des Zonenplanes (gemäss Ziffer 2.6) wird gutgeheissen.
4. Es wird festgestellt, dass diese Beschlüsse gemäss Art. 7 der Gemeindeordnung gesamthaft dem fakultativen Referendum unterstehen.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilagen:
Plan Neugestaltung 2004
Masterplan
Kostenperimeter Erweiterungsprojekt
Grundrisse Erweiterungsprojekt

Konten:
61.5011.900 (Anteil Spezialfinanzierung)
61.5660.900 (Anteil allg. Haushalt)
63.5010....(Grünanlagen)

