

Vorlage Stadtparlament

Datum	7. Mai 2019
Beschluss Nr.	2969
Aktenplan	152.15.13 Stadtparlament: Einfache Anfragen

Einfache Anfrage Doris Königer und Alexandra Akeret: «Areal Stadtsäge – Projekt mit Vorbildcharakter»; Beantwortung

Am 13. Februar 2019 reichten Doris Königer und Alexandra Akeret die beiliegende Einfache Anfrage betreffend «Areal Stadtsäge – Projekt mit Vorbildcharakter» ein.

Der Stadtrat beantwortet die Einfache Anfrage wie folgt:

1 Wohnraum für Studierende in St.Gallen

Rund 11'500 Studierende waren Ende 2017 an der Universität oder an einer anderen Hochschule in der Stadt St.Gallen für ein Studium eingeschrieben. In St.Gallen besteht eine hohe Nachfrage nach studentengerechten Wohnräumen. Verglichen mit anderen Hochschulstandorten besteht in St.Gallen jedoch kaum ein örtlich konzentriertes Angebot für studentisches Wohnen. Gaststudierende, die meist wenige Semester in der Stadt leben, sind jedoch auf entsprechende Einrichtungen, die kurzzeitiges Mieten ermöglichen, angewiesen.

Die Verwaltungsdirektionen der Hochschulen in der Stadt St.Gallen haben die Entwicklung von studentischem Wohnen im Jahr 2018 zuhanden der Ortsbürgergemeinde St.Gallen (OBG) beurteilt. Sie hielten dabei fest, dass ein wachsender Teil der Studierenden den Wohnort während des Studiums oder Gastsemesters in die Stadt St.Gallen verlegt oder in die nähere Umgebung zieht. Gegenwärtig und in absehbarer Zeit führt dies zahlenmässig zu einem Bedarf von Wohneinheiten für mindestens 400 Studierende, längerfristig für mindestens 5 bis 10 % der immatrikulierten Studierenden. Die St.Galler Hochschulen sind daher sehr daran interessiert und für ihre Entwicklung auch darauf angewiesen, dass sich in der Stadt St.Gallen und in der Umgebung ein spezifisches Angebot für studentisches Wohnen entwickelt. Die Hochschulen begrüssen ausdrücklich alle Initiativen, welche dieses Anliegen aufnehmen und haben sowohl bei der Ortsbürgergemeinde als auch bei der Politischen Gemeinde den Bedarf an Wohnraum für Studierende wiederholt vorgebracht.

Die Stadt St.Gallen prüfte Anfang 2018 verschiedene Standorte für studentisches Wohnen auf Stadtgebiet (Bruggen bis St.Fiden). Dabei wurde die Einbindung ins Quartier, die Anbindung an den Öffentlichen Verkehr und die Langsamverkehrsverbindung zu den Lehranstalten beurteilt. Der Stadtentwicklungs-Lenkungsausschuss (SELA) beurteilte dabei das Areal Stadtsäge sowie das Gebiet Dietli / Hölzli nebst anderen Standorten in der Stadt als geeignet für studentisches Wohnen.

2 Areal Stadtsäge

Das Areal Stadtsäge (12'260 m²) befindet sich im Eigentum der OBG. Die Fläche liegt derzeit entweder brach oder steht in absehbarer Zeit einer neuen Nutzung zur Verfügung. Das Areal liegt in der Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3). Prägend ist die markante Topographie mit einem gegenüber der Steingrübli- und Jüchstrasse leicht erhöhten Plateau, das von einem ehemaligen Steinbruch (Steingrübli) herrührt. Das Areal weist insbesondere an den Rändern üppige Grünstrukturen auf. Die Jüchstrasse ist zudem Bestandteil einer wichtigen Langsamverkehrsverbindung von der Innenstadt bzw. vom Südostquartier zum Naherholungsgebiet «Drei Weieren».

Auf dem Areal befinden sich heute das Restaurant Linsenbühl (Steingrüblistrasse 24), die Anlagen der Nahwärmeverbund Stadtsäge AG und der ehemalige Sägereibetrieb. Sämtliche Bauten und Anlagen befinden sich im Eigentum der OBG. Östlich des Areals betreibt die Stadt die Jugendherberge St.Gallen. Nördlich des Plangebiets liegt das Areal Steingrübli. Auf diesem erstellt die OBG derzeit mit zwei weiteren Investoren eine Wohnüberbauung mit Mehrfamilienhäusern. Südlich grenzt die Überbauung Linsenbühlguet an das Areal Stadtsäge. Hier wurden auf Grundstücken der OBG Alters- und Familienwohnungen vor allem von Genossenschaften realisiert. Die Garage der Emil Frey AG westlich des Plangebiets stellt im Quartier sowohl nutzungsspezifisch als auch volumetrisch eine Ausnahme dar.

Das Areal Stadtsäge als Standort für studentisches Wohnen wurde sowohl von den Hochschulen wie auch von der Ortsbürgergemeinde als geeignet und attraktiv beurteilt. Mit der Ausschreibung eines Studienauftrages für studentisches Wohnen und weitere Wohnformen beabsichtigte die OBG einen Beitrag zu leisten, den Bildungsstandort St.Gallen zu stärken und indirekt auch den Fachkräftenachwuchs zu fördern. Das Angebot soll von Studierenden unterschiedlicher Bildungsinstitutionen (Universität, Fachhochschule, Pädagogische Hochschule) genutzt werden können und damit den gesamten Bildungsplatz St.Gallen stärken. Im Raumprogramm zum Studienauftrag der OBG wurde Wohnraum für mindestens 150 Studierende definiert. Die Nähe zu den Spitälern (Kantonsspital, Ostschweizer Kinderspital, Geriatriische Klinik) mit ihren angegliederten Ausbildungsplätzen (Assistenzärztinnen und -ärzte, Pflegepersonal) erschliesst eine weitere potentielle Mietergruppe. Neben den Räumlichkeiten für Studierende sind Vorschläge für innovative Wohnformen (Clusterwohnungen etc.) gewünscht.

Die OBG strebt eine Bebauung mittels Sondernutzungsplanverfahren an. Die Zonierung soll nicht geändert werden. Ziel ist ein städtebaulich und architektonisch überzeugendes Projekt und ein haushälterischer Umgang mit dem Boden. Derzeit führt die Ortsbürgergemeinde St.Gallen für das Areal der Stadtsäge einen Investorenwettbewerb durch.

3 Beantwortung der Fragen

- 1. Warum hat die Stadt nicht Einfluss genommen und sich hier für mehr Familienwohnungen eingesetzt?*

Die Stadt wurde sehr früh von der OBG über das geplante bauliche Vorhaben betreffend studentischem Wohnen informiert und konnte Einfluss nehmen. Die Stadt hat die Aufgabe, verschiedenen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden und diese mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln zu för-

dern. Nebst Familienwohnungen ist gemäss den Hochschulen in St.Gallen der Bedarf an Studierendenunterkünften hoch und wird weiter ansteigen. Spezifische grössere Überbauungen in der Stadt St.Gallen für Studierende fehlen. Ohne ein spezifisches Angebot für Studierende werden grössere, familientaugliche Wohnungen von studentischen Wohngemeinschaften belegt. St.Gallen ist ein Hochschulstandort, der durch das Angebot an Studierendenunterkünften an Attraktivität gewinnt. Der Stadtrat begrüsst deshalb die Absicht der OBG, studentisches Wohnen auf dem Areal Stadtsäge zu ermöglichen und damit einen Beitrag zu leisten, den Bildungsstandort zu stärken und den Fachkräftenachwuchs zu fördern.

Im Quartier wurden (Überbauungen Linsenbühlguet) und werden aktuell (Überbauungen Steingrübli) Mehrfamilienhäuser mit Familienwohnungen realisiert. Neben Räumlichkeiten für Studierende werden mit dem Projekt Areal Stadtsäge zudem weitere innovative Wohnformen (z.B. Clusterwohnungen) – auch für Familien – realisiert.

2. *Hat die Stadt zusammen mit den Verantwortlichen der Universität nicht im Gebiet um das Platztor einen geeigneten Ort für studentisches Wohnen finden können, so dass diese Nutzung nahe der Universität stattfindet und die akustische Belastung nicht ein Wohngebiet trifft?*

Im Gebiet um das Platztor steht nicht ausreichend Fläche für studentisches Wohnen zur Verfügung. Es gilt zu bedenken, dass das Linsenbühlquartier ein zentrales St.Galler Stadtquartier ist, das auch fussläufig gut an die Innenstadt angebunden ist. Eine Durchmischung der Gesellschaft fördert und belebt zudem das Stadtleben. Der Stadtrat teilt im Übrigen die in der Frage implizierte Aussage, dass Studierende per se eine akustische Belastung darstellen, nicht.

3. *Das Areal ist gut mit ÖV erschlossen und es würde sich hier eine autoarme/autofreie Überbauung anbieten. Warum wird hier keine autoarme Überbauung gefordert? Welche Möglichkeiten sieht der Stadtrat, zusammen mit der Bauherrschaft eine solche zu erstellen?*

Autoarmes Wohnen wurde im vorliegenden Fall in verkehrsplanerischer Hinsicht als nicht zweckmässig beurteilt. Die Nähe zu den ÖV-Haltestellen (Appenzeller Bahnen, HS Schülerhaus sowie VBSG HS Singenberg und Kantonsspital) ist aufgrund der Hanglage nur bedingt als optimal zu beurteilen. Die konkrete Anzahl der Parkplätze wird im Rahmen des zu erarbeitenden Sondernutzungsplans resp. im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Im Programm zum Studienauftrag wurde aufgrund der Lage und der erwarteten Nutzung ein Reduktionsfaktor von 0.75 vorgeschlagen. Pro 100 m² Geschossfläche wären somit 0.75 Parkfelder zu erstellen. Eine allfällige weitere Reduktion des Faktors würde ein Mobilitätskonzept voraussetzen. Als maximaler Reduktionsfaktor wurde 0.5 definiert.

4. *Die Erschliessung soll über die Ecke Steingrüblistrasse/Jüchstrasse erfolgen. Hier verläuft die Langsamverkehrsverbindung zu den Drei Weihern. Auch ist seitens des Quartiervereins und der AnwohnerInnen eine Begegnungszone angedacht, da sich hier viele Kinder aufhalten und spielen. Wäre eine Erschliessung über die Molkenstrasse quartierverträglicher?*

Eine Erschliessung der Überbauung ab der Molkenstrasse würde sehr kurze Knotenabstände zwischen der Krüsisstrasse und der Steingrüblistrasse mit sich bringen. Erfahrungsgemäss führt eine solche Anordnung zu einer Beeinträchtigung der Verkehrsabwicklung. Eine rückwärtige Erschliessung über die Steingrüblistrasse/Jüchstrasse stellt deshalb aus verkehrlicher Sicht die Optimalvariante dar. Ihre Realisierung ist mit verhältnismässigen Mitteln möglich.

5. *Heute besteht ein Baumbestand zwischen dem Steingrübli-Quartier und dem Areal der Stadt-säge. Aus dem Steingrübli-Quartier besteht u.a. der Wunsch, dass dieser Bestand erhalten bleibt oder in die neue Überbauung integriert werden kann. Inwiefern kann der Stadtrat Einfluss darauf nehmen?*

Die heute vorhandene Grünstruktur bleibt auch mit der Realisierung des Projektes gewährleistet. Künftig wird der geschützten Gehölzgruppe mehr Lebensraum zur Verfügung stehen als heute. Punktuelle Rodungen mit entsprechenden Ersatzpflanzungen sind indes nicht ausgeschlossen.

6. *In welcher Form wird das Überbauungs-Projekt dem Parlament zu Beratung vorgelegt? Zurzeit befindet sich das Gebiet in einer Wohn-Gewerbezone 3. Braucht es eventuell eine Umzonung?*

Geplant ist, die Qualität des Bauvorhabens im Rahmen eines Sondernutzungsplanverfahrens zu sichern. Ein Bauvorhaben ist dem Stadtparlament dann vorzulegen, wenn es sich um einen Sondernutzungsplan von grösserer städtebaulicher Bedeutung (vgl. Art. 2 Abs. 1 Bauordnung) handelt. Dies wird beim vorliegenden Bauvorhaben nicht der Fall sein. Eine Zonenplanänderung ist nicht nötig, da die Nutzung der bestehenden Wohn- und Gewerbezone entspricht.

Der Stadtpräsident:
Thomas Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Manfred Linke

Beilage:

- Einfache Anfrage vom 13. Februar 2019