



Zonenpläne

Zonenplanänderung Demutstrasse / Neststrasse für das Projekt „Betreutes Wohnen und Spitex im Riethüsli“

Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Zonenplanänderung Demutstrasse / Neststrasse für das Projekt „Betreutes Wohnen und Spitex im Riethüsli“ gemäss beiliegendem Zonenplanausschnitt wird zugestimmt unter dem Vorbehalt, dass das Projekt rechtskräftig bewilligt und realisiert wird.
 2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss gemäss Art. 8 Ziffer 2 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.
-

1 Ausgangslage

Das Quartier Riethüsli ist in den vergangenen Jahrzehnten stark gewachsen. Neue Wohngebiete sind zuerst westlich der Teufenerstrasse in der Hochwacht, in Hofstetten und Oberhofstetten, in jüngerer Zeit dann auch auf der gegenüberliegenden Seite im Gebiet Watt entstanden. Eine grössere Baulandreserve in der Wohn-Gewerbe-Zone besteht im unteren Teil der Watt entlang der Teufenerstrasse; hier wird gegenwärtig eine Überbauungsplanung durchgeführt. Im Richtplan ist eine Zonenplanerweiterung in Oberhofstetten vorgesehen.

Das Quartier ist zentrumsnah und mit dem öffentlichen Verkehr (Bus und Appenzeller Bahnen) gut erschlossen. Das Quartierzentrum mit Läden, Gaststätten und Gewerblichem Berufsschulzentrum sowie den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs liegt an der Teufenerstrasse, ein weiterer Quartierschwerpunkt mit Primarschule, Kirchgebäuden und Spielwiese an der Gerhardtstrasse.

Hingegen fehlt im Riethüsli ein Angebot für betreutes Wohnen im Alter wie auch ein Spitex-Stützpunkt. Eine kombinierte Wohnüberbauung für ältere Menschen und ein Betreuungsan-



gebot entspricht einem immer wieder vorgebrachten Anliegen des Quartiers. Mit den Alterswohnungen soll es älteren Menschen ermöglicht werden, ihr Einfamilienhaus zu verlassen und trotzdem im gewohnten Quartier in einer altersgerechten, kleineren Wohnung mit individuell möglicher Betreuung zu bleiben.

Als geeigneter Standort für ein Projekt mit betreutem Wohnen und Spitex wird seit längerem der Hang gegenüber dem Gewerblichen Berufsschulzentrum am Eingang der Demutstrasse gesehen. Die Lage im Quartierzentrum wird von Seiten der Trägerschaft des Projektes wie auch vom Quartierverein als ideal für diesen Zweck beurteilt. Als Vorteil wird insbesondere gewertet, dass der vorgesehene Standort direkt bei der Bushaltestelle, den Quartierläden und der Post liegt und ohne grössere Höhendifferenzen mit dem öffentlichen Verkehr und zu Fuss erreichbar ist. Der Quartierverein hat 2008 eine Petition mit rund 2'000 Unterschriften für ein solches Projekt an diesem Standort eingereicht.

Ursprünglich war vorgesehen, die Überbauung mit der Logiscasa zu realisieren. Diese Trägerschaft hat sich zurückgezogen, an ihre Stelle ist nun die Christlichsoziale Wohnbaugenossenschaft getreten. Sie hat zusammen mit der Spitex Notker das Konzept weiterentwickelt und will nun so rasch als möglich an die Realisierung gehen.

2 Umzonungsbegehren und Standortprüfung

2.1 Umzonungsbegehren

Das Projekt soll auf den Parzellen C1887 und C4360 realisiert werden. Die Ortsbürgergemeinde St.Gallen ist Eigentümerin der Parzelle C1887 im östlichen Hangteil, für die angrenzende private Parzelle C4360 hat sie ein zeitlich beschränktes Kaufrecht. Sie wird den Projektträgern Christlichsoziale Wohnbaugenossenschaft und Spitex Notker die nötigen Flächen im Baurecht abgeben.

Die beiden Parzellen sind zusammen mit den weiter westlich anschliessenden Hangflächen an der Verzweigung Teufener Strasse / Demutstrasse der Grünzone zugeteilt. Diese Zoneneinteilung besteht seit dem Zonenplan 1980. Nach altem Recht (gemäss Übergangsregelung der Bauordnung) gilt hier eine Grünzone „S“ (Schutz). Gemäss der vom Stadtparlament 2012 beschlossenen neuen Zuweisung der Grünzonen ist die Fläche nun als Grünzone „F“ (Freihaltung) festgelegt. Im oberen Bereich des Hanges, unterhalb der Neststrasse, befinden sich ein städtischer Kindergarten in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie ein privates Wohnhaus in der Wohnzone. Im Richtplan, wie er vom Stadtparlament Ende letzten Jahres genehmigt wurde, bestehen für dieses Gebiet keine Festlegungen.

Mit Schreiben vom 14. Februar 2012 reichte die Ortsbürgergemeinde St.Gallen einen Antrag zur Zonenplanänderung der Parzellen C1887 und C4360 für das Projekt „Betreutes Wohnen



und Spitex im Riethüsli“ ein. Die Umteilung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen soll unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Baubewilligung und Realisierung des Projektes stehen.

2.2 Standortprüfung

Mit dem Umzonungsgesuch wird eine Umteilung von der Grünzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für das vorgesehene Projekt „Betreutes Wohnen und Spitex“ beantragt. Das Gesuch stützt sich auf Art. 33 des kantonalen Baugesetzes, das Grundeigentümern einen Anspruch auf Überprüfung der Zoneneinteilung ab zehn Jahren nach dem Zonenplanerlass gibt. Diese formelle Voraussetzung ist hier erfüllt. Materiell ist eine Zonenplanänderung gerechtfertigt, wenn sie aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist, insbesondere wenn sich die Grundlagen des Erlasses wesentlich geändert haben oder wenn wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind (Art. 32 Baugesetz).

Es ist offensichtlich, dass das Projekt für Betreutes Wohnen und für einen Spitex-Stützpunkt im Quartier Riethüsli einem Bedürfnis und darüber hinaus auch einem öffentlichen Interesse entspricht. Für eine Zonenplanänderung – insbesondere für eine Einzonung – ist neben dem Bedürfnis und dem öffentlichen Interesse auch nachzuweisen, dass der vorgesehene Standort für diesen Zweck geeignet und notwendig ist. Insbesondere ist zu prüfen, ob allenfalls eine geeignete Standortalternative zur Verfügung steht, bei der keine Zonenplanänderung erforderlich ist.

Die Standortfrage wurde im Zusammenhang mit dem Einzonungsbegehren deshalb nochmals sorgfältig beurteilt, zumal auch der Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur Bedenken in Bezug auf den Hang an der Demutstrasse äusserte. Der Sachverständigenrat beanstandete die Beanspruchung eines landschaftlich wichtigen Freiraumes und bezweifelte die Eignung des Geländes aufgrund der Topographie und Lage direkt an der Demutstrasse.

Als möglicher alternativer Standort wurde vom Stadtplanungsamt die jetzige Spielwiese (Parzelle W4889) an der Gerhardtstrasse beim Primarschulhaus Riethüsli genannt, zusammen mit der benachbarten Liegenschaft der Katholischen Kirche (W3817). Diese Flächen liegen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. In der Folge wurden die beiden Standortalternativen von den Projektträgern Christlichsoziale Wohnbaugenossenschaft und Spitex Notker sowie dem Quartierverein Riethüsli beurteilt:

- Die beiden Projektträger beurteilten die Vor- und Nachteile der beiden Standorte in einer differenzierten, schriftlichen Stellungnahme zuhanden des Stadtrates. Die Bewertung der beiden Standorte erfolgte u.a. aus der Sicht der Bedürfnisse der älteren Menschen sowie auch aus den betrieblichen Notwendigkeiten für die Spitex. Wesentliche Faktoren waren vor allem die gute Erreichbarkeit der Standorte auch mit Rollstühlen oder Rollatoren, die Nähe und die Höhendifferenz zu Bus, Läden und



Spazierwegen, die Verkehrsbelastung des Quartiers durch die Fahrzeuge der Spitex, die Realisierungsmöglichkeiten in zeitlicher Hinsicht, die Berücksichtigung der jeweiligen Nachbarsituation etc. Durch den Architekten der Projektträger wurde auch die Machbarkeit des Raumprogrammes an den beiden Orten überprüft. Nach diesem Ergebnis müsste am Standort Gerhardtstrasse entweder die Parzelle der Katholischen Kirche einbezogen werden oder dann auf der heutigen Spielwiese eine sehr hohe Ausnützung möglich sein. Gemäss den Aussagen von Kirchenseite steht ihre Parzelle aber erst mittelfristig (nach fünf bis zehn Jahren) allenfalls zur Verfügung. Ein solcher Zeithorizont kommt für die Projektträger nicht in Betracht. Deshalb wäre die ganze Überbauung auf der Spielwiese zu realisieren, was auf erhebliche Opposition stossen könnte. Die Gegenüberstellung von Seiten der Projektträger kommt unter Berücksichtigung und Bewertung all dieser Faktoren zum eindeutigen Schluss, dass die Vorteile des Standortes Demutstrasse klar überwiegen. Sowohl die Christlichsoziale Wohnbaugenossenschaft wie auch die Spitex Notker lehnen eine Realisierung am Standort Gerhardtstrasse ab.

- Der Vorstand des Quartiervereins Riethüsli wurde am 21. August 2012 über die Standortfrage orientiert. Der Vorstand des Quartiervereins hat anschliessend einstimmig beschlossen, am Standort Demutstrasse festzuhalten. Er betont nochmals das grosse Interesse der Quartierbevölkerung an der Realisierung des Alterszentrums.

3 Beurteilung des Stadtrates

Der Stadtrat hat in seiner Beurteilung die folgenden Faktoren zusätzlich einbezogen:

- Die Wiese an der Gerhardtstrasse ist zwar in der Bauzone (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) eingezont, hat aber als Freifläche und Spielwiese für das dortige Wohnquartier nach wie vor eine grosse Bedeutung. Eine frühere Absicht, diese Wiese ebenfalls für ein öffentliches Projekt im Zusammenhang mit Alterswohnen und Altersbetreuung zu nutzen und zu überbauen, führte in den 80er Jahren zu einer Volksinitiative gegen das Projekt. Die Initiative wurde zurückgezogen, nachdem mit einer Dienstbarkeit die Freihaltung der Wiese für längere Zeit gesichert wurde. Die Dienstbarkeit ist zwar abgelaufen, trotzdem ist erneuter Widerstand im Quartier gegen eine Überbauung der Wiese mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten.
- Demgegenüber hat der Hang an der Demutstrasse zwar eine Bedeutung als Landschaftsraum, aber offensichtlich keine besondere Bedeutung im Bewusstsein des Quartiers. Dies wird auch durch die Petition des Quartiers mit 2'000 Unterschriften



für diesen Standort und mit dem neuen Entscheid des Vorstandes des Quartiervereins dokumentiert.

- Mit dem Hang an der Demutstrasse wird ein mit dem öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossener und im Quartier zentraler Standort für einen Zweck genutzt, der speziell auf einen solchen Standort angewiesen ist. Damit wird bestehendes, bisher nicht genutztes Gelände im Sinne der haushälterischen Bodennutzung zweckmässig verwendet. Die Fläche an der Gerhardtstrasse ist bereits heute als Spielwiese intensiv genutzt, hat eine hohe Bedeutung für das Quartier und soll auch weiterhin und langfristig für allgemeine Zentrumsnutzungen zugunsten des ganzen Quartiers zur Verfügung stehen.
- Zusammen mit den beiden Trägerschaften und der Ortsbürgergemeinde wurden auch die Projektmöglichkeiten an den beiden Standorten untersucht. Am Standort Demutstrasse liegen konkrete Planungen vor, die zeigen, dass die nötigen Bauvolumen am Hang, ohne Beeinträchtigungen des Kindergartens und der obliegenden Wohnüberbauung, integriert werden können. Es besteht heute für diesen Standort ein Vorprojekt, das mit Beratung des Sachverständigenrates abgestimmt auf die topographischen und freiräumlichen Bedingungen entwickelt wurde. Die funktionalen Vorgaben der Trägerschaft werden mit den landschaftlichen und ortsspezifischen Gegebenheiten verbunden. Das geplante Gebäude ist dreigeschossig und tritt talwärts mit einem Sockelgeschoss für die Spitex viergeschossig in Erscheinung. Vorgeesehen sind neben dem Spitex-Stützpunkt 27 Wohnungen. Demgegenüber zeigen die Planungen für den Standort Gerhardtstrasse, dass hier eine Überbauung mit hoher Ausnützung auf einer heutigen Spielwiese, inmitten eines Wohnquartieres, erstellt werden müsste. Widerstand wäre nicht nur wegen dem Verlust der Spielwiese, sondern auch aufgrund der Beeinträchtigungen für die umliegenden, bestehenden Wohngebäude zu erwarten.

4 Standortentscheid

In dieser Situation hat der Stadtrat den Entscheid zu Gunsten des Standortes Demutstrasse / Neststrasse gefällt und das Zonenplanverfahren eingeleitet. Mit der vorgeschlagenen Umzonung der für das Alterszentrum und die Spitex nötigen Fläche wird eine bestehende Grünzone reduziert, zugunsten einer Vergrösserung der heute für den Kindergarten ausgeschiedenen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Grünzone an der Kreuzung Demutstrasse Teufener Strasse, also am „Eingangstor“ zur Stadt, bleibt bestehen.



Es ist zu berücksichtigen, dass im Quartier Riethüsli – im Gegensatz zu anderen Stadtquartieren – gegenüber dem früheren Zonenplan erhebliche Reduktionen der Bauzone vorgenommen wurden. So war gemäss dem Zonenplan 1980 das ganze Gebiet Watt und Ringelberg eingezont, hier wurde die Bauzone auf das heute überbaute Hanggebiet verkleinert und der grösste Teil der früheren Bauzone in die Landwirtschaftszone eingeteilt. Ebenfalls reduziert wurde die Bauzone in der Ruckhalden: Bis zur Zonenplanrevision 2001 waren die dortigen Familiengärten östlich des Ruckhaldenweges in der Bauzone, dieses Areal wurde in die Grünzone umgeteilt. In der „Zonenbilanz“ für das Riethüsli ist so die jetzt beantragte Reduktion der Grünzone mit den genannten früheren Zonenplanänderungen mehr als ausgeglichen.

5 Verfahren

Ende 2012 wurde die öffentliche Auflage für die Zonenplanänderung durchgeführt. Dabei ging eine Einsprache des Hochbauamtes des Kantons St.Gallen ein. Die Einsprache steht im Zusammenhang mit möglichen künftigen Erweiterungen des Gewerblichen Berufsschulzentrums. Der Kanton wollte mit der Einsprache sicherstellen, dass allfällige Erweiterungen der Schulgebäude auch nach dem Bau des Alterszentrums und Spitexstützpunktes in unmittelbarer Nähe weiterhin möglich bleiben. In einer Vereinbarung unter Vermittlung der Stadt haben die Ortsbürgergemeinde, die Christlichsoziale Wohnbaugenossenschaft, die Spitex Notker und der Kanton gemeinsam die gegenseitige Akzeptanz ihrer Bauvorhaben festgelegt. Aufgrund dieser Vereinbarung wurde die Einsprache zurückgezogen.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Zonenplanausschnitt mit der Zonenplanänderung

