



Entwickungsleitbild Lerchenfeld

Grundlagen und Leitlinien der räumlichen Entwicklung
Hauptbericht

Impressum

Auftraggeberschaft

Stadt St.Gallen, Stadtplanung
www.stadt.sg.ch

Bearbeitung

KEEAS AG
Sihlstrasse 59, 8001 Zürich
044 252 85 45, www.keeas.ch
Sabine Friedrich, Dr. sc. ETH, Dipl. Ing. Stadtplanerin / FSU

berchtoldkrass space&options
Schützenstrasse 8a
76137 Karlsruhe
+49 721 9688798 10
Prof. Philipp Krass, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung
Charlotte Reiher, MSc Stadt- und Regionalplanung

Titelbild: Waldmannstrasse mit Blick Richtung Osten, Foto: Paolo Deta

St.Gallen, 7. Mai 2026

Inhalt

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage und Gegenstand.....	5
1.2	Entwicklungsziele.....	7
1.3	Planungsprozess	7
1.4	Beteiligte	10
2	Planungsgrundlagen	12
2.1	Richtplan der Stadt St.Gallen.....	12
2.2	Innenentwicklungsstrategie.....	12
2.3	Freiraumstrategie.....	13
2.4	Stadtraumkonzept.....	13
2.5	Perspektive Arbeitsplatzgebiete.....	14
2.6	Wohnraumstrategie.....	15
2.7	Mobilitätskonzept 2040	15
2.8	Dokumentation Gespräche Grundeigentümerschaften.....	15
3	Kurzanalyse und Potentiale	17
3.1	Kontext.....	17
3.2	Nutzungen – Status Quo.....	17
3.3	Potentiale	18
4	Varianten.....	23
4.1	Identitäten: Campus-Raum und Grünraum.....	23
4.2	Variantenstudium	25
4.3	Rückmeldungen und Entscheide	28
5	Entwicklungsleitbild	31
5.1	Grundfigur und Baufelder.....	31
5.2	Entwicklungsleitbild und Leitlinien.....	32
6	Umsetzungsplanung	44
6.1	Koordinationseinheiten	44
6.2	Handlungsempfehlungen	45
6.3	Planungsrechtliche Verankerung	46

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Gegenstand

Das rund 10 ha grosse Entwicklungsgebiet Lerchenfeld ist heute durch Arbeitsnutzungen, Detaillisten und kleinteilige Wohnnutzungen als heterogenes Gebiet erkennbar. Mit dem Switzerland Innovation Park Ost (SIPO) im Tagblattgebäude und der schon länger ansässigen Eidgenössische Materialprüfungs- und Forschungsanstalt (EMPA) bestehen bereits wichtige Ankernutzungen zur Weiterentwicklung des Standorts. Das Gebiet ist heute weitestgehend überbaut, jedoch unternutzt und verfügt über Potentiale, um sich zu einem urbanen und modernen Arbeits- und Wohnstandort weiterzuentwickeln. Der Schwerpunkt soll dabei auch weiterhin beim Arbeiten liegen. Mit seiner mittigen Lage im Siedlungsgebiet soll es zukünftig auch stärker zur Vernetzung der angrenzenden Quartiere beitragen und in den in der Talsohle verlaufenden Grünzug (sog. «Parkweg») stärken.



Abb. 1 Im Vordergrund: Perimeter Lerchenfeld (weiss umrandet); im Hintergrund: Entwicklungsgebiet Bahnhofsumfeld Bruggen-Haggen

Den Anstoss für eine gesamthafte Betrachtung geben insbesondere drei Entwicklungen: Die Erweiterung des Innovationsparks, die Zusammenlegung der Bahnhöfe Bruggen und Haggen sowie die Umsetzung der städtischen Innenentwicklungsstrategie und die aktuelle Ortsplanungsrevision.

- *Erweiterung Innovationspark:* Der Switzerland Innovation Park Ost (SIPO), an dem auch die Stadt und der Kanton St.Gallen beteiligt sind, ist heute die wichtigste Ankernutzung und bildet zusammen mit der EMPA den Ausgangspunkt. Es bestehen seitens SIPO zudem Bedürfnisse, die über die vorhandenen Flächen hinausgehen. Entsprechende Planungen wurden bereits eingeleitet (Machbarkeitsstudie 2019, Baueingabe 2025). Mit der Gebietsentwicklung sollen für den Innovationspark die Entwicklungsmöglichkeiten geschärft und in die Gesamtentwicklung des Gebiets eingebunden werden.
- *Doppelbahnhof Bruggen-Haggen:* Die Zusammenlegung der Bahnhöfe Bruggen und Haggen rückt die S-Bahn-Haltestelle näher an das Lerchenfeld. Sie soll Impulse für die Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale im direkten Bahnhofsumfeld sowie auch im Lerchenfeld setzen. Entsprechend ist das Lerchenfeld dannzumal gut an den neuen Doppelbahnhof anzubinden. Grundlage dafür bildet das Entwicklungsleitbild für das Bahnhofsumfeld Bruggen-Haggen (Juni 2025).
- *Innenentwicklung und Ortsplanungsrevision:* Die im kommunalen Richtplan verankerte Innenentwicklungsstrategie identifiziert ein erhebliches Potential zur Erhöhung der baulichen und Nutzungsdichte. Für das Lerchenfeld soll die Nutzungsdichte deutlich erhöht sowie gleichzeitig ein qualitativ hochwertiges Freiraumangebot geschaffen werden. Die Studie «Entwicklungsperspektiven Arbeitsplatzgebiete» (Januar 2024) positioniert das Lerchenfeld als urbanes Stadtquartier mit gemischten Nutzungen.

Bis zum ersten Quartal 2026 wird unter Beteiligung lokaler Stakeholder, externer Fachexpertise und städtischen Fachstellen ein Entwicklungsleitbild für die Gebietsentwicklung erarbeitet. Dieses erlaubt eine Koordination der verschiedenen Interessen und Entwicklungsabsichten im Perimeter und liefert eine Grundlage für die weiteren Arealentwicklungen und die Ortsplanungsrevision.

Mit dem Entwicklungsleitbild sollen Synergien erzielt und eine qualitätsvolle Ausschöpfung der Potentiale erreicht werden. Mit einer parzellenübergreifenden und koordinierten Entwicklung sollen die einzelnen Treiber verknüpft werden und zur Aktivierung der vorhandenen Entwicklungspotentiale beitragen.

Die nachfolgende Skizze stellt die wichtigen Fragestellungen des Entwicklungsleitbilds zusammen.

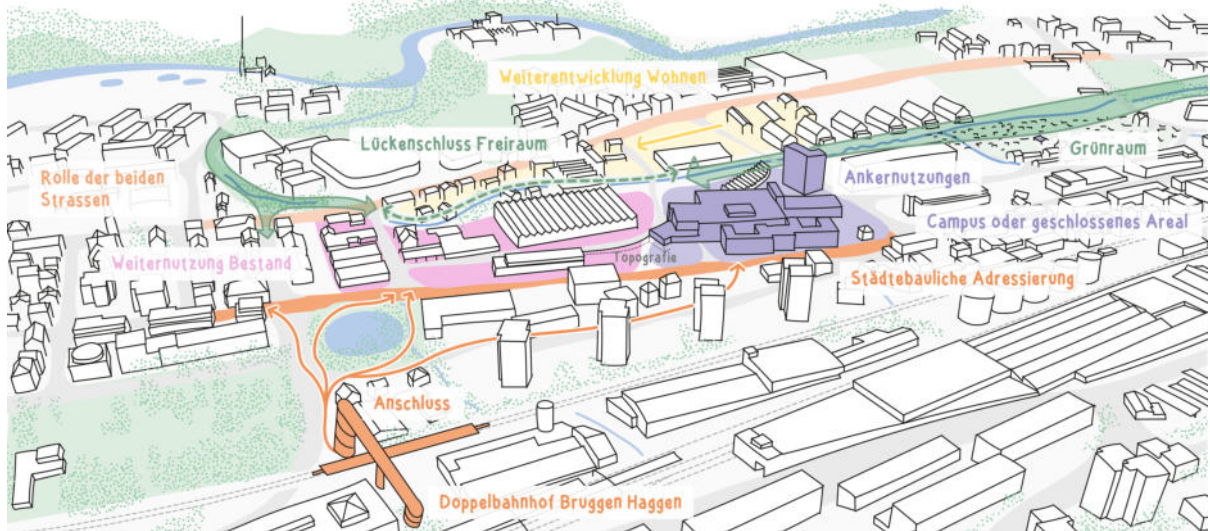


Abb. 2 Themen und Fragestellungen (berchtoldkrass space & options 2025)

1.2 Entwicklungsziele

Das Gebiet Lerchenfeld soll gemäss städtischem Richtplan zu einem Arbeitsplatz- und Wohngebiet mit hoher Dichte weiterentwickelt werden. Das Lerchenfeld ist Teil eines kommunalen Entwicklungsschwerpunkts Arbeiten (ESP Arbeiten, E04 Bruggen / Haggen-Lerchenfeld). Im Entwicklungsleitbild werden die bereits in den Strategien und Konzepten der Stadt St.Gallen verankerten Ziele verfolgt:

- Entwicklung zu dichtem, nutzungsdurchmischten Arbeits- und Wohngebiet mit urbanen Qualitäten
- Doppelbahnhof Bruggen-Haggen als Impuls nutzen
- Defizite in der Freiraumversorgung beheben, vor allem Ergänzung Grünzug West, Rückzugsräume und Angebote Versorgungsfunktionen für Arbeitstätige
- Attraktive Anbindung an das Fuss- und Veloverkehrsnetz und Schaffung freiräumlicher Qualitäten durch die Aufwertung der Bäche insbesondere des Burgweierbachs

1.3 Planungsprozess

Die Erarbeitung des Entwicklungsleitbilds erfolgt in vier Phasen. Diesen vorgelagert war eine Start-sitzung mit den Grundeigentümerschaften, an der über die Ziele der Planung und das weitere Vorgehen informiert wurde.

Phase 1

Um den Dialog aufzubauen und die Interessen der Grundeigentümerschaften und Unternehmen zu erheben, wurden zu Beginn leitfadengestützte Einzelinterviews mit den gewerblichen Grundeigentümerschaften geführt. Im Rahmen der Interviews wurden Informationen zur geplanten Gebietsentwicklung gegeben und zu Interessen im Hinblick auf die Planungsabsichten für die eigenen Grundstücke aber auch für das Lerchenfeld als Gesamtgebiet gewonnen. Diese wurden dokumentiert und wieder zurückgespiegelt. Die Eigentümerschaften der kleinteiligen Wohnparzellen wurden in einem Gruppeninterview abgeholt, so dass diese über die Absichten ihrer Nachbarn sowie die Gebietsentwicklung informiert sind. Grundlage für die Interviews bildete eine Potentialskizze, die mit den Interessen der Grundeigentümerschaften gespiegelt wurde. Zeigte sich der Bedarf nach weiteren Gesprächen während des Verfahrens, konnten die Grundeigentümerschaften sich mit der Stadtplanung in Verbindung setzen.

In einem Workshop mit dem Begleitgremium wurde über die Interessen informiert und die Potentiale des Gebiets gespiegelt.

Phase 2

Ziel der zweiten Phase war es, Profile zu diskutieren und Akzente für die zukünftige Entwicklung zu setzen. An einem Workshop mit den Grundeigentümerschaften und dem Begleitgremium wurden Hypothesen und erste Ideen vorgestellt. In Themen-Gruppen wurden diese gespiegelt, weiterentwickelt und priorisiert.

Phase 3

Den Startpunkt für die dritte Phase bildeten zwei Skizzen zum Entwicklungsleitbild. Diese wurden zuerst nur mit dem Begleitgremium und in überarbeiteter Form in einem Workshop mit den Schlüsselakteuren und dem Begleitgremium diskutiert. Im Anschluss wurde hieraus das Entwicklungsleitbild synthetisiert und erneut mit dem Begleitgremium gespiegelt.

Phase 4

Das ausgearbeitete Entwicklungsleitbild und der dazugehörige Bericht wurde den Grundeigentümerschaften in einem offenen Austausch präsentiert. Das Entwicklungsleitbild bildet die Grundlage für das weitere Vorgehen im Rahmen der Gebietsentwicklung und für die Ortsplanungsrevision. Mit dem Begleitgremium wurden die Inhalte zudem mehrmals diskutiert, geschärft, ergänzt und zuhanden der Projektsteuerung verabschiedet.

In Sitzungen mit der Projektsteuerung wurden die Erkenntnisse der verschiedenen Phasen jeweils gespiegelt und Richtungsentscheide für das weitere Vorgehen bestimmt.

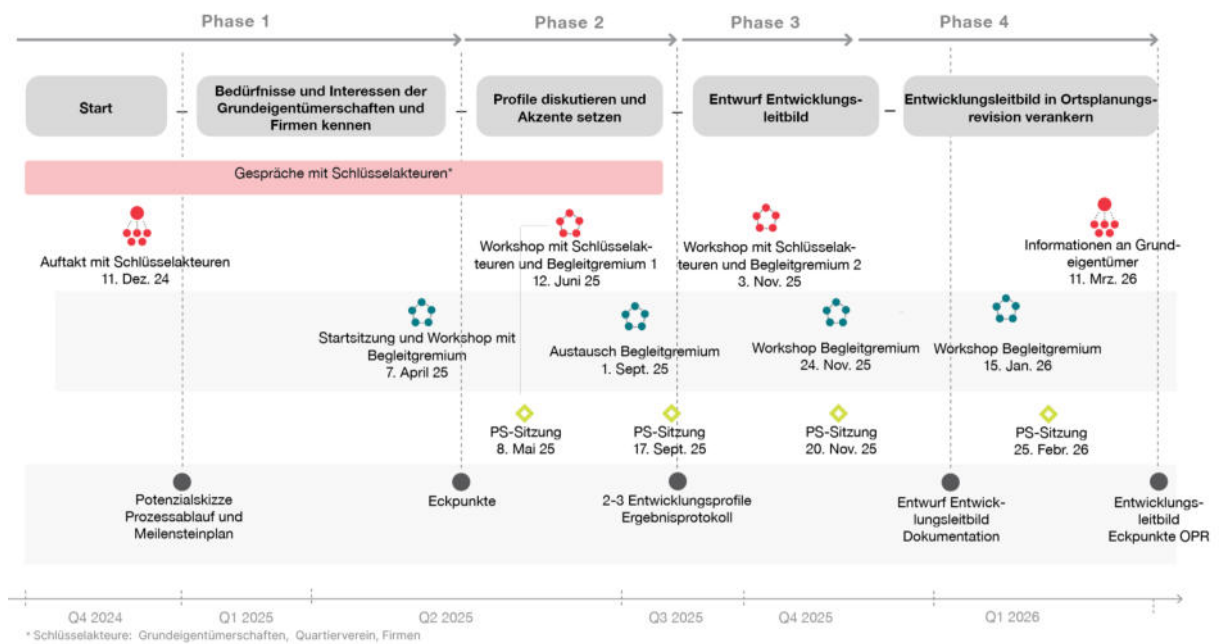


Abb. 3 Verfahren

1.4 Beteiligte

Auftraggeberschaft

Auftraggeberschaft der Kooperativen Gebietsentwicklung Lerchenfeld ist die Stadt St.Gallen, vertreten durch die Stadtplanung.

Projektsteuerung

Die Projektsteuerung lenkt mit ihren Entscheiden die Gebietsentwicklung und setzt sich aus Vertretenden der Auftraggeberschaft zusammen:

- Markus Buschor, Stadtrat Stadt St.Gallen
- Florian Kessler, Stadtplaner Stadt St.Gallen
- Samuel Zuberbühler, Leiter Standortförderung Stadt. St.Gallen

Projektteam

Stadtplanung (Gebiets- und Arealentwicklung):

- Matthias Loepfe, Abteilungsleiter
- Paolo Deta, Projektleiter

Fachberatung:

- Sabine Friedrich, KEEAS AG
- Philipp Krass, berchtoldkrass space & options GmbH
- Charlotte Reiher, berchtoldkrass space & options GmbH

Begleitgremium

Fachstellen Stadt und Kanton:

- Florian Kessler, Stadtplaner Stadt St.Gallen
- Laura Cortese, Standortförderung Stadt St.Gallen
- Livia Mosimann, Stadtgrün Stadt St.Gallen
- Stefan Pfiffner, Verkehrsplanung Stadt St.Gallen
- Daniel Schläpfer, Wasserbau Stadt St.Gallen
- Markus Schmid, Standortförderung Kanton St.Gallen

Externe Fachpersonen:

- Mirjam Niemeyer, helsinkizürich
- Dominik Bückers, Studio Vulkan
- Maria Conen, Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur der Stadt St.Gallen
- Johannes Eisenhut, Senn Development

Grundeigentümerschaften

Unternehmen:

- Paul Hasler AG
- Baldegger Automobile AG
- Dynamis AG
- Kinder- und Jugendhilfe, Seraphisches Liebeswerk St. Gallen
- Fiorino AG
- Pircher Immobilien GmbH
- Erlachpark AG
- Rey Invest AG
- HASTAG St. Gallen Bau AG
- CorImmo AG
- Bollhalter Arno / Bollhalter Stephan
- Proareal Invest AG (hat im Laufe des Prozesses ihr Grundstück verkauft)
- Swiss Textiles Textilverband Schweiz
- Lidl Schweiz AG
- Empa Eidg. Materialprüfungs- und Forschungsanstalt
- Ceterum Helvetia AG (Aldi)

Private Grundeigentümerschaften:

- Senn Regula und Aldo
- Islami Jusuf und Islami Suzana
- Bösch-Dietiker Alfred
- Spiess-Meienberg Armin
- Rentsch Eugen
- Spiess-Meienberg Armin
- Grüter-Axthammer Alexandra und Grüter-Axthammer Markus

2 Planungsgrundlagen

Zentrale Grundlage für die Gebietsentwicklung sind der städtische Richtplan sowie verschiedene Konzepte und Strategien der Stadt St.Gallen. Diese werden nachfolgend behandelt.

2.1 Richtplan der Stadt St.Gallen

Im städtischen Richtplan (2012 mit Anpassungen 2022) sind insbesondere die folgenden Themen relevant für die Gebietsentwicklung:

- Verschiebung Bahnhof Bruggen und neuer Doppelbahnhof Bruggen-Haggen
- Innentwicklung: höhere Dichte und Nutzungsdurchmischte Talsohle
- Freiraumversorgung sicherstellen und insbesondere neue Quartierräume in Entwicklungsgebieten sowie Schutz der Naturwerte
- Bachöffnungen und Sicherung Gewässerräume
- Neue Fuss- und Veloverkehrsverbindung Lerchenfeldstrasse-Erlachstrasse
- Sicherung und Aufwertung Fuss- und Velowegnetz z.B. entlang des Burgweierbachs sowie der Fürstenlandstrasse
- Grünzug West: Durchlässigkeit der Gewerbe- und Industriezone erhöhen

2.2 Innenentwicklungsstrategie



Abb. 4 Auszug Innenentwicklungsstrategie (2020)

Die Innenentwicklungsstrategie fokussiert auf starke Verbindungsachsen im Talboden und die Sicherstellung der Freiraumversorgung. Hierzu werden folgende Punkte konkretisiert:

- Entwicklung zu dichtem,utzungsgemischtem Wohn- und Arbeitsgebiet mit urbanen Qualitäten
- Stärkung des Arbeitsplatzschwerpunkts rund um die Fürstenlandstrasse
- Mix aus Arbeiten und Wohnen entlang der Zürcher Strasse
- Städtebauliche Aufwertung des Strassenraums entlang der Stadt- und Hauptachsen inkl. Aufenthaltsorten und Begegnungsräumen
- Umsetzung der Grünraumverbindung Ost-West und Zugang zum Burgweierbach
- Nutzen der Impulse aus dem neuen Doppelbahnhof Bruggen-Haggen
- Umstrukturieren der vorhandenen Baustrukturen durch gezielte Eingriffe und Ergänzungen
- Setzen von städtebaulichen Akzenten auf privaten Parzellen entlang der Zürcher- und Fürstenlandstrasse und an wichtigen Kreuzungen wie der Lerchenfeldstrasse

2.3 Freiraumstrategie

Das Lerchenfeld ist heute mit Freiräumen unterversorgt. In der Freiraumstrategie wird für das Lerchenfeld «Neue Quartierparks im Talboden entwickeln» als Ziel definiert. Zudem gilt es den Grünzug Ost-West («Parkweg») zu ergänzen, stärken und mit dem Siedlungskonzept im Dialog zu entwickeln. Beides mit der Idee, Rückzugsräume und Angebote für Arbeitstätige und Bewohnerschaft zu entwickeln. Es ist eine hohe Qualität des Freiraums inkl. ökologischer Aspekte, Biodiversität und geringer Versiegelungsgrad zu erreichen und unterschiedliche Freiraumtypen für verschiedene Bedürfnisse anzubieten.

Des Weiteren sind allfällige Sammelgaragen soweit als möglich unter der neuen Bebauung anzuordnen oder intensiv zu begrünen. Raumwirksame Baumpflanzungen zur sommerlichen Hitzereduktion sollen vorgenommen und das natürliche Terrain gut in die zukünftige Bebauung integriert werden.

2.4 Stadtraumkonzept

Das Lerchenfeld ist als Stadtbaustein Gebietsentwicklung sowie als Potentialgebiet für Hochhäuser Typ II (>45-85m) gekennzeichnet.

Die Stadtachsen Zürcher Strasse und Fürstenlandstrasse sind als Boulevard bzw. Avenue ausgezeichnet. Entlang des Burgweierbachs quert der «Parkweg» in Ost-West-Richtung das Gebiet. Er verbindet die wichtigen Siedlungs- und Naherholungsgebiete. Entlang von geplanten oberirdischen Gewässerläufen werden Querverbindungen zu den Hängen geschaffen. Der «Parkweg» verwebt den Bestand und bildet zudem Anknüpfungspunkte für weiterführende Massnahmen in der verdichteten und versiegelten Tallage. Dadurch kann das Lerchenfeld mit mehr

Naherholungsräumen ausgestaltet werden, während proaktiv Massnahmen zur Hitzeminderung eingeleitet werden. Der «Parkweg» soll schrittweise realisiert werden.

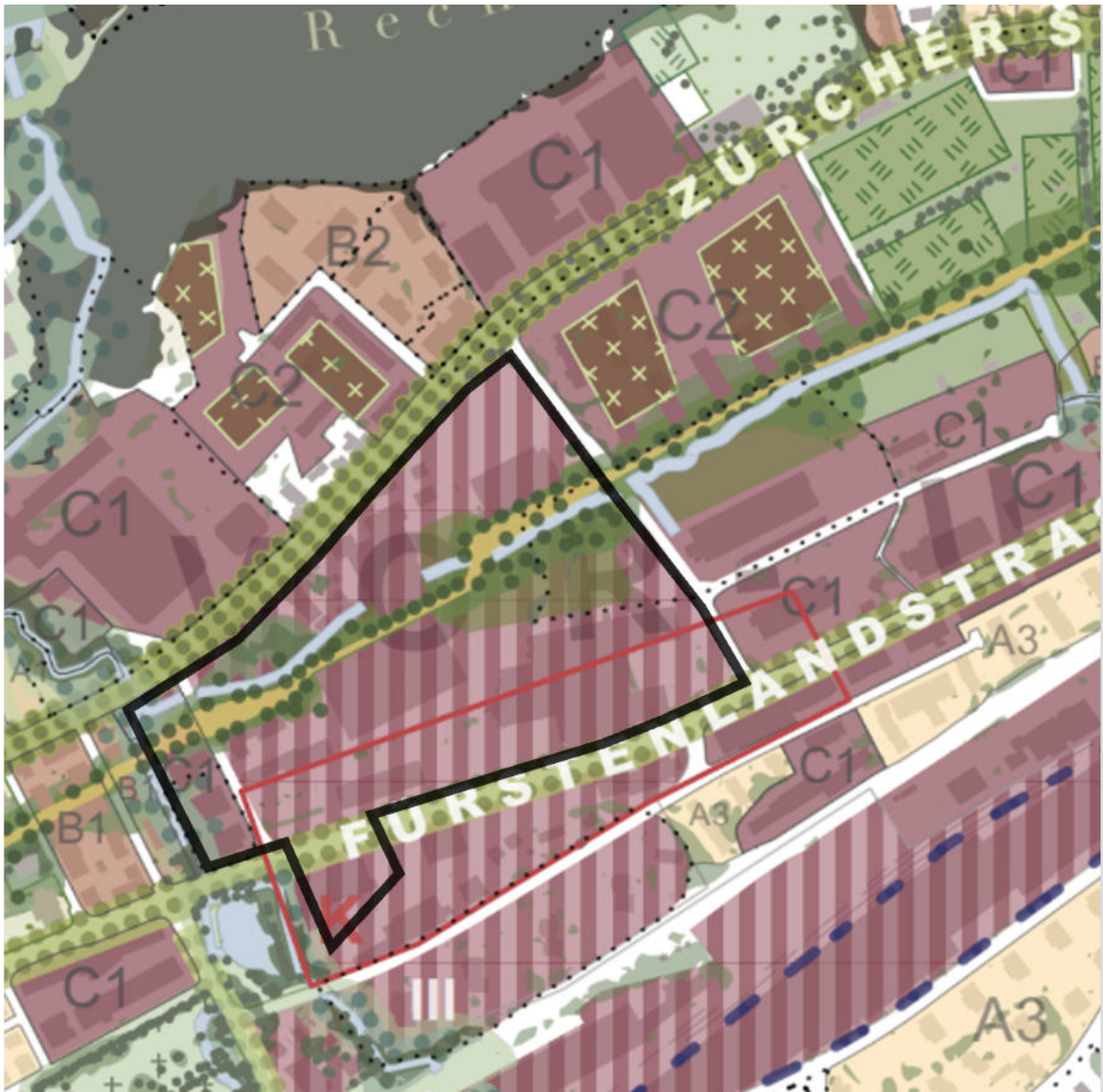


Abb. 5 Auszug Stadtraumkonzept (St.Gallen 2023)

2.5 Perspektive Arbeitsplatzgebiete

Die Studie weist das Lerchenfeld als Gebiet mit grossen Entwicklungspotentialen aus und sieht im Standort ein Potential für dichte Arbeitsnutzungen und Nutzungsdurchmischung. Diese beziehen sich auf unbebaute Bauzonen, aber auch verfügbare Transformationsflächen. Als funktionale Chance wird die heute unterrepräsentierte Gastronomie sowie die vorhandenen Supermärkte erachtet. Der bestehende Strassenraum wird als unattraktiv und verlärmt, die Versorgung mit Freiräumen als ungenügend charakterisiert.

2.6 Wohnraumstrategie

Der Talboden wird als Potential für Wohnen erkannt, das in seinen Qualitäten zu stärken und verbessern ist. Hier werden Wohnangebote mit kurzen Wegen zu attraktiven Arbeitsplätzen gesehen. Der Talboden wird als urbaner Nährboden der Stadt bezeichnet, in dem sich die wichtigen St.Galler Entwicklungsgebiete befinden. Hier steht vor allem die lebendige Durchmischung, Nischen und kreative Milieus im Vordergrund. Als herausfordernd und teilweise problematisch werden die Ein- und Ausfallachsen bezeichnet. Im Sinne der kurzen Wege wird der Talboden zum Ort für Einkauf, Freizeit und Kulturaktivitäten sowie zur attraktiven Lage für urbanes Wohnen für verschiedene Bevölkerungsgruppen und Haushaltsformen mit einem entsprechend vielfältigen und innovativen Wohnungsmix/Wohnformen. Dies bedingt aber auch die Aufwertung der Wohnumfelder und Freiräume. Aufgrund der sehr guten Erschliessung und des neuen Doppelbahnhofs Haggen-Bruggen eignet sich der Standort für autoarmes Wohnen (<0.5 PP/Wohnung). Schliesslich ist auch Wohnraum für Mitarbeitende und Studierende denkbar, im Sinne des Campus-Gedanken z.B. in Form von Studios, temporärem Wohnen / Long Stays.

2.7 Mobilitätskonzept 2040

Mit dem Mobilitätskonzept sollen die Vorgaben des Reglements für eine nachhaltige Verkehrsentwicklung erfüllt werden. Dieses sieht vor, dass der Motorisierte Individualverkehr nicht weiter zunimmt und das Mobilitätswachstum vom ÖV sowie Fuss- und Veloverkehr aufgenommen wird. Dieses Ziel soll durch die «3-V-Strategie» erreicht werden:

- Verkehr vermeiden
- Verkehr verlagern
- Verträgliche Abwicklung des verbleibenden Verkehrs

Die drei Teilstrategien stehen in einem engen Wirkungszusammenhang und entfalten ihr volles Potential insbesondere durch eine koordinierte und aufeinander abgestimmte Umsetzung. Gleichwohl bleiben gewisse Zielkonflikte bestehen; diese sind im Kontext der örtlichen Gegebenheiten und unter Beachtung der Verhältnismässigkeit differenziert zu klären. Derzeit befindet sich das Mobilitätskonzept in Überarbeitung (Mobilitätskonzept 2050).

2.8 Dokumentation Gespräche Grundeigentümerschaften

Die Eigentümerstruktur im Lerchenfeld ist äusserst heterogen. Grosse Teile des Perimeters sind unter wenigen Eigentümerschaften konzentriert. Kleinteilige Eigentumsstrukturen befinden sich im nord-westlichen Bereich der Zürcher Strasse und westlich der Erlachstrasse. Die grossen Parzellen sind zumeist durch die Eigentümerschaften selbst genutzt und entsprechend bestimmt durch deren Unternehmensbedürfnisse.

In Gesprächen mit Eigentümerschaften wurde erfragt, ob Entwicklungsabsichten bestehen und wie konkret diese bereits sind.

Fast alle befragten Grundeigentümerschaften sagten, es sind konkrete Entwicklungsabsichten oder das Interesse daran vorhanden. Eine der befragten Grundeigentümerschaften hat keine Entwicklungsabsichten.

Zudem wurde erfragt, für welche Themen Klärungsbedarf bzw. offene Fragen bestehen. Die folgenden Themen wurden mehrfach genannt:

- Klärung Anlieferungssituation
- Klärung Hochwassersituation insb. entlang Burweierbach
- Umgang mit den grossen Flächen für oberirdische Parkierung, die heute mögliche Erweiterungsflächen beschränken
- Zu geringer Druck für Neubauten in hoher Dichte insbesondere für gewerbliche Nutzungen

3 Kurzanalyse und Potentiale

3.1 Kontext

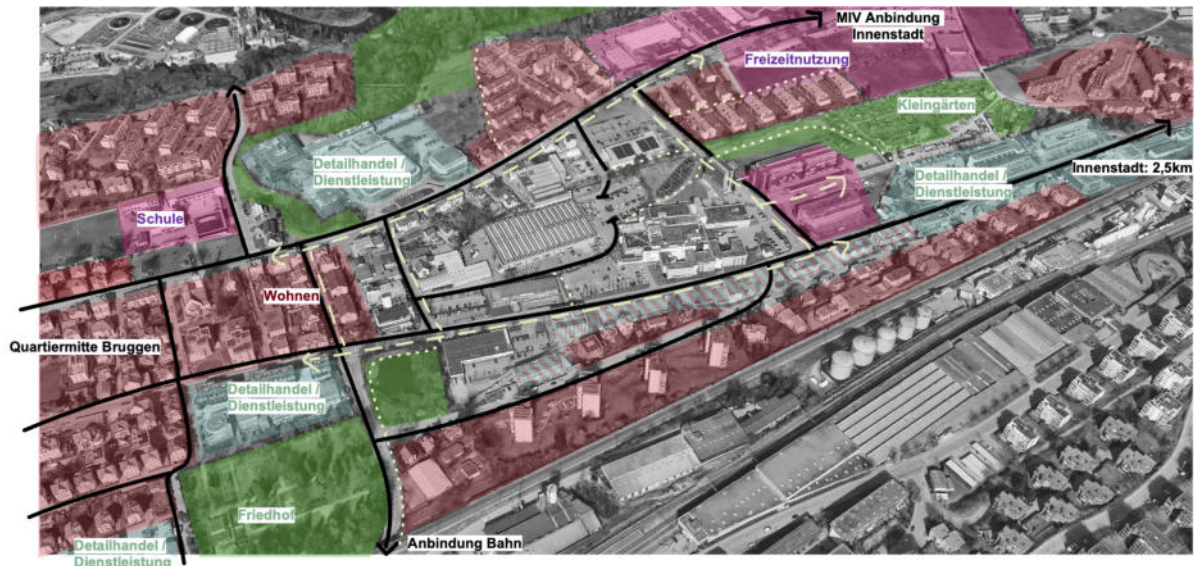


Abb. 6 Kontext

Das Lerchenfeld spannt sich zwischen den beiden «Starken Stadtachsen» Zürcher Strasse und Fürstenlandstrasse auf und ist umgeben von heterogenen Strukturen. Im Norden grenzen Detailhandel, Dienstleistung und Wohnflächen an, südlich befindet sich das Entwicklungsgebiet um den zukünftigen Doppelbahnhof Bruggen-Haggen. Im Westen folgt die Quartiermitte Bruggen und Wohnflächen, östlich grenzt eine heterogene Nutzung mit Dienstleistung, Wohnen und potentiellen Entwicklungsflächen an. Die Anbindung an die Hanglagen ist heute nur mässig ausgebildet – auch aufgrund fehlender attraktiver Querungen durch das Lerchenfeld.

3.2 Nutzungen – Status Quo

Entlang der Fürstenlandstrasse ist das Gebiet geprägt durch gewerbliche Nutzungen, die auch künftig gestärkt werden sollen. Die Zürcher Strasse weist bereits heute einen Wohnanteil auf. Es ist in nachgelagerten Planungsschritten zu prüfen, ob auch ein Potential für publikumsorientierte oder zumindest gewerbliche Erdgeschossnutzungen vorhanden ist, die von den hohen Verkehrsfrequenzen profitieren können.



Abb. 7 Nutzungen und Aussenraum

3.3 Potentiale

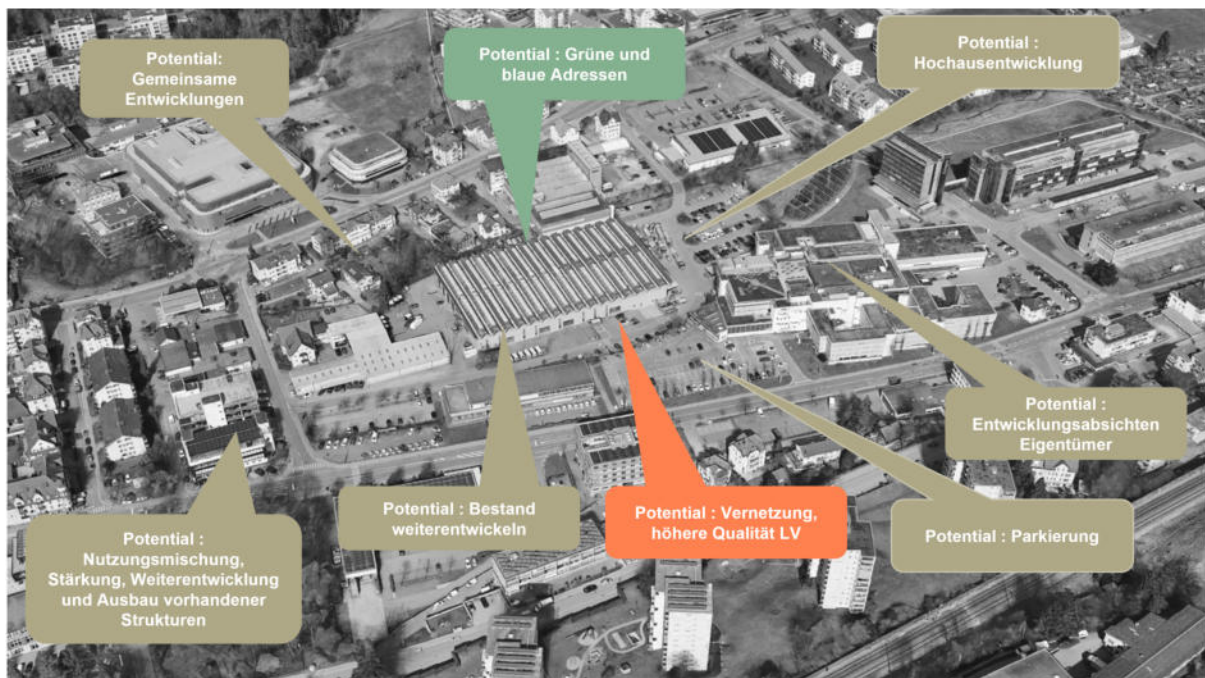


Abb. 8 Potentiale

Potential Grüne und blaue Adressen

Mit dem durch die Stadt geplanten Gewässerschutzprojekts entstehen Freiräume und die Hochwassersituation kann entschärft werden. Die untere Abbildung zeigt exemplarisch die neuen grünen und blauen Adressen entlang von Burgweier- und Moosbach, die das Gebiet in seiner Grundstruktur stärken und entlang derer sich nach und nach die Nutzungen auf den einzelnen Parzellen weiterentwickeln können. Sie verdeutlicht aber auch, dass hierfür Eingriffe in die heutige Nutzungsstruktur vorausgesetzt werden. So muss die Erschliessung des westlichen Teils der grossen Halle, die derzeit im Norden angedient wird, angepasst werden.



Abb. 9 Potential Grüne und blaue Adressen, oben links: Glattalbahn-Verlängerung (Quelle: Verkehrsbetriebe Glattal), unten links: Neugestaltung Chogenbachh (Quelle: Stadt Kreuzlingen), rechts unten: Umgestaltung Bachlauf Osterholz-Scharmbeck (Quelle: nsp landschaftsarchitekten stadtplaner PartGmbH schonhoff schadzek depenbrock ©nsp landschaftsarchitekten stadtplaner PartGmbH schonhoff schadzek depenbrock / Willner Visualisierung)

Potential Parkierung

Auch wenn es heute keine grossflächigen unbebauten Entwicklungspotentiale gibt, so zeigt die Kartierung der oberirdischen Parkierungen, dass erhebliche Verdichtungspotentiale bestehen. Sammelparkierungen an zentraler Stelle z.B. mit attraktiven Erdgeschossnutzungen können Flächen freispielen und Entwicklungspotentiale mobilisieren. Sie sind zudem bei längerfristig sinkendem Bedarf umnutzbar oder, sofern mit einfachen Tragstrukturen erstellt, rückbaubar. Die EMPA hat auf ihrem Areal in Dübendorf gezeigt, wie ein solches Parkhaus attraktiv in ihren Campus integriert ist.



Abb. 10 Potential Parkierung, oben: Hamburg Oberwillweder Mobility Hub (Quelle: STLH Architekten), unten Neubau Laborgebäude (Quelle: HSSP Architekten)

Potential Vernetzung

Die heute grosse Maschenweite zwischen der Lerchenfeld- und der Erlachstrasse soll durch ergänzende Nord-Südverbindungen verringert werden. Durch den neuen Doppelbahnhof Hagen-Bruggen wird das Lerchenfeld besser an die S-Bahn angebunden. Mit dem «Parkweg» wird zudem eine Hauptverbindung in Ost-West-Richtung geschaffen, die allerdings an der Erlachstrasse wieder auf die Hauptachsen geführt werden muss. Längerfristig sollte hier noch eine attraktive Querung in Richtung Quartierzentrum Bruggen angedacht werden.



Abb. 11 Potential Vernetzung (Quellen: nicht bekannt)

Städtebauliche Potentiale

Das ehemalige Tagblattgebäude aus dem Jahr 1966 ist ein wichtiger Zeitzeuge, wirkt identitätsstiftend und erhält eine entsprechende Stellung im Entwicklungsleitbild. Auch das EMPA-Gebäude prägt das Gebiet durch seine qualitätvolle Architektur.

Im übrigen Perimeter dominieren grossformatige, ausladende Bauten. Am nördlichen Rand des Perimeters befinden sich kleinteiligere Wohnbauten, die im Rahmen von gemeinsamen Entwicklungen von Grundeigentümerschaften Verdichtungspotentiale aufweisen. Der Streifen westlich der Erlachstrasse ist im Süden bereits stark verdichtet, wohingegen der nördliche Teil Verdichtungspotentiale und eine Durchmischung mit Wohnen aufweist, die jedoch abgestimmt werden müssen mit dem angrenzenden Gewässerraum des Schösslihangbachs.

Die Mitte des Lerchenfelds ist belegt durch eine grosse, einfache Hallenstruktur, die in der Hand von zwei Eigentümerschaften ist (Hastag und Corimmo). In der Entwicklung wird der Erhalt der Halle mit gleichzeitiger Verdichtung aufgrund ihrer Struktur und Wertigkeit als nicht wirtschaftlich beurteilt.

Im direkten Umfeld des ehemaligen Tagblattgebäudes, mit dem Switzerland Innovation Park Ost als prominentem Mieter, beabsichtigt der Eigentümer weitere Entwicklungen, für die bereits ein Baugesuch bewilligt wurde, wodurch der Standort gestärkt werden kann.

Hohe Dichten werden im gesamten Perimeter angestrebt, wobei auf verträgliche Dichten gegenüber bestehenden Quartieren zu achten ist. Gemäss Stadtraumkonzept sind entlang der Zürcher Strasse rhythmisierte Baustrukturen mit Akzenten von Hochhäusern (insbesondere 30 bis 45 m)

aber in Ausnahmen auch ein Hochhaus mit bis zu 85 m als starke Adressen für das Areal und als Orientierungshilfe in Verbindungen mit Platzbildungen vorstellbar (vgl. Stadtraumkonzept St.Gallen und darin integriertes Hochhauskonzept, 2023).

In Zukunft soll zudem auf eine höhere Durchlässigkeit der unterschiedlichen Baustrukturen für den Fuss- und Veloverkehr geachtet werden.

4 Varianten

4.1 Identitäten: Campus-Raum und Grünraum

Die erarbeiteten Varianten zum Entwicklungsleitbild basieren auf den beiden folgenden grundlegenden Typen von öffentlichen Räumen: einem inneren, eher härter gestalteten Campus-Raum und einem eher weicher gestalteten Grünraum. Diese beiden Raumtypen können sich gestalterisch unterschiedlich in die zukünftige Quartierstruktur einfügen.

Die beiden Räume «Campus-Raum» und «Grünraum» bilden die Leitlinien für die Gebietsentwicklung. Sie dienen gleichzeitig der inneren Erschliessung (insb. Durchwegung und Vernetzung) und ermöglichen eine schrittweise Transformation unter zwischenzeitlichem Beibehalt der bestehenden Nutzungen. Die zukünftig neuen Frei- und Grünräume und insbesondere der «Parkweg» bieten Qualitäten für die Arbeitenden und Bewohnenden und tragen dazu bei, die Identität des Gebiets auch innerhalb der Gesamtstadt zu stärken. Entsprechend lehnen sie sich an bestehenden Strukturen wie dem Bach und der bereits heute bestehenden inneren Erschliessung an.

Campus-Raum



Abb. 12 Oben rechts: Werksviertel München (Quelle: Jühling & Köppel Landschaftsarchitekten GmbH), unten links: Kreativquartier München (Quelle: Teleinternetcafé), unten rechts: ZIN Noord Brüssel (Quelle: Jaspers-Eyers Architects)

Der Campus-Raum lädt zum Verweilen, sich Treffen und Arbeiten ein. Er bietet zudem funktionalen Raum für Anlieferung, Rangieren und Verladen. Entsprechend weist er sowohl begrünte Bereiche für Schatten, Kühle und Aufenthalt als auch harten und befestigten Grund für Erschiessung und Anlieferung auf.

Grünraum

Der von der Stadt als «Parkweg» bezeichnete Raum entlang des Burgweierbachs liefert das Rückgrat für den zukünftigen Freiraum. Er dient als zentraler Verbindungsraum und erweitert die vorhandene Achse in der Talsohle zwischen den Quartieren St.Gallens. Die Renaturierung ist Auslöser, um entlang des Bachs weitere Flächen anzudocken sowie die ökologischen Werte zu verbessern und vor allem den Mangel an gestaltetem Freiraum im Quartier zu beheben. Er dient den zukünftigen Bewohnenden und Arbeitenden als Aufenthalts- und Erholungsraum und wird durch die verschiedenen angrenzenden Nutzungen geprägt. Ebenfalls wird eine Fuss- und Veloverbindung integriert.



Abb. 13 Rechts Sank Kjelds Square Kopenhagen (Quelle: SLA) links: Oerestad Kopenhagen (Foto: Sandra Gonon)

4.2 Variantenstudium

Die nachfolgenden Varianten zeigen unterschiedliche Ausprägungen für die Anordnung der Nutzungen, die Entwicklung des Campus im Zentrum der Gebietsentwicklung und darauf basierend auch Dichten, Hochpunkte, Lage der Freiräume und Erschliessung. Zudem werden neben der Lage der Baufelder exemplarisch mögliche Typologien von Bauten illustriert.

Variante Campus-Band



Abb. 14 Variante Campus-Band (orange Linien: Fusswege; schwarze Linien: Zufahrten MIV)

Folgende Aspekte kennzeichnen diese Variante:

- Der Campus verläuft in Ost-West-Richtung und bildet einen prägenden öffentlichen Raum aus.
- Der Freiraum formt entlang der Gewässer «Taschen» in unterschiedlicher Dimensionierung.
- Die repräsentativen Fassaden werden entlang des Campus-Bands verortet.

- Den Auftakt zum Campus bildet mit einem markanten Hochpunkt die Ecksituation an der Erlachstrasse/Fürstenlandstrasse, die auch zum Bahnhof Bruggen-Haggen lenkt. Dem Aldi-Grundstück kommt in dieser Variante eine hohe Bedeutung zu. Die Auftaktsituation an der Zürcher Strasse ist eher kleinteilig besetzt.
- Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Lerchenfeldstrasse und die Erlachstrasse.
- Eine Sammelparkierung an der Fürstenlandstrasse sowie eine Sammelgarage unter der geplanten Erweiterung des SIPO verdichtet den ruhenden Verkehr.

Mit zwei Untervarianten wird aufgezeigt, wie sich die einzelnen Baufelder entwickeln können: Die Variante «Grosse Bauten» konzentriert zwei Hauptvolumen entlang des Campus-Bands, wohingegen die Variante «Kleinteilige Ensembles» anstelle der grossen Volumen eine Auflösung in zwei Ensembles mit jeweils drei Bauten in unterschiedlicher Höhe vorschlägt.

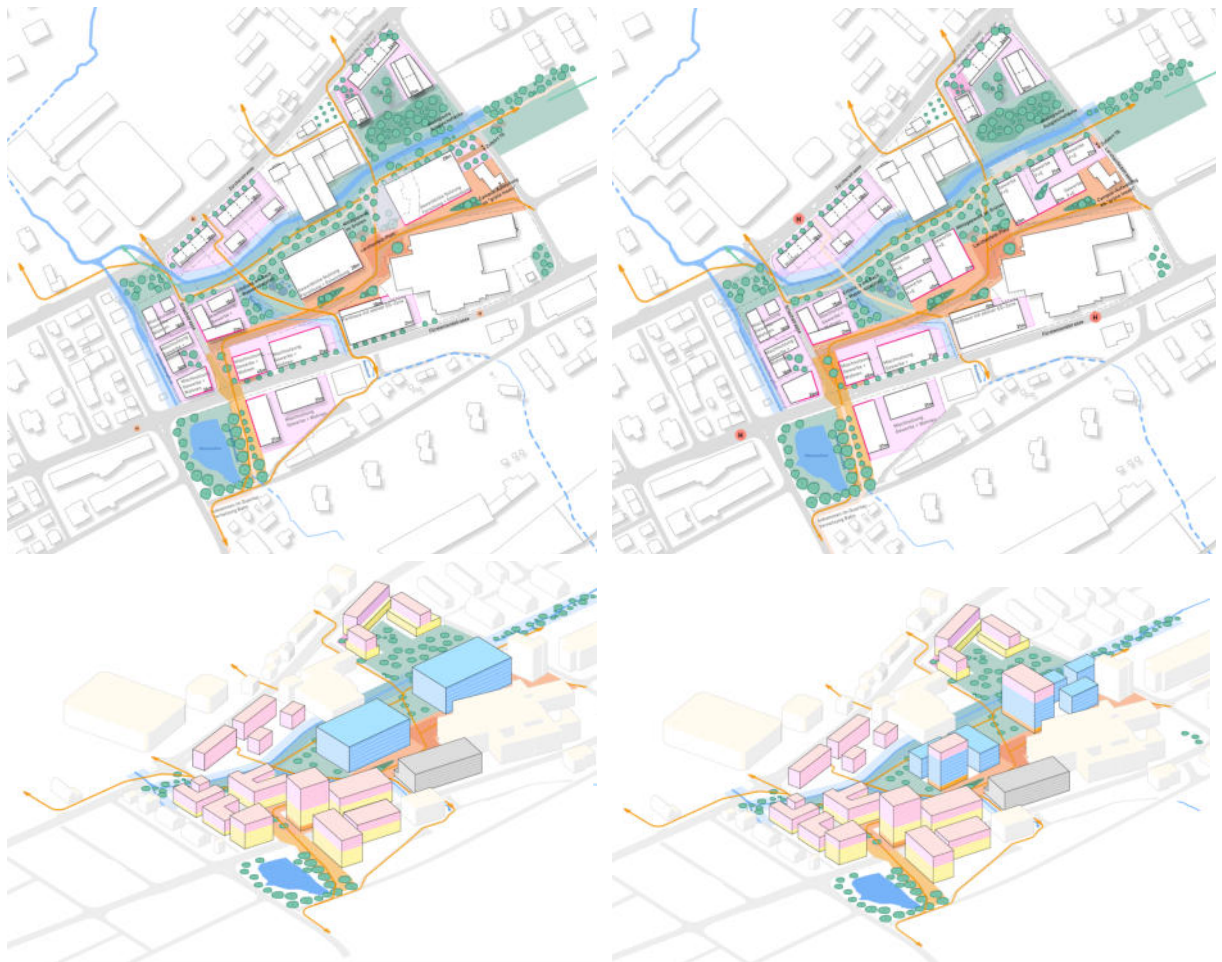


Abb. 15 Untervariante «Grosse Bauten» . Untervariante «Kleinteilige Ensembles»

Variante Sprung über den Bach



Abb. 16 Variante Sprung über den Bach (orange Linien: Fusswege schwarze Linien: Zufahrten MIV)

Folgende Aspekte kennzeichnen diese Variante:

- Der zentrale Freiraum bietet Adressen für unterschiedliche Nutzungen.
- Der eigentliche Campus erstreckt sich entlang der Nord-Süd-Achse und verbindet die beiden wichtigen Stadtachsen Zürcher Strasse und Fürstenlandstrasse.
- Repräsentative Fassaden prägen sowohl die beiden Stadtachsen, als auch den neuen Campus.
- Die MIV-Anbindung des Campus erfolgt an die Lerchenfeldstrasse, die Zürcher Strasse und die Erlachstrasse. Als innere Erschliessungen wird der Eisbahnweg und die Waldmannstrasse, die bis zur Lerchenfeldstrasse verlängert wird, genutzt.
- An der Fürstenlandstrasse entsteht eine Sammelparkierung für den MIV. Diese wird ergänzt über eine Sammelgarage z.B. unter der Erweiterung des SIPO oder auf dem Lidl-Grundstück.

Mit zwei Untervarianten wird aufgezeigt, wie sich die einzelnen Baufelder entwickeln können. Die Variante «Auftakt Zürcher Strasse» ordnet die grösseren Volumen eher mittig an mit viel Raum für Forschung/Entwicklung und Dienstleistung. Kleinteiligere Strukturen sowohl an der Zürcher Strasse als auch im Innern prägen mit einem Höhengspiel am Quartiereingang Fürstenlandstrasse diese Variante.



Abb. 17 Untervariante «Auftakt Zürcher Strasse» Untervariante «Eingänge an beiden Stadtachsen»

4.3 Rückmeldungen und Entscheide

In Gruppen wurden im Rahmen des Workshops 2 mit den Grundeigentümerschaften und dem Quartiersverein die Rückmeldungen zu den beiden Varianten formuliert. Diese sind nachfolgend dargelegt und bilden die Ausgangslage für die Entwicklung der Synthese.

Städtebau und Zwischenzustände

Chancen beider Varianten

- Der Grünraum wird in beiden Varianten als Chance gesehen, jedoch als zu gross eingestuft.
- Eine oberirdische Sammelparkieranlage wird als denkbar beurteilt.

- Eine Erschliessung von Westen her wird als bedeutend für das Gewerbe erachtet. Gleichzeitig muss der MIV an den Rändern des Areals abgefangen werden, um das Campus-Band für eine optimale Anlieferung zu nutzen.
- Die stärkere Durchmischung von Wohnen und Arbeiten wird als Chance verstanden und aufgrund der geringeren Emissionen von Gewerbe als möglich beurteilt.
- Die Hochpunkte werden als Chance gesehen, insbesondere für das Wohnen. Für deren Lage sollen Spielregeln formuliert, aber noch keine konkreten Standorte gesichert werden.

Chancen Variante Campus-Band

- Die Variante orientiert sich stärker am heutigen Bestand und an den aktuellen Planungen des Innovationsparks. Sie nimmt die Siedlungsstruktur von St.Gallen auf, entwickelt sie weiter und liest den Grünraum als verbindendes Element in Richtung Innenstadt.
- Die Variante wird insgesamt als stärker identitätsstiftend bezeichnet und dehnt die gewerbliche Entwicklung in Richtung Westen aus.

Risiken Variante «Sprung über den Bach»

- Die Variante fällt in ihrer Qualität nach Westen hin ab.
- Die stärkeren Eingriffe in die Bestandsstruktur erfordern während des gesamten Transformationsprozesses eine hohe Aufmerksamkeit sowie die Sicherstellung einer Anlieferung für das bestehende Gewerbe.
- Die Verdichtung konzentriert sich fast ausschliesslich im Osten, obwohl im Westen für Hochhäuser sehr gute Voraussetzungen bestehen.
- Der grosse Park der Variante «Sprung über den Bach» wird eher als Hindernis beurteilt gegenüber kleineren, über das Gesamtareal verteilten Freiräumen.
- Die Freilegung des Moosbachs ermöglicht zusätzliche Freiräume, die durch die diagonale Lage der Baufelder nicht ideal liegen.
- Wohnen wird insb. für den bestehenden Metallbau-Betrieb als Risiko beurteilt.

Freiraum

Ausgangslage: Es besteht ein Freiraummangel in den umliegenden Quartieren, weshalb ein öffentlicher Freiraum wünschenswert ist. Der Bach ist als Freiraum nicht zugänglich.

- Sowohl der Grünraum am Bach als auch ein zusammenhängender Freiraum werden als grosse Chance für die künftig dort arbeitenden und wohnenden Menschen gesehen.
- Ein zusammenhängender Freiraum wird anstatt auf der Hastag-Parzelle am bestehenden Standort des Kunstwerks (Empa) favorisiert.
- Als problematisch wird beurteilt, dass die Last des (gemeinschaftlichen) Freiraums vorwiegend durch eine (private) Grundeigentümerschaft zu tragen ist. Hier braucht Ausgleichsmechanismen.
- Wünschenswert sind belebte EG-Zonen, die eine gewisse «soziale Kontrolle» des Freiraums und einen sicheren Aufenthalt für alle ermöglichen.

Parken + Mobilität:

Ausgangslage: Die Wegeführung wird derzeit nicht durchs Quartier, sondern entlang der Ränder platziert. Insgesamt wird das Lerchenfeld heute als Industriestandort wahrgenommen, der ausser für Arbeitnehmende nicht zugänglich bzw. attraktiv erscheint.

- Bei der Erstellung einer Sammelparkierung sollen auch Kapazitäten für angrenzende Nutzungen mitgedacht werden. Aus Sicht Quartierverein sollte das Quartier ein Parkhaus mitnutzen können.
- Ein Parkhausstandort an der Fürstenlandstrasse wird bevorzugt. In Frage gestellt wird, ob für die Sammelparkierung ein geeignetes und wirtschaftliches Betreibermodell und ein Investor gefunden werden kann.
- Die Vernetzung zum zukünftigen Doppelbahnhof Bruggen-Haggen soll mittels «Portalen» gedacht werden. Dabei gilt es, Zugänge entlang der Fürstenlandstrasse zu entwickeln. Eine flächige Aufwertung der Fürstenlandstrasse erscheint hingegen nicht notwendig.

5 Entwicklungsleitbild

5.1 Grundfigur und Baufelder

Aus den Varianten zum «Campus-Band» und zum «Sprung über den Bach» wurden basierend auf den Rückmeldungen die Erkenntnisse im Entwicklungsleitbild zusammengefasst und ein Grundgerüst entwickelt. Dieses orientiert sich an den bestehenden Grundstücksgrenzen. Die Variante «Campus-Band» dient für das Entwicklungsleitbild als Grundfigur. Aufgrund der Rückmeldungen wurde der zusammenhängende Freiraum in Richtung EMPA Grundstück verlegt und mit dem bestehenden Schutzobjekt zusammengeführt.

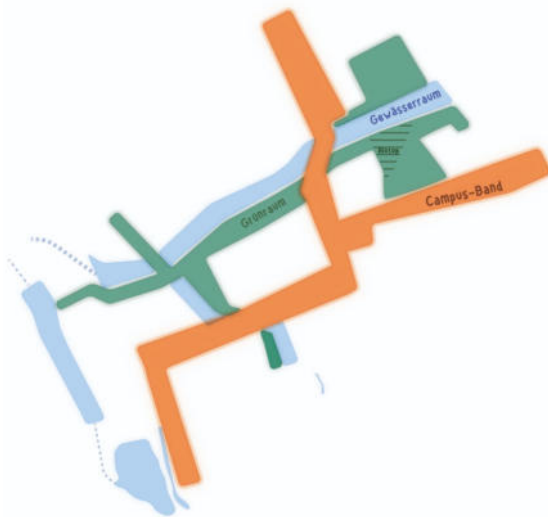


Abb. 18 Grundfigur



Baufelder

Die Grundfigur für die Gebietsentwicklung Lerchenfeld setzt auf eine Verflechtung des Campus-Bands mit dem Grünraum. An den Prinzipien aus der Variantenentwicklung wird dabei im Grundsatz festgehalten. Das Campus-Band ist der innere öffentliche Raum und kombiniert die Erschliessung der Gewerbeeinheiten (inkl. Umschlagsflächen etc.) mit begrünten Elementen für Aufenthalt und Begegnung. Der Grünraum orientiert sich an den beiden Bachläufen (Burgweier- und Moosbach) und erweitert diese zu einem qualitätvollen Aufenthaltsraum, der gleichzeitig den «Parkweg» von St.Gallen fortsetzt. Ein Nebeneinander von Fuss- und Veloverkehr wird angestrebt.

Die Grundfigur orientiert sich an den als mittelfristig stabil angenommenen Bestandsgebäuden (SIPO, Empa, Rey) und spannt die zukünftigen Baufelder auf. Diese respektieren die bestehenden Eigentumsstrukturen, so dass eine in Grundzügen unabhängige Entwicklung auf den einzelnen Baufeldern möglich ist.

In nachgelagerten Planungen, die den Entwurf und die für Freiraum und Erschliessung benötigten Flächen weiter präzisieren, ist zu regeln, wie mit ggf. auftretenden Ungleichgewichte im Hinblick

auf Entwicklungspotentiale und Anforderungen an die Flächen (Gewässerraum, Erschliessung) ein Wertausgleich geschaffen werden kann.

5.2 Entwicklungsleitbild und Leitlinien

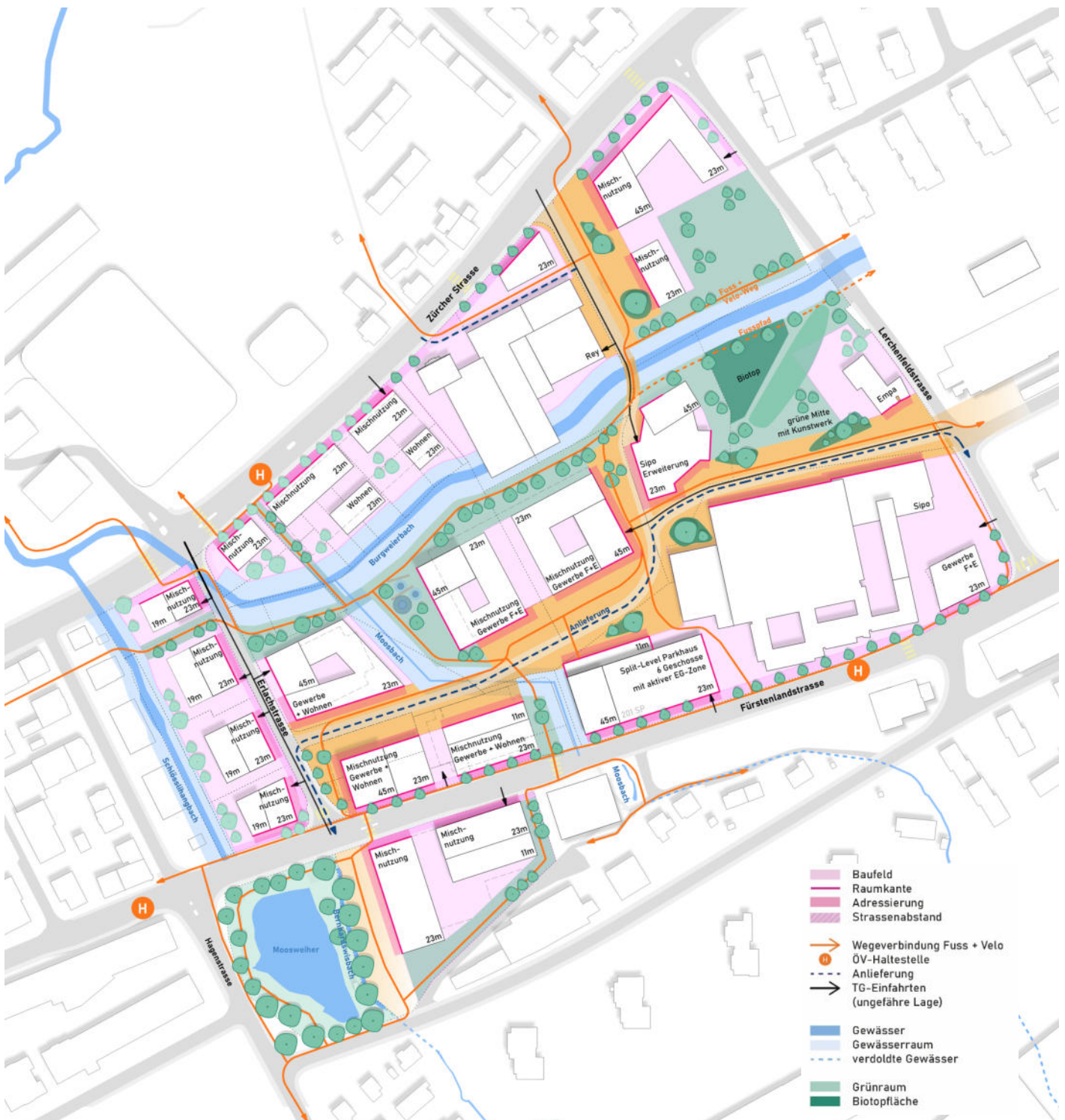


Abb. 19 Städtebauliche Struktur / Situationsplan

Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur folgt dem Grundsatz, dass das Lerchenfeld auch zukünftig im Schwerpunkt dem Arbeiten dient, aber durch seine gut erschlossene Lage und urbanes Potential eine stärkere Durchmischung mit Wohnen ermöglicht. Der Kern des Gebiets, der grosse, zusammenhängende Parzellen mit geringer Nutzungsdichte aufweist, stellt für die Weiterentwicklung von Arbeitsnutzungen hin zu einem modernen Arbeits- und Wohngebiet in dieser zentralen Lage ein grosses Potential dar. Mit dem Innovationspark und der Empa prägen zudem wichtige Arbeitgeber im Bereich Innovation den Standort. Dies soll für die Ansiedlung weiterer Unternehmen entlang des Campus-Bandes genutzt werden. Die Mechanismen zur Festlegung von Nutzungsanteilen und ggf. Anreizsysteme sollen in den nachgelagerten Planungsschritten definiert werden.

Adressierung

- Die Bauten nördlich des Burgweierbachs orientieren sich an der Zürcher Strasse. Bauten an der Erlachstrasse und südlich der Lerchenfeldstrasse behalten ebenfalls ihre Orientierung zu diesen Strassen. Entlang des Campusbands (nördlich der Erlachstrasse) spielt die Orientierung der Bauten zum Strassenraum eine untergeordnete Rolle. Vielmehr ist Adresse und Zugänglichkeit über den neu geschaffenen Raum des Campus-Bands bedeutsam.
- Um das Campusband zu stärken, wird es beidseits von Bauten flankiert. Aufgrund des Höhenversprungs ist situativ zu klären, ob es zusätzlich eine relevante Adressierung bzw. ein Zugang der Bauten zur Fürstenlandstrasse braucht - z.B. aufgrund der angestrebten Nutzungen auf dieser Etage. Das heisst Kontaktflächen sind nahezu rund um den Sockel des Gebäudes möglich. Die Architektur des Gebäudes ist auf diese spezifische Situation abzustimmen. Vermieden werden sollen tote Sockelzonen.

Bautypologien (exemplarisch)

- Nachfolgendes Beispiel des Projekts «Supertanker» aus Zürich zeigt eine Kombination von Arbeiten und darüberliegenden Ateliers, die für Arbeiten aber auch spezielles Wohnen nutzbar sind.



Abb. 20 Supertanker von Stücheli Architekten, Binz Zürich (Swiss Life Property Management AG)

- Das Projekt «uptown Basel» ist ein Entwicklungs- und Produktionsstandort an dem sich in einem mehrgeschossigen Gebäude verschiedenste Unternehmen der Industrieproduktion, Gesundheitswesen, Logistik und Digitalisierung niedergelassen haben. Durch die Stapelung entsteht nicht nur eine flächensparsame Bauweise, sondern auch Synergieeffekte zwischen den Unternehmen.

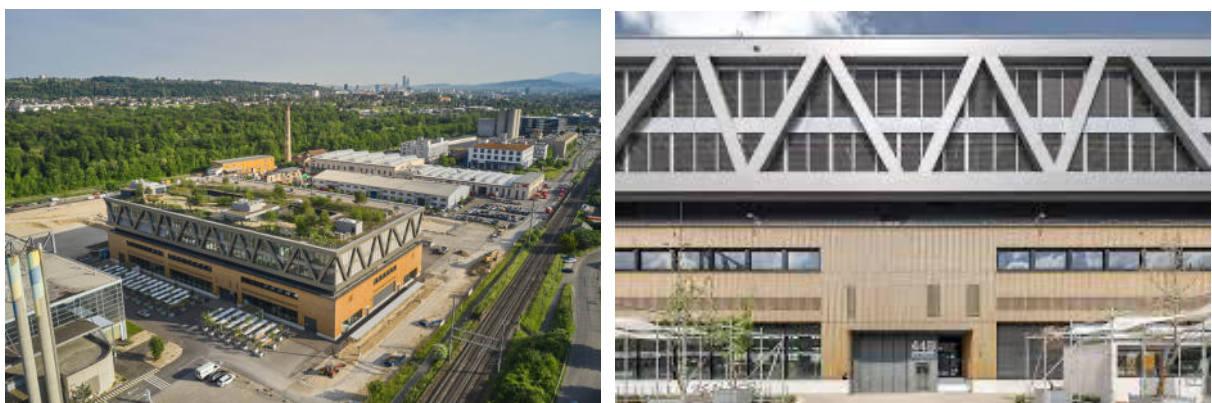


Abb. 21 Uptown Basel (uptownBasel.ch)

- Der «GastroSocial Tower» in Aarau ist ein Bürohochhaus mit ausschliesslich gewerblicher Nutzung und Sitz einer Versicherungsgesellschaft. In der Erdgeschosszone sind ergänzend öffentlich zugängliche Nutzungen wie ein Kosmetikstudio und ein Coiffeursalon untergebracht. Durch diese öffentlichen Nutzungen sowie den viergeschossigen Gebäudesockel wahrt das

Gebäude die Massstäblichkeit des Ortes und stellt einen klaren Bezug zum umgebenden Außenraum her.



Abb. 22 Gastro Social in Aarau (Quelle: Schneider & Schneider)

- Das Technische Rathaus in Mannheim ist ein Verwaltungs- und Bürogebäude im neuen «Glückssteinquartier», einem gemischt genutzten Wohn- und Arbeitsquartier. Das Gebäude ist ein reines Bürogebäude, weist jedoch öffentliche Nutzungen auf, die sich auf der Adressseite des Gebäudes in der offenen Ausgestaltung des Sockelbaus ablesen lassen. Durch eine niedrigere Geschossigkeit und ein überhöhtes Erdgeschoss mit hohen Glasfassaden wird ein starker Bezug zum Strassenraum hergestellt.



Abb. 23 Technisches Rathaus in Mannheim (Quelle: schneider + schumacher)

- Für die Im ISOS mit einem Hinweis aufgeführten Bauten an der Zürcher Strasse wurde typologisch im Entwicklungsleitbild eine dem historischen Vorbild entsprechende Bautypologie verwendet, die die Fassadenlänge der historischen Bauten aufnimmt.

Umgang mit dem Bestand

Im Rahmen des Verfahrens wurde die grosse Halle auf den Grundstücken von Corimmo und Hastag im Hinblick auf eine Weiternutzung diskutiert. Die Halle wurde bereits einmal von einem anderen Standort ins Lerchenfeld verlagert. Sie bietet eine Hülle für niederschwellige lagerorientierte Nutzungen. Die Substanz wird als zu wenig wertig für einen Umbau und höherwertige Nutzungen erachtet. Inwieweit jedoch Potentiale für Zwischennutzungen oder Teilabbrüche bestehen, kann bei Bedarf in nachgelagerten Verfahren detaillierter durch die Grundeigentümerschaften geprüft werden. Eine Nutzungsidee, die den Qualitäten der Halle entspricht, konnte bislang nicht evaluiert werden.

Höhenentwicklung

Die Grundhöhe des Areals soll im Einklang mit der umgebenden Bebauung stehen. Das Lerchenfeld weist gemäss Hochhausleitbild ein grosses Potential für höhere Häuser und Hochpunkte auf. Die Höhenangaben orientieren sich am Stadtraumkonzept (St.Gallen 2023).

Das Entwicklungsleitbild weist im Perimeter zwischen Zürcher Strasse und Fürstenlandstrasse Bereiche für Akzente aus. Für die Beurteilung von Lage und Anzahl gilt jeweils die dannzumal bestehende Ausgangslage. Werden mehrere Akzente geplant, sind diese aufeinander abzustimmen. Die

Akzente dienen der Adressbildung, der Verdichtung und sollen dazu beitragen, dass Freiflächen freigespielt bzw. kompensiert werden können. Hochpunkte zwischen 45 und 85 m sind hingegen spezifische Auszeichnungen und können in nachgelagerten Planungen weiter geprüft werden. Diese können nur unter Einhaltung zusätzlicher Anforderungen realisiert werden.



Abb. 24 Höhenentwicklung: pinken Flächen umfassen die Flächen für städtebauliche Akzente

Folgende Höhenstaffelung (in Anlehnung ans Stadtraumkonzept St.Gallen, 2023) wird mit dem Entwicklungsleitbild derzeit verfolgt:

- *Grundhöhe (bis 23 m):* Die Grundhöhe orientiert sich an die aktuelle und zukünftige Bebauung des Umfelds und schafft gegenüber dem Ortskern von Bruggen eine Mehrhöhe von wenigen Geschossen. Diese Höhendifferenz prägt die Wahrnehmung des Lerchenfelds und schafft eine bewusste Differenzierung zum historischen Ortskern, ohne dessen Charakter zu beeinträchtigen.
- *Akzente (bis 45 m):* Gebäude dieser Höhe setzen innerhalb des Lerchenfelds Akzente und tragen zu dessen gestalterischer Gliederung bei. Ab der Hochhausgrenze greifen erhöhte

Anforderungen an den Brandschutz, die zu sogenannten Sprungkosten führen. Dadurch wird der Bau erst ab einer bestimmten Höhe wirtschaftlich sinnvoll.

- *Hochpunkte (bis 85 m):* Hochhäuser in dieser Grössenordnung wirken über das Lerchenfeld hinaus und prägen die Stadtsilhouette. Ihre Wirtschaftlichkeit verbessert sich gegenüber niedrigeren Hochhäusern, da höhere Erträge die zusätzlichen Kosten ausgleichen. In St.Gallen stellen Bauten über 45 Meter eine Ausnahme dar. Sie bilden markante Punkte im Stadtbild und sind nur vereinzelt und an wenigen, klar definierten Standorten sinnvoll – wie z.B. im Lerchenfeld. Entsprechend unterliegen sie höheren Anforderungen an Architektur, Städtebau und Nutzungskonzept.

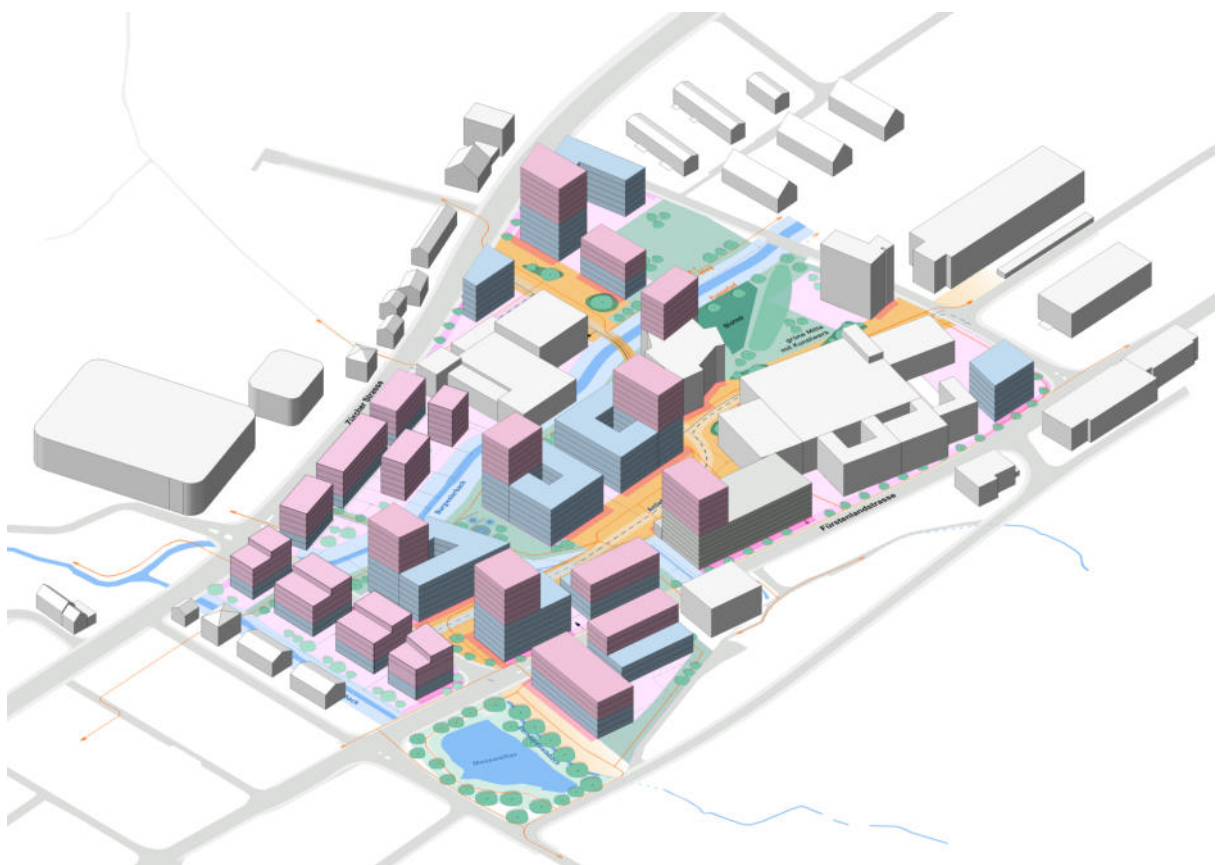


Abb. 25 Situationsplan mit einer möglichen Höhenentwicklung

Raumkanten

Entlang der Fürstenlandstrasse und der Zürcher Strasse werden Baufluchten entsprechend den vorgegebenen Strassenabständen abgebildet, die eine klare Kante der Bauten entlang dieser wichtigen Stadtachsen formulieren und eine Alleebildung unterstützen. Entlang der Erlachstrasse schaffen die Baufluchten einen klar gefassten Strassenraum. Kleinere, räumlich gefasste Platzräume an den Eingangssituationen bilden den Auftakt ins Lerchenfeld und Anknüpfungspunkte für die Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren.

Um das Campus-Band als zentralen urbanen Innenraum für die Erschliessung und die Adressierung der angrenzenden Bauten zu stärken, erhalten die angrenzenden Baubereiche klare Kanten

zu diesem Raum. Im Bereich SIPO wurden diese entsprechend dem bereits eingegebenen Projekt gesetzt.

Verdichtungspotential

Die nachfolgenden Zahlen sind grob geschätzt und geben lediglich Anhaltswerte. Sie sind abgestimmt mit dem geforderten Anteil von Freiflächen. Sie sind jedoch nur realisierbar, wenn das vorhandene Verkehrsnetz die Mehrbelastungen im MIV aufnehmen kann und die Anzahl Parkplätze sowie die Anzahl erzeugter Fahrten entsprechend auf das Verkehrsnetz abgestimmt sind. Im Nachgang zum Entwicklungsleitbild ist daher zu klären, welche Mehrbelastungen vom übergeordneten Verkehrsnetz aufgenommen werden können bzw. mit welchen Massnahmen (Mobilitätskonzept) die angestrebte Dichte realisiert werden kann.

Heute bestehen auf dem Lerchenfeld grob geschätzt ca. 65'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF).

Mit dem exemplarisch vorgeschlagenen Entwurf (vgl. Situationsplan) sind ca. 185'000 m² BGF dargestellt. Mit dieser Dichte können die seitens Stadt angestrebten ca. 6 m² Freifläche pro Raumnutzenden realisiert werden. Die Darstellung umfasst grob 42'000 m² BGF Altbestand und grob 143'000 m² Neubau. Dies entspricht einer Baumassenziffer von knapp 9. Beim Neubau sind im Situationsplan ca. 2/3 Bruttogeschossflächen für Arbeiten und ca. 1/3 Flächen für Wohnen genutzt.

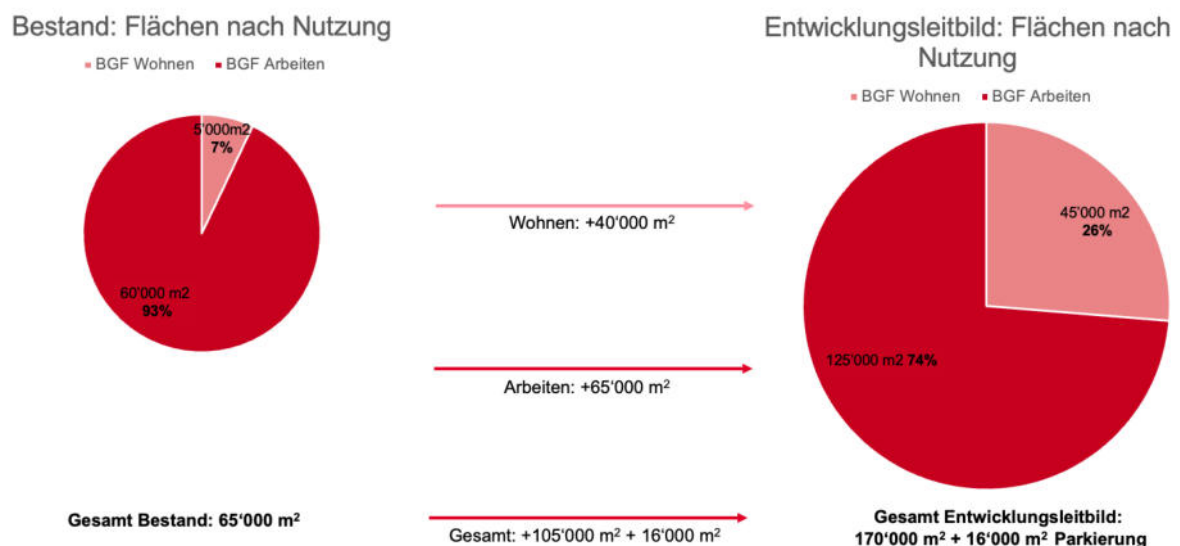


Abb. 26 Bestand heute und Total Entwicklungsleitbild nach Nutzungen

Freiraumstruktur und Renaturierung der Bäche

Die Renaturierung der Bäche bildet die Ausgangslage für das Zielbild. Angrenzend an den konzipierten Gewässerraum erstreckt sich der öffentliche Grünraum. Ein schützenswertes Naturobjekt im Bereich der EMPA wird ebenfalls in diesen Gesamttraum integriert. Zusätzlich zum eigentlichen Gewässerraum wird ein mindestens 8 m breiter Streifen für die qualitative Entwicklung

vorgeschlagen, der mit einer Durchwegung und für den Aufenthalt gestaltet werden soll. Mindestens beim Einmündungsbereich des Moosbachs und im Bereich der EMPA ist der öffentliche Grünraum breiter auszubilden, so dass hier genügend Raum für Aufenthalt und Erholung besteht.

Ergänzt wird der öffentliche Grünraum durch Flächen entlang des Campus-Bands, die eine urbanere Gestaltung mit Fokus auf Beschattung erhalten sollen. In Bereichen mit Wohnnutzungen sind darüber hinaus private Grün- und Spielflächen einzubetten. In der Flächenbilanz ist summarisch dargelegt, wie durch diese Massnahmen die Gesamtsituation des heute mit Freiräumen unterversorgten Gebiets verbessert wird.

Für die Gestaltung der Zürcher Strasse und der Fürstenlandstrasse sieht das Entwicklungsleitbild vor, die Bebauung soweit zurückzuziehen, dass die bereits seitens Stadt angedachte Allee mittel- bis längerfristig realisiert werden kann. In nachgelagerten Verfahren ist zu klären, ob es Anforderungen an die Vorzonen auf den privaten Grundstücken braucht, um die Qualität der Strassenräume zu verbessern.



Abb. 27 Exemplarische Bilder zu den Freiräumen (links: Sankt Jjelds Square Kopenhagen, oben rechts: Werksviertel München, unten Links: Kirchenpaukai Hamburg)

Für den Freiraum werden folgende qualitative Ziele angestrebt:

- Zusammenhängende Flächen für Erholung und Aufenthalt orientieren sich an den Bachläufen. Sie sind naturnah und biodivers zu gestalten. Mobiliar und ausreichend Spielmöglichkeiten für unterschiedliche Altersgruppen sind harmonisch in den Freiraum einzubinden und sollen damit einen Mehrwert für das Quartier erzeugen. Auf Versiegelungen der Oberflächen ist mit Ausnahme des Fuss- und Velowegs parallel zum Bach zu verzichten.
- Die Freiflächen im Bereich des Campus-Bands sind urbaner, aneignbarer und mit mehr Aufenthaltsqualität zu gestalten. Die Zugänge zu den Bauten sind in die Gestaltung einzubinden, so dass diese leicht auffindbar sind und ansprechend wirken. Grüne Inseln und Sitzmöglichkeiten sollen Raum für kleine Pausen und Aufenthaltsqualität bieten und entsprechend verschattet sein. Sie sind so anzuordnen, dass trotz der Nutzung als An- und Ablieferungszone, qualitätsvolle urbane Nischen geschaffen werden können, die vorwiegend Raum für Begegnung und Rückzug bieten.

Erschliessung und Parkierung

Bereits heute weist das Lerchenfeld grösstenteils eine öV-Gütekategorie A und in Anteilen B auf. Die S-Bahn-Anbindung wird über den neuen Doppelbahnhof Bruggen-Haggen nochmals verbessert. Die Lage der heutigen Haltestellen an der Zürcher Strasse und der Fürstenlandstrasse wird beibehalten. Diese können je nach Entwicklungsdynamik zukünftig ggf. optimiert werden, was nicht Gegenstand der Diskussion war.

Für den Fuss- und Veloverkehr ist eine engmaschigere Durchwegung zwingend erforderlich. Diese erfolgt in Ost-West Richtung entlang des Bachs und zweitrangig über das Campus-Band. In Nord-Süd Richtung sind entlang des offengelegten Moosbachs und durch das Wohngebiet sowie parallel dazu weiter östlich. Die private Hintere Erlachstrasse, soll wenn möglich mittel- bis langfristig für den Fussverkehr durchgebunden werden.

Die Erschliessung der Nutzungen für den Schwerverkehr südlich des Burgweierbachs erfolgt weitestgehend rückwärtig über die Erlach- und Lerchenfeldstrasse, die über das Campus-Band verbunden werden. Bis das Campus-Band vollständig ausgebaut ist, wird die bestehende Zufahrt ab der Zürcher Strasse weiterhin auch für Flächen südlich des Burgweierbachs benötigt. Die Verbindung über den Burgweierbach soll längerfristig nur für den Fuss- und Veloverkehr bestehen bleiben. Die Zufahrt ab Zürcher Strasse bleibt zu diesem Zeitpunkt für die Unternehmen nördlich des Bachs bestehen. Die Anbindung des neuen Doppelbahnhof Bruggen-Haggen erfolgt auf Höhe Erlachstrasse sowie über eine weitere Anbindung beim SIPO.

Die MIV-Erschliessung erfolgt, wo immer möglich, rückwärtig ab der Lerchenfeld- und der Erlachstrasse und wird direkt in Sammelgaragen geleitet. Für Sammelparkierungen sieht das Entwicklungsleitbild Möglichkeiten im Bereich der Fürstenlandstrasse (mit direkter Anbindung an Fürstenlandstrasse) sowie auf dem Grundstück von Lidl vor. Es wird davon ausgegangen, dass der Bedarf der Stellplätze durch den erstellenden Grundeigentümerschaften benötigt wird. Angestrebt werden unterirdische Tiefgaragen. Die Parkierung in einige oberirdische Parkgaragen zu sammeln

wäre grundsätzlich denkbar, wird jedoch nicht als zielführend erachtet, da damit zu viele Flächen für Wohnen / Arbeiten verloren gehen. Entsprechen soll keine Verpflichtung zur Erstellung von oberirdischen Sammelparkierungen bestehen. Die Wohnbebauung an der Zürcher Strasse soll max. eine Zufahrt ab der Zürcher Strasse erhalten, um den Burgweierbach, der östlich der Erlachstrasse nach Norden unter der Zürcher Strasse geführt wird, nicht mittels einer Sammelgaragenzufahrt zu unterfahren. Wird die Bebauung verdichtet, kann über diese neue Zufahrt eine gemeinschaftliche Sammelgarage erschlossen werden. Für die Anbindungen an die Zürcher Strasse besteht Koordinationsbedarf mit dem Kanton.

Klima und Biodiversität

Alle Grünräume sind nach den Prinzipien der Biodiversität zu gestalten und erhalten damit Vorbildcharakter.

Es sind Massnahmen vorzusehen für den Umgang mit der steigenden Zahl von Hitzetagen. Diese umfassen u.a. grosse Bäume, Dach- und wo möglich Fassadenbegrünungen. Durch die Bandstrukturen der Grünräume wird eine gute Durchlüftung des Areals gefördert.

Naturschutz

Die Riedwiese im Bereich des EMPA Grundstücks wird in den Grünraum integriert und damit in die umgebende Gestaltung eingebettet. Auch wenn die Riedwiese nicht zugänglich ist, entsteht dennoch ein Mehrwert für die angrenzenden Freiräume und den Aufenthalt. Der Umgang mit dem bestehenden Kunstwerk ist im Hinblick auf eine bessere Nutzbarkeit der Fläche mit der EMPA abzustimmen.

Etappierung

Eine Etappierung ist vom Grundsatz her nicht angedacht. Vielmehr ermöglicht das Entwicklungsleitbild eine nahezu unabhängige Entwicklung auf den einzelnen Grundstücken. Die bereits im bisherigen Prozess entstandenen Dynamiken auf Seiten Grundeigentümerschaften können so optimal genutzt und Blockaden vermieden werden. Für die Sicherung der Infrastruktur können kleinere Arrondierungen notwendig werden. Bei der Erstellung Hochhäusern gilt, dass die Eigentümer bereits von Beginn an diese miteinander koordinieren oder dass nachgelagerte Hochpunkte auf die bereits erstellten Hochpunkte abgestimmt werden müssen.

Mit dem nachfolgend dargestellten Grundprinzip wird aufgezeigt, welcher Teil der Parzelle für eine zukünftige Überbauung zur Verfügung stehen wird, aufgrund der Flächen, die für Erschliessung / Campus-Band und Freiraum eingeplant werden müssen. Auf den verbleibenden Bauflächen können unter Berücksichtigung gesetzlicher Mindestabstände Bauten erstellt werden. Damit sind Entwicklungen zeitlich und räumlich weitestgehend voneinander unabhängig möglich.

Es zeichnet sich aber bereits ab, dass kooperative Entwicklungen über mehrere Areale Spielräume vergrössern und Synergien entstehen lassen. Der Mechanismus für die Einplanung und Abgabe von Flächen an die Infrastruktur und den Freiraum ist einleitend in Kapitel 6.1 ausgeführt.

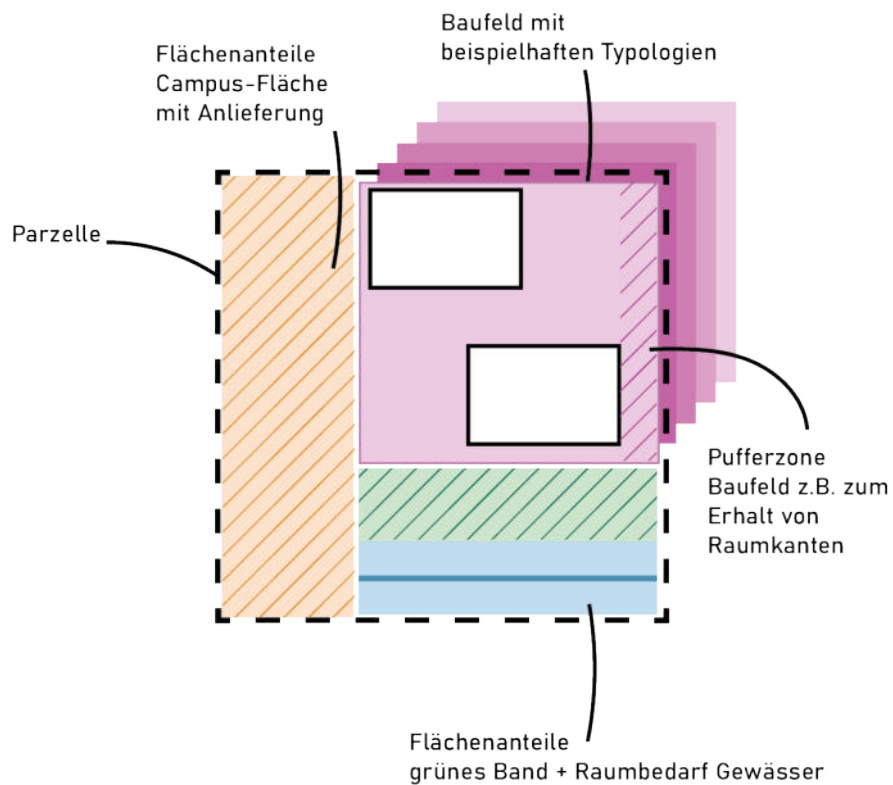


Abb. 28 Prinzipskizze Flächenanteile

6 Umsetzungsplanung

6.1 Koordinationseinheiten

Die Koordinationseinheiten bilden räumlich-funktionale Zusammenschlüsse von Grundstücken mit grundstücksübergreifendem Koordinationsbedarf. Sie unterscheiden sich in Erscheinungsbild, Charakter und Entwicklungspotentialen voneinander. Die Einheiten bilden eine wichtige Arbeitsgrundlage für nachgelagerte Planungen und Prozesse.



Abb. 29 Koordinationseinheiten

6.2 Handlungsempfehlungen

Für die nächsten Planungsschritte anzugehen sind nachfolgend pro Koordinationseinheit die anstehenden Handlungsempfehlungen und Zuständigkeiten dargestellt.

Handlung	Bestandteile	Federführung
Gesamtperimeter und Schnittstellen zu angrenzenden Bereichen		
Vertiefungsbedarf	▪ Verankerung Erkenntnisse in OPR	Stadt
	▪ Abstimmung Siedlung und Verkehr	Stadt und Eigentümerschaften
	▪ Planung Grünraum Bach, Hochwasser, Renaturierung inkl. Achse für den Fuss- / Veloverkehr	Stadt und Eigentümerschaften
1.Koordinationseinheit Fürstenlandstrasse Nord		
Vertiefungsbedarf	▪ Prüfung vorgezogene Umzonung zur Schwerpunktzone	Eigentümerschaften
	▪ Definition von Ausgleichsmechanismen über verwaltungsrechtliche Verträge	Stadt und Eigentümerschaften
	▪ Koordination mit Planung Gewässerraumfestlegung / Grünraum Bach und Hochwasser	Stadt und Eigentümerschaften
	▪ Planung Sammelparkierung an Fürstenland- und Lerchenfeldstrasse, falls gewünscht.	Eigentümerschaften
Abhängigkeiten	▪ Frühzeitige Koordination und etapierte Umsetzung Campus-Band notwendig	Eigentümerschaften
	▪ Grundstücksübergreifende Planungen Ecke Erlach-/Fürstenlandstrasse aufgrund ungünstiger Grundstückszuschnitte	Eigentümerschaften
2.Zürcher Strasse / Lerchenfeldstrasse		
Vertiefungsbedarf	▪ Klärung der längerfristigen Anschlüsse von Rey AG und Lidl bei Neuplanung	Eigentümerschaften
Abhängigkeiten	▪ Neubauprojekt Rey AG ▪ Langfriststrategie Lidl	Eigentümerschaften
3.Zürcher Strasse / Erlachstrasse		
Vertiefungsbedarf	▪ Klärung Anschlüsse MIV an die Zürcher Strasse (Wohnen)	Eigentümerschaften
	▪ Grundstücksübergreifende Planung zur Realisierung der Mehrwerte und Sicherung des Gewässerraums	Eigentümerschaften
Abhängigkeiten	▪ Kooperationsbereitschaft Grundeigentümerschaften (in sinnvollen Einheiten) für eine Realisierung der Mehrwert	Eigentümerschaften
4. Erlachstrasse West		
Vertiefungsbedarf	Grundstücksübergreifende Planung für die beiden Parzellen im Norden (wenn möglich)	Eigentümerschaften
5. Fürstenlandstrasse Süd		
Abhängigkeiten	▪ Arealentwicklung Aldi	Eigentümerschaften

6.3 Planungsrechtliche Verankerung

Verhältnis zur Ortsplanungsrevision und Schwerpunktzonen

Die planungsrechtliche Verankerung des Entwicklungsleitbilds erfolgt im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision. Für Entwicklungsschwerpunkte und Transformationsgebiete soll die sog. Schwerpunktzone gezielt zur Anwendung kommen. Geprüft wird eine vorgezogene Umzonung.

Schwerpunktzone: Der Kanton St.Gallen ermöglicht im Planungs- und Baugesetz Art. 19 die Festsetzung von Schwerpunktzonen. Diese ermöglichen Neuüberbauungen von Siedlungsgebieten, die zur Umstrukturierung bestimmt sind und dienen der inneren Verdichtung. Für diese Zonen müssen nur minimale Vorschriften erlassen werden verbunden mit einer Sondernutzungsplanpflicht. Die Stadt legt hierfür die Entwicklungsziele, die Nutzungsart sowie die zulässigen Gebäudedimensionen und Abstände fest. Bei den Bestimmungen für Schwerpunktzonen werden die Spielräume möglichst gross gehalten. Im Rahmen der Sondernutzungsplanpflicht sind qualitätssichernde Verfahren durchzuführen, die den Nachweis der Verträglichkeit und der Einhaltung der hohen Qualitätsanforderungen erbringen.

Die Nutzungsart und Grenzabstände einer Schwerpunktzonen sind gem. Art. 19 Abs. 2 Best. a PBG St.Gallen im Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Bauordnung) festzulegen.