



Bundesverwaltungsgericht

## **Zonenplanänderung, Gestaltungsplan und Erschliessungsprojekt für das Bundesverwaltungsgericht**

### **1 Ausgangslage**

Im Rahmen der Justizreform 2000 wurde das Bundesverwaltungsgericht als Zusammenfassung verschiedenster Rekurs- und Beschwerdeinstanzen in der Verwaltungsrechtspflege des Bundes geschaffen. Die eidgenössischen Räte bestimmten nach einem intensiven politischen Ringen und dem engagierten Einsatz der Vertreterinnen und Vertreter aus der Ostschweiz die Stadt St.Gallen als Standort für das neue Bundesverwaltungsgericht mit rund 400 Mitarbeitenden. In der Folge einigten sich im Jahre 2003 der Bund und der Kanton St.Gallen, dass das Bundesverwaltungsgericht auf dem „Chrüzacker“ gebaut werden soll. Das Areal im Eigentum des Kantons St.Gallen eignet sich sehr gut für dieses bedeutende öffentliche Gebäude. Die Lage am unteren westlichen Rosenberg, prominent am Eingang zum Stadtzentrum, nahe des Hauptbahnhofes und des Autobahnanschlusses erfüllt alle gestellten Anforderungen.

Das ganze Areal Chrüzacker ist eingezont, der obere Hangteil in die dreigeschossige Wohnzone (W3a), der untere Teil zur Rosenbergstrasse in die viergeschossige Wohn-Gewerbezone. Das Bundesverwaltungsgericht soll im unteren Teil des „Chrüzacker“ erstellt werden. Deshalb wird ein Teil der bisherigen Wohn-Gewerbezone (ohne bestehende Villa mit Umschwung) und ein anschliessender Streifen der Wohnzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont. Im oberen Hangbereich, der nicht für das Gerichtsprojekt benötigt wird, wird der Kanton auf der Basis der jetzigen Zonenplaneinteilung ein Wohnprojekt realisieren.



## 2 Wettbewerb und Vorgehen

Für beide Vorhaben - Bundesverwaltungsgericht und Wohnüberbauung - wurde ein zweistufiger Projektwettbewerb im offenen Verfahren durchgeführt (2005). Im Rahmen der ersten Stufe waren Ideen und Vorschläge zur städtebaulichen Einordnung der beiden Aufgabenteile gefordert. Gleichzeitig waren für das Bundesverwaltungsgericht grundrissliche Lösungsansätze und Aussagen zur Betriebsstruktur, für den Wohnteil Aussagen zur Wohnungstypologie, zum Nutzungsmass, zur Qualität und zur Wirtschaftlichkeit der Überbauung zu machen. In der Stufe 2 wurden sowohl für das Bundesverwaltungsgericht als auch für die Wohnüberbauung vertiefte Aussagen, insbesondere zur Gestaltung der Bauten und Aussenräume, zur Grundriss- und Betriebsstruktur, zur Gebäudetechnik und zur Wirtschaftlichkeit erwartet.

Aus dem Projektwettbewerb Neubau Bundesverwaltungsgericht St.Gallen ist für den Teil des Bundesverwaltungsgerichts das Projekt des Büros Stauer & Hasler Architekten AG aus Frauenfeld als Sieger hervorgegangen. Dieses Projekt wurde in Zusammenarbeit mit den betroffenen Ämtern von Bund, Kanton und Stadt weiterentwickelt und weist nun einen detaillierten Entwicklungsstand auf. Es bildet die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan Bundesverwaltungsgericht.

Für den Teil der Wohnüberbauung ist das Projekt eines jungen Berliner Architekten (D. Uhrmeister) als Sieger hervorgegangen. Der Wettbewerbsbeitrag zeichnet sich dadurch aus, dass zehn villenartige Wohngebäude so in den Hang gestellt sind, dass dieser ablesbar bleibt und dessen Charakter erhalten werden kann. Für die Weiterbearbeitung des Entwurfs, der Grundlage des Gestaltungsplans ist, hat das Preisgericht des Wettbewerbs unter anderem empfohlen, dass in einer zweiten Realisierungsstufe die Zweit- und Drittrangierten im Rahmen eines Masterplans Berücksichtigung finden sollen. Dies ist im Rahmen eines Studienauftrages geschehen. Damit konnte die gewünschte Differenzierung auf einem hohen Qualitätsniveau unter Wahrung der Wettbewerbsidee erreicht werden.

Auf der Basis der Wettbewerbsergebnisse und deren Überarbeitung wurden für das Bundesverwaltungsgericht der Gestaltungsplan „Bundesverwaltungsgericht“ mit Zonenplanänderung und Erschliessungsprojekt ausgearbeitet. Diese Grundlagen sind Gegenstand dieser Vorlage. Ein separater Gestaltungsplan „Chrüzacker“ mit Erschliessungsprojekt wurde für den Wohnteil erstellt. Beide Projekte wurden öffentlich aufgelegt. Die gegen das Bundesverwaltungsgericht eingereichten vier Einsprachen wurden nach Verhandlungen zurückgezogen. Dem Stadtparlament werden nun mit dieser Vorlage die Planungs- und Erschliessungsgrundlagen für das Bundesverwaltungsgericht unterbreitet. Beim Wohnprojekt „Chrüzacker“ sind durch den Stadtrat noch Einspracheentscheide zu fällen, sodass diese Vorlage dem Stadtparlament später zugeleitet wird.



Der bisher für das Areal geltende Überbauungsplan Röteli-Grünberg vom 12. Oktober 1951 wurde in einem separaten Verfahren bereits am 14. Dezember 2006 rechtskräftig aufgehoben.

### **3 Situation**

Die Liegenschaften Chrüzacker markieren eine ausgesprochen prägnante Situation in der Stadtlandschaft von St.Gallen: an exponierter Lage am westlichen Ansatz des Rosenberges, an der Wasserscheide zwischen den Landschaften der Steinach und der Sitter. Das Areal grenzt an die stark verkehrsbelastete Rosenbergstrasse. Vor allem aus Richtung West (Zürcher Strasse) zeigt es sich an einem städtebaulich und topographisch prominenten Ort.

Im Westen wird das Gebiet von einem kleinen Waldstück begrenzt. Den südlichen Abschluss bildet die Rosenbergstrasse. Im nördlichen Bereich steigt das Grundstück kontinuierlich bis zur Dufourstrasse respektive der an der Dufourstrasse gelegenen bestehenden Wohnüberbauung an. Östlich wird das Grundstück durch einen für den sanktgaller Rosenberg typischen treppenartigen Fussweg (Röteliweg) begrenzt, welcher eine Verbindung zwischen Kreuzackerstrasse/Militärstrasse und Dufourstrasse herstellt.

Das Areal bildet eine grosse innerstädtische Baulandreserve. Die Vernetzung mit dem Stadtkern ist sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch in Bezug auf die Gestaltung der Freiraumbereiche sehr wichtig.

### **4 Zonenplanänderung**

Für das Projekt Bundesverwaltungsgericht ist eine Änderung des Zonenplans erforderlich. Die Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen betrifft die Fläche, die für das Gerichtsgebäude samt Umgebung benötigt wird. Der obere, für die Wohnüberbauung vorgesehene Hangteil verbleibt in der Wohnzone W3a, die zu erhaltende „Villa Nef“ (Kreuzackerstrasse 9) und deren Umschwung bleibt in der Wohn-Gewerbezone 4.

### **5 Projekt**

#### **5.1 Städtebau und Architektur**

Das neue Bundesverwaltungsgericht wurde städtebaulich aus den Gegebenheiten des Ortes entwickelt. Die zweiteilige Gliederung in Sockelbau und Hochhaus berücksichtigt die prominente städtische Lage. Ein ausgedehnter Sockelbau bettet den Baukörper in den Hang



ein, formt zusammen mit der bestehenden Villa einen öffentlichen Zugangsplatz und verbindet die horizontalen und vertikalen Gebäudeteile. Über dem Sockel strahlt ein leichter und filigraner Turmbau allseitig auf die weitere Umgebung der Stadt aus. Die äussere Erscheinung des Hochhauses ist Abbild der inneren Organisation: Die unterschiedlichen Abteilungen (Pools) werden als zweigeschossige Einheiten in die Höhe gestapelt und nach aussen durch überhöhte Stützenkränze lesbar gemacht. Die erkennbare Doppelgeschossigkeit verleiht dem Volumen am Hang eine gebrochene und angemessene Massstäblichkeit.

Das neue Bauwerk erhält mit Gestaltung und Formsprache einen angemessenen repräsentativen Charakter. Der zusammenhängende Sockelbau, der sämtliche publikumsbezogenen und repräsentativen Nutzungen enthält und den Hochbau mit dem abfallenden Terrain verbindet, bildet als massives Volumen eine ruhige Abwicklung mit grosszügigen Fensteröffnungen. Die Homogenität des Sockels kontrastiert mit der feingliedrigen und lamellierten Tragstruktur, welche den Fassaden des Turmbaus als umlaufender Kranz vorgestellt ist.

## **5.2 Umgebungsgestaltung**

Die offene Parkwiese umgibt den Neubau und wird seitlich gefasst von der Waldparzelle im Westen und vom Gehölzsaum entlang dem Röteliweg. Auf einen natürlichen Terrainverlauf bei den Übergängen vom Wohnungsbau zum BVG wird Wert gelegt. Ein Fussweg führt von der Dufourstrasse durch den Wiesenhang auf die freie Hügelkuppe und wird im geplanten Wohnpark weitergeführt. Die horizontale Dachfläche des Sockelbaus wird als flächiger, nicht begehbare Parterregarten interpretiert, welcher aus den darüber liegenden Geschossen einsehbar ist.

Der Vorbereich zum Haupteingang wird als zusammenhängender Platzbereich ausgebildet. Eine sanft ansteigende, behindertengerechte Rampe führt als Vorfahrt von der Kreuzackerstrasse entlang der keilförmigen Wandscheibe zum ebenen Platz vor dem Haupteingang. Der Platz ist mit einem einheitlichen Hartbelag belegt, welcher mit zusätzlichen Elementen wie z.B. Pflanzeninseln aufgelockert werden kann. Die Besucherparkplätze sind in Heckennischen entlang der Vorfahrt vorgesehen. Allfällige Zweiradabstellplätze können ebenfalls in Heckennischen oder in die Wandscheibe (Stützmauer) im Vorbereich integriert werden.

Zur Villa Nef bildet ein konturierter Heckensaum mit Solitärbäumen einen grünen Rahmen für Vorfahrt und Eingangsplatz. Die Besucherparkplätze werden in diese Gestaltung integriert. Die Villa Nef behält ihre eigene, leicht angepasste Vorfahrt, welche durch den Heckensaum räumlich gefasst wird. Die Villa selbst bleibt als Schutzobjekt in ihrem Erscheinungsbild und in der Substanz erhalten. Der umgebende Parkbereich wird entsprechend dem Cha-



rakter der Villa aufgewertet. Unmittelbar am Eingang zum Parkbereich soll ein neuer Autounterstand errichtet werden, der sich in die Situation einfügt.

Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt muss ein Teil des Waldes gerodet werden und wird nördlich davon wieder aufgeforstet. Der notwendige Rodungsplan wird parallel zum Gestaltungsplan in einem separaten Verfahren behandelt. Die übrigen bestehenden Gehölzstrukturen bleiben weitestgehend erhalten.

### **5.3 Verkehr**

Das Areal ist durch die Bushaltestelle Stahl sowie die Nähe zum Hauptbahnhof gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Überbauung wird durch neue Verbindungen in das bestehende Fuss- und Radwegenetz eingebunden. Die fussläufige Erschliessung erfolgt von der Dufourstrasse und von der Kreuzackerstrasse. Ausserdem ist ein Fussweg nach Norden über das Areal des Gestaltungsplans Chrüzacker zur Dufourstrasse zu erstellen. Die Erschliessung der Tiefgarage und die Anlieferung erfolgen von der Dufourstrasse. An der Zufahrt des Gerichtsgebäudes, die von der Kreuzackerstrasse erreichbar ist, befinden sich nur wenige oberirdische Besucherparkplätze.

Die Dufourstrasse wird ab der Zufahrt zur Tiefgarage zur Einmündung in die Rosenbergstrasse hin verbreitert, um eine optimale Verkehrsabwicklung zu gewährleisten. Sodann wird in diesem Bereich das Trottoir von 1.50 m auf 2 m verbreitert. Die erforderliche Sichtweite an der Einmündung der Tiefgaragenzufahrt des BVG in die Dufourstrasse beträgt 50 m und wird in den Planungen berücksichtigt.

Gemäss einer verkehrstechnischen Untersuchung vom 16. November 2006 kann der zusätzliche Verkehr des Bundesverwaltungsgerichts und der Wohnüberbauung Chrüzacker am Knoten Dufourstrasse/Rosenbergstrasse bewältigt werden. Nach wie vor ist am Knoten sowohl in der Morgen- wie auch in der Abendspitzenstunde eine Reserve vorhanden. Mit einer „Überstauung“ des Knotens durch in die Tiefgarage einfahrende Fahrzeuge ist nicht zu rechnen. Auch bei der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage des BVG ist von guten Abbiegeverhältnissen auszugehen. Die durch die Überbauung erzeugten Motorfahrzeugfahrten erfordern keinen Ausbau des bestehenden übergeordneten Strassennetzes.



## 6 Gestaltungsplan

### 6.1 Verhältnis zur Regelbauweise, Ausnützung

Die Umsetzung des Projekts erfordert in einigen Bereichen Abweichungen von der Regelbauweise gemäss der Bauordnung der Stadt St.Gallen (BO). Neben der besonderen Regelung für das Hochhaus betrifft dies:

| Bezeichnung                     | Regelung BO  | Regelung Gestaltungsplan   |
|---------------------------------|--|--|
| Grenzabstand<br>(Art. 13 BO)    | 5 m (gegenüber benachbarter Wohnzone W3a)                  | geringster Abstand<br>ca. 2.5 m (nordöstliche Ecke Hauptbaute B) |
| Gebäudeabstand<br>(Art. 13 BO)  | 15 m (gegenüber Gebäuden in benachbarter Wohnzone W3a)     | geringster Abstand<br>ca. 8 m                                    |
| Strassenabstand<br>(Art. 26 BO) | 3 m gegenüber Dufourstrasse<br>(Gemeindestrasse 1. Klasse) | ca. 2.5 m (südwestliche Ecke Hauptbaute A)                       |

Die Abweichungen sind begründet durch die vorzügliche Einpassung der Baukörper in die Situation.

Die anrechenbare Grundstücksfläche für das BVG beträgt ca. 12'800 m<sup>2</sup> (Fläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen), die anrechenbare Geschossfläche des BVG ca. 14'000 m<sup>2</sup>. Damit ergibt sich eine Ausnützungsziffer von ca. 1.1.

### 6.2 Erschliessung und Parkierung

In den besV wird die fussläufige Erschliessung und die Erschliessung für Motorfahrzeuge geregelt. Für die Parkierung von Motorfahrzeugen und Zweirädern werden Festlegungen zu den Standorten getroffen. Die maximalen Anzahlen sollen im Baubewilligungsverfahren geregelt werden. In den richtungsweisenden Beilageplänen sind im 1. Untergeschoss ca. 110 Parkplätze für Motorfahrzeuge aufgezeigt.

### 6.3 Überbauung

Mittels Grundflächen für Hauptbauten werden die Bereiche des Planungsgebietes, die überbaut werden dürfen, klar von den übrigen Bereichen abgegrenzt. Die Gebäudehöhe wird mittels maximaler Gebäudehöhe in m.ü.M. definiert. Mit Ausnahme von gedeckten Zweiradabstellplätzen und eines Carports für das Schutzobjekt dürfen keine An-, Vor- und Neben-



bauten erstellt werden. Das Schutzobjekt (Villa Nef) ist in seinem Erscheinungsbild und in seiner Substanz zu erhalten.

### *Gestaltung*

Zur Gestaltung werden Festlegungen getroffen, die die wesentlichen städtebaulichen und architektonischen Elemente des Wettbewerbsprojektes und den vorzüglichen Charakter der Überbauung festschreiben.

### *Umgebung*

Im Gestaltungsplan werden die wesentlichen Elemente des Vorplatzes, des Vorbereichs, des Parkbereichs und des Umgebungsbereichs fixiert. Die Ausgestaltung und Bepflanzung der Umgebung sowie die Wegführungen sind im Baubewilligungsverfahren in einem Umgebungsplan aufzuzeigen. Daneben ist ein Pflegeplan vorzulegen, der Aussagen über den Zustand und die zukünftige Entwicklung sowie den Unterhalt des Baumbestandes, der Gehölze, des Parkbereichs und des Wieslandes macht.

### *Ver- und Entsorgung, Ökologie*

Es werden Festlegungen getroffen zur Energieversorgung, zur Kehrrichtentsorgung, zur Ökologie und insbesondere zur Entwässerung.

## **7 Erschliessungsprojekte**

### **7.1 Strassenprojekt**

#### *Konzept*

Die verkehrsmässige Erschliessung des Bundesverwaltungsgerichts erfolgt einerseits ab der Kreuzackerstrasse und andererseits ab der Dufourstrasse. Die Erschliessung ab der Kreuzackerstrasse dient ausschliesslich für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie als Vorfahrt für Taxis und für die Besucherparkplätze. Eine weitere Fusswegerschliessung wird ab dem Knoten Rosenbergstrasse / Dufourstrasse sichergestellt. Die Erschliessung der Tiefgarage und die Warenanlieferung erfolgen über eine kombinierte Zu- und Wegfahrt ab der Dufourstrasse. Die bestehende Villa wird verkehrsmässig wie bisher ab der Kreuzackerstrasse erschlossen.

#### *Ausbau Dufourstrasse*

Damit auf der Dufourstrasse mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen aus der Tiefgarage des Bundesverwaltungsgerichts ein flüssiger Verkehrsfluss gewährleistet werden kann, muss die Linksabbiegespur auf der Dufourstrasse um etwa 35 Meter verlängert werden. Die Fahrbahn ist daher bergseitig entsprechend zu verbreitern und das angrenzende Trottoir zu



verschieben. Um die Sicherheit der Fussgängerinnen und Fussgänger zu verbessern, wird in diesem Zusammenhang beim Fussgängerübergang Zypressenweg eine Schutzinsel eingebaut. Bergseitig wird ein Radstreifen vom Knoten Rosenbergstrasse bis zur Einfahrt der Tiefgarage markiert. Fahrbahn und Trottoir erhalten einen genügend starken Koffer aus Kies-sand, eine Heissmischtragschicht sowie einen bituminösen Deckbelag. Die Oberflächen-entwässerung wird angepasst und in die bestehende Kanalisation abgeleitet. Das Trottoir wird gegen die Fahrbahn mit einem Granitrandstein abgeschlossen; hinterkant Trottoir wer-den Stellplatten versetzt. Der Aushub für den Strassenbau und die Geländeanpassungen erfolgen in Koordination mit den Bauarbeiten des Bundesverwaltungsgerichts.

## 7.2 Kosten

Die Kosten für die verkehrsmässige Erschliessung Chrüzacker „Bundesverwaltungsgericht“ betragen gemäss detailliertem Kostenvoranschlag insgesamt CHF 384'000; umgerechnet ergibt dies einen Quadratmeterpreis (inkl. Landerwerb) von ca. CHF 548. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

|   |               |
|---|---------------|
| 1. Regiearbeiten                              | 8'600         |
| 2. Baustelleneinrichtungen                    | 11'800        |
| 3. Rodungen                                   | 13'000        |
| 4. Abbrüche                                   | 18'900        |
| 5. Erdarbeiten                                | 72'300        |
| 6. Foundationsschichten und Materialgewinnung | 13'900        |
| 7. Pflästerungen und Abschlüsse               | 32'300        |
| 8. Belagsarbeiten                             | 71'200        |
| 9. Entwässerungen                             | 23'600        |
| 10. Materiallieferungen und Deponiegebühren   | 17'500        |
| 11. Markierung und Signalisation              | 9'700         |
| 12. Kanal- und Gewässerschutzbeitrag          | 1'000         |
| 13. Vermessung und Vermarkung                 | 8'000         |
| 14. Landerwerb                                | 50'000        |
| 15. Unvorhergesehenes                         | 5'400         |
| 16. Projekt und Bauleitung                    | <u>29'100</u> |
| Total Baukosten                               | 386'300       |

Die Mehraufwendungen, die durch den Bestand von Werkleitungen in den Strassen entstehen, sind von den Werkeigentümern zu übernehmen. Folgender Beitrag kann in Abzug ge-bracht werden:





|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| – Anteil Kanal (Entsorgungsamt) | <u>./. 2'300</u> |
| Gesamtkosten                    | <u>384'000</u>   |

Gemäss Art. 72 des kantonalen Strassengesetzes können von den Grundeigentümern Beiträge an den Bau von Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse erhoben werden; an Gemeindestrassen 1. Klasse bis 50 Prozent, an Gemeindestrassen 2. Klasse bis zu 100 Prozent.

An die strassenmässigen Erschliessungskosten ist der Grundeigentümer des Überbauungsgebietes im Rahmen eines Beitragsplanes gemäss Strassengesetz zu beteiligen. Da die Dufourstrasse als Gemeindestrasse 1. Klasse eingeteilt ist, ist es angemessen, dass der Grundeigentümer des Gestaltungsplangebietes „Bundesverwaltungsgericht“ an den Ausbau der Dufourstrasse einen Perimeteranteil von 50 % leistet. Die Stadt leistet ebenfalls einen Anteil von 50 %. Somit ergibt sich folgende Kostenaufteilung:

|                          |              |                    |
|--------------------------|--------------|--------------------|
| – Anteil Stadt           | (50 Prozent) | CHF 192'000        |
| – Anteil Grundeigentümer | (50 Prozent) | <u>CHF 192'000</u> |
| Total                    |              | <u>CHF 384'000</u> |

Für die Aufteilung der Perimeterkosten ist das Kostenverlegungsverfahren gemäss Art. 77 ff. des kantonalen Strassengesetzes durchgeführt worden. Es ist keine Einsprache eingegangen.

## **7.3 Kanalisation**

### **7.3.1 Ausgangslage**

Die Entwässerung der geplanten Überbauung erfolgt nach den Vorgaben der generellen Entwässerungsplanung (GEP) im Trennsystem mit direktem oder indirektem Anschluss an den Mischwasserkanal in der Zürcher Strasse. Dieser weist im Bereich Lachen jedoch zu geringe Abflusskapazitäten auf, um das bei einem 5-jährigen Regenereignis aus der neuen Überbauung zusätzlich anfallende Abwasser schadlos ableiten zu können. Da eine örtliche Versickerung von Regenwasser aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht möglich ist, muss das gesammelte Oberflächenwasser in einem Retentionsbecken zurückgehalten werden und darf nur gedrosselt in die bestehende Kanalisation eingeleitet werden. Aus topografischen Gründen kann allerdings nicht alles Regenwasser dem auf der Südseite des Gerichtsgebäudes angeordneten Retentionsbecken zugeführt werden. Das Meteorwasser des entlang der Dufourstrasse gelegenen Baugebietes sowie dasjenige der östlichen Zufahrt von der Kreuzackerstrasse her werden direkt in die Kanalisationen in der Dufourstrasse resp. in der Rosenbergstrasse eingeleitet.



Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in einem separaten, grösstenteils parallel zum Meteorwasser geführten, Kanalnetz.

Gemäss Art. 4 des Reglements zum Vollzug des Abwasserreglements vom 2. November 2005 (sRS 543.11) gilt für den Anschluss privater Anschlusskanäle an die öffentliche Kanalisation eine Erschliessungsdistanz von 100 m als zumutbarer Aufwand. Demzufolge sind die Kosten für die Kanalisation oberhalb des Gebäudes des Bundesverwaltungsgerichts vom Eigentümer der erschlossenen Grundstücke resp. der entsprechenden Bauherrschaft zu tragen. Das Retentionsbecken ist ebenfalls von der Bauherrschaft der Überbauung zu erstellen. Im Gegensatz zu den Anschlusskanälen wird es anschliessend aber in Eigentum und Unterhalt der Stadt übernommen.

### **7.3.2 Projektbeschreibung**

Das Erschliessungsprojekt besteht aus den beiden grösstenteils parallel nebeneinander verlaufenden Schmutz- und Meteorwasserkanälen. Diese werden vom Anschlusspunkt an der Verzweigung Dufourstrasse / Rosenbergstrasse südlich entlang dem Gerichtsgebäude bis an die hintere nordöstliche Ecke der Baute geführt. Die Erschliessungslänge beträgt rund 130 m. Am Endpunkt der neuen öffentlichen Erschliessung erfolgt der Anschluss der privaten Grundstücksentwässerung der oberhalb liegenden Wohnüberbauung ebenfalls im Trennsystem. Dem Meteorwasserkanal ist das Retentionsbecken (Volumen rund 150 m<sup>3</sup>) zwischengeschaltet, das sich direkt an die Südfassade des Gerichtsgebäudes anlehnt. Die Schmutzwasserkanalisation wird mit Steinzeugröhren der Nennweite 300 mm und die Meteorwasserleitung mit armierten Spezialbetonröhren der Nennweite 300 und 400 mm höhenversetzt verlegt und einbetoniert. Sie liegen in einer Tiefe von 1.50 m bis 6.50 m. Das Gefälle beträgt bei der Schmutzwasserkanalisation im Minimum 30 Promille und bei der Meteorwasserkanalisation 20 Promille. Die Tiefenlage aller Kanäle wurde so gewählt, dass die Entwässerung normaler bergseitiger Untergeschosse im natürlichen Gefälle erfolgen kann und Werkleitungen das Kanaltrasse in Normaltiefe überqueren können.

## **7.4 Elektrizitätsversorgung**

### **7.4.1 Ausgangslage**

Die durch das Gerichtsgebäude zusätzlich geforderte elektrische Anschlussleistung kann nicht mehr von der nahe gelegenen Trafostation Rötelistrasse sichergestellt werden. Zur Erhöhung der Versorgungskapazität im ganzen Gebiet und insbesondere für die elektrische



Versorgung des Gerichts sowie der geplanten Wohnüberbauung ist es deshalb notwendig, eine neue Transformatorenstation zu bauen.

Die elektrische Erschliessung für die 10 MFH umfassende Wohnüberbauung ist ebenfalls ab der neuen Trafostation geplant. Die Kosten für die Hausanschlussleitung sind gemäss den geltenden Reglementen durch die Bauherrschaft zu tragen.

#### **7.4.2 Projektbeschriebe**

##### *Transformatorenstation Chrüzacker*

Die neue Transformatorenstation kann im Bereich der Tiefgaragen-Einfahrt des Gerichtsgebäudes integriert und realisiert werden. Die Bauherrschaft ist bereit, den notwendigen Raum zu erstellen und diesen der Stadt im Nutzungsrecht zur Verfügung zu stellen. Hiefür wird mit der Eigentümerschaft ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen, welcher die Entschädigung und den jederzeitigen ungehinderten Zugang durch die Sankt Galler Stadtwerke regelt.

Die elektromechanische Ausrüstung der Station umfasst zwei Transformatorenplätze für Einheiten bis 1'000 kVA sowie eine auf die Leistungsfähigkeit abgestimmte Mittel- und Niederspannungsschaltanlage. Bauart und Ausrüstung entsprechen dem bewährten Normtyp für Transformatorenstationen zur Versorgung von Gewerbe- und Dienstleistungsgebieten.

##### *Mittelspannungsnetz*

Die Trafostation Chrüzacker wird zwischen die Trafostationen Gerbestrasse und Rötelistrasse eingeschlaufft. Dazu werden ca. 415 m Mittelspannungskabel neu verlegt.

##### *Niederspannungsnetz*

Zur Erhöhung der Versorgungssicherheit werden zwei in der Nähe der Trafostation Chrüzacker vorbeiführende Stammkabel aufgetrennt und in die neue Trafostation eingeführt. Total werden ca. 345 m Niederspannungsleitungen verlegt.

##### *Schwachstromnetz*

Mit dem Bau der Trafostation Chrüzacker wird eine neue Ring-Signalleitung zwischen der Trafostation Rötelistrasse und einem weiteren Verteilpunkt beim kaufmännischen Berufsschulhaus erstellt und in die Trafostation Chrüzacker eingeschlaufft.

##### *Öffentliche Beleuchtung*

Der Gehweg zwischen BVG und Wohnüberbauung wird mit einer öffentlichen Beleuchtung ausgestattet. Die Kabel werden in die Trafostation Chrüzacker eingeführt. Dazu werden ca. 440 m Kabel sowie 11 Lampen mit einer Leistung von 50 Watt benötigt.



## 7.5 Kostenzusammenstellung

### 7.5.1 Kanalisation

Die Gesamtkosten belaufen sich gemäss detailliertem Kostenvoranschlag auf CHF 570'000.  
Sie setzen sich wie folgt zusammen:

|  |                  |                          |
|--|------------------|--------------------------|
| Erdarbeiten  | 177'000.--       |                          |
| Rohrleitungen u. Schächte                            | 293'000.--       |                          |
| Diverses und Unvorhergesehenes                       | 33'000.--        |                          |
| Projekt und Bauleitung inkl. Controlling             | <u>77'000.--</u> |                          |
| TOTAL Baukosten brutto                               | 580'000.--       |                          |
| Rückvergütung Seitenanschlüsse                       | <u>10'000.--</u> |                          |
| <b>Total Baukosten (ohne Seitenanschlüsse) netto</b> |                  | <b><u>570'000.--</u></b> |

### 7.5.2 Elektrizitätsversorgung

#### *Transformatorstation*

|   |                  |            |
|---|------------------|------------|
| baulicher Teil (Projekt-Nr. 3'000'611)                          | 71'600.--        |            |
| elektromechanischer Teil (Projekt-Nr. 3'000'612)                | 198'700.--       |            |
| Honorar, Gebühren, Unvorhergesehenes<br>(Projekt-Nr. 3'000'618) | <u>42'700.--</u> | 313'000.-- |

#### *Mittelspannungsnetz (Projekt Nr. 3'000'613)*

|                 |                  |            |
|-----------------|------------------|------------|
| Tiefbauarbeiten | 108'000.--       |            |
| Materialaufwand | 45'000.--        |            |
| Montageaufwand  | 16'000.--        |            |
| Verschiedenes   | <u>17'000.--</u> | 186'000.-- |

#### *Niederspannungsnetz (Projekt Nr. 3'000'614)*

|                 |                  |            |
|-----------------|------------------|------------|
| Tiefbauarbeiten | 90'000.--        |            |
| Materialaufwand | 58'500.--        |            |
| Montageaufwand  | 12'500.--        |            |
| Verschiedenes   | <u>16'000.--</u> | 177'000.-- |

#### *Schwachstromnetz (Projekt Nr. 3'000'617)*

|                 |           |  |
|-----------------|-----------|--|
| Tiefbauarbeiten | 99'000.-- |  |
|-----------------|-----------|--|



|                 |                  |            |
|-----------------|------------------|------------|
| Materialaufwand | 26'000.--        |            |
| Montageaufwand  | 7'500.--         |            |
| Verschiedenes   | <u>13'500.--</u> | 146'000.-- |

*Öffentliche Beleuchtung (Projekt-Nr. 3'000'615 und 616)*

|  |                  |                          |
|--|------------------|--------------------------|
| Zuleitungen (Projekt-Nr. 3'000'615)                  |                  |                          |
| Tiefbauarbeiten                                      | 23'000.--        |                          |
| Materialaufwand                                      | 8'500.--         |                          |
| Montageaufwand                                       | 3'000.--         |                          |
| Verschiedenes  | <u>3'500.--</u>  |                          |
| Total Zuleitungen                                    | 38'000.--        |                          |
| Masten + Leuchten (Projekt-Nr. 3'000'616)            |                  |                          |
| Fundamente + Muffenlöcher                            | 19'500.--        |                          |
| Materialaufwand                                      | 26'500.--        |                          |
| Montageaufwand                                       | 12'500.--        |                          |
| Unvorhergesehenes                                    | <u>2'000.--</u>  |                          |
| Total Masten + Leuchten                              | <u>60'500.--</u> |                          |
| Total Öffentliche Beleuchtung                        |                  | 98'500.--                |
| Bauleitung und Projektierung (Projekt-Nr. 3'000'618) |                  | <u>50'000.--</u>         |
| <b>Total Elektrizitätsversorgung</b>                 |                  | <b><u>970'500.--</u></b> |

### 7.5.3 Finanzierung

Die Nettoinvestitionen werden über Verpflichtungskredite zu Lasten der städtischen Investitionsrechnung bzw. der Baurechnungen der Sankt Galler Stadtwerke (sgsw) finanziert. Folgende Kredite sind erforderlich:

| Bereich                 | Bruttoinvestition       | Beiträge Dritter | Nettoinvestition        |
|-------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
| Kanalisation            | Fr. 580'000.--          | 10'000.--        | Fr. 570'000.--          |
| Elektrizitätsversorgung | Fr. 970'500.--          | keine            | Fr. 970'500.--          |
| <b>TOTAL</b>            | <b>Fr. 1'550'500.--</b> | <b>10'000.--</b> | <b>Fr. 1'540'500.--</b> |



## 8 Verfahren

Die Zonenplanänderung, der Gestaltungsplan und die Erschliessung wurden öffentlich aufgelegt. Es wurden drei Einsprachen von benachbarten Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen eingereicht, wobei zwei dieser Einsprachen auch das anschliessende Wohnbauprojekt „Chrüzacker“ betrafen. Eine dieser Einsprachen wurde noch vor der Einreichung einer Begründung zurückgezogen, für die anderen Einsprachen wurden Einspracheverhandlungen durchgeführt. Diese Einsprachen betrafen die Auswirkungen des Hochhausprojektes auf die bestehenden Wohngebäude an der Dufourstrasse und das östlich anschliessende „Josefsheim“ sowie die vorgesehene Waldrodung. Mit allen Einsprechern konnte nach den Verhandlungen ein Rückzug der Einsprachen bezüglich Bundesverwaltungsgericht erreicht werden, bei einer Einsprache wurden die Einspracheanträge bezüglich Wohnüberbauung noch aufrecht erhalten. Nach der Beschlussfassung des Stadtparlamentes und dem Ablauf des Referendumsverfahrens sind somit keine weiteren Rechtsmittel im Zusammenhang mit den Planungs- und Erschliessungsgrundlagen für das Bundesverwaltungsgericht mehr möglich. Damit kann unverzüglich das Baugesuch ausgearbeitet und das Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden. Mit dem Bau des Gerichtsgebäudes soll bereits nächstes Jahr begonnen werden.

## 9 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Zonenplanänderung „Bundesverwaltungsgericht“ (Beilage 1) wird gutgeheissen.
2. Der Gestaltungsplan mit besonderen Vorschriften „Bundesverwaltungsgericht“ (Beilage 2) wird gutgeheissen unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Beschlussfassung zu Ziffer 1.
3. Das Projekt für die strassenmässige Erschliessung Chrüzacker / Bundesverwaltungsgericht (Ausbau Dufourstrasse) im Kostenbetrage von CHF 384'000 wird gutgeheissen und für den städtischen Kostenanteil ein Verpflichtungskredit von CHF 192'000 zu Lasten der Investitionsrechnung erteilt.
4. Das Projekt für die kanalisationsmässige Erschliessung Chrüzacker / Bundesverwaltungsgericht im Kostenbetrag von CHF 580'000 wird gutgeheissen. Für den auf die Stadt entfallenden Kostenanteil von CHF 570'000 wird ein Verpflichtungskredit zu Lasten der Investitionsrechnung erteilt. Die sich daraus ergebenden Zinsen und Abschreibungen sind der Spezialfinanzierung für den Gewässerschutz zu belasten.
5. Das Projekt für den Bau der Transformatorenstation Chrüzacker samt Eingliederung in die Leitungsnetze im Betrag von CHF 970'500 wird gutgeheissen. Zu Lasten der Baurechnung der Elektrizitätsversorgung wird ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.



6. Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse gemäss Ziffer 1 (nach Art. 8 Ziffer 2 der Gemeindeordnung) und gemäss Ziffern 3, 4 und 5 (nach Art. 8 Ziffer 6 lit. a der Gemeindeordnung) gemeinsam dem fakultativen Referendum unterstehen.

Der Stadtpräsident:  
Scheitlin

Im Namen des Stadtrats  
Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilage:  
1. Zonenplanänderung  
2. Gestaltungsplan mit besonderen Vorschriften  
3. Strassenprojekt Dufourstrasse  
4. Kanalisation und Werkleitungen

