

Vorlage Stadtparlament

Datum	3. November 2020
Beschluss Nr.	4795
Aktenplan	731.11 Zonenpläne (inkl. Schutzgebiete)

Zonenplanänderung Wolfganghof

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Zonenplanänderung Wolfganghof gemäss beiliegendem Planausschnitt wird zugestimmt.
2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss nach Art. 8 Ziffer 2 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

1 Ausgangslage

Die St.Galler Pensionskasse (SGPK) ist Eigentümerin der Siedlung Wolfganghof, die am südlichen Rand des Quartiers Haggen liegt. Ein erster Teil der Siedlung mit Mehrfamilienhäusern wurde in den 1980er-Jahren gestützt auf den Gestaltungsplan Haggen aus dem Jahr 1981 gebaut. Im Jahr 1990 wurde zusätzlich der Gestaltungsplan Haggen Süd erlassen, welcher eine Erweiterung der Siedlung Wolfganghof gegen Süden mit Einfamilien- und Reihenhäusern vorsah. Die Erweiterung wurde indes nur im nordöstlichen Bereich umgesetzt. Der südwestliche Bereich des im Gestaltungsplan Haggen Süd bezeichneten Gebiets ist bis heute unbebaut. Während der erste Teil der Siedlung Wolfganghof gemäss Zonenplan der dreigeschossigen Wohnzone zugeteilt ist, befindet sich der zweite, nur teilweise realisierte Teil mehrheitlich in der zweigeschossigen Wohnzone, teilweise aber auch in der dreigeschossigen Wohnzone.

Im Unterschied zur ursprünglichen Absicht gemäss Gestaltungsplan Haggen Süd sieht die SGPK nun vor, auf den noch unbebauten Grundstücken eine Wohnüberbauung mit vier länglichen Bauten und einem ringförmigen Baukörper (Hofbaute) zu realisieren. Aufgrund der geänderten demografischen Entwicklung soll anstelle von Einfamilien- und Reihenhäusern das Angebot im Quartier mit weiteren Mehrfamilienhäusern ergänzt werden, welche einen zeitgemässen Mix für jüngere und ältere Personen ermöglichen sollen. Es besteht insbesondere ein Bedürfnis, dass Personen aus den bestehenden Mehr- und Einfamilienhäusern in eine altersgerechte, kleinere Wohnung umziehen und dabei im Quartier verbleiben können. Die geänderten Überbauungsabsichten machen eine Anpassung des Zonenplans sowie den Erlass eines neuen Sondernutzungsplans inkl. Teilstrassenplan erforderlich, welcher die bestehende Sondernutzungsplanung ablöst. Während sich der neue Sondernutzungsplan (inkl. Teilstrassenplan) gestützt auf Art. 2 Abs. 2 der städtischen Bauordnung in der Kompetenz des Stadtrates befindet, liegt die Zuständigkeit für die Anpassung des Zonenplans gestützt auf Art. 32 der Gemeindeordnung beim Stadtparlament.

2 Bauprojekt

Das Bauprojekt der SGPK sieht vier längliche Bauten mit reiner Wohnnutzung und einen ringförmigen Baukörper mit einem Innenhof vor, der zusätzliche, spezielle Nutzungen aufnehmen kann (z.B. ein Café, einen Kindergarten, Gemeinschaftsräume oder ähnliche Nutzungen). Die neuen Gebäude beziehen sich hinsichtlich Stellung und Volumetrie auf die bestehende Siedlung Wolfganghof. Auch die abgewinkelten Gebäudeformen sowie weitere Gestaltungselemente werden aufgenommen und weiterentwickelt. Die Längsbauten sind überwiegend dreigeschossig, die Hofbaute mit ihrer Sonderform ist viergeschossig konzipiert. Mit der Überbauung soll das Wohnungsangebot im Quartier Haggen / Wolfganghof um kleinere Wohnungen mit zweieinhalb und dreieinhalb Zimmern ergänzt werden: Gemäss aktuellem Projektstand entfallen von den 132 geplanten Wohnungen sechs Einheiten auf 1.5-Zimmer-Wohnungen, 63 Einheiten auf 2.5-Zimmer-Wohnungen, 54 Einheiten auf 3.5-Zimmer-Wohnungen und 9 Einheiten auf 4.5-Zimmer-Wohnungen. Damit können sowohl jüngere wie auch ältere Personen, Singles und Familien angesprochen werden.

Die Projektentwicklung wurde von der Stadtplanung begleitet und dem Sachverständigenrat vorgelegt. Das Areal wird in der Nordwestecke direkt ab der Wolfgangstrasse erschlossen. Im Bereich des Wendeplatzes liegt innerhalb der Hauptbaute A die neue Tiefgaragenzu- und wegfahrt, sodass die Siedlung verkehrsfrei bleiben kann. Für die neue Wohnüberbauung mit den vorgesehenen 132 Wohnungen sind insgesamt knapp 100 Tiefgaragenplätze geplant. Für zwei Gebäude ist die Parkierung in nächster Nähe in einer bestehenden Tiefgarage vorgesehen. Diese Tiefgarage weist seit längerer Zeit einen Leerstand von rund 40 Parkfeldern auf. Alle fünf Gebäude werden über Fusswege untereinander und mit der bestehenden Siedlung verbunden. Da das Neubauprojekt in mehreren Bereichen von der Regelbauweise abweicht, ist dafür ein neuer Sondernutzungsplan notwendig. Die bestehenden Sondernutzungspläne werden innerhalb des Plangebiets des neuen Sondernutzungsplans Wolfganghof aufgehoben.

Aufgrund der neuen Bebauung sind auch Anpassungen am quer durch das Areal verlaufenden Wolfganghofweg nötig, welcher grösstenteils als Gemeindeweg 2. Klasse klassiert ist. So wird der Wolfganghofweg im westlichen Teil an die neue Bebauung angepasst, während er im östlichen Bereich in südliche Richtung verlegt werden muss. Dafür wird koordiniert mit dem Sondernutzungsplan ein Teilstrassenplan erlassen. Der gesamte Wolfganghofweg sowie ein Teil des Wendeplatzes Wolfganghof sind ferner im Fuss-, Wander- und Radwegplan eingetragen. Der Verlauf des Wanderweges wird der neuen Strassen- und Wegsituation angepasst.

3 Zonenplanänderung

Die Grundstücke im Planungssperimeter des neuen Sondernutzungsplans befinden sich gemäss rechtsgültigem Zonenplan in den zweigeschossigen Wohnzonen W2 (höchstzulässige Gebäudelänge 36 m) und W2a (höchstzulässige Gebäudelänge 22 m) sowie in der dreigeschossigen Wohnzone W3 (höchstzulässige Gebäudelänge 40 m). In diesen Zonen ist neben der jeweiligen Anzahl an Vollgeschossen ein zusätzliches Dachgeschoss zulässig. Es können aber nicht durchgängig drei- bzw. viergeschossige Bauten mit einer Gebäudelänge von teilweise über 60 m – wie es der Sondernutzungsplan vorsieht – erstellt werden. Es ist zwar zulässig, mit einem Sondernutzungsplan von der Regelbauweise abzuweichen. Insgesamt darf ein Sondernutzungsplan aber nicht dazu führen, dass

eine Überbauung realisiert werden kann, welche nur in einer nächsthöheren Zone zulässig wäre. Aus diesem Grund sind die Grundstücke, auf welcher der viergeschossige Ringkörper realisiert werden soll, in die viergeschossigen Wohnzone W4 umzuzonen. Damit kann im Bereich des Wendeplatzes die im Norden bereits bestehende viergeschossige Wohnzone gegen Süden erweitert werden. Die restlichen Grundstücke sind analog zum ersten Teil der Siedlung Wolfganghof der dreigeschossigen Wohnzone W3 zuzuteilen. Insgesamt sind von der Aufzonung 18'154 m² betroffen. Davon werden 12'954 m² von der zweigeschossigen Wohnzone W2 bzw. W2a in die dreigeschossige Wohnzone W3 umgezont, 5'200 m² werden von der zweigeschossigen Wohnzone W2a der viergeschossigen Wohnzone W4 zugeteilt.

Die Zonenplanänderung Wolfganghof ist zweckmässig und liegt im öffentlichen Interesse, da sie es ermöglicht, die Siedlung Wolfganghof in einer zeitgemässen und auf die demografische Entwicklung angepassten Art fertigzubauen. Die Bebauung, welche vom Sachverständigenrat begleitet wurde, bezieht sich in Stellung und Volumetrie auf die bestehende Siedlung, wodurch diese in ihrer Struktur und Grosszügigkeit gestärkt werden kann. Mit der Anpassung am Zonenplan wird ortsspezifisch eine planerisch sinnvolle Optimierung vorgenommen, wodurch zusätzliche Mehrfamilienhäuser ermöglicht und ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung an guter Lage geleistet werden kann.

4 Bisheriger Verfahrensablauf

Seit dem 1. Oktober 2017 ist das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (abgekürzt PBG) in Kraft. Seither gilt ein grundsätzliches Moratorium für Zonenplanänderungen, bis die kommunale Bau- und Zonenordnung an die neue übergeordnete Gesetzgebung angepasst ist. Davon ausgenommen sind Zonenplanänderungen, für welche noch vor dem 1. Oktober 2017 das Zonenplanänderungsverfahren eingeleitet und das öffentliche Planauflageverfahren durchgeführt wurde. Diese Zonenplanänderungen können noch nach altem Recht genehmigt werden. Da vor der Inkraftsetzung des PBG bereits bekannt war, dass für die Überbauung Wolfganghof eine Zonenplanänderung notwendig wird, hat der Stadtrat gestützt auf den damals vorliegenden Projektstand für die Zonenplanänderung Wolfganghof noch vor dem 1. Oktober 2017 die Verfahrenseinleitung beschlossen und die öffentliche Auflage durchgeführt. Eine koordinierte öffentliche Auflage mit dem Sondernutzungsplan Wolfganghof, wie sie ansonsten üblich ist, war im vorliegenden Fall nicht möglich, da sich der Sondernutzungsplan Wolfganghof zu diesem Zeitpunkt erst in Erarbeitung befand.

Gegen die Zonenplanänderung, welche vom 21. August bis 20. September 2017 öffentlich auflag, sind insgesamt sieben Einsprachen eingegangen. Die öffentliche Auflage des Sondernutzungsplans Wolfganghof inkl. Teilstrassenplan und Änderung des Fuss-, Wander- und Radwegplans fand vom 4. Februar bis 6. März 2019 statt. Dagegen ist eine gemeinsame Einsprache von zwölf benachbarten Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümern eingegangen, wobei etwa die Hälfte davon bereits gegen die Zonenplanänderung Einsprache erhoben haben. Aufgrund einer Einigung und Vereinbarung zwischen der SGPK und der Einsprecherschaft, welche auch eine geringe Anpassung am Bauprojekt bzw. Sondernutzungsplan zur Folge hatte, wurden bis zum 15. Oktober 2020 sämtliche Einsprachen gegen die Zonenplanänderung und den Sondernutzungsplan zurückgezogen, sofern der Stadtrat dem Sondernutzungsplan Wolfganghof in der aufgrund des Einspracheverfahrens abgeänderten Version zustimmt. Der Stadtrat hat gleichzeitig mit Verabschiedung dieser Stadtparlamentsvorlage den Sondernutzungsplan Wolfganghof in der angepassten Version festgesetzt.

Der Stadtpräsident:
Thomas Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Manfred Linke

Beilagen:

- Zonenplanänderung Wolfganghof (Massstab 1:2'000)
- Sondernutzungsplan Wolfganghof (Massstab 1:1'000)