st.gallen

Planungsbericht
Zonenplanänderung Waldacker



Planung raum.manufaktur.ag, Feldlistrasse 31a, 9000 St.Gallen +41 71 555 03 10

Stadtplanung
15. September 2026

Inhaltsverzeichnis

A	**Ausgangslage**	**3**
A.1	Plangebiet	3
A.2	Anlass der Planung	4
A.3	Städtebauliche Machbarkeitsstudie	5
A.4	Familiengärten	6
A.5	Verfahrenskoordination	6
A.6	Sondernutzungsplan Mingerstrasse	8
B	**Rahmenbedingungen**	**9**
B.1	Übersicht Themen	9
B.2	Kantonaler Richtplan	10
B.3	Städtischer Richtplan	10
B.4	Rahmennutzungsplan	13
B.5	Grunddienstbarkeiten	14
B.6	ISOS	14
B.7	Schutzgebiete / Schutzobjekte	15
B.8	Verfügbarkeit Land	15
B.9	Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr	15
B.10	Erschliessung MIV und LV (inkl. Strassenplan)	16
B.11	Fliessgewässer	16
B.12	Naturgefahren	17
B.13	Oberflächenabfluss	17
B.14	Belastete Standorte	18
B.15	Lärm	18
B.16	Nichtionisierende Strahlung	19
B.17	Energie und Fernwärme	19
C	**Zonenplanänderung**	**20**
C.1	Übersicht	20
C.2	Erläuterungen zu den einzelnen Änderungen	21
C.3	Auswirkungen auf die Bauzonenkapazität	22
C.4	Abstimmung mit der Ortsplanungsrevision	22
D	**Interessenabwägung**	**24**
D.1	Allgemeines	24
D.2	Ermittlung und Bewertung der Interessen	24
D.3	Abwägung der Interessen	26
D.4	Fazit	26
E	**Vorprüfung**	**27**
F	**Information und Mitwirkung**	**27**
G	**Verfahren**	**27**

A Ausgangslage

A.1 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das Areal der Familiengärten Schönenwegen und Moos sowie das Gewerbegebiet, zwischen dem Burgweierbach im Norden und der Mingerstrasse im Süden, sowie den Freiraum nördlich der Wohnüberbauung Waldacker. Im Westen grenzt das Plangebiet an das Areal der EMPA.

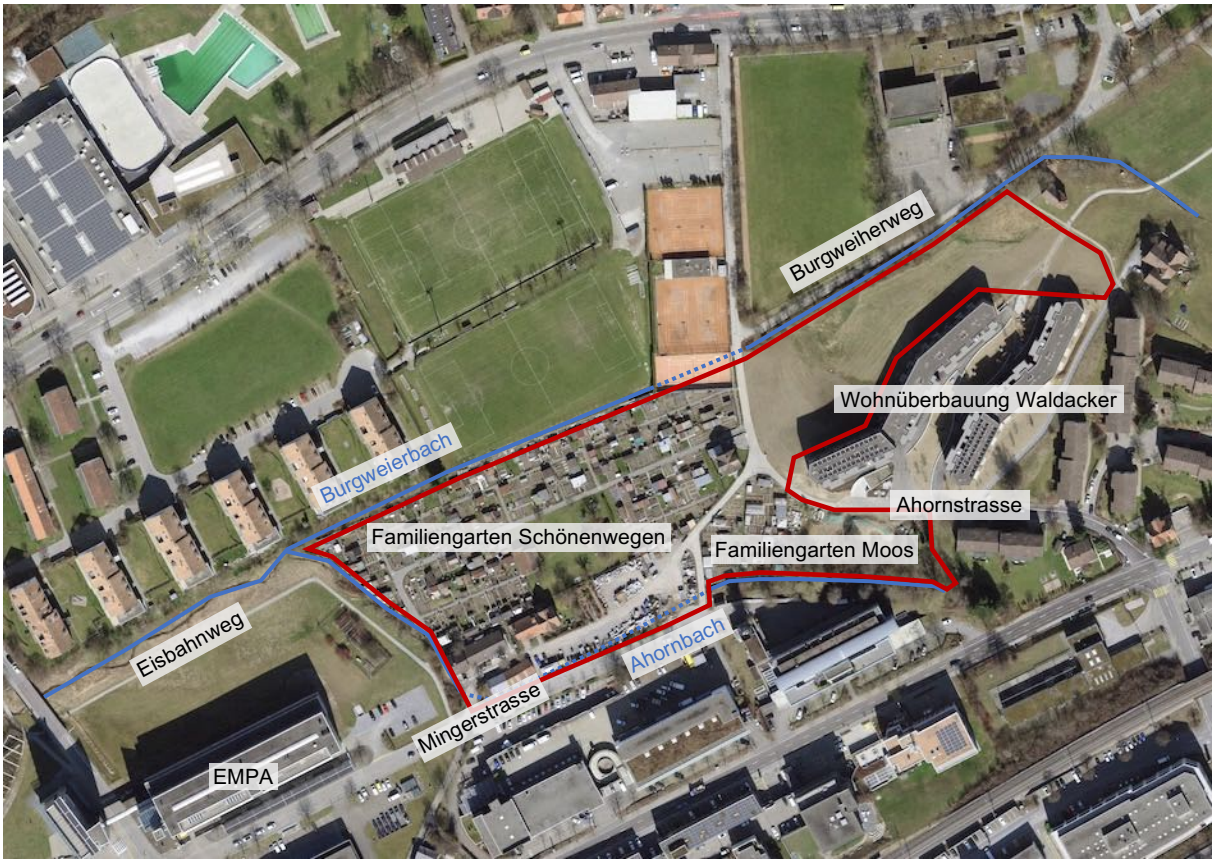


Abb. 1: Orthofoto 2022 mit rot umrandetem Plangebiet (Geoportal, August 2023)

A.2 Anlass der Planung

In den vergangenen Jahren haben sich die Ortsbürgergemeinde (OBG) und die städtischen Ämter intensiv mit dem Gebiet Waldacker auseinandergesetzt und verschiedene Konzepte entwickelt. Das Ergebnis einer ersten Planungsphase mündete 2008 in den Entwicklungsplan Waldacker - Moos - Lerchenfeld. Im Jahr 2015 wurde dieser mit einem Ergänzungsbericht den veränderten Rahmenbedingungen angepasst.



Abb. 2: Ergänzungsbericht zum Entwicklungsplan Waldacker-Moos-Lerchenfeld (Stadt St.Gallen / Ortsbürgergemeinde, 2015)

Die Ortsbürgergemeinde, welche Grundeigentümerin des Gebiets südlich des Burgweierbaches ist, hat im Anschluss an die vorgenannte Planung die Entwicklung des Baufeldes A1, dem Areal Waldacker, vorangetrieben. Die zwischenzeitlich realisierte Wohnüberbauung ist aus einem Studienauftrag entstanden und über einen Sondernutzungsplan umgesetzt worden. Als nächstes sollen nun die Baufelder A2 und B, die Areale Ahornbach und Moos, entwickelt werden, wofür eine Zonenplanänderung notwendig ist. Gleichzeitig soll auch der im städtischen Richtplan verankerte (siehe Kap. B.3) und im obenstehenden Entwicklungsplan als Landschaftskorridor bezeichnete Grünzug West räumlich gesichert werden. Der östliche Teil dieses Korridors (Freiraum F1) liegt heute noch grossmehrheitlich in der Wohnzone W3. Die geplante bauliche und landschaftliche Entwicklung soll mit einer Flächenumlagerung erreicht werden: Als Ersatz für die Auszonung der Flächen im Freiraum F1 soll das Baufeld A2 in eine Wohnzone W4 eingezont und das Baufeld B in die Wohn-Gewerbezone WG5 aufgezont bzw. der noch nicht einer Bauzone zugewiesene Teil dieses Baufeldes in diese Zone eingezont werden.

A.3 Städtebauliche Machbarkeitsstudie

Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Aufzonung des Baufelds B (Mingerstrasse) in die Wohn- und Gewerbezone WG 5 sowie der Umzonung des Baufelds A2 (Ahornstrasse) in die Wohnzone W 4, beauftragte die Ortsbürgergemeinde St.Gallen die Erarbeitung einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie.
Die Studie «Waldacker, Minger–Ahornstrasse» wurde durch die K & L Architekten AG in Zusammenarbeit mit Pauli Stricker Landschaftsarchitekten ausgearbeitet und im Rahmen von zwei Lesungen (25. Oktober 2024 und 24. Januar 2025) durch den Sachverständigenrat Städtebau und Architektur der Stadt St.Gallen (SVR) revidiert und beurteilt.

Die Machbarkeitsstudie analysiert mögliche Bebauungsvarianten für die beiden Baufelder und zeigt auf, wie die Grundstücke mit unterschiedlichen Gebäudetypologien angemessen entwickelt werden können. Ziel der Studie war es, eine geeignete bauliche Dichte für die Baufelder zu ermitteln und mögliche städtebauliche Bebauungsmuster zu prüfen.



AZ: 1.1 (Regelbauweise)



AZ: 1.75 bis 1.9 (5-6 VG - Sondernutzungsplan)



AZ ca. 1.6 (5-6 VG – Sondernutzungsplan)



AZ: 1.7 (5+ Sondernutzungsplan

Zusammenfassend zeigt die Machbarkeitsstudie, dass eine getrennte Entwicklung der beiden Baufelder aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur und des Wasserbauprojekts Ahornbach sinnvoll ist. Während das Baufeld A2 in der Regelbauweise entwickelt werden kann, lässt die Geometrie des Baufeld B nach Regelbauweise keine ortsgerechte Dichte zu. Hier ist zur Sicherung der städtebaulichen Qualität bei quartiergerechter Dichte ein Sondernutzungsplan erforderlich.

A.4 Familiengärten

Die bestehenden Familiengärten Schönenwegen und Moos sind von den baulichen Entwicklungspotenzialen im Plangebiet sowie vom Weg- und Wasserbauprojekt betroffen. Die neue Strukturierung der Familiengartenanlage Schönenwegen ist in der Abbildung links dargestellt, wobei die wegfallenden Gartenparzellen in Gelb dargestellt sind. Als Ersatz werden östlich der Ahornstrasse zehn neue Gärten erstellt, sodass für einen Teil der wegfallenden Familiengartenparzellen in unmittelbarer Nähe des heutigen Standorts eine Alternative angeboten werden kann. Um die Emissionen für die angrenzende Wohnüberbauung Waldacker möglichst gering zu halten, ist auf den neuen Gartenparzellen ausschliesslich des Anbaus von Pflanzen vorgesehen, während andere Erholungsnutzungen ausgeschlossen werden. Zudem wird ein Mindestabstand von zehn Metern zur Überbauung eingehalten. Die hierfür erforderliche Anpassung der Zonenplanung wird in Kapitel C.2.4 beschrieben.



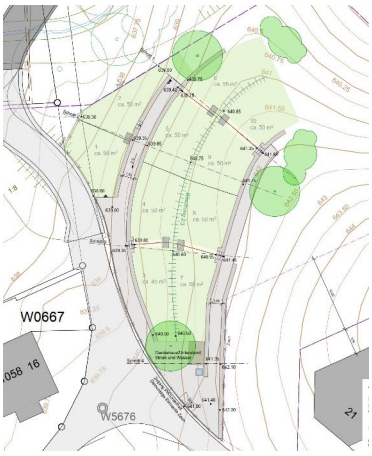


Abb. 3: Konzept, Familiengärten Moos–Schönenwegen (Brunner Landschaftsarchitekten, 27. Oktober 2025)
Abb. 4: Erweiterung Waldacker, Familiengärten Moos–Schönenwegen (Brunner Landschaftsarchitekten, 3. Juni 2025)

A.5 Verfahrenskoordination

Parallel zur vorliegenden Teilzonenplanung laufen innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend ein Wasserbau- und ein Wegprojekt. Die verschiedenen Planungen haben inhaltliche Überlagerungen und sind dementsprechend aufeinander abzustimmen. Um die formelle Koordination sicherzustellen, werden deren Verfahren zeitgleich durchgeführt.

A.5.1 *Wasserbauprojekt inkl. Gewässerraumfestlegung*

Der heutige eng geführte und stellenweise eingedolte Burgweier- und Ahornbach soll zwischen Lerchenfeld-, Mingerstrasse und Schönenwegen durchgehend offen und naturnah gestaltet sowie ökologisch aufgewertet werden. Wegen eingeschränkter Platzverhältnisse sieht das Projekt auch eine Anpassung der Linienführung des Ahornbaches vor. Das aktuell vorliegende Wasserbau- und Wegprojekt ist das Ergebnis eines iterativen Planungsprozesses mit Variantenstudien. Teil des Wasserbauprojekts ist auch ein Sondernutzungsplan, welcher den hydraulisch und ökologisch erforderlichen Gewässerraum grundeigentümerverbindlich sichert, und eine Anpassung des bestehenden Überbauungsplans EMPA – Lerchenfeld.

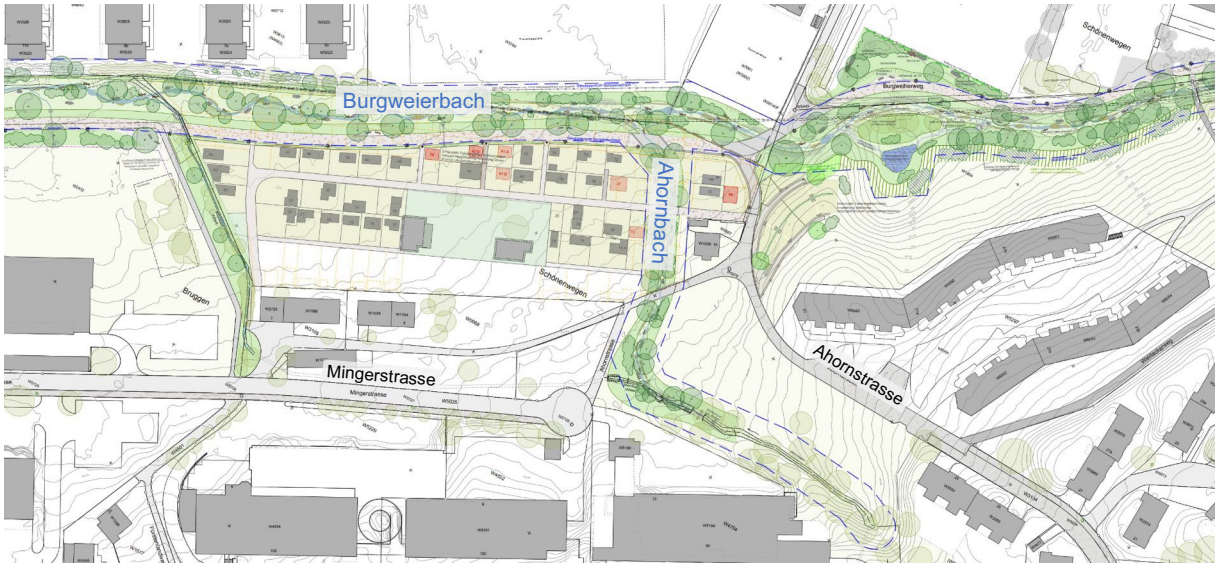


Abb. 5: Ausschnitt Landschaftsökologisches Gestaltungskonzept (Brunner Landschaftsarchitekten, 22. Dezember 2025)

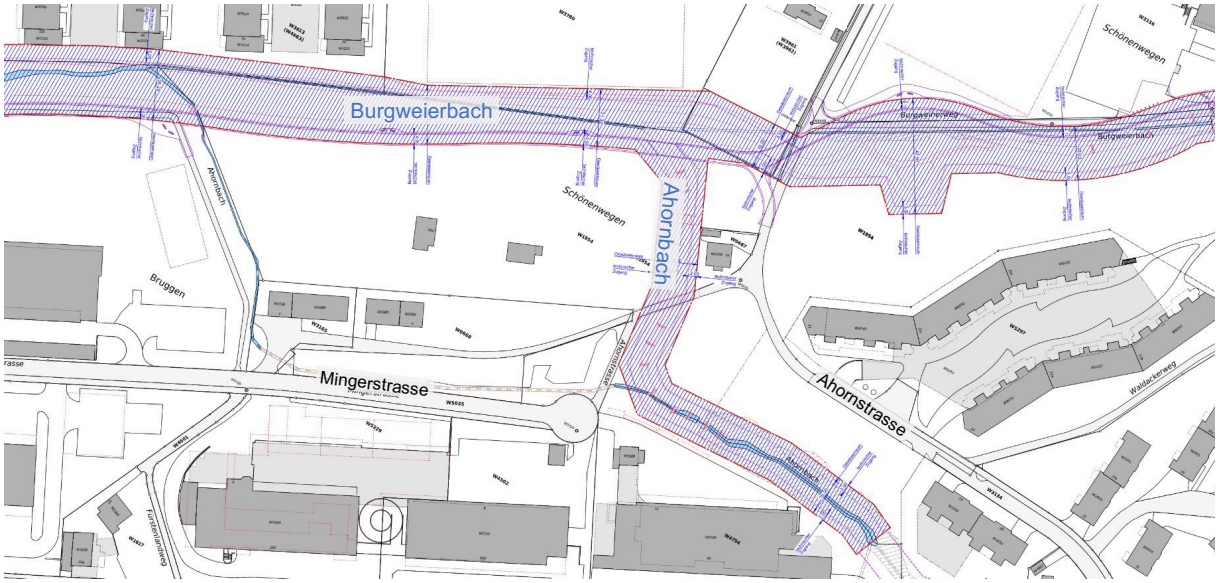


Abb. 6: Ausschnitt Sondernutzungsplan Burgweier- / Ahornbach (Grünenfelder& Lorenz AG, 22. Dezember 2025)

A.5.2 *Wegprojekt*

Im Rahmen des Wasserbauprojekts soll auch die geplante Fuss- und Veloverbindung gemäss den Richtplan-Beschlüssen in den Kapiteln S 4.4, (Grünzug Ost) und V 5.1 / V 5.2 (Fuss- / Veloverkehr) realisiert werden. Die Verbindung soll einen engen erholungsfunktionalen Bezug zum Gewässer und verschiedene Aufenthaltsplätze zum Verweilen aufweisen. Die genaue Linienführung kann den obenstehenden Abbildungen entnommen werden. Teil des Wegprojekts ist auch ein Teilstrassenplan, mit welchem die neuen Wege der Allgemeinheit gewidmet werden sollen.

A.6 Sondernutzungsplan Mingerstrasse

Der Sondernutzungsplan Mingerstrasse wird in einem nachgelagerten Verfahren erlassen. Dieser wird das Baufeld B des Entwicklungsplans umfassen und die Grundstücke W3165 und W0668 sowie einen Teilbereich des Grundstücks W1954 beinhalten. Er geht aus den Ergebnissen der städtebaulichen Machbarkeitsstudie hervor und dient der Sicherung hoher städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualitäten. Zu diesem Zweck schreibt er ein qualitätssicherndes Verfahren vor und regelt die Bebauung, die Erschliessung sowie die Gestaltung der Umgebung.

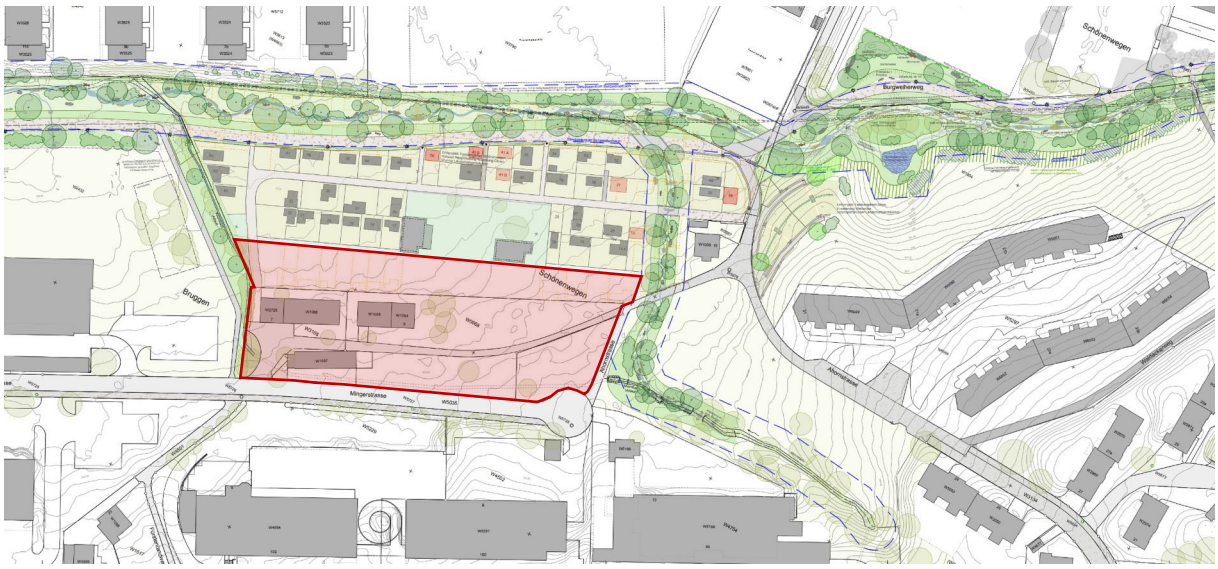


Abb. 7: Ausschnitt Landschaftsökologisches Gestaltungskonzept mit Perimeter Sondernutzungsplan Mingerstrasse

B Rahmenbedingungen

B.1 Übersicht Themen

Themen	*nicht relevant*	*relevant*
Sachpläne und Konzepte des Bundes	*X*	
Kantonaler Richtplan		*B.2*
Städtischer Richtplan		*B.3*
Rahmennutzungsplan		*B.4*
Bestehende Sondernutzungspläne	*X*	
Grunddienstbarkeiten		*B.5*
ISOS		*B.6*
Schutzgebiete / Schutzobjekte		*B.7*
Inventarobjekte	*X*	
Verfügbarkeit Land		*B.8*
Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr		*B.9*
Erschliessung MIV und LV (inkl. Strassenplan)		*B.10*
Entwässerung / öffentliche Kanalisation	*X*	
Fruchtfolgeflächen	*X*	
Wald	*X*	
Grundwasserschutz	*X*	
Fliessgewässer		*B.11*
Naturgefahren		*B.12*
Oberflächenabfluss		*B.13*
Belastete Standorte		*B.14*
Lärm		*B.15*
Nichtionisierende Strahlung		*B.16*
Energie und Fernwärme		*B.17*

Tab. 1: Übersicht Themen

B.2 Kantonaler Richtplan

Das Plangebiet ist im kantonalen Richtplan mit Ausnahme eines grossen Teils der Flächen der Familiengärten Schönenwegen und Moos dem Siedlungsgebiet Wohnnutzung zugewiesen. Eine Veränderung des Siedlungsgebietes kann je nach Art der Veränderung entweder im Rahmen der jährlichen Anpassung oder über eine Fortschreibung vorgenommen werden.

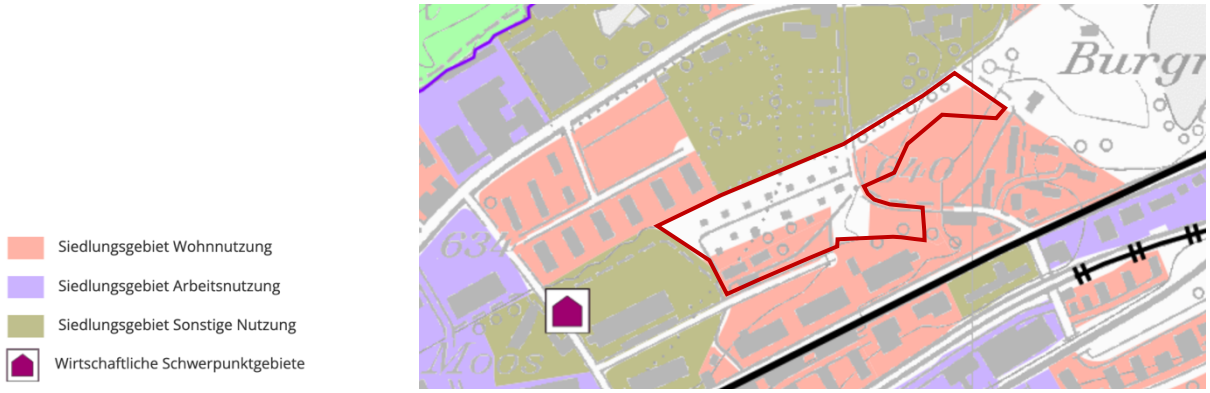


Abb. 8: Ausschnitt kantonaler Richtplan mit rot umrandetem Plangebiet (Geoportal, Februar 2023)

B.3 Städtischer Richtplan

Der Richtplan der Stadt von 2012 inkl. Anpassungen 2022 macht folgende relevante Aussagen zum Plangebiet:

B.3.1 *Innenentwicklung (S0)*

Das Plangebiet wird als „Umstrukturierungsgebiet“ bezeichnet, dessen Fokus darauf liegt, den Siedlungsraum zu verdichten und neue städtische Qualitäten zu schaffen. Der Verdichtungsansatz „Umstrukturieren“ wird für Gebiete oder deren Teilbereiche mit struktureller und / oder nutzungsbezogener Neuordnung festgelegt, in denen bestehende Strukturen transformiert werden können und Nutzungen wegfallen und deshalb neue Nutzungen möglich sind. Diese Entwicklung kann eine deutliche Erhöhung der Dichte bedeuten.
Das Plangebiet befindet sich in der "dichten, nutzungsgemischten Talsohle", auf die der primäre Fokus der Innenentwicklung gerichtet ist. Zudem liegt das Plangebiet in dem Gebiet mit dem Ziel, "zu verdichten und neue städtische Qualitäten zu schaffen". Die angestrebte Verdichtung soll durch eine Umstrukturierung erreicht werden, indem das Plangebiet umgenutzt wird. Es liegt in einem für eine intensivierte Innenentwicklung vorgesehenen Gebiet mit dem Ziel, ein urbanes Quartier zu entwickeln.

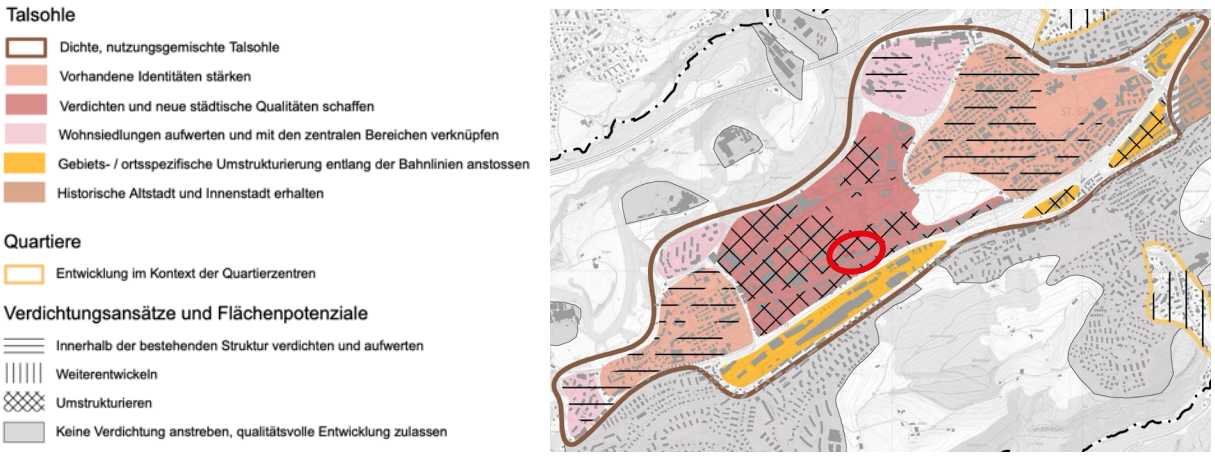


Abb. 9: Ausschnitt kommunaler Richtplan Karte S0 Innenentwicklung (stadt.sg.ch, 2022)

B.3.2 *Entwicklungsareal Waldacker / Lerchenfeld (S 1.5)*

Entwicklungsareale sind Gebiete, bei denen ein bedeutendes Innenentwicklungspotenzial sowie ein erhöhter Koordinationsbedarf besteht. Die Stadt St.Gallen sieht sich hierbei in der Verantwortung, kooperative Entwicklungsprozesse anzustossen und zu begleiten.
Das Gebiet Waldacker / Lerchenfeld wird als ein gut an den öffentlichen Verkehr angebundenes Gebiet zwischen Zürcher Strasse und Fürstenlandstrasse, östlich durch die Ahornstrasse und westlich durch die Erlachstrasse begrenzt, beschrieben, welches sich strukturell und nutzungsmässig heterogen zeigt und unüberbaute Potenziale aufweist. Basierend auf einem zukünftigen Profil von innovationsgeprägten, arbeitsplatzintensiven Nutzungen, analog der Startfeld- und Empa-Nutzungen, soll die Transformation in ein Arbeitsplatz- und Wohngebiet von hoher Dichte angegangen werden.

B.3.3 *Wohnen (S 2.1)*

Die Stadt St.Gallen verfolgt mit ihrer Wohnraumstrategie das Ziel, hochwertigen und vielfältigen Wohnraum zu schaffen, der den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohnenden gerecht wird. Dabei soll das Zusammenleben positiv gestaltet und eine hohe Lebensqualität für alle Gesellschaftsgruppen gewährleistet werden. Die Wohnraumstrategie umfasst verschiedene Handlungsfelder:

- Wohnraum bauen: zusätzlichen attraktiven Wohnraum bauen und Wohnraum erneuern – für jetzige und zukünftige St.Gallerinnen und St.Galler.
- Angebot schaffen: vielfältiges Wohnungsangebot für spezifische Zielgruppen sichern und neu schaffen.
- Innovation fördern: wegweisende Projekte für «Wohnen im Alter / Nachfamiliäres Wohnen», «Mehrgenerationenwohnen» und «Urbanes Wohnen» umsetzen.
- Zugang ermöglichen: Wohnbauentwicklung sozialverträglich umsetzen.
- Quartier und Wohnumfeld stärken: Bedeutung lebendiger, vielfältiger und durchmischter Quartiere erkennen, Massnahmen zur Stärkung von Quartieren und Wohnumfeldern fördern.
- Zusammenarbeit etablieren: Austausch und Vernetzung fördern, Gefässe für den Dialog aufbauen, gegenseitiges Verständnis fördern.

In den im Rahmen der Wohnraumstrategie erstellten Quartierprofilen wird das Plangebiet dem Quartier Bruggen zugeordnet. Dieses zeichnet sich durch eine hohe Nutzungsdurchmischung (Arbeit, Wohnen, Sport und Freizeit) und ein vielfältiges Wohnraumangebot aus. Für das Quartier werden folgende relevante Chancen gesehen:

- Stärkere soziale Profilierung des Gebietes im Sinne eines Ausbaus der wohnrelevanten Versorgungsangebote;
- Weiterentwicklung des Gebiets um die Empa zum Innovationshub mit experimentellen Wohnformen, aktuellen Freizeit- und Kulturangeboten, Verbindung zum Freizeitzentrum Lerchenfeld, bezahlbarem Wohnraum und innovative Wohnformen hier bewusst in den Vordergrund rücken;
- Wohnqualität des Quartiers bei Ersatzbauten stärken z.B. durch den Quartiermassstab aufnehmende Bauten und entsprechend massstäblicher Verdichtung sowie attraktiv nutzbaren Wohnumfeldqualitäten vor allem im Talboden;
- Fuss- und Veloverkehrsverbindung in Richtung Stadtzentrum als durchgängige erlebbarer Freiraum mit punktuellen Aufweitungen zum Aufenthalt / zur Begegnung entwickeln (Grünzug West) und Querbezüge in die verschiedenen Quartierteile herstellen.

B.3.4 *Grünzug West (S 4.4)*

Mit dem Grünzug West soll eine durchgehende attraktive Grünverbindung von der Innenstadt bis zum Quartier Bruggen entwickelt werden. Für den Fuss- und Veloverkehr soll darin eine eigene Verbindungsachse abseits der Hauptverkehrsachsen angeboten werden. Mit den vorhandenen Grünräumen Kreuzbleiche, Burgweiherareal sowie Lerchenfeld sind bereits gute freiräumliche Ansätze vorhanden. Zur Aktivierung eines durchgängigen Grünzuges soll unter anderem die Durchlässigkeit im Bereich des Familiengartenareals Moos / Schönenwegen verbessert werden, was mit dem Wasserbauprojekt gemäss Kapitel A.5.1 erreicht werden kann.

B.3.5 *Freiraum (S 4.0)*

Der kommunale Richtplan legt für das Plangebiet das Ziel fest, neue Quartierfreiräume in Entwicklungsgebieten und in Gebieten mit verstärkter Innenentwicklung zu schaffen und sicherzustellen. Im Zuge von baulichen Verdichtungen sieht der Richtplan die Schaffung von neuen Freiräumen vor. Dabei soll der Komfort und die Atmosphäre gemäss den Freiraumprofilen gepflegt werden. Für neue Freiräume legt die Stadt das geeignetste Profil fest. In Umstrukturierungsgebieten liegt die Chance bisher nicht nutzbare und zugängliche Freiräume zu öffnen und zugänglich zu machen. Weiter können die Stadtnatur und das Stadtklima gestärkt werden, die Nutzungen koordiniert und gesellschaftliche Aktivitäten gefördert werden. Die Stadt ist bestrebt, die Freiraumentwicklung aktiv und kooperativ voranzutreiben.

B.3.6 *Familiengärten (S 4.5)*

Das Familiengartenkonzept wurde im November 2017 erstellt und im kommunalen Richtplan integriert. Es regelt und klärt die Situation rund um die Familiengärten in der Stadt St.Gallen. Innerhalb des Plangebiets liegen die Familiengartenanlagen Schönenwegen und Moos, die sich im Grundeigentum der Ortsbürgergemeinde St.Gallen befinden. Das Familiengartenkonzept beschreibt für die Familiengärten bereits die geplante Entwicklung des Plangebiets.

Die Pachtvertragsverhältnisse der Familiengartenareale Moos und Schönenwegen wurden per Ende 2026 beendet, beziehungsweise wurden die Pachtverträge des Familiengartenareals Schönenwegen auf die neuen Flächen angepasst.

Entgegen der Aussage des Richtplans aus dem Jahre 2012, bei dem die Freifläche östlich des bestehenden Familiengartens Moos als Ersatzfläche vorgeschlagen wurde, steht aufgrund der Vorgaben zum Gewässerschutz (Gewässerraumbedarf Ahornbach) und der städtebaulichen Entwicklungsabsichten (Flächenumlagerungen zugunsten des Grünzugs West) diese Fläche nicht mehr als potenzielle Ersatzfläche zur Verfügung.

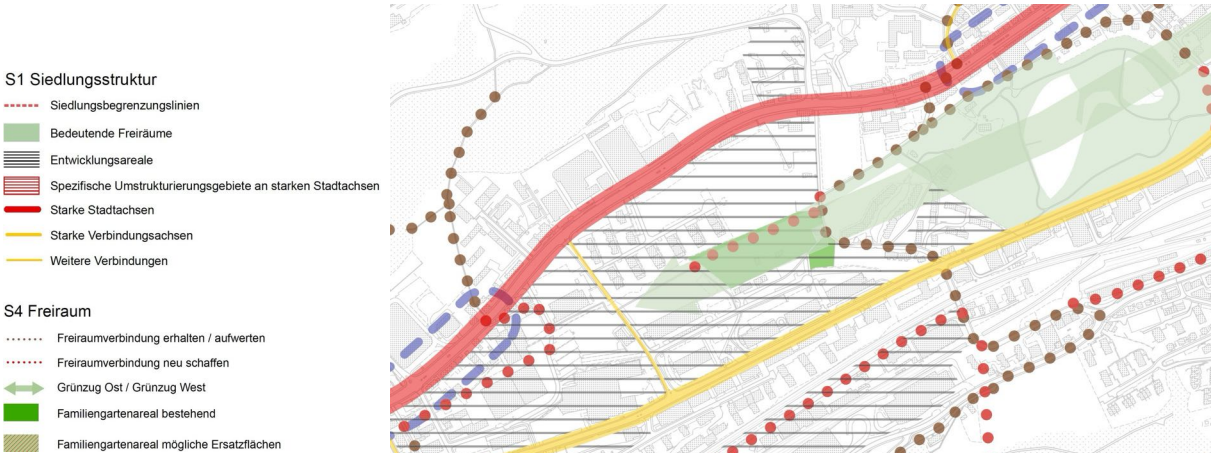


Abb. 10: Ausschnitt Richtplan Stadt St.Gallen S1 und S4 (Stadtplan St.Gallen, November 2025)

B.3.7 *Lebensraumvernetzung (L 2.3)*

Entlang des Burgweier- und Ahornbaches sind im Richtplan Lebensraumkorridore eingetragen. Intakte Lebensraumkorridore und Vernetzungsachsen sind zu erhalten, sanierungsbedürftige aufzuwerten.

B.3.8 *Veloverkehr (V 5.2)*

Parallel zur Zürcher Strasse und Fürstenlandstrasse im Bereich Erlacherstrasse - Zürcher Strasse soll eine neue Fuss- und Veloverbindung erstellt werden. Diese soll ein Bestandteil des primären Velonetzes werden.

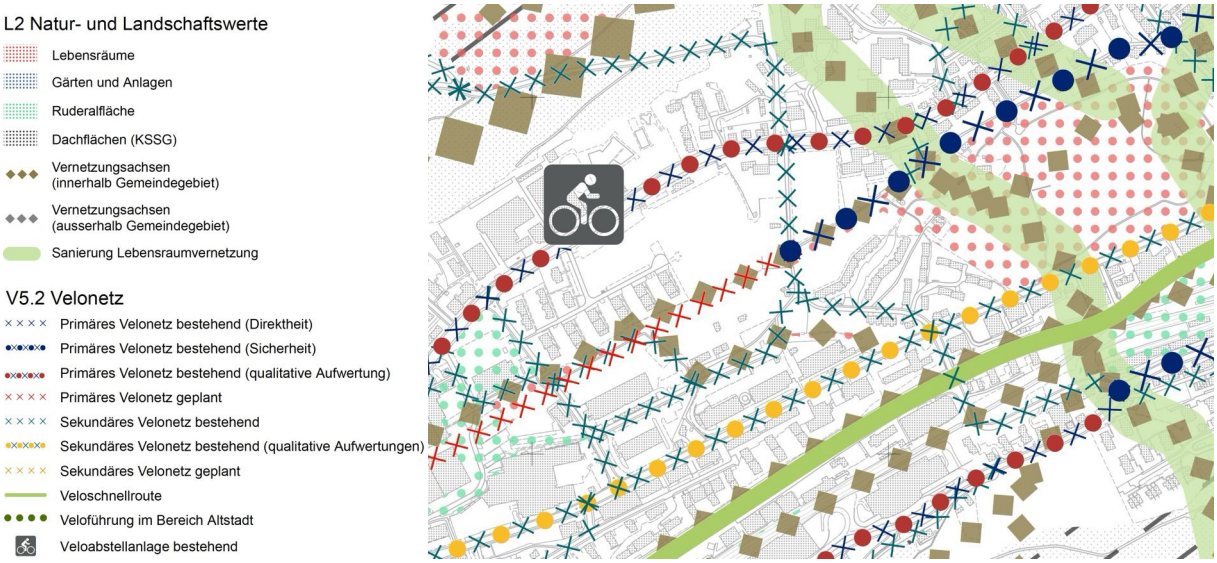


Abb. 11: Ausschnitt Richtplan Stadt St.Gallen L2 und V5.2 (Stadtplan St.Gallen, November 2025)

B.4 Rahmennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Zonenplan grösstenteils der Grünzone Anlagen (westlich der Ahornstrasse) sowie der Grünzone Schutz (östlich der Ahornstrasse), der Wohnzone W3 und der Wohn-Gewerbezone WG4 zugewiesen. Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, im Süden an die Wohn-Gewerbezone WG4 und die Wohnzone W3 und im Osten an die Grünzone Schutz.



Abb. 12: Ausschnitt Zonenplan mit rot umrandetem Plangebiet (Stadtplan St.Gallen, August 2025)

B.5 Grunddienstbarkeiten

Im südlichen Teil des Plangebiets sind die Grundstücke Nr. W0668 und W1954 mit einem Durchleitungsrecht für einen Mischwasserkanal zugunsten der politischen Gemeinde St.Gallen belastet. Für das Grundstück Nr. W3165 sind keine Dienstbarkeiten oder Lasten eingetragen. Die weiteren bestehenden Grunddienstbarkeiten, unter anderem Fusswegrechte, Baurechte, Durchleitungsrechte und Hagpflichten, haben keine direkten Auswirkungen auf die Teilzonenplanänderung und den Sondernutzungsplan.

B.6 ISOS

Das Plangebiet ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) der Umgebungszone XXXI (Gebiet a) und der Umgebungsrichtung XXXIV (Teil des Gebiets b) zugewiesen. Die Umgebungszone XXXI wird wie folgt beschrieben: Tief liegendes Wiesengelände zwischen den Ausfallachsen Zürcher- und Fürstenlandstrasse mit baumbestandenen Burgweihern und einer kleinen Anzahl von hervorragenden Einzelbauten. Wie dem untenstehenden Kartenausschnitt entnommen werden kann, liegen diese Einzelbauten ausserhalb des Plangebiets, grenzen im Osten jedoch daran an. Für die Umgebungszone gilt gemäss ISOS das Erhaltungsziel a, was bedeutet, dass die Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zu erhalten ist. Für die Umgebungsrichtung XXXIV wurde das Erhaltungsziel b definiert. Es bedeutet, dass die Eigenschaften des Gebiets, welches im Inventar als Gemisch aus Gewerbe-, Industrie- und Wohnbauten in ungleichmässiger Anordnung und mit heterogenem Bauvolumen - vor allem aus dem 20. Jahrhundert -, erhalten werden soll.



Abb. 13: Ausschnitt Ortsbildinventar nach ISOS mit rot umrandetem Plangebiet (Stadtplan St.Gallen, August 2023)

B.7 Schutzgebiete / Schutzobjekte

Am westlichen und nördlichen Rand des Plangebiets befinden sich gemäss Zonenplan Schutzgebiete und geschlossene Bauweise je eine «geschützte Gehölzgruppe». Es handelt sich dabei um die Uferbestockung des Burgweier- bzw. Ahornbaches. Im gesamten Siedlungsgebiet der Stadt St.Gallen – und somit auch im Plangebiet – ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 0.8 m (gemessen 1.0 m über dem Boden) gemäss Art. 39 der Bauordnung bewilligungspflichtig.



Abb. 14: Ausschnitt Zonenplan Schutzgebiete und geschlossene Bauweise (Stadtplan St.Gallen, November 2025)

B.8 Verfügbarkeit Land

Die im Plangebiet liegenden Parzellen gehören der Ortsbürgergemeinde St.Gallen. Die Pachtverträge wurden per Ende 2026 gekündet.

B.9 Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr

Das Plangebiet befindet sich in der ÖV-Güteklasse B, was gemäss Berechnungsmethodik des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) einer guten Erschliessungsqualität entspricht. Die umliegenden Bushaltestellen, welche zwischen 200m und 400 m vom Plangebiet entfernt sind (Wegdistanz), liegen gemäss kommunalem Richtplan auf ÖV-Hauptkorridoren.



Abb. 15: Ausschnitt Karte «ÖV-Güteklassen und Haltestellen» mit rot umrandetem Plangebiet (Geoportal, Februar 2023)

B.10 Erschliessung MIV und LV (inkl. Strassenplan)

Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ab dem übergeordneten Strassennetz (Zürcher Strasse und Fürstenlandstrasse) über die Ahornstrasse (Nr. 9) und die Lerchenfeld- / Mingerstrasse (Nrn. 626 und 629) erschlossen. Diese Strassen sind im Gemeindestrassenplan der Gemeindestrasse 2.Klasse zugewiesen. Für den MIV besteht auf der Ahornstrasse ab der Zufahrt zur Wohnüberbauung Waldacker bis zur Zürcher Strasse ein Fahrverbot. Die zum Plangebiet führenden Gemeindestrassen 2. Klasse weisen einen Ausbaustandard auf, der mindestens demjenigen einer Quartiererschliessungsstrasse nach VSS-Norm 40 044 entspricht. Dieser Strassentyp ist zur Erschliessung von Siedlungsgebieten in der Grösse bis zu 300 Wohneinheiten anzuwenden. Die Anzahl der heute darüber erschlossenen Wohneinheiten liegt deutlich darunter. Somit bestehen noch ausreichend Reserven für die Aufnahme des zu erwartenden Mehrverkehrs aus dem Plangebiet.
Für den Fuss- und Veloverkehr (LV) bestehen nebst den genannten Strassen zahlreiche weitere Wege zur Benutzung offen. Die Ahornstrasse ist für den Fuss- und Veloverkehr zudem durchgehend nutzbar. Eine weitere Wegverbindung besteht zwischen der Ahorn- und Mingerstrasse sowie entlang des Burgweier- und Ahornbaches. Ein Ausbau des Wegnetzes ist im Zusammenhang mit der Offenlegung und Sanierung der genannten Bäche geplant (siehe Kap. A.5.1).

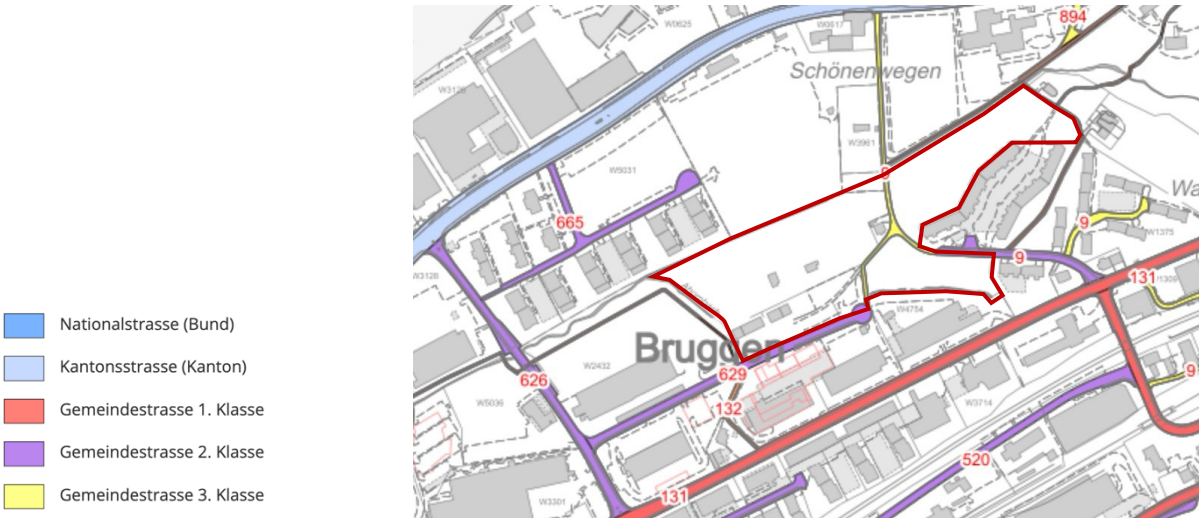


Abb. 16: Ausschnitt Karte «Strassenklassierung» mit rot umrandetem Plangebiet (Geoportal, November 2025)

B.11 Fliessgewässer

Am Rand des Plangebiets befinden sich der Burgweierbach und der Ahornbach. Neben der vorliegenden Zonenplanänderung ist auch ein Wasserbauprojekt inkl. Gewässerraumfestlegung in Planung (siehe Kap. A.5.1).

B.12 Naturgefahren

Die Gefahrenkarte bildet die Naturgefahren ab. Teile des Plangebiets liegen im Bereich von geringer bis mittlerer Gefährdung durch Hochwasser. Ein kleiner Teil befindet sich gar im Bereich der erheblichen Gefährdung.
Durch das geplante Bachprojekt (siehe Kap. A.5.1) werden die vorhandenen Gefährdungen nahezu aufgehoben und es ergibt sich eine neue Ausganslage bezüglich der Naturgefahren. Die bestehende Gefährdung war einer der Auslöser für das Bachprojekt.

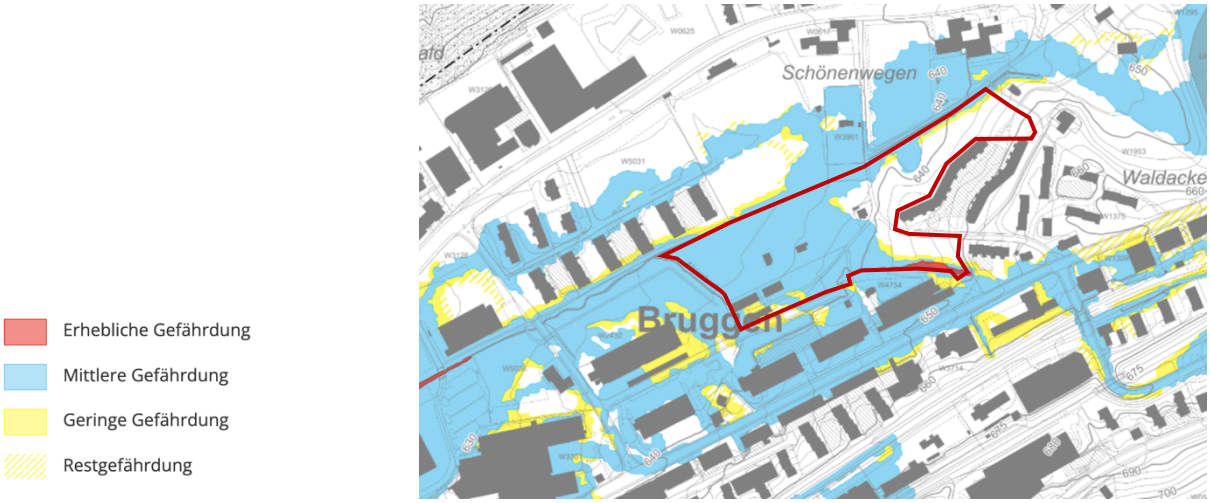


Abb. 17: Ausschnitt Gefahrenkarte Wasser mit rot umrandetem Plangebiet (Geoportal, Februar 2023)

B.13 Oberflächenabfluss

Die Gefahrenkarte Oberflächenabfluss bildet das über das offene Gelände abfliessendes Regenwasser ab, das besonders bei starken Niederschlägen nicht versickert und so Schäden anrichten kann. Dieser Prozess darf nicht mit Hochwasser verwechselt werden, bei welchem Flüsse und Seen über die Ufer treten und zu Überschwemmungen führen. Der Prozess Hochwasser ist in der Gefahrenkarte abgebildet (siehe Kap. B.12).
Das Plangebiet ist zum Grossteil von einer Fliesstiefe von unter 0.1m pro Stunde gefährdet. Vereinzelt auf der Ahornstrasse und der Mingerstrasse kann es zu Fliesstiefen von bis zu 0.25m pro Stunde kommen.



Abb. 18: Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss mit rot umrandetem Plangebiet (Geoportal, Februar 2023)

B.14 Belastete Standorte

Bei Erdbewegungen besteht die Gefahr, dass mit Schadstoffen belastetes Bodenmaterial in unbelastete Gebiete verschoben wird. Die Formularverfügung «Umgang mit abgetragenem, chemisch belastetem Boden» des Kantons St.Gallen regelt das Vorgehen in Belastungsgebieten. Gemäss der Verfügung ist vor der Abführung des Oberbodens eine Analyse des Bodens nötig, um die Höhe der Belastung zu bestimmen und die Verwertungsmöglichkeiten des abgetragenen Oberbodens zu klären.

Im Rahmen des Wasserbau- und Wegprojektes wurden der Oberboden im Projektperimeter auf seine Belastung geprüft. Im Bereich der heutigen Familiengärten besteht eine Belastung des Oberbodens mit Schwermetallen. Zudem wurden bei zusätzlichen Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück W1954 PFAS-Belastungen im Oberboden nachgewiesen, welche die Deponierungsobergrenze überschreiten. Das belastetes Aushubmaterial ist als Sonderabfall zu behandeln und entsorgen.



Abb. 19: Ausschnitt Karte Prüfgebiete Bodenverschiebung (Geoportal, Juli 2025)

B.15 Lärm

Ausgehend von der Fürstenlandstrasse ist im Süden des Plangebiets in einem kleinen Bereich eine erhöhte Lärmbelastung vorhanden. Bei der Zonenplanänderung Waldacker handelt es sich um eine Umzonung. Somit gelangt Art. 24 Abs. 2 USG zur Anwendung und es sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten. Eine Bebauung innerhalb des Bereichs, in dem die Grenzwerte gemäss Lärmbelastungskataster potenziell überschritten werden, ist aufgrund des Gewässerraums (vgl. Kap. A.5.1) ausgeschlossen. Sollte dennoch eine Überschreitung vorliegen, ist die Einhaltung mittels architektonischer Massnahmen sicherzustellen.

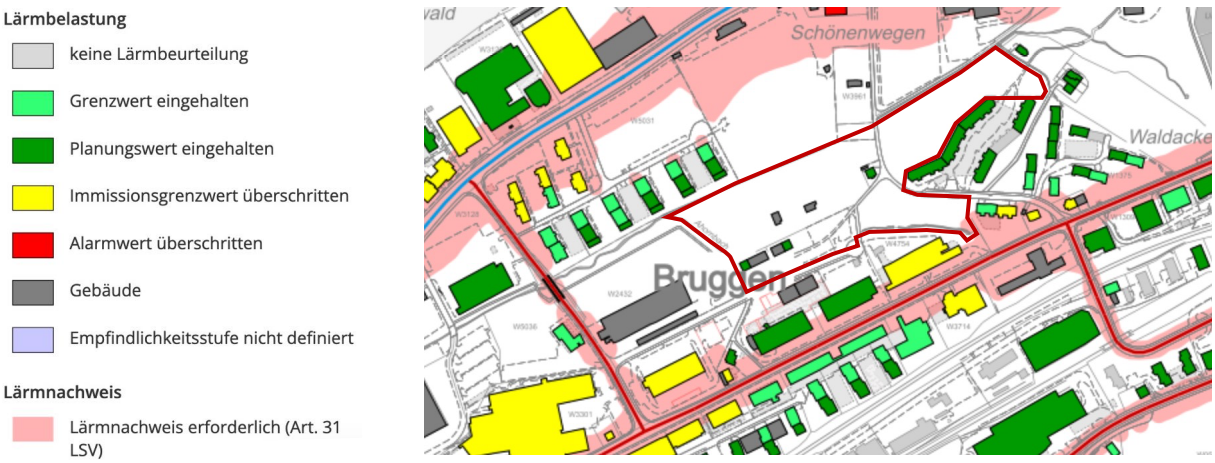


Abb. 20: Ausschnitt Karte Strassenlärmbelastungskataster (Geoportal, Juli 2025)

B.16 Nichtionisierende Strahlung

Für die Ausscheidung von Bauzonen muss gemäss Art. 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) die Einhaltung der Anlagegrenzwerte gegeben sein oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen erreicht werden können. Die Swisscom Mobilfunkanlage SGWL an der Fürstenlandstrasse 97 liegt in der näheren Umgebung des Plangebiets (siehe nachfolgende Abbildung). Der Netzbetreiber ist verpflichtet, dass an empfindlichen Orten der Feldstärkengrenzwert von 5 V/m nicht überschritten wird. Dafür analysiert er bei einem Neubau den Einfluss der NIS auf diese Veränderung und passt bei Bedarf die Betriebsparameter des Standorts an. Aufgrund der bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebiets ist davon auszugehen, dass die Einhaltung der Grenzwerte ohne Anpassungen am Betriebsstandort erreicht wird.

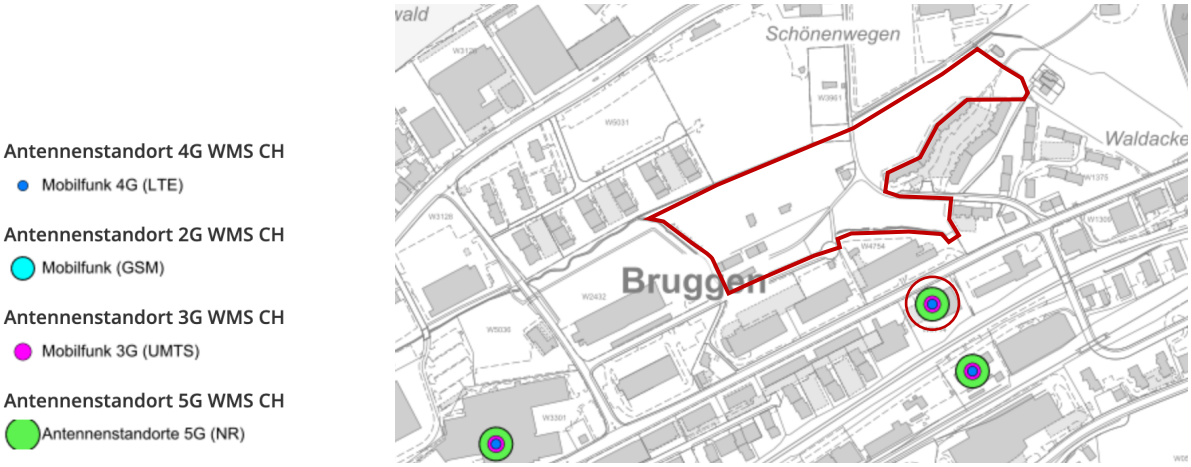


Abb. 21: Ausschnitt Karte Mobilfunkantennen mit rot umrandeten Plangebiet und Anlagestandort Fürstenlandstrasse 97 (Geoportal, Februar 2024)

B.17 Energie und Fernwärme

Das Plangebiet ist gemäss Energieplan Teil Wärmeversorgung an das Fernwärmenetz der Stadt St.Gallen angeschlossen.

C Zonenplanänderung

C.1 Übersicht

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan werden im Plangebiet die Entwicklungsabsichten gemäss Entwicklungsplan Waldacker - Moos - Lerchenfeld und den im vorstehenden Kapitel aufgeführten übergeordneten städtischen Planungen umgesetzt. Zur Sicherung des Raumbedarfs für den Grünzug West wird der Freiraum nördlich der Wohnüberbauung Waldacker, der Grünzone Schutz bzw. Anlagen, zugewiesen, wobei die Grünzone Anlagen als alternative Fläche für Pflanzgärten vorgesehen ist. Die aufgrund des Grünzuges West wegfallende Bauzone (Wohnzone W3) wird südwestlich davon in etwa im gleichen Umfang mit zwei Umzonungen kompensiert. Die einzelnen Flächenveränderungen können der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Ziffer (Plan)	Verweis (Kapitel)	Parzellen Nr.	Rechtskräftiger Zonenplan		Zonenplanänderung	
			Fläche in m²	Zonierung	Fläche in m²	Zonierung
1	Kap. C.2.1	W5297	5	GA	5	W3
2	Kap. C.2.2	W1954	63	W3	63	W4
3	Kap. C.2.2	W1954	4‘636	GA	4‘636	W4
4	C.2.3	W0668, W3165, W1954	4‘874	WG4	4‘874	WG5
5	Kap. C.2.3	W1954	1‘967	GA	1‘967	WG5
6	Kap. C.2.4	W1954	2‘114	W3	2‘114	GA
7	Kap. C.2.5	W1954	4‘234	W3	4‘234	GS

W3	W4	WG4	WG5	GA	GS
-6‘406	+4‘699	-4‘874	+6‘841	-4‘494	+4‘234

Tab. 2: Flächenveränderungen in m² (gerundet)

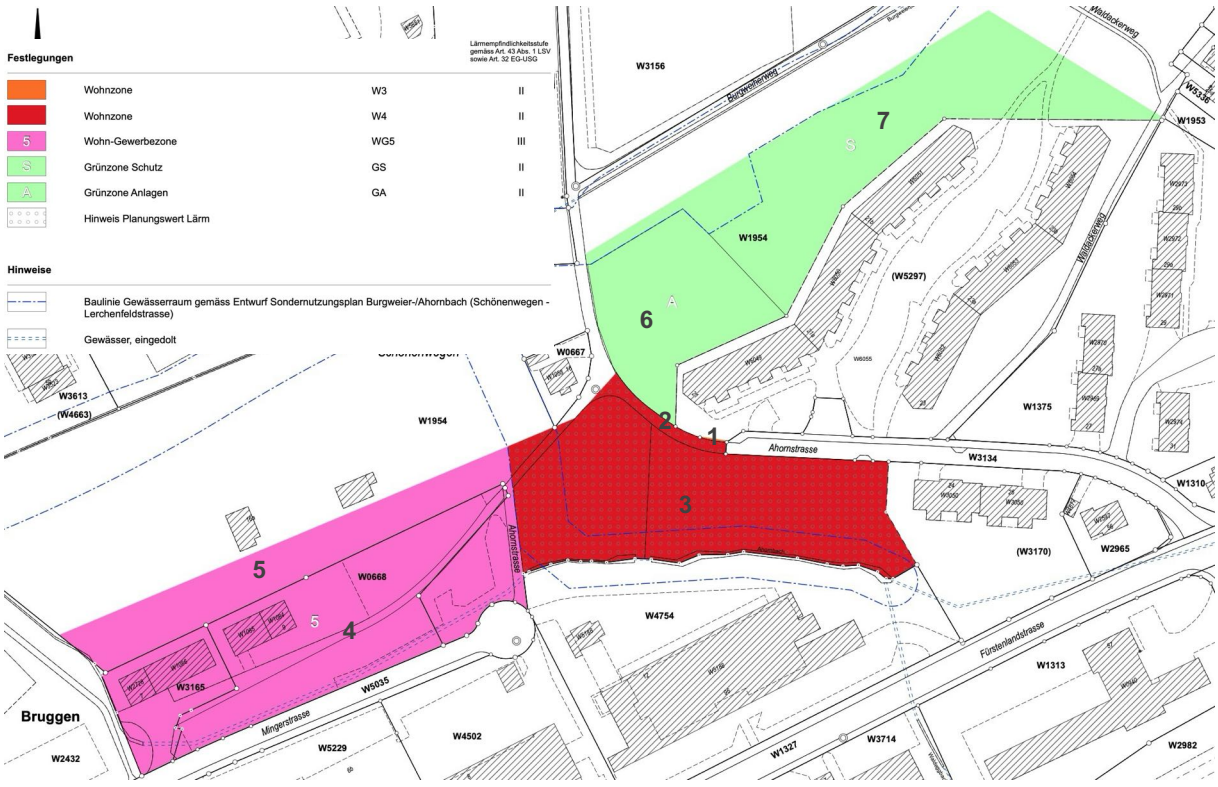


Abb. 22: Ausschnitt Teilzonenplan (21. November 2025)

C.2 Erläuterungen zu den einzelnen Änderungen

C.2.1 *Umzonung in Wohnzone W3*

Eine kleine Fläche (5 m^2) innerhalb der Baurechtparzelle W5297 zwischen der Ahornstrasse und der Wohnüberbauung Waldacker wird von der Grünzone Anlagen in die Wohnzone W3 überführt.

C.2.2 *Umzonung in die Wohnzone W4*

Als Ausgleich für die Umzonung der Wohnzone W3 in die Grünzone wird die Fläche südlich der Wohnüberbauung Waldacker der Wohnzone W4 zugewiesen. Die von dieser Umzonung betroffene Fläche entspricht dem Baufeld A2, Areal Ahornbach, gemäss Entwicklungsplan Waldacker - Moos - Lerchenfeld. Begrenzt wird die Fläche im Norden durch die Ahornstrasse. Der nördliche Abschnitt der Ahornstrasse ist als Gemeindestrasse 3. Klasse klassiert (siehe Kap. B.10) und dementsprechend nicht als Verkehrsfläche zoniert. Ein Teil der Strasse wird im Rahmen der Zonenplanänderung ebenfalls der Wohnzone W4 zugewiesen, kann jedoch nicht bebaut werden. Ebenfalls ist gegenüber der klassierten Strasse der Strassenabstand einzuhalten. Der südliche Bereich der neuen Wohnzone W4 liegt im Gewässerraum des Ahornbachs und wird durch den heutigen Bachverlauf abgegrenzt. In diesem Bereich kann die Wohnzone aufgrund der Festlegung des Gewässerraums nicht bebaut werden. Die Abgrenzung gegenüber der bestehenden Grünzone wird auf eine Linie mit den benachbarten Bauzonen (WG5 und W3) gelegt, so dass sich ein durchgehender Siedlungsrand ergibt. Gegenüber der heutigen Situation wird so der Siedlungsrand gegenüber dem Grünraum geschlossen.

C.2.3 *Umzonung in die Wohn-Gewerbezone WG 5*

Die Parzellen W0668 und W3165 sowie ein relativ kleiner Teil der Parzelle W1954 (total 4’874 m^2) werden von der Wohn-Gewerbezone WG4 in die Wohn-Gewerbezone WG5 aufgezont. Nördlich angrenzend an die vorgenannten Parzellen wird ein 1’967 m^2 grosser Streifen von der Grünzone Anlagen in die Wohn-Gewerbezone WG5 umgezont. Die von dieser Umzonung betroffene Fläche entspricht dem Baufeld B, Areal Moos, gemäss Entwicklungsplan Waldacker - Moos - Lerchenfeld.

C.2.4 *Umzonung in die Grünzone Anlagen*

Die geplanten Flächenumlagerungen wegen des Grünzuges West und der Entwicklung der baulichen Potenziale im Plangebiet werden auch grössere Teile der in der Grünzone Anlagen liegenden Familiengartenareale Schönenwegen (ca. 500 m^2) und Moos (ca. 1'000 m^2) betreffen (siehe Kap. A.4). Als Ersatz für die dereinst wegfallenden Familiengartenparzellen wird im westlichen Teil der bestehenden Wohnzone W3 nördlich der Wohnüberbauung Waldacker eine Umzonung in die Grünzone Anlagen vorgenommen. Unter anderem weil die Gärten noch einen Abstand zur vorgenannten Wohnüberbauung einzuhalten haben, wird tatsächlich jedoch nur ein Teil der umgezonten Fläche (ca. 500 bis 1'400 m^2) entsprechend genutzt werden können. Somit kann zumindest für einen Teil der wegfallenden Familiengartenparzellen in unmittelbarer Nähe des heutigen Standortes eine Alternative angeboten werden.

C.2.5 *Umzonung in die Grünzone Schutz*

Der östliche Teil der bestehenden Wohnzone W3 nördlich der Wohnüberbauung Waldacker und derjenige Teil innerhalb des neu ausgeschiedenen Gewässerraums des Burgweierbaches (total 4'234 m^2) wird in Entsprechung zum städtischen Richtplan und zu den städtischen Strategien zur Stadtentwicklung (Grünzug West) in die Grünzone Schutz umgezont.

C.3 Auswirkungen auf die Bauzonenkapazität

Die geplanten Änderungen der Zonierung wirken sich insbesondere aufgrund der geplanten Aufzonungen auf die Einwohnerkapazität im Plangebiet aus. Für die Berechnung werden die Flächenänderungen mit der Veränderung des relativen Dichtewerts zwischen der rechtskräftigen und der neuen Zone multipliziert. Dafür werden die durchschnittlichen städtischen Dichtwerte gemäss Raum+ angenommen. Diese sind für die relevanten Zonentypen in der folgenden Tabelle aufgeführt. Durch die geplante Zonenplanänderung entsteht eine zusätzliche Bauzonenkapazität für 33 Einwohnende.

	rechtskräftiger Zonenplan				***Total***
	W3	*W4*	*WG4*	*WG5*	
Fläche (ha)	*0.6411*	*0*	*0.4874*	*0*	
Medianwert (E/ha)	*114*	*151*	*85*	*112*	
Kapazität (E)	*73*	*0*	*41*	*0*	***114***

	neuer Zonenplan (Zonenplanentwurf)				***Total***
Fläche (ha)	*0.0005*	*0.4699*	*0*	*0.6814*	
Medianwert (E/ha)	*114*	*151*	*85*	*112*	
Kapazität (E)	*0*	*71*	*0*	*77*	***148***
Differenz	***-73***	***+70***	***-41***	***+77***	***+33***

Tab. 3: Veränderungen auf die Bauzonenkapazität in Anzahl Einwohner (gerundet)

C.4 Abstimmung mit der Ortsplanungsrevision

Wie der nachstehenden Tabelle entnommen werden kann, hat die Stadt St.Gallen im Jahr 2020 mit der Gesamtrevision der Ortsplanung begonnen. Inzwischen konnten die ersten beiden Phasen – die Grundlagenarbeiten, die Erarbeitung von Strategien und Konzepten, die Inventarisierungen sowie die Anpassung des Richtplans – abgeschlossen werden. Die öffentliche Auflage dieser Planungsinstrumente ist für Ende 2027 vorgesehen. Das Verfahren zur vorliegenden Zonenplanänderung sollte vor dem Start des Verfahrens zur Gesamtrevision abgeschlossen sein.

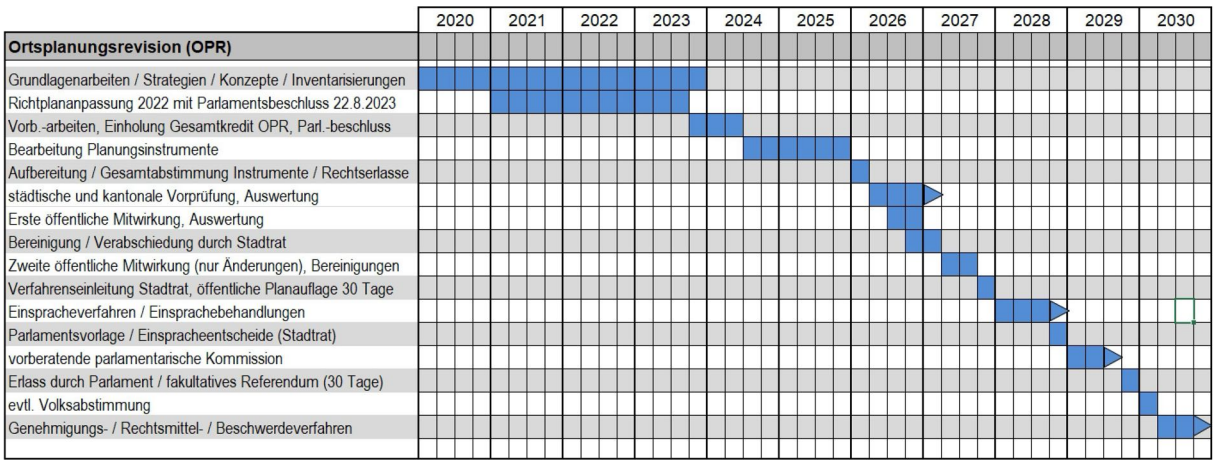


Abb. 23: Terminprogramm Ortsplanungsrevision Stadt St.Gallen, Stadtplanung 27. November 2025

C.4.1 *Bezug zur laufenden Gesamtrevision*

Das vorliegende Teilzonenplanverfahren folgt den altrechtlichen Bestimmungen vor Einführung des PBG im Jahr 2017. Die Zonenplanänderung entspricht zudem mehrheitlich den übergeordneten Planungsinstrumenten und stellt somit kein Präjudiz für die laufende Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung dar.

C.4.2 *Besonderes öffentliches Interesse*

Das Plangebiet liegt an gut erschlossener Lage und soll gemäss des städtischen Richtplans verdichtet entwickelt werden. Zudem werden durch das Vorhaben Flächen zur Aufwertung des Grünzugs West und des städtischen Velonetzes gemäss Richtplan gesichert. Durch die Zonenplanänderung wird die Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung im Gebiet Waldacker geschaffen. Es liegt dabei im öffentlichen Interesse, für diese Entwicklung nicht die Gesamtrevision der Ortsplanung abzuwarten.

D Interessenabwägung

D.1 Allgemeines

Gemäss Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) müssen die Behörden, sofern ihnen bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse darlegen. Die Interessenabwägung hat gemäss Art. 3 RPV in drei Schritten zu erfolgen:

1. Ermittlung der im konkreten Fall relevanten Interessen, die rechtlich anerkannt sind und im Einklang mit den anwendbaren Bestimmungen stehen
2. Bewertung dieser Interessen unter Anwendung rechtlich festgelegter Massstäbe und unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen
3. Abwägung der ermittelten und bewerteten Interessen, um sicherzustellen, dass sie angemessen im Entscheid berücksichtigt werden können und möglichst umfassend zur Geltung kommen (Interessenabwägung im engeren Sinn)

D.2 Ermittlung und Bewertung der Interessen

Abgesehen von den im Kapitel 0 aufgeführten relevanten Rahmenbedingungen, die in der Projektentwicklung zu berücksichtigen sind, gilt es die übergeordneten Planungsgrundsätze und Ziele aus Art. 1 und 3 der Raumplanungsgesetzgebung (RPG, SR 700) und anderen Bundesgesetzgebungen wie dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) zu beachten. Für die Interessenabwägung werden diese beurteilt und die relevanten Interessen im Anschluss im Detail erläutert.

Ziffer	Interesse (in Anlehnung an die Planungsgrundsätze & Ziele nach RPG 1 und 3)	Bewertung
1	**Der Umfang der Beanspruchung des Raums ist zu beschränken**	
1.1	Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen. (RPG 1)	
1.2	Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sind zu erhalten. (RPG 3)	
1.3	Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken / es sind kompakte Siedlungen zu schaffen. (RPG 1)	
1.4	Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone sind zu nutzen. (RPG 3)	
2	**Alle Nutzungen sind angemessen zu berücksichtigen**	
2.1	Es sind räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten. (RPG 1)	
2.2	Der Landwirtschaft sind genügende Flächen, insbesondere FFF, zu erhalten. (RPG 3)	
2.3	Günstige Voraussetzungen für Versorgung mit Gütern / öffentlichen Dienstleistungen sind zu sichern. (RPG 3)	

Ziffer	Interesse (in Anlehnung an die Planungsgrundsätze & Ziele nach RPG 1 und 3)	Bewertung
3	**Es ist eine qualitätsvolle Entwicklung zu fördern**	
3.1	Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern. (RPG 1)	
3.2	Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen. (RPG 3)	
3.3	See- und Flussufer sind freizuhalten und der Zugang / Begehung ist zu erleichtern. (RPG 3)	
3.4	Wohngebiete sind vor schädlichen / lästigen Einwirkungen zu verschonen. (RPG 3)	
3.5	Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten. (RPG 3)	
3.6	Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig zugeordnet / Wohn- und Arbeitsgebiete sind schwergewichtig an ÖV-erschlossenen Orten geplant. (RPG 3)	
3.7	Rad- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen. (RPG 3)	
3.8	Wälder sollen ihre (Erholungs-)Funktionen erfüllen können. (RPG 3)	
3.9	Das heimatliche Landschafts- / Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- / Kulturdenkmäler sind zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern (NHG 1).	

Tab. 4: Qualitative Beurteilung der Interessen

Legende:
positiv | eher positiv | nicht betroffen | eher negativ | negativ

D.2.1 *Beschrieb der Auswirkungen auf die relevanten Interessen*

Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen

Im heutigen Zustand besteht eine geringe Gefährdung im Plangebiet durch Wasser. Im Bereich des Bachverlaufs weist der Ahornbach eine erhebliche Gefährdung auf. Zusammen mit der Zonenplanänderung ist ein Wasserbauprojekt inkl. Gewässerraumfestlegung in Planung. Mit dem Wasserbauprojekt bzw. Gewässerraumfestlegung wird die Gefährdung reduziert und dadurch die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt.

Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sind zu erhalten

Die Zonenplanänderung führt zu einer Vergrösserung der Grünzone Schutz im Nordosten des Plangebiets.

Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken / es sind kompakte Siedlungen zu schaffen

Die Zonenplanänderung verbessert die Voraussetzungen für eine kompakte Siedlungsentwicklung am zentral gelegenen und gut erschlossenen Standort Waldacker. Durch die Verlegung der Bauzone wird eine Baulücke geschlossen und ein kompakteres Wohngebiet mit einer klaren Siedlungsgrenze geschaffen. Dabei sorgt die aufgestufte Zonierung für eine höhere Baudichte bei gleichbleibendem Flächenverbrauch.

Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone sind zu nutzen

Die Zonenplanänderung schafft die Voraussetzung dafür, dass das Bauland im Gebiet Waldacker mobilisiert und effizient genutzt werden kann.

Es sind räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten

Die Anpassung des Zonenplanes sichert einen zusammenhängenden Freiraum und mobilisiert gleichzeitig heute nur eingeschränkt nutzbare Bauzonen durch die Verlagerung an eine gut erschlossene Lage innerhalb des weitgehend bebauten Siedlungsgebietes.

Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern

Die neuen Bauzonen kommen auf Flächen der Familiengärten Schönenwegen und Moos zu liegen. Betroffen von dieser Umzonung sind auf dem Familiengarten Schönenwegen rund 12 Gartenparzellen und auf dem Familiengarten Moos 13 Gartenparzellen. Diese Parzellen werden mittelfristig nicht mehr zur Verfügung stehen. Im Zuge der Umsetzung des Wasserbauprojekts werden weitere Gartenparzellen wegfallen. Die Familiengartenvereine haben ein grosses Interesse weiterhin ihre Familiengärten in diesem Teil der Stadt betreiben zu können.

Mit der Umzonung einer Teilfläche des heutigen Freiraums zwischen Burgweierbach und Wohnüberbauung Waldacker in die Grünzone Anlagen kann in unmittelbarer Nähe eine Alternative für einen Teil der wegfallenden Familiengartenparzellen angeboten werden.
Die Entwicklung eines dichten Wohnquartiers an zentraler Lage steigert das Potenzial zu sozialem und kulturellem Austausch und kann dadurch den gesellschaftlichen Zusammenhalt fördern.

Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen

Die Arrondierung der Bauzone im Plangebiet sorgt dafür, dass eine kompakte Siedlungsentwicklung stattfindet und der Landschaftskorridor des Grünzugs West gesichert wird.

Wohn- und Arbeitsgebiete sind schwergewichtig an ÖV-erschlossenen Orten geplant

Das Gebiet ist mit dem öffentlichen Verkehr von zwei Seiten gut erschlossen. Es liegt zwischen der Zürcher Strasse und der Fürstenlandstrasse, welche über mehrere Buslinien erschlossen sind, und welche die ÖV-Hauptverbindungen auf der Ost-West Achse der Stadt sind. Die nächsten Bushaltestellen sind die Bushaltestelle Waldacker an der Fürstenlandstrasse sowie die Bushaltestelle Schönenwegen an der Zürcher Strasse. Die Haltestelle Schönenwegen wird im 6 Minuten Takt bedient. Die Haltestelle Waldacker wird alle 6 bis Minuten angefahren.

Rad- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen

Das Wegprojekt (Kap. 0) verbessert die Verbindungen für Fuss- und Veloverkehr im Gebiet Waldacker und wertet die Vernetzung im gesamtstädtischen Kontext auf. Zudem werden damit Naherholungsräume geschaffen und langfristig gesichert.

D.3 Abwägung der Interessen

Gemäss RPG Art. 1 ist eine Siedlungsentwicklung nach innen und die Schaffung von kompakten Siedlungen anzustreben. Der Teilzonenplan hat keine Erweiterung des Siedlungsgebietes zur Folge. Die Umzonungen von Grünzonen in ordentliche Bauzonen befinden sich innerhalb des Siedlungsgebietes und schliessen die Baulücken zwischen der Überbauung Waldacker und dem Gewerbegebiet an der Fürstenlandstrasse. Dies entspricht den übergeordneten Planungsinstrumenten und Strategiepapieren wie der Wohnraum-, Innenentwicklungs-, Freiraumstrategie und dem Familiengartenkonzept und ist somit auch im Sinne der Stadt St.Gallen. Die Teilzonenplanung entfaltet keine präjudizierende Wirkung auf die anstehende Revision der Rahmennutzungsplanung.
Der Teilzonenplan stimmt sich mit der Gewässerraumfestlegung gemäss GSchG Art. 36a ab und erfüllt damit die diesbezüglichen Vorgaben des Bundes.

D.4 Fazit

Durch die geplante Zonenplanänderung kann die Stadt St.Gallen den Grünzug West sichern und mit der Umzonung von Grünzone in ordentliche Bauzonen, respektive der Erweiterung der Wohn- und Gewebezone, eine Siedlungsentwicklung nach innen gemäss RPG Art.1 sicherstellen. Die neuen Bauzonen lassen sich optimal bebauen und sichern durch die erweiterten Grünzonen einen wichtigen Grünraum, welcher mit dem geplanten Wasserbauprojekt und dem Fuss- und Veloweg einen attraktive Naherholungsraum bieten.
Dem gegenüber stehen die Interessen am Erhalt der Familiengärten. Zumindest für einen Teil der dereinst wegfallenden Familiengartenparzellen kann jedoch in unmittelbarer Nähe eine Alternative angeboten werden.
Die weiteren in den vorgängigen Kapiteln geprüften Interessen und rechtlichen Vorgaben, soweit konkret relevant, sprechen ebenfalls nicht gegen die geplante Zonenplanänderung.
Abschliessend lässt sich festhalten, dass die Planung den übergeordneten Vorgaben von Bund, Kanton und Gemeinde entspricht und durch die Planung eine ortsgerechte Entwicklung ohne übermässige Beeinträchtigung entgegenstehender Interessen entsteht.

E Vorprüfung

Die Zonenplanänderung wurde der Stadtplanung der Stadt St.Gallen und dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Vorprüfung eingereicht. Die eingebrachten Anmerkungen wurden wie folgt berücksichtigt (Aufzählung zentraler Anpassungspunkte):

- Planungsbericht: Die Auswirkungen der Zonenplanänderung auf die Bauzonenkapazität wurden berechnet und im Bericht dargelegt.
- Richtprojekt / Planungsbericht: Der Strassenlärm wird als relevantes Thema in den Bericht aufgenommen.
- Planungsbericht: Es wird mit den zuständigen Fachstellen abgeklärt, inwiefern nichtionisierende Strahlung die Zonenplanänderung betrifft. Resultierende Erkenntnisse sind im Planungsbericht ergänzt.
- Planungsbericht: Die Belastung des Bodens mit Schwermetallen im Bereich der heutigen Familiengärten wird als relevantes Thema in den Bericht aufgenommen. Für den Umgang mit dieser Vorbelastung wird auf die kantonale Formularverfügung hingewiesen.

F Information und Mitwirkung

Gemäss Art. 4 des Raumplanungsgesetzes bzw. Art. 34 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons St.Gallen (PBG) sorgt die für den Planerlass zuständige Behörde für eine geeignete Mitwirkung der Bevölkerung. In Nachachtung der gesetzlichen Vorgaben wurde für die Planungsgegenstände (Zonenplanänderung, Wasserbau- und Wegprojekt) koordiniert ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Das Mitwirkungsverfahren erfolgte parallel zur städtischen und kantonalen Vorprüfung der Planungsgegenstände.

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren wurde vom 14. September bis am 22. Oktober 2023 durchgeführt. Die Planungsgegenstände wurden auf der öffentlichen E-Mitwirkungsplattform der Stadt St.Gallen publiziert. Als Auftakt der Mitwirkung wurde von der Stadtplanung ein Informations-/Mitwirkungsanlass durchgeführt. Dieser fand am Abend des 13. Septembers 2023 statt. Praxisgemäss wurden die Anstösserschaften im Bereich von 30 m um die Planungsperimeter – bzw. erweitert je nach Betroffenheit – sowie das Präsidium des Quartiervereins Lachen, des Einwohnervereins Bruggen, des Familiengartenvereins Schönenwegen, des Familiengartenvereins Moos, des FC St.Otmar und des TC St.Otmar schriftlich dazu eingeladen. Sie erhielten von Seiten Stadtplanung und Planer aus erster Hand Informationen zu den Planungsinstrumenten sowie den Verfahrensabläufen und hatten die Gelegenheit, Fragen zu stellen.

Während der Mitwirkungsfrist reichten 13 Parteien eine Rückmeldung ein, mit insgesamt 38 Anträgen. Die Anträge sowie dessen Beurteilung durch die Stadt St.Gallen und die Berücksichtigung dergleichen sind im Mitwirkungsbericht einsehbar (siehe Mitwirkungsplattform der Stadt St.Gallen: https://partizipieren.stadt.sg.ch/de/mitwirkungsberichte/participant/).

G Verfahren

Das Verfahren für die Zonenplanänderung wird gestützt auf Art. 175a Abs. 1 Bst. b PBG durchgeführt. Diese Bestimmung wurde am 1. September 2020 mit dem 1. Nachtrag zum PBG eingeführt. Der 1. Nachtrag erlaubt Änderungen der Rahmennutzungsplanung noch vor der Überführung des Rahmennutzungsplanes in das neue Planungs- und Baugesetz (PBG).
Der Stadtrat hat für die Zonenplanänderung Waldacker am 28. April 2026 die Verfahrenseinleitung beschlossen. Die öffentliche Auflage fand vom 18. Mai bis 17. Juni 2026 statt. Gegen die Zonenplanänderung sind während der Auflagefrist keine Einsprachen eingegangen.