



Finanzliegenschaften

Areal Schiltacker; Hundesportanlage und Standplatz für Fahrende

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Das Projekt für die Wiederherstellung des Geländes „Schiltacker“ im Kostenbetrage von CHF 750'000 wird genehmigt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt. Die Kosten sind im Finanzvermögen zu aktivieren.
 2. a) Der Teilzonenplan „Schiltacker I“ für eine Hundesportanlage wird genehmigt.
b) Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 2a nach Artikel 8 Ziffer 2 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.
 3. a) Der Teilzonenplan „Schiltacker II“ für einen Standplatz für Fahrende und das Projekt für die Erstellung von fünf Doppelwohngebäuden werden genehmigt. Für die baulichen Aufwendungen wird ein Verpflichtungskredit von CHF 3'150'000 erteilt. Die Kosten sind im Finanzvermögen zu aktivieren.
b) Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 3a nach Artikel 8 Ziffer 2 und Ziffer 6a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.
-

1 Ausgangslage

1.1 Situation

Das Areal „Schiltacker“ liegt im Sittertobel, an der St.Josefen-Strasse. Bekannt ist der „Schiltacker“ durch die frühere Ausflugs- und Freizeitanlage mit Restaurant, Spielanlagen etc. Heute ist das Gelände ungenutzt, die noch bestehenden Gebäulichkeiten und Anlagen sind zum Teil baufällig und liegen brach. Der „Schiltacker“ grenzt im Süden und Westen an die Strasse, im Norden an eine Tennishalle und ein Wohngebäude und im Osten an Wald und Landwirtschaftsgebiet. In der weiteren Umgebung liegen grössere Industrieanlagen (Filtrox). Im Bereich des ehemaligen Restaurants ist der heute unüberbaute und ungenutzte



Teil des Geländes eben, gegen Süden zur Strasse im Bereich der ehemaligen Spielanlagen steigt das Gelände an.

Im Zonenplan war der „Schiltacker“ bis zum Jahre 2000 keiner Zone zugeteilt, lag also im Übrigen Gemeindegebiet. Er befindet sich jedoch im Perimeter der Schutzverordnung für die Sitter- und Wattbachlandschaft, wobei die Schutzverordnung keine besonderen Aussagen über dieses Gebiet macht. Im Schutzplan ist das Gebiet entsprechend der damaligen Zonierung als Übriges Gemeindegebiet bezeichnet und keinem Schutzgebiet zugeordnet. Im Westteil des Areals zur Strasse sind drei Bäume als Schutzobjekte ausgeschieden.

Im Jahre 2000 wurde nach einem längeren Rechtsverfahren die bis dahin unregelte rechtliche Stellung des damals noch in Betrieb stehenden Restaurants samt Freizeitanlagen gelöst: In einem Zonenplanverfahren wurde der Schiltacker der Grünzone zugeteilt. Diese Zonierung wurde aber mit einem Überbauungsplan überlagert. Im Überbauungsplan ist der Bereich der Restaurantgebäude als dreigeschossige Wohn-Gewerbezone festgelegt; damit wurde dieser Teil des Schiltackers eingezont, beschränkt auf Hotel- und Restaurantnutzungen. Für den anschliessenden Bereich mit den Spielanlagen wurde im Überbauungsplan die Grünzone in dem Sinne konkretisiert, als diese Anlagen im Bestand gesichert und deren Erneuerungs- und Erweiterungsmöglichkeiten definiert wurden. Mit dem Zonenplan und dem Überbauungsplan wurde so eine rechtliche Grundlage für den damaligen Betrieb geschaffen, insbesondere auch für eine allfällige Weiterentwicklung einschliesslich von Neubaumöglichkeiten. Gemäss diesen, heute noch gültigen Rechtsgrundlagen wäre es zulässig, wiederum ein Restaurant oder Hotelgebäude mit grösserem Volumen sowie Freizeitanlagen auf diesem Areal neu zu erstellen.

Die nördlich angrenzende Tennishalle sowie das dortige Wohngebäude liegen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die heutige, geltende Zonenplansituation ist in Beilage 1 ersichtlich.

1.2 Erwerb des „Schiltacker“ durch die Stadt

Das Restaurantgebäude ist in den letzten Jahren zweimal Opfer eines Brandes geworden, in der Zwischenzeit wurde die Ruine des Hauptgebäudes abgebrochen. Die Nebengebäude sowie die (baufälligen) Spielanlagen sind noch vorhanden, aber seit längerem ungenutzt. Im Anschluss an die Brandfälle bestanden verschiedene Absichten der damaligen Eigentümer für Neubauten und Neunutzungen, die jedoch nicht zum Tragen kamen.

Die Stadt konnte im Mai 2008 das Areal „Schiltacker“ mit dem gesamten Bereich der ehemaligen Restaurantgebäude und Freizeitanlagen erwerben. Das Grundeigentum der nördlich anschliessenden Tennishalle liegt immer noch bei den ursprünglichen Eigentümern des ganzen Schiltackergeländes, die Halle ist im Baurecht abgegeben. Das Wohnhaus ist ausparzelliert und in privatem Eigentum.

Der Erwerb des Geländes durch die Stadt in der Kompetenz des Stadtrates und der Liegenschaftenkommission erfolgte bereits damals im Hinblick auf Nutzungen im öffentlichen Interesse, die auf einen solchen, besonderen Standort angewiesen sind. Konkret war bereits beim Erwerb die Absicht definiert, auf dem Gelände eine Hundesportanlage sowie einen Standplatz für Fahrende zu erstellen.

Vor der Realisierung der neuen Zweckbestimmungen des „Schiltackers“ ist das Areal von den bisherigen Bauten und Anlagen zu befreien und herzurichten. Die Stadt als Grundeigentümerin muss deshalb zunächst mit entsprechenden Rückbaumassnahmen das Gelände überhaupt nutzbar machen.

2 Wiederherstellung des Geländes

Auf dem Gelände stehen heute noch verschiedene Gebäude der früheren Nutzung als Ausflugsrestaurant sowie auch die baufälligen ehemaligen Spielanlagen. Diese Gebäude und Anlagen sind von der Stadt rückzubauen, ebenfalls sind verschiedene Massnahmen für die Herrichtung des Geländes und die Nutzbarmachung notwendig. Im Vorfeld der Planungen für die neuen Nutzungen wurden durch ein spezialisiertes Ingenieurbüro die Situation und vor allem die Bodenbelastung detailliert untersucht. In den Gebäuden sind geringe Mengen von Asbest eingebaut worden, die entsprechend entfernt werden müssen. Bei den Spielanlagen muss zum Teil schwach belasteter Untergrund berücksichtigt werden; die Entsorgung dieser Materialien und des Aushubes muss deshalb ebenfalls teilweise besonders sorgfältig erfolgen.

Für die Wiederherstellung des gesamten Areals „Schiltacker“ fallen folgende Kosten an:

Räumungen und Terrainvorbereitungen	CHF	570'000
Sicherungen, Provisorien	CHF	11'000
Reserve (20 %)	CHF	126'000
Honorare	CHF	43'000
Total	CHF	750'000

Für diese Aufwendungen ist ein Verpflichtungskredit durch das Stadtparlament erforderlich. Die Kosten können vollumfänglich dem Grundstück belastet und aktiviert werden. Die Herrichtung und Nutzbarmachung des Geländes mit dem Rückbau und der Entsorgung der alten Gebäulichkeiten und Anlagen ist unabhängig von der Entscheidung über die neuen Nutzungen notwendig. Auch ohne konkret anstehende Überbauungsabsichten wäre es aus ökologischen und auch sicherheitsmässigen Gründen nicht möglich, den jetzigen Zustand über längere Zeit unverändert zu belassen.

Im südlichsten Teil des Geländes, angrenzend an die Strasse, wurde eine unterirdische Jauchegrube festgestellt, in der vor Jahrzehnten offenbar auch Strassenkehricht und Ähnliches abgelagert wurde. Das zuständige kantonale Amt wurde beigezogen, es hat diesen Teilbereich in das Kataster der belasteten Standorte aufgenommen. Es sind eine Überwachung, aber keine Massnahmen erforderlich. Dieser Teil des Areals wird auch künftig nicht genutzt werden und wird eingezäunt.

3 Hundesportanlage

Auf dem Areal „Schiltacker“ soll eine Hundesportanlage erstellt werden. Für ein solches Projekt wird in der Stadt St.Gallen bereits seit längerem ein Standort gesucht. Dabei geht es einerseits um eine Halle bzw. um Aussenanlagen für die verschiedenen Hundesportvereine, andererseits aber auch um ein Angebot für die seit kurzem teilweise vorgeschriebenen Verhaltenstrainings für Hunde. Es entspricht einem öffentlichen Interesse, einen geeigneten Standort für diese Trainings bereitzustellen.

Die Anlage soll privat erstellt und finanziert werden. Dafür hat sich bereits eine Trägerschaft mit der Hundesport St.Gallen AG gebildet, die bei der Vorbereitung dieses Projektes intensiv mitbeteiligt war. Diese AG wird mit der Stadt St.Gallen einen Baurechtsvertrag über das benötigte Gelände abschliessen und auf der Basis des anzurechnenden Bodenwertes einen Baurechtszins entrichten. Nutzer der Hundesportanlage sind die St.Galler Hundesportvereine, Rassehundclubs sowie private Anbieter von Hundeerziehungs-, Hundehalter-, Hundetherapie- und Hundesportkursen. Die Hundesport AG wird die Halle und die Anlagen an die verschiedenen Nutzer und Nutzergruppen vermieten bzw. zur Verfügung stellen.

Für das Projekt ist eine Zonenplanänderung nötig. Der Stadtrat wird in seiner Kompetenz einen Überbauungsplan für die baulichen Details, insbesondere die Volumen und die Situierung der Hundehalle und für die Aussenraum Aspekte erlassen; sein Inhalt ist nachfolgend dargestellt.

3.1 Zonenplanänderung

Mit der Zonenplanänderung wird die im Areal der Tennishalle bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nach Süden in den Bereich der neuen Hundesportanlage vergrössert (vgl. Beilage 2). Diese Zonenplanänderung ist selbständig zu beschliessen und zu erlassen, unabhängig von der Entscheidung über das in Ziffer 4 dargestellte Projekt für den Standplatz für Fahrende. Wenn der Standplatz ebenfalls beschlossen wird, wird sich an die erweiterte Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zusätzlich die Wohn-Gewerbezone für den Standplatz anschliessen. Sollte das Projekt für den Standplatz nicht realisiert werden, bleibt es bei der Zonenänderung für die Hundesportanlage und bei der Zuteilung des

verbleibenden Teils der Grünzone in die Zonenzwecke „A“ (Sport-, Park- und Erholungsanlagen) und „S“ (Schutzgebiet).

3.2 Überbauungsplan

Die neue Hundesportanlage wird auf der Basis eines Überbauungsplanes erstellt, der die baulichen und erschliessungsmässigen Einzelheiten regelt und vom Stadtrat erlassen wird. Die Konzeption ist in Planbeilage 4 ersichtlich und kann wie folgt umschrieben werden:

Übersicht

Die Anlage besteht im Wesentlichen aus der Hundesporthalle, dem Aussen-Trainingsplatz (Agility-Training) und den Parkierungs- und Erschliessungsflächen. Die Anlage wird über eine neue Einfahrt ab der St.Josefen-Strasse, östlich der heute bestehenden Zufahrt, erschlossen. Mit der nahe gelegenen Postautohaltestelle Spisegg ist sie auch mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar.

Hundesporthalle

Die Hundesporthalle ist parallel zum Hang angeordnet. Die 55 x 25 Meter grosse Halle besteht einerseits aus dem zweistöckigen Kopfteil (7 x 25 Meter) mit integriertem Gastrobereich, Kurslokal, WC-Anlage, Magazinen für die Partnervereine, Heizanlage für Gastro- und Kurslokal und andererseits aus der in Leichtbauweise erstellten Trainingshalle.

Erschliessung und Parkierung

Die Zufahrt ab der St.Josefen-Strasse - die im Übrigen auch zum Standplatz für Fahrende führen wird - erhält einen bituminösen Belag, die weiteren Erschliessungsflächen werden wasserdurchlässig erstellt.

Die einzelnen Parkfelder sollen, soweit die geordnete Parkierung auch ohne Markierung klar ersichtlich ist, nicht eingezeichnet werden. Die Anzahl der Parkplätze ist auf einen Trainingsbetrieb ausgerichtet. Eine grössere Veranstaltung wird nur durchgeführt, wenn die zusätzlichen Abstellplätze auf den Parkflächen der benachbarten Gewerbebetriebe bereit gestellt werden können. Der Parkplatz bietet neben den erforderlichen Abstellplätzen für die Hundesporthalle auch Parkplätze für die benachbarte Tennisanlage an, dies als Ersatz für die heutigen Parkierungsmöglichkeiten auf dem Gelände des ehemaligen Ausflugsrestaurants.

Entlang der St.Josefen-Strasse ist eine Verbreiterung des Trottoirs um 2 Meter für die Anordnung eines Radweges zwischen St.Gallen und Engelburg vorgesehen. Die grosse Rückversetzung der Hundesportanlage von der St.Josefen-Strasse bietet diesem Vorhaben genügend Raum.

Aussenanlagen und Umgebung

Beim Aussen-Trainingsplatz handelt es sich um eine 40 x 20 Meter grosse Rasenfläche, die dem Agility-Training dient. Der Trainingsplatz wird mit einer Beleuchtungsanlage versehen und zum Schutz vor Unfällen mit einem 2 Meter hohen Zaun eingefasst. Es werden keine festen Trainingseinrichtungen installiert, allerdings werden die mobilen Trainingsgeräte nicht nach jedem Training abgeräumt.

Die Fläche zwischen der Halle und dem Wald dient der Aufwertung des Waldrandes und somit ökologischen Zwecken. Zwischen der Parkierungsfläche und der St.Josefen-Strasse besteht eine Baumgruppe aus den drei in der Sitterschutzverordnung geschützten Bäumen, die durch die Abstandsregelung und die Chaussierung der Parkierungsflächen berücksichtigt werden.

Abweichung vom geltenden Recht

Der Überbauungsplan dient der optimalen Eingliederung der Halle in die umgebende Landschaft. Für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten nach Regelbauweise die Grenzabstände der benachbarten Parzelle. Der Abstand zum benachbarten Wald wird auf das gemäss Baugesetz mögliche Minimalmass von etwas mehr als 10 Metern reduziert.

4 Standplatz für Fahrende

Die Fahrenden bemühen sich seit vielen Jahren erfolglos um genügend Stand- und Durchgangsplätze im Kanton St.Gallen. Unter Standplatz wird eine Anlage verstanden, die während der Wintermonate ständig als Wohnort benutzt wird, unter Durchgangsplatz ein Standort für kurzfristigen Aufenthalt während der Reisezeit von Frühling bis Herbst.

In einem Urteil vom März 2003 anerkannte das Bundesgericht ausdrücklich das Recht der Fahrenden auf angemessene Halteplätze. Die speziellen Bedürfnisse der Fahrenden seien in der Raumplanung zu berücksichtigen, und die vorgesehenen Zonen bzw. Standorte seien, wenn möglich überregional, zu koordinieren. Dies ist grundsätzlich Sache der politischen Gemeinde. Der Kanton hat eine Koordinationsfunktion, die er aktiv wahrnimmt.

Im Richtplan des Kantons St.Gallen ist festgehalten, dass in der Stadt St.Gallen für die in der Stadt wohnhaften Fahrenden der Bedarf für einen Standplatz ausgewiesen ist (Richtplan des Kantons St.Gallen, IV 33, Beschluss Seite 3). In Zusammenarbeit mit dem Kanton wurde eine intensive und sorgfältige Standortabklärung für einen solchen Standplatz vorgenommen; dabei zeigte sich der Schiltacker als geeigneter Standort. Die Abklärungen erfolgten im Kontakt mit den in St.Gallen wohnhaften fahrenden Familien und der Stiftung „Zukunft für Schweizer Fahrende“. Auch von dieser Seite wird der Standort unterstützt.

Im südlichen Teil des Geländes, angrenzend an die Hundesportanlage, soll der Standplatz für St.Galler Fahrende ermöglicht werden. Dafür sind eine Zonenplanänderung in die Wohn-

Gewerbezone und ein Überbauungsplan für die vorgesehenen Bauten notwendig. Die Gebäude sollen von der Stadt erstellt und vermietet werden. Dem Stadtparlament wird die Beschlussfassung zum Zonenplan und zum Bauprojekt beantragt, in die Kompetenz des Stadtrates fällt der Erlass des Überbauungsplanes. Die Planerlasse für den Standplatz sollen verfahrensmässig unabhängig von den Plangrundlagen für die Hundesportanlage beschlossen werden.

Das nachfolgend dargestellte Projekt wurde im Einvernehmen mit den Vertretern der beiden für die Wohngebäude vorgesehenen St.Galler Familien der Fahrenden ausgearbeitet und entspricht deren Vorstellungen. Ebenfalls beigezogen wurde die „Hundesport AG“ als künftiger direkter Nachbar, auch diese Seite unterstützt das Projekt. Informiert über das Projekt wurden sodann die weiteren Nachbarn, insbesondere die Betreiber der Tennishalle, die Grundeigentümer und Baurechtgeber der Tennishalle, die Unternehmensleitung der Filtrox AG und die Eigentümerin des benachbarten Wohnhauses.

4.1 Zonenplanänderung

Das Gelände, das für die Erstellung der Wohngebäude vorgesehen ist, soll in die Wohn-Gewerbe-Zone, Bauklasse 3, eingezont werden. Die Wohn-Gewerbe-Zone ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungsart die zweckmässige Nutzungszone, wobei die Bauklasse 3 die tiefste Bauklasse gemäss Bauordnung ist. Die Bauweise und insbesondere die Bauvolumen werden nicht durch die Bauklasse im Zonenplan, sondern durch den Überbauungsplan bestimmt.

Die Zonenplanänderung mit der Ausscheidung der Wohn-Gewerbezone erfolgt unabhängig von der benachbarten Zonenplanänderung für die Hundesportanlage. Sollte die dort vorgesehene Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht zu Stande kommen, kann trotzdem die Wohn-Gewerbe-Zone für den Standplatz festgelegt und der Standplatz realisiert werden.

Die anschliessende Grünzone zur Strasse wird dem Zonenzweck A, die Grünzone im Übergangsbereich zum Wald dem Zonenzweck S zugeschrieben.

4.2 Überbauungsplan

Wohngebäude

Die Wohngebäude werden direkt ab der St.Josefen-Strasse erschlossen. Es sind fünf Doppelgebäude, also maximal zehn Wohneinheiten, vorgesehen. Im Überbauungsplan wird der Baubereich dafür ausgeschieden, so dass bei der Erstellung der Bauten und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens noch genügend Flexibilität besteht.

Die Bebauung wird durch die Vorgaben in den besonderen Vorschriften auf ein Wohngeschoss begrenzt. Die Bauten können Giebeldächer oder Flachdächer haben. Bei der

Anordnung der Bauten und Anlagen sind die genügende räumliche Durchlässigkeit sicherzustellen sowie der bestehende Geländeverlauf zu berücksichtigen.

Das Gebiet an der St.Josefen-Strasse ist erheblich mit Lärm belastet. Die Wohnungen werden quer zur Strasse situiert. Durch die geschlossenen Fassaden zur Strasse und den grossen Abstand können die erforderlichen Planungswerte eingehalten werden. Allenfalls kann der Lärmschutz durch eine Lärmschutzmassnahme entlang der St.Josefen-Strasse weiter verstärkt werden.

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung erfolgt - gemeinsam auch mit der Zufahrt zur Hundesportanlage - über die bereits bestehende Einfahrt im Nordwesten. Es besteht die Möglichkeit einer direkten Fussverbindung zum Trottoir der St.Josefen-Strasse.

Die im Plan bezeichnete Erschliessungsfläche erhält nur soweit technisch erforderlich einen befestigten Belag, sonst ist sie mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Neben den Abstellplätzen für Personenwagen wird zusätzlich eine Fläche für das Abstellen von zehn Wohnwagen ausgeschieden.

Entlang der St.Josefen-Strasse ist eine Verbreiterung des Trottoirs um 2 Meter für die Anordnung eines Radweges zwischen St.Gallen und Engelburg vorgesehen. Die grosse Rückversetzung des Baubereiches von der St.Josefen-Strasse bietet diesem Vorhaben genügend Raum.

Umgebung

Die Anlage wird durch einen Grünstreifen von der St.Josefen-Strasse abgegrenzt. Der Abstandsbereich zum Wald dient ökologischen Zwecken. Die genaue Umgebungsgestaltung ist abhängig von der schliesslichen Anordnung der Bauten und somit erst in der Baubewilligungsphase vorzuweisen.

Abweichung vom geltenden Recht

Gegenüber der Regelbauweise in der WG3 werden die inneren Gebäudeabstände unterschritten. Der Waldabstand wird auf das gemäss Baugesetz mögliche Minimalmass von 10 Metern herabgesetzt.

4.3 Projekt

Die fünf Doppelgebäude werden durch die Stadt erstellt. Dafür wurde ein Bauprojekt mit Kostenvoranschlag ausgearbeitet, das wie folgt dargestellt werden kann:

Bauweise

Die geplante Bauweise ist schlicht, zweckmässig und kostenoptimiert. Die Ausrichtung der Häuser von Nord nach Süd erlaubt es, die Grundrisse einheitlich zu gestalten. Die Volumina sind rechteckig ohne Einschnitte oder Ausbuchtungen, dies im Sinne der Kosten- und Energieeffizienz. Die Häuser werden mit einem leichten Pultdach gedeckt. Eine Wohneinheit besteht aus 4 ½ Zimmern mit 99 m² Nettowohnfläche und 403 m³ Raumvolumen (SIA 416). Die Gebäude vermitteln durch die Verwendung des Baustoffs Holz eine angenehme Wohnatmosphäre. Wohn-Esszimmer sind beidseitig befenstert und wirken lichtdurchflutet. Je zwei Wohneinheiten sind durch eine Brandschutzwand voneinander getrennt, die auch einen guten Schallschutz bietet.

Die Gebäude werden als Holzelementbau auf einen Stahlrahmen aufgesetzt. Das Gelände ist gemäss geologischem Gutachten schlecht geeignet für eine Flächenfundation, daher ist eine Pfahlfundation mit Micro-Pfählen geplant. Wand und Decken weisen eine Wärmedämmung von rund 18 cm auf, dies entspricht den gesetzlichen energetischen Vorgaben. Die Fassaden sind mit einem dauerhaften Lärchenschirm verkleidet. Auf den Einsatz von Sonnenschutzvorrichtungen wurde aus Kostengründen verzichtet.

Das Dach ist extensiv begrünt und dient so der Retention des Regenwassers, das nur teilweise und zeitlich verzögert an die Kanalisation abgegeben wird. Aufgrund der geologischen Situation ist es nicht möglich, das Wasser auf dem Gelände versickern zu lassen.

Im Inneren wird ein einfacher Standard vorgegeben, der auf Eigeninitiative der Bewohner verbessert werden kann. Wände und Decken bestehen aus Holzwerkstoffplatten, die Böden sind aus soliden Dreischicht-Vollholzplatten.

Der Sanitärraum ist mit WC, Badewanne, Waschtisch, Wärmepumpenboiler ausgestattet, zudem sind Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Tumbler vorhanden. In den Küchen werden lediglich die Anschlüsse für die verschiedenen Apparate bereit gestellt. Die Kücheneinrichtung wird durch die Mieter geliefert und eingebaut. Die Wärme für die Heizung wird zentral durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe erzeugt.

Aussenanlage

Die Parkierung ist auf einem zentralen Platz in der Nähe der Einfahrt angeordnet. Zugleich bildet diese Situierung eine Abgrenzung zur Hundesportnutzung. Jedes Haus kann mit einem Fahrzeug erreicht werden. Es stehen zehn Plätze für Wohnwagen zur Verfügung und zehn weitere Parkplätze für Personenwagen. Die befahrbaren Oberflächen erhalten eine Chausseierung oder einen Schotterrasen, auf den restlichen Flächen wird Rasen gepflanzt. In der Nähe der Einfahrt sind eine zentrale Briefkastenanlage und ein Molok vorgesehen.

Kosten

Die Baukosten für die zehn Gebäude setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Bezeichnung	CHF
1	Vorbereitung	209'000
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	15'000
14	Anpassungen an bestehende Bauten	30'000
15	Erschliessungsleitungen	54'000
17	Spez. Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung	110'000
2	Gebäude	2'347'200
21	Rohbau 1	928'500
22	Rohbau 2	389'200
23	Elektroanlagen	119'000
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	247'000
25	Sanitäranlagen	118'000
27	Ausbau 1	89'000
28	Ausbau 2	111'500
29	Honorare	345'000
4	Umgebung	342'500
41	Roh- und Ausbauarbeiten	45'000
42	Gartenanlagen	94'000
46	Kleinere Trassenbauten	203'500
5	Baunebenkosten und Übergangskosten	101'300
51	Bewilligungen, Gebühren	50'000
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation	27'300
53	Versicherungen	
54	Finanzierung ab Baubeginn	24'000
6	Reserve	150'000
	Total	3'150'000

Kostenschätzung inkl. MWSt., Index Januar 2010

Finanzierung / Rendite

Die für die Erstellung der zehn Wohneinheiten samt Parkplätzen benötigte Fläche beträgt ca. 4'440 m². Beim Erwerb wurde das Land mit CHF 25 / m² bewertet. Somit beträgt der

gesamte Landwert für den Standplatz CHF 111'000. Wird zusätzlich auch der entsprechende Anteil für die Nutzbarmachung (vgl. Kapitel 2) eingerechnet, ergeben sich folgende Gesamtkosten für die Finanzierungsrechnung:

Landkosten ca. 4'440 m ² à CHF 25	CHF	111'000
Baukosten	CHF	3'150'000
Anteil Wiederherstellung Gelände	<u>CHF</u>	<u>206'000</u>
Total Anlagekosten	<u>CHF</u>	<u>3'467'000</u>

Aufgrund der verschiedenen Gespräche mit den künftigen Nutzern kann ein monatlicher Netto-Mietzins von CHF 1'000 pro Wohneinheit inkl. Parkplatz bezahlt werden. Dieser Mietzins entspricht einer 4-Zimmer-Altbauwohnung mit einfachem Ausbaustandard. Somit betragen die Netto-Mietzinseinnahmen für 10 Wohneinheiten im Jahr CHF 120'000, was bezogen auf die Anlagekosten eine Brutto-Rendite von 3.5 % ergibt. Ohne Einrechnung der Kosten für die Wiederherstellung des Geländes - die ohnehin anfallen - ergibt sich eine Bruttorendite von 3,7 %.

Mit dieser Verzinsung wird eine intern kostendeckende Rechnung erreicht, liegt doch der Verzinsungssatz des Finanzvermögens gegenüber dem allgemeinen Haushalt bei 3,2 %. Nicht erreicht wird jedoch eine marktkonforme Bruttorendite, die bei mindestens 5 % liegen müsste. In Anbetracht der hier zu berücksichtigenden öffentlichen Aufgabe, im Sinne einer Mischrechnung über die städtischen Finanzliegenschaften und auch im Quervergleich mit ähnlichen städtischen Liegenschaften mit teilweise öffentlicher Zweckbestimmung ist die Verzinsung jedoch durchaus angemessen.

5 Verfahren

Die beiden Zonenplanänderungen und die beiden Überbauungspläne wurden alle gleichzeitig öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen von benachbarten Grundeigentümern ein. Eine Einsprache richtet sich gegen beide neuen Nutzungen und verlangt, dass das Gelände Schiltacker nicht mehr überbaut und als Naturraum wiederhergestellt wird. Der Stadtrat hat diese Einsprache abgewiesen. Die zweite Einsprache betrifft den Standplatz für Fahrende; sie wird begründet unter anderem mit Bedenken bezüglich nachteiliger Auswirkungen auf die Umgebung. In der Einsprache werden insbesondere klare Zusicherungen verlangt, dass der Platz bzw. die Wohngebäude nur für ansässige, schweizer Fahrende genutzt werden. Der Stadtrat hat auch diese Einsprache abgewiesen, aber im Einspracheentscheid nochmals die ausschliessliche Vermietung der Wohnungen an ansässige, St.Galler Familien zugesichert.

6 Schlussbemerkung

Die Stadt hat das Areal Schiltacker als Standort für besondere, auf eine spezielle Lage angewiesene Nutzungen erworben. Der Schiltacker war früher intensiv als Ausflugs- und Freizeitanlage genutzt, rechtlich wäre eine solche Nutzung auch heute noch möglich. Mit der vorgeschlagenen neuen Verwendung für eine Hundesportanlage und einen Standplatz für Fahrende können Projekte im öffentlichen Interesse realisiert werden, für die dieser etwas abseits des Siedlungsgebietes gelegene, aber gut erschlossene Standort die richtigen Voraussetzungen mit sich bringt. Mit der neuen Nutzung wird für diese Parzelle der Stadt im Finanzvermögen eine vertretbare Rendite erzielt, die höher ist als der Ertrag von landwirtschaftlichen Liegenschaften, aber geringer als die Rendite von üblichen Wohn- und Gewerbeliegenschaften.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:

1. rechtskräftiger Zonenplan
2. Zonenplanänderung „Schiltacker I“
3. Zonenplanänderung „Schiltacker II“
4. Projekte Hundesportanlage und Standplatz
5. Projekt Standplatz, Grundrisse