



731.11 Zonenpläne (inkl. Schutzgebiete)

Zonenplanänderung Steingrübli

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Zonenplanänderung Steingrübli 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 Grundeigentümer der drei Parzellen Nrn. C4799 (Bion Gewerbehäus AG, St.Gallen), C4336 (Ortsbürgergemeinde St.Gallen) und C4667 (Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde St.Gallen Centrum) beabsichtigen, auf ihren grösstenteils noch unbebauten Parzellen eine Wohnüberbauung mit sechs Baukörpern zu realisieren. Das Planungsgebiet „Steingrübli“ liegt im Linsebüelquartier zwischen der Flurhof- und der Steingrüblistrasse. Östlich wird es vom Grubenweg, westlich vom Molkenweg begrenzt. Die Parzellen Nrn. C4799 und C4366 sind der zweigeschossigen Wohnzone W2a, die Parzelle Nr. C4667 mit dem ehemaligen Pfarrhaus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. In westliche Richtung, auf der gegenüberliegenden Seite des Molkenwegs, grenzen fünf Parzellen an das Planungsgebiet, welche ebenfalls der Wohnzone W2a zugewiesen sind. Nördlich angrenzend, auf der gegenüberliegenden Seite der Flurhofstrasse, befinden sich das grossflächige Areal des Bürgerspitals, welches der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet ist, sowie eine der Grünzone A zugewiesene Gartenanlage. Im Übrigen wird der Planungssperimeter vollumfänglich von dreigeschossigen Wohn- und Wohn-Gewerbebezonen umgeben. Die Wohnüberbauung mit sechs Baukörpern erfordert die Anpassung des Zonenplans sowie den



Erlass eines Sondernutzungsplans. Die Zuständigkeit für eine Anpassung des Zonenplans liegt gestützt auf Art. 32 der Gemeindeordnung beim Stadtparlament.

2 Projekt

Auf dem in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt gelegenen Areal „Steingrübli“ soll ein Ensemble von sechs Baukörpern mit unterschiedlicher Körnigkeit entstehen. Die bestehenden Bauten und Anlagen sollen im Zuge der Neuüberbauung abgebrochen werden. Entlang der Flurhofstrasse werden zwei längere, viergeschossige Bauten erstellt, welche durch vier dreigeschossige Punktbauten entlang der Steingrüblistrasse ergänzt werden. Die Punktbauten verfügen über ein eingeschossiges, nach Norden ausgerichtetes Sockelgeschoss. Die Überbauung umfasst insgesamt 36 Wohneinheiten, ergänzend sind in den Sockelgeschossen vier Atelierwohnungen vorgesehen. Die Wohnungsgrössen in der Gesamtüberbauung variieren zwischen 2.5 Zimmern und 4.5 Zimmern. Die Ausnützung der geplanten Überbauung liegt bei rund 1.22. Die Tiefgarage, welche über die Flurhofstrasse erschlossen wird, ist zentral situiert und erschliesst sowohl die nördlichen als auch die südlichen Bauten. Im zweiten Untergeschoss der Tiefgarage sieht das Projekt Ersatzflächen als Kompensation für die rund 30 wegfallenden oberirdischen Parkplätze im Planungsgebiet vor. Fussläufig ist die Überbauung sowohl von der Flurhof- und der Steingrüblistrasse als auch vom Molken- und Grubenweg her zugänglich. Der neue, topografisch geprägte Freiraum verbindet die unterschiedlich hohen Terrains mit einem platzartigen Aufenthaltsraum.

3 Zonenplanänderung

Die Parzellen im Planungsperimeter befinden sich gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der zweigeschossigen Wohnzone W2a resp. in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. In einer zweigeschossigen Wohnzone W2a, in welcher gemäss Anhang zur Bauordnung zwei Vollgeschosse (mit zusätzlichem Dachgeschoss) und eine Gebäudelänge von 22 m zulässig sind, können nicht durchgängig drei- und viergeschossige Bauten mit einer Gebäudelänge von teilweise 33 m – wie es das Bebauungskonzept vorsieht - erstellt werden. Aus diesem Grund sollen die beiden Parzellen von der zweigeschossigen Wohnzone in eine dreigeschossige Wohnzone umgeteilt werden. Eine Aufzonung in eine viergeschossige Wohnzone ist trotz der beiden viergeschossigen Baukörper nicht erforderlich, da der Gestaltungsplan – anders als die Regelbauweise - insbesondere über den beiden viergeschossigen Baukörpern kein zusätzliches Dachgeschoss zulässt. Somit sind die viergeschossigen Baukörper mit einem nach Regelbauweise in der Wohnzone W3 zulässigen Baukörper mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss vergleichbar. Auch im Bereich der Parzelle Nr. C4667 ist eine Zonenplanpassung erforderlich, da die Erstellung von privaten Wohnbauten in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zweckwidrig und deshalb untersagt ist.



Zonenpläne werden gemäss Art. 32 des kantonalen Baugesetzes geändert oder aufgehoben, wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist, insbesondere wenn sich die Grundlagen ihres Erlasses wesentlich geändert haben oder wenn wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind. Die Parzellen Nrn. C4799 und C4336 befinden sich in der Wohnzone W2a. Im alten Zonenplan, wie er bis zum 1. Oktober 2006 in Kraft war, befanden sich diese Parzellen noch in der Zone für Ein- und Zweifamilienhäuser. In dieser Bauklasse waren nur freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel Einfamilienhäuser zulässig. Mit dem neuen Zonenplan und der neuen Bauordnung wurden die Zone für Ein- und Zweifamilienhäuser aber aufgehoben und die ehemals dieser Bauklasse zugeteilten Gebiete grundsätzlich der zweigeschossigen Wohnzone W2a zugeteilt. Somit haben die Parzellen seit Inkrafttreten des ersten Zonenplans im Jahr 1980 im Grundsatz keine Veränderung erfahren, sondern waren durchgehend der Zone mit der jeweils kleinstmöglichen Ausnützung zugeordnet.

Aufgrund der Tatsache, dass die ständige Wohnbevölkerung in der Stadt St.Gallen seit Jahren kontinuierlich zunimmt und Siedlungsausdehnungen in der Stadt aus verschiedenen Gründen – Topographie, Erschliessungsmöglichkeiten, Umweltaspekte – nur noch begrenzt möglich sind, kommt der optimalen Ausschöpfung der inneren Reserven eine hohe Bedeutung zu. Zweckmässig erfolgt die innere Verdichtung in innerstädtischen, bisher nicht genutzten oder unternutzten Flächen.

Die beiden noch unbebauten Parzellen Nrn. C4799 und C4336 befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Das Stadtzentrum ist sowohl mit dem Langsamverkehr wie auch mit dem öffentlichen Verkehr innerhalb kürzester Zeit erreichbar. Die umliegenden Parzellen befinden sich fast ausnahmslos in dreigeschossigen Wohn- oder Wohn-Gewerbebezonen. Es entspricht einem klaren öffentlichen Interesse, dass diese beiden Parzellen verdichtet überbaut werden können. Aus diesem Grund sollen die beiden Parzellen analog dem östlich angrenzenden Wohngebiet der Wohnzone W3 zugewiesen werden.

Ebenfalls einem öffentlichen Interesse entspricht die Umzonung der Parzelle Nr. C4667 mit dem ehemaligen Pfarrhaus. Der Bedarf für eine öffentliche Nutzung ist seit längerer Zeit nicht mehr gegeben, das Pfarrhaus wird gegenwärtig zu Wohnzwecken genutzt. Da die Parzelle nun dauerhaft der Wohnnutzung zugeführt werden soll, ist die Parzelle ebenfalls der Wohnzone W3 zuzuweisen.

Die westlich an den Gestaltungsplanperimeter angrenzende zweigeschossige Wohnzone, welche aus fünf Parzellen besteht, verkommt durch die Umzonung zu einer „Insel“ inmitten von dreigeschossigen Wohn- und Wohn-Gewerbebezonen. Es entspricht einem klaren öffentlichen Interesse, auch dieses Gebiet in die dreigeschossige Wohnzone umzuteilen. Es wurde aber bewusst darauf verzichtet, für dieses Gebiet zeitgleich das Zonenplanänderungsverfahren durchzuführen. Zum einen waren in diesem Gebiet im Zeitpunkt der Planarbeiten keine



konkreten Bauvorhaben erkennbar, die Bauten befinden sich zudem in einem guten Zustand. Zum anderen wurde es als wichtig erachtet, die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer vor Einleitung eines Zonenplanverfahrens zu informieren und anzuhören. Da dies erfahrungsgemäss einige Zeit in Anspruch nimmt und die Bauherrschaft ein berechtigtes Interesse hat, ihr Bauvorhaben zeitnah auszuführen, wurde das Zonenplanverfahren lediglich für den Bereich eingeleitet, für welchen ein konkretes Bauprojekt vorliegt.

4 Gestaltungsplan

Da das Bebauungskonzept in einzelnen Bereichen (Geschosszahl, Gebäudehöhe, Gebäudeabstand, Strassenabstand) von der Regelbauweise in der Wohnzone W3 abweicht, musste zusätzlich ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. Die Abweichungen von der Regelbauweise sind unter dem Aspekt der inneren Verdichtung, insbesondere in Zentrumsnähe, von öffentlichem Interesse. Der rechtskräftige Überbauungsplan Steingrübli aus dem Jahr 1956 wird im Bereich des Plangebietes aufgehoben. Die Beschlussfassung über den Gestaltungsplan liegt gemäss Art. 2 der Bauordnung in der Kompetenz des Stadtrates.

5 Bisheriger Verfahrensablauf

Die Zonenplanänderung und der Gestaltungsplan Steingrübli lagen gemeinsam vom 22. April bis 22. Mai 2014 öffentlich auf. Es sind insgesamt vier Einsprachen eingereicht worden. In den Einsprachen, welche sich sowohl gegen die Zonenplanänderung wie auch gegen den Gestaltungsplan richten, wird mehrheitlich die Verletzung von nachbarlichen Interessen geltend gemacht. Eine Einsprache konnte in der Folge erledigt werden, die drei restlichen Einsprachen hat der Stadtrat abgewiesen.

Der Stadtpräsident:

Scheitlin

Der Stadtschreiber:

Linke

Beilage:

- Teilzonenplan Steingrübli
- Situationsplan Bauvorhaben

