

## Vorlage Stadtparlament

Datum 21. August 2018  
Beschluss Nr. 2040  
Aktenplan 732.12 Kantonsstrassen,  
Gemeindestrassen

### **Erschliessung der Baulandreserve an der Martinsbruggstrasse; Projekt- und Kreditgenehmigung sowie Erlass der Zonenplanänderung Martinsbrugg-Schachen**

#### **Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Das Strassenprojekt „Neuerschliessung Martinsbrugg–Schachen“ im Gesamtbetrag von CHF 957'000 wird gutgeheissen und für die nach Abzug der Kostenbeiträge Dritter verbleibenden Baukosten ein Verpflichtungskredit von CHF 950'000 erteilt. Davon sind CHF 724'000 im Finanzvermögen zu aktivieren.
2. Das Projekt für die kanalisationstechnische Erschliessung Schachen im Kostenbetrag von CHF 457'000 wird gutgeheissen und ein entsprechender Verpflichtungskredit zu Lasten der Investitionsrechnung der Stadtentwässerung erteilt. Die sich daraus ergebenden Zinsen und Abschreibungen sind der Spezialfinanzierung für den Gewässerschutz zu belasten.
3. Das Projekt für den Neubau der Wasserverteilleitung im Gesamtbetrag von CHF 90'000 wird gutgeheissen und nach Abzug des Beitrages der GVA zu Lasten der Baurechnung der Wasserversorgung ein Verpflichtungskredit von CHF 77'000 erteilt.
4. Das Projekt für den Neubau einer Kabelschutzrohranlage für Elektrizität und Telecom zur Vorbereitung der Erschliessung des Gebietes Schachen im Gesamtbetrag von CHF 137'000 wird gutgeheissen und ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
5. Der Zonenplanänderung Martinsbrugg-Schachen gemäss beiliegendem Planausschnitt wird zugestimmt.
6. Es wird festgehalten, dass die Beschlüsse 1 bis 5 gesamthaft dem fakultativen Referendum unterstehen.

---

#### **1 Ausgangslage**

Im Jahr 2005 konnte die Politische Gemeinde St.Gallen von einer Erbgemeinschaft das unbebaute Grundstück Nr. F5521 an der Martinsbruggstrasse erwerben. Das Grundstück wies zu dieser Zeit eine Fläche von 15'147 m<sup>2</sup> auf und lag in der Industriezone H18. Der damalige Kaufpreis betrug rund CHF 5'700'000 (CHF 376/m<sup>2</sup>). Nicht einigen konnte man sich damals bezüglich des Erwerbs des angrenzenden Grundstücks Nr. F6103 (10'815 m<sup>2</sup>, heute vereint mit Grundstück Nr. F5521), da dieser obere, steilere Hangbereich trotz Zuweisung zur Industriezone H18 aus freiräumlichen Überlegungen und als direktes Umfeld des Weilers Oberschachen als Freihaltebereich vorgesehen war. Spätestens mit Inkrafttreten des städtischen Richtplans auf den 1. Januar 2013 hat sich die Entwicklungsabsicht

für das damalige Grundstück Nr. F6103 aber grundlegend geändert. Der städtische Richtplan sieht für das in südöstliche Richtung an das Grundstück angrenzende Landwirtschaftsgebiet eine Siedlungserweiterung für gewerbliche Nutzungen vor. Weiter bezeichnet der Richtplan die gesamte Industriezone südöstlich der Martinsbruggstrasse – und somit auch die damaligen Grundstücke Nrn. F5521 und F6103 – als wirtschaftliches Schwerpunktgebiet.

Im Jahr 2016 ist es der Politischen Gemeinde St.Gallen gelungen, der Erbgemeinschaft auch das damalige Grundstück Nr. F6103 abzukaufen. Der Kaufpreis lag bei CHF 4'326'000 (CHF 400/m<sup>2</sup>). Mit diesem Kauf konnte die Politische Gemeinde ihren Grundeigentumsanteil in diesem interessanten und entwicklungsfähigen Gebiet auf insgesamt knapp 26'000 m<sup>2</sup> ausweiten. In der Stadt St.Gallen besteht eine grosse Nachfrage nach verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen. Das Gebiet an der Martinsbruggstrasse bildet die grösste zusammenhängende Baulandreserve für wirtschaftliche Nutzungen im Osten der Stadt. Insbesondere die gute Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr aufgrund der Nähe zur Autobahn stellt für das Gebiet einen positiven Standortfaktor dar. Die Stadt ist deshalb bestrebt, das Land möglichst bald an Baurechtsnehmerinnen resp. Baurechtsnehmer abgeben zu können.

Gegenwärtig wird das im Jahr 2017 mit dem Grundstück Nr. F6103 vereinte Grundstück Nr. F5521 landwirtschaftlich genutzt und ist mit mehreren Hochstammobstbäumen bestockt. Das Areal grenzt an das grossflächige Industriegebiet Schuppis. Entsprechend befinden sich im direkten Umfeld mehrere Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe. Westlich ist das Unterwerk „801 UW St.Gallen Ost“ der St.Galler Stadtwerke angeordnet (Grundstück Nr. F1935), südöstlich ein Landwirtschaftsbetrieb mit Landwirtschaftsland.

## **2 Erschliessungs- und Bebauungskonzept**

Zur Eruierung der zweckmässigen Nutzung und Erschliessung der Baulandreserve hat die Politische Gemeinde St.Gallen im Jahr 2016 bei einem ortsansässigen Planungsbüro für das gesamte Areal zwischen der Oberschachen- und der Martinsbruggstrasse eine Erschliessungsstudie mit Bebauungsmöglichkeiten in Auftrag gegeben. Geprüft wurden fünf Erschliessungsvarianten, wobei eine Variante insbesondere aufgrund der geringen Steigung der Erschliessungsstrasse, der flexibleren Parzellierungsmöglichkeiten und der guten Einpassung in die anspruchsvolle Topografie am besten abschnitt. Die Präferenzvariante der Erschliessungsstudie diente als Grundlage für das in der Folge erarbeitete Erschliessungs- und Bebauungskonzept.

Das Erschliessungskonzept sieht vor, die neue Erschliessungsstrasse von der Martinsbruggstrasse her in den Planungssperimeter zu führen. Der Zugang der öffentlichen Strasse liegt auf dem Grundstück Nr. F1935 der St.Galler Stadtwerke. Die Strasse sichert einerseits die Erschliessung des Plangebiets F5521, andererseits dient sie als sekundäre Anbindung des Areals der St.Galler Stadtwerke. Dem Unterwerk werden damit rund 5 Betriebsparkplätze mit Zufahrt von Osten her ermöglicht. Zudem wird darauf geachtet, dass die neue Strasse auf das Trasse der sich weiter nordöstlich befindenden 110 kV-Leitung zu liegen kommt, da dieses nur mit sehr hohen Kosten verlegt werden könnte.

Das Bebauungskonzept sieht insgesamt vier Baubereiche (A, B1, B2 und C) für eine gewerbliche oder industrielle Nutzung vor. Die Baubereiche wurden im Vergleich zu der in der Erschliessungsstudie aufgezeigten Bebauung aufgrund der bereits bekannten Interessen von möglichen Baurechtsnehmenden angepasst. Insbesondere wurden die Baubereiche leicht grossflächiger ausgestaltet, um einen gewissen Anordnungsspielraum bei deren Situierung zu ermöglichen.

### **3 Überbauungsplan Martinsbrugg-Schachen**

Die Bedingungen für eine zweckmässige Erschliessung und Parkierung werden im Überbauungsplan Martinsbrugg-Schachen festgelegt. Innerhalb des Plangebiets sind keine verkehrs- und publikumsintensiven Einrichtungen zulässig. Zudem wird die Gesamtanzahl der Abstellplätze auf 499 beschränkt. Die Abstellplätze für den motorisierten Verkehr sind in Tiefgaragen anzuordnen. Zukünftigen Baurechtsnehmenden und Drittnutzenden wird auferlegt, im Baubewilligungsverfahren ein Verkehrsgutachten und ein Mobilitätsmanagementkonzept einzureichen. Darin ist darzulegen, wie ein Teil der Verkehrsbewältigung durch den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr erreicht werden kann. Das Fusswegnetz wird mit dem neuen öffentlichen Fussweg zwischen der neuen Erschliessungsstrasse und der Oberschachenstrasse verbessert.

Der Überbauungsplan legt zudem die städtebaulichen Grundzüge für die Arealentwicklung anhand von vier Baubereichen verbindlich fest. Zur Sicherung einer Minimalausnützung wird vorgeschrieben, dass die Baubereichsflächen zu mindestens 80 % überbaut werden müssen. Damit wird bewusst eine dichte Gewerbe-/Industriebebauung ermöglicht. Im Gegenzug werden gestalterische Mehranforderungen an die Ausgestaltung der Gebäude gestellt. Sämtliche Fassaden müssen sorgfältig gestaltet und die Dachflächen begrünt sowie als Retentionsflächen genutzt werden. Attikageschosse müssen, damit die Baukörper von der Martinsbruggstrasse aus nicht zu markant in Erscheinung treten, um mindestens sechs Meter von den Nordwestfassaden zurückversetzt werden.

Die Beschlussfassung über den Überbauungsplan liegt gestützt auf Art. 2 der städtischen Bauordnung in der Kompetenz des Stadtrates.

### **4 Strassenprojekt**

Zur Erschliessung der Baulandreserve an der Martinsbruggstrasse ist eine neue Strasse (Spühlstrasse) zu erstellen, welche der Zonierung bzw. der Nutzung entsprechend eine Fahrbahnbreite

von 6.5 m und ein einseitiges Trottoir von 2.0 m Breite aufweist. Beidseits des Strassenkörpers befinden sich Bankette mit einer Breite von je 50 cm. Um den Begegnungsfall Lastwagen/Lastwagen in der 90°-Kurve gewährleisten zu können, wird die Fahrbahn im Kurvenbereich um 2.11 m auf eine Breite von 8.61 m verbreitert.

Die Anbindung an die Martinsbruggstrasse erfolgt über das Grundstück Nr. F1935 (Eigentum der St.Galler Stadtwerke). Die Linienführung der Erschliessungsstrasse verläuft auf einer Länge von rund 50 m rechtwinklig von der Kantonsstrasse und in südöstlicher Richtung ins Baugebiet. Im Bereich der südlichen Parzellengrenze des Unterwerkes führt die Strasse in einer engen Kurve von 30 m Radius

um 90° nach Nordosten und erschliesst hangparallel beidseitig Baufelder. Die neue Erschliessungsstrasse endet nach weiteren 100 m mit einem Wendeplatz für Lastwagen.

Im Längenprofil steigt die Strasse ab der Martinsbruggstrasse mit 2.5 %, erreicht nach etwa 140 m ihren Höchstpunkt (Kuppe mit 800 m Radius), um auf den letzten rund 35 m wieder mit 2.5 % zu fallen. Auf den ersten 30 m ab der Kantonsstrasse befindet sich die Strasse im Einschnitt, bevor für rund 35 m im Bereich der Bacheindolung eine leichte Dammlage folgt. Nach der Bacheindolung befindet sich die Strasse bis zum Wendeplatz in einem deutlichen Hangeinschnitt. Mit dieser vertikalen Linienführung sind eine wesentlich ausgewogenere Abstufung der zulässigen Maximalhöhen in den einzelnen Baubereichen sowie eine ideale Anbindung der jeweiligen Erdgeschosse möglich.

Mit dem Wegprojekt soll eine fussläufige Verbindung zwischen der Martinsbruggstrasse und der Oberschachenstrasse sichergestellt werden. Der Weg führt entlang der separat projektierten Bachoffenlegung und ist als Unterhaltungsweg auch Bestandteil des Wasserbauprojektes. Auf den untersten

50 m längs des Unterwerks der St.Galler Stadtwerke verläuft der Weg auf dem Trottoir der neuen Erschliessung Martinsbrugg-Schachen; in der Fortsetzung steht seine Linienführung in engem Zusammenhang mit der Hochwasser-Entwässerungsmulde. Der Weg, soweit er entlang des Gewässerraums und der Hochwasser-Entwässerungsmulde verläuft, wird nicht als separate Parzelle ausgeschieden, sondern lediglich als Gemeindeweg 2. Klasse gewidmet. Er wird auf einer Breite von 2.0 m asphaltiert; beidseitig werden 30 cm breite Bankette angefügt. Wo das Gefälle des Wegs 12 % überschreitet, werden einzelne Treppenstufen angeordnet, um einen gewissen Gehkomfort zu gewährleisten und das Unfallrisiko bei Eis und Schnee zu reduzieren.

Die Einmündung in die Kantonsstrasse erfolgt mit der Signalisation und Markierung „Kein Vortritt“ (SSV Art. 36, Signal Nr. 3.02). Entsprechend wird der bestehende Gehweg im Knotenbereich unterbrochen und bei den Einlenkerradien einige Meter nach hinten geführt. Der begrünte Mittelstreifen der Kantonsstrasse wird auf einer Länge von rund 10 m zurückgebaut. Obwohl das gesamte Gebiet Martinsbrugg-Schuppis bereits stark belastet ist, kann gegenwärtig trotz der zusätzlichen Verkehrserzeugung auf eine Linksabbiegespur aus Richtung Eggersriet sowie auf eine Lichtsignalanlage verzichtet werden. Um die Option eines Linksabbiegers sowie weiterer Strassenausbauten offenzuhalten, wurde im Überbauungsplan ein Freihaltebereich für einen möglichen Strassenausbau definiert.

Das auf der Strasse anfallende Regenwasser wird über Einlaufschächte gefasst und in den Unterschachenbach abgeleitet. Da die Entwässerung direkt in ein Gewässer führt, werden die Einlaufschächte mit Schlammraum und Tauchbogen ausgerüstet. Oberhalb des Durchlasses des Unterschachenbaches erfolgt die Ableitung über die durch Entsorgung St.Gallen zu erstellende Meteor-wasserkanalisation. Die Einleitung in den Bach erfolgt im Bereich des Durchlasses. Unterhalb des Bachdurchlasses wird das Strassenwasser über eine separate Längsleitung gefasst und anschliessend ins offen geführte Gewässer eingeleitet.

Der Unterschachenbach wird in der 90°-Kurve überquert. Der Bach wird gemäss separatem Wasserbauprojekt in einem gekrümmten Rechteckdurchlass geführt. Die Überdeckung des Durchlasses beträgt rund 90 cm.

Als Gemeindestrasse 2. Klasse wird die Erschliessungsstrasse mit einer öffentlichen Beleuchtung ausgerüstet.

## **5 Kanalisation**

Die Entwässerung der geplanten Überbauung erfolgt im Strassenkörper nach den Vorgaben der generellen Entwässerungsplanung (GEP) im Trennsystem. Dabei wird das Schmutzwasser der bestehenden Kanalisation der Martinsbruggstrasse zugeführt. Das Meteorwasser soll in den neu offen geführten Unterschachenbach eingeleitet werden.

Die Schmutzwasserleitung von rund 200 m verläuft von der Martinsbruggstrasse in der geplanten Erschliessungsstrasse bis zum neu vorgesehenen Wendeplatz. Es werden Steinzugrohre der Nennweite 300 mm eingebaut. Der Meteorwasserkanal aus bewehrten Spezialbetonrohren der Nennweite 500 mm hingegen wird ab dem Bachdurchlass in der Kurve der neuen Strasse bis zum Wendeplatz verlegt (L=ca. 108 m). Die Kanäle werden grösstenteils parallel zueinander leicht höhenversetzt in einem konventionell erstellten und gespriessten Kanalgraben verlegt und einbetoniert, wobei die Schmutzwasserleitung rund 50 cm unter dem Meteorwasserkanal liegt. Die Tiefenlage der Sohle bewegt sich zwischen 2.5 m bis 3.9 m. Das Gefälle beträgt 10 bis 71 Promille.

Die Tiefenlage der Schmutzwasserkanalisation wurde so gewählt, dass der Anschluss der oberliegenden Liegenschaftsentwässerungsleitungen aus dem Überbauungsgebiet im freien Gefälle möglich ist.

Die tieferliegenden Überbauungen müssen das Schmutzwasser aufgrund der Geländeneigung bei Bedarf pumpen.

Das abzuleitende Regenwasser kann einerseits im freien Gefälle in den Meteorwasserkanal, andererseits separat von den tiefer liegenden Parzellen in den offen geführten Unterschachenbach eingeleitet werden.

## **6 Wasserverteilung**

Die neue Polyethylen-Leitung (PE) 160/131 wird ab der PE 225/184 in der Martinsbruggstrasse in die neue Erschliessungsstrasse geführt. Die Wasserverteilung wird mehrheitlich in der trottoirseitigen Strassenhälfte im offenen konventionellen Graben eingebracht. Im Bereich des Bachdurchlasses wird die Leitung in einem Stahlrohr über den Bach geführt. Der gesamte Leitungsbau wird ca. 190 m lang. In Absprache mit der Feuerwehr wird beim Wendeplatz ein Hydrant platziert. Gemäss Art. 40 Abs. 2 Stadtwerkereglement (SWR) vom 24. März 2015 (sRS 511.1) gehen die Kosten für den Hydranten zu Lasten der St.Galler Stadtwerke.

## **7 Elektrizität und Telecom**

Aufgrund der vorhandenen Grundlagen wurde eine mögliche elektrische Spitzenlast abgeschätzt. Der ermittelte Wert zeigt auf, dass künftig eine oder zwei Trafostationen realisiert werden müssen. Zurzeit

sind jedoch weder der effektive Bedarf noch die konkreten Standorte der potentiellen Verbraucher bekannt. Dies verunmöglicht eine abschliessende Planung der Erschliessung mit elektrischer Energie und Glasfaserleitungen.

Jedoch ist im Zusammenhang mit der Erstellung der Erschliessungsstrasse die Verlegung einer ausreichend dimensionierten Kabelschutzrohranlage sinnvoll. Die einfache Länge ist ungefähr 190 Meter. Die Lage der neuen Kabelschutzrohranlage ist im Gehsteig der Erschliessungsstrasse ab der Martinsbruggstrasse bis zum Ende der Erschliessungsstrasse geplant. Der Einbau der Kabelschutzrohre erfolgt im offenen Graben mit konventioneller Bauweise. Es ist davon auszugehen, dass bei der Fein-erschliessung kein Längsgraben, jedoch einzelne Muffenlöcher sowie Querschläge zu den effektiven Verbrauchern und gegebenenfalls noch ein oder mehrere Schlaufschächte zu erstellen sind. Mit dem Einbau der Kabelschutzrohranlage werden noch keine elektrischen und/oder Glasfaserleitungen eingezogen.

## **8 Kostenzusammenstellungen**

### **8.1 Strassenbau**

Die Kosten für das vorliegende Strassenprojekt und die Wegverbindung belaufen sich gemäss detailliertem Kostenvoranschlag auf insgesamt CHF 957'000 und setzen sich wie folgt zusammen:

	CHF
Bauhauptarbeiten	754'000
Baunebenarbeiten / Vermessung (kein Landerwerb)	125'000
Honorare (Strasse und Weg)	<u>78'000</u>
Total Baukosten Strassenbau	<u>957'000</u>

Von den Baunebenarbeiten von total CHF 125'000 entfallen CHF 60'000 auf die öffentliche Strassenbeleuchtung.

Die Mehraufwendungen, die durch den Bestand an Werkleitungen in der Strasse entstehen, sind von den Werkeigentümern zu übernehmen. Von den Gesamtkosten des Strassenbaus können somit folgende Beträge abgezogen werden:

	CHF
Total Baukosten Strassenbau	957'000
.\. Kostenanteil Entsorgung St.Gallen	5'000
.\.Kostenanteil St.Galler Stadtwerke G+W	<u>2'000</u>
Total Baukosten ohne Drittkosten Werke	<u>950'000</u>

Die resultierenden Baukosten werden wie folgt auf die strassenmässige Erschliessung und die Wegverbindung aufgeteilt:

	CHF
Öffentliche Erschliessungsstrasse	830'000
Öffentliche Fusswegverbindung	<u>120'000</u>
Gesamtkosten	<u>950'000</u>

In Anwendung von Art. 72 des kantonalen Strassengesetzes ist folgender Kostenschlüssel vorgesehen:

	Grundeigentümerin Stadt (Liegenschaften)	Stadt (Allgemein)	Total
Öffentliche Erschliessungsstrasse	664'000 (80 %)	166'000 (20 %)	830'000 (100 %)
Öffentliche Fusswegbindung	60'000 (50 %)	60'000 (50 %)	120'000 (100 %)
Gesamtkosten	<u>724'000</u>	<u>226'000</u>	<u>950'000</u>

Der allgemeine städtische Beitrag von 20 % an die Erschliessungsstrasse beinhaltet einerseits den gemäss städtischer Praxis üblichen Anteil von 10 % und andererseits weitere 10 % als Kompensation für den unentgeltlichen Landabtritt der beiden Grundstücke Nr. F1935 und F5521 für die Strassenfläche. Der Anteil von CHF 724'000 an den Gesamtkosten, den die Stadt als Grundeigentümerin zu leisten hat, wird aus dem Finanzvermögen bezahlt, aktiviert und auf den Landpreis umgelegt.

## 8.2 Kanalisation

Die Gesamtkosten für die Erschliessung Schachen belaufen sich gemäss detailliertem Kostenvoranschlag auf CHF 457'000. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	CHF
Kanalbauarbeiten	367'200
Strassenbauarbeiten	11'300
Materiallieferungen (Stadt)	21'900
Diverses und Unvorhersehbares	18'800
Projekt- und Bauleitung	<u>37'800</u>
Total Baukosten Strassenbau	<u>457'000</u>

## 8.3 Wasserverteilung

Die Kosten für die Wasserverteilung belaufen sich auf insgesamt CHF 77'000 und setzen sich wie folgt zusammen:

	CHF
Löhne	17'000
Material	20'000
Fremdleistungen	53'000
Total Aufwendungen	<u>90'000</u>
.\ Erlös (GVA)	<u>-13'000</u>
Total Kosten Wasserverteilung	<u>77'000</u>

#### 8.4 Elektrizität und Telecom

Die Kosten für den Neubau der Kabelschutzrohre für Elektrizität und Telecom belaufen sich auf CHF 137'000 und setzen sich wie folgt zusammen:

Projektteil	Projekt-Nr.	Projektdaten		Kosten
Mittelspannungsnetz	3'002'232	Neubau	780 m Rohranlagen	CHF 50'000
Niederspannungsnetz	3'002'233	Neubau	1'220 m Rohranlagen	CHF 73'000
Projektierung u. Bauleitung	3'002'234	Projektierung / Bauleitung		CHF 14'000
<b>Nettokredit</b>				<b>CHF 137'000</b>

### 9 Zonenplanänderung Martinsbrugg-Schachen

Die neue Erschliessungsstrasse ab der Martinsbruggstrasse verläuft über das Grundstück Nr. F1935 der St.Galler Stadtwerke, welches gesamthaft der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen ist. Durch die Strassenführung entsteht östlich der neuen Erschliessungsstrasse eine freie Fläche auf Grundstück Nr. F1935, für welche die St.Galler Stadtwerke keine Verwendung haben. Diese Fläche im Umfang von 1'747 m<sup>2</sup> soll dem Grundstück Nr. F5521 zugeschlagen werden und ist gemäss Überbauungsplan Martinsbrugg-Schachen für einen Teil des Baubereichs A vorgesehen. Damit eine gewerbliche oder industrielle Nutzung zulässig wird, ist die Teilfläche von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Industriezone H18 umzuzonen. Die St.Galler Stadtwerke werden für den Übertrag der Teilfläche mit einem Preis von CHF 400/m<sup>2</sup> aus dem Finanzvermögen entschädigt.

### 10 Anpassung Gewässerprojekt Unterschachenbach

Die Baulandreserve an der Martinsbruggstrasse wird von Gewässern tangiert. Im Nordwesten verläuft der Hauptast des Unterschachenbachs und im Osten befindet sich dessen Seitenast. Der Unterschachenbach entwässert den Bereich zwischen dem Schachenbüchel, der Martinsbruggstrasse und dem Gebiet Schuppi in den Bergbach. Er verläuft heute über weite Strecken eingedolt. Die heutige Eindolung des Unterschachenbachs weist kapazitätsmässig und ökologisch grosse Defizite auf. Deshalb wurde bereits im Jahr 2015 ein Bachprojekt zur Reduktion der Hochwassergefahr ausgearbeitet. Dieses und der entsprechende Baulinien- und Gewässerraumplan wurden am 2. September 2015 vom kantonalen Baudepartement genehmigt.

Im Gegensatz zu diesem rechtskräftigen Projekt, welches eine Verlegung des Bachs auf die gemeinsame Grenze der Grundstücke Nrn. F1935 und F5521 vorsah, wird der Bach im Rahmen einer Projektänderung an den westlichen Überbauungsplan-Perimeterrand auf das Grundstück Nr. F1935 verlegt. Die Unterquerung der neuen Erschliessungsstrasse erfolgt mittels eines Durchlasses. Dieser

ist in der Höhenlage auf die Bedürfnisse der Werkleitungsüber- und -unterquerungen abgestimmt. Die neu beabsichtigte Verlegung des Bachlaufs hat gegenüber dem rechtskräftigen Projekt keine Mehrkosten zur Folge. Die Beschlussfassung über die Anpassung des Gewässerprojekts liegt in der Kompetenz des Stadtrates.

## **11 Verfahren**

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 4. Juli 2017 die Verfahrenseinleitung für die Zonenplanplanänderung und den Überbauungsplan Martinsbrugg-Schachen, das Strassenprojekt Erschliessung Martinsbrugg-Schachen und die Projektänderung am Bachprojekt (Um- und Offenlegung Unterschachenbach) beschlossen. Die Pläne sind vom 21. August bis 20. September 2017 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage sind insgesamt zwei Einsprachen gegen die Planerlasse eingereicht worden. Beide Einsprachen konnten nach mehreren Verhandlungsrunden einvernehmlich erledigt werden.

## **12 Weiteres Vorgehen**

Die Dienststelle Liegenschaften ist gegenwärtig in Gesprächen mit verschiedenen potentiellen Baurechtsnehmenden. Mehrere Gewerbe- resp. Industriebetriebe zeigen Interesse an einer Ansiedlung in diesem Gebiet. Der erste Baurechtsvertrag für den Baubereich B2 steht kurz vor dem Abschluss. Dieser wird dem Stadtparlament in den kommenden Monaten zur Genehmigung unterbreitet werden. Die Erteilung dieses entgeltlichen Baurechts wird über einem Wert von CHF 1 Mio. liegen und somit abschliessend in die Kompetenz des Stadtparlaments (Art. 33 Ziff. 8 der Gemeindeordnung) fallen.

## **13 Terminprogramm**

Für die Erschliessung der Baulandreserve an der Martinsbruggstrasse ist mit einer Gesamtbauzeit von 5 bis 6 Monaten zu rechnen. Mit den Bauarbeiten soll gestartet werden, sobald mindestens ein Baubereich gemäss Überbauungsplan realisiert werden kann. Die Bauarbeiten erfolgen koordiniert mit dem Wasserbauprojekt und der Erstellung der Hochbauten.

Der Stadtpräsident:  
Scheitlin

Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilage:

- Übersichtsplan Erschliessung Martinsbruggstrasse 1:1'000
- Kostenvoranschlag
- Zonenplanänderung Martinsbrugg-Schachen 1: 2'000