



Umgebungsgestaltung Bewilligungsprojekt

Erläuterung Freiraumgestaltung

Das Mehrfamilienhaus an der Langgasse 103 / 105 (Parzelle F 0412) wird vollumfänglich saniert. Das bestehende Gebäude ist längs der Kantonsstrasse (Langgasse) ausgerichtet und wird von dieser Seite über zwei den Eingängen vorgelagerte, bestehende Treppenanlagen auf der Ebene des Hochparterres erschlossen.

Der Baukörper mit Tiefgarage fügt sich so in den Hang ein, dass sich die rückwärtige, westseitige Gartenanlage auf dem Niveau des 1. Obergeschosses befindet.

Eine behindertengerechte Erschliessung der Geschosse erfolgt über die bestehende Tiefgarageneinfahrt und eine neue Liftanlage in den beiden Treppenhäusern.

Die bestehende Umgebung weist vor allem in der steilen Böschung am westlichen Grundstücksrand und auf den Nachbarparzellen F2693 und F4674 einen grossen und alten Baumbestand auf. Die gesamte Anlage befindet sich in der städtischen Baumschutzzone.

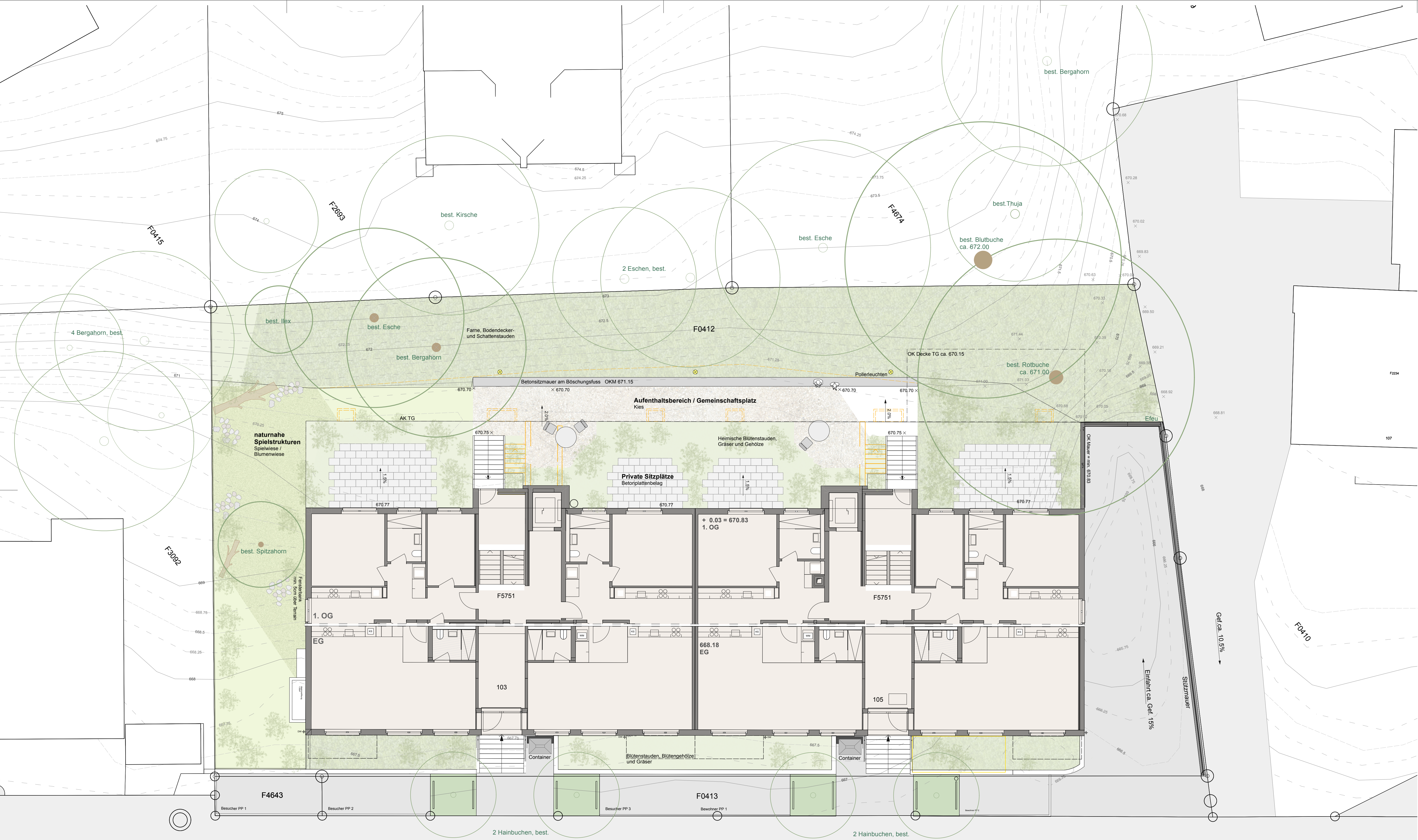
Unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes sowie weiterer, biodiversitätsfördernder Massnahmen wird der gesamte Freiraum umgestaltet. Dabei bleiben alle vorhandenen Bäume erhalten. Ein Baumschutzkonzept liegt der Baueingabe bei.

Die Vorgartenmauern entlang der Langgasse werden saniert und ergänzt. Die Beete werden von invasiven Pflanzen (Essigbaum, Zwergmispel) befreit und erhalten eine ansprechende und artenreiche Bepflanzung mit überwiegend heimischen Blütenstauden, Gräsern und Sträuchern.

Die südseitige Rasenböschung wird, wo sie nicht als Spielfläche genutzt wird, in eine artenreiche Magerwiese umgewandelt. Die Übergänge von intensiv und extensiv genutzten Flächen sind dabei fließend.

Auf der Westseite des Hauses erhalten die Wohnungen im 1. OG private Sitzplätze, welche direkt über neue Gartenausgänge erschlossen werden. Die neuen Betonplattenbeläge werden dabei auslaufend in die angrenzenden Grünflächen verlegt. Ein gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich entsteht entlang der bestehenden Böschung und wird mit einer Betonsitzmauer gefasst. Dieser neue Kiesplatz ist für alle Bewohner wie bisher vom Treppenhaus, über eine Aussentreppe zugänglich. Durch eine Bepflanzung mit überwiegend heimischen Sträuchern, Gräsern und Blütenstauden wird der private vom gemeinschaftlichen Aussenraum getrennt. Die bestehende Böschung wird ausgelichtet, Brombeerranken etc. werden entfernt und mit Farnen, Bodendecker- und Schattenstauden bepflanzt.

Bei der süd-westlichen Gebäudeecke entsteht ein neuer Spielbereich mit naturnahen Spielstrukturen wie Holzrugeln, einem Baumstamm zum Balancieren, Sand- und Steinhäufen. Werden diese wenig genutzt, sind sie ebenso strukturbildende Massnahmen zur Förderung der Ökologie. Die Bepflanzung mit heimischen Sträuchern entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze ist Spiel- und Naschhecke für Mensch und Tier.



St.Gallen, den:

Bauherrschaft: MS Management Service (International) AG
Schoeckstrasse 17
9008 St.Gallen

Grundeigentümer: MS Management Service (International) AG
Schoeckstrasse 17
9008 St.Gallen

Projektverfasser: Brunner Landschaftsarchitekten GmbH BSLA
Feldstrasse 31A
9000 St.Gallen

Alle Höhen und Gefällsangaben müssen vor Ort überprüft werden!

+/-0.00 = 670.80 m ü. M.

MS Management Service AG, St. Gallen
Umbau MFH Langgasse 103/105, 9008 St. Gallen

Umgebungsgestaltung
Bewilligungsprojekt
Situation M 1:100

ARBORIST GMBH

HÖHENWEG 4
9000 ST. GALLEN
SCHWEIZ

+41 (0)78 642 42 84
INFO@ARBORIST.CH
ARBORIST.CH

MS Management Service AG
Schoeckstrasse 1
9008 St. Gallen

BAUMSCHUTZKONZEPT SANIERUNG LANGGASSE 103/105

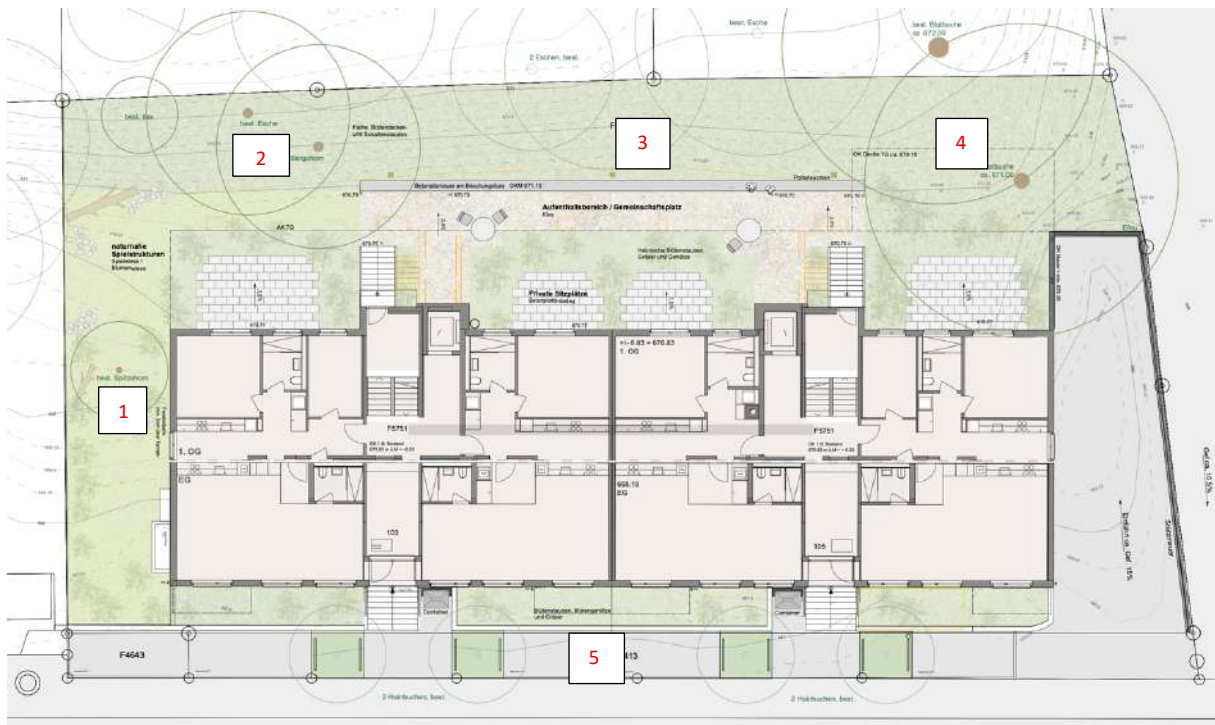


BILD 1: AUSSCHNITT AUS VORABZUG UMGEBUNGSGESTALTUNG

AUFGEBOT DURCH:

NADINE BRUNNER, BRUNNER LA FELDISTRASSE 31A, 9000 ST. GALLEN

PLANGRUNDLAGE:

Vorabzug Umgebungsgestaltung, Plan Nr. 25.15-32-01 vom 06.01.2026

GEGENSTAND:

Verbindliche Baumschutzmassnahmen während der Sanierung der Liegenschaft und Handlungsempfehlungen.

Baumzustand

Bei der Beurteilung mittels VTA (Visual Tree Assessment) am 15.01.26 wurde bei keinem Baum im Bauperimeter eine relevante Einschränkung der Bruch- oder Standfestigkeit festgestellt. Grundsätzlich sind alle Bäume vital und erhaltenswert. Für das Bauvorhaben sollen keine Bäume gefällt werden.

POSITION 1 / SPITZAHORN, ACER PLATANOIDES



Die Krone des Spitzahorns muss zurückgebunden werden, um Platz für das Baugerüst zu schaffen. Der Stamm muss vor mechanischer Beschädigung geschützt werden (zum Beispiel durch Einfriedung mit Schalplatten). Gleiches gilt für den Wurzelraum des Baumes. Um an dieser Stelle die Möglichkeit einer Durchfahrt für einen Kleinbagger zu gewährleisten, soll dies mit Lastverteilungsplatten im Bereich der Kronenprojektionsfläche geschehen, um Bodenverdichtung und Wurzelschäden zu vermeiden.

BILD 2: BAUM POS. 1 / SPITZAHORN WESTSEITE

POSITION 2 / ESCHEN, FRAXINUS EXCELSIOR UND BERGAHORN, ACER PSEUDOPLATANUS

Die Esche dürfte durch die geplanten Arbeiten kaum tangiert werden. Eine Ausdehnung ihres Wurzelsystems in den Arbeitsbereich ist allerdings nicht auszuschliessen.

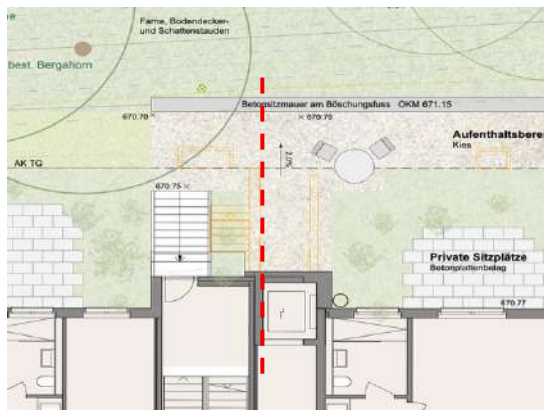


Bild 3: Anpassung der Länge auf Liftzugang (Rot)

Der Wurzelraum des Bergahorns wird durch die Gestaltung des Aufenthaltsbereichs / Gemeinschaftsplatzes gestört. Die auf dem Plan vorhandene Mauer soll nach Aussage von LA N. Brunner durch «Stockhorn» U-Betonelemente von Creabeton auf Punktfundamenten ersetzt werden. Weitere Details dazu sind noch unklar. Dies könnte die negativen Auswirkungen auf den Bergahorn reduzieren. Eine geringfügige Verkleinerung der Länge, zum Beispiel auf die

Flucht des Liftzugangs, wäre dem Schutz des Wurzelraums höchst zuträglich und erspart allenfalls aufwändige Wurzelschutzarbeiten. Wie auch immer die Ausgestaltung erfolgt, eine Baumpflegerische Begleitung der Baumassnahmen ist notwendig. Sowohl im Aufenthaltsbereich als auch bei Rückbau und Neugestaltung des privaten Sitzplatzes. Dies kann eine Vorsondierung sein, um allfälliges Wurzelauftreten zu orten und Anpassungen möglich zu machen oder notwendige Wurzelschutzmassnahmen, beziehungsweise Wurzelrückschnitte, vor Baubeginn auszuführen.

Falls notwendig, kann der Bergahorn im Kronenbereich partiell (dachseitig) zurückgeschnitten werden, um Platz für Gerüst und Arbeitsraum zu gewinnen.

Position 3 / Eschen, *Fraxinus excelsior* auf Nachbargrundstück

Trotz ihrer erhöhten Lage auf dem Nachbargrundstück ist im Bereich des geplanten Aufenthaltsbereichs / Gemeinschaftsplatzes mit Wurzeln zu rechnen. Auch hier käme eine Gestaltung mit U-Betonelementen sehr gelegen, da keine ausgedehnten Grabungsarbeiten und Niveauveränderungen wie bei einer Mauer nötig wären. Auch hier kann bei Bedarf ein partieller Kronenrückschnitt gegen das Dach erfolgen.



Bild 4: Blick auf den Standort des geplanten Aufenthaltsbereichs / Gemeinschaftsplatzes mit den Eschen des Nachbargrundstücks

Position 4 / Buche, *Fagus sylvatica*

Trotz, beziehungsweise gerade wegen der Tiefgaragendecke, muss im Bereich des östlichsten Sitzplatzes von erhöhtem Wurzelauftreten ausgegangen werden. Wie bei Position 2 muss ein Rück- und Neubau mit Sorgfalt und unter baumpflegerischer Begleitung ausgeführt werden, um allfällige Schäden zu minimieren. Buchen ertragen Niveauveränderungen sehr schlecht und quittieren diese mit Absterbeerscheinungen und langfristig mit Stabilitätsverlust. Die Krone des vitalen Baums kann ohne weiteres fach- und baumgerecht eingekürzt werden, um Raum an Fassade und Dach der Liegenschaft zu gewinnen.



Bild 5: Die Nähe der Buche zum Sitzplatz lässt auf ein erhöhtes Wurzelaufkommen in diesem Bereich schliessen.

Position 5 / Hainbuchen, *Carpinus betulus*

Die Hainbuchen vor der Liegenschaft müssen einzeln mitsamt ihrer Baumscheibe eingefriedet werden. Dies am besten mittels einer Holzkonstruktion welche nicht spontan verschoben oder andersartig durchbrochen werden kann und so sicheren Schutz vor Beschädigung oder Missbrauch der Baumscheibe bietet. Bei Bedarf können auch die Kronen dieser Bäume mit zurückbinden oder partiellem Rückschnitt von der Fassade weggeholt werden, um Arbeitsraum zu gewinnen.

Positionen 2,3,4 / Lichtschächte



Bild 6: Planausschnitt mit gelb hinterlegten Lichtschächten.

Die Schächte entlang der Tiefgaragenwand sollen laut Plan zurückgebaut werden. Die damit verbundenen Grabungsarbeiten werden im Bereich der Positionen 2-4 zu Konflikten mit Wurzeln und damit dem Baumschutz führen. Um diese zu umgehen, böte sich die Möglichkeit, sie nur in den obersten ca. 30cm abzuspitzen und danach zu verfüllen. Vor allem im Bereich der Rotbuche (Pos. 4) ist dieses Vorgehen sehr zu empfehlen.

Allgemeine Hinweise und Handlungsempfehlungen

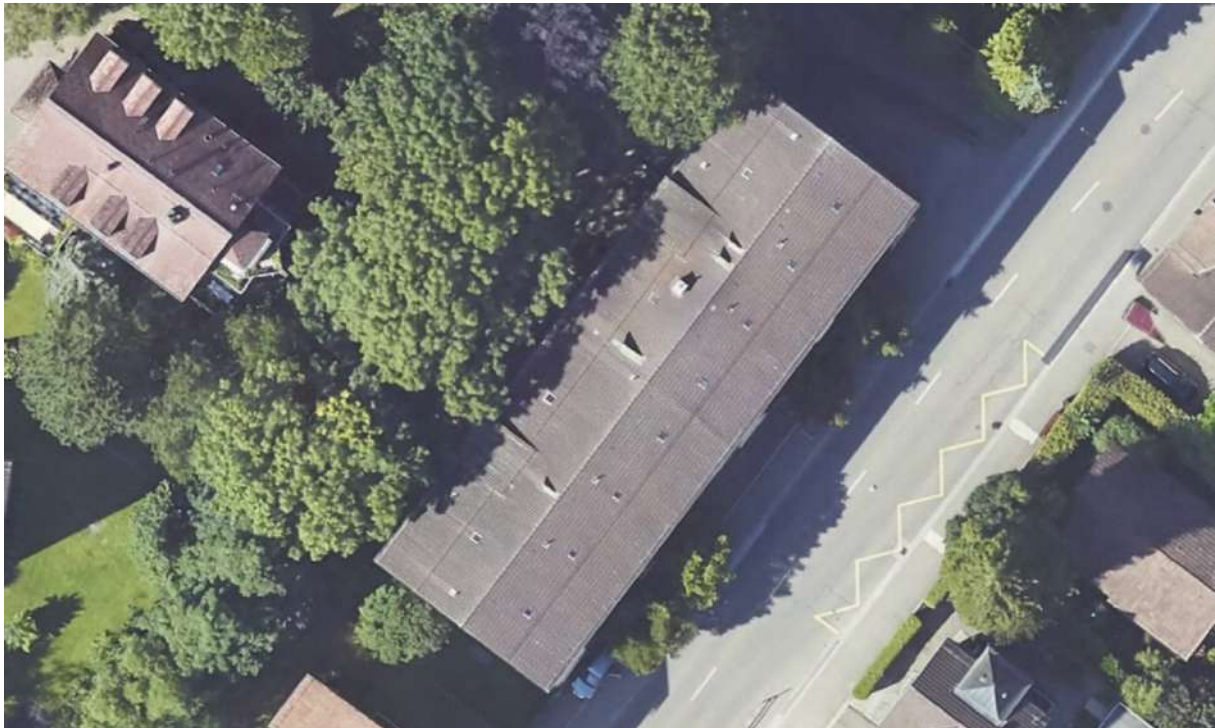


Bild 7: Ausschnitt Orthophoto 2025 des digitalen Stadtplanes Stadt St. Gallen

Ausgehend von der Faustregel, dass innerhalb des Kronenbereichs eines Baumes mit Wurzeln zu rechnen ist, spricht Bild 7 eine deutliche Sprache: Praktisch der gesamte Aussenbereich des Projektes wird von Baumkronen überspannt. Ein Teil der Bäume gehört überdies zur angrenzenden, nordwestlich gelegenen Liegenschaft.

Es ist klar, dass alle unumgänglichen, maschinellen Arbeiten deshalb nur unter Zuhilfenahme von Bodenschutzplatten ausgeführt werden dürfen, ähnlich Pos. 1. Wo nahe am Baum gearbeitet werden muss (Bsp. Pos.4), ist ein Stammschutz Pflicht. Sämtliche Grabungsarbeiten müssen baumpflegerisch begleitet werden. Mit der Erstellung der Schutzbauten ist die beauftragte Bauunternehmung zu betrauen und deren Qualität und Schutzwirkung durch einen Baumpflegespezialisten bestätigen zu lassen. Weitere Auskunft und verbindliche Hinweise gibt hier das Merkblatt «Baumschutz auf Baustellen» der Stadt St. Gallen, welches diesem Schreiben angefügt ist.

Zu beachten ist überdies das Vorgehen im Rahmen Neugestaltung. Jede noch so ausgefeilte Schutzmassnahme ist sinnlos, wenn am Ende ein Gartenbauunternehmen den ganzen Bereich gewohnheitsmässig mit der Bodenfräse bearbeitet, um neu anzusäen oder dergleichen. Effektiver Baumschutz heisst vor allem Bäume und ihren Standort unangetastet zu lassen. Wo dies nicht möglich ist, sind schadensbegrenzende oder -vermeidende Massnahmen Pflicht.

Sämtliche projektrelevanten Bäume unterstehen der städtischen Baumschutzzone. Dies macht eine enge Baubegleitung im Aussenbereich unumgänglich. Aufgrund früherer Erfahrungen empfiehlt der Verfasser unbedingt eine Baubegleitung durch das planende Landschaftsarchitekturbüro, in diesem Fall Brunner Landschaftsarchitektur, St. Gallen. Dies schafft zusammen mit baumpflegerischer Arbeit Klarheit und eliminiert von vorneherein vermeidbare Probleme.

Es herrscht allgemeines Einverständnis darüber, dass sämtliche am Bau beteiligten Unternehmen, Subunternehmen und ihre Mitarbeiter vor Ort über die Regeln und Gültigkeit des Baumschutzes auf dieser Baustelle informiert und zu dessen Einhaltung verpflichtet werden.

Anhang: Merkblatt Baumschutz auf Baustellen der Stadt St. Gallen.

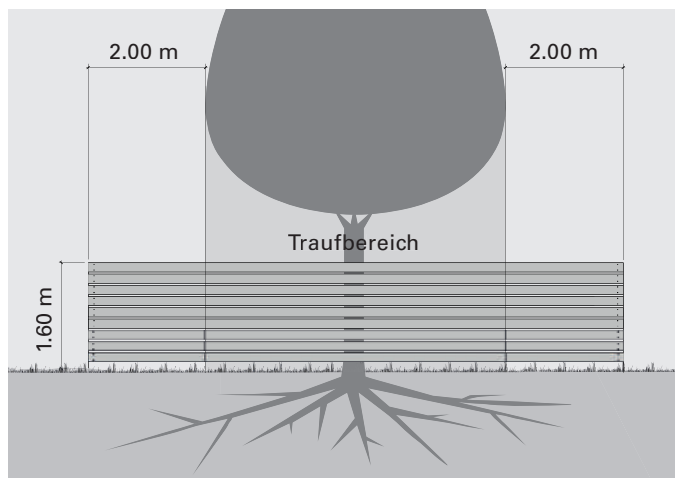
St. Gallen, Januar 2026

Arborist GmbH / Colin Hoare / Baumpflegespezialist FA

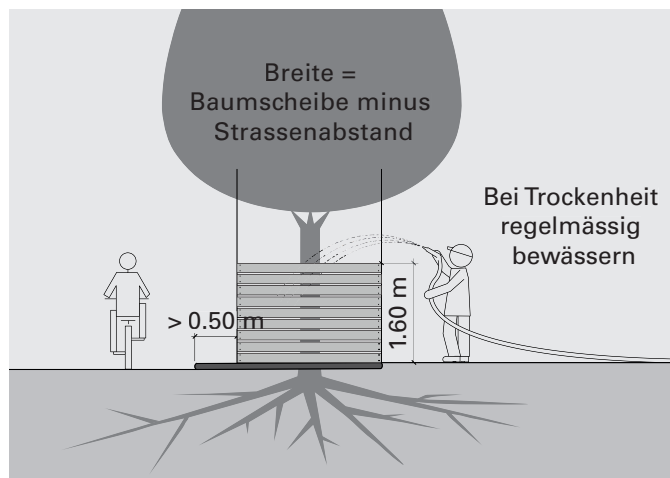


Merkblatt Baumschutz auf Baustellen

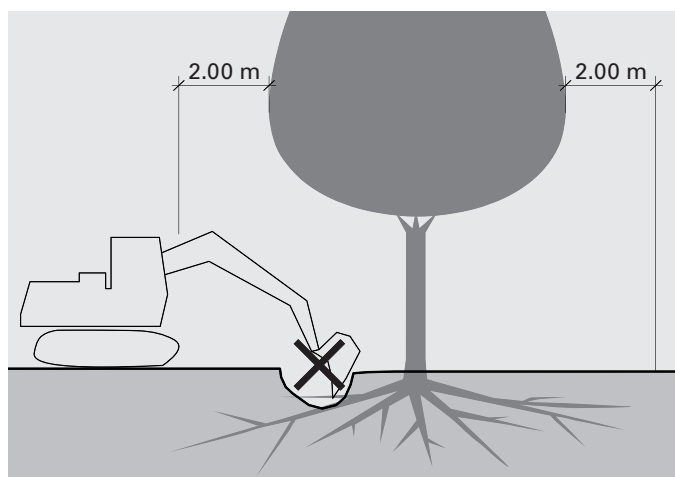
/ Grundsätze zum Umgang mit Bäumen im Baustellenbereich



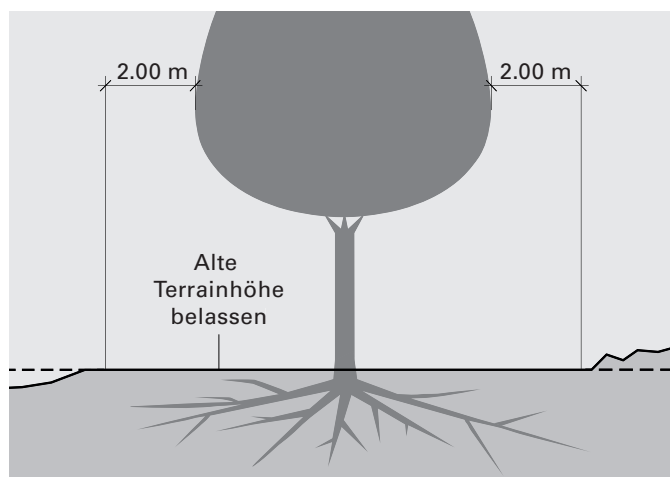
1 Abschränkung im offenen Gelände



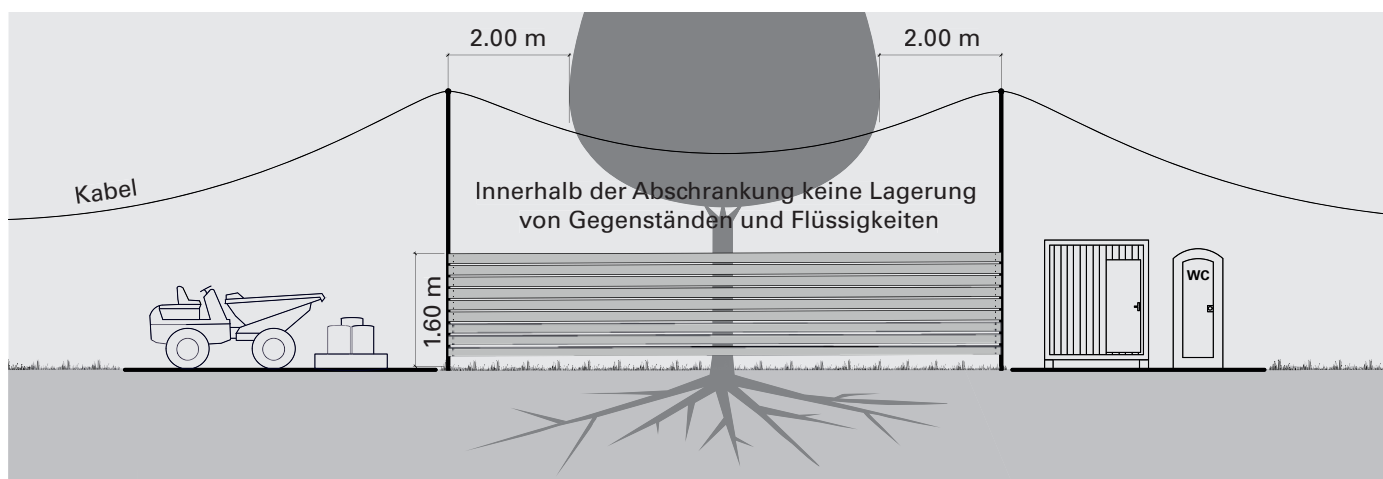
2 Abschränkung bei Baumscheiben



3 Grabarbeiten im Wurzelbereich



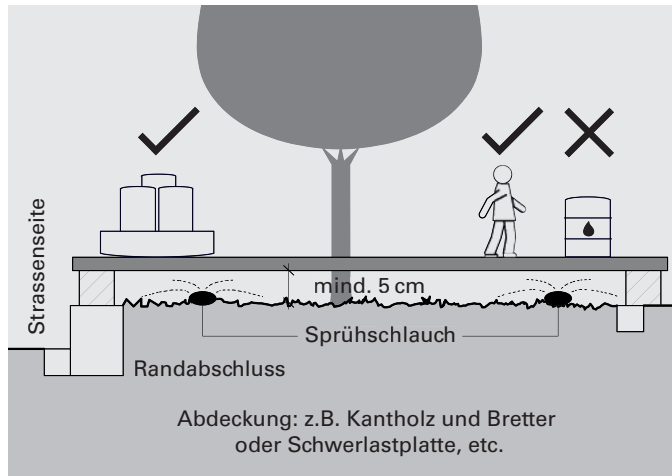
4 Kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag



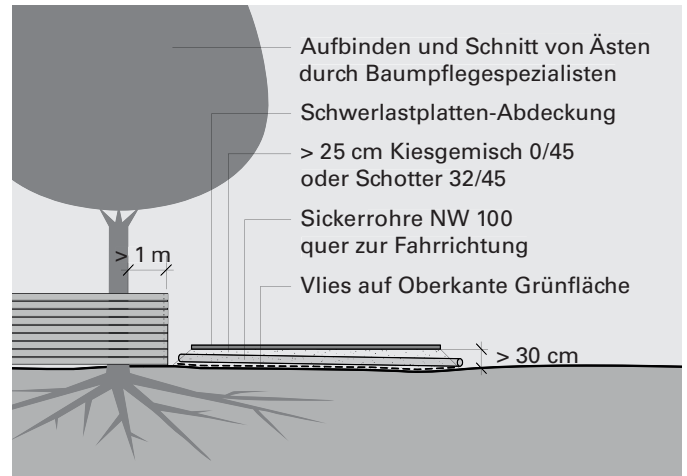
5 Bauplatzinstallation und Depotplatz auf Grünflächen

Merkblatt Baumschutz auf Baustellen

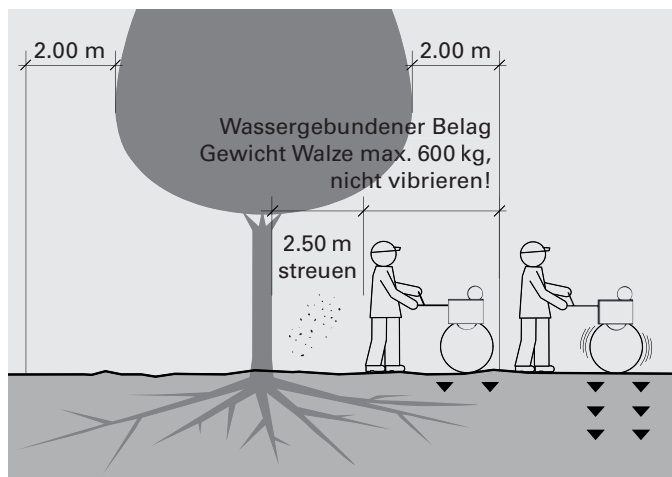
/ Ausnahmen, falls Grundsätze auf Seite 1 nicht realisierbar sind



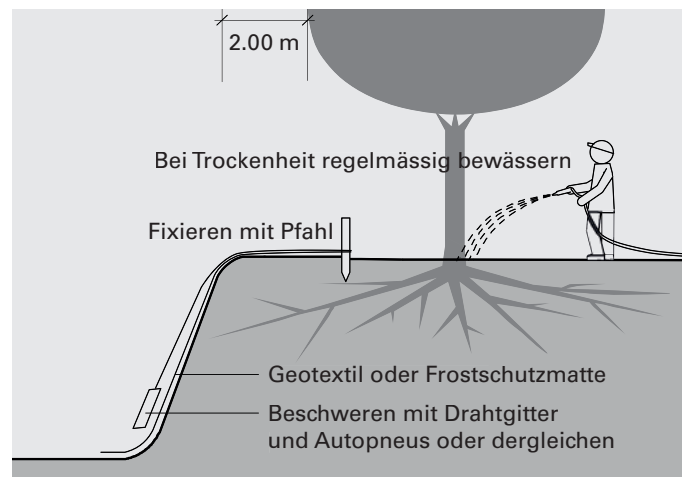
a Abdeckung im Baubereich



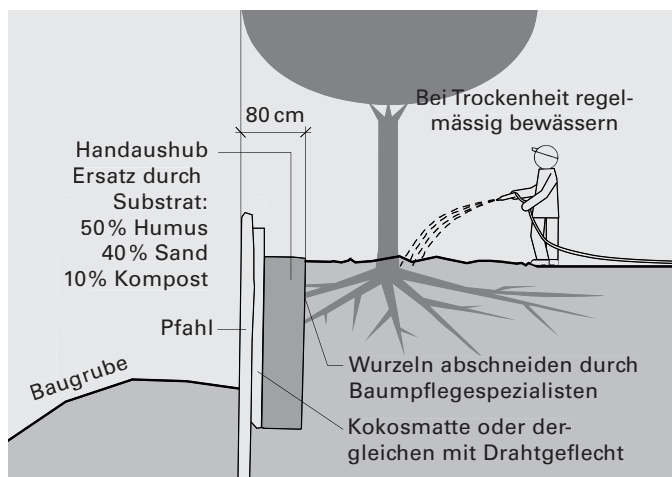
b Baupiste in offenem Gelände



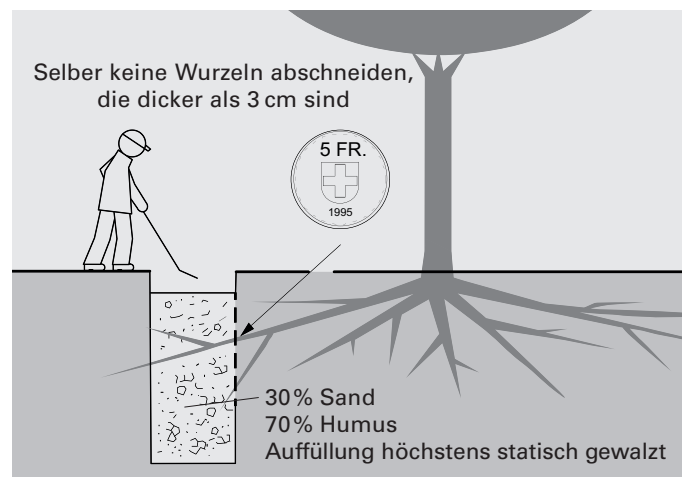
c Schutz vor Bodenverdichtung durch Geräte



d Schutzmatte an Baugrube



e Wurzelvorhang durch Baumpflegespezialisten



f Wurzelschnitt durch Baumpflegespezialisten