

S1 Siedlungsstruktur

S1.1 Siedlungsraum

Ausgangslage

Die grundsätzliche Festlegung des Siedlungsraumes mit den Flächen für die Nutzungszonen einerseits und den innerstädtischen Freiflächen sowie den Siedlungsabgrenzungen zum Landwirtschaftsgebiet andererseits gehört zu den primären und wichtigen Aufgaben der Raumplanung, besonders auch der Richtplanung. Der Siedlungsraum der Stadt St.Gallen hat sich historisch und kontinuierlich zunächst im Talgebiet und am nordseitigen Hang des Rosenbergs, einem Teil des südseitigen Hanges zu Dreilinden und Bernegg und in den höher gelegenen Tälern oberhalb des Zentrums (Riethüsli und St.Georgen) entwickelt. Grossflächige Stadtentwicklungen fanden in der Tallage im Osten der Stadt und insbesondere im Gebiet Winkeln im Westen der Stadt statt. St.Gallen wächst so immer mehr zu einer Bandstadt mit Gossau, Gaiserwald und Herisau im Westen sowie Wittenbach und Mörschwil im Osten zusammen.

Der vor einigen Jahren umfassend revidierte Zonenplan der Stadt St.Gallen sowie der kantonale Richtplan stellen wichtige Vorgaben für die Festlegung des Siedlungsraumes im Rahmen der Richtplanung dar. Der Zonenplan bildet mit der Abgrenzung des Siedlungsgebietes (Bauzonen und Übriges Gemeindegebiet) zur Landwirtschaftszone sowie mit den siedlungsinternen Grünräumen und Freiflächen (Grünzonen) eine Grundlage für die Richtplanung. Für künftige Siedlungserweiterungen steht an sich das übrige Gemeindegebiet zur Verfügung, wobei im Rahmen der Richtplanung die Abgrenzungen im Detail, allenfalls auch neue Lösungen – z. B. für Neueinzonungen ein Abtausch von übrigem Gemeindegebiet und Landwirtschaftsflächen – möglich sein müssen. Kriterien für die Neufestlegungen des Siedlungsraumes im Rahmen der Richtplanung sind Aspekte der Nachfragesituation, der Nutzungseignung, der Erschliessung, der landschaftlichen und räumlichen Verträglichkeit, der Topografie, Schutzziele etc.

Im kantonalen Richtplan sind sowohl an der westlichen Gemeindegrenze zu Herisau als auch an der östlichen Grenze zu Mörschwil siedlungsgliedernde Freiräume aufgeführt. Die städtische Richtplanung muss diese kantonalen Vorgaben berücksichtigen, entweder indem ebenfalls entsprechende Festlegungen für die Freihaltung getroffen werden oder aber indem die kantonale Planung in geeigneter Weise konkretisiert, präzisiert oder allenfalls mit dem Kanton im Sinne der Planungsfortschreibung korrigiert wird. Wesentlich ist hier die Zusammenarbeit und Koordination mit den angrenzenden Gemeinden und deren Richtplanungen.



Im nachfolgenden Plan «Siedlungsgliederung» sind die für die Richtplanung massgebenden Siedlungsbegrenzungslinien zur Landschaft sowie die siedlungsgliedernden Freiräume innerhalb der Stadt und im Übergangsbereich zu den Nachbargemeinden dargestellt. Mit der Angabe von Siedlungsbegrenzungen können spezielle landschaftliche Situationen gesichert werden. So sind auf Stadtgebiet vor allem besondere landschaftliche Merkmale wie Kuppen (z. B. Geissberg oder Haggen-Schlössli) oder Hanglagen (z. B. Sitterhang oder Rosenbüchel) zu schützen. Auch wichtige Landschaftsräume mit offensichtlichem Entwicklungspotenzial (z. B. für die Naherholung im Gebiet Günsensee) sollen über die Siedlungsbegrenzungslinien freigehalten werden.

Grundzüge der räumlichen Entwicklung

Strategien

- › GZ 1 Abs. 4: Im Interesse des haushälterischen Umgangs mit dem knappen Boden sowie einer wirtschaftlich, ökologisch und sozial verträglichen Stadtentwicklung sind mit Vorrang innere Reserven nutzbar zu machen und zu überbauen.
- › GZ 8 Abs.1: Die Charakteristik von Stadt- und Landschaftsraum soll bewahrt, aber auch nachhaltig weiterentwickelt werden. Die Richtplanung muss einen sorgfältigen Ausgleich zwischen dem quantitativen Wachstum einerseits und der Erhaltung und Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität andererseits berücksichtigen.
- › GZ 9 Abs. 1: Die Freiräume innerhalb des Siedlungsgebietes sollen erhalten, aufgewertet und vernetzt werden. Gezielte Verbesserungen und zusätzliche Massnahmen sind in den Stadtquartieren ohne ausreichende Freiräume und namentlich für die neuen Baugebiete sowie die inneren Reservegebiete vorzukehren.
- › GZ 10 Abs. 3: Die Landwirtschaftsgebiete in Stadtnähe sind gleichermassen Naherholungsgebiete und Kulturlandschaften. Nutzungskonflikte sind mit einer Interessenabwägung und mit geeigneten Massnahmen anzugehen.

Planungsgrundsätze

- › Siedlungsbegrenzungen sorgen für eine klare Trennung zwischen wertvollen landschaftlichen Räumen und bebauten Bereichen und gewährleisten ein angemessenes räumliches Umfeld zu spezifischen Landschaftsmerkmalen.
- › Freizuhaltende Gebiete sind in der Richtplanung zu bezeichnen und nachhaltig zu sichern.
- › Entsprechend den unterschiedlichen Funktionen der einzelnen Gebiete sind gezielte Aufwertungsmassnahmen zu erarbeiten und umzusetzen. Bei grenzüberschreitenden Gebieten sind die Massnahmen mit den Nachbargemeinden abzustimmen.

Beschlüsse

- a) *Siedlungsbegrenzungslinien* *Zwischenergebnis*
- Die Übergänge von der Siedlung zur Landschaft und die Übergänge in unterschiedlichen Landschaftsbereichen innerhalb des Siedlungsgebietes sind empfindliche Bereiche, die einer sorgfältigen Planung bedürfen. Die Grenzen zwischen den verschiedenen Landschaftsräumen sollen dabei respektiert und durch gezielte Massnahmen hervorgehoben werden.



b) *Bedeutende Freiräume* *Festsetzung*

Das Stadtbild wird durch grössere charakteristische Grünräume geprägt. Grünräume wie Kreuzbleiche, Stadtpark oder das Burgweiherareal sind nachhaltig in ihrer räumlichen Ausprägung zu sichern. Die Freiräume sind zudem im Rahmen der Zonen- und Sondernutzungsplanung zu berücksichtigen.



S1.2 Siedlungserweiterungen

Ausgangslage

In der Richtplanung müssen die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die nächsten 20 bis 25 Jahre aufgezeigt werden. Dabei sollen die bestehenden Reserven quantifiziert und neue Reserven evaluiert werden. Diese können sich innerhalb der jetzigen Bauzonen (Verdichtungen, Entwicklungsschwerpunkte) oder in möglichen Erweiterungen der Bauzonen befinden. Eine moderate Erweiterung des Siedlungsgebietes an geeigneten Standorten ist ein wichtiger Bestandteil der städtischen Entwicklungsstrategie.

Die vorgeschlagenen Gebiete für die Siedlungserweiterung umfassen sowohl neue Flächen für das Wohnen wie auch für wirtschaftliche Nutzungen. Entsprechend fanden die jeweils geeigneten Kriterien Anwendung, dazu gehören z. B. Erschliessungsmöglichkeiten, Lagequalität, Umgebung. Der Richtplan gibt eine anzustrebende Nutzungsstruktur vor, die im Rahmen der Nutzungsplanung detailliert zu prüfen und festzulegen ist.

Für Siedlungserweiterungen stehen im Grundsatz primär die im jetzigen Zonenplan ausgeschiedenen «Übrigen Gemeindegebiete» zur Verfügung. Diese Flächen wurden jedoch teilweise bereits im ersten Zonenplan 1980 bestimmt, teilweise wurden sie im Rahmen der Zonenplanarbeiten vor über zehn Jahren überprüft und angepasst. Diese Reservegebiete sind in Anbetracht des längeren Zeitraumes seit der letzten Überprüfung und aufgrund der heutigen Anforderungen kritisch zu beurteilen, was im Folgenden in mehreren Fällen zum Vorschlag für künftige Einzonungen von Landwirtschaftszonen anstelle übriger Gemeindegebiete führt. Teilweise – z. B. im Gebiet Geissberg – erfolgt dies durch einen eigentlichen Abtausch mit der Schaffung neuer ÜGs oder zusätzlicher Landwirtschaftszonen, teilweise werden kleinere Landwirtschaftsflächen aufgrund einer Interessenabwägung auch neu zur Einzonung vorgeschlagen. Im Rahmen der «Grundzüge zur räumlichen Entwicklung» wurde im Übrigen die Möglichkeit der Einzonung von Landwirtschaftszonen explizit erwähnt, so im Rahmen der regionalen Entwicklung oder wenn dies aus Sicht des Stadtbildes und der Landschaft möglich ist und eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr geschaffen werden kann.

Grundzüge der räumlichen Entwicklung

Strategien

GZ 1 Abs. 1: Im Richtplan sind ausreichende Flächenkapazitäten für Wohnen und Arbeiten auszuweisen. Dazu gehören sowohl innere Reserven im Siedlungsgebiet als auch Einzonungspotenziale am Siedlungsrand.

GZ 1 Abs. 2: Die Reserven für den Wohnungsbau sind so zu bemessen, dass im Planungszeitraum eine Erhöhung der Bevölkerungszahl um 10 % möglich ist. Der steigende Flächenbedarf pro Einwohnerin/Einwohner wird berücksichtigt.

GZ 1 Abs. 3: Die Reserven für die wirtschaftliche Entwicklung sind so zu bemessen, dass für die ansässigen Unternehmen ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten und für neue Betriebe bedarfsgerechte Baulandangebote zur Verfügung



stehen. Die Reserveflächen sollen den differenzierten Anforderungen von Produktions- oder Dienstleistungsbetrieben Rechnung tragen und im Zeithorizont der Richtplanung jeweils 15 bis 20% des beanspruchten Flächenbestandes betragen, einschliesslich der innerstädtischen Potenziale.

GZ 2 Abs. 1: Neueinzonungen für Wohngebiete sind für alle drei Verkehrsarten zu erschliessen. Eine gute Erschliessungsqualität durch den ÖV ist anzustreben, namentlich bezüglich Haltestellendistanz und Fahrplandichte.

Planungsgrundsätze

Die Richtplanung zeigt auf, welche Gebiete sich künftig für eine Einzonung eignen. Zentrale Bewertungskriterien sind:

- › die Nutzungseignung, Lage und Nachbarschaftsverträglichkeit (verschiedene Wohnformen, Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie)
- › die realisierbaren Nutzflächen
- › die Erschliessungsmöglichkeiten und -kosten (privater und öffentlicher Verkehr, Wasser, Energie, Entsorgung)
- › die Auswirkungen neuer Siedlungen auf das Landschafts- und Stadtbild
- › die Anbindung an bestehende Quartiere (Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Infrastrukturen)
- › der Ressourcenverbrauch
- › die Beeinträchtigung von Naturwerten.

Politische Forderung

Auf kantonaler Stufe ist die Mehrwertabschöpfung im Rahmen der Revision des Baugesetzes zu prüfen.

Beschlüsse

a) *Riedererholz* *Zwischenergebnis*

Beim Gebiet Riedererholz handelt es sich um ein grösseres, zusammenhängendes, neu zu entwickelndes Wohngebiet im Osten der Stadt. Es stellt eine sinnvolle Ergänzung des bereits überbauten Siedlungsteils «Remishueb» dar.

Im rechtsgültigen Zonenplan ist heute die Bauzone (W3) unterhalb der Brauerstrasse im Anschluss an die Siedlung Remishueb Ost noch bis vor den Bauernhof fortgesetzt, anschliessend folgt das grosse übrige Gemeindegebiet «Riedererholz» bis zur «Oberen Weid». Oberhalb der Strasse liegt die grosse Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit der Klinik Stephanshorn etc., anschliessend folgt gegen Osten ebenfalls eine unüberbaute Wohnzone (W3) und dann bis zur Gemeindegrenze Landwirtschaftszone.

Die Siedlungsentwicklung soll beiderseits entlang der Brauerstrasse fortgesetzt werden. Das jetzt schon eingezonte, aber noch nicht überbaute Gebiet unterhalb der Strasse eignet sich aufgrund der dortigen Senke wenig für eine Überbauung und soll deshalb eine grünräumliche Zäsur bilden. Anschliessend soll ein Teil des heutigen übrigen Gemeindegebietes eingezont werden. Oberhalb der Strasse soll



als Ausgleich zum erwähnten Verzicht auf die unüberbaute Wohnzone unterhalb der Strasse zusätzlich ein Teil des Landwirtschaftsgebietes eingezont werden. Die bereits im Zonenplan festgelegte Grünzone entlang der Rorschacher Strasse soll weiter fortgeführt und das bestehende Baumschutzgebiet wie auch die Topografie berücksichtigt werden. So eingebettet in die landschaftlichen Gegebenheiten eignet sich das Gebiet für eine Wohnbebauung mittlerer Dichte:

› Nutzungspotenzial	480 – 590 Einwohner/innen
› Nettobauland	3,4 – 4,1 ha

- Wohnen mittlere/hohe Dichte
- Wohnen mittlere/hohe Dichte (Anordnungsspielraum)
- Grünbereich/
Übergangsbereich
- Grenze heutiges Baugebiet



In weiteren Planungen zu beachten

- › Erschliessung mit ÖV (vgl. V2.4).
- › Infrastruktur:
 - › Kindergarten/Schule: bestehende Einrichtungen nutzen/Überprüfung der bestehenden Kapazitäten.
 - › Elektrizität: Neubau Trafostation vorsehen.
 - › Abwasser: Regenwasser: Höchsteraldbach bzw. Riedererbach/Schmutzwasser: SW-Kanäle Brauerstrasse (Pumpen erforderlich).
 - › Wasser: Reservoir Vogelherd.
 - › Gas: Allfällige Erschliessung mit Erdgas prüfen.
 - › Wärme: 1. Priorität: Erdsonden-Wärmepumpen, 2. Priorität: Je nach Überbauungsdichte (spezifischer Wärmebedarf) Anschluss an geplante Fernwärme prüfen.
- › Offenlegung des Höchsteraldbachs.
- › Freihaltung des (ehemaligen) Hofgebäudes. Erhalt des «grünen Stadteinganges».
- › Festlegen des Siedlungsgliedernden Freiraumes in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Mörschwil



Konflikte





- › Übergeordnete Planung:
 - › Aufhebung Fruchtfolgefläche; mit dem vorgesehenen Grüngürtel kann der im kantonalen Richtplan verlangte Siedlungstrenngürtel präzisiert werden (vgl. L1.2a).

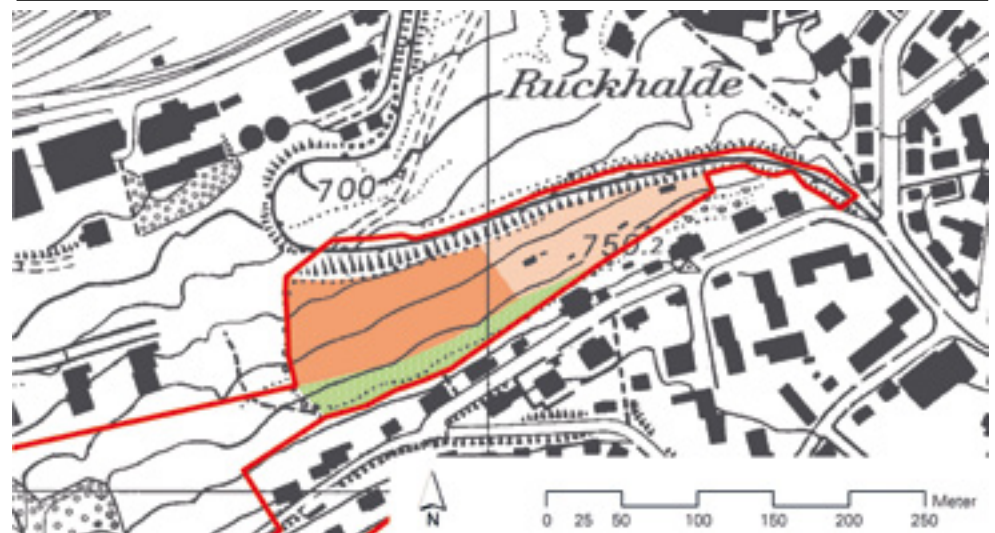
b) *Ruckhalden* *Zwischenergebnis*

Die zukünftige Linienführung der Appenzellerbahnen (Durchmesserlinie) wird für das Gebiet Ruckhalde eine Gesamtplanung ermöglichen (vgl. V2.2b). Die stadtnahe Lage und die Geländeneigung eignen sich für eine Wohnbebauung mittlerer bis hoher Dichte. Die Nordhanglage verlangt nach einer ost-west-orientierten Zeilenbebauung. Im rechtsgültigen Zonenplan ist das Gebiet als Übriges Gemeindegebiet (Baulandreserve) ausgeschieden.

Das Gesamtareal Ruckhalde muss nach der Festlegung der neuen Linienführung der Appenzellerbahnen (Ruckhaldentunnel) untersucht werden. Die für das Gebiet prägende Linienführung und Topografie der Bahnschleife soll als Grünbereich und Fusswegbeziehung weiterhin erkennbar bleiben und in das Überbauungskonzept integriert werden.

- | | |
|---------------------|---------------------------|
| › Nutzungspotenzial | 100 – 170 Einwohner/innen |
| › Nettobauland | 0,7 – 1,2 ha |

-  Wohnen mittlere/hohe Dichte
-  Wohnen mittlere/hohe Dichte (Anordnungsspielraum)
-  Grünbereich/
Übergangsbereich
-  Grenze heutiges Baugebiet

*In weiteren Planungen zu beachten*

- › Gute Einsehbarkeit verlangt eine sorgfältige architektonische Gestaltung der Bauten.
- › Erhalt der Bahnschleife und ihres begleitenden Grüns sind prägendes Merkmal und Rückgrat der Grün- und Freiraumkonzeption.
- › Erschliessungsmöglichkeiten prüfen.
- › LV-Verbindung ins Gebiet Ruckhalde gewährleisten (vgl. V5.1).
- › Infrastruktur:
 - › Kindergarten/Schule: Bedarfsabklärung/Überprüfung bestehender Kapazitäten.
 - › Elektrizität: Versorgung mittels bestehender Infrastruktur.



- › Abwasser: Regenwasser: Ableitung zum Ruhsitzbach/Schmutzwasser: Kanal Oberstrasse, Langweidstrasse und Ruhsitzstrasse.
- › Wasser: Reservoir Solitüde.
- › Gas: Allfällige Erschliessung mit Erdgas prüfen.
- › Wärme: 1. Priorität: Erdsonden-Wärmepumpen; 2. Priorität: Dezentrale Erdgaserschliessung (als mittelfristige Option); 3. Priorität: Förderung Nahwärmeverbunde mit WKK (BHKW).

c) **Waltramsberg** **Zwischenergebnis**

Das Gebiet Waltramsberg ist im Zonenplan der Landwirtschaftszone zugeteilt, bildet aber einen eigentlichen Einschnitt in das Baugebiet. Das Areal ist auf drei Seiten von Baugebiet zu umgeben, als Siedlungsabschluss bietet sich die heutige östliche Siedlungsbegrenzung an (vgl. S1.1a). Im Rahmen der ersten Zonenplandiskussionen in den 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts war die Einzonung oder Freihaltung dieses Gebietes umstritten, die Landwirtschaftszone wurde schliesslich vor allem zum Schutz des Naherholungsgebietes ausgeschieden. Eine Interessenabwägung soll die sehr gute Lage dieses Gebietes für eine Wohnüberbauung einbeziehen; hier bietet sich die Möglichkeit eines zusätzlichen Angebotes für Ein- und Zweifamilienhäuser, also für eine Überbauung mit niedriger Dichte analog der Umgebung und entsprechend der Lage am Siedlungsrand.

› Nutzungspotenzial	190 – 200 Einwohner/innen
› Nettobauland	4,2 – 4,4 ha

- Wohnen niedrige Dichte
- Wohnen niedrige Dichte (Anordnungsspielraum)
- Grünbereich/
Übergangsbereich
- Grenze heutiges Baugebiet



In weiteren Planungen zu beachten

- › Erschliessung über Stichstrassen ab der Kirchlistrasse vorsehen.
- › Anbindung an den ÖV; insbesondere Fusswegverbindung zur ÖV-Haltestelle (vgl. V5.1).



- › Vernetzung mit geeigneten Fusswegverbindungen, Erhalt und Integration der historischen Wegverbindung (Konstanzer Weg).
- › Schaffung eines Quartiersspielplatzes.
- › Erhalt und konzeptionelle Einbindung der bestehenden Gehölze – insbesondere der geschützten Gehölzgruppen.
- › Infrastruktur:
 - › Kindergarten/Schule: Bedarfsabklärung/Überprüfung der bestehenden Kapazitäten.
 - › Elektrizität: Versorgung mittels bestehender Infrastruktur.
 - › Abwasser: Regenwasser: Tanneichbach, Bildbach/Schmutzwasser: Kanal Schoeckstrasse/Hirtenstrasse.
 - › Wasser: Reservoir Peter-und-Paul (im oberen Bereich zu wenig Druck).
 - › Wärme: 1. Priorität: Erdsonden-Wärmepumpen.

d) *Geissberg* *Zwischenergebnis*

Im Gebiet Geissberg/Altenwegen bestehen heute die grössten zusammenhängenden Reserveflächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen und Dienstleistungen. Das Gebiet ist deshalb für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und der Region von erheblicher Bedeutung. Diese Reserveflächen sollen sowohl Erweiterungs- oder Neubaumöglichkeiten für schon in der Region ansässige Unternehmen darstellen wie auch ein Angebotspotenzial für interessante Neuan-siedlungen bilden.

Problematisch im ganzen Gebiet ist die Verkehrsbelastung (vgl. V3.3g). Bereits die zusätzlichen Einzonungen im Rahmen der letzten Zonenplanrevision konnten aufgrund eines Entscheides des Verwaltungsgerichtes nur mit Nutzungseinschränkungen vorgenommen werden, mit denen publikumsintensive Betriebe (vor allem Einkaufszentren, Fachmärkte und Freizeitanlagen) künftig ausgeschlossen sind.

Mit der Richtplanung sollen die heutigen Reserven zweckmässig ergänzt und erweitert werden. Auch für die künftigen Neueinzonungen gilt der Grundsatz, dass mit Fahrtenbegrenzungen oder anderen geeigneten Mitteln verkehrsentensive Nutzungen ausgeschlossen werden (vgl. V6.3). Im Vordergrund sollen hier wertschöpfungsintensive Produktions- oder Dienstleistungsunternehmen stehen.

Im Gegensatz zur bisherigen längerfristigen Nutzungsplanung sollen die künftigen Erweiterungsflächen nicht im Bereich des jetzigen übrigen Gemeindegebietes auf dem «Hügel Geissberg», sondern in der heutigen Landwirtschaftszone nördlich dieser Anhöhe Richtung Autobahn angeordnet werden. Dafür soll die weiträumig einsehbare Anhöhe freigehalten werden. Diese Flächenumlagerung ist nicht nur landschaftlich, sondern auch von der Erschliessung her sinnvoll.

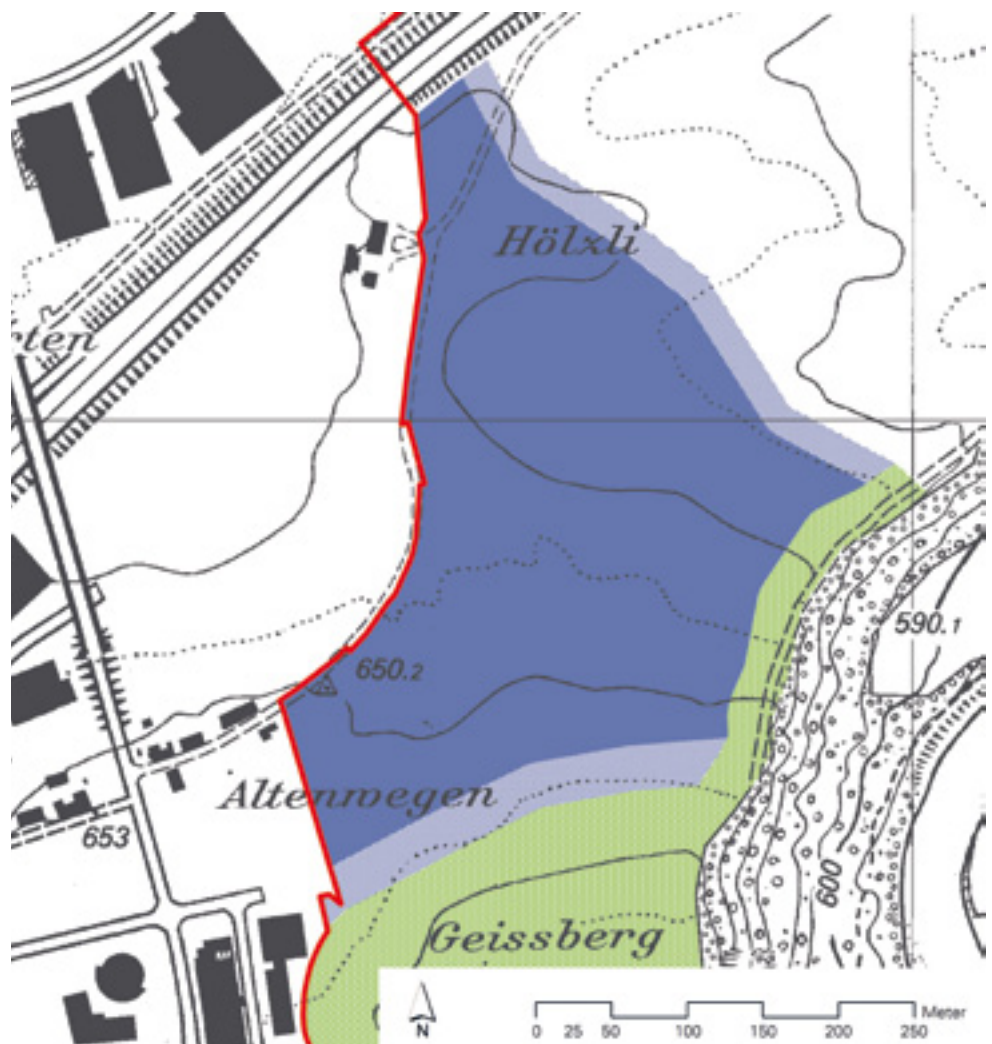
› Nettobauland	7,7 – 9,1 ha (Arbeiten)
----------------	-------------------------

In weiteren Planungen zu beachten

- › Die Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz im Bereich des MIV sind zu überprüfen und die erforderlichen Erschliessungsmassnahmen auch in den Bereichen ÖV und LV festzulegen.



- Arbeiten mittlere/hohe Dichte
- Arbeiten mittlere/hohe Dichte (Anordnungsspielraum)
- Grünbereich/
Übergangsbereich
- Grenze heutiges Baugebiet



- › Sicherstellen des Lebensraumverbundes entlang des Waldrands zum Sittertobel.
- › Private Quellenrechte und Durchleitungsrechte beachten.
- › Infrastruktur:
 - › Elektrizität: Neubau Trafostation vorsehen.
 - › Abwasser: Regenwasser: Sitter, evtl. Wiesenbach/Schmutzwasser: SW-Kanal Geissbergstrasse (evtl. Pumpen erforderlich).
 - › Wasser: Reservoir Nordhalde.
 - › Gas: Allfällige Erschliessung mit Erdgas prüfen.
 - › Wärme: Gemäss aktueller Planung: 1. Priorität: Erdsonden-Wärmepumpen, 2. Priorität: Förderung Nahwärmeverbund mit WKK. Im Rahmen des Energiekonzepts plus ist denkbar, dass sich die Priorisierung ändert.
- › Übergeordnete Planung:
 - Aufhebung bzw. Abtausch von Fruchtfolgeflächen gemäss kantonalem Richtplan für eine sinnvolle Siedlungsentwicklung zwingend notwendig (vgl. V1.2a).

Konflikte



e) Oberhofstetten Vororientierung

Im Gebiet Oberhofstetten, einem relativ zentrumsnahen und attraktiven Einfamilienhausgebiet, sind im geltenden Zonenplan keine Reserven (Übriges Gemeindegebiet) vorgesehen. Die Überprüfung im Rahmen der Richtplanung hat aber gezeigt, dass im südwestlichen Bereich eine Arrondierung mit einer Erweiterung der Wohnzone zweckmässig ist. Die Fläche eignet sich als Wohngebiet mit einer niedrigen Dichte in Analogie zur benachbarten Bebauung und unter Berücksichtigung der Lage am Siedlungsrand. Denkbar sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser in Ergänzung der bestehenden Quartierstruktur. Die Erschliessung führt über die Verlängerung der Oberhofstettenstrasse, Knoten «Teufener Strasse–Solitüdenstrasse».

› Nutzungspotenzial	60 – 80 Einwohner/innen
› Nettobauland	1,3 – 1,5 ha

- Wohnen niedrige Dichte
- Wohnen niedrige Dichte (Anordnungsspielraum)
- Grünbereich/
Übergangsbereich
- Grenze heutiges Baugebiet

*In weiteren Planungen zu beachten*

- › Erhalt der Wilenstrasse als Siedlungsbegrenzung in nördlicher Richtung (vgl. V1.1a).
- › Langfristiges Freihalten der westlich abfallenden Topografie als Siedlungsgrenze (vgl. V1.1a).
- › Definition des langfristigen Ortsrandes in westlicher Richtung unter Berücksichtigung der Topografie.
- › Infrastruktur:
 - › Kindergarten/Schule: bestehende Einrichtungen nutzen.
 - › Elektrizität: Versorgung mittels bestehender Infrastruktur.
 - › Abwasser: Regenwasser: Ableitung zum Hafnerwald/Schmutzwasser: Kanal Oberhofstettenstrasse (evtl. Pumpen erforderlich).
 - › Wasser: Reservoir Solitüde (im oberen Bereich zu wenig Druck).
 - › Wärme: 1. Priorität: Erdsonden-Wärmepumpen.
- › Übergeordnete Planung:
 - Reduktion des kantonalen Landschaftsschutzgebietes bis zur westlichen Parzellengrenze der Parzelle 2983 (vgl. L2.2a).
 - › Für die Entwicklung des Gebietes ist die Aufhebung des privatrechtlichen Bauverbotes (Parzelle Nr. W2983) zwingend notwendig.

Konflikte

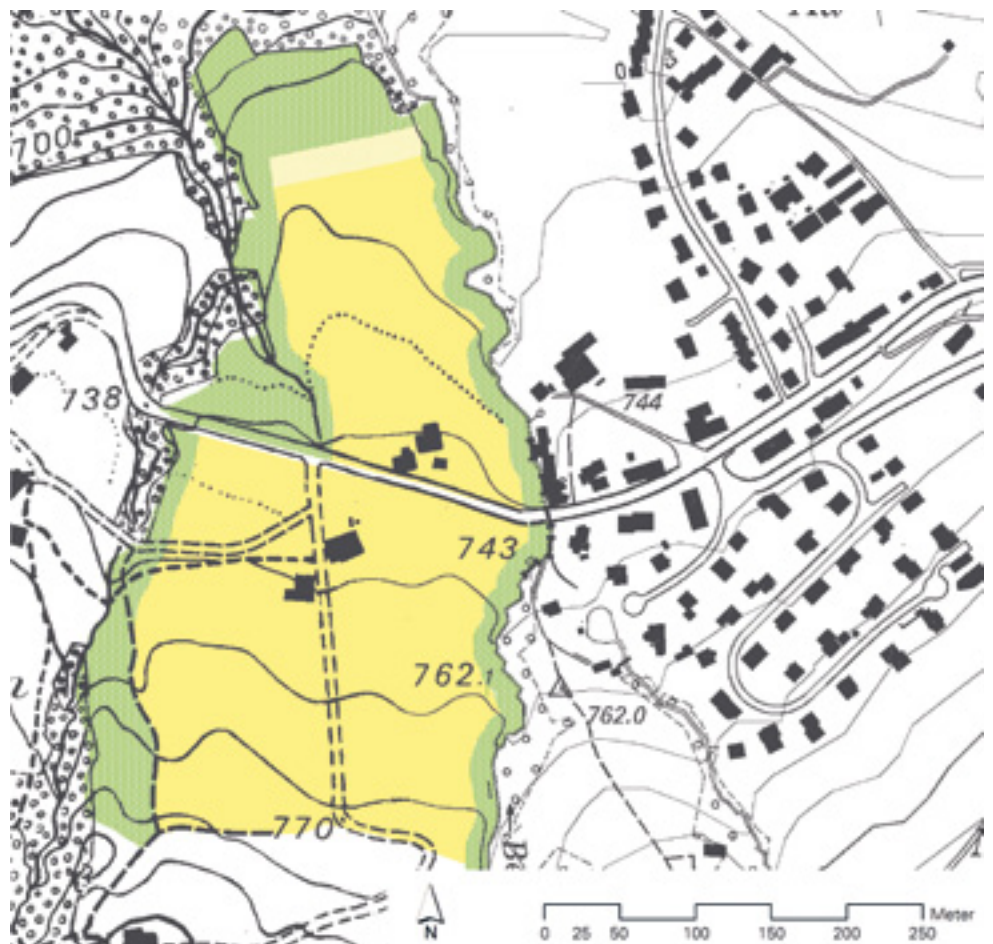
f) **Bernhardshus** Vororientierung

Dieses mögliche neue Baugebiet der Stadt St.Gallen stellt einen ungewöhnlichen, aber zu diskutierenden Vorschlag dar. Das Gebiet grenzt unmittelbar an das Baugebiet von Speicherschwendi in der Gemeinde Speicher. Somit würde eigentlich eine Siedlungserweiterung von Speicher vorgenommen. Die bauliche Erschließung dieses Gebietes ist nur in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Speicher sinnvoll. Im rechtsgültigen Zonenplan ist das Gebiet als Landwirtschaftszone ausgeschieden.

Speicherschwendi ist mehrheitlich mit Einfamilienhäusern bebaut, entlang der Staatsstrasse auch mit Mehrfamilienhäusern. In einer natürlichen Weiterentwicklung ergibt sich ein Baugebiet für Wohnen niedriger Dichte, wohl an einem Nordhang, jedoch mit Aussicht auf den Bodensee. Da hier kein urbanes Wohnen mehr denkbar ist, kommen hauptsächlich freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Frage.

› Nutzungspotenzial	380 – 430 Einwohner/innen
› Nettobauland	5,8 – 6,6 ha

- Wohnen niedrige Dichte
- Wohnen niedrige Dichte (Anordnungsspielraum)
- Grünbereich/
Übergangsbereich
- Grenze heutiges Baugebiet



In weiteren Planungen zu beachten

- › Eine Entwicklung des Gebietes ist nur in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Speicher sinnvoll. Insbesondere für die Bereitstellung von Infrastrukturen (Ver- und Entsorgung, aber auch Schule, Einkauf, u. a.) ist eine Kooperation unumgänglich.



- › Gewässer und Gewässerbestockungen bilden die landschaftliche Grobstruktur, in die sich eine Besiedlung einfügen soll.
- › Mit Abstandsvorschriften sind die Lärmschutzmassnahmen gegenüber der Staatsstrasse durchzusetzen.
- › Durchleitungsrechte für grössere Leitungen sind zu beachten.
- › Anbindung an den ÖV; insbesondere Fusswegverbindung zu ÖV-Haltestelle.
- › Infrastruktur:
 - › Kindergarten/Schule: Zusammenarbeit mit der Gemeinde Speicher oder Schulbus in die Stadt St.Gallen.
 - › Elektrizität: Liegt im Versorgungsgebiet der SAK.
 - › Abwasser: Regenwasser: Gädmenbach bzw. Bernhardsbach/Schmutzwasser: Anschluss an Kanalisation Speicherschwendi (Pumpen wahrscheinlich erforderlich).
 - › Wasser: keine Wasserversorgung vorhanden ausser diversen Quelfassungen/neues Reservoir wäre notwendig.
 - › Wärme: 1. Priorität: Erdsonden-Wärmepumpen (Gebiet grösstenteils hierzu geeignet); 2. Priorität: NWV (allenfalls mit Biomasse betrieben) mit Gemeinde Speicher prüfen.

g) *Sonnental* Vororientierung

Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbe-/Industriegebietes Lerchentalstrasse in nördliche Richtung wird als zweckmässige Ergänzung betrachtet. Die genaue Abgrenzung der Erweiterung ist von der Nutzungs- und Erschliessungskonzeption abhängig. Das Gebiet ist im rechtsgültigen Zonenplan der Landwirtschaftszone zugeordnet.

- Arbeiten mittlere/hohe Dichte
- Grünbereich/Übergangsbereich
- Grenze heutiges Baugebiet



Von der Nutzungsstruktur wird ein reines Arbeitsgebiet (Gewerbe und/oder Dienstleistung) favorisiert. Weitergehende Vergrößerungen der Nutzungskapazitäten sind jedoch von der Belastung des übergeordneten Strassennetzes abhängig.

› **Nettobauland** ca. 2,6 ha

In weiteren Planungen zu beachten

- › Erschliessung erfolgt ab der Rorschacher Strasse (im nördlichen Randbereich oder alternativ über die heutige Linienführung des Sonnentalswegs)
 - › Infrastruktur:
 - › Elektrizität: Neubau Trafostation vorsehen.
 - › Abwasser: Regenwasser: neuen Sammelkanal erstellen, Retentionsmassnahmen vorsehen/Schmutzwasser: SW-Kanäle entlang Autobahn
 - › Wasser/Gas: ab Rorschacher Strasse.

Konflikte

- › Übergeordnete Planung: Präzisieren Siedlungstrenngürtel (vgl. S1.2a)

h) Schachenbüchel **Vororientierung**

Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbe-/Industriegebietes Martinsbrugg in südöstliche Richtung wird als zweckmässige Ergänzung betrachtet. Die genaue Abgrenzung der Erweiterung ist einerseits von der Nutzungs- und Erschliessungskonzeption abhängig. Andererseits sind die topografischen Verhältnisse (Hügelzug und Kuppe Schachenbüchel) sowie der Abschluss des Siedlungsgebietes massgebend (vgl. S1.1a). Das Gebiet ist im rechtsgültigen Zonenplan der Landwirtschaftszone zugeordnet.

Von der Nutzungsstruktur wird ein reines Arbeitsgebiet (Gewerbe und/oder Dienstleistung) favorisiert. Weitergehende Vergrößerungen der Nutzungskapazitäten sind jedoch von der Belastung des übergeordneten Strassennetzes abhängig.

› **Nettobauland** ca. 1,5 ha (Arbeiten)

- Arbeiten mittlere/hohe Dichte (Anordnungsspielraum)
- Grenze heutiges Baugebiet



In weiteren Planungen zu beachten

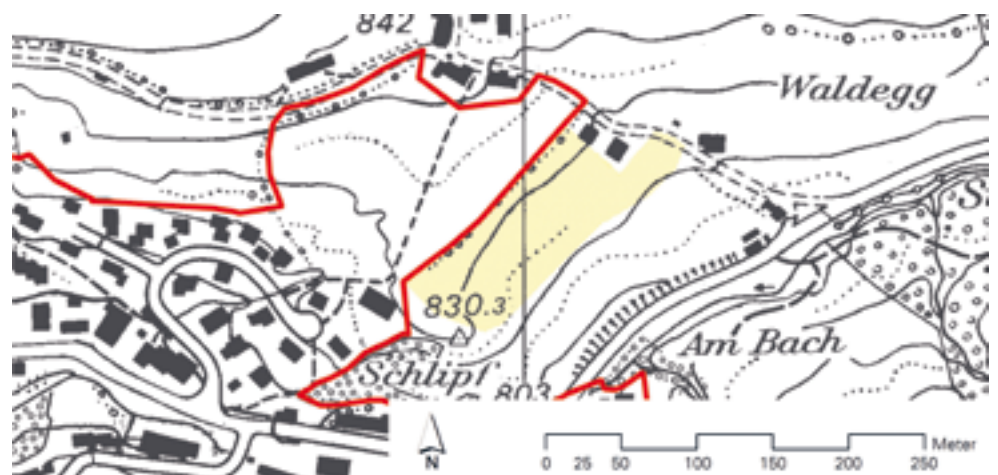
- › Ausbildung Siedlungsrand, Freihaltung des Hügelzuges (vgl. S1.1a).
- › Erschliessung des Gebietes erfolgt über Tablatstrasse, Ausbau Oberschachenstrasse.
- › Anbindung an den ÖV; insbesondere Fusswegverbindung zu ÖV-Haltestelle.
- › Infrastruktur:
 - › Elektrizität: Versorgung mittels bestehender Infrastruktur.
 - › Abwasser: Regenwasser: Ableitung zum Unterschachenbach/Schmutzwasser: Kanal Martinsbruggstrasse.
 - › Wasser: Reservoir Vogelherd.
 - › Wärme: 1. Priorität: Erdsonden-Wärmepumpen; 2. Priorität: Je nach Nutzung (spezifischer Wärmebedarf) Anschluss an geplante Fernwärme prüfen.
- › Übergeordnete Planung:
Aufhebung der Fruchtfolgeflächen für Siedlungsentwicklung notwendig (vgl. L1.1a).

Konfliktei) **Laderen** **Vororientierung**

Für diesen Bereich ist im revidierten Zonenplan 2001 die Fläche im übrigen Gemeindegebiet neu festgelegt worden. Es wird nun vorgeschlagen, eine erste Ergänzung der Bauzone in südlicher Richtung vorzubereiten. Mit der Erweiterung soll eine natürliche Abgrenzung der Besiedlung erfolgen, weshalb insbesondere die landschaftlichen und topografischen Gegebenheiten entsprechend zu berücksichtigen sind. Die Erschliessung muss generell über die Sonderstrasse erfolgen.

› Nutzungspotenzial	ca. 50 Einwohner/innen
› Nettobauland	ca. 0,8 ha

- Wohnen niedrige Dichte (Anordnungsspielraum)
- Grenze heutiges Baugebiet

*In weiteren Planungen zu beachten*

- › Freihaltung des «Schlipf» als topografisch markantes Element.
- › Erhalt der landschaftsgeprägten Anlage der Sonderstrasse im Ensemble mit dem Bauernhaus.
- › Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf die Parzelle F2101. Die Sonderstrasse bildet die landschaftliche Begrenzungslinie (vgl. S1.1a).



-
- › Anbindung an den ÖV; insbesondere Fusswegverbindung zu ÖV-Haltestelle.
 - › Aufwertung des Strassenraumes St.Georgen-Strasse mit Ausbildung eines Trottoirs.
 - › Infrastruktur:
 - › Kindergarten/Schule: Bedarfsabklärung/Überprüfung der bestehenden Kapazitäten.
 - › Elektrizität: Versorgung mittels bestehender Infrastruktur.
 - › Abwasser: Regenwasser: Steinach/Schmutzwasser: Kanal St.Georgen-Strasse.
 - › Wasser: Reservoir Chrüzhof.
 - › Gas: Allfällige Erschliessung mit Erdgas prüfen.
 - › Wärme: 1. Priorität Erdsonden-Wärmepumpen; 2. Priorität Dezentrale Erdgaserschliessung (als mittelfristige Option).



S1.3 Siedlungsverdichtung

Ausgangslage

Bauliche Dichte ist die grundlegende Charakteristik einer Stadt. Mit der wachsenden Bedeutung des sparsamen Umgangs mit dem Boden einerseits und dem verstärkten Verständnis für die Urbanität andererseits hat das verdichtete Bauen, vor allem die innere Verdichtung, in der neueren Raumplanung für die Städte eine erhöhte Bedeutung erhalten. In der Stadt St.Gallen sind insbesondere die jüngste Gesamtrevision der Bauordnung und auch die umfassende Revision des Zonenplanes wesentlich unter der Zielsetzung der inneren Verdichtung und der optimalen Nutzung der inneren Reserven erfolgt.

Eine Bewertung des städtischen Dichtepotenzials verlangt nach einer differenzierten Betrachtung, die auf einer Unterscheidung verschiedener Verdichtungsstrategien beruht:

- › Verdichtung unter Beibehaltung der Bausubstanz (Nachverdichtung): z. B. bei den 40er- und 50er-Jahre-Siedlungen (Vergrößerung der Wohnfläche).
- › Verdichtung durch Neubau als Ersatz bestehender Bausubstanz bzw. bei untergenutzten Reserveflächen (z. B. Webersbleiche, Hauptbahnhof Nordwest, Güterbahnhofareale).
- › Verdichtung mit Neubauten in innerstädtischen, bisher nicht genutzten Reserveflächen (z. B. Birnbäumen).
- › Verdichtung mit Hochhäusern als spezieller Form (z. B. Fachhochschule, Bundesverwaltungsgericht, Olma Kongress- und Seminarzentrum, Kantonsspital, Achslengut etc.).

Die Definition einer optimalen Dichte ist das Ergebnis von planerischen, städtebaulichen und ökonomischen Entscheidungen. Bauliche Dichte ist kein Garant für Urbanität oder Dichte an Aktivitäten. Deshalb ist auch den gesellschaftlichen Folgen einer Verdichtung vermehrt Aufmerksamkeit zu schenken. Stadtbewohner und -bewohnerinnen befürworten eine hohe Dichte eher, wenn damit neben einer hervorragenden Erschliessung eine hohe Wohnqualität, ein heterogenes Milieu und eine funktionale Mischnutzung verbunden sind. Heterogenität und Dichte, ähnlich wie in Altbauquartieren, sind bei einer gezielten Neuverdichtung anzustreben. Die Verdichtungsform mit Hochhäusern hat in neuer Zeit wieder an Bedeutung gewonnen; sie muss auf gesamtstädtisch gültigen Leitlinien basieren. Die spezifische Stadtlandschaft St.Gallens und die für die Lesbarkeit der Stadt ausschlaggebende Topografie, die Silhouettenwirkung durch Kirchtürme, Brücken, usw. bilden die städtebauliche Grundlage.

Im Rahmen der vom Parlament beschlossenen «Grundzügen der räumlichen Entwicklung» soll die Siedlungsfläche der Stadt auf ihre Verdichtungsmöglichkeiten geprüft werden. Gebiete, in denen die tatsächliche bauliche Dichte wesentlich tiefer als die baurechtlich mögliche Nutzung ist oder allenfalls eine höhere Bauklasse im Zonenplan denkbar ist, wurden als Gebiete mit Verdichtungspotenzial bezeichnet. Dabei wurden der bestehende stadträumliche Kontext, Schutzgegenstände und -gebiete sowie qualitätsvolle Freiräume mitberücksichtigt.



Grundzüge der räumlichen Entwicklung**Strategien**

- › GZ 1 Abs. 1: Im Richtplan sind ausreichende Flächenkapazitäten für Wohnen und Arbeiten auszuweisen. Dazu gehören sowohl innere Reserven im Siedlungsgebiet als auch Einzonungspotenziale am Siedlungsrand.
- › GZ 1 Abs. 4: Im Interesse des häuslichen Umgangs mit dem knappen Boden sowie einer wirtschaftlichen, ökologisch und sozial verträglichen Stadtentwicklung sind mit Vorrang innere Reserven nutzbar zu machen und zu überbauen.
- › GZ 2 Abs. 3: Innere Verdichtungsgebiete sollen primär für wirtschaftlich interessante Nutzungen in den Bereichen Produktion, hochwertige Dienstleistungen sowie für öffentliche Nutzungen und für Wohnen dienen. Sie sind nur dann für publikumsintensive Nutzungen zu öffnen, wenn eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet ist, allenfalls kombiniert mit Begrenzungen für den Individualverkehr. Priorität haben die im Richtplan bezeichneten Entwicklungsschwerpunkte.

Planungsgrundsätze

Grössere zusammenhängende Siedlungsgebiete (mehr als 5000 m²) sollen auf Basis des bestehenden rechtsgültigen Zonenplans auf ihre Verdichtungsmöglichkeiten geprüft werden. Als Verdichtungsgebiete grundsätzlich nicht in Frage kommen die Altstadt und die Ortsbildschutzgebiete, kritisch zu beurteilen sind die Gebiete mit besonderem baulichem Erscheinungsbild oder mit neueren Sondernutzungsplänen.

Beschlüsse

- a) *Potenzielle Verdichtungsgebiete* **Zwischenergebnis**
- Die Gebiete mit realistischem Verdichtungspotenzial wurden in grösseren Einheiten zusammengefasst (ca. 55 ha). Diese Gebiete weisen gesamthaft ein theoretisches Verdichtungspotenzial von 3300 Einwohnern und Einwohnerinnen auf. Gemessen an der heute tatsächlich vorhandenen Dichte ergibt sich für die ausgeschiedenen Gebiete eine zusätzliche Verdichtung von ca. 80%. In Bezug auf die Einwohnerdichte ist vor allem in gemischt genutzten Gebieten eine starke Unternutzung feststellbar. Die Arbeitsplatzdichte ist schwierig zu ermitteln. Das effektive Verdichtungspotenzial ist geringer als rechnerisch ermittelt. Werden die potenziellen Verdichtungsgebiete in den Wohn-/Gewerbezonon ausgeklammert, resultiert für die restlichen Gebiete noch ein zusätzliches Verdichtungspotenzial von über 65%.

In den bezeichneten Gebieten ist eine bauliche Verdichtung anzustreben. Bei Neubauprojekten ist auch bei höherer Dichte der Gestaltung der Frei- und Ausseräume und einer angemessenen Durchgrünung genügend Beachtung zu schenken (vgl. S4.1).

Für die bezeichneten Gebiete werden die planerischen Rahmenbedingungen ausgearbeitet und die anzustrebende Struktur mittels geeigneten Verfahren und Planungsinstrumenten festgelegt.



b) *Hochhäuser* *Festsetzung*

Für Hochhäuser als besondere Form der Verdichtung gelten gemäss dem kantonalen Baugesetz besondere rechtliche Anforderungen, so bezüglich der geeigneten Lage und des Schattenwurfs als Bestimmungsfaktor für die einzuhaltenden Abstände. Für die städtebaulichen und gestalterischen Aspekte wurde 2006 ein «Hochhauskonzept» ausgearbeitet, das entsprechende Anforderungen und Grundlagen enthält. Basierend auf einer Analyse der örtlichen Gegebenheiten wurden folgende Bedingungen für potenzielle Hochhausstandorte formuliert:

- › Städtebaulich und nutzungsmässig geeignet und für eine dynamische Entwicklung prädestiniert sind Hochhausstandorte in Umstrukturierungsgebieten (vgl. S1.5), planerischen Intensivgebieten, Zentren ausserhalb der Altstadt, Knotenpunkten des öffentlichen Verkehrs, Achsen und Polen für Freizeit, Kultur, Konsum, Arbeit oder für besondere Wohnformen.
- › Geeignet sind sodann Orte im Stadtkörper, die aufgrund ihrer Bedeutung durch einen Akzent in der Stadtsilhouette «markiert» werden sollen.

Für solitär stehende Hochhäuser sollten vor allem in den unteren Geschossen publikumsorientierte Nutzungen angeordnet werden.



S1.4 **Innenstadt und Quartierzentren**

Ausgangslage

Die Entwicklung der Stadt St.Gallen ist mit der Altstadt und der Innenstadt, den historisch gewachsenen Quartierkernen sowie den neuzeitlichen Industrie- und Einkaufsgebieten an der Peripherie gut ablesbar. Die Altstadt nimmt zusammen mit den angrenzenden Innenstadtbereichen im Osten und Westen eine starke zentralörtliche Funktion ein. Sowohl für Kulturinteressierte und Tourist/innen als auch für Einkaufende ist ein attraktives Angebot an Einrichtungen vorhanden. Die ganze Innenstadt ist von grosser wirtschaftlicher Bedeutung, sie ist ein über die Stadtgrenzen hinaus wichtiger Schwerpunkt für Dienstleistungsbetriebe.

Mit der Entwicklung im Detailhandel, d. h. mit der Verlagerung von Einkaufsmöglichkeiten an den Stadtrand bzw. in die Agglomeration, ergab sich die Gefahr des Bedeutungs- und Funktionsverlustes der Innenstadt. Bei leicht rückläufiger Vielfalt des Angebots verfügt die Innenstadt aber als historisch gewachsenes Zentrum über ein ansprechendes Ambiente und eine hohe Aufenthaltsqualität. Überdies wird die St.Galler Innenstadt seit einigen Jahren von einer ausserordentlichen baulichen Dynamik gekennzeichnet. Sie ist hervorragend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die meisten Buslinien tangieren und durchqueren die Innenstadt. An der Peripherie der Innenstadt stehen diverse Parkhäuser mit grosser Kapazität. Das Kulturangebot bewirkt, dass sie auch in den Abend- und Nachtstunden einen lebendigen Anziehungspunkt bildet. Diese Qualitäten des «Multi-funktionsraums Innenstadt» gilt es zu pflegen und weiterzuentwickeln.

Die Quartierzentren erfüllen ihre Funktion als Einkaufs- und Begegnungsorte in sehr unterschiedlicher Weise. Einzelne Quartierkerne verfügen mit einem breiten Dienstleistungs- und Einkaufsangebot über eine gute Versorgungsqualität, in anderen Stadtteilen findet man nur vereinzelt kleine Lebensmittelgeschäfte. Zudem verfügen die Quartierzentren über publikumsorientierte öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Plätze und öffentliche Anlagen.

Im Zonenplan sind die Altstadt und Teile der westlichen Innenstadt sowie die Quartierzentren von Winkeln, Bruggen, Lachen, St.Fiden, Neudorf, Langgasse, Riethüsli, St.Georgen und Rotmonten einer Kernzone zugewiesen. Verschiedene Nutzungen der öffentlichen Hand sind im Bereich der Innenstadt Ost angesiedelt. Dieses Gebiet ist im rechtsgültigen Zonenplan mehrheitlich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen und übernimmt eine wesentliche zentralörtliche Funktion.

Strategien

Grundzüge der räumlichen Entwicklung

- › GZ 8 Abs. 2: Die spezifischen urbanen Qualitäten sind zu fördern. Dazu gehören eine dichte Mischung von Funktionen besonders in der Innenstadt und in den Quartierzentren, eine vernetzte Stadt der kurzen Wege und verschiedenste Wohn- und Arbeitsformen.
- › GZ 8 Abs. 3: Die öffentlichen Räume, Plätze, Strassen und Grünanlagen sind städtebaulich und gestalterisch aufzuwerten. Es sind möglichst gute Rahmenbedingungen für eine bedarfsgerechte Infrastruktur und für Begegnungsorte in den



Quartieren zu schaffen. Dazu sollen auch bestehende öffentliche Einrichtungen (z. B. Schulhäuser) genutzt werden.

Beschlüsse

a) *Innenstadt* Festsetzung

Die Innenstadt ist nicht nur das Hauptzentrum der Stadt St.Gallen, sondern auch das Zentrum der Region Ostschweiz. Sie ist in ihren zahlreichen Funktionen zu stärken:

- › gesellschaftliches und kulturelles Zentrum der Ostschweiz
- › Standort für Handel und Dienstleistungen
- › administratives Verwaltungszentrum
- › innerstädtisches Wohngebiet
- › Drehscheibe für den öffentlichen Verkehr (vgl. 2.3a, 2.3b).

Diese Funktionen müssen in einer historischen Struktur auf relativ engem Raum aufeinander abgestimmt werden. Massgebend für die Attraktivität und Belebung der Innenstadt sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, gute Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität. Die Gestaltung und Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes spielen dabei eine zentrale Rolle.

Die Erhaltung der Attraktivität der Innenstadt als Wohnstandort, ihre gezielte Erneuerung und Weiterentwicklung sind zu fördern. Die Wohnnutzung trägt erheblich zur Belebung der Altstadt bei. Grosse Reserven für Wohnen befinden sich in unmittelbarer Nähe der Innenstadt:

- › Das Güterareal ist mit einer Fläche von mehr als zwei Hektaren als Standort für Mischnutzungen und für innerstädtisches Wohnen prädestiniert.
- › Die Flächenreserve auf dem Chrüzacker, oberhalb des Bundesverwaltungsgerichts, ist ausschliesslich einer Wohnnutzung vorbehalten.

Auch im östlichen Teil der Innenstadt sind einige Planungsvorhaben bereits abgeschlossen oder im Gange, wie die Sanierung der Brühltorpassage, die Aufwertung des Bereiches zwischen Tonhalle und Theater (Kulturplatz) und der Umbau des Kunstmuseums. Die Verbindung zwischen Altstadt und Museumsquartier soll aufgewertet werden. Die Umgestaltung des Unteren Brühls bildet eine Leitplanke für die Gestaltung der Museumstrasse. Der bevorstehende Umbau und die Neuorganisation des Kantonsspitals wird auch auf die umliegenden Quartiere Auswirkung haben (vgl. S5.3c).

Die oben dargelegte hohe Dynamik der Innenstadt erfordert eine gezielte Koordination der Vorhaben und Entwicklungsmöglichkeiten. Für den innerstädtischen Bereich ist deshalb eine Gesamtschau auszuarbeiten, worin die nutzungs- und verkehrsplanerischen Eckwerte und die Abstimmung der Vorhaben und Etappierungen festgelegt sind.

b) *Winkeln* Zwischenergebnis

Das bestehende Kerngebiet von Winkeln soll im Hinblick auf eine Erweiterung entlang der Herisauer Strasse geprüft werden, in Zusammenhang mit den geplanten Entwicklungsabsichten in Winkeln Nord. Dabei ist die genaue Abgrenzung vorzunehmen und in den nachgeordneten Planungsinstrumenten umzusetzen.



- c) *Bruggen* **Zwischenergebnis**
Im Zusammenhang mit der ÖV-Eigentrossierung sind Ausbauten der Verkehrsinfrastruktur notwendig (vgl. V2.6b). Dies bedingt in gewissen Bereichen des Quartierzentrums Bruggen Strassenverbreiterungen zu Lasten bestehender Gebäude. Es ist eine Neustrukturierung des Gebietes zu erarbeiten (vgl. S1.5). Es wird vorgeschlagen, das Kerngebiet beidseits der Zürcher Strasse weiterzuführen. Die genaue Abgrenzung ist zusammen mit verkehrsplanerischen Überlegungen sowie der städtebaulichen Prägung umzusetzen (vgl. PIG).
- d) *Lachen* **Festsetzung**
Das Quartierzentrum Lachen hat eine wichtige Versorgungsfunktion. Eine Anpassung der Abgrenzung des Kerngebietes ist vorab nicht erforderlich. Bei Massnahmen, insbesondere im verkehrlichen Bereich, sind die Auswirkungen auf das Kerngebiet aufzuzeigen und Massnahmen abzuleiten. Für den Erhalt der Quartierfunktion ist die Erreichbarkeit für alle Verkehrsarten sicherzustellen. Aufwertungsmassnahmen wie Strassenraumgestaltungen (vgl. V3.3c) sind anzugehen (vgl. PIG).
- e) *Riethüsli* **Vororientierung**
Im Zusammenhang mit dem Projekt Durchmesserlinie AB-TB sind im Gebiet Riethüsli umfassende Änderungen an der Verkehrsinfrastruktur vorgesehen (vgl. V2.2). Dies macht auch eine Überprüfung hinsichtlich Perimeter und Funktion des Kerngebietes notwendig.
- f) *St.Georgen* **Vororientierung**
Mit der Überprüfung des Kerngebietes in St.Georgen soll die tatsächliche nutzungsbedingte Struktur umgesetzt werden.
- g) *St.Fiden* **Zwischenergebnis**
Die heutige Abgrenzung des Kerngebietes soll an die tatsächliche funktionelle Struktur angepasst werden. Entlang der Rorschacher Strasse ist das Kerngebiet zu belassen und durch den Bereich Rorschacher Strasse 121–139 zu ergänzen. Zu prüfen ist, ob die als Kernzone bezeichneten Gebiete entlang der Falkensteinstrasse einem anderen Nutzungszweck zugewiesen werden sollten. Zudem sind die Auswirkungen der vorgesehenen Anpassungen an der Verkehrsinfrastruktur für die ÖV-Eigentrossierung (vgl. V2.6) zu berücksichtigen.
- h) *Neudorf* **Zwischenergebnis**
Im Zusammenhang mit der ÖV-Eigentrossierung (vgl. V2.6) sind Strassenverbreiterungen, allenfalls zu Lasten bestehender Gebäude notwendig.

In Teilbereichen ist eine Neustrukturierung des Gebietes anzustreben (vgl. Abschnitt Umstrukturierungen). Die Bereiche beidseits der Rorschacher Strasse sollen als Kerngebiet ausgeschieden werden. Die genaue Abgrenzung ist zusammen mit verkehrsplanerischen Überlegungen sowie der städtebaulichen Prägung im Detail festzulegen und in den nachgeordneten Planungsinstrumenten umzusetzen (vgl. PIG).



-
- i) *Langgasse* *Zwischenergebnis*
Eine Erweiterung des Kerngebietes in westlicher Richtung – ausgehend von der Post Langgasse – soll geprüft werden. Mit der Bebauung der Ecke Langgasse/Splügenstrasse wird der Kreuzungsbereich räumlich gefasst. Durch die Ansiedlung geeigneter Nutzungen soll das Quartier gestärkt werden.
- j) *Rotmonten* *Vororientierung*
Die heutige rechtsgültige Festlegung des Kerngebietes in Rotmonten im Bereich Guisanstrasse ist eher aus historischen denn aus Gründen der Nutzungsstruktur zu verstehen. Tatsächlich übernimmt das Gebiet an der Kreuzung Sonnenhaldenstrasse/Guisanstrasse eine Versorgungsfunktion für das Quartier. Eine wichtige Rolle zur Stärkung der Quartierfunktion übernimmt dabei das Areal «Sonne Rotmonten». Es ist in das Kerngebiet Rotmonten einzubeziehen.



S1.5 Umstrukturierungsgebiete

Ausgangslage

Als Umstrukturierungsgebiete werden grössere, zusammenhängende Gebiete bezeichnet, deren Struktur erhebliches Potenzial für eine bauliche und/oder nutzungsmässige Aufwertung enthalten. Sie bieten grundsätzlich die Möglichkeit für bauliche Veränderungen in grösserem Umfang. Je nach angestrebter räumlicher und nutzungsmässiger Struktur wird eine Anpassung des Zonenplanes erforderlich sein.

Mit der Neukonzeption von Umstrukturierungsgebieten sind oft gleichzeitig auch Verdichtungsmassnahmen verbunden. Dies beinhaltet nicht nur eine Erhöhung der Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner und Arbeitsplätze, sondern auch eine Neugliederung zwischen bebautem und unbebautem Raum. Freiräumliche Aspekte spielen deshalb eine wesentliche Rolle bei Umstrukturierungen.

Generell können die Gebiete in drei Hauptkategorien unterteilt werden:

- › Funktionsdefizit:
Das Gebiet entspricht nicht, noch nicht oder nicht genügend den Funktionen, die ihm zukommen sollten. Grund dafür sind auch die vorhandenen baulichen oder nutzungsmässigen Strukturen.
- › Veränderte Rahmenbedingungen:
Die ehemals festgelegte Funktion hat sich aufgrund äusserer Rahmenbedingungen verändert.
- › Kontextuelle Betrachtung:
Die bauliche Struktur sowie die aktuelle Nutzung ist (mittel- bis langfristig) nicht mit jener der umgebenden Gebiete vereinbar. Weitergehende Ausbauten der bestehenden Nutzungen sind aufgrund der umgebenden Struktur nicht mehr oder nur teilweise zweckmässig.

Neben dieser typologischen Betrachtung können auch übergeordnete Massnahmen eine bauliche und nutzungsmässige Neudefinition der Gebiete unumgänglich oder erheblich geänderte bzw. neue qualitative Anforderungen an die baulichen Gestaltungen nötig machen. Die ÖV-Eigentrasse (vgl. V2.6) und die Portale der A1-Spange (vgl. S1.5i) werden erhebliche Auswirkungen auf die vorhandene Siedlungsstruktur bzw. auf das Stadtbild haben.

Strategien

Grundzüge der räumlichen Entwicklung

- › GZ 2 Abs. 3: Innere Verdichtungsgebiete sollen primär für wirtschaftlich interessante Nutzungen in den Bereichen Produktion, hochwertige Dienstleistungen sowie für öffentliche Nutzungen und für Wohnen dienen. Sie sind nur dann für publikumsintensive Nutzungen zu öffnen, wenn eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet ist, allenfalls kombiniert mit Begrenzungen für den Individualverkehr. Priorität haben die im Richtplan bezeichneten Entwicklungsschwerpunkte.



- › GZ 5 Abs. 2: Im innerstädtischen öffentlichen Verkehr sind primär die Linien- und Betriebsgestaltungen zu optimieren, mögliche Lösungen für eine Eigentrassierung abzuklären und vorzubereiten und längerfristig neue Verkehrssysteme (Tram, Lifte) zu prüfen.
- › GZ 8 Abs. 1: Die Charakteristik von Stadt- und Landschaftsraum soll bewahrt, aber auch nachhaltig weiterentwickelt werden. Die Richtplanung muss einen sorgfältigen Ausgleich zwischen dem quantitativen Wachstum einerseits und der Erhaltung und Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität andererseits berücksichtigen.
- › GZ 8 Abs. 2: Die spezifischen urbanen Qualitäten sind zu fördern. Dazu gehören eine dichte Mischung von Funktionen besonders in der Innenstadt und in den Quartierzentren, eine vernetzte Stadt der kurzen Wege und verschiedenste Wohn- und Arbeitsformen.

Planungsgrundsatz

Umstrukturierungsgebiete sind wesentlich für das künftige Gesicht der Stadt und haben einen speziellen Stellenwert in Bezug auf die Stadterneuerung. Sie geben der Stadt ein individuelles Profil. Bei der Transformation ist dem historischen Kontext Beachtung zu schenken.

Beschlüsse

- a) *Winkeln Nord* **Zwischenergebnis**
- Das heute noch industriell geprägte Gebiet Winkeln Nord ist eines der wichtigsten Entwicklungsgebiete in St.Gallen. Die Kantonal- und Agglomerationsplanung bezeichnet das Gebiet St.Gallen-West/Gossau-Ost als eine bedeutende regionale Entwicklungsreserve (vgl. S3.1). Bauliche Massnahmen haben das Bild von Winkeln massiv verändert – insbesondere das Stadion mit Shopping Arena.
- Das Gebiet im Bereich der heutigen Gleisunterführung und entlang der Herisauer Strasse soll mit zentrumsbildenden Nutzungen aufgewertet werden. Der Bereich zwischen Bahnlinie und Zürcher Strasse sowie zwischen Herisauer Strasse und Im Feld ist für Mischnutzungen mit Wohnen und Dienstleistungen zu entwickeln (vgl. PIG).
- b) *Bruggen* **Zwischenergebnis**
- Für die Realisierung der ÖV-Eigenttrassierung auf der Fürstenlandstrasse und Zürcher Strasse (vgl. V2.6b) sind massive Eingriffe im Strassen- und Stadtraum notwendig. Der als Umstrukturierungsgebiet bezeichnete Bereich soll in diesem Zusammenhang neu strukturiert werden. Insbesondere ist Bruggen als Quartierzentrum durch zentrumsrelevante gemischte Nutzungen zu stärken (vgl. V1.4c).
- Parallel zur Erarbeitung eines Verkehrskonzepts ist die Gestaltung des Stadtraumes im Zusammenhang mit der ÖV-Eigenttrassierung einzuleiten. Die wichtigsten Elemente für die Verkehrsanlagen und die Bebauungs- und Freiraumstruktur sind planungsrechtlich zu sichern (vgl. PIG).



- c) *Schönenwegen/Rechen* **Zwischenergebnis**
Das Gebiet Schönenwegen/Rechen verfügt über ein hohes Verdichtungspotenzial. Nördlich der Zürcher Strasse bzw. westlich der Rechenstrasse ist das Areal eher extensiv genutzt. Hier wird eine Umstrukturierung mit einer Verdichtung im Strassenraum angestrebt.

In konzeptionellen Überlegungen zu Städtebau und Nutzung sind eine Stärkung der Wohnnutzung und beim Kreuzungsbereich eine städtebaulich klar definierte räumliche Situation zu erzielen (vgl. PIG).
- d) *Platztor* **Zwischenergebnis**
Das Gebiet befindet sich an zentraler Lage, unmittelbar angrenzend an die Altstadt, isoliert durch hohes Verkehrsaufkommen am Unteren Graben und der St.Jakob-Strasse. Baulücken, die nicht mehr besetzt wurden, und sanierungsbedürftige bzw. provisorisch wirkende Gebäude verleihen dem Gebiet einen vernachlässigten Charakter. Das Gebiet hinterlässt, trotz der Nähe zur Altstadt, den Eindruck eines peripheren Areals.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Areals und der guten Anbindung an die Autobahn bildet dieses Gebiet eine interessante innerstädtische Reserve für Dienstleistungen, öffentliche Nutzungen und (im hangseitigen Bereich) Wohnen. Aufgrund der Verkehrssituation sind aber publikumsintensive Verkaufsnutzungen auszuschliessen (vgl. V3.3k). Im Vordergrund stehen Büronutzungen und/oder halböffentliche Nutzungen (z. B. Aus- und Weiterbildung).
- e) *Steinachstrasse 73 – 97* **Zwischenergebnis**
Das Gebiet im Bereich der Steinachstrasse gehört mehrheitlich der Stadt. Entlang der alten Stadtgrenze entwickelte sich das Randgebiet als Ver- und Entsorgungsgebiet der Stadt (Feuerwehr, Betriebsgebäude sgsw und TBA, Anlagen der Erdgas- und Wasserversorgung). Durch die Linienführung der Autobahn wurde das Gebiet weitgehend von der restlichen Stadt isoliert. Die geplante Verkehrsführung im Bereich der Sonnen- und Jägerstrasse machen eine konzeptionelle Gesamtbetrachtung unumgänglich (vgl. V3.3e). Die verschiedenen Ansprüche von Feuerwehr und Zivilschutz, der sgsw und des TBA (Werkhof) sind im Hinblick auf die Erschliessung und Nutzung des Areals aufeinander abzustimmen (vgl. PIG).
- f) *Heiligkreuz* **Zwischenergebnis**
Für die Realisierung der ÖV-Eigentrossierung auf der Langgasse und auf den Zufahrten zum Knoten Sonnenhalden-, Kolumban- und Bruggwaldstrasse sind massive Eingriffe im Strassen- und Stadtraum notwendig (vgl. V2.6b). Der als Umstrukturierungsgebiet bezeichnete Bereich soll städtebaulich neu formuliert und zur Attraktivitätssteigerung des Stadtteils genutzt werden.

Parallel zur Erarbeitung eines Verkehrskonzepts für die ÖV-Eigentrossierung ist eine städtebauliche Vision auszuarbeiten. Die Eckwerte für die Bebauungs- und Freiraumstruktur sowie Verkehrsanlagen sind planungsrechtlich zu sichern (vgl. PIG).



g) *Neudorf* *Zwischenergebnis*

Für die Realisierung der ÖV-Eigentassierung auf der Rorschacher Strasse und auf den Zufahrten zum Knoten Rorschacher Strasse, Lukas- und Martinsbruggstrasse sind massive Eingriffe im Strassen- und Stadtraum notwendig (vgl. V2.6b). Das Umstrukturierungsgebiet im Kreuzungsbereich soll dabei städtebaulich neu formuliert und zur Aufwertung des Stadtteils genutzt werden. Die Funktion als Quartierzentrum ist zu stärken (vgl. S1.4b).

Parallel zur Erarbeitung eines Verkehrskonzepts für die ÖV-Eigentassierung ist ein städtebauliches Konzept auszuarbeiten. Die Eckwerte für die Bebauungs- und Freiraumstruktur sowie Verkehrsanlagen sind planungsrechtlich zu sichern (vgl. FIG).

h) *Bruggwisen – Flurhofstrasse* *Zwischenergebnis*

Das Gebiet Bruggwisen an der Flurhofstrasse wird mehrheitlich durch Gewerbebauten dominiert. Im Westen des Gebiets befindet sich die Firma Forster Rohner AG, die mit verschiedenen Bauten markant in Erscheinung tritt. Der östliche Bereich («Grütli») wird gekennzeichnet durch grossmassstäbliche Gewerbebauten und einige Bauten mit Wohnnutzungen. Das gesamte Gebiet liegt in einer Gewerbe-/Industriezone und ist in Bezug auf die Zonierung der umliegenden Wohngebiete relativ isoliert. Eine eigentliche Umstrukturierung könnte vor allem auf dem Areal der Firma Forster Rohner AG stattfinden, da die Produktionsinfrastruktur nicht mehr voll umfänglich genutzt wird. Die Unternehmung ist bereits mit der Stadt in Kontakt getreten bezüglich einer Ergänzung mit Wohnnutzungen. Eine Durchmischung mit einer Wohnnutzung ist auch aus öffentlicher Sicht anzustreben. Eine spätere Umzonung in eine Wohn-/Gewerbezone wäre zweckmässig und entspricht den Zielen der Stadtentwicklung in diesem Gebiet.

i) *Engpassbeseitigung* *Vororientierung*

Eine Verkehrsentslastung für die Autobahn, die Anschlussysteme und die weiteren betroffenen Teile des innerstädtischen Strassennetzes soll durch eine Ergänzung der A1 erreicht werden (vgl. V3.2). Der Kanton hat dafür das Projekt «A1-Spange» ausgearbeitet und beim Bund eingereicht. Der Bund hat weitere mögliche Alternativen zur Diskussion gestellt. Die Stadt priorisiert aus den Varianten nach wie vor die «A1-Spange», die einen wirksamen Entlastungseffekt für das städtische Strassennetz und auch die Anschlüsse zur A1 bringt und Raum für die Verbesserung des öffentlichen Verkehrs schafft.

Bei der Planung des Projektes «A1-Spange» sind Auswirkungen vor allem im Bereich der Anschlüsse/Tunnelportale zu erwarten. Diese liegen in den Gebieten:

- › Kreuzbleiche/Zürcher Strasse
- › Wassergasse/Schochengasse
- › Lämmli brunnenstrasse
- › Tempelackerstrasse
- › Kröntal (Rehetobelstrasse).

Die räumlichen, städtebaulichen und nutzungsplanerischen Auswirkungen sind im Zusammenhang mit der weiteren Projektierung der «A1-Spange» detailliert zu



behandeln. Der Planungsstand des Projekts «A1-Spange» lässt eine detaillierte Untersuchung der möglichen Auswirkungen auf das Stadtbild zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht zu.

