



731.28 Quartierplanung

## **Entwicklung und Aufwertung des Gebietes Bahnhof Nord – Verfahren für die Erarbeitung von Rahmenbedingungen**

### **Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Durchführung des Planungsverfahrens für die Entwicklung und Aufwertung des Gebietes Bahnhof Nord wird zugestimmt und dafür ein Verpflichtungskredit von CHF 460'000 erteilt.

---

### **1 Vorgeschichte und Ausgangslage**

Die Bestrebungen, das Gebiet „Bahnhof Nord“ zu entwickeln, reichen weit zurück: Anfangs der siebziger Jahre wurde darüber diskutiert, die Gleisanlagen des Hauptbahnhofes zu überdecken, um wertvolles zentrumsnahes Bauland an bester Verkehrslage zu gewinnen. Die Idee musste schliesslich, vor allem aus Kostengründen, als nicht realistisch beurteilt werden.

Die Diskussion über die städtebauliche Entwicklung ging weiter, bis 1987 der Ideenwettbewerb Bahnhof Nordwest ausgeschrieben wurde. Auslöser für diesen Wettbewerb war der Wunsch der Post, im Bereich der Lokremise ein Paketzentrum zu realisieren. Während in der Zwischenzeit die St. Leonhardsbrücke neu gebaut wurde und die Sanierungsarbeiten am Hauptbahnhof anliefen, wurde das Grossprojekt der Post 1993 aus betriebswirtschaftlichen Gründen aufgegeben. Die dadurch entstandenen neuen Rahmenbedingungen veranlassten die Stadt St.Gallen, zusammen mit den drei anderen wichtigsten damaligen Grundeigentümern (Post, Milchverband St. Gallen-Appenzell und SBB), ein Testplanungsverfahren durchzuführen. Das Resultat wurde in einem Entwicklungsplan umgesetzt (1997), auf dessen Basis eine Zonenplanänderung (1998, Kernzone 5) durchgeführt wurde. Anschliessend wurde der Entwicklungsplan 1999 im Überbauungsplan „Hauptbahnhof Nordwest“ (Inkraftsetzung 2000) festgehalten. Dieser Überbauungsplan hat den Charakter eines Rahmenplanes v.a. mit Festlegungen bezüglich der Überbauungsflächen (strassenseitige und hofseitige Bauli-



nen), mit maximalen Gebäudehöhen sowie mit detaillierten Bestimmungen über zulässige Parkplatzzahlen und Fahrtenzahlen für die einzelnen Baubereiche. Die Begrenzungen für die Parkplätze und vor allem für die Fahrtenmengen stellen sicher, dass in diesem Bereich keine Nutzungen möglich werden, die mit grösserem motorisiertem Individualverkehr verbunden sind. An diesem ideal mit dem öffentlichen Verkehr für die Stadt und die Region erschlossenen Standort soll diese besondere Standortgunst optimal genutzt werden.

Der Überbauungsplan „Hauptbahnhof Nordwest“ bildete die rechtsgültige Grundlage für verschiedene, in der Zwischenzeit ausgeführte oder sich noch in Planung befindende Bauten:

- Geschäftshaus St. Leonhardstrasse 74 - 80 (erstellt 2004)
- Sanierung Lokremise (2011)
- Bürohaus Kaufmännischer Verband Ost, Lagerstrasse 16 und 18 (erstellt 2013).

Für den Neubau der Fachhochschule St.Gallen und für das damalige Wettbewerbsprojekt 2008 wurde ein Gestaltungsplan in Kraft gesetzt. Für die anstehenden Entwicklungen auf dem Areal der Villa Wiesental wird mit hoher Wahrscheinlichkeit ebenfalls ein Gestaltungsplan notwendig sein.

Die Stadt St.Gallen ist seit kurzem Eigentümerin der Liegenschaften Klubhausstrasse 3 und Lagerstrasse 8 und 10, welche zusammen mit den restlichen Liegenschaften der Stadt (Lagerstrasse 2 bis 6) ein geschlossenes Areal mit einer Fläche von insgesamt ca. 1'950 m<sup>2</sup> bilden. Die Stadt hat sich im Rahmen einer aktiven Bodenpolitik somit ein Schlüsselareal für die Weiterentwicklung des Gebietes nordwestlich des Hauptbahnhofes gesichert.

## **2 Ziele**

Innerhalb des Überbauungsplans «Hauptbahnhof Nordwest» liegen einige Liegenschaften, welche das Potenzial haben, das besagte Gebiet aufzuwerten und zu stärken:

- Areal nördlich der Lagerstrasse Klubhausstrasse 3 und Lagerstrasse 2 bis 10 (im Besitz der Stadt St.Gallen)
- Landreserve südlich der Lagerstrasse (im Besitz des Kantons St.Gallen)
- Liegenschaft Rosenbergstrasse 55 «Haus Montana», östlich der Fachhochschule (im Besitz des Kantons St.Gallen)
- Areal Villa Wiesental (im Besitz der HRS, Kreuzlingen).

Auf Grund dieser Gegebenheiten beabsichtigt die Stadt St.Gallen, die Weiterentwicklung dieses Gebietes gezielt und gesamthaft anzugehen. Das grosse öffentliche Interesse einerseits und der hohe städtebauliche und politische Stellenwert andererseits rechtfertigen eine umfassende Planung. Dabei sind Massnahmen notwendig, die über das Füllen von vorhan-



denen Baulücken hinausgehen und die fragmentarische Wirkung der heutigen Situation verbessern. Folgende Ziele werden dabei verfolgt:

- Ausloten der nutzungsmässigen und städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Stärkung der Zentrumsfunktion in der Innenstadt
- Präzisierung der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen mit Nutzungshinweisen für die Entwicklung des stadteigenen Areales Lagerstrasse sowie der weiteren Areale
- Aufwertung des öffentlichen Raumes innerhalb des gesamten Betrachtungsperimeters
- Partizipatives Vorgehen unter Einbezug betroffener und interessierter Kreise.

Zur Erreichung dieser Zielsetzungen wird ein mehrstufiges Verfahren vorgeschlagen, bei welchem auf der Basis einer Bedürfnisermittlung mittels Sozialraumanalyse, Grundeigentümerkonsultationen und einem Testplanungsverfahren im Dialog Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung ermittelt werden. Das Resultat der Testplanung bildet die Grundlage für die Aufwertung des öffentlichen Raumes, die Entwicklung der übrigen Areale sowie für eine hochwertige Adressierung des Gebietes mit einer Ausstrahlung über den Betrachtungsperimeter hinaus.

Es ist vorgesehen, zusammen mit der Dienststelle Kommunikation der Stadt St.Gallen ein Kommunikationskonzept für das gesamte Verfahren auszuarbeiten. Eine aktive und frühzeitige Kommunikation bilden eine wichtige Basis für den geplanten partizipativen Prozess.

### **3 Prozess – Aufbau Verfahrensschritte**

Das Verfahren ist in drei Phasen gegliedert:

#### **3.1 Bestandesaufnahme, Analyse (Phase 1)**

Diese erste Phase umfasst folgende drei Bausteine:

- Bestandesaufnahme, Auswertung von vorhandenen Unterlagen
- Konsultation der wichtigsten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie Nutzerinnen und Nutzer in Bezug auf ihre Nutzungsabsichten sowie die Offenlegung allfälliger Probleme
- Durchführung einer Sozialraumanalyse.

Die Sozialraumanalyse ist eine systematische wissenschaftliche Technik, mit der sowohl die physischen als auch die sozialen Dimensionen (Entstehungs- und Aneignungsprozesse sowie der soziale Austausch im gebauten Raum) von Räumen erfasst und beschrieben werden. Ziel ist, Erkenntnisse über die Zusammenhänge von gebauter Umwelt und sozialem Handeln zu erkennen.



Das Resultat dieser Phase ist eine konsolidierte Grundlage mit einer Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse und Rahmenbedingungen, auf deren Basis die Parameter der zweiten Phase bestimmt werden können.

### 3.2 Städtebauliche Idee und Aufwertung des öffentlichen Raumes (Phase 2)

In dieser Phase wird ein strukturierter Austausch zwischen Entscheidungsträgern und Interessierten in einem partizipativen Prozess für die Ideenentwicklung und Meinungsbildung stattfinden. Es sollen Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne einer städtebaulichen und nutzungsmässigen Idee aufgezeigt werden. Dafür soll ein Testplanungsverfahren im Dialog durchgeführt werden. Die Aufgabe besteht darin, für den gesamten Gebietsperimeter städtebauliche Vorschläge sowie für den öffentlichen Raum Handlungsfelder und Massnahmen auszuarbeiten. Es ist vorgesehen, vier interdisziplinäre Teams (Schwerpunkt Städtebau / Freiraumplanung / Architektur) mit dieser Aufgabe zu beauftragen.

Die Testplanung wird im Dialogverfahren durchgeführt. Dies bedeutet, dass die Zwischenergebnisse der Testplanung mit einem Begleitgremium (Fachexperten, Interessenvertreter etc.) diskutiert und konsolidiert werden. Durch dieses partizipative Vorgehen in einem iterativen Prozess ist eine Integration von Zwischenergebnissen in den Entscheidungsprozess möglich.

Das Resultat der zweiten Phase lässt sich wie folgt formulieren:

- Empfehlungen für die bauliche Entwicklung, insbesondere der Areale Lagerstrasse Nord und Süd (Parkplatz) und «Montana»
- Empfehlungen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes.

### 3.3 Umsetzung (Phase 3)

In der dritten Phase sollen die Empfehlungen einerseits in konkreten Massnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums umgesetzt werden. Andererseits ist vorgesehen, für das Areal Lagerstrasse Nord der Stadt St.Gallen einen Wettbewerb durchzuführen.

## 4 Kosten

Es ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Verfahrensmanagement (Grundlagen und Analyse)	CHF	
40'000		
Varianzverfahren mit vier Planerteams	CHF	200'000
Verfahrensmanagement (Testplanung)	CHF	100'000
Experten, Modelle, Unvorhersehbares	CHF	40'000
Massnahmen: Kommunikation und Partizipation	<u>CHF</u>	<u>80'000</u>



Gesamtkosten

CHF 460'000

Die dritte Phase (Umsetzung Massnahmen öffentlicher Raum, Wettbewerb) ist hinsichtlich der Kosten nicht Bestandteil dieses Antrags. Die Kosten werden zu einem späteren Zeitpunkt zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Stadtpräsident:  
Scheitlin

Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilagen:  
- Plan mit Betrachtungs- und Gebietsperimeter

