

Planungsbericht zur Zonenplanänderung Heimstrasse / Zürcher Strasse



Inhaltsverzeichnis

A	Ausgangslage	3
A.1	Anlass	3
A.2	Plangebiet	3
A.3	Machbarkeitsstudie Heimstrasse / Zürcher Strasse	5
A.4	Verwaltungsrechtlicher Vertrag	7
B	Rahmenbedingungen	8
B.1	Übergeordnete Planungen	8
B.2	Thematische Aspekte	16
B.3	Schlussfolgerung Rahmenbedingungen	21
C	Zonenplanänderung	22
C.1	Auswirkungen der Zonenplanänderung	23
C.2	Abstimmung mit Ortsplanungsrevision	24
D	Interessenabwägung	26
D.1	Verhältnis zur übergeordneten Gesetzgebung und Planung	26
D.2	Ermittlung der relevanten Interessen	26
D.3	Bewertung der Relevanz	27
D.4	Auswirkungen auf die ermittelten Interessen	27
D.5	Resultat der Interessenabwägung	28
E	Vorprüfung	29
F	Information und Mitwirkung	29
G	Verfahren	29

A Ausgangslage

A.1 Anlass

Die Stadt St.Gallen hat die Parzelle Nr. W2636 im Baurecht (W5213) an die VENTO AG abgetreten. Das Baurecht Nr. W5213 dauert noch bis ins Jahr 2111. Das Grundstück liegt in der Wohnzone W3 (6'629 m²) und der Wohn-Gewerbezone WG3 (1'881 m²). Das westlich daran angrenzende Grundstück Bruggen Nr. 3700, welches im Eigentum der Politischen Gemeinde St. Gallen ist, liegt ebenso in der Wohnzone W3 (7'789 m²) und der Wohn-Gewerbezone WG3 (445 m²).

Um den Umgang mit der heutigen Bausubstanz hinsichtlich von Nachhaltigkeitsaspekten zu überprüfen, hat die Relesta AG den Zustand der Bestandsbauten auf der Baurechtsparzelle Nr. 2536 beurteilt. Aus dem Beurteilungsbericht geht hervor, dass nur noch das Mauerwerk intakt ist. Gemäss der Beurteilung ist im bestehenden Zustand eine Sanierung mit begrenzter Eingriffstiefe nicht zielführend. Neben der provisorischen Erhaltung ohne Sanierungsmassnahmen bestehen die beiden Optionen Neubau und Totalsanierung mit Aufstockung. Seitens der VENTO AG wird ein Neubau favorisiert. Dabei sollen durch die Wiederverwendung der Rückbaumaterialien der Ressourcenverbrauch, das benötigte Deponievolumen sowie die Transporte deutlich reduziert werden.

Die VENTO AG und die Politische Gemeinde St. Gallen möchten auf den Grundstücken Bruggen Nrn. W2636 (W5213) und W3700 eine Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der Interessen an einer schonenden Bodennutzung bzw. der Innenentwicklung erstellen. Zugleich sollen entlang der Zürcher Strasse gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Um die angestrebten Dichten und gleichzeitig eine hohe Siedlungsqualität mit qualitätsvollen Freiräumen zu ermöglichen, sollen die Grundstücke in eine Wohnzone W4 bzw. entlang der Zürcher Strasse in eine Wohn-Gewerbezone WG5 aufgezonzt werden.

Die VENTO AG (ehemals Wohnbaugenossenschaft Säge) ist mit einer Machbarkeitsstudie der Relesta AG, Zuzwil an die Stadtplanung herangetreten. Die Machbarkeitsstudie für das Grundstück Nr. W2636 (W5236) wurde anschliessend im August 2022 durch den Sachverständigenrat für Architektur und Städtebau beurteilt. Aufgrund der Empfehlungen des Sachverständigenrates wurde der Perimeter der Machbarkeitsstudie auf das heutige Plangebiet erweitert und damit eine gesamthafte Betrachtung des Areals gewährleistet. Die Ergebnisse der verfeinerten Machbarkeitsstudie, erstellt durch das Architekturbüro Thomas K. Keller, St.Gallen, liegen mittlerweile vor (vgl. Kapitel A.3) und dienen als Grundlage für die Zonenplanänderung Heimstrasse / Zürcher Strasse.

A.2 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die städtischen Parzellen Nrn. W0623, W2636, W3313 (teilweise), W3700 und W4108 sowie die Parzellen im Privatbesitz Nrn. W1057, W2462, W2564 und W4792. Es weist eine Fläche von rund 21'000 m² auf. Das Areal befindet sich unmittelbar nördlich der Zürcher Strasse im Gebiet Lerchenfeld zwischen den Stadtquartieren Bruggen und Lachen.

Das Gebiet Lerchenfeld ist geprägt von einer heterogenen Struktur aus grossvolumigen Gewerbebauten, Wohnüberbauungen mit Zeilenbauten sowie kleinen Punkthäusern mit Wohn- und Mischnutzung.

Das Plangebiet weist heute eine Wohn- und Mischnutzung auf. Der Projektperimeter selbst sowie die nord-östlich angrenzenden Parzellen werden vorwiegend von orthogonal um die Heimstrasse situierte Zeilenbauten und den dazwischenliegenden Grünflächen bestimmt. Den Abschluss zur Zürcher Strasse bilden kleinere Punktbauten.

Nördlich des Projektperimeters fällt die Topografie mit dem Rechenwald abrupt in Richtung Sitter ab und bildet so einen natürlichen Abschluss der Siedlungsstrukturen.

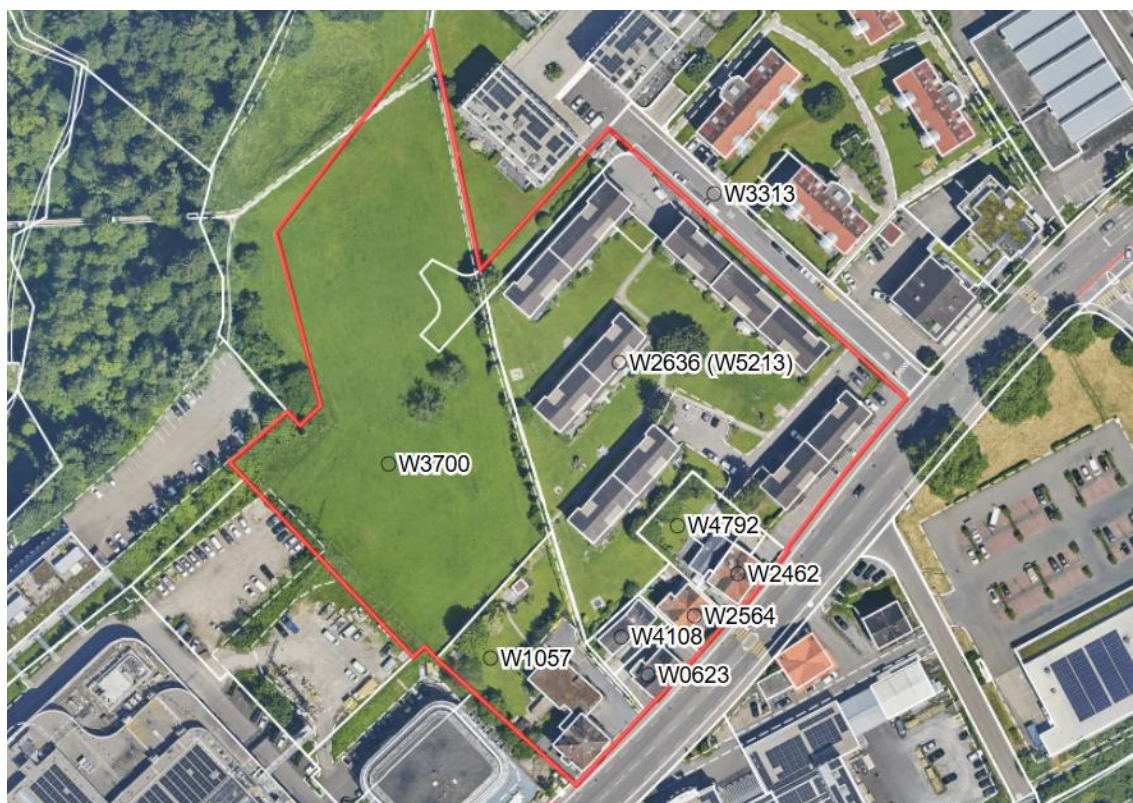


Abb. 1 Luftbild Plangebiet, map.stadt.sg.ch

Von der vorliegenden Planung sind folgende Parzellen beziehungsweise Grundeigentümer betroffen:

- W0623, W3700, W4108: Politische Gemeinde St.Gallen (im Finanzvermögen, zuständig Dienststelle Liegenschaften)
- W3313: Politische Gemeinde St.Gallen (Heimstrasse, zuständig Tiefbauamt)
- W2636: Politische Gemeinde St.Gallen (im Finanzvermögen, zuständig Dienststelle Liegenschaften) / Baurecht: VENTO AG, Hoferbad 4, 9050 Appenzell (BR W5213)
- W1057: Winterhalter-Gmür Rita, Zürcher Str. 188, 9014 St.Gallen
- W2462: Fetaj Defrim u. Hamid, Zürcher Str. 182, 9014 St.Gallen
- W2564: Hoti-Gantenbein Regula, Zürcher Str. 184, 9014 St.Gallen
- W4792: Engeler-Zingshuk Nechung u. Martin, Zürcher Str. 182a, St.Gallen

A.3 Machbarkeitsstudie Heimstrasse / Zürcher Strasse

Die Machbarkeitsstudie Heimstrasse / Zürcher Strasse hat das Entwicklungspotenzial des Plangebiets untersucht. Hierfür wurden verschiedene Erschliessungskonzepte und städtebauliche Grundformen untersucht, um das angemessene Dichtemass zu ermitteln. Auf Basis der Empfehlungen des Sachverständigenrats wurden in der zweiten Arbeitsrunde die Parkierungs- und Etappierungskonzepte vertieft. Aus dieser Arbeit ergeben sich als Bestvarianten die zwei Synthese-Szenarien D1 und D2.

Die beiden Synthese-Szenarien unterscheiden sich hauptsächlich im Umgang mit dem Bestand. Das Szenario D1 «Weiterstricken Bestand» baut auf den bestehenden Fussabdrücken auf. Die Bebauungsstruktur im inneren der Überbauung erlaubt dabei maximal 4 Vollgeschosse (ohne Attika), da ansonsten eine Gasenwirkung entsteht. Das Szenario D2 «Siedlungsgrün» geht etwas freier mit dem Bestand um und sieht im Siedlungsinernen Gebäude mit grosszügigeren Fussabdrücken sowie grössere Freiflächen vor. Diese Bebauungsstruktur erlaubt ein zusätzliches Geschoss (4 Vollgeschosse mit Attika). Entlang der Zürcher Strasse sehen beide Varianten eine strassenständige Bebauung mit 5 bis 6 Vollgeschossen sowie einzelnen Hochpunkten vor. Im abfallenden Bereich hin zum Rechenwald wird der Siedlungsabschluss mit einem 6-geschossigen Solitär offen gestaltet.

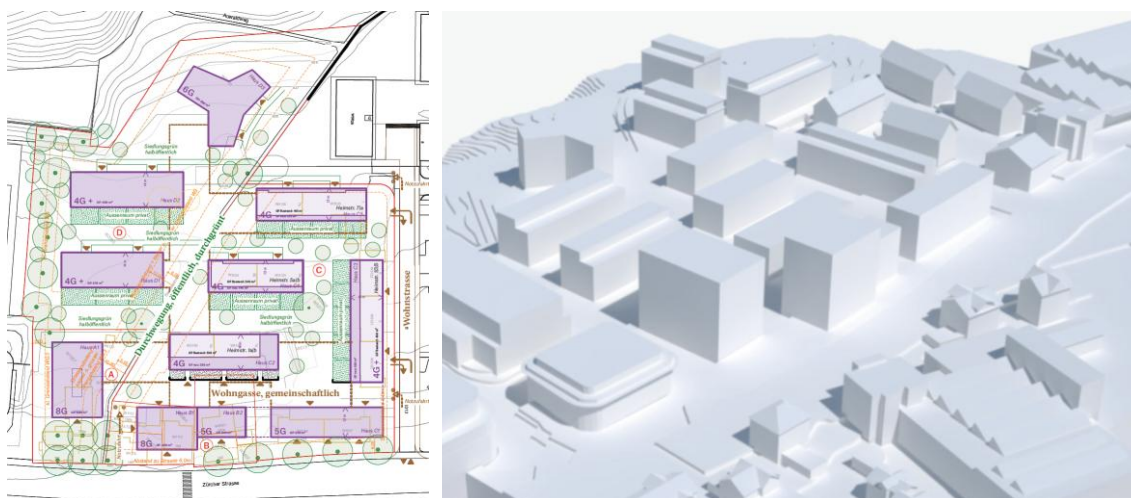


Abb. 2 Szenario D1 – Synthese – Weiterstricken Bestand

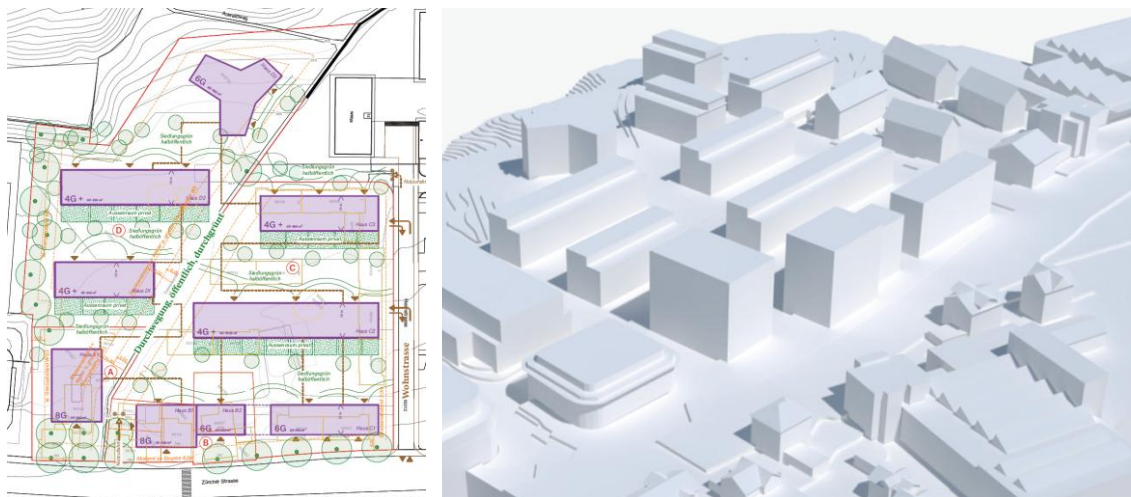


Abb. 3 Szenario D2 – Synthese – Siedlungsgrün

Die beiden Bestvarianten wurden abschliessend im Sachverständigenrat beraten. Die Höhenausdehnung entlang der Zürcher Strasse auf bis zu 8 Vollgeschossen wird aus städtebaulicher Sicht nicht unterstützt. Als Maximum werden sechsgeschossige Bauten ohne zusätzliche Attikageschosse beurteilt. Im inneren Bereich der Siedlung werden fünfgeschossige Bauten ohne zusätzliche Attikageschosse als ortsverträglich beurteilt. Auch der beim Waldrand im Norden des Plangebiets vorgesehene sechsgeschossige Solitär wird gutgeheissen.

Aufgrund dieser zweiten Beratung im Sachverständigenrat wurde das konsolidierte «Szenario E» entwickelt. Diese sieht für das Areal drei unterschiedliche Bautypen vor. Im inneren Bereich des Areals soll eine durchgrüne Siedlung mit bis zu fünfgeschossigen Bauten (ohne Attika) entstehen. Die Bauten an der Zürcher Strasse orientieren sich zur Strasse. Mit bis zu sechs Vollgeschossen (ohne Attika) schirmen sie das Siedlungsinne vom Strassenlärm ab. An der Hanglage zum Sittertobel ist eine offene Bebauung mit je nach Lage mit bis zu sechs Geschossen möglich.

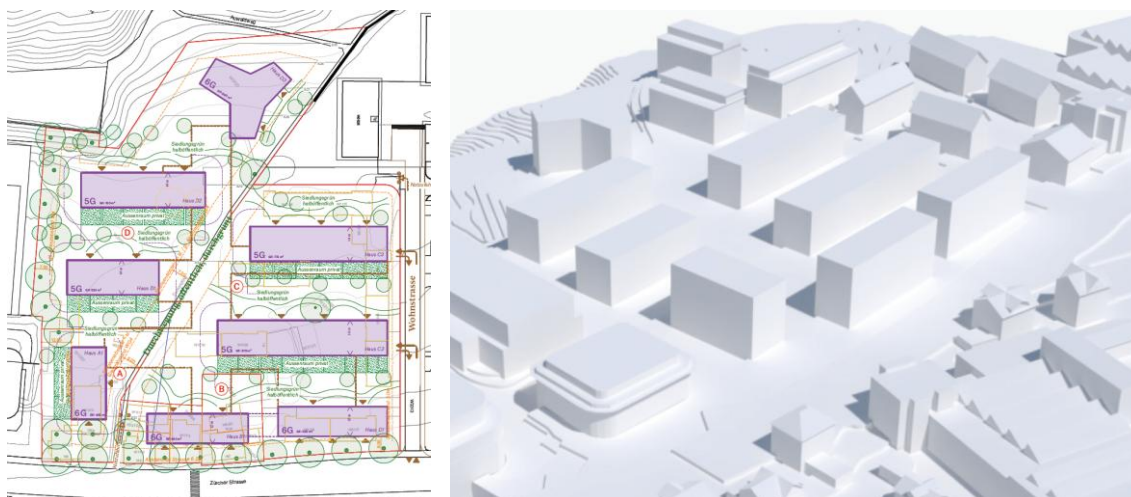


Abb. 4 Szenario E – Konsolidierung

Die Machbarkeitsstudie hat aufgezeigt, dass für die Weiterentwicklung des Areals eine Aufzoning von der aktuellen Wohnzone W3 zu einer Wohnzone W4 und entlang der Zürcher Strasse von einer Wohn- und Gewerbezone W3 zu einer Wohn- und Gewerbezone WG5 sinnvoll ist. Zudem hat sich herausgestellt, dass mit einer überlagernden Sondernutzungsplanung besser auf die spezifischen Anforderungen des Areals und des Quartiers reagiert werden kann.

A.4 Verwaltungsrechtlicher Vertrag

Betreffend der vorliegenden Zonenplanänderung und der weiteren Arealentwicklung haben die beiden Parteien «Politische Gemeinde St.Gallen» und die «VENTO AG (Ehemals Wohnbaugenossenschaft Säge)» einen verwaltungsrechtlichen Vertrag nach Art. 65 PBG abgeschlossen. Die Zonenplanänderung soll vor der Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Rahmen eines altrechtlichen Verfahrens durchgeführt werden. Das Ziel ist die Förderung von Wohnraum gemäss der städtischen Wohnraumstrategie. Ein wesentlicher Bestandteil des verwaltungsrechtlichen Vertrags ist die Pflicht zur Durchführung eines qualifizierten Varianzverfahrens sowie die Regelung der Modalitäten für eine Mehrwertabgabe. Die Vertragsbestimmungen umfassen insbesondere:

- Durchführung eines qualifizierten Varianzverfahrens unter Berücksichtigung der Machbarkeitsstudie vom 3. Juni 2024
- Voraussetzungen für die Durchführung des qualifizierten Varianzverfahrens
- Einhaltung des Ergebnisses des Varianzverfahrens im Baubewilligungsverfahren
- Modalitäten für eine Mehrwertabgabe

B Rahmenbedingungen

B.1 Übergeordnete Planungen

Themen	nicht relevant	relevant
Sachpläne und Konzepte des Bundes	X	
Kantonaler Richtplan		X
Städtischer Richtplan		X
Städtische Konzepte (Innenentwicklungs-, Wohnraum-, Freiraumstrategie, Fachbericht Hitzeminderung, Stadtraumkonzept)		X
Rahmennutzungsplan		X
Bestehende Sondernutzungspläne		X
Grunddienstbarkeiten	X	
ISOS		X
Schutzgebiete / Schutzobjekte	X	
Inventarobjekte	X	
Verfügbarkeit Land	X	
Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr		X
Erschliessung MIV und LV (inkl. Strassenplan)		X
Entwässerung / öffentliche Kanalisation	X	
Fruchtfolgefleichen	X	
Wald	X	
Grundwasserschutz	X	
Fliessgewässer	X	
Naturgefahren		X
Oberflächenabfluss		X
Belastete Standorte (Kataster der belasteten Standorte)	X	
Lärm		X
Nichtionisierende Strahlung	X	
Energie und Fernwärme	X	

B.1.1 Raumplanungsgesetz

Das Plangebiet liegt an einer optimalen, gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage und eignet sich daher hervorragend zur Innenentwicklung, insbesondere zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf bestehendem Bauland. Dies entspricht den Zielen des Raumplanungsgesetzes (RPG), den Boden haus-
hälterisch zu nutzen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen. Mit der Durchführung eines Varianzverfahren ist ausserdem die Voraussetzung für eine qualitativ hochwertige Entwicklung geschaffen.

B.1.2 Kantonale Richtplanung

Das Plangebiet ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet mit Wohn- und Mischnutzung bezeichnet. Somit besteht kein Widerspruch zur angezeigten Entwicklung.

B.1.3 Kommunale Richtplanung

Folgende Themen aus dem kommunalen Richtplan (2012, inkl. Anpassungen 2022) sind für die Entwicklungsplanung relevant:

S0 Innenentwicklung

Dichte, nutzungsgemischte Talsohle

Das Plangebiet befindet sich in der Talsohle. Hier soll verdichtet und neue städtische Qualitäten geschaffen werden. Ziel ist eine dichte, nutzungsgemischte Stadt mit hohen urbanen Qualitäten. Zentrale Massnahmen und notwendige Rahmenbedingungen, um eine qualitative Innenentwicklung im Plangebiet zu ermöglichen sind:

- Der Schutz von qualitativ hochwertigen Freiräumen und die Schaffung neuer Freiräume
- Die Stärkung der Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume
- Die Sicherung und Schaffung eines vielfältigen Wohn- und Nutzungsangebots und «innerstädtischen» Arbeitsplätzen
- Die Gewährleistung der Durchlüftung und eines guten Stadtklimas durch Begrünung und Wasserelementen
- Eine möglichst geringe Lärmbelastung
- Frühzeitige Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Sicherstellung der Freiraumversorgung und Verbesserung des Stadtklimas:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bereichs, in welchem neue öffentlich-zugängliche Freiräume einzuplanen sind. In Entwicklungsgebieten bietet sich die Chance, bisher nicht zugängliche Freiräume zugänglich zu machen und aufzuwerten. Neben der Nutzbarkeit sind auch die Biodiversität und das Stadtklima wichtige Aspekte bei der Freiraumentwicklung. Die Bebauungsstruktur hat Einfluss auf die Durchlüftung. Im dichten Talboden soll die Chance zur aktiven Verbesserung des Stadtklimas und der Durchlüftung durch neue Bebauungsstrukturen genutzt werden.

Verdichtungsansatz «Umstrukturieren»:

Für das Plangebiet wird der Verdichtungsansatz «Umstrukturieren» bezeichnet. Der Verdichtungsansatz bezieht sich auf Teilbereiche oder Gebiete mit struktureller und / oder nutzungsbezogener Neuordnung. Dies betrifft vor allem Bereiche, in denen bestehende Strukturen transformiert werden können und / oder Nutzungen wegfallen und deshalb neue Nutzungen möglich sind oder eine Änderung der bestehenden Nutzungen gewünscht ist. Eine deutliche Erhöhung der Dichte sowie Dichtesprünge sind möglich.

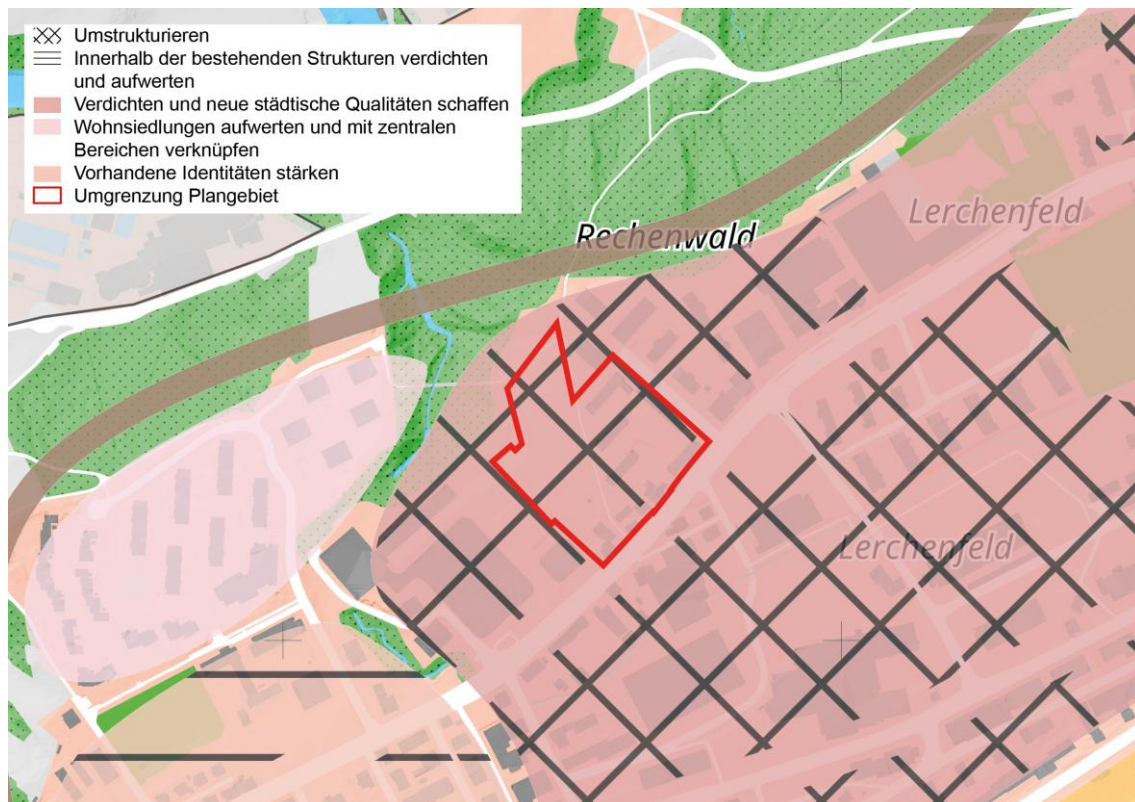


Abb. 5 Kommunaler Richtplan, S0 Innenentwicklung, map.stadt.sg.ch

S2.1 Wohnen

Die Stadt St.Gallen fördert bauliche Verdichtung sowie die damit verbundenen urbanen Wohnqualitäten an dafür geeigneten Orten. Sie setzt die Wohnraumstrategie um und fördert damit ein attraktives Wohnungsangebot für alle sozialen Schichten.

Die in der Wohnraumstrategie enthaltenen Massnahmen mit einem besonderen Bezug zum Raum sind namentlich:

- Innenentwicklung fördern, um mehr attraktiven Wohnraum zu schaffen
- Städtisches Liegenschaftenportfolio erweitern und erneuern
- Städtisches Bauland im Baurecht abgeben
- Erneuerungen des Wohnungsbestands unterstützen
- Wohnraum für junge Familien und Personen in Ausbildung sichern / neu schaffen
- Wohnraum in Gebieten mit hoher Lagegunst ermöglichen
- Wohnraum für individualisierten Lebensstil schaffen
- Bauträgerschaften neuer Wohnformen unterstützen
- Wegweisende Projekte bauen und fördern
- Wohnraumzugang für benachteiligte Bevölkerungsgruppen schaffen
- Wohnqualität und Qualität des Wohnumfelds stärken

S2.3 Stadtklima und Siedlungsökologie

Im Fokus stehen fünf Handlungsfelder, um der Hitzebelastung entgegenzuwirken. Sie tragen dazu bei, dass die Überhitzung der Stadt gedämpft und die heissen Tage für die Bevölkerung erträglicher werden:

- Gebäude und Infrastruktur klimagerecht planen, bauen, unterhalten und rückbauen (ganzer Lebenszyklus)
- Verwendung von Baumaterialien mit hoher Albedo (Reflektionsvermögen)
- Begrünung von Gebäuden
- Förderung von offenen und bewegten Wasserflächen

V1.3 und S1.6 Starke Achsen

Starke Stadtachsen:

Der Projektperimeter grenzt im Süden an die Zürcher Strasse. Diese ist eine der Starken Stadtachsen und fungiert als bedeutende Lebens- und Wirtschaftsachse sowie als entscheidende Verkehrsader für die innere Siedlungsentwicklung. Als Hauptverkehrsachse für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und als ÖV-Achse bildet sie das Rückgrat des gesamten Verkehrssystems. Um die vielfältigen Anforderungen und Interessen zu koordinieren, ist ein langfristiges städtebauliches Gesamtkonzept über die Starken Stadtachsen sowie ein entsprechendes Betriebskonzept für den Verkehr erforderlich.

Starke Verbindungsachsen:

Das Plangebiet grenzt mit der Zürcher Strasse an eine der starken Verbindungsachsen, entlang welcher die Innenentwicklung forciert wird. Auf eine hohe städtebauliche Qualität der Bebauung sowie eine sorgfältige Gestaltung der räumlichen Kanten entlang der Achsen wird hoher Wert gelegt. Ein zentrales Thema dabei ist der Umgang mit dem Lärm. Es entstehen Identifikationspunkte und öffentliche Räume entlang der starken Verbindungsachsen.

S4.0 Freiraum

Freiraumversorgung sicherstellen:

Das Plangebiet befindet sich im Entwicklungsgebiet Lerchenfeld. Eine Analyse der Freiraumversorgung zeigt, dass das Gebiet Lerchenfeld / Waldacker im Westen der Stadt St.Gallen einer der tiefsten Freiraumwerte ausweist und unterversorgt ist. Im Zusammenhang mit den Verdichtungszielen, ist diese Erkenntnis bedeutend, da sich die Versorgung weiter verschlechtern könnte. Um zukünftig die Freiraumversorgung zu verbessern, sind neue Freiräume und sogenannte Quartierparks einzuplanen.

S4.2 Gebiete mit freiräumlichem Handlungsbedarf

Der Erhaltung der vorhandenen Freiräume kommt in Gebieten mit schlechter Versorgung eine besondere Bedeutung zu. Bei städtebaulichen Entwicklungen sind diese Freiräume in die Projektierung zu integrieren. Dabei sind eine verbesserte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit mit guter Anbindung an das Fuss- und Velonetz anzustreben. Mit gezielten gestalterischen Aufwertungsmassnahmen können Restflächen zu attraktiven Freiräumen entwickelt werden. Im Sinne einer erhöhten Nutzbarkeit sind vor allem funktionale Verbesserungen anzustreben. Freiräume wie Schul- und Sportanlagen sowie Familiengartenareale, die bislang nur bestimmten Nutzergruppen zur Verfügung standen, sind auf eine Erhöhung ihres Öffentlichkeitsgrades zu überprüfen. In heute unterversorgten Gebieten soll im Rahmen von Bauvorhaben deshalb mit neuen, allgemein zugänglichen Freiräumen das Freiraumangebot verbessert werden.

S4.3 Öffentliche Räume, Kerngebiet in Quartieren:

Entlang der Zürcher Strasse befindet sich gemäss kommunalem Richtplan ein Kerngebiet. In den Kerngebieten wurden die zentrale Versorgungsfunktion sowie Kommunikations- und Aufenthaltsfunktion mit dem wachsenden Verkehrsaufkommen räumlich und optisch zurückgedrängt. Massnahmen zur Aufwertung und Stärkung der Kerngebiete sind beispielsweise:

- Aufenthalts- und Fortbewegungsqualität für Fussgängerinnen und Fussgänger erhöhen, z. B. durch breitere Trottoirs, kleinere Plätze
- Strassenraum gestalten, Trennwirkung der Fahrbahnen möglichst reduzieren
- Erdgeschosszonen für multifunktionale Nutzungen sicher oder schaffen
- Einzelbäume oder Baumreihen pflanzen

S4.4 Städtischer Freiraumverbund, Freiraumverbund sichern:

Der Walkeweg, welcher quer durch das Plangebiet verläuft, ist als Teil des heutigen Freiraumverbund auch künftig für die öffentliche Zugänglichkeit und Durchlässigkeit zu sichern.

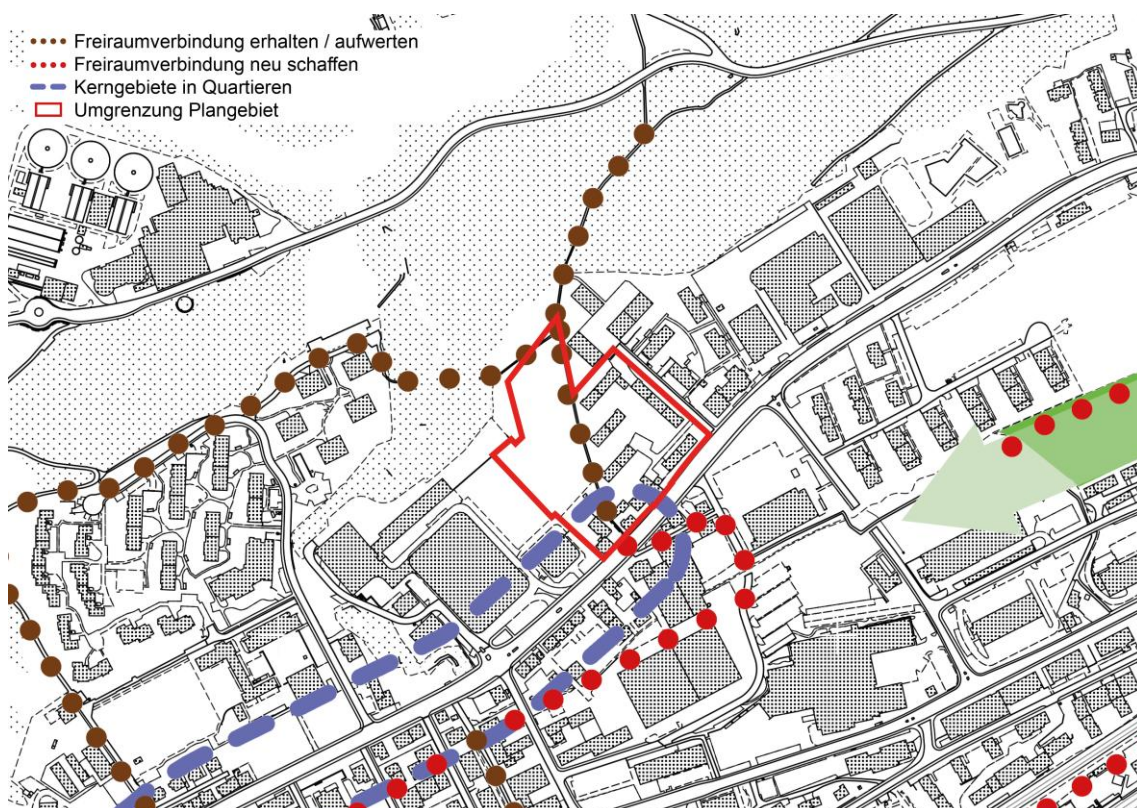


Abb. 6 Kommunalen Richtplan, S4 Freiraum

V2.6 Eigentrassierung ÖV-Hauptkorridor:

Die Zürcher Strasse ist eine ÖV-Hauptkorridor. Für die Hauptkorridore gilt folgendes:

- im Normalfall übergeordnete Strasse
- zeitliche, betriebliche und nötigenfalls räumliche Eigentrassierung bei staugefährdeten Abschnitten
- Es ist anzustreben, solche Achsen von Parkierräumen freizuhalten, Senkrecht- und Schrägparkplätze sind an diesen Achsen unzulässig
- indirekte bzw. rückwärtige Erschliessung der angrenzenden Besiedlung
- in geeigneten Abschnitten sind Strassenraumgestaltungen und Tieftempo-Zonen möglich
- erhöhte Qualitätsanforderung an die Strassenoberfläche

V5 Fuss- und Veloverkehr:

Das Fuss- und Velowegnetz entlang der Zürcher Strasse soll qualitativ aufgewertet werden. Als Primärroute für den Veloverkehr soll hierfür die Zürcher Strasse mit einem separaten Radstreifen oder Radweg ausgestattet werden.

B.1.4 Stadtraumkonzept St.Gallen

Das Stadtraumkonzept sieht für grosse Teile des Plangebiets die Strategie «B2 Zeilenergänzung» vor. Für diese Strategie gilt folgendes:

- Eine hauptstrassenseitige Erweiterung in Zeilenbauquartieren zur Gliederung des halb-öffentlichen Aussenraums und zur Stärkung des Strassenraums.
- Wahrung günstiger Wohnungsbau durch geringe Eingriffstiefe der Sanierung
- Weiterentwicklung von ortstypischer Baustruktur (Zeilenbau)
- Adressierung und Schauffassade zur Strasse hin orientiert
- Gliederung Strassenräume mit Hochparterre und Vorgärten

Mit dem städtebaulichen Konzept der Machbarkeitsstudie wird diesen Grundsätzen entsprochen. Der Umgang mit Details wie die Ausgestaltung von Hochparterre gegenüber der Zürcher Strasse, wird sich im Rahmen des weiteren Verfahrens zeigen.

B.1.5 ISOS

Das Plangebiet liegt innerhalb der ISOS-Umgebungszone IX, welche mit dem Erhaltungsziel b klassifiziert ist. Diese Umgebungszone erstreckt sich vom Plangebiet bis über die Fürstenlandstrasse hinaus und beschreibt eine Siedlungsstruktur, die aus einer Mischung von Gewerbe-, Industrie- und Wohnquartieren besteht. Nördlich des Plangebiets grenzt die Umgebungszone VIII an, welche die Landschaft des Sittertobels umfasst und als wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes zu bewahren ist.

In Umgebungszone mit dem Erhaltungsziel b sind die Eigenschaften, die das Ortsbild prägen, zu erhalten. Die geplante Entwicklung auf dem Areal berücksichtigt die Vorgaben des ISOS, indem ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt wird. Bereits in der Machbarkeitsstudie von Thomas K. Keller wurde als Grundlage für das Varianzverfahren die städtebauliche Situation analysiert und berücksichtigt.

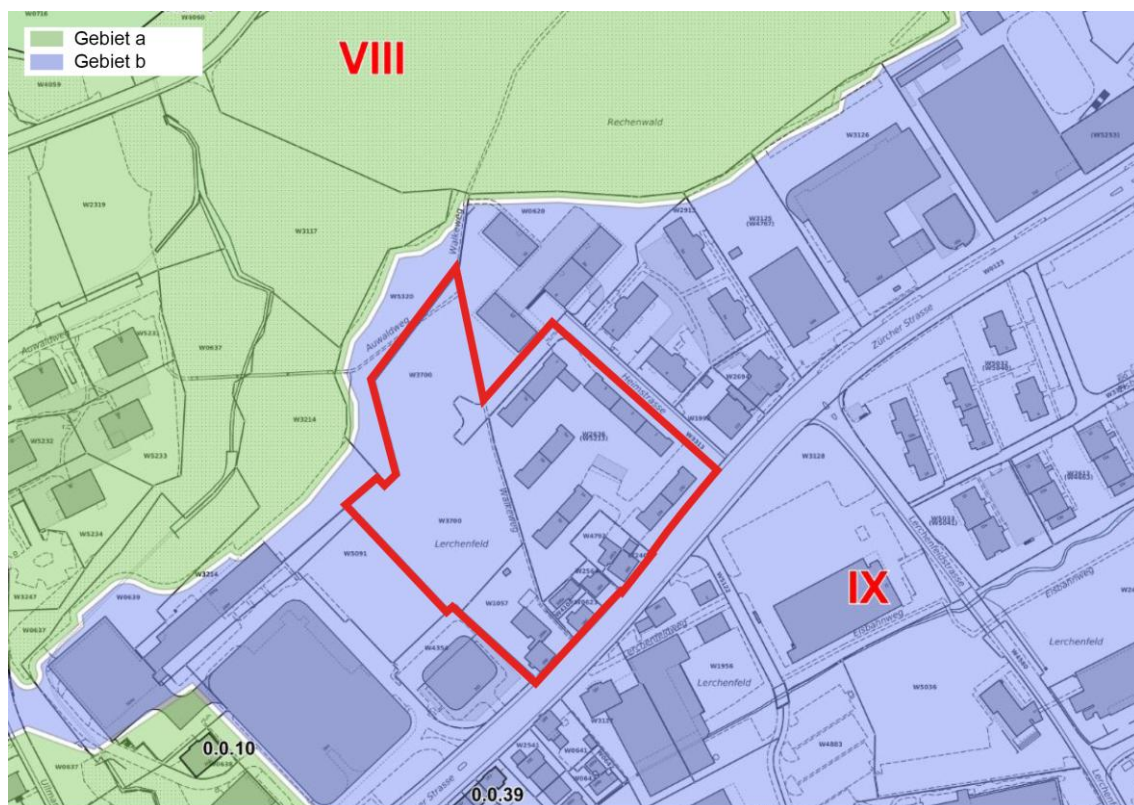


Abb. 7 Ortsbildinventar nach ISOS, map.stadt.sg.ch

B.1.6 Rechtskräftiger Zonenplan

Das Plangebiet umfasst entlang der Zürcher Strasse Bauzonenflächen der Wohn- und Gewerbezone WG3 und im restlichen Plangebiet die Wohnzone W3. Im Osten grenzt, abgetrennt durch die Zürcher Strasse, eine Gewerbe- und Industriezone an das Plangebiet, während im Norden und Süden ebenfalls eine Wohn- und Gewerbezone vorliegt. Im Nordwesten markiert eine Grünzone mit dem dahinterliegenden Rechenwald den Siedlungsrand.

Bauzonen	Geschosszahl	Gebäudehöhe	Gebäuelänge	Gebäudetiefe	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand
Wohnzone W3	3	11 m	40 m	14 m	6 m	12 m
Wohn- & Gewerbezone WG3	3	11 m	40 m	14 m	5 m	10 m

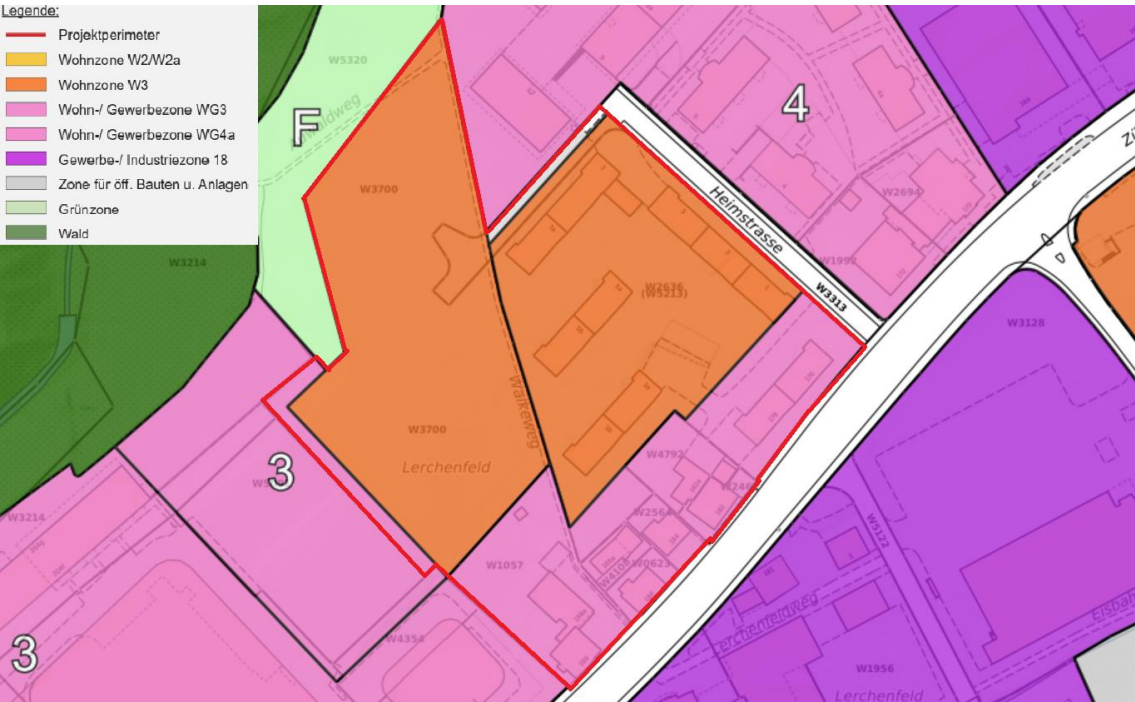


Abb. 8 Zonenplan Nutzung, map.stadt.sg.ch (03/2024)

B.1.7 Zonenplan Schutzgebiete und geschlossene Bauweise

Auf dem Plangebiet und in der direkten Umgebung sind im Zonenplan Schutzgebiete und geschlossene Bauweise keine Inhalte verzeichnet.

B.1.8 Bestehende Sondernutzungspläne

Der Überbauungsplan Lerchenfeld wird auf der Parzelle W3700 durch die vorliegende Planung minimal tangiert. Der Projektperimeter ist umgeben von folgenden Sondernutzungsplänen;

- GP Heimstrasse / Walkeweg (genehmigt am 16.09.2003, max. 5 Vollgeschosse)
- ÜP Heimstrasse (genehmigt am 18.11.1996, max. 643.40 m.ü.M.)
- ÜP Heimstrasse II (genehmigt am 28.05.1999, max. 646.00 m.ü.M.)
- ÜP Rechenwald (genehmigt am 05.09.1994)
- ÜP Lerchenfeld (genehmigt am 20.12.2016, max. 4 Vollgeschosse)



Abb. 9 Bestehende Sondernutzungspläne map.stadt.sg.ch (03/2024)

B.2 Thematische Aspekte

B.2.1 Erschliessung

Derzeit bestehen entlang der Zürcher Strasse mehrere direkte Zufahrten, die ein Sicherheits- und Verkehrsproblem darstellen. Diese Situation soll durch ein durchdachtes Erschliessungskonzept verbessert werden, beispielsweise durch eine rückwärtige Erschliessung über die Heimstrasse. Falls eine bessere Lösung vorhanden ist, die den Erhalt der bestehenden Linde berücksichtigt, kann von der geplanten Erschliessungsstrasse nach Westen abgewichen werden. Die Erschliessung des Grundstücks W3700 muss frühzeitig mit dem Tiefbauamt und der Stadtplanung abgestimmt werden. Die Heimstrasse könnte im Zuge der Bebauung zu einer Begegnungszone aufgewertet werden. Falls die westliche Verlängerung der Heimstrasse mit Wendplatz nicht realisiert wird, ist die Heimstrasse mit einer Wendmöglichkeit abzuschliessen.

Der Walkeweg verläuft mittig durch das geplante Projektgebiet. Mit einem neuen Wendplatz in der verlängerten Heimstrasse wird das Fusswegnetz angepasst, um eine direkte Verbindung zum Einkaufszentrum

Lerchenfeld herzustellen und die Verbindung im Projektperimeter zu gewährleisten. Die Linienführung des Walkewegs kann optimiert werden. Die Erreichbarkeit für den Fahrradverkehr nach Osten ist über die Heimstrasse gegeben, während eine Verbindung nach Westen gewährleistet sein muss, z. B. durch die Erweiterung des südlichen Teils des Walkewegs für Fussgänger und Radfahrer und die Einrichtung einer Abbiegemöglichkeit für Fahrräder an der Zürcher Strasse.

Der Perimeter ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (ÖV-Gütekategorie A/B). Die Bushaltestellen Lerchenfeld und Bruggen/Erlachstrasse befinden sich in kurzer Gehdistanz zu den betroffenen Parzellen. Es ist eine möglichst direkte fussläufige Anbindung der neuen Überbauung mit Ausrichtung an die Bushaltestellen sicherzustellen.

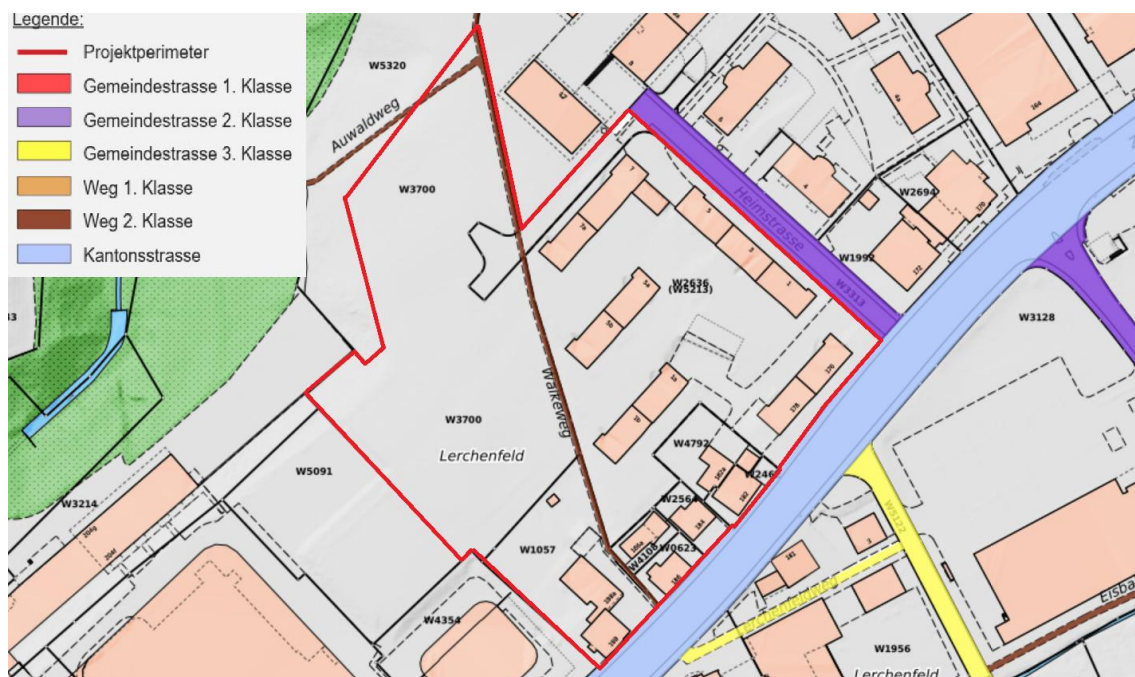


Abb. 10 Gemeindestrassenplan, map.stadt.sg.ch (03/2024)



Abb. 11 Öffentlicher Verkehr, map.geo.admin.ch

B.2.2 Oberflächenabfluss

Die Gefährdungskarte signalisiert das Auftreten von Oberflächenabfluss, während Starkregenereignissen, wobei besonders der nordöstlichste Teil des Grundstücks W2636 und der Grenzbereich zwischen den Grundstücken W1057 und W3700 betroffen sind. An einigen Stellen kann die Wassertiefe lokal über 25 cm betragen. Diese potenzielle Gefahr durch Oberflächenabfluss muss bei der weiteren Planung und Umsetzung des Projekts berücksichtigt werden. Die Bauherrschaft ist dazu angehalten, eigene Risikoüberlegungen anzustellen.

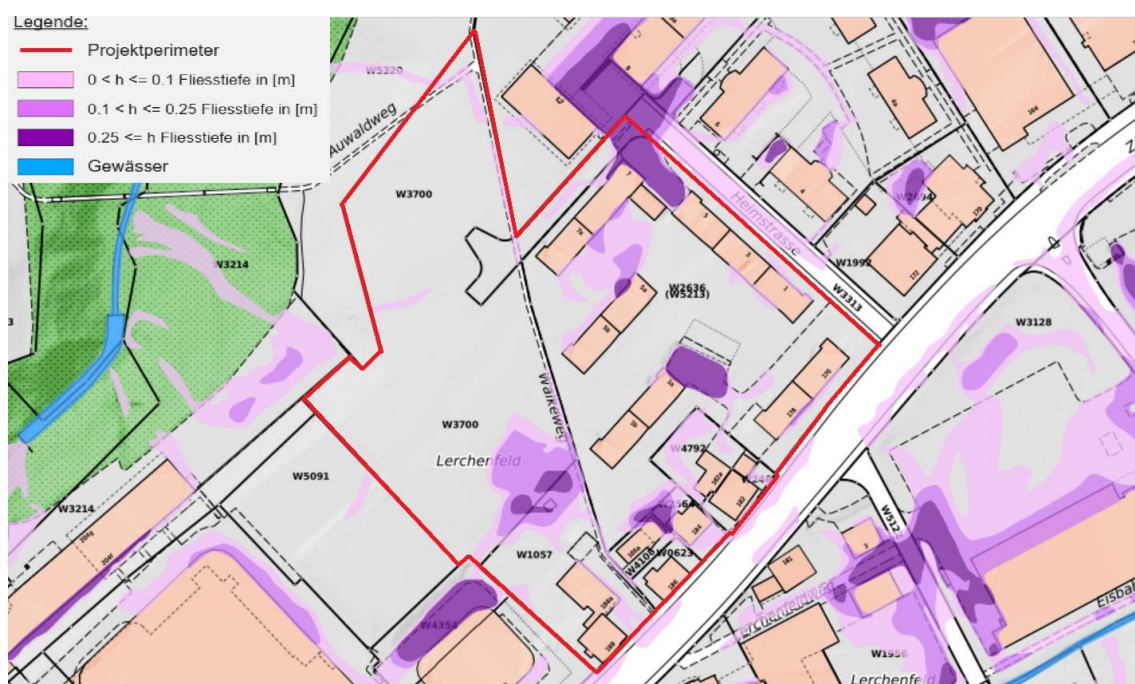


Abb. 12 Gefährdungskarte Oberflächenabfluss, map.stadt.sg.ch

B.2.3 Naturgefahren

Das Plangebiet ist nicht direkt von Naturgefahren betroffen. Um jedoch das Hochwasserschutzdefizit für den Burgweierbach zu beheben, wurde die Möglichkeit eines zusätzlichen Kanals in nordwestlicher Richtung untersucht. Diese Option umfasst neben der technischen Verbesserung des bestehenden Bachlaufs auch die Prüfung eines Entlastungskanals. Der Verlauf des Entlastungskanals würde das Plangebiet im Westen an der Parzellengrenze der Grundstücke W1057 und W3700 tangieren. Der erforderliche Platzbedarf muss für ein Varianzverfahren in den Wettbewerbsbestimmungen festgelegt werden. Zur Untersuchung der zukünftigen Durchführbarkeit und des benötigten Raumbedarfs sollte ein Ingenieurbüro beauftragt werden. Die Untersuchung sollte auch den Zugang für schwere Maschinen zum geplanten Auslaufbauwerk beinhalten.

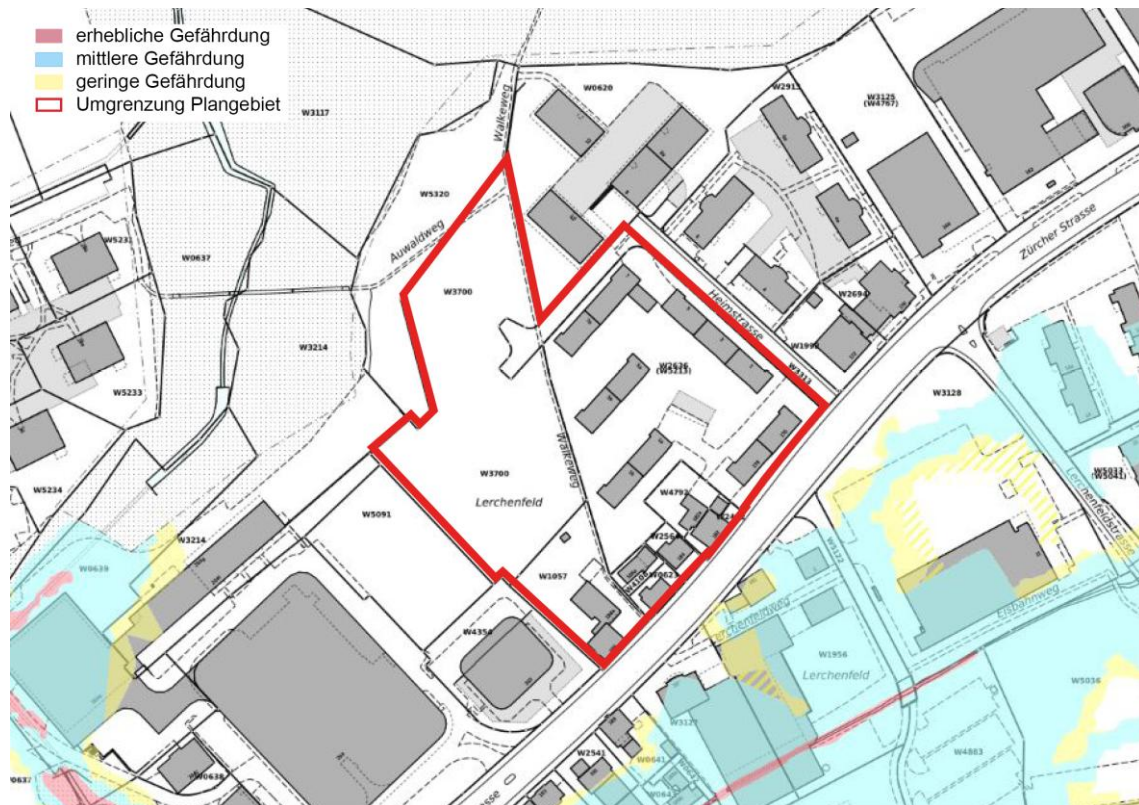


Abb. 13 Naturgefahrenkarte, map.stadt.sg.ch

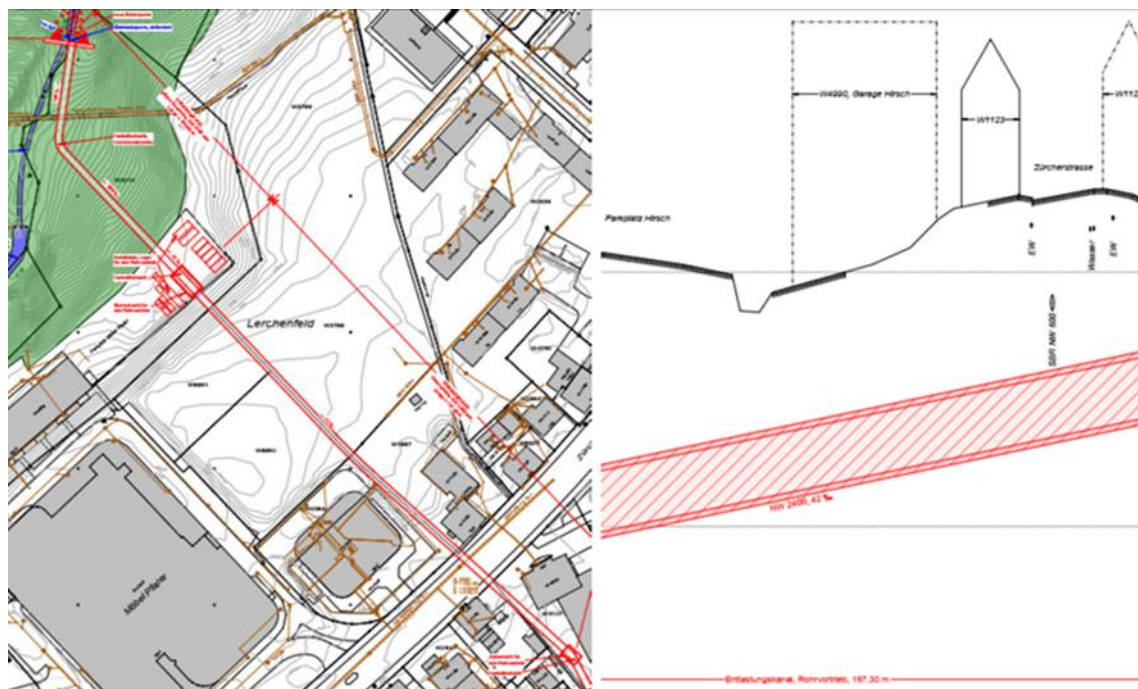


Abb. 14 Entlastungsvariante, Planerische Rahmenbedingungen Stadt St.Gallen

B.2.4 Lärm

Der Bereich des Projekts ist durch den Verkehrslärm von der Zürcher Strasse belastet. Für Räume, die empfindlich gegenüber Lärm sind, muss der Grenzwert für Lärmbelastung an allen Fenstern gemäss Artikel 31 der Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Die Einhaltung der Grenzwerte muss durch ein Lärmgutachten nachgewiesen werden. Sollte dies nicht möglich sein, bedarf es der Zustimmung der kantonalen Vollzugsbehörde zu einer Ausnahme.

Gemäss Art. 9 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) darf der Betrieb neuer oder wesentlich geänderter ortsfester Anlagen nicht dazu führen, dass:

- a. durch die Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage die Immissionsgrenzwerte überschritten werden oder
- b. durch die Mehrbeanspruchung einer sanierungsbedürftigen Verkehrsanlage wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugt werden.

Im Rahmen der weiteren Planung ist zu prüfen, ob durch die Errichtung der zusätzlichen Wohneinheiten eine spürbare Mehrbelastung der Zürcher Strasse auf sanierungsbedürftigen Abschnitten entsteht oder neue Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte hervorgerufen werden.

B.2.5 Weitere Aspekte

Folgende weitere Aspekte haben keinen Einfluss auf die Entwicklung des Plangebiets:

- Belastete Standorte: Nicht betroffen
- Gewässernetz und Gewässerraum: Keine Objekte vorhanden
- Gewässerschutz: Keine Flächen in Gewässerschutzgebieten
- Wald: Keine Waldflächen betroffen

B.3 Schlussfolgerung Rahmenbedingungen

Das Plangebiet weist die geeigneten Lagequalitäten für eine Wohnbebauung höherer Dichte auf. Im Sinne der Innenentwicklungs- und Wohnraumstrategie ist die Fläche aufgrund seiner Lagequalitäten haushälterisch zu nutzen und somit einer Bebauung mit hoher baulicher Dichte zuzuführen. Gleichzeitig liegt in der Entwicklung des Gebiets die Chance, ein attraktives Wohnraumangebot zu schaffen, welches den Bedürfnissen des Quartiers entspricht.

C Zonenplanänderung

Gestützt auf die Machbarkeitsstudie wird das Plangebiet entlang der Zürcher Strasse der Wohn- und Gewerbezone WG5 und die dahinterliegende Baulandfläche der Wohnzone W4 zugewiesen. Dabei wird die heute rechtskräftige Zonengrenze zwischen Wohn- und Wohn-/Gewerbezone zugunsten von zweckmässigen Baufeldern arrondiert. Durch die Arrondierung entsteht entlang der Zürcher Strasse eine grosszügige erste Bautiefe, die eine höhere Geschossigkeit zulässt. Das städtebauliche Konzept der Machbarkeitsstudie zeigt zudem im Südwesten des Plangebiets einen Rücksprung der ersten Bautiefe zugunsten eines strassenständigen Freiraums. In der Zonenplanänderung wird darauf mit einer neu orthogonal zurückspringenden Zonengrenze reagiert.

Ursprünglich bestanden Überlegungen, dass eine Stichstrasse ab der Heimstrasse (Strassenparzelle Nr. W3313) der Erschliessung der Parzelle Nr. W3700 dienen soll. Entlang dieser Stichstrasse ist daher ein schmaler Streifen keiner Zonierung zugewiesen. Laut der Machbarkeitsstudie wird die Stichstrasse sowie der Wendehammer voraussichtlich nicht für die Erschliessung durch den motorisierten Verkehr beansprucht. Die besagte Fläche wird daher im Rahmen der Zonenplanänderung neu der Wohnzone zugewiesen.

Aufgrund eines früheren Landerwerbs zu Gunsten der Parzelle Nr. W3700 liegt ein schmaler Streifen an der westlichen Parzellengrenze wie das westlich angrenzende Gebiet in der Wohn-/Gewerbezone. Mit der Zonenplanänderung wird diese Fläche neu der Wohnzone zugewiesen und die Zonierung somit an die heutige Parzellenstruktur angepasst.

Die Zonenplanänderung (bei Bedarf mit einem Sondernutzungsplan überlagert) ermöglicht die durch die Machbarkeitsstudie angezeigte Entwicklung:

- Strassenständige Zeilenbauten mit ca. 6 Vollgeschossen und Mischnutzung in der ersten Bautiefe (Abschirmung)
- Rückwärtige Wohnüberbauung mit 4 bis 5 Vollgeschossen
- Offener Übergang zum Rechenwald, allenfalls zusätzliches Vollgeschoss an der topografisch abfallenden Lage

Parzellen Nr.	Rechtskräftig		Zonenplanänderung	
	Fläche [m²]	Zonierung	Fläche [m²]	Zonierung
W0623	279	WG3	279	WG5
W1057	1'917	WG3	1'917	WG5
W2462	284	WG3	284	WG5
W2564	300	WG3	300	WG5
W2636 (W5213)	6'629 1881	W3 WG3	6'265 2'245	W4 WG5
W3313	474 1'347	W3 Verkehrsfläche innerhalb Bauzone	671 1'150	W4 Verkehrsfläche innerhalb Bauzone
W3700	7'789 445	W3 WG3	8'234	W4
W4108	247	WG3	247	WG5
W4792	590	WG3	590	WG5

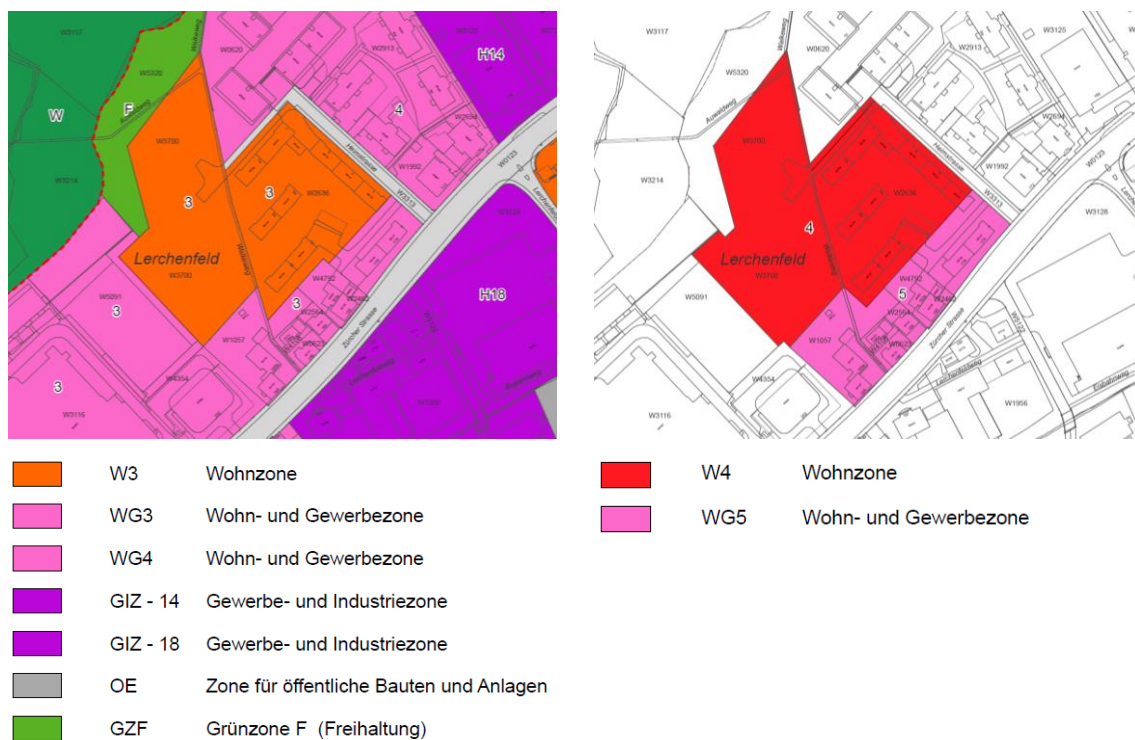


Abb. 15 Zonenplan rechtskräftig (links), Zonenplanänderung (rechts), AV-Daten

Bauzonen	Geschosszahl	Gebäudehöhe	Gebäuelänge	Gebäudetiefe	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand
W4	4	14.5 m	60 m	14 m	7 m	14 m
WG 5	5	18 m	60 m	14 m	7 m	14 m

C.1 Auswirkungen der Zonenplanänderung

Mit der Zonenplanänderung erfolgt in erster Linie eine Aufzoning, die zu einer Erhöhung der Bau- und Nutzungsdichte im Plangebiet führt. Die kleineren Umzonungsflächen innerhalb des Plangebiets führen nur zu einer geringfügigen Verschiebung der Fläche pro Zonentyp:

Zonentyp	Rechtskräftig	Mit Zonenplanänderung	Differenz
Wohnzone	5'943 m ²	5'862 m ²	- 81 m ²
Wohn-/Gewerbezone	14'892 m ²	15'170 m ²	+ 278 m ²

Die Veränderung der Einwohnerkapazität des Zonenplans der Stadt St.Gallen kann anhand der Mediandichten gemäss Raum+ (01.12.2021) ermittelt werden:

Parzelle	Rechtskräftig				Zonenplanänderung				Differenz Kapazität
	Zone	Fläche [m ²]	Mediandichte [EW/ha]	Kapazität EW	Zone	Fläche [m ²]	Mediandichte [EW/ha]	Kapazität EW	
W0623	WG3	279	60.6	2	WG5	279	112.1	3	1
W1057	WG3	1'917	60.6	12	WG5	1'917	112.1	21	10
W2462	WG3	284	60.6	2	WG5	284	112.1	3	1
W2564	WG3	300	60.6	2	WG5	300	112.1	3	2
W2636	W3	6'629	101.9	79	W4	6'265	146.7	117	38
	WG3	1881	60.6		WG5	2'245	112.1		
W3313	W3	474	101.9	5	W4	671	146.7	10	5
	ueG	1'347	0		ueG	1'150	0		
W3700	W3	7'789	101.9	82	W4	8'234	146.7	121	39
	WG3	445	60.6						
W4108	WG3	247	60.6	1	WG5	247	112.1	3	1
W4792	WG3	590	60.6	4	WG5	590	112.1	7	3
Summe		22'182		188				288	100

Der Vergleich zwischen der derzeit rechtskräftigen und der durch die Zonenplanänderung neuen Zonierung ergibt eine zusätzliche Kapazität von rund 100 Einwohnern und Einwohnerinnen.

Das Mengengerüst des städtischen Richtplans sieht in der Stadt St.Gallen ein Bevölkerungswachstum von rund 20'000 Einwohner und Einwohnerinnen vor (S0 Innenentwicklung). Die ermittelte Mehrkapazitäten von 100 zusätzlichen Einwohner und Einwohnerinnen entsprechen 0.5% des angestrebten Wachstums.

Die Auswirkungen der Um- und Aufzonung auf die Bauzonenkapazität der Stadt St.Gallen sind damit insgesamt sehr gering bzw. nicht von Bedeutung. Die Verdichtung entspricht zudem den übergeordneten städtischen Strategien. Die vorliegende altrechtliche Zonenplanänderung hat somit in der Gesamtsicht keine präjudizierende Wirkung auf die Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist eine Daueraufgabe, der die Stadt St.Gallen hohe Priorität einräumt. In der Konsequenz soll die Innenentwicklungsstrategie auch laufend und nicht erst nach dem Abschluss der Ortsplanungsrevision umgesetzt werden. Die Voraussetzungen auf dem Plangebiet sind dafür ideal. Es befindet sich wie in Kapitel B.1.3 Kommunale Richtplanung beschrieben an einer für die Innenentwicklung prädestinierten Lage (in der Talsohle, an einer starken Stadtachse). Zudem sind die Grundeigentümer entwicklungswillig. Aus diesen Gründen wurde für die vorliegende Zonenplanänderung das altrechtliche Verfahren gewählt.

C.2 Abstimmung mit Ortsplanungsrevision

Die Stadt St.Gallen ist aktuell an der Erarbeitung der Rahmennutzungsplanung. Dabei wird ein straffer Terminplan verfolgt. Dieser sieht vor, dass das Gesamtpaket (bestehend aus der Rahmennutzungsplanung, den Schutzverordnungen, dem Gemeindestrassenplan sowie den Sondernutzungsplänen der Gewässer- raumfestlegungen) Ende 2027 koordiniert öffentlich aufgelegt wird.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ortsplanungsrevision (OPR)											
Grundlagenarbeiten / Strategien / Konzepte / Inventarisierungen											
Richtplananpassung 2022 mit Parlamentsbeschluss 22.8.2023											
Vorb.-arbeiten, Einholung Gesamtkredit OPR, Parl.-beschluss											
Ausschreibung, Vergaben, Bearbeitung Planungsinstrumente											
Aufbereitung / Gesamtabstimmung Instrumente / Rechtserlasse											
städtische und kantonale Vorprüfung											
Bereinigung / Verabschiedung durch Stadtrat											
öffentliche Mitwirkung, Auswertung, Bereinigungsarbeiten											
Verfahrenseinleitung Stadtrat, öffentliche Planaufgabe 30 Tage											
Einspracheverfahren / Einsprachebehandlungen											
Parlamentsvorlage / Einspracheentscheide (Stadtrat)											
beratende parlamentarische Kommission											
Erlass durch Parlament / fakultatives Referendum (30 Tage)											
evtl. Volksabstimmung											
Genehmigungs- / Rechtsmittel- / Beschwerdeverfahren											

Abb. 16 Terminprogramm Revision Ortsplanung St.Gallen aus Parlamentsvorlage vom 26. März 2024, Stadtrat

Die Rahmennutzungsplanung befindet sich noch bis mindestens Ende 2025 in der Erarbeitungsphase. Anschliessend folgt ein zeitintensives Verfahren. Für die Zonenplanänderung Heimstrasse / Zürcher Strasse kann die öffentliche Auflage voraussichtlich im 1. Quartal 2025 eingeleitet werden. Demnach werden sich die beiden Verfahren nicht tangieren.

D Interessenabwägung

Gegenstand der Interessenabwägung ist die beabsichtigte Entwicklung in der Gesamtschau. Neben der Zonenplanänderung werden daher auch die Qualitäten der Machbarkeitsstudie sowie das vertraglich geregelte Verfahren mit einem qualitativen Varianzverfahren berücksichtigt.

D.1 Verhältnis zur übergeordneten Gesetzgebung und Planung

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordnete Gesetzgebung und Planung. Die Zonenplanänderung berücksichtigt insbesondere die Vorgaben aus der Innenentwicklungsstrategie und dem kommunalen Richtplan der Stadt St.Gallen.

D.2 Ermittlung der relevanten Interessen

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche Interessen für die vorliegende Planung relevant sind:

Untersuchte Interessen	relevant
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	X
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG)	
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	X
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	X
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG; Luftverschmutzung, Lärm, Erschütterungen, Licht, nicht-ionisierende Strahlung, belastete Standorte, Störfallvorsorge)	
Erhalt und Schaffung von Velo- und Fusswegen (Art. 3 RPG)	X
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	X
Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)	
Weitere Bundesinteressen, z. B. Gewässerschutz, ... - Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) - Gewässerschutzverordnung (GSchV)	
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	X
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnützung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)	X

D.3 Bewertung der Relevanz

Die vorgängig ermittelten Interessen werden nachfolgend gewichtet und entsprechend in eine Rangfolge geordnet (je weiter oben, desto wichtiger):

Rangfolge	Untersuchte Interessen
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
2	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)
2	Erhalt und Schaffung von Velo- und Fusswegen (Art. 3 RPG)
3	ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)
3	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
4	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser
4	Interessen der Grundeigentümerschaft

Die Zonenplanänderung betrifft ein teilweise überbautes Gebiet innerhalb der Bauzone und baut auf den bestehenden Strukturen auf. Aufgrund der räumlichen Ausgangslage erhalten Interessen, welche das Siedlungsgebiet betreffen ein höheres Gewicht. Die privaten Interessen sind den öffentlichen Interessen grundsätzlich untergeordnet und erhalten somit die geringste Relevanz.

D.4 Auswirkungen auf die ermittelten Interessen

Nachfolgend werden im Rahmen der Interessenabwägung die relevanten betroffenen Interessen beurteilt und abgewogen:

Ermittelte Interessen	Beurteilung
Siedlungsentwicklung nach Innen	Mit der Aufzonung und mit der durch die Machbarkeitsstudie aufgezeigte bauliche Entwicklung wird das vorhandene Bauland flächensparend genutzt und die Ziele der Innenentwicklung werden unterstützt.
Siedlungsgrün	Der Umgang mit dem Siedlungsgrün wurde als integraler Bestandteil der Machbarkeitsstudie behandelt. Entlang des Walkewegs wird eine attraktive öffentliche und durchgrünte Wegverbindung entstehen. Mit der Aufzonung wird zudem ermöglicht, mehr in die Höhe zu bauen und damit durch grössere Abstände zwischen den Gebäuden (städtebauliche Konsequenz) grosszügigere Freiräume zu schaffen, in welchen ein halböffentliches Siedlungsgrün realisiert wird. Im Vergleich zur heutigen Situation erfährt somit die Freiraumqualität eine Aufwertung.

	Das Quartier Lerchenfeld ist gemäss Analysen der Stadt unterversorgt, was Grünräume und Freiräume angeht. Die Möglichkeit eines grösseren öffentlichen Quartierparks auf dem Areal war in der Machbarkeitsstudie nicht vorrangig. Dies auch deshalb, weil sich auf Basis der Freiraumstrategie in Kombination mit dem Grünzug West insbesondere das Gebiet zwischen der Zürcher Strasse und der Fürstenlandstrasse anbietet, welches zentraler im Siedlungsgebiet liegt.
Erhalt und Schaffung von Velo- und Fusswegen	Die bestehenden Wegverbindungen (insbesondere der Walkeweg) bleiben gemäss der Machbarkeitsstudie erhalten und sollen durchgrünt ausgestaltet werden. Eine entsprechende Voraussetzung wird auch in das Wettbewerbsprogramm aufgenommen. Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Velo- und Fusswegnetz erhalten, aufgewertet und allenfalls sogar ausgebaut wird.
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten	Das Plangebiet befindet sich an einer mit dem öffentlichen Verkehr gut bis sehr gut erschlossenen Lage. Die Innenentwicklung und somit die Zonenplanänderung entsprechen dem Grundsatz der guten Erschliessung von Wohngebieten.
Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	Die Machbarkeitsstudie hat bereits die städtebaulichen Rahmenbedingungen geklärt und Spielregeln für die Entwicklung des Areals aufgestellt. Mit der vorliegenden Zonenplanänderung werden diese Entwicklungsvorstellungen auf planungsrechtlicher Basis ermöglicht. Mit dem anstehenden qualitätssichernden Varianzverfahren erfolgt eine weitere, vertiefte Auseinandersetzung mit dem Ort. Dies gewährleistet eine städtebaulich und architektonisch herausragende Überbauung, welche sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügt.
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser	Durch die Machbarkeitsstudie wurde aufgezeigt, dass sich die Innenentwicklung im verträglichen Rahmen bewegt. Insbesondere gegenüber der Heimstrasse, wo eine Wohnbebauung angrenzt, sind durch die Umzonung keine übermässigen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Interessen der Grundeigentümerschaft	Den Grundeigentümerschaften sowie den Baurechtsnehmern ermöglicht die Zonenplanänderung die gewünschte Entwicklung.

D.5 Resultat der Interessenabwägung

Die Interessenabwägung zeigt, dass die befürwortenden Interessen deutlich überwiegen und die vorliegende Zonenplanänderung gerechtfertigt ist. Wie im Kapitel D.4 dargelegt, können die öffentlichen und privaten Interessen berücksichtigt werden, ohne dass eine Interessensgruppe (Nachbarschaft) übermässige Beeinträchtigungen zu erwarten hat.

E Vorprüfung

Die Zonenplanänderung wurde durch die Stadtverwaltung und das Bau- und Umweltdepartement des Kantons St.Gallen vorgeprüft. Die im Rahmen der Vorprüfung eingebrachten Anmerkungen wurden geprüft und konnten berücksichtigt werden.

F Information und Mitwirkung

Gemäss Art. 4 des Raumplanungsgesetzes bzw. Art. 34 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons St.Gallen (PBG) sorgt die für den Planerlass zuständige Behörde für eine geeignete Mitwirkung der Bevölkerung. In Nachachtung der gesetzlichen Vorgaben wurde für die Planungsgegenstände ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt.

Das Mitwirkungsverfahren erfolgte parallel zur städtischen und kantonalen Vorprüfung der Planungsgegenstände. Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 19. August bis zum 16. September 2024. Die öffentliche Mitwirkung wurde auf der Publikationsplattform publiziert, die Unterlagen waren auf der E-Mitwirkungs-Plattform der Stadt St.Gallen zugänglich. Die Eigentümerschaften der betroffenen Grundstücke, die Anstossenden im Umkreis von 30 m ab dem Plangebiet sowie Vertretende des Einwohnervereins Bruggen wurden von der Stadtplanung schriftlich über die Durchführung des Mitwirkungsverfahrens informiert und zur Mitwirkung eingeladen. Die Bevölkerung hatte die Möglichkeit, innerhalb der angesetzten Frist eine Stellungnahme einzureichen.

Während der Mitwirkungsfrist wurde keine Mitwirkungseingabe eingereicht.

G Verfahren

Die Zonenplanänderung kann gestützt auf Art. 175a PBG erfolgen, welcher am 1. September 2020 mit dem Nachtrag I zum PBG eingefügt wurde. Der Nachtrag I zum PBG ermöglicht Änderungen der kommunalen Rahmennutzungspläne vor der gesamten Anpassung an das PBG auf der Grundlage des (in der Zwischenzeit aufgehobenen) kantonalen Baugesetzes. Dies ist im vorliegenden Fall zulässig, da es sich um ein Einzelvorhaben handelt, die Auswirkungen begrenzt sind und kein neues Instrument oder neue Vorschriften geschaffen werden. Eine präjudizierende Wirkung auf das Verfahren der Gesamtrevision der Ortsplanung kann ausgeschlossen werden.

Der Stadtrat hat für die Zonenplanänderung Heimstrasse / Zürcher Strasse am 5. Juni 2025 die Verfahrenseinleitung beschlossen. Die öffentliche Auflage fand vom 13. Juni bis 14. Juli 2025 statt. Gegen die Zonenplanänderung sind während der Auflagefrist keine Einsprachen eingegangen.