

KR Interpellation Bollhalder-St.Gallen / Hoare-St.Gallen (26 Mitunterzeichnende)  
vom 17. Februar 2009

## Wohnüberbauung «Chrüzacker» St.Gallen

Schriftliche Antwort der Regierung vom 10. März 2009

Susanne Hoare-St.Gallen und Markus Bollhalder-St.Gallen erkundigen sich in einer Interpellation, die sie in der Februarsession 2009 eingereicht haben, nach den Gründen der Entwicklung der Wohnüberbauung gegenüber dem Gebäude für das Bundesverwaltungsgericht auf dem Grundstück «Chrüzacker».

Die Regierung antwortet wie folgt:

1. Die Bundesversammlung sprach sich im Jahr 2002 dafür aus, das neu zu schaffende Bundesverwaltungsgericht in St.Gallen zu domizilieren. Mitte 2003 wurde festgelegt, im unteren Teil des Grundstücks «Chrüzacker» den Neubau für das Gericht und im oberen Teil Wohnbauten zu erstellen. Es handelt sich somit um zwei Bauvorhaben mit völlig unterschiedlichen Zwecken.

Unter der Leitung des kantonalen Hochbauamtes wurde im August 2003 mit den Vorbereitungen für den Wettbewerb begonnen. Anfang September 2004 erfolgte die öffentliche Ausschreibung des Projektwettbewerbs. Aufgabe war die Planung des Bundesverwaltungsgerichtes im südlichen Bereich des Areals «Chrüzacker». Auf der nicht für das Gerichtsgebäude benötigten Grundstücksfläche sollte zusätzlich eine Wohnüberbauung vorgesehen werden.

Im November 2005 rangierte die Wettbewerbsjury einstimmig zwei Projekte – eines für das Bundesverwaltungsgericht und eines für die Wohnüberbauung – auf dem ersten Platz. Die Jury setzte sich dabei aus Vertretern des Bundes, des Kantons, der Stadt St.Gallen sowie anerkannten Architekten aus der Schweiz und dem Ausland zusammen. Das Preisgericht empfahl wiederum einstimmig, die beiden Verfasser für die Weiterbearbeitung gemäss Wettbewerbsprogramm zu beauftragen.

Im Jurybericht zur Wohnüberbauung wurde festgehalten, dass die 10 villenartigen Wohngebäude geschickt in den Hang gestellt sind und die Typologie sowie Charakteristik der benachbarten Bebauung aufgreifen. Im Kommentar zum Siegerprojekt der Wohnüberbauung hielt die Jury fest, dass die Ausnutzung des Grundstücks durch wenigstens ein zusätzliches Gebäude – also wenigstens elf Häuser – noch optimiert werden könnte. Das Preisgericht empfahl bei der Wohnüberbauung zudem, dass im Interesse einer Differenzierung des Wohnquartiers in einer zweiten Realisierungsstufe die Zweit- und Drittrangierten im Rahmen des Masterplans Berücksichtigung finden sollten.

Diese Juryempfehlungen wurden umgesetzt und die zweit- und drittrangierten Architekten in der Form eines Studienauftrages einbezogen. Das Begleitgremium, das sich aus Fachleuten des Kantons St.Gallen, der Stadtplanung und externen Fachleuten zusammensetzte, kam zum Ergebnis, dass das renommierte Architekturbüro Matti Ragaz Hitz aus Liebfeld-Bern mit ihrem Vorschlag der Wohnqualität die entscheidende Aufwertung verleiht. Der Haustyp Matti Ragaz Hitz entspricht zeitgemässer Architektur, der Haustyp des Wettbewerbsgewinners Uhrmeister weist klassische Elemente auf, ist aber nicht «klassizistisch».

Die Ausarbeitung des Gestaltungsplans mit den besonderen Vorschriften für die Wohnbauten erfolgte in Übereinstimmung mit den Juryvorgaben sowie in Absprache mit dem kantonalen Hochbauamt und der Stadtplanung der Stadt St.Gallen. Die Lage der Wohnbauten ist neben der Beachtung der Juryempfehlung insbesondere auf die umfassenden Auflagen der städtischen Baubehörde zurückzuführen. So musste auf geschützte Bäume im obersten Bereich grosse Rücksicht genommen werden. Bei der Zufahrt von der Dufourstrasse sowie der Erschliessung des öffentlichen Teils waren die Vorgaben der Stadt St.Gallen einzuhalten. Dies führte im Wesentlichen dazu, dass die Häuser teilweise näher an den Anbau des Bundesverwaltungsgerichtes zu stehen kommen. Auch beim Gerichtsgebäude kam es zu Projektänderungen. So wurde der Turm des Bundesverwaltungsgerichtes um 5 m erhöht. Diese Anpassung hat auch Auswirkungen auf die Wohnbauten. Zudem musste das «unterste» Wohnhaus gemäss Wettbewerbsergebnis auf Antrag der Ersteller des Gerichtsgebäudes nach «oben» verschoben werden. Entgegen der Juryempfehlung wurde die Anzahl der Häuser nicht erhöht, sondern bei zehn belassen. Die Geschosszahl wurde mit Ausnahme der beiden Bauten entlang der Dufourstrasse nicht verändert. Diese zwei Objekte haben je ein Stockwerk mehr. Die Geschosszahl bei den andern acht Häusern, also jene im Bereich des Gerichtsgebäudes, entspricht weiterhin dem Zonenplan (Wohnzone W3a).

Ende März 2007 wurden die beiden Gestaltungspläne für das Bundesverwaltungsgericht und die Wohnbauten gleichzeitig bei der Stadt St.Gallen eingereicht. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 16. April bis 16. Mai 2007. Während des Auflageverfahrens gab es bei den Wohnbauten keine Einsprachen bezüglich des Abstands zum Gerichtsgebäude. Auch waren während des Auflageverfahrens in der Öffentlichkeit keine negativen Diskussionen zu verzeichnen.

In der Folge unterbreitete der Stadtrat dem Stadtparlament St.Gallen den Gestaltungsplan «Chrüzacker». In der Vorlage ist festgehalten, dass an zentraler Lage ein neues Quartier ermöglicht wird, das sich von der Körnigkeit und Struktur her an der Umgebung orientiert. Durch die relativ dichte Bauweise wird der Boden haushälterisch genutzt. Im Stadtparlament sprach man von einer «städtebaulich vorzüglichen Überbauung». Das Stadtparlament erliess den Gestaltungsplan im September 2007 einstimmig. Die Genehmigung durch das kantonale Baudepartement erfolgte am 31. März 2008.

2. Der Gestaltungsplan wurde von Fachleuten des Kantons St.Gallen, der städtischen Baubehörde und externen Fachleuten erarbeitet und wird nun – rund 16 Monate nach dessen Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt St.Gallen – von Fachpersonen unterschiedlich bewertet. Von einer «unsäglichen Entwicklung» kann aber keineswegs gesprochen werden. Die bei Gestaltungsplänen erforderliche «städtebauliche vorzügliche Gestaltung» (Art. 28 des Baugesetzes, sGS 731.1) gehört zu den unbestimmten Gesetzesbegriffen. Es ist deshalb nicht ungewöhnlich, dass darüber unterschiedliche Meinungen bestehen.
3. Aufgrund der Einhaltung der Vorgaben des Preisgerichts und des rechtsgültigen Gestaltungsplans mit den besonderen Vorschriften gibt es keinen Anlass dafür, die Planung der Wohnüberbauung zu stoppen. Heute ist das Bauprojekt für die Wohnbauten bereit zur Eingabe an die Baubewilligungsbehörde. Ein Teilverzicht von Wohnbauten im Bereiche des Gerichtsgebäudes kommt nicht in Betracht. Die Wohnüberbauung würde dadurch ihren urbanen Charakter, die gewünschte Verdichtung und die Typologie der benachbarten Überbauung verlieren. Der Juryentscheid würde zu einem grossen Teil missachtet. Die geplante Wohnüberbauung wurde von der Fachjury und von der Stadtbehörde äusserst positiv beurteilt. Nicht nur das Gerichtsgebäude, sondern auch die Wohnbauten verfügen über städtebauliche und architektonische Qualitäten.

Eine Forderung des Bundes ist zudem, dass die Wohnüberbauung bei Bezug des Gerichtsgebäudes anfangs Jahr 2012 ebenfalls fertiggestellt ist. Die Versicherungskasse

kommt im Weiteren dem Bedürfnis nach qualitativ hochwertigen, zentral gelegenen Mietwohnungen für Familien, Paare, Alleinstehende, ältere und jüngere Personen nach, ohne dabei eine übermässige Rendite zu erzielen.

Die Wohnüberbauung «Chrüzacker» ist ein Anlageobjekt der Versicherungskasse für das Staatspersonal. Zu Lasten der Versicherungskasse dürfen keine sachfremden Ziele verfolgt werden. Im Falle einer Änderung des Projekts würden Kosten von einigen Millionen Franken entstehen.

Das Gebäude für das Bundesverwaltungsgericht wird zweifellos ein markanter Turm sein, der weit über das Mittelmass hinaus geht. Die Wohnüberbauung ändert daran aber nichts. Insbesondere beeinträchtigen die Häuser auch nicht die Umgebung des Gerichtsgebäudes. Ganz im Gegenteil, die Bauten ermöglichen ein architektonisch gefälliges Nebeneinander von Gerichtsgebäude und Wohnhäusern. Im Rahmen der Bauausführung werden die farbliche Gestaltung der Hausfassade und die Umgebungsgestaltung auch auf das Gerichtsgebäude abgestimmt werden können.