

Planungsbericht zum Sondernutzungsplan Brauerstrasse 102 (Remishueb 3. Etappe)

Auflage



Inhaltsverzeichnis

A	Ausgangslage	4
A.1	Plangebiet	4
A.2	Gegenstand der Planung	5
B	Rahmenbedingungen	6
B.1	Übersicht Themen	6
B.2	Agglomerationsprogramm St.Gallen-Bodensee	7
B.3	Kantonaler Richtplan	7
B.4	Städtischer Richtplan	8
B.5	Städtische Konzepte	9
B.6	Rahmennutzungsplan	12
B.7	Bestehende Sondernutzungspläne	13
B.8	Grunddienstbarkeiten / Verfügbarkeit Land	13
B.9	Schutzgebiete / Schutzobjekte	13
B.10	Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr	14
B.11	Erschliessung MIV und LV (inkl. Strassenplan)	14
B.12	Entwässerung / öffentliche Kanalisation	16
B.13	Fliessgewässer / Gewässerraum	16
B.14	Naturgefahren / Oberflächenabfluss	17
B.15	Belastete Standorte (Kataster der belasteten Standorte)	18
B.16	Energie und Fernwärme	18
C	Beschrieb Richtprojekt	19
C.1	Qualitätssicherndes Verfahren	19
C.2	Optimierungen seit dem Projektwettbewerb	19
C.3	Das Projekt und seine städtebauliche Einordnung	21
C.4	Nutzung und Typologie	22
C.5	Architektonischer Ausdruck	23
C.6	Erschliessung	24
C.7	Freiraum	25
C.8	Brandschutz	26
D	Sondernutzungsplan mit Besonderen Vorschriften	26
D.1	Allgemeines	26
D.2	Erschliessung und Parkierung	26
D.3	Überbauung	31
D.4	Gestaltung	36
D.5	Umgebung	37
D.6	Ökologie und Umwelt	39
D.7	Verschiedenes	39
D.8	Nachhaltigkeitsaspekte	40
E	Abweichungen gegenüber der Regelbauweise	43
E.1	Übersicht	43
E.2	Geschossigkeit / Gebäudehöhe	43
E.3	Attikaregelung / -höhe	44
E.4	Gebäudelänge	44
E.5	Grenz- und Gebäudeabstand	44
F	Gewässerraum Höchstewaldbach – Bereich Remishueb 3	45
G	Übergeordnete Ziele und Interessenabwägung	46
G.1	Übergeordnete Ziele	46

G.2	Abweichungen gegenüber der Regelbauweise	46
G.3	Auswirkungen auf die umliegende Nachbarschaft	46
G.4	Interessenabwägung	47
H	Information und Mitwirkung	47
I	Vorprüfung	48
J	Verfahren	49
Anhang		50

A Ausgangslage

A.1 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das neu abparzellierte Grundstück F6436 (ehem. F1792) Remishueb 3, welches sich am äussersten östlichen Siedlungsrand der Stadt St.Gallen befindet und der Wohnzone W3 zugewiesen ist. Weiter beinhaltet das Plangebiet Teile der Parzelle F4540 (ca. 4 m²), welche der Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone zugewiesen ist sowie die Parzelle F5889 (ca. 27 m²), welche sich in der Wohnzone W3 befindet. Die Parzellen befinden sich im Grundeigentum der politischen Gemeinde St.Gallen. Für die Parzelle F5889 besteht ein Baurecht (Miteigentum) von mehreren Stockwerkeigentümer:innen. Aufgrund der Gewässerraumfestlegung des Höchsteraldbachs – welche im Rahmen des Sondernutzungsplans erfolgt – befinden sich die Parzellen F4540 und F5889 ebenfalls innerhalb des Plangebiets. Neben der Festlegung des Gewässerraums trifft der Sondernutzungsplan zu den Parzellen F4540 und F5889 keine Aussagen. Entsprechend liegt der Fokus des Planungsberichts auf der Parzelle F6436.

Der Sondernutzungsplan umfasst eine Fläche von 8'321 m² und wird am westlichen Rand vom Höchsteraldbach tangiert. Die Remishueb 3 ist die dritte und letzte Bauetappe des Quartiers Remishueb. Als Antwort auf eine Forderung für mehr bezahlbaren Wohnraum durch eine SP-Initiative aus den 1980er Jahren hatte die Stadt St.Gallen ein Gesamtkonzept für das Areal Remishueb erarbeitet. Sämtliche Grundstücke des Areals befinden sich im Eigentum der Stadt und werden im Baurecht abgegeben. Als erste Bauetappe des Gesamtkonzepts wurde 1992 die Remishueb 1 mit fünf Teilprojekten auf Basis eines Gestaltungsplans realisiert. 2003 folgte die Remishueb 2 auf Grundlage eines Überbauungsplans. Mit der Remishueb 3 soll das Konzept abgeschlossen werden.

Bei der Remishueb handelt es sich um ein etabliertes Quartier im Stadtgefüge, welches gut an das Zentrum angeschlossen ist. Binnen zwölf Minuten ist mit dem Stadtbus oder Postauto die Altstadt erreichbar. Als Bestandteil des Stadtteils Neudorf verfügt das Quartier über diverse Einkaufsmöglichkeiten, welche sich jedoch nicht in Gehdistanz befinden (Ausnahme Aldi und Denner); ganz im Gegensatz zu Kindergarten, Primar-, Real- und Sekundarschule. Mit den Schulhäusern Zil und Oberzil verfügt das Quartier über ein hervorragendes Schulraumangebot. Nebst den beiden Schulhäusern befindet sich in Gehdistanz die Hirslanden Klinik Stephanshorn, das Wohnheim für Kinder und Jugendliche Riedererholz, das Naturmuseum, der Botanische Garten, der Ostfriedhof und das Naherholungsgebiet des Höchsteralds. Weitere öffentliche Nutzungen befinden sich stadteinwärts im Stadtteil Neudorf. Remishueb 1 und 2 bilden ein reines Wohnquartier.



Abbildung 1 Situationsplan, Plangebiet in Pink (Quelle: Swisstopo), genordet

Folgende Eigentümer:innen sind innerhalb des Plangebiets vorhanden:

Parzelle	Grundeigentümer	Fläche	Bemerkung
F6436	Politische Gemeinde St.Gallen	8'289 m ²	Parzelle im Baurecht der WBG REM3

Tabelle 1 Eigentumsverhältnisse

A.2 Gegenstand der Planung

Die heute unbebaute Parzelle F6436 soll basierend auf der vorliegenden Sondernutzungsplanung überbaut werden. Im Fokus der Überbauung Remishueb 3 steht das Wohnen im Alter bzw. das Mehrgenerationenwohnen. Dies wird zum einen in der 2020 erschienenen Wohnraumstrategie der Stadt St.Gallen erwähnt und zum anderen im Baurechtsvertrag festgehalten. Die vier Wohnbaugenossenschaften der Remishueb 1 sind Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft REM3, welche sich für die Planung, Realisierung und Nutzung der Remishueb 3 bei der Stadt St.Gallen beworben hat. Am 28. Februar 2023 stimmte das Stadtparlament positiv über den Baurechtsvertrag ab.

In einer kooperativen Planung zwischen den bestehenden Genossenschaften, der Dienststelle Liegenschaften und der WBG REM3 wird ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt angestrebt, das sowohl den Siedlungsrand bildet als auch das Quartier ergänzt. Es soll ein zusätzliches Angebot an publikumsorientierten sowie wohnverwandten Nutzungen sowie Wohnraum geschaffen werden.

Im Jahr 2023 wurde ein anonymer Projektwettbewerb mit fünf Teams im Einladungsverfahren durchgeführt. Basierend auf dem Siegerprojekt von Stauer & Hasler Architekten wurde in der Zwischenzeit das Richtprojekt ausgearbeitet.

Der Sondernutzungsplan Brauerstrasse 102 schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Remishueb 3.



Abbildung 2 Orthofoto, Plangebiet in Rot, genordet

B Rahmenbedingungen

B.1 Übersicht Themen

Themen	nicht relevant	relevant
Sachpläne und Konzepte des Bundes	X	
Agglomerationsprogramm St.Gallen-Bodensee		X
Kantonaler Richtplan		X
Städtischer Richtplan		X
Städtische Konzepte (Innenentwicklungs-, Wohnraum-, Biodiversitäts-Freiraumstrategie, Fachbericht Hitzeminderung)		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
Fruchtfolgeflächen	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

Tabelle 2 Übersicht Themen

B.2 Agglomerationsprogramm St.Gallen-Bodensee

Im Agglomerationsprogramm St.Gallen – Bodensee der 5. Generation wird entlang der Brauerstrasse eine Velovorzugsroute (Velostrasse) von St.Gallen in Richtung Rorschach definiert. Diese ist für die Bedürfnisse des Alltagsverkehrs ausgerichtet und steigert die Attraktivität des Plangebiets in Bezug auf den Veloverkehr.

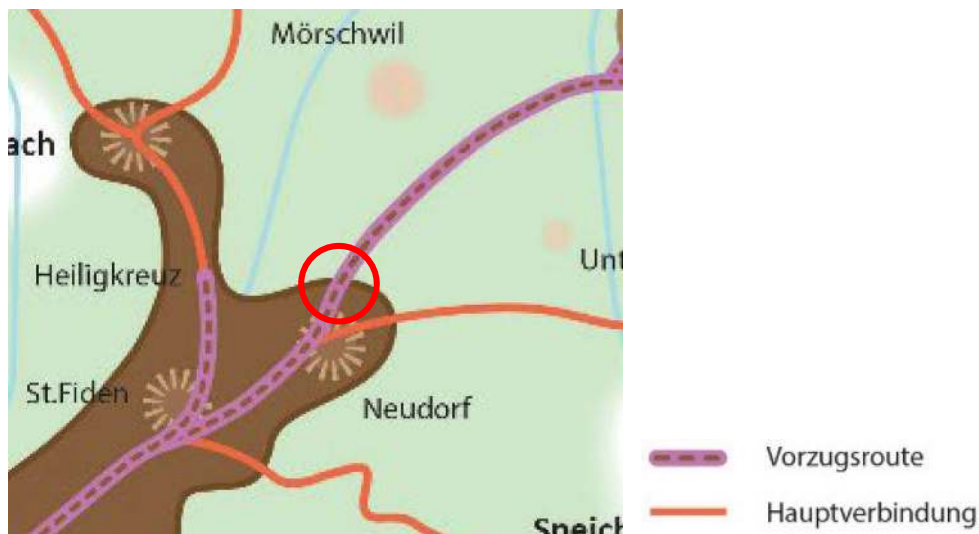


Abbildung 3: Teilstrategie Veloverkehr mit Velovorzugsrouten Plangebiet in Rot, genordet

B.3 Kantonaler Richtplan

Das Plangebiet wird gemäss dem kantonalen Richtplan (Stand Oktober 2023) als Siedlungsgebiet Wohn- und Mischnutzung (hellrot) definiert. Dies steht nicht im Widerspruch zur vorliegenden Sondernutzungsplanung.

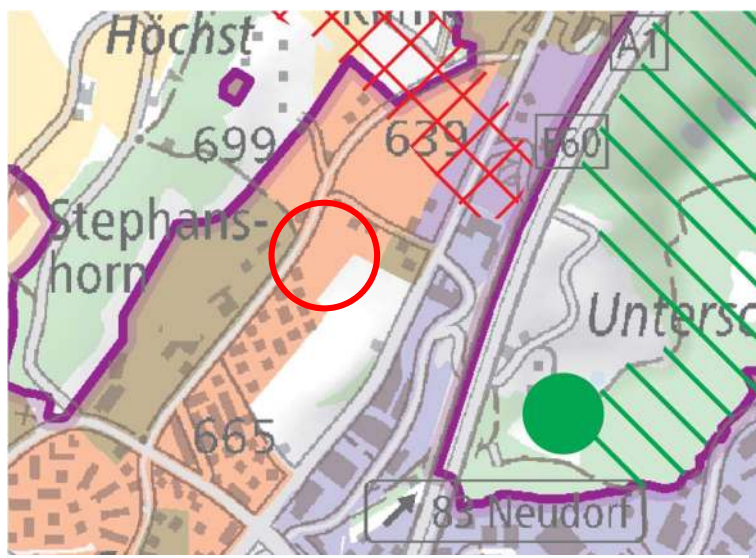


Abbildung 4: Ausschnitt, kantonaler Richtplan, Plangebiet in Rot, genordet

B.4 Städtischer Richtplan

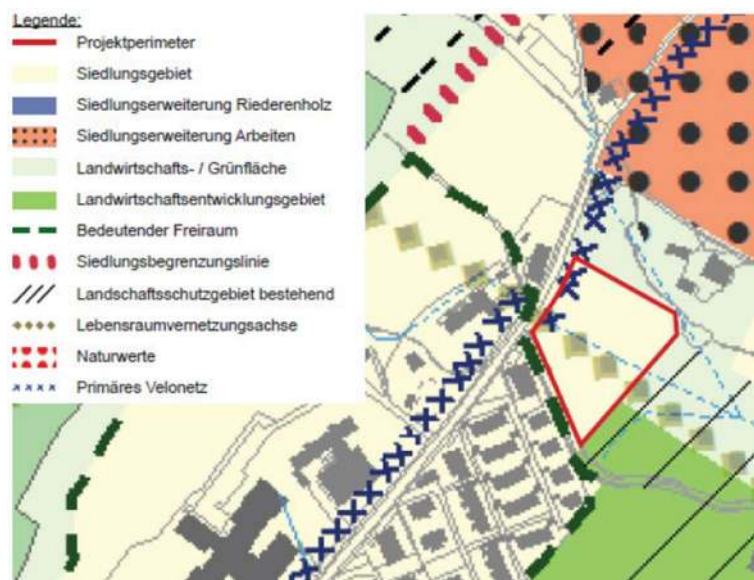


Abbildung 5 Auszug städtischer Richtplan, Plangebiet in Rot, genordet

Der städtische Richtplan mit Stand vom 22. August 2023 legt im Planungsgebiet folgende Inhalte fest, welche es zu berücksichtigen gilt:

- L2.3 Lebensraumvernetzung
- L2.4 Gewässer
- L3.2 Landschaftsentwicklungsgebiete
- V2.6 Öffentlicher Personennahverkehr – Infrastruktur
- S4.4 Städtischer Freiraumverbund

L2.3 Lebensraumvernetzung

Die im Richtplan von Osten nach Westen verlaufende Lebensraum-Vernetzungsachse ist im jeweiligen Planungsverfahren – in diesem Fall im Rahmen

der vorliegenden Sondernutzungsplanung – zu sichern bzw. zu fördern.

Mit der Festlegung des Gewässerraums des Höchsteraldbachs ist dies gewährleistet.

L2.4 Gewässer

Der Höchsteraldbach, welcher im Süden entlang des Plangebiets verläuft, wurde bereits im Jahr 2008 offengelegt. Im Rahmen der Sondernutzungsplanung wird der Gewässerraum im Abschnitt Brauerstrasse bis zur Bauzengrenze festgelegt.

L3.2 Landschaftsentwicklungsgebiete

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Landschaftsentwicklungsgebiet. Für das Plangebiet heisst dies, dass die Übergänge zur Landschaft besonders sorgfältig zu gestalten sind. Dies wird mit dem vorliegenden Richtprojekt sichergestellt.

V2.6 Öffentlicher Personennahverkehr - Infrastruktur

Zwischen der Zilstrasse im Süden und der Rorschacher Strasse im Norden ist ein ÖV-Nebenkorridor mit Wendeschlaufe, mit Koordinationsstand «Vororientierung» geplant. Der Sondernutzungsplan Brauerstrasse 102 steht nicht im Widerspruch mit dem Richtplaneintrag.

S4.4a Städtischer Freiraumverbund – Freiraumverbund sichern

Der heutige Freiraumverbund, welcher die Grundlage für das System der «Stadt der kurzen Wege» darstellt, soll auch in Zukunft gesichert sein. Der bestehende öffentliche Fussweg, entlang des Höchsteraldbachs bleibt weiterhin bestehen.

B.5 Städtische Konzepte

B.5.1 Stadtraumkonzept

Das Stadtraumkonzept definiert verschiedene Regelbausteine, welche das Grundgerüst der Stadt bilden. Das Plangebiet ist dem Stadtbaustein B4 «Erweitern – Zeilenbauten adaptiert» zugewiesen. Dieser wird folgendermassen definiert:

B4 Zeilenbauten «adaptiert»

Ergänzende Bebauung, angrenzend an Bestand ohne eindeutige Typologie.

Ausrichtung, Höhenstaffelung, Figuren adaptiert an Topographie und Erschliessung; auch in Siedlungsrandgebieten in komplexeren Gefügen anwendbar.

- Zeilenbauten – Fokus auf noch nicht bebaute Areale
- Erschliessungseffizienz Bestand
- Diversifizierung Freiraumangebot (öffentliche Plätze, halböffentliche Höfe, gemeinschaftlich genutzte Grünräume – «urban gardening»)
- Sicherung Grossbaumdichte

Referenzperimeter: Hof – Sturzeneggstrasse



Abbildung 6 Regelbaustein B4 (Stadtraumkonzept)

Das Stadtraumkonzept wurde im Auftrag der Stadt St.Gallen von Stauer & Hasler Architekten erstellt, welche auch das vorliegende Richtprojekt erstellt haben. Das Richtprojekt erfüllt die Vorgaben aus dem Stadtraumkonzept vollumfänglich.

B.5.2 Wohnraumstrategie

Die Ende Oktober 2020 von der Stadt St.Gallen herausgegebene Wohnraumstrategie formuliert Visionen, Ziele und Massnahmen bezüglich der angestrebten Wohnraumentwicklung. Herausgegeben wurde die Strategie von der Direktion für Bau und Planung. In Zusammenarbeit verschiedener Dienststellen wurde mit der Wohnraumstrategie ein Instrument angefertigt, welches Handlungsfelder formuliert und konkrete Aussagen zu Massnahmen trifft. Vom Stadtrat genehmigt, entspricht die Wohnraumstrategie also einem sowohl politisch als auch fachlich wegweisenden Dokument, welches bei der vorliegenden Planung ein zentrales Element ist. Das Gebiet Remishueb/Riedererholz wird in der Strategie überdies auch als «besonders geeigneter Ort» für die Umsetzung von «wegweisenden Projekten» bezeichnet. Einige zentrale Aspekte der Wohnraumstrategie sind:

- Städtisches Bauland im Baurecht abgeben an Bauträgerschaften, die sich hinter die Ziele der städtischen Wohnraumstrategie stellen und das Modell der Kostenmiete einhalten.
- Wohnraum für junge Familien sichern und neu schaffen.
- Bauträgerschaften beim Bau neuer Wohnformen unterstützen
- Wegweisende Projekte bauen und fördern

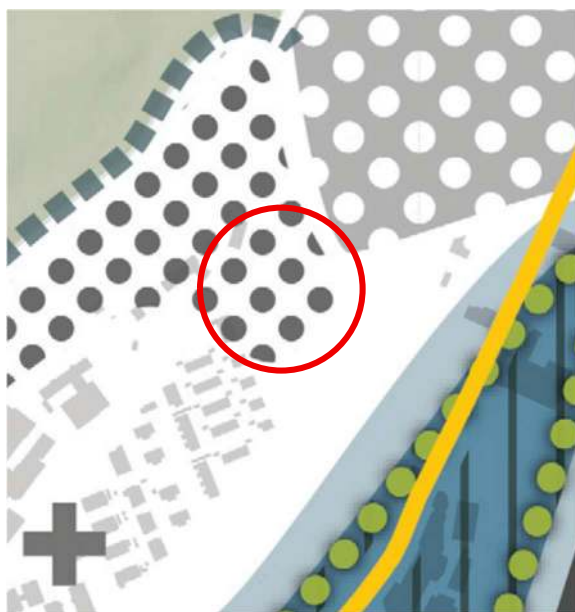
St.Gallen will die Umgestaltung des Wohnungsmarktes aktiv mitbestimmen und so auf die erkannten Missstände und erwarteten Entwicklungen eingehen. Dazu sucht die Stadt nach geeigneten Trägerschaften, welche sich hinter die Ziele der Wohnraumstrategie stellen. Geeignete Trägerschaften sind unter anderem nicht gewinnorientierte, junge und innovative Genossenschaften. Diese sollen einen Beitrag leisten in Form von günstigem Wohnraum, Wohnraum für Familien, das Wohnen im Alter, ökologischer Bauweise und insgesamt wegweisenden Projekten. Dafür erhalten sie Land im Baurecht der Stadt St.Gallen. Die neu gegründete WBG REM3 leistet mit dem Projekt Mehrgenerationenwohnen Remishueb 3 einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der in der Strategie formulierten Ziele.

B.5.3 Innenentwicklungsstrategie

Mit der Innenentwicklungsstrategie vom Mai 2021 will der Stadtrat von St.Gallen folgende Zielsetzungen verfolgen:

1. Aktivierung der bestehenden Innentwicklungspotentiale und damit der Voraussetzungen zum Bevölkerungswachstum der Stadt St.Gallen im Sinne der haushälterischen Bodennutzung (gemäss SELA-Perspektive zur räumlichen Stadtentwicklung liegt der Zielwert bei der Ermöglichung 100 000 Personen).
2. Ermöglichung einer qualitativ hochwertigen Innenentwicklung, welche Räume schafft mit einer hohen Lebensqualität für die Stadt- und Quartierbewohnenden.
3. Qualitätsvolle Erneuerung und Weiterentwicklung des Bestands, aufbauend auf den Eigenheiten der Stadt St.Gallen.

Im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie werden anhand von Leitsätzen die Chancen, Qualitäten sowie die Umsetzung der angestrebten Innenentwicklung erörtert. Daraus resultiert das Kernstück der Innenentwicklungsstrategie, der Strategieplan. Dieser definiert gebietsspezifische Innenentwicklungsziele und Verdichtungsansätze. Gemäss dem Strategieplan ist im Plangebiet des Sondernutzungsplans ein gebietsspezifischer Umgang mit der Reservefläche erforderlich. Dies wurde im Rahmen des Projektwettbewerbs sichergestellt (siehe dazu auch Kapitel C.1.)



Keine Verdichtung anstreben, qualitätsvolle, moderate Entwicklung zulassen



Keine Verdichtung anstreben, punktuelles Ergänzen zulassen



Gebietsspezifischer Umgang mit den Reserveflächen



Siedlungserweiterungsflächen nur bei Bedarf entwickeln

Abbildung 7 Ausschnitte aus dem Strategieplan, Plangebiet in Rot (Innenentwicklungsstrategie)

B.5.4 Freiraumstrategie

Die Freiraumstrategie wurde am 11. Mai 2021 vom Stadtrat genehmigt. Diese definiert anhand von neun Handlungsfeldern Ziele der Freiraumentwicklung. Im Strategieplan Freiraumversorgung werden keine verorteten Massnahmen im Plangebiet definiert.

B.5.5 Fachbericht «Stadtklima»

Der Fachbericht «Stadtklima St.Gallen» zeigt Handlungsmöglichkeiten und Umsetzungsmassnahmen zur Hitzeminderung auf. Dabei liegt der Fokus auf fünf Handlungsfeldern, welche die Überhitzung der Stadt mindern sollen. Diese sind:

- Gebäude und Infrastruktur klimagerecht planen und bauen
- Erhaltung und Schaffung von Grün- und unversiegelten Flächen
- Verwendung von Baumaterialien mit hoher Albedo
- Begrünung von Gebäuden
- Förderung von Wasserflächen

Im Rahmen des Sondernutzungsplans werden die Qualitäten des Richtprojektes, in Bezug auf das Stadtklima, gesichert (siehe dazu auch Kapitel 0)

B.5.6 Biodiversitätsstrategie

Die Biodiversitätsstrategie der Stadt St.Gallen vom 9. August 2022 definiert acht Handlungsfelder, um die ökologisch wertvollen Lebensräume und ihre «Bewohner» zu erhalten, zu vernetzen und zu fördern. Für die Handlungsfelder werden Ziele und daraus verschiedene Massnahmen abgeleitet. Im Rahmen von Sondernutzungsplänen sind Aspekte der Biodiversitätsförderung ein notwendiger Bestandteil (L 5A.2). Weiter ist bei ökologisch wertvollen Flächen regionales Saat- und Pflanzgut zu verwenden und ökologische Ausgleichsflächen umzusetzen (Massnahmen gemäss Biodiversitätsstrategie G 1C.1 & Ö 1b.1). Im Rahmen des Sondernutzungsplans werden die notwendigen Flächen grundeigentümerverbindlich gesichert (Siehe dazu Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

B.6 Rahmennutzungsplan

Die Parzellen F6436 und F5889 befinden sich vollständig in der Wohnzone W3 und werden im Zonenplan als Baumschutzgebiet bezeichnet.



Abbildung 8: Rechtskräftiger Zonenplan und Schutzgebiete, Plangebiet in Rot, genordet

- BauG Wohnzone W3
- BauG Grünzone Naturschutz
- BauG übriges Gemeindegebiet allg
- BauG Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Baumschutzgebiet BaS
- Landschaftsschutzgebiet LS

Gemäss der rechtskräftigen Bauordnung vom 1. Oktober 2006 gelten folgende Grundmasse:

Bezeichnung und Bau- klasse	Darstellung im Zonenplan	Geschoss- zahl	Gebäude- höhe [in m]	Gebäude- länge [in m]	Gebäudetiefe [in m]	Kleiner Grenz- abstand [in m]	Grosser Grenz- abstand [in m]
W3	hellrot	3	11	40	14	6	12

Tabelle 3: Grundmasse Wohnzone W3

Die Strassenparzelle F4540 ist als Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone definiert. Die Festlegungen im Sondernutzungsplan konzentrieren sich auf die Parzelle F6436.
Im Rahmen der vorliegenden Sondernutzungsplanung kann in gewissem Masse, sofern städtebaulich begründet, von der Regelbauweise abgewichen werden. Der Zonenzweck ist dabei jedoch einzuhalten. Gemäss Art. 22 Abs. 3 BO kann die Gebäudetiefe überschritten werden, soweit eine gute Eingliederung in die natürliche und bauliche Umgebung gewährleistet bleibt und die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse nicht ungenügend werden.

B.7 Bestehende Sondernutzungspläne

Für die bereits entwickelten Gebiete südlich des Plangebiets bestehen die beiden Sondernutzungspläne «Gestaltungsplan Remishueb 1. Etappe» genehmigt am 14.09.1987 und «Überbauungsplan Remishueb Ost» genehmigt am 06.09.2001. Der Gewässerraum des Höchsteraldbachs tangiert den heute rechtskräftigen Überbauungsplan Remishueb Ost.

Da die Festlegung des Gewässerraums in der vorliegenden Sondernutzungsplanung erfolgt, überlagert der Sondernutzungsplan Brauerstrasse 102 den Überbauungsplan Remishueb Ost marginal im Eckbereich. Der SNP Brauerstrasse 102 legt im Bereich der Überlagerung lediglich den Gewässerraum fest.

Der Sondernutzungsplan Brauerstrasse 102 setzt entsprechend lediglich Bundesrecht um und führt zu keiner planungsrechtlichen Veränderung. Die Überlagerung ist demzufolge unproblematisch.



Abbildung 9 Angrenzende Sondernutzungspläne(links) Überlagerung SNP (rechts), Plangebiet in Rot

B.8 Grunddienstbarkeiten / Verfügbarkeit Land

Die Eigentümerin des Grundstückes St. Fiden Nr. 6436, Remishueb / Riedererholz ist die politische Gemeinde St.Gallen. Mit der Einräumung des Baurechts am 18. Januar 2023 wird der Wohnbaugenossenschaft REM3 ermöglicht, auf der baurechtsbelasteten Fläche eine Wohnüberbauung für genossenschaftliches Mehrgenerationenwohnen zu erstellen und in ihrem Eigentum zu halten. Im Rahmen des Baurechtsvertrags verpflichtete sich die Wohnbaugenossenschaft REM3 für die vorgesehene Überbauung ein Varianzverfahren im selektiven Verfahren mit Teambildung Architektur / Landschaftsarchitektur durchzuführen. Basierend auf diesem Varianzverfahren ist der vorliegende Sondernutzungsplan zu erstellen.

Mit dem unterschriebenen Baurechtsvertrag liegen sämtliche erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen für die Umsetzung des Projekts vor. Die Verfügbarkeit des Landes ist somit gegeben.

Da der vorliegende Sondernutzungsplan für die Parzellen F5889 und F4540 lediglich den Gewässerraum festlegt, wird auf eine Abhandlung der Dienstbarkeiten verzichtet.

B.9 Schutzgebiete / Schutzobjekte

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an ein Landschaftsschutzgebiet (siehe auch Abbildung 8). Weiter befindet sich gemäss dem kantonalen GIS «Ufergehölz mit Sträuchern» im Bereich des Höchsteraldbachs. Im Rahmen der Gewässerraumfestlegung werden die Interessen des Gewässers sowie der vorhandenen natürlichen Elemente gewahrt und die wichtige natürliche Vernetzungsachse langfristig gesichert.

B.10 Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr

Das Plangebiet ist durch die VBSG-Linie 1 (Haltestelle Klinik Stephanshorn) und die Postautolinien 210 und 211 (Haltestelle Riedererholz) mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (ÖV-Gütekategorie C gemäss ARE Bund). Um das Plangebiet bestmöglich an den öffentlichen Verkehr anzubinden, wird im Rahmen der Sondernutzungsplanung die direkte Verbindung zur Rorschacher Strasse gesichert. Zum aktuellen Planungszeitpunkt besteht die Idee vom Plangebiet eine zusätzliche Verbindung nach Norden zum Straussenhauseweg zu realisieren (siehe

Abbildung 11). Dies führt zu einer deutlich schnelleren Verbindung zur Haltestelle Riedererholz. Im Sondernutzungsplan wird ein Richtpunkt Fussweg verortet. Ein Wegprojekt liegt aktuell noch nicht vor.

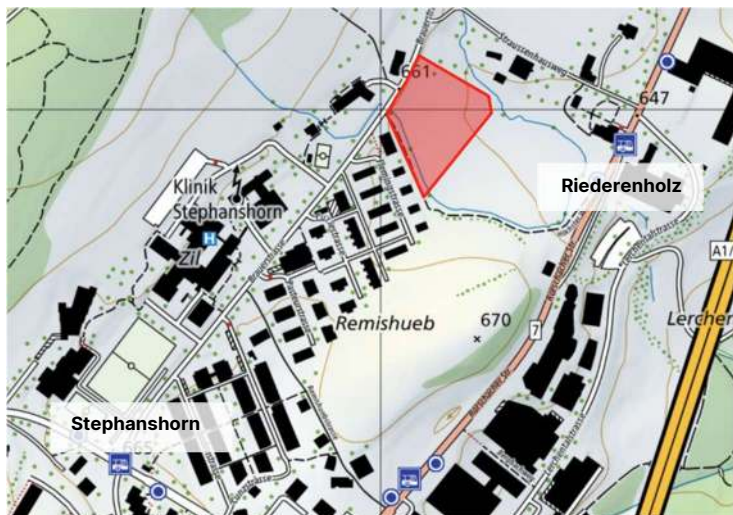


Abbildung 10 ÖV Erschliessung, Plangebiet in Rot, genordet (swisstopo)

B.11 Erschliessung MIV und LV (inkl. Strassenplan)

Das Plangebiet wird über die Brauerstrasse, welche eine Gemeindestrasse 2. Klasse ist, erschlossen. Die Erschliessung des Veloverkehrs erfolgt ebenfalls über die Brauerstrasse, welche im Rahmen des Agglomerationsprogramms zu einer Velovorzugsroute in Richtung Rorschach ausgebaut werden soll (siehe auch Kapitel B.2).

Für den Fussverkehr besteht nebst der Brauerstrasse mit dem Höchster Waldweg eine Verbindung nach Norden Richtung Guggen-Höchst und eine Verbindung nach Süden (Rorschacher Strasse).

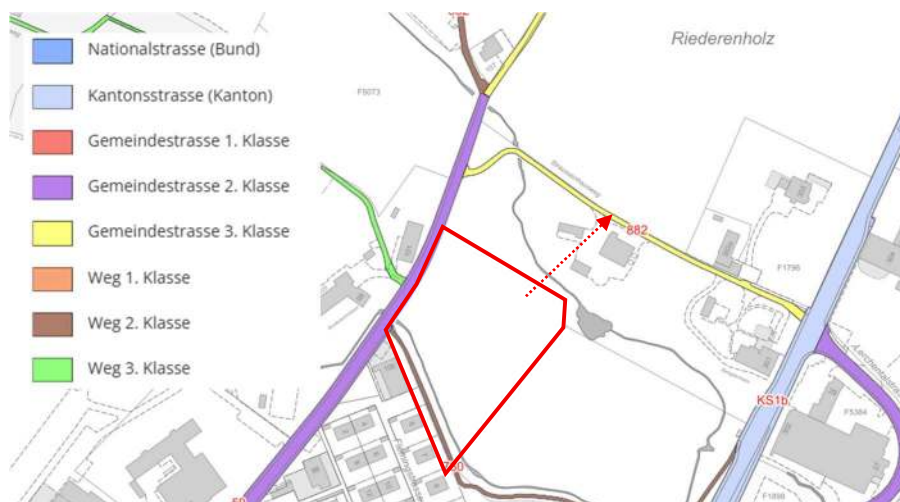


Abbildung 11 Strassenklassierung Gemeinde inkl. möglicher neuer Fusswegverbindung, genordet (Geoportal SG)

Da es sich bei der Brauerstrasse um eine Gemeindestrasse 2. Klasse handelt, müssen Bauten und Anlagen einen Strassenabstand von 3.0 m (Art. 104 Abs. 1 lit. a StrG) und Bäume von 2.5 m (Art. 104 Abs. 1 lit. b StrG) einhalten. Für die Parkfelder wurde ein Unterabstand gewährt. Die Bäume halten den gesetzlichen Strassenabstand von 2,5 m ein. Die Parkfelder unterschreiten den ordentlichen Strassenabstand von 3,0 m um ca. 1,0 m. Im Rahmen des Wettbewerbs gab es bereits erste Abklärungen bezüglich eines Wendehammers für 10-m-Lastwagen gemäss VSS-Norm. Dazu hat die Stadt im Vorfeld zum Wettbewerb verschiedene Varianten ausserhalb des SNP-Perimeters geprüft. Auf dem SNP-Grundstück muss kein Wendepplatz eingerichtet werden.

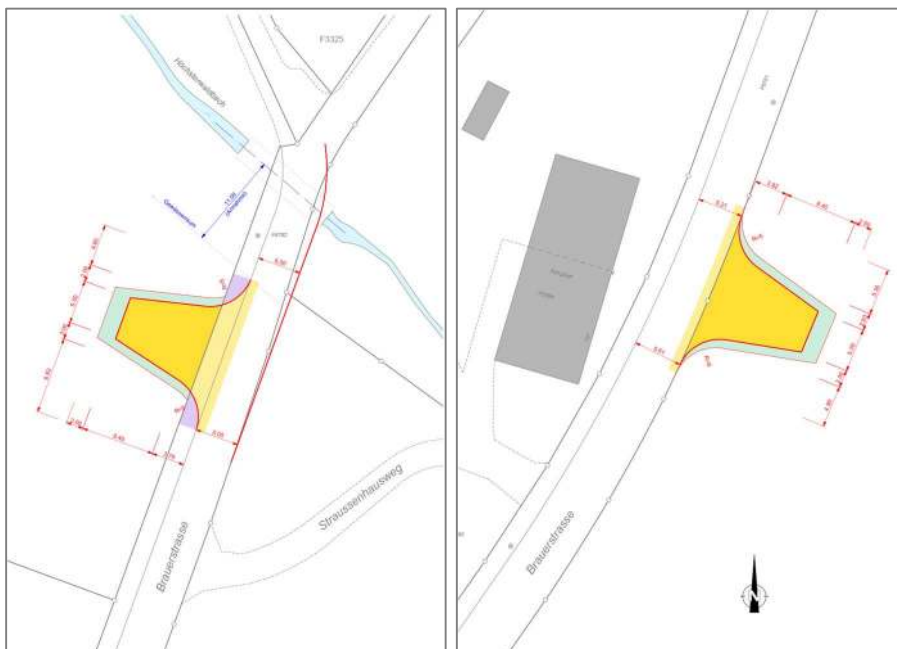


Abbildung 12 Variantenprüfung Wendehammer durch Stadtverwaltung

B.12 Entwässerung / öffentliche Kanalisation

Die Entwässerung des Plangebietes hat im Trennsystem zu erfolgen. Des Weiteren wurde von der Stadt St.Gallen darauf hingewiesen, dass die Abflussspitzen bei Regenwetter möglichst gering zu halten sind. Das Regenwasser ist soweit möglich versickern zu lassen respektive zurückzuhalten und im Übrigen dem Höchsterwaldbach zuzuführen. Der Abflusskoeffizient darf den Wert 0.15 nicht überschreiten. Das Schmutzabwasser ist in den öffentlichen Kanal in der Brauerstrasse einzuleiten. Dies wird im Richtprojekt stufengerecht berücksichtigt.

B.13 Fliessgewässer / Gewässerraum

Nördlich und südlich des Plangebietes verläuft je ein Ast des Höchsterwaldbachs in einem offenen Gerinne. Im Rahmen des vorliegenden Sondernutzungsplans wird der Gewässerraum von 13 m für den südlichen Arm festgelegt.



Abbildung 13 Gewässernetz Kanton St.Gallen, Plangebiet in Rot, genordet (Geoportal)

B.14 Naturgefahren / Oberflächenabfluss

Der Gefahrenbereich (blau: mittlere Gefährdung durch Hochwasser, gelb: geringe Gefährdung) erstreckt sich längs der beiden Gewässeräste des Höchsterwaldbachs. Zudem quert eine Restgefährdung (gelb strichliert) das Planungsgebiet. In diesem Gebiet wird auch eine Gefährdung durch Oberflächenwasser (Fliesstiefe $h \leq 0.1\text{ m}$) angegeben. Dies wurde im Richtprojekt stufengerecht berücksichtigt. Von der Stadt St.Gallen wurde darauf hingewiesen, dass für Bauvorhaben im blauen Gefahrenbereich und bei sensiblen Objekten im gelben Gefahrenbereich mit den Baugesuchsunterlagen ein Objektschutznachweis gemäss «Leitfaden Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren, Kanton St.Gallen» einzureichen ist.

Für den Höchsterwaldbach gelten folgende Intensitäten nach Bundesstufen

Ereignishäufigkeit	Intensitäten Wasser	
Häufige Ereignisse (30-j.)	Schwach	
Seltene Ereignisse (100-j)	Schwach / Mittel*	
Sehr seltene Ereignisse (300-j)	Schwach / Mittel*	
Extremereignisse (EHQ)	betroffen	
* Im direkten Bereich des Flusslaufs (dunkelgrün).		Abbildung 14 Intensität nach Bundesstufen «Wasser sehr seltene Ereignisse, genordet

Die genauen Bedeutungen der jeweiligen Intensitäten sind aus der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Prozessart	schwache Intensität	mittlere Intensität	starke Intensität
Überschwemmungen inkl. Übersarung / Murgänge und Hangmuren	$h < 0.5$ oder $v \cdot h < 0.5\text{ m}^2/\text{s}$	$0.5\text{ m} < h < 2\text{ m}$ oder $0.5 < v \cdot h < 2\text{ m}^2/\text{s}$	$h > 2\text{ m}$ oder $v \cdot h > 2\text{ m}^2/\text{s}$

Tabelle 4 Intensität der Gefahreneinwirkung gemäss Amt für Wasser und Energie St.Gallen



Abbildung 15 Oberflächenabfluss, genordet (Geoportal)



Abbildung 16 Naturgefahren, genordet (Geoportal)

- Oberflächenabfluss**
- Fliesstiefe $h \leq 0.1\text{ m}$
 - Fliesstiefe $0.1 < h \leq 0.25\text{ m}$
 - Fliesstiefe $h > 0.25\text{ m}$
 - Gewässer
- Gefahrenkarte SG**
- Erhebliche Gefährdung
 - Mittlere Gefährdung
 - Geringe Gefährdung
 - Restgefährdung

B.15 Belastete Standorte (Kataster der belasteten Standorte)

Das Plangebiet ist im südöstlichen Bereich von Altlasten betroffen. Im Rahmen des Architekturwettbewerbs wurde eine Belastungsabklärung für das Grundstück durch die Stadt St.Gallen in Auftrag gegeben. Gemäss dem vorliegenden Gutachten gilt der Boden als «schwach belastet». Schwach belastetes Material darf innerhalb des KbS-Perimeters vor Ort wiederverwendet werden. Ist keine Verwendung vor Ort möglich, so ist es auf einer Deponie Typ B zu entsorgen. Im Rahmen der Baubewilligung ist ein Bodenschutzkonzept durch eine Baubegleitung einzureichen. Die bodenkundliche Baubegleitung erhält Weisungsbefugnis für die relevanten Arbeiten und überwacht die Ausführung der Arbeiten.



Abbildung 17 Kataster der belasteten Standorte, Perimeter in Rot, genordet (Geoportal)

B.16 Energie und Fernwärme

Das Plangebiet liegt im geplanten Fernwärmegebiet (4. Ausbauphase), dessen Realisierung ab 2025 vorgesehen ist. Sobald der Erschliessungsstand dies ermöglicht und der Anschluss wirtschaftlich tragbar ist, sind Neubauten an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

An der Startsituation des Sondernutzungsplans wurden, zusammen mit den zuständigen Personen der Stadt St.Gallen, die Einzelheiten besprochen. Da die Fernwärmeerschliessung des Plangebiets voraussichtlich erst nach der Fertigstellung der Remishueb 3 erfolgt, sollen Erdsonden erstellt werden. Dies ist in den besonderen Vorschriften entsprechend geregelt.

In Abstimmung mit den St.Galler Stadtwerken wurde festgestellt, dass der Anschluss an das Fernwärmenetz aus Nachhaltigkeitssicht für dieses Projekt keine sinnvolle Lösung darstellt. Stattdessen wird die Energieversorgung über Erdsonden mit Wärmepumpe realisiert. Diese Lösung bietet folgende Vorteile:

- Heizen und Kühlen über dasselbe System möglich
- Teilautarker Betrieb der Wärmepumpe durch die projekteigene Photovoltaikanlage
- Förderbeiträge der Stadt St. Gallen für die Erdsonden werden gewährt
- Unabhängigkeit vom Realisierungszeitplan des Fernwärmenetzes

Die gewählte Lösung mit Erdsonden und Wärmepumpe ist damit sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich die bessere Alternative.

C Beschrieb Richtprojekt

C.1 Qualitätssicherndes Verfahren

Um die notwendige Qualität des Projekts Remishueb 3 sicherzustellen, wurde ein einstufiger anonymer Projektwettbewerb im Einladungsverfahren mit fünf Teams, bestehend aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros durchgeführt. Der Projektwettbewerb fand im Frühling 2023 statt. Die Stadt St.Gallen war in den Prozess involviert und zweifach als Expertin im Beurteilungsgremium vertreten (Abteilungsleitung Städtebau sowie eine Vertretung der Abteilung Umwelt und Energie). Das Beurteilungsgremium empfahl im Sommer 2023 einstimmig das Projekt «Heicho» von Stauer & Hasler Architekten AG zur Weiterbearbeitung. Anschliessend wurde das Wettbewerbsprojekt zum vorliegenden Richtprojekt weiterentwickelt. Das Verfahren ist im Schlussbericht «Anonymer Projektwettbewerb im Einladungsverfahren, Wohnbaugenossenschaft REM3» vom 22. August 2023 dokumentiert.

C.2 Optimierungen seit dem Projektwettbewerb

Die Abbildung 19 zeigt die Entwicklung vom Wettbewerbsprojekt zum vorliegenden Richtprojekt. Die Entwicklungsschritte erfolgten in enger Begleitung durch die Stadtplanung. Die städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten des Projekts wurden beibehalten und verbessert.

Die von der Wettbewerbsjury als notwendig erachtete volumetrische Präzisierung des strassenbegleitenden Baus ist im Richtprojekt umgesetzt. Neu springt das 3. Obergeschoss im Norden zurück. Der Höhenversatz vermittelt zur etwas niedrigeren Bebauung auf der gegenüberliegenden Strassenseite und schafft den Ort für eine weitere Gemeinschaftsterrasse.

Aus energetischen, konstruktiven und brandschutztechnischen Überlegungen wurde der Dämmperimeter bei den Wohnungszugängen und privaten Aussenräumen vereinfacht. Dadurch erhalten die Wohnungen neu Entrées und Grünzimmer, die jahreszeitenabhängig über grosszügige Verglasungen geöffnet oder als Wintergarten genutzt werden können. Der ursprüngliche Fassadenrhythmus wird durch die unterschiedlichen Fensterformate beibehalten. Zur Belebung des zentralen Hofraums und für eine direktere Anbindung an die Aussentreppe wurde beim Gemeinschaftshaus die Laubengangerschliessung von der Strassen- auf die Hofseite verlegt.

Um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, wurden Waschalons und Wohnungskeller von den Attika- in die Gartengeschosse verlegt. Die Lage an den ebenerdigen Laubengängen gewährleistet, dass die Waschalons ihre Funktion als sozialer Treffpunkt auch am neuen Ort gut erfüllen können. Zur Unterbringung der erforderlichen Wohnungskeller wurden die ohnehin notwendigen Stützmauern zwischen den Häusern A, B und C zu raumhaltigen Galerien erweitert.

Die Gebäudehöhen haben sich – abgesehen von Gebäude A – seit dem Wettbewerbsprojekt nur minimal verändert. Die Erhöhung der EG-Kote des Gebäudes A um rund 90 cm ist für die Gewährleistung des Hochwasserschutzes notwendig. Entsprechend erfolgt dies im öffentlichen Interesse.

Zusammenstellung Veränderungen Gebäudehöhen

08.10.2025 CM

	Wettbewerbsprojekt [m ü. M.] *	Richtprojekt [m ü. M.] *	Veränderung [m]	Begründung
Gemeinschaftshaus	660.75	660.75	0.0	
Haus A	656.25	657.15	+ 0.9	Anforderung Hochwasserschutz HQ300 Vorgaben max. Steigung Notzufahrt u. Erschliessung Veloraum
Haus B	654.75	654.95	+ 0.2	Städtebauliche Einpassung
Haus C	653.25	653.35	+ 0.1	Ermöglichung einer behindertengerechten Erschliessung (Maximales Längsgefälle 6%)

* Kote OK Fertig Boden Erdgeschoss

Abbildung 18 Veränderungen Gebäudehöhen (Stauer & Hasler Architekten)

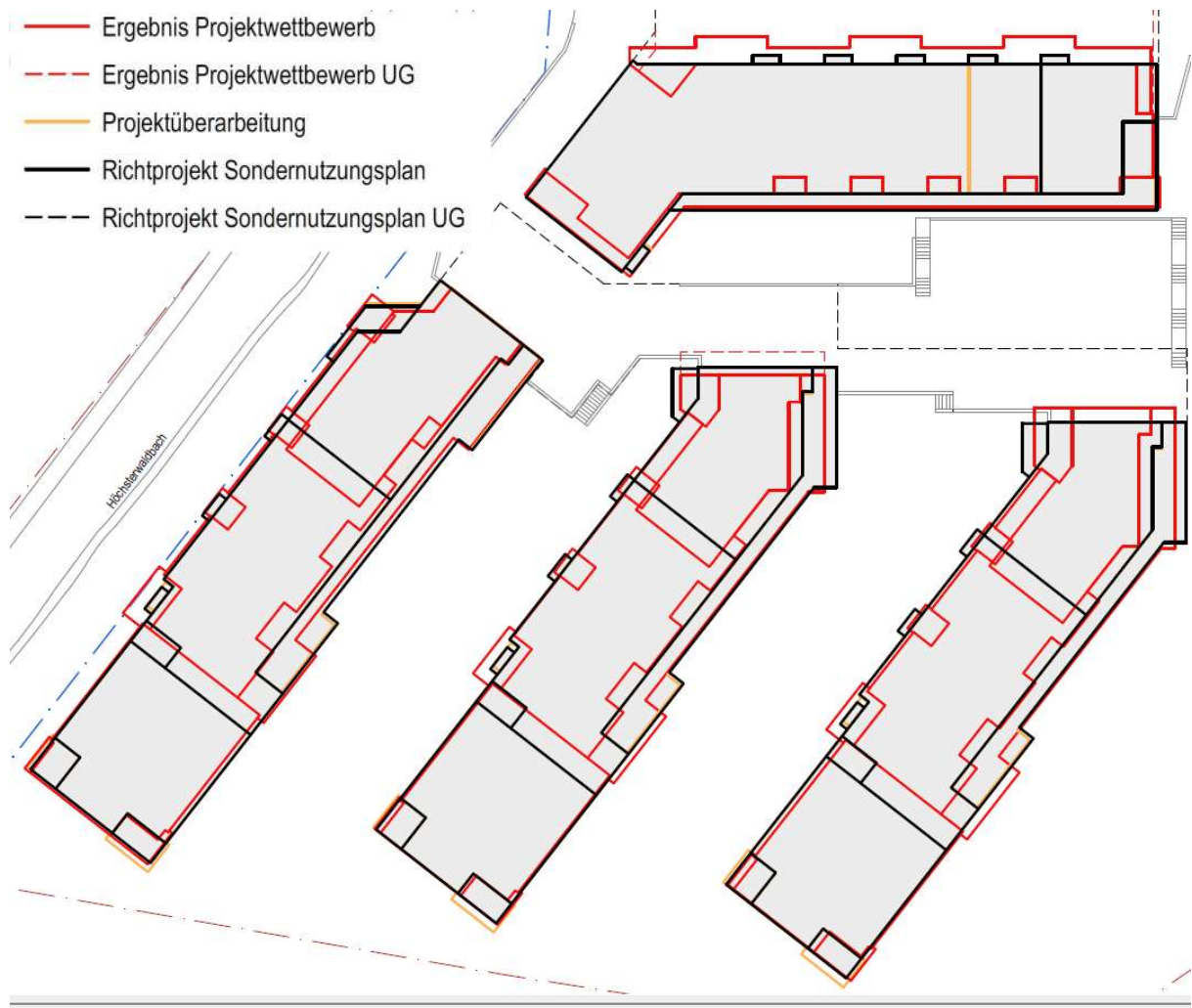


Abbildung 19 Projektwettbewerb, Juni 2023, Projektüberarbeitung, Mai 2025, Richtprojekt SNP, Oktober 2025

C.3 Das Projekt und seine städtebauliche Einordnung

Die Setzung der vier Baukörper orientiert sich an den älteren Siedlungsstrukturen in der Remishueb und an der Topografie. Entlang der Brauerstrasse, am Übergang zum stark abfallenden Hang, steht das Gemeinschaftshaus. Durch seine Stellung lässt es strassenseitig Raum für eine angemessene Ankunftssituation und überwindet den Höhenunterschied zwischen Brauerstrasse und dem tiefer gelegenen Terrain. Der abgewinkelte Kopf vermittelt zu den drei unteren Zeilenbauten, die parallel zu den Nachbarsbauten, den Höhenlinien und den Grundstücksgrenzen ausgerichtet sind. Ihre Höhenstaffelung folgt dem sanft abfallenden Gelände.

Diese Komposition formt einen Hofraum, welcher der Siedlung als räumlicher und sozialer Mittelpunkt dient. Im Nordwesten wird er durch die Längsfassade des Gemeinschaftshauses gefasst. Zwischen den Zeilenbauten stellen Sichtachsen und Fusswege den Bezug zum Freiraum im Südosten her. Nach Nordosten öffnet sich der Hofraum direkt zur Landschaft.

Der städtebauliche Entwurf ist das Ergebnis unterschiedlicher Überlegungen zum Thema gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen zwischen Stadt und Land. Er adressiert die Siedlung an der Strasse, gibt ihr eine Mitte und verzahnt sie mit der Landschaft. Dazu verwendet er vertraute, ortstypische Elemente wie Zeile, Hof, Vorplatz.

Über die Komposition dieser Elemente erhält die Siedlung «Remishueb 3» ihre charakteristische Gestalt.

In einem übergeordneten Kontext versteht sich die Bebauung als Stadtbaustein des neuen Stadtraumkonzepts der Stadt St.Gallen. Die vier Zeilenbauten liegen in einem Stadtrandgebiet und sind – wie im Konzept vorgesehen – hinsichtlich Ausrichtung, Figur und Höhenstaffelung an die Topografie und Erschliessung angepasst. Es handelt sich demzufolge um «adaptierte Zeilenbauten».



Abbildung 20 Situationsmodell Stand Wettbewerb (Stauer & Hasler Architekten)

Gebäude	Geschoss	Zimmer		Wohnungen					Total
		Joker	Gäste	1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	
Gemeinschaftshaus	Sockelgeschoss								0
	Erdgeschoss								0
	1. Obergeschoss		1	1	4	1	1		7
	2. Obergeschoss		1	1	4	1	1		7
	3. Obergeschoss	1		1	4		1		6
									20
Haus A	Gartengeschoss					2	2		4
	Erdgeschoss					3	2		5
	1. Obergeschoss		1			2	3		5
	2. Obergeschoss	1				1		2	3
	Attika				1	1			2
									19
Haus B	Gartengeschoss					2	2		4
	Erdgeschoss					3	2		5
	1. Obergeschoss					2	2	1	5
	2. Obergeschoss	1				1		2	3
	Attika							1	1
									18
Haus C	Gartengeschoss					2	2		4
	Erdgeschoss					3	2		5
	1. Obergeschoss					2	2	1	5
	2. Obergeschoss	1				1		2	3
	Attika							1	1
									18
Richtprojekt		4	3	3	13	27	22	10	75
[%]				4	17	36	29	13	100

Tabelle 5 Wohnungsspiegel Richtprojekt

C.5 Architektonischer Ausdruck

Die Zusammengehörigkeit der vier Baukörper wird durch ihre einheitliche Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung sichtbar. Bereits im Wettbewerbsprogramm wurde mit dem Ziel, möglichst nachhaltig zu bauen, die Holzbauweise vorgegeben. Der tragende Holzelementbau wird mit einer Holzschalung eingekleidet. Horizontale Gesimse und vertikale Lisenen gliedern die Wandflächen und überziehen die Baukörper mit einem feinen Fassadenrelief. Während die Flächen naturbelassen bleiben, erhalten die linearen Elemente einen Farbanstrich. Wie bei ländlichen Bauten schützen minimale massive Sockel das Holz vor der Erdberührung. Die flächigen Fassaden sind als Lochfassaden mit regelmässig angeordneten Fensteröffnungen gestaltet. Die offenen Laubengangerschliessungen werden durch die umlaufenden Gesimse in die Baukörper eingebunden. Orte von allgemeinem Interesse wie beispielsweise Hauszugänge oder gemeinschaftliche Nutzungen werden ausgezeichnet und setzen Akzente im Fassadenbild. Vordächer schützen zusammen mit den umlaufenden Gesimsen die Holzfassaden vor der Verwitterung. Die kleinen Balkone werden als Metallkörbe an den Holzbau angehängt. Stoffmarkisen und Schiebeläden an den Laubengängen gewährleisten den sommerlichen Wärmeschutz.

Sichtbare Holzflächen und natürliche, erdige Farbtöne dominieren im Zusammenspiel mit der grünen Vegetation die farbliche Erscheinung der Siedlung. Für die Bemusterung des Material- und Farbkonzepts wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Fassaden-Mockup erstellt.



Abbildung 22 Visualisierung Richtprojekt (Stand Vorprüfung, Staufer & Hasler Architekten)

C.6 Erschliessung

Über die Brauerstrasse ist die Siedlung «Remishueb 3» an das öffentliche Strassennetz angeschlossen. Der Höchsterwaldweg verbindet sie in kurzer Gehdistanz mit der Bushaltestelle Riedererholz. Das Erschliessungskonzept innerhalb der Bebauung ist auf autoarmes Wohnen ausgelegt. So bleibt der alltägliche Autoverkehr auf den Vorplatz an der Brauerstrasse beschränkt. Die Zufahrt entlang des Höchsterwaldbachs dient ausschliesslich dem Fuss- und Veloverkehr sowie in Ausnahmefällen Anlieferungen oder Rettungseinsätzen.

Der Hauptzugang zur Siedlung führt durch das grosszügige Treppenportal im Gemeinschaftshaus hinunter in den zentralen Hofraum. Für Menschen mit eingeschränkter Beweglichkeit steht im Gebäudeinneren ein öffentlich zugänglicher Lift zur Verfügung. Am Fusse der Treppe liegt der «Platanenplatz», der zusammen mit den angrenzenden Gemeinschaftsräumen den Treffpunkt und Versammlungsort der Siedlung bildet. Von hier führen bequeme, rollstuhlgängige Wege zu den Hauseingängen der unteren Zeilenbauten (siehe dazu auch Beilagepläne Nrn. 19 bis 21). Ein feineres Wegnetz erschliesst die zwischen den Zeilenbauten gelegenen Nutzgärten und einen etwas abseits gelegenen, ruhigen Sitzplatz im Nordosten des Areals. Über eine einfache Fussgängerbrücke im Südwesten wird das Wegnetz der Siedlung an den bestehenden Höchsterwaldweg angeknüpft.

C.7 Freiraum

Der Perimeter befindet sich in einem attraktiven und vielschichtigen Landschaftsraum. Die Umgebung ist dabei von grösseren Waldgebieten, landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie gut erreichbaren Naherholungsgebieten gezeichnet. Die Setzung der vier neuen Baukörper ermöglicht eine klare Definition von Freiraumtypologien und eine Raumabfolge mit differenziertem Nutzungsangebot.

Die Parkierung wird mit Chaussierung, im überdachten Bereich mit Verbundsteinbelag abgebildet. Eine Baumreihe bildet einen grünen Übergang zur parallel verlaufenden Brauerstrasse, beschattet, kühlt, verdunstet, ist Lebensraum und lockert den sonst harten Strassenraum. Die weitere Erschliessung der Wohnhäuser ist ausschliesslich für die Feuerwehr, den Zügelwagen und den Zweiradverkehr geplant.

So spannt sich auf der Rückseite des Gemeinschaftshauses, südöstlich ausgerichtet, als Zentrum der Überbauung eine identifikationsstiftende Hofsituation auf. Eine grosszügige Aussenterrasse mit Brunnen und Baumdach, über Chaussierung zoniert, offeriert ein angenehmes Mikroklima.

Allgemein sind alle Beläge im Aussenbereich in ungebundener Bauweise gedacht. Wo immer möglich, wird über die Schulter in Grünflächen entwässert.

Vom Platz aus kann das leicht abfallende Gelände barrierefrei über einen Rampenweg gequert werden. Leicht möbliert mit altersgerechten Spielgeräten, fügt sich der von Treppe und Rampe gerahmte Spielbereich gut ins Gelände ein und bildet einen weichen Übergang zur angrenzenden Landschaft. Magere Ruderalflächen bieten ökologisch wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna und einen hohen Spielwert für Entdecker:innen.

Zwischen den Zeilenbauten werden üppig durchgrünte Nutzgärten angeboten. Hier kann gesät, gepflegt und geerntet werden. Gespiesen durch das anfallende Dachwasser entstehen nachhaltige Kreisläufe und didaktisch wertvolle Möglichkeiten. Blumenreiche Wiesensäume bilden seitlich einen Farbakzent sowie Grünfilter zu den Erdgeschosswohnungen. Sträucher und Bäume in verschiedenen Arten eingestreut, steigern den Nährwert für alle Lebewesen in vielfältiger Form. Die prägende Wiesenlandschaft wird atmosphärisch in die Parzelle einbezogen. Somit entstehen weiche Übergänge und fließende Grenzen. Das mäandrierende Wegenetz offeriert kurze Wege und eine einfache Anbindung an die unmittelbare Umgebung.

Im Südwesten bildet eine halböffentliche Terrasse einen attraktiven Aussichtspunkt mit Ausblick in die angrenzende Landschaftskammer des Höchsterwaldbachs.



Abbildung 23 Umgebungsplan (Chaves Biedermann)

C.8 Brandschutz

Das Brandschutzkonzept des Projekts wurde mit der städtischen Feuerwehr am 13.08.2024 besprochen, anschliessend überarbeitet und gutgeheissen.

D Sondernutzungsplan mit Besonderen Vorschriften

D.1 Allgemeines

D.1.1 Geltungsbereich (Art. 1)

Die Besonderen Vorschriften und der Situationsplan im Massstab 1:500 gelten für den umgrenzten Bereich (Plangebiet). Dieser umfasst die Parzelle F6436 sowie Teile der Parzellen F4540 und F5889. Neben den verbindlichen Inhalten (Besondere Vorschriften und Situationsplan) besteht der Sondernutzungsplan aus den richtungsgebenden Inhalten wie den Beilageplänen sowie dem vorliegenden Planungsbericht.

Die Beilagepläne umfassen folgende Inhalte:

- Dossier Richtprojekt vom 19. September 2026, Beilagepläne Nrn. 1-21

Weiter wird parallel zum Sondernutzungsplan ein Mobilitätskonzept (siehe Bestimmung Art. 5) erarbeitet und – im Sinne einer vorausschauenden Planung – bereits zu diesem Zeitpunkt von Seiten Kanton vorgeprüft. Das Mobilitätskonzept ist jedoch nicht Teil des Sondernutzungsplans.

Der Bericht zur Festlegung des Gewässerraums befindet sich im Anhang des Planungsberichts.

D.1.2 Zweck (Art. 2)

Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan wird die Erstellung einer Wohnüberbauung für genossenschaftliches Mehrgenerationenwohnen ermöglicht. Dieses Ziel sowie die Sondernutzungsplanpflicht wurden im Baurechtsvertrag zwischen der Politischen Gemeinde St.Gallen und der Wohnbaugenossenschaft REM3 vom 18. Januar 2023 vereinbart. Weiter wird im Rahmen des Sondernutzungsplans der Gewässerraum für den Höchsterwaldbach festgelegt.

D.2 Erschliessung und Parkierung

D.2.1 Erschliessung, Parkierung und Mobilitätsmanagement (Art. 3–7)

Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt ab der Brauerstrasse. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt in einem Einbahnsystem ab der Brauerstrasse (siehe dazu auch Abbildung 24). Die erforderlichen Sichtweiten werden eingehalten (siehe dazu Abbildung 25).

Im östlichen Bereich befinden sich die Parkfelder für Autos. Die ungedeckten oberirdischen Parkfelder werden im Situationsplan verortet. Die Parkfelder, welche sich im Gemeinschaftshaus (Hauptbaute G) befinden, werden zugunsten einer klaren Lesbarkeit im Plan nicht verortet, jedoch in den Bestimmungen beschrieben (Art. 4 Abs. 1 und Abs. 2).

Im Rahmen der Vernehmlassung des Wettbewerbsprogramms wurde mit den zuständigen städtischen Stellen die Anzahl der Parkfelder für Autos auf minimal und maximal 19 festgelegt. Entsprechend werden für die Wohnüberbauung 19 Parkfelder erstellt. Insgesamt sind 14 Parkfelder für die Wohnnutzung und 5 Parkfelder für Beschäftigte und Kunden zu erstellen. Von den 14 Parkfeldern sind 7 für Besucher:innen vorgesehen. Die restlichen 7 sollen als Carsharing-Parkfelder für die Bewohner:innen angeboten werden. Ein Parkfeld ist für gehbehinderte Personen ausgestaltet. Die Festlegung zu der Anzahl Parkfelder wurde im Rahmen der ersten Vorprüfung durch den Kanton und die Stadtverwaltung (SPA und TBA) erneut überprüft und bestätigt.

10 Parkfelder sind überdacht und befinden sich beim Gemeinschaftshaus. 9 Parkfelder befinden sich parallel zur Brauerstrasse bzw. am nördlichen Ende des Perimeters, letztere unterschreiten den Grenzabstand zur Parzelle F1792. Zwei Parkfelder sind für Kleinfahrzeuge vorgesehen. Da die Grundeigentümerschaft die Kontrolle über die Nutzung der Parkfelder hat (Flotte des Carsharing-Angebots kann bestimmt werden) ist dies gemäss Aussagen des städtischen Tiefbauamts zulässig.

Um einen möglichst hohen Anteil des Verkehrs über den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr abzuwickeln, ist im Baubewilligungsverfahren ein verbindliches Mobilitätskonzept einzureichen. Im Rahmen des Sondernutzungsplans werden die Abstellplätze für Velos räumlich verortet. Für eine SNBS-Platin-Zertifizierung müssen die Veloabstellplätze im Aussenraum gedeckt sein. In Art. 6 Abs. 2 wird eine offenere «Dürfen»-Formulierung gewählt, um den notwendigen Handlungsspielraum zu gewährleisten. Da es sich bei gedeckten Veloabstellanlagen um Nebenbauten handelt, werden diese in Art. 11 Abs. 3 erwähnt und zugelassen.

Die Festlegung der definitiven Anzahl erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Auf Stufe des Richtprojektes werden 263 Veloabstellplätze für Wohnen sowie Dienstleistung/Gewerbe ausgewiesen (siehe dazu auch Tabelle 6 Bedarf Veloparkierung). Diese werden im Sondernutzungsplan schematisch verortet. Da nur die ganzen Zimmer angerechnet werden, hält das Richtprojekt den Faktor von 1,0 Veloabstellplatz pro Zimmer ein. Für Motorräder werden vier Abstellplätze zur Verfügung gestellt.

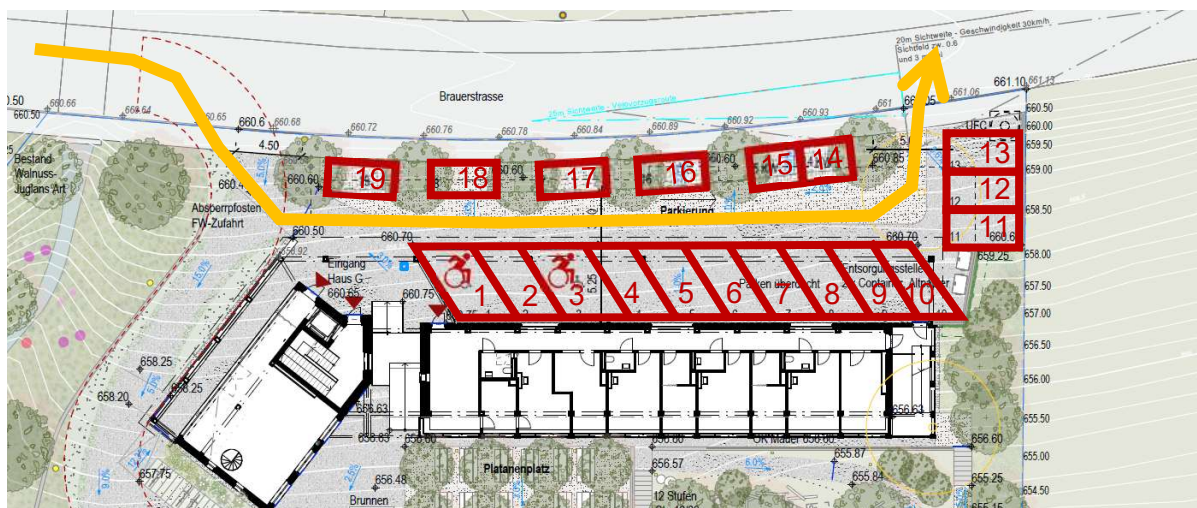


Abbildung 24 Organisation der Parkierung und Erschliessung (Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten)

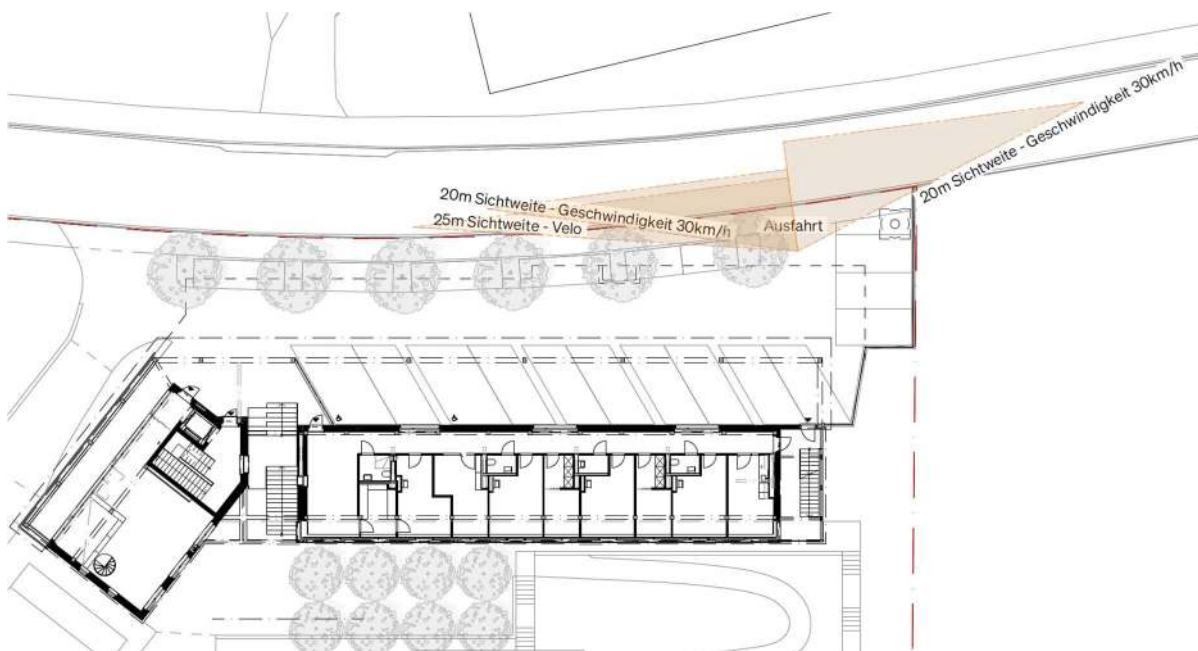


Abbildung 25 Sichtweiten Ausfahrt Brauerstrasse (Staufner & Hasler Architekten)

Bedarf Veloparkierung Wohnen

Richtprojekt Stand 08.10.2025

Berechnungsgrundlage: Merkblatt Tiefbauamt Kanton St. Gallen und Wettbewerbsprogramm

		Joker / Gäste	Wohnungstypen					Total
		1	1	2	3	4	5	
Gemeinschaftshaus	Wohnungen / Typ	3	3	12	2	3		48
	Velo-P	3	3	24	6	12	0	
Haus A	Wohnungen / Typ	2		1	9	7	2	69
	Velo-P	2	0	2	27	28	10	
Haus B	Wohnungen / Typ	1			8	6	4	69
	Velo-P	1	0	0	24	24	20	
Haus C	Wohnungen / Typ	1			8	6	4	69
	Velo-P	1	0	0	24	24	20	
Total Velo-P								255
Davon 35% in Innenräume								89.25
Davon 35% gedeckt im Freien								89.25
Davon 30% ungedeckt im Freien								76.5

Bedarf Veloparkierung Dienstleistung / Gewerbe

Berechnungsgrundlage: Merkblatt Tiefbauamt Kanton St. Gallen

		GF	Velo-P / 100m ²	Bedarf
Kundenintensiv	Mitarbeitende	213	1	2.1
	Kunden	213	1.5	3.2
Wenig Besucherverkehr	Mitarbeitende	206	1	2.1
	Kunden	206	0.25	0.5
Total Velo-P				7.9

Total Velo-P Wohnen und Dienstleistung / Gewerbe**263****Angebot Veloparkierung Projekt**

		Innen		gedeckt im Freien		ungedeckt im Freien	
		Normal	Spezial	Normal	Spezial	Normal	Spezial
Gemeinschaftshaus	Mauer unter Platanenplatz	78	15			29	
Haus A		28				28	
Haus B		17		10		10	
Haus C		17		21		10	
Total Velo-P pro Haus		140	15	31	0	77	0
Total Siedlung Velo-P							263
Davon in Innenräumen							155
Davon gedeckt im Freien							31
Davon ungedeckt im Freien							77
Davon Normal							248
Davon Spezial							15

Tabelle 6 Bedarf Veloparkierung

D.2.2 Baustellenverkehr

Während der Bauzeit ist auf der Brauerstrasse mit einem erhöhten Lastwagenaufkommen zu rechnen. Damit der Baustellenverkehr sicher und quartierverträglich abgewickelt werden kann, wurden unter Einbezug der Stadtpolizei, des Tiefbauamts und der Stadtplanung verschiedene Erschliessungsvarianten geprüft und mit den Bauherrschaften der Projekte Remishueb 3 und GHG abgestimmt.

Nicht weiterverfolgt werden eine Führung über den Strassenabschnitt zur Oberen Waid, eine direkte Baustellenzufahrt ab der Rorschacher Strasse sowie eine temporäre Erschliessungsstrasse zwischen der Klinik und dem Höchsterald. Gegen diese Varianten sprechen insbesondere der ungenügende Ausbaustandard der bestehenden Wege, die Nutzung als Velovorzugsroute, ungeeignete Knotensituationen sowie die erforderlichen baulichen Eingriffe und der zusätzliche Flächenbedarf.

Als zweckmässigste und verhältnismässige Lösung ist ein Einbahnregime für den Lastwagenverkehr vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt über die Zilstrasse und die Brauerstrasse in Richtung Nordost beziehungsweise stadtauswärts. Die Wegfahrt führt über den Straussenhauseweg zur Rorschacher Strasse, wobei für die Einfahrt in die Rorschacher Strasse die bestehende Lichtsignalanlage genutzt wird. Ergänzend sind folgende flankierende Massnahmen vorgesehen:

- vorübergehende Anpassung beziehungsweise Reduktion der öffentlichen Parkierung auf der Brauerstrasse
- Massnahmen für einen einspurigen und sicheren Verkehrsablauf auf dem Straussenhauseweg
- Festlegung der Anlieferungszeiten ausserhalb des Schulbetriebs
- Einrichtung eines Aufkolonier- und Wartebereichs für Lastwagen auf der Zilstrasse

Das Baustellenzufahrtsregime wird mit dem Bauvorhaben der GHG koordiniert und für beide Vorhaben angewendet. Die Bauherrschaft der Remishueb 3 hat sich zu dieser Lösung bekannt. Die abschliessende Ausgestaltung und die eigentümerverbindliche Sicherung des Baustellenverkehrs erfolgen als Auflage im Baubewilligungsverfahren.

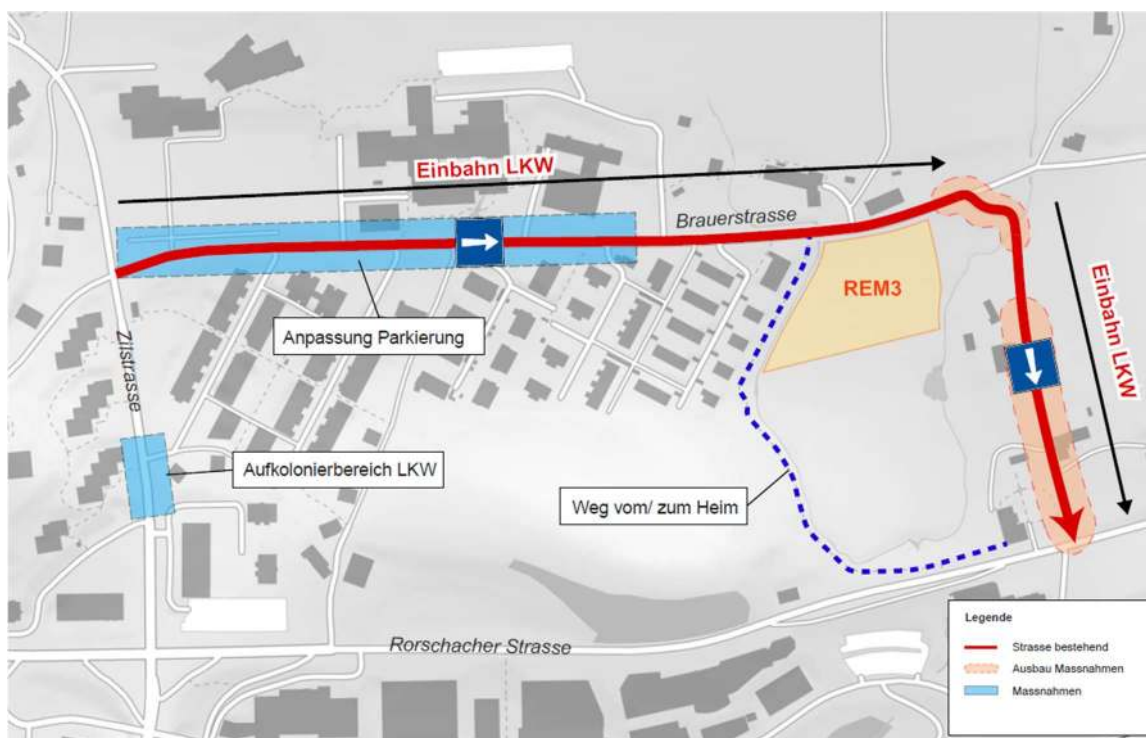


Abbildung 26 Übersichtsplan Zufahrt Baustelle

D.2.3 *Richtungspunkte Fusswege (Art. 8)*

Im Umgebungsbereich werden die Fusswege in barrierefreie Fusswege und unversiegelte Fusswege, welche nicht barrierefrei und naturnah gestaltet sind, unterschieden.

Der Aussenraum westlich der Häuser A, B und C ist barrierefrei zugänglich. Dies umfasst unter anderem den Spielplatz sowie die Freiräume vor dem Gemeinschaftshauseinschliesslich der Gemeinschaftsräume. Aufgrund der Topografie (ca. 7 m Höhenunterschied zwischen dem Innenhof und dem östlichen Ende des Plangebiets) war eine vollständige barrierefreie Umsetzung des Aussenraums nicht verhältnismässig umsetzbar.

Die Einhaltung des Behindertengleichstellungsgesetzes sowie der SIA 500 wurde in einem externen Gutachten überprüft. Die Anforderungen werden auf Stufe Richtprojekt eingehalten.

Die barrierefreien Fusswege haben eine Mindestbreite von 1.3 m einzuhalten. Um die Anbindung in Richtung Haltestelle Riedererholz bzw. Rorschacher Strasse zu verbessern, besteht die Idee, eine direkte Verbindung zum Straussenhausweg zu erstellen. Im Rahmen des Sondernutzungsplans wird ein Richtungspunkt «Fusswegverbindung angedacht» definiert. Sollte die Verbindung umgesetzt werden, muss nachgelagert zum Sondernutzungsplanverfahren ein Wegprojekt inklusive Klassierung erarbeitet werden.

D.2.4 *Notzufahrt (Art. 9)*

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge erfolgt via Brauerstrasse. Die Zufahrt sowie die notwendigen Abstellflächen zwischen dem Gemeinschaftshaus und den Gebäuden A, B und C sind im Umgebungsplan, welcher Teil des Richtprojekts ist, eingezeichnet und im Sondernutzungsplan gesichert. Die Zufahrt und die notwendigen Stellflächen wurden bereits von den zuständigen Stellen geprüft.

D.3 Überbauung

D.3.1 Grundflächen Hauptbauten /Attikageschosse (Art.10)

Bei der Festlegung der Grundflächen für Hauptbauten wurde ein allseitiger Anordnungsspielraum von ca. 25 cm gegeben. Um die städtebaulichen Qualitäten des Richtprojekts zu sichern, wird die Gebäudeform inkl. Rücksprünge und Laubengänge bei der Ausscheidung der Grundflächen nicht abstrahiert, sondern in einem hohen Detaillierungsgrad wiedergegeben. Mit der Unterteilung der Gebäude A, B und C in jeweils zwei Baubereiche wird die Höhenstaffelung der Gebäude gesichert.

Die Gebäudehöhe bildet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der Dachoberkante. Gemäss Art. 60 BauG gilt als Niveaupunkt der Schwerpunkt der Gebäudegrundrisse auf dem gewachsenen Boden. Die Niveaupunkte wurden von Wälli AG Ingenieure bestimmt. Der Bericht liegt dem Planungsbericht bei. Die Dachoberkante wird über der OK der wasserführenden Schicht gemessen (siehe dazu auch Dossier Beilagepläne «Niveaupunkte und Gebäudehöhen»).

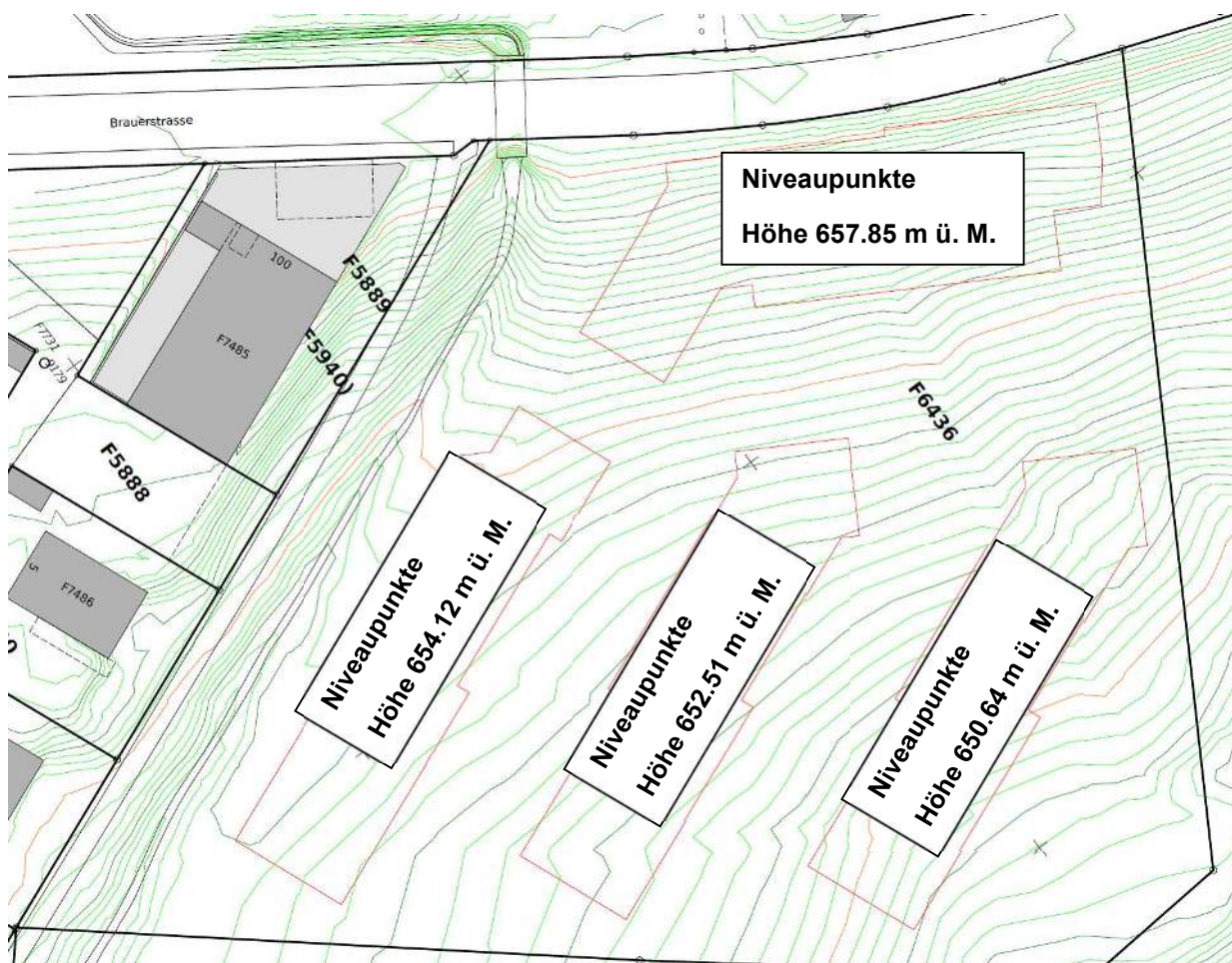


Abbildung 27 Niveaupunkte, genordet (Wälli AG Ingenieure)

Die Baubereiche für Hauptbauten unterschreiten den Grenzabstand von 6 m zu den Parzellen F5706 und F1792. Der Gewässerraum wird nicht tangiert. Die detaillierte Abweichung ist in Kapitel E beschrieben sowie in der nachstehenden Darstellung ersichtlich.

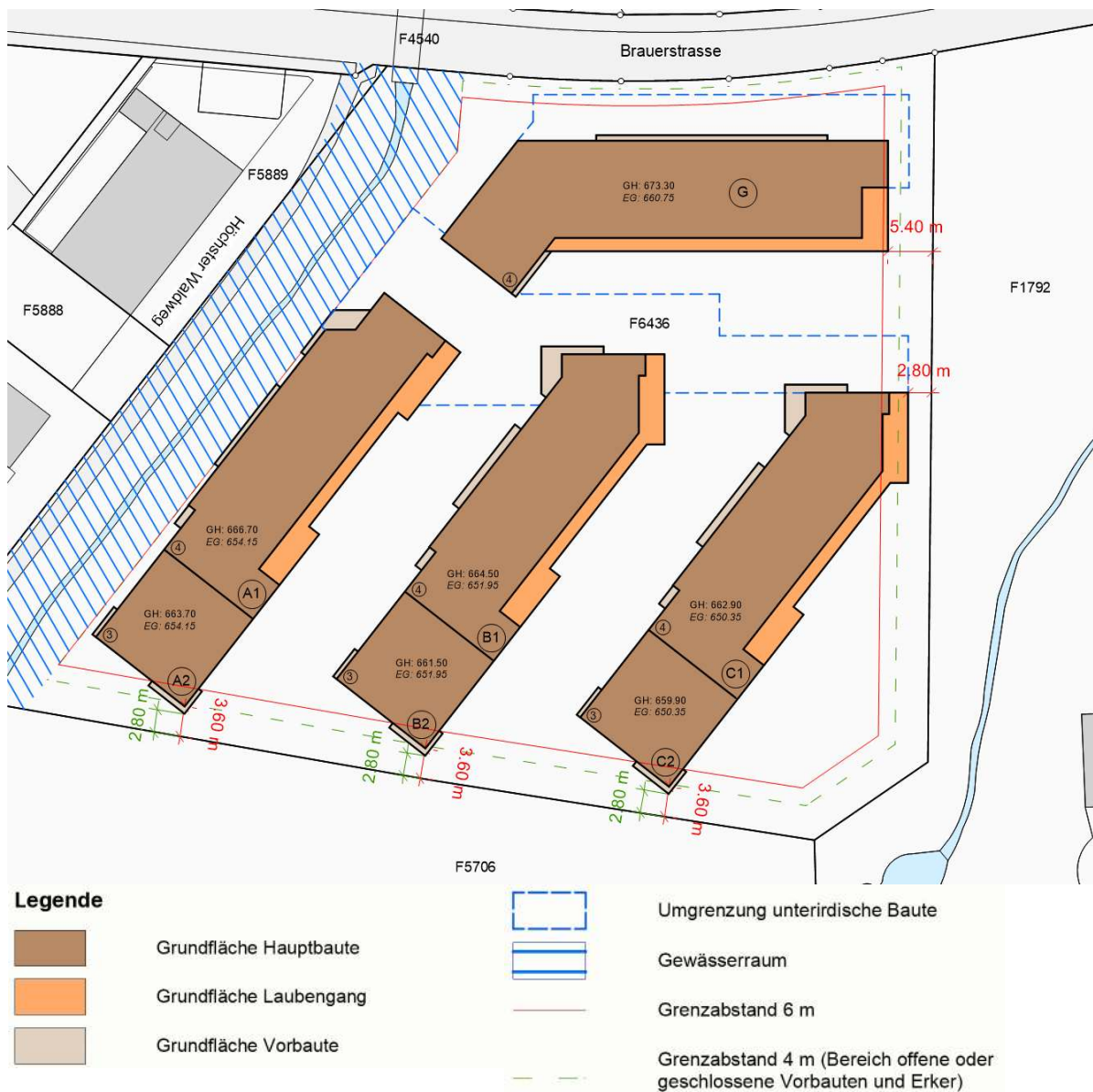


Abbildung 28 Unterschreitung der Grenzabstände

In den Baubereichen G sowie den Baubereichen A1, B1 und C1 sind vier Vollgeschosse zulässig. Beim Gemeinschaftshaus G kommt Art. 19 Abs. 1 BO SG zur Anwendung, welcher vorschreibt, dass die Höhenlage des untersten Geschosses so festzulegen ist, dass sich die Baute gut in das Strassen- und Siedlungsbild einfügt. Im Rahmen des Wettbewerbs wurde dies von der Abteilung Städtebau und Freiraum bereits überprüft, für gut befunden sowie die vier Vollgeschosse als verträglich beurteilt.

In den Baubereichen A2, B2 und C2 sind drei Vollgeschosse zulässig. In den nördlichen Gebäudeteilen der Häuser A1, B1 und C1 sind zusätzlich zu den vier Vollgeschossen Attikageschosse zulässig (siehe dazu auch Interessenabwägung zur Abweichung gegenüber der Regelbauweise im Kapitel G). Dies führt zu einer materiellen Zonenplanänderung, womit der Sondernutzungsplan dem fakultativen Referendum unterstellt ist (Art. 36 PBG). Die nördlichen Gebäudeteile der Gebäude A, B und C sind aufgrund der nachfolgenden Erläuterung baurechtlich als Attikageschosse anzurechnen.

Sofern eine gute Gesamtwirkung erzielt wird und keine nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden, dürfen Attikageschosse gegenüber Art. 35 Abs. 1 BO, anders angeordnet werden (vgl. Art. 35 Abs. 2 BO).

Die obersten Geschosse der Häuser A1 – C1 sind flächenmässig kleiner als die maximal zulässige Attikafläche gemäss Art. 35 Abs. 1 BO. Entsprechend handelt es sich vorliegend um Attikageschosse. Die maximale Höhe des Attikageschosses wird gegenüber der Bauordnung um 40 cm erhöht, was eine Gesamthöhe von 3.40 m ergibt. Diese Erhöhung ist notwendig, da Dachaufbauten mit Wärmedämmung und Begrünung deutlich höher als Bodenaufbauten sind. Das Attikageschoss soll grundsätzlich fassadenbündig erstellt werden. Davon ausgenommen sind die Bereiche, in welchen das Attikageschoss an die Laubengänge angrenzt. Konkret sind dies die Westfassaden der Bauten A -C

Gebäude	Zulässige Fläche Attikageschoss (Art. 35 Abs. 1 BO)	Fläche Attikageschoss Richtprojekt	Differenz
A	298.38 m ²	253.73 m ²	- 44.65 m ²
B	295.77 m ²	237.03 m ²	- 58.74 m ²
C	295.77 m ²	237.03 m ²	- 58.74 m ²

Tabelle 7: Zulässige Fläche Attikageschoss gemäss Art. 35 Abs. 1 BO

Auf Teilen der Häuser A, B und C sind gemeinschaftliche Dachflächen vorgesehen. Diese Flächen stehen den Bewohner:innen zur Verfügung und können mit gemeinschaftlichen Nutzungen, wie zum Beispiel einer Aussenküche, Hochbeeten oder einer Gemeinschaftsterrasse bespielt werden. Die effektive Nutzung wird im Rahmen des Sondernutzungsplans offengelassen. Auf diesen Dachflächen sind Bauten für den Witterungs- und Sonnenschutz (wie zum Beispiel Pergolen) zulässig. Diese werden in ihrer Fläche und Höhe reglementiert und haben sich gut in das Gesamtbild einzupassen.

Auf der gemeinschaftlichen Dachfläche des Gemeinschaftshauses befindet sich eine umlaufende, in der Mitte offene Dachfläche. Da in der Grundfläche für Hauptbauten G vier Vollgeschosse zulässig sind, bedarf es für die offene Dachfläche keiner weiteren Regelung.



Abbildung 29 Umlaufende Dachfläche des Gemeinschaftshauses im obersten Geschoss (Staufer & Hasler Architekten)

D.3.2 Neben-, Vor- und Anbauten (Art. 11)

Ausserhalb der Grundflächen für Hauptbauten sind Vorbauten ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereiche zulässig. Davon ausgenommen sind Vordächer und Dachvorsprünge. Vorbauten sind nur in den im Sondernutzungsplan bezeichneten Grundflächen Vorbauten zulässig. Es wurde ein Anordnungsspielraum von ca. 50 cm gegeben. Brüstungen gelten gemäss Art. 34 BO als Dachaufbauten und sind somit zulässig. Der Umgebungsplan des Richtprojekts sieht im Bereich der Nutzgärten jeweils einen Schopf für Gartengeräte etc. vor. Gemäss Art. 19 Abs. 2 der Besonderen Vorschriften sind Anlagen und kleine Nebenbauten, welche dem Zweck des Umgebungsbereichs dienen, zulässig. Darunter fallen die im Richtprojekt vorgesehenen Anlagen und kleinen Nebenbauten wie zum Beispiel ein Gartenschopf, Hochbeete, Grillplätze oder Sitzbänke sowie die gedeckten Abstellplätze für Velos. Aufgrund der angestrebten SNBS-Zertifizierung müssen die Veloabstellplätze im Aussenraum gedeckt sein.

D.3.3 Grundfläche Laubengang (Art. 12)

Die Erschliessung der Hauptbauten erfolgt über die Laubengänge, welche im Situationsplan entsprechend verortet werden. Im Bereich der Laubengänge wird der Anordnungsspielraum gegenüber den Grundflächen für Hauptbauten von 25 cm auf 50 cm erhöht. Diese Flexibilität ist für die Weiterbearbeitung des Richtprojekts zwingend notwendig. Die Laubengänge müssen überdacht werden. Die maximale Höhe entspricht der Gebäudehöhe der angrenzenden Grundfläche für Hauptbauten.

Im Erdgeschoss der Hauptbaute G (Niveau Brauerstrasse) darf der Laubengang bebaut werden. Entsprechend gilt Art. 12 für das Erdgeschoss nicht. Dies ist notwendig, da in diesem Bereich eine Arztpraxis geplant ist, welche nicht via Laubengang erschlossen werden kann. Aufgrund der Parkplätze in Richtung Brauerstrasse ist dies zur Erreichung der notwendigen Gebäudetiefe zwingend notwendig.

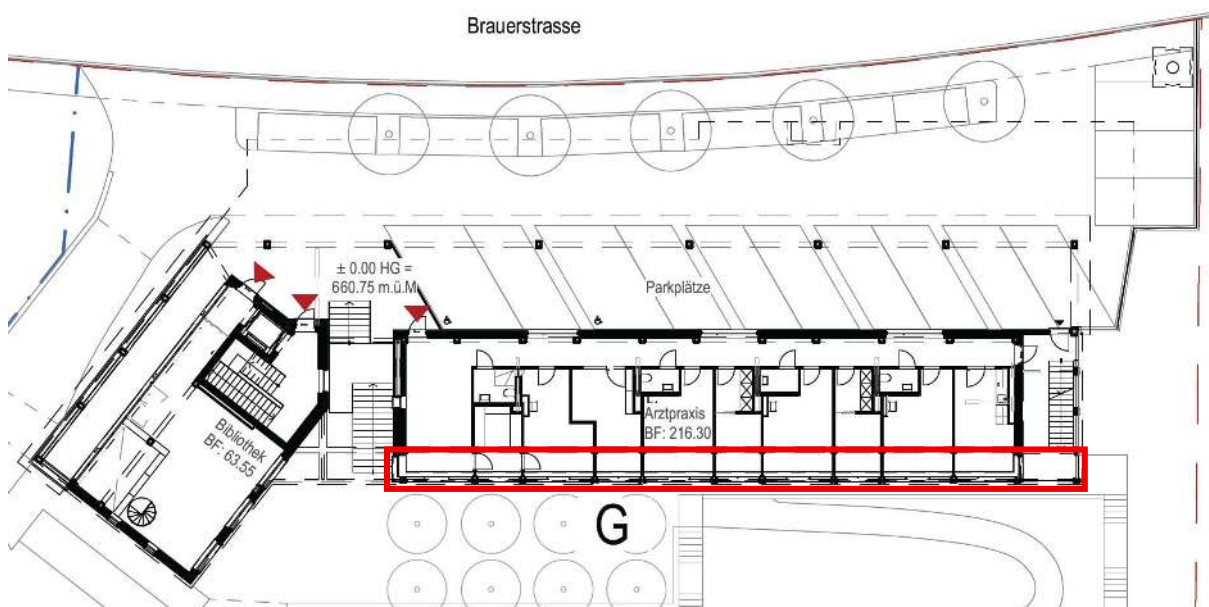


Abbildung 30 Grundfläche Laubengang, welche bebaut werden darf in Rot, schematisch (Staufer & Hasler Architekten)

D.3.4 Grundfläche Untergeschoss (Art. 13)

Da das Sockelgeschoss der Hauptbaute G sowie die Kellerräume zwischen den Bauten A-C teilweise oberirdisch in Erscheinung treten, wird eine Grundfläche Untergeschoss festgelegt. Diese definiert eine maximale Höhenkosten. Es wurde dabei ein Anordnungsspielraum von ca. 50 cm dazugerechnet. Dies ist für die weitere Projektierung notwendig. Auf Stufe Richtprojekt wurden beispielsweise das Gefälle für die Dachentwässerung, die erforderliche Dämmung zur Verhinderung von Schwitzwasser oder die notwendige Installationshöhe für die Haustechnik noch nicht berücksichtigt.

Als Information, und damit nicht Genehmigungsinhalt wurde Stützmauern, welche eine Höhe von 1m überschreiten im Plan räumlich verortet.

D.3.5 Umgrenzung für unterirdische Bauten (Art. 14)

Westlich der Grundfläche der Hauptbauten G sowie im Erschliessungsbereich zwischen den Gebäuden A-C und G wird eine Umgrenzung für unterirdische Bauten ausgeschieden. In diesem Bereich befindet sich ein Veloraum, Kellerabteile sowie Technikräume. Bei der Umgrenzung wird ein Anordnungsspielraum von 50 cm gewährleistet. Weitere unterirdische Bauten – ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten – sind nicht geplant bzw. nicht zulässig.

D.3.6 Nutzung (Art. 15)

Das Projekt richtet sich nach den Ansprüchen von Mehrgenerationenwohnen, was sich unter anderem am Wohnungsmix sowie den grosszügig gestalteten gemeinschaftlich genutzten Flächen zeigt. Mindestens 35 % der Wohnungen müssen 4,5-Zimmer-Wohnungen oder grösser sein. Der Wohnungsmix des Richtprojekts ist in aufgeführt.

Im Gemeinschaftshaus G sind neben der Wohnnutzung ebenfalls publikumsorientierte Nutzungen und mässig störende Dienstleistungsbetriebe wie zum Beispiel eine Arztpraxis oder ein gemeinschaftliches Café und eine Bibliothek zulässig. Es sind mindestens 45 m² publikumsorientierte Nutzungen, welche sich hauptsächlich zur Brauerstrasse orientieren, zu realisieren. Für die Bewohner:innen in der Hauptbaute G sind mindestens 150 m² gemeinschaftliche Nutzungen zu realisieren. Weiter sind in der Hauptbaute G mindestens 50 m² und in den Hauptbauten A bis C jeweils mindestens 170 m² gemeinschaftlich genutzte Dachflächen zu realisieren. Die gemeinschaftlich genutzten Dachterrassen werden räumlich verortet und überlagern die Grundfläche Hauptbauten sowie die Grundfläche Laubengang.

D.4 Gestaltung

D.4.1 Architektonische Gestaltung (Art. 16)

Damit die architektonischen Qualitäten, welche mit dem Wettbewerbsverfahren eruiert wurden, grundeigentümer:innenverbindlich gesichert werden können, werden die wichtigsten Qualitäten beschrieben. Dies sind unter anderem:

- Geschossweise Gliederung der Fassaden mit horizontalen Gesimsen, regelmässig angeordneten Fensteröffnungen und Füllungen
- Zusammenspiel der horizontalen Bänder sowie den dazwischenliegenden Füllungen und Wandöffnung reliefartig ausbilden
- Die Laubengänge und die Aussentreppen visuell als Einheit gestalten

Die städtebaulichen Qualitäten, wie die Gebäudesetzung, werden mittels der ausgeschiedenen Grundfläche für Hauptbauten, Vorbauten und Laubengänge gesichert.

Die Materialisierung, die Farbgebung wie auch eine allfällige Reklamegestaltung sind auf Stufe des Baugesuches einzureichen und bewilligen zu lassen. In den Beilageplänen werden jedoch erste Aussagen zur Materialisierung sowie der Farbgebung gemacht.

Bei den nördlichen Balkonen der Gebäude A, B und C sind im aktuellen Projektstand Fassadenbegrünungen über eine Länge von ca. 5 m geplant. Weitere Fassadenbegrünungen sind nicht vorgesehen.

Das architektonische Konzept basiert auf einer Holzfassade und sieht keine grösseren Fassadenbegrünungen vor, dies wurde von der Wettbewerbsjury und der Stadtplanung für gut befunden. Weiter befindet sich das Plangebiet nicht in einem dichten, innerstädtischen Raum, in welchem sich die Begrünung aufgrund des fehlenden Platzes nur vertikal entwickeln kann. Das Projekt zeichnet sich durch grosszügige Grünfläche im Freiraum mit vielen Bäumen aus. Auch aus Unterhalts- und Sicherheitsgründen ist im Bereich der Laubengänge eine Fassadenbegrünung nicht erwünscht (Rutschgefahr durch nasses Laub).

Entsprechend wird auf eine Vorschrift zur Fassadenbegrünung im Sondernutzungsplan verzichtet.

D.4.2 Dachgestaltung (Art. 17)

Die Dachflächen sind als Flachdächer zu gestalten und extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für die Bereiche, welche mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet werden. Zwischen 60 % und 70 % der nicht begehbaren Dachflächen sind mit Photovoltaikanlagen auszurüsten. Diese sind mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückzusetzen. In der nachstehenden Abbildung ist ersichtlich, dass das Richtprojekt diese Vorgaben übertrifft.

Weitere Anforderungen zu Aufbauten und Anlagen auf den Dachflächen sind gemäss Art. 36 BO zu beurteilen.

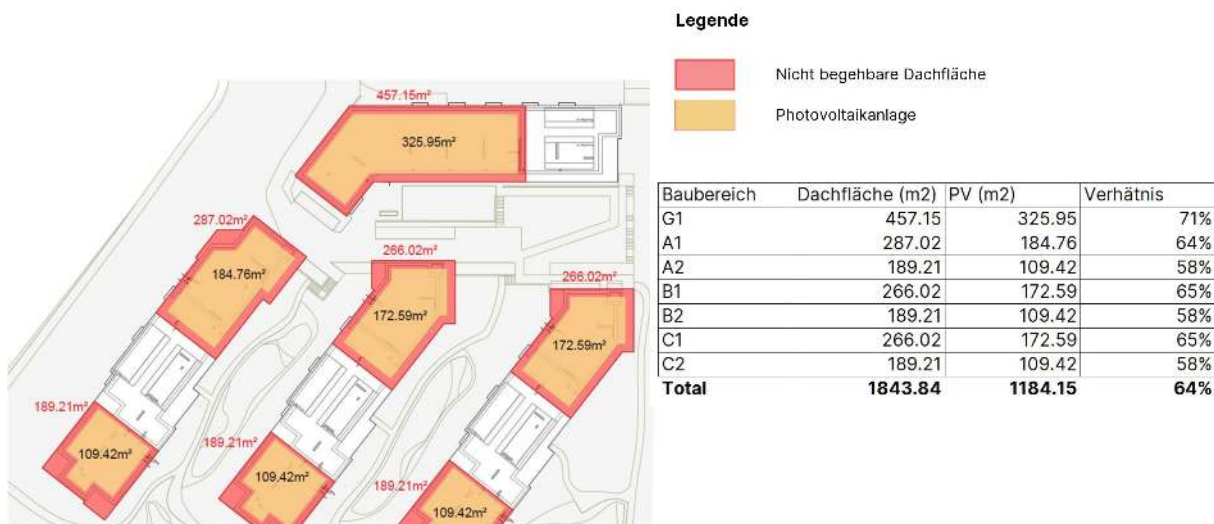


Abbildung 31 Anteil Photovoltaikanlagen (Büro A)

D.5 Umgebung

D.5.1 Umgebungsgestaltung (Art. 18)

Die Umgebung wird in vier verschiedene Bereiche mit unterschiedlichen Qualitäten unterteilt; Umgebungsbereich, Platzbereich, Grünbereich und Erschliessungsbereich. Die Umgebungsgestaltung muss eine hohe Qualität aufweisen und nach einem einheitlichen, auf die bauliche und nutzungsbedingte Situation abgestimmten Konzept erfolgen. Ein möglichst hoher Anteil der Umgebung soll versickerungsfähige Materialien aufweisen.

Die Geländemodellierungen sind soweit als möglich natürlich auszubilden. Böschungen und Abgrabungen sind gut in die Umgebung einzupassen.

Stützmauern sind ebenfalls sorgfältig in die Umgebung einzupassen und zu begrünen. Um im Bereich des Gemeinschaftshauses und der Brauerstrasse die geforderten Parkplätze anordnen zu können, ist im Norden des Gemeinschaftshauses eine Terrassierung sowie eine Stützmauer notwendig. Damit sich die Stützmauer sorgfältig in die Umgebung einpasst, entwickelt sich diese aus dem Sockelgeschoss und verwurzelt das Gebäude am Hang. Um die Mauer auch farblich in die Umgebung einzupassen, wird die Oberfläche begrünt.

In den Gebäuden A-C befinden sich im Gartengeschoss sechs Loggien, welche zum Teil ebenerdig – zum Teil leicht erhöht über dem Terrain liegen (siehe dazu auch nachstehende Abbildung). Diese liegen vollständig in den Bereichen Grundfläche Vorbauten und sind entsprechend zulässig. Eine Privatisierung der Umgebung ist nicht vorgesehen.



Abbildung 32 Schematische Darstellung der Lage der Stützmauer (Staufer & Hasler Architekten)



Abbildung 33 Schematische Darstellung der Gebäude A (links) und B (rechts) mit Loggien im EG (Staufer & Hasler Architekten)

D.5.2 Umgebungsbereich (Art. 19)

Der Umgebungsbereich umfasst den grössten Bereich des Plangebietes und wird – soweit verhältnismässig – barrierefrei gestaltet. Im östlichen Bereich der Überbauung ist dies aufgrund der steilen Topografie nicht möglich. Anhand der Richtungspfeile wird vorgeschrieben, welche Bereiche barrierefrei zugänglich sein müssen (siehe dazu auch Kapitel 0). Im Umgebungsbereich sind dem Zweck des Bereichs dienende Anlagen und kleine Nebengebäude, offene Vorbauten sowie für die Notzufahrt notwendige Anlagen zulässig. Im vorliegenden Richtprojekt sind dies beispielsweise die Schöpfe bei den Nutzgärten, Hochbeete, Grillplätze, Sitzbänke oder Spielelemente auf dem Spielplatz.

Die Gestaltung des Umgebungsbereichs soll grundsätzlich mit hellen Materialien erfolgen. Mindestens 20 % des Plangebietes müssen mit ökologisch wertvollen Strukturen ausgestaltet sein. Hierzu zählen mit regionalem Saatgut angelegte Blumenwiesen, Ruderalflächen, Krautsäume und Hochstaudenfluren als auch standortgerechte Bäume, Sträucher und Wildstauden.

D.5.3 Platzbereich (Art. 20)

Der Platzbereich, welcher öffentlich und barrierefrei zu gestalten ist, umfasst einen Teilbereich vor dem Gemeinschaftshaus. Auf diesem ist der «Baumplatz» mit Sitzgelegenheiten sowie einem Brunnen vorgesehen.

D.5.4 Spiel- und Begegnungsbereich (Art. 21)

Neben dem Baumplatz befindet sich der Kinderspielplatz, welcher für sämtliche Bewohner:innen zugänglich und barrierefrei zu erreichen ist. Zwischen den Gebäuden A, B und C sind Nutzgärten für die Bewohner:innen sowie eine Landschaftsterrasse mit einer Grillstelle geplant. Diese Bereiche sind – aufgrund der Topografie – nicht barrierefrei zugänglich. In der Siedlung werden genügend barrierefreie öffentliche Freiräume angeboten. Der Spiel- und Begegnungsbereich ist im Situationsplan verortet.

D.5.5 Strassenabstand

Zur Berücksichtigung eines möglichen späteren Ausbaus der Brauerstrasse wurde der Vorplatz überarbeitet. Die ursprüngliche Senkrechtparkierung wurde durch eine Schrägparkierung ersetzt. Dadurch kann entlang der Brauerstrasse ein durchgehendes Trottoir mit einer Breite von 1,50 m erstellt werden. Gleichzeitig halten die vorgesehenen Bäume den gesetzlichen Strassenabstand von 2,50 m ein.

Das Tiefbauamt der Stadt St.Gallen hat dieser Lösung mit Stellungnahme vom 18. Juni 2026 zugestimmt. Zwar wird für Trottoirs grundsätzlich eine Breite von mindestens 2,00 m angestrebt; unter Berücksichtigung des bestehenden westlichen Gehwegs und der Möglichkeit, bei Bedarf zusätzlichen Raum innerhalb des Strassenraums bereitzustellen, wurde die vorliegende Lösung jedoch als vertretbarer Kompromiss beurteilt. Damit ist eine durchgehende Fusswegverbindung gewährleistet, ohne dass die 19 vorgesehenen Parkfelder verlagert werden müssen.

Die Parkieranlage unterschreitet weiterhin den ordentlichen Strassenabstand von 3,00 m und ist deshalb bis zu einem allfälligen späteren Strassenausbau auf Zusehen hin zulässig. Sollte der Strasseneigentümer den betreffenden Raum künftig tatsächlich beanspruchen, ist die Anordnung der Parkierung im Rahmen des dann zumaligen Strassenprojekts erneut zu überprüfen und in Abstimmung mit dem Strasseneigentümer anzupassen. Eine zusätzliche Ersatzanordnung wird im Sondernutzungsplan nicht vorsorglich festgelegt.

D.5.6 Erschliessungsbereich (Art. 22)

Der Erschliessungsbereich umfasst die Parkfelder zwischen dem Gemeinschaftshaus und der Brauerstrasse sowie die Zufahrt zu den Häusern A, B und C, welche primär als Notzufahrt und als stufenloser Zugang zu den Veloabstellplätzen und den Gebäuden dient. Der Erschliessungsbereich kann soweit notwendig mit einer befestigten Oberfläche gestaltet sein. Dabei sind jedoch 50 % der Flächen sickerfähig auszugestalten.

D.5.7 Bepflanzung (Art. 23)

Bei den im Situationsplan dargestellten Bäumen sind standortgerechte, klimarobuste und einheimische Arten zu wählen. Im Umgebungsbereich sind mindestens 12 kleinkronige Bäume zu pflanzen (Die genaue Standort- und Artenwahl ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen).

Im Zonenplan ist das Plangebiet als Baumschutzgebiet bezeichnet. Die beiden zu fällenden Bäume sind im Situationsplan dargestellt. Sie erfüllen die Anforderungen gemäss Art. 39 Abs.2 lit. b) BO, welcher besagt, dass Bäume gefällt werden dürfen, wenn diese im Bereich einer geplanten Hauptbaute stehen und nicht besonders schützenswert sind. Weiter kann festgehalten werden, dass die beiden zu fällenden Bäume viel Totholz aufweisen und stark bis sehr stark geschädigt sind. Die Fällung ist unter Angabe der Stammumfänge im Baugesuch auszuweisen; gleichzeitig sind die Ersatzpflanzungen im Umgebungsgestaltungsplan nachzuweisen. Ein separates Fällgesuch ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der Überarbeitung nach der Vorprüfung ermittelte Stadtgrün St.Gallen anhand der Elementmethode einen ökologischen Ausgleich von rund 76 % der Planungsfläche. Damit wird die geforderte Mindestfläche deutlich überschritten.

D.6 Ökologie und Umwelt

D.6.1 Nachhaltigkeit (Art. 24)

Da die Fernwärme-Erschliessung des Plangebiets voraussichtlich erst nach der Fertigstellung der Remishueb 3 erfolgt, hat man sich mit der Stadt St.Gallen darauf geeinigt, dass Erdsonden erstellt werden sollen. Für die Parkplätze sind ausreichend Ladestationen zu realisieren. Bei den Langzeitabstellplätzen werden einige Steckdosen zur Verfügung gestellt. Die Abstellplätze selbst auszustatten ist nicht zweckmässig bzw. der Aufwand als Vorleistung viel zu gross. Es kann bei entsprechender Nachfrage nachgerüstet werden.

D.6.2 Retention (Art. 25)

Im Richtprojekt sind bereits mehrere Retentionsflächen im östlichen Bereich des Planungsgebietes definiert. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Meteorwasserkonzept einzureichen.

D.7 Verschiedenes

D.7.1 Sicherheit und Etappierung (Art. 26 und Art. 27)

Für das Plangebiet ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Belichtungs- und Beleuchtungskonzept einzureichen. Damit soll auf die Sicherheit der Bewohner:innen sowie der Benutzer:innen, insbesondere älterer Menschen, Frauen und Kinder Rücksicht genommen werden. Das Beleuchtungskonzept orientiert sich an den Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen (BAFU 2021).

Im Rahmen des Wettbewerbsprojekts wurde abgeklärt, ob Schutzräume für die Bewohner:innen eingeplant werden müssen. Gemäss Amt für Militär und Zivilschutz (AfMZ) kann ein Ersatzbeitrag vor Baubeginn geleistet werden und auf den Bau von Schutzräumen verzichtet werden. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde vom Amt für Militär und Zivilschutz gefordert, dass auf den Bau von Schutzräumen nicht verzichtet werden kann. Nach erneuter Prüfung durch das AfMZ wurde mit der Stellungnahme vom 27. Mai 2026 (25-8860) bestätigt, dass die Erstellung von Schutzräumen hohe Mehrkosten auslösen würde, und die Schutzraumbaupflicht mit einer Ersatzbeitragsleistung erfüllt werden kann. Entsprechend werden im vorliegenden Projekt keine Schutzräume erstellt. Die Überbauung ist gesamtheitlich zu realisieren. Eine etappierte Umsetzung ist nicht zulässig.

D.7.2 Entsorgung

In Absprache mit der Stadt St.Gallen muss die Entsorgung von Hauskehricht erst im Rahmen des Bewilligungsverfahrens geregelt werden. Im Sondernutzungsplan sind keine Festlegungen notwendig. Im Richtprojekt werden entsprechende Flächen im nördlichen Bereich der Brauerstrasse ausgewiesen.

D.8 Nachhaltigkeitsaspekte

Mit der Ende Oktober 2020 veröffentlichten Wohnraumstrategie der Stadt St.Gallen sollen den erkannten Missständen und erwarteten Entwicklungen im Wohnungsmarkt entgegengewirkt werden. Bereits im Zweck des Sondernutzungsplans (Art. 2) wird der genossenschaftliche Wohnungsbau für das Mehrgenerationenwohnen beschrieben.

Mit der Sicherung des Wohnungsmixes (Art. 15 Abs.1 und 2) sowie der Pflicht zur Erstellung von gemeinschaftlichen Flächen sowie Dachterrassen (Art. 10 Abs. 4 und Art. 15 Abs. 3, 4 und 5) wird nicht nur zusätzlicher bezahlbarer Wohnraum geschaffen, sondern dieser auch sozialverträglich bzw. -nachhaltig erstellt.

Mit lediglich 19 oberirdischen Parkfeldern (Art. 4), dem Verzicht auf eine Tiefgarage, der Minimierung der unterbauten Flächen (Art. 14) sowie dem Erstellen von ausreichend und gut zugänglichen Abstellplätzen für Velos (Art. 6) wird im Plangebiet nicht nur die versiegelte Fläche minimiert, sondern auch der nachhaltige Verkehr gefördert. Die vorhandenen Parkfelder dienen primär den Besucher:innen und den Bewohner:innen in Form eines Car-sharing-Angebots. Sie sind mit ausreichend Ladestationen für Elektrofahrzeuge auszustatten (Art. 24, Abs. 4). Mit diesen Massnahmen soll die nachhaltige Abwicklung des Verkehrsaufkommens gefördert werden.

Neben dem Verzicht auf eine Tiefgarage wird der versiegelte Erschliessungsbereich (Art. 22) bewusst möglichst klein gehalten. Der Grossteil des Plangebietes umfasst den möglichst naturnah, extensiv und ökologisch wertvoll gestalteten Umgebungsbereich (Art. 19). Die Dachflächen sind konsequent extensiv zu begrünen und als Retentionsflächen zu nutzen (Art. 17 Abs. 1).

Rund 60 % -70 % der nicht begehbaren Dachflächen sind mit Photovoltaikanlagen auszurüsten (Art. 17 Abs. 1).

Das Plangebiet ist mittels Erdsonden mit Energie zu versorgen (Art. 24 Abs. 2).

Bei den Gebäuden handelt es sich um reine Holzbauten auf einem minimalen massiven Sockel. Dadurch können die Erstellungsenergie sowie die graue Energie und die CO₂-Emissionen reduziert werden, was einen bedeutenden Beitrag zur Umweltverträglichkeit des Projekts leistet. Die geplante Wiederverwendbarkeit und Rückbaubarkeit der Konstruktion stärkt die Kreislaufwirtschaft und entspricht den Anforderungen an eine nachhaltige Bauweise im Sinne des SNBS.

An der Nachhaltigkeitssitzung mit der Stadt St.Gallen zeigte sich, dass das Richtprojekt die von der öffentlichen Hand geforderten Nachhaltigkeitsziele (Energieerzeugung, soziale Aspekte etc.) vollumfänglich erfüllt bzw. übertrifft. Im Rahmen des Sondernutzungsplans werden die hohen Qualitäten stufengerecht grundeigentümerverbindlich gesichert. Diese werden in den nachstehenden Tabellen zusammengefasst und der Bezug zum SNBS dargestellt.

D.8.1 Gesellschaft

Besondere Vorschrift und Art. Nr.		Überthema Nachhaltigkeit	Unterthema	Bezug zu SNBS
Grundflächen Hauptbauten / Attikageschosse	Art. 10	Sozialverträgliche Siedlung	Gemeinschaftliche Dachflächen	104.2 Angebot halb-öffentlicher Aussenräume
Nutzung	Art. 15	Sozialverträgliche Siedlung	Mindestanteil gemeinschaftliche Nutzung	104.1 Angebot halb-öffentlicher Innenräume 104.2 Angebot halb-öffentlicher Aussenräume

Tabelle 8 Nachhaltigkeitsaspekte: Gesellschaft

D.8.2 Wirtschaft

Besondere Vorschrift und Art. Nr.		Überthema Nachhaltigkeit	Unterthema	Bezug zu SNBS
Zweck	Art. 2	Schaffung von Wohnraum	Genossenschaftlicher Wohnungsbau für das Mehrgenerationenwohnen	206.1 Miet-/Verkaufspreise 207.1 Nachfrage und Nutzungsangebot
Nachhaltigkeit	Art. 24. Abs. 2	Energieversorgung	Einheimische erneuerbare Wärme	204.3 Technische Erschliessung

Tabelle 9 Nachhaltigkeitsaspekte: Wirtschaft

D.8.3 Umwelt

Besondere Vorschrift und Art. Nr.		Überthema Nachhaltigkeit	Unterthema	Bezug zu SNBS
Abstellflächen für Autos	Art. 4	Mobilität	Autoarmeswohnen, Carsharing Angebot	305 Umweltschonende Mobilität
Abstellplätze für Velos	Art. 6	Mobilität	Ausreichendes und gut zugängliche Veloabstellplätze	305 Umweltschonende Mobilität
Umgrenzung unterirdische Bauten	Art. 14	Versiegelte Flächen	Minimierung der unterbauten Flächen	306.2 Versickerung und Retention
Dachgestaltung	Art. 17	Biodiversität	Extensive Dachbegrünung	306.1 Flora und Fauna 306.2 Versickerung und Retention
Dachgestaltung	Art. 17	Energieversorgung	Mindestanteil PV-Anlagen	302.2 Treibhausgasemissionen Betrieb
Umgebungsbereich	Art. 19	Biodiversität	Qualitäten der Aussenraumgestaltung	306.1 Flora und Fauna 306.2 Versickerung und Retention
Erschliessungsbereich	Art. 22	Versiegelte Flächen	Minimierung der versiegelten Flächen	306.2 Versickerung und Retention
Nachhaltigkeit	Art. 24 Abs. 4	Elektromobilität	Vorschrift zur Erstellung von Ladestationen	305 Umweltschonende Mobilität

Tabelle 10 Nachhaltigkeitsaspekte: Umwelt

E Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

E.1 Übersicht

In der nachstehenden Tabelle werden die Abweichungen des Sondernutzungsplans Brauerstrasse 102 gegenüber der gültigen Regelbauweise aufgezeigt. Die Interessenabwägung bezüglich der Abweichungen gegenüber der Regelbauweise werden im Kapitel G erläutert.

W3	Bauordnung	Sondernutzungsplan	Abweichung (max.)
Anzahl Vollgeschosse (VG) Anzahl Attikageschosse (AG)	3 VG + AG	Baubereich A, B, C: 4 VG + AG Baubereich G: 4 VG, kein AG	Baubereich A, B, C: + 1 VG Baubereich G: + 1 VG
Gebäudehöhe in m	11 m	Baubereich A: 12.58 m Baubereich B: 11.99 m Baubereich C: 12.26 m Baubereich G: 15.45 m	Baubereich A: + 1.58 m Baubereich B: + 0.99 m Baubereich C: + 1.26 m Baubereich G: + 4.45 m
Attikahöhe in m	3 m	Baubereich A-C: max. 3.4 m	Baubereich A-C: + 0.4 m
Gebäudelänge in m	40 m	Baubereich A: 54.2 m Baubereich B: 55.3 m Baubereich C: 55.3 m Baubereich G: 53.9 m	Baubereich A: + 14.2 m Baubereich B: + 15.3 m Baubereich C: + 15.3 m Baubereich G: + 13.9 m
kleiner Grenzabstand in m	6 m	Baubereich A: 3.6 m Baubereich B: 3.6 m Baubereich C: 2.8 m Baubereich G: 5.4 m	Baubereich A: - 2.4 m Baubereich B: - 2.4 m Baubereich C: - 3.2 m Baubereich G: - 0.6 m
Gebäudeabstand in m	18 m	Baubereich A-B: 11.5 m Baubereich A-G: 9.4 m Baubereich B-C: 11.3 m Baubereich B-G: 12.4 m Baubereich C-G: 17.0 m	Baubereich A-B: - 6.5 m Baubereich A-G: - 6.6 m Baubereich B-C: - 6.7 m Baubereich B-G: - 5.6 m Baubereich C-G: - 1 m

Tabelle 11 Abweichungen gegenüber Regelbauweise

E.2 Geschossigkeit / Gebäudehöhe

Im Rahmen des Sondernutzungsplans wird die Anzahl Vollgeschosse gegenüber der Regelbauweise um maximal ein Vollgeschoss überschritten. Entsprechend wird auch die maximale Gebäudehöhe von 11 m von den Hauptbauten überschritten. Demzufolge resultiert mit dem Sondernutzungsplan eine materielle Änderung des Zonenplans, womit dieser gemäss Art. 36 PBG dem fakultativen Referendum zu unterstellen ist. Die südlichen Gebäudeteile der Baubereiche A, B und C (A2, B2 und C2) halten mit 3 Vollgeschossen die Regelbauweise ein und unterschreiten damit die maximale Gebäudehöhe um mehr als 1 m – der Baubereich B2 um ca. 2 m. Die Abweichungen von der Regelbauweise in Bezug auf die Vollgeschosse, die Gebäudehöhen sowie die Überschreitung der Gebäudelängen und der Gebäudetiefen wurden vom Beurteilungsgremium im Schlussbericht wie folgt gewürdigt:

«Der vorliegende Entwurf bezieht sich bei der städtebaulichen Lösung auf die vorhandenen, älteren Siedlungen im Remishueb und schlägt vier Bauten vor, welche so gesetzt sind, dass die sorgfältig komponierten Räume mit der örtlichen Topografie dem gemeinschaftlichen Wohngefühl und dem schönen Blick in die landschaftliche Weite funktionieren. [...] Als südlicher Abschluss, parallel zu der östlichen und westlichen Parzellengrenze werden den Höhenlinien entlang drei langgestreckte, in der Höhenentwicklung leicht gestaffelte Bauten vorgeschlagen, welche innere Freiräume aufspannen, die nebst einer feinen Durchwegung, Felder für Nutzgärten anbieten.»

Weiter wird erwähnt, dass durch die Höhenstaffelung und die Setzung der Bauten keine dominanten Fronten entstehen. Das Projekt überzeugte das Beurteilungsgremium insgesamt in hohem Masse. Entsprechend sind die hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten, welche die Überschreitung der Regelbauweise legitimieren, gegeben.

E.3 Attikaregelung / -höhe

Im Rahmen des Sondernutzungsplans ist eine abweichende Anordnung der Attikageschosse zulässig. Diese sind jedoch flächenmässig kleiner als dies gemäss Art. 35 Abs. 1 BO zulässig wäre (siehe dazu auch Tabelle 7: Zulässige Fläche Attikageschoss gemäss Art. 35 Abs. 1 BO). Die südlichen Gebäudeteile A2, B2 und C2 dürfen – im Gegensatz zur Regelbauweise – kein Attikageschoss aufweisen. Die Attikahöhe wurde gegenüber der Regelbauweise um 0.4 m erhöht.

E.4 Gebäudelänge

Die maximale Gebäudelänge von 40 m wird von sämtlichen Gebäuden überschritten (maximale Überschreitung +15.3 m). Die langgestreckten, in der Höhenentwicklung leicht gestaffelten Bauten, welche sich auf die bestehenden Siedlungen im Remishueb beziehen, wurden vom Beurteilungsgremium positiv gewürdigt. Entsprechend führt die Überschreitung der Gebäudelänge zu einer städtebaulich besseren Lösung.

E.5 Grenz- und Gebäudeabstand

Wie in der «Abbildung 28 Unterschreitung der Grenzabstände» dargestellt, werden die Grenzabstände von 6 m punktuell um maximal 3.2 m zur Parzelle F1792 bzw. um maximal 2.4 m zur Parzelle F5706 unterschritten.

Die Grenzabstände dienen dem Schutz der angrenzenden Parzellen unter anderem in Bezug auf wohngygienische Aspekte. Da es sich bei den betroffenen Parzellen um Nicht-Bauzonen handelt, welche im Eigentum der öffentlichen Hand sind, ist eine Unterschreitung der Grenzabstände vertretbar.

Die Unterschreitung der Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters führt nicht zu einer Verschlechterung der wohngygienischen Anforderungen oder weiteren negativen Auswirkungen. Die Qualitätssicherung ist aufgrund des durchgeführten Wettbewerbs gegeben.

F Gewässerraum Höchsterwaldbach – Bereich Remishueb 3

Um die planerischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Remishueb 3 zu klären, wurde von der Wälli AG Ingenieure im Auftrag der Stadt St.Gallen der Gewässerraum des Höchsterwaldbachs im Abschnitt Brauerstrasse bis zur Bauzonengrenze auf einer Länge von rund 95 m definiert. Der Bericht inkl. Baulinienplan vom 5. November 2020 liegt dem Planungsbericht bei.

Der Höchsterwaldbach wurde im Jahr 2008 offengelegt. Dabei wurden die wasserbaulichen Anforderungen bereits mit dem Bauprojekt im Jahr 2006 behandelt. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass im beurteilten Bereich ein Gewässerraum für den Höchsterwaldbach von 13 m auszuscheiden sei.

«Die erforderliche Gewässerraumbreite ergibt sich im zu beurteilenden Gewässerabschnitt des Höchsteraldbachs zu 13 Meter. Der Technische Zugang zum Gewässer erfolgt über den bestehenden 2 m breiten Kiesweg, welcher sich innerhalb des Gewässerraumes befindet. Im gewählten Gewässerraum kann das wasserbaulich geforderte Abflussprofil inklusive einem Freibord von 0.5 m gewährleistet werden. Da das Gewässer über relativ flache Böschungen und bereits heute über eine ausreichende standortgerechte Ufervegetation verfügt, überlagert sich der 2m breite Streifen für die Uferbepflanzung mit dem zur Aufschüttung des Freibordes erforderliche Bereich.»

Der Gewässerraum und die Baulinie Gewässerraum werden im Rahmen des vorliegenden Sondernutzungsplans festgelegt.

Am 30.10.2025 fand mit Vertretern von Stadt, Kanton, Bauherrschaft und Planern eine Begehung des Gewässerraums statt. Anlässlich dieser Begehung wurde bestimmt, dass auf die im Baulinienplan vom 27.02.2019 vorgesehene Schüttung entlang des Höchststerwaldbachs verzichtet werden soll und dass der Hochwasserschutz ausserhalb des Gewässerraums zu erfüllen ist. Um das Haus A gegen ein dreihundert-jährliches (HQ300) Hochwasserereignis zu schützen, ist im Richtprojekt gewässerseitig ein durchgehender Betonsockel geplant. Die genaue Dimensionierung des Sockels wird im Rahmen der Baueingabe festgelegt.

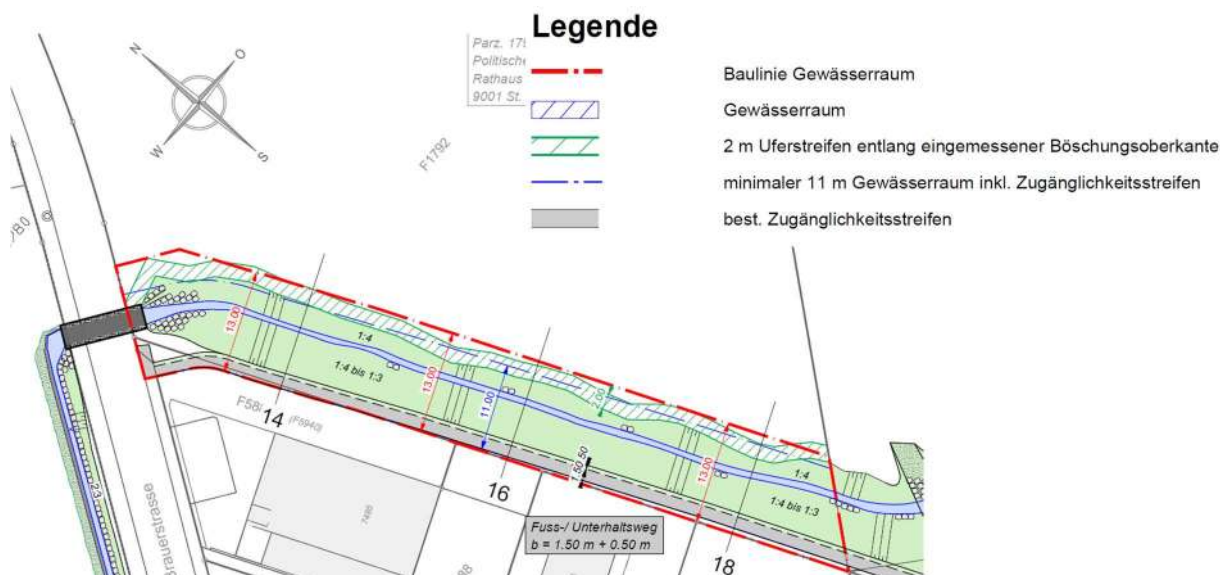


Abbildung 34 Baulinie Gewässerraum (Wälli AG, 5.11.2020)

G Übergeordnete Ziele und Interessenabwägung

Das Projekt Remishueb 3 schafft genossenschaftliche Wohnungsbauten für das Mehrgenerationenwohnen, welche das bestehende Quartier ergänzen und den Siedlungsrand bilden. Wie in Kapitel 0 detailliert beschrieben, überzeugt das vorliegende Projekt in allen drei Bereichen der Nachhaltigkeit.

G.1 Übergeordnete Ziele

Das Bundesgesetz über die Raumplanung hat unter anderem zum Ziel, die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen sowie die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Im Rahmen der städtischen Wohnraumstrategie hat sich die Stadt St.Gallen zum Ziel gesetzt, Wohnraum für junge Familien zu schaffen, Bauträgerschaften beim Bau neuer Wohnformen zu unterstützen sowie wegweisende Projekte zu bauen und zu fördern. Mit der Sondernutzungsplanung wird die Basis für ein Projekt nach den Ansprüchen von Mehrgenerationenwohnen geschaffen sowie eine optimale Nutzung des Bodens sichergestellt. Entsprechend wird der Boden haushälterisch genutzt und der neu geschaffene Wohnraum verschiedenen Bevölkerungsgruppen zugänglich gemacht.

G.2 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Im Rahmen des vorliegenden Sondernutzungsplans wird in mehreren Punkten von der Regelbauweise der Wohnzone W3 abgewichen. Die Gebäudeteile A1, B1 und C1 weisen vier Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Attikageschoss auf. Beim Gemeinschaftshaus G sind vier Vollgeschosse ohne Attikageschoss vorgesehen. Die tieferliegenden Gebäudeteile A2, B2 und C2 bleiben mit drei Vollgeschossen ohne Attikageschoss unter den zulässigen Möglichkeiten der Regelbauweise.

Die zulässige Gebäudehöhe von 11 m wird beim Gemeinschaftshaus G um maximal 4.39 m überschritten. Für das parallel zur Brauerstrasse liegende Gebäude kommt Art. 19 Abs. 1 BO zur Anwendung. Die Höhenlage des untersten Geschosses ist entsprechend so festzulegen, dass sich das Gebäude gut in das Strassen- und Siedlungsbild einfügt. Dies wurde bereits im Rahmen des Wettbewerbs von der Abteilung Städtebau und Freiraum beurteilt.

Die parallel zu den Höhenlinien angeordneten Gebäude A, B und C überschreiten die zulässige Gebäudehöhe um maximal 1.80 m, 1.08 m beziehungsweise 1.53 m. Die Anordnung der Attikageschosse wird auf einzelne Baubereiche beschränkt. Ihre maximal zulässige Höhe beträgt 3.40 m und liegt damit 40 cm über der Regelbauweise. Die maximal zulässige Gebäudelänge von 40 m wird von sämtlichen Hauptbauten überschritten. Die Überschreitungen betragen bei Gebäude A 14.2 m, bei den Gebäuden B und C jeweils 15.3 m und bei Gebäude G 13.9 m. Die langgestreckten, in ihrer Höhe gestaffelten Baukörper nehmen Bezug auf die bestehenden Siedlungsstrukturen und die Topografie und ermöglichen eine städtebaulich bessere Lösung.

Unter Berücksichtigung des kleinen Grenzabstands von 6 m und des grossen Grenzabstands von 12 m beträgt der Gebäudeabstand gemäss Regelbauweise 18 m. Aufgrund der städtebaulichen Setzung wird dieser innerhalb des Plangebiets unterschritten. Zwischen A und B beträgt der Abstand 11.5 m, zwischen B und C 11.3 m, zwischen A und G 9.4 m, zwischen B und G 12.4 m sowie zwischen C und G 17.0 m. Daraus ergeben sich Unterschreitungen von 6.5 m, 6.7 m, 8.6 m, 5.6 m beziehungsweise 1.0 m. Die grösste Unterschreitung liegt zwischen den äussersten Ecken der Gebäude A und G. Die differenzierte Stellung und Höhenstaffelung der Baukörper schafft gemeinschaftlich nutzbare Freiräume. Die wohnhygienische Verträglichkeit wird in Kapitel E.5 erläutert. Der kleine Grenzabstand von 6 m wird gegenüber der Parzelle F1792 um maximal 3.2 m und gegenüber der Parzelle F5706 um maximal 2.4 m unterschritten. Die betroffenen Nachbarparzellen liegen ausserhalb der Bauzone und befinden sich im Eigentum der öffentlichen Hand. Die Abweichungen werden in Kapitel E.5 begründet und in den nachfolgenden Kapiteln hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Nachbarschaft und der entgegenstehenden Interessen gewürdigt.

G.3 Auswirkungen auf die umliegende Nachbarschaft

Mit der teilweisen Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Stellung entlang der Höhenkurven wird eine Höhenstaffelung der Gebäude erreicht, welche keine dominanten Fronten bildet, was auch im Interesse der umliegenden Nachbarschaft ist. Auch die klaren Vorgaben und die Verortung der Attikageschosse führen zu einer besseren (und flächenmässig kleineren) Situation als in der Regelbauweise. Die Setzung und Dimension der Gebäude orientiert sich an den Höhenkurven sowie der gebauten Siedlung in der Remishueb. Diese von der Wettbewerbsjury gelobte städtebauliche Anordnung führt zu einer Überschreitung der Gebäudelänge. Da dies jedoch eine Reaktion auf die vorhandenen baulichen Strukturen ist, mindert dies die räumlichen Qualitäten nicht. Die Unterschreitung der Grenzabstände erfolgt zu Nicht-Bauzonen. Entsprechend wird der Schutz der angrenzenden

Parzellen in Bezug auf die wohnhygienischen Anforderungen nicht benötigt und die Unterschreitung ist im Sinne einer optimalen Ausnützung des vorhandenen Baulandes gerechtfertigt.

G.4 Interessenabwägung

Aufgrund des qualitätssichernden Verfahrens wird eine städtebauliche Lösung geschaffen, welche auf die anspruchsvolle Topografie durch ihre Höhenstaffelung reagiert. Mit der Anordnung der Bauten werden innere Freiräume aufgespannt, die gemeinschaftlich genutzt werden können. Das zusätzliche Vollgeschoss – in Bezug auf die Höhenstaffelung – sowie die Unterschreitung der Gebäudeabstände führen zu einer städtebaulich deutlich besseren Lösung. Den Abweichungen zur Regelbauweise stehen zahlreiche qualitative Mehrwerte gegenüber. Das Projekt fördert mit zahlreichen Massnahmen, wie publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss, gemeinschaftliche Dachflächen, hochwertigen Aussenräumen, die Wohnqualität der künftigen Bewohner:innen deutlich. Die Aussenraumgestaltung zeichnet sich durch einen möglichst geringen Anteil an versiegelten Flächen aus. Auf unterirdische Flächen, ausserhalb der Gebäudefläche, wird mehrheitlich verzichtet. Die geplante Siedlung wird auf autoarmes Wohnen ausgelegt und leistet so einen Beitrag zu einer nachhaltigen Mobilität. Die Realisierung erfolgt durch die Wohnbaugenossenschaft REM3 und fördert so den gemeinnützigen Wohnungsbau. Es werden zentrale Ziele der städtischen Wohnraumstrategie, wie zum Beispiel neuen Wohnraum für junge Familien wie auch neue Wohnformen zu schaffen, erfüllt. Mit der Festlegung des Gewässerraums werden weitere wichtige Qualitäten gesichert.

Das Projekt überzeugt durch eine umfangreiche Berücksichtigung verschiedener Nachhaltigkeitsthemen, welche im Kapitel D.8 detailliert beschrieben sind und die Mindestanforderungen deutlich übertreffen.

Der generierte Mehrwert überwiegt die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise und ist somit verhältnismässig.

Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan werden die Qualitäten des Richtprojekts bereits in einem sehr hohen Detaillierungsgrad gesichert.

H 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.

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren zum Sondernutzungsplan Brauerstrasse 102 wurde vom 2. Dezember 2025 bis 9. Januar 2026 durchgeführt. Die Mitwirkungsunterlagen wurden auf der kantonalen Publikationsplattform veröffentlicht und waren über die E-Mitwirkungsplattform der Stadt St.Gallen zugänglich. Zum Auftakt fand am 1. Dezember 2025 eine öffentliche Informations- und Mitwirkungsveranstaltung in der Aula des Primarschulhauses Oberzil statt. Dabei informierten die Stadtplanung, die Bauherrschaft und das Planungsteam über das Bauvorhaben, den Sondernutzungsplan und den vorgesehenen Verfahrensablauf.

Die eingegangenen Beiträge betrafen schwerpunktmässig die bestehende Verkehrs- und Parkplatzsituation im Quartier, die kumulativen Auswirkungen weiterer Bauvorhaben, die Verkehrssicherheit sowie die Organisation des Baustellenverkehrs. Weitere Rückmeldungen bezogen sich auf die Erschliessung und Gestaltung der Überbauung, die Parkierung, die Freiraumgestaltung und verschiedene ökologische Aspekte.

Ein zentrales Anliegen war eine sichere und quartierverträgliche Abwicklung des Baustellenverkehrs. Unter Einbezug der Stadtpolizei, des Tiefbauamts und der Stadtplanung wurden deshalb verschiedene Erschliessungsvarianten geprüft und mit den Bauherrschaften der Projekte Remishueb 3 und GHG abgestimmt. Als Bestvariante wurde ein Einbahnregime für den Lastwagenverkehr über die Brauerstrasse und den Straussenhauseweg entwickelt. Ergänzend sind flankierende Massnahmen, zeitliche Vorgaben für Anlieferungen sowie ein Wartebereich für Lastwagen vorgesehen. Die verbindliche Regelung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Die weiteren Mitwirkungsbeiträge wurden geprüft und, soweit sie den Sondernutzungsplan betreffen und verhältnismässig umsetzbar sind, in die Planung aufgenommen. Verschiedene Anliegen werden aufgrund ihres Detaillierungsgrades erst im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren behandelt. Die Ergebnisse der Mitwirkung führten zu Präzisierungen und Ergänzungen der Planung, stellten das städtebauliche und freiräumliche Grundkonzept jedoch nicht infrage.

I Vorprüfung

Der Sondernutzungsplan wurde der Stadtplanung der Stadt St.Gallen sowie dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St.Gallen zur Vorprüfung eingereicht. Die im Vorprüfungsbericht enthaltenen Anmerkungen und Auflagen wurden geprüft und führten insbesondere zu folgenden Anpassungen und Ergänzungen:

- Das Wettbewerbsprojekt wurde aufgrund der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums überarbeitet. Die architektonischen und freiräumlichen Qualitäten der Überarbeitung wurden am 26. Juni 2026 durch einen Ausschuss des Beurteilungsgremiums bestätigt. Die entsprechende Aktennotiz ist dem Planungsbericht als Anhang A6 beigelegt.
- Der Situationsplan und die besonderen Vorschriften wurden hinsichtlich der zulässigen Geschossigkeit, der Gebäude- und Attikahöhen sowie der Baubereiche präzisiert. Für die Laubengänge wird neu ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe festgelegt. Die teilweise oberirdisch in Erscheinung tretenden Untergeschosse und Kellerräume werden mit einer eigenen Grundfläche bezeichnet. Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1 m werden im Plan hinweisend dargestellt.
- Die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise wurden überprüft und im Planungsbericht vollständig dargestellt. Insbesondere wurden der grosse Grenzabstand, die Gebäudehöhen, die Gebäudelängen sowie die internen Grenz- und Gebäudeabstände ergänzt beziehungsweise berichtigt.
- Die Erschliessung und Parkierung wurden weiter konkretisiert. Die Zahl von 19 Autoabstellplätzen wird als minimal und maximal zulässige Anzahl festgelegt. Davon ist ein Parkfeld für gehbehinderte Personen auszugestalten. Die Anforderungen an das autoarme Wohnen, das Mobilitätsmanagement, das Carsharing und die Veloabstellplätze werden im Mobilitätskonzept weiter ausgeführt.
- Die hindernisfreie Erschliessung der Gebäude und der gemeinschaftlich genutzten Aussenräume wurde überprüft und in den Beilageplänen schematisch aufgezeigt. Die Hauszugänge und die Verbindung zwischen dem Niveau der Brauerstrasse, dem Platanenplatz, den Gartengeschossen und den Nutzgärten wurden präzisiert.
- Die Strassenabstände entlang der Brauerstrasse wurden mit dem Tiefbauamt abgestimmt. Die Bäume halten den gesetzlichen Strassenabstand von 2,50 m ein. Für die Parkieranlage und deren Unterschreitung des ordentlichen Strassenabstands von 3,00 m wurde eine besondere Bestimmung aufgenommen. Zudem wurden die Parkierung auf eine Schrägparkierung umgestellt und die Voraussetzungen für ein durchgehendes Trottoir geschaffen.
- Die Möglichkeiten zur Erstellung eines Wendeplatzes beziehungsweise Wendehammers wurden geprüft. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der bereits untersuchten Varianten wird innerhalb des Sondernutzungsplanperimeters kein Wendeplatz festgelegt.
- Der während der Bauzeit zu erwartende Lastwagenverkehr wurde vertieft untersucht. Als Bestvariante ist ein Einbahnregime über die Brauerstrasse und den Straussenhauseweg vorgesehen. Ergänzend sind zeitliche Vorgaben für Anlieferungen, ein Wartebereich für Lastwagen sowie flankierende Massnahmen auf der Brauerstrasse und dem Straussenhauseweg vorgesehen. Die rechtsverbindliche Sicherung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.
- Die Anforderungen an den ökologischen Ausgleich und die Biodiversität wurden präzisiert. Die Auswertung nach der städtischen Elementmethode ergibt einen ökologischen Ausgleich auf rund 76 % der Planungsfläche, womit die geforderte Mindestfläche deutlich überschritten wird. Die zu fällenden Bäume und die erforderlichen Ersatzpflanzungen sind im Baugesuch beziehungsweise im Umgebungsgestaltungsplan nachzuweisen.
- Das Thema Naturgefahren wurde ergänzt. Die Gefährdungen durch Hochwasser und Oberflächenabfluss sowie die massgebenden Intensitäten und Fliesshöhen werden im Planungsbericht dargestellt. Die erforderlichen Objektschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- Es wurden ein Lärmschutzgutachten erarbeitet und die massgebenden Niveaupunkte durch ein externes Fachbüro überprüft. Beide Grundlagen sind im Anhang des Planungsberichts aufgeführt.
- Das Brandschutzkonzept wurde mit der städtischen Feuerwehr abgestimmt und überarbeitet. Hinsichtlich der Schutzraumbaupflicht bestätigte das Amt für Militär und Zivilschutz nach erneuter Prüfung, dass auf die Erstellung von Schutzräumen verzichtet und die Verpflichtung durch eine Ersatzabgabe erfüllt werden kann.
- Die Mindestflächen der gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen wurden erhöht und die Bestimmungen zur Sicherung der architektonischen und freiräumlichen Gestaltung konkretisiert.

Daneben wurden zahlreiche untergeordnete Hinweise zur Plandarstellung, zu den Beilageplänen, zur Nummerierung, zu den Verweisen und zu den Formulierungen in den besonderen Vorschriften berücksichtigt.

J Verfahren

Das Verfahren für den Sondernutzungsplan wurde gemäss Art. 34 und 36 ff. PBG durchgeführt. Die relevanten Daten sind den Titelblättern zu entnehmen.

Der Stadtrat hat für den Sondernutzungsplan Brauerstrasse 102 (Remishueb 3. Etappe) vom XX.XX bis am XX.XX.XX die Verfahrenseinleitung beschlossen. Die öffentliche Auflage fand vom XX.XX bis am XX.XX.XX statt. Gegen den Sondernutzungsplan sind während der Auflagefrist XXX Einsprachen eingegangen.

Gemäss Art. 25 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) kann mit einem Sondernutzungsplan vom Rahmennutzungsplan abgewichen werden. Seit der Inkraftsetzung des II. Nachtrags zum kantonalen Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) vom 1. November 2022 dürfen Sondernutzungspläne gestützt auf Art. 36 Abs. 1 Bst. c neu eine materielle Zonenplanänderung bewirken. Solche Pläne sind dem fakultativen Referendum zu unterstellen.

Der Sondernutzungsplan wurde vom Stadtparlament am XX.XX.XX beschlossen und vom XX.XX bis am XX.XX.XX dem fakultativen Referendum unterstellt.

Anhang

- A1: Fotos Plangebiet
- A2: Planungsbericht und Baulinienplan Höchsterwaldbach – Gewässerraum Remishueb 3 vom 5.11.2020
- A3: Plan Gewässerraum und Querprofil, 1 :500 vom 5.11.2020
- A4: Bericht Niveaupunktbestimmung vom 18.06.2026
- A5: Plan Ermittlung des Niveaupunktes anhand SwissAlti3D vom 18.06.2026
- A6: Aktennotiz Überprüfung Richtprojekt für SNP durch Jury vom 26.06.2026
- A7: Lärmgutachten Strassenlärm vom 10.07.2026
- A8: Mitwirkungsbericht vom 16.09.2026

Anhang A1



Abbildung 35 Drohnenaufnahme Plangebiet



Abbildung 36 Blick von Osten in Richtung Brauerstrasse



Abbildung 37 Blick von der Brauerstrasse in Richtung Osten, inkl. abgestecktem Gewässerraum



Abbildung 38 Blick vom Straussenhauseweg in Richtung Süden



PLANUNGSBERICHT

HÖCHSTERWALDBACH GEWÄSSERRAUM REMISHUEB III

AUFTRAGGEBER

Stadt St.Gallen, Stadtplanung

PROJEKT-NR.

3105-0406

VERFASSER

Wälli AG Ingenieure
Heiligkreuzstrasse 5
9008 St.Gallen

DATUM

St.Gallen, 5. November 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Allgemeine Übersicht	3
1.2	Ziele	3
1.3	Gesetzliche Grundlagen	3
1.4	Verwendete Grundlagen	3
2	Massnahme Raumplanung	3
2.1	Minimale Gewässerraumbreite	3
2.2	Nachweis der wasserbaulichen Anforderungen	3
2.2.1	Abflussprofil	3
2.2.2	Technischer Zugang	4
2.3	Nachweis der ökologischen Anforderungen	4
2.4	Festlegung Gewässerraumbreite	4

Beilagen

Baulinienplan 1:500, Plan Nr. 3105-0406

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Allgemeine Übersicht

Entlang des Höchststerwaldbaches befindet sich eine Baulandreserve der Stadt St. Gallen. Diese soll für die bauliche Entwicklung freigegeben werden. Um Planungssicherheit für das Bebauungskonzept (Wohnzone W3) in Bezug auf den Gewässerabstand zu erhalten, soll im Abschnitt Brauerstrasse bis Bauzonengrenze mit einer Länge von rund 95 m der Gewässerraum festgelegt werden. Der Höchststerwaldbach wurde bereits im Jahr 2008 offengelegt.

1.2 Ziele

- Festlegung des Gewässerraumes im beschriebenen Abschnitt

1.3 Gesetzliche Grundlagen

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer von 24. Januar 1991 (GSchG)
- Gewässerschutzverordnung von 28. Oktober 1998 (GSchV)

1.4 Verwendete Grundlagen

- Bauprojekt SG2207 Höchststerwaldbach St. Gallen, 2008
(Projekt- und Bauleitung durch Moggi Ingenieure AG, heute Wälli AG Ingenieure)
- Arbeitshilfe „Gewässerraum im Kanton St. Gallen“ vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation AREG des Kantons St. Gallen vom August 2018

2 MASSNAHME RAUMPLANUNG

Im Bereich der offenen Bachführung wird ein Gewässerraum nach Art. 41a GSchV mit Baulinien und Bereichen für die Zugänglichkeit ausgeschieden. Nachfolgend sind die allgemeinen und detaillierten Erläuterungen zum Baulinienplan aufgeführt:

2.1 Minimale Gewässerraumbreite

Die natürliche Bachsohle beträgt weniger als zwei Meter, wodurch grundsätzlich eine minimale Gewässerraumbreite von 11 Metern vorzusehen ist.

2.2 Nachweis der wasserbaulichen Anforderungen

2.2.1 Abflussprofil

Die wasserbaulichen Anforderungen wurden bereits bei der Offenlegung des Höchststerwaldbaches im Bauprojekt des Jahres 2006 (Realisierung 2008) behandelt. Dabei wurde bei der nördlichen Böschung ein reduziertes Freibord von 0.2 m geplant. Im Bericht des Wasserbauprojektes ist erwähnt, dass bei der zukünftigen Überbauung der Zone W3 gegenüber der Bachböschung mindestens eine Aufschüttung bis zu einem Freibord von 0.5 m geplant und ausgeführt werden soll. Aktuelle Felddaten haben ergeben, dass im heutigen Zustand zum Teil weniger als 0.2 m Freibord vorhanden ist. Die Aufschüttungen auf ein Freibord von mind. 0.5 m sind deshalb im Rahmen der Überbauung auszuführen. Da es sich dabei um ein Teil des Bachgerinnes handelt, ist diese innerhalb des Gewässerraumes anzuordnen. Die erforderlichen Höhenkoten können der Planbeilage entnommen werden.

2.2.2 Technischer Zugang

Auf der Seite des bestehenden Uferweges ist die Böschungsneigung grundsätzlich im Verhältnis 1:3 respektive flacher. Daher ist, gemäss der Arbeitshilfe des AREG, einseitig ein zwei Meter breiter technischer Zugangsbereich ab theoretischer Böschungsoberkante auszuscheiden. Dieser ist südseitig mit dem bestehenden Kiesweg vorhanden, welcher deshalb einen Bestandteil des Gewässerraumes darstellt.

2.3 Nachweis der ökologischen Anforderungen

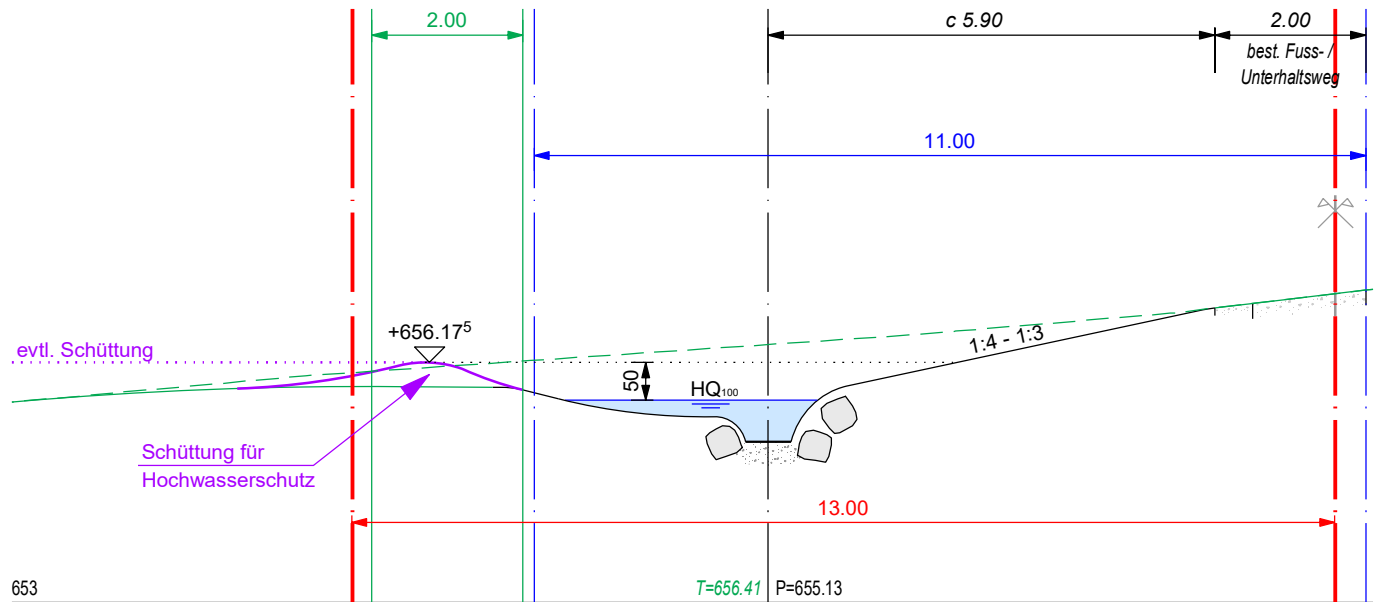
Die ökologischen Anforderungen sehen einen zwei Meter breiten Streifen ab Böschungsoberkante vor, damit ein minimaler Raum für eine standortgerechte Ufervegetation gesichert werden kann. Dieser Streifen ist nordseitig einzuhalten. Die Böschungsoberkante wurde eingemessen und ist in der Planbeilage ersichtlich. Südseitig ist dieser Streifen nicht möglich, da in diesem Bereich ein Kiesweg (Zugangsbereich) verläuft. Die flache Böschung ist aber bereits ausreichend bepflanzt.

2.4 Festlegung Gewässerraumbreite

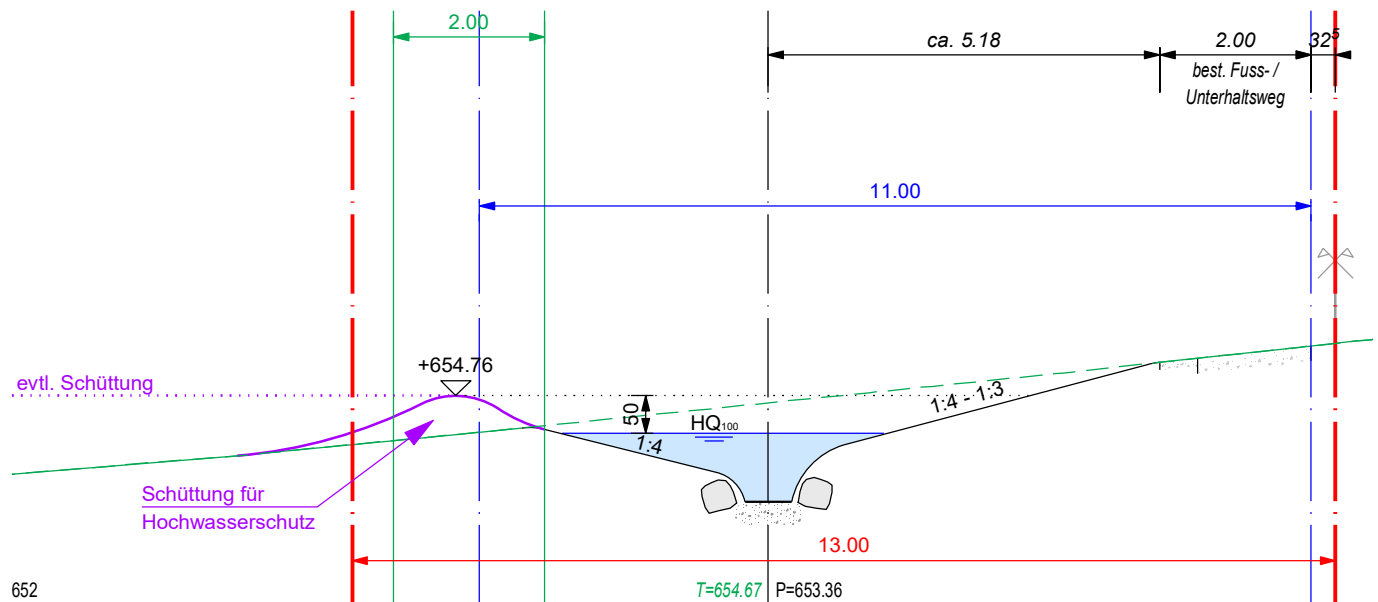
Die erforderliche Gewässerraumbreite ergibt sich im zu beurteilenden Gewässerabschnitt des Höchstlerwaldbaches zu 13 Meter. Der Technische Zugang zum Gewässer erfolgt über den bestehenden 2 m breiten Kiesweg, welcher sich innerhalb des Gewässerraumes befindet. Im gewählten Gewässerraum kann das wasserbaulich geforderte Abflussprofil inklusive einem Freibord von 0.5 m gewährleistet werden. Da das Gewässer über relativ flache Böschungen und bereits heute über eine ausreichende standortgerechte Ufervegetation verfügt, überlagert sich der 2m breite Streifen für die Uferbepflanzung mit dem zur Aufschüttung des Freibordes erforderliche Bereich.

St. Gallen, 05.11.2020
Wälli AG Ingenieure

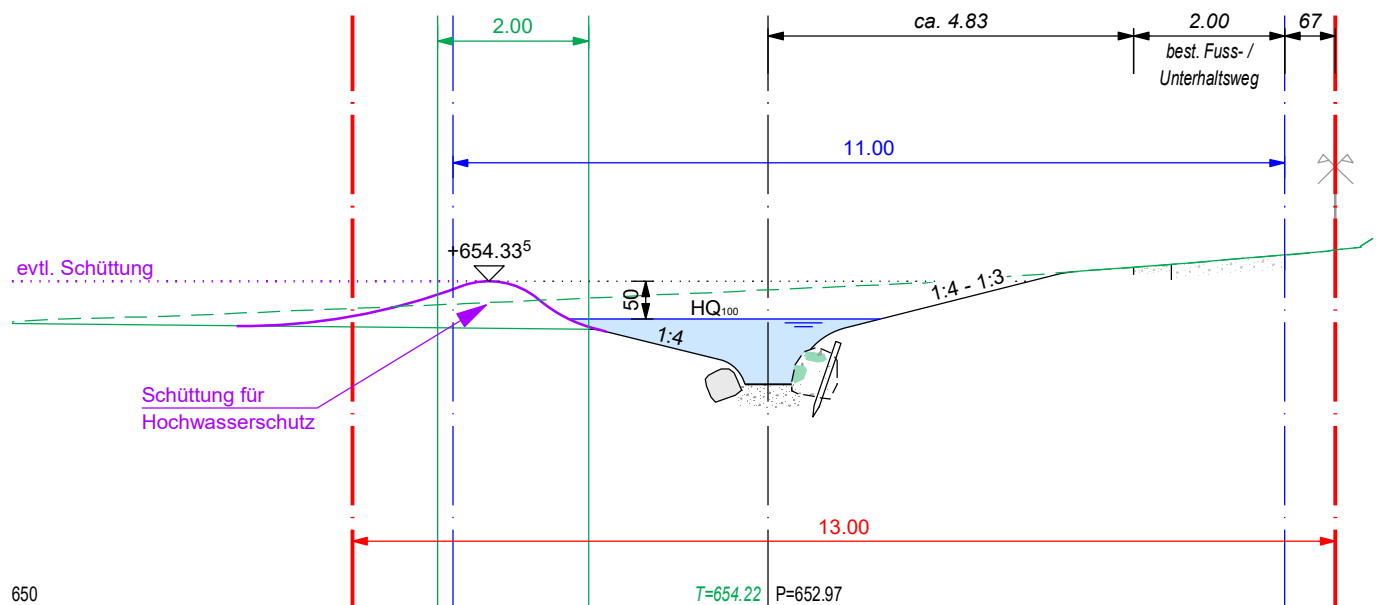
Patrick Brunschwiler



Querprofil 16



Querprofil 18



Anhang A4

Niveaupunktbestimmung Brauerstrasse, St.Gallen

1 Ausgangslage / Gesetzesgrundlage

Für die geplanten Neubauten an der Brauerstrasse (Grundstück F6436) sind die Niveaupunkte nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (BauG, sGS 731.1) zu bestimmen.

Gemäss Art. 60 BauG gilt als Niveaupunkt der Schwerpunkt der Gebäudegrundrisse auf dem gewachsenen Boden.

Als massgebendes Terrain gilt der natürliche oder, wenn dieser nicht mehr festgestellt werden kann, der bewilligte Geländeverlauf. Besteht kein bewilligter Geländeverlauf, wird vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf der Umgebung ausgegangen.

2 Modellierung des massgebenden Terrains

Das betroffene Gelände wurde bis heute nicht überbaut. Das natürlich gewachsene Terrain ist vor Ort weiterhin erkennbar und weist keine sichtbaren Veränderungen auf.

Der aktuelle Geländeverlauf stellt daher die verlässlichste Grundlage für die Bestimmung des massgebenden Terrains dar. Historische Karten ab dem Jahr 1878 mit grösserer Äquidistanz (5–10 m) zeigen, dass sich der Geländeverlauf bis heute nicht wesentlich verändert hat.

Für die Modellierung des massgebenden Terrains wurde deshalb das aktuelle Geländemodell der swisstopo (Datengrundlage: SwissAlti3D, swisstopo) verwendet.

3 Bestimmung Niveaupunkte



Die Niveaupunkte wurden als geometrische Schwerpunkte der geplanten Neubauten auf Grundlage des aktuellen Terrains ermittelt. Die Höhe der Niveaupunkte betragen:

- **Haus A:** **654.12 m** (Höhenkurven 1940: 653.91 m ü. M. / ÜP1927: ca. 653.2 m)
- **Haus B:** **652.51 m** (Höhenkurven 1940: 652.44 m ü. M. / ÜP1927: ca. 652.1 m)
- **Haus C:** **650.64 m** (Höhenkurven 1940: 650.39 m ü. M. / ÜP1927: ca. 650.0 m)
- **Haus G:** **657.85 m** (Höhenkurven 1940: 657.95 m ü. M. / ÜP1927: ca. 657.9 m)

Die Plausibilitätskontrolle anhand der historischen Pläne im GIS der Stadt St.Gallen (Höhenangaben in Klammern) bestätigt, dass das aktuelle Geländemodell SwissAlti3D das natürlich gewachsene Terrain zuverlässig abbildet und eine geeignete Basis für die Niveaupunktbestimmung darstellt.

Die grafische Niveaupunkt-Bestimmung ist im beiliegenden Situationsplan ersichtlich.

4 Abstimmung mit Baubehörden

Bei Bauvorhaben ist eine enge Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden erforderlich. Die vorliegende Niveaupunktbestimmung bildet eine nachvollziehbare Basis für die weiteren baurechtlichen Prüfungen und Höhenfestlegungen im Bewilligungsverfahren.

St. Gallen, 18. Juni 2026

Wälli AG Ingenieure

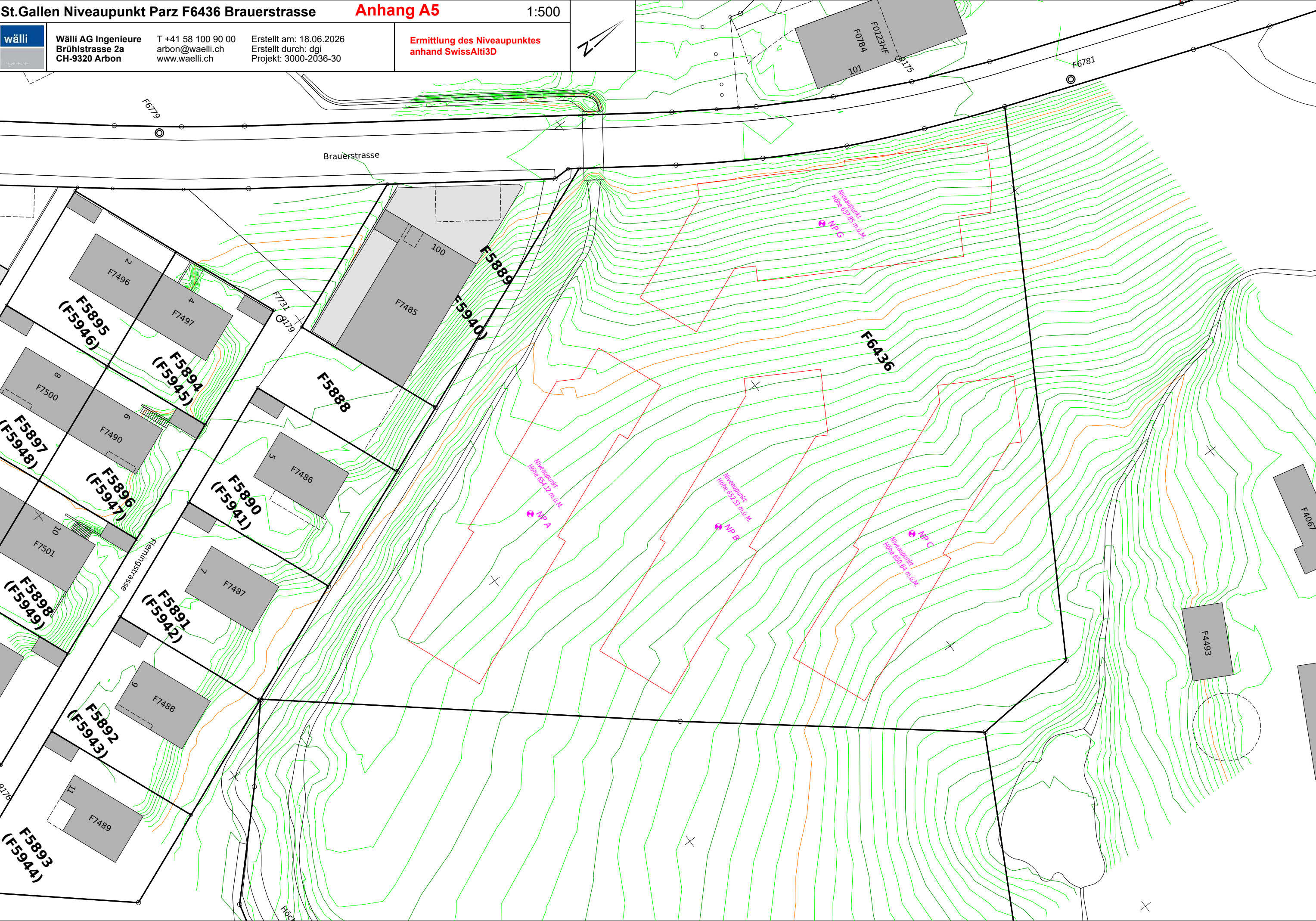
A handwritten signature in blue ink, appearing to read "D. Giger".

Daniel Giger

+41 58 100 91 08, D.Giger@waelli.ch

Beilagen:

- Niveaupunktbestimmung anhand der aktuellen Höhen von SwissAlti3D



Anhang A6

AKTENOTIZ

ÜBERPRÜFUNG RICHTPROJEKT SONDERNUTZUNGSPLAN
DURCH JURY

MEHRGENERATIONENWOHNEN REMISHUEB 3

Besprechung mit Jury

Ort	Online
Datum	26.06.2026
Zeit	13:00 – 14:30 Uhr

Teilnehmende

Christian Möсли	CM	Projektleiter S&H Architekten
Peter Joos	PJ	Fachpreisrichter, Vorsitz
Michael Geschwentner	MG	Fachpreisrichter
Rita Illien	RI	Fachpreisrichterin
Yvonne Bischof	HK	Sachpreisrichterin
Lena Ruegge	LR	Sachpreisrichterin
Daniella Nüssli	DN	Expertin
Sandro Infanger	SI	Experte
Max Altherr	MA	Experte, Durchführung

Entschuldigt

Zita Cotti
Nicola Hilti
Peter Wenig
Fred Altherr

Verteiler

Jury, Stauer & Hasler Architekten und Stadtplanung St.Gallen

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Vorstellung Projektänderungen durch Christan Mösli
3. Fragerunde mit Christian Mösli
4. Diskussion der Jury
5. Beschluss Jury
6. Besprechung weiteres Vorgehen und Abschluss

Erteilte Aufträge

Zuständigkeit	Auftrag	Termin
CM	Einforderung detailliertes Materialkonzept für Freiraum bei Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten. Versand an Jury.	10.07.2026
MA	Entwurf Beschluss Jury an Fachpreisrichter:innen inkl. Verabschiedung durch Jury	03.07.2026

1. Begrüssung

MA begrüsst die Jury und erklärt den Ablauf. Grund für die Sitzung der Jury ist eine Praxisänderung von Seiten des Kantons (AREG). Die Jury muss im Sinne der Qualitätssicherung bestätigen, dass das Richtprojekt zum Sondernutzungsplan (SNP) die notwendigen Qualitäten aufweist.

2. Vorstellung Projektänderungen durch Christian Mösli

CM führt durch das vorab versandte Dossier «Überprüfung Richtprojekt SNP». Er verweist auf die Veränderungen und die Weiterentwicklungen des Wettbewerbsprojekts zum heute vorliegenden Richtprojekt. Auch die Überarbeitung im Rahmen der ersten Vorprüfung des SNPs wird vorgestellt (Weiterführung Trottoir entlang Brauerstrasse und Anpassung Parkierung).

3. Fragerunde mit Christian Mösli

PJ: Was geschah mit der Balkonschicht entlang Brauerstrasse?

CM: Wurde mit Verschiebung Laubengang angepasst.

RI: Was bedeutet der Legendeneintrag «Hartbelag ungebunden» auf dem Vorplatz?

CM: Mineralischer Belag versickerungsfähig. Genauere Angaben kann das Landschaftsarchitekturbüro machen.

RI: Bitte abklären.

DN: Wird in der Ebene und im steileren Zwischenbereich zum Hof der gleiche Belag verwendet?

CM: Nein, es gibt Unterscheidungen gemäss Legende.

Plenum: Es wird eine detailliertere Ausweisung der Materialisierung im Freiraum gewünscht. CM wird dies bei Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten anfordern und über MA der Jury zur Information zukommen lassen (kein Kriterium für die Beurteilung der Qualität des Richtprojekts).

Im Nachgang zur Sitzung vom 26.06.2026, wurde die Präzisierung der «Hartbelagsfläche ungebunden» Freiraum durch die Architekten zugestellt und durch die Jury auf dem Zirkularweg gutgeheissen. Nachfolgend die Präzisierung:

«Mit der Bezeichnung ‚Hartbelagsfläche ungebunden‘ war ein im Splittbett verlegter, versickerfähiger Verbundsteinbelag gemeint. Deshalb ist die Textur - mit Ausnahme der Fugenfarbe - auch gleich wie beim ‚Verbundsteinbelag Rasenfuge‘. Mit ‚ungebunden‘ sollte darauf hingewiesen werden, dass die Steine nicht im Beton verlegt werden. Im beiliegenden Umgebungsplan wurde die Legende von den Landschaftsarchitekten entsprechend präzisiert.»

Für die nachfolgenden Traktanden war Christian Mösli nicht mehr anwesend.

4. Diskussion der Jury

RI: Städtebau und Freiraum überzeugen. Es gibt keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Wettbewerbsprojekt; lediglich Verbesserungen. Der Platanenplatz wurde präzisiert. Der feiere Umgang mit der Topografie im Innenhof sorgt für Verbesserungen. Es gibt viele Veloabstellplätze, die aber ihre Berechtigung haben.

Hinweis RI: Eine Präzisierung des Wegnetzes könnte in der Weiteren Bearbeitung zu einer zusätzlichen Verbesserung der Qualität des Freiraums beitragen.

Hinweis MG: Die Veloabstellplätze in Schräglagen verlangen intelligente Abstellsysteme.

PJ: Das Projekt weist immer noch die gleiche Erscheinung auf. Die Überarbeitungsvorschläge der Jury wurden vorbildlich umgesetzt. Mit der schwierigen Topografie wurde gut umgegangen (bereits im Wettbewerb überzeugend). Die Neuordnung des Laubengangs zum Hof beim Gemeinschaftshaus überzeugt. Insgesamt gibt es keine kritischen Punkte.

MG: Schliesst sich PJ an. Vereinfachungen stellen Verbesserungen dar. Die Anpassungen wurden löblich umgesetzt.

DN: Schliesst sich den bisherigen Voten an.

SI: Mit der Verschiebung der Waschräume konnte ein grosser Gewinn für die gesamte Überbauung erzielt werden.

YB: Die Aufbereitung ist überaus nachvollziehbar und gut umgesetzt.

LR: Die Weiterentwicklungen stellen Verbesserungen des Gesamtprojekts dar.

5. Beschluss Jury

Die Jury würdigt das Richtprojekt mit den Anpassungen gegenüber dem Stand Wettbewerb und attestiert ihm die notwendigen Qualitäten gemäss Art. 25 PBG.

6. Besprechung weiteres Vorgehen und Abschluss

MA verfasst einen Entwurf des Jury-Beschlusses zuhanden der Fachpreisrichter:innen.

CM wird der Jury über das Landschaftsarchitekturbüro ein detailliertes Materialkonzept für den Freiraum zukommen lassen.

Für die Aktennotiz, 06.07.2026



Max Altherr
Büro A GmbH

Anhang A7

Bauherrschaft

Wohnbaugenossenschaft REM3
Gallusstrasse 43
9000 St. Gallen

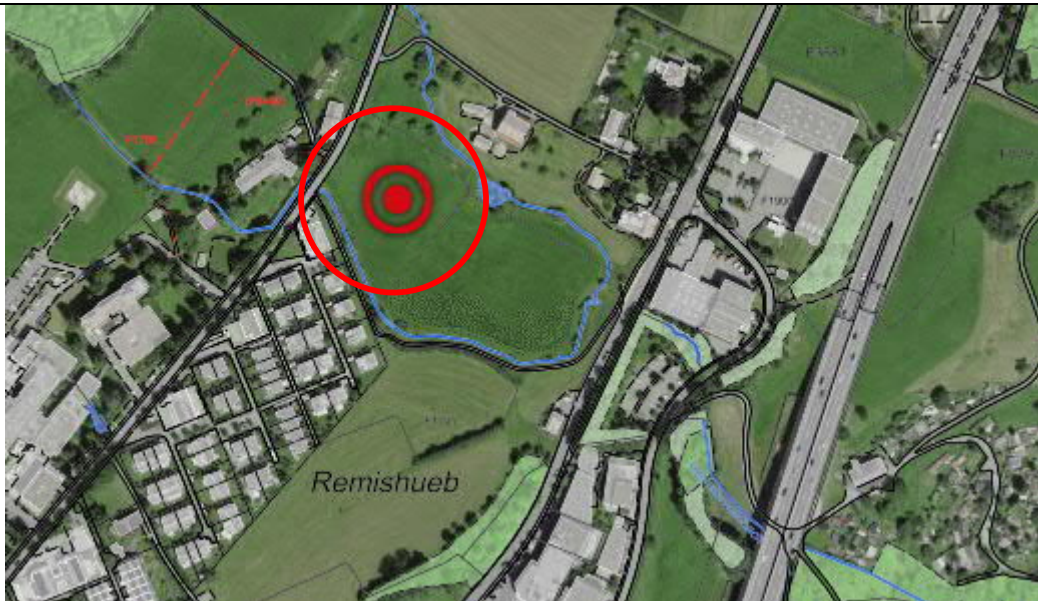
Projekt Nr.: 24.004
Bericht Nr.: 001
Uzwil, 10. Juli 2026

Architekt

Staufer & Hasler Architekten AG
Christian Mösl
Industriestrasse 23
8500 Frauenfeld

Neubau Wohnüberbauung Mehrgenerationenwohnen Remishueb 3, 9016 St.Gallen

Lärmgutachten Strassenlärm



Umgebung: Neubau Wohnüberbauung Mehrgenerationenwohnen Remishub 3, 9016 St.Gallen

Inhaltsangabe

1. Aufgabe / Fragestellung	2
2. Anforderungen	3
3. Ermittlung und Beurteilung der Lärmimmissionen	3
4. Massnahmen zum Lärmschutz.....	4
5. Zusammenfassung	5
Anhang:.....	5

1. Aufgabe / Fragestellung

1.1 Anlass

Auf der Parzelle F6436 soll ein Neubau einer Wohnüberbauung erstellt werden. Es ist ein Mehrgenerationen Wohnen mit verschiedenen Wohnungen geplant.

Für diese Wohnüberbauung ist im Rahmen der Baueingabe ein behördliches Lärmgutachten Strassenlärm zu erstellen, das die Einhaltung der Grenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV) belegt.

1.2 Auftrag

Es sollen folgende Dienstleistungen erbracht werden:

Lärmgutachten Strassenlärm

- Berechnung des Beurteilungspegels L_r an relevanten Empfangspunkten mittels Lärmimmissionsprognose (Prognosesoftware CadnaA)
- Beurteilung nach der Lärmschutzverordnung, Immissionsgrenzwerte gemäss Empfindlichkeitsstufe ES II
- exkl. Darstellen allenfalls notwendiger Massnahmen zur Erreichung der Grenzwerte in Rücksprache mit Projektverfasser
- Verfassen des Berichts zuhanden der Bewilligungsbehörde

1.3 Grundlagen

- Bauprojektpläne 1:100, Stand: 28.11.2025
 - Grundrisse
 - Fassadenansichten
- Situation 1:200, Stand: 16. Dezember 2025
- Zonenplan der Gemeinde St. Gallen
- Verkehrszahlen Dnoise web services, Verkehrsjahr 2026
- Lärmschutz-Verordnung (LSV), 1. April 2026
- Schallschutz im Hochbau, Norm SIA 181:2020

1.4 Lage



2. Anforderungen

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Gemeinde St. Gallen befindet sich die betroffene Parzelle F6436 in der Wohnzone W3 mit der dazugehörigen Empfindlichkeitsstufe (ES) II. Das Planungsgebiet wurde 2001 eingezont, es gelten die Planungswerte.

Belastungsgrenzwerte nach LSV für PGW ES II, Wohnen:

L_r (Tag)	= 55 dB (A)
L_r (Nacht)	= 45 dB (A)

3. Ermittlung und Beurteilung der Lärmimmissionen

3.1 Grundlagen Strassenlärm

Zur Ermittlung des Beurteilungspegels Strassenlärm L_r wurden die Grundlagendaten des Onlineportals «Dnoise web services» verwendet. Berücksichtigt wurden die Verkehrszahlen für das Verkehrsjahr 2026.

Die verwendeten Daten sind im Anhang zu finden.

3.2 Beurteilung Lärmimmissionen

Die Lärmgrenzwerte sind gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) in der Mitte des offenen Fensters eines lärmempfindlichen Raumes einzuhalten.

Die Berechnungen wurden mit der Simulationssoftware CadnaA 2026 erstellt. Mittels CadnaA können die Reflektionen durch die umliegenden Gebäude sowie die Schallausbreitung entsprechend der Situation vor Ort besser beurteilt werden.

Die Berechnung im CadnaA erfolgt nach der Richtlinie SonROAD18. Dabei wurden folgende Einstellungen in der Ermittlung berücksichtigt:

- 3. Reflexionsordnung,
- Gebäude mit Absorptionsgrad α von 0.21,
- keine Seitenbeugung an Hindernissen,
- keine Bewuchs- und Bebauungsdämpfung,
- Strassen und Parkplätze sind reflektierend ($G=0$),
- Bodenabsorption $G = 1$,
- beide äussersten Fahrstreifen sind getrennte Emissionslinien.

Unter Berücksichtigung der Verkehrsdaten aus dem «Dnoise web services» ergeben sich folgende Beurteilungspegel.

Tabelle 1: Beurteilungsspiegel Lärm-Immissionen

Empfangspunkte (EP)		Beurteilungsspiegel L _r [dB(A)]		Grenzwert L _r [dB(A)]		Beurteilung PGW
Nr.	Stockwerk, Richtung	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
Strassenlärm						
EPA 1.1	1. OG West	42.4	34.6	55	45	✓
EPA 1.2	1. OG Süd	49.3	39.7	55	45	✓
EPA 2.1	2. OG West	42.2	34.3	55	45	✓
EPA 2.2	2. OG Ost	48.4	39.8	55	45	✓
EPA 2.3	2. OG Ost	50.9	42.2	55	45	✓
EPA 3.1	3. OG Süd	49.2	41.3	55	45	✓
EPA 4.1	4. OG West	42.5	35.5	55	45	✓
EPA 4.2	4. OG Ost	51.1	43.1	55	45	✓
EPB 1.1	1. OG West	43.9	35.6	55	45	✓
EPB 1.1	1. OG Süd	50.2	40.8	55	45	✓
EPB 1.2	1. OG Ost	50.1	41.1	55	45	✓
EPB 2.1	2. OG West	43.3	35.4	55	45	✓
EPB 2.2	2. OG West	47.6	39.0	55	45	✓
EPB 2.3	2. OG Ost	48.9	40.0	55	45	✓
EPB 3.1	3. OG Süd	51.7	43.4	55	45	✓
EPB 3.2	3. OG West	47.2	39.3	55	45	✓
EPB 3.2	3. OG Ost	51.1	42.7	55	45	✓
EPB 4.1	4. OG Ost	51.0	43.0	55	45	✓
EPC 1.1	1. OG Ost	47.6	38.3	55	45	✓
EPC 1.2	1. OG Ost	49.5	40.3	55	45	✓
EPC 1.3	1. OG West	43.4	34.8	55	45	✓
EPC 1.4	1. OG West	46.5	37.7	55	45	✓
EPC 2.1	2. OG Ost	49.7	40.6	55	45	✓
EPC 2.2	2. OG Süd	51.3	42.3	55	45	✓
EPC 2.3	2. OG West	46.5	38.0	55	45	✓
EPC 3.1	3. OG Ost	49.9	41.3	55	45	✓
EPC 3.2	3. OG Süd	52.5	43.9	55	45	✓
EPC 4.1	4. OG Ost	51.6	43.6	55	45	✓
EPC 4.2	4. OG West	47.5	39.5	55	45	✓
EPG 2.1	2. OG Süd	44.4	36.6	55	45	✓
EPG 3.1	3. OG Süd	48.7	41.2	55	45	✓
EPG 4.1	4. OG Süd	51.2	43.6	55	45	✓
EPG 4.2	4. OG Süd	48.9	41.2	55	45	✓

Die Empfangspunkte sind in den Plänen im Anhang ersichtlich.

Aus der Tabelle 1 ist ersichtlich, dass der Planungswerte ESII bei sämtlichen Empfangspunkten eingehalten sind. Die Berechnungen liegen im Anhang bei.

4. Massnahmen zum Lärmschutz

Weil an allen Fenstern der geltende Grenzwert erfüllt wird, sind keine Massnahmen bzgl. Lärmschutz notwendig.

5. Zusammenfassung

In der Remishub in St.Gallen wird ein Neubau einer Wohnüberbauung realisiert. Im Rahmen der Baueingabe wurde von der Bewilligungsbehörde ein Lärmgutachten Strasse eingefordert.

Die vorliegenden Untersuchungen und Berechnungen zeigen, dass bei den lärmempfindlichen Räumen zur Strasse die Planungsgrenzwerte ES II bezüglich Strassenlärmes am Tag und in der Nacht eingehalten sind.

Uzwil, 10. Juli 2026

Baumann Akustik und Bauphysik AG



Jacqueline Hasler
Architektin Bachelor of Arts ZFH
hasler@baumann-bauphysik.ch



Michael Düring
dipl. Ing. ETH, CAS Bauphysik
duering@baumann-bauphysik.ch

Anhang:

- Zonenplan der Gemeinde St.Gallen
- Emissionsdaten Strassenlärm
- Pläne mit Bezeichnung der Empfangspunkte
- Berechnungen Beurteilungsspiegel Strassenverkehrslärm CadnaA – Rasterdarstellung/3D

Anhang A8

Mitwirkungsbericht
Sondernutzungsplan Brauerstrasse 102
(Remishueb 3. Etappe)



Datum: 16. September 2026
Erstellung: Samuel Rudolf, Projektleiter Abteilung Raumplanung, Stadtplanung
Alexander Weiss, Leiter Abt. Raumplanung, Stadtplanung
Titelbild: Visualisierung, Staufer & Hasler Architekten AG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
2	Mitwirkung.....	4
2.1	Zweck und Gesetzesgrundlage.....	4
2.2	Mitwirkungsfrist / Mitwirkungsanlass	4
2.3	Der Mitwirkung unterstellte Unterlagen	4
2.4	Eingegangene Stellungnahmen	5
2.5	Aufbau des Berichtes	5
3	Auswertung der Eingaben	6
4	Anhang.....	37

1 Ausgangslage

Die Wohnbaugenossenschaft REM III plant auf der städtischen Parzelle F6436 eine Überbauung im Baurecht, die auf genossenschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen ausgerichtet ist. Das Stadtparlament hat dem Baurechtsvertrag am 28. Februar 2023 zugestimmt. Ein anonymer Projektwettbewerb mit fünf teilnehmenden Teams führte 2023 zum Siegerprojekt der Stauer & Hasler Architekten, Frauenfeld und der Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten, Frauenfeld. Das Projekt sieht drei Wohnhäuser auf der südlich gelegenen, unteren Terrainebene und ein Gemeinschaftshaus an der Brauerstrasse vor. Die Realisierung des Projekts setzt einen Sondernutzungsplan gemäss Art. 23 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes voraus. Mit dem Sondernutzungsplan wird neben der Sicherung der städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten des Richtprojekts auch der Gewässerraum für den direkt angrenzenden Höchsterwaldbach festgelegt.

2 Mitwirkung

2.1 Zweck und Gesetzesgrundlage

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 zum Vorprüfungsverfahren der Planungsgegenstände.

2.2 Mitwirkungsfrist / Mitwirkungsanlass

Das Mitwirkungsverfahren wurde vom 2. Dezember 2025 bis 9. Januar 2026 durchgeführt. Die öffentliche Mitwirkung wurde auf der kantonalen Publikationsplattform publiziert, die Unterlagen waren auf der E-Mitwirkungs-Plattform der Stadt St.Gallen zugänglich. Als Auftakt der Mitwirkung wurde von der Stadtplanung ein Informations-/Mitwirkungsanlass durchgeführt. Dieser fand am Abend des 1. Dezember 2025 in der Aula des Primarschulhauses Oberzill statt. Grundeigentümerschaften sowie Baurechtnehmende im Bereich um den Planungssperimeter des Sondernutzungsplans - bzw. erweitert nach Betroffenheit – sowie die Präsidien der WBG Remishueb 1 und des Quartiervereins St.Fiden-Neudorf wurden schriftlich dazu eingeladen. Sie erhielten von Seiten der Stadtplanung, der Bauherrschaft, des Architekten und Landschaftsarchitekten sowie des Raumplaners und der Verkehrsplanung der Stadt St.Gallen aus erster Hand Informationen zur geplanten Überbauung, dem Planungsinstrument sowie den Verfahrensabläufen und hatten Gelegenheit, Fragen zu stellen.

2.3 Der Mitwirkung unterstellte Unterlagen

Die nachfolgenden Unterlagen wurden der Mitwirkung unterstellt:

- Sondernutzungsplan (SNP) Brauerstrasse 102 (Remishueb 3. Etappe), inkl. Gewässerraumfestlegung Höchsterwaldbach, Plan 1:500, dat. 27. Oktober 2025
- SNP Brauerstrasse 102 (Remishueb 3. Etappe), Besondere Vorschriften, dat. 27. Oktober 2025
- SNP Brauerstrasse 102 (Remishueb 3. Etappe), Beilagepläne, dat. 27. Oktober 2025
- SNP Brauerstrasse 102 (Remishueb 3. Etappe), Planungsbericht, dat. 27. Oktober 2025

2.4 Eingegangene Stellungnahmen

Während der Mitwirkungsfrist reichten Privatpersonen, teils mit Sammeleingaben, sowie Verbände/Vereine/Interessenvereinigungen und politische Parteien insgesamt 57 Anträge ein. Die Teilnahme an diesem Verfahren wird an dieser Stelle allen Mitwirkenden verdankt. Die Eingaben verteilen sich wie folgt auf die mitwirkenden Gruppierungen:

Gruppierung	Anzahl Eingaben	Wer
Privatpersonen	17	davon 1 Sammeleingabe mit 29 Privatpersonen und 1 Sammeleingabe mit 89 Privatpersonen
Juristische Personen, Unternehmen	0	-
Verbände, Interessenvereinigungen	4	Verein Grünes Gallustal, Naturschutzverein St.Gallen und Umgebung (NVS), Genossenschaft Habilon, Genossenschaftsverband Höchst-Remishueb
Politische Parteien	1	GRÜNE Stadt und Region St.Gallen
Total	22	

2.5 Aufbau des Berichtes

Im Mitwirkungsbericht sind die eingegangenen Beiträge und Anträge sowie deren Beurteilung durch die Stadt St.Gallen aufgeführt. Im Umgang mit den Mitwirkungsbeiträgen wird zwischen folgenden Stufen unterschieden:

- berücksichtigt
- teilweise berücksichtigt
- nicht berücksichtigt
- Kenntnisnahme

3 Auswertung der Eingaben

1	Thema: Verkehr und Erschliessung Gesamtverkehr / Gesamtverkehrsstrategie / kumulative Betrachtung
Mitwirkende	Antrag / Bemerkung
Privatperson Q	▪ Die vorliegende Planung zum Sondernutzungsplan REM3 ist in der aktuellen Form nicht genehmigungsfähig. Zentrale Fragen zur verkehrlichen Erschliessung, zur Verkehrssicherheit sowie zu den kumulativen Auswirkungen mehrerer parallel geplanter Grossprojekte bleiben ungeklärt. Damit verletzt das Projekt grundlegende Anforderungen an eine rechtskonforme, nachvollziehbare und verantwortungsvolle Raum- und Verkehrsplanung. ▪ 1. Der Sondernutzungsplan REM3 ist in der vorliegenden Form nicht aufzulegen bzw. nicht zu genehmigen. <u>Begründung:</u> ▪ 2. Unzureichende Berücksichtigung der kumulativen Verkehrsbelastung Der Sondernutzungsplan REM3 betrachtet die verkehrlichen Auswirkungen isoliert und blendet die kumulative Belastung durch weitere geplante und bereits beschlossene Projekte aus. Dies ist planerisch wie rechtlich unhaltbar. Gemäss den vorliegenden Angaben ist durch REM3 mit einer Verkehrszunahme von rund 3 % zu rechnen. Hinzukommen: ▪ weitere 3–4 % durch den Neubau von Kinderheim und CP-Schule (inklusive regelmässiger Schulbusfahrten), ▪ mindestens 4 % durch den Um- und Ausbau der Klinik, ▪ zusätzliche Verkehrsströme durch die geplante Tiefgarage mit rund 440 Parkplätzen, deren Erschliessung ebenfalls über die Brauerstrasse erfolgen soll. Insgesamt ist kurzfristig mit einer Verkehrszunahme von mindestens 10 % zu rechnen, längerfristig mit deutlich höheren Belastungen. Diese Gesamtwirkung wird im Sondernutzungsplan nicht umfassend analysiert und nicht bewältigt. Damit fehlt eine sachgerechte Grundlage für eine Genehmigung.
Privatperson A	▪ Das im Baubewilligungsverfahren verbindliche Konzept für das Mobilitätsmanagement ist mit den weiteren anstehenden Baubewilligungsverfahren an der Brauerstrasse, namentlich Neubau Kinderheim und CP-Schule GHG Riedererholz sowie den Um- und Erweiterungsbauten der Klinik Hirslanden Stephanshorn abzustimmen. Der Stadtrat stellt die Koordination sowie den Einbezug der Anwohnenden sicher. <u>Begründung</u> ▪ Eine singuläre Betrachtung des einzelnen Bauloses ist aufgrund der bekannten Vorhaben der GHG Riedererholz sowie der Klinik Hirslanden Stephanshorn nicht sinnvoll.
Privatperson B	▪ Ganzheitliche Verkehrsanalyse unter Berücksichtigung aller bekannten Projekte

	Wir verlangen, dass die Stadt eine integrierte Verkehrsanalyse (Mobilitätskonzept) vorlegt, welche alle bereits geplanten und bekannten Projekte einbezieht: ▪ Sondernutzungsplan REM3 (+ ca. 3 % Mehrverkehr) ▪ Neubau Kinderheim und CP-Schule durch GHG (+ ca. 3-4 %) ▪ Um- und Ausbau der Klinik Hirslanden (+ min. 4 %) ▪ Zusätzliche Tiefgarage mit rund 440 Plätzen ▪ Potenzielles Wachstum der Stadt Richtung Osten (Zone «Übriges Gemeindegebiet») Die Analyse muss: ▪ den kumulierten Mehrverkehr darstellen ▪ die langfristige Entwicklung (10–20 Jahre) einbeziehen ▪ Spitzenzeiten, Sicherheit und Fuss-/Veloverkehr bewerten ▪ Folgen für Suchverkehr und Parkdruck berücksichtigen
Privatperson Q	▪ Zur Vereinfachung der Mitwirkung habe ich hier zusätzliche, je einzeln unterzeichnete, Unterlagen eingescannt und beigelegt: ▪ Interpellation «Verkehrskonzepte in den städtischen Quartieren» ▪ Antwort auf Antwort Stadtparlament (Dokument von 9. Sitzung vom 23.09.2025). ▪ Bitte berücksichtigen Sie diese Dokumente ebenfalls! Sie stehen als ergänzende Voten zur Gewichtung der jeweiligen Anliegen und Verstärkung unserer "Stimme" des Quartiers.
Privatperson Q	▪ Es ist eine umfassende Gesamtverkehrsanalyse unter Einbezug aller bestehenden und geplanten Projekte zu erstellen. <u>Begründung:</u> ▪ Gefährdung der Verkehrssicherheit und besonders schutzbedürftiger Personen ▪ Die zu erwartende Verkehrszunahme hat erhebliche Auswirkungen auf die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden. Besonders betroffen sind Kinder auf dem Schulweg, Fussgängerinnen und Fussgänger, Velofahrende, Personen mit eingeschränkter Mobilität sowie Patientinnen, Patienten und Mitarbeitende der umliegenden Institutionen. Es ist planerisch und politisch nicht verantwortbar, bekannte Risiken bewusst in Kauf zu nehmen und auf spätere Verfahren zu verschieben. Verkehrssicherheit ist kein nachrangiges Detail, sondern ein zentrales öffentliches Interesse. Die vorliegende Planung genügt diesen Anforderungen klar nicht.
Privatperson B	▪ Wichtig sind uns insbesondere eine Gesamtbetrachtung des Verkehrs während der Bauphase und danach, unter Berücksichtigung der weiteren angekündigten Bau-/Vorhaben (GHG, Klinik Hirslanden). ▪ Des Weiteren hoffen wir auf eine offene, konstruktive und frühzeitige Kommunikation seitens Stadt, wiederum aus einer Gesamtsicht der anstehenden Bau-/Vorhaben mit einem signifikanten Einfluss auf die heutige - bereits nicht befriedigende - Verkehrssituation.
Privatperson Q	▪ Es ist eine langfristige Gesamtverkehrslösung für das gesamte Gebiet auszuarbeiten, welche die Sicherheit, die Lebensqualität und die Zukunftsfähigkeit des Quartiers gewährleistet.

	<u>Begründung</u> ▪ Fehlende Gesamtverkehrsstrategie und mangelhafte Interessenabwägung ▪ Die Vielzahl gleichzeitig geplanter Bau und Infrastrukturprojekte im Gebiet verlangt zwingend eine übergeordnete Gesamtverkehrsstrategie. Eine solche liegt nicht vor. Stattdessen werden einzelne Projekte schrittweise vorangetrieben, ohne deren Gesamtfolgen transparent offenzulegen und zu steuern. Diese Vorgehensweise widerspricht den Grundsätzen einer koordinierten Raum- und Verkehrsplanung und führt zu einer schleichenden, aber massiven Verschlechterung der Lebensqualität im Quartier. Die berechtigten Interessen der Anwohnenden und der besonders gefährdeten Verkehrsteilnehmenden werden dabei ungenügend berücksichtigt.
Privatperson Q	▪ Ich bin nicht gegen die Projekte REM3, GHG, Klinik Hirslanden, TG unter Sportplatz, etc., jedoch muss zuerst das Verkehrsproblem gelöst sein. Erst dann wird mit dem Bauen begonnen - ansonsten wird das nix. Die Stadt St.Gallen darf / muss und soll wachsen, Steuersubstrat muss zufließen, die Bevölkerung sowie deren Arbeitsplätze müssen zunehmen. Jedoch nicht auf Kosten der Sicherheit sowie der Qualität-/Attraktivität des bestehenden Quartiers.
Genossenschaftsverband Höchst-Remishueb	▪ Wir fordern, dass die Verkehrssituation im Rahmen des SNP zur Remishueb und auch in Bezug auf die weiteren geplanten Bauprojekte so gelöst wird, dass nicht noch mehr Verkehr über die bereits überlastete Brauerstrasse geführt wird. <u>Begründung</u> ▪ Die Verkehrslösung im Quartier Remishueb rund um die Zil- und Brauerstrasse muss als Ganzes betrachtet und verbessert werden. Wir möchten gerne bei weiteren Diskussionen zu Lösungsfindungen ebenfalls mitbezogen werden.
Privatperson Q	▪ Ich ersuche die zuständigen Stellen, eine verbindliche, zeitnahe Positionierung zur Umsetzung konkreter Verkehrsmassnahmen im Quartier vorzulegen, basierend auf den bereits vorliegenden Vorschlägen und unter Berücksichtigung der absehbaren Entwicklungen. Die Phase der blossen Abklärungen und Prüfaufträge ist aus meiner Sicht längst abgeschlossen – nun braucht es Entscheidungen und Umsetzung. Nicht labern, MACHEN! <u>Begründung</u> ▪ Notwendigkeit einer konkreten Verkehrslösung im Quartier Stephanshorn/Zil/Oberzil ▪ Trotz wiederholter Diskussionen und klar geäusselter Anliegen liegt bis heute keine konkrete Verkehrslösung für das Quartier Zil/Oberzil vor. Bereits in den Jahren 2017/18 wurden im Rahmen der von der Stadt St.Gallen initiierten Smart City-Projektgruppe Ideen wie eine Tiefgarage unter dem Sportplatz Zil sowie alternative Verkehrsführungen intensiv diskutiert. Eine Umsetzung erfolgte jedoch nicht. Der Sportplatz Zil wurde sa-

	niert und wird rege genutzt – ohne jegliche Vorbereitung für einen Tiefgaragenbau, obwohl dies bereits damals vorgeschlagen wurde. Umso erstaunlicher ist es, dass diese Möglichkeit nun – Jahre später und ohne erkennbare planerische Weiterentwicklung – in der öffentlichen Kommunikation erneut erwähnt wird. Auch die im partizipativen Verfahren erarbeiteten Vorschläge zur Verkehrslenkung, unter Mitwirkung von rund 20 beteiligten Personen, wurden bisher nicht aufgegriffen. Statt klarer Aussagen finden sich in den Antworten zum Thema Verkehr vorwiegend unverbindliche Formulierungen wie: ▪ «es werden entsprechende Auflagen formuliert» ▪ «in jedem Einzelfall besondere Beachtung» ▪ «wenn es erforderlich ist, werden Massnahmen ergriffen» ▪ «analysiert und gegebenenfalls angepasst» ▪ Hier stellt sich die zentrale Frage: Was muss noch eintreten, damit die aktuelle Situation im Quartier offiziell als „erforderlich“ eingestuft wird, um tatsächlich konkrete Massnahmen zu ergreifen? Angesichts von Entwicklungen wie der Überbauung Remishueb3, dem Um- bzw. Neubau der GHG sowie den Expansionsplänen der Klinik Hirslanden ist klar, dass eine substanzielle Reduktion und gezielte Lenkung des Verkehrsaufkommens notwendig ist. Hinzu kommen bestehende Gegebenheiten wie zwei Schulhäuser im Quartier sowie die Sackgassenführung der Brauerstrasse, die mögliche Verkehrsvarianten zusätzlich einschränken. Die vermehrte Präsenz der Stadtpolizei wird wahrgenommen, führt jedoch – insbesondere abends und am Wochenende – zu keiner nachhaltigen Verbesserung der Verkehrssituation.
Privatperson C	▪ Ganzheitliche Verkehrsanalyse unter Berücksichtigung aller bekannten Projekte. <u>Begründung</u> ▪ Die Stadt soll eine integrierte Verkehrsanalyse (Mobilitätskonzept) vorlegen, bei der alle bereits geplanten und bekannten Projekte einbezogen werden sollen. Hierzu soll der Mehrverkehr, die langfristige Entwicklung, Fuss- und Veloverkehr und die Folgen für den Suchverkehr einbezogen werden: ▪ Sondernutzungsplan REM3 ▪ Neubau Kinderheim und CP-Schule durch GHG ▪ Um- und Ausbau der Klinik Hirslanden ▪ Zusätzliche Tiefgarage Klinik mit rund 440 Plätzen ▪ Potenzielles Wachstum der Stadt Richtung Osten (Zone «Übriges Gemeindegebiet»)
Genossenschaftsverband Höchst - Remishueb	▪ Es wird gefordert, dass die Verkehrssituation im Rahmen des SNP zur Remishueb und auch in Bezug auf die weiteren geplanten Bauprojekte so gelöst wird, dass nicht noch mehr Verkehr über die bereits überlastete Brauerstrasse geführt wird. <u>Begründung</u>

	Die Verkehrslösung im Quartier Remishueb rund um die Zil- und Brauerstrasse muss als Ganzes betrachtet und verbessert werden. Wir möchten gerne bei weiteren Diskussionen zu Lösungsfindungen ebenfalls mitbezogen werden.
Privatperson D u. a.	- Wir fordern, dass die Stadt St.Gallen eine weitblickende Strategie festlegt, wie die Verkehrssituation an der Brauer- und auch Zilstrasse nach der Bauphase gestaltet werden kann, zum Beispiel durch Zubringerdienst der GHG-Busse über die Strasse Straussenhauseweg. - Wir fordern, dass die Verkehrslösung im Quartier Remishueb rund um die Zil- und Brauerstrasse als Bestandteil in den SNP integriert wird. <u>Begründung:</u> - Seit einiger Zeit stellt das stetig zunehmende Verkehrsaufkommen auf der Brauerstrasse für alle Verkehrsteilnehmenden und vor allem für uns Anwohner - insbesondere für die (Schul-)Kinder des Quartiers - eine zunehmende Belastung dar. Schon länger ist klar, dass für die nächsten Jahre mehrere grosse Bauprojekte geplant sind, die die Verkehrssituation sowohl während der Bauphasen als auch danach zusätzlich verschärfen werden. - Ausbau Klinik: Im August wurde angekündigt, dass die Hirslanden-Gruppe im Zusammenhang mit der zuvor angekündigten Schliessung ihrer Filiale in Heiden am Standort Stephanshorn wieder eine Vergrösserung und einen starken Angebotsausbau plant. Nach der Fertigstellung der voraussichtlich umfangreichen Bauarbeiten werden daher die Patientenströme, Lieferfahrten und Personalfahrten unweigerlich noch mehr zunehmen. - Schwesternhaus: Für diesen ebenfalls grossen Baukörper war vor einiger Zeit eine Umnutzung durch den Kanton geplant; der aktuelle Stand ist nicht bekannt. Allenfalls entstehen auch hier zusätzliche Besucher-/ Patientenströme ins Haus? - Kinderheim: Mittlerweile steht fest, dass auf dem Areal des Kinderheims Riedererholz die GHG mit der CP-Schule (https://ghg-cpschule.ch/tueber-uns/) ein grosses Bauprojekt plant. Später im laufenden Betrieb werden dann täglich rund 70 Schülerinnen (in ca. 20 Fahrten) mit Schulbussen gebracht und abgeholt. Auch durch die personalintensive Betreuung der Kinder wird sicher Mehrverkehr von Mitarbeitenden zu verzeichnen sein. - REM3: Der angekündigte Bau der Remishueb 3 soll zwar aufgrund eines eigenen Verkehrskonzeptes der autofreien Siedlungsform eine eher unterdurchschnittliche Verkehrsbelastung bewirken; trotzdem dürfte die Bauphase sehr belastend werden. - Tiefgarage Sportplatz Zil Der aktuelle Stand ist hier ebenfalls nicht genau bekannt. Aber nach Informationen der Klinik Hirslanden sind Gespräche mit möglichen Investoren schon weit fortgeschritten. Und gerade Tiefbauarbeiten lösen massiven Schwerverkehr aus. - In der Summe dürften diese Projekte - zuerst während den jeweiligen Bauphasen und später im laufenden Betrieb - eine Vervielfachung der

	Zufahrten nach sich ziehen. Aktuell gibt es noch keine verbindlichen Pläne der Stadt, wie die Verkehrssituation in der Remishueb mittelfristig gelöst werden könnte.
Privatperson E	▪ Als Bewohner der Brauerstrasse mit Schulpflichtigen Kindern, deren täglicher Schulweg die Brauerstrasse bis zum Schulhaus Oberzil ist, fordern wir: ▪ dass die Strecke Brauerstrasse 107-116 zu keinem Zeitpunkt der genannten Bauprojekte und deren Bauphasen für den Baustellenverkehr ausgebaut und/oder verwendet wird. Dieser Streckenabschnitt ist Schulweg für mehrere Kinder sowie Weg der umliegenden Quartiere wie auch der Gäste und Patienten der Klinik Oberwaid in die Naherholungszone ▪ dass die Verkehrslösung der anstehenden Bauprojekte innerhalb dieser Bauprojekte berücksichtigt und als festen Bestandteil innerhalb deren Planung und Realisierung integriert wird. <u>Begründung</u> ▪ Seit einiger Zeit stellt das stetig zunehmende Verkehrsaufkommen auf der Brauerstrasse für alle Verkehrsteilnehmenden und vor allem für uns Anwohner - insbesondere für die (Schul-)Kinder und deren Schulweg eine zunehmende Belastung dar. Schon länger ist klar, dass für die nächsten Jahre mehrere grosse Bauprojekte geplant sind, die die Verkehrssituation sowohl während der Bauphasen als auch danach zusätzlich verschärfen werden. ▪ Ausbau Klinik: Im August wurde angekündigt, dass die Hirslanden-Gruppe im Zusammenhang mit der zuvor angekündigten Schliessung ihrer Filiale in Heiden am Standort Stephanshorn wieder eine Vergrösserung und einen starken Angebotsausbau plant. Nach der Fertigstellung der voraussichtlich umfangreichen Bauarbeiten werden daher die Patientenströme, Lieferfahrten und Personalfahrtenunweigerlich noch mehr zunehmen. ▪ Kinderheim: Mittlerweile steht fest, dass auf dem Areal des Kinderheims Riedererholz die GHG mit der CP-Schule (https://ghg-cpschule.ch/ueber-uns/) ein grosses Bauprojekt plant. Später im laufenden Betrieb werden dann täglich rund 70 Schüler*innen (in ca. 20 Fahrten) mit Schulbussen angeliefert und abgeholt. Auch durch die personalintensive Betreuung der Kinder wird sicher Mehrverkehr von Mitarbeitenden zu verzeichnen sein. ▪ REM3: Der angekündigte Bau der Remishueb 3 soll zwar aufgrund eines eigenen Verkehrskonzeptes der autofreien Siedlungsform eine eher unterdurchschnittliche Verkehrsbelastung bewirken; trotzdem dürfte die Bauphase sehr belastend werden. ▪ Tiefgarage Sportplatz Zil: Der aktuelle Stand ist hier ebenfalls nicht genau bekannt. Aber nach Informationen der Klinik Hirslanden sind Gespräche mit möglichen Investoren schon weit fortgeschritten. Und gerade Tiefbauarbeiten lösen massiven Schwerverkehr aus.

	In der Summe dürften diese Projekte – zuerst während den jeweiligen Bauphasen und später im laufenden Betrieb - eine Vervielfachung der Zufahrten nach sich ziehen. Aktuell gibt es noch keine verbindlichen Pläne der Stadt, wie die Verkehrssituation mittelfristig gelöst werden könnte.
Privatperson F	- Änderungen: unterstrichen: - Das Plangebiet wird über <u>den Straussenhauseweg</u> (allenfalls im Einbahnverkehr) <u>und den hinteren Teil der Brauerstrasse</u> (allenfalls im Einbahnverkehr) erschlossen. <u>Um dieses Verkehrsregime sicherzustellen, wird im Bereich der Liegenschaft Brauerstrasse 100 eine Schrankenanlage erstellt.</u> <i>[Alternativ und in Absprache mit den davon zusätzlich tangierten Anwohnenden der Flemingstrasse: Bei der Brauerstrasse 98]</i> - Die Erschliessung des Veloverkehrs <u>hingegen</u> erfolgt über die Brauerstrasse (...) <u>Begründung</u> - Die Verkehrssituation in der Remishueb hat sich seit in den letzten 30 Jahren mit jedem weiteren Bauprojekt (Remishueb 2; enormer Ausbau Klink) verschärft. Auch ohne die nun geplanten REM 3 und CP-Schule ist durch die jüngsten Veränderungen bei der Klinik die Verkehrsbelastung mehrmals täglich bereits über dem erträglichen Mass angelangt. Leider liegt gemäss dem Tiefbauamt eine einzige detaillierte Verkehrsmessung zur Verteilung der Verkehrsströme in der Remishueb vor (vom 15.08.2017, sh. Anhänge)). Gemäss dieser endete der Löwenanteil (71 %) des in die Brauerstrasse ein- und ausfahrenden Verkehrs ab Zilstrasse in der Remishueb 1, dem Besucher-PP Klinik, im vorderen Teil Remishueb 2 (Flemingstrasse + Curiestrasse) sowie im vorderen Teil der öffentlichen PP an der Brauerstrasse. - Ganze 29 % (845 Fz.) kamen beim Messpunkt Brauerstrasse 97 vorbei (Zufahrt Personal-Parkplatz Klinik). Anhand der ab hier zur Verfügung stehenden Anzahl PP kann (bei einer linearen Verteilung) die Verkehrsverteilung erahnt werden: - ein grosser Teil ging wohl auf den Personal-Parkplatz der Klinik (178 PP) => ca. 550 Fahrten - Flemingstrasse (20 PP) => ca. 60 Fhz - zum Kinderheim (6 PP) => ca. 20 Fhz - Zum «Scherrer-Haus» und den weiteren älteren Wohnhäusern der hinteren Brauerstrasse (16 PP) => ca. 20 Fahrten - In die Familiengärten (36 PP) => ca. 110 Fahrten - Hinter dem Messpunkt liegende öffentlichen PP an der Brauerstrasse (ca. 16 PP) => ca. 50 Fahrten - Dank meiner vorgeschlagenen Änderung im SNP und die vorgeschlagene geringe bauliche Massnahme könnten sich die Anwohner im vorderen Teil der Brauerstrasse darauf verlassen, dass in ihrem Bereich unmittelbar nach der Erstellung - der Verkehr der Familiengärten - des Kinderheims und

	3. der älteren Häuser an der Brauerstrasse wegfallen (entspr. ca. 10 % des aktuellen Verkehrs) 4. Zusätzlich -sofern die Anwohner der Flemingstrasse nicht opponieren- auch deren Verkehr wegfällt 5. der ab 2026 anstehende Bauverkehr für REM3 und CP-Schule nicht über den vorderen Teil der Brauerstrasse abgewickelt werden wird 6. mit Fertigstellung von REM3 und CP-Schule kein weiterer motorisierter Verkehr durch deren Betrieb mehr dazukommen wird. ▪ Für die Anwohner Straussenhauseweg und hinterer Teil Brauerstrasse dürfte anhand der oben genannten Verkehrsanteile nachvollziehbar sein, dass durch die Aufhebung des bisherigen Fahrverbots der zu erwartende Mehrverkehr gegenüber dem heutigen Zustand zumutbar ist. ▪ Für Betriebsverkehr der Klinik (Personal, Besuchende, Patientinnen und Lieferanten) bleibt der Ist-Zustand praktisch vollständig erhalten.
Beurteilung Stadt	
	▪ Die Brauerstrasse weist heute ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von 2'400 Fahrzeugen pro Tag auf. Das Verkehrsaufkommen auf der Brauerstrasse wird von den Wohnnutzungen und insbesondere vom Klinikbetrieb generiert. Die Brauerstrasse hat sowohl einen Erschliessungs- als auch Sammelcharakter. Für die Erschliessungsfunktion ist gemäss den VSS Normen (40 044 und 40 045) der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) hoch. Für die Sammelfunktion kann der DTV als mittel eingestuft werden. ▪ Die verkehrlichen Auswirkungen des Neubauprojekts Remishueb 3. Etappe wurden untersucht. Es zeigte sich, dass die geplante Überbauung dank der minimalen Parkplatzanzahl (gemäss Festlegung im Sondernutzungsplan bzw. in den Besonderen Vorschriften maximal 19 Parkplätze) und dem Mobilitätskonzept ein geringes Verkehrsaufkommen generieren wird. ▪ Gemäss Analyse des städtischen Tiefbauamts generiert die geplante Siedlung Remishueb 3. Etappe eine Zunahme des durchschnittlichen täglichen Verkehrs von ca. 3 %. Somit können die verkehrlichen Auswirkungen der neu geplanten Überbauung Remishueb 3. Etappe als sehr gering beurteilt werden. Sie liegen sogar innerhalb der täglichen Verkehrsschwankungen. Somit wird diese Verkehrszunahme für die Anstösserschaft kaum wahrnehmbar sein. ▪ Für Bauprojekte ist die jeweilige Auswirkung separat nachzuweisen. Entsprechende Verkehrsfragen sind in den jeweiligen Verfahren zu prüfen. Bei der Betrachtung der Baustellenerschliessung der beiden Bauvorhaben Neubau Remishueb 3. Etappe und Neubau Kinderheim und CP-Schule, Gemeinnützige und Hilfs-Gesellschaft der Stadt St.Gallen wird, da die Baurealisierungen zeitlich nahe beieinander liegen können, eine abgestimmte, gemeinsame Betrachtung als zweckmässig bewertet und wurde entsprechend vorgenommen (vgl. spätere Kapitel). ▪ Gesamtverkehrsfragen bzw. ein Mobilitätskonzept für das Gebiet Stephanshorn sind grundsätzlich Themen und Aufgaben der Stadt St.Gallen. Es ist jedoch nicht im Rahmen des vorliegenden Sondernutzungsplanes zu lösen, da diese Überbauung nicht die wesentliche Verursacherin des Verkehrsaufkommens des motorisierten Individualverkehrs ist. Das Verkehrsaufkommen wird heute und wohl auch in Zukunft primär von der Klinik Stephanshorn und den bestehenden Wohnüberbauungen verursacht. ▪ Zur Verbesserung der «hausgemachten» Verkehrssituation auf der Brauerstrasse wurden vor einigen Jahren in einem partizipativen Prozess sowohl mit der Schule (Projekt Augenhöhe 1.20 m) als auch in der AG Verkehrsproblematik Brauerstrasse, wo u.a. Vertretende der Klinik Stephanshorn und der Remishueb 1 und 2 involviert waren, Massnahmen erarbeitet und umgesetzt. Dazu zählen

die Neuorganisation der Parkierung und Sicherung des Trottoir-Bereichs mit Pollern. Dank diesen Massnahmen ist die Anzahl der polizeilich registrierten Unfälle deutlich zurückgegangen und das signalisierte Geschwindigkeitsniveau wird sehr gut eingehalten (V85 = 26 km/h, Stand 2025). Der Vorschlag für die Änderung des Besonderen Vorschrift (Art. 3) betreffend Schrankenanlage lässt sich, so wie vorgeschlagen, nicht umsetzen. Mit dem Sondernutzungsplan kann nur innerhalb des Plangebiets die Erschliessung festgelegt werden. Festlegungen, welche sich auf das Gebiet ausserhalb des Plangebiets beziehen, sind nicht zulässig. Entsprechend lässt sich im Sondernutzungsplan auch keine Schrankenanlage auf der Brauerstrasse festlegen. Da die vorliegende 3. Etappe als autoarme Siedlung konzipiert ist, sind wie beschrieben nur wenige zusätzliche Zu- und Wegfahrten zum Plangebiet zu erwarten. Gemäss Hochrechnungen des städtischen Tiefbauamts beträgt die Zunahme des durchschnittlichen täglichen Verkehrs nach erfolgter Realisierung der 3. Etappe lediglich 3 %.
Umgang: teilweise berücksichtigt

2 Thema: Verkehrssicherheit	
Mitwirkende	Antrag / Bemerkung
Privatperson B, Privatperson C	- Darstellung der Sicherheitsauswirkungen auf alle Verkehrsteilnehmenden - Wir möchten eine vollständige Sicherheitsbeurteilung, welche alle betroffenen Gruppen berücksichtigt. Dazu gehören auch die Massnahmen, um die Risiken zu minimieren: - Motorisierte Anwohnende - Velo- und E-Bike-Fahrende (inkl. geplanter Velo-Schnellroute) - Kinder auf dem Schulweg, Fussgänger, Personen im Rollstuhl - Patientinnen, Besuchende und Mitarbeitende der verschiedenen Institutionen - Liefer- und Entsorgungsverkehr - Landw. Verkehr sowie Unterhalts- und Schneeräumungsdienste - insbesondere ist auszuweisen: - Welche Massn. zwingend nötig sind, um die Risiken zu minimieren - Wie die Interessen der schwächsten Verkehrsteilnehmenden geschützt werden.
Privatperson B, Privatperson C	- Planung konkreter Massnahmen zur Verkehrsberuhigung und Sicherstellung der Erreichbarkeit - Wir verlangen, dass das Auflageverfahren konkrete und verbindliche Massnahmen enthält: - Verbesserungen der Schulwegsicherheit - Sichere Führung des Veloverkehrs (insbesondere auf der künftigen Schnellroute) - Begrenzung des Suchverkehrs rund um die Klinik Hirslanden - Lösungen für den Wegfall der blauen Zone während der Bauphase - Regelungen für den Schwerverkehr (Zeiten, Routen, Sicherheitskonzept)
Beurteilung Stadt	
Die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmenden stellt in der Stadt St.Gallen generell ein wichtiges Anliegen dar und wurde entsprechend auch vorliegend bei der Erarbeitung des Sondernut-	

zungsplans in dessen Umfeld u.a. durch eine übersichtliche Gestaltung berücksichtigt. Neu (gegenüber dem Stand Mitwirkung) wird im Sondernutzungsplan auch die Raumsicherung für ein zukünftiges Trottoir südseitig der Brauerstrasse festgelegt. ▪ Auf der Brauerstrasse ereignete sich in den letzten 10 Jahren ein einzelner polizeilich registrierter Unfall im Jahr 2018 in Form eines Einbiege-Unfalls mit einem Leichtverletzten. ▪ Mit der damaligen Neuorganisation der Parkierung und Sicherung des Trottoir Bereichs mit Pollern konnte die Verkehrssicherheit erhöht und das signalisierte Geschwindigkeitsniveau gut sichergestellt werden (V85 = 26 km/h, Stand 2025). ▪ Für die Überprüfung der Verkehrssicherheit auf den städtischen Strassen, Wegen und Plätzen bestehen entsprechende städtische Arbeitsgruppen, darunter beispielsweise die Arbeitsgruppe Schulwegsicherheit bestehend aus der Stadtpolizei des städtischen Tiefbauamtes und der Schule. ▪ Die im Antrag angesprochenen detaillierten Sicherheitsbeurteilungen sowie die Festlegung konkreter verkehrlicher Massnahmen (z.B. Schulwegsicherung, Verkehrsberuhigung, Parkierungsregelungen oder Verkehrsführungen) auf der Brauerstrasse sind grundsätzlich Themen und Aufgaben der Stadt St.Gallen. Es besteht jedoch ausser dem Thema Baustellenverkehrskonzept kein spezifischer Handlungsbedarf, da die neue Siedlung nur geringen Mehrverkehr erzeugt und nicht die Hauptverursacherin des Verkehrsaufkommens des motorisierten Individualverkehrs ist. Gemäss aktuellen Verkehrsdaten besteht ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von 2'400 Fahrzeugen pro Tag. Die Überbauung Remishueb 3. Etappe generiert einen DTV von lediglich rund 70 zusätzlichen Fahrzeugen pro Tag. Dies entspricht einer Erhöhung um 3 %, was innerhalb des täglichen Schwankungsbereiches der Verkehrsmengen liegt. ▪ Die im Zusammenhang mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan stehenden Verkehrsthemen sind genügend abgehandelt. Allfällige verkehrstechnische und verkehrsplanerische Themen in der Gesamtsicht des Quartiers sind in separaten Verfahren anzugehen (separate Bauprojekte bzw. Verfahren zu Verkehrsanordnungen). ▪ Es kann festgehalten werden, dass die hinreichende Erschliessung für das Plangebiet des Sondernutzungsplans geprüft wurde und gegeben ist. Es bedarf für dieses Wohnbauprojekt und seinen generierten Verkehr mit der kleinen Anzahl von maximal 19 Parkplätzen keiner ergänzender verkehrstechnischer oder sicherheitstechnischer Massnahmen und somit keine verfahrenskoordinierten Bauprojekte am angrenzenden öffentlichen Strassen- und Wegnetz. Innerhalb des SNP-Perimeters erfolgt eine Raumsicherung für ein künftiges Trottoir, südlich der Brauerstrasse. Umgang: nicht berücksichtigt	
--	--

3 Thema: Baustellenverkehr	
Mitwirkende	Antrag / Bemerkung
Privatperson B, Privatperson C	▪ Verbindliche Festlegung der Baustellenverkehrsführung im Auflageverfahren des SNP. <u>Begründung</u> ▪ Wir fordern, dass im Auflageverfahren des Sondernutzungsplans REM3 eine verbindliche, detaillierte und technisch geprüfte Lösung für den gesamten Baustellenverkehr vorgelegt wird. Dabei soll auf die Führung des Baustellenverkehrs über die Brauerstrasse verzichtet werden.
Genossenschaft Habillon	▪ Hier sollte schon für die Bauphase die Zu- und Wegfahrt zur Baustelle über den Straussenhauseweg eingeplant werden. Eine Belastung der Brauerstrasse ab der Kreuzung Zilstrasse/Brauerstrasse südlich der Klinik ist möglichst zu vermeiden.

	<u>Begründung</u> ▪ Sicherheit für Schulkinder, generell Fussgänger. Starke Ausnützung der Brauerstrasse durch Klinik, Remishueb 1 und 2. alternativ evtl. ein Zeitregime für die Zufahrt zur Baustelle mit Vorgaben, wann wer zufahren kann.
Privatperson G	▪ Parkplatzproblem Handwerker Endausbau: Wie bei jedem Bau spitzt sich die Parkplatzproblematik im Endausbau zu. Jeder Handwerker muss noch irgendetwas machen. Wo parkieren alle Handwerker? <u>Begründung</u> ▪ Das gesamte Areal, alle Wohneinheiten sollen bis zum Schluss mit dem PW erreichbar sein. Ansonsten stellen sowieso alle die PW's an die Brauerstrasse. Es gibt Stau und Problem mit den Anwohnern.
Privatperson A	▪ Unter Sicherheit sind Auflagen für eine gesamtheitlich, mit weiteren Anstehenden Bauvorhaben an der Brauerstrasse (Kinderheim und CP-Schule GHG Riedererholz sowie den Um- und Erweiterungsbauten der Klinik Hirslanden Stephanshorn) koordinierte Regelung des Baustellenverkehrs sowie der Erschliessung der Baustelle REM3 festzuhalten. ▪ Eventualiter: Wird der Baustellenverkehr über die Brauerstrasse Richtung Zilstrasse geführt, ist eine Regelung der Parkfelder für die gesamte Bauzeit festzuhalten. Zudem sind Auflagen betreffend Bauschmutz (wie z.B. Schmutzschleusen für Baustellenfahrzeuge vor Ausfahrt auf die Brauerstrasse) anzubringen. <u>Begründung</u> ▪ Eine singuläre Betrachtung des einzelnen Bauprojekts ist aufgrund der bekannten Vorhaben der GHG Riedererholz sowie der Klinik Hirslanden Stephanshorn nicht sinnvoll.
Privatperson H	▪ Verkehrskonzept östliche Brauerstrasse in Angriff nehmen <u>Begründung</u> ▪ Auch wenn durch die Überbauung REM3 wenig Mehrverkehr auf der Brauerstrasse entsteht, muss das Verkehrskonzept endlich angegangen werden. Auf demselben Abschnitt sind weitere Bauvorhaben geplant. Die GHG Riedererholz will ein Wohnheim mit 5 Wohngruppenhäusern und eine CP-Schule für 84 Kinder und Jugendliche. Das führt während einer längeren Zeit zu sehr viel Baustellenverkehr über die bereits stark belastete Brauerstrasse. Die Klinik Stephanshorn verursacht sehr viel Publikumsverkehr sowie einigen Verkehr durch regelmässige Anlieferungen. Ein Verkehrskollaps kann man insbesondere bei Schichtwechsel täglich beobachten. Es wäre der richtige Zeitpunkt die Problematik anzugehen. Auch die Zilstrasse bis zur Rorschacherstrasse wird stärker belastet. Das grosse Bauvorhaben der Ortsbürgergemeinde an Stephanshornstrasse kommt ebenfalls noch dazu, was zu weiterem Mehrverkehr führt. Den Anwohnern droht jahrelanger Baustellenverkehr mitten durch das Quartier. Insbesondere die Schulwege aber auch Behinderteninstitutionen und teilweise eingeschränkte Personen aus der Klinik Stephanshorn sind dabei besonders gefährdet. Bitte reagieren sie hier, bevor es zu unerträglichen Zuständen kommt.

Genossenschaft Habilon	▪ Die Verkehrssituation an der Brauerstrasse ab Kreuzung Zilstrasse in Richtung Klinik, Remishueb 1, GHG, Remishueb 2 und REM3 ist insofern zu bearbeiten, als dass kein zusätzlicher Bauverkehr für REM3 durch dieses Nadelöhr geleitet werden sollte. Die Strasse ist zwar nicht ganztäglich überlastet. Aber während der üblichen Arbeitszeiten herrscht ein intensiver Parkplatzsuchverkehr und die Siedlungen Remishueb 1 und 2 mit ihren Tiefgaragen führen auch zu Überlastungen. Am besten wäre u.E. die Zu-/Wegfahrt zur Baustelle von REM3 über den Straussenhauseweg zu planen.
Privatperson L	▪ Ich mache mir grosse Sorgen um den Bauverkehr und Allgemein um den Verkehr auf der Brauerstrasse. ▪ Unter der Woche ist der Verkehr schon sehr angespannt. Es fahren auch regelmässig grosse, lange Lastwagen zur Anlieferung in die Klinik. ▪ Ich selber bin Velofahrerin. ▪ Wenn es jetzt noch mehr Anwohner gibt und auch noch der Baustellenverkehr, gibt es für mich eigentlich nur noch eine Lösung. ▪ Eine Einbahn und verbreiterte Velofahrwege und Fusswege. Die Parkplätze bleiben bestehen. ▪ Einfahrt von der Zilstrasse her in die Brauerstrasse und Rundherum auf die Kreuzung Rorschacherstrasse/Lerchentalstrasse. Dort einbiegen mit einem neuen Lichtsignal und Einfahrt Autobahn wie die Anwohner von Mörschwil. Dann muss man auch nicht mehr so lange warten! ▪ Noch besser wäre, wenn die Autos für die Klinik schon bei Baubeginn eine Parkgarage hätten mit Einfahrt von der Zilstrasse her.
Privatperson M	▪ Mit dieser Stellungnahme fordern wir, dass der Flurweg an unserem Miethaus nicht als Zufahrt für die Baustellenerschliessung genutzt wird. Folgende Gründe sprechen für uns dagegen: ▪ Es ist ein offizieller Veloweg der Stadt St.Gallen, ist als solches ausgeschildert und sollte daher erhalten bleiben bzw. nicht an Qualität einbüßen. ▪ Derzeit gilt Autofahrverbot auf diesem Flurweg. ▪ Der Zustand ist nicht für eine Nutzung als Baustellenzufahrt geeignet (sowohl bezüglich der Materialschaffenheit als auch in der Wegbreite) ▪ Der Weg wird von vielen Spaziergänger:innen, Hundehalter:innen und Velofahrer:innen für die Naherholung genutzt und bietet Platz für Entschleunigung und Erholung und soll daher bewahrt werden. ▪ Es ist der Veloweg für Pendler:innen zwischen St.Gallen und Mörschwil/Rorschach/..., ist die wichtigste verkehrsarme Alternative zu der hochfrequentierten Rorschacherstrasse und ist somit Bestandteil eines nachhaltigen Pendlerverkehrs. ▪ Die Anwohner:innen in diesem Abschnitt der Flurstrasse haben diesen Ort bewusst als Lebensort gewählt, da er im ländlichen Raum liegt und ein sehr erholsames Umfeld bietet. Sie schätzen die Qualität des Umfeldes mit Garten, wald, Wiesen und Feldern und des minimal frequentierten Flurweges.

	▪ Die Aus- und Einfahrtstelle an der Rorschacherstrasse zum Flurweg ist gänzlichst ungeeignet für Baustellenfahrzeuge und erzeugt auch durch die Position nahe der Ampel für den Verkehr und für die Passant:innen (z.B. die Schüler:innen der nahegelegenen Schulen) eine erhöhte Gefahr. ▪ Wir wollen die Qualität an der Brauerstrasse/Flurweg Kategorie 3 nicht preisgeben und ersuchen daher alle Beteiligten eine Lösung anzustreben, die nicht durch den natürlichen Naherholungsraum und den grünen Gürtel der Stadt führt. Wir setzen uns einzeln und kollektiv in den Nachbarschaftshäusern dafür ein, dass der Flurweg nicht als Baustellenzufahrt missbraucht wird und eine andere Lösung erarbeitet wird.
Privatperson N	▪ Ich fordere, dass die Baustellenerschliessung nicht über den Flurweg erfolgt. ▪ Folgende Punkte gebe ich zu bedenken: ▪ Momentan ist Fahrverbot auf diesem Abschnitt. ▪ Es ist der Veloweg für Schüler aus Mörschwil nach St.Gallen. ▪ Es ist der offizielle Veloweg. ▪ Dieser Abschnitt gehört zum Naherholungsgebiet der Stadt St.Gallen- viele Spaziergänger nutzen ihn. ▪ Die Flurstrasse ist zu schmal für Lastwagen. ▪ Die Flurstrasse ist vom Aufbau her nicht geeignet für eine derartige Belastung. ▪ Ausfahrt oder Einfahrt in die Rorschacherstrasse ist ungeeignet. ▪ Die Anwohner in diesem Abschnitt leben bewusst und gewollt in diesem ländlichen Teil der Stadt. Sie nehmen die Flurstrasse der Klasse drei auch bewusst wahr und schätzen diese Wohnqualität mit allen Vor- und Nachteilen. Wir wollen diese Qualität nicht preisgeben und ersuchen daher alle Beteiligten eine Lösung anzustreben, welche nicht durch den natürlichen Naherholungsraum und den grünen Gürtel der Stadt geht. ▪ Ein Wendeplatz oder die Idee einer Einbahnstrasse um die Klinik erscheint mir angebrachter, da Bauvorhaben an der Klinik und im Bereich Kinderheim ebenfalls in diese Zeitspanne fallen. ▪ Ich würde mich mit allen gesetzlichen Möglichkeiten entgegenstellen, sollte die Baustellenerschliessung über den Flurweg erfolgen. Ich hoffe auf eine einvernehmliche Lösung.
Privatperson K	▪ Gerade aufgrund der erhöhten baulichen Dichte ist es aus unserer Sicht aber eben schon auch wichtig, dass während der Bauphase möglichst auch die nötige Rücksicht auf die Schulkinder, Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers genommen wird. Dazu gehört auch, dass der Baustellenverkehr frühzeitig, klar und verbindlich geregelt wird. In den öffentlich zugänglichen Unterlagen konnten wir dazu nichts finden. <u>Begründung</u> ▪ Uns wurde mitgeteilt, dass die Baustellenzufahrt für REM3 noch nicht festgelegt sei und unter anderem auch eine Führung des Baustellenverkehrs über das Kieswägli (am Ende der Brauerstrasse) als Möglichkeit

	geprüft werde. Da dies im Sondernutzungsplan nicht geregelt ist, möchten wir im Rahmen der Mitwirkung unsere Bedenken gerne festhalten. ▪ Aus unserer Sicht ist eine Führung des Baustellenverkehrs über das Kieswägli nicht geeignet, aufgrund folgender Punkte: ▪ bestehendes Fahrverbot auf diesem Abschnitt ▪ offiziell ausgewiesener Veloweg der Stadt St.Gallen ▪ stark frequentierter Fussweg für Familien aus dem Quartier, der Stadt St.Gallen sowie aus Richtung Mörschwil ▪ erhebliche Beeinträchtigung des Schulwegs zahlreicher Kinder verschiedener Schulen und damit Verschlechterung der Verkehrssicherheit! ▪ fehlende ausreichende Strassenbreite (kein Kreuzen von Lastwagen möglich) ▪ fehlendes Trottoir und dadurch erhöhte Gefährdung von Fussgängern, Kindern und Velofahrer ▪ unübersichtliche Aus- und Einfahrt in die Rorschacherstrasse. (Zusätzlicher Baustellenverkehr würde gerade für die Schulkinder der Rudolf-Steiner-Schule unweigerlich zu gefährlichen Situationen führen) ▪ das Kieswägli mündet spitzwinklig in die Rorschacherstrasse, wo die Lastwagen gezwungenermassen Richtung Mörschwil abzweigen müssen. Damit wird der Schwerverkehr weiter unnötig erhöht. ▪ sehr indirekte Erschliessung der Baustelle mit einer Streckenlänge von rund 600 Metern ab Rorschacherstrasse (Situationsplan im Anhang) ▪ fehlende bauliche Eignung des schmalen Kieswägli für regelmässigen Baustellen- und Schwerverkehr ▪ Einordnung als Gemeindestrasse 3. Klasse. ▪ Bestandteil des städtischen Naherholungsgebiets mit hoher Aufenthaltsqualität ▪ das Kieswägli grenzt direkt an die Landschaftsschutzzone an ▪ Die Anwohnerinnen und Anwohner dieses Abschnitts leben bewusst in diesem ländlich geprägten Teil der Stadt und schätzen die Wohn-, Erholungs- und Aufenthaltsqualität des Kieswägli mit all seinen Vor- und Nachteilen. Diese soll aus unserer Sicht auf keinem Fall durch unnötigen Baustellenverkehr beeinträchtigt werden. ▪ Vor diesem Hintergrund erachten wir es als zwingend, dass die Baustellenzufahrt möglichst direkt, kurz und zweckmässig erfolgt. Der Baustellenverkehr soll so organisiert werden, dass Naherholungsgebiete, Wohnquartiere sowie Schulwege und Alltagswege weder von Kindern noch von Erwachsenen möglichst wenig tangiert werden und auf keinem Fall unnötigen Gefährdungen entstehen. Insbesondere sind Umwegführungen durch «sensible Bereiche» zu vermeiden. Dies gerade, wenn direktere Erschliessungen von der übergeordneten Verkehrsachsen (Rorschacherstrasse) ja möglich sind. ▪ Auf dieser Grundlage fordern wir, dass die Regelung des Baustellenverkehrs verbindlich z.B. im Sondernutzungsplan oder einem separaten öffentlich zugänglichen Konzept verankert wird:
--	--

	1. Der Baustellenverkehr sollte weder über das Kieswägli noch über die Zilstrasse geführt werden (Anhang A & B). 2. Aus unserer Sicht ist eine möglichst direkte Erschliessung der Baustelle direkt von der Rorschacherstrasse die richtige Lösung. Diese sollte dann einen Wende- bzw. Installationsplatz direkt bei der Baustelle beinhalten und ohne Führung des Baustellenverkehrs durch Naherholungsgebiete, Wohnquartiere oder Schulwege erfolgen. Dies sollte machbar sein, gerade wenn man bedenkt, dass ja diverse Abweichungen von der ordentlichen Bauordnung vorgesehen sind (Anhang C) und dieser Boden ohnehin als leicht belastet gilt. 3. Falls diese Variante nicht realisierbar ist, ist alternativ eine Baustellenzufahrt über die bereits bestehende Strasse beim ehemaligen Altersheim Riedererholz ebenfalls direkt von der Rorschacherstrasse her zu prüfen, ebenfalls mit einem Wendeplatz direkt bei der Baustelle (Anhang D). Wir sind überzeugt, dass eine solche frühzeitige und verbindliche Regelung des Baustellenverkehrs wesentlich zur Sicherheit der Kinder, zur Akzeptanz des Projekts im Quartier und zu einem geordneten Bauablauf beiträgt. Besten Dank im Voraus für die Bearbeitung und Berücksichtigung unserer Anliegen.
Privatperson G	- Aus welcher Richtung soll die Baustelle mit Material beliefert werden? Die Hanglage wird während der Bauphase sicherlich eine grosse Herausforderung. Eine saubere Baustellen Installationsplanung finde ich essenziell für die Parzelle. <u>Begründung</u> - Die Zufahrt für Lastwagen ist grundsätzlich von der Brauerstrasse möglich, jedoch müssen Kreuzungswege und genügend Rangierplätze für Lastwagen, Betonmischer usw. in der Parzelle gemacht werden. Ansonsten wird die Brauerstrasse zur Abstelle und Wartestrasse für sämtliche Bauunternehmer. Eine Durchfahrt der Brauerstrasse während der gesamten Bauphase mit 3 Meter breiten Geräten und Maschinen muss jederzeit gewährleistet sein. Ansonsten ist diese Strassen gesetzwidrig! Mit diesem Punkt habe ich persönlich am meisten Probleme. Wenn wir mit einer Maschine die Brauerstrasse passieren müssen und nicht durchfahren können, weil Handwerker und Unternehmer die Strasse Blockieren! Dies habe ich schon genügend erlebt und wird von Architekten und Bauleiter fast bei jedem Bau nicht genügend berücksichtigt. Ich sehe eine für Anwohner ruhige Zufahrt vom Landwirtschaftsbetrieb, den ich gepachtet habe. Jedoch muss da die Zufahrt und ein Rangierplatz gemacht werden.
Privatperson O	Meine favorisierte Lösung wäre eine Baustellenzufahrt direkt von der Rorschacherstrasse und Erstellung einer Brücke über den Höchstwaldbach. Ein Wendeplatz wäre kaum ein Problem, da das Grundstück ohnehin als leicht belastet gilt und allenfalls eine Sanierung benötigt. So wären die Fussgänger und Schulkinder sicher und das Naherholungsgebiet bleibt auch während der Bauphase erhalten. Die Brauerstrasse, bis Höhe 102 würde durch den Baustellenverkehr kaum zusätzlich belastet. Zudem

	erwarte ich, dass die Baustellenerschliessung in den Anhang des Sondernutzungsplanes verbindlich aufgenommen wird. <u>Begründung</u> ▪ Zur Baustellenzufahrt habe ich in den zur Verfügung gestellten Unterlagen nichts gefunden, aus den Folien ist ersichtlich, dass die Brauerstrasse für eine Querstrasse stark frequentiert ist (Anwohner aber auch Spital und Institutionen). Zudem ist es der offizielle Veloweg Richtung Rorschach. Alle Tiefgaragenzufahrten und Parkplätze gehen von der Kreuzung Zielstrasse/Brauerstrasse bis Ende Brauerstrasse 99 / 101 aus. Die Brauerstrasse hat auf der Höhe zwei Trottoirs. Anscheinend wollen die Anwohner keinen zusätzlichen Verkehr auf der Brauerstrasse, was ich nachvollziehen kann, insbesondere, da es noch ein Schulweg ist und auch viele Velofahrer die Route über die Brauerstrasse bevorzugen. Gemäss Auskunft wurden verschiedene Lösungen zur Entlastung angedacht. Eine davon war oder ist die Baustellenzufahrt teilweise in eine Richtung über die Brauerstrasse 111 und 113 Richtung Mörschwil zu führen und dazu das Fahrverbot ab Höhe Brauerstrasse 99 / 101 aufzuheben. Bei diesem Abschnitt der Brauerstrasse handelt es sich um einen einspurigen Kiesweg der spitzwinklig in die Rorschacherstrasse mündet. Schulkinder, viele Velofahrer und Spaziergänger mit Hunden benutzen die Route. Es ist ein wichtiges Naherholungsgebiet auch für die Quartiersbewohnerinnen. Diese Lösung ist für mich aus folgenden Gründen inakzeptabel: ▪ Die Kiesstrasse / der Kiesweg ist einspurig geführt, hat kein Trottoir, Schulkinder, Velofahrer und Fussgänger wären gefährdet und können den Lastwagen nicht ausweichen. Wer hat die Haftung auf dieser Gemeindestrasse Kategorie 3? ▪ Die Kiesstrasse / der Kiesweg hat keine Entwässerung und verwandelt sich bei Starkregen in ein Bächli, das Trasse des Kiessträsschens ist für einen solchen Verkehr (40-Tönnner) nicht ausgelegt, schon die schweren Traktoren verursachen erheblichen Schaden an dem Kieswegli der Kiesstrasse. ▪ Es gibt keinen Winterdienst. ▪ Die Kiesstrasse / der Kiesweg mündet spitzwinklig in die Rorschacherstrasse, dies genau gegenüber der Steiner Schule, die Lastwagen müssten Richtung Mörschwil abzweigen und dann den Weg allenfalls Richtung St. Gallen nehmen. Der Weg ist umständlich und führt zu längeren Anfahrtswegen bei gleichzeitigen Sicherheitsrisiken. ▪ Die Anwohner der Brauerstrasse haben bewusst den Wohnort etwas ausserhalb mit allen Vor- und Nachteilen gewählt und akzeptieren die damit verbundenen Einschränkungen insbesondere in den Wintermonaten. Es ist nicht einsichtig, warum sie nun den Baustellenverkehr der REM 3 akzeptieren sollten, der zu einer massiven Feinstaubbelastung führen wird. Zudem grenzt an die Kiesstrasse / den Kiesweg auch die Landschaftsschutzzone an die Brauerstrasse an. Der zusätzliche Verkehr wird negative Auswirkungen auf die Anwohner, die Schulkinder und die Umwelt nach sich ziehen.
--	--

Privatperson I	▪ An der Planung für das Mehrgenerationen-Bauprojekt REM3 und am vorgesehenen Inhalt des Entwurfs für einen SNP habe ich nichts auszusetzen. Allerdings habe ich ergänzenden Anliegen. ▪ Ich wünsche mir von der Stadtverwaltung Folgendes: ▪ Während der Bauphase REM3 ergänzende Massnahmen zum Verkehrsaufkommen an der Brauerstrasse, die im SNP verbindlich festgeschrieben werden. ▪ Baustellenzufahrt REM3 über Straussenhauseweg (Gemeindestrasse 3. Klasse) ▪ Straussenhauseweg vorübergehend neu klassieren und für Schwerverkehr ausbauen. ▪ Wendeschleife vorsehen. <u>Begründung</u> ▪ Das Verkehrsaufkommen an der Brauerstrasse, Abschnitt Zilstrasse bis Straussenhauseweg, ist schon heute übermässig wegen den Fahrten zu den Siedlungen Remishueb 1 und 2, zur Klinik Stephanshorn (Mitarbeitende, Besuchende, Zulieferung), zum Kinderheim (Mitarbeitende, Zulieferung) sowie zu den Schrebergärten Riedererholz. Das führt gemäss meinen Beobachtungen als Fussgängerin, Velo- und Autofahrerin immer wieder zu gefährlichen Situationen für Fussgänger, insbesondere Schulkinder, und Velofahrende. Schon heute entsteht regelmässig eine Rückstausituation, wenn gleichzeitig mehrere Fahrzeuge aus Richtung Klinik und Quartier wegfahren und mehrere aus Richtung Zilstrasse zufahren möchten (z.B. Schichtwechsel Klinik). ▪ Die Erneuerung der Klinik Stephanshorn wird in den nächsten Jahren zusätzlich zu Schwerverkehr führen. Weiteren Schwerverkehr während der Bauphasen REM 3 und GHG verkraftet die Strasse nicht. Die gleiche Baustellzufahrt könnte / sollte auch für den Neu- und Umbau der GHG Kinderheim /CP-Schule dienen. Die GHG ist erklärermassen selbst an einer solchen Lösung interessiert. ▪ Danach sollte der Straussenhauseweg dauerhaft für Zufahrten zu den GHG-Gebäuden (Mitarbeitende, Transport der Kinder, Zulieferung) genutzt werden dürfen.
Privatperson D u. a.	▪ Als Bewohner des Quartiers fordern wir, dass während der Baustellenphase keine Baustellenfahrzeuge über die schon stark belastete Brauer- und Zilstrasse verkehren, sondern ein anderer Zugang gewählt wird. Beispielsweise An- und Abfahrten über den Straussenhauseweg mit Wendemöglichkeit bei der Baustelle REM3. Bei der Verkehrsplanung ist zudem zu beachten, dass die Zilstrasse durch alle Schulkinder und Kindergärtnerinnen und Kindergärtner des Quartiers sicher zweimal, meist aber viermal pro Tag überquert werden muss. Wird diese Strasse ebenfalls mit zusätzlichem Baustellenverkehr belastet, wird dies unweigerlich zu sehr gefährlichen Situationen führen.
Privatperson E	▪ Wir fordern, dass während der Baustellenphase REM3 keine Baustellenfahrzeuge über die schon stark belastete Brauer- und Zilstrasse verkehren, sondern ein anderer Zugang gewählt wird. Beispielsweise An- und

	Abfahrten über den Straussenhauseweg mit Wendemöglichkeit bei der Baustelle REM3 oder noch besser eine direkte Baustellen Zufahrt speziell von der Rohrschacher Strasse her eingerichtet wird
Privatperson E	Wir fordern, dass (für alle zukünftigen Bauprojekten) bei der Verkehrsplanung zu beachten ist, dass die Zilstrasse durch alle Schulkinder und Kindergärtnerinnen und Kindergärtner aller AnwohnerInnen sicher zweimal, meist aber viermal pro Tag überquert werden muss. Wird diese Strasse ebenfalls mit zusätzlichem Baustellenverkehr belastet, wird dies unweigerlich zu sehr gefährlichen Situationen führen. Daher fordern wir die Führung via Lichtsignal oder für die Gesamtdauer der Bauprojekte via Schülerlotsen.
Privatperson J u. a.	- Wir haben folgende Bedenken, sollte eine Baustellenerschliessung über den Flurweg erfolgen: - Offizieller Radweg - Spazier-/Wanderweg - jetziges Fahrverbot (Anstösserfahrrecht) - Naherholungsraum - Unbefestigte und schmale Kiesstrasse - Ausweichmöglichkeit für Radfahrer und Fussgänger bei Gegenverkehr von grösseren Fahrzeugen (Lastwägen) schwierig (auf Ackerland/Dreck/Schlamm) - kein Winterdienst - Bedenken, dass die Strasse für die Bauphase ausgebaut/geteert und nicht mehr rückgebaut wird - Einmündung von der Rorschacherstrasse (Höhe Obere Waid) für Lastwägen schwierig, enge S-Kurve
Privatperson Q	- Vor einer Weiterführung des Verfahrens ist eine verbindliche, sichere und quartiersverträgliche Lösung für den Baustellenverkehr festzulegen. Begründung - Fehlende verbindliche Regelung des Baustellenverkehrs. Ein wesentlicher Mangel des Sondernutzungsplans REM3 liegt darin, dass für den Baustellenverkehr keine verbindliche Lösung vorliegt. Zwar werden verschiedene Varianten erwähnt, jedoch wird keine davon festgesetzt oder planerisch abgesichert. Die verbindliche Regelung wird stattdessen auf das spätere Baugesuchverfahren verschoben. Der Sondernutzungsplan hat gerade die Aufgabe, die wesentlichen Erschliessungs- und Nutzungskonflikte abschliessend zu klären. Ohne eine klar geregelte Baustellenerschliessung ist weder die verkehrliche Machbarkeit noch die Sicherheit für die betroffene Bevölkerung ausreichend beurteilbar. Die Planung verstösst damit gegen das Vorsorgeprinzip sowie gegen die Pflicht zur umfassenden Interessenabwägung. Insbesondere eine Führung des Baustellenverkehrs über die Brauerstrasse ist aus Sicherheitsgründen nicht vertretbar. Die Brauerstrasse ist bereits heute überlastet und übernimmt gleichzeitig Funktionen als Wohnstrasse, Schulweg, Veloachse, Zufahrt zu Klinik und Institutionen sowie als Erschliessung für Landwirtschaft, Rettungsdienste und Unterhalt. Zusätzlicher Schwerverkehr

	würde diese multifunktionale Nutzung in unzumutbarer Weise beeinträchtigen.
Privatperson G	- Ich sehe, dass gleich nach der jetzigen Zufahrt für die Parzelle unterhalb der künftigen Überbauung eine Grünfläche mit Bäumen geplant ist. Wie kommen wir mit den Maschinen und Geräte zu unteren Parzelle? <u>Begründung</u> - Die Ecke, wo eine Zufahrt gewährleistet werden kann, ist sehr nass und kann jetzt kaum befahren werden. Meine Idee wäre statt nur ein Fussgängerweg eine 3 Meter breite Kiesstrasse an der unteren Seite des Baugrundstücks. So kann die Wiese unterhalb gut bewirtschaftet werden und die Zufahrt ist gemacht. Zudem sollte die Zufahrt der Wiese jederzeit während der Bauphase zugänglich sein.
Privatperson G	- Installationsplatz (östlicher Bereich Parzelle F6436): hier muss eine gute Brücke gemacht werden, oder den Bach temporär in einer Röhre durchleiten. <u>Begründung</u> - Die Zufahrt ist so weit von der Wohnzone weg. Der Platz kann bis zum Bauabschluss genutzt werden, ohne dass jemand im Weg ist.
Beurteilung Stadt	
- Antrag «Übergeordnetes Verkehrskonzept Brauerstrasse bzw. langfristige Verbesserung Verkehrssituation an der Brauerstrasse / Zilstrasse» vgl. Beurteilung Stadt zu Punkt 1 (oben) - Die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmenden stellt in der Stadt St.Gallen generell ein wichtiges Anliegen dar und wird ernst genommen. Bei sämtlichen Hochbau- und Strassenprojekten wird die Sicherheit überprüft. Für die Schulwegsicherheit besteht eine dienststellenübergreifende Arbeitsgruppe. Zudem erfolgen basierend auf Unfallauswertungen sogenannte Sanierungsprojekte für Unfallophäufungsstellen und Unfallschwerpunkte. - Bei der vorliegenden Überbauung kommt es während der Bauzeit zu einem entsprechenden Lastwagenaufkommen auf der Brauerstrasse. Es wird als wichtig bewertet, dass auch während der Bauzeit der Verkehr auf der Brauerstrasse sicher und quartierverträglich abgewickelt werden kann. - Im Nachgang zur Mitwirkungsveranstaltung vom 1. Dezember 2025 hat die Stadt verschiedene Lösungsansätze bzw. Baustellen-Erschliessungsvarianten ausgearbeitet. Unter Einbezug von Fachpersonen der Stadtpolizei, des städtischen Tiefbauamts (Verkehrsplanung und Strasseninspektorat) und der Stadtplanung wurden mögliche Erschliessungsvarianten geprüft. Anschliessend erfolgte der Austausch mit den zwei Bauherrschaften der aktuell geplanten Bauvorhaben im Quartier (Wohnbaugenossenschaft REM3 und Gemeinnützige und Hilfs-Gesellschaft der Stadt St.Gallen (GHG)). - Das Variantenspektrum umfasst ein LKW-Einbahnregime auf der Brauerstrasse von der Zilstrasse bis zur Oberen Waid, ein LKW-Einbahnregime Zilstrasse via Straussenhausweg oder direkte Anbindungen des Baustellenverkehrs an die Rorschacher Strasse, sowie Anbindungsvarianten über eine neue, unabhängige Zu- und Wegfahrt mittels temporärer Strasse zwischen Klinik und Höchstlerwald. Eine Erschliessung bzw. Beanspruchung des Strassenabschnitts von oder zur Oberen Waid wird aufgrund des aktuellen Ausbaustandards (schmale Strassenbreite, Chaussierung, Strassengefälle), sowie der Nutzung als Velovorzugsroute und aufgrund der ungeeigneten Knotensituation	

Rorschacher Strasse / Brauerstrasse ausgeschlossen. Ebenfalls nicht weiterverfolgt werden Erschliessungsvarianten, welche eine neue, unabhängige Zufahrt über den Bereich zwischen der Klinik und dem Höchsterwald vorsehen, sowie eine direkte Anbindung an die Rorschacher Strasse. Diese Varianten würden erhebliche bauliche Eingriffe und zusätzlichen Flächenbedarf erfordern. Im Rahmen der Gesamtbeurteilung erwiesen sich diese Varianten deshalb als nicht verhältnismässig und wurden nicht weiterverfolgt.

- Favorisiertes und insgesamt zweckmässigstes und nachhaltiges Baustellenzufahrtsregime ist auf Grund einer Gesamtabwägung eine «Einbahnregelung für den Baustellenverkehr» (LKW) auf der Brauerstrasse, mit Zufahrt nur in Richtung Nordost / stadtauswärts mit folgenden Elementen / Bestandteilen (Skizze Zufahrt Baustelle REM3, Bestvariante vgl. Anhang):
 - Einbahnregime LKW auf der Brauerstrasse und auf dem Straussenhauseweg (mit gestatteter Fahrtrichtung in Richtung Nordost / stadtauswärts bis an die Rorschacher Strasse). Für die Einfahrt in die Rorschacher Strasse wird die bestehende Lichtsignalanlage genutzt.
 - flankierende Massnahmen auf der Brauerstrasse (v.a. Anpassung / Reduktion Parkierung EBZ) während der Baustellenzeit, d.h. während einem befristeten Zeitraum ist davon auszugehen, dass auf der Brauerstrasse ein reduziertes öffentliches Parkplatzangebot vorhanden sein wird.
 - Massnahmenpaket auf dem Straussenhauseweg für einen einspurigen und sicheren Verkehrsablauf
 - Vorgabe Anlieferzeiten durch Baustellenverkehr (ausserhalb des Schulbetriebs (vor und nach der Schule))
 - «Aufkolonierbereich / Wartebereich» für LKW auf der Zilstrasse
- Das vorgesehene Baustellenzufahrtsregime wird in diesem Mitwirkungsbericht (vgl. Anhang) sowie im Planungsbericht zum Sondernutzungsplan aufgezeigt. Später wird die Baustellenzufahrt eigentümerverbindlich (als Auflage) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die Bebauung Remishueb 3. Etappe verfügt.
- Dasselbe Baustellenzufahrtsregime wird auch für das Bauvorhaben «Gemeinnützige und Hilfs-Gesellschaft der Stadt St.Gallen (GHG)» (als Auflage im Baubewilligungsverfahren) festgelegt. Bei künftigen Bauprojekten müssen entsprechende Verkehrsfragen in den jeweiligen Verfahren geprüft und gelöst werden. Eine Mitbetrachtung eines zukünftigen Klinikausbaus (Hirslanden) oder einer Tiefgarage unterhalb der Spielwiese der Schulanlage Zil kann nicht vorgenommen werden, da Realisierung, Umfang und Zeitpunkt dieser allfälligen Vorhaben aus heutiger Sicht noch unklar und nicht gesichert sind. Dazu kann dargelegt werden, dass für die Tiefgarage eine zweckmässige Lösung gefunden werden könnte, da sich diese anfangs der Brauerstrasse befindet. Betreffend Klinikausbau kann davon ausgegangen werden, dass dannzumal ebenfalls eine quartierverträgliche Lösung gefunden werden sollte.
- In der aktuellen Planungsstufe ist es nur möglich, vorliegend im Mitwirkungsbericht sowie im Planungsbericht zum SNP aufzuzeigen, wie das Baustellenzufahrtsregime für die Bebauung «Remishueb 3. Etappe» sowie «GHG» funktionieren kann bzw. wie es vorgesehen ist. Die Bauherrschaft hat sich zum vorgeschlagenen Baustellenregime bekennt. Die rechtsverbindlichen Festlegungen erfolgen – wie erwähnt – in den einzelnen Baubewilligungsverfahren.

Umgang: teilweise berücksichtigt

4 Thema: Parkierung	
Mitwirkende	Antrag / Bemerkung
Privatperson I	▪ Baldmöglichst allgemeine Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrs- und Parkiersituation im Gebiet Zilstrasse/Brauerstrasse:

	▪ Bau einer Tiefgarage unter dem Sportplatz des Oberstufenschulhauses Zil. ▪ Die Zu- und Wegfahrt sollte die Brauerstrasse möglichst wenig belasten, also entweder über die Zilstrasse oder im Eingangsbereich zur Brauerstrasse (Höhe Fussgängerzugang zum Sportplatz) erfolgen <u>Begründung</u> ▪ Durch den seit Jahren regelmässigen Austausch der Quartiere Remishueb 1 und 2 mit der Klinik Stephanshorn und den städtischen Stellen konnten zwar Lösungen getroffen werden, die die Parkiersituation der Klinik und den damit verbundene Suchverkehr zunächst entschärft haben. Mittlerweile wurde die Klinik immer mehr ausgebaut und haben deshalb die Fahrten zugenommen. Den Medien war kürzlich zu entnehmen, dass die Klinik nach der Schliessung des Standorts Heiden ihren Standort an der Brauerstrasse weiter stärken und ihr Angebot zeitlich und inhaltlich ausweiten wird. Dadurch wird es zu erheblich mehr Zufahrten und erneutem Parkplatzsuchverkehr kommen. ▪ Das Quartier hatte bereits vor mehr als 10 Jahren vorgeschlagen, unter dem Sportplatz eine Tiefgarage zu bauen. Leider fand der Vorschlag damals kein Gehör. Jetzt denkt die Stadtverwaltung offenbar aktiv darüber nach. Die Klinik wünscht sich die Tiefgarage seit Jahren für ihre Mitarbeitenden und Besuchenden. Mit der Tiefgarage könnte der gesamte Parkplatzsuchverkehr der Klinik über die Brauerstrasse gestoppt werden. Eventuell sogar der Zulieferverkehr? ▪ Die Klinik ist bereit, die Tiefgarage zu finanzieren und hat dem Vernehmen nach, bereits finanzielle Unterstützer gefunden.
Privatperson I	▪ Aufhebung der oberirdischen Parkplätze auf der Brauerstrasse, Abschnitt Zilstrasse bis Pasteurstrasse. <u>Begründung</u> ▪ Die geplanten Um- und Ausbauten der Klinik Stephanshorn führen unweigerlich zu Baustellenschwerverkehr auf der Brauerstrasse. Durch die oberirdischen Parkplätze ist ein Kreuzen mit dem übrigen Verkehr nahezu unmöglich. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage Remishueb 1 wird weiter erschwert. Wenn die neue Tiefgarage auch für Anwohnende der Siedlungen Remishueb und ihre Besuchenden offen ist, braucht es langfristig entlang der Brauerstrasse im Abschnitt Zilstrasse bis Pasteurstrasse keine öffentlichen Parkplätze mehr. Können auch Anwohnenden an der Zilstrasse die Garage nutzen, könnten sogar die oberirdischen Parkplätze entlang der Zilstrasse aufgehoben und die Strasse so für den ÖV und Velofahrende (eigene Spur) freigemacht werden.
Privatperson G	▪ Parkplätze Personal, Besucher der Wohnungen: Sehe ich dies Richtig, dass nur oben der Brauerstrasse für alle Wohneinheiten ca. 12 - 20 Parkplätze geplant sind? <u>Begründung</u> ▪ Die gesamte Brauerstrasse kämpft mit einem Parkplatzengpass. Die Klinik Stephanshorn trägt sicherlich am meisten dazu bei. Doch wo soll das gesamte Personal und Besucher für alle Einheiten das Auto hinstellen?

	Trotz der guten ÖV-Verbindung soll es auch attraktiv sein mit einem Auto einen Besuch zu machen. Wenn wirklich so wenige Parkplätze eingeplant sind, sehe ich dies als absolute Fehlplanung für so viele Wohneinheiten.
Privatperson K	Grundsätzlich stehen wir dem Projekt nicht ablehnend gegenüber. Insbesondere das autoarme Verkehrskonzept im Endzustand stellt aus unserer Sicht schon einen wichtigen und grossen Beitrag zum Erhalt der Lebensqualität im Quartier dar, wenn dies dann tatsächlich so umgesetzt werden kann.
Privatperson P	Keine weiteren Sperrungen der EBZ (Blaue Zonen Parkplätze) rund um das Quartier. Keine weiteren Auflösungen vorhandenen Blaue Zone Parkplätze. Im unteren Teil der Zilstrasse Abschnitt, zwischen Rorschacherstrasse und Brauerstrasse wurde mindestens einen Drittel der Parkplätze ersatzlos gestrichen bei der Verbreiterung der Strasse.
Beurteilung Stadt	
- Bereits bei der Abgabe der Liegenschaft im Baurecht an die Wohnbaugenossenschaft REM3 im Jahr 2023 (vgl. Vorlage Stadtparlament vom 24. Januar 2023), hat die Stadt vorgeschrieben, dass die Siedlung Remishueb 3. Etappe als «autoarme Siedlung» zu konzipieren ist. - Für ein autoarmes Wohnen sieht das Neubauprojekt Remishueb 3 eine reduzierte Anzahl an Parkplätzen (maximal 19 PP) und ein entsprechendes Mobilitätskonzept vor, welches u.a. vorsieht, dass die privaten Parkierbedürfnisse ausschliesslich auf privatem Grund erfolgen. Damit leistet das Projekt einen Beitrag an eine nachhaltige Stadtmobilität. Insgesamt sind die verkehrlichen Auswirkungen des Neubauprojekts sehr gering. - Es kann festgehalten werden, dass für das Neubauvorhaben Remishueb 3. Etappe ein ausreichendes Parkplatzangebot geschaffen wird. - Das Mobilitätskonzept sieht im Weiteren ein gutes Angebot an Veloabstellplätzen vor (263 Abstellplätze bei 85 Wohnungen), um den Veloverkehr als umweltfreundliches Verkehrsmittel zu fördern und setzt sich zum Ziel einen möglichst hohen Anteil des Verkehrs über den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr abzuwickeln. Die Veloförderung entspricht dem Mobilitätskonzept 2040 der Stadt St.Gallen. - Die Erstellung einer Tiefgarage insbesondere für die Parkierung der Klinik Stephanshorn wäre nach wie vor sinnvoll. Hier besteht ein Austausch zwischen der Stadt als Grundeigentümerin, der Klinik Stephanshorn als Hauptnutzerin und einer Investorenschaft, wobei dazu zum aktuellen Zeitpunkt keine verbindlichen Aussagen gemacht werden können. Mit einer allfälligen Realisierung einer Tiefgarage wäre es möglich, oberirdische Parkplätze in die Tiefgarage zu transferieren. Dazu zählen die Klinikparkplätze als auch allenfalls einige Parkplätze der erweiterten blauen Zone (EBZ). Die Finanzierung und Realisierung einer solchen Tiefgarage ist aktuell nicht gesichert. - Mit dem vorliegenden Projekt werden keine Parkplätze auf der Brauerstrasse aufgehoben und auch keine zusätzlichen Parkplätze auf der Brauerstrasse erstellt. Während der Baustellenzeit, d.h. während einem befristeten Zeitraum, ist davon auszugehen, dass auf der Brauerstrasse ein reduziertes öffentliches Parkplatzangebot vorhanden sein wird.	
Umgang: teilweise berücksichtigt	

5	Thema: Bebauung, Dichte und Gebäudehöhen
Mitwirkende	Antrag / Bemerkung
Privatperson O	Die Abweichungen, die Sie in Ihrem Paper ausweisen, sind doch erheblich. Insbesondere fällt auf, dass sowohl die Gebäudelänge wie auch die

	Höhe teilweise massiv von der geltenden Bauordnung abweicht. Sie hatten einen Wettbewerb ausgeschrieben und ich gehe davon aus, dass den Teilnehmenden die Rahmenbedingungen bekannt waren und dennoch nicht eingehalten wurden. Umso mehr erstaunt es mich, dass ein Projekt mit deutlichen Überschreitungen bei der geltenden Bauverordnung den Vorzug bekam. <u>Begründung</u> ▪ Baukörper: Die Gebäude sind überdimensioniert und zu hoch. Es fällt auf, dass das Attikageschoss 3.5 m Raumhöhe aufweisen soll. Dies ist ein rein ästhetischer Aspekt (Luxus) der zu höheren Energiekosten führt und unter anderem zur Überschreitung der Baukörperhöhe beiträgt. Anderorts, und ich sage dies im Bewusstsein, dass mir das bei Baueingaben zum Verhängnis werden kann, wird eine aus energetischen Gesichtspunkten sinnvollen Dacherrhöhung um 30 cm (Einbringung der Dachisolation auf dem Dachstuhl) eine Absage erteilt, mit der Begründung, es sei nicht zonenkonform, die Isolation muss innen angebracht werden, obwohl dies aus energetischer Sicht schlechter ist. Wie kann erwartet werden, dass man den teilweise massiven Überschreitungen bei einem Neubauprojekt zusammen soll ohne klar ersichtlichen und zwingenden bzw. nur ökonomischen Grund (teurerer Wohnraum)? Für die Höhe des Attikageschosses gibt es keinen zwingenden Grund, sie führt nicht zu zusätzlichen m2 Wohnraum. Ich denke, bei der Umsetzung der Bauordnung ist es wichtig, dass die Stadt und der Kanton ihren Spielraum nutzen, aber ich glaube nicht, dass dies die Umsetzung von Luxus Anliegen beinhalten sollte. Dies ist für den Bürger, die Bürgerin nicht nachvollziehbar. Ich bin gespannt auf die Begründung.
Privatperson A	▪ Die Gebäudehöhe des Gebäudes A ist gemäss Vorgaben Bauvorschrift W3 zu beschränken und das 4. VG nicht zu genehmigen. ▪ Der Abschnitt (in der Interessenabwägung) ist unter Berücksichtigung einer nicht Genehmigung eines 4. Vollgeschosses beim Gebäude 4 wie folgt zu ergänzen: ▪ Um die Besitzstandsinteressen der Eigentümer der bestehenden Überbauung "Remishueb Ost" gerecht zu werden, wird das ursprüngliche Projekt so angepasst, dass beim Gebäude A auf das zusätzliche 4. Vollgeschoss verzichtet wird. Damit passt sich dieses in die Gesamtluftlinie mit den Gebäuden B und C dahingehend ein, dass das Raumgefühl und der Ausblick der bestehenden Anwohner sichergestellt werden. <u>Begründung</u> ▪ Das Gebäude A stellt gegenüber den bestehenden Liegenschaften der Überbauung "Remishueb Ost" ein massiver Eingriff in die Besitzstandswahrung dar. Durch die gegenüber den W3-Vorgaben überhöhte Gesamthöhe um >6 m sind Raumgefühl der bisherigen Objekte sowie der Ausblick massiv beeinträchtigt. Wird auf das 4. Vollgeschoss beim Haus A verzichtet, passt sich dieses in die Gesamtluftlinie mit den Gebäuden B und C dahingehend ein, dass das Raumgefühl und der Ausblick der bestehenden Anwohner sichergestellt werden.

Privatperson E	Wir fordern für REM3 die Einhaltung der innerhalb der Wohnzone geforderten Parameter wie insbesondere Gebäudehöhe, max. Anzahl Vollgeschosse, Grenzabstände und weitere.
Privatperson K	- Es ist für uns nicht wirklich nachvollziehbar, weshalb in einer W3-Zone Gebäude mit vier Vollgeschossen vorgesehen sind und dann noch Attikawohnungen zusätzlich mit einer Luxus-Raumhöhe von rund 3.5 m geplant werden, obwohl die Bauordnung hierfür 3.0 m vorsieht. <u>Begründung</u> - Eine solche Erhöhung des Gebäudevolumens ergibt nicht mehr Wohnraum (m2), wirkt sich definitiv negativ auf den Energiebedarf aus und erscheint auch vor dem Hintergrund der Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft schon schwer nachvollziehbar. Zudem stellt sich da die Frage der Gleichbehandlung gegenüber anderen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, bei denen energetisch sinnvolle Massnahmen wie Aufdach-Dämmungen bereits bei geringen Höhenüberschreitungen von nur 30 cm nicht bewilligt wurden (betrifft das Gebäude, in dem wir zur Miete wohnen).
Privatperson A	- Dem Witterungs- und Sonnenschutz dienende Bauten (Art. 10, Abs. 4) sind so zu gestalten, dass sie den horizontalen Durchblick weiterhin erlauben. <u>Begründung</u> - Aufbauten auf den gemeinsam genutzten Dachflächen dürfen das Raumgefühl der bisherigen Objekte sowie derer Ausblick nicht beeinträchtigen. Schutzbauten dürfen nicht als "schleichende" Fahrnisbauten missbraucht werden.
Privatperson A	- Anlagen zur Energieerzeugung auf Flachdächern (gem. Art. 16, Abs. 2) sind so auszurichten, dass Licht-Emissionen durch Reflexion auf die Liegenschaften Brauerstrasse 100 sowie Brauerstrasse 98 vermieden werden. <u>Begründung</u> - Die Dachhöhe des Gebäudes A liegt so, dass Lichtreflexionen von PV-Modulen die Nachbarschaft stören. Durch eine entsprechende Ausrichtung der Module kann dies vermieden werden.
Beurteilung Stadt	
Gemäss Art. 25 PBG können Sondernutzungspläne in Abweichung vom Rahmennutzungsplan höhere bauliche Nutzungen im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zulassen. Für das Vorhaben wurden ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Die Fachjury würdigte das Siegerprojekt «Heicho» als überzeugendes Projekt mit sorgfältiger städtebaulicher Setzung und einer gelungenen Einbindung in die Topografie und Landschaft. Die Anordnung der Gebäude schafft hochwertige Freiräume und fördert zugleich das gemeinschaftliche Zusammenleben. Besonders positiv gewürdigt wurden die ausgewogene Verbindung von Aussen- und Innenräumen, die durchdachte Freiraumgestaltung sowie der architektonische Ausdruck mit seiner präzisen Materialisierung und der konsequenten Verwendung von Holz. Insgesamt attestierte die Jury dem Projekt eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialräumliche Qualität und beurteilte es als überzeugenden Beitrag für diesen Standort.	

- Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz besteht die Möglichkeit, eine Sondernutzungsplanung, welche eine materielle Zonenplanänderung bewirkt, dem fakultativen Referendum zu unterstellen (Art. 36 Abs. 1 c PBG). Aufgrund der Abweichungen, insbesondere bei der topographieabhängigen Höhenentwicklung (Geschossigkeit, Gebäudehöhen) wird der vorliegende Sondernutzungsplan dem fakultativen Referendum unterstellt. In der Folge liegt der Erlass des Sondernutzungsplans in der Kompetenz des Stadtparlaments. Der Sondernutzungsplan wird anschliessend dem fakultativen Referendum unterstellt.
- Die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sind im Planungsbericht zum Sondernutzungsplan nachvollziehbar ausgewiesen und tragen dazu bei, dass eine qualitätsvolle Bebauung möglich wird, welche auch das Ziel einer angemessenen und nachhaltigen Baulandnutzung verfolgt.
- Nach Regelbauweise wären drei Vollgeschosse plus ein zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss zulässig. Der Sondernutzungsplan ermöglicht drei Bauten mit vier Vollgeschossen und einem zusätzlichen Attikageschoss und eine Baute mit vier Vollgeschossen (ohne Attikageschoss). Auf dem Niveau des Attikageschosses sind Gemeinschaftsterrassen vorgesehen (vgl. Beilagepläne Nr. 8 und 9).
- Gegenüber der Brauerstrasse und den Nachbargrundstücken südwestlich (Bebauung Remishueb Ost, 2. Etappe) werden mit den Hochbauten die ordentlichen, gesetzlichen Abstände konsequent eingehalten, so auch mit der Baute A, welche ausserhalb des Gewässerraums liegt.
- Die Setzung und Dimension der Gebäude orientiert sich an der Topografie bzw. an den Höhenkurven sowie der gebauten Siedlung in der Remishueb. Diese von der Wettbewerbsjury gelobte städtebauliche Anordnung führt zu einer gewissen Überschreitung der Gebäudelänge. Da dies jedoch eine Reaktion auf den vorhandenen topographischen und baulichen Kontext ist, mindert dies die räumlichen Qualitäten nicht. Die Überschreitung der Gebäudelänge führt zu einer städtebaulich besseren Lösung.
- Das Projekt richtet sich nach den Ansprüchen von Mehrgenerationenwohnen. Insgesamt sind 85 Wohnungen vorgesehen. Mindestens 35 % der Anzahl Wohnungen sind als 4.5-Zimmer-Wohnungen oder grösser zu realisieren.
- Ein Anspruch auf unveränderte Aussicht und unverändertes Raumgefühl besteht nicht. Vielmehr muss aufgrund der seit 2001 bestehenden Bauzone grundsätzlich mit einer baulichen Entwicklung gerechnet werden. Es entspricht den Zielen der Raumplanungsgesetzgebung, dass rechtskräftig eingezontes Bauland bebaut wird.
- Der Begriff «Gleichbehandlung» ist aufgrund der Annahme, dass es sich bei der erwähnten Miet-Liegenschaft um ein Wohngebäude in der Landwirtschaftszone (Nichtbauzone) handelt, nicht passend. In einer Nichtbauzone gelten grundsätzlich andere Bauvorschriften als in einer Wohnzone.
- Die im Sondernutzungsplan festgelegte Attikageschosshöhe von 3.5 m dient der Sicherstellung eines angemessenen baulichen Spielraums. Zudem erfordern zeitgemässe Dachbegrünungen und energetisch vorbildliche Dachaufbauten zusätzlichen Konstruktionsraum. Es geht nicht um die effektive Raumhöhe im Innenraum, sondern um das sichtbare Aussenmass. Es zeigt sich immer wieder, dass die Vorgabe der Bauordnung von 3.0 m aus heutiger Sicht und im Lichte der heutigen Anforderungen sehr knapp bemessen sind. In einem Sondernutzungsplan eine Zusatzhöhe zu ermöglichen, wird als angemessen bewertet und die Auswirkungen sind insgesamt sehr untergeordnet.
- Die Aufbauten in den obersten Geschossen der Hauptbauten dürfen die Höhe des Attikageschosses (3.5 m) und eine Fläche von jeweils 75 m² nicht überschreiten. Zudem müssen sie gut in das Gesamtbild eingepasst werden. Der richtungsgebende Beilageplan Nr. 8 zeigt, wie die Aufbauten in den Gebäuden A, B und C vorgesehen sind.

Die Vermeidung unzumutbarer Blendwirkungen auf Nachbargrundstücke wird bei der Ausgestaltung von Photovoltaikanlagen berücksichtigt. Die konkrete Ausrichtung der Module ist Gegenstand der weiteren Projektierung, des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens und nicht der Sondernutzungsplanung. Eine Festlegung der Modulausrichtung wäre nicht phasengerecht. Auf eine entsprechende Festlegung wird verzichtet.
Umgang: teilweise berücksichtigt

6 Thema: Gewässerraum	
Mitwirkende	Antrag / Bemerkung
Privatperson A	- Der Wasserraum ist östlich so zu verschieben, dass dieser die 8.5 m Breite von der Gerinnesohle sichergestellt erreicht. <u>Begründung</u> - Im GIS-Portal zur Parzelle F6436 verlinkte ÖREB-Auszug verweist auf die Anforderungen zum Gewässerraum (https://oereb.geo.sg.ch/api/oereb/CH538577337910/pdf). Auf Seite 8 wird zum «potenziellen Gewässerraum nach Übergangsrecht» folgendes festgehalten: - Für die Festlegung des Wasserraum gilt solange der Gewässerraum noch nicht festgelegt wurde, die Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011. Dabei sind die Bauabstände nach Abs. 2 der Übergangsbestimmung im übergangsrechtlichen Gewässerraum (auch Uferstreifen genannt) einzuhalten. - Mit der vorliegenden Vorgabe von 13 Meter Gesamtbreite sind die Vorschriften von Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV für Bauten und Anlagen entlang von Gewässern auf einem beidseitigen Streifen von je 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle bis 12 m Breite; nicht eingehalten. - Der Wasserraum ist östlich so zu verschieben, dass die 8.5 m Breite von der Gerinnesohle sichergestellt sind. Der Höchsterbach wurde «als neuer Lebensraum für eine vielfältige Wasser und Bachbegleitfauna [und für] die ökologische Vernetzungsfunktion zwischen Höchsterwald und Goldachtobel» renaturiert (vgl. Baudokumentation «Höchsterwaldbach, Hochwasserschutz, Renaturierung; Tiefbauamt, 2009 N° 1»). - Infolge dieses reduzierten Gewässerabstands wird der Zivilisationsdruck auf die Fauna entlang des Höchsterbachs massiv erhöht. Heute sich entlang des Westastes aufhaltende scheue Vogelarten, wie z.B. der Grünspecht oder der Buntspecht, werden massiv beeinträchtigt. Durch die Verengung des Freiraumes auf nur noch ca. 6.5 Meter links und rechts der Gerinnesohle wird die Aufgabe des Vernetzungskorridors beeinträchtigt.
Beurteilung Stadt	
- Die Festlegung des Gewässerraums basiert auf den Vorgaben der Gewässerschutzverordnung, der Arbeitshilfe Gewässerraum im Kanton St.Gallen, den topografischen Gegebenheiten sowie den ökologischen Anforderungen. - Mit der definitiven Festlegung des Gewässerraums werden die Übergangsbestimmungen abgelöst und sind nicht mehr anzuwenden. Der festgelegte Gewässerraum ist mit wenigen Ausnahmen immer kleiner als der Gewässerabstand nach Übergangsbestimmung.	

- Der Höchsterwaldbach wurde basierend auf einem Wasserbauprojekt im Jahr 2008 offengelegt. Dabei wurden die wasserbaulichen Anforderungen bereits mit dem Bauprojekt im Jahr 2006 behandelt. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass im beurteilten Bereich ein Gewässerraum für den Höchsterwaldbach von 13 m auszuschneiden sei. - Anlässlich einer Begehung vor Ort im September 2025 wurden die Gewässerraumbreite von 13 m und weitere Fragestellungen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben im Plangebiet mit dem Kanton (Amt für Wasser und Energie, Amt für Natur, Jagd und Fischerei und Amt für Raumentwicklung und Geoinformation) besprochen. Die Gewässerraumbreite wurde an der Ortsbegehung von den zuständigen Fachstellen bestätigt. - Die ökologischen Anforderungen sehen einen 2 m breiten Streifen ab der Böschungsoberkante vor, damit ein minimaler Raum für eine standortgerechte Ufervegetation gesichert werden kann.
Umgang: nicht berücksichtigt

7 Thema: Freiraum, Bepflanzung und Ökologie	
Mitwirkende	Antrag / Bemerkung
Privatperson A	- Der einzureichende Freiraumbeschrieb (vgl. Art. 17, Abs. 4) sowie der Pflanz- und Pflegeplan nehmen Rücksicht auf die Bepflanzungen der Umgebung, insbesondere der in den Sondernutzungsplangebieten Remishueb 1 und Remishueb 2 definierten Vorgaben. <u>Begründung</u> - Das heute einheitliche Gesamtbild der Brauerstrasse soll auch durch die Erweiterung REM3 beibehalten werden.
Genossenschaft Habi-lon	- Es sollte an geeigneter Stelle ein Verbot für private Zäune im Aussenraum eingefügt werden. <u>Begründung</u> - Verhinderung von Einschränkungen für andere Bewohner/-innen, Vermeidung hässlicher Abgrenzungen.
Privatperson A	- Ziff. 1 – Die ausgewählten kronigen Bäume sind so zu wählen, dass die erwartete Wuchshöhe die Bauhöhe der Gebäude A, B und C nicht überwachsen. - Ziff. 2 – Für die Bepflanzung des Baumbestandes entlang der Brauerstrasse («Strassenbäume») sind Nussbäume vorzuschreiben, um das Gesamtbild der Brauerstrasse entlang der Südseite zu erhalten. - Ziff. 3 – Es sind ausschliesslich standortgerechte Bäume und Pflanzen zu verwenden. <u>Begründung</u> - Die Bepflanzungsvorschriften sollen dem Gesamtbild der Remishueb Rechnung tragen und sich entsprechend einfügen. Abweichende Bepflanzungen, wie z.B. papelatige «Strassenbäume», oder hochwachsende Bäume auf dem Gelände der REM3 würden das Gesamtbild stören. - Die Auflagen des Sondernutzungsplanes «Remishueb Ost» von 2001 sind entsprechend weiterzuführen.
Naturschutzverein St.Gallen und Umgebung (NVS)	Dies betrifft nicht direkt den Sondernutzungsplan Remishueb III, sondern richtet sich an die Stadt. In der Remishueb geschieht eigentlich etwas, was der Bauphilosophie der Stadt zuwiderläuft: Hier geht es nicht um

	Verdichtung bestehender Bausubstanz, sondern das Siedlungsgebiet wächst durch Neubauten in den grünen Ring hinaus. Rechtlich ist mit der Einzonung des Areals alles in Ordnung. Es stellt sich allerdings die Frage, ob man für den Grünflächenverlust nicht in der Nachbarschaft des Bauprojektes für eine gewisse Kompensation sorgen könnte (dafür wäre allerdings nicht die Bauherrschaft der Remishueb III, sondern eher die Stadt zuständig). Zu denken wäre bei Kompensationsmassnahmen in der näheren und weiteren Nachbarschaft eines Bauprojektes beispielsweise an Hecken- oder Hochstammpflanzungen. Im Fall der Remishueb III wären wohl in erster Linie Aufwertungsmassnahmen an den beiden bereits oberirdisch geführten Bachläufen westlich und östlich des Bauprojektes zu prüfen. Beim Bachlauf im Osten könnte allenfalls die etwas "löchrige" Bepflanzung ergänzt und das weitere Zuwachsen des bereits vorhandenen Tümpels verhindert werden.
Verein Grünes Gallustal	Als ökologischen Ausgleich sehen wir eine weitere Aufwertung der beiden freigelegten Bäche und im Besonderen die Verhinderung der Verlandung des Tümpels im nördlichen Bach mit geeigneten Massnahmen. Streuobst, Heckenzügen und der Ausweitung von Feuchtwiesen würden einen sanften, natürlichen Übergang von städtisch besiedeltem zu landwirtschaftlich genutztem Boden bilden und so die beidseits intensive Nutzung ausgleichen.
Beurteilung Stadt - Im Beilageplan 1 ist ersichtlich, dass Gestaltungselemente des Freiraums teilweise von den beiden Siedlungen Remishueb 1 und Remishueb 2 übernommen werden. Beispielsweise werden entlang der Brauerstrasse aufgestete, hochstämmige Strassenbäume angeordnet. - Private Sitzplätze im Umgebungsbereich sind stark limitiert und werden nur unter den im Sondernutzungsplan bezeichneten Grundflächen Vorbauten zulässig. Sichtschutzwände werden mittels eigentümerverbindlicher Bestimmung (vgl. BesV Art. 17, Abs. 5) ganz ausgeschlossen. Das geforderte «Verbot von privaten Zäunen» wird somit mit dem Sondernutzungsplan umgesetzt. Damit kann ein offener und durchlässiger Umgebungsbereich gewährleistet werden. - Die Stadt St.Gallen trifft wirksame Massnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor den negativen Auswirkungen der Klimaerwärmung (Umsetzung Stadtklima-Initiativen). Zu diesem Zweck erhöht sie insbesondere die Anzahl Bäume und schafft oder sichert zusätzliche Grünflächen. Dieses Ziel wird auch mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan projektbasiert und angemessen umgesetzt. - Die Wuchshöhe von Bäumen wird in Sondernutzungsplanungen in der Stadt St.Gallen praxisgemäss nicht geregelt, da dies für solche Naturobjekte rechtlich schwierig ist. Hingegen wird die Kategorie «klein-, mittel- und grosskronig» verbindlich festgelegt. Die exakte Standort- und Artenwahl der Pflanzungen ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. - Festzulegen, dass entlang der Brauerstrasse «Nussbäume» gepflanzt werden müssen bzw. die Vorgabe von Baumarten in Sondernutzungsplänen ist nicht stufengerecht. Hingegen ist es im öffentlichen Interesse, dass standortgerechte, klimarobuste und einheimische Bäume gepflanzt und vorgeschrieben werden. Ebenfalls werden invasive Neophyten verboten. - Details zu den vorgesehenen Bepflanzungen können dem richtungsgebenden Beilageplan Nr. 2 entnommen werden. Darin ist ersichtlich, dass auch «Bäume 1. Ordnung» gepflanzt werden sollen. Solche Grossbäume sind ein Teil des Bebauungskonzepts und werden bewusst gepflanzt. Es ist	

sehr wahrscheinlich und überdies erwünscht, dass diese Bäume mit der Zeit die Höhe der Neubauten von ca. 15 m übersteigen. - Der Sondernutzungsplan sieht bereits zahlreiche ökologische Massnahmen vor. Dazu gehören insbesondere ökologisch wertvolle Strukturen im Umfang von 25 % der Fläche des Plangebiets (Flächenäquivalent), standortgerechte und klimarobuste Bepflanzungen, sickerfähige Beläge, Retentionsflächen sowie begrünte Dachflächen. Damit wird im Rahmen des vorliegenden Planungsinstruments ein erheblicher ökologischer Beitrag sichergestellt. Zusätzliche Massnahmen werden daher nicht verbindlich im Sondernutzungsplan festgesetzt. - Die Stadt St.Gallen verfügt mit dem Sondernutzungsplan über ein geeignetes Instrument, um mit eigentümerverbindlichen Bestimmungen eine Überbauung von hoher städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität zu sichern. Allfällige Kompensationsmassnahmen und Aufwertungen ausserhalb des Perimeters wegen Grünflächenverlust sind praxisfremd und nicht notwendig, der angemessene ökologische Ausgleich bzw. insgesamt eine bedeutende Aufwertung trotz Neubebauung wird innerhalb des Perimeters sichergestellt.
Umgang: teilweise berücksichtigt

8 Thema: Umwelt / Nachhaltigkeit / Immissionen	
Mitwirkende	Antrag / Bemerkung
Naturschutzverein St.Gallen und Umgebung (NVS)	- Den Hinweis in den besonderen Vorschriften platzieren, dass bei der Bautätigkeit Rücksicht auf die Laichwanderung der Amphibien (Grasfrösche, Erdkröten, Molche im Frühling) sowie auf die Brutzeit der Vögel zu nehmen ist. <u>Begründung</u> - Das Bauprojekt Remishueb III entsteht auf einer Grünfläche am heutigen Stadtrand im Einzugsbereich von zwei oberirdisch geführten Bächen und eines Tümpels. Entsprechend ist damit zu rechnen, dass das Baugebiet im Frühling von wandernden Amphibien berührt wird und in der Bepflanzung entlang der Bäche im Frühsommer Vögel brüten. Auf diese Wildtiere ist bei der Terminierung von allfälligen Rodungen und Bauarbeiten unbedingt Rücksicht zu nehmen.
GRÜNE Stadt und Region St.Gallen	Der spätere Anschluss an die Fernwärme soll verbindlich sichergestellt werden, sobald dies technisch möglich ist.
Privatperson G	- Aushub/Hummus Verwertung, Sanierung Altdeponie: - In der heutigen Zeit haben wir immer mehr Vorschriften. Auch ökologisch und ökonomisch muss alles sein. Wir müssen heute Probleme von Früher regeln und ausbaden. In der Landwirtschaft ist zurzeit PFAS ein solches Thema. In der Baubranche ist dies das Thema der Deponien von früher. Deshalb möchte ich eine Idee einbringen um beides zu vereinen. <u>Begründung</u> - Ursprung ist die Aushubverwertung des alten Stadttheaters. Dieser liegt direkt unterhalb der Bauparzelle. Der Teil zwischen der Bauparzelle und Rorschacherstrasse ist sehr schlecht zu bewirtschaften. Wir kämpfen mit stehendem Wasser und schlechtem Pflanzenbestand. Dies ergibt ein sehr geringer Ertrag. Grund ist sicherlich der schwach durchlässige Boden sowie der sehr kleine Anteil Hummus. Meine Idee dazu ist, Bodenproben der Parzelle zu machen und diese zu sanieren. Man kann dazu

	den Aushub und den Hummus des Bauvorhabens nutzen. Natürlich verstehe ich dies, wenn es Bewilligungstechnisch aufwändiger ist. Aus meiner Sicht dürfte dies bei einem solchen Projekt für Anwohner und Naturfreunde ein absoluter Pluspunkt und eine Referenz sein. So kann man die verbaute Fläche sinnvoll kompensieren und sogar Baukosten sparen, da der Aushub und Hummus nahe deponiert wird. Man schont dabei auch die Strassen in der Umgebung und hat massiv weniger Zu- und Wegfahrten.
--	---

Beurteilung Stadt

- Die Rücksichtnahme auf Amphibien und Brutvögel während der Bauausführung ist wichtig. Da die entsprechenden Anforderungen bereits durch die übergeordneten, bundesrechtlichen, naturschutzrechtlichen Bestimmungen geregelt sind, wird auf eine verbindliche Regelung in den besonderen Vorschriften zum Sondernutzungsplan verzichtet. Ein entsprechender Hinweis wird jedoch in den Planungsbericht aufgenommen.
- Das Plangebiet liegt im Ausbau-Los 231, dessen Realisierung erst im Jahr 2030 vorgesehen ist. Grundsätzlich sind Neubauten an das Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern der Erschliessungsstand dies ermöglicht und der Anschluss wirtschaftlich tragbar ist. Da die Fernwärmeerschliessung des Plangebiets voraussichtlich erst nach der Fertigstellung der Remishueb 3. Etappe erfolgt, wurde mit Fachpersonen der St.Galler Stadtwerke und von Umwelt und Energie festgelegt, dass Erdsonden erstellt werden sollen.
- Der Vorschlag, den im Rahmen des Bauvorhabens anfallenden Aushub und Oberboden möglichst ortsnahe und ressourcenschonend zu verwerten, wird grundsätzlich begrüsst. Die konkrete Verwertung von Bodenmaterial ist jedoch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens unter Berücksichtigung der bodenschutz-, umwelt- und bewilligungsrechtlichen Anforderungen zu beurteilen. Die vorgeschlagene Massnahme ist nicht Gegenstand der Sondernutzungsplanung und kann daher nicht verbindlich festgelegt werden.

Umgang: nicht berücksichtigt

9 Thema: Allgemeine Stellungnahmen	
Mitwirkende	Antrag / Bemerkung
Privatperson B, Privatperson C	▪ Transparente Kommunikation und frühzeitige Einbindung der Betroffenen. Wir fordern: ▪ Frühzeitige, schriftliche Information aller betroffenen Liegenschaften ▪ Dokumentation der Rückmeldungen aus der Mitwirkung inkl. Begründung, falls Anliegen nicht übernommen werden. ▪ Vorstellung des Sondernutzungsplans inkl. aller dazugehörigen Beilagen (insbesondere technischer Bericht) vor der Durchführung des Auflageverfahrens
GRÜNE Stadt und Region St.Gallen	▪ Die Grünen begrüssen den Sondernutzungsplan Brauerstrasse 102 grundsätzlich und sprechen sich für das Projekt Remishueb 3 aus. ▪ Das Projekt leistet einen überdurchschnittlich hohen Beitrag zu einer sozial-ökologischen Stadtentwicklung und setzt zentrale Ziele der städtischen Wohnraum-, Klima- und Biodiversitätsstrategie konsequent um. ▪ Besonders positiv beurteilen die Grünen den gemeinnützigen, genossenschaftlichen Wohnungsbau mit Kostenmiete und Mehrgenerationenansatz, die autoarme Erschliessung mit sehr tiefem Parkplatzschlüssel,

	Carsharing-Angebot sowie einer konsequenten Förderung von Fuss-, Velo- und ÖV-Verkehr, die ökologisch hochwertige Bau- und Freiraumgestaltung (Holzbau, extensive Dachbegrünungen, Photovoltaik, Retention, Versickerung), die verbindliche Sicherung von Biodiversitätsflächen sowie des Gewässerraums des Höchsterwaldbachs, die hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität der gemeinschaftlichen Aussen- und Innenräume. ▪ Die Abweichungen von der Regelbauweise (Gebäudehöhe, Geschossigkeit, Gebäudelängen) werden aus grüner Sicht als verhältnismässig und gut begründet beurteilt. Sie sind Ergebnis eines qualitätssichernden Wettbewerbsverfahrens und führen zu klaren Mehrwerten für Umwelt, Gesellschaft und Quartier. ▪ Die Lage am Siedlungsrand erfordert weiterhin eine zurückhaltende Gesamtstrategie, damit das Projekt kein Präzedenzfall für zusätzliche Siedlungsausdehnungen wird.
Naturschutzverein St.Gallen und Umgebung (NVS)	▪ Der Naturschutzverein Stadt St.Gallen und Umgebung (NVS) steht dem Sondernutzungsplan Remishueb III grundsätzlich positiv gegenüber. Das Konzept mit Mehrgenerationenhäusern mit weitgehendem Verzicht aufs eigene Auto wäre bei anderen Vorhaben durchaus nachahmenswert. Die hohe Überbauungsdichte wird teils durch die ökologischen Bestimmungen in den besonderen Vorschriften kompensiert. Die Vorgaben dafür sind überzeugend. Voraussetzung ist allerdings, dass sie von der Bauherrschaft umgesetzt werden sowie die verschiedenen Flächen und Objekte fachgerecht gepflegt und langfristig erhalten werden. Da hat die Stadt eine wichtige Kontroll- und allenfalls Durchsetzungsfunktion wahrzunehmen.
Verein Grünes Gallustal	▪ Wir stehen dem Projekt und dem Sondernutzungsplan grundsätzlich sehr positiv gegenüber. Das Mehrgenerationenkonzept im Zusammenhang mit Autoverzicht ist in dieser Form nachahmenswert. Die hohe Dichte lässt sich mit beschriebenen ökologischen Massnahmen teilkompensieren. Die Werte für den ökologischen Ausgleich werden mit 4900 m² bodengebundener Ökofläche, 1840 m² Dachbegrünung, 130 m² Wasserfläche und 630 m² Baumkronenfläche sehr gut eingehalten. Siehe Vorgaben von Grünes Gallustal für Wohnzone mittlere Dichte (www.zonenrechner.ch). Die Umsetzung und spätere Pflege und Erhaltung gilt es hingegen zu beobachten und falls nötig durchzusetzen.
Beurteilung Stadt	
▪ Gemäss Art. 4 RPG bzw. Art. 34 PBG hat die für den Planerlass zuständige Behörde für eine geeignete Mitwirkung der Bevölkerung zu sorgen. Gemäss der Praxis der Stadt St.Gallen wird der Umgang mit den Anträgen in einem Mitwirkungsbericht dokumentiert. Der Mitwirkungsbericht wird allen mitwirkenden Personen und Parteien vor der öffentlichen Planaufgabe zugestellt. Die Initiierung eines weiteren, zusätzlichen Austausches mit Mitwirkenden durch die Stadt ist aktuell nicht vorgesehen. ▪ Diese positiven Rückmeldungen werden gerne so entgegengenommen.	
Umgang: nicht berücksichtigt / Kenntnisnahme	

4 Anhang

- Skizze Zufahrt Baustelle REM3 (Bestvariante), Tiefbauamt Stadt St.Gallen, 9. September 2026

Stadtplanung
Neugasse 3
CH - 9004 St.Gallen
Tel. +41 71 224 56 60
stadtplanung@stadt.sg.ch
www.stadtplanung.stadt.sg.ch