ORTSBÜRGERGEMEINDE
ST.GALLEN

Projekt Nr. 1.003.6.021 28. Mai 2018

Programm

Studienauftrag für Bietergemeinschaften von Architekten, Landschaftsarchitekten und Investoren, Areal Stadtsäge St. Gallen

Nicht-anonymer Studienauftrag im selektiven Verfahren

Quelle Titelbild
www.google.ch/maps

Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Kirchgasse 16
9004 St.Gallen

www.err.ch
st.gallen@err.ch
Telefon +41(0)71 227 62 62
Fax +41(0)71 227 62 63

Inhaltsverzeichnis

1 Überblick 5
1.1 Absichten und Aufgabenstellung 5
1.2 Lage 6
1.3 Areal und Umgebung 6
1.4 Stellungnahmne der Verwaltungsdirektionen der Hochschulen 9
1.5 Geplanter Ablauf 10

2 Verfahren 11
2.1 Terminübersicht 11
2.2 Veranstalterin 11
2.3 Organisation 12
2.4 Verfahrensart 12
2.5 Kommunikation 12
2.6 Entschädigung 12
2.7 Verbindlichkeit und Rechtsschutz 13
2.8 Beurteilungsgremium 13

3 Präqualifikation 14
3.1 Ausschreibung 14
3.2 Teilnahmeberechtigung und- bedingungen 14
3.3 Zur Verfügung gestellte Unterlagen 15
3.4 Einzureichende Bewerbungsunterlagen 15
3.5 Abgabe Bewerbungsunterlagen 15
3.6 Vorprüfung der eingereichten Bewerbungen 16
3.7 Auswahl der Bietergemeinschaften 16

4 Studienauftrag 17
4.1 Zustellung der Studienauftragsgrundlagen 17
4.2 Obligatorische Arealbegehung 17
4.3 Fragenstellung und -beantwortung 17
4.4 Abgabe der Projektstudien und Angebotsunterlagen 17
4.5 Vorprüfung der eingereichten Beiträge 18
4.6 Beurteilung 18
4.7 Optionale Bereinigungsstufe 19

4.8 Weiterbearbeitung 20
4.9 Urheberrecht 20
4.10 Veröffentlichung und Abschluss des Verfahrens 20
4.11 Erfüllungsgarantie 20

5 Rahmenbedingungen Projektstudie 21
5.1 Informationsplan mit Plangebiet 21
5.2 Planungs- und Bauvorschriften 21
5.3 Bestehende Bauten und Schutzwürdigkeit 24
5.4 Nutzungsabsichten 25
5.5 Bebauung 31
5.6 Materialisierung 31
5.7 Erschliessung 32
5.8 Parkierung 32
5.9 Freiraumgestaltung 33
5.10 Vernetzungsachse / Geschützte Gehölzstrukturen 33
5.11 Bavariabach und Steinachstollen 34
5.12 Energie 35
5.13 Werkleitungen 35
5.14 Naturgefahren 36
5.15 Bodenbeschaffenheit 37
5.16 Versickerung und Retention 38
5.17 Lärm 38
5.18 Schutzraumpflicht 38
5.19 Etappierung 38
5.20 Dienstbarkeiten 38

6 Vorgaben für das Baurecht 39

7 Unterlagen 40
7.1 Unterlagen für die ausgewählten Bietergemeinschaften 40
7.2 Einzureichende Unterlagen 41

8 Genehmigung 43

1 Überblick

1.1 Absichten und Aufgabenstellung

Das Areal Stadtsäge ist im Eigentum der Ortsbürgergemeinde St.Gallen (OBG). Die Flächen im Areal liegen derzeit brach oder stehen in absehbarer Zeit einer neuen Nutzung zur Verfügung. Die OBG strebt deshalb auf dem Areal eine Bebauung in der heute rechtskräftigen Wohn- und Gewerbezone Bauklasse 3 (WG3) mit einem Sondernutzungsplan an. Der Sondernutzungsplan soll eine sorgsame Verdichtung mit dem Ziel eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden ermöglichen. Mit der Bebauung soll insbesondere Wohnraum für Studierende geschaffen werden.

Die OBG wird die Bebauung nicht selber realisieren. Deshalb soll das Areal im Baurecht abgegeben und eine Bebauung durch einen Baurechtsnehmer erstellt werden. Um eine hohe ortsbauliche, architektonische und freiräumliche Qualität der Überbauung sicherzustellen, wird ein Studienauftrag im selektiven Verfahren durchgeführt. Mit dem Studienauftrag wird neben einem qualitativ hochwertigen Projekt eine geeignete und zuverlässige Bietergemeinschaft gesucht. Die Bietergemeinschaft muss zwingend aus einem Investor, einer Architektin resp. einem Architekten und einer Landschaftsarchitektin resp. einem Landschaftsarchitekten bestehen. Der frühzeitige Einbezug des Investors soll die zeitnahe Realisierung der Bebauung sicherstellen.

Mit der Bebauung möchte die OBG einen Beitrag leisten, um den Bildungsstandort zu stärken und indirekt auch den Fachkräftenachwuchs zu fördern. Die hohe Nachfrage nach studentengerechten Wohnräumen in St. Gallen ist durch Abklärungen belegt: es ist ein Bedarf für mindestens 400 Studierende (nationale und internationale Austauschstudierende und in St. Gallen immatrikulierte Studierende) ausgewiesen. Das Angebot soll von Studierenden unterschiedlicher Bildungsinstitutionen (Universität, Fachhochschule, Pädagogische Hochschule) genutzt werden und damit der gesamte Bildungsplatz St. Gallen gestärkt werden. Auf dem Areal kann Wohnraum für ca. 240 Personen erstellt werden. Angestrebt wird ein Angebot für mindestens 150 Studierende.

Für die Bewirtschaftung der neuen Bebauung kommen unterschiedliche Modelle in Frage. Deren Regelung ist Sache der Bietergemeinschaft. Die Bildungsinstitutionen können gemeinsam oder unter dem Lead einer Institution mit dem Investor einen langfristigen Kooperationsvertrag abschliessen und die direkten Kontakte mit den Studierenden selbst abwickeln. Alternativ kann auch die Bietergemeinschaft eine eigene Betreiberorganisation bilden oder mandatieren, welche ihrerseits mit den Bildungsinstitutionen kooperiert und den direkten Kontakt mit den Studierenden abwickelt.

Neben den Räumlichkeiten für Studierende sind weitere innovative Wohnformen (Clusterwohnungen etc.) denkbar. Die Nähe zu den Spitälern (Kantonsspital, Ostschweizer Kinderspital, Geriatrische Klinik) mit ihren Ausbildungsplätzen (Assistenzärztinnen und -ärzte, Pflegepersonal) erschliesst eine weitere potentielle Mietergruppe. Zwingend einzuplanen auf dem Areal ist ein gastronomisches Angebot sowie der Fortbestand der ansässigen Holzschnitzelheizung der Nahwärmeverbund Stadtsäge AG. Mit der CO_2-neutralen Energiegewinnung durch die

Holzschnitzelheizung leistet die OBG einen wichtigen Beitrag ans städtische Energiekonzept. Die klimaschonende Wärmeproduktion ist der OBG ein wichtiges Anliegen. Der Betrieb der Anlage wird durch die Nahwärmeverbund Stadtsäge AG deshalb aufrechterhalten. Aufgrund der Nähe zu den Abnehmern der Wärme, hat der Betrieb auf dem Areal stattzufinden.

Die OBG ist als grosse Waldbesitzerin seit jeher stark mit dem Medium Holz verbunden. Aufgrund dieser Verbundenheit und der vergangenen Nutzung des Areals durch eine Sägerei sind wesentliche Teile der Tragkonstruktion der neuen Bebauung in Holz zu realisieren.

1.2 Lage

Das rund 12'260m² grosse Areal liegt an einem Nordwesthang am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt St. Gallen. Die Altstadt, das Naherholungsgebiet «Drei Weieren» als auch diverse Bildungsstätten und Gesundheitseinrichtungen sind fussläufig über sichere und abwechslungsreiche Wege zu erreichen. Mit den Haltestellen Schülerhaus und Birnbäumen der Appenzeller Bahnen ist das Areal gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Die erhöhte aber dennoch zentral und gut erreichbare Lage sowie die Nähe zu den Grünräumen am Freudenberg machen das Areal zu einem bevorzugten Wohnstandort, welcher sich ideal für studentisches Wohnen eignet. Der geplante Universitätsstandort Platztor liegt in 11 Gehminuten, die Universitätsgebäude auf dem Rosenberg liegen in 20 Gehminuten Distanz.

Lage im Siedlungsgebiet
Quelle:
map.geo.admin.ch

1.3 Areal und Umgebung

Das Areal wird im Norden durch die Steingrüebli- und Jüchstrasse, im Westen durch die Molkenstrasse und im Süden durch die Krüsistrasse begrenzt (vgl. Abb. auf Folgeseite). Prägend für das Areal ist die markante Topographie mit einem gegenüber der Steingrüebli- und Jüchstrasse leicht erhöhten Plateau, welches von einem ehemaligen Steinbruch herrührt. Der Höhenunterschied innerhalb der bebaubaren Fläche beträgt rund 11m. Südlich des Areals steigt das Gelände stark an. Das Areal weist insbesondere an den Rändern üppige Grünstrukturen

auf. Die Erschliessung durch den motorisierten Verkehr erfolgt heute hauptsächlich über die Molkenstrasse. Die Jüchstrasse ist Bestandteil einer wichtigen Langsamverkehrsverbindung von der Innenstadt bzw. vom Südostquartier zu «Drei Weieren». Von der Speicherstrasse aus wird das Areal wegen der Hanglage und dem üppigen Grünbestand kaum wahrgenommen.

Orthofoto - Areal Stadtsäge
Quelle: geoportal.ch

Auf dem Areal befinden sich das Restaurant Linsenbühl (Steingrüeblistrasse 24), die Anlagen der Nahwärmeverbund Stadtsäge AG und der ehemalige Sägereibetrieb. Sämtliche Bauten und Anlagen sind im Eigentum der OBG. Das Restaurant Linsenbühl ist gut besucht und insbesondere bei Handwerkern beliebt. Am Abend wird es gerne von Vereinen genutzt. Für das Restaurant besteht ein Pachtvertrag bis Ende 2018, dieser wird allenfalls um ein Jahr verlängert. Die Nahwärmeverbund Stadtsäge AG produziert Wärme aus Holzschnitzeln, welche aus umliegenden Wäldern der Ortsgemeinde und der Region stammen. Mit der Wärme werden die grossen Betriebe der Ortsbürgergemeinde (Geriatrische Klinik samt Linsenbühlhaus und Bürgerspital) sowie Baurechtsnehmer (Wohngebäude Logiscasa, Acker sowie die Überbauungen Steingrüebli und Krüsistrasse) versorgt. Bis ins Jahr 2016 betrieb die OBG die Stadtsäge auf dem Areal. Aufgrund wirtschaftlicher Entwicklungen musste der Betrieb aufgegeben werden und die betrieblichen Anlagen und der Holzbestand an die Firma ThurHOLZ GmbH verkauft werden. Ende März 2018 wurde der eigentliche Sägereibetrieb auf dem Areal eingestellt. Aktuell sind auf dem Areal unterschiedliche Zwischennutzungen angesiedelt, u.a. durch die Firma ThurHOLZ GmbH. Es bestehen aber keine langfristigen Miet- oder Pachtverträge. Das Areal kann bis spätestens Ende 2019 - unter Vorbehalt des Fortbestandes der Nahwärmeverbund Stadtsäge AG - komplett freigegeben werden.

Östlich des Areals wird die Jugendherberge, St. Gallen betrieben. Das Grundstück ist im Eigentum der OBG. Die nähere Umgebung ist geprägt von Wohnnutzungen. Die Garage der Emil Frey AG stellt im Quartier sowohl nutzungsspezifisch als auch durch die grossen Gebäudevolumen eine Ausnahme dar.

Nördlich des Plangebiets liegt das Areal Steingrüebli. Auf diesem erstellt die OBG derzeit mit zwei weiteren Investoren eine Wohnüberbauung mit Mehrfamilienhäusern.

Pläne Baueingabe
Projekt Steingrüebli
Quelle: OBG

1.4 Stellungnahmne der Verwaltungsdirektionen der Hochschulen

Die Verwaltungsdirektionen der Hochschulen in der Stadt St. Gallen haben per Schreiben vom 31. Mai 2018 folgende Stellungnahme zur Entwicklung von studentischem Wohnangebot auf dem Areal Stadtsäge bekanntgegeben:

Die Stadt St.Gallen ist gemessen an den Studierendenzahlen der grösste Hochschulbildungsstandort östlich von Zürich. Rund 11'500 Studierende waren Ende 2017 an der Universität, den Teilschulen der Fachhochschule Ostschweiz (FHS St.Gallen und NTB Buchs) sowie der Pädagogischen Hochschule auf dem Platz St.Gallen eingeschrieben[1]. Ein Teil dieser Studierenden verlegt seinen Wohnort während des Studiums in die Stadt St.Gallen oder in die nähere Umgebung. Zum einen, weil spezifische Lerninhalte einzig an den zunehmend spezialisierten Lehranstalten angeboten werden. Zum anderen, weil die zunehmende Internationalisierung und Mobilität in der Ausbildung dazu führt, dass sowohl St.Galler als auch inländische Studierende vermehrt für ein Gastsemester im Ausland studieren und im Gegenzug in wachsendem Masse inländische und vor allem auch ausländische Studierende für ein Gastsemester oder das ganze Studium an die St.Galler Hochschulen wechseln. Gegenwärtig und in absehbarer Zeit führt dies zahlenmässig zu einem Bedarf von Wohneinheiten für mindestens 400 Studierende, tendenziell längerfristig für mindestens rund 5 bis 10% der eingeschriebenen Studierenden. Dabei wird nachfrageseitig auf eine zeitgemässe, standardisierte und entsprechend vorhersehbare Wohnqualität inkl. professioneller Bewirtschaftungsformen Wert gelegt.

Gemessen an der Grösse des tertiären Bildungsstandorts St.Gallen überrascht im Vergleich mit anderen Hochschulstandorten in der Schweiz, dass sich bis dato kein spezifisches Angebot für studentisches Wohnen etabliert hat. Dies wird andernorts durch private Organisationen, Stiftungen, Vereine oder durch die Hochschulen selber zur Verfügung gestellt. Die St.Galler Hochschulen vertreten den Standpunkt, dass die Bereitstellung von Wohnraum für Studierende einzig subsidiär zu den Kernaufgaben der Hochschulen und ihrer Trägerschaften gehört. Die St.Galler Hochschulen sind jedoch sehr daran interessiert und für ihre leistungsauftragskonforme Entwicklung auch darauf angewiesen, dass sich auf dem Platz St.Gallen und in der Umgebung ein spezifisches Angebot für studentisches Wohnen entwickelt. Die Hochschulen begrüssen ausdrücklich alle Initiativen, welche dieses Anliegen aufnehmen. Sie können potentiellen Anbieterinnen und Anbietern von studentischem Wohnraum eine aktive Vermittlungsrolle bei ihren Studierenden zusichern. Sie gehen jedoch davon aus, dass die finanziellen Chancen und Risiken beim Engagement in diesem Bereich durch die Investoren oder Betreiberorganisationen getragen werden. In diesem Sinne sichern die Hochschulen interessierten Kreisen ihre Unterstützung bei der Schaffung und Vermittlung von studentischem Wohnraum im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu.

1 Studierendenzahlen der Ausbildungsstufe ohne Berücksichtigung der Weiterbildung

1.5 Geplanter Ablauf

Der Studienauftrag wird im selektiven Verfahren durchgeführt. Teilnahmeberechtigt sind Bietergemeinschaften bestehend aus einem Investor, einer Architektin resp. einem Architekten und einer Landschaftsarchitektin resp. einem Landschaftsarchitekten.

Im Rahmen einer Präqualifikation wählt das Beurteilungsgremium rund 15 Bietergemeinschaften aus und lädt diese zum weiteren Verfahren ein.

Die selektionierten Bietergemeinschaften müssen der Veranstalterin zum Zeitpunkt der Abgabe ein Bebauungsprojekt auf Stufe „Projektstudie“ und ein verbindliches Preisangebot für das Baurecht unterbreiten.

Das Beurteilungsgremium wählt im Rahmen der Beurteilung eine Bietergemeinschaft aus und empfiehlt sie der OBG. Erst nach erfolgreicher Zustimmung des Bürgerrates können der definitive Zuschlagsentscheid gefällt und die Vertragsverhandlungen mit der ausgewählten Bietergemeinschaft aufgenommen werden.

Die OBG beabsichtigt die zur Verfügung stehende Fläche im Baurecht abzugeben und eine Bebauung zu den in diesem Programm umschriebenen Konditionen durch den oder die vom Beurteilungsgremium empfohlene Baurechtsnehmer realisieren zu lassen.

Nach erfolgreichem Vertragsabschluss können das Vorprojekt und parallel dazu die notwendigen rechtlichen Instrumente (z.B. Sondernutzungsplan) erarbeitet werden. Eine Teilzonenplanänderung steht nicht zur Diskussion. Eine Fachperson aus dem Beurteilungsgremium wird die OBG bei der Weiterentwicklung des Projekts begleiten und die Bietergemeinschaft unterstützen. Bei wesentlichen Abweichungen zwischen Studienauftragsprojekt und Bauprojekt, kann die Jury eine erneute Beurteilung durchführen. Sobald das Genehmigungs- und Rechtsmittelverfahren abgeschlossen ist, können das Bauprojekt ausgearbeitet und die Baugesuche gestellt werden. Das Bauprojekt und das Baugesuch können parallel zum Sondernutzungsplan ausgearbeitet werden. Die Bereitschaft, durch ein allfälliges paralleles Vorgehen ein erhöhtes Risiko einzugehen, liegt im Ermessen der Bietergemeinschaft.

Wird von einem optimalen Ablauf des Studienauftrags, der Vertragsverhandlungen sowie des Genehmigungs- und Rechtsmittelverfahrens ausgegangen, ist eine Realisierung der Wohnüberbauung ab 2020 möglich.

2 Verfahren

2.1 Terminübersicht

Präqualifikation	02. Juli 2018	Öffentliche Bekanntmachung
	02. Juli 2018	Veröffentlichung Programm
	31. August 2018 16:00 Uhr	Abgabefrist Bewerbungsunterlagen
	25. September 2018	Auswahl der Teilnehmenden (Präqualifikation)
Studienauftrag	27. September 2018	Bereitstellung der Studienauftragsgrundlagen
	09. Oktober 2018 10:30 Uhr	Obligatorische Arealbegehung
	19. Oktober 2018	Fragenstellung
	09. November 2018	Fragenbeantwortung
	18. Januar 2019 16:00 Uhr	Abgabe der Projektstudien und Angebotsunterlagen
	01. Februar 2019 16:00 Uhr	Abgabe des Gipsmodells
	13. Februar 2019 / 04. März 2019*	Beurteilung Projektstudien und Angebotsunterlagen
	-	Vergabeentscheid OBG
	-	Versand Beurteilungsbericht, öffentliche Ausstellung

* Für diesen Termin sollen sich die Bietergemeinschaften am Vormittag für eine allfällige Präsentation bereithalten.

2.2 Veranstalterin

Veranstalterin des Studienauftrags für das Areal Stadtsäge, ist die OBG St.Gallen. Die Federführung liegt beim Bürgerrat.

Kontaktadresse:

Ortsbürgergemeinde St.Gallen
Studienauftrag Areal Stadtsäge
Stadthaus, Gallusstrasse 14, 9000 St. Gallen
T: +41 71 228 85 85, F: +41 71 228 85 75
E-Mail: info@ortsbuerger.ch

2.3 Organisation

Die gesamte Begleitung des Studienauftrags (fachliche Vorbereitung, Organisation, Moderation und Vorprüfung) erfolgt durch nachfolgendes Büro:

ERR Raumplaner AG
Erwin Selva, Dipl. Ing. Raumplaner FH
Nils Hviid, BSc FH in Raumplanung
Kirchgasse 16
9004 St. Gallen
T +41 71 227 62 62
st.gallen@err.ch
www.err.ch

2.4 Verfahrensart

Das Konkurrenzverfahren wird als nicht-anonymer, selektiver Studienauftrag für Bietergemeinschaften angelehnt an die SIA-Ordnung Nr. 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge und unter Berücksichtigung der Wegleitung 142i zu den SIA-Ordnungen 142 und 143 durchgeführt. Die Veranstalterin behält sich vor, Bietergemeinschaften direkt zur Teilnahme einzuladen. Die Beurteilung erfolgt unter Namensnennung.

Die Ausschreibung kann bei wenig Anträgen zur Teilnahme am Studienauftrag oder, wenn die Aufgabenstellung nicht erfüllt wird, wiederholt werden (eventuell mit geänderten Bedingungen).

2.5 Kommunikation

Das gesamte Verfahren und die gesamte spätere Projektabwicklung werden in deutscher Sprache geführt. Inhaltliche Fragen werden ausschliesslich im Rahmen der Fragenbeantwortung beantwortet. Mündliche Auskünfte werden nicht erteilt. Sämtlicher Schriftverkehr ist mit der Bezeichnung des Studienauftrages «Studienauftrag Areal Stadtsäge, St. Gallen», dem Namen der Bietergemeinschaft und sobald vorhanden mit einem Kennwort (keine Kennziffer!) zu versehen.

Das Organisationsbüro kommuniziert mit den Bietergemeinschaften ausschliesslich über eine Kontaktperson pro Bietergemeinschaft. Die Kontaktperson ist beim Antrag auf Teilnahme am Studienauftrag bekanntzugeben.

2.6 Entschädigung

Die OBG ist Ausloberin des Studienauftrages und wird nicht als Auftraggeberin auftreten. Eine Entschädigung seitens OBG wird somit nicht ausgerichtet. Auftraggeber für die Realisierung der Überbauung wird der Investor sein. Es wird daher davon ausgegangen, dass Investor und involvierte Planer (Architekt und Landschaftsarchitekt) unter sich eine angemessene Regelung der Abgeltung der Aufwände für die Studienauftragsteilnahme in Orientierung an die SIA Norm 143 treffen.

2.7 Verbindlichkeit und Rechtsschutz

Mit dem Antrag für die Teilnahme am Studienauftrag anerkennen die Bietergemeinschaften die Bestimmungen des Studienauftragsprogramms sowie den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Im Rahmen des Studienauftrages werden von den Bietergemeinschaften Referenzen eingefordert. Mit dem Antrag für die Teilnahme am Studienauftrag stimmen die Bietergemeinschaften zu, dass Auskunftseinholungen durch die OBG zu angegebenen Referenzen gestattet sind.

2.8 Beurteilungsgremium

Die Beurteilung der eingegangenen Unterlagen erfolgt durch das nachstehende Beurteilungsgremium.

Sachbeauftragte (stimmberechtigt):
Vertreter der Baurechtsgeberin «Ortsbürgergemeinde St.Gallen»

- Arno Noger, lic. phil. I, Bürgerratspräsident (Vorsitz)
- Erwin Selva, Bürgerrat, Dipl. Ing. Raumplaner FSU
- Magnus Hächler, Bürgerrat, Verwalter Kath. Kirchgemeinde St.Gallen
- Urban Hettich, Dipl. Forsting. ETH, Leiter Forst und Liegenschaften OBG (Ersatz)

Fachleute (stimmberechtigt):
Architektur / Städtebau / Freiraumgestaltung

- Andreas Senn, Dipl. Arch BSA/SIA, St. Gallen
- Corinna Menn, Dipl. Arch. ETH/SIA, Chur/Zürich
- Konrad Merz, Dipl. Ing. FH, Altenrhein
- Iris Tijssen, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur, Rapperswil
- Bernhard Flühler, Dipl. Arch. FH/BSA/SIA, St. Gallen (Ersatz)

Experten/-innen (beratend, ohne Stimmrecht):

- Aldo Reibke, Dipl. Arch. ETH / Ing. FH / MREM FH,
  Fachexperte Studierendenwohnen, St. Gallen
- Florian Kessler, Raumplaner MAS ETH, Leiter Stadtplanung St. Gallen
- Irene Schütz, Dipl. Arch. ETH, Projektleiterin Abt. Städtebau, Stadtplanung

Organisation und Vorprüfung

- Erwin Selva, ERR Raumplaner AG (Moderation)
- Nils Hviid, ERR Raumplaner AG

Bei Bedarf können weitere Expertinnen resp. Experten sowie Vertreterinnen resp. Vertreter der Veranstalterin mit beratender Stimme beigezogen werden.

3 Präqualifikation

3.1 Ausschreibung

Die Präqualifikation für den Studienauftrag wird in folgenden Publikationen öffentlich ausgeschrieben:

- www.simap.ch / Amtsblatt des Kantons St.Gallen
- www.tec21.ch
- www.ortsbuerger.ch (Website der Veranstalterin)
- www.err.ch > Wettbewerbe (Webseite des Organisationsbüros)
- St. Galler Tagblatt

3.2 Teilnahmeberechtigung und- bedingungen

Zur Teilnahme berechtigt sind Bietergemeinschaften die sich zwingend aus Architektinnen resp. Architekten, Landschaftsarchitektinnen resp. Landschaftsarchitekten und Investoren zusammensetzen. Die Beteiligung der Architektinnen resp. Architekten, Landschaftsarchitektinnen resp. Landschaftsarchitekten und Investoren in verschiedenen Bietergemeinschaften ist nicht zulässig. Die Teilnahme von finanziell unabhängigen Geschäftsbereichen eines Unternehmens als Investor gilt nicht als Mehrfachbeteiligung. In einer Bietergemeinschaft dürfen maximal drei Investoren vertreten sein. Der Beizug von weiteren Fachleuten für eine Bietergemeinschaft ist zulässig.

Die Bietergemeinschaften müssen bis zum Zeitpunkt des Antrags zur Teilnahme am Studienauftrag vollständig benannt sein. Im Antrag hat jede Bietergemeinschaft eine Kontaktperson des Architekturbüros auszuweisen. Das Organisationsbüro kommuniziert mit den Bietergemeinschaften ausschliesslich über diese Kontaktpersonen. Die Kontaktpersonen sind zuständig für die Verteilung der Informationen und Unterlagen innerhalb der eigenen Bietergemeinschaft.

Mit dem Antrag für die Teilnahme am Studienauftrag verpflichten sich die bewerbenden Bietergemeinschaften im Falle einer Zusage fristgerecht einen vollständigen Beitrag einzureichen.

Alle Mitglieder einer Bietergemeinschaft müssen von den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums unabhängig sein. Massgebend dafür sind die Bestimmungen der SIA-Wegleitung „Befangenheit und Ausstandsgründe“ vom November 2013. Die Teilnehmenden sind für die Einhaltung der Bestimmungen verantwortlich.

3.3 Zur Verfügung gestellte Unterlagen

Den Bewerbenden stehen für die Präqualifikation folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Programm Studienauftrag
- Formular «Antrag für die Teilnahme am Studienauftrag und Teilnahmeerklärung»
- Formular «Nachweis der fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit der Bietergemeinschaft»
- Formular «Nachweis der finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Bietergemeinschaft»

Die Unterlagen für die Präqualifikation stehen ab dem 02. Juli 2018 unter www.err.ch > Wettbewerbe zum Download bereit. Für den Bezug der Unterlagen besteht kein Endtermin.

3.4 Einzureichende Bewerbungsunterlagen

Folgende Unterlagen sind für die Bewerbung in Papierform einzureichen:

- vollständig ausgefülltes und unterschriebenes Formular «Antrag für die Teilnahme am Studienauftrag und Teilnahmeerklärung»
- Illustration der als Referenz angegebenen Arbeiten
- Nachweis der fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit:
  vollständig ausgefülltes und unterschriebenes Formular «Nachweis der fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit der Bietergemeinschaft» inkl. der im Formular geforderten Beilagen
- Nachweis der finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit:
  vollständig ausgefülltes und unterschriebenes Formular «Nachweis der finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Bietergemeinschaft» inkl. der im Formular geforderten Beilagen

Es sind pro an der Bietergemeinschaft beteiligtem Büro je zwei Referenzobjekte vorzuweisen, welche projektiert resp. realisiert wurden. Idealerweise sind die Referenzobjekte aus einer früheren Zusammenarbeit der Bietergemeinschaft oder Teilen daraus hervorgegangen. Jedes Referenzobjekt ist auf einem separaten Blatt (Format A3 quer, einseitig bedruckt, weisses Papier, mit dem Namen des Projekts und des Projektverfassers versehen) darzustellen und einzureichen. Die Referenzblätter haben Angaben über die relevanten Projektdaten, über die Bauherrschaft und Bildillustrationen zu enthalten.

Entscheidend für die Auswahl der Bietergemeinschaften sind die in Papierform eingereichten Unterlagen. Unterlagen auf digitalen Datenträgern oder E-Mails sowie nicht verlangte Unterlagen und Firmendokumente werden bei der Präqualifikation nicht berücksichtigt.

3.5 Abgabe Bewerbungsunterlagen

Die vollständigen Bewerbungsunterlagen sind bis am 31. August 2018, 16:00 Uhr dem Sekretariat des Organisationsbüro ERR Raumplaner AG St. Gallen zuzustellen. Massgebend ist der Eingang der Unterlagen beim Organisationsbüro. Sämtliche Unterlagen müssen mit «Studienauftrag Areal Stadtsäge, St. Gallen» bezeichnet sein.

3.6 Vorprüfung der eingereichten Bewerbungen

Die eingereichten Bewerbungen werden nach folgenden Kriterien wertungsfrei vorgeprüft:

- fristgerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen
- Lesbarkeit und Sprache

Werden obengenannte Kriterien nicht eingehalten, können die Bewerbungen vom Verfahren ausgeschlossen. Der Entscheid liegt beim Beurteilungsgremium.

3.7 Auswahl der Bietergemeinschaften

Das Beurteilungsgremium wählt rund 15 Bietergemeinschaften für die Teilnahme am Studienauftrag aus. Die Auswahl erfolgt aufgrund folgender Kriterien:

- ortsbauliche und architektonische Qualität der Referenzobjekte in Bezug auf Komplexität und Aufgabenstellung
- Erfahrung und Kompetenz in der Projektierung und Ausführung; Augenmerk liegt unteranderem bei Holzbauten und Bebauungen für Studentenwohnen
- vorgeschlagene Organisationsstruktur und Leistungsfähigkeit der Bietergemeinschaft
- finanzielle Leistungsfähigkeit des Investors

Sämtliche Kontaktpersonen werden in der Kalenderwoche 39 schriftlich über die Auswahl benachrichtigt.

4 Studienauftrag

4.1 Zustellung der Studienauftragsgrundlagen

Digitale Studienauftragsunterlagen
Die digitalen Studienauftragsunterlagen gemäss Kapitel 7.1 werden den ausgewählten Bietergemeinschaften ab dem 27. September 2018 zum Download zur Verfügung gestellt. Den Kontaktpersonen der ausgewählten Bietergemeinschaften wird der Zugangsweg per E-Mail mitgeteilt. Die Unterlagen werden nicht in physischer Form abgegeben. Ein Endtermin für den Bezug der Unterlagen besteht nicht.

Gipsmodell
Das Gipsmodell (1:500, 66x66cm) wird an der geführten Arealbegehung vom 09. Oktober 2018 abgegeben.

4.2 Obligatorische Arealbegehung

Am 09. Oktober 2018, 10.30 Uhr findet die geführte Arealbegehung statt. Die Teilnahme ist obligatorisch. Der Treffpunkt befindet sich auf dem Parkplatz vor dem Restaurant Linsenbühl an der Steingrüeblistrasse 24, St. Gallen. Die individuelle Begehung des Areals ist nicht möglich.

An der Begehung werden keine Fragen zum Inhalt des Studienauftragsprogramms beantwortet. Fragen in schriftlicher Form werden entgegengenommen und im Rahmen der Fragenbeantwortung beantwortet.

4.3 Fragenstellung und -beantwortung

Fragen zum Studienauftrag sind per E-Mail (Ausnahme Arealbegehung) bis am 19. Oktober 2018 an nils.hviid@err.ch einzureichen.

Sämtliche eingegangene Fragen und die entsprechenden Antworten werden den Kontaktpersonen der Bietergemeinschaften bis am 09. November 2018 per E-Mail zugestellt. Die Fragenbeantwortung ist sodann verbindlicher Bestandteil des Studienauftragsprogramms.

4.4 Abgabe der Projektstudien und Angebotsunterlagen

Die vollständigen Projektstudien und die Angebotsunterlagen sind bis am 18. Januar 2019, 16:00 Uhr und das Modell bis am 01. Februar 2019, 16:00 Uhr dem Sekretariat des Organisationsbüros ERR Raumplaner AG St. Gallen zuzustellen. Massgebend ist der Eingang der Unterlagen beim Organisationsbüro. Zu spät eingereichte oder unvollständige Eingaben können von der Beurteilung ausgeschlossen werden.

Sämtliche Unterlagen sind mit der Bezeichnung des Studienauftrages «Studienauftrag Areal Stadtsäge, St. Gallen», dem Namen der Bietergemeinschaft und einem Kennwort (keine Kennziffer!) zu versehen.

Die persönliche Abgabe von Unterlagen ist nur während den Büroöffnungszeiten von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr möglich. Auf eine Postzustellung des Gipsmodells ist aufgrund der Beschädigungsgefahr zu verzichten.

4.5 Vorprüfung der eingereichten Beiträge

Die eingereichten Beiträge werden vor der Beurteilung einer allgemeinen, wertungsfreien Vorprüfung unterzogen. Die Vorprüfung wird durch das Büro ERR Raumplaner AG durchgeführt. Die Veranstalterin behält sich vor, bei Bedarf weitere Expertinnen resp. Experten für die Vorprüfungsarbeiten beizuziehen. In der Vorprüfung werden folgende formelle und materielle Kriterien geprüft:

formelle Kriterien
- fristgerechtes Einreichen der Unterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen
- Lesbarkeit, Sprache

materielle Kriterien
- Erfüllung der Aufgabenstellung
- Einhaltung der wesentlichen Rahmenbedingungen

Verstösst ein Beitrag im Wesentlichen gegen die formellen Kriterien, kann dieser von der Beurteilung ausgeschlossen werden. Der Entscheid liegt beim Beurteilungsgremium.

4.6 Beurteilung

Die Beurteilung der Eingaben findet am 13. Februar 2019 und am 04. März 2019 statt. Das Beurteilungsgremium behält sich vor, Bietergemeinschaften am zweiten Beurteilungstag zu einer Präsentation mit Diskussionsmöglichkeit einzuladen. Sämtliche Kontaktpersonen der ausgewählten Bietergemeinschaften werden nach dem ersten Beurteilungstag informiert, ob sie am zweiten Beurteilungstag eingeladen sind.

Für die Beurteilung massgebend sind die in Papierform eingereichten Unterlagen sowie das zur Verfügung gestellte Gipsmodell. Sämtliche Auswertungen werden auf den von den Projektverfassenden im Beilageformular angegebenen Werten durchgeführt. Die Werte werden mittels den Plänen lediglich auf deren Plausibilität überprüft.

4.6.1 Erwartungen an die Eingaben

Mit der Durchführung des Studienauftrags werden Eingaben erwartet, welche den folgenden Zielen gerecht werden:

- Projektstudie: Leistung eines positiven Beitrags zur Stadtentwicklung im Gebiet Linsenbühl durch die Realisierung eines Projektes mit hohen städtebaulichen, architektonischen, wohn- und freiräumlichen Qualitäten.
  Beitrag zur Stärkung des Bildungsplatzes St. Gallen durch ein Angebot von Wohneinheiten für Studierende, ggf. ergänzt durch ein Angebot innovativer Wohnformen, welches Attraktivität für eine weitere potentielle Mieterschaft aufweist.
- Wirtschaftlichkeit: Sicherstellung eines optimalen, auf Dauer angelegten Ertragsflusses aus der Baurechtsliegenschaft

4.6.2 Beurteilungskriterien

Projektstudie

- Städtebauliche Gesamtlösung / Konzeptidee
- architektonisch-gestalterische Qualität des Projektvorschlages
- Funktionalität und Wohnqualität bei gleichzeitiger finanzieller Tragbarkeit für die Mieterschaft
- freiräumlich-landschaftlicher Anspruch
- Effizienz und Nachhaltigkeit des Überbauungsvorschlages

Finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

- Plausibilität des dargestellten Finanzierungskonzeptes und des Finanzierungsnachweises

Offerte Baurechtszins

- Einhalten der Vorgaben zum Baurechtsvertrag, Höhe des Baurechtzinsangebot, Plausibilität des Angebots

In der ersten Phase der Beurteilung liegt das Augenmerk auf der Qualität der Projektstudien und dem Erfüllungsgrad der Projektvorgaben. Die Beurteilungskriterien «Finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit» und «Offerte Baurechtszins» kommen erst bei Projektstudien annähernd gleichwertiger Qualität zur Geltung.

4.7 Optionale Bereinigungsstufe

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, eine Bereinigungsstufe durchzuführen. In dieser können ausgewählte Beiträge vertieft ausgearbeitet und weiterentwickelt werden. Die Bearbeitungsdauer des Studienauftrages verlängert sich dadurch. Der Abschluss des Studienauftrags erfolgt erst nach Abschluss einer allfälligen Bereinigungsstufe.

4.8 Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium wählt im Rahmen der Beurteilung eine Bietergemeinschaft aus und empfiehlt sie der OBG. Nach erfolgreicher Zustimmung des Bürgerrates können der definitive Zuschlagsentscheid gefällt und die Vertragsverhandlungen mit der ausgewählten Bietergemeinschaft aufgenommen werden. Das Beurteilungsgremium formuliert Aufgaben für das weitere Vorgehen.

Hervorragende Beiträge mit wesentlichen Verstössen gegen die Programmbestimmungen können zur Weiterbearbeitung empfohlen werden.

4.9 Urheberrecht

Die Urheberrechte an den Arbeiten verbleiben bei den Bietergemeinschaften. Die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Veranstalterin über.

4.10 Veröffentlichung und Abschluss des Verfahrens

Nach Abschluss des Verfahrens werden die ausgewählten Bietergemeinschaften über die Kontaktpersonen schriftlich über das Resultat des Studienauftrags orientiert. Das Studienauftragsergebnis wird in Fachzeitschriften publiziert und die Projektstudien (keine Angebotsunterlagen) in einer öffentlichen Ausstellung präsentiert. Der Beurteilungsbericht wird zu gegebener Zeit auf den Webseiten der OBG (www.ortsbuerger.ch) und des Organisationsbüros (www.err.ch > Wettbewerbe) veröffentlicht und zum Download bereitgestellt.

4.11 Erfüllungsgarantie

Die empfohlene Bietergemeinschaft hat das ausgewählte Projekt ohne Verzug zur Baureife zu bringen und so rasch wie möglich zu realisieren.

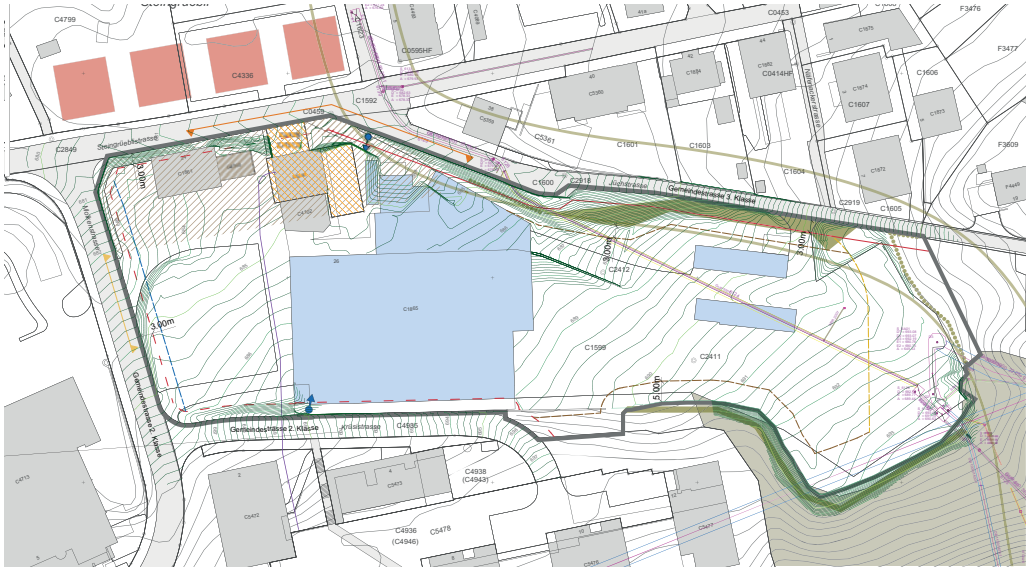
Können sich die Vertragsparteien nicht einigen, behält sich die Veranstalterin vor, die Verhandlungen entschädigungslos abzubrechen. Die Veranstalterin wird danach einen anderen Beitrag aus der engeren Auswahl mit dem entsprechenden Verfasserteam realisieren.

Verstreicht eine im Baurechtsvertrag zu definierende Frist, so behält sich die Veranstalterin zudem vor, vom Vertrag entschädigungslos zurückzutreten.

5 Rahmenbedingungen Projektstudie

5.1 Informationsplan mit Plangebiet

Das Plangebiet, welches dem Baurechtsareal entspricht, misst rund 12'260m². Es umfasst die Parzelle C4928 und den westlichen Teil der Parzelle C1599. Die bebaubare Fläche resp. das Baurechtsareal ist im Informationsplan ausgeschieden. Bauliche Aussagen zu den Flächen oder zu Objekten ausserhalb des Plangebiets werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt.

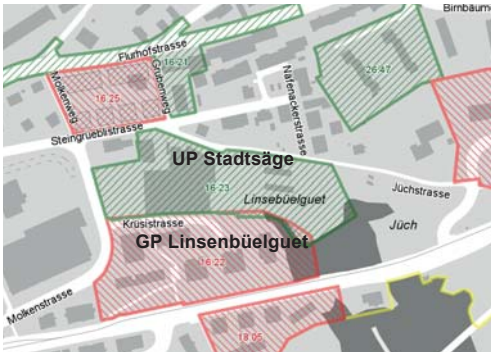


Auszug Infoplan
Datengrundlage:
Daten amtliche
Vermessung

5.2 Planungs- und Bauvorschriften

5.2.1 Kommunale Nutzungsplanung

Das Plangebiet befindet sich gemäss gültigem Zonenplan in der Wohn- und Gewerbezone, Bauklasse WG3. Ein grosser Teil des Plangebiets ist mit dem Überbauungsplan Stadtsäge belegt. Die südlichen Randbereiche des Plangebiets des Studienauftrages liegen zudem im Geltungsbereich des Gestaltungsplan Linsenbüelguet.



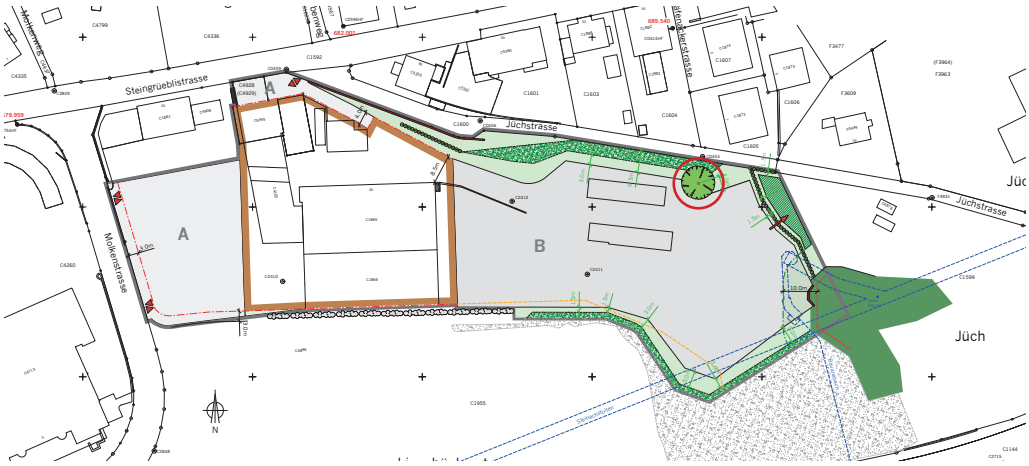
links:
Auszug Zonenplan
Quelle:
www.geoportal.ch

rechts:
Auszug Sondernutzungspläne
Quelle:
www.stadt.sg.ch

Überbauungsplan Stadtsäge

Der 2005 genehmigte Überbauungsplan Stadtsäge bezweckt insbesondere den Bestand und die Erneuerung sowie eine angemessene Erweiterung des Säge- und Holzverarbeitungsbetriebes inklusive Nahwärmeerzeugung. Aufgrund der veränderten Absichten ist der Überbauungsplan durch einen neuen Sondernutzungsplan zu ersetzen.

Der Schutz der Gehölzstrukturen ist weiterhin zu verfolgen. Der geschützte Baum (im Plan rot markiert) besteht nicht mehr.



Auszug Überbauungsplan Stadtsäge
Quelle:
ERR Raumplaner AG

Gestaltungsplan Linsebüelguet

Der Gestaltungsplan Linsebüelguet (2004 genehmigt) bezeichnete ursprünglich eine Teilfläche des Plangebiets des Studienauftrages als geschützte Gehölzgruppe. Mit der Ausarbeitung des Überbauungsplans Stadtsäge wurde der Gestaltungsplan-Inhalt im Bereich des Überbauungsplans aufgehoben bzw. durch einen vergleichbaren Inhalt im Überbauungsplan Stadtsäge ersetzt.

5.2.2 Bauvorschriften

Für den Studienauftrag gelten die Bauvorschriften der Bauordnung der Stadt St. Gallen und des kantonalen Planungs- und Baugesetzes. Eine Teilzonenplanänderung steht nicht zur Diskussion. Hingegen sollen durch einen Sondernutzungsplan die Verdichtungsmöglichkeiten optimiert werden. Es kann daher partiell in dem Mass von den Bauvorschriften der Wohn- und Gewerbezone Bauklasse 3 (WG3) abgewichen werden, dass keine Aufzonung in die nächst höhere Bauklasse / Zone erforderlich wird (baurechtlich keine Zonenübersteuerung). Voraussetzung für jegliche Abweichungen ist eine qualitätsvolle und städtebaulich vorzügliche Überbauungslösung.

Regelbauvorschriften WG3	
max. Geschosszahl	3
max. Gebäudehöhe (m)	11
max. Gebäudelänge (m)	40
max. Gebäudetiefe	14
kleiner Grenzabstand (m)	5
grosser Grenzabstand (m)	10

Abstandsvorschriften und Begrenzung Baubereich

Gegenüber der Steingrüeblistrasse, der Molkenstrasse und der Krüsistrasse ist der gesetzliche Strassenabstand (Gemeindestrasse 2. Klasse, violett) von 3 Metern einzuhalten. Gegenüber der Jüchstrasse (Gemeindestrasse 3. Klasse, gelb) gilt kein gesetzlicher Strassenabstand, dennoch sind mindestens 3 Meter Abstand zu gewähren. Im Osten wird die bebaubare Fläche durch die «Abstandslinie Spezialbauwerke» begrenzt. Durch diese Linie werden die Unterhaltsflächen für die Bauwerke und Anlagen des Steinachstollens gesichert (vgl. Anforderungen aus Kapitel 5.11).

Auszug Strassenklassierung
Quelle: www.stadt.sg.ch

5.3 Bestehende Bauten und Schutzwürdigkeit

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere Bauten und Überdachungen. Es sind weder Objekte geschützt noch Flächen des Areals geschützten Ortsbildern zugewiesen. Insofern bestehen keine verbindlichen Schutzziele seitens Denkmalpflege.

Das Gebäude mit dem Restaurant Linsenbühl (Abb. rot) verfügt jedoch über einen gewissen denkmalpflegerischen Wert. Dieser geht weder vom Alter noch der heutigen Nutzung, als vielmehr von der sozialgeschichtlichen Bedeutung des Gebäudes hervor. Das Gebäude war Bestandteil des Linsenbühlamts, einer öffentlichen Einrichtung, welche sich um körperlich und geistig Kranke kümmerte. Es ist eines der letzten Zeugen der sozialgeschichtlichen Epoche der alten Spitäler ausserhalb der Stadtmauern.

Die Produktionsgebäude (Abb. blau) der ehemaligen Stadtsäge werden durch die Baurechtsgeberin bis auf die Grundmauern rückgebaut.

bestehende Bauten und Schutzwürdigkeit
Datengrundlage: Daten amtliche Vermessung

Grundsätzlich können sämtliche übrige Bauten rückgebaut werden (vgl. Auflagen bezgl. Nahwärmeanlagen Kap. 5.4.2). Der Rückbau dieser Bauten hat im Zuge der Realisierung der Bebauung zu erfolgen. Die Kosten gehen zulasten der Baurechtsnehmenden.

5.4 Nutzungsabsichten

Im Fokus steht ein Wohnangebot für Studierende. Abklärungen haben ergeben, dass im Plangebiet Wohnraum für ca. 240 Personen erstellt werden kann. Angestrebt werden Angebote für mind. 150 Studierende. Das Wohnangebot kann durch weitere Wohnformen ergänzt werden. Grundsätzlich sollen Wohnräume mit verschiedenen und innovativen Wohntypologien entstehen (wie z.B. Clusterwohnen), die den Bedürfnissen verschiedener Lebensformen gerecht werden. Innovativ sind für die OBG Wohnformen, welche aufgrund der Konzeption der Bebauungen einen haushälterischen Flächenbedarf bei gleichwohl hohem Komfort aufweisen und durch welche die gemeinschaftliche Interaktion gefördert, Privatheit aber gleichermassen zugelassen wird. Durch spezielle Angebote auf dem Areal sollen unnötige Wege vermieden und eine sanfte Mobilität gefördert werden. Für eine langfristige Vermietbarkeit soll, eine flexibel nutzbare Baustruktur angestrebt werden. Die gesamte Bebauung soll langfristig rentabel, sozial verträglich sowie ökologisch vorteilhaft und somit nachhaltig sein.

Auf dem Areal muss der Betrieb der Anlagen der Nahwärmeverbund Stadtstäge AG gewährleistet werden. Überdies ist ein Gastronomieangebot in der Bebauung einzuplanen. Weitere gewerbliche Nutzungen auf dem Areal sind denkbar.

5.4.1 Studentenwohnen

Im Bereich Studentenwohnen sind unterschiedliche Wohnformen anzubieten. Die erwarteten Wohnformen, weitere erforderliche Räume sowie die Ausstattungserwartungen der Räume sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Raumbezeichnung und Kürzel		**Ausstattung/Bemerkung**
Wohngemeinschaften bis max. 4 Personen		
Schlaf- und Arbeitszimmer	Z	• Bett / Arbeitsbereich / Stauraum für Kleider und Lernutensilien
Nasszelle(n)	N	• Gemeinschaftsdusche mit WC und Waschtisch für 2 Personen
Küche	K	• Gemeinschaftsküche und Essplatz für 4 - 6 Personen
Nebenräume	Ne	• Reduit/Stauraum
Aussenraum		• Balkon mit Sitzgelegenheit für 4 - 6 Personen
Wohnstudio für 1 Person		
Zimmer	Z	• Bett / Arbeitsbereich / Stauraum für Kleider und Lernutensilien
Nasszelle	N	• Dusche/WC mit Waschtisch
Küche	K	• Küchenennische
Aussenraum		• Kein Aussenraum
Wohnstudio für 2 Personen		
Zimmer	Z	• Bett / Arbeitsbereich / Stauraum für Kleider und Lernutensilien
Nasszelle	N	• Dusche/WC mit Waschtisch
Küche	K	• Küchenennische
Aussenraum		• Balkon mit Sitzgelegenheit für 4 Personen
Gemeinschaftsräume		
Austausch-/Aufenthaltsflächen		• Auf den Geschossen Aufenthaltsräume (-nischen) für Kleingruppen
Dachterrassen		
Aufenthaltsraum (-räume)		• Im Erdgeschoss an zentraler Lage individuell nutzbar, flexibel gestalt- und möblierbar
Allgmeinräume		
Allgemeine Toiletten		• bei Aufenthaltsraum (-räumen)
Büro mit Nasszelle für Hauswart + Rezeption	Bü R	• An zentraler Lage (Nähe Aufenthaltsraum)
Postverteilcenter / Postboxen für individuelle Anlieferungen	P	• An zentraler Lage (bei Rezeption)
Waschküche für Studierende	WK	
Wäschetrockenraum für Studierende	WT	
Lagerraum für Studierende		• Boxen für Koffer, Ski, Snowboards etc.
Lagerraum (-räume) für Hauswart		• für Verbrauchsmaterial
Werkstattraum für Hauswart		
Waschküche für Hauswart		

Die studentische Mieterschaft kann bezüglich Mietzinsgestaltung in zwei Kategorien unterteilt werden. Die eine Kategorie umfasst die nationalen und internationalen Austauschstudierenden, die zweite die regulär immatrikulierten Studierenden. Austauschstudierende sind semesterweise an den Bildungsstätten eingeschrieben und folglich nur während der Dauer des Austauschs auf eine Unterkunft angewiesen. In der

unterrichtsfreien Zeit kann durch Austauschstudierende kein Mietertrag erwirtschaftet werden. Die Mietzingsgestaltung ist auf diesen Ausfall auszulegen oder durch andere Konzepte zu kompensieren.

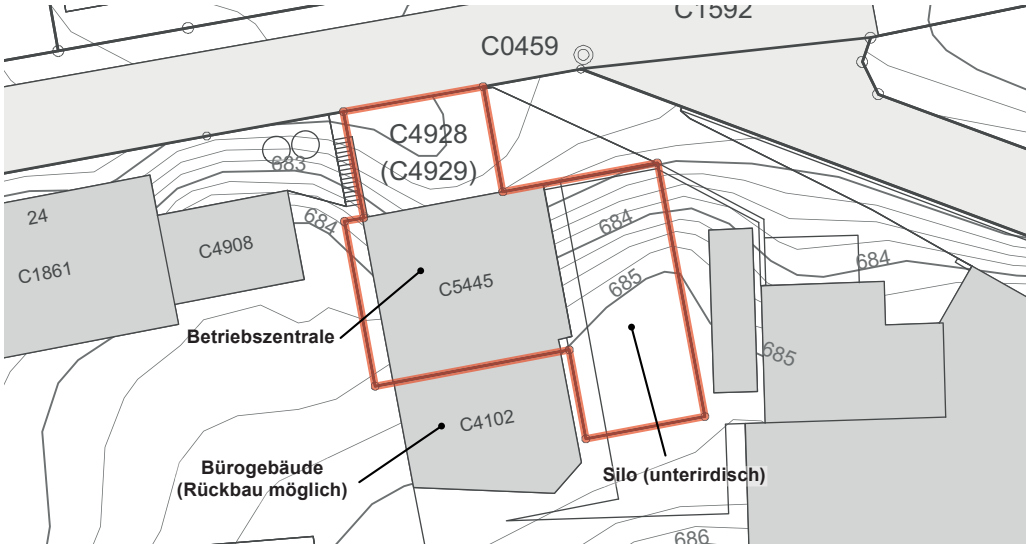
Richtwerte für die Mieten der vollständig möblierten Wohnräume und der Parkplätze sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen. Bei den Werten handelt es sich um Bruttomieten inklusive sämtlicher Nebenkosten und WLAN.

Wohnform	**Mietzins für Austauschstudierende pro Monat in CHF** Basis 2x4 Monate	**Mietzins regulär immatrikulierte pro Monat in CHF** Basis 12 Monate
Wohngemeinschaft bis max. 4 Personen	750.- / Person	600.- / Person
Wohnstudio für 1 Person	850.- / Studio	700.- bis 1'000.- / Studio
Wohnstudio für 2 Personen	1'100.- / Studio	900.- bis 1'200.- / Studio
Parkplatz	120.-	120.-

5.4.2 Nahwärmeverbund Stadtsäge AG

Die Nahwärmeverbund Stadtsäge AG liegt zu 100% im Eigentum der OBG. Mit den Anlagen werden Kunden stabil mit CO_2-neutraler Wärmeenergie versorgt. Zur Energieproduktion wird eine grösstmögliche Menge Holzschnitzel aus den Wäldern der OBG verwendet. Die restlichen Schnitzel werden aus umliegenden Wäldern bezogen. Zu Zeiten der Stadtsägerei konnten unter anderem die Schnitzel der Sägerei für die Wärmeerzeugung genutzt werden. Die OBG leistet durch den Betrieb der Anlage einen wichtigen Beitrag zum städtischen Energiekonzept, gemäss welchem eine umweltgerechte Energieproduktion angestrebt werden soll. Der Betrieb soll auch weiterhin aufrechterhalten werden und aufgrund der Nähe zu den Abnehmern der Wärme auf dem Areal erfolgen.

Die Anlage liegt auf der Parzelle C 4928, welche 348m² misst. Zur Anlage gehören die Betriebszentrale, der unterirdische Silo und ein Bürogebäude. Das Bürogebäude ist zukünftig nicht mehr erforderlich. Über das Grundstück besteht ein Baurechtsvertrag.



Übersicht Anlagen Nahwärmeverbund Stadtsäge AG
Quelle: geoportal.ch

Kennwerte
Die bestehende Anlage hat eine Nennleistung von 1400 kW bei ausschliesslicher Verwendung von Trockenschnitzeln und so eine Jahresleistung von ca. 4.2 kWh. Es wird von den Ingenieuren der VADEA berechnet, dass beim Verbrennen von 100% waldfrischen Holzschnitzeln die Nennleistung auf 900 kW sinkt.

Der Jahresverbrauch an Holzschnitzel liegt bei ca. 6'500 Sm³, rund 4'000 Sm³ sind vom Forstbetrieb der OBG. Durch die Nahwärmeverbund Stadtsäge AG können jährlich rund 450'000 bis 650'000 Liter Öl gespart werden.

Betrieb
Der Betrieb der Anlage erfolgt durch die St.Galler Stadtwerke (sgsw). Bei Betriebsunterbrüchen (geplant oder notfallmässig) kann Wärme von der Fernwärme sgsw bezogen werden (Wärmetauscher im Gebäude Areal Stadtsäge).

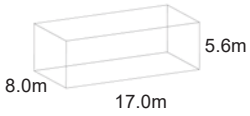
Die Nahwärmeverbund Stadtsäge AG bedient die grossen Betriebe der Ortsbürgergemeinde (Geriatrische Klinik samt Linsenbühlhaus, Bürgerspital und Ackerareal) sowie Baurechtsnehmer (Wohngebäude Logiscasa) mit Wärme. Nach deren Fertigstellung sollen auch die Bebauungen Steingrüebli und Areal Stadtsäge beliefert werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Anlage mit der Anbindung der neuen Bebauungen die Kapazitätsgrenze erreicht. Um die Kunden nach den beabsichtigten Anschlüssen stabil mit Wärme versorgen zu können, ist eine grössere Kesselleistung in Betracht zu ziehen. Ohnehin muss der Kessel in den nächsten 5-10 Jahren altersbedingt ersetzt werden. Der Anschluss von weiteren, über die obengenannten Bebauungen hinaus, ist derzeit nicht vorgesehen.

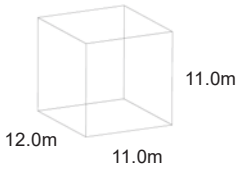
Eingliederung und Verlegung der Anlage
Falls ein wesentlicher städtebaulicher oder architektonischer Vorteil entsteht, kann die Bietergemeinschaft die Anlage innerhalb der im Infoplan ausgeschiedenen Fläche verlegen. Eine Anordnung ausserhalb der ausgeschiedenen Fläche ist aus technischen und logistischen Gründen nicht möglich. Die bestehenden oder neuen Bauten und Anlagen (Heizungsanlage inkl. Schnitzelsilo, Filteranlage und Kamin) sind zwingend in die Gestaltung der Gesamtüberbauung zu integrieren. Die Kosten für eine Verlegung der Anlage sind – sofern nicht ohnehin durch Instandhaltungs- oder Erneuerungsinvestitionen begründet – durch den Investor zu tragen. Eine ganzheitliche Integration der Anlagen in ein Gebäude ist möglich.

Platzbedarf
Für den Platzbedarf von Silo und Betriebszentrale inkl. Verkehrsflächen kann von den Werten der nachfolgenden Grafik ausgegangen werden. Die beiden Volumen sind aus betrieblicher Sicht zusammenzufassen.

Silo



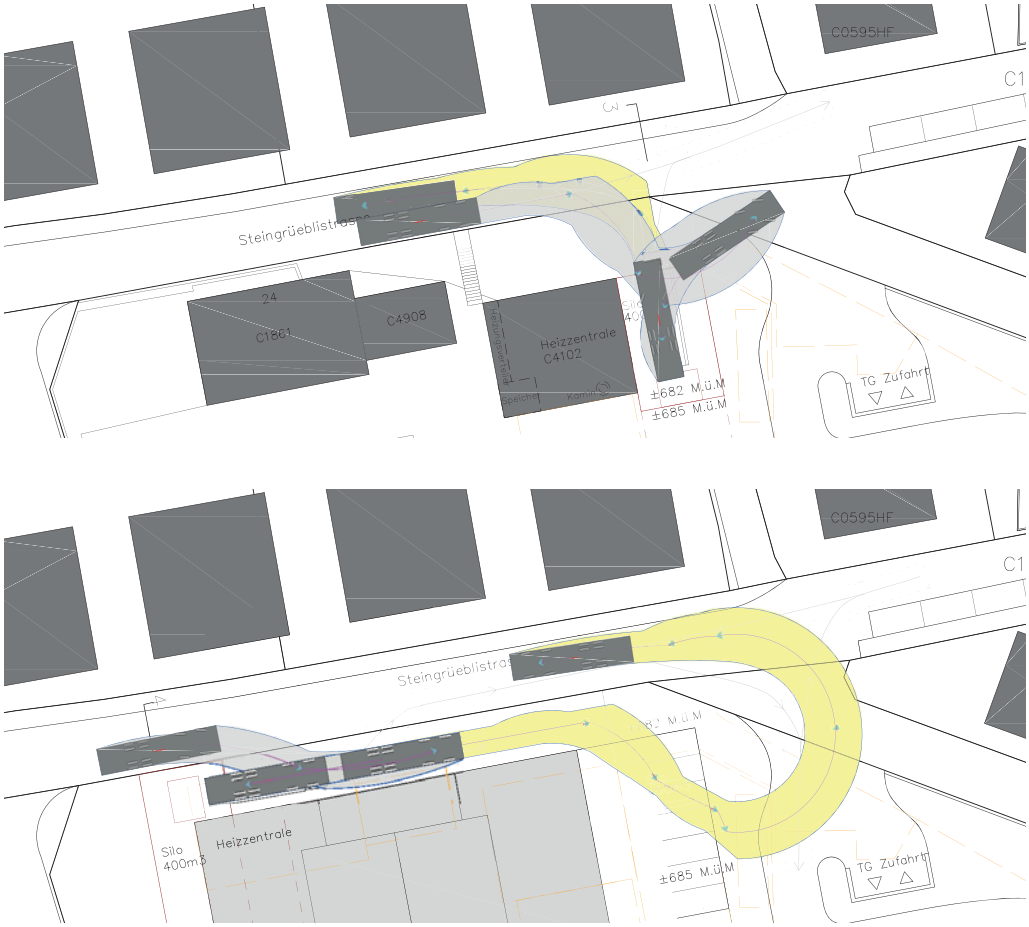
Betriebszentrale



Erschliessung
Der Silo der Holzschnitzelheizung muss jederzeit für die Anlieferung der Schnitzel zugänglich sein. Die Anlieferung erfolgt mit Fahrzeugen (Sattelzügen) von bis zu 12m Länge. In den Wintermonaten werden bis zu einmal pro Woche Schnitzel angeliefert. Pro Anlieferungstag ist mit bis zu 8 Fahrten zu rechnen.

Im Zusammenhang mit der Anlieferung sind Rückwärtsfahrten und Manöver auf öffentlichem Grund zu vermeiden respektive auf ein absolutes Minimum zu reduzieren. Bestehende öffentliche Parkfelder sollen durch die Anlieferung nicht tangiert werden.

Nachstehend ist je eine Erschliessungsvariante für ein Konzept mit Silo am bestehenden Ort respektive mit neuer Anordnung des Silos dargestellt. Die Varianten zeigen die minimalen Anforderungen auf. Optimierte Anlieferungsvarianten werden begrüsst. Die Nachweise zur Aufgabenerfüllung sind durch Schleppkurven zu erbringen. Aufzuhebende öffentliche Parkfelder sind in deren unmittelbaren Umgebung auf öffentlichem Grund zu ersetzen. Die Ersatzstandorte müssen aus den Plänen ersichtlich sein.



Anlieferungsvarianten Holzschnitzel
Quelle: Nagel+Steiner

Baurecht

Die Baurechtsbestimmungen zwischen der Nahwärmeverbund Stadtsäge AG und der OBG werden im Grundprinzip beibehalten. Falls die Anlagen in eine Gesamtüberbauung integriert werden (z.B. Integration in ein neues Gebäude), sind die Baurechtsbestimmungen mit den zukünftigen Baurechtsnehmern anzupassen.

5.4.3 Gastronomieangebot

Auf dem Areal ist ein Gastronomieangebot im Sinne eines Quartiertreffpunkts (Restaurant bzw. Café mit Aussensitzplätzen und Raumangebot für kleinere Versammlungen bzw. Sitzungen) vorzusehen. Bei der Konzeptentwicklung sind Überlegungen zu möglichen Synergien zwischen der Gastronomienutzung und dem studentischen Wohnen z.B. durch angegliederte Räume anzustellen.

Mit dem Restaurant Linsenbühl besteht heute auf dem Areal ein Gastronomieangebot. Die Raumanordnungen und -grössen im heutigen Restaurant sind für gastronomische Nutzungen aus betrieblicher Sicht ungünstig. Zudem ist das Gebäude in einem baulich schlechten Zustand.

Das zukünftige Angebot kann im heutigen Gebäude, in einem Ersatzbau oder in einem anderen Gebäude innerhalb des Areals vorgesehen werden. Die Ortsbürgergemeinde wird unabhängig vom Entscheid nicht mehr als Eigentümerin des Restaurationsbetriebs auftreten.

5.5 Bebauung

Mit dem Projektvorschlag ist eine sorgfältige Verdichtung herbeizuführen. Dabei ist Rücksicht auf die Topographie sowie die bestehenden aber auch geplanten (Areal Steingrüebli) Bebauungen zu nehmen (Gebäudehöhen, Schattenwurf, Fassadengestaltung etc.). Die effektiv vorzuschlagende bauliche Dichte liegt im Ermessen der Bietergemeinschaften. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung zu achten.

5.6 Materialisierung

Die OBG als viertgrösste Waldbesitzerin im Kanton St.Gallen und mit einem eigenen Forstbetrieb ist stark mit dem Material Holz verbunden. Aufgrund dessen und der ehemaligen Nutzung des Areals sind wesentliche Teile der Tragkonstruktion und der Gebäudehülle der neuen Bebauung aus Holz zu erstellen. Die Absicht wird auch aus stadtplanerischer Sicht unterstützt.

5.7 Erschliessung

Die Haupterschliessung der geplanten Wohnnutzungen durch den motorisierten Individualverkehr soll über den im Situationsplan markierten Abschnitt an der Steingrüebli- oder Jüchstrasse erfolgen. Eine zusätzliche oberirdische Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr ab der Molkenstrasse ist ab dem im Situationsplan markierten Abschnitt denkbar. Eine Haupterschliessung ab der Molkenstrasse wird aus verkehrlichen Überlegungen klar abgelehnt. Wird dennoch eine solche vorgeschlagen, sind Nachweise zu sämtlichen relevanten Aspekten wie erforderlichen Schleppradien, Sichtfelder, Abstände zu den Knoten und Vermeidung von einer Rückstaugefahr zu erbringen.

Zwischen der Krüsistrasse (Brauersteig bzw. etwas östlich davon) und der Steingrüeblistrasse (ca. Höhe Grubenweg) ist ein möglichst direkter öffentlicher Fussweg einzuplanen (vgl. Infoplan). Der Weg dient unteranderem als sichere Fusswegverbindung und als direkter Zugang zur Haltestelle Schülerhaus.

In den Projektstudien sind Notzufahrten einzuplanen. Es gelten die Richtlinien des Amtes für Feuerschutz des Kantons St.Gallen. Wesentliche allgemeine Vorgaben sind die minimale Durchfahrtsbreite von 3.5m, die minimale Durchfahrtshöhe von 4.0m und die Belastbarkeit von Zufahrten bis zu 18t.

5.8 Parkierung

Motorisierter Verkehr
Die Parkierung für die Bewohnenden und Beschäftigten hat vollständig unterirdisch zu erfolgen, die Besucherparkfelder können oberirdisch oder in einem öffentlich zugänglichen Bereich einer Sammelgarage angeordnet werden. Oberirdische senkrechte Parkfelder entlang der Molkenstrasse sind aufgrund der Verkehrsfunktion und -belastung der Strasse ausgeschlossen.

Die minimal erforderliche Anzahl zu erstellender Parkfelder ist angelehnt an die VSS-Norm SN 640 281 über die Geschossfläche und einen Reduktionsfaktor zu ermitteln. Vorgeschlagen wird ein Reduktionsfaktor von 0.75. Pro 100 m² Geschossfläche wären somit 0.75 Parkfelder zu erstellen. Grössere Reduktionsfaktoren bis und mit 0.5 sind zulässig. Bei einer Reduktion um mehr als den Faktor 0.75 ist ein Mobilitätsmanagementkonzept vorzuweisen. Für sämtliche Wohnflächen sind 0.1 Besucherparkfeld pro 100m² Geschossfläche anzubieten. Der Parkfelderbedarf für weitere Nutzungen richtet sich nach der oben genannter Norm. Auf je 50 Parkfelder, mindestens aber pro Parkgeschoss, ist ein Behindertenparkfeld anzuordnen.

Zweiräder
Für Zweiräder sind ausreichend Kurz- und Langzeitabstellplätze vorzusehen. Die Bedarfsermittlung ist anhand der VSS-Norm SN 640 065 mittels Richtwerten (Standardbedarf) durchzuführen. Mindestens die Hälfte der Abstellplätze muss im Hauptgebäude integriert sein. Die Abstellräume sind möglichst ebenerdig im Eingangsbereich der Bauten oder der Tiefgarage anzubieten.

5.9 Freiraumgestaltung

Es ist ein optisch ansprechender und funktioneller Freiraum für die gesamte Nutzerschaft der Bebauung zu realisieren. Der Freiraum ist zudem behindertengerecht zu gestalten und hat hohe ökologische Qualitäten aufzuweisen. Bei der Gestaltung ist insbesondere auf einen angemessenen Umgang mit der markanten Topographie und der üppigen Vegetation zu achten. Im Aussenraum sind identitätsstiftende, auf die Nutzerschaft abgestimmte Begegnungsorte vorzusehen (Orte für Rückzug, Begegnungszonen / Treffpunkte).

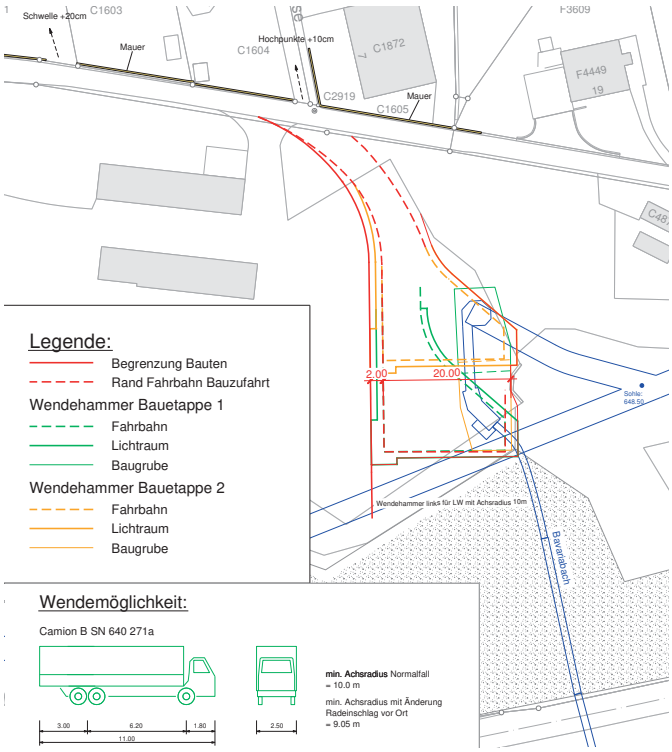
5.10 Vernetzungsachse / Geschützte Gehölzstrukturen

Entlang der Jüchstrasse ist im städtischen Richtplan eine Vernetzungsachse eingetragen (vgl. Pfeil Infoplan). Die Vernetzung ist, wenn möglich zu stärken.

Einzelne Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets sind geschützt. Gegenüber den geschützten Gehölzgruppen ist der im Infoplan bezeichnete Abstand einzuhalten. Sofern es das vorgeschlagene Konzept erfordert, können die Grünstrukturen entlang der Jüchstrasse unterbrochen werden. Der Eingriff ist dabei so gering als möglich zu halten und die entfernten Grünstrukturen sind innerhalb des Areals gleichwertig zu ersetzen.

5.11 Bavariabach und Steinachstollen

Im östlichen Bereich des Plangebiets mündet der Bavariabach in den Steinachstollen (vgl. nachstehende Abb.). Der Einlauf erfolgt über einen Wirbelfallschacht mit einer Fallhöhe von rund 41m. Die Spezialbauwerke und Anlagen des Bavariabachs dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit für schwere Bau- und Unterhaltsmaschinen (Kanalspülfahrzeuge) zugänglich sein. Die Zu- und Wegfahrt auf öffentlichem Grund hat über die Jüchstrasse zu erfolgen. Mit den bestehenden Strassenbreiten kann diese heute gewährleistet werden. Die Erschliessung innerhalb des Areals ist auf einen LKW (L = 11m, R = 10m) auszulegen. Eine Wendemöglichkeit mit einer minimalen Breite der Fahrbahn von 19m resp. einem 23m breiten Lichtraumprofil wird vorausgesetzt. Die minimal erforderlichen Flächen sind durch die «Abstandslinie Spezialbauwerke» gesichert.



Platzbedarf Erschliessung Spezialbauwerke
Quelle:
Wälli AG Ingenieure

Die Freiflächen östlich der «Baulinie Spezialbauwerke» sind ins Freiraumkonzept einzubeziehen. Bei der Gestaltung ist zu berücksichtigten, dass die Spezialbauwerke zwei bis dreimal jährlich angefahren werden. Entsprechend können keine immobile Anlagen vorgesehen werden. Mobile Anlagen sind hingegen denkbar. Sämtliche Kosten, welche aus Rückbau und Wiederherstellung von Anlagen oder Oberflächen (z.B. Wiese) resultieren, gehen vollumfänglich zu Lasten des Baurechtsnehmers.

Auszug Kataster Stadtentwässerung
Quelle:
Stadt St.Gallen

5.12 Energie

Für die Bebauung ist eine energiesparsame Bauweise anzustreben. Die Wärmeversorgung der Überbauung hat durch die Nahwärmeverbund Stadtsäge AG zu erfolgen.

5.13 Werkleitungen

Innerhalb des Plangebiets verlaufen mehrere Werkleitungen. Diese sind in der Planung zu berücksichtigen und im Zusammenhang mit der Überbauung gegebenenfalls zu verlegen. Sämtliche Folgekosten gehen vollumfänglich zu Lasten der Bauherrschaft.

Der Betrieb der Entwässerungsleitung des Bavariakanals (GUP 500) (vgl. Abb. oben) muss auf jeden Fall aufrecht erhalten bleiben. Ob die Leitung überbaut werden kann oder verlegt werden muss, kann erst anhand der konkreten Projektstudien geklärt werden.

Die im Infoplan ersichtliche Fernleitung / Wasserzuleitung bildet den Nahwärme-Anschluss an die südliche Überbauung Krüsistrasse. Der Betrieb der Leitung ist stets zu gewährleisten und aufgrund der Neuüberbauung voraussichtlich zu verlegen.

5.14 Naturgefahren

In der Gefahrenkarte wird für grosse Flächen im Plangebiet auf eine mittlere (blau) resp. geringe Gefährdung (gelb) hingewiesen. Die Gefahr geht vorwiegend von drei Bächen oberhalb der Speicherstrasse aus. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets besteht zusätzlich Rutschgefahr. (vgl. nachstehende Abb.)

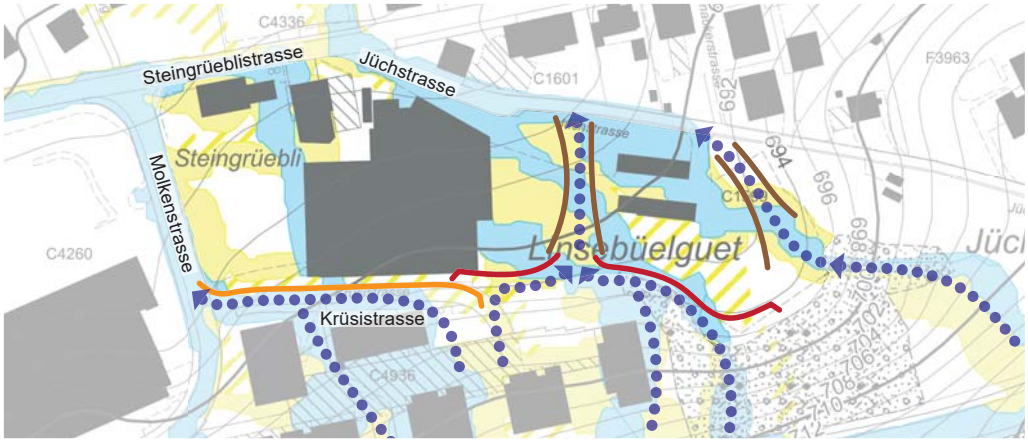
links:
Auszug Gefahrenstufen Wasser
Quelle:
www.geoportal.ch

rechts:
Auszug Gefahrenstufen Rutschung
Quelle:
www.stadt.sg.ch

Die vorhandenen Naturgefahren sowie mögliche Massnahmen werden nachträglich kurz erläutert. Detailliertere Informationen dazu sind im zur Verfügung gestellten Bericht «Rahmenbedingungen Gewässer und Naturgefahren» zu finden.

Wasser
Eine Öffnung des Bavariabachs südlich und innerhalb des Plangebiets steht aufgrund der örtlichen Höhenverhältnisse nicht zur Diskussion. Arealschutzmassnahmen, welche eine Gefährdung des gesamten Areals durch Wasser grundlegend ausschliessen könnten, sind wegen der zu vermeidenden Gefahrenumlagerung nicht umsetzbar. Entsprechend sind ortsspezifische Schutzmassnahmen zu ergreifen.

Eine Möglichkeit den Schutz der Bebauung auf ein 300-jährliches Ereignis (HQ_{300}) auszulegen, ist in der nachstehenden Grafik dargestellt. Das abfliessende Wasser (dunkelblau punktiert) wird dabei dank baulichen Eingriffen (Mauer, Terrainveränderungen etc.) kontrolliert dem Rand des Plangebiets entlang resp. in einem Flutkorridor durch das Areal geleitet.



mögliches Gefahrenkonzept
Plangrundlage:
www.geoportal.ch

Für die westlichen Arealflächen wird der Schutz durch den heutigen Strassenabschluss an der Krüsistrasse (orange) bereits gewährleistet. Östlich der Krüsistrasse sind hingegen neue Ablenkungsmassnahmen (rot) zu treffen. Dazu kann das Wasser wenn nötig dank baulichen Eingriffen (rot) gefasst und gebündelt werden und anschliessend durch Flutkorridore (braun) kontrolliert durch das Areal geleitet werden.

Als Flutkorridore können beispielsweise Geländemulden angelegt werden. Bei einem Längsgefälle von 2% haben diese eine Breite von 4m und eine Höhe von 0.50m (inkl. Freibord von 0.2m), bei einem Längsgefälle von 5% eine Breite von 2m und eine Höhe von 0.55m (inkl. Freibord von 0.2m) aufzuweisen. Es ist darauf zu achten, dass die Geländemulden möglichst in Fallrichtung angelegt werden.

Alternativ können auch andere Schutzmassnahmen getroffen werden. Wichtig ist insbesondere, dass ins Areal einfliessendes Wasser nach erfolgter Arealentwicklung an denselben Stellen wie heute oder unterhalb aus dem Areal austritt. Ansonsten würde eine nicht erlaubte Gefahrenumlagerung resultieren.

Die Bietergemeinschaften sind verantwortlich, dass der Schutz der neuen Bebauungen vor Naturgefahren unter Berücksichtigung der gängigen Bestimmungen (keine Gefahrenumlagerung etc.) gewährleistet wird.

Rutschungen
Im als Gefährdung Rutschungen bezeichneten Bereich der Gefahrenkarte können Spontanrutschungen mit einer Anrissmächtigkeit von maximal ca.1m auftreten. Sofern im gefährdeten Gebiet Bauten oder Objektschutzmassnahmen geplant sind, sind diese entsprechend der Gefährdung auszulegen.

5.15 Bodenbeschaffenheit

Zur Abklärung der Baugrundverhältnisse im Plangebiet sind im April und Mai 2018 umfassende geologische Untersuchungen durchgeführt worden. Die Sondierergebnisse zeigen, dass im weitaus grössten Teil des Plangebietes einwandfrei tragfähiges, als Fundationsschicht geeignetes Moränematerial unter einer aufgeschütteten Deckschicht bereits in einer Tiefe von wenigen Metern ansteht. Das Plangebiet kann somit grösstenteils ohne aussergewöhnliche Baugrundrisiken und ohne kostspielige Sondermassnahmen in herkömmlicher Baumeisterart überbaut werden.

Von dieser positiven Prognose ausgenommen sind u.a.

- der Bereich des eingedolten Bavariabachs im östlichen Teil des Areals, wo schlecht tragfähiges Schüttmaterial z.T. in sehr beträchtlicher Mächtigkeit zu erwarten ist, sowie
- das Areal des ehemaligen Sandsteinbruchs im südöstlichsten Zipfel, wo der hochliegende Fels (soweit erforderlich) nur im Sprengverfahren abgetragen werden kann.

Ausführlichere Angaben zum Baugrund sind dem zur Verfügung gestellten «geologisch - geotechnischen Grundlagenbericht» zu entnehmen.

5.16 Versickerung und Retention

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Es sind alle Versickerungs- und Retentionsmöglichkeiten auszuschöpfen, um die Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation möglichst gering zu halten. Anzustreben ist ein Abflussbeiwert von max. 0.30. Mögliche Massnahmen sind extensiv begrünte Flachdächer, durchlässige Beläge sowie allenfalls Versickerungs- und Retentionsanlagen.

5.17 Lärm

Der Immissionsgrenzwert wird in bebaubaren Bereichen entlang der Molkenstrasse überschritten. Die Lärmvorschriften sind östlich der im Infoplan eingetragenen Linie «Immissionsgrenzwert» eingehalten. Werden Bauten zwischen der Strassenabstandslinie und der Linie «Immissionsgrenzwert» vorgesehen, sind entsprechende bauliche Massnahmen aufzuzeigen, wie die Lärmvorschriften eingehalten werden können.

5.18 Schutzraumpflicht

Schutzräume sind keine zu erstellen. Es sind Ersatzbeiträge zu leisten.

5.19 Etappierung

Eine Etappierung der Überbauung ist zulässig. Angedachte Etappierungen sind aufzuzeigen.

5.20 Dienstbarkeiten

Es sind keine für die Projektierung wesentliche Dienstbarkeiten vorhanden.

6 Vorgaben für das Baurecht

Die OBG beabsichtigt, den Bauberechtigten ein selbstständiges und dauerndes Baurecht zu geben. Als wesentliche Eckdaten des Baurechtsvertrages gelten:

Dauer:	100 Jahre ab Grundbucheintrag
Fläche Baurechtsareal:	12'260m^2
Baurechtszins:	in halbjährlichen Raten, vorschüssig zu bezahlen
Zinssatz:	Hypothekarischer Referenzzinssatz des Bundes für Mietobjekte + 1% Zuschlag, mindestens jedoch 3%
Zinsanpassung:	Jährlich per 1. Januar
Landwertanpassung:	Jeweils nach Ablauf von 10 Jahren, erstmals 10 Jahre seit der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch, wird der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebende Landwert der seit der letzten Festlegung eingetretenen Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst und neu festgesetzt. Als Ausgangsindex gilt der Stand zum Zeitpunkt der beidseitigen Vertragsunterzeichnung anlässlich der öffentlichen Beurkundung des Baurechtsvertrages. Der ursprüngliche Landwert kann nicht unterschritten werden.
Fälligkeit Zahlung Baurechtszins:	Der Baurechtszins ist erstmals geschuldet und fällig ab Baubeginn (d.h. ab Beginn der Aushubarbeiten), spätestens jedoch 4 Monate nach Rechtskraft der Baubewilligung. Bis zum Erstbezug, längstens jedoch bis 2 Jahre nach Rechtskraft der Baubewilligung, wird eine Reduktion des Baurechtszinses um 50 % vereinbart. Danach gilt der volle Baurechtszins.
Heimfallregelung:	Für die übernommenen Gebäude und Einrichtungen hat die Grundeigentümerin bzw. Baurechtsbelastete der Baurechtsberechtigten eine Entschädigung in der Höhe von 80 % des dannzumaligen amtlichen Verkehrswertes zu bezahlen.

Die Bietergemeinschaften müssten im Sinne einer vollständigen Angebotsunterlage eine verbindliche Baurechtsofferte, welche obenstehende Eckdaten zwingend berücksichtigt, abgeben. Die Bietergemeinschaften müssen die Baurechtszinsofferte durch die höchst erforderliche Genehmigungsebene durch Unterschrift verbindlich bestätigen lassen. Eine zusätzliche Baurechtszinsofferte mit alternativen Baurechtsvertragsbestimmungen kann im Sinne einer Variante als Besprechungsgrundlage - ohne Anrecht auf Berücksichtigung - eingereicht werden. Die Angebote bleiben während 12 Monaten nach Ablauf der Abgabefrist verbindlich. Der formelle Abschluss des Baurechtsvertrages und dessen Eintrag im Grundbuch erfolgt mit der Erteilung der Baubewilligung.

Die detaillierten Verhandlungen zum Baurechtsvertrag erfolgen unmittelbar nach Abschluss des Studienauftrages und Entscheid des Bürgerrats.

7 Unterlagen

7.1 Unterlagen für die ausgewählten Bietergemeinschaften

Den Bietergemeinschaften werden folgende projektbezogene Grundlagen digital zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen dürfen nur im Rahmen dieses Studienauftrages verwendet werden:

- Informationsplan (pdf/dxf)
- Daten der amtlichen Vermessung, LV95 (dxf)
- Plangrundlagen Werkleitungen (pdf)
- Bericht «Machbarkeitsstudie», 02. Februar 2018 (pdf)
- Plan bestehende Holzschnitzelheizung «Schnitzelheizung Grundriss und Ansicht 1:1000», 15. April 1998
- Bericht «Rahmenbedingungen Gewässer und Naturgefahren», 09. April 2018 (pdf)
- Bericht «geologisch - geotechnischer Grundlagenbericht», 31. Mai 2018 (pdf)
- Formular «Kennwerte Projektstudie»
- Formular „Nachweis der finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit“ (doc)
- Formular „Offerte Baurechtszins“ (doc)

Das Gipsmodell (1:500, 66x66cm) wird an der obligatorischen Begehung gemäss Kapitel 4.1 abgegeben.

Weitere Grundlagen zur Information sind unter folgenden Links zu finden:

- https://www.sg.ch (kantonales Planungs- und Baugesetz)
- www.stadt.sg.ch (Zonenplan und Bauordnung)
- www.geoportal.ch / stadtplan.stadt.sg.ch (GIS)
- http://www.feukos.ch/de/e-paper/
  (Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen, 4. Februar 2015)

7.2 Einzureichende Unterlagen

7.2.1 Allgemeine Anforderungen

Die einzureichenden Unterlagen haben alle für eine umfassende Beurteilung erforderlichen Informationen zu enthalten.

Abzugeben ist ein Satz sämtlicher Pläne, Beilagen und Formulare auf Papier. Sämtliche Unterlagen sind mit der Bezeichnung „Studienauftrag Stadtsäge, St. Gallen“ dem Namen der Bietergemeinschaft und einem Kennwort (keine Kennziffer!) zu bezeichnen.

Jede Bietergemeinschaft darf nur eine Lösung einreichen, Varianten sind nicht zulässig.

7.2.2 Projektstudie

Einzureichende Pläne
Die Projektstudien mit den dazugehörigen Erläuterungen sind auf Plakaten im Format A1 quer darzustellen. Es dürfen maximal 6 Plakate abgegeben werden. Die Projektinhalte sind gut lesbar, auf weissem, festem Papier darzustellen. Die Plakate sind ungefaltet sowie nicht gerollt in einer Mappe einzureichen

Auf den Plänen sind zwingend folgende Elemente darzustellen:

- Übersichtsplan schwarz-weiss (Schwarzplan) (1:2'000)
- Situationsplan mit Umgebungsgestaltung; auf Plakat Nr. 1 genordet dargestellt (1:500):
  - Dachaufsicht der projektierten Bauten
  - Erschliessung (Schleppkurven-Nachweis Nahwärme) und Freiraumgestaltung (Nutzungen (öffentlich/halböffentlich/privat), Bepflanzung, Möblierung und Belagsarten)
  - wichtigste Höhenkoten (insbesondere bei Zufahrten / Gebäudeeingängen)
  - Parkierung (Parkfelder über sämtliche Pläne durchgehend nummeriert; Besucherparkfelder mit «B», Behindertenparkfelder mit «IV» bezeichnet)
  - Grundstücksgrenzen und Plangebiet
- Grundrisse, Fassaden, Schnitte
  - Sämtliche zum Verständnis des Projekts notwendige Grundrisse, Fassaden und Schnitte im Massstab 1:200 mit Angaben der Höhe von Dachoberkante und des Niveaupunktes in allen Grundrissen sowie den vorhandenen Fassaden und Schnitten
  - in den Grundrissen sind die Nettobodenflächen aller Räume in m² und die im Raumprogramm (vgl. Kap. 5.4.1) mit einem Kürzel versehenen Räume mit jenem zu beschriften
  - unmittelbare Umgebungsgestaltung bei Erdgeschossen
  - Schemaschnitt (1:50) eines relevanten Fassadenbereichs mit präziser Beschreibung des Bausystems und der Wand- und Deckenaufbauten inkl. Materialisierung
  - Parkfelder (Parkfelder über sämtliche Pläne durchgehend nummeriert; Besucherparkfelder mit «B», Behindertenparkfelder mit «IV» bezeichnet)
- Erläuterungsberichte zu folgenden Themen sind auf dem Plan in Textform abzugeben:
  - organisatorisches, ortsbauliches und architektonisches Konzept
  - Materialisierung und Konstruktion
  - Energie, Ökologie, Nachhaltigkeit
  - Bauablauf (Etappierung)
  - Brandschutz

Einzureichende Beilagen und Formulare zur Projektstudie

- vollständig ausgefülltes Formular «Kennwerte Projektstudie»
- vollständig ausgefülltes Formular «Nachweis der finanziellem und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Bietergemeinschaft». Das bereits für die Präqualifikation abgegebene Formular ist erneut mit projektspezifischen Werten (höherer Detaillierungsgrad) und damit einer höheren Genauigkeit auszufüllen.
- Abgabe sämtlicher Projektunterlagen als kopierfähige Verkleinerungen im A3-Format (Texte lesbar) sowie in digitaler Form (pdf)

Einzureichendes Modell

Die geplanten und bestehenden Bauten sowie die raumrelevanten Bäume sind auf der abgegebenen Modellgrundlage einfach, volumetrisch, einheitlich und in weisser Farbe darzustellen. Weitere oder eigene Modelle sind nicht zulässig.

7.2.3 Offerte Baurechtszins

- verbindliche Bestätigung der Eckwerte des Muster-Baurechtsvertrages durch Unterschrift der höchst erforderlichen Genehmigungsebene
- Darlegung einer nachvollziehbaren Berechnungsgrundlage (Baukosten, Rendite, Mieten, GF und davon abhängiger Landwert)
- Zeitplan für die Entwicklung und Projektierung der Überbauung bis zum Abschluss der Realisierung

8 Genehmigung

Dieses Programm wurde am 28. Mai 2018 vom Beurteilungsgremium verabschiedet und genehmigt.

Arno Noger, lic. phil. I,
Bürgerratspräsident (Vorsitz) .....

Erwin Selva, Bürgerrat,
Dipl. Ing. Raumplaner FSU .....

Magnus Hächler, Bürgerrat
Verwalter Kath. Kirchgemeinde St.Gallen .....

Urban Hettich, Dipl. Forsting. ETH,
Leiter Forst und Liegenschaften OBG .....

Andreas Senn, Dipl. Arch. BSA/SIA,
St. Gallen .....

Corinna Menn, Dipl. Arch. ETH/SIA,
Chur/Zürich .....

Konrad Merz, Dipl. Ing. FH
Altenrhein .....

Iris Tijssen, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur,
Rapperswil .....

Bernhard Flühler, Dipl. Arch. FH/BSA/SIA,
St. Gallen .....

Aldo Reibke, Dipl. Arch. ETH / Ing. FH / MREM FH,
Fachexperte Studierendenwohnen, St. Gallen .....

Florian Kessler, Raumplaner MAS ETH
Leiter Stadtplanung St. Gallen .....

Irene Schütz, Dipl. Arch. ETH
Projektleiterin Abt. Städtebau,
Stadtplanung St. Gallen .....