

# Zentrumsentwicklung Riethüsli



/ Projekt- und Investorenwettbewerb im selektiven Verfahren  
/ Programm / Dienststelle Liegenschaften Stadt St.Gallen

/ Stand Ausschreibung / 16. Januar 2023



# Impressum

## Veranstalterin

Stadt St.Gallen  
Dienststelle Liegenschaften  
Neugasse 3  
9004 St.Gallen  
[www.liegenschaften.stadt.sg.ch](http://www.liegenschaften.stadt.sg.ch)

## Verfahrensbegleitung

ewp AG  
Güterbahnhofstrasse 7  
9000 St.Gallen  
[www.ewp.ch](http://www.ewp.ch)

## Projektteam

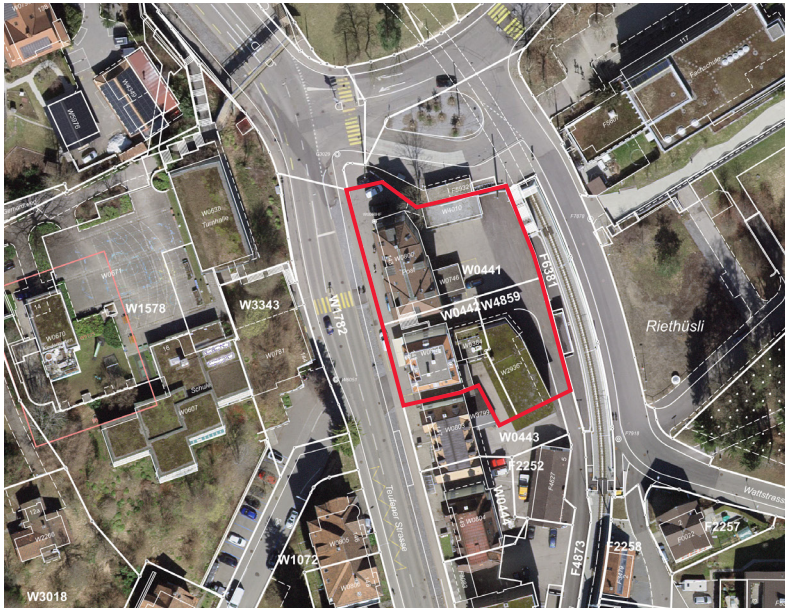
Yvonne Bischof, Leiterin Dienststelle Liegenschaften, Stadt St.Gallen  
Irene Schütz, Projektleiterin Stadtplanung, Stadt St.Gallen  
Corina Vuilleumier, Projektleiterin ewp AG St.Gallen  
Paolo Deta, Planer ewp AG St.Gallen (bis März 2022)  
Samuel Barben, Planer ewp AG St.Gallen



Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge des sia hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009.

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b> .....	<b>3</b>
1.1	Auftraggeberin .....	3
1.2	Verfahren .....	3
1.3	Teilnahmeberechtigung.....	4
1.4	Preisgericht.....	5
1.5	Preissumme.....	6
1.6	Verbindlichkeit und Rechtsschutz.....	6
1.7	Baurechtsvergabe .....	7
1.8	Vorbehalte der Auftraggeberin .....	7
<b>2</b>	<b>Präqualifikation</b> .....	<b>8</b>
2.1	Termine Präqualifikation .....	8
2.2	Ablauf und Unterlagen .....	8
2.3	Selektion.....	10
<b>3</b>	<b>Projektwettbewerb</b> .....	<b>11</b>
3.1	Termine Projekt- und Investorenwettbewerb.....	11
3.2	Ablauf und Unterlagen .....	11
3.3	Vorgaben für die Abgabe des Wettbewerbsbeitrags.....	13
3.4	Vorprüfungs- und Beurteilungskriterien.....	15
3.5	Veröffentlichung und Ausstellung.....	16
<b>4</b>	<b>Wettbewerbsaufgabe und Ziele</b> .....	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Rahmenbedingungen zwingend</b> .....	<b>18</b>
5.1	Perimeter .....	18
5.2	Bau- und planungsrechtliche Vorgaben.....	18
5.3	Raumprogramm und -anforderungen .....	20
5.4	Erschliessung und Parkierung .....	20
5.5	Lärmschutz .....	22
5.6	Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS .....	23
5.7	Entsiegelung und Begrünung .....	24
5.8	Nistplätze für Mauersegler.....	24
<b>6</b>	<b>Weitere Hinweise, Empfehlungen</b> .....	<b>25</b>
6.1	Anliegen der Quartierbevölkerung.....	25
6.2	Städtebaulicher Kontext.....	26
6.3	Siedlungsgeschichte.....	26
6.4	Ortsbild und Bestandsbauten.....	27
6.5	Nutzungskonzept .....	27
6.6	Teufener Strasse .....	28
6.7	Erschliessung .....	29
6.8	Hindernisfrei Bauen .....	29
6.9	Freiraum .....	30
6.10	Nachhaltigkeit .....	31
6.11	Gewässerraum und Hochwasserschutz.....	33
6.12	Entwässerung.....	33
6.13	Zivilschutz.....	34
6.14	Mobilfunkanlagen, Nichtionisierende Strahlung (NIS).....	35
6.15	Anforderungen der Appenzeller Bahnen.....	35
6.16	Werkleitungskataster .....	36
<b>7</b>	<b>Links</b> .....	<b>37</b>
<b>8</b>	<b>Genehmigung</b> .....	<b>39</b>



Luftbild  
(rot: Perimeter)

## Einleitung

Im Zusammenhang mit der Durchmesserlinie der Appenzeller Bahnen und dem Neubau des Ruckhaldetunnels samt einer neuen Haltestelle im Riethüsli hat die Dienststelle Liegenschaften der Stadt St.Gallen vor einigen Jahren die Grundstücke W0441, W0442 und W4859 mit mehreren Bestandesbauten erworben. Die Parzellen liegen im Zentrum des Quartiers Riethüsli, zwischen der neuen Haltestelle und der Teufener Strasse. Die Grundstücke sind der Kernzone K4 zugewiesen.

Im Jahr 2016 hat die Stadtplanung eine Machbarkeitsstudie erarbeiten lassen, um anhand von Volumenstudien das Potenzial des Orts auszuloten und eine städtebaulich gute Lösung zu finden. Das damit beauftragte Büro, Peter Lüchinger Architektur, hat fünf Varianten skizziert, die in einem Schlussbericht (dat. März 2017) dokumentiert sind und nachträglich von der Stadtplanung mit groben Kostenberechnungen ergänzt wurden (dat. 25. September 2017). Die Varianten wurden im Juli 2017 dem Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur der Stadt St.Gallen präsentiert. Der Sachverständigenrat hat die Varianten diskutiert und basierend darauf Empfehlungen für das weitere Vorgehen und für die Rahmenbedingungen formuliert.

Da die Stadt im Riethüsli nicht als Bauherrin auftreten wird, sucht die Dienststelle Liegenschaften als Eigentümerin der Grundstücke eine Investorin oder einen Investor. Die Liegenschaften sollen im Baurecht vergeben werden. Für die Stadt spielen bei der Auswahl der Baurechtsnehmerin oder des Baurechtsnehmers qualitative Kriterien eine zentrale Rolle: Städtebau / Architektur, Freiraum, Nachhaltigkeit, Stadtklima. Darum wird ein kombinierter Projekt- und Investorenwettbewerb ausgeschrieben.

# 1 Allgemeine Bestimmungen

## 1.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin	Stadt St.Gallen, vertreten durch die Dienststelle Liegenschaften
Ausschreibende Stelle	ewp AG Güterbahnhofstrasse 7 CH-9000 St.Gallen

## 1.2 Verfahren

Art des Verfahrens	Anonymer einstufiger Projekt- und Investorenwettbewerb im selektiven Verfahren
Geltendes Recht	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. März 2001 (IVöB, sGS 841.32)</li> <li>– Einführungsgesetz zur Gesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen des Kantons St.Gallen (EGöB, sGS 841.1)</li> <li>– Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen des Kantons St.Gallen (VöB, sGS 841.11)</li> <li>– SIA-Ordnung 142 (Ausgabe 2009)</li> </ul> Die Erlasse gelten in der genannten Reihenfolge.
Sprache	Das gesamte Verfahren wird in deutscher Sprache geführt.
Überarbeitung	Das Preisgericht kann den Wettbewerb mit zwei bis drei Beiträgen aus der engeren Wahl mit einer optionalen, anonymen Überarbeitungsstufe verlängern. Die Rangierung findet erst danach statt.

### 1.3 Teilnahmeberechtigung

**Teilnahmeberechtigung** Teilnahmeberechtigt sind qualifizierte Bietergemeinschaften mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen der WTO. Eine Liste der Vertragsstaaten (engl. Parties to the Agreement) finden Sie unter folgendem Link:  
[www.wto.org/english/tratop\\_e/gproc\\_e/memobs\\_e.htm](http://www.wto.org/english/tratop_e/gproc_e/memobs_e.htm)

**Teambildung** Der Projekt- und Investorenwettbewerb richtet sich an Bietergemeinschaften, die zwingend aus folgenden Teammitgliedern zu bestehen haben:

- Investorin oder Investor (Federführung)
- Architektin oder Architekt
- Landschaftsarchitektin oder Landschaftsarchitekt

In einer Bietergemeinschaft dürfen maximal drei Investorinnen oder Investoren vertreten sein. Eine Zusammenarbeit mit weiteren Fachleuten ist freiwillig. Bis zum Zeitpunkt der Bewerbung müssen die Mitglieder der Bietergemeinschaften vollständig benannt sein.

Die Federführung der Teams liegt bei der Investorin oder dem Investor. Die obligatorischen Teammitglieder können nur in einem Team teilnehmen.

Alle Informationen der Veranstalterin werden ausschliesslich an jene Person gerichtet, die im Eingabeformular als verantwortliche Kontaktperson bezeichnet wird.

**Ausstandgründe** Alle Mitglieder einer Bietergemeinschaft müssen von den Mitgliedern des Preisgerichts unabhängig sein. Siehe SIA-Wegleitung 142i-202 Befangenheit und Ausstandgründe:  
[https://www.sia.ch/fileadmin/content/download/sia-norm/sia\\_142\\_143/142i-202d\\_Befangenheit\\_2013.pdf](https://www.sia.ch/fileadmin/content/download/sia-norm/sia_142_143/142i-202d_Befangenheit_2013.pdf)

## 1.4 Preisgericht

### Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter (mit Stimmrecht)

- Yvonne Bischof, Leiterin Dienststelle Liegenschaften, Direktion Planung und Bau Stadt St.Gallen
- Markus Buschor, Stadtrat, Direktion Planung und Bau Stadt St.Gallen
- Daniella Nüssli, Abteilungsleiterin Städtebau, Stadtplanung, Direktion Planung und Bau Stadt St.Gallen

### Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter (mit Stimmrecht)

- Lisa Ehrensperger, Dipl. Architektin ETH / BSA, Frei & Ehrensperger Architekten, Zürich; Juryvorsitz
- Christof Helbling, Dipl. Architekt ETH, Stadtbaumeister, Leiter Hochbauamt, Direktion Planung und Bau Stadt St.Gallen
- Anna Jessen, Prof. Dipl. Architektin ETH / BSA, jessenvollenweider architektur, Basel
- Dieter Jüngling, Dipl. Architekt FH / BSA, D. Jüngling und A. Hagmann Architekten, Chur; Vertretung Sachverständigenrat Stadt St.Gallen
- Tina Kneubühler, Landschaftsarchitektin FH BSLA, extra Landschaftsarchitekten, Bern

### Ersatz (Fachpreisgericht):

- Irene Schütz, Dipl. Architektin ETH, Projektleiterin Stadtplanung, Direktion Planung und Bau Stadt St.Gallen

### Expertinnen und Experten

- Gisela Bertoldo, Präsidentin Quartierverein Riethüsli, Vertretung Quartier Riethüsli
- Jörg Lamster, Durable Planung und Beratung, Zürich, Experte für Nachhaltigkeit
- Stefan Pfiffner, Abteilungsleiter Verkehrsplanung, Direktion Planung und Bau Stadt St.Gallen
- Adrian Stolz, Leiter Stadtgrün Stadt St.Gallen, Direktion Planung und Bau Stadt St.Gallen
- Andreas Zanolari, Vertretung Quartier Riethüsli

Das Preisgericht kann bei Bedarf jederzeit weitere Personen beiziehen.

## 1.5 Preissumme

Für die Teilnahme an der Präqualifikation wird keine Entschädigung ausgerichtet. Für den Projekt- und Investorenwettbewerb stehen dem Preisgericht insgesamt CHF 120'000.- (exkl. MWSt) zur Verfügung. Bei vollständiger Abgabe eines Wettbewerbsbeitrags erhält jedes teilnehmende Team eine fixe Entschädigung von CHF 7'500.- (exkl. MWSt). Der Rest der Preissumme steht für drei bis fünf Preise oder Ankäufe zur Verfügung. In der Entschädigung von CHF 7'500.- sind sämtliche Spesen, Modellbaukosten, Visualisierungen sowie allfällige Vergütungen an Dritte enthalten.

Eine allfällige Überarbeitung wird separat entschädigt.

Ankäufe können maximal 30 % der Gesamtpreissumme betragen. Beiträge, die mit einem Ankauf ausgezeichnet wurden, dürfen aufgrund eines Verwaltungsgerichtsentscheids des Kantons St.Gallen nicht zur Weiterbearbeitung empfohlen werden (entgegen den SIA-Wettbewerbsempfehlungen).

Die Auszahlung der Preise, Entschädigungen oder Ankäufe erfolgt nach termingerechter und vollständiger Abgabe der Unterlagen gemäss diesem Programm an die jeweils federführenden Büros. Es wird erwartet, dass die Beträge innerhalb der Teams fair aufgeteilt werden.

## 1.6 Verbindlichkeit und Rechtsschutz

Mit der Teilnahme am Projekt- und Investorenwettbewerb anerkennen die Teilnehmenden die Verfahrens- und Programmbestimmungen, die Fragenbeantwortung sowie den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Die Verfügungen erfolgen nach dem Entscheid des Stadtrates über die Jurierung.

Beschwerden sind schriftlich und mit Begründung innerhalb von zehn Tagen seit Eröffnung der Verfügungen an das Verwaltungsgericht des Kantons St.Gallen einzureichen.

## 1.7 Baurechtsvergabe

Die Auftraggeberin wird die stadteigenen Grundstücke W0441, W0442 und W4859 im Baurecht an die vom Preisgericht empfohlene Investorin abgeben. Die wichtigsten Rahmenbedingungen des Baurechtsvertrags sind:

Eintrag im Grundbuch:	nach erfolgter Baubewilligung
Landwert	Offerte der Investorin, mind. CHF 1'200.– pro m <sup>2</sup>
Kaufangebot Gebäude	Teufener Strasse 143: mind. CHF 1'230'000.– Teufener Strasse 145: mind. CHF 620'000.– Riethüsliweg 7: mind. CHF 559'200.–
Zinssatz	Referenzzinssatz, aktuell 1.25% + 1% Zuschlag
Laufdauer Baurecht	100 Jahre
Heimfall	80% des Verkehrswertes bei Übernahme durch die Politische Gemeinde St.Gallen
Vorbehalt Eintragung	Zustimmung der städtischen Behörden
Qualitätssicherung	Das Bauprojekt muss gemäss den Empfehlungen und der Jurierung des Preisgerichts weiterentwickelt und ausgeführt werden.
Spekulationsvorbehalt	Bei einem Verkauf innert 15 Jahren nach Eintragung des Baurechts hat die Politische Gemeinde St.Gallen Anspruch auf den um die Grundstückgewinnsteuer verminderten Gewinn.
Übertragbarkeit	Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Die Übertragung des Baurechts bedarf der Genehmigung der baurechtsbelasteten Grundeigentümerin; sie darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden.

## 1.8 Vorbehalte der Auftraggeberin

Verspätete oder in wesentlichen Bestandteilen unvollständige Abgaben werden nicht zur Beurteilung zugelassen und nicht entschädigt.

## 2 Präqualifikation

### 2.1 Termine Präqualifikation

Ausschreibung und Abgabe Grundlagen Präqualifikation	ab Mo, 16. Januar 2023
Abgabe Bewerbungsunterlagen	Fr, 10. Februar 2023
Selektion durch Preisgericht	Mi, 22. Februar 2023
Entscheid Stadtrat und Kommunikation über Entscheid	KW 09 / 2023

### 2.2 Ablauf und Unterlagen

Anmeldung	Für die Präqualifikation ist keine Anmeldung erforderlich
Ausschreibung und Abgabe Grundlagen	Die Grundlagen können unter <a href="http://www.simap.ch">www.simap.ch</a> als PDF heruntergeladen werden.
Begehung	Im Rahmen der Präqualifikation findet keine Begehung statt.
Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wettbewerbsprogramm</li> <li>– Informationsplan</li> <li>– Grundrisspläne der Bestandesbauten, M 1:200</li> <li>– Machbarkeitsstudie P. Lüchinger Architektur, März 2017</li> <li>– Beurteilung Machbarkeitsstudie P. Lüchinger Architektur des Sachverständigenrats für Städtebau und Architektur</li> <li>– Grundbuchauszüge</li> <li>– Bewerbungsformular für die Präqualifikation</li> </ul>
Bewerbungsunterlagen	<p>Folgende Unterlagen gelten als Antrag auf Teilnahme und sind als Bewerbung in Papierform sowie zusätzlich als PDF auf einem gängigen Datenträger einzureichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Vollständig ausgefülltes Formular «Bewerbung für die Präqualifikation»</li> <li>– Zwei Referenzen «Städtebau / Architektur» der Architektin bzw. des Architekten für eine städtebauliche Aufgabe mit vergleichbarer Komplexität in vergleichbarem Umfeld, dargestellt mit Plänen, Bildern und Text.</li> </ul>

- Zwei Referenzen «Landschaftsarchitektur» der Landschaftsarchitektin bzw. des Landschaftsarchitekten für eine freiraumplanerische Aufgabe mit vergleichbarer Komplexität in vergleichbarem Umfeld, dargestellt mit Plänen, Bildern und Text
- Zwei Referenzen «Leistungsfähigkeit / Realisierung» der Investorin bzw. des Investors zum Nachweis der Leistungsfähigkeit (erfolgreiche Realisierung von vergleichbaren Projekten in ähnlichem Umfang), dargestellt mit Plänen, Bildern und Text.

Pro Referenz ist je ein einseitig bedrucktes A3-Blatt im Querformat einzureichen. Name und Adresse der Federführenden sind auf der Rückseite der Ausdrucke anzubringen. Die Vorderseite ist neutral zu gestalten und darf keine Teamangaben oder Firmenlogos enthalten.

#### Abgabe Bewerbung

Couvert oder Verpackung der verlangten Bewerbungsunterlagen sind mit dem Vermerk «Projekt- und Investorenwettbewerb Riethüsli - PRÄQUALIFIKATION» zu kennzeichnen und einzureichen an:

ewp AG  
 Güterbahnhofstrasse 7  
 9000 St.Gallen  
 www.ewp.ch  
 Telefon +41 (0)71 226 10 60

Bürozeiten  
 Mo – Fr 8.30 – 11.30, 14 – 16 Uhr

#### Verpflichtung

Mit der Bewerbung verpflichten sich die Bietergemeinschaften, fristgerecht einen vollständigen Wettbewerbsbeitrag einzureichen, wenn sie für die Teilnahme am Projekt- und Investorenwettbewerb ausgewählt werden.

## 2.3 Selektion

Aufgrund der eingereichten Referenzprojekte und den Angaben auf dem Bewerbungsf formular wählt das Preisgericht maximal acht Bietergemeinschaften für die Teilnahme am Projekt- und Investorenwettbewerb aus.

Folgende Kriterien gelten als Eignungskriterien (Gewichtung in Klammern):

- **Kompetenzen Städtebau / Architektur / Freiraumplanung / Nachhaltigkeit / Stadtklima (50%)**  
Qualität und Komplexität einer vergleichbaren städtebaulichen bzw. freiraumplanerischen Aufgabe (25%)  
Qualifikation und Erfahrung der Schlüsselpersonen (25%)
- **Kompetenzen Leistungsfähigkeit / Realisierung (30%)**  
erfolgreiche Realisierung eines vergleichbaren Projekts
- **Organisatorische Eignung / Teamzusammensetzung / Projektmanagement (20%)**  
Vorausgesetzt wird die Fähigkeit, ein der Komplexität der Aufgabe angemessenes Projektmanagement sicherzustellen.

Die Auswahl der Teams obliegt dem Preisgericht. Alle Bewerberinnen und Bewerber werden nach der Selektion über die Auswahl der zur Teilnahme am Projekt- und Investorenwettbewerb ausgewählten Bietergemeinschaften benachrichtigt.

## 3 Projektwettbewerb

### 3.1 Termine Projekt- und Investorenwettbewerb

Bezug Grundlagen Projekt- und Investorenwettbewerb	ab 27. März 2023
Bezug Modellgrundlage	(= Datum Begehung)
Begehung	KW 13 / 2023
Fragenstellung per Mail	27. März bis 7. April 2023
Fragenbeantwortung verfügbar ab	Freitag, 21. April 2023
Abgabe der Beiträge (Planunterlagen) *	Freitag, 23. Juni 2023, 16:00 Uhr
Abgabe der Modelle	Freitag, 07. Juli 2023, 16:00 Uhr
Beurteilung durch Preisgericht	16. August 2023 / 25. August 2023
Entscheid Stadtrat	ca. Anfang September 2023
Versand Verfügung / Kommunikation Entscheid	ca. Mitte September 2023
Ausstellung	anschliessend

\* Für die Abgabedaten massgebend ist das Datum auf dem Poststempel bzw. Auftragsbelegs. Die Teilnehmenden werden gebeten, sich eine Bestätigung der Poststelle respektive der Versandfirma ausstellen zu lassen, um bei Bedarf den Nachweis der fristgerechten Einreichung erbringen zu können (siehe SIA-Wegleitung 142i-301).

[http://www.sia.ch/fileadmin/content/download/themen/vergabewesen/sia\\_142i-301d\\_Postversand\\_2015.pdf](http://www.sia.ch/fileadmin/content/download/themen/vergabewesen/sia_142i-301d_Postversand_2015.pdf)

### 3.2 Ablauf und Unterlagen

Abgabe Grundlagen Projektwettbewerb Nach Ablauf der Beschwerdefrist erhalten die zum Projektwettbewerb ausgewählten Bietergemeinschaften die Angaben zum Download der detaillierten Unterlagen ab einer Plattform.

Bezug Modellgrundlage Die ausgewählten Bietergemeinschaften beziehen ihr Arbeitsmodell selbständig an folgender Adresse oder organisieren und finanzieren die Lieferung:

Gnädinger Architektur-Modellbau GmbH  
Lindenstrasse 77A  
9000 St. Gallen  
Telefon +41 (0)71 245 53 44  
E-Mail diemodellbauer@bluewin.ch

Grundlagen	<p>Die zum Projektwettbewerb eingeladenen Teams erhalten folgende Unterlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wettbewerbsprogramm (PDF)</li> <li>– Informationsplan M 1:500 (PDF und DXF)</li> <li>– Höhenkurven und Höhenaufnahmen (PDF und DXF)</li> <li>– Vorstudie Erschliessung Perimeter (PDF und DWG)</li> <li>– Modellgrundlage M 1:500 (Grösse ca. 50 cm x 65 cm)</li> <li>– Machbarkeitsstudie Peter Lüchinger, inkl. Beurteilung Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur (PDF)</li> <li>– Grundrisspläne der Bestandesbauten (PDF und DWG)</li> <li>– Grundbuchauszüge mit Detailbelegen (PDF)</li> <li>– Pläne Neubauprojekte im Umfeld des Perimeters (PDF)</li> <li>– Bsp. Raumprogramm Detailhandel (PDF)</li> <li>– Wohnraumstrategie Stadt St.Gallen (PDF)</li> <li>– Fachbericht Stadtklima St.Gallen (PDF)</li> <li>– Leitfaden «Nachhaltigkeit in Sondernutzungsplanungen» (PDF)</li> <li>– Merkblatt Plandaten (Nr. 06.35, 2017)</li> <li>– Formulare «Angaben zu den Verfassenden» (DOCX)</li> <li>– Formular «Kennzahlen und Daten» (XLSX)</li> <li>– Formular «Baurechtsofferte» (XLSX)</li> </ul> <p>Sollten Unterlagen fehlen, ist dies anlässlich der Fragenstellung anzumerken.</p>
Begehung	<p>Am ... März 2023 (KW13, noch zu bestimmen) findet eine Einführung mit Begehung statt. Treffpunkt ist die Bushaltestelle Riethüsli.</p>
Fragen	<p>Fragen zur Aufgabe sind zwischen 27. März bis 7. April 2023 per Mail ab einer anonymisierten Mailadresse an folgende Adresse zu stellen: <a href="mailto:stgallen@ewp.ch">stgallen@ewp.ch</a></p> <p>Im Betreff des Mails ist aufzuführen: «Projekt- und Investorenwettbewerb Riethüsli FRAGEN»</p> <p>Das bearbeitende Büro ewp nimmt Fragen nur per Mail entgegen und kann keine Auskünfte erteilen. Die Fragen werden anonymisiert bearbeitet. Die Fragenbeantwortung ist Bestandteil des Programms.</p>

### 3.3 Vorgaben für die Abgabe des Wettbewerbsbeitrags

Abgabeadresse ewp AG St.Gallen  
 Güterbahnhofstrasse 7  
 9000 St.Gallen  
 www.ewp.ch  
 Telefon +41 (0)71 226 10 60

Bürozeiten  
 Mo – Fr 8.30 – 11.30, 14 – 16 Uhr

Nicht vollständig anonymisierte Unterlagen führen zum Ausschluss vom Verfahren.

Lösungsvarianten sind nicht zulässig. Um die Gleichbehandlung der Teilnehmenden zu gewährleisten, werden zusätzliche Unterlagen nicht zur Beurteilung zugelassen.

Alle nachfolgend verlangten Unterlagen sind mit Vermerk «Projekt- und Investorenwettbewerb Riethüsli» und Kennwort zu versehen und unter Wahrung der Anonymität einzureichen.

Verfassercouvert Vollständig ausgefülltes Dokument mit Angaben der Verfassenden, in verschlossenem und blickdichtem Couvert, nur mit Kennwort versehen.

Pläne Max. sechs Stück, im Format A1, quer, auf Papier, 2-fach, ungefalted und nicht aufgezozen, in Planmappe oder Rolle, alle Pläne oben rechts mit Kennwort bezeichnet, mit folgenden Angaben:

- Situationsplan mit Dachaufsicht, M 1:500
- Grundriss Erdgeschoss mit Erschliessung und Freiraumgestaltung (Nutzungen, Bepflanzung, Möblierung, Belagsarten), M 1:200
- Für das Verständnis des Projekts nötige Grundrisse, Schnitte und Fassaden mit den erforderlichen Höhenangaben für die Ermittlung der baurechtlichen Höhe, M 1:200

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Für das Verständnis nötige Erläuterungen. Zum Thema Nachhaltigkeit werden insbesondere Aussagen zu den folgenden Aspekten erwartet: Stadtklima, Lebenszyklus und klimaoptimiert Bauen.</li> <li>– einfache Visualisierung (Es wird empfohlen, von foto-realistischen Darstellungen abzusehen.)</li> <li>– Details zu Konzept, Konstruktion, Fassadenaufbau und Materialisierung (Systemschnitt 1:50, Ansicht)</li> </ul>
Darstellung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Situationsplan ist nach Norden auszurichten.</li> <li>– Wichtige Höhenkoten müssen angegeben werden.</li> <li>– Bei den Schnitten und Fassaden sind das bestehende und das geplante Terrain einzuzeichnen inkl. Angabe des Niveaupunkts.</li> <li>– Bestand und Neubau in Schnitt und Grundriss farblich differenziert oder als Diagramm</li> <li>– Alle Räume sind gemäss der im Raumprogramm angegebenen Bezeichnung und mit der Nettofläche (nach SIA 416 Flächen und Volumen von Gebäuden, Ausgabe 2003) zu beschriften.</li> </ul>
Modell	1:500, auf abgegebener Grundlage in weisser, einfacher kubischer Darstellung. Die projektierten Gebäude müssen eingefügt und das Gelände angepasst werden.
Baurechtsofferte	Formular Baurechtsofferte, vollständig ausgefüllt
Verkleinerungen	A3 Querformat, 4-fach. Die erläuternden Texte müssen lesbar sein oder als separate Beilage mitgeliefert werden.
Nachweise	Abgegebene Formulare bzw. Tabellen vollständig ausgefüllt, digital sowie 2-fach ausgedruckt.
Datenträger	USB-Stick in separatem Couvert, Couvert nur mit Kennwort versehen, mit allen Planunterlagen als PDF mit der für den Druck nötigen Auflösung. Alle Dateinamen beginnen mit dem Kennwort. Alle Daten sind anonymisiert.

### 3.4 Vorprüfungs- und Beurteilungskriterien

Vorprüfung	<p>Die Projekte werden vor der Beurteilung einer allgemeinen Vorprüfung nach folgenden Kriterien unterzogen:</p> <p>Formelle Kriterien</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Fristgerechte Abgabe</li> <li>– Anonymität</li> <li>– Vollständigkeit der Unterlagen</li> <li>– Lesbarkeit</li> </ul> <p>Materielle Kriterien</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erfüllen der Wettbewerbsaufgabe</li> <li>– Einhalten der zwingenden Rahmenbedingungen</li> <li>– Erfüllen des Raumprogramms und der wichtigsten funktionalen Anforderungen</li> <li>– Prüfen und darstellen der Abweichungen von der Regelaufbauweise (baurechtliche Prüfung)</li> <li>– Darstellen von relevanten vergleichbaren Projektdaten wie Geschossfläche (GF), Kubatur etc.</li> <li>– Beurteilung Nachhaltigkeit (durch Jörg Lamster, Durable Planung und Beratung)</li> <li>– Grobbeurteilung Lärmschutz (durch stadtinterne Experten)</li> <li>– Wirtschaftlichkeit</li> </ul>
Jurierung	<p>Für die Jurierung der Projekte gelten die folgenden Beurteilungskriterien als Zuschlagskriterien. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Städtebauliche Qualität; Umgang mit Bestand und Stadtraum</li> <li>– Architektonische Qualität; Material, Konstruktion, Farbe</li> <li>– Freiraumqualität</li> <li>– Nachhaltige Qualität; Stadtklima, klimaoptimiert Bauen, Lebenszyklus</li> <li>– Verkehrserschliessung und Parkierung</li> <li>– Funktionalität</li> <li>– Nutzungskonzept</li> <li>– Baurechtsofferte</li> <li>– Gesamtwirkung</li> </ul>

Es wird ein Jurybericht mit Empfehlungen erstellt. Der Bericht (inklusive der Empfehlung der Jury) muss durch den Stadtrat genehmigt werden. Danach wird er den Teilnehmenden mit der Verfügung zugestellt.

Aufgrund der Empfehlung des Preisgerichts wird der Baurechtsvertrag erarbeitet. Der Baurechtsvertrag muss dem Stadtparlament zur Genehmigung unterbreitet werden.

### **3.5 Veröffentlichung und Ausstellung**

Nach Abschluss des Verfahrens werden alle zur Beurteilung zugelassenen Projekte unter Namensnennung der Verfassenden während mindestens zehn Tagen öffentlich ausgestellt.

Der Bericht des Preisgerichts wird der Tages- und Fachpresse zur Publikation zur Verfügung gestellt.

Die mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen in das Eigentum der Stadt über. Die übrigen Projekte können von den Verfassenden innert vier Wochen nach Veröffentlichung und Abschluss des Wettbewerbsverfahrens zurückgenommen werden. Über die nicht abgeholten Arbeiten verfügt die Auftraggeberin.

## 4 Wettbewerbsaufgabe und Ziele

Im Zusammenhang mit dem Neubau des Ruckhaldetunnels samt einer neuen Bahnhaltestelle im Riethüsli hat die Dienststelle Liegenschaften der Stadt St.Gallen vor einigen Jahren drei Grundstücke mit mehreren Bestandesbauten erworben. Die Parzellen liegen im Zentrum des Quartiers Riethüsli, zwischen der neuen Haltestelle und der Teufener Strasse. Die Bestandesbauten prägen mit ihrem Erscheinungsbild den Strassenraum entscheidend mit. Insgesamt verfügen die Liegenschaften noch über ein beträchtliches Potenzial. Da die Stadt im Riethüsli nicht als Bauherrin auftreten wird, sucht sie für ihre Grundstücke W0441, W0442 und W4859 eine Bietergemeinschaft als Baurechtsnehmerin oder Baurechtsnehmer.

Für die Stadt spielen bei der Auswahl der Baurechtsnehmerin oder des Baurechtsnehmers qualitative Kriterien eine zentrale Rolle. Darum werden mit dem kombinierten Projekt- und Investorenwettbewerb Bietergemeinschaften von Fachpersonen aus den Bereichen Städtebau/Architektur und Landschaftsarchitektur mit Investorinnen oder Investoren angesprochen. Aus dem Wettbewerb soll ein Bauprojekt für die drei stadteigenen Grundstücke hervorgehen. Damit werden folgende Ziele verfolgt:

- **Städtebau / Architektur:** Der Wettbewerb soll aufzeigen, wie das Zentrum Riethüsli mit neuen Akzenten ergänzt und aufgewertet werden kann; und mit welchen architektonisch-gestalterischen Mitteln diese Erneuerung optimal unterstützt wird. Insbesondere sollen die Erdgeschosse und die strassenseitigen Fassaden so gestaltet werden, dass sie trotz Lärmschutzmassnahmen (gegenüber der Teufener Strasse) keine abweisende Wirkung entfalten. Die Gebäude und Beläge sind betreffend Farbwahl, Beschattung und Materialisierung optimiert für das Stadtklima zu bauen.
- **Zentrumsentwicklung:** Das Gebiet bildet mit seiner Bebauung, den Nutzungen und der zentralen Lage bereits heute das Zentrum des Quartiers. Das Bauprojekt soll diese Zentrumsfunktion stärken. Dies soll einerseits mit einer hohen Bau- und Nutzungsdichte erreicht werden, zum andern mit einer hohen (Aufenthalts-)Qualität der Freiräume, einer hohen ökologischen Qualität und einer guten Durchwegung. Es sollen sowohl öffentlich zugängliche als auch halböffentliche Begegnungsmöglichkeiten geschaffen werden.
- **Nutzungskonzept:** Im Gebiet soll eine Nutzungsvielfalt angeboten werden. In den Erdgeschossen sollen möglichst publikumsorientierte Nutzungen zur Belebung und Attraktivität des Gebiets beitragen. Weiter soll ein attraktives vielfältiges Wohnungsangebot entstehen, das auch Wohnraum für Familien bietet.

## 5 Rahmenbedingungen zwingend

### 5.1 Perimeter

Die exakte Abgrenzung des Perimeters sowie weitere wichtige Rahmenbedingungen können dem Informationsplan entnommen werden.

Der Perimeter des Projekt- und Investorenwettbewerbs umfasst die Grundstücke W0441, W0442 und W4859; total eine Fläche von ca. 2000 m<sup>2</sup>.

Die Grundstücke W0441, W0442 und W4859 sind im Besitz der politischen Gemeinde (resp. Stadt St.Gallen) und sollen nach dem erfolgreich abgeschlossenen Projekt- und Investorenwettbewerb im Baurecht vergeben werden. Die Strassenparzelle W1782 der Teufener Strasse ist im Besitz des Kantons St.Gallen; die Grundstücke F6190 (Wendepplatz/Wattstrasse) und F4873 (Riethüsliweg) gehören der Stadt und bleiben auch nach dem Wettbewerb unverändert im Eigentum der Stadt.

Die südlich an den Perimeter angrenzende Parzelle W0443 steht in Privateigentum. Die Parzelle F6381 umfasst die Bahnhaltestelle und gehört den Appenzeller Bahnen.

### 5.2 Bau- und planungsrechtliche Vorgaben

#### Regelbauweise, Zonenordnung

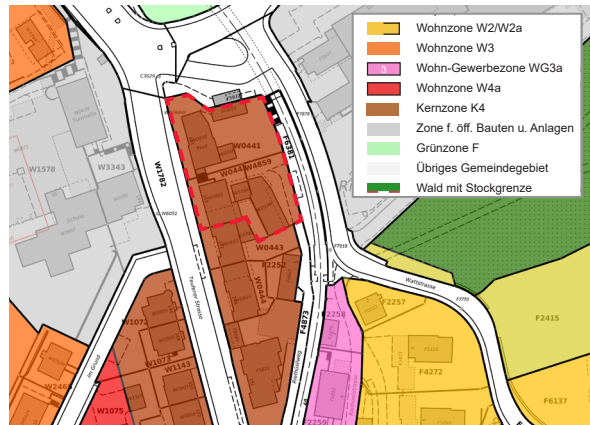
Der Wettbewerbsperimeter ist (abgesehen von wenigen Strassenflächen) der Kernzone K4 zugeteilt. An dieser zentralen Lage und zur Stärkung des Quartierzentrums ist eine hohe Dichte und gute Baulandausnutzung gewünscht bis zwingend. Entsprechend sind die baurechtlichen Möglichkeiten der Kernzone K4 auszuschöpfen:

Zone	Geschosszahl	Gebäudehöhe in m	Gebäudelänge in m	Gebäudetiefe in m	kleiner Grenzabstand in m	grosser Grenzabstand in m
K4	4	14.5	60	14	5	5

#### Sondernutzungsplanung

Es ist davon auszugehen, dass für die Umsetzung der Entwicklung ein Sondernutzungsplanverfahren erforderlich wird. Mittels Sondernutzungsplan darf von den oben genannten Massen leicht abgewichen werden. Es darf jedoch keine materielle Ände-

Ausschnitt  
Zonenplan  
(rot gestrichelt:  
Perimeter)



zung des Rahmennutzungsplans bewirkt werden, das heisst die Masse der nächsthöheren Zone K5 dürfen nicht erreicht werden. Eine Zonenplanänderung kann nicht in Aussicht gestellt werden. Eine besondere Bauweise bzw. punktuelle Abweichungen von der Regelbauweise können im Sondernutzungsplanverfahren geregelt werden, wenn sie städtebaulich begründet sind. Voraussetzung dafür ist ein qualitativvolles Richtprojekt. Ein Hochhaus ist an diesem Standort ausgeschlossen, ein höheres Haus denkbar.

Bestehende Sondernutzungspläne sind innerhalb des Wettbewerbsperimeters nicht vorhanden.

#### **Strassenabstand**

Gegenüber der Kantonsstrasse (Teufener Strasse) ist ein Strassenabstand von mindestens 4 m, gegenüber der Gemeindestrasse 2. Klasse (Riethüsliweg) ein solcher von mindestens 3 m einzuhalten.

#### **Privatrechtliche Vorgaben**

Für die Grundstücke W0441, W0442 und W4859 sind im Grundbuch verschiedene Rechte und Lasten eingetragen. Die für die Wettbewerbsbearbeitung relevanten Dienstbarkeiten können dem Informationsplan entnommen werden (Fuss- und Fahrwegrechte, öffentliche Fusswegrechte, Strassen- und Wendepplatzbenützungrecht).

Die bestehenden Dienstbarkeitsregelungen für den Wendepplatz des Riethüsliwegs bzw. die Dienstbarkeit für die fustsläufige Anbindung ab der Teufener Strasse Nr. 145 zur Haltestelle der Appenzeller Bahnen sollen neu öffentlich-rechtlich geregelt werden.

### 5.3 Raumprogramm und -anforderungen

Im Wettbewerbsperimeter soll ein Detailhandelsgeschäft angesiedelt werden. Total sind dafür ca. 600 m<sup>2</sup> vorzusehen (ca. 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Das detaillierte Raumprogramm ist in der Zusammenstellung «Bsp. Raumprogramm Detailhandel» ersichtlich.

Ebenfalls ist ein Gastrobetrieb («Quartierbeiz») mit 40 Plätzen und einem kleinen Saal für 20 bis 30 Personen an gut zugänglicher Lage im Erdgeschoss vorzusehen.

Nahe der Bushaltestelle ist ein öffentliches IV-WC vorzusehen.

### 5.4 Erschliessung und Parkierung

#### Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr

Die Erschliessung des Wettbewerbsgebiets für den motorisierten Individualverkehr hat rückwärtig ab dem Riethüslweg mit entsprechendem Abstand zum Knoten des übergeordneten Strassennetzes zu erfolgen. Das Projekt ist auf das kürzlich umgesetzte Kantonsstrassenprojekt abzustimmen.

#### Parkierung

Für die Überbauung ist der erforderliche Bedarf an Parkierungsflächen auf privatem Grund mit Tiefgaragenplätzen abzudecken. Besucher-Parkplätze können, sofern es die Platzverhältnisse zulassen, oberirdisch angeboten werden. Eine Anordnung der Besucher-Parkplätze im frei zugänglichen Vorbereich der Tiefgarage ist jedoch vorzuziehen. Oberirdische öffentliche Parkplätze im Bereich der Bushaltestelle sind ausgeschlossen. Auch entlang der Teufener Strasse ist auf Parkplätze zu verzichten. Tiefgaragen sind unter der Bebauung anzuordnen und weitere Bereiche mit genügend Erdreich zu überdecken, sodass eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung sichergestellt werden kann.

Beim Gewerbe sind je nach Nutzung unterschiedliche Vorgaben zu beachten. Auch hier können Reduktionsfaktoren angewendet werden. Bei einem Quartierladen mit einem voraussichtlichen LV-Anteil von 25 bis 50% kann z.B. ein Reduktionsfaktor von 0.4 bis 0.6 angewendet werden. Für die Wohnnutzung kommt in der Regel der Reduktionsfaktor von 0.75 zur Anwendung mit der Möglichkeit, mittels griffigem Mobilitätsmanagement

den Faktor 0.5 anzuwenden. Die Stadt als Baurechtsgeberin wünscht sich an dieser Lage autoarmes Wohnen; so dass ein Reduktionsfaktor von 0.2 bis 0.5 zur Anwendung kommt. Um sicherzustellen, dass die Parkierung vollständig auf privatem Grund ausgeführt wird und kein Parkierdruck auf die öffentlichen Strassen entsteht, sind entsprechende Mobilitätsdienstleistungen anzubieten (u.a. Car-Sharing, Velo-P, Cargobikes, Veloservicestelle, Mobilitäts-App, öV-Aushang, etc.).

Nutzung \ Art der Parkierung	KundInnen / BesucherInnen	Bewohner/Mitarbeitende min
Wohnen	0.1 PP/WE bzw. pro 100m <sup>2</sup> BGF	0.2 – 0.5 PP/WE bzw. pro 100m <sup>2</sup> BGF
Detailhandel (350m <sup>2</sup> )	12 (-18)	4*(-5*)
Gastronomie (40Pl.)	3 (-5)	0
<b>Total</b>	<b>15 + Wohnen</b>	<b>4* + Wohnen</b>

\*Auf Teile der Mitarbeitenden-PP kann je nach Rayon der Mitarbeitenden und Betriebszeiten verzichtet werden.

Basierend auf den Kennwerten der Machbarkeitsstudie (4 bis 9 Bewohner-Parkplätze) und der Annahme, dass die Hälfte der Mitarbeitenden-PP (2) zur Anwendung kommen, sind **total 21 bis 26 Parkplätze anzubieten**.

Es sind genügend Motorrad- / Roller-Parkplätze in der Tiefgarage für die Bewohnenden anzubieten (5% des Parkplatzgrundbedarfs).

Es sind genügend überdachte Zweiradparkplätze anzubieten (0.8 Veloparkplätze pro Zimmer, 1 bis 2 Veloparkplätze pro 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie 2 Veloabstellplätze pro Restaurant-Sitzplatz). Dabei ist der Raumbedarf von Veloanhängern und Lastenvelos zu berücksichtigen. Lademöglichkeiten für E-Bikes der Mieter sind zu prüfen. Die Velo-PP der Bewohnenden sind innerhalb der Gebäude an gut zugänglicher Lage zu erstellen. Kurzzeit-Velo-PP für Kundschaft / Besuchende sind nahe der Hauptzugänge anzubieten.

### Anlieferung

Die Anlieferung hat über den Riethüslweg mit einem entsprechenden Wendeplatz (vgl. abgegebene Grundlauge «Wendeplatz LKW») oder via Buswendeplatz zu erfolgen. Bei der Abwicklung der Anlieferung via Buswendeplatz ist darauf zu achten, dass in Fussgängerbereichen keine Rückwärtsfahrmanöver erfolgen. Überdies ist die adressbildende Funktion des Bereichs beim Wendeplatz zu berücksichtigen.

### **Brandschutz / Notzufahrt**

Es gelten das Gesetz über den Feuerschutz Art. 41, die Vollzugsverordnung zum Gesetz über den Feuerschutz Art. 115, die Brandschutznorm VKF Art. 44 und Brandschutzrichtlinie «Brandverhütung und organisatorischer Brandschutz Art. 7. Dementsprechend muss ein rascher und zweckmässiger Einsatz der Feuerwehr jederzeit möglich sein. Als Grundsatz gelten die Richtlinien der Feuerwehrkoordination Schweiz FKS «Richtlinien für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen, Ausgabe 02.2015. Ergänzend müssen Feuerwehrezufahrten einer Belastung von 18 Tonnen standhalten sowie eine Mindestbreite von 3.0 Metern und ein Lichtraumprofil von 4 Metern Höhe aufweisen. Bei Gebäuden zwischen 11 Metern und 30 Metern Gebäudehöhe müssen Stellflächen für die Tanklösch- und Hubrettungsfahrzeuge gewährleistet sein. Diese betragen pro Fahrzeug mindestens 6 Meter x 11 Meter.

## **5.5 Lärmschutz**

### **Immissionen**

Der Perimeter ist durch Verkehrslärm von der Teufener Strasse vorbelastet. Bei lärmempfindlichen Räumen muss der Immissionsgrenzwert für Lärm an allen Fenstern eingehalten werden (Art. 31 LSV). Ist dies nicht möglich, muss die kantonale Vollzugsbehörde einer Ausnahme zustimmen. Für die Zustimmung müssen die Vorgaben gemäss Merkblatt AFU 205 erfüllt sein. Dazu muss die Bewilligungsbehörde ein überwiegendes öffentliches oder raumplanerisches Interesse geltend machen (Art. 31 Abs. 2 LSV).

- Für Wohnräume gelten die Immissionsgrenzwert ESIII von 65dB(A) am Tag und 55dB(A) in der Nacht.
- Für Büro- und Gewerberäume gilt ein Grenzwert von 70dB(A) am Tag.

Die Einhaltung wird im Rahmen der Vorprüfung grob beurteilt.

### Emissionen

Es gelten die Vorschriften der Lärmschutz-Verordnung (LSV). Die Lärmemissionen neuer Anlagen dürfen nicht zur Überschreitung des Planungswerts bei lärmempfindlichen Räumen in Wohnungen oder Arbeitsräumen führen. Es gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe gemäss Zonenplan der Standorte der zu beurteilenden lärmempfindlichen Räume, unabhängig der Empfindlichkeitsstufe des Anlagestandortes (Art. 7 sowie Anhang 6 LSV).

- Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II; 55 dB(A) am Tag; 45 dB(A) in der Nacht
- Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III; 60 dB(A) am Tag; 50 dB(A) in der Nacht

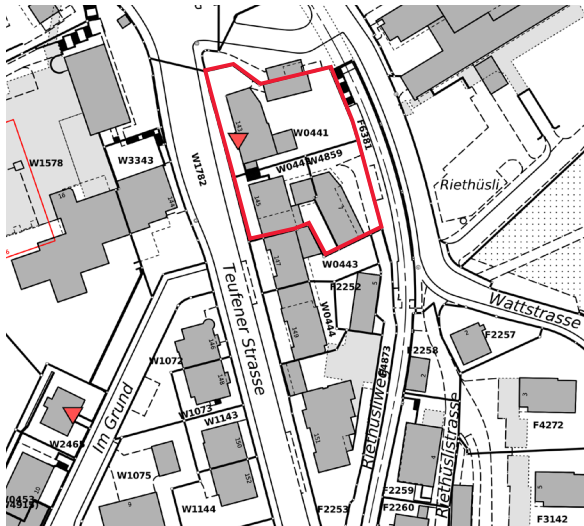
## 5.6 Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS

Im Projekt sind die Ziele des Energiekonzepts 2050, des Umweltkonzepts sowie des Mobilitätskonzepts der Stadt St.Gallen zu berücksichtigen (siehe Kap. «„7 Links“ auf Seite 37). Dementsprechend ist das Projekt auf Basis des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS zu planen, der Gesellschafts-, Wirtschafts- und Umweltaspekte gleichermaßen bewertet (sh. Leitfaden «Nachhaltigkeit in Sondernutzungsplanungen», Energieagentur St.Gallen, in den abgegebenen Grundlagen). Innovative Ansätze können von Standards, Labels und SIA-Empfehlungen abweichen, wenn sie in ihrer Gesamtheit nachhaltiger sind.

Eine Arbeitshilfe für die phasengerechte Anwendung von SNBS-Kriterien in Wettbewerbsverfahren bietet folgendes Dokument:

- Leitfaden «Nachhaltig Bauen mit SNBS 2.1 Hochbau»

[https://nnbs.ch/documents/864304/3923159/2021-07\\_Leitfaden+SNBS+Hochbau+2.1\\_d\\_web.pdf](https://nnbs.ch/documents/864304/3923159/2021-07_Leitfaden+SNBS+Hochbau+2.1_d_web.pdf)



Ausschnitt  
Karte Nistplätze  
Mauer- und  
Alpensegler  
(rot: Perimeter,  
rotes Dreieck:  
Nistplatz)

## 5.7 Entsiegelung und Begrünung

Mit dem Neubau der Bahnhofstelle Riethüsli wurde der Perimeter grossflächig versiegelt. Einen hohen Stellenwert hat darum die Entsiegelung. Die Überdeckung der Tiefgarage muss grosszügig ausfallen (im Bereich von Bäumen mind. 1.5 m, im Bereich von Sträuchern mind. 1.0 m und für die übrigen begrüneten Umgebungsbereiche mind. 0.75 m), so dass auch grosskronige Bäume gepflanzt werden können. Grossbäume sind möglichst ausserhalb des Tiefgaragenbereichs zu pflanzen; alternativ können dafür Ausparungen in der Einstellhalle vorgesehen werden. 5% der Gesamtfläche der drei Parzellen (d.h. total rund 100 m<sup>2</sup>) müssen einen hohen ökologischen Wert aufweisen (Ökologischer Ausgleich gemäss NHG).

## 5.8 Nistplätze für Mauersegler

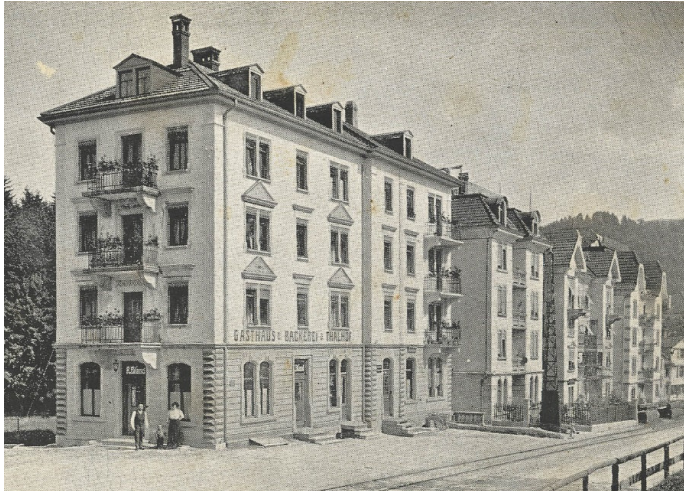
Im Perimeter ist ein Mauerseglerstandort verzeichnet. Dieser ist in die Planung einzubeziehen. Bei Neubauten sind neue Seglernistplätze vorzusehen.

## 6 Weitere Hinweise, Empfehlungen

### 6.1 Anliegen der Quartierbevölkerung

Am 11. Mai 2022 hat die Stadt St.Gallen einen Workshop für die Anwohnerinnen und Anwohner im Riethüsli durchgeführt, um die interessierte Quartierbevölkerung über den Prozess zu informieren und ihre Anliegen an die Zentrumsentwicklung zu erfragen. Aus Sicht der Workshop-Teilnehmenden sind für den Projekt- und Investorenwettbewerb folgende Themen von Bedeutung bzw. wünschbar:

- Gastronomie / Restaurant: einstimmiger Wunsch aller Teilnehmenden. Eventuell in Kombination mit einem Laden; Angebot mit Fokus auf lokaler / regionaler Qualität.
- Ladenangebot: mit Fokus auf Grundversorgung sowie unterirdischer Parkierung. Könnte auch auf ein erweitertes Kundensegment (Durchgangsverkehr aus dem Appenzellerland) ausgerichtet werden.
- Freiraum: Grundsatz: Mehr Grün, weniger Grau – am liebsten auch den Strassenraum mitdenken. Die Teilnehmenden wünschen sich im Wettbewerbsgebiet einen öffentlich zugänglichen Freiraum («Pärkli») als Begegnungsort für alle Generationen.
- Durchlässigkeit der Bebauung: gewünscht wird eine Bebauung, die für den Fuss- und Veloverkehr durchlässig ist. Von allen vier Himmelsrichtungen erreichbar (Norden geplanter Lift zur Demutstrasse, Osten Appenzellerbahn, Westen Teufnerstrasse, Süden Riethüsliweg).
- Wohnungsmix: Altersdurchmischte Wohnkonzepte und Wohnraum für Familien sind wünschenswert.
- Das neue Quartierszentrum soll architektonisch das Herzstück des Quartiers bilden. Es soll eine Verbindung der drei Quartiersteile (Hofstetten / im Grund, Nest und Watt) mit ihren neuen Bauten (Neubau Primarschule Riethüsli, Neubau Alterswohnen Riethüsli und Erweiterung / Totalsanierung GBS St.Gallen) herstellen. Die geplanten drei Neu- bzw. Erweiterungsbauten sind in der Gestaltung zu berücksichtigen.
- Realisierungshorizont: möglichst bald



Postkarte  
«Riethäusle b. St.  
Gallen», um 1910,  
mit den Hauptfas-  
saden der Bauten  
des Perimeters,  
im Vordergrund  
das Gasthaus mit  
Bäckerei  
«Thalhof».  
Stadtarchiv,  
B2014.

## 6.2 Städtebaulicher Kontext

Der Perimeter befindet sich im Quartier Riethüsli auf der Südseite der Stadt St.Gallen zwischen den Hügeln Bernegg und Menzlen. Er wird begrenzt durch die Teufener Strasse im Westen, durch den Riethüsliweg und die Haltestelle Riethüsli der Appenzeller Bahnen im Osten und durch den Platz mit Buswendeschlaufe an der Kreuzung Demutstrasse im Norden. Die ausgezeichnete verkehrliche Erschliessung, die Nähe zu Naherholungsgebieten und Landschaftsraum im Süden der Stadt und die zentrale Lage im Quartier prädestinieren den Perimeter für die Entwicklung eines Quartierzentrums.

Die unmittelbare Umgebung des Quartiers ist geprägt von Punkt- und stark gegliederten Zeilenbauten, die sich der Topografie folgend entlang der Teufener Strasse aufreihen. Die Bestandsbauten 143 bis 149 stechen aufgrund ihrer Präsenz an der Teufener Strasse als Hauptbezugsachse hervor. Sie prägen den Strassenraum wesentlich. Die in der Typologie als Stadthäuser ausformulierten Punktbauten gliedern und rhythmisieren diesen gleichmässig und weisen eine vertikale Gliederung auf. Zu den charakteristischen Merkmalen gehören die ruhige Gesamterscheinung der mehrgeschossigen Baukuben als Baumeisterarchitekturen im strengen Siedlungsmuster mit einheitlicher Bebauungsstruktur. Die Fassadengestaltung ist geprägt von architektonisch schlichten Elementen wie Risalite, Dachformen, Erker und Balkontürmen.

## 6.3 Siedlungsgeschichte

Das Riethüsli als Quartierzentrum hat es bis zum Beginn des 20. Jahrhundert in dieser Form nicht gegeben. Bis dahin zeichnete sich das Gebiet einerseits dadurch aus, dass sich hier, ungefähr an der Einmündung der Demutstrasse in die Teufener Strasse, die Grenzen der ehemaligen Gemeinden St.Gallen, Straubenzell und Tablat trafen. Hier befand sich eines der alten Grenzkreuze, die das Territorium der alten Stadtrepublik markierten. Andererseits bestand das Gebiet lange Zeit aus einer Reihe von Hofgruppen, die auf den historischen Karten gut erkennbar sind – Nest, Watt, Solitüde, Obere und Untere Hofstetten (historische Karten sind abrufbar auf dem digitalen Stadtplan, siehe auch Kapitel «7 Links» auf Seite 37).

Der Name «Riethäusle» entstand erst im 19. Jahrhundert und stammte wohl vom Wirtshaus «Kleines Riethäusle» – es befand sich an der Stelle der Liegenschaft Teufener Strasse 151. Mit dem Wachstum der Stadt St.Gallen in der Zeit der Stickereiblüte entstanden die heute prägenden strassenbegleitenden Bauten an der Teufener Strasse, etwa die Bauten im Perimeter (Nrn. 143-149), aber auch die beiden Doppel-Mehrfamilienhäuser Nrn. 146/148 und 150/152. Deren Erdgeschosse enthielten mindestens teilweise auch Ladenlokale oder Gasthäuser, so das Haus Teufener Strasse 143 ein Gasthaus mit Bäckerei «Thalhof» und später auch eine Postfiliale, was entscheidend zur Zentrumsfunktion beitrug.

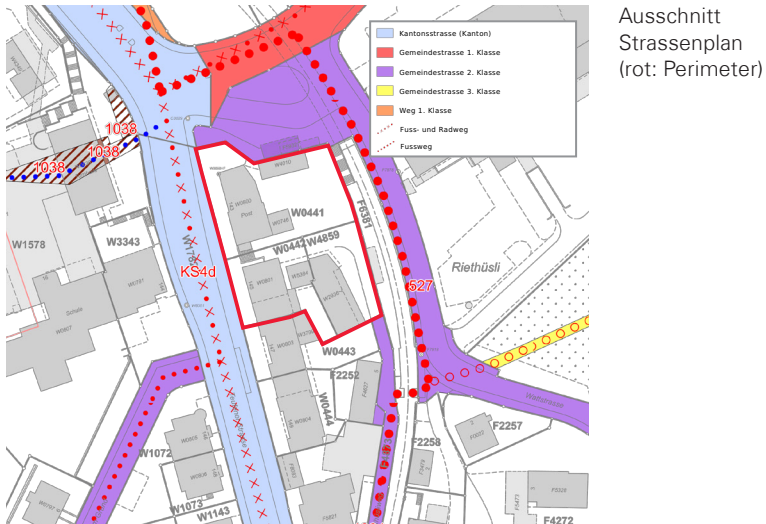
#### 6.4 Ortsbild und Bestandsbauten

Der Wettbewerbsperimeter liegt nicht in einem geschützten Ortsbild des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS.

Innerhalb des Perimeters sind keine schützenswerten bzw. inventarisierten Bauten eingetragen. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindet sich jedoch ein Inventarobjekt (Teufener Strasse 146/148). Aktuell wird zudem das Ortsbildinventar überarbeitet. Der Entwurf sieht für die Gebäude Teufener Strasse 143-149 die Festlegung als Strukturschutzgebiet vor. Dies entspricht auch der Einschätzung des Sachverständigenrats, der 2017 die Festlegung als «Gebiet mit besonderem baulichem Erscheinungsbild» gemäss Art. 50 der städtischen Bauordnung empfohlen hat. Demgegenüber gelten für den Wettbewerb keine expliziten Vorgaben für oder gegen den Erhalt der Bestandsbauten. Der Umgang mit dem Bestand wird damit bewusst zur Diskussion gestellt – gefragt ist eine städtebaulich und architektonisch überzeugende Lösung, die den hohen Anforderungen der Zentrumslage im Quartier gerecht wird.

#### 6.5 Nutzungskonzept

Bestehende Zentrumsnutzungen (Gastro, Haltestellen Bus und Bahn) sind in die Neukonzeption des Gebiets zu integrieren. Neue Nutzungen sollen die bestehenden ergänzen und damit die Zentrumsfunktion des Gebiets stärken. Dazu gehört u.a. die Ansiedlung eines Detailhändlers und einer Quartierbeiz (siehe auch Kap. 5.3 Raumprogramm).



Ausschnitt  
Strassenplan  
(rot: Perimeter)

Der zentrale und gut erschlossene Standort ist für urbanes Wohnen geeignet. Aus der Wohnraumstrategie der Stadt St.Gallen können für das Gebiet Riethüsli folgende Grundsätze / Ziele abgeleitet werden (siehe auch abgegebene Grundlagen):

- Durchmischte Wohnangebote für unterschiedliche Haushaltsformen anbieten.
- Vielfältiger Wohnungsmix sowie innovative Wohnformen.
- Wohnlage u.a. für Familien geeignet: auch Wohnungsgrössen von 4.5 Zimmer und grösser anbieten.
- Attraktives Wohnumfeld anstreben: gute Zugänglichkeit, Nutzungsvielfalt ermöglichen.
- Gemeinschaftsräume anbieten

## 6.6 Teufener Strasse

Die Teufener Strasse ist Bestandteil des übergeordneten Strassennetzes der Stadt St.Gallen und als Kantonstrasse klassiert.

Die Verkehrsbelastung auf der Teufener Strasse ist beachtlich. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beträgt 12'300 Fahrzeuge pro Tag (Zählung 2019, Höhe Stadtgrenze) und 390 Velofahrende (Zählung 2022, Höhe Stadtgrenze).

Im Bereich des Projektperimeters wurde die Teufener Strasse im Zusammenhang mit der Aufhebung des AB-Trasses neu gestaltet und aufgewertet. Der Knoten Teufener Strasse / Demutstrasse wurde mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet.

Die heutige Gestaltung des Strassenraumes wird für die nächste Generation Bestand haben. Die heutige Situation der Teufener Strasse ist im Projekt der Zentrumsentwicklung zu übernehmen. Aktuell laufen Überlegungen für ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) der Teufener Strasse von der Stadtgrenze bis in das Stadtzentrum als verkehrlich flankierende Massnahme im Zusammenhang mit dem Projekt Zubringer Güterbahnhof mit Teilspange Liebegg, welche die Teufener Strasse massgebend entlasten und den Gestaltungsspielraum erhöhen würde. Eine Umsetzung dieses BGKs liegt ausserhalb des Zeithorizonts der Zentrumsentwicklung Riethüsli (ca. in 20 Jahren).

## 6.7 Erschliessung

### Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr

Grundsätzlich besteht heute im Perimeter eine zweckmässige Fuss- und Veloverkehrerschliessung. Eine gute fussläufige Anbindung der Neubauten an die Bus- und die Bahnhaltestelle ist sicherzustellen. Ebenfalls ist eine gute Anbindung der Veloabstellanlagen an das Velonetz sicherzustellen, was wegen der umliegenden Hauptstrassen, des Wendeplatzes und der Bahnlinie eine Herausforderung darstellt.

### Erschliessung mit dem Öffentlichen Verkehr

Die Bus-Wendeanlage wurde durch das Tiefbauamt im Jahre 2020 instandgestellt und muss im heutigen Umfang und an etwa derselben Lage erhalten bleiben. Falls es aus städtebaulicher Sicht als vorteilhaft beurteilt wird, ist die Integration einer Wartehalle in die Gebäudehülle der Neuüberbauung mit entsprechender Zusatzinfrastruktur wie WC erwünscht. Zudem soll der Bau einer Liftanlage für eine behindertengerechte Verbindung zwischen der Bushaltestelle der VBSG und der Haltestelle der Appenzeller Bahnen geprüft werden.

### Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr

Der Riethüsliweg (Gemeindestrasse 2. Klasse) ist sehr schmal, weist aber knapp das erforderliche Minimalmass auf für den Begegnungsfall PW–FG. Es wird eine zusätzliche Ausweichstelle erstellt, so dass die Strasse knapp ausreichend ist für die Erschliessung des Perimeters. Voraussetzung dafür ist, dass kein oder nur in Ausnahmefällen Schwerverkehr darüber führt. Ideal wäre die Abwicklung der Erschliessung über die bestehende Tiefgarage.

Die an den Riethüsliweg anstossende Tiefgarage auf Parzelle F2253 weist vermutlich nur eine eingeschränkte Traglast auf.

## 6.8 Hindernisfrei Bauen

Die Anforderungen an Hindernisfreie Bauten gemäss Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten sind zu erfüllen.

## 6.9 Freiraum

Es wird eine hohe Qualität der Freiräume mit einer hohen Durchlässigkeit erwartet. Das Bauprojekt soll einen gesellschaftlichen und ökologischen Beitrag zu Stadtraum und Stadtklima leisten (vgl. Kapitel 6.12 Entwässerung, Ausführungen Schwammstadt).

### **Begegnungsmöglichkeiten schaffen**

Es sind hochwertige, gemeinschaftlich nutzbare Freiräume zu erstellen. Die halbprivaten Aussenräume für die Bewohnenden sollen als Treffpunkt dienen und zur Erholung einladen. Auch die öffentlichen Freiräume zu den umliegenden Strassenräumen und zum Bahntrasse hin sind so zu gestalten, dass sie als Begegnungsorte mit hoher Aufenthaltsqualität dienen.

### **Bestehende Grünstrukturen**

Sowohl entlang der Teufener Strasse als auch im Bereich des Buswendeplatzes befinden sich Pflegeobjekte von Stadtgrün (Extensivrasen, Ruderalflächen, Bäume). Grössenteils liegen sie ausserhalb des Perimeters. Dennoch sind sie in die Planung einzubeziehen bzw. der Umgang damit ist aufzuzeigen. Die im Informationsplan bezeichnete Esche direkt neben dem Wartehaus ist in schlechtem Zustand (Eschentriebsterben). Eine Fällung kann bei adäquatem Ersatz in Aussicht gestellt werden.

### **Umgang mit dem Terrain, Niveaupunkt**

Für die Ermittlung des Niveaupunkts resp. der baurechtlich zulässigen Höhen werden in der Stadt St.Gallen üblicherweise die Höhenkurven aus dem Jahr 1940 herangezogen. Aufgrund der massiven Überformung des gewachsenen Terrains im Wettbewerbsperimeter, u.a. durch Stützmauern im Zusammenhang mit dem Bahnhof der Appenzeller Bahnen, erscheint dies vorliegend nicht sinnvoll. Für die Projektbearbeitung werden Höhenaufnahmen abgegeben. Wichtig ist die Einpassung ins Strassenbild, d.h. der Niveaupunkt liegt nicht auf den Höhenkurven aus dem Jahr 1940, sondern wird auf Strassenniveau angenommen.

Postkarte  
«Riethäusli mit  
Säntis», 1940.  
Rechts im Bild  
die Bauten des  
Perimeters mit  
ihren Rück-  
seiten.



## 6.10 Nachhaltigkeit

**Umgang mit den Bestandsbauten:** Der Umgang mit bestehenden Liegenschaften, ist sehr bedeutsam für die Nachhaltigkeitsziele unserer Gesellschaft. Durch eine limitierte Eingriffstiefe in bestehende Gebäude und eine zurückhaltende Neubautätigkeit werden Materialien im Gebäudepark gehalten; es wird relativ wenig Abfall produziert. Auch der Umgang mit der Baugeschichte und Identität ist ein Aspekt der Nachhaltigkeit.

**Gebäudestruktur / Konstruktionsweise:** Es wird eine hohe Kompaktheit der Baukörper erwartet. Geometrische Wärmebrücken durch viele Vor- und Rücksprünge sind zu vermeiden. Eine thermische Gebäudehüllzahl von unter 1.0 (Fläche der thermischen Hülle bezogen auf Energiebezugsfläche;  $A_{th}/EBF$ ) ist anzustreben. Die Bauteile sind auf hohe Materialeffizienz ausulegen. Ziel ist eine einfache Bauweise sowie Tragstrukturen mit geringen Spannweiten und direkten Lastabtragungen. Unterirdische Bauten sind auf ein Minimum zu reduzieren bzw. so anzuordnen, dass der Anteil an mineralischen (emissionsintensiven) Baustoffen möglichst gering ausfällt. Sehr relevant sind möglichst kleine Dachflächen auf unterirdischen Geschossen, z.B. Dächer über Tiefgaragen.

**Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit:** Die gewählten Bauteilsysteme sollen eine unabhängige Anpassbarkeit der verschiedenen Bauteilsysteme mit unterschiedlicher Lebensdauern zulassen (Systemtrennung in Primär-, Sekundär- und Tertiärsysteme). Dazu bietet sich eine modulare Bauweise an.

**Ressourcennutzung:** Bei der Materialwahl sind anerkannte gesundheitliche und ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Bauteilsysteme und Materialien sollen robust und einfach im Unterhalt sein und einen langen Werterhalt gewährleisten.

**Stadtklima, sommerlicher Wärmeschutz:** In der Disposition der Baukörper sowie der Ausbildung und Materialisierung der Innen- und Aussenräume sind stadtklimatische Bedingungen zu berücksichtigen. Die Übergänge zwischen Innen und Aussen sind so zu gestalten, dass Aussenräume im Sommer nicht zusätzlich durch Bauteil- und Materialoberflächen aufgeheizt werden. Dafür empfehlen sich in den Sockelgeschossen Massnahmen zur Begrünung. Es ist zu beachten, dass die Gebäude mit einem optimalen sommerlichen Wärmeschutz versehen sind. Aussenliegende Sonnenschutzsysteme an allen Fenstern sind zwingend. Speichermassen in den Gebäuden sind zu gewährleisten. Konzepte zur Begrünung der Fassaden sind erwünscht.

**Wasser, Grün und Biodiversität:** Der Umgang mit Wasser, hier vor allem Regenwasser ist massgeblicher Bestandteil der Gestaltung der Aussenräume. Diese sollen nach dem Prinzip der «Schwammstadt» entwickelt werden. In dem Sinne sind Dachflächen als Retentionsflächen zu aktivieren und Böden mehrheitlich begrünt, versickerungsfähig und nicht unterbaut auszubilden. Beispiele sind auch Mehrfachnutzungen von öffentlichen Plätzen zur oberflächlichen Retention und Versickerung (z.B. muldenförmig angelegte Plätze) oder die Beschattung urbaner Flächen durch Bäume. Gleichzeitig sind diese Flächen so zu gestalten, dass diese die Artenvielfalt unterstützen.

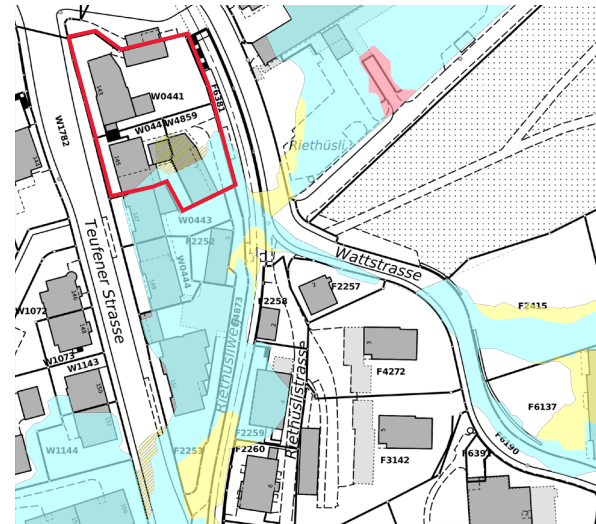
**Gebäudehülle:** Die Gebäudehülle soll eine hohe Beständigkeit aufweisen. Sie soll gut wärmedämmend sein, geometrische Wärmebrücken sind zu vermeiden. Mit einem ausgewogenen Fensteranteil werden hohe Wärmeverluste im Winter und eine Überhitzung der Innenräume im Sommer vermieden. Bei den Fassaden empfiehlt sich eine modulare Bauweise, u.a. um fassadenintegrierte PV-Lösungen zu gewährleisten. Diese benötigen zu Effizienzoptimierung eine Hinterlüftung.

**Gebäudetechnik:** Gesucht sind einfach bedienbare und auf das Wesentliche reduzierte gebäudetechnische Anlagen. Durch geschickte Anordnung der Technikräume und Steigzonen bereits in der Wettbewerbsphase soll der wirtschaftliche Betrieb der Gebäudetechnik gewährleistet werden. Alle vertikalen und horizontalen Verteilungen müssen problemlos zugänglich sein und über genügend Reserveflächen verfügen. Die Technikräume sind genügend gross dimensioniert und möglichst an Erschliessungszonen gelegen.

**Wärmeerzeugung:** Der Perimeter liegt ausserhalb des Fernwärmegebiets, aber im Gebiet «Wärmeverbunde fördern». Gemäss Energiekonzept 2050 wird für Heizung und Warmwasseraufbereitung ein Wärmeverbund mit einem Gas-Blockheizkraftwerk empfohlen. Ebenso sind Erdsondenbohrungen möglich. Die Erdwärme kann mittels Erdsonden und Wärmepumpen erschlossen werden. Freecooling ermöglicht eine geringfügige Regeneration des Erdreichs und kühlt die Nutzungseinheiten passiv.

**Photovoltaik:** Im Projektvorschlag sind die für die Erfüllung der Anforderungen SNBS und des Energiegesetzes notwendigen Photovoltaikanlagen nachzuweisen. Das Minimum der Installation bedeutet: 7 m<sup>2</sup> optimal ausgerichtete Photovoltaik pro 100 m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche. Dafür sind innovative, projektspezifisch überzeugende, baulich integrierte Lösungen an den Fassaden zu entwickeln.

Naturgefahrenkarte  
 (rot: Perimeter  
 blau: mittlere  
 Gefährdung  
 gelb schraffiert:  
 Restgefährdung)



## 6.11 Gewässerraum und Hochwasserschutz

Entlang der südöstlichen Ecke des Perimeters verläuft der eingedolte Weierweidbach. In Bezug auf den Abstand zum Gewässer (Gewässerraum) gelten die Übergangsbestimmungen nach Gewässerschutzverordnung (GSchV). Davon tangiert ist das Grundstück F2252, das jedoch nicht im Perimeter liegt.

Derzeit wird das Hochwasserschutzprojekt «Weierweidbach» ausgearbeitet. Hierzu hat unlängst eine Mitwirkung stattgefunden. Solange das Hochwasserschutzprojekt noch nicht umgesetzt ist, gilt für die südliche Hälfte des Perimeters einer mittlere Gefährdung durch Hochwasser (siehe Informationsplan). Im Wettbewerbsbeitrag sind folglich Objektschutzmassnahmen zu treffen. Wie weit die Hochwassersituation durch das Projekt verbessert werden kann, wird erst die Gefahrenkarte nach Massnahmen zeigen. Grundeigentümer, die unmittelbar vom Hochwasserschutzprojekt profitieren, müssen sich mit einem Perimeterbeitrag finanziell daran beteiligen.

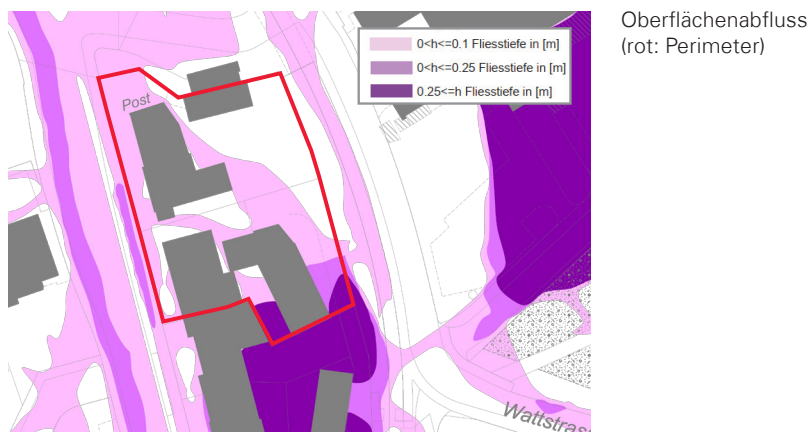
Für Bauvorhaben im blauen Gefahrenbereich und für sensible Bauvorhaben im gelben Gefahrenbereich ist mit den Baugesuchunterlagen ein Objektschutznachweis gemäss «Leitfaden Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren, Kanton St.Gallen» einzureichen. Der Leitfaden ist unter [www.sg.ch](http://www.sg.ch) als Download verfügbar.

## 6.12 Entwässerung

### Bestehende Kanalisation

Durch das Planungsgebiet verlaufen öffentliche Meteorwasserkanäle, deren Bestand mit Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind. Teilweise können diese im Rahmen einer Überbauung weiter genutzt oder ausser Betrieb genommen werden. Dabei ist zu beachten, dass die Ableitung von heute angeschlossen Leitungen von ausserhalb des Perimeters sichergestellt bleibt.

Eine weitere Dienstbarkeit betrifft das Anschlussrecht für das Schmutzwasser des Wartehäuschens beim Buswendeplatz. Hierfür ist bei einer Neuüberbauung ebenfalls eine Lösung zu treffen, durch welche der Abwasseranschluss gewährleistet bleibt.



### Entwässerung

Die Entwässerung im Perimeter hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Das Gebiet rund um den Perimeter ist seitens der öffentlichen Kanalisation voll erschlossen. Das Schmutzwasser muss an die Schmutzwasserkanalisation in der Riethüslistrasse, welche Richtung PW Riethüsli führt, angeschlossen werden. Das Regenwasser ist soweit möglich versickern zu lassen (durchlässige Beläge, Entwässerung über die Schulter usw.) oder zurückzuhalten (z.B. auf begrünten Flachdächern oder durch Retentionsmassnahmen).

Das Meteorwasser ist in den eingedolten Weiherweidbach in der Riethüslistrasse einzuleiten. Um eine Überlastung des Gewässers zu vermeiden, müssen die Abflussspitzen begrenzt werden, d.h. der Abflusskoeffizient darf den Wert 0.15 nicht überschreiten.

### Oberflächenabfluss

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss weist innerhalb des Perimeters auf Oberflächenabflüsse bei Starkniederschlägen hin. Konzentriert um das Grundstück F2252 (im Betrachtungsperimeter) kann sich ein See mit Wassertiefen von über 25 cm ausbilden. Weitere Oberflächenabflüsse innerhalb des Perimeters sind zu erwarten. Ein Schutz wird empfohlen, liegt jedoch in der Verantwortung der Bauherrschaften.

## 6.13 Zivilschutz

Das Wettbewerbsprojekt kann ohne Schutzraum geplant werden.

## 6.14 Mobilfunkanlagen, Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Das Gebiet befindet sich im Einflussbereich der Mobilfunkanlage STGR / SG033-1 der Swisscom und Sunrise. Falls – insbesondere durch eine höhere Bauweise – neue Orte mit empfindlicher Nutzung (Wohnen, Arbeitsplätze etc. entstehen, so ist durch die Mobilfunkfirmen sicherzustellen, dass der Anlagegrenzwert für nichtionisierende Strahlung nicht überschritten wird.

Der Nachweis kann rechnerisch und gegebenenfalls messtechnisch erfolgen. Für die Planung gibt es keine Einschränkungen.

Sollten durch die Baurechtsnehmerin neue Mobilfunkanlagen auf den Liegenschaften errichtet werden, so gilt während der gesamten Baurechtsdauer die Praxis in Bezug auf nichtionisierende Strahlung für neue Anlagen auf stadteigenen Gebäuden.

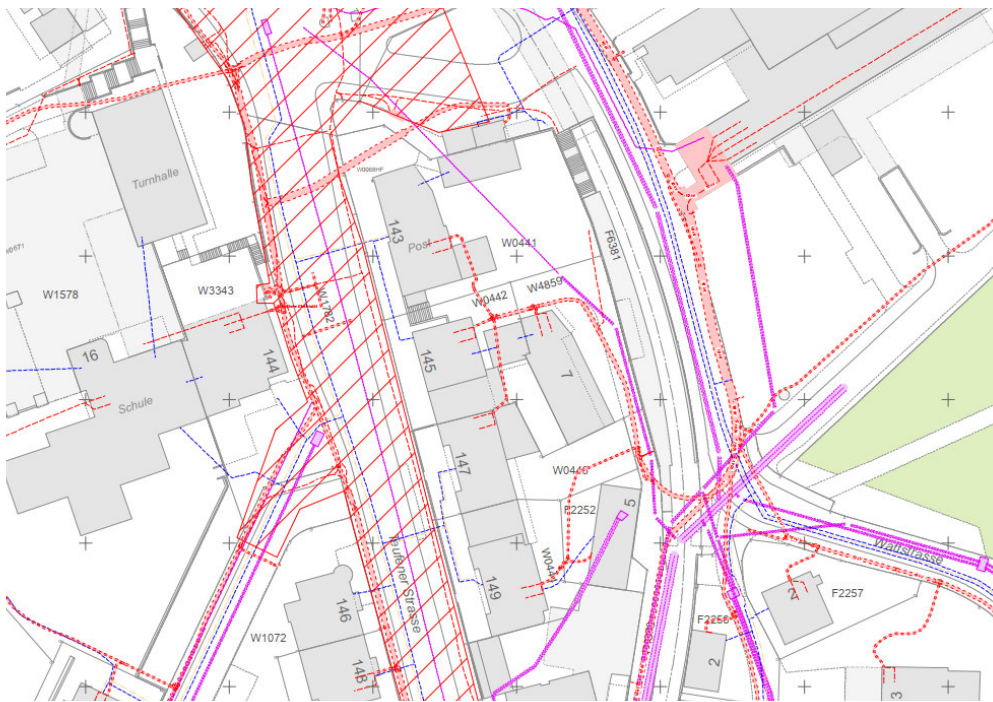
### **6.15 Anforderungen der Appenzeller Bahnen**

Die Appenzeller Bahnen (AB) haben die Rahmenbedingungen respektive das Wettbewerbsprogramm und den Informationsplan geprüft und stimmen diesen unter folgenden Hinweisen zu:

- Die Appenzeller Bahnen betreiben ihre Fahrzeuge mit Gleichstrom. Im Wettbewerbsperimeter befindet sich keine Gleichstromstation. Auf Massnahmen im Bereich NIS kann aus Sicht der Appenzeller Bahnen deshalb verzichtet werden.
- Zu beachten ist, dass ein Bauprojekt, welches aus dem Wettbewerb hervorgehen wird, spätestens mit der Baubewilligung der Zustimmung durch die Appenzeller Bahnen nach EBG Art. 18m bedarf. Ein phasengerechter Einbezug der Appenzeller Bahnen ist somit sinnvoll.

Die Appenzeller Bahnen werden im Rahmen der Vorprüfung zur Durchsicht der Beiträge eingeladen.

### 6.16 Werkleitungskataster



**Legende Kanal**

- Deckel eckig
- Deckel rund
- Spezialbauwerk K
- - - Haltung oeffentlich K
- Schacht, Hofsammler
- Ölabscheider
- Schlammfänger
- Strassensammler
- ⊕ Versickerungsschacht
- Bodenablauf
- ⊗ Pumpenschacht

**Legende Wasser**

- ⊕ Schieber W
- ⊗ Klappe W
- ⊕ Hahn W
- ⊗ Rückschlagklappe W
- ⊕ Zähler W
- ⊗ Druckminderventil W
- ⊕ Klappe mit Umgang W
- ⊗ Entlüftungsschieber W
- ⊕ Oberflurhydrant
- ⊗ Unterflurhydrant
- \* Sprinkler
- ⊕ Kaliberwechsel W
- ⊗ Leitungsende W
- Sonderbauwerk W
- ⊕ Materialwechsel W
- Leitung W

**Legende Gas**

- Sperrflaeche GW
- ⊕ Schieber G
- ⊗ Klappe G
- ⊕ Kugelhahn G
- ⊗ Zähler G
- ⊕ Siphon, Schwannenhals
- ⊗ Revision
- ⊕ Kaliberwechsel G
- ⊗ Leitungsende G
- ⊕ Materialwechsel G
- Leitung G
- Signalkabel G
- Sonderbauwerk G

**Legende Wärme**

- Leitungstrasse VL+RL
- VMR DN 150 Verbundmantelrohr DN150
- V Vorgespannt
- N Neutralisiert
- K Konventionell
- Dehnzone

**Legende Elektrizität**

- Sperrflaeche E
- ⊗ Lampenstelle E
- Schacht E
- ⊕ Trafostation E
- ⊗ Kabine E
- Freileitung E
- Trasse E

## 7 Links

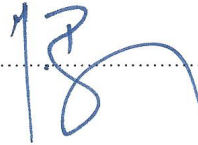
- Lärmschutzverordnung LSV 814.41  
[https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1987/338\\_338\\_338/de](https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1987/338_338_338/de)
- Gewässerschutzverordnung GSchV 814.201  
[https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1998/2863\\_2863\\_2863/de](https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1998/2863_2863_2863/de)
- Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) des Bundes  
<https://www.wbs.admin.ch/de/online-tool/anmelden>
- Fluchtwege und Brandschutz: Brandschutzvorschriften  
<http://www.praever.ch/de/bs/vs/Seiten/default.aspx>
- Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen (PBG) sGS 731.1  
[https://www.gesetzessammlung.sg.ch/app/de/texts\\_of\\_law/731.1/versions/3396](https://www.gesetzessammlung.sg.ch/app/de/texts_of_law/731.1/versions/3396)
- Bauordnung der Stadt St.Gallen (BO) sRS 731.1  
[https://st.gallen.tlex.ch/app/de/texts\\_of\\_law/731.1](https://st.gallen.tlex.ch/app/de/texts_of_law/731.1)
- Digitaler Stadtplan der Stadt St.Gallen mit div. Informationen (u.a. städtischer Richtplan)  
<https://www.stadt.sg.ch/home/raum-umwelt/geoportal.html>
- Innenentwicklungsstrategie Stadt St.Gallen  
<https://www.stadt.sg.ch/home/raum-umwelt/staedtsche-projekte/revision-bau-und-zonenordnung/innenentwicklungsstrategie.html>
- Freiraumstrategie Stadt St.Gallen  
<https://www.stadt.sg.ch/home/raum-umwelt/staedtsche-projekte/revision-bau-und-zonenordnung/freiraumstrategie.html>
- Energiekonzept 2050 Stadt St.Gallen  
<https://www.stadt.sg.ch/home/raum-umwelt/energie/energiekonzept-2050.html>
- Massnahmenübersicht Umweltkonzept Stadt St.Gallen  
<https://ftp-sg.oca.ch/stadtparlament/3f7a8bdd09bf421585bf4d2727c57973-332.pdf>
- Stadtklima St.Gallen – Fachbericht zur Hitzeminderung  
<https://www.stadt.sg.ch/home/raum-umwelt/umwelt-nachhaltigkeit/stadtklima.html>
- Mobilitätskonzept Stadt St.Gallen  
[https://www.stadt.sg.ch/home/mobilitaet-verkehr/verkehrspolitik/\\_jcr\\_content/Par/stsg\\_accordion\\_list/AccordionList-Par/stsg\\_accordion/AccordionPar/downloadlist\\_copy/DownloadListPar/download.ocFile/Mobilit%C3%A4tskonzept%20Vision%20und%20Strategie.pdf](https://www.stadt.sg.ch/home/mobilitaet-verkehr/verkehrspolitik/_jcr_content/Par/stsg_accordion_list/AccordionList-Par/stsg_accordion/AccordionPar/downloadlist_copy/DownloadListPar/download.ocFile/Mobilit%C3%A4tskonzept%20Vision%20und%20Strategie.pdf)



## 8 Genehmigung

Mit ihrer Unterschrift bestätigen die Fachleute sowie die Sachexpertinnen und Sachexperten des Preisgerichts die Genehmigung dieses Wettbewerbsprogramms:

Yvonne Bischof  
Sachpreisrichterin



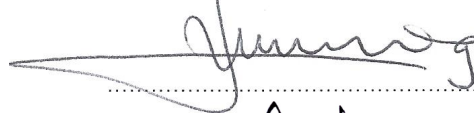
Markus Buschor  
Stadtrat, Sachpreisrichter



Lisa Ehrensperger  
Fachpreisrichterin, Jurypräsidentin



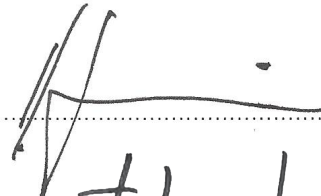
Christof Helbling  
Fachpreisrichter



Anna Jessen  
Fachpreisrichterin



Dieter Jüngling  
Fachpreisrichter



Tina Kneubühler  
Fachpreisrichterin



Daniella Nüssli  
Sachpreisrichterin



Irene Schütz  
Ersatz Fachpreisgericht



**Stadt St.Gallen**  
**Dienststelle Liegenschaften**  
Neugasse 3  
9004 St.Gallen

[www.liegenschaften.stadt.sg.ch](http://www.liegenschaften.stadt.sg.ch)