

Projekt Nr. 1.003.6.034

20. November 2023

Programm - Präqualifikation

Studienauftrag für Bietergemeinschaften

Überbauung Stephanshornweg St.Gallen

Nicht-anonymer Studienauftrag im selektiven Verfahren



Quellen Titelbild

Orthofoto Kanton SG, Stand 2019, Quelle: www.geoportal.ch

Amtliche Vermessung, Stand 16.02.2023, Quelle: www.geoportal.ch

Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

Ortsbürgergemeinde St.Gallen
Stadthaus | Gallusstrasse 14
9001 St.Gallen
www.ortsbuerger.ch

Fachbegleitung:
ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen
www.err.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Überblick	6
1.1	Aufgabenstellung	6
1.2	Lage	6
1.3	Geplanter Ablauf	7
2	Verfahren	8
2.1	Terminübersicht	8
2.2	Veranstalterin	8
2.3	Organisation und Moderation	9
2.4	Verfahrensart	9
2.5	Teilnahmeberechtigung	9
2.6	Teilnahmebedingungen und Teambildung	9
2.7	Kommunikation	10
2.8	Entschädigung	10
2.9	Verbindlichkeit	10
2.10	Beurteilungsgremium	11
3	Präqualifikation	12
3.1	Termine	12
3.2	Ausschreibung	12
3.3	Zur Verfügung gestellte Unterlagen	12
3.4	Einzureichende Bewerbungsunterlagen	12
3.5	Abgabe der Bewerbung	14
3.6	Vorprüfung der eingereichten Bewerbungen	14
3.7	Auswahl der Bietergemeinschaften	14
4	Studienauftrag (provisorisch)	15
4.1	Termine	15
4.2	Zustellung der Studienauftragsunterlagen	15
4.3	Fragenstellung und -beantwortung	17
4.4	Abgabe der Projektstudien und Angebotsunterlagen	17
4.5	Vorprüfung der eingereichten Beiträge	17
4.6	Beurteilung	18
4.7	Optionale Bereinigungsstufe	19

4.8	Weiterbearbeitung	19
4.9	Urheberrecht	19
4.10	Veröffentlichung und Abschluss des Verfahrens	19
4.11	Erfüllungsgarantie	19
5	Rahmenbedingungen Projektstudie	20
5.1	Nutzungsabsichten	20
5.2	Bebauung	21
5.3	Materialisierung	21
5.4	Freiraumgestaltung	21
5.5	Geologie	22
6	Zwingende Rahmenbedingungen	23
6.1	Planungs- und Bauvorschriften	23
6.2	Abstandsvorschriften	25
6.3	Erschliessung	26
6.4	Parkierung	27
6.5	Entsorgung	28
6.6	Grundstücksentwässerung	28
6.7	Versickerung und Retention	28
6.8	Lärm	29
6.9	Brandschutz	29
6.10	Hindernisfreies Bauen	29
6.11	Schutzraumbau	29
6.12	Vorgaben für das Baurecht	29
6.13	Dienstbarkeiten	31
6.14	Etappierung	31
6.15	Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS Hochbau	31
6.16	Ökologie	31
6.17	Energetische Anforderungen	31
7	Einzureichende Unterlagen	32
7.1	Allgemeine Anforderungen	32
7.2	Einzureichende Plakate	32
7.3	Einzureichende Beilagen und Formulare	33
7.4	Einzureichende, digitale Daten	33
7.5	Einzureichendes physisches Modell (1:500)	34
7.6	Offerte Baurechtszins	34

8	Weitere Hinweise, Empfehlungen	35
8.1	Kantonale Richtplanung	35
8.2	Kommunale Richtplanung	35
8.3	Innenentwicklungsstrategie	36
8.4	Freiraumstrategie	37
8.5	Wohnraumstrategie	38
8.6	Schutz / ISOS	38
8.7	Geländeprofil	39
8.8	Naturgefahrenkarte	40
8.9	Öffentlicher Verkehr	40
9	Genehmigung	41

1 Überblick

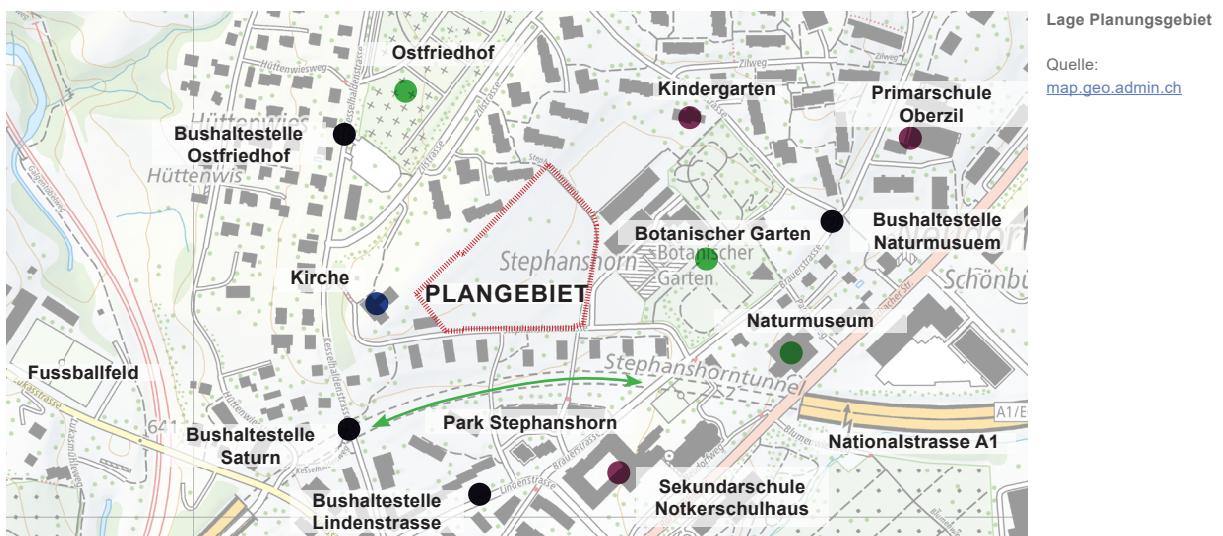
1.1 Aufgabenstellung

Die Veranstalterin des Studienauftrags ist die Ortsbürgergemeinde St.Gallen (kurz OBG). Die OBG gehört zu den vier grössten Waldbesitzern des Kantons St.Gallen, und als qualitätsbewusste Liegenschaftsentwicklerin ermöglicht sie attraktiven und ökologisch überzeugenden Wohnraum für alle Generationen.

Die Parzelle F3439 im Gebiet Stephanshorn ist im Besitz der OBG. Es ist eine reine Wohnüberbauung mit hoher Architektur-, Freiraum- und Wohnqualität zu realisieren und es sind ausschliesslich Mietwohnungen vorzuschlagen. Zu diesem Zweck wird ein Studienauftrag im selektiven Verfahren für Bietergemeinschaften bestehend aus Investorin resp. einem Investor, einer Architektin resp. einem Architekten und einer Landschaftsarchitektin resp. einem Landschaftsarchitekten durchgeführt.

1.2 Lage

Das Plangebiet umfasst die gesamte Parzelle Nr. F3439 und weist eine Fläche von 16'647 m² auf. Es befindet sich im Osten der Stadt St.Gallen im Stadtteil Neudorf. Hier liegt es an einer zurückgesetzten und ruhigen, wie auch zentrumsnahen Lage. Das Areal weist eine nach Nordwesten ansteigende Hanglage auf. Auf der Anhöhe im Norden befindet sich eine Wohnüberbauung aus den 1960-Jahren und dahinter der Ostfriedhof. In Richtung Osten grenzt der botanische Garten an die Parzelle. Im Süden reihen sich quer zur Stephanshornstrasse Gebäude aus den 1950er-Jahren. Dahinter liegt eine Freifläche, unter welcher die Autobahn A1 verläuft, die vsl. ab Mitte 2024 zu einem öffentlichen Park umgestaltet werden soll.



Im Umfeld des Plangebiets befinden sich diverse Grünzonen und Naherholungsräume. Auf der westlich gelegenen Parzelle F3710 und Teil des Grundstücks F3438 bestehen ein Kirchgemeindehaus und ein Mehrfamilienhaus. Eine Neuentwicklung auf diesen Flächen ist absehbar, wird allerdings aufgrund der bestehenden Bausubstanz und dem damit verbundenen Koordinierungsbedarf erst zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden.

Die heutige Freifläche und insbesondere der teilweise im Plangebiet liegende Hügel als Drumlin stellen prägende Freiraumelemente für das umliegende Quartier dar.

1.3 Geplanter Ablauf

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

Im Rahmen einer Präqualifikation wählt das Beurteilungsgremium 10 bis 12 Bietergemeinschaften aus und lädt diese zum weiteren Verfahren ein. Die selektierten Bietergemeinschaften müssen der Veranstalterin zum Zeitpunkt der Abgabe ein Bebauungsprojekt auf Stufe «Projektstudie» 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 kann 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 Baurechtsnehmenden realisieren zu lassen. Nach Vertragsabschluss können das Vorprojekt und parallel dazu die notwendigen rechtlichen Instrumente (z.B. Sondernutzungsplan, falls erforderlich) 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 beziehen. Bei wesentlichen Abweichungen zwischen Studienauftragsprojekt und Bauprojekt, kann die Jury zu einer erneuten Beurteilung beigezogen werden. Sobald Genehmigungs- und Rechtsmittelverfahren abgeschlossen sind, können das Bauprojekt ausgearbeitet und das Baugesuch erstellt werden. Die Bereitschaft, durch ein allfällig paralleles Vorgehen von Baugesuch und Sondernutzungsplan 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 2025 möglich.

2 Verfahren

2.1 Terminübersicht

Präqualifikation	22. November 2023	KW 44	Veröffentlichung Programm
	05. Januar 2024 16:00 Uhr	KW 1	Abgabefrist Bewerbungsunterlagen
	12. Januar 2024	KW 2	Auswahl der Teilnehmenden (Präqualifikation)
Studienauftrag	05. Februar 2024	KW 6	Bereitstellung der Studienauftragsgrundlagen
	23. Februar 2024	KW 8	Fragenstellung
	08. März 2024	KW 10	Fragenbeantwortung
	03. Mai 2024 16:00 Uhr	KW 18	Abgabe der Projektstudien und Angebotsunterlagen
	31. Mai 2024 16:00 Uhr	KW 22	Abgabe des Gipsmodells
	05. Juni 2024 02. Juli 2024*	KW 23 KW 27	Beurteilung Projektstudien und Angebotsunterlagen
	12. August 2024	KW 33	Vergabeentscheid OBG
	offen		Versand Beurteilungsbericht, öffentliche Ausstellung

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

2.2 Veranstalterin

Veranstalterin des «Studienauftrags Überbauung Stephanshornweg, St.Gallen» ist die Ortsbürgergemeinde der Stadt St.Gallen OBG. Die Federführung liegt beim Bürgerrat.

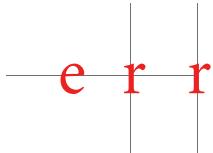
Ortsbürgergemeinde St.Gallen
Liegenschaften
Gallusstrasse 14
9001 St.Gallen
T: +41 71 228 85 88
E-Mail: liegenschaften@ortsbuerger.ch



2.3 Organisation und Moderation

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

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen
T+41 71 227 62 62
info@err.ch | www.err.ch



Manuel Rey, BSc FHO in Raumplanung
Pascal Honegger, BSc FHO in Raumplanung

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 wenigen Anträgen zur Teilnahme am Studienauftrag oder, wenn die Aufgabenstellung nicht erfüllt wird, wiederholt werden (eventuell mit geänderten Bedingungen).

2.5 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

2.6 Teilnahmebedingungen und Teambildung

Der Studienauftrag richtet sich an Bietergemeinschaften, die zwingend aus folgenden Teammitgliedern zu bestehen haben:

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

Die Federführung der jeweiligen Teams liegt bei der Investorin bzw. dem Investor. Die obligatorischen Teammitglieder können nur in einem Team teilnehmen. Die Teilnahme von finanziell unabhängigen Geschäftsbereichen eines Unternehmens als Investorenchaft gilt nicht als Mehrfachbeteiligung. In einer Bietergemeinschaft dürfen maximal drei Investorenchaften vertreten sein, wovon ein Investor als Ansprechpartner fungiert und die Transparenz über die Mitfinanzierer darlegt. Der Bezug von weiteren Fachleuten für eine Bietergemein-

schaft ist zulässig. Alle Mitglieder einer Bietergemeinschaft müssen von den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums 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

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

2.7 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 «Studienauftrag Überbauung Stephanshornweg, St.Gallen», dem Namen der Bietergemeinschaft und sobald vorhanden mit einem Kennwort (keine Kennziffer!) zu versehen.

Alle Informationen der Veranstalterin werden ausschliesslich an jene Person gerichtet, die im Eingabeformular als verantwortliche Kontaktperson bezeichnet wird. Die Kontaktpersonen sind zuständig für die Verteilung der Informationen und Unterlagen innerhalb der eigenen Bietergemeinschaft.

2.8 Entschädigung

Die OBG ist Ausloberin des Studienauftrages und wird nicht als Auftraggeberin auftreten. Eine Aufwandsentschädigung seitens OBG wird somit nicht ausgerichtet. Auftraggeberschaft für die Realisierung der Überbauung wird die Investorin bzw. der Investor sein. Es wird daher davon ausgegangen, dass der Investor als Auftraggeber die involvierten Planenden (Architektur und Landschaftsarchitektur) angemessen entschädigt. Initiiert übernimmt die OBG einen Teil der Spesenentschädigung der Planenden, je Bietergemeinschaft pauschal CHF 5'000.-.

2.9 Verbindlichkeit

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.

2.10 Beurteilungsgremium

Die Beurteilung der eingegangenen Unterlagen erfolgt durch folgendes Beurteilungsgremium:

Sachjuroren (mit Stimmrecht)

- Katrin Meier, Dipl. Psych. FH, Bürgerratspräsidentin OBG (Vorsitz)
- Erwin Selva, Dipl. Ing. FH Siedlungsplaner, Bürgerrat OBG
- Magnus Hächler, Verwalter Kath. Kirchgemeinde St.Gallen, Bürgerrat OBG
- Mark Graf, Immobilienökonom MAS REM, Leiter Liegenschaften der OBG (Ersatz)

Fachjuroren (mit Stimmrecht)

- Corinna Menn, Dipl. Arch. ETH/SIA/BSA, Chur/Zürich
- Beat Loosli, Dipl. Arch. ETH/BSA/SIA, Rapperswil-Jona
- Marc Loeliger, Dipl. Arch. ETH/BSA/SIA, Zürich
Vertreter Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur der Stadt St.Gallen
- Susanna Stricker, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur FH, St.Gallen
- Marcel Bruderer, BSc FHO Architekt, Sachbearbeiter Liegenschaften OBG (Ersatz)

Fachkundige / Experten (ohne Stimmrecht)

- Florian Kessler, Siedlungsplaner, Raumplaner MAS ETH, Leiter Stadtplanung St.Gallen
- Irene Schütz, Dipl. Arch. ETH / Raumplanerin MAS ETH, Abt. Städtebau und Freiraum, Projektleiterin Stadtplanung St.Gallen
- Florim Sabani, Forstingenieur FH, Abt. Natur und Landschaft, Projektleiter Stadtgrün St.Gallen
- Peter Wenig, Dipl.-Ing. Architekt SIA SIB, Projektleiter Umwelt und Energie Stadt St.Gallen
- Andreas Pfeiffer, Dipl. Ing. HLK FH / EMBA, Experte Nachhaltigkeit, brain4sustain GmbH, Fällanden
- Daniel Jacomet, Brandschutzexperte mit eidg. Diplom VKF, EBU Jacomet GmbH, Abtwil
- Manuel Rey, BSc FHO in Raumplanung, Organisation / Moderation, ERR Raumplaner AG, St.Gallen
- Pascal Honegger, BSc FHO in Raumplanung, Organisation / Begleitung, ERR Raumplaner AG, St.Gallen

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

3 Präqualifikation

3.1 Termine

Präqualifikation	22. November 2023	KW 44	Veröffentlichung Programm
	05. Januar 2024 16:00 Uhr	KW 1	Abgabefrist Bewerbungsunterlagen
	12. Januar 2024	KW 2	Auswahl der Teilnehmenden (Präqualifikation)

3.2 Ausschreibung

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

- www.simap.ch
- www.ortsbuerger.ch (Website der Veranstalterin)
- www.konkurado.ch
- www.tec21.ch
- www.err.ch > Wettbewerbe (Webseite des Organisationsbüros)

3.3 Zur Verfügung gestellte Unterlagen

Den Bewerbenden stehen für die Präqualifikation das «Programm Präqualifikation für Bietergemeinschaften» sowie untenstehende digitale Unterlagen ab dem **Mittwoch, 22. November 2023** zum Download bereit. Für den Bezug besteht kein Endtermin:

Link: https://konkurado.ch/wettbewerb/sa_stephanshornweg_stgallen

Ansprechpersonen für technische Fragen auf Konkurado sind Almut Fauser oder Raphael Rudin, Telefon +41 79 631 41 04, admin@konkurado.ch.

1. Anleitung Konkurado (.pdf)
2. Formular «Teilnahmeerklärung» (.pdf)
3. Deckblatt «Nachweis der finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit» (.pdf)
4. Deckblatt «Nachweis der fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit» (.pdf)
5. Muster-Baurechtsvertrag (.pdf)
6. Grundbuchauszug (.pdf)

3.4 Einzureichende Bewerbungsunterlagen

Pro an der Bietergemeinschaft beteiligtem Büro (Investor/in, Architekt/in, Landschaftsarchitekt/in) sind «je zwei Referenzobjekte im Wohnungsbau» vorzuweisen, welche innerhalb der letzten 10 Jahre projektiert resp. realisiert wurden. Idealerweise sind die Referenzobjekte aus einer früheren Zusammenarbeit der Bietergemeinschaft oder Teilen daraus hervorgegangen.

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.

- Zwei Referenzen der **«Architektin bzw. des Architekten»** für eine städtebauliche Aufgabe mit möglichst vergleichbarer Komplexität, dargestellt mit Plänen, Bildern und Text.
- Zwei Referenzen der **«Landschaftsarchitektin bzw. des Landschaftsarchitekten»** für eine freiraumplanerische Aufgabe mit vergleichbarer Nutzung, dargestellt mit Plänen, Bildern und Text.
- Zwei Referenzen der **«Investorin bzw. des Investors»** für eine Umsetzbarkeit mit vergleichbarer Nutzung. Zusätzlich als Beilage sind abzugeben:
 - Kopie Handelsregisterauszug
 - Betreibungsauskunft
 - Firmenpräsentation (optional)
- Jede **«Bietergemeinschaft»** hat zudem folgende Nachweise der fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit darzulegen:
 - Vollständig ausgefüllte und unterschriebene Anmeldeformulare von konkurado sind abzugeben (Selbstdeklarationen Architektur, Landschaftsarchitektur, Investoren)
 - Nachweis der finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit:
(als Beilage separat abzugeben)
 - unterzeichnetes Deckblatt (siehe zur Verfügung gestellte Unterlagen)
 - Darstellung des mutmasslichen Investitionsbedarfs
 - Darstellung des Finanzierungsmodells
 - Darlegung des Finanzierungsnachweises
(Eigenkapital und/oder Fremdkapital mit Absichtserklärung des Kapitalgebers)
 - Nachweis der fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit:
(als Beilage separat abzugeben)
 - unterzeichnetes Deckblatt (siehe zur Verfügung gestellte Unterlagen)
 - Organisationsstruktur & Entscheidungsprozess Bietergemeinschaft
 - Darstellung des Aufbaus der Bietergemeinschaft anhand eines Organigramms, inklusive Darlegung der Entscheidungsprozesse;
 - Angaben zu den Schlüsselpersonen Investor / Architektur / Landschaftsarchitektur

Alle abzugebenden Unterlagen gelten als Antrag auf Teilnahme und sind als Bewerbung in Papierform einzureichen sowie zusätzlich auf konkurado als in digitaler Form (.pdf) hochzuladen.

3.5 Abgabe der Bewerbung

Die vollständigen Bewerbungsunterlagen sind mit «Studienauftrag Überbauung Stephanshornweg, St.Gallen» zu bezeichnen und bis am **Freitag, 05. Januar 2024, 16:00 Uhr** dem Sekretariat des Organisationsbüro ERR Raumplaner AG zuzustellen. Massgebend ist der Eingang der Unterlagen beim Organisationsbüro.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

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 werden. Der Entscheid liegt beim Beurteilungsgremium.

3.7 Auswahl der Bietergemeinschaften

Das Beurteilungsgremium wählt 10 bis 12 Bietergemeinschaften für die Teilnahme am Studienauftrag aus. Die Auswahl erfolgt aufgrund folgender Kriterien:

- **Kompetenzen Städtebau / Architektur / Freiraumplanung / Nachhaltigkeit / Stadtclima**
 - Qualität und Komplexität einer vergleichbaren städtebaulichen bzw. freiraumplanerischen Aufgabe
 - Qualifikation und Erfahrung der Schlüsselpersonen
- **Kompetenzen Leistungsfähigkeit / Realisierung**
 - erfolgreiche Realisierung eines vergleichbaren Projekts
- **Organisatorische Eignung / Teamzusammensetzung / Projektmanagement**
 - Vorausgesetzt wird die Fähigkeit, ein der Komplexität der Aufgabe angemessenes Projektmanagement sicherzustellen.
 - Zuverlässigkeit, Vertraulichkeit und Leistungsfähigkeit des Investors bzw. der Investorin

Die Auswahl der Teams obliegt dem Beurteilungsgremium. Alle Bewerbenden werden nach der Selektion über die Auswahl, der zur Teilnahme am Studienauftrag ausgewählten Bietergemeinschaften, benachrichtigt.

4 Studienauftrag (provisorisch)

4.1 Termine

Studienauftrag			
	05. Februar 2024	KW 6	Bereitstellung der Studienauftragsgrundlagen
	23. Februar 2024	KW 8	Fragenstellung
	08. März 2024	KW 10	Fragenbeantwortung
	03. Mai 2024 16:00 Uhr	KW 18	Abgabe der Projektstudien und Angebotsunterlagen
	31. Mai 2024 16:00 Uhr	KW 22	Abgabe des Gipsmodells
	05. Juni 2024 02. Juli 2024*	KW 23 KW 27	Beurteilung Projektstudien und Angebotsunterlagen
	12. August 2024	KW 33	Vergabeentscheid OBG
	offen		Versand Beurteilungsbericht, öffentliche Ausstellung

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

4.2 Zustellung der Studienauftragsunterlagen

Digitale Studienauftragsunterlagen

Zusätzliche für den Studienauftrag benötigte Unterlagen werden den ausgewählten Bietergemeinschaften ab **Montag, 05. Februar 2024** 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.

1. Programm Studienauftrag (.pdf)
2. Informationsplan Studienauftrag (.pdf / .dxf)
3. Daten der amtlichen Vermessung, LV95 (.dwg)
4. 1 Meter Höhenkurven Original Kanton SG (.dxf)
5. Daten Architektur-Modell (.dxf)
6. Digitales 3D Geländemodell, Geländeaufnahme mit bestehenden Bäumen (Formate für alle Zeichnungsprogramme vorhanden)
7. Massgebender Höhenkurvenplan für die Ermittlung der Niveaupunkte; Terrainkoten von ca. 1940 (.pdf)

8. Formular «Kenndaten» (.xlsx)
9. Deckblatt «Formular Baurechtszins»
10. Geologisches Gutachten (.pdf)
11. Auszug Werkleitungskataster (.dxf / .pdf)
12. Verkehrsgutachten inkl. Verkehrszählung «Stephanshornstrasse» (.pdf / .dwg)
13. Projektunterlagen «Park Areal Stephanshorn» (.pdf / .dwg)
14. Auszug ISOS Stadt St.Gallen (.pdf)
15. Bauordnung der Stadt St.Gallen (.pdf)
16. Arbeitshilfe «Sondernutzungsplanung» (.pdf)

Gipsmodell

Die Modellgrundlage (Aussenmass Verpackung: ca. 780 x 940 mm) kann ab der erfolgten Ausgabe der Unterlagen an allen Werktagen von 08.00 bis 11:30 und 13:30 bis 16.30 Uhr bei der Gnädinger Architektur-Modellbau GmbH, Scheidwegstrasse 18, 9000 St.Gallen abgeholt werden. Die Modelle werden nicht per Post versendet. Für die Abholung des Modells ist keine telefonische Voranmeldung nötig.

Weitere Informationen:

- Online GIS Karten Stadt / Kanton / Bund:
map.stadt.sg.ch / geoportal.ch / map.geo.admin.ch
- Planungs- und Baugesetz Kanton St.Gallen:
https://www.gesetzessammlung.sg.ch/app/de/texts_of_law/731.1
- Bauordnung der Stadt St.Gallen:
https://st.gallen.tlex.ch/app/de/texts_of_law/731.1
- Energiekonzept 2050 der Stadt St.Gallen:
<https://www.stadt.sg.ch/home/raum-umwelt/energie/energiekonzept-2050.html>
- Umweltkonzept der Stadt St.Gallen:
<https://www.stadt.sg.ch/home/raum-umwelt/umwelt-nachhaltigkeit.html>
- Fachbericht Stadt klima der Stadt St.Gallen:
<https://www.stadt.sg.ch/home/raum-umwelt/umwelt-nachhaltigkeit/stadt klima.html>
- Mobilitätskonzept 2040 der Stadt St.Gallen:
<https://www.stadt.sg.ch/home/mobilitaet-verkehr/verkehrspolitik.html>
- Wohnraumstrategie der Stadt St.Gallen:
<https://www.stadt.sg.ch/home/raum-umwelt/staedtische-projekte/revision-bau-und-zonenordnung/wohnraumstrategie.html>
- Projektinfos Park «Areal Stephanshorn»
https://www.stadt.sg.ch/news/stsg_medienmitteilungen/2023/01/ein-essbarer-park-im-areal-stephanshorn.html
- Leitfaden «Nachhaltigkeit in Sondernutzungsplanungen»:
<https://www.energieagentur-sg.ch/.../NachhaltigkeitinSondernutzungsplanungen.pdf>

- Richtlinie für Feuerwehrzufahrten:
www.feucos.ch/de
- Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS Hochbau
<https://nnbs.ch/snsb-hochbau/>

4.3 Fragenstellung und -beantwortung

Fragen zum Studienauftrag sind auf **Konkurado** bis am **Freitag, 23. Februar 2024** online einzureichen. Sämtliche eingegangene Fragen und entsprechende Antworten werden allen Kontaktpersonen der Bietergemeinschaften bis am **Freitag, 08. März 2024** zur Verfügung gestellt und ist verbindlicher Bestandteil des Studienauftragsprogramms.

4.4 Abgabe der Projektstudien und Angebotsunterlagen

Die vollständigen Projektstudien und die Angebotsunterlagen sind bis am **Freitag, 03. Mai 2024, 16:00 Uhr** und das Modell bis am **Freitag, 31. Mai 2024, 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 «Studienauftrag Überbauung Stephanshornweg, St.Gallen», dem Namen der Bietergemeinschaft und einem Kennwort (keine Kennziffer!) zu versehen.

4.5 Vorprüfung der eingereichten Beiträge

Die eingereichten Beiträge werden vor der Beurteilung einer allgemeinen, wertungsfreien Vorprüfung unterzogen. Die Vorprüfung wird durch die Büros ERR Raumplaner AG (formelle Vorprüfung und Prüfung Baurecht), ProCap (Prüfung Behindertengerechtigkeit), brain4sustain GmbH (Prüfung Nachhaltigkeit), sowie EBU Jacomet GmbH (Prüfung Brandschutz) 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 zwingenden 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 **05. Juni 2024** und am **02. Juli 2024** statt. Das Beurteilungsgremium behält sich vor, Bietergemeinschaften der engeren Wahl am zweiten Beurteilungstag zu einer Präsentation mit Diskussionsmöglichkeit einzuladen. Dazu sollen sich die Bietergemeinschaften am Vormittag für eine allfällige Präsentation bereithalten. 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 der Pläne lediglich auf deren Plausibilität überprüft.

4.6.1 Beurteilungskriterien

Für die Jurierung der Projekte gelten die folgenden Beurteilungskriterien als Zuschlagskriterien. Gesucht wird ein ausgewogen nachhaltiges Projekt im Sinne des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Explizite Beurteilungskriterien sind:

Projektstudie:

- Qualität der städtebauliche Gesamtlösung / Konzeptidee / Einfügung ins Quartier
- architektonisch-gestalterische sowie freiräumliche Qualität des Projektvorschlages
- Grünraum und Biodiversität / Stadtklima
- Klimaoptimierte Bauweise / kreislauffähige Konstruktionen und Materialien
- effiziente Verkehrserschliessung und Parkierung (autoarm)
- innovativen und qualitätsvollen Wohnangeboten für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen (soziale Durchmischung)
- Baurecht (Massvolle Abweichungen zur Regelbauweise sind mittels schematischer Darstellung zwingend aufzuzeigen)
- Behindertengerechtigkeit
- feuerpolizeiliche Prüfung

Finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

- Wirtschaftlichkeit des Überbauungsvorschlages
- Plausibilität des dargestellten Finanzierungskonzeptes und Finanzierungsnachweises

Offerte Baurechtszins

- Baurechtszinsangebot, 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 wirt-

schaftliche 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 diese der Ortsbürgergemeinde. Erst 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 Kontaktpersonen der ausgewählten Bietergemeinschaften schriftlich über das Resultat des Studienauftrags orientiert. Das Studienauftragsergebnis wird in Fachzeitschriften publiziert und die Projektvorschläge (keine Angebotsunterlagen) in einer öffentlichen Ausstellung präsentiert. Der Beurteilungsbericht wird zu gegebener Zeit auf der Webseite 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.

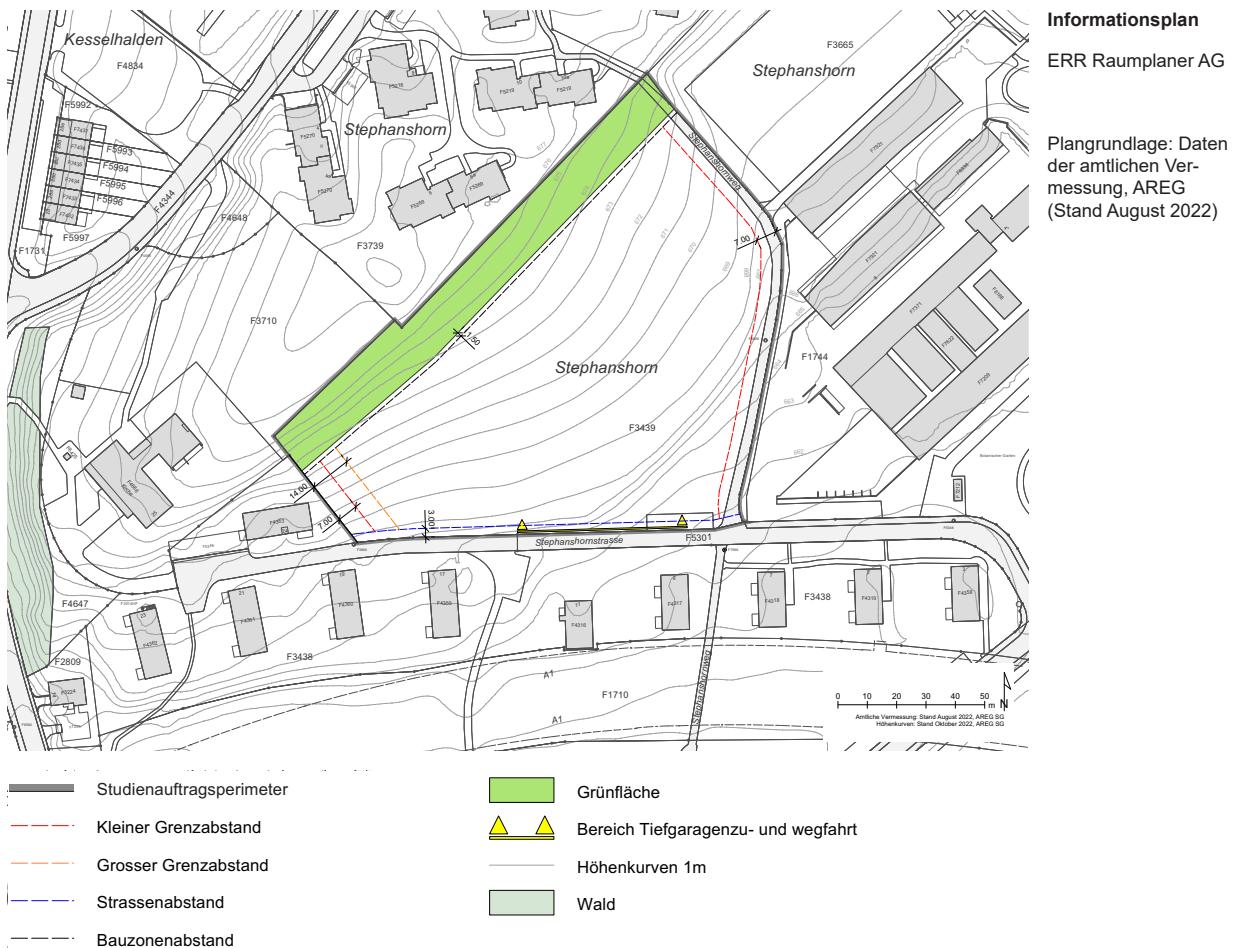
Können sich die Vertragsparteien nicht einigen, behält sich die Veranstalterin vor, die Verhandlungen entschädigungslos abzubrechen. Die Veranstalterin wird danach nach Rücksprache mit der Fachjury einen anderen Beitrag aus der engeren Auswahl mit dem entsprechenden Verfasserteam realisieren.

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

5 Rahmenbedingungen Projektstudie

Das Plangebiet, welches dem Baurechtsareal entspricht, misst 16'647 m². Es umfasst die Parzelle F3439. Die bebaubare Fläche ist im Informationsplan ausgeschieden. Bauliche Aussagen zu den Flächen oder zu Objekten ausserhalb des Plangebiets werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt.

Im nachstehenden Informationsplan sind die im Plan darstellbaren Rahmenbedingungen und Hinweise dargestellt.



5.1 Nutzungsabsichten

Auf dem Areal sollen Wohnungen realisiert werden. Die Bereitstellung von innovativen und qualitätsvollen Wohnangeboten für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen (soziale Durchmischung) sind zu entwickeln. Dabei sind verschiedene Wohnungsgrössen und Wohnformen zu

berücksichtigen. Insbesondere ist ein angemessener Anteil Familienwohnungen vorzusehen. Zum Wohnungsmix werden keine weiteren Vorgaben gemacht.

Innovativ sind für die OBG-Wohnformen, welche aufgrund der Konzeption der Bebauungen einen haushälterischen Flächenbedarf bei gleichwohl hohem Komfort aufweisen und die gemeinschaftliche Interaktion gefördert, Privatheit aber gleichermassen zugelassen wird. Es sollen Wohnräume entstehen, die den Bedürfnissen der heutigen Lebensformen und -stile (Einpersonenhaushalte, Alleinerziehende etc.) gerecht werden. Die gesamte Bebauung soll langfristig rentabel, sozial verträglich sowie ökologisch vorteilhaft und somit nachhaltig sein.

Auf dem Areal sind weder gewerbliche- noch öffentliche Nutzungen zu berücksichtigen. Halböffentliche Nutzungen u.a. zur Gemeinschafts- und Quartierbildung werden begrüßt.

5.2 Bebauung

Mit dem Projektvorschlag ist eine sorgfältige Verdichtung (inkl. hochwertiger Freiräume) herbeizuführen. Dabei ist Rücksicht auf die Topografie sowie die bestehenden Bebauungen zu nehmen (Gebäudehöhen, Schattenwurf, Fassadengestaltung etc.). Die effektiv vorzuschlagende bauliche Dichte liegt im Ermessen der Bietergemeinschaften. Es sind Baukörper zu entwickeln, welche hinsichtlich Ökologie und Wirtschaftlichkeit / Lebenszykluskosten gleichermassen positiv abschneiden. Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung zu achten.

5.3 Materialisierung

Die OBG als viertgrösste Waldbesitzerin im Kanton St.Gallen und mit einem eigenen Forstbetrieb ist mit dem Material Holz eng verbunden. Aufgrund dessen sind wesentliche Teile (Tragkonstruktion, Fassade, etc.) der neuen Bebauung aus Schweizer Holz zu erstellen. Die Absicht wird auch aus stadtplanerischer Sicht unterstützt.

5.4 Freiraumgestaltung

Es sind ansprechende und funktionelle Freiräume für die gesamte Nutzerschaft zu realisieren. Das Areal ist gemäss ISOS der Umgebungszone XV mit Erhaltungsziel a zugeordnet. Dies mit den Zielen landschaftliche Werte und die städtebauliche Situation zwischen den zwei unterschiedlichen Baustrukturen (Quartier Neudorf / Quartier Stephanshorn) zu erhalten. Die Bebauung soll auf diese räumlichen Bezüge, die Topografie und eine erforderliche Durchgrünung eingehen. Die Siedlung hat sich gut in den natürlichen Terrainverlauf einzuordnen und hat hohe ökologische Qualitäten aufzuweisen. Im Aussenraum sind identitätsstiftende, auf die Nutzerschaft abgestimmte Begegnungsorte (als Orte für Rückzug, Begegnungszonen / Treffpunkte) vorzusehen. Flächen für potenzielle Nutzgärten sind anzubieten. Der Freiraum ist zudem behindertengerecht zu gestalten.

Die Topografie des Drumlins soll weiterhin wahrgenommen werden können. Als Pendant zum südlich gelegenen Freiraumband über der Stadtautobahn (vgl. Kap. 5.4.1 «Vernetzung / Grünzug Ost») soll ein linearer Freiraum mit integrierter Fusswegverbindung gebildet werden.

5.4.1 Vernetzung / Grünzug Ost

Neben der Einpassung der Bebauung in die Umgebung soll auch der Vernetzung von öffentlichen Freiräumen eine hohe Bedeutung zukommen. Dies insbesondere aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Grünzugs Ost, in welchem attraktive Freiraumbezüge aktiv gefördert werden, um so die Freiraumqualität zu verbessern. Mit der Entwicklung des Gebiets soll auf der Hügelkuppe ein öffentlich zugänglicher Freiraum entstehen (Grünzone) und mit attraktiven Fusswegverbindungen an den Grünzug Ost angebunden werden. Die Grünflächen sollen im Sinne der Förderung der Biodiversität ökologisch wertvoll bepflanzt werden. Der Stephanshornweg ist als Bestandteil des Grünzugs Ost aufzuwerten und mit begleitenden Grünelementen zu versehen.

Ausserdem sollen die inneren Freiflächen der Wohnüberbauung mit öffentlichem und halb-öffentlichen Charakter Bezug zu den umliegenden bedeutenden öffentlichen Freiflächen (Hügelkuppe und Überdeckung Autobahn A1) nehmen. Durch die Vernetzung dieser Freiräume und die bewusste Anordnung der Baukörper soll eine wahrnehmbare Durchlässigkeit der Wohnüberbauung erzeugt werden.

Über dem südlich gelegenen Autobahntunnel im Gebiet Stephanshorn, zwischen der Kesselhaldenstrasse und Brauerstrasse, befindet sich ein Areal, das heute nicht öffentlich zugänglich ist und landwirtschaftlich genutzt wird. Im bestehenden Richtplan ist die Fläche als Teil des Grünzug Ost definiert und als Ersatzfläche für Familiengärten vorgesehen. Neuere Abklärungen haben ergeben, dass diese ursprünglich geplante Nutzung statisch nicht mehr möglich ist. Als Ergebnis eines Mitwirkungsprozesses mit verschiedenen Interessengruppen hat die Stadt St.Gallen entschieden, untenstehende Projektvariante «essbarer Park» weiterzuverfolgen. Die Variante sieht einen längs verlaufenden Fussweg vor. Nebst verschiedenen ökologischen Aufwertungen werden entlang des neuen Weges vereinzelte Sitzmöglichkeiten geschaffen. Die Eröffnung ist geplant für Sommer 2024.



5.5 Geologie

Der Felsuntergrund des betrachteten Grundstücks besteht aus Gesteinen der Oberen Süsswassermolasse. Der Fels ist von mehreren Zehnermetern mächtigen Lockergesteinsedimenten bedeckt, sodass er für das Bauprojekt kaum eine Rolle spielt.

6 Zwingende Rahmenbedingungen

6.1 Planungs- und Bauvorschriften

Für die Planung massgebend ist das Baugesetz (BauG), das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die Bauordnung der Stadt St.Gallen.



Der Studienauftragsperimeter (Parzelle F3439) befindet sich gemäss «Zonenplanänderung Stephanshorn», genehmigt vsl. im Nov. 2023, in der Wohnzone, Bauklasse W4. Der obere Bereich der Hanglage ist neu der Grünzone A (Zweck: Erholung) zugewiesen. Mit der Auf- und Umzonung (früher Wohnzone W3 und ZöBA) wurden die Möglichkeiten insbesondere mit Fokus auf die Höhenentwicklung bewusst erweitert, damit im Sinne der Anforderungen des ISOS auch grössere Spielräume für die Freiräume, die Durchlässigkeit der Siedlung und die Durchblicke zur Hügelkuppe geschaffen werden.

Gemäss der städtischen Bauordnung (BO) gelten folgende Regelbauvorschriften:

Bezeichnung und Bauklasse	Fläche (in m ²)	Darstellung im Zonenplan	Geschosszahl / Vollgeschosse	Gebäudehöhe (in m)	Gebäudelänge (in m)	Gebäudetiefe (in m) siehe BO Art. 22	Kleiner Grenzabstand (in m)	Grosser Grenzabstand (in m)
Wohnzone W4	13'893	Dunkelrot	4	14.5	60	14	7	14
Grünzone GZA	2'753	Grün	-	-	-	-	-	-

Sondernutzungsplan

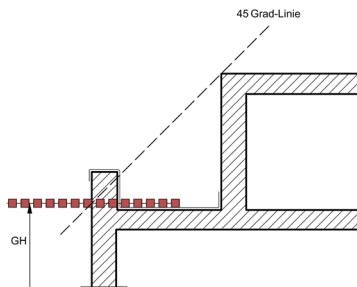
Falls erforderlich, können die oben genannten Masse der Regelbauweise im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität mittels eines Sondernutzungsplanes überschritten werden (vgl. PBG Art. 25). Das Mass der Abweichung gegenüber der Regelbauweise darf in der Regel die Bestimmungen der nächsthöheren Zone nicht überschreiten. Ein Sondernutzungsplan mit höheren Abweichungen, sprich mit fakultativem Referendum (= Stadtparlamentsvorlage), ist vorliegend nicht vorgesehen. Im Zuge des

Zonenplanänderungsverfahren 2023 wurde bereits eine Um- und Aufzonierung vorgenommen. Um das Einspracherisiko zu minimieren, sind gegenüber den Nachbarliegenschaften möglichst die Regelbauvorschriften einzuhalten.

6.1.1 Wohnzone W4

Bemessung Gebäudehöhe

Gemäss Art. 60 BauG gilt als oberer Referenzpunkt für die Gebäudehöhe (GH) der ausgemittelte Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte (wasserführende Schicht). Die Brüstung bzw. der Dachrand zählt in der Stadt St.Gallen nicht zur Gebäudehöhe (siehe nebenstehende Grafik).



Die Gebäudehöhe wird vom Niveaupunkt aus bemessen.

Dieser ergibt sich aus dem Schwerpunkt des jeweiligen Gebäudegrundrisses auf der Höhe des gewachsenen Terrains von 1940 (Terrainkoten 1940 gem. Beilage Ziff. 7.1). Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden.

Attikaregelung

In der Stadt St.Gallen ist eine abweichende Situierung des Attikageschosses zulässig (vergleiche dazu Art. 35 oder Skizze im Anhang der städtischen Bauordnung). Dies, sofern eine gute Gesamtwirkung erzielt wird und keine nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden. Die Fläche des Attikageschosses, welche anders angeordnet werden kann, berechnet sich dabei gemäss Regelbauweise. Zur Bestimmung der maximalen Attikafläche ist die beheizte Fläche des obersten, sich unter dem Attikageschoss befindlichen Vollgeschosses inkl. Rücksprung gemäss Bauordnung (Art. 35) unter einem Winkel von 45 Grad gegenüber der Längsfassade herbeizuziehen. Entsprechend sind zum Beispiel Loggias oder Laubengänge von der Referenzfläche abzuziehen. Gedeckte Aussenbereiche im Attikageschoss (gedeckte Sitzplätze, Pergola etc.) zählen zur Attikafläche.

6.1.2 Grünzone A (Zweck: Erholung)

Die Gesamtfläche von rund 2'750 m² ermöglicht die Schaffung eines biodiversen Grünraumes, welcher mit einer Durchwegung erlebbar und öffentlich zugänglich gemacht wird. Die Breite der Grünzone A von mindestens 15 Meter ermöglicht es, einen umfangreichen Grünraum mit grösseren Gehölzstrukturen zu schaffen. So kann beispielsweise durch grössere Bäume ein wertvoller Beitrag zum Stadtklima geleistet werden. Zudem ermöglicht diese Breite auch eine Staffelung der Bepflanzungen mit kleineren Bäumen und Sträuchern, welche mit artenreichen Wiesenflächen ergänzt wird. In der Grünzone A sind unterirdische Bauten untersagt, wodurch der Wurzelraum der Bäume und Sträucher langfristig gesichert ist. Die konkrete Ausgestaltung und Ausdehnung des Grünraums wird im Rahmen des qualitativen Varianzverfahrens eruiert.

Der Arbeitsraum für den Unterhalt ist mit der veranschlagten Breite sichergestellt, die Zufahrt für den Unterhalt wird über den Stephanshornweg erfolgen.

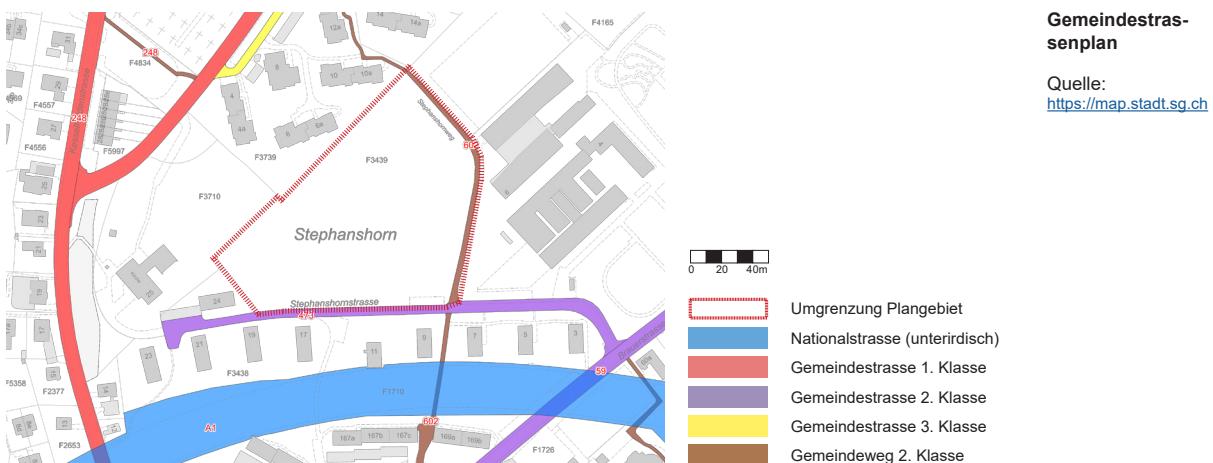
Die Grünzone A ist öffentlich zugänglich zu machen, mit einem durchgängigen Fussweg und Sitzbänken auszustatten sowie ökologisch wertvoll und vielfältig zu gestalten. Der nordostseitige Wegzugang ist innerhalb der Grünzone direkt ab dem Stephanshornweg sicherzustellen, der südwestseitige ab der Stephanshornstrasse. Der Anschluss an die Stephanshornstrasse ist innerhalb des Grundstücks F3439 anzuordnen und zu sichern, soweit keine andere Lösung umgesetzt werden kann. Ebenso ist eine gesamtheitliche Vernetzung über den Perimeter hinaus anzustreben.

Eine entsprechende Ausgestaltung sowie die öffentliche Zugänglichkeit wird im Verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Ortsbürgergemeinde St.Gallen und der Politischen Gemeinde St.Gallen gesichert.

6.2 Abstandsvorschriften

6.2.1 Strassenabstand

Gegenüber der Stephanshornstrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) gilt der ordentliche Strassenabstand von mindestens 3.0 Meter. Gegenüber dem Stephanshornweg (Gemeindeweg 2. Klasse) gilt kein gesetzlicher Strassenabstand, womit grundsätzlich der notwendige Grenzabstand zur Parzellengrenze einzuhalten ist. Zu beachten ist, dass der Stephanshornweg einen (aufzuwertenden) Bestandteil des Grünzuges Ost darstellt und Bauten somit einen angemessenen Abstand einhalten sollen.



6.2.2 Grenz- und Gebäudeabstand

Es gelten die Grenzabstände gemäss der städtischen Bauordnung (Zone W4) von 7.0 Meter bzw. 14.0 Meter. Gegenüber der 15.0 Meter breiten Grünzone ist ein Bauzonabstand von mind. 1.50 Meter einzuhalten. Innerhalb des Wettbewerbsperimeters sind lediglich die Gebäudeabstände gemäss VKF (Vereinigung kantonaler Feuerversicherer) einzuhalten.

6.3 Erschliessung

6.3.1 Motorisierter Individualverkehr MIV

Die Hauptschliessung der geplanten Wohnnutzungen durch den motorisierten Individualverkehr hat zwingend über den im Informationsplan (siehe Kap. 5 «Rahmenbedingungen Projektstudie») markierten Abschnitt an der Stephanshornstrasse zu erfolgen.

Das Verkehrsgutachten «Stephanshornstrasse» der Preisig AG mit Variantenstudium zu Grundstückszufahrten inklusive Sichtweiten nach VSS-Norm 40 273a «Knoten» wird den Teams mit abgegeben.

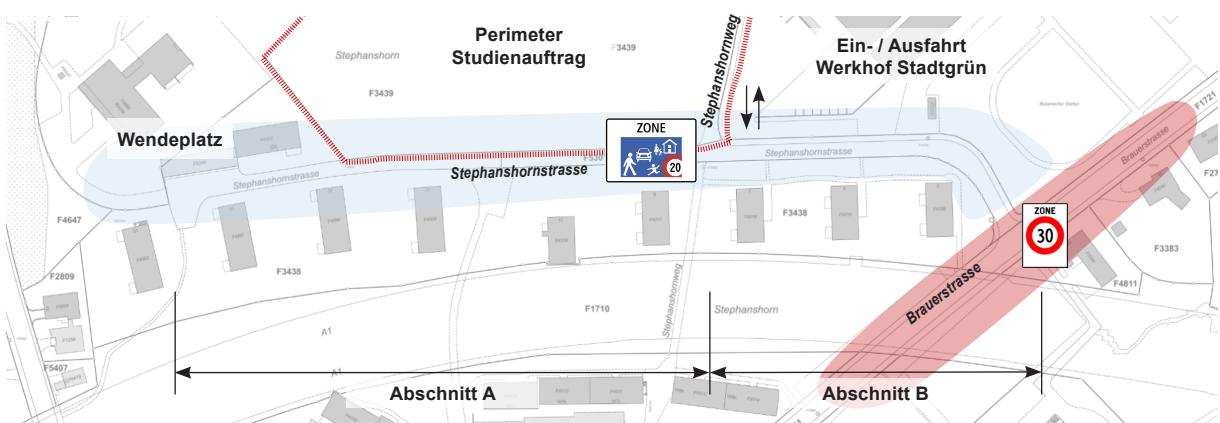
6.3.2 Temporegime / Strassenraumgestaltung Stephanshornstrasse

Das Plangebiet befindet sich aktuell in einer Tempo 30-Zone. Auf Grundlage des Tieftempo-konzeptes der Stadt St.Gallen soll eine Gestaltung der Stephanshornstrasse zur Begegnungs-zone mit Tempo-20 auf der gesamten Länge angestrebt werden.

Im Rahmen der einzureichenden Unterlagen sind detaillierte Aussagen zur Strassenraumgestaltung im Bereich des Studienauftrags-Perimeters aufzuzeigen. Additiv sind weiter konzeptionelle Aussagen zur Strassenraumgestaltung der Stephanshornstrasse bis Wendeplatz sowie Anschluss Brauerstrasse aufzuzeigen. Es ist ein gut gestalteter Strassenraum mit Begrünung anzustreben, welcher zu einem Spiel- und Aufenthaltsort einlädt.

Temporegime Begenungszone

Quelle: Tiefbauamt
der Stadt St.Gallen



Folgende Begegnungsfälle sind in Abschnitt A zu berücksichtigen:

- Massgebender Begegnungsfall Personenwagen / Velo bzw. Fussgänger, ≥ 3.50 m
 - Möglichkeit punktueller Begegnungsfall Personenwagen / Personenwagen, ≥ 4.50 m

Folgende Begegnungsfälle sind in Abschnitt B zu berücksichtigen:

- Massgebender Begegnungsfall Personenwagen / Personenwagen, $\geq 4.50\text{ m}$
 - Möglichkeit punktueller Begegnungsfall Personenwagen / Lastkraftwagen, $\geq 5.50\text{ m}$

Weiter sind folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

- mind. 3.50m Durchfahrtsbreite neben baulichen Elementen,
- bestehendes Trottoir entlang Stephanshornstrasse kann aufgelöst werden,
- Trottoirüberfahrt entlang Brauerstrasse (da Velovorzugsroute),
- 2.0m breite Längs-Parkfelder entlang Stephanshornstrasse,
- Entsiegelung der Parkfelder
- mind. 3.0m Durchfahrtsbreite neben Parkfelder

Im Zuge der Strassenneugestaltung ist Ersatz für die Längsparkfelder möglichst in gleicher Anzahl aufzuzeigen. In Abschnitt A sind 14 Längsparkfelder anzubieten, in Abschnitt B 7 in der Anzahl. Auf einen Ersatz der 9 Senkrechtparkfelder auf Grundstück F3439 kann jedoch verzichtet werden.

Weiter ist zu beachten, dass die Umsetzung der Strassenneugestaltung der Stephanshornerstrasse durch das Tiefbauamt St.Gallen vorgenommen und finanziert wird. Lediglich spezielle Gestaltungswünsche des Strassenbereichs sind durch den Baurechtsnehmer zu tragen.

6.3.3 Notzfahrt

Es sind Notzfahrten inkl. der notwendigen Aufstellflächen der Feuerwehrfahrzeuge einzuplanen. In der Stadt St.Gallen sind bei Neubauten die Richtlinien der Feuerwehrkoordination Schweiz FKS «Richtlinien für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen, Ausgabe 02.2015» zu erfüllen. Wesentliche allgemeine Vorgaben sind die minimale Durchfahrtsbreite von 3.5 Meter, die minimale Durchfahrtshöhe von 4.0 Meter und die Belastbarkeit von Zufahrten bis zu 18 Tonnen. 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.

6.4 Parkierung

6.4.1 Motorisierter Verkehr

Die Parkierung für die Bewohnenden hat vollständig unterirdisch zu erfolgen, die Besucherparkfelder können oberirdisch oder in einem öffentlich zugänglichen Bereich einer Sammelparkgarage angeordnet werden.

Die Erschliessung und die Parkierung haben effizient zu erfolgen. Die Anzahl Parkfelder kann gemäss Vorgabe der Stadt St.Gallen «autoarm» erfolgen und mittels Mobilitätsmanagementkonzepts auf 0.2 bis 0.5 Autos pro Wohneinheit reduziert werden. Auf je 50 Parkfelder ist ein gut erreichbares und hindernisfreies Behindertenparkfeld anzugeordnen. Die Berechnungsart ist auf die derzeit vorgesehene Nutzung abgestimmt. Eine spätere Nutzungsänderung kann nicht ausgeschlossen werden. Im Plan ist ein schematischer Nachweis zu erbringen, wie die Parkfelder angeordnet werden könnten.

6.4.2 Zweiräder / Roller / Motorräder

Für Zweiräder sind ausreichend Kurz- und Langzeitabstellplätze vorzusehen. Die Bedarfs-ermittlung ist anhand der VSS-Norm 40 065 mittels Richtwerten (Standardbedarf) durchzuführen. Mindestens die Hälfte der Zweirad-Abstellplätze muss gedeckt sein. Für Wohnnutzungen sind gemäss städtischer Bauordnung 0.8 Veloabstellplätze pro Zimmer anzubieten. Für Motorräder und Roller beträgt die Anzahl Abstellplätze mind. 5 % des Autoparkplatz Grundbedarfs. Die gedeckten Zweiradabstellplätze sind vorzugsweise in einem eigenen Veloraum oder in der Tiefgarage, in Eingangsnähe anzordnen. Dabei ist der Raumbedarf von Veloanhängern und Lastenvelos zu berücksichtigen. Lademöglichkeiten für E-Bikes der Bewohnerinnen und Bewohner sind zu prüfen.

6.5 Entsorgung

Für die Überbauung Stephanshornweg ist ein Unterflurcontainer am Standort Stephanshornstrasse / Stephanshornweg auszuweisen. Ein Unterflurcontainer mit einer Grösse von 5m³ (Standard Stadt St.Gallen) reicht schätzungsweise für ca. 80 Wohneinheiten. In Kombination mit einer Sammelstelle für biogenen Abfällen ist ein Unterflurcontainer weiterhin ausreichend.

6.6 Grundstücksentwässerung

Das Gebiet ist seitens der öffentlichen Kanalisation voll erschlossen. Rund um das Areal sind öffentliche Mischabwasserkanäle in den Strassen zum Anschluss der Liegenschaften vorhanden. Die Liegenschaftsentwässerung bei Neubauten ist im Trennsystem auszuführen. Dabei sind das Schmutz- und Regenwasser getrennt bis zur Parzellengrenze zu führen. Die Entwässerung des Projektperimeters soll an den Mischabwasserkanal bei der Einmündung des Stephanshornwegs in die Stephanshornstrasse erfolgen.

Im Weg- und Strassenverlauf des Plangebiets verlaufen sämtliche 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. Ob die Leitung überbaut werden kann oder verlegt werden muss, kann erst anhand der konkreten Projektstudien geklärt werden.

6.7 Versickerung und Retention

Aufgrund des vorrangig feinkörnigen Untergrundmaterials ist die untersuchte Parzelle nicht für eine konzentrierte Versickerung von Dach- und Platzwasser geeignet. Platzflächen sind flächig über durchlässige Beläge bzw. über die Schulter zu entwässern. Anfallendes Dachwasser ist in den örtlichen Meteorwasserkanal einzuleiten. Um Abflussspitzen im Zusammenhang mit Starkniederschlägen zu brechen, können der Einleitung Retentionsmassnahmen vorgeschaltet werden (z.B. begrüntes Flachdach, unterirdischer Retentionskörper). Die Regenwassermengen sind bei Neubauten generell so zu begrenzen, dass der Abflussbeiwert den Wert 0.15 nicht übersteigt.

Begrüßt werden Massnahmen, welche im Sinne der Sponge City (Schwammstadt) den natürlichen Wasserhaushalt im besiedelten Raum wieder herstellt, dem Oberflächenabfluss

von versiegelten Flächen entgegenwirkt und somit die hydraulische Belastung der öffentlichen Kanalisation reduziert, sowie das Stadtclima fördert. Zum Beispiel offene Retentionsflächen.

Zu Gunsten der Zielerreichung im Bereich Klimaschutz, Baumschutz und Biodiversität kommt den Grünelementen und insbesondere den Bäumen in den Siedlungen eine grosse Bedeutung zu. Eine genügende Überdeckung der Tiefgaragen, für eine nachhaltige Begrünung und Bepflanzung, ist zu gewährleisten. Das heisst, dass in Bereichen mit Baumpflanzungen eine Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat von mind. 1.5 Meter, in Bereichen mit Sträuchern mind. 1.0 Meter und für die übrigen begrünten Umgebungsbereiche von mind. 0.75 Meter vorzusehen ist.

6.8 Lärm

Das Gebiet befindet sich in einer Lärmempfindlichkeitsstufe II. Die Lärmempfindlichkeitsstufe ist in der Bebauung zu berücksichtigen. Die Lärmelastung von neuen Anlagen wie z.B. Abluftanlagen, Einfahrt der Tiefgarage etc. darf bei den geplanten Gebäuden in der Mitte eines geöffneten Fensters nicht mehr als 55 dB am Tag und 45 dB in der Nacht betragen. Gemäss dem Lärmelastungskataster (Strassenlärm) liegen bei den umliegenden, bestehenden Gebäuden keine Belastungsgrenzwertüberschreitungen vor.

6.9 Brandschutz

Die Anforderungen an den Brandschutz bzw. der VKF-Norm sind bereits in der vorliegenden Planung wie auch im Hinblick auf die Baugesuchseingabe bzw. das Richtprojekt zum Sondernutzungsplan vollständig einzuhalten.

6.10 Hindernisfreies Bauen

Die Anforderungen aus dem Behindertengleichstellungsgesetz bzw. der SIA-Norm 500 sind bereits in der vorliegenden Planung wie auch im Hinblick auf die Baugesuchseingabe bzw. das Richtprojekt zum Sondernutzungsplan vollständig einzuhalten. Dabei ist besonders auf die Hindernisfreiheit bei der fussläufigen Erschliessung zu achten.

6.11 Schutzraumbau

Der Projektperimeter liegt gemäss Karte für Schutzraumbauten im Beurteilungsgebiet (A). Aufgrund derzeitiger Überarbeitung des Schutzraumplans gelten jedoch neu für das gesamte Stadtgebiet die Bestimmungen eines Beurteilungsgebietes (B). Heisst, für den Wohnbereich gilt die gesetzliche Schutzraumhaftpflicht ab 50 Wohnungen. Pro drei Zimmer sind somit zwei Schutzplätze zu realisieren.

6.12 Vorgaben für das Baurecht

Die OBG beabsichtigt, den Bauberechtigten ein selbstständiges und dauerndes Baurecht zu geben. Für das Baurecht liegt bereits ein Muster-Baurechtsvertrag vor, dieser enthält folgende Eckdaten:

Dauer	80 Jahre ab Grundbucheintrag
Fläche Baurechtsareal:	16'647 m ² , gesamte Parzelle F3439
Fälligkeit Zahlung:	in halbjährlichen Raten, vorschüssig zu bezahlen
Zinssatz:	<p>Der Baurechtszins ergibt sich aus dem aktuellen Referenzzinssatz und dem üblichen Zuschlag von 1.5%. Mindestens jedoch 3%.</p> <p>Für die Berechnung des Baurechtszinses wird der jeweilige hypothekarische Referenzzinssatz vom Dezember (Veröffentlichung 1. Arbeitstag Dezember) des Vorjahres des Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) beigezogen.</p>
Zinsanpassung:	Jährlich per 01. Januar
Landwertanpassung:	<p>Jährliche Anpassung an den Index:</p> <p>Der Landwert wird jährlich per 01.01. an die eingetretene Teuerung gemäss dem Index des Schweizerischen Wohnimmobilienpreisindex (IMPI) vom Bundesamt für Statistik angepasst.</p> <p>Neubewertung des Landwertes:</p> <p>Alle 5 Jahre, erstmals 5 Jahre nach Eintragung des Baurechtes im Grundbuch, wird der Landwert (absoluter Landwert - Wert für erschlossenes Bauland an ähnlichen Lagen) neu geschätzt.</p>
Bauphase:	<p>Bis zum Vorliegen der Baubewilligung ist kein Baurechtszins geschuldet,</p> <p>ab Vorliegen der Baubewilligung 50 %,</p> <p>ab Bauvollendung 100 %</p>
Baurechtszins: (Berechnung)	$\frac{\text{Landwert} \times \text{Zinssatz}}{100}$
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.
Gewinnbeteiligung:	Die Baurechtsgeberin partizipiert im Umgang von 50% von einem Veräußerungsgewinn während der Dauer von 15 Jahren.
Einschränkungen:	Es ist dem Baurechtsnehmer nicht gestattet, Unterbaurechte jeglicher Art zu begründen.

Die Bietergemeinschaften müssen die Eckdaten des Muster-Baurechtsvertrags durch die höchst erforderliche Genehmigungsebene durch Unterschrift verbindlich bestätigen lassen. Ein zusätzlicher Baurechtsvertrag mit alternativen Bestimmungen kann 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.

6.13 Dienstbarkeiten

Es sind keine für die Projektierung wesentlichen Dienstbarkeiten vorhanden.

6.14 Etappierung

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

6.15 Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS Hochbau

Für die Bebauung ist eine energiesparsame Bauweise anzustreben. Das Projekt ist auf Basis des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2023 zu planen, der Gesellschafts-, Wirtschafts- und Umweltaspekte gleichermassen bewertet.

6.16 Ökologie

Eine ökologische Ausgestaltung mit hohen Qualitäten hinsichtlich der Biodiversität soll erreicht werden. Namentlich sind das: Standortgerechte, mehrheitlich einheimische Gehölze in einer diversen, qualitätvollen Mischung, Etablierung eines hohen Baumvolumens, Verwendung von regionalem Saatgut, hoher Blühanteil, Minimierung der Beleuchtung des Außenraumes auf ein notwendiges Minimum (ggf. intelligente Beleuchtung), versickerungsfähige Beläge, Wasserelemente (z.B. Trinkbrunnen mit stehender Wasserfläche) und die Verhinderung von Vernetzungshindernissen durch Zäune, Kleintierschranken o.ä.

6.17 Energetische Anforderungen

Die Fernwärme wird in der derzeitigen Bauetappe an der Stephanshornstrasse verlegt. Daher ist ein Anschluss an die Fernwärme vorzugsweise vorzusehen.

Nichtbegehbarer Dachflächen sind zu 2/3 mit Photovoltaikmodulen zu belegen und zu 1/3 hochwertig biodivers zu begrünen. Aufgeständerte PV-Anlagen mit vollflächiger extensiver Begrünung sind alternativ ebenso möglich. Ebenso sind Fassadenbegrünungen denkbar. Generell ist eine energieeffiziente Bauweise anzustreben, welche bauliche Lösungen bevorzugt und mit unterstützender Technik abzustimmen ist.

7 Einzureichende Unterlagen

7.1 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 Überbauung Stephanshornweg, St.Gallen»** und einem Kennwort (keine Kennziffer!) zu bezeichnen.

Jede Bietergemeinschaft darf nur eine Lösung einreichen, Varianten sind nicht zulässig. Zusätzliche Darstellungen oder zusätzlich abgegebene Unterlagen werden nicht zur Beurteilung zugelassen.

7.2 Einzureichende Plakate

Es dürfen maximal vier Pläne im Format A0 Hochformat abgegeben werden. Die Inhalte sind gut lesbar, auf weissem festem Papier darzustellen und ungefaltet sowie nicht gerollt einzureichen. Die Hängeordnung für Pläne ist nebeneinander und auf jedem Plan ist die Position in der Reihenfolge zu kennzeichnen.

Auf den Plakaten sind folgende Elemente darzustellen:

- **Übersichtsplan schwarz-weiss (Schwarzplan) (1:2'000)**
- **Situationsplan mit Freiraumgestaltung im Projektwettbewerbsperimeter und dessen nähere Umgebung (1:500 auf Plakat Nr. 1 und genordet):**
 - Dachaufsicht der projektierten Bauten
 - Erschliessung und Freiraumgestaltung (Nutzungen, Bepflanzungen, Fusswege, Möblierung, Belagsarten)
 - wichtigste Höhenkoten (insbesondere bei Zufahrten / Gebäudeeingängen)
 - Parkierung, Parkfelder über sämtliche Pläne durchgehend nummeriert (Besucherparkfelder mit «B», Behindertenparkfelder mit «IV» bezeichnet)
 - Grundstücksgrenzen und Projektwettbewerbsperimeter
- **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 Grundrisse sowie den vorhandenen Fassaden und Schnitten mit Angaben zum bestehenden und neuen Terrain
 - unmittelbare Aussenraumgestaltung bei Erdgeschossen
 - Ausgestaltung Strassenraum Stephanshornstrasse
 - detaillierte Aussagen im Bereich des Studienauftrags-Perimeter
 - konzeptionelle Aussagen bis Wendeplatz und Anschluss Brauerstrasse

- Zweckbestimmung und Nettobodenfläche (m²) der Räume in den GrundrisSEN
- exemplarische Darstellung einer möblierten Wohnung im Massstab 1:100
- Schemaschnitt (1:50) der relevanten Fassaden mit Beschreibung des Bausystems und der Wand- und Deckenaufbauten inkl. Materialisierung und Farbgebung

- **Visualisierungen:**

- optional dreidimensionale Darstellungen

- **Erläuterungsberichte zu folgenden Themen auf den Plänen abgebildet:**

- Qualität der städtebauliche Gesamtlösung / Konzeptidee / Einfügung in Stadtraum
 - architektonisch-gestalterische sowie freiräumliche Qualität des Projektvorschlages
 - Grünraum und Biodiversität / Stadtklima
 - Klimaoptimierte Bauweise / kreislauffähige Konstruktionen und Materialien
 - Verkehrserschliessung und eff. Parkierung, Attraktivität für Langsamverkehr
 - Funktionalität und Wohnqualität
 - Innovativer Wohnungsmix
 - Wirtschaftlichkeit des Überbauungsvorschlages
 - Brandschutz
 - Schematische Darstellung zur Tragstruktur
 - Schematische Darstellung der Abweichungen gegenüber Regelbauweise

7.3 Einzureichende Beilagen und Formulare

- massstäbliche und schematische Darstellung der Geschoss- und Volumenflächen basierend auf der SIA-Norm 416
- tabellarische und schematische Darstellung des Wohnungsmix pro Gebäude und Total
- vollständig ausgefülltes Formular «Kenndatenblatt»
- ausgefülltes Formular «Offerte Baurechtszins»
- Abgabe sämtlicher Plakate als kopierfähige Verkleinerungen im A3-Format (Texte lesbar)
- ausgefülltes Formular «Verfasserblatt» Couvert (nicht digital)
- Einzahlungsschein zur Überweisung der Spesenentschädigung von CHF 5'000.-

7.4 Einzureichende, digitale Daten

Sämtliche Unterlagen (exkl. physisches Modell) sind für die Vorprüfung und den Schlussbericht in digitaler Form (PDF / Excel) auf einem mit dem Kennwort beschrifteten Datenträger (CD oder USB-Stick) abzugeben.

Alle Dateien sollen im Dateinamen an erster Stelle das Kennwort beinhalten. Die digitalen Pläne dürfen 20 MB (je Plan) nicht überschreiten. PDF-Dateien dürfen nicht geschützt sein. Die PDF-Dateien müssen dem Massstab der Originaldokumente entsprechen und gut reproduzierbar sein. Die PDF-Dateien müssen dem Massstab der Originaldokumente entsprechen.

7.5 Einzureichendes physisches Modell (1:500)

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

7.6 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

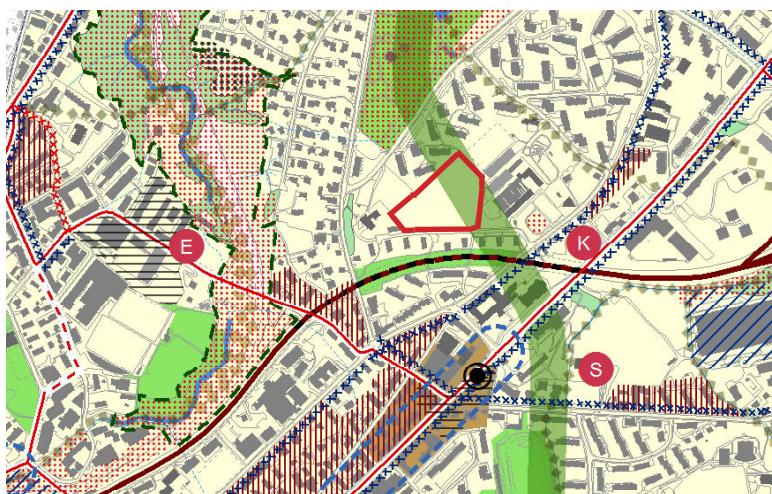
8 Weitere Hinweise, Empfehlungen

8.1 Kantonale Richtplanung

Das Plangebiet befindet sich gemäss kantonalem Richtplan im urbanen Verdichtungsgebiet (Raumtyp übernommen aus dem Raumkonzept St.Gallen). Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind teilweise im Siedlungsgebiet «Wohnnutzung» und teilweise im Siedlungsgebiet «sonstige Nutzung» enthalten, basierend auf der ursprünglichen Zonierung. Da das gesamte Plangebiet einer Wohnnutzung zugeführt wird, wird der kantonale Richtplan nach Genehmigung der vorliegenden Zonenplanänderung (genehmigt vsl. im Nov. 2023) fortgeschrieben. Weitere, spezifisch das Plangebiet betreffende Hinweise und Beschlüsse sind im Richtplan keine vorhanden.

8.2 Kommunale Richtplanung

Das Plangebiet befindet sich zwischen zwei im Richtplan der Stadt St.Gallen eingetragenen bedeutenden Grünräumen. Der Grünzug Ost, welcher den Osten der Stadt St.Gallen zwischen dem Höchsterwald und Burenbüchel mit erlebbaren Grünräumen und attraktiven Fusswegverbindungen vernetzen soll, verläuft ebenfalls durch das Plangebiet. Im Richtplan- text sind dazu verschiedene Massnahmen aufgeführt – so soll gemäss den planerischen Rahmenbedingungen auch der Stephanshornweg, welcher im Nordosten des Plangebiets verläuft, erhalten bleiben. Im Rahmen des Varianzverfahrens sind die Einschätzungen der Dienststelle Stadtgrün zum Grünzug Ost einzuholen und in die Projektentwicklung einfließen zu lassen.



Kommunaler
Richtplan,
Stand 2012

Quelle:
<https://map.stadt.sg.ch>

Siedlungsgebiet		K		Öffentliche Bauten und Anlagen: Kultur	
S1.1	Bedeutende Freiräume			L2.1	Naturwerte
S1.3	Potentielle Verdichtungsgebiete			V2.3	ÖV-Umsteigeknoten
S1.4	Quartierzentren				Hochleistungsnetz (ober- und unterirdisch)
S4.2	Öffentliche Räume: Kerngebiete in Quartieren				Übergordnetes Strassennetz
↔	S4.3 Grünzug Ost / Grünzug West		xxxxxx		Primäres Velonetz

Gemäss Richtplaneintrag könnte durch einen Stadtteilpark Stephanshorn ein zusätzlicher Trittstein für die Freiraumnutzung entstehen. Im Rahmen der Zonenplanänderung ist vorgesehen, den oberen Teil des Hügels in eine Grünzone A (Erholungsanlagen) umzuzonen, wo ein attraktiver, öffentlich zugänglicher Erholungsraum realisiert werden kann.

Unweit vom Plangebiet entfernt verläuft das primäre Velonetz der Stadt St.Gallen – in Kombination mit der guten ÖV-Anbindung besteht somit eine gute Verkehrserschliessung durch den Umweltverbund.

Im nahegelegenen Ostfriedhof sowie im botanischen Garten befinden sich Amphibienlaichgebiete.

8.3 Innenentwicklungsstrategie

Die Innenentwicklungsstrategie der Stadt St.Gallen hat das übergeordnete Ziel, langfristig die gemäss SELA-Perspektive 100'000 Einwohnenden zu ermöglichen. Die SELA-Perspektive wurde vom Stadtentwicklungs-Lenkungsausschuss erarbeitet und im August 2018 durch den Stadtrat genehmigt. Zur Erreichung der Perspektive setzt die Stadt St.Gallen auf eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung, welche Räume mit einer hohen Lebensqualität für die Stadt- und Quartierbewohnenden schaffen soll.



- A. Vorhandene Identitäten stärken
- A. Entwicklung moderner Gewerbe-, Dienstleistungs- und Produktionsstandorte anstoßen
- Einplanen neuer öffentlich-zugänglicher Freiräume
- Sichern und Vernetzen bestehender öffentlicher Freiräume

- Grünzüge Ost / West entwickeln
- Keine Verdichtung anstreben, punktuelles Ergänzen zulassen
- A1 und Ausfahrten
- Landschaftsraum

Innenentwicklungsstrategie

Quelle:
www.stadt.sg.ch

SELA
«Perspektive räumliche Stadtentwicklung St.Gallen»

Quelle:
www.stadt.sg.ch

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen der dichten, nutzungsdurchmischten Talsohle, in welcher die Innenentwicklung gezielt gefördert wird, und dem anschliessenden Siedlungsgebiet an Hanglage, wo die Bebauungsstruktur ergänzt werden kann und keine gezielte Verdichtung des Bestands angestrebt wird. Die Abgrenzung zwischen den beiden Bereichen ist dabei nicht parzellenscharf. Vielmehr wird mit der Innenentwick-

lungsstrategie die räumliche Entwicklung der Stadt St.Gallen auf einer hohen Flugebene aufgezeigt. Östlich des Plangebiets soll gemäss Innenentwicklungsstrategie auf moderne Arbeitsplatzgebiete gesetzt werden. Mit der Durchführung der Machbarkeitsstudie, welche auch durch den Sachverständigenrat der Stadt St.Gallen behandelt wurde, wurde ein auf das Gebiet abgestimmter Umgang definiert. Gemäss Ergebnis der Machbarkeitsstudie weist das Gebiet ein grösseres Flächenpotenzial an gut gelegener Lage auf. Dieses Potenzial soll genutzt und das Plangebiet einer Bebauung von höherer baulicher Dichte zugeführt werden. Aufgrund der bestehenden Lageequalitäten (einerseits zentrumsnah, andererseits räumlich und topografisch leicht von der Talsohle abgehobene / rückwärtige Lage) und den Impulsen aus der nutzungsdurchmischen Talsohle und des östlichen Arbeitsplatzgebietes eignet sich das Gebiet besonders für die Realisierung einer Wohnnutzung, welche wiederum die angrenzende Zentrumsstruktur kräftigt.

8.4 Freiraumstrategie

Die Freiraumstrategie zeigt auf, mit welchen Zielen und Massnahmen Freiräume aufgewertet und geschaffen werden können, der Komfort und die Atmosphäre gepflegt und sowohl Stadtnatur als auch Stadtklima gefördert werden können. Zudem sollen Nutzungen koordiniert und gesellschaftliche Aktivitäten gefördert werden und letztlich die Freiraumentwicklung aktiv und kooperativ vorangetrieben werden.

Für das Plangebiet bestehen keine spezifischen Festlegungen. Es wird lediglich auf den Grüngang Ost verwiesen, welcher unter Kap. 8.2 «Kommunale Richtplanung» erläutert wird.



Freiraumstrategie

Quelle:
www.stadt.sg.ch

- Freiraumangebot diversifizieren (Freiraumprofil bestehender Räume anpassen)
- Aufenthaltsqualität und Atmosphäre in urbanen Strassenräumen und Quartierzentren schaffen, die mit nur einem oder zwei Freiraumtypen
- Bestehende Freiräume in Quartierzentren aufwerten
- Freiräume mit tendenziell hohem Durchgrünungsgrad (Freiraumtypen: Stadt- und Quartierparks, Raum für freie Aktivität, Rückzugsräume, frei zugängliche Flächen für Spiel und Bewegung, zweckgebundene Freiräume)
- Strassenräume und Plätze (Freiraumtyp: Raum mit kulturellen und kommerziellen Angeboten)
- Dichte, nutzungsgemischte Talsohle (IES Gebiete mit Entwicklungsdynamik)
- Moderne Arbeitsplatzgebiete (IES Gebiete mit Entwicklungsdynamik)
- ◀ ▶ Grüngang Ost und West (Richtplan 2012)
- - - Veloschnellroute/Grüne Achse (Projekt)
- Starke Achsen, talquerende Strassen und Rampen in die Landschaft

8.5 Wohnraumstrategie

Die Stadt St.Gallen verfolgt das Ziel, hochwertigen und vielfältigen Wohnraum für die vielfältigen Bedürfnisse der Bewohnenden zu schaffen. Hierfür hat der Stadtrat eine Wohnraumstrategie verabschiedet, welche verschiedene Handlungsfelder aufweist:

- Wohnraum bauen - (zusätzlichen attraktiven Wohnraum bauen und Wohnraum erneuern – für jetzige und zukünftige St.Gallerinnen und St.Galler)
- Angebot schaffen - (vielfältiges Wohnungsangebot für spezifische Zielgruppen sichern und neu schaffen)
- Innovation fördern - (wegweisende Projekte für «Wohnen im Alter / Nachfamiliäres Wohnen», «Mehrgenerationenwohnen» und «Urbanes Wohnen» umsetzen)
- Zugang ermöglichen - (Wohnbauentwicklung sozialverträglich umsetzen)
- Quartier und Wohnumfeld stärken - (Bedeutung lebendiger, vielfältiger und durchmischter Quartiere erkennen, Massnahmen zur Stärkung von Quartieren und Wohnumfeldern fördern)
- Zusammenarbeit etablieren - (Austausch und Vernetzung fördern, Gefässe für den Dialog aufbauen, gegenseitiges Verständnis fördern)

Gemäss den im Rahmen der Wohnraumstrategie erstellten Quartierprofilen besteht im umliegenden Gebiet des Plangebietes eine vielfältige Wohntypologie sowie eine im gesamtstädtischen Vergleich mittlere bis hohe bauliche Dichte. Ausserdem weist das Quartier Guggeien / Stephanshorn / Neudorf / Martinsbrugg / Achseln einen hohen Anteil an Personen im Rentenalter auf. Für das zukünftige Wohnraumangebot soll auf innovative und qualitätsvolle Wohnmodelle für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen gesetzt werden, um so den hohen Anteil an betagten Bewohnenden zu integrieren. In den Tallagen und in den unteren Hangbereichen, soll unter anderem der Fokus auf einem familienorientierten Wohnraumangebot liegen. Gemeinschaftliche Aussenräume sind zu stärken und Grünachsen zu schaffen.

Die Wohnraumstrategie wird im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens als Erarbeitungsgrundlage einfließen. Die grundsätzlichen Ziele der Wohnraumstrategie werden im verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der politischen Gemeinde St.Gallen und der Ortsbürgergemeinde St.Gallen festgehalten.

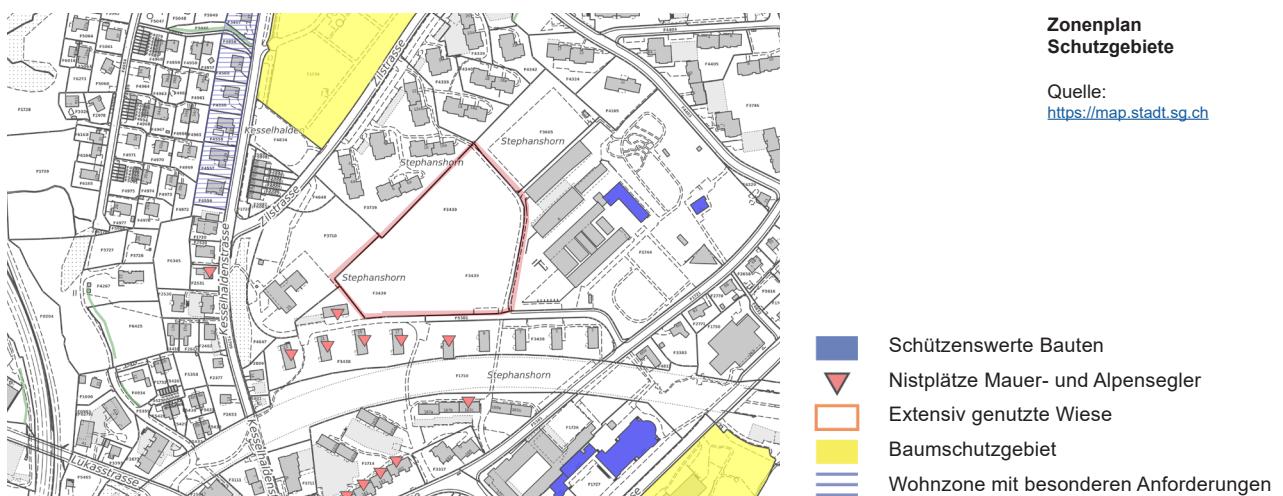
8.6 Schutz / ISOS

Die ISOS-Umgebungszone XV im Ortsbild St.Gallen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz umfasst den botanischen Garten und die umliegenden Flächen, welche zu einem grossen Teil innerhalb des Plangebietes liegen. Die Umgebungszone ist stark geprägt durch den markanten Drumlin und wird mit der Aufnahmekategorie a als «unerlässlicher Teil des Ortsbildes» beurteilt. Zudem gilt das Erhaltungsziel a, bei welchem die Beschaffenheit als Kultur- oder Freifläche grundsätzlich zu erhalten ist. Die erforderliche Interessenabwägung ist im Rahmen der erfolgten Umzonung (inkl. Der Ausscheidung einer Grünzone) bereits erfolgt.



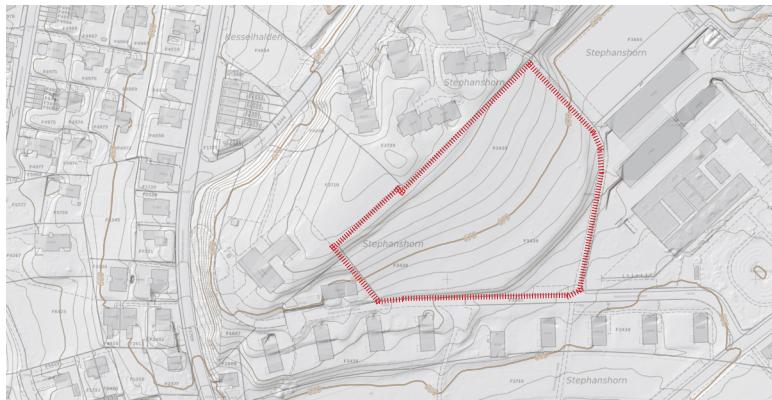
Im erweiterten Umgebungsbereich des Plangebiets befinden sich mit dem Botanischen Garten und der Kirche St. Maria zwei Kulturobjekte des städtischen Inventars. Gemäss Einschätzungen der städtischen Denkmalpflege werden die Schutzobjekte durch die Entwicklung auf der Parzelle Nr. F3439 nicht beeinträchtigt.

In der Stadt St.Gallen muss für das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 Zentimeter eine Bewilligung eingeholt werden (gemessen 1 Meter über dem Boden).



8.7 Geländeprofil

Das Planungsgebiet liegt am Südhang eines Drumlin-Ausläufers. Der südöstliche Bereich Stephanshornstrasse / Stephanshornweg befindet sich auf 662 m ü.M., die nordwestliche Hangkante, parallel zur Grundstücksgrenze auf 676 m ü.M. Das Gebiet zeichnet sich durch ein gleichmässig abfallendes Gelände von insgesamt 14 Höhenmetern aus.



**Höhenkurven /
swissALTI3D**

Quelle:
<https://map.stadt.sg.ch>

8.8 Naturgefahrenkarte

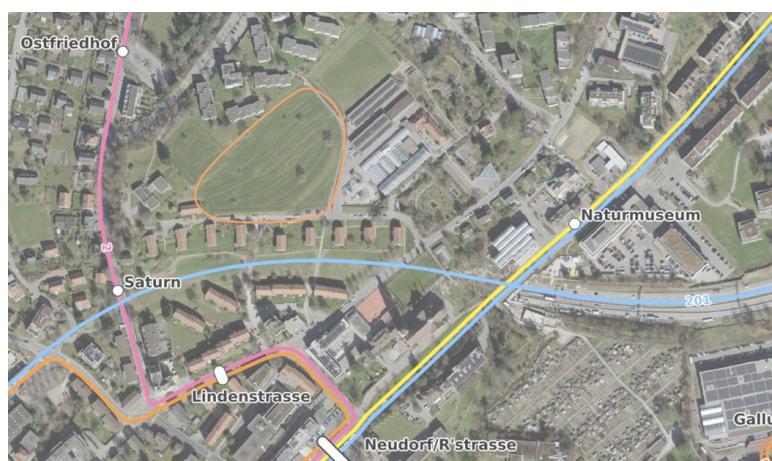
Die «Naturgefahren Gefahrenkarte» des Kantons St.Gallen weist innerhalb des Projektperimeters keine Einträge auf.

Bodenbeschaffenheit

Gemäss Kataster der belastenden Standorte sind im Plangebiet keine Bodenbelastungen vorhanden. Der Untergrund ist mit der lockerweichen Deckschicht, der stark verfestigten Moräne und dem Molassefels in drei sehr unterschiedliche Schichtpakete gegliedert. Im Plangebiet ist kein nutzbares Grundwasser zu erwarten. Allgemein können die Voraussetzungen für eine zonenkonforme Bebauung als unproblematisch bezeichnet werden. Ausführlichere Angaben zum Baugrund sind dem zu Verfügung gestellten geologisch - geotechnischen Grundlagenbericht zu entnehmen.

8.9 Öffentlicher Verkehr

Das Plangebiet befindet sich in den ÖV-Güteklassen A (sehr gut) und B (gut). Die ca. 300 Meter entfernten Haltestellen «Ostfriedhof» und «Saturn» der Linie 2 der städtischen Verkehrsbetriebe VBSG werden im 12-Minuten Takt bedient. Des Weiteren verkehren auf der Rorschacherstrasse die Linie 1 und mehrere Postautolinien, die bei der ca. 350 Meter entfernten Haltestelle «Neudorf / Rorschacherstrasse» gute Umsteigeverbindungen anbieten.



ÖV Liniennetzplan

Quelle:
Preisig AG,
Verkehrsgutachten
«Überbauung
Stephanshorn-
strasse»

- Linie 1, Winkeln - Stephanshorn
- Linie 2, Guggeien - Wolfganghof
- Linie 9, Schuppis Nord - Hölzli
- Postautolinien

9 Genehmigung

Das vorliegende Programm zum Studienauftrag wurde am **xx. Monat 2023** vom Beurteilungsgremium verabschiedet und genehmigt.

Katrin Meier (Vorsitz)



Erwin Selva



Magnus Hächler



Mark Graf



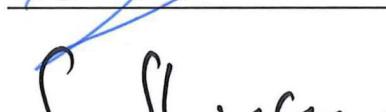
Corinna Menn



Beat Loosli



Marc Loeliger



Susanna Stricker



Marcel Bruderer



