



**Stadtrat**  
Bahnhofstrasse 25  
9201 Gossau



---

# Gestaltungsplan Falken

## Planungsbericht

22. Juni 2015

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Ausgangslage</b>	<b>3</b>
1.1 Situation	3
1.2 Anlass	3
1.3 Richtprojekt HAB AG	4
<b>2 Grundlagen</b>	<b>6</b>
2.1 Überbauungsplan Falken	6
<b>3 Erläuterungen zum Gestaltungsplan</b>	<b>7</b>
3.1 Allgemeines	7
3.2 Erschliessung	7
3.3 Bebauung	9
3.4 Umgebung	10
3.5 Übrige Inhalte	10
<b>4 Nachweise</b>	<b>11</b>
<b>5 Verfahren</b>	<b>19</b>
5.1 Mitwirkung und Information	19
5.2 Vorprüfung	19
5.3 Rechtsverfahren	19
<b>Anhang</b>	<b>20</b>
A1 Erläuterung Freiraumkonzept	21
<b>Beilage</b>	<b>23</b>
<b>Impressum</b>	<b>24</b>

# 1 Ausgangslage

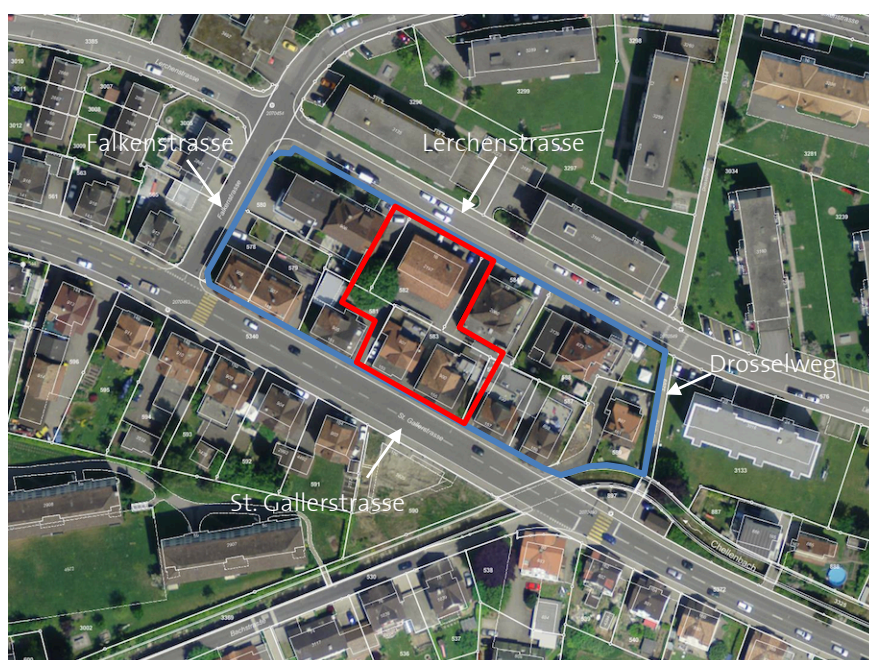
## 1.1 Situation

Abb. 1 Lage des Geltungsbereichs (o. M.) | geoportal.ch, Juli 2014

**Geltungsbereiche:**

- Überbauungsplan Falken
- Gestaltungsplan Falken

Der Geltungsbereich liegt an der St. Gallerstrasse und wird nördlich von der Lerchenstrasse begrenzt. Er liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Überbauungsplans Falken.



## 1.2 Anlass

### Überbauungsplan Falken

Für den ganzen Bauabschnitt im Strassengeviert St. Gallerstrasse | Falkenstrasse | Lerchenstrasse | Drosselweg wurde der Überbauungsplan Falken entwickelt. Dieser basiert auf einer städtebaulichen Gesamtkonzeption und ermöglicht eine zeitgemässe Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumstruktur.

Der Überbauungsplan gewährt eine Mehrausnutzung nur mittels Gestaltungsplan. Die verdichtete Bauweise ist somit nur möglich, wenn im Gegenzug ein städtebaulich vorzügliches Projekt erarbeitet wird. Mit diesen Vorgaben schafft die Stadt Anreiz für Bauinteressenten und sichert sich gleichzeitig das umfassende Mitspracherecht.

### Richtprojekt mit Gestaltungsplan

Die Baugesellschaft Falken beabsichtigt die Neubebauung eines Teilabschnittes des Überbauungsplans. Dazu beauftragte sie das Architekturbüro HAB AG, Flawil, mit dem Entwurf. Dieser sieht eine Mehrausnutzung vor und ist folglich nur mittels Gestaltungsplan umsetzbar. Die Bedingung für einen Gestaltungsplan ist gemäss Art. 28 BauG eine städtebaulich vorzüglich gestaltete Über-

bauung. Das Projekt der HAB AG wurde von der Stadt konsolidiert und als geeignet im Sinne einer städtebaulich vorzüglichen Lösung erachtet.

Am 4. Juli 2014 beauftragte die Baugesellschaft Falken die Strittmatter Partner AG mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes Falken.

---

### 1.3 Richtprojekt HAB AG

#### **Bebauung**

Das beigelegte Richtprojekt sieht entlang der St. Gallerstrasse sowie entlang der Lerchenstrasse je ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus vor, welche im dazwischenliegenden Hofbereich durch einen eingeschossigen Gewerbebau verbunden sind. Unter der eingeschossigen Gewerbebaute – im Hofbereich – befindet sich in Ost-West-Richtung die Tiefgarage, welche den Nutzern der Neubauten aber auch den Bewohnern der bestehenden umliegenden Häuser dient. Das Richtprojekt setzt die erste und wichtigste Bauetappe um und stellt die Tiefgaragenzufahrt ab der Lerchenstrasse sicher. Die Tiefgarage könnte bei Bedarf sukzessive erweitert werden.

Die Bauten orientieren sich mit den Erdgeschossen zum öffentlichen Strassenraum hin. Diese sind mit grösseren Raumhöhen als die Regelgeschosse ausgebildet und werden gewerblich genutzt. Die Wohnungen liegen geschützt in den oberen Geschossen.

#### **Architektur**

Das Sockelgeschoss bildet die Basis, darüber folgen zwei Regelgeschosse und ein Dachgeschoss mit ausgeprägten Rücksprüngen und Staffelungen, welches das Gebäude gegen oben abschliesst. Gegenüber der Grundform der Bauten vorstehende Fassadenteile verleihen ein reliefartiges Erscheinungsbild und gliedern die Fassade in der Horizontalen sowie in der Vertikalen. Markante First- oder Trauflinien der Nachbarhäuser werden so auf die Neubauten übernommen. Dabei bleibt der Hauptbaukörper dem Betrachter stets erkennbar. Die Fassade ist klar strukturiert und mit Lochfenster versehen. Die Neubauten lassen sich so selbstverständlich neben dem Bestand integrieren. Dank der Wahl eines einheitlichen Gestaltungsrasters und der Verwendung gleicherartiger Gestaltungselemente (Fenster, Brüstungen, Gewände etc.) wirken die Fassaden ruhig und gefasst.

Die Flachdächer sind mit einer extensiven Begrünung vorgesehen. Das Dach der Hofbaute wird als Terrassen für die Wohnungen im ersten Obergeschoss genutzt. Die begrünten Dachgärten bilden für die Bewohner der darüber liegenden Geschosse einen abwechslungsreichen visuellen Kontrast.

### **Umgebungsgestaltung**

Das Richtprojekt beinhaltet ein Freiraumkonzept, welches die Erscheinung der Umgebungsflächen in groben Zügen definiert. Die Umgebungsgestaltung unterstreicht dabei die moderne und urbane Architektur der Hauptbauten. Insbesondere zeigt es eine qualitativ hochwertige Terrassengestaltung der Hofbauten auf. Dadurch wird die Dachfläche der Hofbauten für die Bewohner des ersten Obergeschosses zu einem privat nutzbaren Aussenraum innerhalb der dichten Überbauung.

## 2 Grundlagen

---

### 2.1 Überbauungsplan Falken

Der Gestaltungsplan Falken baut auf dem gleichnamigen Überbauungsplan Falken auf und regelt ergänzende Festlegungen zur Bebauung, der architektonischen Gestaltung und der Umgebung.

Bezüglich der übergeordneten Planungssituation (Richtplan, Zonenplan und Baureglement, Naturgefahrenkarte etc.) kann auf den Planungsbericht zum Überbauungsplan Falken (dat. 19. März 2014) verwiesen werden.

# 3 Erläuterungen zum Gestaltungsplan

## 3.1 Allgemeines

### 3.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Parzellenflächen ganz oder teilweise:

Nr.	Fläche in m <sup>2</sup>	Innerhalb Perimeter
580	145	teilweise
581	107	teilweise
582	586	vollständig
583	610	vollständig
584	131	teilweise
585	56	teilweise
<b>Total</b>	<b>1'635</b>	

Der Geltungsbereich ist zweckmässig abgegrenzt, da er das städtebaulich vorzügliche Richtprojekt innerhalb des räumlich abgegrenzten Gebietes ermöglicht. Die Gesamtabstimmung der raumplanerisch und ortsbaulich relevanten Themen, wie Erschliessung, Bebauung (Art, Lage und Mass) und Umgebungsgestaltung, wurde bereits mit dem zugrundeliegenden Überbauungsplan Falken vorgenommen.

Der Gestaltungsplan liegt innerhalb des Überbauungsplanes Falken und trifft abweichende oder präzisierende Vorschriften. Bei der Berücksichtigung der verschiedenen Vorschriften ist daher folgende Reihenfolge massgebend:

- <sup>1)</sup> Vorschriften des Gestaltungsplanes;
- <sup>2)</sup> Vorschriften des Überbauungsplanes;
- <sup>3)</sup> Weitere Vorschriften des kommunalen Baureglements, des übrigen kantonalen Rechts und des Bundesrechts.

### 3.1.2 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan werden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die dem Eigentümer eine zeitgemässe und zweckmässige Nutzung des Areals ermöglichen. Er bezweckt die Teilbebauung des Überbauungsplangebietes in verdichteter Bauweise mittels vorzüglich gestalteter Überbauungslösung.

## 3.2 Erschliessung

### 3.2.1 Gemeindestrasse

Die bezeichnete Fläche wird im Strassenplanverfahren klassiert und umfasst die künftige Fahrbahn. Die Zu- und Wegfahrt ab der Lerchenstrasse erfolgt einspurig mit 3.50 m wobei im Einmündungsbereich eine Aufstellfläche für zwei Personenwagen ausgeschieden ist, um die störungsfreie Erschliessung sicher zu stellen. Im Übrigen ist die Fahrbahnbreite bis zum Wendepunkt (Parkplatz) ausreichend für das Kreuzen zweier Personenwagen dimensioniert. Ab dem Innenhof ist das Ausfahren auf die St. Gallerstrasse nur für Radfahrer gestattet.

Der motorisierte Verkehr darf allerdings von der St. Gallerstrasse in das Gebiet einfahren.

Die Ausscheidung der Strassenfläche ist unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzung (Parkflächen, Vorbereiche zu Gebäuden) vorgenommen und auf die Umgebungsgestaltung – und im weiteren Sinn auf die Architektur – abgestimmt. Auf Fahrbahnausrundungen wurde daher verzichtet. Die rechtwinkelig-geometrische Strassenform unterstreicht die moderne Architektur.

#### Schleppkurvennachweis & Wendeplatz

Der zentrale Wendeplatz ist ausreichend dimensioniert für das Wenden von Personenwagen. Der Schleppkurvennachweis belegt dies auf Basis der VSS-Norm 640 198a. Der Wendeplatz wird als Teil des öffentlichen Strassenraumes ebenfalls mitklassiert.

Abb. 2 Schleppkurvennachweis für Standard-Personenwagen nach VSS 640 198a im Hofbereich (Wendeplatz)



#### Hinweis Sichtfelder

Die Sichtfelder im Knotenbereich der neuen Quartierserschliessungsstrasse und der Lerchenstrasse sind nach Massgabe des Überbauungsplanes Falken freizuhalten.

---

## 3.3 Bebauung

### 3.2.2 Strassensignalisationsplan

Nach den Vorgaben des Überbauungsplanes darf von der neuen Quartierserschliessungsstrasse aus nicht auf die St. Gallerstrasse ausgefahren werden. Die Strasse ist in diesem Bereich (zwischen Markierungslinien F & G) als Einbahnstrasse zu signalisieren. Mit dem Signalisationsplan Falken wird das Erschliessungsregime klar und verbindlich aufgezeigt.

### 3.3.1 Markierungslinien

Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung werden pro Markierungslinie maximal anrechenbare Geschossflächen (aGF) in Aussicht gestellt. Diese sind abhängig von der sachgerechten Umsetzung sämtlicher Gestaltungsplaninhalte, der Kriterien nach Art. 7 BauR sowie der Umsetzung der baubereichsrelevanten Inhalte des Überbauungsplans Falken.

Die festgelegte Menge an anrechenbarer Geschossfläche je Markierungslinien bezieht sich auf das Richtprojekt und beinhaltet einen geringfügigen Zuschlag für Detailanpassungen. Nutzungstransfers sind somit nicht notwendig.

### 3.3.2 Architektonische Gestaltung

Mit den Festlegungen wird die architektonisch vorzügliche Gestaltung der Gebädefassaden gesichert. Eine textliche Interpretation der besonderen Qualitäten ist unter Kapitel 1.3 aufgeführt. Art. 4 des Gestaltungsplans definiert zudem die wesentlichsten Gestaltungselemente die zu der besonderen Architektur des Richtprojektes führen. Abweichungen sind nur in diesem Rahmen möglich und der Gesamtausdruck darf nicht negativ verändert werden. Die Bewilligungsbehörde verfügt hier über den notwendigen Interpretationsspielraum.

Es wird die Möglichkeit zur Teilverglasung (keine geschlossenen Einwandungen) von Balkonen | Loggien geboten. Dies ist insbesondere entlang der St. Gallerstrasse im Sinne des Lärmschutzes oder im Allgemeinen zur Erhöhung der Wohnqualität angezeigt. Mit den gestalterischen Vorgaben wird ein «Wildwuchs» unterschiedlicher Ausführungen unterbunden.

Mit Art. 32 BauR ist die Orientierung der Mehrheit der Wohn- und Schlafräume gegen den Himmelssektor Nordost bis Nordwest untersagt. Diese Vorschrift wird mit dem Gestaltungsplan aufgehoben. Die dichte Bausituation, die Ausrichtung der Hauptbauten und die Lärmbelastungen der Erschliessungsstrassen bedingen eine Anordnung der Wohn- und Schlafräume gemäss Richtprojekt. Schlafräume befinden sich an den Nord- und Stirnfassaden, wohingegen Wohnräume nach Süden, zur Abendsonne, ausgerichtet sind.

---

## 3.4 Umgebung

Die Umgebungsgestaltung bildet das Pendant zur Gebäudearchitektur und soll in einer gleich guten Qualität geplant und ausgeführt werden. Dazu liegt dem Gestaltungsplan ein Freiraumkonzept bei (in Richtprojekt integriert), welches die Gestaltung in konzeptionellen Zügen aufzeigt. Eine Erläuterung des Freiraumkonzeptes befindet sich im Anhang A1.

---

## 3.5 Übrige Inhalte

### 3.5.1 Energie

Eine energieeffiziente Bauweise und nachhaltige Energieversorgung gehört heute zum Baustandard. Mit den aktuell geltenden Grenzwerten nach der SIA-Norm 380/1 «Energie im Hochbau» wird heute eine Wärmedämmung analog zum Minergie-Standard verlangt. Dies wird derzeit für Neubauten als ausreichend im Sinne erhöhter Anforderungen beurteilt. An die Energiegewinnung sollen, gegenüber dem kantonalen Energiegesetz, jedoch erhöhte Anforderungen gestellt werden. Daher wird die Verwendung von sogenannten nicht erneuerbaren Energien für Heizung und Warmwasser eingeschränkt.

### 3.5.2 Hochwasserschutz

Die Beurteilung der Hochwassergefahr ist in Kap. 4.1.4 aufgeführt. In den Vorschriften werden die notwendigen Massnahmen zum Schutz der unterirdischen Sammelgarage definiert, da hier das grösste Schadenspotenzial besteht.

Lichtschächte sind seitens der Bauherrschaft nicht vorgesehen. Für die Rampe ist im Baubewilligungsverfahren der entsprechende Nachweis zu erbringen. Grundsätzlich bestehen zwei Möglichkeiten:

- Ausbildung einer Schwelle vor der Abfahrt;
- Temporäre Abdichtungsmassnahmen mit bspw. Sandsäcken im Ereignisfall.

# 4 Nachweise

## 4.1.1 Ausnützungsnachweis

Folgende Geschossflächen sind nach Richtprojekt vorgesehen und werden mit dem Gestaltungsplan gewährt:

Tab. 1 Geschossflächen vorgesehen | gewährt

Markierungslinie	aGF vorgesehen (in m <sup>2</sup> )	aGF gewährt (in m <sup>2</sup> )	AZ nach Richtprojekt	Mehrausnützung
B	ca. 850	870	1.45	ca. 180 %
G	ca. 830	850	1.36	ca. 170 %
Hofbaute	ca. 280	300	(div. Parzellen)	-
Total	1'960	2'020	-	-

Die geplante Ausnützung / Dichte entspricht der haushälterischen Bodennutzung.

## 4.1.2 Autoabstellplätze

Der rechtskräftige Überbauungsplan Falken legt die Berechnungsweise der erforderlichen Autostellplätze nach VSS-Norm 640 281 (Standorttyp B) und deren räumliche Anordnung fest. Oberirdische Abstellplätze sind nur für Besucher und Kunden zulässig. Das Beilageprojekt sieht folgende Autoabstellplätze vor:

### Erforderliche Autoabstellplätze

Besucher   Kunden	3 PP
Bewohner   Beschäftigte	19 PP
Total	22 PP

### Effektives Angebot gemäss Richtprojekt

Besucher   Kunden	9 PP
Bewohner   Beschäftigte	33 PP
Total	42 PP

### Fazit

Die nach Überbauungsplan verlangte Anzahl Autoabstellplätze ist mit dem Richtprojekt nachgewiesen und wird im Gestaltungsplan ermöglicht.

## 4.1.3 Lärmnachweis

### Ausgangslage

Für den Überbauungsplan ist ein detaillierter Lärmnachweis erstellt worden. Dabei hat sich herausgestellt, dass insbesondere die Belüftung lärmempfindlicher Wohnräume beim Gebäude G auf Parzelle Nr. 583 unter Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte nicht unproblematisch ist. Für den Gestaltungsplan ist nun ein verbindliches Richtprojekt ausgearbeitet worden. Die Wohnungen sollen deshalb nochmals auf die lärmschutzrechtlichen Aspekte geprüft werden. Die verwendeten Grundlagen (bspw. Emissionswerte) ent-

sprechen dem Lärnmachweis zum Überbauungsplan. Auch für die Beurteilung der Gewerbenutzung im Erdgeschoss sowie der Wohnnutzung im Gebäude B auf Parzelle Nr. 582 kann darauf verwiesen werden (Nachweis IGW-Einhaltung).

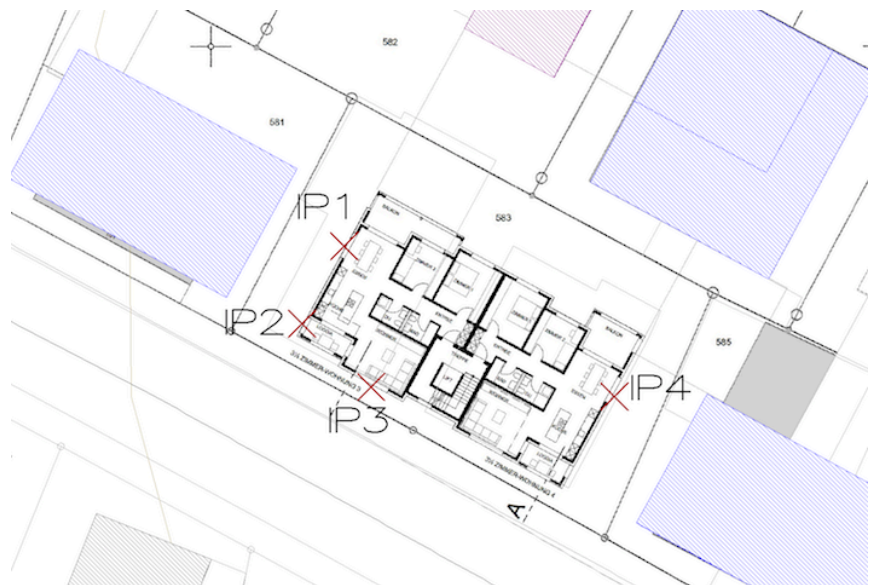
### Grundlagen

Die Lärmberechnungen werden mit der Software für Lärm-Immissions-Prognosen SLIP o8 (Version 6.0c) durchgeführt. Die Strassenlärmberechnung beruht auf dem Strassenlärm-Emissionsmodell STL-86+. Das Lärmberechnungsmodell ist auf Basis des Richtprojekts des Architekturbüros HAB AG, Flawil (Stand: 22. Juni 2015) erstellt worden.

### Übersicht Immissionspunkte

Die Immissionspunkte beziehen sich auf die Lärmbelastung am offenen Fenster. Für die Berechnungen wurden jeweils die vom Lärm am stärksten betroffenen Punkte gewählt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass an den übrigen relevanten Punkten die Lärmbelastung geringer ausfällt. Folgende Punkte wurden berechnet:

Abb. 3 Lage der berechneten Immissionspunkte im zweiten Obergeschoss. (o. M.)



### Lärmberechnung

Die Lärmberechnungen bringen folgende Ergebnisse:

Tab. 2 Resultate Lärmberechnung

	Stockwerk	Lärmpegel Tag	Abweichung	Lärmpegel Nacht	Abweichung
<b>IP1</b>	1. OG	63 dB(A)	- 2 dB(A)	53 dB(A)	- 2 dB(A)
	2. OG	63 dB(A)	- 2 dB(A)	53 dB(A)	- 2 dB(A)
	3. OG	62 dB(A)	- 3 dB(A)	53 dB(A)	- 2 dB(A)
<b>IP2</b>	1. OG	67 dB(A)	+ 2 dB(A)	57 dB(A)	+ 2 dB(A)
	2. OG	66 dB(A)	+ 1 dB(A)	57 dB(A)	+ 2 dB(A)
	3. OG	66 dB(A)	+ 1 dB(A)	56 dB(A)	+ 1 dB(A)
<b>IP3</b>	1. OG	70 dB(A)	+ 5 dB(A)	61 dB(A)	+ 6 dB(A)
	2. OG	70 dB(A)	+ 5 dB(A)	60 dB(A)	+ 5 dB(A)
	3. OG	69 dB(A)	+ 4 dB(A)	60 dB(A)	+ 5 dB(A)
<b>IP4</b>	1. OG	63 dB(A)	- 2 dB(A)	54 dB(A)	- 1 dB(A)
	2. OG	63 dB(A)	- 2 dB(A)	54 dB(A)	- 1 dB(A)
	3. OG	63 dB(A)	- 2 dB(A)	53 dB(A)	- 2 dB(A)

### Beurteilung

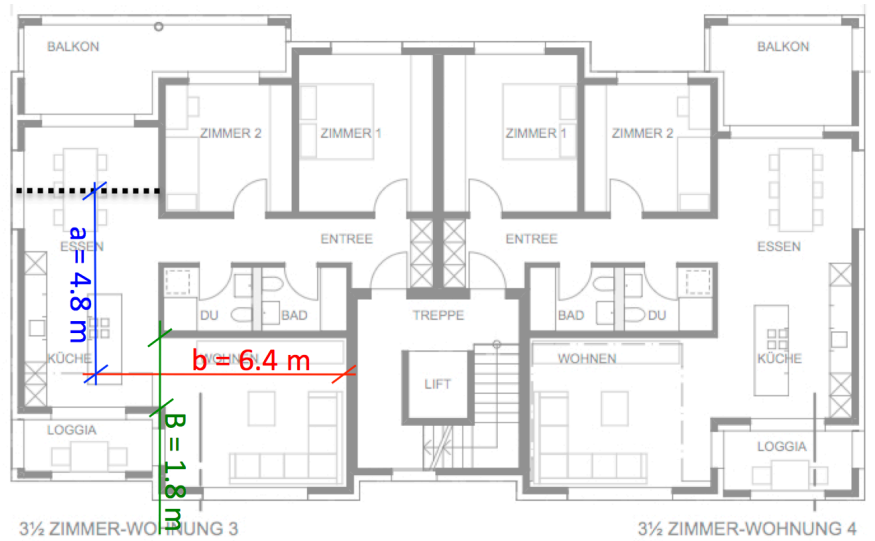
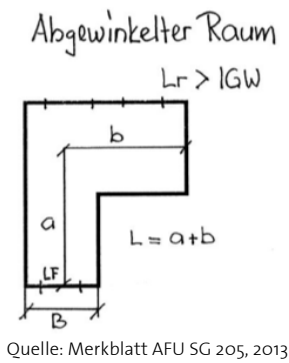
Die Lärmberechnungen ergeben, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte an der Südwest-Fassade (Hauptfassade zur St. Gallerstrasse) und zum Teil auch an den Seitenfassaden (Nordwest- und Südost-Fassaden) überschritten werden (vgl. IP2 und IP3). Bei einem ausreichenden Abstand zur St. Gallerstrasse können die IGW an den Seitenfassaden eingehalten werden (vgl. IP1 und IP4).

### Massnahmen

Nach der kantonalen Lärmschutzpraxis (vgl. Merkblatt AfU 205, 30. Oktober 2013) muss ein lärmempfindlicher Raum über mindestens ein Fenster verfügen, an welchem der Immissionsgrenzwert eingehalten wird.

Das architektonische Richtprojekt sieht Wohnungsgrundrisse vor, bei welchen die Schlafzimmer grundsätzlich auf der lärmabgewandten Seite angeordnet sind. Der Wohnbereich, der beim Fenster an der Hauptfassade eine IGW-Überschreitung aufweist (vgl. IP3), ist direkt mit dem Essbereich und der Küche verbunden. Es zeigt sich jedoch, dass die Anforderungen der Lüftungsfenster-Praxis bezüglich max. Raumlänge und schmalster Stelle des Raumes vorliegend knapp nicht erfüllt werden:

Abb. 4 Nachweis Anforderungen Lüftungsfenster, Wohnungsgrundriss im 1./2. OG gemäss Richtprojekt (Stand: 22. Juni 2015)



Gemäss AfU-Merkblatt darf die Länge des Raumes ( $L = a + b$ , vorliegend 11.2 m) nicht grösser sein als 5 mal die Breite der schmalsten Stelle ( $5 \times B$ , vorliegend 9.0 m). Auch die Kantone Thurgau und Zürich vollziehen die Lüftungsfenster-Praxis (TG: Vollzugshilfe „Bauen in lärmbelasteten Gebieten“ des kantonalen Tiefbauamtes, Stand Februar 2014). Die Bedingungen für die Belüftung von durchgehenden Räumen mit lärmabgewandten Fenstern weichen etwas von der oben genannten St. Galler Praxis ab:

Abb. 5 Nachweis Anforderungen Lüftungsfenster, Wohnungsgrundriss im 1./2. OG gemäss Richtprojekt (Stand: 22. Juni 2015)

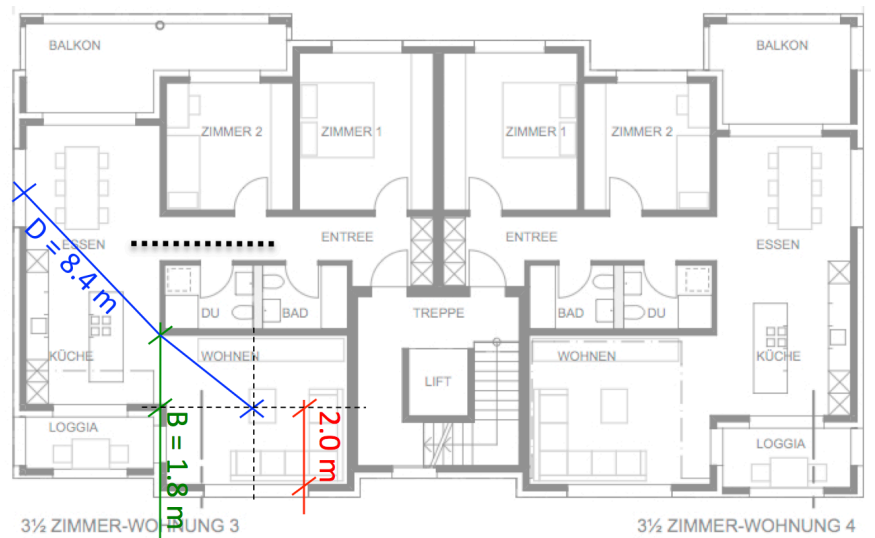
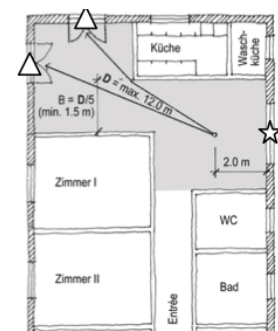
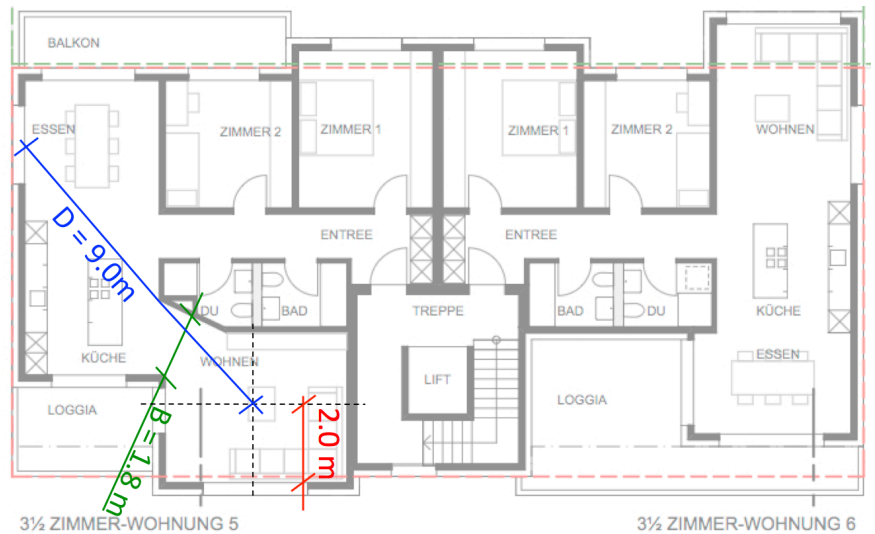


Abb. 6 Nachweis Anforderungen Lüftungsfenster, Wohnungsgrundriss im 3. OG gemäss Richtprojekt (Stand: 22. Juni 2015)



Quelle: Vollzugshilfe, TBA TG, 2014



Die Breite an der schmalsten Stelle muss insgesamt  $1/5$  der Distanz zwischen Raummitte und Lüftungsfenster betragen, was vorliegend möglich ist. Eine weitere Anforderung besteht hinsichtlich der Fläche des Lüftungsfenster. Diese muss mind. 5 % der Bodenfläche des Raumes betragen. Die über das Lüftungsfenster belüftete Raumfläche beträgt vorliegend insgesamt rund  $45 \text{ m}^2$  (Wohnen, Küche und Essen). Die Fläche des Lüftungsfensters misst ca.  $3.2 \text{ m}^2$  ( $2.1 \times 1.5 \text{ m}$ ), so dass auch diese Bedingung erfüllt werden kann.

Es zeigt sich somit, dass die Wohnungsgrundrisse gemäss Richtprojekt die Anforderungen an das Lüftungsfenster gemäss Praxis der genannten Kantone TG/ZH erfüllen. Aufgrund der knappen Abweichung von der Praxis des Amt für Umwelt des Kantons St. Gallen und der Erfüllung der Anforderungen gemäss der in den Kantonen Thurgau und Zürich verfolgten Praxis erscheint die Einhaltung der Lärmschutzanforderungen ausreichend sichergestellt.

### Fazit

Mit den vorgesehenen Wohnungsgrundrissen verfügen alle lärmempfindlichen Räume über ein Lüftungsfenster mit eingehaltenem Immissionsgrenzwert. Damit können die Anforderungen gemäss Art. 31 LSV erfüllt werden. Auf die vorherrschende Lärmbelastung wird zudem reagiert, indem alle Schlafzimmer konsequent auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

#### 4.1.4 Naturgefahren

##### Ausgangslage

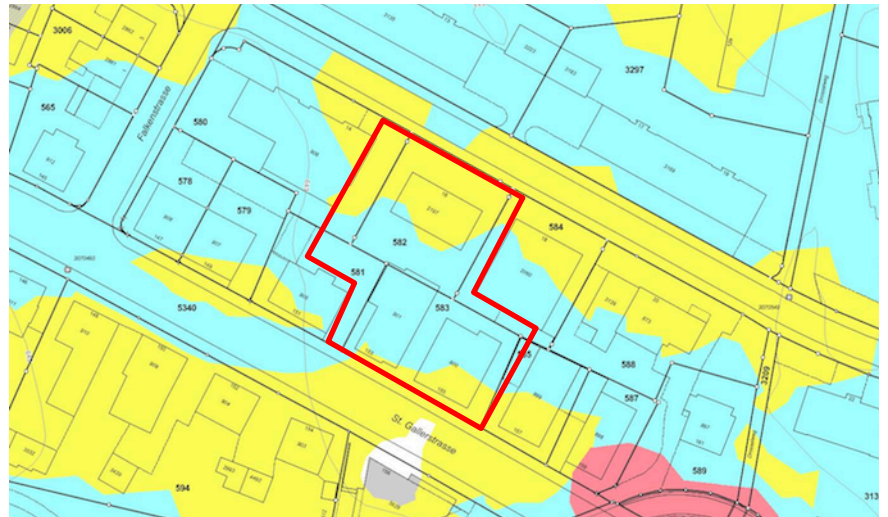
Im gesamten Geltungsbereich ist gemäss der Naturgefahrenkarte eine geringe bis mittlere Hochwassergefahr vorhanden.

Abb. 7 Ausschnitt Naturgefahrenkarte (o. M.)

Hochwassergefahr:



Quelle: geoportal.ch, Februar 2015



##### Beurteilung der Hochwassergefahr anhand der Intensitätskarten

##### Ausgangslage

Die Intensitätskarten zeigen auf, welche Bereiche von Hochwasser betroffen sind. Dabei unterscheiden sie sich nach Eintretenswahrscheinlichkeit, Überschwemmungstiefe (Fliesstiefe) und Fließgeschwindigkeit. Die Eintretenswahrscheinlichkeit ist wiederum unterteilt in die Ereignisse:

- häufig (entspricht dem 30-jährlichen Hochwasser | HQ 30);
- selten (entspricht dem 100-jährlichen Hochwasser | HQ 100);
- sehr selten (entspricht dem 300-jährlichen Hochwasser | HQ 300);
- Extremereignis (entspricht dem 1000-jährlichen Hochwasser | HQ 1000).

Die Intensitätskarten werden laufend aktualisiert, sodass die nachfolgend abgebildeten Karten zum Zeitpunkt der Bauplanung erneut konsultiert werden müssen.

In der Regel gilt, dass geringe Fliesstiefen bis zu 25 cm – also jene Bereiche die in der Naturgefahrenkarte (vgl. Abb. 7) gelb dargestellt sind – keine öffentlichen Auflagen begründen und deren Gefahrenentschärfung im Interesse des Bauherren liegt (gilt nicht für sensible Objekte mit erheblichem Schadenpotential für die Umwelt). Grundsätzlich kann die geringe Gefährdung, sofern über-

haupt verhältnismässig, mit Objektschutzmassnahmen minimiert werden. Eine Beurteilung allfälliger Objektschutzmassnahmen erfolgt zweckmässigerweise im Baubewilligungsverfahren. Wir verweisen hierzu auf die Richtlinie: «GVA St. Gallen: Richtlinie Objektschutz gegen Naturgefahren, Dr. Thomas Egli, Bart Ingenieure, St. Gallen 1999».

Für die blau dargestellten Flächen besteht eine mittlere Gefahr. In diesen Bereichen sind Objekt- / Hochwasserschutzmassnahmen grundsätzlich nicht nach Empfehlung, sondern im Sinne von Geboten planerisch zu sichern.

#### *Beurteilung*

Gemäss den Intensitätskarten wird mehrheitlich eine Überschwemmungstiefe von 0.25 m bei einer Fliessgeschwindigkeit von 1 m/s im Gebiet erreicht (vgl. nachstehende Abbildungen). Dabei wird der zentrale Bereich im 30-jährlichen Turnus und die Restflächen im Geltungsbereich alle 100 Jahre überschwemmt. Daraus leitet sich die mittlere Gefahr für den zentralen Bereich ab.

Geplante und von einer Hochwassergefahr betroffene Nutzungen sind die unterirdische Sammelgarage und die gewerbliche Erdgeschossnutzung. Insbesondere bei der Sammelgarage kann im Falle eines Wassereintritts hoher Sachschaden entstehen. Dies gilt auch für die Gewerberäume im Erdgeschoss, welche voraussichtlich alle 30 Jahre überschwemmt werden.

Bereits mit dem Überbauungsplan Falken sind allgemeine Hochwasserschutzmassnahmen in Art. 14 vorgesehen worden. Diese werden mit dem Gestaltungsplan für die unterirdische Sammelgarage präzisiert, da hier das grösste Schadenspotential, bzw. die mittlere Gefährdung besteht. Im übrigen sind folgende allgemeinen Objektschutzmassnahmen als Empfehlungen denkbar:

- Türen und Lüftungsöffnungen sowie Leitungsdurchführungen wasserdicht ausbilden und verstärken.
- Gebäudehüllen z. B. mit wasserdichten Betonkonstruktionen oder mit Bitumen abdichten. Öffnungen im Gefahrenbereich wasserdicht verschliessbar ausbilden.
- Vor Leckwasser schützen mit z. B. einer Tauchpumpe mit Notstromanschluss.
- Automatische Rückstauklappen oder manuelle Rückstauschieber zum Schutz vor eindringendem Wasser aus der Kanalisation anbringen.
- Notüberläufe bei Flachdächern, Terrassen und Balkonen anbringen sowie die Abläufe freihalten.
- Die Einfahrt zur unterirdischen Sammelgarage mit einer erhöhten Schwelle ausbilden.

Abb. 8 Intensitätskarte des häufigen Hochwasserereignis (HQ 30).

Fliesstiefen:



Quelle: geoportal.ch, Februar 2015

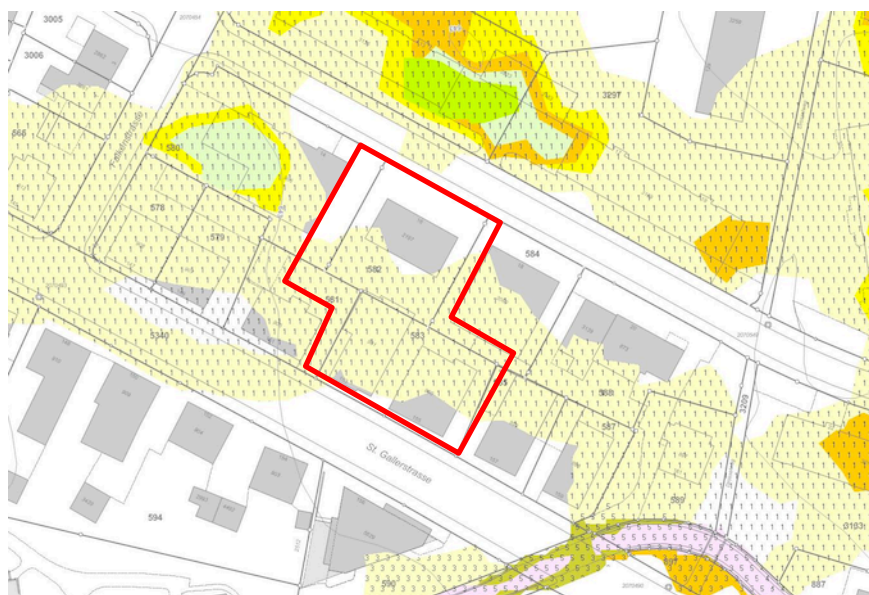
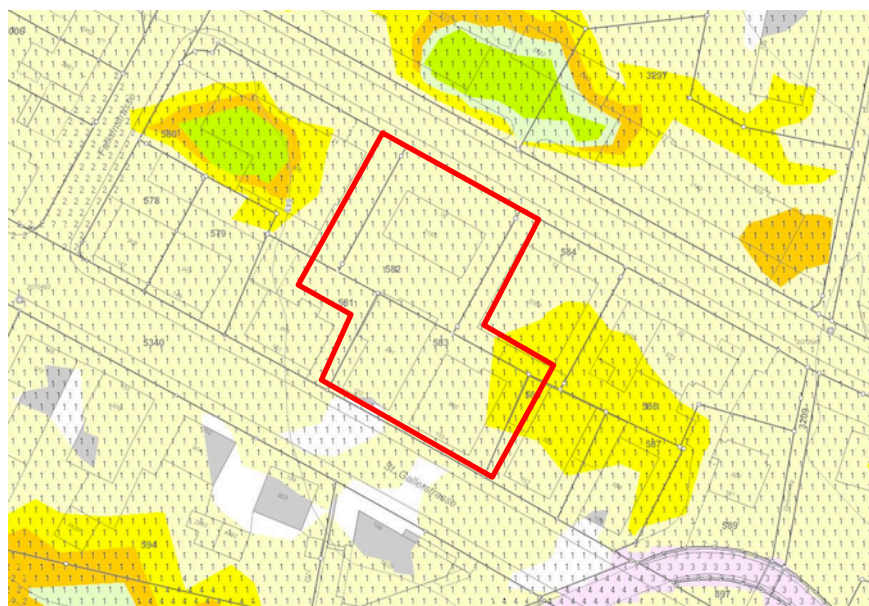


Abb. 9 Intensitätskarte des seltenen Hochwasserereignis (HQ 100).

Quelle: geoportal.ch, Februar 2015



# 5 Verfahren

---

## 5.1 Mitwirkung und Information

### **5.1.1 Orientierung Anstösser**

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wird eine Informationsveranstaltung mit den Anstößern durchgeführt.

---

## 5.2 Vorprüfung

### **5.2.1 Beratung Gemeinderat**

Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan im September 2015 beraten und für das kantonale Vorprüfungsverfahren freigegeben.

### **5.2.2 Kantonale Vorprüfung**

Mit Schreiben vom 27. Januar 2015 hat das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation der Gemeinde das Ergebnis der Vorprüfung eröffnet. Die Vorbehalte und Hinweise sind in die Bereinigung eingeflossen.

---

## 5.3 Rechtsverfahren

### **5.3.1 Beschlussfassung Gemeinderat**

Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan am ..... 2015 beschlossen und zur öffentlichen Auflage freigegeben.

*Die weiteren Verfahren wurden gemäss den einschlägigen Vorschriften in Art. 29 ff. BauG durchgeführt. Die relevanten Daten sind den Titelblättern der Plankarten zu entnehmen.*

# Anhang

---

A1 Erläuterung Freiraumkonzept, AKLA Andreas Kunz  
Landschaftsarchitektur, 22. Juni 2015, 9200 Gossau

# A1 Erläuterung Freiraumkonzept

## Erläuterungsbericht zur Entwicklung des Freiraumkonzeptes

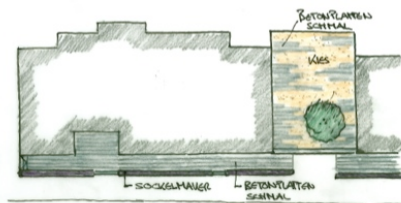
Verfasser: AKLA, Andreas Kunz Landschaftsarchitektur, Hofmattstrasse 19, 22.  
Juni 2015, 9200 Gossau.

Allgemein

- Funktionale und zweckmässige Aussenraumgestaltung für Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung.

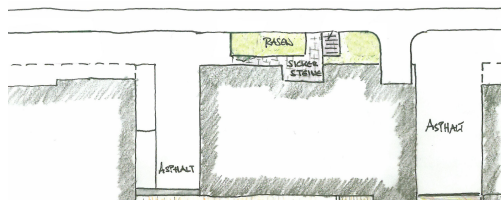
Bereich St.Gallerstrasse

- Sockelmauer (evtl. als Sitzgelegenheit) entlang der St. Gallerstrasse prägt das typische Ortsbild. Die neuen Gebäude werden zum Strassenraum getrennt (keine Parkierungsmöglichkeiten);
- Gehwegplatten zwischen Gebädefassade und Sockelmauer sollen das Gewerbeband entlang der Erdgeschosszone verstärken;
- versickerungsfähiger Strassenhof für attraktive Aufenthaltsqualität urban gestalten (Ausstattung | Mobiliar | Bepflanzung).



Bereich Lerchenstrasse

- Zugangsweg und Veloabstellplatz mit Gehwegplatten;
- Begrünung als Abgrenzung zum öffentlichen Strassenraum.



Bereich Innenhof

- Räumlich klar begrenzte Hofsituation mit Mischnutzung für Aufenthaltsbereich sowie Fahrbereich und Parkierung;
- Befestigte Bodenplatten ausgerichtet jeweils auf Fahrtrichtung, versickerungsfähige Beläge im Parkierungsbereich;
- Sitzgelegenheiten mit Pflanzinseln;
- Ein- und Ausfahrtsbereiche in Asphalt.



Bereich Hofbauten

- Als Terrassen nutzbare Dächer der Hofbauten mit begrünten Sichtschutzelementen, welche den Raum gliedern;
- Befestigte Sitzplätze, Erweiterungsflächen aus Kies oder ähnlichem und Hochbeete stellen jede Terrasseneinheit aus;
- Grünflächen erstrecken sich zwischen den privaten Terrassen;
- Nicht begehbare Hofbauten extensiv begrünen.



Sonstige Restflächen auf der Tiefgaragendecke

- Möglichst begrünen oder mit versickerungsfähigen Belägen ausstatten;
- Hochbeete als Ersatz für aufgelöste Gartenflächen.

# Beilage

---

Stadt Gossau

---

Gestaltungsplan Falken

---

Planungsbericht

---

---

B1 Richtprojekt zum Gestaltungsplan Falken, HAB AG  
Architekturbüro, 22. Juni 2015, 9230 Flawil

# Impressum

---

Stadt Gossau

---

Gestaltungsplan Falken

---

Planungsbericht

---

---

**Strittmatter Partner AG**

Vadianstrasse 37  
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

[www.strittmatter-partner.ch](http://www.strittmatter-partner.ch)

Projektleitung

**Armin Meier**

dipl. Ing. FH SIA in Raumplanung

Raumplaner FSU | REG A

dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung

**Matthias Ott**

BSc FH in Raumplanung

430:017:Gestaltungsplan:400:02:Ber\_A\_150622.docx