



**Hochbauamt**  
Bahnhofstrasse 25  
9201 Gossau  
Tel. 071 388 41 11  
Fax 071 229 13 30  
info@stadtgossau.ch  
www.stadtgossau.ch



---

# Überbauungsplan St. Gallerstrasse 91 - 101

Erläuterungsbericht

St. Gallen, 11. August 2008

## 1. Ausgangslage und Anlass

Das Planungsgebiet befindet sich östlich des Zentrums von Gossau. Der östliche Teil liegt an der Sonnenbühlstrasse, der südliche Teil grenzt direkt an die St.Gallerstrasse, eine der wichtigsten Verkehrsachsen der Stadt. Das Gebiet liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Gossau in der dreigeschossigen Wohn-/Gewerbezone und ist mehrheitlich von Wohngebieten mit hoher baulicher Dichte umgeben, was eine sorgfältige Umgebungsgestaltung erfordert.

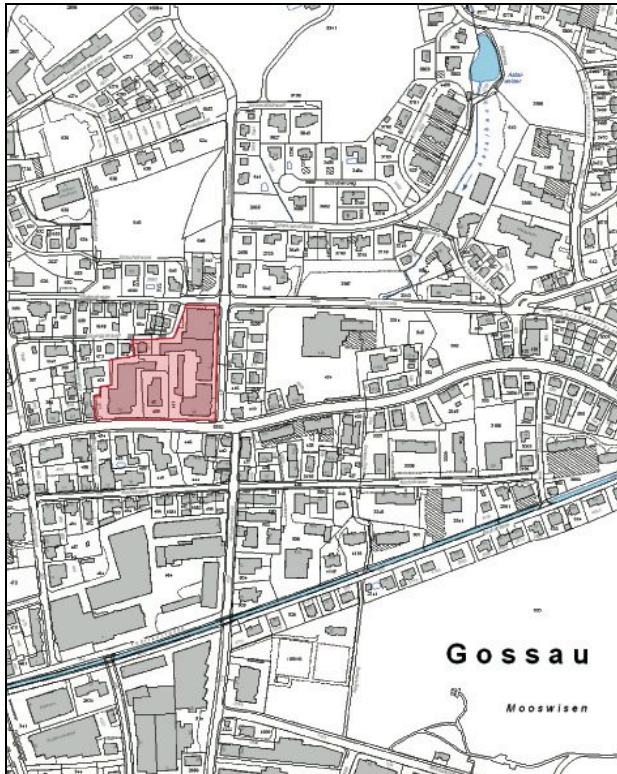


Abb. 1: Lageplan des Planungsgebiets

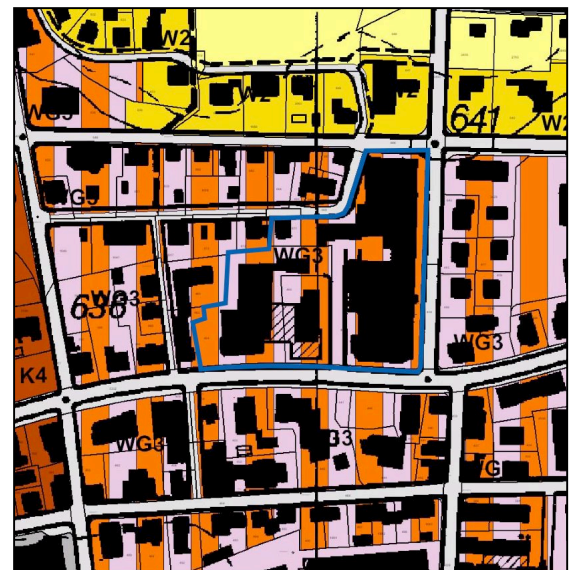


Abb. 2: Zonenplanausschnitt Stadt Gossau

Auslöser der Planung ist einerseits der Erweiterungsbedarf der Bauherrschaft GNG Immobilien AG und andererseits die Ablösung der lediglich provisorisch bewilligten Parkplätze entlang der Sonnenbühlstrasse. Um diese Problematik zu lösen, wurde der vorliegende Überbauungsplan erarbeitet, welcher auf dem Gestaltungsplan von 1994 basiert. Da die heutigen Ansprüche an einen Gestaltungsplan gestiegen sind und über den erforderlichen Regelungsbedarf hinausgehen, wird der Gestaltungsplan von 1994 mit einem Überbauungsplan abgelöst. Dabei wird das ortsbauliche Gesamtkonzept beibehalten. Zudem wird gleichzeitig eine Erweiterung des Plangebiets mit einer rücksichtsvollen Einordnung der Bauten in die Umgebung sowie die zweckmässige Erschliessung und Parkierung ermöglicht.

## 2. Bestand, Bauvorhaben

Die bestehenden Gebäude werden heute hauptsächlich von der GNG Immobilien AG genutzt. Werkstätten, Lager, Ausstellungsräume und die Spenglerei befinden sich im Erdgeschoss. Die Esso Tankstelle mit einem Kiosk liegt ebenfalls im Erdgeschoss an der St. Gallerstrasse 97-99. Büros verschiedener Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen befinden sich in den Obergeschossen.

Das Planungsgebiet ist bereits mehrheitlich überbaut. Zur Zeit stehen folgende Bauvorhaben an, die mit dem Überbauungsplan ermöglicht werden sollen:

- Die heute noch fehlende dritte Hauptbaute entlang der Sonnenbühlstrasse soll erstellt werden. Das ortsbauliche Konzept wird im Grundsatz übernommen.
- Die Erweiterung der Garage durch den Erwerb der Parzelle 671 bildet den nordwestlichen Abschluss der Überbauung. Der neue viergeschossige Punktbau sorgt für einen abgestimmten Übergang von der Garage zum Wohngebiet.
- Mit zwei offenen Parkdecks soll der Parkplatzbedarf, der sich aus der bestehenden und erweiterten Nutzung ergibt, gedeckt werden.

### 3. Überbauungsplan

#### *Ortsbauliche Situation / Bauvolumen*

Im Überbauungsplan werden Massnahmen und Regelungen getroffen, die eine gute Einpassung des Bauvorhabens in die Umgebung garantieren. Das Wohnhaus auf der erworbenen Parzelle 671 wird durch einen Neubau ersetzt. Der neue viergeschossige Punktbau ist im Planungsgebiet mit einbezogen und ermöglicht eine Arrondierung des Areals (nordwestlichen Abschluss der Überbauung). Obwohl der Neubau als viergeschossiger Baukörper in Erscheinung tritt und die Gebäudehöhe leicht über den Regelbauvorschriften der WG3 liegt, wird die Firsthöhe durch das Ausbleiben eines Dachgeschosses unterschritten.

Die folgenden Abbildungen veranschaulichen die ortsbauliche Situation.

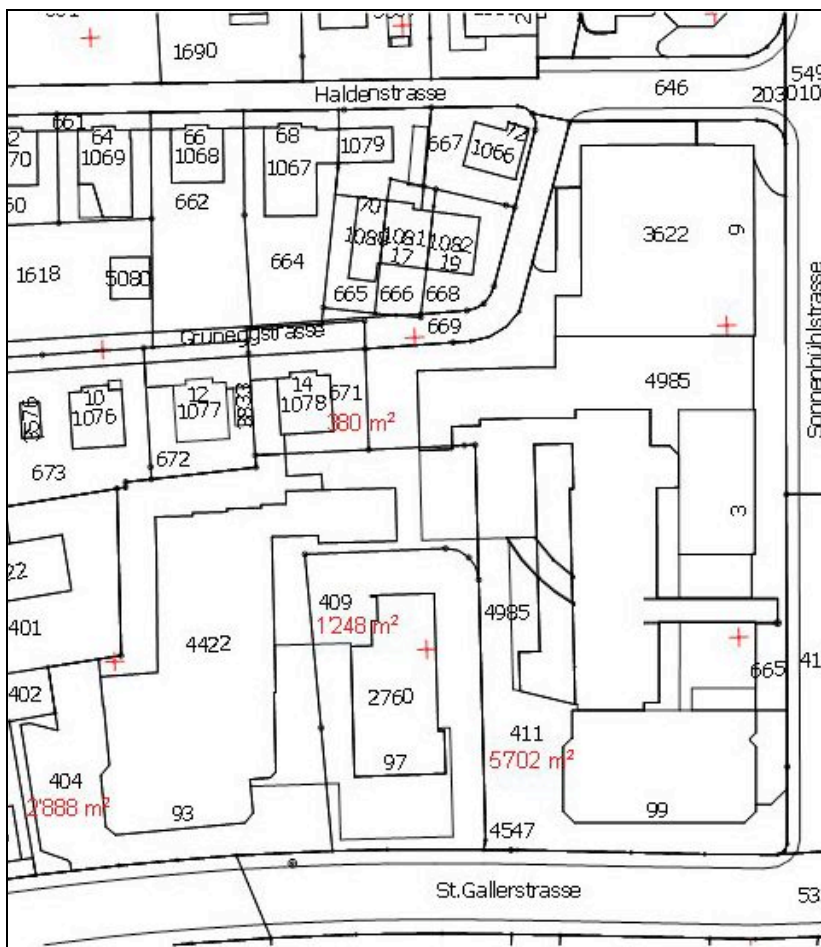


Abb. 3: Situation

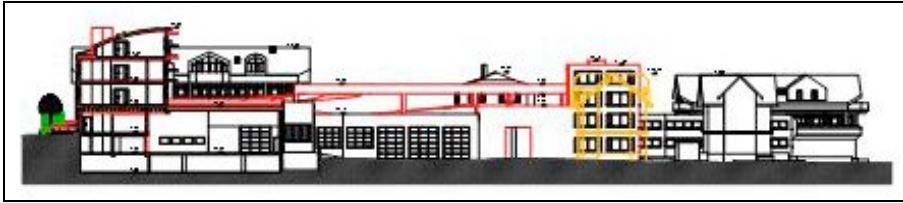


Abb. 4: Querschnitt/Nordfassade

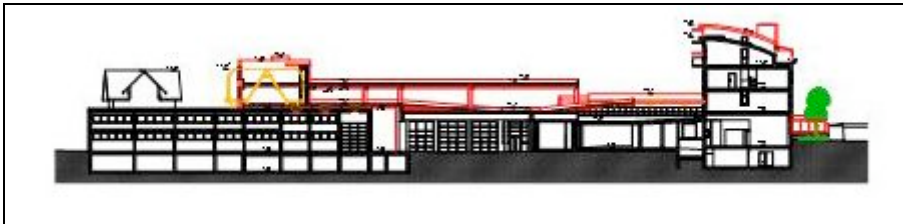


Abb. 5: Querschnitt/Südfassade

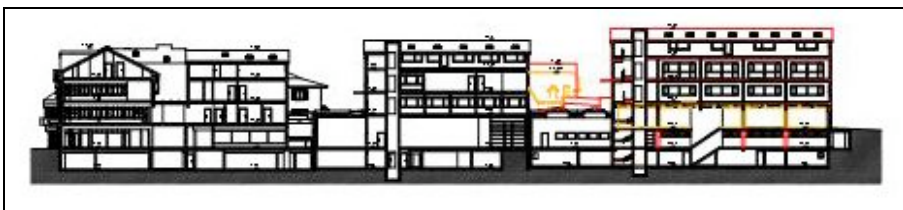


Abb. 6: Querschnitt/Ostfassade

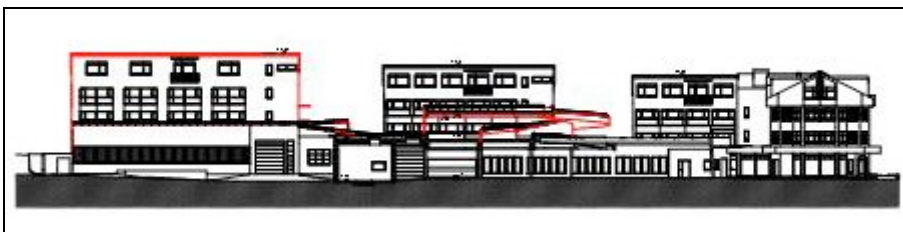


Abb. 7: Querschnitt/Westfassade



Abb. 8: Modell Ansicht West

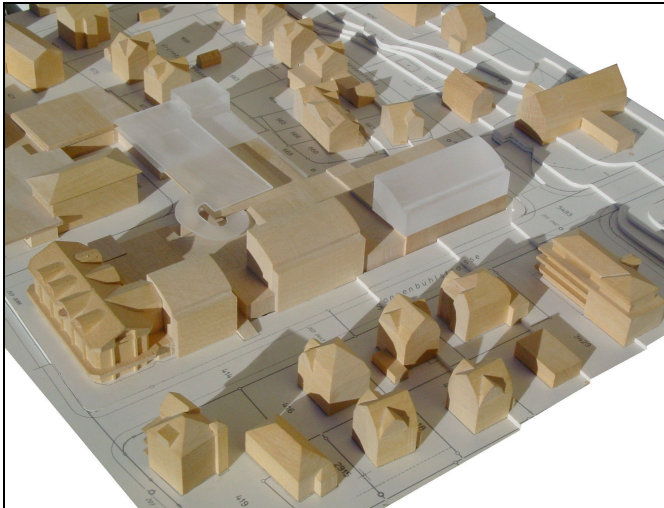


Abb. 9: Modell Ansicht Südost



Abb. 10: Modell Ansicht Südwest

### *Vergleich Regelbauweise*

Die mögliche Überbauung wird durch Grundflächen und Höhenangaben festgelegt. Die Gebäude- und Firsthöhen der Baubereiche B und C wurden vom bestehenden Gestaltungsplan übernommen. Der Baubereich B bewegt sich im Rahmen der Regelbauvorschriften für die WG3. Der Baubereich C umfasst die Werkstatt. In seinen Dimensionen (Gebäuelänge und -breite) überschreitet der Bau zwar die Regelbauvorschriften, er tritt jedoch nicht in voller Länge in Erscheinung, d.h. angrenzende Gebiete sind immer nur von einem Teilstück betroffen. Das städtebauliche Anliegen entspricht den Regelungen der Anbauten, d.h. zusammenbauen von Haupt- und Neben- oder Anbauten. Die wohngygienischen Aspekte sind von untergeordneter Bedeutung, da die Nutzung des Gebäudes primär in der Betreibung der Werkstatt liegt.

Nebst den Hauptvolumen bestehen zwei Überdachungen. Die Überdachung D dient der Tankstelle und den damit verbundenen Aktivitäten; die Überdachung E ist ein offenes Parkdeck, was eine Besonderheit des Garagenbetriebs darstellt.

Die Festlegung der Geschossigkeit sowie die Gebäudehöhen, -tiefen und -längen sind in den Besonderen Vorschriften festgelegt. Sie lassen sich mit der Regelbauweise wie folgt vergleichen:

Regelbauweise vs. Besondere Vorschriften											
	Baubereich A			Differenz	Baubereich B			Differenz	Baubereich C		Differenz
	BauR	BesV			BauR	BesV			BauR	BesV	
Vollgeschoss	3	4	+1	3	3	0	3	2	-1		
Dachgeschoss	zulässig <sup>1</sup>	nicht zulässig		zulässig <sup>1</sup>	zulässig		zulässig <sup>1</sup>	nicht zulässig			
Gebäudehöhe	11.2m	13m	+1.8m	11.2m	12m	+0.8m	11.2m	7.5m	-3.7m		
Firsthöhe	15.2m	13m	-2.2m	15.2m	15m	-0.2m	15.2m	7.5m	-7.7m		
Gebäuelänge	45m	11.5m	-33.5m	45m	30.5m	-25.5m	45m				
Gebäudetiefe	20m	9.5m	-10.5m	20m	13.5m	-6.5m	20m	Werkstattfläche	über-schritten		

<sup>1</sup> Zulässig, sofern das Dachgeschoss nicht über die zonengemässe Geschosshöhe hinaus wie ein weitere Vollgeschoss in Erscheinung tritt

Tabelle 1: Regelbauweise vs. Besondere Vorschriften

### Mehrausnutzung

Aufgrund der Ausnutzungsberechnung weist das heutige Projekt eine Ausnutzung von 0.92 auf. Um dem Projekt den nötigen Gestaltungsspielraum für den Innenbereich zu geben, wird eine Ausnutzung von 0.96 gewährt, was einer Mehrausnutzung von 20% entspricht. Im Gegenzug sollen Massnahmen zur Umgebungsgestaltung getroffen werden. Der gesetzlich vorgeschriebene Gewerbeanteil von 25% ist durch den Garagenbetrieb im Erdgeschoss sowie durch die Büronutzungen im Obergeschoss mehr als erfüllt.

### Parkplätze

Basierend auf der Ausnutzungsberechnung wurde eine Berechnung für Parkplätze durchgeführt. Für das Projekt sind total 164 Parkplätzen erforderlich. Demgegenüber stehen die 182 vorhandenen Parkplätze, was einen Überschuss von 18 Parkplätzen ergibt. Das Bauvorhaben kann somit auf der Basis der Ausnutzungsziffer von 0.96 realisiert werden, d.h. die zusätzlichen Nutzungen und die Parkierung sind aufeinander abgestimmt. Die Unterteilung in Kunden-, Besucher-, Personal- und Bewohnerparkplätze wird mit Ausnahme der Parkplätze entlang der Sonnenbühlstrasse – welche ausschliesslich Kunden und Besuchern zur Verfügung stehen – nicht vorgegeben.

Eine begrenzte Anzahl Parkplätze für Kunden und Besucher entlang der Sonnenbühlstrasse ist zulässig, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass in einem unter Beizug eines Landschaftsplaners erarbeiteten Umgebungsgestaltungskonzept aufgezeigt wird, wie eine gestalterisch gute Lösung möglich ist und die Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann.

Parkplätze dürfen innerhalb der Baubereiche, der bezeichneten Überdachungen und innerhalb des Erschliessungsbereichs angeordnet werden. Das offene Parkdeck im Innern ist von aussen nicht sichtbar und hat somit keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarn.

### Eingedoltes Gewässer/Leitung

Der Sonnenbühlbach verläuft als Eindolung durch den nördl. Teil des Plangebiets. Die Leitung wurde 1996 im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan erstellt. Eine Offenlegung des Bachs auf diesem Gebiet ist nicht möglich. Ein genügender Abstand von Bauten zum eingedolten Gewässer ist jedoch im Bereich der Betriebserweiterung durch die Festlegung der Baubereiche und der Gewässerabstandslinie sichergestellt. Die Zugänglichkeit zum Kanal für Unterhalts- oder Erneuerungsarbeiten ist durch die Bezeichnung der Erschliessungs- und Abstellfläche gewährleistet. Im Bereich des eingedolten Gewässers sind Bauten und Anlagen, die einen späteren Unterhalt der Eindolung erschweren, unzulässig.

Erstellung, Unterhalt und allfällige Erneuerung des Kanals sowie die damit verbundenen Kosten sind im Grundbuch der betroffenen Grundstücke Nr. 404, 410, 411 geregelt. Die Grundbucheinträge liegen diesem Bericht bei.

#### **4. Umgebungsgestaltung**

Aufgrund der engen städtischen Verhältnisse und der geringen Umgebungsflächen, welche die Gebäude umranden, ist die besonders sorgfältige Gestaltung dieser Flächen von grosser Bedeutung. Grundsätzlich ist auf eine gute Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur zu achten. Der westliche Abschluss des Planungsgebiets ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu begrünen, um einen harmonischen Übergang zu den Nachbarparzellen zu gewährleisten. An der Grüneggstrasse sind die Einfahrten mit Bäumen und Sträuchern zu umrahmen. Für den Bereich entlang der Sonnenbühlstrasse liegt ein Umgebungsgestaltungskonzept vor, insbesondere um das charakteristische Strassenbild beizubehalten bzw. wiederherzustellen. Dieses Konzept gilt als wegleitender Beilageplan. Das Trottoir und die Sicherheit der Passanten (Schulweg) sind zu berücksichtigen.

#### **5. Lärmschutz**

Es bestehen keine Bauvorhaben entlang der St. Gallerstrasse. Werden zu einem späteren Zeitpunkt bauliche Veränderung entlang der St. Gallerstrasse vorgenommen, wird der Lärmschutznachweis im jeweiligen Baubewilligungsverfahren erbracht.

#### **6. Naturgefahren**

Der Kanton St.Gallen erarbeitet derzeit die Naturgefahrenkarte. Die Naturgefahrenabklärungen für die Stadt Gossau werden im Jahr 2010/2011 abgeschlossen sein.

Die Gefahrenabklärungen mit der Stadt Gossau haben ergeben, dass das Überbauungsplangebiet nicht von Naturgefahren betroffen ist.