



Stadtverwaltung

Tiefbauamt

Bahnhofstrasse 25

9201 Gossau

Tel. +41 71 388 43 90

www.stadtgossau.ch



Kommentar zum Strassenperimeter Pappelstrasse / Pappelweg / Pappelsteig

**Entwurf
vom
29.09.2020**

Inhalt

1	Sachverhalt.....	3
2	Perimetergrundsätze	3
3	Perimeterumgrenzung	4
4	Erläuterungen zum Perimeterverteiler	4

1 Sachverhalt

Mit dem neuen Sondernutzungsplan Andwilerstrasse – Tannenstrasse sind Arealerschliessungen notwendig. Es sind zwei neue Stichstrassen, eine ab der Tannenstrasse und die Andere ab der Andwilerstrasse sowie eine Wegverbindung Pappelstrasse zur Andwilerstrasse geplant. Das Strassenstück ab der Andwilerstrasse für das Grundstück Nr. 5647 ist nicht in diesem Perimeter enthalten. Die Kosten sind durch das Grundstück Nr. 5647 zu 100% zu tragen. Die Strassen werden als Gemeindestrassen 3. Klasse und der Weg als Gemeindeweg 2. Klasse eingeteilt. Bei Gemeindestrassen dritter Klasse und Gemeindewege zweiter Klasse haben die Grundeigentümer die Erstellungskosten zu tragen. Zur Kostenaufteilung auf die verschiedenen Grundeigentümer ist ein Kostenverteiler (Perimeter) zu errichten.

2 Grundsätze für den Perimeter und die Kostenverteilung

Der Weg Pappelsteig und die Massnahmen bei der Tannenstrasse (Verbreiterung Einfahrt GS 5877) wird nicht in die Bewertung mit einbezogen. Die Kosten werden nach den Perimeterprozentsätzen Pappelstrasse / Pappelweg verteilt. In Anwendung von Art. 73 Abs.2 und Art. 74 Strassengesetz wird kein Beitrag der Stadt an die Baukosten geleistet.

Die nachfolgenden Perimetergrundsätze für den Kostenverteiler basieren auf anerkannten Grundlagen.

Die gesamte Berechnung des Perimeters beruht auf dem Flächenprinzip und zwar in Bezug auf die Bodennutzung wie auch für die Gebäulichkeiten.

a) Flächen / Teilflächen

Flächen respektive Teilflächen werden wie folgt ermittelt:

- Grundstückflächen: gemäss Angaben Grundbuch;
- Wald, Gewässer, Strassenfläche: gemäss Angaben Grundbuch;
- Bauzone Bebauung: Grundstückfläche gemäss Angaben Grundbuch

b) Vorteilsfaktor / Nutzung (NF)

Die berechtigten Grundstücke und Teilflächen befinden sich alle in der Bauzone. In der Bauzone ist der Vorteilsfaktor gleich der Ausnützungsziffer. Sämtliche perimeterpflichtigen Grundstücke befinden sich in der Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig (WG3).

Die Strassenfläche selber ist nicht perimeterpflichtig.

Die Vorteilsfaktoren sind gemäss folgender Tabellen eingesetzt.

<i>Zone / Kürzel</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Vorteilsfaktor</i>
Gew.	Gewässer und Grünraum	0.01
Str.	Strassen	0.00
WG3	Wohn-Gewerbezone WG3	0.80

Lageziffern (LZ)

a) Benutzungslänge (BL)

Für die Benutzungslänge wird nach Benutzungs- und Anstosslänge in Prozent der ganzen Strassenlängen berechnet.

b) Anderweitige Erschliessung (AE)

Bei den Grundstücken Nr. 5358, 5357 und 5647 wird lediglich den als Grünraum definierte Fläche eingesetzt. Die Anderweitige Erschliessung entfällt deshalb.

		Vorteilsfaktor
Externe Erschliessung	a) Anstossendes Grundstück, erschlossen über Tannenstrasse und Pappelstrasse	1
	b) Anstossendes Grundstück verfügt über zwei Erschliessungsstrassen (Pappelstrasse, Pappelweg und Andwilerstrasse, Tannenstrasse)	1
	c) Grundstück oder Grundstückteile verfügt über keinen Zugang zur Pappelstrasse / Pappelweg	0.5

3 Perimeterumgrenzung

Alle Grundstücke, die im Bereich der Pappelstrasse / Pappelweg liegen oder diese als Zufahrt nutzen können, sind innerhalb der Perimeterumgrenzung.

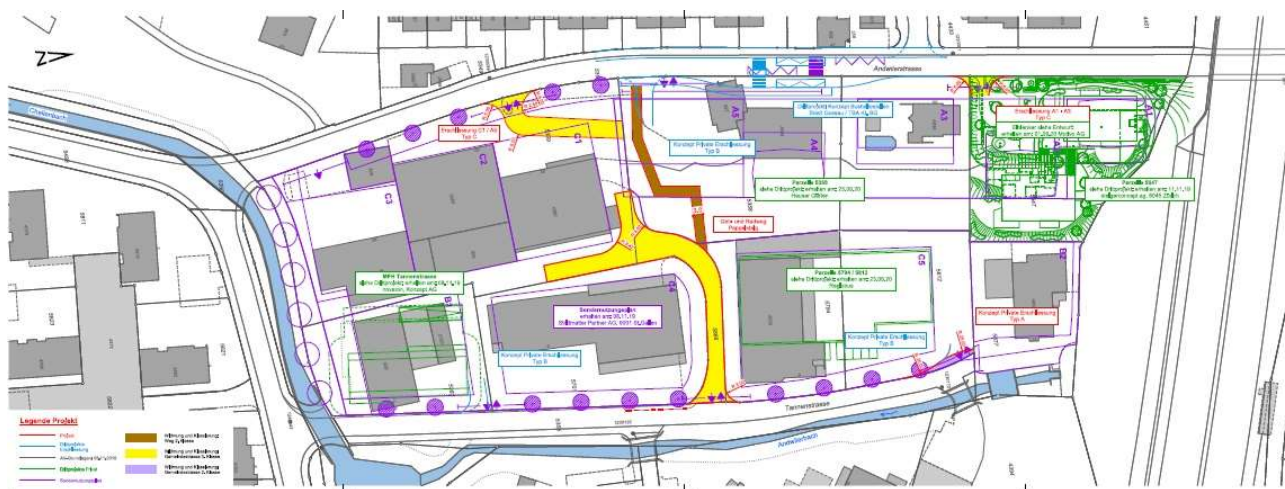


Abb.1: Skizze Erschliessung

4 Erläuterungen zum Perimeterverteiler

Nachfolgend werden die Bewertungen alle Grundstücke kommentiert.

Grundstück Nr. 5359: Schwizer Immobilien AG

Ein Teil des Grundstücks ist durch die Tannen- und neu die Pappelstrasse sowie der Andwilerstrasse und neu Pappelweg erschlossen. Der Baubereich C3 gemäss Sondernutzungsplan Andwilerstrasse- Tannenstrasse mit einer Fläche von ca. 2660 m² ist nur über die Anwilerstrasse erschlossen und wird von der Grundstückfläche abgezogen. Die zukünftige Strassenfläche Pappelstrasse und Pappelweg auf dem Grundstück von ca. 380 m² wird ebenfalls an der Grundstückfläche abgezogen. Der Ausnützungsfaktor beträgt in der WG3 0.8. Die Anstoss- und Benutzungslänge an der Pappelstrasse und Pappelweg sind 140 m oder 84.0% der gesamten Strassenlängen. Für die Erschliessung ab der Andwilerstrasse erfolgt ein Abzug von 50%.

Grundstück Nr. 5358; Schwizer Immobilien AG

Die Erschliessung erfolgt über die Andwilerstrasse und Pappelweg. Die Fläche des Pappelsteig von ca. 150 m² wird von der Gesamtfläche abgezogen. Das Grundstück liegt in der WG3 mit Nutzungsfaktor 0.8. Der Grünraum kann von der Pappelstrasse aus gepflegt werden. Für die Grünraumfläche von 691 m² wird der Nutzungsfaktor

von 0.01 eingesetzt. Für die Benutzungslänge Pappelweg wird die Länge von ca. 45.0 m oder 27 % und Pappelstrasse (für Grünfläche) von ca. 65.0 m oder 39.0% der gesamten Strassenlänge berücksichtigt.

Grundstück Nr. 5701 / 10006; Politische Gemeinde Gossau, Bauberechtigte Regiobus AG

Das Grundstück ist durch die Tannen- und neu durch die Pappelstrasse erschlossen. Der Ausnützungsfaktor beträgt in der WG3 0.8. Die Anstoss- und Benutzungslänge an der Pappelstrasse sind ca. 95.0 m oder 57.0% der gesamten Strassenlängen. Die Perimeterkosten hat die Bauberechtigte (Regiobus AG) zu tragen.

Grundstück Nr. 5794; Regiobus AG

Das Grundstück ist durch die Tannenstrasse und die Pappelstrasse erschlossen. Der Ausnützungsfaktor beträgt in der WG3 0.8. Die Anstoss- und Benutzungslänge an der Pappelstrasse sind ca. 50.0 m oder 30.0% der gesamten Strassenlängen.