



**Stadtrat
Stadtkanzlei**
Bahnhofstrasse 25
9201 Gossau
Tel. 071 388 43 00
www.stadtgossau.ch



Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse-Kirchstrasse und weitere Planungsinstrumente; Mitwirkungsbericht

vom Stadtrat verabschiedet am 15. September 2022

Information Mitwirkung

Geschäft Nr:	2020-558
Aushang:	bis 27. Mai im Rathaus
Information:	Inserat und direkte Anschrift Anstösser
Inhalt:	Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse-Kirchstrasse und weitere Planungsinstrumente
Eingang:	5 Einzeleingaben

Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens sind die Planungsunterlagen für die öffentliche Auflage bereit.

Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse-Kirchstrasse

Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Antrag / Bemerkung Die Fortführung der Baumreihe (analog zur Bahnhofstrasse) an der Sântisstrasse, entlang der Ostseite des Neubaus, wäre zu begrüßen. Alternativ könnte zumindest eine Ersatzpflanzung für die zwei gefällten Bäume an der Ecke Kirchstrasse/Sântisstrasse getätigt werden. Falls dies nicht möglich sein sollte (z.B. Unterkellerung), könnten in diesem Bereich auch Büsche, Stauden oder Sträucher gepflanzt werden. Weiter könnte anstatt einer monotonen Graswiese, eine biodiverse Blumenwiese angelegt werden.	Beurteilung In Ziffer 4.5 des Planungsberichtes ist die Umgebungsgestaltung umschrieben. An nicht unterkellerten Standorten wird die Bepflanzung durch Bäume ergänzt. Stellungnahme Stadt Gossau Kenntnisnahme
Begründung - Ästhetik: Bäume und eine farbenfrohe Blumenwiese sorgen für eine Aufwertung - Beschattung: mehr Bäume würden zur Hitzeminderung beitragen - Biodiversität: ökologisch wertvolle Flächen fördern den Artenreichtum - Klima: mehr Pflanzen filtern die Luft und binden CO2	

Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Antrag / Bemerkung Feststellung der Lärm Emissionen durch Wärmepumpen auf dem Dach Schutz der umliegenden Anwohner und Anwohnerinnen vor Lärm in exponierter Höhe Begründung Nach Durchsicht aller unterlagen finden sich keine Angaben durch zu erwartenden Lärm Emissionen durch das Aufstellen der Wärmepumpen auf dem Dach. Hier muss sicher gestellt werden, wie sich der Einfluss am weitesten minimieren lässt.	Beurteilung Lärmabklärungen liegen bereits vor. Dieses Thema wird im Baugesuchsverfahren vertieft behandelt. Stellungnahme Stadt Gossau Kenntnisnahme
Antrag / Bemerkung Ich unterstütze den Beitrag von Alfred Zahner, Tulpenstrasse 10, 9200 Gossau Begründung Weitere Gedanken: Es ist für die Bewohner einer Alterswohnung wertvoll, wenn ausser dem Wohnbereich noch ein abgetrenntes Schlafzimmer vorhanden ist. Gäste können im sozusagen öffentlichen Wohnbereich empfangen werden, was sehr geschätzt wird. Das bedeutet, dass vor allem 2.5 und 3.5 Zimmer Wohnungen angeboten werden sollten. Also nicht, wie vorgesehen, mehrheitlich 1.5 Zimmer Wohnungen. Alfred Zahner führt die Überbauung in Mörschwil an.	Beurteilung Sana Fürstenland wird neben stationären Pflegeheimplätzen auch noch betreutes Wohnen mit subsidiären, abrufbaren ambulanten bis stationären Dienstleistungen in den Wohnungen anbieten. Dieses Wohnen mit Services oder betreute Wohnen ist eine Wohnform, welche sich an ältere Menschen richtet, die grundsätzlich selbstständig wohnen möchten, jedoch die Möglichkeit haben, je nach individuellem Bedürfnis, professionelle Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen. In der Regel wird ein Grundservice, wie z.B. Notrufsystem, Hauswartdienst, Nutzung von Gemeinschaftsräumen und Beratung, in einer Pauschale abgegolten und weitere Dienstleistungen wie Verpflegung, Reinigung, Betreuung und Pflege können bei Bedarf in Anspruch genommen werden. Damit diese Wohnungen auch für Personen mit Ergänzungsleistungen finanzierbar sind, dürfen sie nicht zu gross geplant werden. Aufgrund des enthaltenen Dienstleistungsangebotes werden sie ansonsten zu teuer. Im Gegensatz dazu gibt es Alters- oder Seniorenwohnungen welche spezifisch für die Bedürfnisse älterer Personen ausgerichtet sind und die minimalen Standards von «altersgerechtem Wohnraum» erfüllen. Diese Wohnungen und das Wohnumfeld sind möglichst hindernisfrei gebaut und teilweise werden auch gemeinsam nutzbare Räumlichkeiten angeboten. Pflegerische Leistungen und Unterstützung im Haushalt werden von externen Dienstleistern (z.B. Spitex, Pro

Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Ich möchte auf eine weitere Überbauung in Herisau aufmerksam machen: Stiftung Altersbetreuung Herisau, Kasernenstrasse 91, 9100 Herisau. www.altersbetreuung.ch Darin Link: www.altersbetreuung.ch/Wohnen-mit-Dienstleistungen/Wohnungen Ich hoffe, dass Sie diese Vorschläge wohlwollend prüfen und in die Planung einfliessen werden.	Senectute) erbracht. Da bei diesen Wohnungen keine Dienstleistungen bezahlt werden müssen, halten sich die Kosten in Grenzen und sie können grösser gebaut werden. Sana Fürstenland plant keine reinen Alters- oder Seniorenwohnungen. Mit der Volksabstimmung vom 3. März 2013 wurde der Auftrag zu «Wohnen mit Service», d.h. zu betreutem Wohnen erteilt. Stellungnahme Stadt Gossau nicht berücksichtigt

Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Antrag / Bemerkung Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der SNP Bahnhofstrasse/Kirchstrasse (Sana Fürstenland AG) unverändert weder zweckmässig noch rechtmässig ist. Der Gebäudekomplex, der erstellt werden soll, ist am fraglichen Standort schlicht falsch. Der Neubau lässt sich mit den umliegenden Bauten, die grösstenteils als Einzelbauten geschützt sind (bzw. gemäss der in Bearbeitung stehenden Schutzverordnung geschützt werden), nicht vereinbaren. Das gewachsene Orts- und Quartierbild würde durch den 72 m x 55 m grossen und über 16 m hohen Betonbau völlig zerstört. Begründung Hiermit reiche ich Ihnen im Namen und Auftrag von Alex K. Fürer, Kirchstrasse 3, 9200 Gossau, sowie der KFK Immobilien AG, Bahnhofstrasse 12, 9200 Gossau, die nachfolgende Stellungnahme ein. 1. Die Planunterlagen gründen auf dem genau gleichen Projekt, welches bereits in den Jahren 2017 und 2018 öffentlich aufgelegt wurde und scheiterte. Das Vorhaben scheiterte damals wohl vorab aus verfahrensrechtlichen Gründen. Allerdings ist, insbesondere in Berücksichtigung der Ereignisse und Entwicklungen der letzten 4 Jahre (Corona-Krise mit Änderung der Verhaltensweise der älteren Bevölkerung; Gesamtüberarbeitung Ortsplanung mit Schutzverordnung), das streitige Bauvorhaben noch viel weniger planerisch und rechtlich vertretbar als in den Jahren 2017/2018.	Beurteilung In Ziffer 6.2 des Planungsberichtes ist eine umfangreichen Interessenabwägung enthalten. Es wird auf diese verwiesen. Der Vorprüfungsbericht des AREG vom 27. Mai 2022 enthält das Fazit, dass der Sondernutzungsplan einen hochwertigen Beitrag zur qualitätsvollen Innenentwicklung leistet. Der Gestaltungsplan 2018, welcher inhaltlich praktisch identisch ist mit der Mitwirkungsversion Sondernutzungsplan 2022, war vom AREG am 17. Juni 2019 bewilligt worden. Stellungnahme Stadt Gossau Kenntnisnahme

2. Beizufügen ist, dass das Projekt auf veralteten (und somit überholten) Annahmen beruht. Die Standortevaluation wurde im Jahr 2013 gemacht, auf der Grundlage der vorher gemachten Annahmen über den Bedarf. Die neuen Zielsetzungen, Grundsätze und Richtlinien des Kantons zur Betreuung und

Pflege von Betagten, erstellt im Mai 2017 (Grundsatz: möglichst lange in den eigenen vier Wänden verbleiben, um die Pflegekosten zu reduzieren) können bei der Planung 2013-2014 schon aus zeitlichen Gründen gar nicht berücksichtigt worden sein. Zudem wurden in der Zwischenzeit viele zusätzliche Plätze in privaten Institutionen zur Verfügung (Abendruh, VitaTertia, Casa Solaris) gestellt. Auch dieser Umstand wurde bei der Planung nicht berücksichtigt. Fazit: Standortevaluation, Wettbewerb und Sondernutzungsplanung basieren auf

Bedarfsabklärungen, die vor mehr als 9 Jahren gemacht wurden.

Aus den öffentlich aufgelegten Unterlagen geht nicht hervor,

- dass eine Neubeurteilung des Bedarfs gemacht worden wäre (mit dem Nachweis, dass es das Pflegeheim mit 100 Betten überhaupt noch braucht); und

- dass die bestehenden Bauten (Espel, Schwalbe) für einen allfälligen Bedarf nicht

verwendet werden könnten; und

- dass eine Neubeurteilung der Standortevaluation vorgenommen worden wäre, auf der Grundlage von aktualisierten Abklärungen über den Bedarf.

3. «Mitwirken» bedeutet, dass die Bevölkerung die Möglichkeit erhält, ihre Vorschläge und Meinungen zu einem Zeitpunkt einzureichen, an welchem «noch nicht alles entschieden ist». Die Mitwirkungsmöglichkeit müsste somit im vorliegenden Fall gewährt werden,

- bei der Frage des Bedarfs;
- bei der Auslese der Standorte / Standortkriterien;
- bei der Standortevaluation;
- bei den Rahmenbedingungen für einen Wettbewerb, sofern ein solcher durchgeführt wird;
- beim späteren Sondernutzungsplan (sofern ein solcher erstellt wird).

Im vorliegenden Fall wird, wie schon 2017 und 2018, einfach darauf verwiesen,

- dass der Standort von einer «Jury» als «ideal» bezeichnet worden sei, und
- dass ein Wettbewerb durchgeführt worden sei, bei welchem die «Jury» entschieden habe, dass das vorliegende Projekt das «Beste» sei; und
- dass das Projekt deshalb erforderlich sei, «super» sei und sich sehr gut einfüge.

Abgesehen von den obigen Vorgaben könne die Bevölkerung nunmehr «mitwirken» - bei einem Vorhaben mit einem Investitionsvolumen von wohl über CHF 50 Mio.

4. Entlang der Bahnhofstrasse soll eine «Betonwand» von über 16 m Höhe entstehen, auf einer Länge von ungefähr 57 m Länge. Die Gebäudelänge parallel zur Kirchstrasse beträgt 72 m. Die Bahnhofstrasse ist ein Ortsbildschutzgebiet. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite befinden sich verschiedene schutzwürdige Einzelbauten, deren Wert mit der neuen Schutzverordnung (Stand Mitwirkungsverfahren) hervorgehoben wurde. Der geplante Neubau «erdrückt» die bestehenden, schutzwürdigen Einzelbauten, sowohl aufgrund der übermässigen Gebäudehöhe (über 16 m; statt nur ca. 10 m) und der

übermässigen Länge (ungefähr 57 m; bestehende schutzwürdige Bauten: ca. 12 m). Beizufügen ist, dass es auch an der Säntisstrasse zumindest 2 geschützte Einzelbauten gibt.

5. Das geplante Gebäude ist, bezogen auf das Grundstück, viel zu gross. Die übergrosse Baumasse (Länge, Breite, Höhe) ist jedoch allein nicht die Folge dessen, dass es 100 Pflegebetten werden sollen, sondern der zusätzlichen Alterswohnungen, die offenbar primär im Gebäudeteil entlang der Säntisstrasse geplant sind. Die zusätzlichen Alterswohnungen sind für die öffentliche Alterspflege (vgl. die Formulierung in der Mitteilung des Stadtrates Gossau vom 3. März 2013) nicht erforderlich. Wenn die Alterswohnungen weggelassen würden, könnte das verbleibende Bauvolumen (Reduktion Gebäudehöhe, Reduktion Gebäudelänge, Reduktion Gebäudetiefe) so auf dem Grundstück angeordnet werden, dass keine (oder eine viel geringere) Beeinträchtigung der umliegenden geschützten Bauten entsteht.

Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Antrag / Bemerkung Es sind wenige grössere 3 1/2-Zimmerwohnungen zu planen. Die Zahl der 1,5-Zimmer-Wohnungen ist entsprechend zu reduzieren. Begründung Der Neubau eines Altersheims soll als Zweck den Bedürfnissen zukünftiger Bewohner entsprechen. 2 1/2 - Zimmerwohnungen sind für viele Ehepaare zu klein. In sehr vielen Partnerschaften haben sich getrennte Schlafräume durchgesetzt. Der schnarchende Ehemann hat andere Schlafgewohnheiten als die Partnerin. Dieser verbreiteten Lebensform trägt die Angabe auf Seite 9 des Planungsberichts "Im Wohntrakt werden vielfältige Kleinwohnungen mit 1.5 und 2.5 Zimmern angeboten. (8 x 2.5-Zimmer- / 27 x 1-Zimmer-Alterswohnungen)" nicht Rechnung. Ältere Menschen möchten auch zum Beispiel ihre Kinder oder Enkel zu Besuch haben und ihnen allenfalls eine Übernachtungsmöglichkeiten anbieten. In der 2 1/2 Zimmerwohnung ist dies kaum möglich. Zukünftige Bewohner mit diesen Ansprüchen müssen auf die privaten Heime ausweichen. Grössere Wohnungen lassen sich für rüstige ältere Mitmenschen leicht vermieten. Das zeigt sich bei andern Überbauungen, z.B. Alterswohnungen Mörschwil. Architektonisch dürfte eine Umgestaltung kein Problem sein. Durch die Umplanung von 1.5-Zimmerwohnungen wird der notwendige Raum wegen der wegfallenden Nasszellen und nur einem Zugangsbereich problemlos frei.	Beurteilung Sana Fürstenland wird neben stationären Pflegeheimplätzen auch noch betreutes Wohnen mit subsidiären, abrufbaren ambulanten bis stationären Dienstleistungen in den Wohnungen anbieten. Dieses Wohnen mit Services oder betreute Wohnen ist eine Wohnform, welche sich an ältere Menschen richtet, die grundsätzlich selbstständig wohnen möchten, jedoch die Möglichkeit haben, je nach individuellem Bedürfnis, professionelle Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen. In der Regel wird ein Grundservice, wie z.B. Notrufsystem, Hauswartdienst, Nutzung von Gemeinschaftsräumen und Beratung, in einer Pauschale abgegolten und weitere Dienstleistungen wie Verpflegung, Reinigung, Betreuung und Pflege können bei Bedarf in Anspruch genommen werden. Damit diese Wohnungen auch für Personen mit Ergänzungsleistungen finanzierbar sind, dürfen sie nicht zu gross geplant werden. Aufgrund des enthaltenen Dienstleistungsangebotes werden sie ansonsten zu teuer. Im Gegensatz dazu gibt es Alters- oder Seniorenwohnungen welche spezifisch für die Bedürfnisse älterer Personen ausgerichtet sind und die minimalen Standards von «altersgerechtem Wohnraum» erfüllen. Diese Wohnungen und das Wohnumfeld sind möglichst hindernisfrei gebaut und teilweise werden auch gemeinsam nutzbare Räumlichkeiten angeboten. Pflegerische Leistungen und Unterstützung im Haushalt werden von externen Dienstleistern (z.B. Spitex, Pro Senectute) erbracht. Da bei diesen Wohnungen keine Dienstleistungen bezahlt werden müssen, halten sich die Kosten in Grenzen und sie können grösser gebaut werden. Sana Fürstenland plant keine reinen Alters- oder Seniorenwohnungen. Mit der Volksabstimmung vom 3. März 2013 wurde der Auftrag zu «Wohnen mit Service», d.h. zu betreutem Wohnen erteilt. Stellungnahme Stadt Gossau nicht berücksichtigt

Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Antrag / Bemerkung Ersatz der Bepflanzung in der nördlichen Kirchstrasse/ Ecke Sätisstrasse Begründung Dem geänderten Verlauf stimme ich zu. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und vor allem des hohen Tempos (selbst mit Erhöhung) ist aufgrund des Gebüsch eine schlechte Einsehbarkeit in die Kirchstrasse. Jedoch wird durch den ersatzlosen Verlust in der Kirchstrasse diese abgewertet. Die Bäume spenden Schatten und verschönern das Bild der Strasse. Die Nord- und Ostseite des neuen Zentrums ist leider kaum begrünt.	Beurteilung In Ziffer 4.5 des Planungsberichtes ist die Umgebungsgestaltung umschrieben. An nicht unterkellerten Standorten wird die Bepflanzung durch Bäume ergänzt. Stellungnahme Stadt Gossau Kenntnisnahme

vom Stadtrat zur Kenntnis genommen am 15. September 2022