

## Überbauungs- und Gestaltungsplan Poststrasse

---

# Planungsbericht

---

St.Gallen, 28. April 2016

061.1.075

---

## Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

ERR Raumplaner AG  
Kirchgasse 16  
9004 St.Gallen

[www.err.ch](http://www.err.ch)  
[st.gallen@err.ch](mailto:st.gallen@err.ch)  
Telefon +41(0)71 227 62 62  
Fax +41(0)71 227 62 63

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsvorhaben	<b>4</b>
2	Planungsablauf	<b>5</b>
3	Gestaltungsplan	<b>6</b>
3.1	Städtebau und Architektur	6
3.2	Nutzung	7
3.3	Erschliessung und Parkierung	8
3.4	Umgebungs- und Strassenraumgestaltung	10
3.5	Weitere Aspekte	11
3.6	Abweichungen von der Regelbauweise	13
4	Überbauungsplan	<b>15</b>
4.1	Überbauung	15
4.2	Nutzung	15
4.3	Erschliessung und Parkierung	15
4.4	Weitere Aspekte	16
5	Interessenabwägung	<b>17</b>
5.1	Zentrumsbildung und Verdichtung	17
5.2	Verkehrliche Auswirkungen	17
5.3	Fazit	17
6	Information der Bevölkerung	<b>17</b>
7	Vorprüfung	<b>18</b>
8	Verfahren	<b>18</b>

# 1 Planungsvorhaben

Die vorliegende Planung bezweckt eine Neukonzeption des Gebiets „Neustadt“ im Zentrum von Gossau. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die angestrebte Entwicklung sind verschiedene Planungsinstrumente auszuarbeiten und zu koordinieren. Mit der Umzonung des Planungsgebiets soll die angestrebte Zentrumsentwicklung umgesetzt und ein durchgängiger Kernzonenbereich zwischen Altstadt und Bahnhof geschaffen werden. Als Voraussetzung zur Umzonung des Areals wurde ein Teilzonenplan (Umzonung des Areals von der Wohn-Gewerbezone WG3 in die Kernzone) erarbeitet. Im Rahmen dieses Teilzonenplanes sind verschiedene Abklärungen betreffend Hochwasser, Altlasten, Grundwasserverhältnisse, etc. erfolgt. Die Ergebnisse sind in den Unterlagen des Teilzonenplans Poststrasse dokumentiert (Bericht zum Teilzonenplan Poststrasse vom 28. April 2016).

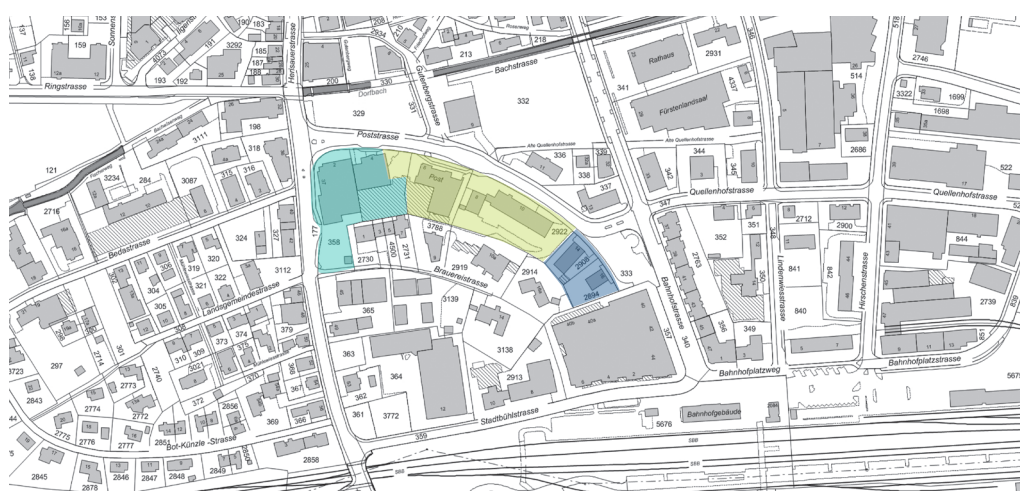
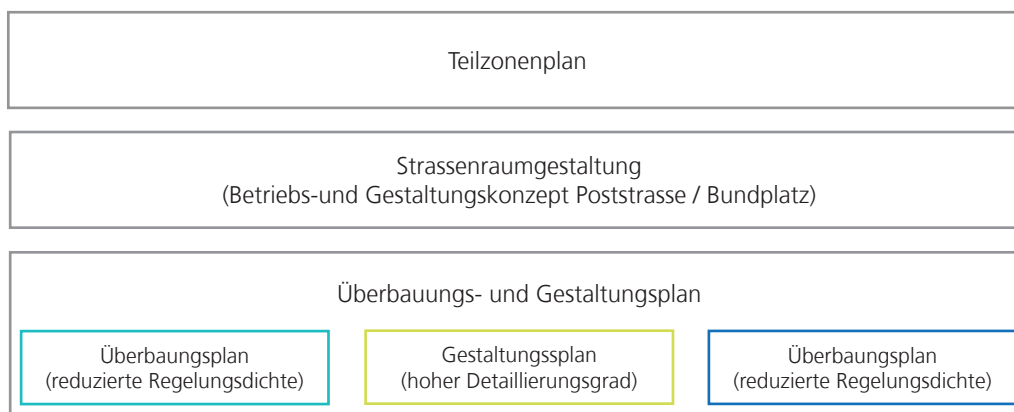


Abbildung 1: Übersicht Planungsinstrumente

Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan wird das Vorhaben im Gebiet „Neustadt“ weiter konkretisiert. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die weitere Planung wird ein kombinierter Überbauungs- und Gestaltungsplan mit örtlich differenzierter Regelungsdichte vorgeschlagen. Im mittleren Teilgebiet erfolgt die Umsetzung konkret mittels Gestaltungsplan. Im

Rahmen eines privaten Studienauftrags konnte im Sommer 2013 ein vorzügliches Projekt zur Neuüberbauung dieses Teilbereichs ausgelobt werden. Basierend auf dem Siegerprojekt des privaten Studienauftrags werden im vorliegenden Sondernutzungsplan die öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Überbauung der Grundstücke Nr. 2920 und 2922 (gelb) detailliert geregelt. Mit dem Gestaltungsplan wird zudem eine qualitativ hochstehende Neuüberbauung mit hoher städtebaulich, architektonischer und freiräumlicher Qualität sichergestellt. Der Regelungsinhalt im östlichen und westlichen Teilgebiet beschränkt sich demgegenüber auf das Wesentliche. Von Seiten einiger Grundeigentümer wurden ebenfalls erste Überlegungen und Planungen betreffend der baulichen Entwicklung ihrer Grundstücke durchgeführt. Konkrete Projektvorhaben bestehen bislang aber noch nicht. Angesichts des bestehenden Regelungsbedarfs in Fragen der Erschliessung und Parkierung wird für die zwei Teilgebiete ein Überbauungsplan mit reduzierter Reglungsdichte vorgeschlagen.

---

## 2 Planungsablauf

Die Erarbeitung der verschiedenen Teilplanungen (Teilzonenplan, Gestaltungs- und Überbauungsplan) erfolgte koordiniert. Sämtliche Verfahren sollen sowohl inhaltlich als auch zeitlich koordiniert werden. Für den Teilzonenplan und die Sondernutzungspläne liegen aufgrund der unterschiedlichen planungsrechtlichen Zuständigkeiten zwei separate Planungsberichte vor. Für den Überbauungs- und Gestaltungsplan wurde aufgrund der direkten Abhängigkeiten ein kombiniertes Planungsinstrument gewählt. Es ist eine zeitgleiche Planaufgabe und Inkraftsetzung der Planungsinstrumente vorgesehen.

---

## 3 Gestaltungsplan

### 3.1 Städtebau und Architektur

Im grossen städtebaulichen Zusammenhang, der gekennzeichnet ist durch eine Vielzahl von typologisch unterschiedlichsten Einzelgebäuden, erscheint es als sinnvoll, einen ruhigen, langen, zusammenhängenden Baukörper zu entwerfen, der die Verbindung von Ortsmitte zum Bahnhof räumlich eindeutig definiert. Dieser Baukörper bewirkt durch seine vier bzw. fünf Geschosse plus Terrassenwohnungen eine relative Verdichtung und bildet in seiner leicht geschwungenen Figur und seinen architektonischen Differenzierungen eine Art neues Rückgrat im bisher eher diffusen urbanen Kontext.

Die Gestalt der Fassade ist bestimmt durch die Materialien Putz und strukturierter Kalksandstein-Bekleidung des Erdgeschosses. Hierbei unterscheidet sich das Postgebäude nicht grundsätzlich, sondern in unterschiedlichen Detailausbildungen von den anschliessenden Wohngebäuden. Ein breites Trottoir, das durch Rücksprünge für die Eingangszonen gegliedert ist, führt entlang den Posteinrichtungen und den Läden hin zum Lindenplatz.



Abbildung 2: Westansicht Poststrasse

Es wird vorgeschlagen, die Anlieferung der Post hinter dem Gebäude in einem überdachten Hof bzw. einer geschlossenen Halle abzuwickeln, um die Wohnungen in den Obergeschossen abzusichern. Die umfangreichen Anforderungen an das Parken werden in einem Untergeschoss erfüllt,

welches durch die vorhandene Rampe erschlossen wird. Eine korrekt gedämmte Betonkonstruktion mit Ziegel-Innenwänden wird im Sinn von Ökologie und Energiewirtschaftlichkeit derzeit als sinnvollste Bauweise erachtet.



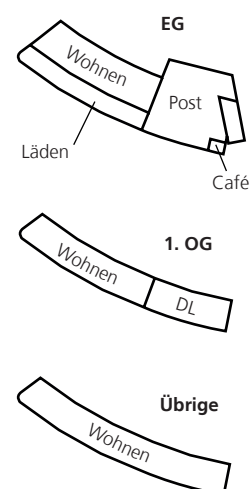
Abbildung 3: Ostansicht Poststrasse

### 3.2 Nutzung

Der Ortsteil soll künftig, entsprechend seiner zentralen Lage, verstärkt eine zentrumsbildende Funktion übernehmen. Mit der Umzonung in die Kernzone wird der zentralen Lage sowie der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr Rechnung getragen. Mit einer Neugestaltung der Poststrasse wird zudem die Schaffung einer attraktiven Fussgängerverbindung zwischen Bahnhof und Altstadt bezweckt. Zur Belebung des neu gestalteten Ortsteils ist ein breites Angebot an Läden vorgesehen. In Bezug auf die geplante Nutzung und Gestaltung gliedert sich das Gebäude in zwei Teilbereiche. Im Erdgeschoss des westlichen Baukörpers befindet sich die neue Poststelle/ PostFinance der Stadt Gossau sowie ein kleines Café. Im ersten Obergeschoss sind Dienstleistungsbetriebe vorgesehen, im übrigen Teil sind Wohnungen geplant. Im östlichen Trakt des Gebäudes sind im Erdgeschoss Läden oder Dienstleistungsnutzungen angeordnet. In den Obergeschossen sollen Wohnungen erstellt werden.

Die Ausnützung wird durch die zulässigen Volumen definiert. Ein Mindest- beziehungsweise Maximalanteil an gewerblichen Nutzungen ist nicht vorgesehen. Damit soll die Flexibilität gegeben sein, auf die spezifischen Nachfragebedürfnisse reagieren zu können. Ebenfalls sollen die bestehenden Nutzungen in der Altstadt damit nicht konkurrenziert werden. Aktuell ist ein Gewerbeanteil von

#### Geplante Nutzungen



34% vorgesehen. Im Erdgeschoss entlang der Poststrasse sind jedoch zwingend publikumsorientierte, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen vorzusehen. Die Ansiedlung von weiteren Grossverteilern im Quartier ist nicht erwünscht, da deren Parkraumbedarf auf dem Grundstück nicht abgedeckt werden kann. Die zulässige Grösse von einzelnen Verkaufseinheiten wird im Gestaltungsplan daher beschränkt.

### 3.3 Erschliessung und Parkierung

#### 3.3.1 Motorisierter Verkehr

Die Erschliessung des Planungsgebiets erfolgt ab der Poststrasse. Die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt zwischen den Grundstücken Nr. 3488 und 2920 bleibt erhalten. Sie wird in ihrer Lage jedoch leicht angepasst und überdeckt. Die Anlieferung der Poststelle erfolgt an der Westseite des neuen Postgebäudes über die Parzelle Nr. 3488. Die Befahrbarkeit und Wendemöglichkeiten wurden im Rahmen der Planungsarbeiten berücksichtigt. Damit die Zu- und Wegfahrt sichergestellt werden kann, ist die Parkfeldanordnung auf dem Grundstück der acrevis Bank AG geringfügig anzupassen. Um die Wohnungen in den Obergeschossen weitgehend abzuschirmen, erfolgt die Anlieferung in einem überdachten Hof. Die Anlieferung für die Ladenflächen kann über die öffentlichen und privaten Parkplätze oder via Tiefgarage erfolgen.

Die Grundstücke Nr. 2919 und 3788 besitzen ein Überfahrrecht über die Parzelle 2922. Die Zufahrt zu den rückwärtig gelegenen Grundstücken muss auch künftig gewährleisten sein. Die bestehende Erschliessung wird mittels Teilstrassenplan als Gemeindestrasse 3. Klasse neu klassiert und im Gestaltungsplan als Erschliessungsfläche für den motorisierten Verkehr ausgeschieden.

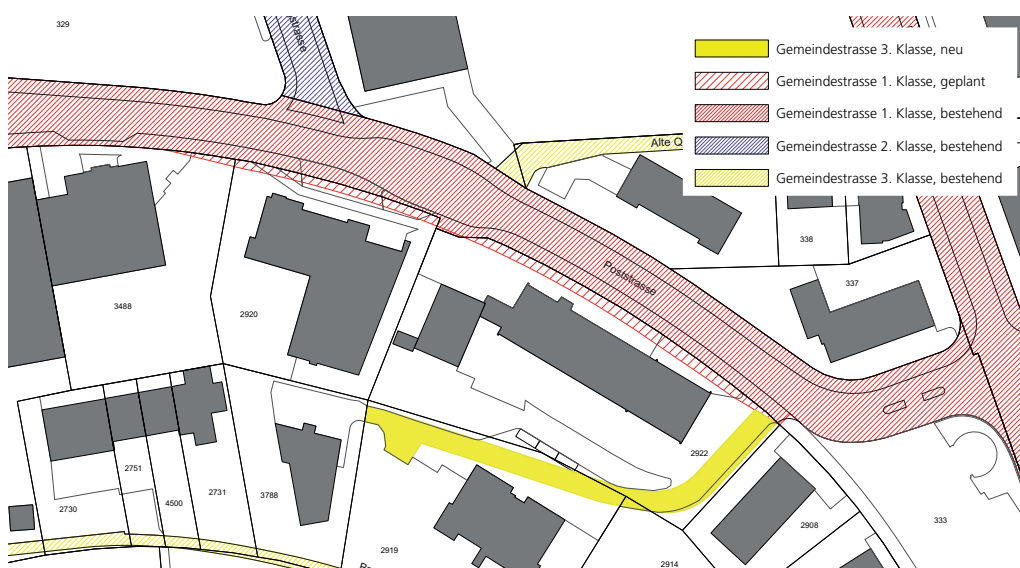


Abbildung 4: Neuklassierung Dorfmühlestrasse

Die Grundstücke Nr. 2894 und 2908 im östlichen Teil des Planungsgebietes werden heute via Lindenplatz erschlossen. Um im Rahmen einer Neuüberbauung eine seitliche MIV-Erschliessung zu ermöglichen, wird im Gestaltungsplan eine entsprechende Zu- und Wegfahrtsmöglichkeit planungsrechtlich gesichert.

Die Parkplätze für das Personal und die Bewohner der Überbauung sind in der Tiefgarage anzuordnen. In den im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen können Privatparkplätze für die Parzelle Nr. 3488 erstellt werden. Die Art der Nutzung der Parkplätze (Kunden, Personal etc.) ist nicht festgelegt.

Die Bedarfsermittlung für die Anzahl erforderlicher Kunden-, Personal- und Bewohnerparkplätze hat in Anlehnung an die VSS-Norm SN 640 281 zu erfolgen. Für die gewerblichen Nutzungen ist ein Reduktionsfaktor von 50% anzuwenden. Angesichts der zentralen Lage im Gossauer Stadtzentrum sowie der umfangreichen Anzahl öffentlicher Parkplätze in der Umgebung müssen zudem keine Besucherparkplätze erstellt werden. Aufgrund der bestehenden Kapazitätsengpässe im umliegenden Strassennetz wird eine Parkfeldobergrenze festgelegt.

Entlang der Poststrasse sollen 8-10 öffentliche Kurzzeitparkplätze erstellt werden. Entlang der Dorfmühlestrasse sind zwei weitere private Parkplätze geplant. Sämtliche Parkplätze sind als Längsparkplätze konzipiert. Für die fehlenden Kundenparkplätze müssen Ersatzabgaben geleistet werden, sofern sie nicht andernorts im Plangebiet angeordnet werden können (z.B. Tiefgarage). Die Ersatzabgaben können vermindert oder erlassen werden, wenn der Betrieb mit einem umfassenden Mobilitätsmanagement-Konzept gesichert werden kann. Die öffentlichen Parkplätze entlang der Poststrasse können bei der Bedarfsberechnung ebenfalls als Kundenparkplätze angerechnet werden.

### 3.3.2 Langsamverkehr

Angesichts der zentralen Lage sowie der verstärkten Zentrumsfunktion des Planungsgebiets sind den Anforderungen des Langsamverkehrs besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Mit einer attraktiven und sicher ausgestalteten Fusswegverbindung soll für den Fussgängerverkehr ein einladendes Umfeld geschaffen werden. Der Radverkehr soll wie bisher auf der Poststrasse geführt werden. Für das kurzzeitige Abstellen von Zweirädern sind oberirdische Abstellplätze in ausreichender Anzahl zu erstellen. Die Abstellplätze sind im Fussgängerbereich verteilt anzuordnen. Durch eine dezentrale Anordnung der Abstellplätze werden kurze Fussdistanzen zu den verschiedenen Publikumsnutzungen (Läden) sichergestellt. Langzeit- und Dauerabstellplätze für die Bewohner und die Angestellten sind innenliegend zu erstellen.

Die Bedarfsermittlung hat sich nach der VSS-Norm SN 640 065. Die ermittelten Bedarfswerte sind dabei als Mindestgrössen zu verstehen. In Abweichung zur Norm sind rund 10% der Abstellplätze für die Wohnnutzung und das Personal der Gewerbenutzungen als Kurzzeitplätze auszugestalten.

Für die Besucher der Wohnnutzung müssen keine separaten Abstellplätze erstellt werden (Mehrfachnutzung der Kundenabstellplätze). Langzeit- und Dauerabstellplätze sind im Gegensatz zu den Kurzzeitabstellplätze innenliegend zu erstellen (Diebstahl- und Witterungsschutz). Davon sind mindestens 50% an gut zugänglichen Stellen unweit der Hauszugänge oder der Treppenaufgänge im Erdgeschoss oder in der Tiefgarage einzurichten. Die übrigen Abstellflächen können im Bereich der privaten Kellerräume angeordnet sein.

### **3.4 Umgebungs- und Strassenraumgestaltung**

Mit der Neuüberbauung der Grundstücke soll auch der Fussgängerbereich auf der südlichen Seite der Poststrasse neu gestaltet werden. Die Neugestaltung hat verschiedene Zielsetzungen und Nutzungsansprüche zu berücksichtigen. Angrenzend an den Neubau soll ein grosszügiger Fussgängerbereich geschaffen werden. Die Gestaltung des Strassenraums hat sich nach den vorgegebenen Randbedingungen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Poststrasse / Bundplatz zu richten (siehe Anhang).

Im neu zu gestaltenden Bereich sind öffentliche Kurzzeitparkplätze für Personenwagen und leichte Zweiradfahrzeuge, eine Abfallentsorgungsanlage für die neue Überbauung sowie eine Bushaltestelle mit gedecktem Warteraum für Fahrgäste vorgesehen. Der Fussgängerbereich wird mit einer regelmässig angelegten Baumreihe in einzelne Teilabschnitte gegliedert. In den verschiedenen Teilabschnitten sind entlang der Strasse die unterschiedlichen Nutzungen angeordnet. Ein 4.0 - 4.5 m breiter Bereich entlang der strassenseitigen Fassade ist den Fussgängern vorbehalten. Das Aufstellen von Gartenbestuhlungen von Restaurationsbetrieben ist im Fussgängerbereich grundsätzlich erlaubt, sofern der Fussgängerverkehr dadurch nicht beeinträchtigt wird. Zwischen der Aussenmöblierung und den öffentlichen Parkplätzen ist ein durchgehender Streifen von einer Breite von mindestens 2.5 m für die Fussgänger zu gewährleisten. Die verschiedenen Gestaltungs- und Infrastrukturelemente werden durch den Gestaltungsplan rechtlich gesichert. Es ist geplant, den bestehenden Fussgängerstreifen durch zwei geschützte Übergänge gemäss Betriebs- und Gestaltungskonzept zu ersetzen. Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Elemente im neu gestalteten Fussgängerbereich berücksichtigen die vorgesehenen Umgestaltungsmassnahmen entlang der Poststrasse.

Auf der Südseite der Überbauung ist ein gemeinschaftlicher Spiel- und Aussenraum geplant. Der Zugang zum Aussenraum erfolgt über einen Gebäudedurchgang etwa mittig des neuen Gebäudes. Im östlichen Teil des Aussenraumes sind Aufenthaltsräume für die Beschäftigten der Erdgeschossnutzungen vorgesehen. In diesem Bereich besteht eine hohe Nutzungsflexibilität. Je nach Bedarf der Erdgeschossnutzung ist auch eine grössere Gemeinschaftsfläche für die Wohnnutzungen möglich. Das Aussenraumkonzept und der Gestaltungsplan lassen diese Möglichkeit offen. Gemäss Art. 46 des Baureglementes müssen Kinderspielplätze mindestens 1/6 der anrechenbaren Geschossflächen der geplanten Wohnungen (Kleinwohnungen mit 1 - 2 Zimmern, Gewerbeflächen und Treppenhäuser nicht angerechnet) aufweisen. Bei der aktuell geplanten Wohnnutzung entspräche

dies einer Fläche von ca. 400 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist stark abhängig vom konkreten Wohnungsmix und dem generellen Wohnflächenanteil. Mit dem Gestaltungsplan wird eine Mindestfläche von 250 m<sup>2</sup> rechtlich gesichert. Für die nicht realisierten Flächen ist eine Abgeltung gemäss „Reglement über die Ersatzabgabe für die Erstellung von Autoabstellflächen und Kinderspielplätze“ erforderlich.

Die gesamte Südseite ist als Grünbereich geplant. Im Grünbereich ist der Boden ausserhalb von befestigten Sitzplätzen unversiegelt zu belassen. Dabei darf der Anteil von befestigten Sitzplätzen maximal 1/4 der Gesamtfläche des Grünbereiches betragen. Die Dachfläche des Anlieferungsgebäudes ist ebenfalls zu begrünen. Befestigte Sitzplätze dürfen hier maximal 1/3 der Gesamtfläche der Dachfläche umfassen. Auf der gut einsehbaren Dachfläche ist eine intensive Bepflanzung geplant. Als visuelle Grünoase leistet der Bereich einen Beitrag zur hohen Wohnqualität sämtlicher Anstösser.

### 3.5 Weitere Aspekte

#### 3.5.1 Lärm

Für das vorliegende Projekt wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Wie das Gutachten zeigt, sind die vorgegebenen Immissionsgrenzwerte bei den gewerblichen Räumen eingehalten. Im Bereich der Wohnnutzung werden die vorgeschriebenen Grenzwerte mit Ausnahme von einem Zimmertyp ebenfalls überall eingehalten. Es ist geplant, den besagten Zimmertyp über eine innenliegende Ankleide mit Schiebetüren zu entlüften. Die übrigen strassenzugewandten Zimmer können seitlich über eine Loggia oder die Seitenfassade entlüftet werden. Die baulichen und organisatorischen Lärmschutzmassnahmen sind ausgeschöpft. Gemäss Lärmschutzverordnung ist für Bereiche, in denen die Immissionsgrenzwerte überschritten werden, eine kantonale Zustimmung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV einzuholen. Das Amt für Umwelt und Energie des Kantons St.Gallen hat für den genannten Zimmertyp eine entsprechende Zustimmung in Aussicht gestellt.

#### 3.5.2 Gewässerschutz

Das Bauvorhaben befindet sich im unmittelbaren Randbereich eines Grundwasserstroms. Um zu vermeiden, dass die Durchflusskapazität des Grundwasserstroms zu stark beeinträchtigt wird, sind innerhalb des Plangebiets nur eingeschossige unterirdische Bauten erlaubt. Gemäss Grundwasserschutzverordnung darf die Durchflusskapazität des Grundwasserleiters im Gewässerschutzbereich A<sub>v</sub> durch Einbauten unter dem massgebenden mittleren Grundwasserspiegel um höchstens 10% reduziert werden. Zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben der Gewässerschutzverordnung sind gemäss geotechnischem Gutachten bauliche Kompensationsmassnahmen (Sickergeröllstrang) erforderlich (siehe geotechnisch-hydrogeologischer Bericht im Anhang). Die gesetzlich vorgeschriebenen Nachweise sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

### 3.5.3 Oberdorfbach-Kanal

Der erforderliche Zugangsraum für künftige Unterhalts- und Ausbauarbeiten am Oberdorfbachkanal wird im Abschnitt des Gestaltungsplanes mit einer Abstandsvorschrift von 5 m für Bauten und Anlagen planungsrechtlich gesichert. Innerhalb des Gewässerraumes sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die gemäss Strassengesetz erlaubt sind oder dem Verkehr und der Abfallentsorgung dienen (z.B. Veloständer, Buswarteunterstand, Unterflurbehälter etc.). Im Perimeter des Überbauungsplan sind rechtskräftige Baulinien ausgedehnt. Die Baulinie und die bestehenden Bauten unterschreiten örtlich ein Abstand von 5m zum Oberdorfbach-Kanal. Der Gewässerunterhalt wird dadurch aber nicht massgeblich beeinträchtigt. Für eine Anpassung der rechtskräftigen Baulinie besteht somit kein Anlass.

### 3.5.4 Entwässerung

Die Versickerungsmöglichkeit innerhalb des Planungsgebiets variieren örtlich stark. Während die Versickerung nordseitig entlang der Poststrasse als gut beurteilt werden, fehlt in den übrigen Bereichen ausreichend durchlässige Untergrundschichten. Es ist geplant, das Meteorwasser der Dach- und Platzflächen über ein dem Sickerstrang vorgelagertes Retentionsbecken in den eingedolten Oberdorfbach in der Poststrasse abzuleiten. Für die Einleitung in den Vorfluter wurde eine kantonale / kommunale Bewilligung in Aussicht gestellt. Das Meteorwasser der Grünflächen über der Tiefgarage und der begrünter Dachflächen wird über eine Versickerungsanlage in den Untergrund versickert. Das Retentionsbecken und die Versickerungsanlage sind etwa mittig auf der Nordseite des Gebäudes im Bereich zwischen dem Sickerstrang und der Gewässerabstandslinie geplant. Das Retentionsbecken ist innerhalb des klassierten Strassenraumes geplant. Für das Bauwerk ist eine öffentliche Konzession zugesichert. Aufgrund der Hanglage ist dem oberflächlich zufließenden Wasser bei starken Niederschlägen ebenfalls angemessene Beachtung zu schenken. Zur Vermeidung örtlicher Druckanstiege im Untergrund (Grundwassers), sind die Geländegestaltung sowie die Zugänge zum Gebäude und zur Tiefgarage so auszuführen, dass oberflächlich das Gebäude anströmendes Wasser auch oberflächlich um das Gebäude herumfließen kann und nicht unterirdisch abgeführt werden muss.

### 3.5.5 Hochwasserschutz

Die Gefahrenkarte zeigt für Teilbereiche des Gestaltungsplangebiet eine geringe bis mittlere Hochwassergefahr. Die bestehende Senke im südlichen Bereich des Areals, wo auch mit grösseren Überschwemmungstiefen zu rechnen ist (bis 50 cm), wird durch die Neuüberbauung beseitigt. Aufgrund der Lage der Tiefgaragenzufahrt besteht die Gefahr, dass bereits bei einem häufigen Ereignis geringer Intensität (bis 25 cm) Wasser von der Poststrasse über die Tiefgaragenrampe in das Untergeschoss der Überbauung gelangt. Eine Überschwemmung der Erdgeschosse ist ebenfalls nicht auszuschliessen. In den gefährdeten Bereichen sind zwingend Objektschutzmassnahmen erforderlich. Diese sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.

### 3.6 Abweichungen von der Regelbauweise

Das Bebauungskonzept weicht in folgenden Teilen von den Bestimmungen der Regelbauweise gemäss Baureglement der Stadt Gossau ab (Vergleich erfolgt auf Basis der geplanten Kernzone):

	Bauordnung Neu (Kernzone)	Planungsvorhaben	
		Gestaltungsplan	Abweichung
<b>Geschosszahl</b>	3 4 <sup>1)</sup>	5 / 6	+1 / +2
<b>Ausnützungsziffer, höchstens</b>	0.9 <sup>2)</sup>	1.65	AZ nicht beschränkt, keine Abweichung bei geplanter Nutzung
<b>Grenzabstand, allseitig</b>	4.0 m	W: Parzellengrenze überbaut S: 1.5 m (EG Westteil) 8.2 m (EG Ostteil) O: Strassenabstand	Gemeinschaftliche TG-Zufahrt - 2.5 m keine keine
<b>Ausbau des Untergeschosses</b>	beschränkt <sup>3)</sup>	keine Wohnnutzung im Untergeschoss	keine
<b>Gebäudehöhe, maximal</b>	13.0 m <sup>1)</sup>	18.6 m / 22.0 m	+ 5.6 m / + 9.0 m
<b>Firsthöhe, maximal</b>	17.0 m <sup>1)</sup>	19.8 m / 23.2 m	+2.8 m / + 6.2 m
<b>Gebäuelänge, maximal</b>	45.0 m	123.2 m	+ 78.2 m
<b>Gebäudetiefe, maximal</b>	20.0 m <sup>4)</sup> / 14.0 m <sup>4+5)</sup>	38.3 m (EG-West) 20.0 m (EG Ost)	18.3 m keine
<b>Gebäudeabstand</b>	Summe der Grenzabstände einschliessliche Mehrlängenzuschläge	W: 10.9 m S: 9.8 m (EG Westteil) 20.8 m (EG Ostteil) O: 14.6 m	keine - 4.7 m keine keine
<b>Strassenabstand nach Neuklassierung</b>			
Poststrasse	4.0 m	2.5 m	-1.5 m
Dorfmühlestrasse	3.0 m	3.3 m	keine

1) vorbehalten Art. 25 Abs. 1 und 2 BauR:

Art. 25 Abs. 1

Bauten haben sich bezüglich Stellung, Gebäude- und Firsthöhe, Geschosszahl, Dachform und Fassadengestaltung besonders gut in die Umgebung einzuordnen.

Art. 25 Abs. 2

Neue Hauptbauten dürfen vier Vollgeschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss aufweisen, sowie die zulässige Gebäuelänge und -tiefe überschreiten, sofern eine solche Baute zu einer Verbesserung des Gesamtbildes beiträgt.

2) die Ausnützung ist nicht beschränkt, sofern der ständige Geweranteil mindestens 25 % und maximal 75 % der anrechenbaren Geschossfläche beträgt

3) Ausbau der ganzen Untergeschossfläche zulässig, jedoch nur für gewerbliche Zwecke

4) grössere Gebäudetiefe für architektonisch und grundrisslich besonders sorgfältig gestaltete Bauten, wenn zudem die landschaftliche und bauliche Umgebung nicht beeinträchtigt wird

5) bei reinen Wohnbauten

#### Geschossigkeit, Gebäude- und Firsthöhe:

Gemäss Art. 25 des Baureglements haben sich Bauten bezüglich Stellung, Gebäude- und Firsthöhe, Geschosszahl, Dachform und Fassadengestaltung gut in die Umgebung einzuordnen. Aufgrund von Gebäudehöhe und Geschossigkeit ist der geplante Neubau gemäss kantonalem Baugesetz (Art. 68) als höheres Haus zu definieren. Höhere Häuser sind in andern als Industriezonen nur gestützt auf Überbauungs- oder Gestaltungspläne zulässig. Die erhöhten Anforderungen an die architektonische und städtebauliche Ausgestaltung sollen im vorliegenden Fall mittels Gestaltungsplan sichergestellt werden.

Gegenüber dem 6-geschossigen Westtrakt weist der östliche Gebäudeteil in seiner 5-Geschossigkeit entsprechend geringere Abweichungen gegenüber der Regelbauweise auf. Gegenüber den südlich gelegenen Bauten tritt der Neubau aufgrund des Geländeverlaufs jedoch lediglich als 5-geschossiges Gebäude in Erscheinung. In den Wintermonaten tritt durch den Neubau eine zeitweilige Beschattung der Gebäude nördlich der Poststrasse auf. Am mittleren Sommertag besteht keine Beschattung der besagten Bauten (siehe Anhang).

#### Gebäudelänge:

Die zulässige Gebäudelänge wird mit rund 122 m deutlich überschritten. Gemäss Art. 25 des Baureglements der Stadt Gossau dürfen neue Hauptbauten die zulässige Gebäudelänge und -tiefe überschreiten, sofern eine solche Baute zur Verbesserung des Gesamtbildes beiträgt. Das vorliegende Bebauungskonzept sieht entlang der Poststrasse mit der vorgeschlagenen Randbebauung eine städtische Bebauungstypologie mit hoher Dichte vor. Im Hinblick auf die Verdichtungsabsichten sowie die Neuentwicklung des Stadtteils erweist sich die gewählte Bebauungstypologie als sinnvolle Bebauungsform.

#### Gebäudetiefe:

Die maximal zulässige Gebäudetiefe wird im eingeschossigen Bereich um 18.4 m überschritten. Zur Reduktion der Lärmimmissionen erweist sich eine Überdeckung des Anlieferungsbereichs als zweckmässig. Angesichts der geringen Höhenausdehnung ist von einer geringen Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch die Bauten auszugehen. Im östlichen Teil des Erdgeschosses und im Bereich der Obergeschosse werden die Vorgaben des Baureglements eingehalten.

#### Grenz- und Gebäudeabstand:

Die erforderlichen Grenzabstände werden gegenüber den südlichen Nachbarparzelle unterschritten. Die Gebäudeabstände sind sowohl gegen Westen als auch gegen Osten eingehalten. Der südliche Gebäudeabstand wird durch die 1-geschossige Hauptbaute um rund 4.3 m unterschritten. Aufgrund des bestehenden Geländeverlaufs tritt das Gebäude nur geringfügig in Erscheinung (Hangfuss). Mittels Dachbegründung soll die Beeinträchtigung der Nachbarschaft weiter minimiert werden. Im östlichen Bereich weist der Neubau mit 20.8 m einen deutlich grösseren Abstand zu den südlichen Nachbarbauten auf als erforderlich.

Strassenabstand:

In Bezug auf die neue Strassenklassierung bestehen oberirdisch Strassenabstandsunterschreitungen von bis zu 1.5 m. Unterirdische Bauteile ragen näher an die Strassengrenze. Angesichts des grosszügigen Vorbereichs der Baute sind keine Beeinträchtigungen des Strassenbetriebs zu erwarten.

---

## 4 Überbauungsplan

### 4.1 Überbauung

Mit der geplanten Neuüberbauung von Post und Akris wird ein neuer, urbaner Kontext an der Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Altstadt geschaffen. Für das westliche und östliche Teilgebiet liegen bislang noch keine abschliessenden Bebauungsstudien vor. Im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Ortszentrums kommt der Entwicklung der besagten Teilgebiete jedoch ebenfalls besondere Bedeutung zu. Die bestehenden Baulinien werden in Anbetracht noch ausstehender Studien zur Bebauung beibehalten. Im Rahmen nachgelagerter Planungen sind diese erneut zu prüfen und im Bedarfsfall anzupassen. Die Überbauungspläne weisen keine Abweichungen von der Regelbauweise auf. Innerhalb des Perimeters des Überbauungsplanes sind Neu-, Um- und Erweiterungsbauten nach Regelbauweise oder gemäss bestehenden oder neuen Sondernutzungsplänen zulässig.

### 4.2 Nutzung

In den Überbauungsplänen sind keine Nutzungsbestimmungen vorgesehen. Es kommen die Bestimmungen des Baureglements zur Anwendung. Das Baureglement der Stadt Gossau sieht in der Kernzone bei einer gemischten Nutzung mit einem Gewerbeanteil zwischen 25 und 75% keine Beschränkung der Ausnützung vor. In den übrigen Fällen gilt eine Ausnützung von 0.9. Mit der bestehenden Regelung besteht demnach ein Anreiz, das Gebiet auch künftig mit einer Mischnutzung zu beplanen.

### 4.3 Erschliessung und Parkierung

In Bezug auf die Erschliessung und Parkierung im Plangebiet bedarf es einer sinnvollen Abstimmung mit dem Bauvorhaben von Post und Akris. Die verkehrlichen Fragen stellen daher einen zentralen Regelungspunkt des Überbauungsplans dar.

Die Erschliessung des westlichen Plangebiets soll auch künftig von der Herisauer- und der Poststrasse möglich sein. Die Grundstücke Nr. 2894 und 2908 werden heute vom Lindenplatz erschlossen. Bei einer gemeinsamen Neuüberbauung soll künftig nur noch die seitliche Erschliessung über die

Dorfmühlestrasse möglich sein. Bei einer separaten Überbauung sind weiterhin zwei seitliche Zufahrten denkbar. Der Fussgängerbereich soll dem Langsamverkehr vorbehalten sein. Eine frontale Erschliessung ist künftig nicht mehr möglich. Die Zufahrt zum Grundstück Nr. 2914 wird im Überbauungsplan ebenfalls sichergestellt.

#### 4.4 Weitere Aspekte

Die Schaffung einer attraktiven Wegverbindung entlang der Poststrasse wird auch im Bereich der Überbauungspläne als langfristiges Ziel erachtet. Die Gestaltung des Strassenraums hat sich auch hier nach den vorgegebenen Randbedingungen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Poststrasse / Bundplatz zu richten. Mit den bestehenden Baulinien ist der erforderliche Raum für die geplanten Strassenanpassungen ausreichend gesichert.

Auf dem Grundstück Nr. 2908 befindet sich heute eine chemische Reinigung. Im Zuge der geologischen Untersuchungen für das Bauvorhaben im Gestaltungsplanperimeter wurden Grundwasserproben auf dem Nachbargrundstück (Parz. Nr. 2922) entnommen. Dabei konnten Spuren von organischen Stoffen identifiziert werden. Vorausgesetzt diese Grundwasserbelastungen stammen tatsächlich aus dem nachbarlichen KbS-Standort, so ist dort mit einer mittleren, allenfalls sogar sanierungsbedürftigen CKW-Belastung zu rechnen. Bei einem Bauvorhaben oder im Zuge einer Nutzungsänderung ist für das Grundstück Nr. 2908 zwingend eine Altlastenabklärungen durch ein altlastenkundiges Fachbüro vorzunehmen. Die detaillierte Standortabklärung hat spätestens im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens zu erfolgen. Für das Bauvorhaben im Gestaltungsplanperimeter ist davon auszugehen, dass im Rahmen der im Grundwasser getätigten Bauarbeiten zumindest leicht belastetes Grundwasser abgepumpt werden muss. Bei den gemessenen Konzentrationen ist eine Einleitung ins Oberflächengewässer nach Gewässerschutzverordnung noch möglich. Der Konzentrationsverlauf bei anhaltendem Pumpbetrieb lassen sich aber nicht genau prognostizieren. Im Rahmen der Bauarbeiten sind entsprechende Sicherheitsvorkehrungen zu treffen und die Schadstoffbelastung kontinuierlich zu prüfen.

Aufgrund des heutigen Verkehrsaufkommen ist zudem mit Überschreitungen der Lärmgrenzwerte zu rechnen. Die erforderlichen Lärmmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren oder im Rahmen von ergänzenden Sondernutzungsplanungen zu erbringen.

---

## 5 Interessenabwägung

### 5.1 Zentrumsbildung und Verdichtung

Mit dem Bau- und Planungsvorhaben wird die Neugestaltung sowie die Zentrumsbildung in der „Neustadt“ unterstützt. Die Vorschriften für die Erdgeschossnutzung und die Strassenraumgestaltung schaffen einen neuen, attraktiven öffentlichen Raum in Gossau. Mit der Umzonung wird zudem die bauliche Verdichtung an zentraler Lage mit ausgezeichneter ÖV-Erschliessung unterstützt.

### 5.2 Verkehrliche Auswirkungen

Mit den Parkierungsvorschriften (Anwendung von Reduktionsfaktoren, Anreize zur Erstellung von Mobilitätskonzepten) eine nachhaltige Mobilität unterstützt. Durch ein reduziertes Parkplatzangebot wird eine effiziente Nutzung der bestehenden öffentlichen Parkplätze im Umfeld des Plangebiets ermöglicht. Mit Hilfe einer attraktiven ausgestalteten Fusswegverbindung und durch dezentral angeordnete Abstellplätze für Fahrräder wird für den Langsamverkehr ein attraktives Umfeld geschaffen.

### 5.3 Fazit

Die vorliegende Planung steht ganz im Sinne der übergeordneten Planungen. Unter dem Aspekt der baulichen Verdichtung, der Neukonzeption des Stadtteils sowie dem Schaffen von attraktivem öffentlichen Raum sind die erwähnten Abweichungen gegenüber den Bestimmungen des Baureglements vertretbar. Die nachbarschaftlichen Interessen wurden im Rahmen der Planung weitestmöglich berücksichtigt und sind in den vorliegenden Gestaltungsplan eingeflossen.

---

## 6 Information der Bevölkerung

Die Planungsinstrumente wurden in Zusammenarbeit mit den interessierten Grundeigentümern erarbeitet. Die Nachbarschaft des Gestaltungsplangebiets wurde zudem im Juni 2013 durch die Stadt Gossau und die Bauherrschaft im Rahmen einer Informationsveranstaltung über das geplante Projekt informiert. Die Anstösser erhielten dabei die Gelegenheit, Fragen an die Beteiligten zu stellen. Während der kantonalen Vorprüfung wurden mit den betroffenen Grundeigentümern und Anstössern Einzelgespräche geführt. Mit der öffentlichen Auflage der Planungsinstrumente wird eine öffentliche Orientierungsveranstaltung durchgeführt werden.

---

## 7 Vorprüfung

Überbauungs- und Gestaltungsplan wurde dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Im Anschluss an die Vorprüfung wurden insbesondere folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

- Ausarbeitung eines kombinierten Planungsinstrumentes
- Erarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts für die Neugestaltung der Poststrasse
- Erarbeitung eines Umgebungs- und Strassenaumkonzeptes im Perimeter des Gestaltungsplanes
- Optimierung der Grundrissanordnung in Hinblick auf die bestehende Lärmsituation
- Redimensionierung des Erdgeschosses und geringfügige Erweiterung der Obergeschosse zugunsten grosszügigerer Freiräume
- Überarbeitung des Lärmgutachtens
- Planung eines Spielplatzes im Perimeter des Gestaltungsplanes
- Erarbeitung eines Teilstrassenplanes für die Poststrasse und den Erschliessungsbereich im östlichen Teil des Planungsgebiets
- Klärung der offenen Fragen zur Geologie und Entwässerung (Gutachten erstellt)
- Sicherstellung des Zugangs zum Oberdorfbach-Kanal

---

## 8 Verfahren

*Das Rechtsverfahren ist noch ausstehend.*

---

## Anhang

Betriebs- und Gestaltungskonzept Poststrasse / Bundplatz vom 07. Juli 2014

Visualisierungen vom 15. Mai 2013

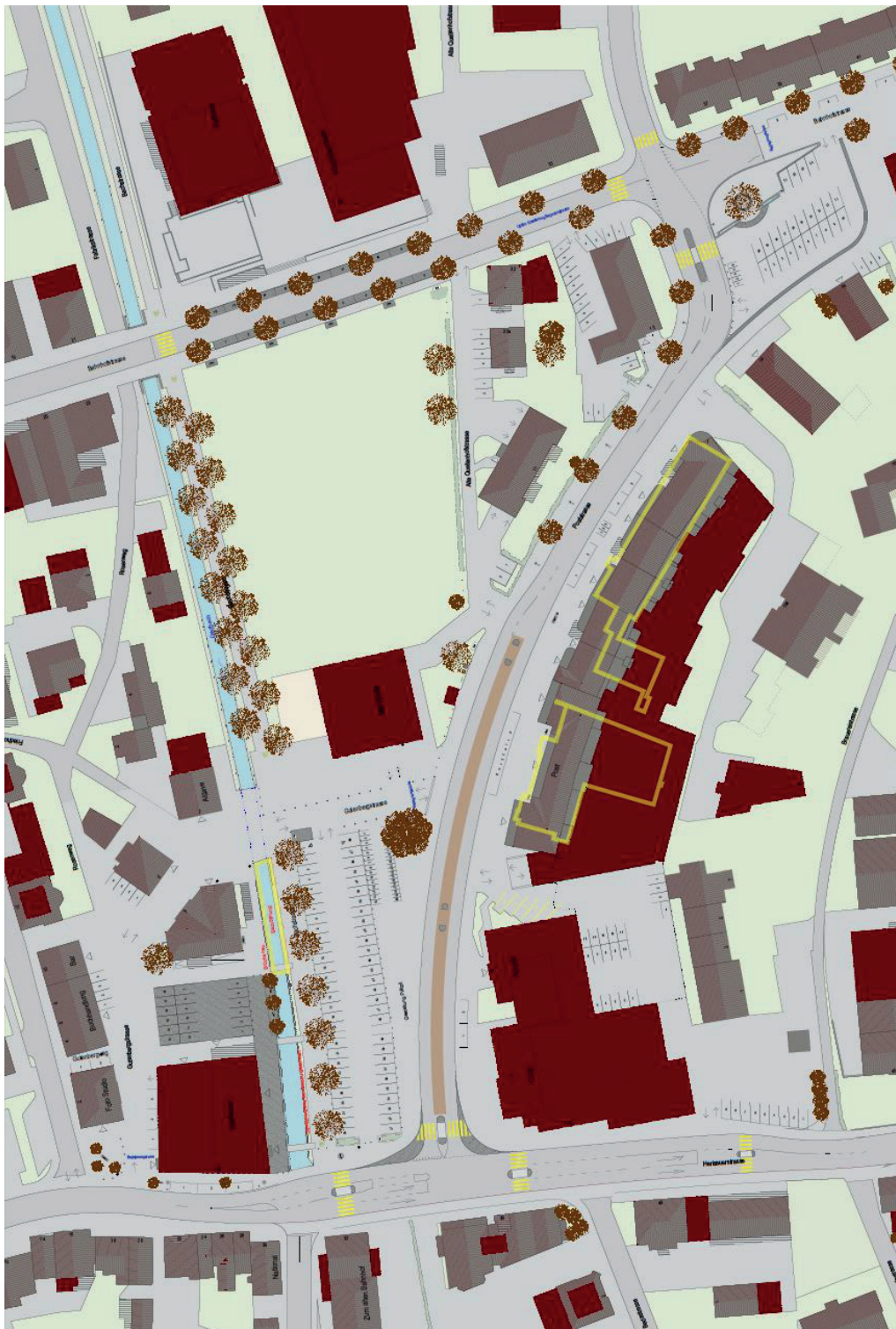
Schattenstudie vom 30. März 2016

Lärmgutachten vom 16. Juni 2015

Geotechnisch-hydrogeologischer Bericht vom 09. Oktober 2014

Machbarkeitsstudie Retention und Versickerung Meteorwasser vom 29. Juni 2015

### Betriebs- und Gestaltungskonzept Poststrasse / Bundplatz vom 07. Juli 2014



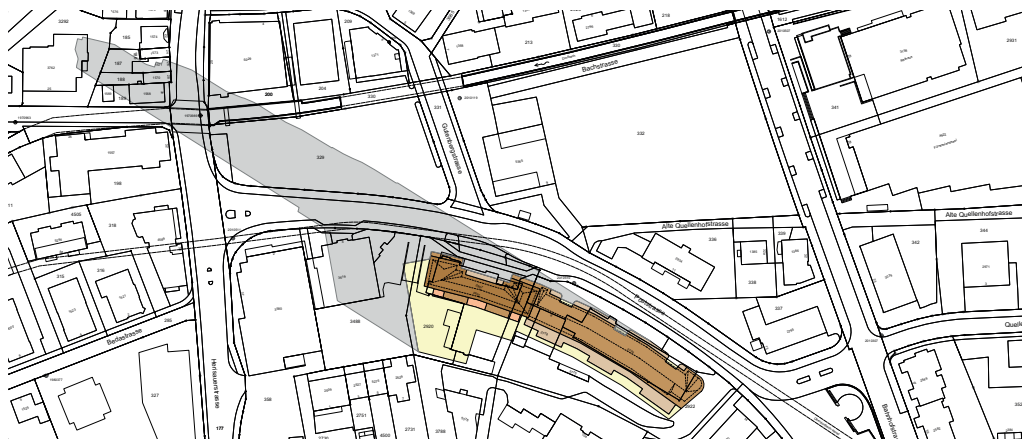
**Visualisierungen vom 15. Mai 2013**



## Schattenstudie vom 30. März 2016

Mittlerer Wintertag (2. November / 9. Februar)

Schattenwurf 8.00 Uhr



Schattenwurf 9.00 Uhr



Schattenwurf 10.00 Uhr



Schattenwurf 11.00 Uhr



Schattenwurf 12.00 Uhr



Schattenwurf 13.00 Uhr



Schattenwurf 14.00 Uhr



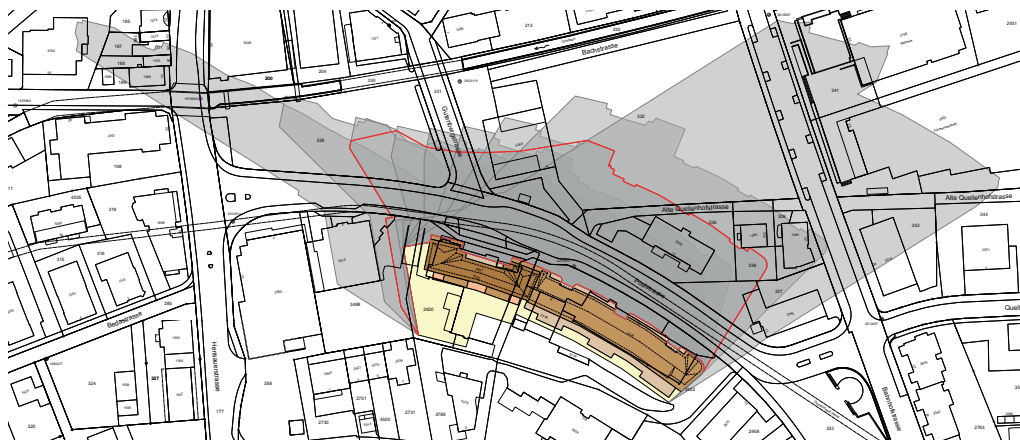
Schattenwurf 15.00 Uhr



Schattenwurf 16.00 Uhr

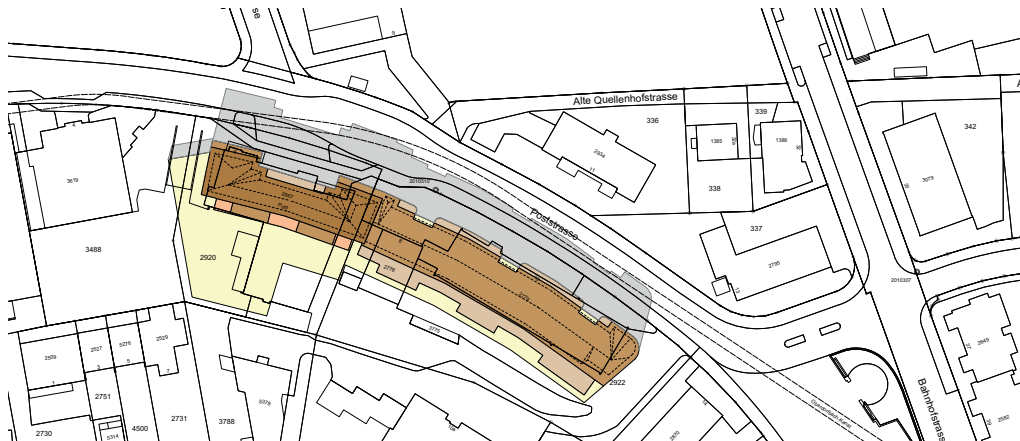


Dauerschatten mittlerer Wintertag



**Mittlerer Sommertag (30. April / 13. August)**

Schattenwurf 14.00 Uhr



Schattenwurf 15.00 Uhr



Schattenwurf 16.00 Uhr



Schattenwurf 17.00 Uhr



Schattenwurf 18.00 Uhr



Schattenwurf 19.00 Uhr



Dauerschatten mittlerer Sommertag

