

**Gossau**  
**Gestaltungsplan Happypark**

---

## **Planungsbericht**

---

St.Gallen, 23. November 2011

061.1.068

---

## Ingress

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

ERR Raumplaner FSU SIA  
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	Vorgängige Planungen (Teilzonenplan Happypark)	4
2	Planungsablauf	4
3	Vorhaben, Projekt	5
3.1	Architektur	5
3.2	Umgebungsgestaltung	7
4	Wichtige thematische Aspekte	8
4.1	Knoten St.Galler-/ Hirschenstrasse	9
4.2	Teilstrassenplan Hirschenstrasse (Gemeindestrasse 1. Klasse)	10
4.3	Erschliessung Langsamverkehr (öffentliche Nutzungen)	11
4.4	Lärm-Immissionsgrenzwerte Happypark	11
4.5	Lärm-Immissionsgrenzwerte Tiefgarage bzw. Nachbarliegenschaften	11
4.6	Mobilfunkantenne	12
4.7	Beschattung der Nachbarliegenschaften	12
4.8	Gewässerschutzverordnung	12
4.9	Überbauungsplan Kirchstrasse	13
5	Sondernutzungsplan	13
5.1	Allgemeines	13
5.2	Erschliessung / Parkierung	13
5.3	Baubestimmungen	15
5.4	Umgebung	16
5.5	Allgemeines	17
6	Interessenabwägung, übergeordnete Planungen und Gesetze	19
6.1	Abweichungen gegenüber der Regelbauweise	19
6.2	Interessenabwägung	21
6.3	Nachbarschaftliche Interessen	22
7	Information der Bevölkerung	22
8	Vorprüfung	22
9	Verfahren	22

## 1 Vorgängige Planungen (Teilzonenplan Happypark)

Zur Umnutzung des Areals Happypark wurden vorgängig verschiedene Planungen getätigt, Ziele und Zwecke einer neuen Überbauung definiert und verschiedene Abklärungen getroffen. Als Voraussetzung zur Umnutzung des Areals wurde ein Teilzonenplan (Umzonung des Areals von der Gewerbe-Industriezone in die Wohn-Gewerbezone) erarbeitet. Im Rahmen dieses Teilzonenplanes sind verschiedene Abklärungen betreffend Hochwasser, Altlasten, Grundwasserverhältnisse, etc. erfolgt. Sämtliche Ergebnisse sind den Unterlagen des Teilzonenplanes Happypark beigelegt (Teilzonenplan Happypark, 06. Mai 2011).

Um für das Areal eine vorzügliche Überbauung zu eruiieren, wurde durch die Grundeigentümerin - unter Mitarbeit der Stadt Gossau - ein privater Studienauftrag durchgeführt. Als Sieger ging das Projekt „square II“ der Sigrist Architekten AG hervor. Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf diesem Projekt.

Das Areal (blau umrandet) liegt sehr zentral gelegen und grenzt an die Kernzone der Stadt Gossau.

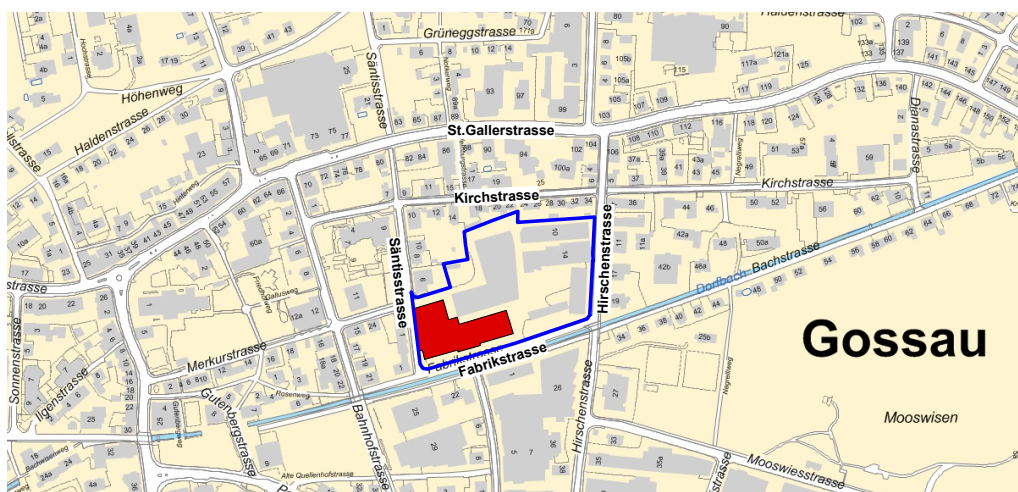


Abb. 1 Ortsplan Gossau, www.geoportal.ch (verkleinert)

## 2 Planungsablauf

Die Verfahren des Teilzonenplanes und des Gestaltungsplanes werden soweit möglich und sinnvoll koordiniert. Der Gestaltungsplan wird spätestens nach Ablauf der Referendumsfrist des Teilzonenplanes öffentlich aufgelegt. Für das Areal Happypark muss die Genehmigung für den Teilzonenplan und den Gestaltungsplan gleichzeitig erfolgen.

---

## 3 Vorhaben, Projekt

### 3.1 Architektur

Das Areal mit der alten Schifflistickereifabrik an der Fabrikstrasse ist aufgrund seiner zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zu den wichtigsten öffentlichen Bauten von grosser Bedeutung. Das zur Fabrikstrasse orientierte historische Firmengebäude prägt die städtebauliche Situation. Die geplante Wohnüberbauung orientiert sich an dieser vorhandenen wertvollen Struktur und führt sie in angemessener Form weiter. In diesem Sinne bilden zwei neue Hauptbauten zusammen mit dem historischen Altbau ein markantes architektonisches Ensemble.

Die Verdichtung der Baumassen ergibt grosszügige Aussenräume und ermöglicht eine attraktive Parkanlage. Dieser Park findet im Westen seine Begrenzung in einem Solitärgebäude, welches als Tor zwischen Westzugang und Wohnpark dient. Die erhöhten Gebäudeteile in den Langhäusern wirken in ihrer Zeichenhaftigkeit über das Areal hinaus und erhöhen gleichzeitig die Urbanität des Ortes. Der Neubau an der Kirchstrasse nimmt in seiner Gestaltung mit Giebeldach die Massstäblichkeit und Gebäudetypologie der angrenzenden Bebauung auf und integriert sich in das Strassenbild entlang der Kirchstrasse.



Abb. 2 Ansicht Südost



Abb. 3 Ansicht West (Solitärgebäude)

Unter Berücksichtigung der heute vorhandenen Strukturen entsteht die gewünschte Urbanität und gleichzeitig auch ein neues Quartier das zwischen der bestehenden Industriezone im Süden und dem Wohnquartier nördlich es Areals vermittelnd wirken kann. Das politische Ziel der Stadt Gossau, an diesem Ort - „Mit neuen, innovativen Formen der Nutzung und des Zusammenlebens einen positiven Impuls zum urbanen Leben in Gossau zu schaffen“ - wird mit einem städtebaulich markanten Bebauungskonzept umgesetzt, das dem ganzen Quartier einen unverwechselbaren und identitätsstiftenden Ausdruck verleihen soll.

Die Wohnungen sind mehrheitlich nach Süden orientiert. Innenhöfe zwischen Wohn- und Schlafbereich optimieren die natürliche Belichtung im Zentrum der Wohnungen. Diese Lichthöfe schaffen eine zusätzliche räumliche Dimension innerhalb der Wohnungen. Die Neubauten erhalten grosszügig gedeckte Erschliessungszonen im Erdgeschoss, welche auch als Spielbereich und für gemeinschaftliche Aktivitäten genutzt werden können. Loggien mit flexiblen Wintergartenverglasungen und Terrassen bilden den Übergang zwischen Wohn- und Aussenbereich. Die kompakten Baukörper sind eine wichtige Voraussetzung für eine ökologische und ökonomische Bauweise. Im historischen Fabrikgebäude sind gewerbliche und öffentliche Nutzungen geplant.

### 3.2 Umgebungsgestaltung

Die zwei langgezogenen Gebäudeeinheiten bilden zusammen mit dem Punktbau und dem historischen Fabrikgebäude einen spannungsvollen, weiten Innenhof. Dieser Hof soll als offenes Ganzes lesbar bleiben, er wird jedoch durch eine differenzierte Gestaltung vielseitig erleb- und nutzbar. Im Bereich der Wohnbauten entsteht ein Park mit grosszügigen, leicht modellierten Rasenflächen durch die geschwungene Wege führen. Dieses Wegnetz weitet sich im nördlichen Bereich vom historischen Fabrikgebäude mit seiner gewerblichen Nutzung zu einem Platz aus, welcher durch Bauminseln gegliedert wird. Platz und Park fließen so nahtlos ineinander über, differenziert durch ihre jeweiligen Anteile an Belags- bzw. Grünflächen. Im Wohnpark wirken mehrstämmige, lichtdurchlässige Laubbäume raumbildend, wie auch die auf dem Platz mit Hochstämmen bepflanzten Bauminseln.

Integriert in diesen offenen Innenhof ist auch der westlich gelegene Spielpark. Dieser Aufenthaltsbereich mit Sitz- und Spielmöglichkeiten ist gestalterisch Teil des Gesamtkonzeptes und übernimmt dessen formale Sprache.

Die Versickerungsmulden vor den beiden langgezogenen Gebäuden dienen der Regenwasserretention von Belags- und Dachflächen. Sie bilden mit standortgerechter Bepflanzung einen feinen Filter vor den privaten Terrassen. So entsteht eine gewisse Abgrenzung gegenüber dem öffentlichen bzw. halböffentlichen Raum; die Sichtbeziehungen zum Dorfbach bzw. zum Innenhof bleiben jedoch bestehen.

Der südlich gelegene Vorplatz und der Vorgarten beim historischen Fabrikgebäude bilden neben der Besucherparkierung einen grosszügigen Eingangsbereich mit Sitzgelegenheiten. Die Symmetrie der Gebäudestruktur bleibt mit diesen kleinen Eingriffen auch im Aussenraum erhalten.



Abb. 4 Ansicht Park

---

## 4 Wichtige thematische Aspekte

Im Rahmen des Teilzonenplanes (TZP) wurden verschiedene Abklärungen getätigt. Die entsprechenden Ergebnisse sind in die Projektierung des Architekturprojektes und Erarbeitung des Gestaltungsplanes eingeflossen (siehe Anhang Bericht TZP):

- Verkehrszählungen (03.09.2008, 29.05.2008)
- Geotechnischer und Hydrologischer Bericht (02.02.2011)
- Grundlagen Versickerung / Retention (03.02.2011)
- Historische Altlastenuntersuchung (04.02.2011)
- Punktuelle Gefahrenbeurteilung Hochwasser (26.08.2010, 17.01.2011)

Zusätzliche, vertiefte Abklärungen wurden im Rahmen des Gestaltungsplanes getroffen und sind in den folgenden Kapiteln erläutert.

#### 4.1 Knoten St.Galler-/ Hirschenstrasse

Das Ingenieurbüro Nagel+Steiner GmbH untersuchte die Auswirkungen der Überbauung Happypark auf die Erschliessungsqualität des Knotens St.Galler-/ Hirschenstrasse nördlich des Areals (siehe Anhang). Die Untersuchung zeigt, dass die Erschliessungsqualität am Knoten St.Galler-/ Hirschenstrasse auch mit der neuen Überbauung und dem entstehenden Mehrverkehr als genügend einzustufen ist.

Das kantonale Strasseninspektorat verlangt, dass wartende Linksabbieger (LA) auf der Hauptachse (warten infolge Gegenverkehr) die in derselben Richtung verkehrenden Fahrzeuge nicht übermässig behindern. Die heute bestehenden Verkehrsmengen erfordern gemäss Richtlinien des Strassenkreisinspektorat bereits heute eine separate Linksabbiegespur oder ein überbreiter Geradeaus-Links-Fahrstreifen. Eine erste Skizze zeigt, dass aufgrund der örtlichen Strassenbreiten sowie dem Verkehrsregime (zwei Fahrspuren und ein Linksabbiegestreifen Richtung Migros-Markt) ein Linksabbiegestreifen in die Hirschenstrasse möglich ist. Der neue Linksabbieger würde eine Länge von ca. 24 m und eine Breite von ca. 2.75 m aufweisen. Die beiden Fahrstreifen (Richtung St.Gallen bzw. Richtung Stadtkern Gossau) könnten mit ca. 3.0 m Breite realisiert werden. Bauliche Massnahmen sind voraussichtlich nicht nötig. Einzig müssten Anpassungen an Markierungen der Fahrstreifen erfolgen.

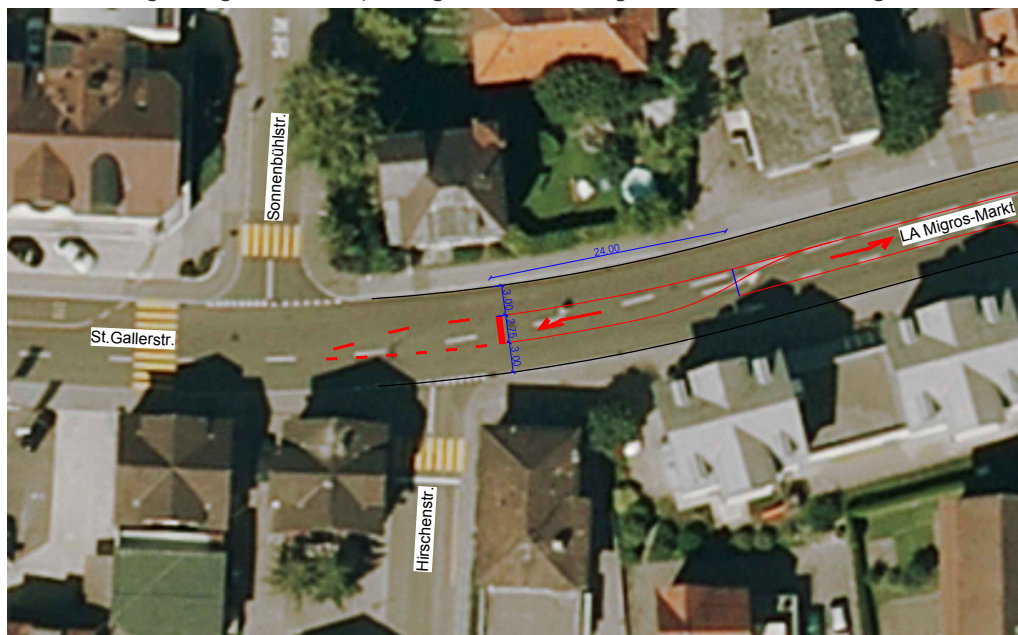
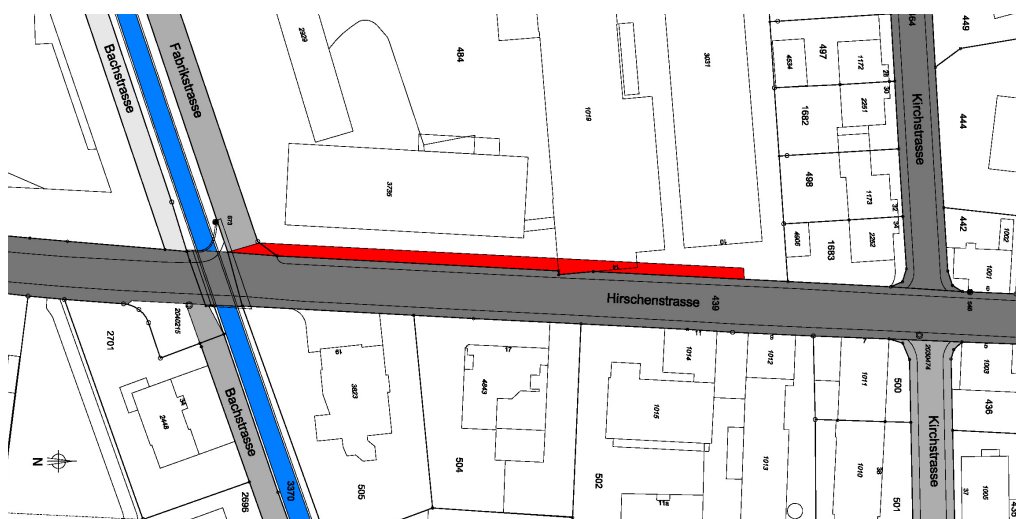



Abb. 5 Skizze Linksabbieger (LA) Hirschenstrasse, Nagel+Steiner GmbH / ERR Raumplaner

#### 4.2 Teilstrassenplan Hirschenstrasse (Gemeindestrasse 1. Klasse)


Entlang der Hirschenstrasse sind neue Parkplätze (Längsparkierung) geplant. Dadurch kann der Gehbereich für den Langsamverkehr zwischen die Wohngebäude und den Längsparkplätzen - weg von der Strasse - verlegt werden. Für den Gehbereich bzw. Parkierung ist im Bereich der neuen Überbauung eine Breite von 1.5 Meter (Gehbereich) bzw. 2.5 Meter (Parkierung) festgelegt. Die Fahrbahnbreite der Hirschenstrasse erfährt durch die Verlegung des Gehbereichs und der Anordnung der Längsparkierung keine Veränderung.





##### Festlegung

 Gemeindestrasse 1. Klasse neu

##### Hinweise

 Gemeindestrasse 1. Klasse bestehend

 Gemeindestrasse 2. Klasse bestehend

 Gemeindegeweg 1. Klasse bestehend

 Gewässer

Abb. 6 Ausschnitt Teilzonenplan Hirschenstrasse inkl. Legende (verkleinert)

#### 4.3 Erschliessung Langsamverkehr (öffentliche Nutzungen)

Die Langsamverkehrserschliessung der öffentlichen Nutzungen im historischen Fabrikgebäude wurde optimiert. Fussgänger können nun die öffentlichen Nutzungen über das Grundstück der Musikschule erreichen. Der Langsamverkehr und der motorisierte Individualverkehr sind voneinander weitestgehend getrennt.

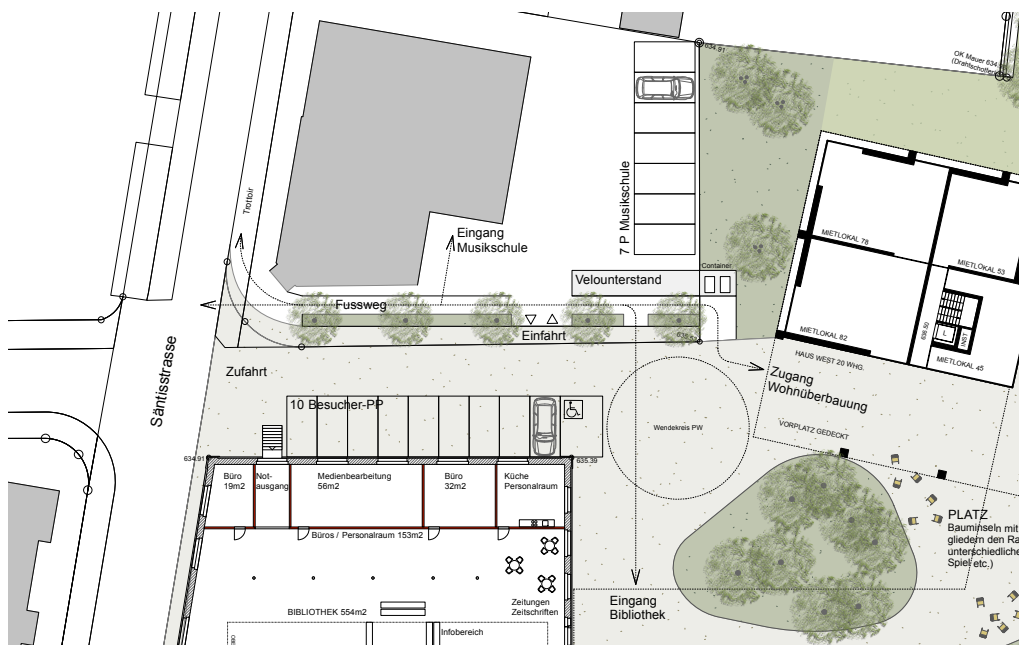


Abb. 7 Zugang für Langsamverkehr (verkleinert) -> Grafik wird noch geringfügig angepasst

#### 4.4 Lärm-Immissionsgrenzwerte HappyPark

Das Lärmgutachten der Firma Broder Partner AG zeigt, dass bereits die Planungswerte für lärmempfindliche Räume im Happyareal entlang der Hirschenstrasse eingehalten sind und keine baulichen Massnahmen am Gebäude erforderlich sind (siehe Anhang, Lärmgutachten Immissionsbelastung Verkehrsgutachten, 09.05.2011). Die übrigen Strassen um das Areal weisen ein tieferes Verkehrsaufkommen auf und/oder grenzen nicht unmittelbar an die Neuüberbauung an.

#### 4.5 Lärm-Immissionsgrenzwerte Tiefgarage bzw. Nachbarliegenschaften

Die Lärmemissionen der Tiefgaragenausfahrten bzw. die Immissionen auf die Nachbarliegenschaften wurden ebenfalls untersucht (siehe Anhang). Mittels schallabsorbierenden Verkleidungen der Wände und Decken der Tiefgaragenrampen können die Immissionsgrenzwerte auf die Nachbarliegenschaften eingehalten werden. Die schalltechnisch bedingten Verkleidungen der Wände und Decken werden in den besonderen Vorschriften zum Gestaltungsplan festgehalten.

#### **4.6 Mobilfunkantenne**

Auf dem historischen Fabrikgebäude befindet sich eine Mobilfunkantenne der Firma Orange Communications SA. Diese wird im Zusammenhang mit dem abzubrechenden Turm ebenfalls abgebrochen. In einem Gutachten (Schaffner EMV AG, Ecosens AG, Brüniger+Co. , 21.11.2002, siehe Anhang) wurden an verschiedenen Messpunkten in der näheren Umgebung Strahlenwerte erhoben. Diese zeigen, dass die Anlagengrenzwerte für Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) an allen Messpunkten eingehalten sind. Die Distanzen zwischen den Messpunkten im Gutachten und der nun geplanten Überbauung sind vergleichbar und geringer. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Anlagengrenzwerte auch bei der geplanten Überbauung eingehalten sind, auch wenn die Mobilfunkantenne nicht abgebrochen würde.

#### **4.7 Beschattung der Nachbarliegenschaften**

Die Bauten A und C sind gegenüber den heutigen Fabrikgebäuden markant nach Süden verschoben. Damit entstehen bedeutend grössere Gebäudeabstände zu den Gebäuden entlang der Kirchstrasse. Durch die Verschiebung nach Süden kann die Beschattungssituation der nördlichen Liegenschaften verbessert werden.

Die Neubauten entlang der Hirschenstrasse sind gegenüber der Strasse ebenfalls zurück versetzt. Einzig Gebäude B ragt punktuell näher zur Strasse als das bestehende Gebäude. Von Osten her betrachtet, öffnet sich die Bebauungsdichte gegenüber der heutigen Situation bedeutend. Dies führt zu zusätzlicher Besonnung bzw. geringerer Beschattung der Nachbarliegenschaften.

#### **4.8 Gewässerschutzverordnung**

Der Bundesrat hat im Mai 2011 Änderungen in der Gewässerschutzverordnung (GSchV) beschlossen und diese auf den 1. Juni 2011 in Kraft gesetzt. Die Kantone haben demnach bis Ende 2018 Zeit, die Gewässerräume grundeigentümerverbindlich festzulegen. Ist der Gewässerraum noch nicht festgelegt, gelten Übergangsbestimmungen. Die Übergangsbestimmungen sind so definiert, dass bei einer Gerinnesohlenbreite von unter 12.0 m beidseitig ein Gewässerabstand von 8.0 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle eingehalten werden muss.

In vorliegendem Fall ist ab dem Dorfbach ein Gewässerabstand von 11.5 m ab dem Gewässer einzuhalten. Da die übergeordneten Übergangsbestimmungen bereits in Kraft gesetzt sind, ist die Gewässerabstandslinie im Gestaltungsplan als Hinweise aufgeführt. Der definitive Gewässerraum ist im Zuge einer möglichen Strassen- und Bachverbreiterung (Kapitel 5.4) festzulegen. Innerhalb des im Plan bezeichneten Gewässerabstandsbereiches sind keine neuen Bauten und Anlagen vorgesehen. Im südwestlichen Teil des Plangebietes (Vorplatzbereich) befindet sich einzig eine bestehende Einfriedung, welche in engem Zusammenhang mit dem historischen Fabrikgebäude steht.

#### **4.9 Überbauungsplan Kirchstrasse**

Die südliche Seite der Kirchstrasse (Parzellen Nr. 496, 497, 498, 1681, 1682, 1683) ist geprägt durch eine architektonisch einheitliche Bebauung. Zur Fortführung dieser Qualität und um eine innere Verdichtung zu ermöglichen, soll für diese Parzellen ein separater Überbauungsplan erarbeitet werden.

---

## **5 Sondernutzungsplan**

Im folgenden Kapitel werden die wichtigsten Bestimmungen der besonderen Vorschriften des Gestaltungsplanes erläutert.

### **5.1 Allgemeines**

Der Gestaltungsplan soll eine Neuüberbauung des Areals ermöglichen, die in Bezug auf die Nutzung, die Erschliessung und Gestaltung (Architektur und Aussenraum) die angestrebte Entwicklung des Areals positiv unterstützt. Festgelegt werden ein solides Grundkonzept und die städtebaulich relevanten Parameter wie Höhen und Lage der Bauvolumen, die Arkadensituationen und die erhöhten Anforderungen an die Gestaltung der Bauten sowie an die Umgebungsgestaltung. Die Beilagenpläne spiegeln den heutigen Stand der Planung wieder. Sie gelten als Massstab, sind jedoch noch konsequent weiterzuentwickeln. Ohne Details zu regeln, legt der Gestaltungsplan die wesentlichen Eckpunkte fest.

### **5.2 Erschliessung / Parkierung**

Erschliessung:

Die Haupteerschliessung der Wohnüberbauung erfolgt ab der Hirschenstrasse in zwei getrennte Tiefgaragen. Die Einfahrtsrampen sind überdacht. Die Erschliessung der Gebäude an der Kirchstrasse erfolgt über eine ungedeckte Rampe in eine dritte, getrennte Tiefgarage. Die Anlieferung des historischen Fabrikgebäudes erfolgt rückwärtig ab der Säntisstrasse.

Parkplätze für Besucher der Wohnüberbauung sind oberirdisch und hauptsächlich entlang der Hirschenstrasse vorgesehen. Zu diesem Zweck wird der Trottoirbereich Richtung Überbauung verschoben, um eine Randparkierung zu ermöglichen. Dies bedingt eine geringe Grundstücksbereinigung entlang der Hirschenstrasse. Parkplätze für Besucher / Kunden des historischen Fabrikgebäudes sind oberirdisch, südlich und nördlich des Gebäudes vorgesehen.

Veloabstellplätze für die Wohnüberbauung sind innerhalb der Grundflächen Hauptbauten anzuordnen. Für Personal und Besucher / Kunden des historischen Fabrikgebäudes sind Veloabstellplätze auf der Rückseite des Gebäudes vorgesehen.

Die fussläufige Erschliessung wird über die Erschliessungsbereiche für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und den Langsamverkehr (LV) sowie über den Park- und Vorplatzbereich ermöglicht. Öffentliche Wegverbindungen durch das Areal werden mittels Richtungspunkten für Fusswegverbindungen festgelegt und gewährleistet. Entlang der Hirschenstrasse sind zur Erhöhung der Verkehrssicherheit bei den Zu- und Wegfahrten der Tiefgarage Trottoirüberfahrten zu realisieren.

Das Fahrwegrecht zwischen Parzelle Nr. 484 und 486 (Beleg Nr. 475) wird mittels Festlegung im Gestaltungsplan gesichert.

Es ist denkbar, dass die Liegenschaften entlang der Kirchstrasse (Parzellen Nr. 496, 497, 498, 1681, 1682, 1683) zu einem späteren Zeitpunkt mit einem einheitlichen Bebauungskonzept und Sondernutzungsplan umstrukturiert werden könnten. Die Erschliessung könnte über die nördliche Tiefgarage des Projektes Happypark erfolgen. Die besonderen Vorschriften des Gestaltungsplanes Happypark sehen diese Möglichkeit vor.

Parkierung:

Die Mindestanzahl der Parkplätze für Bewohner der Wohnüberbauung richtet sich nach Art. 44 Abs. 1 des Baureglementes. Die genaue Parkplatzanzahl ist im Baubewilligungsverfahren festzusetzen. Mindestens 10 % der festgesetzten Parkplätze sind zusätzlich als oberirdische Besucherparkplätze zu erstellen.

Die Parkierung für Benützer des Fabrikgebäudes (Personal, Kunden, Besucher) ist mittels Parkplatznachweis im Baubewilligungsverfahren festzusetzen. Die Parkplätze für Personal bzw. Bewohner des Fabrikgebäudes ist unterirdisch, diejenigen der Kunden sind oberirdisch anzuordnen. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof und dessen hohe Erschliessungsqualität ist zur Berechnung der Parkplatzanzahl ein Reduktionsfaktor festzusetzen. Dieser Reduktionsfaktor wird im Baubewilligungsverfahren festgesetzt und beträgt voraussichtlich 50 %.

Für leichte Zweiradfahrzeuge sind pro realisiertem Zimmer 0.8 Veloabstellplätze vorzusehen. Diese sind ober- und unterirdisch innerhalb der Grundflächen Hauptbauten vorzusehen. Für Kinderwagen, Spielgeräte und dergleichen sind genügend Abstellflächen von 2.0 m<sup>2</sup> pro Wohnung vorzusehen.

### 5.3 Baubestimmungen

#### Nutzung:

Die Ausnützungsziffer wird durch die maximal zulässigen Gebäudevolumen definiert. In den Gebäuden A-F sind Wohnnutzungen vorgesehen. Im Erdgeschoss der Gebäude A, B, D und E sind im Erdgeschoss bei Bedarf gewerbliche Nutzungen (z.B. Atelier) möglich. Das gesamte Erdgeschoss von Gebäude C ist für Dienstleistungsnutzungen bestimmt. Das historische Fabrikgebäude ist für öffentliche und gewerbliche resp. Dienstleistungsnutzung vorgesehen. Zusätzliche Wohnungen (z.B. Atelierwohnungen) im Sinne einer zweckmässigen Nutzung der bestehenden Bausubstanz als Kulturobjekt sind erlaubt.

#### Architektonische Gestaltung:

An die architektonische Gestaltung werden hohe Ansprüche gestellt und diese in den besonderen Vorschriften festgehalten. So sind z.B. Neubauten - exkl. Gebäude F - mit Flachdächern zu versehen, Terrassen auf den Gebäuden A-C sind keine erlaubt und nicht begehbare Flächen sind zu begrünen. Zur Konkretisierung der besonderen Vorschriften ist im Baubewilligungsverfahren ein Material- und Farbkonzept für die Fassaden vorzulegen. Allfällige Solaranlagen sind nur auf den Dächern der Gebäude A - C denkbar und sind ebenfalls im Baubewilligungsverfahren zu behandeln.

#### Grundfläche Hauptbauten:

Die Grundflächen für Hauptbauten regeln die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten. Die Höhenausdehnungen werden mittels Geschosshöhe und maximalen Gebäude- sowie Firsthöhen (Attikas) definiert. Die maximalen horizontalen Ausdehnungen und Höhenbeschränkungen dürfen nicht überschritten werden. Unterschreitungen der Grundflächen, welche sich in der laufenden Projektierung ergeben können, sind zulässig, sofern die für die städtebauliche Qualität massgebenden Proportionen sowie das Verhältnis der Hauptbauten zueinander gewahrt bleiben.

#### Baubereiche:

Die besonderen Vorschriften der Baubereiche regeln die Bestimmungen der verschiedenen Bauten und Anlagen (z.B. Vorbauten im Erdgeschoss, Anbauten, oder überdeckte Tiefgaragenrampen), welche nicht zu den Hauptbauten gezählt werden.

#### Bestehende Baute:

Die Bestehende Baute in der Parzelle Nr. 493 wird oberirdisch nicht verändert und es gelten die Bestimmungen der Regelbauweise gemäss Baureglement. Unterirdisch ist eine Erweiterung der Lager- und Gewerbemöglichkeiten des jetzigen Elektro-Geschäfts vorgesehen. Mit der vorgesehenen unterirdischen Erweiterung wird sich die Ausnützungsziffer dieser Parzelle auf ca. 1.3 erhöhen.

#### Zu erhaltende Baute G (historisches Fabrikgebäude):

Das historische Fabrikgebäude (Fabrikstrasse 1) soll in seinem Erscheinungsbild, seiner Grundstruktur und seiner Umgebung erhalten bleiben. Um dies zu gewährleisten, sind bei baulichen Eingriffen, Renovationen oder dergleichen vorgängig das kantonale Amt für Denkmalpflege zu kontaktieren.

Abzubrechende Bauteile (Turm):

Der nachträglich erbaute Turm (Sichtbeton) stört das Erscheinungsbild des historischen Fabrikgebäudes und wird nicht mehr benötigt. Daher soll dieser im Zuge der Umnutzung des Fabrikgebäudes rückgebaut werden.

Unterirdische Bauten / Grundwasserstrom:

Das Eindringen der unterirdischen Bauten in den Grundwasserstrom wird auf das nötigste horizontale wie auch vertikale Mass begrenzt. Zu diesem Zweck sind Höhen in Meter über Meer (M.ü.M.) definiert, welche von den unterirdischen Bauten nicht unterschritten werden dürfen. Die Durchflusskapazität des Grundwasserstromes wird durch die unterirdischen Bauten vermindert. Diese Verminderung der Durchflusskapazität ist mit entsprechenden Kompensationsmassnahmen (Siehe Geotechnischer und hydrologischer Bericht, 02.02.2011) zu kompensieren.

Die Nutzung des Grundwasserstromes zur Energiegewinnung (Beheizung der Überbauung) ist nicht zulässig, da der Grundwasserspiegel aufgrund der Wasserentnahme absinken kann. Energiegewinnungen mittels Erdwärme (z.B. Erdwärmesonden) sind zulässig, sofern sie den Grundwasserstrom nicht negativ beeinflussen.

#### **5.4 Umgebung**

Die Umgebungsgestaltung richtet sich nach einem gesamtheitlichen Umgebungsgestaltungskonzept. Zur Konkretisierung der Umgebungsgestaltung ist im Rahmen der Baubewilligung ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

Umgebungsbereiche:

Die Umgebung ist, je nach Nutzung, Zweck oder baulichen Möglichkeiten in verschiedene Bereiche unterteilt und mit entsprechenden Bestimmungen versehen.

Kinderspielplatz:

Für die Kinder der Wohnüberbauung ist an der im Plan bezeichneten Stelle ein Spielplatz zu erstellen. Die Anlagen des Spielplatzes sollen möglichst allen Kinder-Altersstufen gerecht werden. Zusätzliche Spielflächen sind im Erschliessungsbereich für Langsamverkehr und im Parkbereich möglich. Bei einer Bruttogeschossfläche von rund 16'000 m<sup>2</sup> für reines Wohnen sind gemäss Baureglement rund 2'700 m<sup>2</sup> für Spielflächen vorzusehen (1/6 der BGF). Durch die multifunktionale Nutzung der Umgebungsflächen, insbesondere des Parkbereiches, kann die verlangte Fläche ausreichend in der Umgebungsgestaltung zur Verfügung gestellt werden.

**Notzufahrt:**

Die Umgebungsgestaltung ist so auszuführen, dass Notfahrzeuge (insbesondere Feuerwehrfahrzeuge) die rettungsrelevanten Gebäudeteile erreichen können. Die Zufahrt ist von der Hirschen-, Säntis- und Fabrikstrasse vorgesehen.

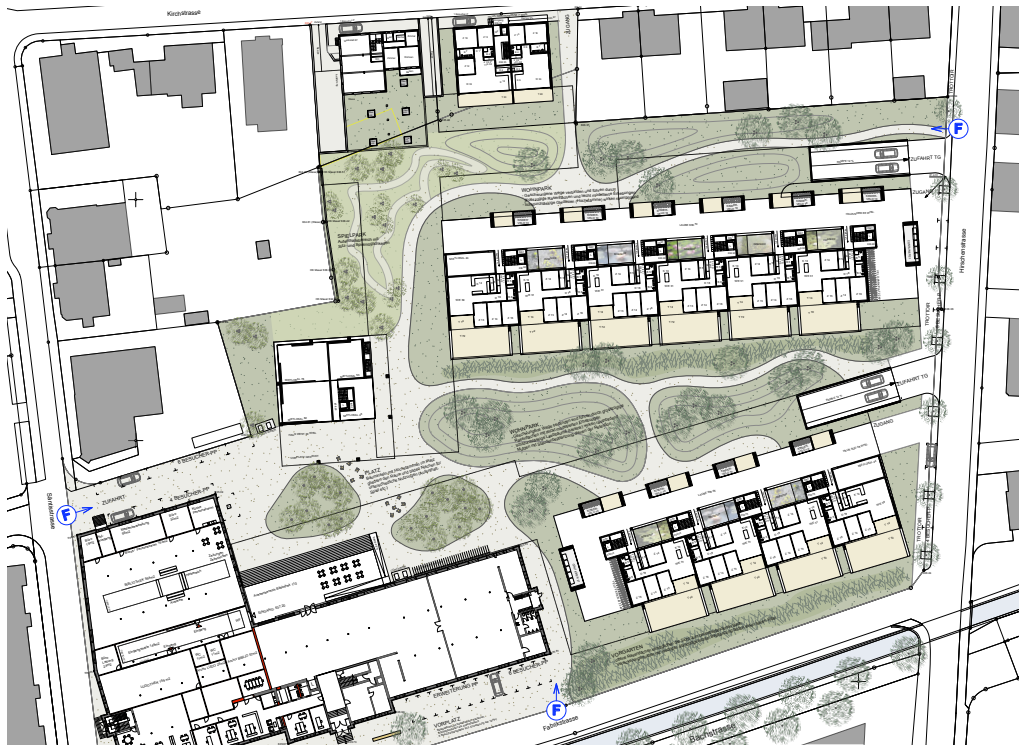


Abb. 8 Feuerwehrzufahrten (F)

**Korridor für Strassen- und Bachverbreiterungen:**

Die Fabrikstrasse hat heute für den motorisierten Individualverkehr an Bedeutung verloren. Dies gab der Stadt Gossau Anlass, Überlegungen bezüglich einer Umgestaltung der Fabrikstrasse zu machen. In gleichem Zusammenhang ist eine Umgestaltung des Dorfbaches anzudenken. Die Umgestaltung wird sowohl zur Gefahrenminderung des Hochwassers angestrebt, als auch um diesen Abschnitt des Dorfbaches natürlicher und attraktiver zu gestalten. Da zum heutigen Zeitpunkt noch kein konkretes Projekt vorliegt, wird für eine mögliche Strassen- und Bachverbreiterung im Gestaltungsplan ein 2.0 m breiter Korridor ausgeschieden, welcher von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten ist.

## 5.5 Allgemeines

**Energie:**

Es wird beabsichtigt, die Neubauten nach Minergie-Standard oder einem gleichwertigen Energiestandard zu bauen. Für das Bauvorhaben ist im Rahmen der Baubewilligung ein Energiekonzept einzureichen welches sich nach dem Energiekonzept der Stadt Gossau vom 07.10.2010 richtet.

**Retention:**

Für bauliche Retentionsmassnahmen (voraussichtlich Sickermulden) sind im Plan Flächen von rund 700m<sup>2</sup> vorgesehen. Diese Fläche reicht aus, um die anfallenden Wassermengen - bei einer Einstauhöhe von 35 cm - auf dem Areal versickern lassen zu können. Die genauen Retentionsmassnahmen sind im Rahmen der Baubewilligung aufzuzeigen.

**Hochwasserschutz:**

Zur Sicherung der Gebäude vor Hochwasserschäden, wird für die Neubauten eine Mindest-Erdgeschosskote festgesetzt. Zusätzlich sind sämtliche Gebäudeöffnungen wie Zufahrten, Zugänge, Lichtschächte etc. mit baulichen Massnahmen vor Hochwasserschäden zu schützen (Objektschutz). Bei der Umgebungsgestaltung ist darauf zu achten, dass das neu gestaltete Terrain den Hochwasserschutz unterstützt und keine Umlagerung der Hochwassergefahr erfolgt.

**Ersatz bestehender Pläne:**

Für das Areal gelten zwei Überbauungsplänen aus den Jahren 1912 bzw. 1911. Die letzten Änderungen dieser Pläne datieren vom Jahr 1956 bzw. 1964. Mit Inkrafttreten des Gestaltungsplanes werden die Überbauungspläne - innerhalb des Plangebietes des Gestaltungsplanes - ersetzt.

## 6 Interessenabwägung, übergeordnete Planungen und Gesetze

### 6.1 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Die Volumen der Hauptbauten werden im Gestaltungsplan klar definiert. Im Vergleich zu den Regelbauvorschriften der vorgesehenen viergeschossigen Wohn-Gewerbezone ergeben sich durch die festgelegten Höhenbestimmungen folgende Abweichungen gegenüber des Baureglementes (BauR):

Bestimmung	BauR	Projekt		Abweichung
		Grundfläche Hauptbauten		
Anz. Vollgeschosse	4	A	7	+3
		B	6	+2
		C	5	+1
		D	4	keine
		E	3	keine
	3	F*	3	keine
AZ	1.0**	1.13 (innerhalb Plangebiet, exkl. Haus Parz. Nr. 493)		+ 0.13
Grosser Grenzabstand	12.0 m	mind. 12.0 m (A, B, D, E)		keine
	12.0 m	6.0 m (C, Westfassade)		- 6.0 m
	10.0 m	5.56 m (F)		- 4.44 m
Kleiner Grenzabstand	6.0 m	mind. 6.0 m (A-E)		keine
	5.0 m (F)	4.50 m (Westfassade)		- 0.50 m
Ausbau des Untergeschosses	beschränkt	nur in Hauptbaute F		keine
Gebäudehöhe max.	14.0 m**	A	21.67 m	+ 7.67 m
		B	19.15 m	+ 5.15 m
		C	15.86 m	+ 1.86 m
		D	13.86 m	keine
		E	11.45 m	keine
	11.2 m	F	9.75 m	keine
Gebäuelänge max.	45.0 m	A+D	98.5 m	+ 53.5 m
		B+E	69.5 m	+ 24.5 m
		C	26.55 m	keine
	45.0 m	F	20.45 m	keine
Gebäudetiefe max.	20.0 m	A+D	23.75 m	+ 3.75 m
		B+E	23.75 m	+ 3.75 m
		C	24.15 m	+ 4.15 m
	20.0 m	F	15.75 m	keine

\* Da sich das Gebäude F in der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone befindet, gelten teilweise andere Bestimmungen als in der viergeschossigen Wohn-Gewerbezone.

\*\* Es wird davon ausgegangen, dass mind. 25 % Gewerbe- bzw. Dienstleistungsnutzung realisiert wird.

**Anzahl Vollgeschosse:**

Die Anzahl Vollgeschosse weichen bei drei Gebäudeteilen (A - C) von den Bestimmungen des Baureglementes ab. Es sind eins bis drei Geschosse mehr geplant, als die Regelbauweise vorsieht. Die zusätzlichen Geschosse treten in Bezug auf die Gesamtüberbauung nur punktuell auf. So ist bei den beiden grossen Baukörpern A+D (Haus Nord) bzw. B+E (Haus Süd) nur kopfseitig eine Mehrhöhe vorgesehen. Durch die punktuelle Höhenorientierung der Baukörper entstehen sehr grosszügige Umgebungsflächen, die mit dem vorliegenden Gestaltungsplan freigehalten werden und den Bewohnern als Aufenthaltsfläche und insbesondere Kindern als Spielfläche dienen können.

**Ausnützungsziffer:**

Die anrechenbaren Bruttogeschossflächen setzen sich gemäss Projekt folgendermassen zusammen:

	Wohnen	Dienstleistung (Gewerbe)
Haus Nord (A+D, Parz. 484)	8'244 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>
Haus Süd (B+E, Parz. 484)	4'662 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>
Haus West (C, Parz. 484)	2'080 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>
Haus Kirchstrasse (F, Parz. 494/495)	750 m <sup>2</sup>	-
Historisches Fabrikgebäude (G)	-	1'170 m <sup>2</sup> (Bibliothek / Ludothek)
		2'000 m <sup>2</sup> (Büro)
		270 m <sup>2</sup> (Showroom)
		2'500 m <sup>2</sup> (Gewerbe im UG)
Total	15'736 m <sup>2</sup>	6'318 m <sup>2</sup>
Total Wohnen und Dienstleistung	22'054 m <sup>2</sup>	
Ausnützungsziffer (22'054 m <sup>2</sup> / 19'596 m <sup>2</sup> )		
		1.13

Die Ausnützungsziffer kann gemäss BauR bei einem Gewerbeanteil von mehr als 25% in der Wohn-Gewerbezone auf 1.0 erhöht werden. Die Abweichung des Projektes zum BauR beträgt somit 0.13 bzw. 2'458 m<sup>2</sup> und ist unter dem Aspekt der inneren Verdichtung vertretbar. Um die Nutzung des historischen Fabrikgebäudes als Kulturobjekt sicherstellen zu können, sieht der vorliegende Gestaltungsplan eine gewisse Flexibilität bezüglich Nutzungsverteilung im Gebäude vor.

**Grenzabstände / Gebäudeabstände:**

Der grosse Grenzabstand ist bei Neubauten A+D, B+E eingehalten. Das Haus West (C) weist gegen Westen einen verminderten Grenzabstand auf. Aufgrund der längeren Hauptwohnseite ist der grosse Grenzabstand auf der Westseite festzulegen. Der kleine Grenzabstand von Haus West ist jedoch eingehalten. Der grosse Grenzabstand von Haus Kirchstrasse (F) ist auf rund 5.5 m verringert. Aufgrund des grossen Gebäudeabstandes zu Haus Nord (A+D) von über 23.0 m (gemäss BauR 16.0 m erforderlich) sind keine wohngygienischen Anforderungen tangiert. Der Gebäudeabstand zwischen dem historischen Fabrikgebäude und dem Haus Süd (E) ist zwischen den Hauptbauten auf 8.25 m reduziert. Zwischen den Anbauten dieser Hauptbauten besteht eine Durchgangsbreite von mind. 6.0 m. Feuerpolizeiliche Anforderungen ist somit ausreichend Rechnung getragen. Wohngygienische Aspekte sind nicht tangiert, da sich im Erdgeschoss auf der Westseite keine Wohnung befindet und im Obergeschoss die Grundrisseinteilung genügend Besonnung der Hauptwohnräume erlaubt. In den oberen Geschossen sind die wohngygienischen Aspekte aufgrund der höheren Lage gegenüber dem historischen Fabrikgebäude nicht tangiert.

Der kleine Grenzabstand von Haus Kirchstrasse (F) zur Westseite (4.5 m) sowie der Gebäudeabstand zur bestehenden Baute (6.25 m) ist reduziert. Mittels privatrechtlichem Vertrag zwischen den Grundeigentümern von Parzelle Nr. 493 und der 3 F Immo AG wird beabsichtigt, diese verminderten Abstände zu regeln. Öffentlich-rechtliche Anforderungen werden zwischen dem Haus Kirchstrasse (F) und der bestehenden Baute nicht tangiert.

Gebäude- und Firsthöhen:

Die Abweichungen der Gebäudehöhen ergeben sich aus den vorgesehenen zusätzlichen Vollgeschossen der einzelnen Gebäudeteile A - C. Die Firsthöhen sind bei sämtlichen Gebäude, welche über keine zusätzlichen Geschosse verfügen, eingehalten. Durch das Festlegen von Flachdächern, können Satteldächer - welche aufgrund des Firstes eine grössere Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaften zur Folge haben könnten - vermieden werden.

Gebäuelänge:

Die Gebäuelänge ist bei Haus Nord (A+D) und Haus Süd (B+E) überschritten. Aufgrund des bestehenden historischen Fabrikgebäudes, mit einer ebenfalls beträchtlichen Gebäuelänge, gliedern sich die länglichen Neubauten städtebaulich vorzüglich in das Areal ein.

Gebäudetiefe:

Die Gebäudetiefe ist bei den Gebäuden A - F um 3.75 m - 4.15 m überschritten. Die geschickt angeordneten Wohnungsgrundrisse erlauben diese Gebäudetiefen, da mit den geplanten Lichthöfen die Wohnungen ausreichend belichtet werden können.

Strassenabstand:

Die Strassenabstände sind - mit Ausnahme von Gebäude Nord (Grundfläche D) entlang der Hirschenstrasse - eingehalten. Das Gebäude Nord ragt geringfügig (ca. 0.25 m) in den Strassenabstand. Gegenüber der jetzigen Situation bedeutet dies jedoch eine deutliche Verbesserung, da das bestehenden Industriegebäude direkt an der Strasse befindet.

## **6.2 Interessenabwägung**

Unter dem Aspekt der inneren Verdichtung, dem gleichzeitigen Freihalten grosszügiger Umgebungsflächen und durch den Erhalt des historischen Fabrikgebäudes als Kulturobjekt sind die erwähnten Abweichungen gegenüber den Bestimmungen des Baureglementes vertretbar bzw. ist eine Mehrausnutzung aus Sicht des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu empfehlen.

### **6.3 Nachbarschaftliche Interessen**

Nachbarschaftliche Interessen wurden bei der gesamten Planung berücksichtigt und sind in vorliegendem Gestaltungsplan eingeflossen. So wurden z.B. Abklärungen bezüglich der Lärmemissionen der Tiefgarageneinfahrten getätigt und das Resultat (Schallabsorbierende Wand- und Deckenverkleidungen) in den besonderen Vorschriften festgesetzt. Zudem entstehen durch die Festlegung der Lage und Höhen der Gebäude wesentlich weniger Beschattungsverhältnisse als bei einer Überbauung nach Regelbauweise möglich wären.

---

## **7 Information der Bevölkerung**

Die Grundeigentümer der Nachbargrundstücke wurden am 09. Juni 2011 durch die Stadt Gossau über die Absichten im Happy-Areal informiert. Es wurde über den Stand der Planung, das Projekt und über das weitere Vorgehen informiert sowie Fragen beantwortet.

---

## **8 Vorprüfung**

Der Gestaltungsplan wurde dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Die daraus resultierenden Ergebnisse wurden in den Gestaltungsplan eingearbeitet.

---

## **9 Verfahren**

*Öffentliche Auflage bzw. vereinfachtes Verfahren*

*Kurzabriss von Einsprachen / Rekursen und deren Ergebnissen*

---

## Anhang

- Anhang 1  
Modellfotos der geplanten Überbauung
- Anhang 2  
Verkehrstechnischer Kurzbericht zur Erschliessungsqualität am Knoten St.Galler- / Hirschenstrasse Nagel+Steiner GmbH, 09.05.2011
- Anhang 3  
Lärmgutachten Immissionsbelastung Verkehrslärm, Broder Partner AG, 09.05.2011
- Anhang 4  
Schalltechnische Prüfung Tiefgaragenausfahrten, Broder Partner AG, 19.04.2011
- Anhang 5  
Messung nichtionisierender Strahlung, Arbeitsgemeinschaft Schaffner EMV AG, Ecosens AG, Brüniger + Co. 21.11.2002