



Stadtrat
Bahnhofstrasse 25
9201 Gossau



Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse-Kirchstrasse

Planungsbericht

15. September 2022
Auflage

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43
F: +41 71 222 26 09

info@strittmatter-partner.ch
www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Balz Bodenmann

dipl. Arch. ETH SIA | Arch. REG A
dipl. Raumplaner NDS ETH
Raumplaner FSU | Dr. sc. ETH

Fachbearbeitung

Benjamin Müller

BSc FH in Raumplanung

Silas Odermatt

BSc FHO in Raumplanung

430.035.300.02.03/PB_SNP_Bhfstr-
Kirstr_220907.docx

Inhaltsverzeichnis

Stadt Gossau

Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse – Kirchstrasse

Planungsbericht

1	Ausgangslage	5
1.1	Bearbeitungsgebiet	5
1.2	Anlass	5
1.3	Richtprojekt	6
2	Grundlagen	14
2.1	Kommunaler Richtplan	14
2.2	Nutzungsplanung	14
2.3	Weitere Grundlagen	16
3	Teilstrassenplan	21
3.1	Aufhebung Strassenfläche	21
3.2	Verzicht auf TZP	22
3.3	Gallusweg	22
4	Sondernutzungsplan	23
4.1	Allgemeine Bestimmungen	23
4.2	Nutzung	23
4.3	Erschliessung	24
4.4	Bebauung	28
4.5	Umgebung	31
4.6	Ver- und Entsorgung	33
4.7	Aufhebung bisheriges Recht	34
4.8	Sonstiges	35
5	Nachweise	36
5.1	Allgemeines	36
5.2	Siedlung	36
5.3	Natur und Landschaft	39
5.4	Siedlung und Verkehr	41
5.5	Wasser und Boden	42
5.6	Ortsplanungsrevision	42
6	Interessenabwägung	44
6.1	Vorbemerkung	44
6.2	Vorliegende Interessen	44
6.3	Interessenabwägung	46
7	Verfahren	51
7.1	Vorgeschichte	51
7.2	Mitwirkung und Information	51
7.3	Vorprüfung	52
7.4	Rechtsverfahren	52
7.5	Fakultatives Referendum	52

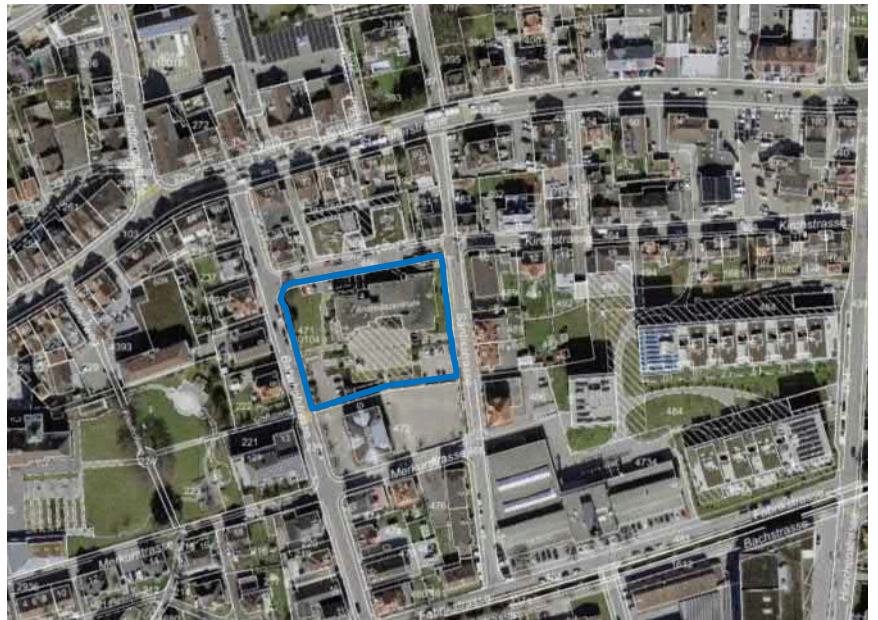
Anhang	53	
A1	Checkliste SNP	54
A2	Parkplatzberechnung, vom 30. August 2022	55
A3	Auszug aus dem Jurybericht zum Projektwettbewerb	59
A4	Vorprüfungsbericht	65
A5	Mitwirkungsbericht	70
Beilagen	81	

1 Ausgangslage

1.1 Bearbeitungsgebiet

Das Bearbeitungsgebiet des Sondernutzungsplans liegt im Zentrum von Gossau und umfasst die Parzelle Nr. 471, einen Streifen der Parzelle Nr. 472 sowie eine kleine Teilfläche der Strassenparzelle Nr. 466 (vgl. Kap. 3). Im Süden grenzt das Areal des Gallusschulhauses an das Bearbeitungsgebiet. Heute befindet sich auf dem Gebiet das Andreaszentrum, welches Räumlichkeiten für verschiedene Veranstaltungen beherbergt.

Abb. 1 Orthophoto mit AV und Bearbeitungsgebiet, Geoportal November 21 (ohne Massstab)



1.2 Anlass

In der Urnenabstimmung vom 3. März 2013 (78.34% Ja-Stimmenanteil) haben die Gossauer Stimmberechtigten den Auftrag zur Erstellung eines Neubaus, mit 90 bis 100 Betten, an einem zentralen Ort in Gossau erteilt. Aufgrund dieser Abstimmung plant die Sana Fürstenland AG im Zentrum von Gossau ein Alters- und Pflegeheim. Dieses ist als Ersatz für die in die Jahre gekommenen Alters- und Pflegeheime «Espel» und «Schwalbe» vorgesehen. Zudem sollen auch Wohnungen für betreutes Wohnen mit Notfallhilfe und alltagsunterstützenden Zusatzdiensten (Mahlzeitservice, Reinigung, Wäscheservice etc.) angeboten werden (Wohnen mit Service). Insgesamt stehen im Neubau 117 bewilligte Pflegeplätze, davon 90-100 im Alters- und Pflegeheim und der Rest in den Wohnungen für betreutes Wohnen, zur Verfügung. Zusätzlich dazu stehen auch 10 bis 20 Betten in den Wohnungen für betreutes Wohnen zur Verfügung.

Vorausgegangen ist eine Standortevaluation, durchgeführt von der Strittmatter Partner AG, St. Gallen, im Jahr 2013, welche den idealen Standort für

1.3 Richtprojekt

das neue Pflegezentrum aus 13 potenziellen Standorten evaluiert hat. Die Wahl fiel auf die Parzelle Nr. 471 im Zentrum von Gossau. Die Katholische Kirchgemeinde als Eigentümerin beschloss am 2. November 2014 die Abgabe des Grundstücks im Baurecht an die Sana Fürstenland AG. In Folge wurde ein anonymer Projektwettbewerb im offenen Verfahren durchgeführt.

Projektwettbewerb

Der anonyme Projektwettbewerb, an dem 70 Teams teilnahmen, wurde im offenen Verfahren nach SIA 142 durchgeführt. Für die Organisation zeichnete sich die Firma blumergaignat ag, St. Gallen, verantwortlich. Neben dem Perimeter für den Projektwettbewerb (Parzelle Nr. 471) wurde das Gelände des Gallus-schulhauses als Ideenteil in den Wettbewerb integriert. Das Preisgericht kürte das Projekt OCCUPARE vom Architekturbüro Gähler Flühler Architekten, St. Gallen, einstimmig als Sieger des Projektwettbewerbs und empfahl das Projekt zur Weiterbearbeitung.

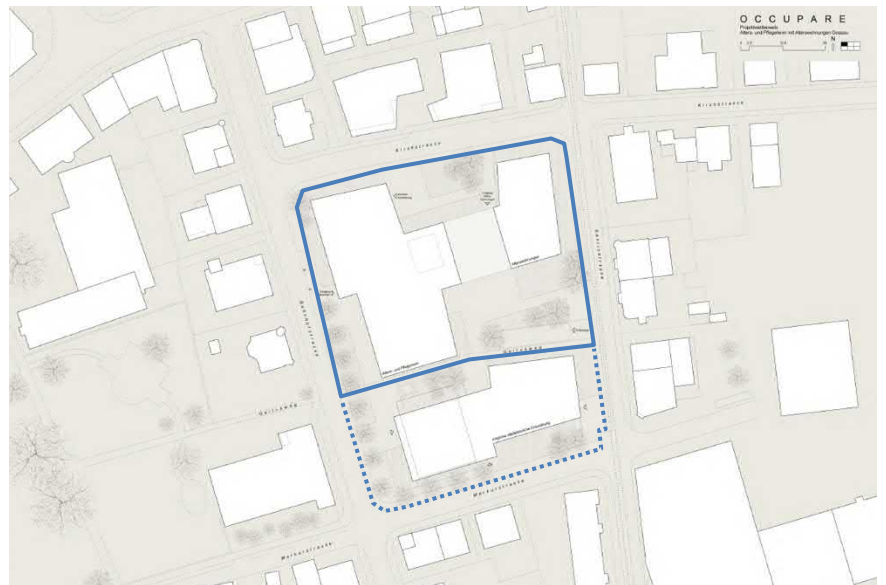
Jurybericht¹

«Thema des Entwurfes ist das Verweben des neuen Alterszentrums mit den unterschiedlichen Strukturen des umliegenden Quartiers. Das gelingt den Verfassenden ausserordentlich gut. Der Baukörper reagiert auf alle Seiten respektvoll auf das bestehende Siedlungsbild und setzt als öffentliche Nutzung ein selbstbewusstes Zeichen. Das Hauptvolumen steht an der Bahnhofstrasse und mittels einer Zäsur in der Fassade wird auf den Haupteingang des Alterszentrums verwiesen.

¹ Auszug aus: Projektwettbewerb im offenen Verfahren, Bericht des Beurteilungsgremiums; Kap. 7.1 S. 22/23

Abb. 2 Situation Wettbewerbsprojekt mit Bearbeitungsperimeter (ohne Massstab)

- Perimeter Projektwettbewerb
- ⋯ Perimeter Ideenteil mit Gallusschulhaus



Die Wohnungen für betreutes Wohnen sind auf der ruhigeren Seite des Areals an der Sântisstrasse in einem separaten Volumen untergebracht. Verbunden sind die beiden Gebäude mit einem zweigeschossigen Zwischenbau, welcher auf beiden Seiten schön proportionierte und gut gestaltete Hofräume bildet. Der separate Eingang zu den Wohnungen für betreutes Wohnen und die Anlieferung liegen am nördlichen Hof an der Kirchstrasse. Unverständlich ist die Lage der Rampe zur Tiefgarage, die diesen zentralen südlichen Aussenraum für das Alters- und Pflegeheim dominiert.

Die Materialisierung mit Einsteinmauerwerk, Kratzputz und Lochfassade wirkt als Fels in der Brandung der heterogenen Umgebung. Sie ist handwerklich gut ausgearbeitet und ist für die Nutzung als Wohngebäude gut gewählt (sommertlicher Wärmeschutz). Kubatur und Nutzflächen des Projekts liegen im Mittel aller Projekte und lassen eine wirtschaftliche Erstellung und einen ökonomischen Betrieb erwarten.

Die Sockelausbildung in Ortbeton verstärkt allerdings die mangelnde Offenheit, die auch mit der Disposition der Nutzungen entlang der Bahnhofstrasse zusammenhängt. Das Erdgeschoss des Neubaus überzeugt durch eine gute innere Organisation. Über eine zentrale Achse gelangt man über kurze Wege zu allen wichtigen Nutzungen. Die Anbindung der Wohnungen für betreutes Wohnen ist räumlich und betrieblich gut gelöst. Sie verknüpft die beiden Gebäude, lässt aber dennoch eine eigene Adressbildung der Wohnungen für betreutes Wohnen zu. Die ökonomischen, aber attraktiven Grundrisse der Wohnungen sind gut besonnt. Einzig im Erdgeschoss weisen die Wohnungen nicht die gleiche Qualität auf, trotz Ausbildung eines Hochparterres.

Occupare ist insgesamt eine kluge städtebauliche Setzung und eine ökonomische, attraktive Umsetzung des geforderten Raumprogramms.»

Abb. 3 Visualisierung des Alters- und Pflegeheims



Richtprojekt

Das Siegerprojekt wurde in der Folge weiterentwickelt und als Richtprojekt für den Sondernutzungsplan ausformuliert.

Ort und Einbindung

Der zu bebauende Perimeter liegt im Quartier entlang der Bahnhofstrasse, welches sich durch seinen öffentlichen Charakter auszeichnet. Stolze Bürgerhäuser säumten einst das Grundstück des Gallusschulhauses und der Schutzengelkirche. Einige Zeitzeugen wurden durch neue Bauten ersetzt (z. B. die Schutzengelkirche durch das Andreaszentrum), andere blieben bis heute erhalten. Durch die räumliche Umliegung des Bahnhofes wurde die Bahnhofstrasse zu einer wichtigen Verbindungsachse zwischen diesem und dem Gossauer Stadtkern. Das neue Alters- und Pflegeheim verwebt sich selbstbewusst mit den bereits bestehenden, teils öffentlichen Bauten entlang der Bahnhofstrasse.

Die präzise Setzung und Modellierung des Gebäudevolumens fügt sich einerseits respektvoll in das bestehende Siedlungsbild ein, andererseits zeugt seine Präsenz von seiner öffentlichen Funktion. So richtet sich die westliche Hauptfassade des Pflegeheimes klar zur Bahnhofstrasse hin. Um einen einladenden Eingangsbereich und einen attraktiven, städtischen Strassenraum auszubilden, ist es vorgesehen, die bestehende Baumallee weiterzuführen. Das Volumen der Wohnungen für betreutes Wohnen hingegen orientiert sich an den nördlich und westlich gelegenen Wohnbauten, wird aber durch den zweistöckigen Verbindungsbau dennoch klar als Teil des Ensembles gelesen. Die so aufge-spannte Gesamtfigur des Neubaus bildet mehrere grosszügige Aussenräume aus, welche sich durch differenzierte Nutzungsqualitäten auszeichnen und somit teils öffentlich und teils privat genutzt werden können.

Abb. 4 Modell des Alters- und Pflegeheims (Sicht aus Westen)



Abb. 5 Modell des Alters und Pflegeheims (Sicht aus Norden)



Haus und Umgebung

Die Erschliessung und Adressbildung des Alters- und Pflegeheims erfolgt an der Bahnhofstrasse, während die Wohnungen für betreutes Wohnen über eine eigene Adresse an der Kirchstrasse erschlossen werden. So kann die gewünschte, eigenständige Adressbildung und die Autonomie für die zukünftigen Bewohner der Wohnungen für betreutes Wohnen bewahrt werden. Über einen einladenden, gedeckten Vorplatz gelangt der Besucher ins Foyer des Altersheims.

Unmittelbar beim Eingang befinden sich der Empfang mit den angrenzenden Verwaltungsbüros.

Durch das Zurückspringen des Gebäudes wird ein öffentlicher, grosszügiger Strassenraum ausgebildet. Bäume und Sitzplätze laden zum Plaudern und Verweilen ein. Die Sitzplätze werden als bedientes Strassencafé vom Restaurant aus bedient. Dafür wurde gegenüber dem Wettbewerb ein Office an der Schnittstelle von Haupteingang und Restaurant eingefügt.

Das Zentrum des Erdgeschosses bildet die Cafeteria, welche über eine gedeckte Terrasse mit dem südlichen, gut besonnten und windgeschützten Aussenraum verbunden ist. Ein attraktiver Korridor stellt die räumliche Verbindung zwischen Pflegeheim und Wohnungen für betreutes Wohnen sicher. So können die öffentlichen Angebote wie Pedicure, Coiffeure und Cafeteria bei Bedarf gemeinsam genutzt werden und es bietet sich die Möglichkeit eines «Schwatzes» mit dem Pflegepersonal und den Bewohnern.

Gegenüber dem Wettbewerb wird im Übergang zum Gallusschulhaus eine Tagesstruktur für Schulkinder eingerichtet. Diese wird von der Schule betreut, nutzt jedoch die Kücheninfrastruktur des Alterszentrums. So wird einerseits die Umgebung zusätzlich belebt, gleichzeitig können die verschiedenen Generationen je nach Bedürfnis mehr oder weniger miteinander interagieren.

Die geforderten Pflegeeinheiten befinden sich in den vier Obergeschossen. Die Pflegegeschosse sind als Rundgänge konzipiert, die sich durch unterschiedlich dimensionierte Korridore und vielfältige Raumstrukturen auszeichnen. Die grosszügigen Gangbereiche animieren die Bewohner zur Bewegung, während qualitätsvolle Raumkammern zum Aufenthalt und Austausch ausserhalb der eigenen vier Wände einladen. Der grosse, zentrale Luftraum versorgt die Geschosse mit zusätzlichem Tageslicht und ermöglicht geschossübergreifende Sichtbezüge zwischen den einzelnen Pflegegruppen. Die Bewohnerzimmer werden über einen kleinen Vorraum mit angrenzendem Badezimmer betreten, was zu mehr Privatsphäre und Wohlbefinden im Wohn- und Schlafbereich führt und gleichzeitig bekannte räumliche Phänomene von früheren Wohnsituationen aufgreift. Eine kleine Loggia wird den Aufenthaltsbereichen vorgelagert und bietet den jeweiligen Wohngruppen einen geschützten, privatisierten Aussenbereich.

Die grosse räumliche Distanz zwischen Pflegeheim und Wohnungen für betreutes Wohnen sorgt für die nötige Privatsphäre und schützt die Bewohner vor ungewollten Einblicken.

Im Wohntrakt werden vielfältige Kleinwohnungen mit 1.5 und 2.5 Zimmern angeboten. Die BewohnerInnen nutzen die verschiedenen Angebote des Alterszentrums. Sie verpflegen sich einmal pro Tag im Restaurant und können die Pflegeleistungen je nach Bedürfnis individuell wählen. Zudem stehen auch individuelle Wohndienstleistungen zur Verfügung (Wohnen mit Service).

Der öffentliche Platz vor dem Haupteingang, der durch den Baumbestand charakterisiert wird, dient als Treffpunkt. Er lädt ein zum Sitzen, Plaudern und

Beobachten. Als räumliches Gegenstück zum öffentlichen, dem Strassenraum zugewandten Vorplatz, bietet der hofartige, von Bäumen und einer vielfältigen Bepflanzung umgebene Garten den Bewohnern und Gästen einen Ort der Ruhe, wo die Sonne genossen werden kann. Die, durch den grossen nördlichen Gebäuderücksprung zwischen Pflegeheim und Wohnungen für betreutes Wohnen, ausgebildete Raumkammer dient einerseits der Anlieferung des Pflegeheimes, andererseits wird durch die Bepflanzung ein attraktiver Vorplatz für die Wohnungen für betreutes Wohnen ausformuliert.

Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt von der Kirchstrasse, im Norden des Projektperimeters. In dieser Erschliessungsbucht ist auch die Anlieferung organisiert und es stehen drei interne Abstellplätze zur Verfügung. Die Hofgestaltung im Bereich des Wohnungseingangs bietet ausreichend Manövriertfläche für eine allfällige Vorfahrt von Taxi und Ambulanz.

Materialisierung / Konstruktion / Wirtschaftlichkeit

Die Wahl eines massiven verputzten Einsteinmauerwerks ist motiviert durch den Charakter des Quartiers. Bauten unterschiedlichsten Alters und eine dementsprechend grosse Material- und Formvielfalt bilden ein unruhiges Geviert. Dauerhafte und qualitätsvolle Materialien geben dem neuen Gebäude eine ruhige, zeitlose Ausstrahlung. Der Massivbau wird als Lochfassade ausgebildet und erhält mittels eines mineralischen Kratzputzes die gewünschte Homogenität. Das Gebäude wird von einem Sockel aus Sichtbeton getragen, die bronzenfarbenen Holz-Metall-Fenster verleihen den Fassaden eine zurückhaltende, zeitlose Eleganz.

Das Einsteinmauerwerk (U-Wert $0.18W/m^2K$) erzeugt eine maximale thermische Massenaktivierung, was zu einer grossen Behaglichkeit in den Wohnräumen führt und rasche, wetterbedingte Temperaturschwankungen ausgleicht. Das ausgewogene Verhältnis offener und geschlossener Fassadenflächen dient der Maximierung der Solargewinne, ohne aber das Gebäude zu überhitzen. Die Raumluftqualität wird garantiert durch eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit einer integrierten Wärmerückgewinnung. Eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung übernimmt die Wärmeverteilung.

Kritische Anmerkungen aus dem Jurybericht und Anpassung im Richtprojekt

Die Kritik aus dem Jurybericht wurde in der weiteren Projektentwicklung aufgenommen und, soweit betrieblich und wirtschaftlich sinnvoll, auch umgesetzt.

Tiefgaragenzufahrt

Ein wesentlicher Kritikpunkt im Jurybericht betrifft die Zufahrt zur Tiefgarage ab der Säntisstrasse. Diese Zufahrt ist hinfällig geworden, nachdem klar geworden ist, dass die städtebauliche Studie auf dem Areal des Gallusschulhauses nicht weiterverfolgt wird. Damit war klar, dass die Erschliessung nur der Tiefgarage des Alterszentrums dienen wird. Daher wurde die Tiefgaragenzufahrt im Richtprojekt an die Kirchstrasse verlegt. Auf diese Weise konnte der südliche Aussenraum, der zuvor von der Tiefgarage bedrängt wurde, aufgewertet werden.

Die später dazugekommene Verlängerung des Gallusweges, welcher eine zusätzliche Quartierverbindung für die Fussgänger darstellt, hätte ohnehin eine neue Lösung für die Tiefgaragenzufahrt erforderlich gemacht.

Orientierung des Restaurants

Die Hauptausrichtung des Restaurants verbleibt gegen Süden. Das Restaurant wird von den rund 130 Bewohnerinnen und Bewohner auch für die Einnahme der täglichen Mahlzeiten und für Freizeitaktivitäten genutzt. Das Restaurant verfügt an der gewählten Lage über eine sehr gute Besonnung. Zusammen mit der gedeckten Loggia entsteht ein fliessender Übergang, vom Innen- in den Aussenraum. Der grosszügig angelegte Garten liegt am neu geplanten Gallusweg, so dass das Restaurant auch über diesen Fussweg erreicht werden kann. Damit an schönen Sommerabenden aber auch der Raum zur Bahnhofstrasse mitgenutzt werden kann, wird auch dort je nach Witterung ein bedientes Café angeboten.

Nutzung zur Bahnhofstrasse

Ergänzend zum Raumprogramm in der Wettbewerbsphase, wurde das Raumprogramm des Richtprojektes mit einer schulischen Tagesstruktur ergänzt. Die Schulkinder werden dort betreut und können dort auch ihr Mittagessen einnehmen. Zusätzlich wird eine Betreuung nach der Nachmittagsschule mit Aufgabenbetreuung angeboten. Die schulische Tagesstruktur verfügt über eine eigene Garderobe und eine separate WC-Anlage mit Zahnputzraum. Dies ermöglicht die konfliktfreie, Generationen übergreifende Nutzung im Erdgeschoss. Die Verwaltungsräumlichkeiten wurden auf ein notwendiges Minimum reduziert. Zudem setzen diese Räumlichkeiten eine betriebliche Nähe zum Haupteingang voraus.

Materialisierung/ Gliederung des Baukörpers

Der Betonsockel und die verputzte Fassade wurden in der Projektentwicklung differenziert weiterentwickelt. Der Betonsockel betont den öffentlichen Habitus des Alterszentrums und ist auch aus konstruktiven Gründen sinnvoll. Grosse Fensteröffnungen tragen zur Offenheit und zum Dialog mit dem Umfeld bei. Der Betonsockel ermöglicht diese grossen Öffnungen, ist robust und vermag den mechanischen Beanspruchungen im städtischen Umfeld Widerstand zu leisten. Zudem ist er tausalzbeständig. Der Einsatz von Tausalzen ist gerade in der unmittelbaren Umgebung eines Altersheims ein wichtiges Thema und kann bei verputzten Fassaden zu Problemen führen. Für das Einsteinsmauerwerk ist es aus statischen Gründen ein grosser Vorteil, wenn das Erdgeschoss aus Beton ausgeführt werden kann. So sind grössere Spannweiten möglich.

2 Grundlagen

2.1 Kommunalen Richtplan

Die Totalrevision des kommunalen Richtplans vom Dezember 2000 ist in Arbeit. Dazu hat die Stadt Gossau 2016 ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet. Die Massnahmen dazu sollen im Richtplan geregelt werden.

Bahnhofstrasse

Die Bahnhofstrasse soll als urbane Achse zwischen dem historischen Zentrum und dem Bahnquartier gestaltet werden. Sie gilt als eine wichtige Verbindungsachse vom Bahnhof ins Zentrum und umgekehrt:

- indem sie als Achse für den Fuss- und Veloverkehr gestärkt wird;
- indem die Aufenthaltsqualität durch punktuelle neue Nutzungen und eine hochwertige Strassenraumgestaltung erhöht wird.


Zentrum

In Bezug auf das Zentrum sieht das Stadtentwicklungskonzept unter anderem eine Konzentrierung von Detailhandelsflächen im historischen Zentrum vor, eine attraktive Gestaltung von Strassenräumen und öffentlichen Räumen, eine Verbesserung der Wohnqualität und die Aufwertung von Liegenschaften bzw. den Schutz und Erhalt von bestehenden Bausubstanzen.

2.2 Nutzungsplanung

Gemäss rechtmäßigem Zonenplan liegt die Parzelle Nr. 471 vollständig in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Im Baureglement sind keine Grundmasse definiert. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBa) ist für bestehende und zukünftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Mit der laufenden Ortsplanungsrevision sind aktuell keine Änderungen an der Nutzungsplanung geplant, welche einen Einfluss auf den Planungsperimeter haben.

Abb. 6 Zonenplan, Geoportal November 21 (ohne Massstab)

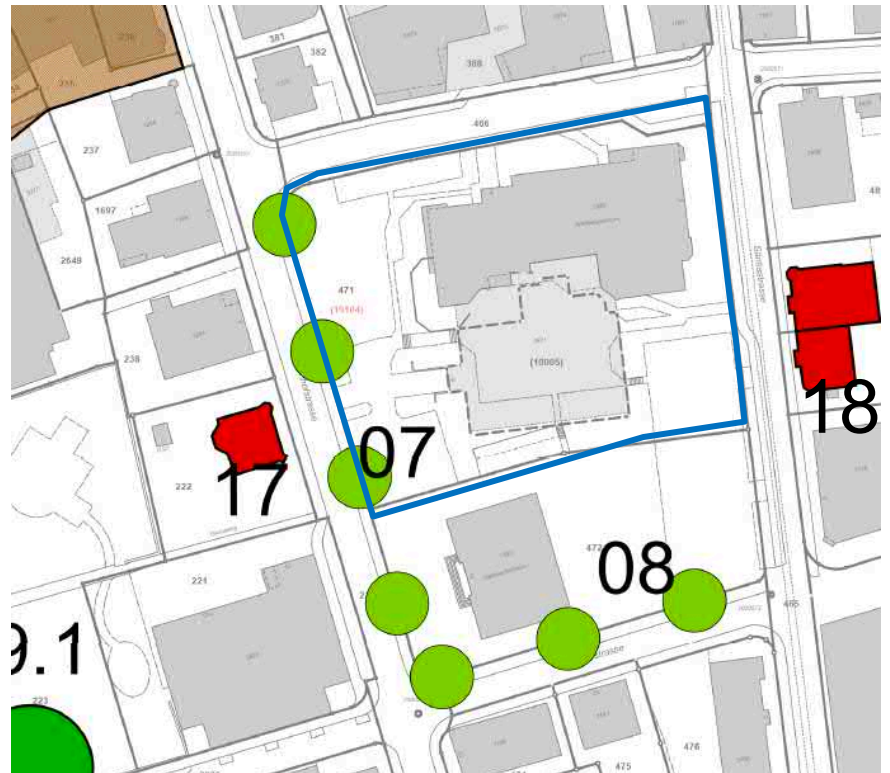
	Wohn-Gewerbezone WG3
	Wohn-Gewerbezone WG4
	Gewerbe-Industriezone GI A
	Industriezone I A
	Dorfkernzone DK2
	Kernzone K4
	Kernzone Altstadt KA
	Grünzone G, GE, GF, GG, GN
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBa



Schutzverordnung | Schutzplan

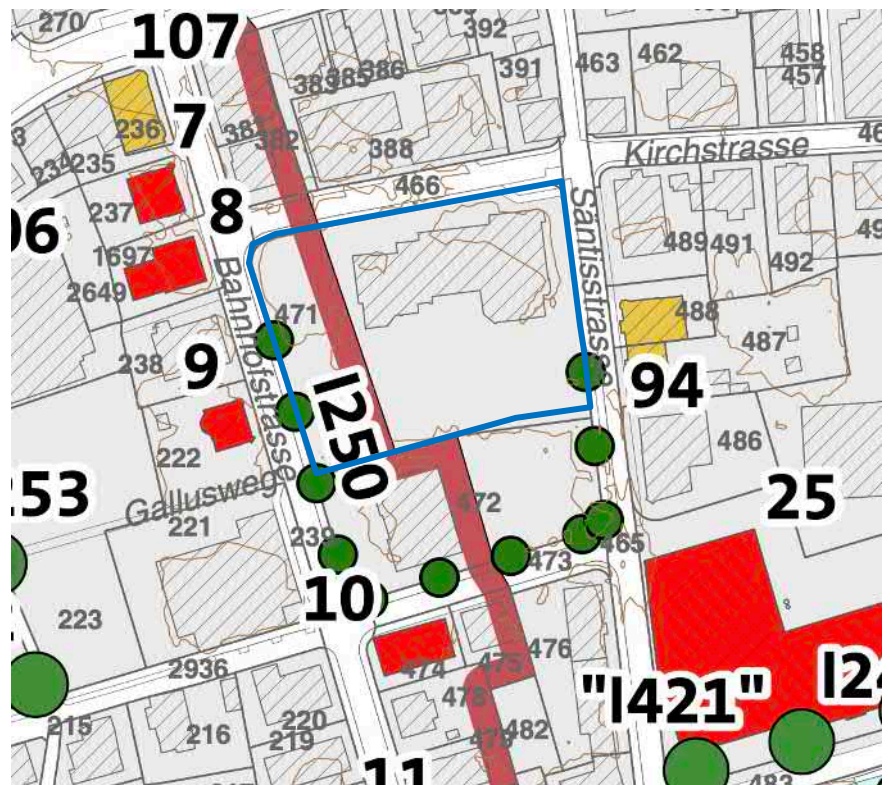
Gemäss Schutzplan von 1982 ist die Baumreihe (07) entlang der Bahnhofstrasse rechtskräftig geschützt. Die Villa Bürgli (17) an der Bahnhofstrasse sowie die Druckerei Walpen (18) sind als Kulturobjekte in ihrer Substanz geschützt. Das Bearbeitungsgebiet liegt gemäss Ortsbildinventar im Ortsbild Bahnhofstrasse / Gutenbergstrasse, welches der Kategorie 2 (erhaltenswert) zugeordnet ist.

Abb. 7 Ausschnitt aus Schutzplan 1982 (ohne Massstab)



Der Schutzplan wurde überarbeitet und 2020 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt, ist aber bis heute (Stand August 22) noch nicht rechtskräftig. Im Bereich des Planungsgebiets gibt es ein paar Anpassungen. Die Gebäude an der Bahnhofstrasse 2, 4 und 15 werden neu alle kantonal geschützt. Auch wird die geschützte Baumreihe entlang der Bahnhof- und Merkurstrasse bis in die Säntisstrasse verlängert. Zudem wird die Ortsbildschutzzone bis in das Bearbeitungsgebiet vergrössert.

Abb. 8 Ausschnitt aus Schutzplan 2020, öffentliche Mitwirkung (ohne Massstab)



2.3 Weitere Grundlagen

ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das ISOS ist ein Bundesinventar und somit eine behördenverbindliche Grundlage. Dies bedeutet, dass die Behörden bei der Erarbeitung der Nutzungsplanung das Inventar bei der Interessenabwägung nach Art. 3 PBV (Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen) zu berücksichtigen haben. Die Vereinbarkeit der Interessen und die Auswirkungen sind zu berücksichtigen, abzuwägen und darzulegen. Das Ortsbild der Stadt Gossau wurde bei der Inventarisierung 1989 als «Verstädtertes Dorf» mit regionaler Bedeutung eingestuft. Der Ortsteil Gossau wurde auch im Rahmen der kommunalen Schutzverordnung als geschütztes Ortsbild verzeichnet. Im Rahmen einer Begehung der kantonalen Denkmalpflege im Jahre 2015 wurden diverse Anpassungen an der Beurteilung der Schutzwürdigkeit der Gebiete, Baugruppen und Umgebungszonen vorgenommen.

Das Bearbeitungsgebiet liegt in der Umgebungszone II mit dem Erhaltungsziel a. Das Gebiet wird als Freiraum, Rasen und Bäume mit öffentlichen Bauten und Anlagen beschrieben. Zudem sind im Gebiet zwei Einzelobjekte vorhanden,

das Gallus-Schulhaus wurde als Hinweis aufgenommen und das Andreaszentrum wurde als störend klassifiziert. Das Gebiet, welches nordöstlich an den Bearbeitungsperimeter anschliesst (vgl. Abb. 9: Ziff. 4 / 4.1), wurde mit dem Erhaltungsziel B aufgenommen. Dem Gebiet westlich des Perimeters entlang der Bahnhofstrasse (vgl. Abb. 9: Ziff. 0.2) wurde das Erhaltungsziel A zugewiesen. Den Gebieten südlich und östlich des Bearbeitungsgebiets wurden ursprünglich die Erhaltungsziele A (östlich, vgl. Abb. 9: Ziff. 4.1) und C (südlich und östlich, vgl. Abb. 9: Ziff. 5) zugewiesen. Bei der Begehung im Jahre 2015 wurden die Gebiete jedoch als nicht mehr schützenswert eingestuft und aus dem Inventar gestrichen.

Abb. 9 Ausschnitt ISOS (ohne Massstab), Stand 2015



Das Gallusschulhaus wurde Anfang des 20. Jahrhunderts erbaut und in den 80er-Jahren renoviert. Am Ort des heutigen Andreaszentrums (Baujahr 1977) standen zuvor eine Kirche und drei kleinere Gebäude. Das Bearbeitungsgebiet ist somit schon seit Beginn des 20. Jahrhunderts durchgehend überbaut.

Strassenklassierung

Die Bahnhof- und die Kirchstrasse sind als Gemeindestrassen 1. Klasse klassiert. Die Säntisstrasse ist eine Gemeindestrasse 2. Klasse. Im Wettbewerbsprogramm wurden folgende Strassenabstände definiert, welche einzuhalten sind:

- Bahnhofstrasse 6.00 m
- Säntisstrasse 5.00 m
- Kirchstrasse 4.00 m

Abb. 10 Strassenklassierung, Geoportal April 16
 (ohne Massstab)

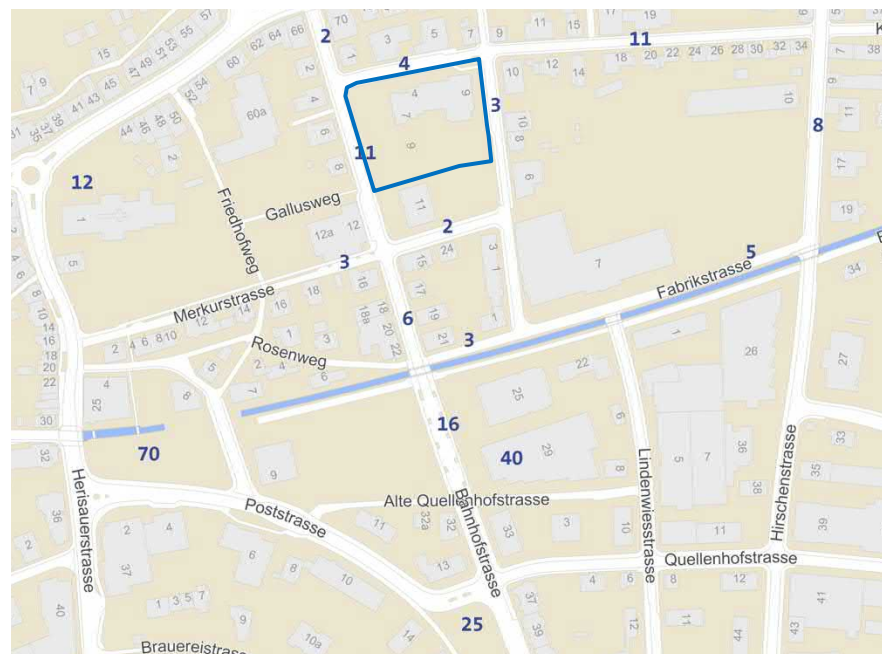
-  Kantonsstrasse
-  Gemeindestrasse 1. Klasse
-  Gemeindestrasse 2. Klasse
-  Gemeindestrasse 3. Klasse
-  Weg 1. Klasse



Parkierung Strassenräume

Auf den direkt angrenzenden Gemeindestrassen befinden sich öffentliche Parkfelder, welche in der Blauen Zone liegen. Im erweiterten Gebiet gibt es derzeit rund 220 Abstellplätze auf Blaue-Zone-Parkplätzen und auf öffentlichen Parkplätzen sowie in der Tiefgarage des Fürstenlandsaals.

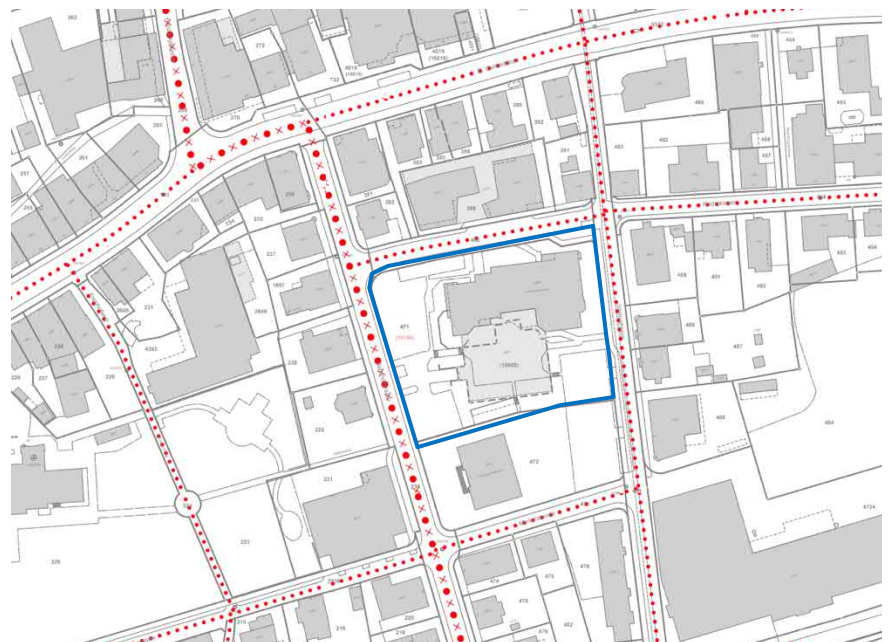
Abb. 11 Anzahl öffentliche Parkfelder um das Bearbeitungsgebiet.



Fuss-, Wander- und Radwegnetz

Entlang der Bahnhofstrasse führt ein kantonaler Rad- und Wanderweg. Alle umliegenden Strassen sind Teil des Fusswegnetzes.

Abb. 12 Fuss-, Wander- und Radwegnetz, Geoport
tal April 16 (ohne Massstab)



Gewässer

Unter der Säntisstrasse verläuft der eingedolte Lindenbergbach. Im Sondernutzungsplan «Lindenbergbach» wird auf eine Festlegung des Gewässerraumes verzichtet. Der Sondernutzungsplan ist jedoch bis heute (Stand August 2022) noch nicht rechtskräftig.

Das Bearbeitungsgebiet liegt vollständig in der Gewässerschutzzone Au gemäss Art. 29 GSchV (Gewässerschutzverordnung). Demnach dürfen keine Lagerbehälter von mehr als 250'000 l Nutzvolumen erstellt werden.

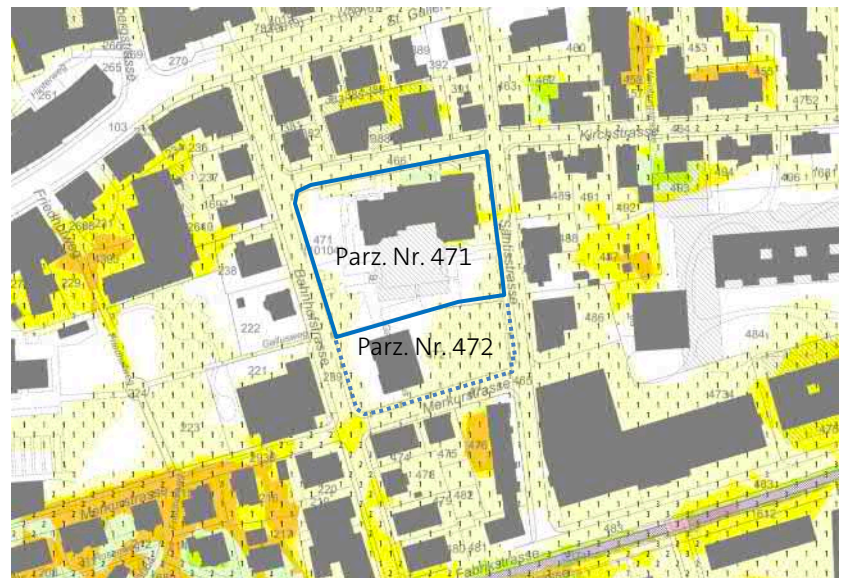
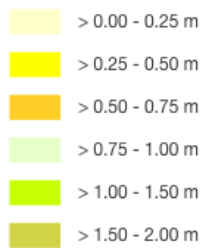
Altlasten

Es befinden sich keine bekannten belasteten Standorte im Bearbeitungsgebiet.

Naturgefahren

Das Gebiet liegt in der mittleren Gefahrenzone und ist durch Überflutung gefährdet. Bereits bei einem 30-jährlichen Ereignis muss mit Wasser im Strassenbereich gerechnet werden.

Abb. 13 Gefahrenkarte Intensitäten, 300-jährliches Ereignis, Geoportal November 21 (ohne Massstab)



3 Teilstrassenplan

Stadt Gossau

Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse – Kirchstrasse

Planungsbericht

3.1 Aufhebung Strassenfläche

Ausgangslage

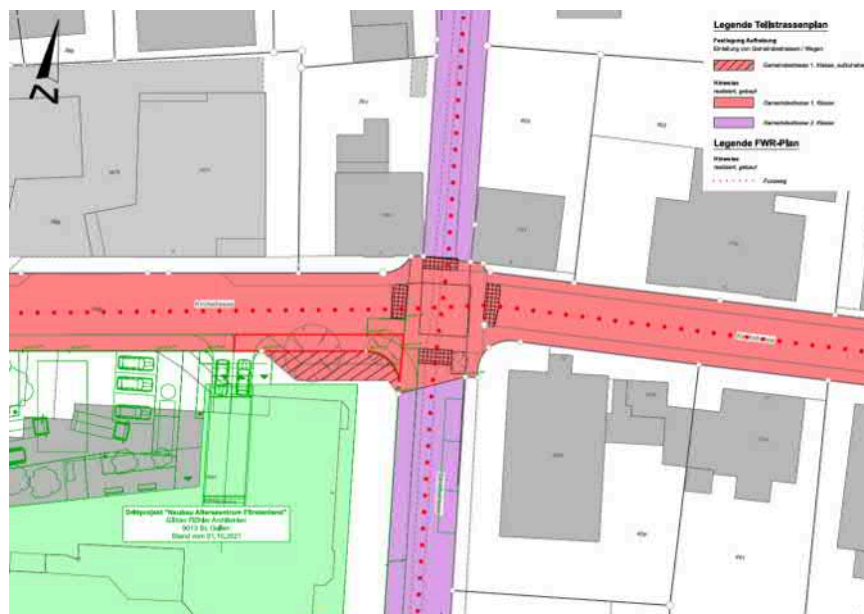
Für die Realisierung der vorgesehenen Umgebungsgestaltung sowie zur komfortablen Führung der Fussgänger wurde am 23. Januar 2019 in der Nordostecke des Bearbeitungsgebietes (Ecke Kirch- / Säntisstrasse) eine Grenzberichtigung vorgenommen (Vereinigung des betroffenen Teils von Parzelle Nr. 466 mit der Parzelle Nr. 471). Die ursprünglich zur Parzelle Nr. 466 gehörende, als Gemeindestrasse 1. Klasse eingestufte Teilfläche im Umfang von 48 m² muss nun noch aus der Klassierung entlassen werden.

Änderung Strassenplan Bereich Kirch- / Säntisstrasse

Die Pflanzrabatte im Kreuzungsbereich Kirch- / Säntisstrasse soll aufgehoben und durch ein direkt entlang der Fahrbahnfläche entlanglaufendes, neu zu erstellendes Trottoir ersetzt werden. Damit kann die Fläche des bestehenden Trottoirs in die Umgebungsgestaltung integriert werden.

Das Strassenprojekt zur Erstellung des neu geführten Trottoirs wird mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan koordiniert.

Abb. 14 Änderung Strassenplan Bereich Kirch- / Säntisstrasse (ohne Massstab)



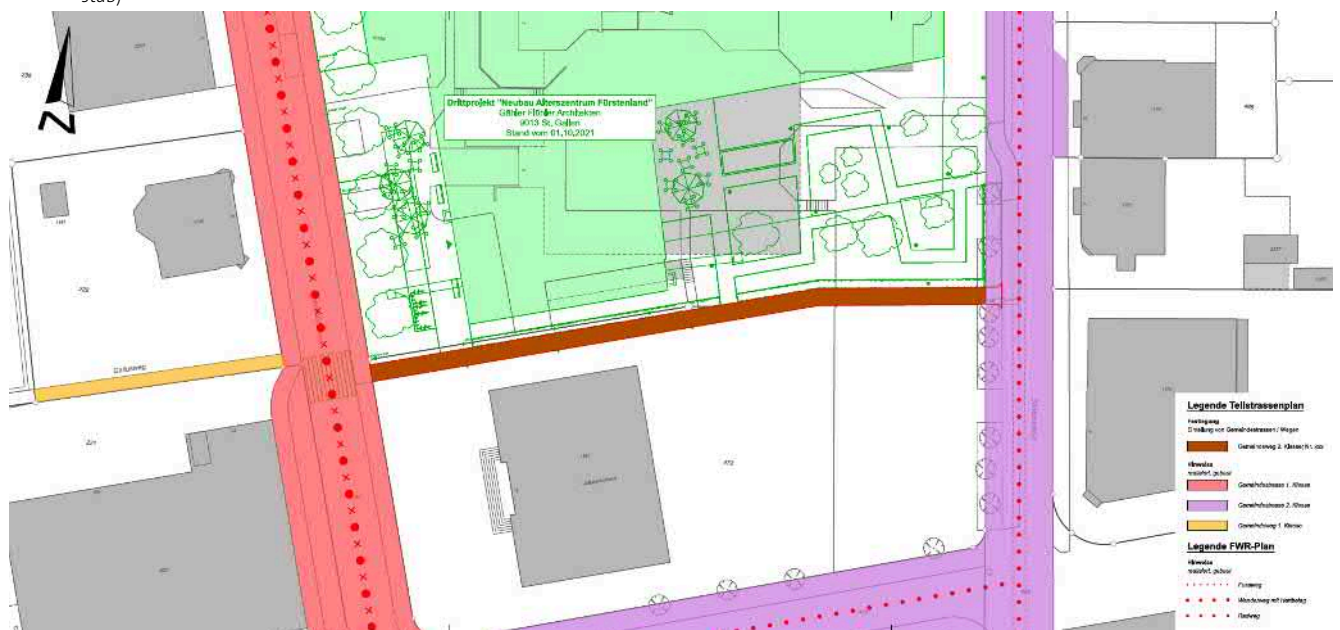
3.2 Verzicht auf TZP

Die aus der Strassenklassierung entlassene Teilfläche von Parzelle Nr. 466 weist keine Zonierung auf (derzeit Verkehrsfläche). Eine Umzonung der kleinen Restfläche mittels eines Teilzonenplans ist hingegen nicht notwendig, da die Fläche vollständig innerhalb eines von öffentlichen Strassen begrenzten Gevierts liegt, nur an eine Nutzungszone angrenzt (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) und mit 48 m² viel zu klein ist, um selbständig überbaut werden zu können. Zudem liegt ein Entscheid des Verwaltungsgerichtes (B 2010/105 vom 16. Dezember 2010) vor, welcher definiert, dass ein expliziter planerischer Zuordnungsentscheid nur dann erforderlich ist, wenn ein Standort aufgrund der Grösse der Bauparzelle und seiner unterschiedlichen Nutzung mit Blick auf die umliegenden Bauzonen nicht eindeutig einer bestimmten Nutzungszone zugeteilt werden kann. Im Umkehrschluss ist bei einer eindeutigen Zuweisung einer Fläche zu einer bestimmten Nutzungszone (im vorliegenden Fall die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) kein weiterer Zuordnungsentscheid notwendig.

3.3 Gallusweg

Der heute bestehende Gallusweg zwischen dem Friedhofweg und der Bahnhofstrasse wird im Rahmen des Projekts bis an die Säntisstrasse verlängert.

Abb. 15 Ausschnitt Strassenplan Bereich Bahnhofstrasse / Säntisstrasse (ohne Massstab)



4 Sondernutzungsplan

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich

Der Sondernutzungsplan «Bahnhofstrasse – Kirchstrasse» wird, gestützt auf Art. 23 und 25 Planungs- und Baugesetz (PBG), erlassen. Soweit im vorliegenden Planungsinstrument keine abweichenden Regelungen erfolgen, gilt das übrige Recht. Das massgebende übrige Recht (zum Zeitpunkt der Genehmigung des vorliegenden Sondernutzungsplans) umfasst insbesondere folgende Rechtserlasse:

- Baureglement der Stadt Gossau vom 30. Mai 1994;
- Bestimmungen des (neuen) Planungs- und Baugesetzes vom 5. Juli 2016 (PBG), bei denen keine Umsetzungen im kommunalen Recht erforderlich sind.

Der Geltungsbereich des Sondernutzungsplans «Bahnhofstrasse – Kirchstrasse» umfasst die Parzelle Nr. 471 sowie einen Streifen der Parzelle Nr. 472 (vgl. Kap. 3). Sofern nichts Abweichendes in den besonderen Vorschriften geregelt ist, gelten die Vorschriften des übrigen Rechts.

Sind im Situationsplan keine Masse angegeben, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im Massstab 1:500. Der Umgebungsplan des Landschaftsarchitekten und das Richtprojekt des Architekten sind wegleitend.

Zweck

Mit dem Sondernutzungsplan soll die Erstellung eines Alters- und Pflegeheims mit Wohnungen für betreutes Wohnen im Zentrum von Gossau ermöglicht werden. Dabei soll mit dem Sondernutzungsplan die Bebauung so gestaltet werden, dass sie auf das Ortsbild und die zentrale Lage Rücksicht nimmt. Zudem kann dabei eine hochwertige Aussenraumgestaltung sichergestellt werden. Abschliessend soll auch eine geregelte Erschliessung und Parkierung sichergestellt werden.

4.2 Nutzung

Nutzung

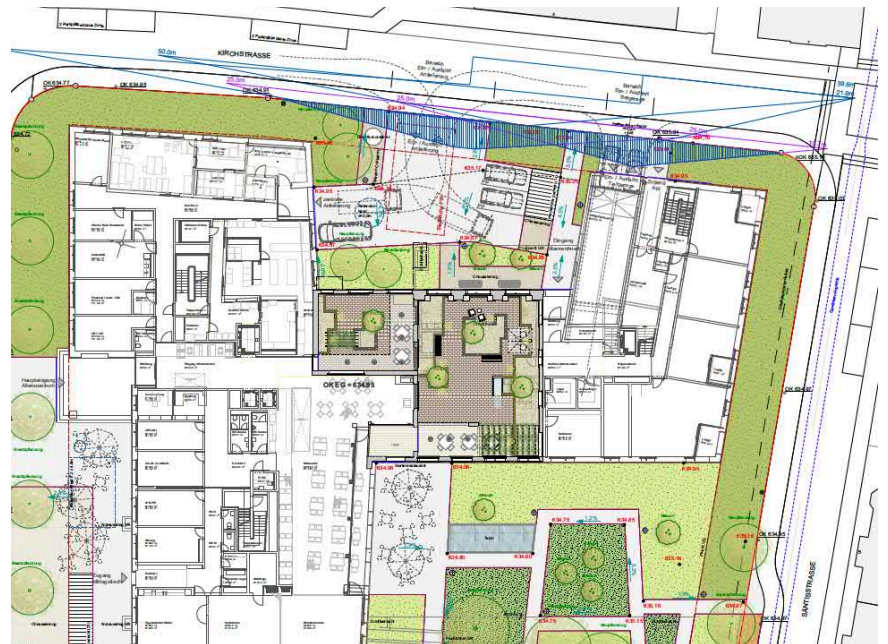
Die Hauptnutzungen stellen das Alters- und Pflegeheim sowie die Wohnungen für betreutes Wohnen dar. Daneben können auch noch weitere Nutzungen, welche im Zusammenhang mit den erwähnten Nutzungen stehen, ermöglicht werden. Zudem sind auch Drittnutzungen für gemeinnützige Zwecke und soziale Institutionen zulässig. Dies kann beispielsweise eine Kita oder ein Mittagstisch sein.

4.3 Erschliessung

Fahrverkehr

Da das Pflegeheim direkt an den drei Erschliessungsstrassen Bahnhof-, Kirch- und Säntisstrasse liegt, sind keine internen Erschliessungsstrassen notwendig. Die Anlieferung für die Küche erfolgt über die interne Erschliessungsfläche im nördlichen Hof. Da sich die Wäscherei im Haus befindet, werden nur Lieferungen mit Kleintransportern bis 7.00 m Länge erwartet, welche die Anlieferungen der Küche sowie von medizinischem Verbrauchsmaterial sicherstellen. Dementsprechend ist der Kehrplatz auf Fahrzeuge bis 7.00 m ausgelegt.

Abb. 16 Schleppkurve für ein 7.00 m langes Fahrzeug (ohne Massstab)



Zur Sicherung der Sichtweiten werden die Bereiche der Sichtweiten innerhalb des Geltungsbereichs als Sperrflächen festgelegt. In diesen Flächen sind Bepflanzungen, Bauten, Anlagen und Bauteile mit mehr als 60 cm Höhe nicht zugelassen, damit die Sicht für die Ausfahrt aus der Tiefgarage und der oberirdischen Erschliessungsfläche nicht behindert wird. Die Sichtweiten auf das Trottoir werden aufgrund der radfahrenden Kinder bis 12 Jahre auf 25 m ausgelegt.

Langsamverkehr

Fussweg

Im Zuge der Neugestaltung der Umgebung ergibt sich die Gelegenheit, den Gallusweg, welcher von der Andreaskirche bis zur Bahnhofstrasse führt, bis an die Säntisstrasse weiterzuführen. Der Weg verläuft im Grenzbereich der Parzellen Nrn. 471 und 472.

Veloabstellplätze

Die Anzahl Veloabstellplätze wird gemäss der VSS-Norm SN-640 065 berechnet.

Das Pflegeheim weist 40 Vollzeitstellen auf. Die für die VSS-Norm relevante Anzahl Arbeitsplätze entspricht indes der maximalen Anzahl des gleichzeitig anwesenden Personals. Berücksichtigt man die Teilzeitarbeit, entsprechen die 40 Vollzeitstellen gemäss BFS² rund 55 Arbeitsstellen (+37 %). Berücksichtigt man zudem das Nachtpersonal (2 – 3 Personen, ca. -5 %) sowie Verteilung auf die 7-Tage-Woche (-40 %) sind maximal 37 Angestellte gleichzeitig anwesend.

Die errechneten Abstellplätze für die Wohnungen für betreutes Wohnen werden um 50 % reduziert, da der Velobesitz der über 65-Jährigen rund 50 % tiefer liegt als derjenige der 25 – 64-Jährigen.³

Als Basis für die Berechnungen wurden die folgenden Kennzahlen berücksichtigt:

- Betrieb: 37 Arbeitsplätze (2 Abstellplätze pro 10 Arbeitsplätze)
- Besucher: 37 Arbeitsplätze (2 Abstellplätze pro 10 Arbeitsplätze)
- Restaurant: 100 Sitzplätze, Arbeitsplätze im Betrieb berücksichtigt (2 Abstellplätze pro 10 Sitzplätze)
- Drittnutzungen: max. 10 Arbeitsplätze (2 Abstellplätze pro 10 Sitzplätze)
- Besucher Drittnutzungen: max. 10 Sitzplätze (0.5 Abstellplätze pro 10 Sitzplätze)
- 8 x 2.5-Zimmer- / 27 x 1-Zimmer-Wohnungen für betreutes Wohnen (1 Abstellplatz pro Zimmer – 50 % Reduktion)

² Bundesamt für Statistik BFS, <http://www.bfs.admin.ch/> Thema Erwerbstätigkeit und Arbeitszeit

³ Bundesamt für Statistik, Bundesamt für Raumentwicklung (2012), Mobilität in der Schweiz, Ergebnisse des Mikrozensus Mobilität und Verkehr 2010, Neuchâtel und Bern

Tab. 1 Approximative Berechnung Veloabstellplätze

	Anzahl Abstellplätze	Davon Kurzzeit	Davon Langzeit
Angestellte Pflegeheim	8	0	8
Besucher Pflegeheim	8	8	0
Besucher Restaurant	20	20	0
Angestellte Drittnutzungen	2	0	2
Besucher Drittnutzungen	1	1	0
Wohnungen für betreutes Wohnen	22	0	22
Total	61	29	32

Die 29 gedeckten Veloabstellplätze für das Kurzzeitparkieren sind in der Nähe der Eingangsbereiche anzuordnen. In der Sammelgarage stehen 32 Veloabstellplätze für das Langzeitparkieren des Personals und der Bewohner zur Verfügung.

Notzufahrt

Die Notzufahrt erfolgt auf dem bestehenden Strassennetz. Die Bahnhof-, Kirch- und Säntisstrasse erlauben die direkte Zufahrt von drei Seiten an das geplante Gebäude. Die Anzahl und Lage der Notzufahrt und der Feuerwehrstellplätze wurden mit dem Sicherheitsverbund Region Gossau vereinbart.

Im Hof auf der internen Verkehrsfläche wird zudem ein Stellplatz von 6.00 x 11.00 m für ein Feuerwehrauto freigehalten. Dieser hat eine Tragfähigkeit von 18t aufzuweisen.

Abb. 18 Stellplatz für Feuerwehrauto (ohne Massstab)



4.4 Bebauung

Baubereich A und B mit Baulinie

Allgemein

Mit den Baubereichen mit Baulinien werden die maximalen Dimensionen der oberirdischen Bebauung definiert. Die horizontale Ausdehnung der Bauten wird über die Baulinie, die vertikale Ausdehnung über Höhenkoten festgelegt.

Gebäudehöhe

Die maximale Höhe des Dachrandes beträgt im Baubereich A 644.80 m ü. M. und im Baubereich B 651.00 m ü. M. Die Festlegung der maximalen Meereskoten bietet rechtliche Sicherheit.

Die sich daraus ergebenden Gebäudehöhen liegen bei 10.00 m für den Zwischenbau respektive 16.20 m für den Hauptbau. In der angrenzenden Kernzone K sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Wenn das Gebäude zur Verbesserung des Gesamtbildes beiträgt, sind sogar vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig. Die Firsthöhe ist dann auf maximal 17.00 m begrenzt. Im Rahmen eines Sondernutzungsplans kann von den Zonenvorschriften um ein Vollgeschoss abgewichen werden, wenn die städtebauliche Vorzüglichkeit, die Zonenkonformität und die betriebliche Notwendigkeit gegeben sind. Das südlich angrenzende Gallusschulhaus weist eine Traufhöhe von 12.50 m und eine Firsthöhe von 17.50 m auf. Es ist zu beachten, dass die umliegenden Bauten teilweise hohe Dächer aufweisen und so das geplante Gebäude in der Höhe überragen. In der folgenden Ansicht der Westfassade ist die entstehende Höhenstaffelung zu erkennen. Der neue Baukörper fügt sich so gut in die umliegende Bebauung ein.

Abb. 19 Ansicht Westfassade mit dem Gallusschulhaus (ohne Massstab)



Abb. 20 Schnitt A – A durch das Gebäude (vgl. Abb. 21)



Abb. 21 Traufhöhen der umliegenden Bauten (inkl. Schnittlinie A – A aus Abb. 20)



Abstände

Der Stadtrat hat im Rahmen des Wettbewerbs die minimalen Strassenabstände von 6.00 m für die Bahnhofstrasse, 5.00 m für die Säntisstrasse und 4.00 m für die Kirchstrasse festgelegt. Diese sind im Sondernutzungsplan übernommen worden. Damit werden die gesetzlichen Strassenabstände alle eingehalten.

Der Grenzabstand beträgt 5m und wird vom geplanten Gebäude um 3m unterschritten. Zum neuen Gallusweg (Gemeindeweg 2. Klasse) beträgt der Abstand vom Baubereich und dem Schulhaus die geforderten 3m. Der Gebäudeabstand zwischen dem Gallusschulhaus und dem Baubereich B beträgt 8.00 m

und unterschreitet damit den notwendigen Gebäudeabstand gemäss Baureglement um 2m. Der Gebäudeabstand wird zwar unterschritten, was im Rahmen eines Sondernutzungsplans zulässig ist, jedoch entspricht er immer noch den in der angrenzenden Kernzone geforderten 8m.

Für Dachvorsprünge, Lisenen und Vordächer wurde eine Ausnahme formuliert, um eine Strukturierung der Fassade zu ermöglichen. Die Fläche der Vordächer wird auf total 10 m² beschränkt.

Baulinie für unterirdische Bauten

Die Baulinie für unterirdische Bauten ermöglicht die Erstellung der Sammelgarage und des restlichen Untergeschosses. Zudem können damit auch weitere notwendige Bauten, Anlagen und Installationen wie Lüftungsschächte, Notausstiege, Retentions- und Versickerungsanlagen gebaut werden. Diese Baulinie hält den Strassenabstand auf allen Seiten ein und vergrössert ihn sogar entlang der Bahnhof- und Säntisstrasse. Technische, gesetzlich erforderliche und für den Betrieb notwendige Bauteile, Anlagen und Installationen wie Zu- und Abluftschächte, Fluchtröhren, Notausstiege, Retentionsbecken und Versickerungsanlagen, Hochwasser-Schutzmassnahmen, Sicker- und Kontrollschächte können auch ausserhalb der Baulinie erstellt werden. Soweit diese nach Art. 108 Abs. 1 StrG nicht vom Strassenabstand befreit sind, haben sie den Strassenabstand von 4 m und den Wegabstand von 3m gemäss Baureglement einzuhalten. Dadurch können Bauten, Anlagen und Installationen, deren Lage heute noch nicht exakt bestimmt ist, trotzdem gebaut werden.

Architektonische Gestaltung

Die architektonische und städtebauliche Vorzüglichkeit wurde mit der Durchführung des Projektwettbewerbs nach SIA 142 (vgl. Jurybericht, Kap. 1.3) gesichert.

Das neue Alters- und Pflegeheim verwebt sich selbstbewusst mit den bereits bestehenden, teils öffentlichen Bauten wie dem Fürstenlandsaal oder dem Rathaus entlang der Bahnhofstrasse. Das geplante Gebäudevolumen fügt sich einerseits respektvoll in das bestehende Siedlungsgebiet ein, andererseits zeugt seine Präsenz von seiner öffentlichen Funktion.

Generell hat sich die architektonische Gestaltung an das Richtprojekt zu halten. In den besonderen Vorschriften werden trotzdem die wichtigsten Charakteristika festgelegt. Dazu gehört die Fassadengestaltung mit den integrierten Loggias und der klaren Volumetrie.

Dachgestaltung

Alle Gebäude müssen mit Flachdächern gestaltet werden, welche zu begrünen sind, sofern sie nicht für technische Aufbauten oder andere Dachaufbauten genutzt werden.

Technische Aufbauten (Lüftungsgeräte, Wärmepumpen, Liftanlagen etc.) müssen einen Abstand von 3.00 m zum Dachrand einhalten und dürfen den Dachrand maximal 1.80 m überragen. Durch die Rückversetzung wird sichergestellt, dass die Aufbauten von der Strasse möglichst nicht zu sehen sind.

Andere Dachaufbauten wie Solaranlagen Oblichter, Dachausstiege, Dunstrohre und Sicherungssysteme müssen einen Abstand von 1.00 m zum Dachrand einhalten und dürfen den Dachrand maximal um 1.00 m überragen. Dadurch kann die vorhandene Dachfläche optimal zur Energiegewinnung ausgenutzt werden.

Die Solaranlage kann dabei auch mit einer Dachbegrünung kombiniert werden. Dadurch kann die Temperatur auf dem Dach im Sommer gesenkt werden und der Wirkungsgrad der Anlage sinkt durch die hohen Temperaturen geringer.

Dachterrassen sind im Baubereich A bis zur Höhe der definierten Dachkoten erlaubt.

Hindernisfreies Bauen

Das gesamte Projekt (Gebäude und Aussenraum) ist nach der SIA Norm 500 hindernisfrei zu gestalten. Dies ist beim vorliegenden Projekt mit den hauptsächlich älteren Bewohnern besonders wichtig.

4.5 Umgebung

Grundsatz / Umgebungsplan

Für den Aussenraum ist der beiliegende Umgebungsplan wegleitend. Das detaillierte Umgebungsprojekt muss mit der Baueingabe eingereicht werden. Dabei sind verschiedene Anforderungen zur Gestaltung und Bepflanzung zu erfüllen.

Allgemeine Umgebungsfläche

Die Umgebungsfläche ist mit Ausnahme der Wege und Plätze als Grünanlage zu gestalten. Die Bepflanzung ist dabei auf die Umgebung abzustimmen. So entsteht die Möglichkeit, eine Verbindung mit dem Gallusschulhaus zu erreichen und so den generationenübergreifenden Aussenraum zu fördern. Entlang der westlichen Fassade sollen Sitzgelegenheiten zu finden sein und so im Übergang von der Bahnhofstrasse zum Pflegeheim einen attraktiven Aufenthaltsraum schaffen. Zusätzlich ist im Innenhof ein grosser Sitzplatz für die Bewohner und das Restaurant vorgesehen. Die Schnittstelle zwischen der Umgebung

des Pflegeheims und des Gallusschulhauses befindet sich südlich des Gallusweges. So ist sichergestellt, dass bei einer etappierten Umsetzung der Umgebungsplan in jedem Fall funktioniert.

Die Bepflanzung unterscheidet sich je nach Standort. An Stellen, welche unterkellert sind, setzt sich die Bepflanzung aus Sträuchern, Büschen sowie Gräsern zusammen. An nicht unterkellerten Standorten wird diese Bepflanzung durch Bäume ergänzt.

Erlaubt sind auch technische, gesetzlich erforderliche und für den Betrieb notwendige Bauteile, Anlagen und Installationen wie: Zu- und Abluftschächte, Fluchtröhren, Notausstiege, Retentionsbecken und Versickerungsanlagen, Hochwasser-Schutzmassnahmen, Sicker- und Kontrollschächte, Veloständer und -unterstände, Einfriedungen, Unterflurcontainer, Hydranten, Leitungen.

Abb. 22 Umgebungsplan Alters- und Pflegeheim (ohne Massstab)



Tab. 2 Zusammenzug Aufenthalts- und Begegnungsflächen

	Aufenthalts- und Begegnungsflächen
Vorbereich Bahnhofstrasse	250 m ²
Innenhof	700 m ²
Total	950 m ²

Es werden total 950.00 m² Fläche für Aufenthalt und Begegnung geschaffen.

Aussenraum mit öffentlichem Charakter

Im Aussenraum entlang der Bahnhofstrasse neben dem Haupteingang sollen verschiedene Nutzungen mit öffentlichem Charakter ermöglicht werden. Dies reicht von Sitzgelegenheiten und Aussenflächen des Restaurants bis hin zu Veloabstellflächen.

Baumreihe

Entlang der Bahnhofstrasse steht die geschützte Baumreihe, welche erhalten wird. Diese Baumreihe wird zum Bau des Gebäudes und der Umgebungsgestaltung gefällt und anschliessend wird im gleichen Umfang wieder eine Ersatzpflanzung durchgeführt. Dabei werden für den Standort geeignete einheimische Bäume mit einem Stammdurchmesser von 10 – 15 cm gepflanzt, damit der Strassenraum nur während der Bauphase beeinträchtigt wird. Mit der Fällung während der Bauphase und der nachfolgenden Ersatzpflanzung wird sichergestellt, dass die Bäume nicht aufgrund von Schäden während dem Bau nach wenigen Jahren absterben. Zudem entspricht die heutige Baumreihe, bestehend aus mehreren Platanen, nicht dem Anspruch des in Erarbeitung befindlichen Betriebs- und Gestaltungskonzeptes Bahnhofstrasse. Durch diese neue Bepflanzung wird die Beeinträchtigung der Baute auf die Umgebung minimiert, der Strassenraum gestaltet und eine Separierung von der geschützten «Villa Bürgli» auf der gegenüberliegenden Strassenseite erreicht.

4.6 Ver- und Entsorgung

Kehrichtsammlung

Für das Alters- und Pflegeheim ist innerhalb des Gebäudes eine Sammelstelle zu erstellen. Die Entsorgung dieses Abfalls ist Bestandteil des Pensionsvertrags (Wohnen mit Service) und wird durch den Hausdienst sichergestellt. Für die Kehrichtsammlung können die Container an der Kirchstrasse im bezeichneten Bereich beim Kehrplatz angeordnet werden (total 3 Stück). Zusätzlich zu den Containerstellplätzen wird im Geltungsbereich ein Unterflurcontainer zur Nutzung durch die umliegenden Anwohner und die Bewohner der Wohnungen für betreutes Wohnen erstellt.

4.7 Aufhebung bisheriges Recht

Abb. 23 Ausschnitt Überbauungsplan «Gebiet zwischen Herisauer- und Hirschenstrasse sowie Hauptstrasse und Dorfbach andererseits» mit Aufhebungsperimeter

Über das Areal liegt der geltende Überbauungsplan «Gebiet zwischen Herisauer- und Hirschenstrasse sowie Hauptstrasse und Dorfbach andererseits» vom 15. Oktober 1912. Die Baulinien dieses Überbauungsplans werden durch den vorliegenden Sondernutzungsplan in dessen Geltungsbereich ersetzt.



Neben dem Überbauungsplan ist zudem noch der Baulinienplan «Korrektion der Kirchstrasse» vorhanden, welcher den Bearbeitungsperimeter betrifft. Entlang der Kirchstrasse zwischen der Bahnhof- und dem Negrelliweg, liegt der Baulinienplan «Korrektion der Kirchstrasse» vom 29. Januar 1909. Die betroffene Baulinie dieses Baulinienplans wird im Rahmen dieses Sondernutzungsplans aufgehoben und durch die Vorschriften im Sondernutzungsplan ersetzt.

Abb. 24 Ausschnitt Baulinienplan «Korrektion der Kirchstrasse» mit Aufhebungsperimeter



4.8 Sonstiges

Retention

Gemäss Art. 7 Abs. 2 GSchG ist das anfallende Meteorwasser in erster Linie der Versickerung zuzuführen. Ist dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich, so muss das Wasser einer Retention zugeführt werden.

Das aktuelle Entwässerungskonzept (siehe Beilage B3 Entwässerungskonzept, Wälli AG, 30.11.2021) sieht aufgrund des hohen Grundwasserspiegels keine Versickerung, sondern Retentionsanlagen vor.

5 Nachweise

5.1 Allgemeines

Nachfolgend sind nur die planungsrelevanten Nachweise gemäss Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007) erläutert. Die Überprüfung der Vollständigkeit der relevanten Nachweise ist im Anhang A1 dokumentiert.

5.2 Siedlung

Bauliche und gestalterische Integration

Mit dem im Vorfeld durchgeführten Projektwettbewerb (vgl. 1.3.1) wurde sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung optimal in das bestehende Umfeld einfügt und architektonisch vorzüglich gestaltet wird. Das dem Sondernutzungsplan beigelegte Richtprojekt ist wegleitend.

Haushälterische Bodennutzung

Der vorliegende Sondernutzungsplan ermöglicht im Zentrum von Gossau eine dichte Bebauung mit öffentlichem Charakter. Die Bebauung passt sich der umliegenden Kernzone sowie Wohn- und Gewerbezone an und stellt eine dichte und ortsverträgliche Nutzung des Areals sicher.

Lärmschutz

Es wurde ein Lärmgutachten (vgl. Beilage 9), zu den Immissionen auf die Umgebung, der Tiefgarage, Heizungs- und Lüftungsanlagen auf dem Dach sowie dem Mehrverkehr erstellt. Auf Basis dieses Gutachtens können die Immissionsgrenzwerte bei allen lärmexponierten, lärmempfindlichen Räumen gemäss architektonischem Konzept eingehalten und somit die massgebenden Anforderungen gemäss Art. 31 LSV (Lärmschutzverordnung) erfüllt werden.

Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler / ISOS

Die Architektur nimmt Rücksicht auf das bestehende Zentrumsumfeld. Gegenüber der unter Schutz stehenden Villa Bürgli (Bahnhofstrasse 8) und der Druckerei Walpen (Säntisstrasse 8/10) ist das Gebäudevolumen zurückgesetzt und gibt den für die Strassenräume wichtigen Gebäuden mehr Raum. Zudem werden die Gebäudemasse durch die Gliederung der Fassade gebrochen und das Gebäude wirkt nicht als ein grosser Baukörper. Im Vergleich zur heutigen Situation schafft das neue Gebäude besser gefasste Strassenräume. Das vorliegende Projekt wurde im Rahmen des offenen Projektwettbewerbs aus 70 Projekten als bestes Projekt auserkoren. Im Jurybericht wird die Eingliederung in die Umgebung wie folgt beschrieben: «Thema des Entwurfes ist das Verweben des neuen Alterszentrums mit den unterschiedlichen Strukturen des umliegenden Quartiers. Das gelingt den Verfassenden ausserordentlich gut. Der Baukörper

reagiert auf alle Seiten respektvoll auf das bestehende Siedlungsbild und setzt als öffentliche Nutzung ein selbstbewusstes Zeichen. Das Hauptvolumen steht an der Bahnhofstrasse und mittels einer Zäsur in der Fassade wird auf den Haupteingang des Alterszentrums verwiesen.»

Im Rahmen der Vorprüfung im November 2016 hat die Denkmalpflege zudem folgende Stellungnahme zum Ortsbildschutz und den Kulturdenkmälern abgegeben:

«Gossau erfuhr zwischen 1870 und 1910 eine Verdoppelung der Wohnbevölkerung. Die entsprechend rege Bautätigkeit konzentrierte sich auf die südlichen und östlichen Dorfraumgebiete. Auf dem Areal zum Sondernutzungsplan Sana Fürstentland entstand in dieser Zeit (1890) die Schutzengelkirche. Das historisierende Gebäude von Architekt August Hardegger war ein exemplarischer Bau der Neugotik und wurde 1972 leider abgebrochen. In der Folge entstand das heutige Gebäude des Andreaszentrums, welches wiederum dem Neubau des Alterszentrums weichen soll.

Als kleine Zeugnisse des einst prächtigen Kirchenbaus und der restlichen, grösstenteils abgegangenen Bausubstanz aus dem Übergang ins 20. Jahrhundert sind im Quartier noch die Villa Bürgli (Ass. 1196, ebenfalls von August Hardegger) und die Bauten an der Säntisstrasse 8 & 10 erhalten. Sie geniessen einen Umgebungsschutz.

Der Neubau des Alterszentrums setzt eine neue Massstäblichkeit im Quartier. Ein Betrieb dieser Art bedingt naturgemäss ein grosses Volumen. Die (halb-) öffentliche Nutzung gibt ihm auch eine übergeordnete Bedeutung. Trotzdem wurde durch eine gestaffelte Höhe und die Aufgliederung des Baukörpers in verschiedene Flügel versucht, das Volumen so weit wie möglich aufzulösen. Die geschickt platzierten Rücksprünge bilden einerseits städtebauliche Aussenräume, gewähren aber den genannten Schutzobjekten auch einen angemessenen Respektabstand. Dadurch wird der Massstabssprung zwischen den historischen Bauten und dem neuen Volumen abgemildert. In ortsbaulicher Hinsicht erscheint der Umgebungsschutz der Kulturobjekte damit angemessen erfüllt.

Architektonisch muss mit dem Neubau ebenfalls auf die Kulturobjekte Rücksicht genommen werden. Diesem Anliegen soll später auf der Ebene des Baugesuchverfahrens Rechnung getragen werden. Im Rahmen der Projektierung und des Baugesuchverfahrens sind die Materialisierung und die Farbgebung der Fassaden mit der Denkmalpflege abzusprechen. Ein entsprechender Verweis ist im Sondernutzungsplan anzubringen (Materialisierung / Farbgebung).»

Der Perimeter des Sondernutzungsplans ist im ISOS mit dem Erhaltungsziel a klassifiziert. In der Erläuterung zum ISOS werden verschiedene Vorschläge gemacht, welche Massnahmen zu einer Verbesserung der vorliegenden Situation führen können:

- Verständnis der Öffentlichkeit wecken

- Bedeutung der Beschaffenheit im Detail abklären, z. B. durch Bauinventar
- Geeignete Nutzungszuweisung suchen
- Auszonen und als Freihaltegebiet bezeichnen
- Spezielle, an die Umgebung angepasste Zonenvorschriften erlassen
- Gestaltungsplanobligatorium einführen
- Einzelbäume oder Baumgruppen und Hecken unter Schutz stellen

Da das Areal bereits bebaut ist (seit ca. 1900) und rechtskräftig einer Bauzone zugewiesen ist, werden die Massnahmen bestmöglich angeglichen. Soweit sinnvoll, wurden die Kriterien bereits während der Bearbeitung des Sondernutzungsplans und des Architekturwettbewerbs verwendet:

- Mit dem Abbruch des bestehenden Gebäudes (Andreaszentrum), welches im ISOS als störend bezeichnet ist, und dem Bau eines städtebaulich und architektonisch eingepassten Alters- und Pflegezentrums wird die Situation architektonisch und städtebaulich verbessert.
- Mit der Erstellung des Sondernutzungsplans können diverse Vorschriften zur Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume gemacht werden, damit die bestehenden Qualitäten erhalten bleiben oder sogar verbessert werden.
- Die bestehende Baumreihe entlang der Bahnhofstrasse steht bereits heute unter Schutz und wird erhalten bleiben.
- Mit dem vorliegenden Bauprojekt wird die heutige Umgebungsgestaltung mit hauptsächlich versiegelten Oberflächen stark verbessert und ein Fokus auf begrünte Freiräume mit Bäumen gelegt. Durch den Einsatz von Versickerungsanlagen, kann die Versickerung trotz etwa gleichem Versiegelungsgrad, stark verbessert werden.
- Die (halb-) öffentliche Nutzung als Alters- und Pflegeheims entspricht der heutigen Bauzone und der zentralen Lage. Das Gebiet ist dadurch auch der Öffentlichkeit zugänglich. Daher wäre eine Auszonung an diesem Ort zweckwidrig und widerspricht den Prinzipien der inneren Verdichtung.
- Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurde die Bevölkerung über das Bauprojekt und die daraus entstehenden Verbesserungen der städtebaulichen Situation im Bearbeitungsperimeter informiert.

Energie

Der Standort des geplanten Alterszentrums lässt wegen des geschützten Grundwasserbereichs keine Erdsonden zu. Damit entfällt diese Alternative. Die Möglichkeit, das Grundwasser zur Wärmegegewinnung zu nutzen, wurde ebenfalls abgeklärt und dazu auch Bohrungen und Testbrunnen erstellt. Leider hat sich herausgestellt, dass trotz der Mächtigkeit des Grundwasserträgers nicht genügend Energie aus dem Grundwasser gewonnen werden kann. Dies, weil der Untergrund zu wenig durchlässig ist und damit nicht genügend Grundwasser nachströmt.

Ebenfalls wurde eine Pelletheizung geprüft. Dies wäre technisch möglich. Ein grosser Nachteil ist aber die Anlieferung der Pellets, welche in den Wintermonaten wöchentlich mit grossen LKWs erfolgen müsste. Aufgrund der knappen Platzverhältnisse und dem zusätzlichen LKW-Verkehr wird diese Variante nicht weiterverfolgt.

Energiepfähle kommen ebenfalls nicht zur Anwendung, da das Gebäude ohne Pfahlfundation auskommt.

Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und einer grossen Solaranlage, mit der Warmwasser und Strom produziert werden kann (Solarthermie und Photovoltaik).

Das Grundstück verfügt über einen Erdgasanschluss. Als Redundanz und für die Leistungsspitzen an sehr kalten Wintertagen kommt eine Gasheizung zum Einsatz.

Aufgrund der neuen Mustervorschrift der Kantone im Energiebereich «Mu-KE n 14», welche im Kanton St. Gallen seit dem 1. Juni 2021 angewendet wird, sind die Energievorschriften verschärft worden. Daher ist der bisherige Art. 17 «Mindestens 30 % des gewichteten Energiebedarfs für Heizungen und Warmwasseraufbereitung der Neubauten ist aus erneuerbaren Energieträgern zu decken» nicht mehr notwendig.

5.3 Natur und Landschaft




Förderung Natur im Siedlungsraum

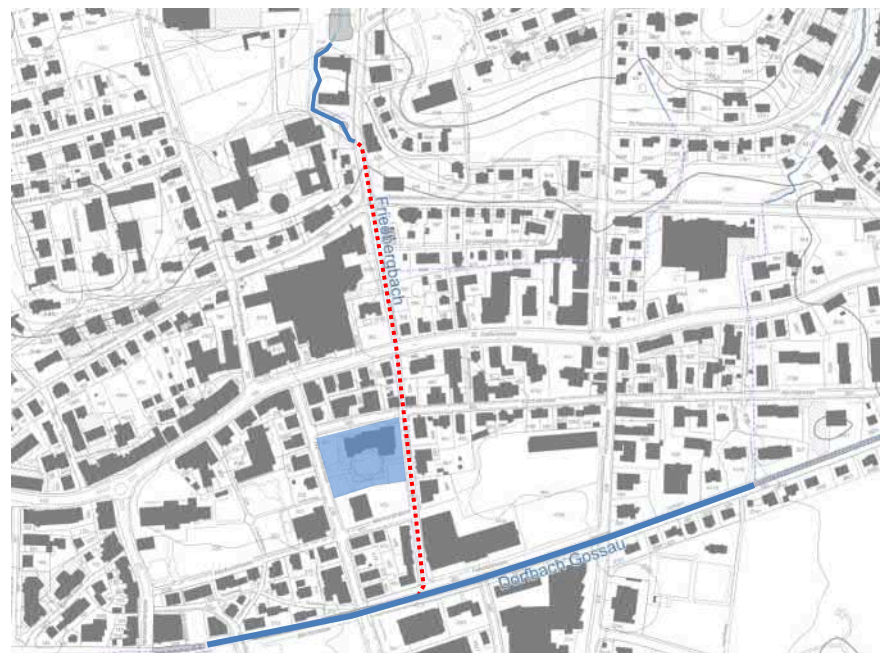
Mit dem beiliegenden Umgebungskonzept wird die Erstellung eines attraktiven Aussenraumes mit ausreichender Bepflanzung sichergestellt. Die Bepflanzung darf ausschliesslich aus einheimischen und standortgerechten Planzarten bestehen. Auf der Baute im Baubereich A sowie Teilen des Baubereiches B sind Dachgärten für die Bewohner vorgesehen. Die Flachdächer werden alle begrünt. Im gesamten Konzept wird der Fokus auf die Förderung der Biodiversität gelegt.

Freihaltung von Bach- und Flussufern

Unter der Säntisstrasse verläuft der eingedolte Lindenbergbach. Da der Bach von der Höhe des Gymnasiums Friedberg bis zur Einmündung in den Dorfbach unter der Säntisstrasse durch das Zentrum von Gossau verläuft, gibt es beidseitig aufgrund der Bebauung wenig Platz (vgl. Abb. 25). Eine zweckmässige Renaturierung ist unter diesen Umständen nicht durchführbar. Im Sondernutzungsplan «Lindenbergbach» wird daher auf eine Festlegung des Gewässerraumes verzichtet.

Abb. 25 Verlauf Lindenbergbach, Geoportail Juni 16, (ohne Massstab)

-  Offenes Gewässer
-  Eingedoltes Gewässer
-  Bearbeitungsgebiet



Grundwasser

Gemäss GSchV dürfen in Gewässerschutzbereichen Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, wenn die Reduktion der Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand max. 10% beträgt. Mit dem Umströmungsnachweis 28. Juni 2022 (Beilage 5) wird die Grundwassersituation und der Einfluss der in den Untergrund einbindenden Bauten eingehend beschrieben. Die Unterkante des projektierten Gebäudekörpers liegt unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels. Wie der Umströmungsnachweis aufzeigt, kann durch geeignete Massnahmen unterhalb und seitlich des Gebäudekörpers die Beeinträchtigung des Grundwasserdurchflusses zu 100% kompensiert werden, so dass aufgrund des Bauvorhabens keine Reduktion des Grundwasserdurchflusses bewirkt wird. Die Voraussetzungen für eine

Ausnahmebewilligung durch die Behörden (Kanton Amt für Umwelt) liegen somit grundsätzlich vor. Das Gesuch für eine Ausnahmebewilligung sowie die konkrete Interessenabwägung ist im nachfolgenden Baugesuchsverfahren zu prüfen.

5.4 Siedlung und Verkehr

Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das Bearbeitungsgebiet liegt mitten im Zentrum von Gossau. Der Bahnhof ist nur 400 m entfernt und bietet Verbindungen im S-Bahn- und nationalen Schienennetz. Weiter gibt es im Umkreis von 300 m drei Bushaltestellen. Das Gebiet liegt in der ÖV-Güteklasse A, was eine sehr gute Verkehrserschliessung mit dem öffentlichen Verkehr bedeutet.

Kapazitätsreserven Strassennetz

Insgesamt ist mit einer minimalen Zunahme der Fahrten zu rechnen, da nur 14 zusätzliche Autoabstellplätze im Vergleich zur heutigen Situation hinzukommen. Die Kirch- und Bahnhofstrasse, als Gemeindestrassen 1. Klasse, können den Verkehr problemlos aufnehmen.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird zudem ein Mobilitätskonzept ausgearbeitet. Dabei werden verschiedene Massnahmen mit Handlungsanweisungen aufgezeigt, mit welchen die MIV⁴-Fahrten des Personals verringert werden können. Dabei sind auch Massnahmen fürs Controlling einzuplanen.

Voraussetzungen für den Langsamverkehr

Die Lage mitten im Stadtzentrum und in der Nähe des Bahnhofes bietet eine gute Voraussetzung für den Langsamverkehr. Die umliegenden Strassen sind zwar nicht verkehrsberuhigt, jedoch verhindert ihre Gestaltung (schmale Fahrbahn, erhöhte Kreuzungen, Parkierung entlang der Strasse) eine überhöhte Geschwindigkeit. Zudem weisen alle Strassen Trottoirs für den Fussverkehr auf.

Mit dem aktuell entwickelten Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Bahnhofstrasse wird die Situation noch verbessert. Des Weiteren wird durch den neuen Gallusweg zwischen dem Alters- und Pflegeheim und dem Gallus-schulhaus eine Lücke im Fusswegnetz geschlossen.

⁴ Motorisierter Individualverkehr

5.5 Wasser und Boden

Naturgefahren

Ein Teil des Baubereiches liegt in der mittleren Gefahrenzone. Es muss schon bei einem 30-jährlichen Ereignis mit Überschwemmungen bis zu 0.5 m Höhe gerechnet werden. Entsprechend sind Massnahmen am Objekt gegen eindringendes Wasser zu ergreifen. Dies insbesondere bei der Ein- und Ausfahrt in die Sammelgarage und bei den Kellerfenstern. Die Objektschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

5.6 Ortsplanungsrevision

Verhältnis zur laufenden Ortsplanungsrevision

Im Perimeter und auch im angrenzenden Siedlungsgebiet sind keine Änderungen am Zonenplan vorgesehen. Die Parzelle 471 wird weiterhin einer Zone für öffentliche Bauten zugeordnet. Gemäss Artikel 28 Baureglement der Stadt Gossau sind keine weiteren Bau- und Zonenvorschriften einzuhalten. Entsprechend greift auch der SNP Bahnhofstrasse – Kirchstrasse der Ortsplanungsrevision nicht vor.

Ebenfalls ist im Geltungsbereich nicht vorgesehen neue oder zusätzliche Schutzgegenstände im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufzunehmen. Einzig der Ortsbildschutzperimeter wird voraussichtlich beidseitig der Bahnhofstrasse ausgedehnt. Das Projekt berücksichtigt diesen Umstand bereits.

Zonenkonformität

Das Projekt sieht den Bau eines Alters- und Pflegeheims mit bis zu 100 Betten vor. Zudem sollen auch Wohnungen für betreutes Wohnen mit Notfallhilfe und alltagsunterstützenden Zusatzdiensten angeboten werden (Wohnen mit Service).

„Laut Art. 18 PBG sind Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen für bestehende und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Entsprechend dem Zonenzweck muss eine Baute oder Anlage, damit sie sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen als zonenkonform erweist, im öffentlichen Interesse liegen und öffentliche Bedürfnisse befriedigen.“ (Verwaltungsgericht St. Gallen, B 2016/82).

„Privater Wohnungsbau gilt, selbst wenn er staatlich gefördert wird (vgl. Art. 10 des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, Wohnraumförderungsgesetz; SR 842, WFG, und Art. 3, Art. 33 und Art. 35 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes, SR 843, WEG), im Planungs- und Baurecht nicht als öffentlicher Zweck. Demgegenüber wird die Zonenkonformität von Alterswohnungen nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung, welche in Einklang mit der herrschenden Lehre steht, grundsätzlich bejaht (vgl. VerwGE B 2012/128; 2012/137 vom 22. Mai 2013 E. 5.2.3)“. „Wie sich aus den Entscheiden GVP 2009 Nr. 97, LGVE 2003 II Nr. 5, AGVE 1997 Nr. 85 und EGV-SZ 1995 Nr. 4 ergibt, ist die Rechtslage insofern klar, wenn

Alterswohnungen in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit Alters- oder Pflegeheimen oder Gemeinschaftsräumlichkeiten stehen.“ (Verwaltungsgericht St. Gallen, B 2016/82). Aufgrund dieser Rechtsprechung zeigt sich deutlich, dass im vorliegenden Projekt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen neben den Zimmern des klassischen Alters- und Pflegeheims auch betreutes Wohnen zonenkonform ist.

6 Interessenabwägung

6.1 Vorbemerkung

Bei der vorliegenden Sondernutzungsplanung bzw. beim Projekt des Alters- und Pflegeheimes ist aufgrund der gewässerschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung, welche für die Setzung des Gebäudes erforderlich wird, eine sog. Bundesaufgabe zu berücksichtigen. Nationale Interessen werden durch das Projekt indessen nicht betroffen, sondern kantonale und lokale Anliegen. Das Ortsbild, in welches sich das Alters- und Pflegezentrum einfügen hat, ist von kantonaler Bedeutung. Ebenso auf kantonaler Ebene steht der Gesetzgebungsauftrag des kantonalen Sozialhilfegesetzes, wonach die Gemeinden verpflichtet sind, bedarfsgerechte Alters- und Pflegeeinrichtungen zu schaffen und zu betreiben (Art. 28 SHG). Die nachfolgenden Ausführungen befassen sich mit der Ermittlung, Beurteilung und Abwägung der im vorliegenden Fall relevanten Interessen.

6.2 Vorliegende Interessen

Betroffene Interessen

ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder

Art. 3 NHG, Art. 114, 115 Abs. 1 lit. g PBG

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) hat zum Ziel, den Behörden des Bau- und Planungswesens eine Entscheidungsgrundlage im Bereich des Ortsbildschutzes zu geben. Das ISOS präsentiert eine umfassende Analyse des Baubestandes von verschiedensten Siedlungstypen und berücksichtigt Strassen, Plätze, Gärten und andere Grünflächen sowie die Verbindung des Gebauten zu seiner Umgebung. Damit sollen die baukulturellen Werte der Schweiz erhalten und gesichert werden.

Gewässerschutz (Grundwasserschutz)

Bundesgesetz über den Gewässerschutz, Gewässerschutzverordnung

Das Ziel des Grundwasserschutzes ist es, die Trinkwasserqualität des Grundwassers so zu erhalten oder zu verbessern, dass es als Trinkwasser genutzt werden kann.

Gemäss GSchV dürfen in Gewässerschutzbereichen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmen sind bis zu einer Verminderung des Grundwasserdurchflusses von 10% zulässig.

Interessen am Bauvorhaben

Gesetzlicher Auftrag nach Art. 28 des Sozialhilfegesetzes

Die politischen Gemeinden sind nach Art. 28 des Sozialhilfegesetzes (sGS 381.1, SHG) verpflichtet, der Bevölkerung bedarfsgerechte Alters- und Pflegeeinrichtungen zur Verfügung zu stellen.

Haushälterische Bodennutzung (Art. 75 Abs. 1 BV)

Das Ziel der haushälterischen Bodennutzung besteht darin, den Flächenverbrauch einzuschränken, die Verdichtung gegen Innen zu fördern, eine optimale räumliche Zuordnung der verschiedenen Bodennutzungen zu gewährleisten und eine Konzentration der Bauten in einem gut erschlossenen Siedlungsgebiet zu erreichen.

Verdichtung gegen Innen (Art. 1 Abs. 2 lit. a bis RPG)

Das Ziel der Verdichtung gegen Innen besteht darin, noch nicht überbaute oder schlecht genutzte Parzellen in der Bauzone besser zu nutzen, bevor am Siedlungsrand neues Land als Baugebiet eingezont wird.

Kompakte Siedlungen schaffen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG)

Durch die Schaffung von kompakten Gebieten im Siedlungsgebiet soll der Flächenverbrauch pro Kopf gesenkt und damit der zur Verfügung stehende Boden in der Bauzone effizienter genutzt werden.

Erschliessung mit öffentlichem Verkehr (Art. 3 Abs. 3 lit. a, Art. 6 Abs. 3 lit. b und Art. 8a Abs. 1 lit. b RPG)

Die Planung von neuen Wohn- und Arbeitsgebieten bedarf einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, damit die Abhängigkeit der Bewohner und Arbeitnehmenden vom motorisierten Individualverkehr (MIV) vermindert wird.

Fusswege schaffen (Art. 3 Abs. 3 lit. c RPG)

Durch die Schaffung von neuen Fusswegverbindungen und der Erhaltung der bestehenden Verbindungen soll das vorhandene Fusswegnetz der Gemeinde verbessert werden und bestehende Lücken geschlossen werden. Durch die gesteigerte Qualität des Fusswegnetzes soll die Bevölkerung zum Wechsel vom MIV auf den Langsamverkehr und öffentlichen Verkehr animiert werden.

Versorgung mit Dienstleistungen (Art. 3 Abs. 3 lit. d RPG), gute Erreichbarkeit von öffentlichen Bauten (Art. 3 Abs. 4 lit. b RPG)

Öffentliche Bauten müssen für die Bevölkerung gut erreichbar sein, damit die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt ist. Dies bedeutet, dass die Bauten an zentraler Lage liegen und mit den verschiedenen Verkehrsmitteln (ÖV, LV, MIV) gut erschlossen sein müssen.

Erneuerbare Energie / Energieverbrauch (Art. 89 BV, EnG)

Das Ziel ist es, sparsame und effiziente Energienutzung zu erreichen und umweltverträgliche und erneuerbare Energienutzung zu fördern. Dazu zählen unter anderem eine effiziente und nachhaltige Haustechnik und die Produktion von eigenem Strom und eigener Wärme.

6.3 Interessenabwägung

Betroffene Interessen

ISOS – Ortsbildschutz

Art. 3 NHG, Art. 114, 115 Abs. 1 lit. g PBG

Das Ortsbild der Stadt Gossau wurde bei der Inventarisierung 1989 als «Verstädtertes Dorf» mit regionaler Bedeutung eingestuft. In der kommunalen Schutzverordnung wurde hierfür ein Ortsbildschutzgebiet ausgeschieden. Im Rahmen einer Begehung der kantonalen Denkmalpflege im Jahre 2015 wurden diverse Anpassungen an der Beurteilung der Schutzwürdigkeit der Gebiete, Baugruppen und Umgebungszonen vorgenommen.

Der Kanton St. Gallen hat 2012 in seinem Richtplan die Ortsbilder des ISOS von nationaler und kantonaler Bedeutung bezeichnet. Ziel der Festlegungen des kantonalen Richtplans (S31) ist es, die topografischen, räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten zu erhalten und irreversible Schädigungen zu vermeiden.

Das Bearbeitungsgebiet liegt gemäss ISOS in der Umgebungszone II mit dem Erhaltungsziel a und ist von kantonaler Bedeutung. Das Gebiet wird als Freiraum, Rasen und Bäume mit öffentlichen Bauten und Anlagen beschrieben. Zudem sind im Gebiet zwei Einzelobjekte vorhanden, das Gallus-Schulhaus wurde als Hinweis in das ISOS aufgenommen und das abzubrechende Andreaszentrum als störendes Element klassifiziert.

Durch das vorliegende Bauprojekt wird das als störend bezeichnete Andreaszentrum entfernt und durch ein Alters- und Pflegezentrum ersetzt, das sich in das Ortsbild besonders gut einfügt. Die Einpassung in das Ortsbild wurde durch die Durchführung eines qualitätssichernden Varianzverfahrens herbeigeführt. An diesem Architekturwettbewerb beteiligten sich 70 Architekturteams. Im Anschluss an den Wettbewerb wurde das Siegerprojekt zudem aufgrund der Rückmeldungen der kantonalen Ämter optimiert. Ergebnis des Architekturwettbewerbs und der Optimierung ist ein Projekt von hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität. Neben der gelungenen Einfügung in das Siedlungsbild setzt der Neubau als öffentliche Nutzung mit seiner Präsenz und der gewählten Gestaltung einen selbstbewussten Akzent als ruhender Pol in der heterogenen Umgebung.

Eine Verbesserung der heutigen Situation wird ausserdem durch die Entfernung des Andreaszentrums als ein gemäss ISOS störendes Element bewirkt. Die Anforderungen des Ortsbildschutzes werden durch das Projekt in hohem Mass erfüllt (siehe Kapitel 5.2 Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler/ISOS).

Gewässerschutz (Grundwasser)

Bundesgesetz über den Gewässerschutz, Gewässerschutzverordnung

Gemäss GSchV dürfen in Gewässerschutzbereichen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmen sind bis zu einer Verminderung des Grundwasserdurchflusses von 10% zulässig. In Gossau liegt ein umfangreicher Teil des Baugebiets in einem

Gewässerschutzbereich Au, weshalb an vielen Orten die Erstellung eines Untergeschosses zu einer Unterschreitung des mittleren Grundwasserspiegels führt.

Die Unterkante des projektierten Gebäudekörpers liegt zwischen 1 bis teilweise 2.4 m (im Bereich Haustechnikraum) unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels. Wie der Umströmungsnachweis aufzeigt, kann durch geeignete Massnahmen unterhalb und seitlich des Gebäudekörpers die Beeinträchtigung des Grundwasserdurchflusses zu 100% kompensiert werden, so dass das Bauvorhaben keine Reduktion des Grundwasserdurchflusses verursacht. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung durch die Behörden (Kanton Amt für Umwelt) liegen somit grundsätzlich vor. Das Gesuch für eine Ausnahmegewilligung sowie die konkrete Interessenabwägung ist im nachfolgenden Baugesuchsverfahren zu prüfen (siehe Kapitel 5.3 Natur- und Landschaft).

Interessen am Bauvorhaben

Gesetzlicher Auftrag nach Art. 28 des Sozialhilfegesetzes

Versorgung mit Dienstleistungen (Art. 3 Abs. 3 lit. d RPG), gute Erreichbarkeit von öffentlichen Bauten (Art. 3 Abs. 4 lit. b RPG)

Die politischen Gemeinden sind nach Art. 28 des Sozialhilfegesetzes (sGS 381.1, SHG) verpflichtet, der Bevölkerung bedarfsgerechte Alters- und Pflegeeinrichtungen zur Verfügung zu stellen.

Die Stadt Gossau hat diese gesetzliche Aufgabe an die Sana Fürstenland AG übertragen. Weitere vier Nachbargemeinden sind an der Gesellschaft beteiligt. Das geplante Alters- und Pflegezentrum dient der Versorgung der Bevölkerung von Gossau. Es ersetzt die bereits heute bewilligten 117 Pflegeplätze in den Zimmern des neu zu erstellenden Altes- und Pflegeheims sowie in den Wohnungen für betreutes Wohnen. Das Angebot wird ergänzt durch eine Tagesstruktur für Betagte, welche allen offen steht. Der gesetzliche Auftrag des Sozialhilfegesetzes wird von der Stadt Gossau durch das geplante Alters- und Pflegezentrum erfüllt.

Der Bedarf an Pflegeplätzen in diesem Umfang ist ausgewiesen. Dies bestätigt das Amt für Soziales des Kantons St. Gallen mit Mail vom 25. Juli 2022 folgendermassen: Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass die aktuelle Platzzahl der stationären Einrichtungen in Gossau (290 Plätze) ein guter Ausgangswert sind für die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung und dem daraus resultierenden Unterstützungsbedarf für ältere Menschen. Für die derzeitige Anzahl Plätze in den stationären Einrichtungen gilt sinngemäss eine Besitzstandswahrung, d.h. es besteht kein Handlungsbedarf bzw. es ist keine Einflussnahme seitens des Kantons St.Gallen vorgesehen.

Das schweizerische Gesundheitsobservatorium (OBSAN) zeigt in seinem aktuellen Bericht Bedarf an Alters- und Langzeitpflege in der Schweiz – Prognosen bis 2040 vom 03/2022 welchen Bedarfsentwicklung an Betagten- und Pflegeheimen, Spitex-Organisationen und intermediären Strukturen bis 2024 zu erwarten sind. Ein Szenario sieht vor, dass es einen stärkeren Bedarf an Plätzen in

Betagten- und Pflegeheimen bis ins Jahr 2040 benötigt. Das Amt für Soziales des Kantons St. Gallen hat das OBSAN-Szenario in seinem Planungsmodell berücksichtigt. Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in Gossau ist davon auszugehen, dass es im Zeitraum 2030 bis 2040 einen leicht höheren Bedarf an stationären Pflegeplätzen benötigen wird. Das Amt hält fest, dass mit dem aktuellen Angebot an stationären Plätzen der Bedarf in Gossau gedeckt werden kann, sofern sich die intermediären Strukturen in den nächsten Jahren im Kanton St. Gallen weiterentwickeln.

Der gewählte Standort erhielt bei der Evaluation der möglichen Standorte mit deutlichem Abstand die beste Gesamtbewertung. Er besticht vor allem durch seine zentrale Lage und die umfangreichen Angebote in nächster Nähe (Einkaufsläden aller Art, Restaurants, Stadtbibliothek, Freiflächen, Post, Bank usw.). Ebenso gut sind die Anbindung an alle Verkehrsarten (öffentlicher Verkehr mit Buslinien und Bahn Bahnhof, Langsamverkehr und MIV) und potentielle Synergien mit umliegenden Einrichtungen. Ebenfalls positiv bewertet wurde, dass der Standort zwar zentral, aber nicht direkt an einer stark befahrenen Strasse liegt und sich grössere Gebäude - umgeben von hochgeschossigen Zonen - gut in die Umgebung einfügen. Es ist unter verschiedenen Aspekten für ältere Menschen ein Gewinn, wenn sie im gesellschaftlichen Leben integriert bleiben.

Haushälterische Bodennutzung (Art. 75 Abs. 1 BV)

Vgl. nachfolgende Erläuterungen zu «Verdichtung gegen Innen, kompakte Siedlungen schaffen», «Erschliessung mit öffentlichem Verkehr», «Versorgung mit Dienstleistungen, gute Erreichbarkeit von öffentlichen Bauten»

Verdichtung gegen Innen (Art. 1 Abs. 2 lit. a bis RPG), kompakte Siedlungen schaffen (Art.1 Abs. 2 lit. b RPG)

Die haushälterische Bodennutzung und die daraus folgenden raumplanerischen Aufgaben, stellen eine der grössten Herausforderungen der heutigen Raumplanung dar. Mit dem vorliegenden Projekt des Alters- und Pflegeheims werden diese diversen Aufgaben des Raumplanungsgesetzes an einer sehr zentralen und gut erschlossenen Lage mitten in Gossau erfüllt. Eine schlecht genutzte Parzelle im Ortszentrum wird einer optimalen Nutzung zugeführt.

Heute ist die Parzelle (4'826m²) mit einem dreistöckigen Gebäude mit einer Grundfläche von circa 1'100m² bebaut. Projektiert ist ein fünfgeschossiges Gebäude mit circa 2'425m² Grundfläche. Trotz der mehr als Verdoppelung der Gebäudegrundfläche wird die heute vorhandene Grünfläche von ungefähr 1'800m² auf etwas mehr als 2'000m² erweitert. Dies ist der Reduktion der oberirdischen Parkierung und der befestigten Flächen zu verdanken.

Durch das Projekt wird die Nutzung der Liegenschaft verdichtet bei gleichzeitiger Erhöhung der Siedlungsqualität.

Tab. 3 Flächenänderung Bestand - Projekt

	Gesamt	Gebäude	Parkierung oberirdisch	Grünfläche	Befestigte Flächen
Bestand	4826 m ²	1'100 m ²	850 m ²	1'800 m ²	1'080 m ²
Projekt	4826 m ²	2'425 m ²	260 m ²	2'000 m ²	120 m ²
Veränderung	0	+118 %	-70 %	+11 %	-89 %

Erschliessung mit öffentlichem Verkehr (Art. 3 Abs. 3 lit. a, Art. 6 Abs. 3 lit. b und Art. 8a Abs. 1 lit. b RPG)

Das geplante Alters- und Pflegezentrum liegt gut 425 m vom Bahnhof Gossau entfernt. Am Bahnhof Gossau halten diverse Züge (IC, IR, S-Bahn) in Richtung St. Gallen, Zürich und Herisau. Des Weiteren stehen vom Bahnhof Gossau auch diverse Busverbindungen zur Verfügung. Zudem befindet sich in 150 m Entfernung eine Bushaltestelle. An dieser Bushaltestelle führen zwei Buslinien (Bahnhof Gossau – Bahnhof St. Gallen, Bahnhof Gossau – Arnegg/Andwil) mit einem 10 Minuten Takt von Montag bis Samstag und einem 30 Minuten Takt am Sonntag. Aufgrund dieser sehr guten Erreichbarkeit liegt die Parzelle in der ÖV-Gütekategorie A (sehr gute Erschliessung).

Fusswege schaffen (Art. 3 Abs. 3 lit. c RPG)

Zwischen dem neuen Alters- und Pflegeheim und dem Gallusschulhaus entsteht eine neue Wegverbindung. Es handelt sich dabei um die Fortsetzung des Galluswegs von der Andreaskirche durch den Andreaspark bis zur Säntisstrasse. Das bestehende Fusswegnetz wird somit erweitert.

Erneuerbare Energie / Energieverbrauch (Art. 89 BV, EnG)

Das bestehende Gebäude wurde im Jahre 1977 erbaut. Seit diesem Zeitpunkt sind die Vorschriften für die baulichen Massnahmen, die sich auf den Energieverbrauch von Gebäuden auswirken, mehrmals überarbeitet und damit strenger geworden. Durch den Neubau wird ein energieeffizientes Gebäude erstellt, welches einen Teil seiner Energie mit erneuerbaren Energien (Photovoltaik und Wärmepumpe) selber produziert.

Dies entspricht den Zielen des Bundes zur Reduktion des Energieverbrauchs und der Förderung von erneuerbaren Energien. Auch im Lichte der aktuellen Situation auf dem Energiemarkt handelt es sich um ein sinnvolles Projekt.

Schlussfolgerung

Die Abwägung der beschriebenen Interessen ergibt, dass für das vorliegende Projekt bzw. den Erlass der vorliegenden Planungsgrundlagen ein erhebliches öffentliches Interesse besteht, das die entgegenstehenden Interessen in hohem Masse überwiegt. Den Interessen des Ortsbildschutzes wird durch eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität des Projektes entsprochen. Den Interessen des Grundwasserschutzes kann durch geeignete Massnahmen in optimaler Weise Rechnung getragen werden.

7 Verfahren

7.1 Vorgeschichte

Vorgeschichte

Im Frühjahr 2016 wurde das Richtprojekt auf Grundlage des Siegerprojektes des Projektwettbewerbs vom Architekturbüro Gähler Flühler Architekten AG, St. Gallen, erarbeitet. Die Erarbeitung des Gestaltungsplans fand entsprechend im Zeitraum zwischen April 2016 bis März 2017 statt. Nach der Freigabe durch den Stadtrat führte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation die erste Vorprüfung durch. Nach einer Anpassung der Rückmeldungen aus der Vorprüfung beschloss der Stadtrat die Freigabe zur öffentlichen Auflage mit einer Informationsveranstaltung.

Aufgrund einer Einsprache, welche feststellte, dass im Projekt eine unzureichende Verfahrenskoordination durchgeführt wurde, mussten die Planungsinstrumente widerrufen werden. Da inzwischen das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) in Kraft getreten ist, ist der ursprüngliche Gestaltungsplan als Sondernutzungsplan auf das neue Recht angepasst worden.

Der Stadtrat hat am 24. Oktober 2018 unter anderem den Gestaltungsplan widerrufen und neu den Sondernutzungsplan «Sana Fürstenland» sowie den Teilstrassenplan «Kirchstrasse – Sänstisstrasse» beschlossen und zur öffentlichen Auflage freigegeben. Die öffentliche Auflage fand vom 15. November bis zum 14. Dezember 2018 statt. Gegen alle aufgelegten Pläne ging eine Einsprache ein, welche mit Beschluss vom 6. März 2019 vom Stadtrat abgewiesen wurde. Mit Verfügung vom 17. Juni 2019 genehmigte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation schliesslich die Pläne. Dagegen erhob der Einsprecher am 7. Juli 2019 Rekurs beim Baudepartement. Der Rekurs wurde am 16. März 2020 gutgeheissen und alle Pläne wurden wieder aufgehoben.

Im Jahr 2021 wurde die Planung schliesslich wieder aufgenommen und der Sondernutzungsplan nochmals komplett überarbeitet.

7.2 Mitwirkung und Information

Beratung Stadtrat

Der Stadtrat hat den Sondernutzungsplan und den Teilstrassenplan an der Sitzung vom 3. März 2022 beraten und für die öffentliche Mitwirkung freigegeben.

Öffentliche Mitwirkung

Die Bevölkerung von Gossau wurde im Rahmen des öffentlichen E-Mitwirkungsverfahrens vom 22. April bis am 27. Mai 2022 über das Projekt informiert und konnte sich dabei zum Projekt äussern.

Aus der Mitwirkung wurden mehrere eingebrachte Punkte umgesetzt. Der Mitwirkungsbericht ist vollständig im Anhang dieses Planungsberichts enthalten.

7.3 Vorprüfung

Beratung Stadtrat

Der Stadtrat hat den Sondernutzungsplan und den Teilstrassenplan an der Sitzung vom 3. März 2022 beraten und für das kantonale Vorprüfungsverfahren freigegeben.

Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 27. Mai 2022 hat das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation der Stadt das Ergebnis der Vorprüfung eröffnet. Die Vorbehalte und Hinweise wurden mit der Bereinigung umgesetzt. Die Auswertung der Vorprüfung ist im Anhang dieses Planungsberichts enthalten.

7.4 Rechtsverfahren

Beschlussfassung Stadtrat

Der Stadtrat hat den Sondernutzungsplan und den Teilstrassenplan an der Sitzung vom 15. September 2022 beschlossen und zur öffentlichen Auflage freigegeben. Die öffentliche Auflage fand vom 11. Oktober 2022 bis zum 9. November 2022 statt.

7.5 Fakultatives Referendum

Kein fakultatives Referendum

Der Sondernutzungsplan bewirkt keine materielle Änderung der Zonenordnung. Es besteht deshalb kein Bedarf, von der Möglichkeit des fakultativen Referendums Gebrauch zu machen (Art. 36 Abs. 1 lit. c PBG).

Anhang

Stadt Gossau

Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse – Kirchstrasse

Planungsbericht

-
- A1 Checkliste SNP
 - A2 Parkplatzberechnung, 30. August 2022
 - A3 Auszug aus dem Jurybericht zum Projektwettbewerb
 - A4 Vorprüfungsbericht
 - A5 Mitwirkungsbericht

A1 Checkliste SNP

Stadt Gossau

Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse – Kirchstrasse

Planungsbericht

Checkliste Sondernutzungsplanung

«Industrie / Gewerbe / Dienstleistungen»

angelehnt an die Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007)

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Bauliche und gestalterische Integration		vgl. 5.2.1
– Haushälterische Bodennutzung		vgl. 5.2.2
– Lärmschutz		vgl. 5.2.3
– Luftverschmutzung und Gerüche	X	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	X	
– Notwendigkeit einer Richtplananpassung	X	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler		vgl. 5.2.4
– Energie		vgl. 5.2.5
– Störfallvorsorge	X	

Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung	X	
– Kosten / Erträge	X	
– Wirtschaftliches Schwerpunktgebiet	X	

Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft oder das Quartier		vgl. 4.5.2
– Förderung Natur im Siedlungsraum		vgl. 5.3.1
– Freihaltung von Bach- und Flussufern		vgl. 5.3.2

Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		vgl. 5.4.1
– Kapazitätsreserven Strassennetz		vgl. 5.4.2
– Industriegleisanschlüsse	X	
– Voraussetzungen für den Langsamverkehr		vgl. 5.4.3
– Parkierung und Erschliessung		vgl. 4.3

Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Naturgefahren		vgl. 5.5.1
– Abstimmung Generelle Entwässerungsplanung (GEP)	X	
– Belastete Standorte	X	

A2 Parkplatzberechnung, vom 30. August 2022

1 Parkplatzberechnung

1.1 Grundlagen

- Projekt Stand 30.11.2021
- VSS 40 281: Parkieren – Angebot an Parkfelder für Personenwagen, Ausgabe 2019-03

Kennzahlen Projekt

Bewohner Alters- und Pflegeheim:	98 Bewohner mit Zuweisung auf Pflegeheimliste
Bewohner betreutes Wohnen:	35 Wohnungen

1.2 Alters- und Pflegeheim

VSS 40 281, Kapitel D 10 Übrige Nutzungen

Personal: 0.5 PP pro Bett

Besucher: 0.3 PP pro Bett

Berechnung

Personal	98 Betten	49 PP
Besucher		0 PP*
Total Alters- und Pflegeheim		49 PP

*vgl. Kapitel 4.3 Planungsbericht

1.3 Betreutes Wohnen

VSS 40 281, Kapitel D 9 Wohnen, 9.1 Normalfall

Bewohner: 1 PP pro Wohnung

Besucher: 10% der PP für Bewohner

Berechnung

Bewohner	35 Wohnungen	35 PP
Besucher	10 %	3.5 PP
Total betreutes Wohnen		38.5 PP

VSS 40 281, Kapitel D 9 Wohnen, 9.2 Spezialfälle

«Für Spezialfälle wie Alterswohnungen, Studentenwohnungen usw. kann von tieferen Richtwerten ausgegangen werden.»

Berechnung

Bewohner	Reduktion -25%	26.25 PP
Besucher	keine Reduktion	3.5 PP
Total betreutes Wohnen		29.75 PP

1.4 Total Parkplatzberechnung

Total Alters- und Pflegeheim	49 PP
Total betreutes Wohnen reduziert	29.75 PP
Gesamttotal	78.75 PP

2 Standortspezifische Reduktion

2.1 Standorttypen

VSS 40 281, Kapitel D 10.2 Zuordnung der Standort-Typen

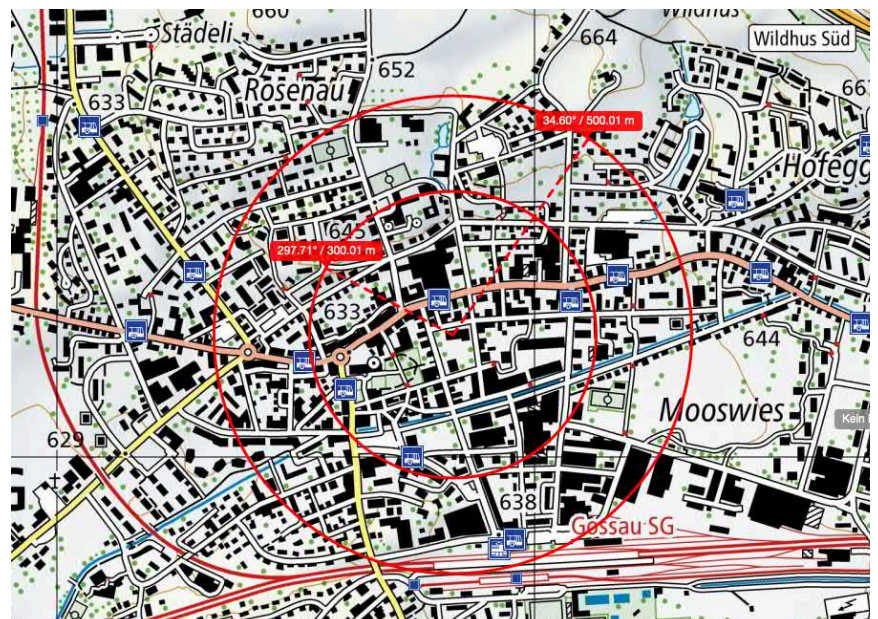
Tab. 4 Zuordnung der Standort-Typen, SN 40 281

Zuordnung der Standort-Typen <i>Distinction des types de localisation</i>			
Anteil Langsamverkehr am gesamten erzeugten Personenverkehr <i>Part de la mobilité douce dans l'ensemble de la génération du trafic de personne</i>	Mit erschlossenen Einwohnern gewichtete Bedienungshäufigkeit des öffentlichen Verkehrs während der massgebenden Betriebszeit <i>Fréquence des transports publics pondérée selon la desserte des habitants pendant la période d'exploitation déterminante</i>		
	≥ 4-mal pro Stunde <i>≥ 4 fois par heure</i>	1...4-mal pro Stunde <i>1...4 fois par heure</i>	Nicht mit ÖV erschlossen <i>Pas desservi par les TP</i>
> 50%	A	B	Cj
25...50%	B	C	D
< 25%	C	D	E

2.2 Standort Alters- und Pflegeheim

«Die zumutbare Fussdistanz zur ÖV-Haltestelle am Quell- und am Zielort ist vom Fahrtzweck abhängig und liegt im Bereich von 300 ... 500 m.»

Abb. 26 Distanzen ab Alters- und Pflegeheim



- Bedienungshäufigkeit ÖV > 4-mal pro Stunde (vgl. Fahrplan SBB)
- Anteil Langsamverkehr ohne Massnahmen im Rahmen eines Mobilitätskonzepts 25 – 50 % (Standort-Typ B), mit Mobilitätskonzept > 50 % (Standort-Typ A)

Tab. 5 Parkfelder Angebot in % der Richtwerte, SN 40 281

2.3 Reduktion

VSS 40 281, Kapitel D 10.2 Zuordnung der Standort-Typen

Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss Tabelle 1 <i>Offre en cases de stationnement en % des valeurs indicatives selon le tableau 1</i>		
Standort-Typ <i>Type de localisation</i>	Minimum	Maximum
A	20%	40%
B	40%	60%
C	50%	80%
D	70%	90%
E	90%	100%

Reduktion der Parkfelder aufgrund des Standort-Typs B

Gesamttotal (gem. Kap. 1.4)	100%	78.75 PP
Typ B maximale Reduktion	40 %	31.5 PP
Typ B minimale Reduktion	60 %	47.25 PP
Mittelwert		39.375 PP

3 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Projekt sind insgesamt 32 bis 47 Parkfelder notwendig. Die Bauherrschaft plant in der Sammelgarage des Alters- und Pflegeheims 44 Parkfelder zu erstellen. Zusätzlich werden oberirdisch zwei Kurzzeitabstellplätze (Taxi, Arzt) und ein Abstellplatz für den Heimbus erstellt.

A3 Auszug aus dem Jurybericht zum Projektwettbewerb

**SANA
FÜRSTEN
LAND**
LEBEN IM ALTER.

PROJEKT
**ALTERSZENTRUM
FÜRSTENLAND**



Projektwettbewerb im offenen Verfahren
Bericht des Beurteilungsgremiums



7

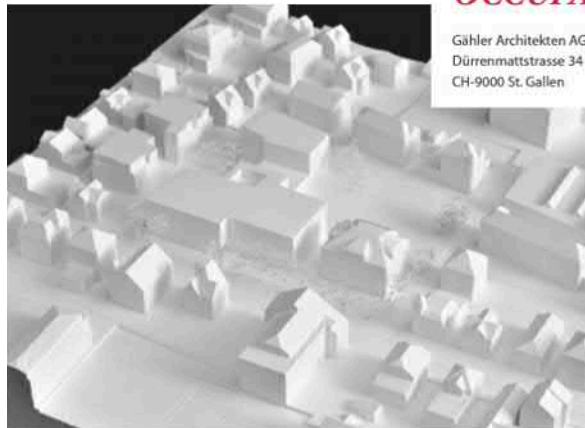
Projektbeschriebe

7.1 Prämierte Projekte

1. Rang / 1. Preis

OCCUPARE

Gähler Architekten AG BSA SIA
Dürrenmattstrasse 34
CH-9000 St. Gallen



Thema des Entwurfes ist das Verweben des neuen Alterszentrums mit den unterschiedlichen Strukturen des umliegenden Quartiers. Das gelingt den Verfassenden ausserordentlich gut. Der Baukörper reagiert auf alle Seiten respektvoll auf das bestehende Siedlungsbild und setzt als öffentliche Nutzung ein selbstbewusstes Zeichen. Das Hauptvolumen steht an der Bahnhofstrasse und mittels

einer Zäsur in der Fassade wird auf den Haupteingang des Alterszentrums verwiesen. Diese Zäsur definiert auch den Beginn der Baumallee im Geviert Alterszentrum/Gallusschulhaus. Unverständlich ist die Lage der Büroräume im Erdgeschoss entlang der Bahnhofstrasse. Das Restaurant würde dort wohl die Belebung des öffentlichen Raums fördern.

22 Projekt Alterszentrum Fürstentald – Jurysbericht zum Projektwettbewerb

Die Alterswohnungen sind auf der ruhigeren Seite des Areals an der Säntisstrasse in einem separaten Volumen untergebracht. Verbunden sind die beiden Gebäude mit einem zweigeschossigen Zwischenbau, welcher auf beiden Seiten schön proportionierte und gut gestaltete Hofräume bildet. Der separate Eingang zu den Alterswohnungen und die Anlieferung liegen am nördlichen Hof an der Kirchstrasse. Auf der südlichen Seite wird der Hof erst mit der vorgeschlagenen Erweiterung auf dem Areal des Gallusschulhauses räumlich überzeugend definiert. Unverständlich ist die Lage der Rampe zur Tiefgarage, die diesen zentralen südlichen Aussenraum für das Alters- und Pflegeheim dominiert.

Die Materialisierung mit Einsteinauwerk, Kratzputz und Lochfassade wirkt als Fels in der Brandung der heterogenen Umgebung. Sie ist handwerklich gut ausgearbeitet und ist für die Nutzung als Wohngebäude gut gewählt (sommerlicher Wärmeschutz). Kubatur und Nutzflächen des Projekts liegen im Mittel aller Projekte und lassen eine wirtschaftliche Erstellung und einen ökonomischen Betrieb erwarten.

Die Sockelausbildung in Ortbeton verstärkt allerdings die mangelnde Offenheit, die auch mit der Disposition der Nutzungen entlang der Bahnhofstrasse zusammenhängt. Das Erdgeschoss des Neubaus überzeugt durch eine gute innere Organisation. Über eine zentrale Achse gelangt man über kurze Wege zu allen wichtigen Nutzungen. Die Anbindung der Alterswohnungen ist räumlich und betrieblich gut gelöst. Sie verknüpft die beiden Gebäude, lässt aber dennoch eine eigene Adressbildung der Alterswohnungen zu. Die ökonomischen, aber attraktiven Grundrisse der Wohnungen sind gut besonnt.

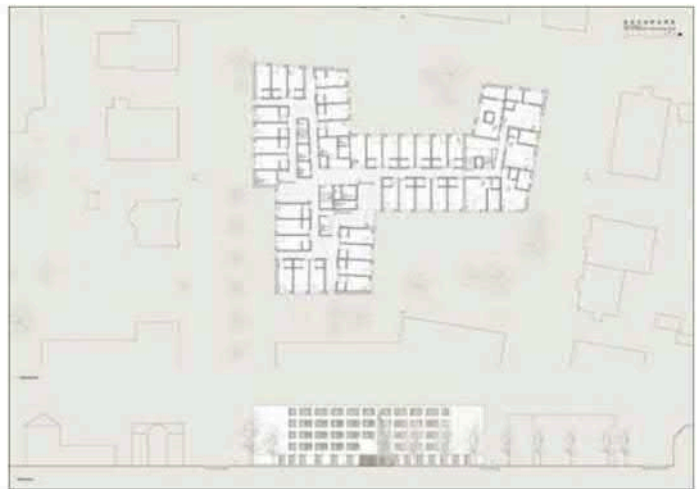
Einzig im Erdgeschoss weisen die Wohnungen nicht die gleiche Qualität aus, trotz Ausbildung eines Hochparterres.

Die Wohngruppen des Alters- und Pflegeheims befinden sich in den Obergeschossen mit drei Stationen im 1. Obergeschoss und jeweils zwei Stationen in den übrigen Geschossen. Im 4. Obergeschoss liegt die separate Dementenstation mit Dachgarten. Sechs Bewohnerzimmer sind ausschliesslich nach Norden orientiert. Die Pflegezimmer sind gut proportioniert, variabel möblierbar und verfügen über ideal nutzbare Loggien.

Die Organisation der einzelnen Wohngruppen wird kontrovers diskutiert. Die einfache, räumlich wenig spannungsvolle Organisation der 3. Wohngruppe im 1. Obergeschoss verfügt nicht über die Qualität der übrigen Stationen. Die Wohn- und Aufenthaltsbereiche, um die vertikale Erschliessung organisiert, sind zu knapp bemessen und werden auch als Erschliessungsflächen genutzt. Die gewünschte Zuordnung dieser Wohnräume zu den einzelnen Bewohnerzimmern ist nicht deutlich genug ablesbar und klare räumliche Grenzen zwischen Wohnbereich und Zirkulationszone fehlen.

Occupare ist insgesamt eine kluge städtebauliche Setzung und eine ökonomische, attraktive Umsetzung des geforderten Raumprogramms.







A4 Vorprüfungsbericht



430.035.410 | SNP Bahnhofstrasse - Kirchstrasse
Auswertung Vorprüfung

Nr.	Bemerkung	Bemerkungen Vorprüfung	Umsetzung	Verantwortlichkeit
3.1	H	Die Planungsschritte (Mitwirkung, Vorprüfung, Rechtsverfahren) sowie die Vorgeschichte werden im Planungsbericht abgehandelt. Ergänzend empfehlen wir den genauen zeitlichen Ablauf (Dauer) der Mitwirkung zu dokumentieren.	Wird ergänzt	Projektteam
3.3	Z	Die Stadt Gossau ist aktuell an der Ortsplanungsrevision. Die kommunale Richtplanung wurde bereits der Mitwirkung unterstellt. Das Kapitel Grundlagen ist entsprechend dem Planungsstand zu aktualisieren.	Wird laufend aktualisiert	Projektteam
3.4	Z / H	Nach Einschätzung des AREG wird der Zonenzweck eingehalten. Die Abweichung zur Regelbauweise, namentlich die Unterschreitung des Grenzwertes bei möglichen Gebäudeabständen, ist im Rahmen eines Sondernutzungsplans möglich. Zudem wird ohnehin der Strassenabstand zum Gemeindegrenze eingehalten. Wir empfehlen im Planungsbericht nochmals detailliert auf die 'Einhaltung des Zonenzwecks' einzugehen.	<ul style="list-style-type: none"> - Alterswohnung durch Wohnungen für betreutes Wohnen ersetzen - Zonenzweck erläutern inkl. Rechtsprechung - Abweichungen von Regelbauweise erläutern (Grenz- / Gebäudeabstand) - Urnenabstimmung erläutern 	Projektteam
3.6	Z	Die Gesamtrevision der Schutzverordnung wurde von der Stadt bereits angestossen und der Mitwirkung unterstellt. Die aktuelle Version der neuen Schutzverordnung wird im Planungsbericht Kapitel 2.2 (Seite 12 – 14) dokumentiert und dient als Planungsgrundlage. Die Interessensabwägung der Schutzziele sowie den Belangen des ISOS erfolgt im Planungsbericht, Kapitel 5.2 (Seite 34). Wir weisen darauf hin, dass vorliegend eine zweiteilige Interessensabwägung erforderlich ist. In einer ersten Stufe sind die Interessen von nationaler Bedeutung (ISOS, Eingriff ins Grundwasser, etc.) zu prüfen, in einer zweiten die Interessen nach Art. 3 RPV. Wir verweisen auf die Arbeitshilfe "Ortsbildschutz und Verdichtung" des VLP – ASPAN, welche auf unserer Homepage www.areg.sg.ch als PDF einsehbar ist.	<ul style="list-style-type: none"> - Schutzplan aktualisieren - Interessensabwägung (1. Interessen nationaler Bedeutung, 2. Interessen nach Art. 3 RPV) wird im Planungsbericht ergänzt 	Projektteam
3.7.1	H	Im Vergleich zum Bestand wird mit dem Neubau keine wesentlich höhere Anzahl an Parkplätzen realisiert. Dennoch empfiehlt das Tiefbauamt, Abteilung Mobilität und Planung, die Auswirkungen von Mehrverkehr auf das übergeordnete Strassennetz frühzeitig zu prüfen, um gegebenenfalls Massnahmen treffen zu können. Kontakt für Rückfragen: Daniel Litscher, TBA – Mobilität und Planung, Tel. 058 229 31 75	Tel. Daniel Litscher	Projektteam

Nr.	Bemerkung	Bemerkungen Vorprüfung	Umsetzung	Verantwortlichkeit
3.7.2	Z / H	<p>Die Sichtzone ist aus Gründen der Verkehrssicherheit unter Art. 101 im Strassengesetz des Kantons St. Gallen (sGS 732.1, abgekürzt StrG) geregelt. Im Art. 100 StrG wird die Sicherheit aller Benützer im Grundsatz beschrieben. Sichtbermen sind gemäss Norm-VSS 40 273a einzuhalten. Die Sichtzone (Sichtbermen) sind jener Bereich, in welchem die Sicht auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) und fahrzeugähnliche Geräte (FäG) jederzeit freizuhalten ist. Diese Zonen sind auf den Planunterlagen (Sondernutzungsplan und Strassenprojekt) darzustellen bzw. zu sichern. Zäune oder Bauten dürfen innerhalb der Sichtzonen die Höhe von 60 cm nicht übersteigen und sind bis zu einer Höhe von 3.00 m dauerhaft uneingeschränkt freizuhalten. Deren Einhaltung und Durchsetzung obliegt dem Strasseneigentümer. Seit dem 01.01.2021 sind Radfahrende (Kinder) bis 12 Jahren, wo kein Radstreifenangebot besteht, auch auf dem Trottoir zugelassen. In Bezug auf die velofahrenden Kinder wird empfohlen, die Sichtweiten auf das Trottoir mit 25 m auszulegen. Dieser Aspekt ist bisher in der Norm noch nicht berücksichtigt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sichtweiten auf Trottoir auf 25m vergrössern 	Projektteam
3.7.3	Z	<p>Sollten IV-Parkplätze vorgesehen sein, müssen diese gemäss Art. 102 PBG für Gehbehinderte rechtlich geschützt und durch die Kantonspolizei St.Gallen, Abteilung Verkehrstechnik, mit der dafür vorgesehenen Signalisation SSV Art. 65 (Signale 4.17 in Kombination mit Piktogramm 5.14) und Markierung (mit Piktogramm 5.14) verfügt werden. Damit die Signalisationen und Markierungen verfügt werden können, ist ein Signalisations- und Markierungsplan notwendig.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wird im Baugesuch umgesetzt 	Projektteam
3.7.5	H	<p>Wir empfehlen mit den nächsten Planungsschritten (Umsetzung) ebenfalls ein Mobilitätskonzept zu erstellen. Insbesondere bei öffentlichen Einrichtungen mit vielen Arbeitsplätzen können damit Fahrten des Personals verringert werden. Die Massnahmen im Mobilitätskonzept sollten nicht nur grundsätzlichlicher Natur sein, sondern auf das jeweilige Gebiet (Alterszentrum, Gesundheitswesen) bezogen und mit klaren Handlungsanweisungen versehen sein (beispielsweise attraktive öV-Tarife von Seiten Arbeitgeber, Parkplatzbewirtschaftung, um Autofahren teurer zu machen, Aktion für E-Bikes, Velos mit Werbung, Preise für Velo- Fuss- Kilometer, sonstige Aktionen...). Wichtig ist auch nach Umsetzung der Massnahmen, dies zu überprüfen und gegebenenfalls nachzubessern.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wird im Baugesuch umgesetzt - Hinweis im Planungsbericht 	Projektteam

Nr.	Bemerkung	Bemerkungen Vorprüfung	Umsetzung	Verantwortlichkeit
3.8.1	Z / H	<p>Im März 2021 hat das Bundesgericht einen Entscheid zur Ausnahmebewilligung für Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel im Gewässerschutzbereich A₀ gefällt (Bundesgerichtsurtel 1C_460/2020 vom 30. März 2021). Aufgrund dieses Urteils ergibt sich eine Änderung in der Bewilligungspraxis, bzw. es sind weitere Abklärungen notwendig (nicht nur ein Umströmungsnachweis). Die zuständige Entscheidungsbehörde muss vor der Erteilung der Ausnahmebewilligung nach Anhang 4 Ziffer 211 Absatz 2 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201; abgekürzt GSchV) zwingend eine Interessenabwägung vornehmen; die Ausnahmebewilligung kann nur dann erteilt werden, wenn die Interessen am Einbau unter dem mittleren Grundwasserspiegel die entgegengesetzten Interessen überwiegen. In der Interessenabwägung ist durch die Geschwätelerin aufzuzeigen, dass die Bauweise bereits so optimiert wird, dass der Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel so gering wie möglich ist (z. B. Flächen- statt Pfahlgründung). Das Vorhaben darf keine Beeinträchtigung des Grundwassers zur Folge haben. Falls es Hinweise darauf gibt, dass der Einbau weitere Beeinträchtigungen zur Folge haben könnte, sind auch diese in die Interessenabwägung einzubeziehen. Dies auch, wenn es sich nicht um Gewässerschutzinteressen handelt (z. B. Beeinträchtigung von Erdwärmesonden, Schäden an Gebäuden, Einschränkungen für künftige Bauvorhaben oder wassergebundene Lebensräume).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Interessenabwägung wird im Planungsbericht ergänzt - Umsetzung im Baugesuch - Kontrolle und Ergänzung im Planungsbericht durch Bauingenieur 	Projektteam
3.8.2	Z	<p>Die geplante Zufahrt zur Sammelgarage mit einer grossen Anzahl Parkplätze (= neue ortsfeste Anlage) könnte dazu führen, dass die Planungswerte bei den angrenzenden lärmempfindlichen Räumen, insbesondere bei lärmempfindlichen Wohn- oder Schlafräumen des geplanten Neubaus des Altersheims, überschritten sind. Mit dem Baugesuch ist – unter Anwendung der VSS-Norm "Lärmimmissionen von Parkierungsanlagen" (SN 640 578) – der Nachweis zu erbringen, dass die Planungswerte eingehalten sind.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung im Baugesuch - Lärm durch Wärmepumpe auf dem Dach überprüfen inkl. Standortevaluation - Lärm durch Sammelgarage überprüfen - Hinweis im Planungsbericht 	B. Flühler / extern S-P AG
3.8.7	H	<p>Wir empfehlen die besonderen Vorschriften folgendermassen zu ergänzen: In der Sammelgarage sind Vorbereitungen für eine kostengünstige Nachrüstung aller Autoabstellplätze mit Stromanschlüssen zur Betankung von Elektrofahrzeugen (Ladestationen) zu treffen. Die dafür notwendige Hauptzuleitung ist entsprechend zu dimensionieren.</p>	Wird ergänzt	S-P AG

Nr.	Bemerkung	Bemerkungen Vorprüfung	Umsetzung	Verantwortlichkeit
3.8.7	H	Wir empfehlen die besonderen Vorschriften folgendermassen zu ergänzen: Steigzonen und Dächer sind so zu gestalten, dass die Nachrüstung mit Photovoltaikmodulen einfach möglich ist. Die Leerrohrinstallationen sind mit dem Neubau zu erstellen.	Wird ergänzt	Projektteam
3.9.1	H	Bei vorliegendem Vorhaben handelt es sich zwar nicht um ein solches mit ökologischer Vergleichspflicht, dennoch empfehlen wir zu prüfen, mit welchen Massnahmen die Biodiversität zugunsten der einheimischen Arten gefördert werden kann. Insbesondere Bereiche des Umgebungsgrüns, welche nicht betreten und kaum genutzt werden, eignen sich für eine ökologisch wertvolle Grünraumgestaltung. Im Unterschied zu einem ganzjährig gleichbleibenden und monotonen Umgebungsgrün könnten eine ökologisch wertvolle Gestaltung auch für das Erlebnisempfinden von älteren Leuten eine Bereicherung darstellen. Wir empfehlen den wgleitenden Umgebungsplan entsprechend zu ergänzen.	- Biodiversitätsförderung auf Grünflächen ergänzen im Umgebungsplan & Planungsbericht	Projektteam
5.	Z / H	Zu den besonderen Vorschriften (BesV) ergeben sich folgende Bemerkungen: Art. 1 Geltungsbereich: - Zu Abs. 1: Der Umgebungsplan ist vom 24. Februar 2022 und nicht vom 9. Februar 2022. Das Datum ist anzupassen. - Zu Abs. 3: Wir empfehlen das Datum wegzulassen. Art. 7 Langsamverkehr - Wir empfehlen den Begriff 'Langsamverkehr durch 'Fuss- und Veloverkehr' zu ersetzen. Art. 14 Allgemeinde Umgebungsfläche - Zu Abs. 4: Wir empfehlen folgende Ergänzung: "...haben, ausserhalb der Sichtfelder, - keinen..." Art. 17 Kehrichtentsorgung - Der Strassenabstand für den Unterflurcontainer ist bereits in Art. 14 BVo geregelt. Der letzte Satz in Absatz 1 ist wegzulassen. Art. 18 Aufhebung bisheriges Recht - Vgl. nachfolgender Abschnitt	Wird übernommen	Projektteam
6.	Z	Aus den Unterlagen ist nicht klar, wie die Aufhebung der bestehenden Baulinien im Geltungsbereich der neuen Planung erfolgen soll. Einerseits	Art. 18 BesV wird gestrichen	Projektteam

5

Nr.	Bemerkung	Bemerkungen Vorprüfung	Umsetzung	Verantwortlichkeit
		<p>wurden separate Pläne für die Aufhebung der Baulinien vorgelegt, andererseits wird die Aufhebung im Sondernutzungsplan (Art. 18 BVo) geregelt. Eine doppelte Aufhebung ist u.E. nicht nötig. Entweder sind die separaten Pläne wegzulassen oder Art. 18 BVo.</p>		

30. Juni 2022
 Bd – Od

Strittmatter Partner AG | Raumplanung und Entwicklung
 Vadlanstrasse 37 | Postfach 2038 | 9000 St. Gallen
 430.035.400.02.410.Auswertung_Vorprüfung_220630.docx


A5 Mitwirkungsbericht



Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse-Kirchstrasse

Bericht der Teilnehmerrückmeldungen vom 16. August 2022

ID	Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse/Kirchstrasse			
Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse/Kirchstrasse			
370 88		<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Die Fortführung der Baumreihe (analog zur Bahnhofstrasse) an der Säntisstrasse, entlang der Ostseite des Neubaus, wäre zu begrüßen. Alternativ könnte zumindest eine Er-satzpflanzung für die zwei gefälltten Bäume an der Ecke Kirchstrasse/Säntisstrasse getätigt werden.</p> <p>Falls dies nicht möglich sein sollte (z.B. Unterkellerung), könnten in diesem Bereich auch Büsche, Stauden oder Sträucher gepflanzt werden.</p> <p>Weiter könnte anstatt einer monotonen Graswiese, eine biodiverse Blumenwiese angelegt werden.</p>	<p>Beurteilung</p> <p>In Ziffer 4.5 des Planungsberichtes ist die Umgebungsge-staltung umschrieben. An nicht unterkellerten Standorten wird die Bepflanzung durch Bäume ergänzt.</p> <p>Stellungnahme Stadt Gossau</p> <p>Kenntnisnahme</p>
		<p>Begründung</p> <ul style="list-style-type: none">- Ästhetik: Bäume und eine farbenfrohe Blumenwiese sor-gen für eine Aufwertung- Beschattung: mehr Bäume würden zur Hitzeminderung beitragen- Biodiversität: ökologisch wertvolle Flächen fördern den Artenreichtum	

 **Stadt Gossau**
 Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse-Kirchstrasse
 Bericht der Teilnehmerrückmeldungen vom 16. August 2022

ID	Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse/Kirchstrasse			
Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse/Kirchstrasse			

- Klima: mehr Pflanzen filtern die Luft und binden CO2

388		Antrag / Bemerkung	Beurteilung
65		Feststellung der Lärm Emissionen durch Wärmepumpen auf dem Dach Schutz der umliegenden Anwohner und Anwohnerinnen vor Lärm in exponierter Höhe	Lärmabklärungen liegen bereits vor. Dieses Thema wird im Baugesuchverfahren vertieft behandelt.
		Begründung	Stellungnahme Stadt Gossau
		Nach Durchsicht aller Unterlagen finden sich keine Angaben durch zu erwartenden Lärm Emissionen durch das Aufstellen der Wärmepumpen auf dem Dach. Hier muss sichergestellt werden, wie sich der Einfluss am weitesten minimieren lässt.	Kennfnisnahme
423		Antrag / Bemerkung	Beurteilung
35		Ich unterstütze den Beitrag 37203.	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 betreu-



Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse-Kirchstrasse

Bericht der Teilnehmerrückmeldungen vom 16. August 2022

ID	Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse/Kirchstrasse Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse/Kirchstrasse	

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.

37203 führt die Überbauung in Mörschwil an.

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

te 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 Grundsorge, 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 Senecute) 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 Seniorenwoh-



Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse-Kirchstrasse

Bericht der Teilnehmerrückmeldungen vom 16. August 2022

ID	Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse/Kirchstrasse Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse/Kirchstrasse			

Ich hoffe, dass Sie diese Vorschläge wohlwollend prüfen und in die Planung einfließen werden.

nungen. 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

423
34

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.

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



Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse-Kirchstrasse
Bericht der Teilnehmerrückmeldungen vom 16. August 2022

ID	Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse/Kirchstrasse Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse/Kirchstrasse	

Kenntnisnahme

Begründung

Hiermit reiche ich Ihnen im Namen und Auftrag von Privatperson A, 9200 Gossau, sowie der B AG, 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.
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



Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse-Kirchstrasse

Bericht der Teilnehmerrückmeldungen vom 16. August 2022

ID	Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse/Kirchstrasse			
Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse/Kirchstrasse			

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 Möglich-

 **Stadt Gossau** Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse-Kirchstrasse
 Bericht der Teilnehmerrückmeldungen vom 16. August 2022

ID	Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse/Kirchstrasse			
Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse/Kirchstrasse			

keit 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



Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse-Kirchstrasse

Bericht der Teilnehmerrückmeldungen vom 16. August 2022

ID	Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse/Kirchstrasse			
Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse/Kirchstrasse			

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 Ortsbildschutzbiet. 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 Alterswoh-



Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse-Kirchstrasse
 Bericht der Teilnehmerrückmeldungen vom 16. August 2022

ID	Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
	Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse/Kirchstrasse		
	Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse/Kirchstrasse		

nungen 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.

372
03

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

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 betreuten 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



Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse-Kirchstrasse

Bericht der Teilnehmerrückmeldungen vom 16. August 2022

ID	Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse/Kirchstrasse Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse/Kirchstrasse			

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 anderen 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.

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 Senecute) 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



Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse-Kirchstrasse
Bericht der Teilnehmerrückmeldungen vom 16. August 2022

ID	Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Situation			
Situation			

388
64

Antrag / Bemerkung

Ersatz der Bepflanzung in der nördlichen Kirchstrasse/ Ecke Säntisstrasse

Begründung

Den geänderten Verlauf stimme ich zu. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und vor allem des hohen Tempos (selbst mit Erhöhung) ist aufgrund des Gebüschs 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 Umgebungsge-
staltung umschrieben. An nicht unterkellerten Standorten
wird die Bepflanzung durch Bäume ergänzt.

Stellungnahme Stadt Gossau

Kenntnisnahme

Beilagen

Stadt Gossau

Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse – Kirchstrasse

Planungsbericht

-
- B1 Umgebungsplan inkl. Beilagen, Mettler
Landschaftsarchitektur, 13.07.2022
 - B2 Richtprojekt, Gähler Flühler Architekten AG, 30.09.2022
 - B3 Entwässerungskonzept, Wälli AG, 30.11.2021
 - B4 Vordimensionierung, Dach- und
Platzwasserversickerungsanlage, FS Geotechnik AG,
07.07.2022
 - B5 Umströmungsnachweis, FS Geotechnik AG, 28.06.2022
 - B6 Interessenabwägung Grundwasser, Gähler Flühler
Architekten AG, 23.06.2022
 - B7 Objektschutznachweis, Wälli AG, 06.07.2022
 - B8 Schallschutznachweis, Gerevini Ingenieurbüro AG,
30.06.2022
 - B9 Lärmgutachten, PML Ingenieurbüro, 01.07.2022

