



Stadtrat
Bahnhofstrasse 25
9201 Gossau



Sondernutzungsplan Sana Fürstenland Teilstrassenplan Kirchstrasse - Säntisstrasse

Planungsbericht

24. Oktober 2018



Strittmatter Partner AG | Vadianstrasse 37 | 9001 St. Gallen
T 071 222 43 43 | F 071 222 26 09
www.strittmatter-partner.ch | info@strittmatter-partner.ch

Inhaltsverzeichnis

Stadt Gossau

Sondernutzungsplan Sana Fürstenland inkl. Teilstrassenplan

Planungsbericht

1	Ausgangslage	3
1.1	Bearbeitungsgebiet	3
1.2	Anlass	3
1.3	Richtkonzept	4
2	Grundlagen	9
2.1	Kommunaler Richtplan	9
2.2	Nutzungsplanung	9
2.3	Weitere Grundlagen	10
3	Teilstrassenplan	14
3.1	Aufhebung Strassenfläche	14
3.2	Verzicht auf TZP	14
4	Sondernutzungsplan	16
4.1	Allgemeine Bestimmungen	16
4.2	Erschliessung	16
4.3	Bebauung	19
4.4	Umgebung	21
4.5	Ver- und Entsorgung	22
4.6	Aufhebung bisheriges Recht	24
5	Nachweise	25
5.1	Allgemeines	25
5.2	Siedlung	25
5.3	Natur und Landschaft	26
5.4	Siedlung und Verkehr	27
5.5	Wasser und Boden	27
6	Verfahren	28
6.1	Vorarbeiten	28
6.2	Mitwirkung und Information	28
6.3	Vorprüfung	28
6.4	Rechtsverfahren	28
	Anhang	30
A1	Checkliste SNP	31
A2	Parkplatzberechnung, blumergaignat AG	32
A3	Resultate Verkehrsmessung	36
A4	Lärmgutachten vom 31. Mai 2016	38
	Beilage	43
	Impressum	44

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 der katholischen Kirchgemeinde Gossau, welches Räumlichkeiten für verschiedene Veranstaltungen beherbergt.

Abb. 1 Orthophoto mit AV und Bearbeitungsgebiet, Geoportal Mai 16 (ohne Massstab)



1.2 Anlass

Die Sana Fürstenland AG, Gossau, plant im Zentrum von Gossau ein Alters- und Pflegeheim mit 100 Betten. Dieses ist als Ersatz für die in die Jahre gekommenen Alters- und Pflegeheime «Espel» und «Schwalbe» vorgesehen. Zudem sollen auch Seniorenwohnungen mit Notfallhilfe und alltagsunterstützenden Zusatzdiensten angeboten werden (Wohnen mit Service).

Vorausgegangen ist eine Standortevaluation, durchgeführt von der Strittmatter Partner AG, St. Gallen, im Jahr 2013, welche den idealen Standort für das neue Pflegezentrum aus 13 potentiellen 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.

1.3 Richtkonzept

1.3.1 Projektwettbewerb

Der anonyme Projektwettbewerb, an dem 70 Teams teilnahmen, wurde im offenen Verfahren 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 Gallusschulhauses 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.

Jurybericht ¹

«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.

Die Alterswohnungen sind auf der ruhigeren Seite des Areals an der Sän-tisstrasse 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. 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 (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 al-

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

len 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 besonnen. 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. 2 Situation Wettbewerbsprojekt mit Bearbeitungsperimeter (ohne Massstab)

- Perimeter Projektwettbewerb
- Perimeter Ideenteil mit Gallusschulhaus

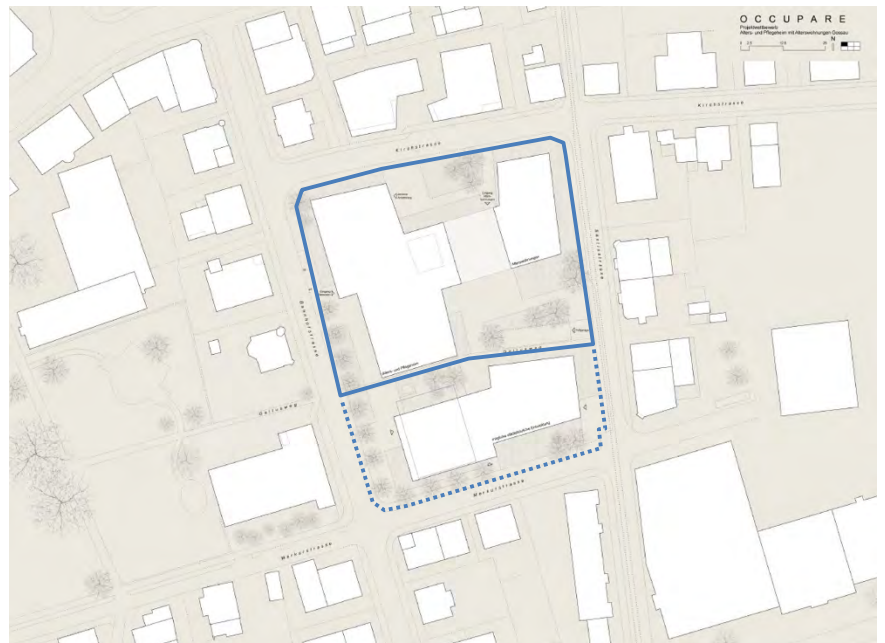


Abb. 3 Visualisierung des Alters- und Pflegeheims



1.3.2 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 Umlegung 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 Alterswohnungen 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 aufgespannte Gesamtfigur des Neubaus bildet mehrere grosszügige Aussenräume aus, welche sich durch differenzierte Nutzungsqualitäten auszeichnen und somit teils öffentlich und teils privat genutzt werden können.

Haus und Umgebung

Die Erschliessung und Adressbildung des Alters- und Pflegeheims erfolgt an der Bahnhofstrasse, während die Alterswohnungen über eine eigene Adresse an der Kirchstrasse erschlossen werden. So kann die gewünschte, eigenständige Adressbildung und die Autonomie für die zukünftigen Bewohner der Alterswohnungen 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. Das Zentrum des Erdgeschosses bildet die Cafeteria, welche über eine gedeckte Terrasse mit dem südlichen, privaten Aussenraum verbunden ist. Ein attraktiver Korridor stellt die räumliche Verbindung zwischen Pflegeheim und Alterswohnungen 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. Der Mehrzweckraum liegt am südlichen Ende und wird unabhängig vom Restaurant er-

geschlossen. Durch seine Orientierung zur Bahnhofstrasse aber auch zum neu geplanten Gallusweg trägt er seine Nutzung in den Strassenraum.

Die geforderten Pflegeeinheiten befinden sich in den vier Obergeschossen. Im 1. und 3. Obergeschoss befinden sich Pflegewohnungen. Diese Bewohnergruppe lebt möglichst lange eigenständig, kann aber den vollen Pflegeservice und Hausdienstservice beanspruchen. Im 2. und 4. Obergeschoss sind 40 Pflegezimmer in 4 Wohngruppen organisiert. Diese in der Bewegung eher eingeschränkten Bewohnerinnen und Bewohner können über einen attraktiven Dachgarten verfügen. Ein teilweise gedeckter Rundgang mit reich bepflanzten Hochbeeten lässt die Bewohner vielzählige Ausblicke erhaschen. Die partielle Überdachung des Dachgartens sowie die mit grossen Öffnungen versehenen Mauerscheiben schützen die Bewohner vor Witterungseinflüssen und schaffen einen intimen Aussenraum für demenzkranke Personen.

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 bietet einen geschützten, privaten Aussenbereich. Das Erdgeschoss der Alterswohnungen wurde zum Hochparterre angehoben, um auch den untersten Wohnungen genügend Privatsphäre zu gewähren. Auf dem Regelgeschoss sind jeweils eine 3.5- und vier 2.5-Zimmer-Wohnungen angeordnet. Die grosse räumliche Distanz zwischen Pflegeheim und Alterswohnungen sorgt für die nötige Privatsphäre und schützt die Bewohner vor ungewollten Einblicken.

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 Alterswohnungen ausgebildete Raumkammer dient einerseits der Anlieferung des Pflegeheimes, andererseits wird durch die Bepflanzung ein attraktiver Vorplatz für die Alterswohnungen 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 Hofgestal-

tung im Bereich des Wohnungseingangs bietet ausreichend Manövrierfläche 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/m²K) 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.

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 der Altstadt und dem Bahnhofquartier 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 in der Altstadt 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 rechtgültigem 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.

Abb. 4 Zonenplan, Geoportal April 16 (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



2.2.1 Schutzverordnung | Schutzplan

Gemäss Schutzplan 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 / Gutenbergrasse, welches der Kategorie 2 (erhaltenswert) zugeordnet ist.

Abb. 5 Ausschnitt aus Schutzplan (ohne Massstab)



2.3 Weitere Grundlagen

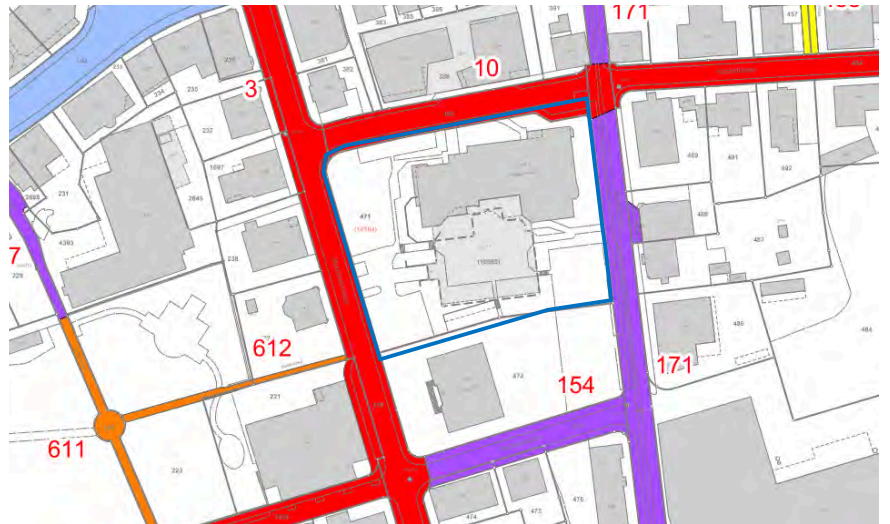
2.3.1 Strassenklassierung

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. 6 Strassenklassierung, Geoportal April 16 (ohne Massstab)

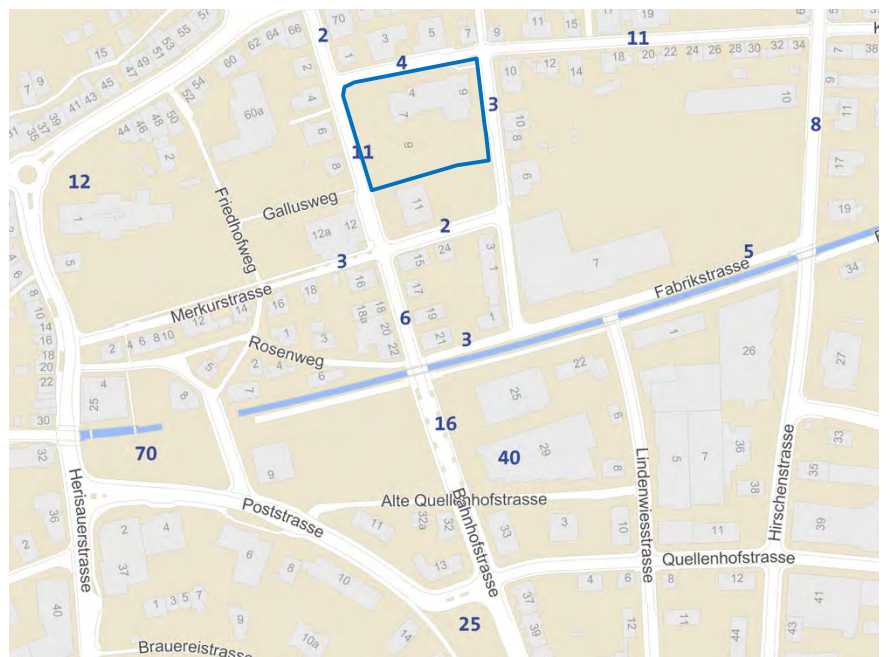
- Kantonsstrasse
- Gemeindestrasse 1. Klasse
- Gemeindestrasse 2. Klasse
- Gemeindestrasse 3. Klasse
- Weg 1. Klasse



2.3.2 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.

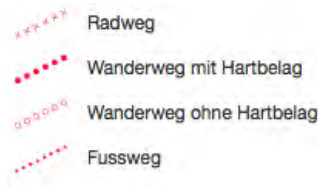
Abb. 7 Anzahl Blaue-Zone-Parkplätze um das Bearbeitungsgebiet.



2.3.3 Fuss-, Wander- und Radwegnetz

Entlang der Bahnhofstrasse führt ein kantonaler Radweg. Alle umliegenden Strassen sind Teil des Fusswegnetzes.

Abb. 8 Fuss-, Wander- und Radwegnetzwegnetz, Geoportal April 16 (ohne Massstab)



2.3.4 Gewässer

Unter der Säntisstrasse verläuft der eingedolte Lindenbergbach. Im Sondernutzungsplan «Lindenbergbach» wird auf eine Festlegung des Gewässerraumes verzichtet (vgl. Kap.5.3.2).

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

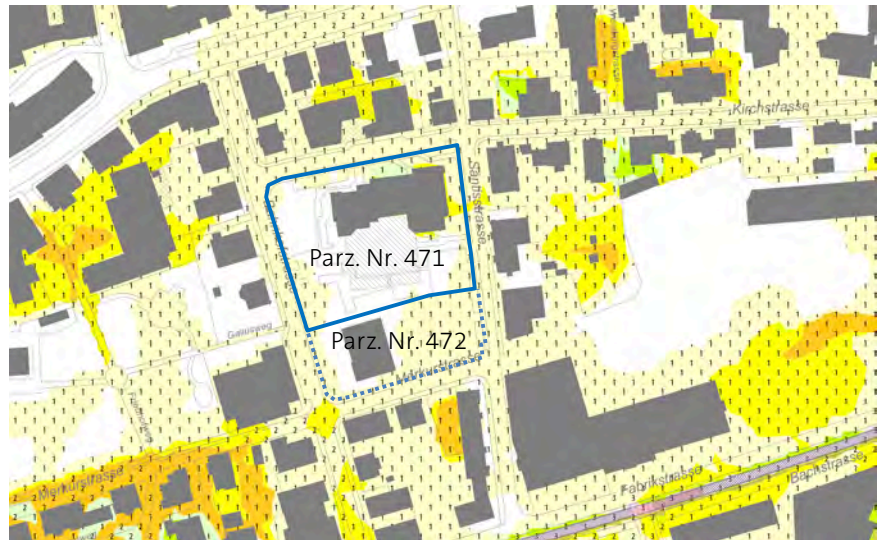
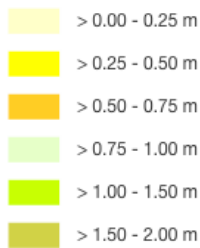
2.3.5 Altlasten

Es befinden sich keine bekannten belastete Standorte im Bearbeitungsgebiet.

2.3.6 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. 9 Gefahrenkarte Intensitäten, 300-jährliches Ereignis, Geoportal Mai 16 (ohne Massstab)



2.3.7 Dienstbarkeiten

Im Grundbuch sind folgende Dienstbarkeiten und Grundlasten für die Parzelle Nr. 471 eingetragen:

- 1) Last: Baurecht für Trafoanlage zugunsten Gemeinde Gossau
- 2) Last: Selbständiges und dauerndes Recht für öffentlichen Schutzraum bis 18.11.2076
- 3) Last: Durchleitungsrecht für Kabel zugunsten Gemeinde Gossau
- 4) Recht: Mitbenützungsrecht an Parkplatz zulasten Grundstück Nr. 472
- 5) Last: Mitbenützungsrecht an Velounterstand zugunsten Grundstück Nr. 472
- 6) Recht: Fahrwegrecht zulasten Grundstück 472
- 7) Last: Bestand einer Kabelverteilanlage zugunsten Gemeinde Gossau

3 Teilstrassenplan

3.1 Aufhebung Strassenfläche

3.1.1 Ausgangslage




Für die Realisierung der vorgesehenen Umgebungsgestaltung sowie zur komfortablen Führung der Fussgänger soll in der Nordostecke des Bearbeitungsgebietes (Ecke Kirch- / Säntisstrasse) eine Grenzberichtigung vorgenommen werden (Vereinigung des betroffenen Teils von Parzelle Nr. 466 mit der Parzelle Nr. 471). Dafür muss die als Gemeindestrasse 1. Klasse klassierte Teilfläche von Grundstück Nr. 466 im Umfang von 48.00 m² aus der Klassierung entlassen werden.

3.1.2 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 Bewilligungsverfahren für das nachmalige Bauprojekt koordiniert.

Abb. 10 Änderung Strassenplan Bereich Kirch-/Säntisstrasse (ohne Massstab)

	Gemeindestrasse 1. Klasse, aufzuheben
	Gemeindestrasse 1. Klasse, bestehend
	Gemeindestrasse 2. Klasse, bestehend



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 begrenztes Gevierts liegt,

nur an eine Nutzungszone angrenzt (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) und mit 48.00 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.

4 Sondernutzungsplan

4.1 Allgemeine Bestimmungen

4.1.1 Planeinträge

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

4.1.2 Geltungsbereich

Der Sondernutzungsplan «Sana Fürstenland» 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 «Sana Fürstenland» umfasst die Parzelle Nr. 471, einen Streifen der Parzelle Nr. 472 sowie eine kleine Teilfläche der Strassenparzelle Nr. 466 (vgl. Kap. 3). Sofern nichts Abweichendes in den besonderen Vorschriften geregelt ist, gelten die Vorschriften des übrigen Rechts.

4.2 Erschliessung

4.2.1 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 Kleintransporter 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.

4.2.3 Parkierung

Autoparkierung

Die Parkplatzberechnung nach VSS-Norm SN 640 281, welche von der blumergaignat AG erstellt wurde (vgl. Anhang 2, vom 03.06.16), kommt auf eine Parkplatzzahl von 27 bis 40 Abstellplätze.

Im Projekt sind in der Sammelgarage 45 Stellplätze vorgesehen. Zusätzlich werden im Bereich des Kehrplatzes drei interne Abstellplätze (Arzt, Taxi) sowie ein Abstellplatz für den Heimbus erstellt. Somit stehen 48 Stellplätze für Motorfahrzeuge auf dem Areal der Sana Fürstenland zur Verfügung. Zusätzlich stehen umliegend rund 220 öffentliche Abstellplätze für Besucher zur Verfügung (vgl. Kap. 2.3.2).

Im Sondernutzungsplan werden daher mindestens 44 Parkplätze für Bewohner und Angestellte festgesetzt.

Auf der Kirchstrasse im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage befinden sich drei Parkplätze der blauen Zone, welche aufgehoben werden müssen. Die Parkplätze sind eine Verkehrsanordnung des Polizeikommandos (24. April 1998) und müssen entsprechend auch von diesem aufgehoben werden.

Veloparkierung

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

Das Pflegeheim weist 40 Vollstellen auf. Die für die VSS-Norm relevante Anzahl Arbeitsplätze entspricht indes der maximalen Anzahl 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 Alterswohnungen werden um 50% reduziert, da der Velobesitz der über 65-Jährigen rund 50% tiefer 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)

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

- Besucher Drittnutzungen: max. 10 Arbeitsplätze (0.5 Abstellplätze pro 10 Sitzplätze)
- 4 x 3.5 Zimmer- / 20 x 2.5-Zimmer- / 3 x 1.5 Zimmer-Alterswohnungen (1 Abstellplatz pro Zimmer – 50% Reduktion)

Tab. 1 Approximative Berechnung Veloabstellplätze

	Anzahl Abstellplätze	Davon Kurzzeit	Davon Langzeit
Angestellte Pflegeheim	8	2	6
Besucher Pflegeheim	8	8	
Besucher Restaurant	20	20	
Angestellte Drittnutzungen	2		2
Besucher Drittnutzungen	1	1	
Alterswohnungen	28	9	19
Total	67	40	27

Die Veloabstellplätze für das Kurzzeitparkieren sind in den Bereichen der bezeichneten Standorte in der Nähe der Eingangsbereiche anzuordnen. In der Sammelgarage stehen 22 und im Erdgeschoss 11 Veloabstellplätze für das Langzeitparkieren des Personals und der Bewohner zur Verfügung.

4.2.4 Langsamverkehr

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 Nr. 471 und 472.

Alle Fusswege sind behindertengerecht und mit einer ausreichenden Dimensionierung auszuführen.

4.3 Bebauung

4.3.1 Baubereich

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 Meereshöhen 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 K4 beträgt die maximale Gebäudehöhe 13.00 m. Das südlich angrenzende Gallusschulhaus weist eine Gebäudehöhe von 13.35 m auf. Somit liegt der Höhen-

unterschied bei ca. einem Geschoss. 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. 13 Ansicht Westfassade mit umliegender Bebauung (ohne Massstab)



Abb. 14 Traufhöhen der umliegenden Bauten



Abstände

Für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBa gilt gemäss BauR ein allseitiger Grenzabstand von 5.00 m. Dieser wird auf der Südseite gegenüber der Parzelle Nr. 472 um 3.00 m unterschritten. Gegenüber dem Gallusschulhaus wird ein genügend grosser Gebäudeabstand gewahrt.

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 sind auch die gesetzlichen Strassenabstände alle eingehalten.

Der Gebäudeabstand zwischen dem Gallusschulhaus und dem Baubereich B beträgt 8.00 m. Dies entspricht dem erforderlichen Gebäudeabstand in der umliegenden Kernzone.

Die Baulinie für unterirdische Bauten hält ebenfalls alle Strassenabstände ein. Für haustechnische Anlagen wurde eine Ausnahme formuliert. Dies ermöglicht die Erstellung von Wärmerückgewinnungsanlagen aus dem Abwasser, welche ausserhalb des Gebäudekörpers liegen sollten.

4.3.2 Baudichte

Für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBa) ist keine Nutzungsziffer vorgeschrieben. Ebenfalls kennt die angrenzende Kernzone keine Nutzungsziffer. Auf einen rechnerischen Nachweis der Ausnützung wird daher verzichtet. Dank den horizontalen und vertikalen Versätzen im Baukörper entstehen 25 – 30 m lange Gebäudeabschnitte. Diese gliedern sich gut in die umgebende Bebauung der Kernzone mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 45.00 m ein.

4.3.3 Architektonische Gestaltung

Die architektonische und städtebauliche Vorzüglichkeit wurde mit der Durchführung des Projektwettbewerbs (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 Stadthaus 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 (vgl. 1.3.2) zu halten. In den besonderen Vorschriften werden trotzdem die wichtigsten Charakteristika festgelegt. Dazu gehört die Fassadengestaltung mit den integrierten Loggias und der klaren Volumetrie.

4.4 Umgebung

4.4.1 Aussenraum

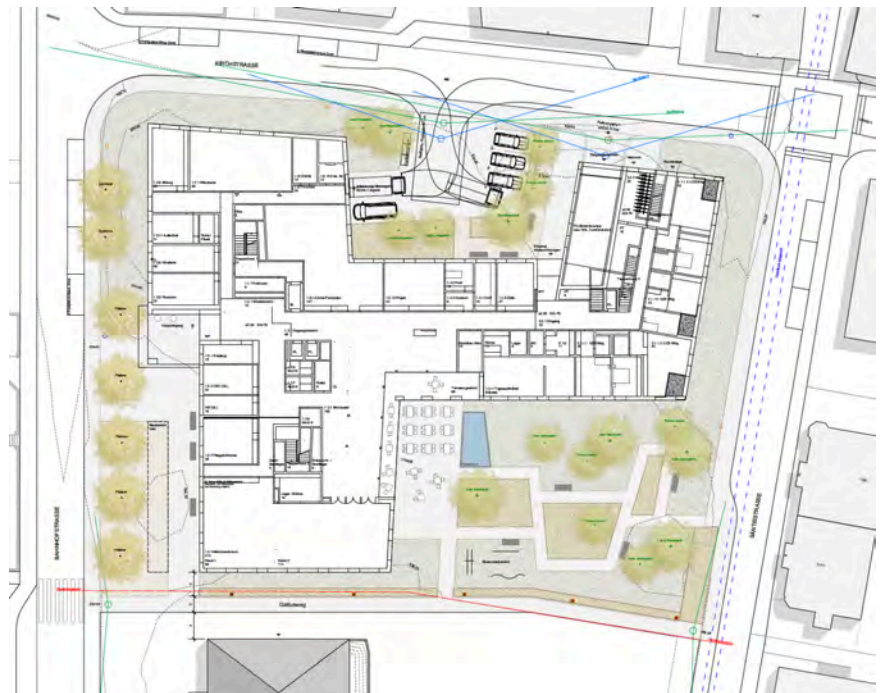
Für den Aussenraum ist das beiliegende Umgebungskonzept wegleitend. Es wird angestrebt, im Zuge des Neubaus, die Umgebung des angrenzenden Gallusschulhauses ebenfalls neu zu gestalten. So entsteht die Möglichkeit, die beiden Aussenräume zu verbinden und so den generationenübergreifenden Aussenraum zu fördern.

Entlang der Bahnhofstrasse steht die geschützte Baumreihe welche erhalten wird. In diesem Bereich sollen Sitzgelegenheiten zu finden sein und so im Übergang von der Bahnhofstrasse zum Pflegeheim einen attraktiven Aufenthaltsraum schaffen.

Auf dem Zwischenbau (Baubereich A) und in Teilen im obersten Geschoss des Baubereiches B werden Dachgärten für die Bewohner erstellt. So können «gesicherte» Aussenräume für die pflegebedürftigen Bewohner bereitgestellt werden.

Die Schnittstelle zwischen der Umgebung des Pflegeheims und des Gallus-schulhauses befindet sich südlich des Gallusweges. So ist sichergestellt, dass bei einer etappierten Umsetzung das Umgebungskonzept in jedem Fall funktioniert. Der Fussweg kann bei Bedarf in Richtung Schulhaus verbreitert werden.

Abb. 15 Umgebungskonzept 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 stehen total 950.00 m² Fläche für Aufenthalt und Begegnung zur Verfügung. Im Innenhof ist zudem ein Spielplatz für Kleinkinder vorgesehen.

4.5 Ver- und Entsorgung

4.5.1 Kehrachtsammelstelle

Die Erstellung eines Unterflurcontainers ist aus betrieblicher Sicht ungünstig, da für die Entsorgung das Pflegepersonal das Gebäude verlassen muss, was zu

hygienischen Problemen führen kann. Innerhalb des Gebäudes ist eine Sammelstelle zu erstellen. Dieser interner Entsorgungsraum dient auch als Sammelstelle für die Alterswohnungen. 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).

4.5.2 Energie

Mindestens 40 % des gewichteten Energiebedarfs für Heizungen und Warmwasseraufbereitung der Neubauten ist aus erneuerbaren Energieträgern zu decken.

4.5.3 Retention

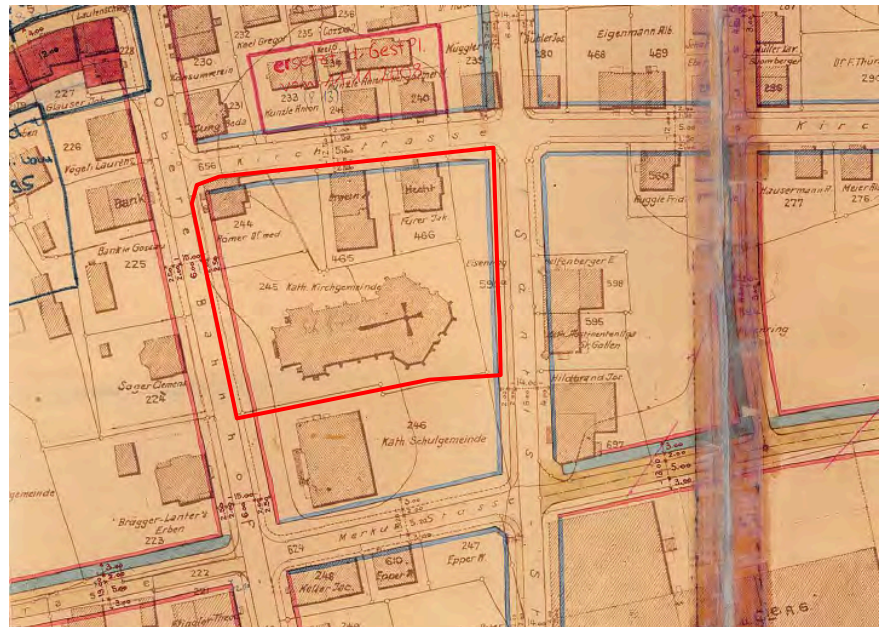
Gemäss Art. 7 Abs. 2 GSchG ist das anfallende Meteorwasser in erster Linie der Versickerung zuzuführen. Ist dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich, so muss das Wasser einer Retention zugeführt werden.

Die Firma FS Geotechnik AG, St. Gallen hat eine Vordimensionierung der Dach- und Platzwasserversickerungsanlage (Beilage B3) erstellt. Unter Vorbehalt der konkreten Bodeneignung soll eine entsprechende Versickerungsanlage erstellt werden.

4.6 Aufhebung bisheriges Recht

Über das Areal liegt der geltende Überbauungsplan «Gebiet zwischen Herisauer- und Hirschenstrasse und Hauptstrasse und Dorfbach andererseits» vom 15. Oktober 1912. Dieser wird durch den vorliegenden Sondernutzungsplan in dessen Geltungsbereich ersetzt.

Abb. 16 Ausschnitt Überbauungsplan «Gebiet zwischen Herisauer- und Hirschenstrasse und Hauptstrasse und Dorfbach andererseits» mit Aufhebungsperimeter



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

5.2.1 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. Dass dem Sondernutzungsplan beigelegte Richtprojekt ist wegleitend.

5.2.2 Haushälterische Bodennutzung

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

5.2.3 Lärmschutz

Auf Grundlage der Verkehrsmessung (vgl. Anhang 3) wurde ein Lärmgutachten (vgl. Anhang 4) erstellt. Die Berechnungen wurden mit der Software für Lärm-Immissions-Prognosen SLIP08 durchgeführt. Auf Basis der im Anhang erläuterten Emissionsdaten können die Immissionsgrenzwerte bei allen lärmexponierten, lärmempfindlichen Räumen gemäss architektonischem Konzept eingehalten und somit die massgebenden Anforderungen gemäss Art. 31 LSV erfüllt werden.

5.2.4 Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler

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 Gebäude 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.

5.3 Natur und Landschaft

5.3.1 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.

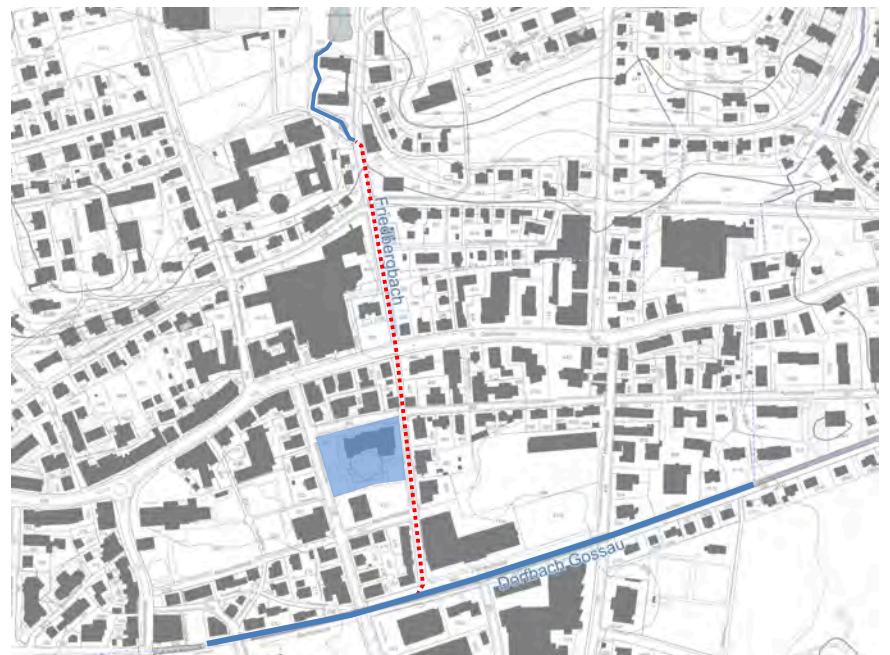
5.3.2 Freihaltung von Bach- und Flussumfern

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. 16). Eine zweckmässige Renaturierung ist unter diesen Umständen nicht durchführbar. Im Sondernutzungsplan «Lindenbergbach» wird daher auf eine Festlegung des Gewässer- raumes verzichtet.

Die Auflage des Sondernutzungsplans »Lindenbergbach« wird mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan «Sana Fürstenland» koordiniert.

Abb. 17 Verlauf Lindenbergbach, Geoportal Juni 16, (ohne Massstab)

-  Offenes Gewässer
-  Eingedoltes Gewässer
-  Bearbeitungsgebiet



5.4 Siedlung und Verkehr

5.4.1 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-Gütekategorie A, was eine sehr gute Verkehrserschliessung mit dem öffentlichen Verkehr bedeutet.

5.4.2 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.

5.4.3 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 eine überhöhte Geschwindigkeit. Zudem weisen die Strassen alle Trottoirs für den Fussverkehr auf.

5.5 Wasser und Boden

5.5.1 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.

6 Verfahren

6.1 Vorarbeiten

6.1.1 Entwurfsphase

Im Frühjahr 2016 wurde das Richtprojekt auf Grundlage des Siegerprojektes des Projektwettbewerbs vom Architekturbüro Gähler Flühler Architekten AG, St. Gallen erarbeitet. Der Gestaltungsplan wurde entsprechend im Zeitraum zwischen April 2016 bis März 2017 erarbeitet.

6.2 Mitwirkung und Information

6.2.1 Orientierung Anstösser

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurde am 24. April 2017 eine Informationsveranstaltung mit den Anstössern durchgeführt.

6.3 Vorprüfung

6.3.1 Beratung Stadtrat

Der Stadtrat hat den Gestaltungsplan an der Sitzung vom 26. Oktober 2016 beraten und für das kantonale Vorprüfungsverfahren freigegeben.

6.3.2 Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 23. Februar 2017 hat das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation der Stadt das Ergebnis der Vorprüfung eröffnet. Die Vorbehalte und Hinweise wurden mit der Bereinigung umgesetzt, insbesondere:

- Redaktionelle Anpassungen im Gestaltungsplan;
- Anpassung des Geltungsbereiches auf Trottoirkante;
- Redaktionelle Anpassung der besonderen Vorschriften;
- Präzisierung der öffentlichen und internen Parkierung;
- Besondere Vorschriften für den Objektschutz;
- Aufhebung des bestehenden Überbauungsplans.

6.4 Rechtsverfahren

6.4.1 Beschlussfassung Stadtrat

Der Stadtrat hat den Gestaltungsplan an der Sitzung vom 5. April 2017 beschlossen und zur öffentlichen Auflage freigegeben. Die öffentliche Auflage fand vom 25. April bis zum 24. Mai 2017 statt.

6.4.2 Anpassung an neues PBG

Aufgrund einer Einsprache, welche feststellte, dass im Projekt eine unzureichende Verfahrenskoordination durchgeführt wurde, mussten die Planungsinstrumente widerrufen werden. Da inzwischen das neue Planungs- und Bau-

gesetz (PBG) in Kraft getreten ist, wurde der ursprüngliche Gestaltungsplan als Sondernutzungsplan auf das neue Recht angepasst.

Der Stadtrat hat am 24. Oktober 2018 den Gestaltungsplan widerrufen und den Sondernutzungsplan «Sana Fürstenland» sowie der Teilstrassenplan «Kirchstrasse – Sänstisstrasse» beschlossen und zur öffentlichen Auflage freigegeben.

Anhang

-
- A1 Checkliste SNP
 - A2 Parkplatzberechnung, blumergaignat AG, 3. Juni.2016
 - A3 Resultate Verkehrsmessung
 - A4 Lärmgutachten vom 31. Mai 2016

A1 Checkliste SNP

Stadt Gossau

Sondernutzungsplan Sana Fürstenland inkl. Teilstrassenplan

Planungsbericht

Checkliste Sondernutzungsplanung «Industrie / Gewerbe / Dienstleistungen»

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

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Bauliche und gestalterische Integration		vgl. 6.2.1
– Haushälterische Bodennutzung		vgl. 6.2.2
– Lärmschutz		vgl. 6.2.3
– Luftverschmutzung und Gerüche	X	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	X	
– Notwendigkeit einer Richtplananpassung	X	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler		vgl. 6.2.4
– Energie		vgl. 5.5.2
– 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	X	vgl. 5.3.3
– Förderung Natur im Siedlungsraum	X	vgl. 6.3.1
– Freihaltung von Bach- und Flussufern		vgl. 6.3.2
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		vgl. 6.4.1
– Kapazitätsreserven Strassennetz		vgl. 6.4.2
– Industriegleisanschlüsse	X	
– Voraussetzungen für den Langsamverkehr		vgl. 6.4.3
– Parkierung und Erschliessung		vgl. 5.2.2
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Naturgefahren		vgl. 6.5.1
– Abstimmung Generelle Entwässerungsplanung (GEP)	X	
– Belastete Standorte	X	

A2 Parkplatzberechnung, blumergaignat AG vom 3. Juni 2016



Neubau Alters- und Pflegeheim mit Alterswohnungen CH-9200 Gossau

NEUBAU ALTERS- UND PFLEGEZENTRUM MIT ALTERSWOHNUNGEN CH-9200 GOSSAU

03.06.2016

1 PARKPLATZBERECHNUNG

1.1 Grundlagen

- Raumprogramm Projektüberarbeitung vom 11.03.2016
- VSS-Norm SN 640 281: „Parkieren - Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“
Gültig ab 2013-12-01

Kennzahlen Vorprojekt

- Bewohnerspiegel: 117 BW mit Zuweisung auf Pflegeheimliste
8 BW ohne Zuweisung auf Pflegeheimliste (Alterswohnen)

1.2 Wohnen

SN 640 281, D 9 Wohnnutzung / 9.1 Normalfall		Anzahl Parkplätze	
- für Bewohner 1 Parkfeld pro 100m ² BGF (...)			
- zusätzlich für Besucher 10% der Bewohner-Parkfelder			
Berechnung:	Wohnen	900 m ² BGF	9 PP
	Besucher	Anteil 10%	0.9 PP
Total Alterswohnungen			9.9 PP

SN 640 281, D 9 Wohnnutzung / 9.2 Spezialfälle		Anzahl Parkplätze	
„ Für Spezialfälle wie Alterswohnungen (....) kann von tieferen Richtwerten ausgegangen werden“			
Reduktion:	Wohnen	- 30%	6 PP
	Besucher	Keine Reduktion	0.9 PP
Total Alterswohnungen reduziert			6.9 PP



1.3 Alters- und Pflegeheim, Sanatorium

SN 640 281, D 10 Übrige Nutzungen / 9.1 Vorgehen		Anzahl Parkplätze
Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot: Alters- und Pflegeheim, Sanatorium		
- Personal	0.5 pro Bett	
- Besucher	0.3 pro Bett	
Berechnung:	Personal 117 Betten à 0.5 PP	58.5 PP
	Besucher	* keine PP
Total Alters- und Pflegeheim		58.5 PP

** Im unmittelbaren Umfeld des Alters- und Pflegeheimes sind in der Blauen Zone (öffentliche Parkplätze) genügend Stellplätze für Besucher vorhanden. Diese Parkplätze stehen den Anwohnern und auch dem umliegenden Gewerbe als Besucher- und Kundenparkplätze zur Verfügung.*

Die Besucher des bestehenden Andreaszentrums sind ebenfalls auf die Parkplätze in der blauen Zone angewiesen. Diese Nutzer werden nach Bau des Alters- und Pflegezentrums durch die Besucher des Alters- und Pflegezentrums abgelöst.

1.4 Total Parkplatzberechnung

SN 640 281	Anzahl Parkplätze
Total Alterswohnungen reduziert	6.9 PP
Total Alters- und Pflegeheim	58.5 PP
Total	65.4 PP

2 STANDORTSPEZIFISCHE REDUKTION

2.1 Standort-Typen

SN 640 281, D 10.2 Zuordnung der Standort-Typen

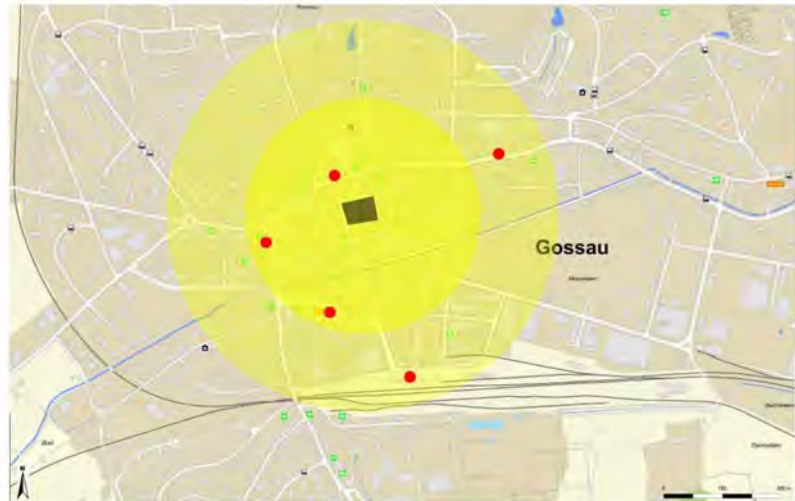
Zuordnung der Standort-Typen <i>Distinction des types de localisation</i>			
Anteil Langsamverkehr am gesamten erzeugten Personenverkehr <i>Part de la mobilité douce dans l'ensemble de la génération du trafic de personne</i>	Mit erschlossenen Einwohnern gewichtete Bedienungshäufigkeit des öffentlichen 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	C
25...50%	B	C	D
< 25%	C	D	E

Tab. 2
Zuordnung der Standort-Typen

Tab. 2
Distinction des types de localisation

2.2 Standort Andreaszentrum Gossau

Grau: Standort Gelb: Radius 300m/500m Rot: Haltestellen ÖV
 „Die zumutbare Fussdistanz zur ÖV-Haltestelle am Quell- und am Zielort ist vom Fahrzweck abhängig und liegt im Bereich von 300....500m.“



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

2.3 Zuordnung / Reduktionsfaktoren

SN 640 281, D 10.2 Zuordnung der Standort-Typen

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

Tab. 3
Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss Tabelle 1

Tab. 3
Offre en cas de stationnement en % des valeurs indicatives selon le tableau 1

Grenzwerte Parkplatz-Berechnung mit Richtwert 100% = 65.4 PP Anzahl Parkplätze

Typ „B“: Parkfelder-Angebot 50% bis 75% von 65.4 PP **37.7 PP bis 49.0 PP**
 Anteil Langsamverkehr 25% ... 50% Mittelwert **44 PP**

3 ZUSAMMENFASSUNG

3.1 Anzahl geplante Parkplätze

Die Bauherrschaft plant, in der Sammelgarage im Untergeschoss für das Alters- und Pflegezentrums **45 Parkplätze** zu erstellen. Zusätzlich werden **3 Kurzzeitparkplätze** als Vorfahrt / Anlieferungsplätze erstellt. Total stehen also **48 Parkplätze zur Verfügung**.
 Die Differenz von ca.

Die Parkplatzanzahl von total **45 Parkplätzen in der Tiefgarage** wurden mit dem Parkierungskonzept der Stadt Gossau abgeglichen und per Beschluss durch den Stadtrat der Stadt Gossau bestätigt.

A3 Resultate Verkehrsmessung

Radarmessung Bahnhofstrasse, Gossau SG

Verkehrsgrundlagen

Verkehrsmessung vom 17.05.2016 bis 30.05.2016
 Beginn der Auswertung: Freitag 20.05.2016 00.03 Uhr
 Ende der Auswertung: Donnerstag 26.05.2016 23.56 Uhr

kommende Richtung = von Süden
 gehende Richtung = von Norden



Verkehrsaufkommen in einer Woche (ganztags)

	Zweirad	Auto/Transporter	Lastwagen	alle Fahrzeuge
kommend	1'752	4'114	92	5'958
gehend	2'314	6'805	127	9'246
beide Richtungen	4'066	10'919	219	15'204

Anteile am Gesamtverkehr

	Zweirad	Auto/Transporter	Lastwagen	alle Fahrzeuge
kommend	29.4%	69.1%	1.5%	100.0%
gehend	25.0%	73.6%	1.4%	100.0%
beide Richtungen	26.7%	71.8%	1.4%	100.0%

Verkehrsaufkommen in einer Woche (nur Tag, 06.00 - 22.00 Uhr)

	Zweirad	Auto/Transporter	Lastwagen	alle Fahrzeuge
kommend	1'678	3'913	79	5'670
gehend	2'232	6'550	126	8'908
beide Richtungen	3'910	10'463	205	14'578

Verkehrsaufkommen in einer Woche (nur Nacht, 22.00 - 06.00 Uhr)

	Zweirad	Auto/Transporter	Lastwagen	alle Fahrzeuge
kommend	74	201	13	288
gehend	82	255	1	338
beide Richtungen	156	456	14	626

Radarmessung Bahnhofstrasse, Gossau SG

Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV)

in Anzahl Fahrzeuge

	Zweirad	Auto/Transporter	Lastwagen	alle Fahrzeuge
Verkehrsaufkommen	581	1'560	31	2'172
DTV	101% (Korrekturfaktor Mai*)			2'150
Anteil Spitzenstundenverkehr	10% (Näherungswert)			215

in Personenwageneinheiten (PWE)

	Zweirad	Auto/Transporter	Lastwagen	alle Fahrzeuge
Verkehrsaufkommen	581	1'560	31	2'172
Faktoren PWE	0.25	1	2	
Summe	145	1'560	63	1'768
DTV	101% (Korrekturfaktor Mai*)			1'750
Anteil Spitzenstundenverkehr	10% (Näherungswert)			175

Geschwindigkeiten

	Vmax	V85
kommend	58	36
gehend	61	35
beide Richtungen	61	36

Anmerkung:

*Monatlicher Schwankungsfaktor gemäss Jahresganglinie Gruppe A2, VSS Norm SN 640 005b

A4 Lärmgutachten vom 31. Mai 2016

Bau- und lärmschutzrechtliche Vorgaben

Das Gebiet liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Beim Bauprojekt, das mit vorliegendem Sondernutzungsplan geregelt wird, handelt es sich um einen Ersatzbau für eine vergleichbare Nutzung wie im Bestand. Das Gebiet kann für die geplante Nutzung als hinreichend erschlossen erachtet werden, womit gemäss Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) im Baubewilligungsverfahren die Immissionsgrenzwerte (IGW) nachzuweisen sind. Gemäss Baureglement gilt in der OeBa die Empfindlichkeitsstufe (ES) II. Die Immissionsgrenzwerte der ES II liegen gemäss LSV bei 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Gemäss Art. 42 LSV gelten für lärmempfindliche Betriebsräume (z.B. Büros, Praxen) um 5 dB(A) höhere Immissionsgrenzwerte.

Grundlagen

Modellgrundlagen

Die Lärmberechnungen werden mit der Software für Lärm-Immissions-Prognosen SLIP 08 (Version 6.0c) durchgeführt.

- Emissionsmodell: Die Berechnung des Strassenlärms beruht auf dem Strassenlärm-Emissionsmodell STL-86+.
- Geschwindigkeit: Das Berechnungsmodell STL-86+ basiert auf den signalisierten Geschwindigkeiten. In den relevanten Abschnitten der Bahnhofstrasse wie auch in der St. Gallerstrasse sind 50 km/h signalisiert.
- Reflexionen: Lärmreflexionen können zu markanten Beeinflussungen der Immissionspegel führen. Im vorliegenden Fall wurden alle Reflexionen 1. Ordnung mitberücksichtigt.
- Terrain: Das Terrainmodell in SLIP basiert auf dem digitalen Höhenmodell swissALTI3D der Swisstopo.
- Konzept: Das im Modell integrierte architektonische Konzept beruht auf dem Vorprojekt des Architekturbüros Gähler Flühler Architekten, St. Gallen, mit Stand 18.5.2016.

Prognoseunsicherheit

Erfahrungsgemäss liegt die Genauigkeit der Modellrechnungen bei ungehinderter Schallausbreitung bis ca. 100 m Entfernung zur Strasse im Sinne einer Standardabweichung bei ca. ± 1.5 dB(A). Bei zunehmender Entfernung oder falls die Sichtlinie zur Strasse unterbrochen ist (Hindernisse) steigt die Prognoseunsicherheit an. Ausserdem ist zu berücksichtigen, dass auch bei den Verkehrsprognosen Unsicherheiten bestehen.

Emissionsquellen

Emissionsquelle St. Gallerstrasse

Die Daten zum Verkehrsaufkommen der St. Gallerstrasse stammen von der kantonalen Dauerzählstelle Gossau Mettendorf. Es wurde im Jahr 2015 ein

durchschnittlicher täglicher Verkehr von 16'675 Fahrzeugen ermittelt. In den Lärmberechnungen werden folgende Parameter der St. Gallerstrasse berücksichtigt:

- DTV: 16'700 Fahrzeuge
- Sig. Geschwindigkeit: 50 km/h
- Tag- / Nachtverteilung Verkehr: 92.8 % am Tag, 7.2 % in der Nacht (Standardwert LSV)
- Anteil lauter Verkehr: 10 % am Tag, 5 % in der Nacht
- Emissionspegel: 79.6 dB(A) am Tag, 70.0 dB(A) in der Nacht

Emissionsquelle Bahnhofstrasse

Der kommunale Strassenlärmkataster (SLK) der Stadt Gossau (aus dem Jahr 1990) weist für die Bahnhofstrasse einen DTV von rund 3'900 Fahrzeugen aus. Hinsichtlich der lauten Teilverkehrsmenge N2 werden Anteile von 5 % am Tag und 5 % in der Nacht angegeben. Da auf dem übergeordneten Verkehrsnetz (insbesondere bei der Dauerzählstelle Mettendorf) im Vergleich tendenziell eine Verkehrsabnahme zu verzeichnen ist, wurde auf der Bahnhofstrasse eine Verkehrsmessung durchgeführt, um genauere Angaben über das heutige Verkehrsaufkommen zu erhalten. Für die Verkehrsmessung vom 17. bis am 30. Mai wurde ein Radarmessgerät der Firma Taxomex vom Typ Viacount II eingesetzt. Die Verkehrsmessung ergab folgende Werte (Übersicht über Ergebnisse sind im Anhang ersichtlich):

- DTV: 1'750 Fahrzeuge
- Tag-/Nachtverteilung Verkehr: 95.9 % am Tag, 4.1 % in der Nacht
- V85: beide Richtungen 36 km/h
- Schwerverkehrsanteil am Gesamtverkehr: 1.4 %

In den Lärmberechnungen werden folgende Parameter der Bahnhofstrasse berücksichtigt:

- DTV: 1'750 Fahrzeuge
- Sign. Geschwindigkeit: 50 km/h
- Tag-/Nachtverteilung Verkehr: 95.9 % am Tag, 4.1 % in der Nacht
- Anteil lauter Verkehr: 5 % am Tag, 5 % in der Nacht (gemäss SLK)
- Emissionspegel: 68.4 dB(A) am Tag, 52.5 dB(A) in der Nacht

Die Tagperiode stellt vorliegend eine kritische Phase dar, deshalb wurde Tag- und Nachtverteilung des Verkehrsaufkommens gemäss der Verkehrsmessung verwendet, in welcher im Vergleich zu den Standardwerten nach LSV höhere Taganteile ermittelt wurden. Es werden die N2-Anteile gemäss Strassenlärmkataster verwendet, da aufgrund der Verkehrsberuhigung nicht davon ausgegangen wird, dass der laute Verkehr bei der verzeichneten Verkehrsabnahme anteilmässig zugenommen hat. Es ist darauf hinzuweisen, dass mit der signalisierten Geschwindigkeit (50 km/h) gerechnet wird. Die Emissionspegel der

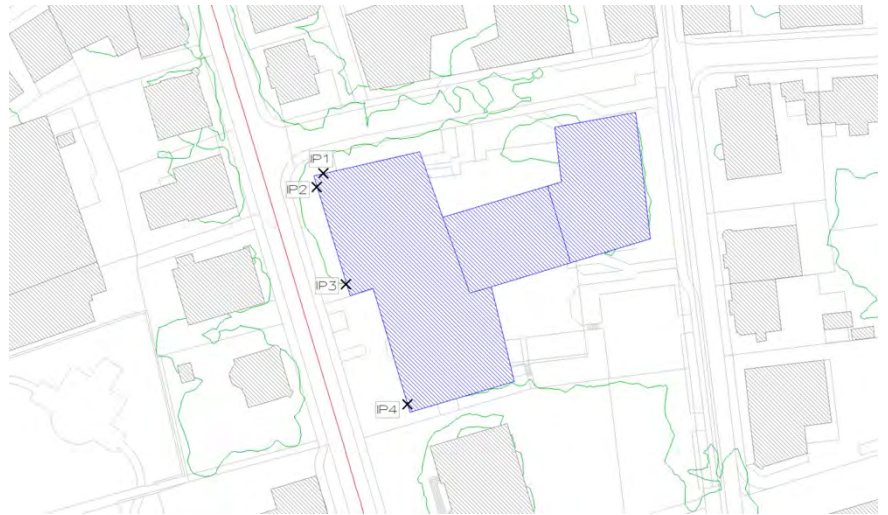
Bahnhofstrasse dürften aufgrund der geringeren gefahrenen Geschwindigkeit (vgl. V85) tendenziell etwas tiefer ausfallen.

Lärmberechnung

Immissionspunkte

Die Immissionspunkte beziehen sich jeweils auf die Lärmbelastung am offenen Fenster, wobei jeweils die vom Lärm am stärksten betroffenen Punkte gewählt wurden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass an den übrigen relevanten Punkten die Lärmbelastung geringer ausfällt. Folgende Punkte wurden berechnet:

Abb. 18 Übersicht Lärmimmissionspunkte



Ergebnisse

Die Lärmberechnungen bringen folgende Ergebnisse:

Tab. 3 Resultate Lärmberechnung

IP	Geschoss	Beurteilungspegel		Abweichung IGW Wohnen, ES II	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
IP1	EG	56 dB(A)	43 dB(A)	-4 dB(A)	-7 dB(A)
	1.OG	56 dB(A)	44 dB(A)	-4 dB(A)	-6 dB(A)
	2.OG	57 dB(A)	44 dB(A)	-3 dB(A)	-6 dB(A)
	3.OG	57 dB(A)	45 dB(A)	-3 dB(A)	-5 dB(A)
	4.OG	57 dB(A)	46 dB(A)	-3 dB(A)	-4 dB(A)
IP2	EG	59 dB(A)	45 dB(A)	-1 dB(A)	-5 dB(A)
	1.OG	59 dB(A)	45 dB(A)	-1 dB(A)	-5 dB(A)
	2.OG	59 dB(A)	45 dB(A)	-1 dB(A)	-5 dB(A)
	3.OG	59 dB(A)	45 dB(A)	-1 dB(A)	-5 dB(A)
	4.OG	58 dB(A)	45 dB(A)	-2 dB(A)	-5 dB(A)
IP3	EG	59 dB(A)	44 dB(A)	-1 dB(A)	-6 dB(A)
	1.OG	59 dB(A)	45 dB(A)	-1 dB(A)	-5 dB(A)
	2.OG	59 dB(A)	45 dB(A)	-1 dB(A)	-5 dB(A)
	3.OG	58 dB(A)	44 dB(A)	-2 dB(A)	-6 dB(A)
	4.OG	58 dB(A)	44 dB(A)	-2 dB(A)	-6 dB(A)
IP 4	EG	56 dB(A)	41 dB(A)	-4 dB(A)	-9 dB(A)
	1.OG	57 dB(A)	42 dB(A)	-3 dB(A)	-8 dB(A)
	2.OG	57 dB(A)	42 dB(A)	-3 dB(A)	-8 dB(A)
	3.OG	56 dB(A)	42 dB(A)	-4 dB(A)	-8 dB(A)
	4.OG	56 dB(A)	41 dB(A)	-4 dB(A)	-9 dB(A)

Es ist darauf hinzuweisen, dass im Erdgeschoss gemäss architektonischem Projekt Büros angeordnet werden, für welche der Betriebszuschlag gemäss Art. 42 LSV gilt. Demnach würde sich hier die Abweichung zum IGW im Vergleich zu den in der Tabelle ausgewiesenen Werte jeweils um 5 dB(A) erhöhen.

Fazit

Auf Basis der erläuterten Emissionsdaten können die Immissionsgrenzwerte bei allen lärmexponierten, lärmempfindlichen Räumen gemäss architektonischem Konzept eingehalten und somit die massgebenden Anforderungen gemäss Art. 31 LSV erfüllt werden.

Beilage

Stadt Gossau

Sondernutzungsplan Sana Fürstenland inkl. Teilstrassenplan

Planungsbericht

-
- B1 Umgebungskonzept, Mettler Landschaftsarchitektur,
29.03.2017
 - B2 Richtprojekt, Gähler Flühler Architekten AG, 29.03.2017
 - B3 Vordimensionierung Versickerungsanlage, FS
Geotechnik AG, 29.06.2016

Impressum

Stadt Gossau

Sondernutzungsplan Sana Fürstenland inkl. Teilstrassenplan

Planungsbericht

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37

9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Balz Bodenmann

Dr. sc. ETH /dipl. Raumplaner NDS ETH /

Raumplaner FSU /dipl. Arch. ETH | SIA | REG A

Fachbearbeitung

Benjamin Müller

BSc FH in Raumplanung

430:035:300:02:PB_A_181011.docx