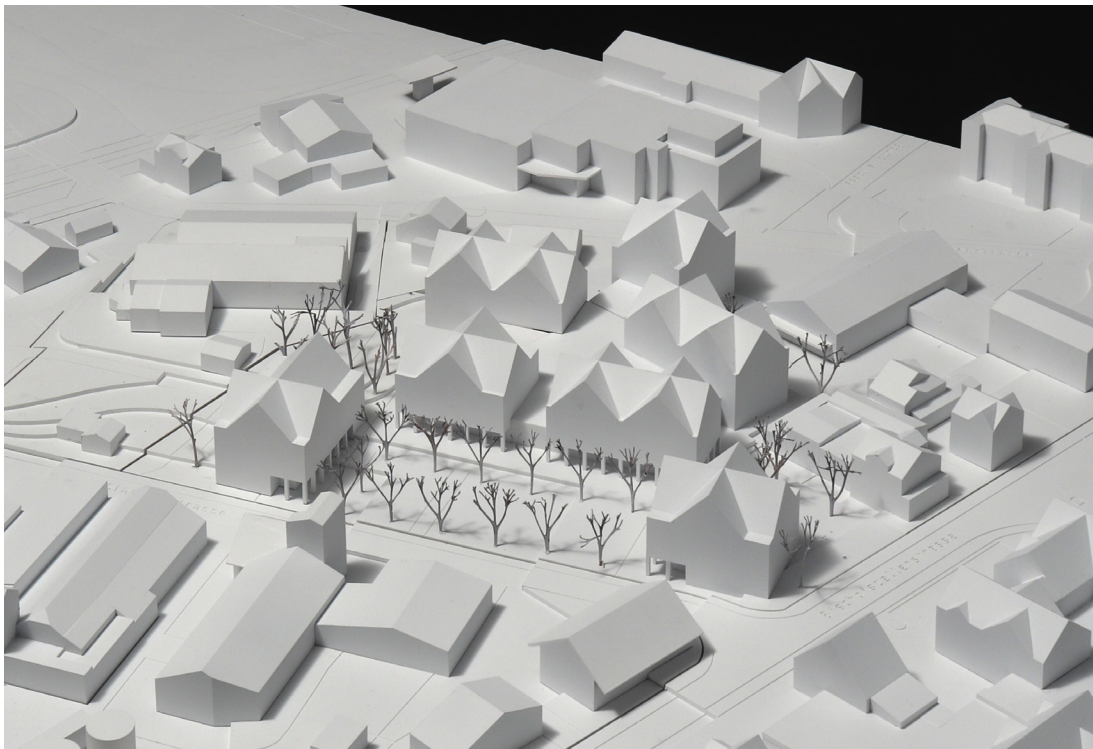


Sondernutzungsplan Dorfkern West, Arnegg SG Planungsbericht



INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage	3
2	Planerische Rahmenbedingungen	5
3	Vorstudien	7
4	Projekt	8
5	Erläuterungen zum Sondernutzungsplan	11
6	Verhältnis zur übergeordneten Planung	16
7	Verhältnis zur Regelbauweise	16
8	Mehrwert gegenüber der Regelbauweise	18
9	Interessenabwägung	18
10	Planungsablauf	19

Anhang

- Fotos Bestand
- Wohnungsspiegel
- Berechnung Ausnützungsziffer
- Nachweis Parkierung
- Details Überflutungsgefährdung / Fliesstiefen

Separate Beilagen

- Entwässerungsplan (ohne / mit Versickerungsanlagen) inkl. Nachweisen
- Lärmgutachten
- Objektschutzmassnahmen / Hochwasserschutz

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

Das Planungsgebiet liegt im Kern von Arnegg in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Es umfasst eine Fläche von rund 1.1 Hektaren und wird dreiseitig durch die bestehenden öffentlichen Strassen begrenzt (Bächigenstrasse, Bischofszellerstrasse und Stationsstrasse).

Anlass zur Planung geben die Verkaufsabsichten der Eigentümer von Grundstück Nr. 1056, auf dem die inzwischen konkursite Hälg Möbel-Innenausbau AG angesiedelt war.

Im Auftrag der Stadt Gossau wurde 2012 eine Studie zur Entwicklung des Gebiets Dorfkern West erarbeitet. Diese beschränkt sich nicht auf das Areal Hälg, sondern bezieht das gesamte Geviert in die Betrachtung ein und berücksichtigt sowohl private wie auch öffentliche Interessen. Auf Basis der Studie «Arnegg Dorfkern West» (mit Datum vom November 2012) wurde von der SUI Investment AG, Wil in Zusammenarbeit mit der Stadt Gossau ein Projekt entwickelt, das auf dem Areal eine Bebauung mit Wohnungen und Dienstleistungsnutzungen vorsieht und die Grundlage für die vorliegende Planung bildet.

1.2 Erforderliche Planungsinstrumente

Aufgrund der Lage des Areals, dessen Grösse und Bedeutung für Gossau und Arnegg wird die Einpassung der Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild mit einem **Sondernutzungsplan** gemäss Artikel 23 PBG gesichert. Dadurch soll eine vorzügliche Qualität von Bebauung und Freiräumen an dieser zentralen Lage in Arnegg gewährleistet werden.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind heute der Gewerbe-Industriezone GI A und der Kernzone K zugewiesen. Da eine Wohn- und Gewerbenutzung in der Gewerbe-Industriezone GI A nicht zonenkonform ist, wird eine Änderung des Zonenplans nötig. Die Umzonung erfolgt in einem separaten **Teilzonenplanverfahren**.



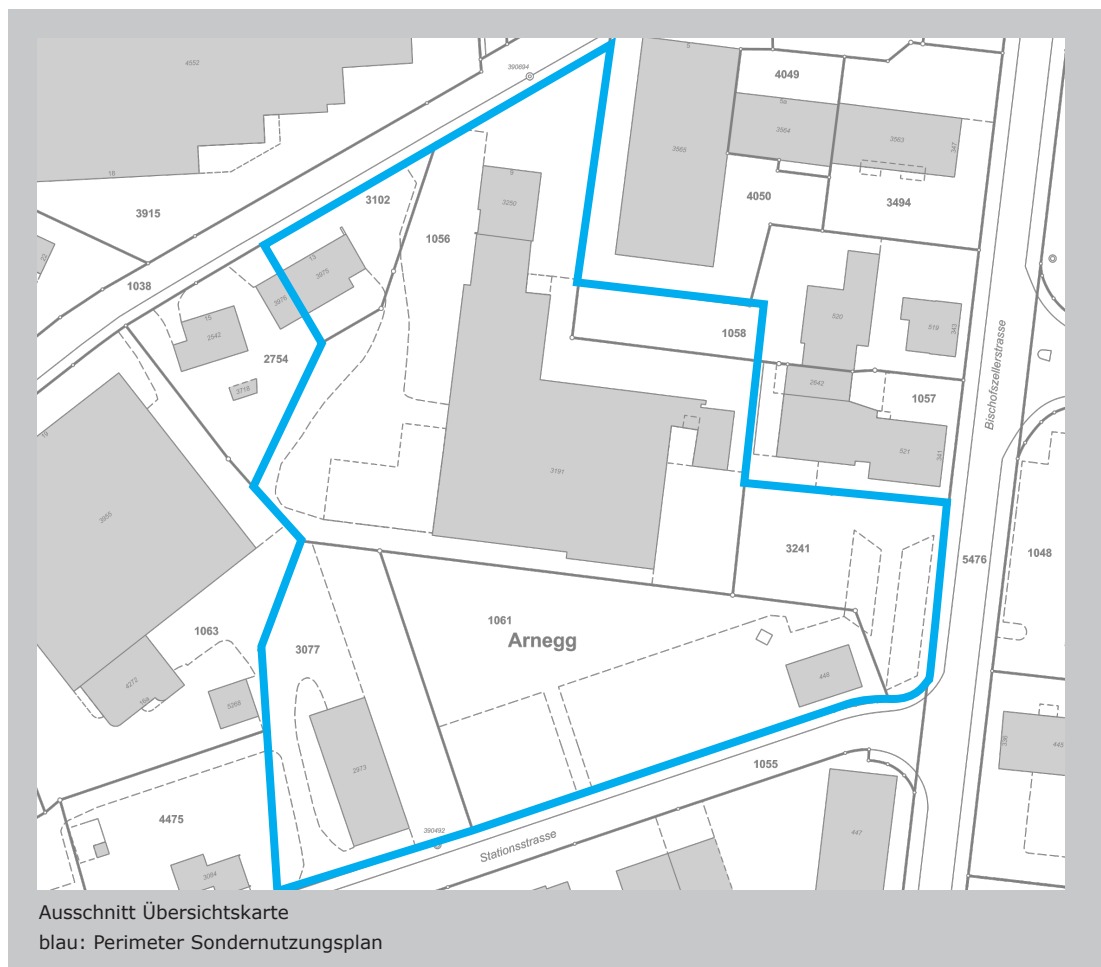
Übersichtskarte Orthofoto; Quelle: Geoportal
blau: Planungsgebiet

1.3 Perimeter und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundstücke oder Teilbereiche von Grundstücken:

Grundstück Nr.	Fläche in m ²	Eigentümer
1056	4'911	Hälg Rochus, Krähtobel 91, 9035 Grub AR
1058	336	Forster Peter, Bischofszellerstrasse 343, 9200 Gossau
1061	2'767	Politische Gemeinde Gossau, Bahnhofstr. 25, 9200 Gossau
3077	1'686	Trocknungsanlage Arnegg AG, Stationsstr. 9, 9212 Arnegg
3102	518	Politische Gemeinde Gossau, Bahnhofstr. 25, 9200 Gossau
3241	930	Politische Gemeinde Gossau, Bahnhofstr. 25, 9200 Gossau
TOTAL	11'148	

Mit der Rechtsgültigkeit des vorliegenden Sondernutzungsplans sollen die Parzellen Nr. 1056 und 3241 sowie ein Teil der Parzelle Nr. 1061 ins Eigentum der SUI Investment AG übergehen (mit entsprechender Bereinigung der Parzellenstruktur). Die künftige Platzfläche auf Parzelle Nr. 1061 und Parzelle Nr. 3102 bleiben im Eigentum der Politischen Gemeinde Gossau.



2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Bundesgesetzgebung

Mit Inkrafttreten des revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (am 1. Mai 2014) gewinnt die Forderung an Bedeutung, dass die künftige Siedlungsentwicklung in erster Linie in den bestehenden Bauzonen zu erfolgen hat.

2.2 Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan (Stand August 2015) macht zum Gebiet folgende Aussagen:

- Siedlung: Bauzone Arbeiten
- Verkehr: Anschlussgleise fördern

2.3 Kommunaler Richtplan / Entwicklungskonzept Arnegg 1999

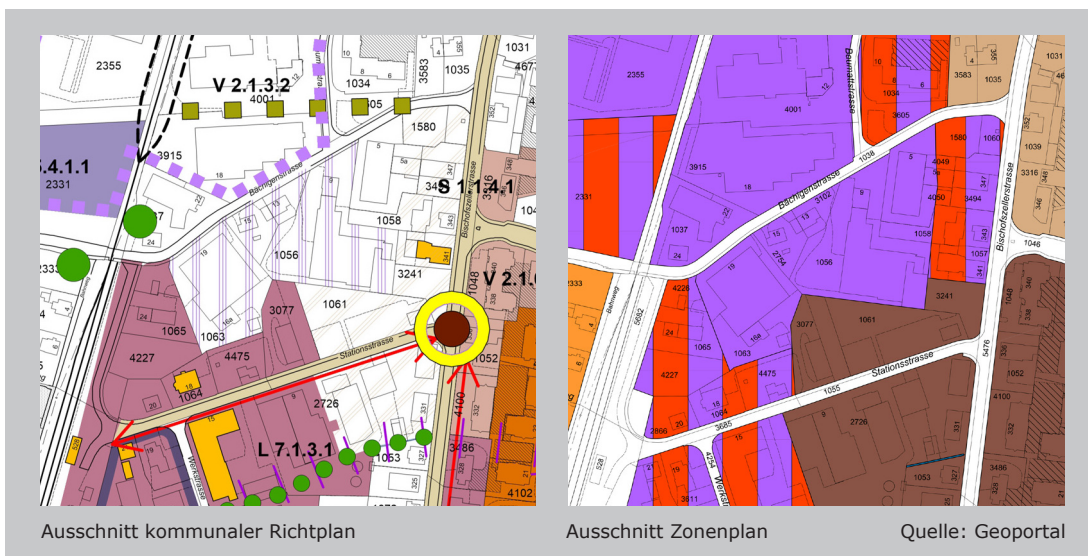
Der kommunale Richtplan bzw. das dazugehörige Entwicklungskonzept sieht im nördlichen Teil des Planungsgebiets ein Gewerbe-Industriegebiet vor und im Südwesten ein Mischgebiet mit Wohnen und Gewerbe. Der südliche Teil ist als «Entwicklungsgebiet neuer Dorfkerne» bezeichnet.

2.4 Stadtentwicklungskonzept 2016

Das am 8. November 2016 vom Stadtparlament genehmigte Stadtentwicklungskonzept macht zu Arnegg folgende relevante Aussagen:

- Dorfkerne stärken: Umnutzungen zur Stärkung des Dorfkerns aus einer gesamtheitlichen Perspektive
Begegnungsmöglichkeiten schaffen
- Gewerbestandort erhalten: Gewerbestandort Arnegg erhalten und innerhalb des heutigen Siedlungsgebiets eine Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe ermöglichen, aktiv steuern und begleiten

Das Stadtentwicklungskonzept 2016 bestätigt die Stossrichtung des Entwicklungskonzepts von 1999.



2.5 Zonenplan

Der nördliche Teil des Planungsgebiets ist im rechtskräftigen Zonenplan vom 12. Juni 1981 der Gewerbe-Industriezone GI A zugewiesen (Grundstücke Nrn. 3102 und 1056 sowie der zum Planungsgebiet gehörige Teil des Grundstücks Nr. 1058). Der südliche Teil befindet sich in der Kernzone K (Grundstücke Nrn. 3077, 1061 und 3241). Im Osten und Südwesten grenzen Mischzonen (Wohn- und Gewerbezone WG3) an das Planungsgebiet.

2.6 Sondernutzungspläne

Ein Überbauungsplan aus dem Jahr 1968 (gen. 24.07.1968) legt im Bereich der Stationsstrasse, der Bächigenstrasse und der Bischofszellerstrasse Baulinien fest.

2.7 Erschliessung und Strassenklassierung

Arnegg ist sowohl für den motorisierten Individualverkehr wie auch durch den öffentlichen Verkehr mit S-Bahn-Haltestelle und Bushaltestellen gut erschlossen. Durch die Nähe zur S-Bahn-Station gilt dies insbesondere für das Planungsgebiet. Die Feinerschliessung des Planungsgebiets erfolgt über die umliegenden öffentlichen Strassen; namentlich die Bächigenstrasse im Norden (Gemeindestrasse 1. Klasse), die Bischofszellerstrasse im Osten (Staatsstrasse) und die Stationsstrasse im Süden (Gemeindestrasse 2. Klasse).

2.8 Strassenbauprojekte

Zurzeit laufen Abklärungen zu Strassenbauprojekten für die Stationsstrasse, die Bächigenstrasse und die Bischofszellerstrasse betreffend Ausbaumöglichkeiten und neuer Verkehrsregelung. Für die Bischofszellerstrasse liegt bereits ein Entwurf für ein Betriebs- und Gestaltungskonzept vor. Die Umsetzung der Projekte ist terminlich noch nicht fixiert. Der vorliegende Sondernutzungsplan ist soweit möglich auf die laufenden Planungen abgestimmt.

2.9 Naturgefahren

Im Norden des Planungsgebiets ist eine geringe Gefährdung für Hochwasser vorhanden. Bei seltenen (100-j) oder sehr seltenen Ereignissen (300-j) liegt die Fliesstiefe des betroffenen Abschnitts zwischen 0.00 und 0.25 m. Es ist mit einer Fliessgeschwindigkeit von 0 bis 1 m/s zu rechnen. Einzig in einer heute bestehenden Geländemulde wird sich eine Fliesstiefe von 0.75 bis 1.00 m einstellen. Die oberflächliche Fliessgeschwindigkeit bleibt jedoch unverändert bei 0 bis 1 m/s (siehe Anhang). Erforderliche Objektschutzmassnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

2.10 Lärm

Das Planungsgebiet befindet sich heute in der Empfindlichkeitsstufe III. Die vorgesehene Umzonung in die Kernzone K hat keine Veränderung der Empfindlichkeitsstufe zur Folge. Gemäss dem beiliegenden Lärmgutachten des Büros Meyer & Schaltegger, St. Gallen, können die Immissionsgrenzwerte mit dem zugrundeliegenden Projekt eingehalten werden. Bei Haus G, das am stärksten exponiert ist, können die Grenzwerte dank der vorgesehenen gewerblichen Nutzung im EG eingehalten werden.

2.11 Kataster der belasteten Standorte

Im Geltungsbereich des Sondernutzungsplans sind keine belasteten Standorte verzeichnet. Sollte während Bauarbeiten wider Erwarten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der technischen Verordnung über Abfälle (SR 814.600) sicherzustellen.

3 Vorstudien

Das Beilageprojekt stützt sich auf Vorstudien, die in Zusammenarbeit mit Vertretern der Stadt Gossau erarbeitet wurden.

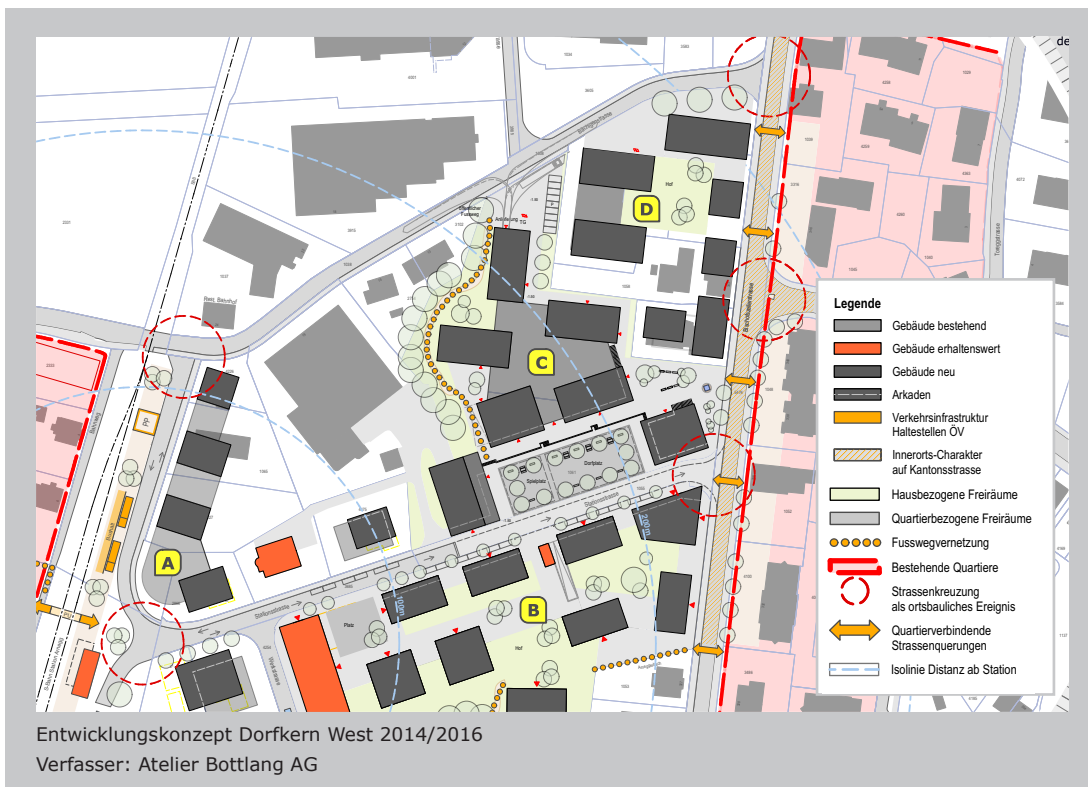
3.1 Studie Dorfkern West (2012)

Folgende im Rahmen der Studie Dorfkern West vom November 2012 aufgestellten Thesen sind bei der Projektentwicklung eingeflossen:

- Die flächige Bebauung bildet Höfe, Zwischenräume und Durchgänge sowie Wohnnutzungen mit unterschiedlichen Ausrichtungen.
- Der Dorfplatz ist der zentrale Ort des Dorfes.
- Die Anbindung des Dorfes an den Bahnhof wird insbesondere durch die Umgestaltung der Stationsstrasse erreicht.
- Raumbildende Grünelemente gliedern die Siedlung und bilden einen Übergang zu den umliegenden Bauten

3.2 Entwicklungskonzept (aus dem Jahr 2014, Abgabe November 2016)

In Zusammenarbeit zwischen Planern und Vertretern der Stadt Gossau wurde im Rahmen eines internen Workshopverfahrens ein Entwicklungskonzept erarbeitet. Dieses konkretisiert die Erkenntnisse aus der Studie Dorfkern West 2012 und enthält Handlungsanweisungen zur Abstimmung von Bebauung, Freiraum und Nutzung sowie zur Einbindung in den Bestand.



4 Projekt

4.1 Grundidee

Bebauung, Freiraum und Nutzung im «Dorfkern West» sollen mit ihrer Eigenständigkeit, aber auch mit verbindenden Elementen auf verschiedenen Ebenen zentrumsbildend wirken. Sie prägen die heute eher heterogene Umgebung neu im Sinne der Innenentwicklung im Raumplanungsgesetz.

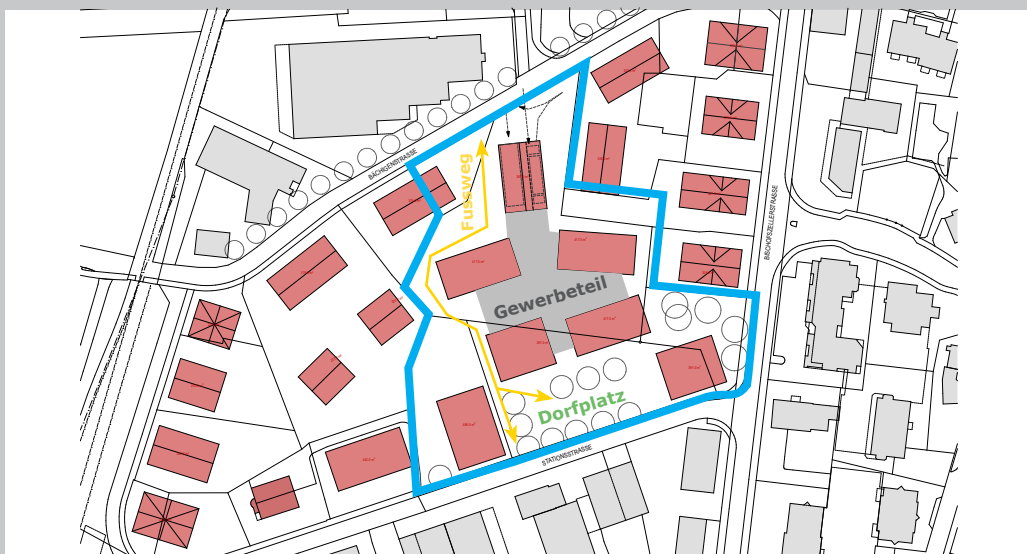
Das Konzept basiert auf einer Gesamtbetrachtung mit Entwicklungskonzept für das ganze Gebiet zwischen Bischofszeller-, Bächigen-, Bahnhof- und Stationsstrasse. Insgesamt sind sieben neue Baukörper vorgesehen. Vier davon gruppieren sich orthogonal um den bestehenden, aber neu angelegten Dorfplatz im Süden des Gebiets. Dieses zentrumsbildende Ensemble ist auf die Stationsstrasse als gestärkte (und künftig umgestaltete) Langsamverkehrsverbindung zwischen dem Dorfkern und der S-Bahnstation Arnegg ausgerichtet. Zwischen den nördlichen Häusern spannt sich ein eingeschossiger Gewerbeteil mit begrünter Dachlandschaft auf, in dem ein Detailhändler und weitere Dienstleistungsbetriebe das bisherige Ladenangebot ergänzen sollen.

4.2 Erschliessung und Parkierung

Mit der unterirdischen, teils öffentlichen und teils privaten Parkierung wird erreicht, dass das Gebiet Dorfkern West oberirdisch grösstenteils autofrei bleiben kann. Es sind knapp siebzig Tiefgaragenplätze für Bewohner und rund siebzig für Besucher sowie Beschäftigte und Kunden der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung für Gewerbebetriebe erfolgen ausschliesslich ab der Bächigenstrasse. Oberirdisch sind zusätzlich 7 Besucherparkplätze vorgesehen.

Die öffentlich nutzbaren Parkplätze werden bewirtschaftet und stehen auch ausserhalb der Ladenöffnungszeiten zur Verfügung.

Im Westen des Planungsgebiets wird ein neuer öffentlicher Fussweg realisiert.



Gesamtbetrachtung mit Entwicklungskonzept für das ganze Gebiet zwischen Bischofszeller-, Bächigen-, Bahnhof- und Stationsstrasse (blau = Planungsgebiet)

4.3 Abstimmung von Bebauung, Freiraum und Nutzung

Der angestrebte Zentrumscharakter in dem noch immer mehrheitlich dörflichen Gepräge von Arnegg wird durch eine massvolle Dichte, eine klare ortsbauliche Stellung der Bauten, minimale Verkehrswege, eine gute Durchwegung, eine durchmischte Nutzung und eine enge Verflechtung von verschiedenartigen Grün- und Freiräumen mit der Bebauung erreicht.

Die vier südlichen Baukörper sind auf die Stationsstrasse und den Dorfplatz ausgerichtet. Die übrigen drei Bauten sind jeweils der Topographie folgend leicht abgedreht. Durch die unterschiedlichen Ausrichtungen gelingt eine ortsbauliche Einbindung. Eine besondere Stellung nimmt Haus G ein. Es steht zwar mit der Westseite am Dorfplatz, wirkt aber auch als Solitär mit einer Ausstrahlung auf das nordseitige Brunnen-Plätzli und über die Bischofszellerstrasse hinaus. Dies wird auch bei einer späteren Überbauung des Tröchni-Areals auf der Südseite so bleiben.

Entsprechend der Lage im Dorfkern ist eine gemischte Nutzung vorgesehen. Das Wohnungsangebot ist auf ein breites Mietersegment ausgerichtet. Die Erdgeschosse rund um den Dorfplatz sind für gewerbliche Nutzungen wie Läden, Dienstleistung, Büros oder Praxen vorgesehen. Diese flexibel unterteilbaren Flächen entsprechen etwa 25% der gesamten Nutzflächen. Das Wohnungskonzept und die Anordnung der Dienstleistungsflächen sollen die Personenfrequenz erhöhen und zur Belebung des Dorfplatzes beitragen. Das Brunnen-Plätzli mit Sitzbänken und Veloabstellplätzen bewirkt eine attraktive Verbindung zwischen den bestehenden Läden an der Bischofszellerstrasse und dem neuen Ladenangebot.

Der neue Dorfplatz besteht aus einem repräsentativen Teil und einem Spielplatz als Ersatz für die bestehende Spiellandschaft. Die beiden Funktionen werden gestalterisch durch eine Baumreihe von geschnittenen Schirmplatanen zusammengefasst. Der freie Platzteil ist so dimensioniert, dass darauf ein Festzelt errichtet werden kann, z.B. für das Arnegger Fest. Umlaufende Arkaden bieten gedeckte Freiräume und eine gute Auffindbarkeit der Ladeneingänge.

Am Fussweg, der auf der Westseite des Planungsgebiets verläuft, findet sich ein Naturspielplatz als Pendant zum eher klassisch ausgestatteten Spielplatz auf dem Dorfplatz. Obwohl er sich auf privatem Grund befindet, steht er der Öffentlichkeit zur Verfügung.

4.4 Architektur und Gestaltung

Durch seine Grösse, Lage und seine Stellung wird jedes Haus individuell. Diese feine Differenzierung soll sich auch in der Fassadengestaltung, der Materialisierung, der Farbe und der Wertigkeit abbilden. Der Baukasten dafür und ein Materialbescrieb werden exemplarisch in den Beilageplänen aufgezeigt. Die Fassaden weisen eine klassische Gliederung auf mit Sockel, Wohngeschossen und Dach. Sie werden mural materialisiert. Die Übergänge der einzelnen Partien sind bewusst akzentuiert.

Die Dachlandschaft ist geprägt von Satteldächern mit Kreuzgiebeln. Die Dachform ist das Ergebnis von Variantenstudien. Die lange favorisierte Flachdachlösung wurde aus unterschiedlichen Gründen verworfen. Zum einen prägen Schrägdächer die bauliche Identität von Arnegg. Zum andern überzeugen die Schrägdächer v.a. in der Wahrnehmung aus Fussgängerperspektive, da sie durch die Traufen niedriger in Erscheinung treten. Dank der Kreuzgiebel bilden sich keine unattraktiven Rückseiten.

Ein Spezialfall ist das Flachdach über dem Gewerbeteil. Dieses wird begrünt und als geformte Landschaft gestaltet. Durch unterschiedlich dicke Substratschichten sollen sich vielgestaltige Pflanzenarten ansiedeln. Diese künstliche Landschaft ist nicht zugänglich, sondern dient der ökologischen Bereicherung, der Retention und als attraktive Aufsicht aus den Wohnungen.

Für die aus Bewohnersicht erwünschten Balkone, die in traditionellen Dorfkernen so nicht vorkommen, werden Loggien angeboten. Diese sind bündig in die Fassaden integriert. Auch die regelmässig angeordneten Fenster tragen zu einer ruhigen Gesamtwirkung bei.

4.5 Etappierung und Projektsicherung

Mit den Grundeigentümern im Planungsgebiet bestehen Vorverträge für den Kauf oder die Nutzung der Grundstücke; auch mit dem Grundstück Nr. 3077. Die Trocknungsanlage Arnegg AG als Eigentümerin von Grundstück Nr. 3077 hat zugesichert, das Haus H in einem Zug mit den übrigen Bauten und mit dem gleichen Architekten zu realisieren. Für die Miete der grossen Ladenfläche (Haus F) bestehen Vorverträge mit einem Grossverteiler.

Die notwendigen Nutzungs- und Kaufverträge mit der Stadt Gossau sind erarbeitet und rechtlich gesichert.



Das Bebauungskonzept reagiert auf die Heterogenität des Planungsgebiets, die aus der Vogelperspektive besonders deutlich wird.

5 Erläuterungen zum Sondernutzungsplan

5.1 Allgemeines

Geltungsbereich des Sondernutzungsplans (Perimeter)

Der Geltungsbereich wird so festgelegt, dass alle für Bebauung und Erschliessung benötigten Flächen innerhalb des Perimeters liegen. Darüber hinaus wurden alle Grundstücke bzw. Eigentümer einbezogen, die im Hinblick auf die Zentrumsentwicklung eine gemeinsame Absicht verfolgen. Die Parzelle Nr. 2754 wurde nicht in den Perimeter einbezogen, da keine gemeinsamen Entwicklungsabsichten bestehen. Die Parzelle Nr. 1058 wird in den Geltungsbereich einbezogen, weil sie durch die Tiefgarage der neuen Überbauung beansprucht wird.

Baubereich Regelbauweise

Auf dem Grundstück Nr. 3102 ist die Wertstoffsammelstelle vorgesehen. Zudem wird die Parzelle durch den Fussweg und die Notzufahrt tangiert. Deshalb wird die Liegenschaft in den Perimeter integriert, obwohl hier zurzeit keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind. Für Grundstück Nr. 3102 gelten die Bestimmungen der Regelbauweise. Solange keine neuen oberirdischen Bauten oder Anlagen erstellt werden, gelten im Baubereich Regelbauweise die Vorschriften zur Umgebungsfläche nach Artikel 14 Abs. 2 der Besonderen Vorschriften.

Zweck

Der Sondernutzungsplan bezweckt die Realisierung einer vorzüglich eingepassten Überbauung mit ausgewiesenen architektonischen und freiräumlichen Qualitäten, die Stärkung der Zentrumsfunktion des Gebiets durch die Anordnung von Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen, des öffentlichen Platzes und weiterer Freiräume sowie die Sicherstellung einer geregelten Erschliessung und Parkierung für das Planungsgebiet.

5.2 Erschliessung und Parkierung

Motorisierter Verkehr

Für die Erschliessung der Überbauung mit dem motorisierten Verkehr wird die Ein- und Ausfahrt ab der Bächigenstrasse in eine Tiefgarage festgeschrieben.

Anlieferung

Die Anlieferung für Gewerbebetriebe erfolgt über die Bächigenstrasse. Die Zu- und Wegfahrten sowie der Standort der Anlieferung sind bestimmt durch die Einträge im Plan.

Parkierung

Es wird verlangt, dass alle Autoabstellplätze für Bewohner, Besucher und Kundschaft (mit Ausnahme von sieben Besucherparkplätzen) in einer gemeinsamen Tiefgarage angeordnet werden. Um die Tiefgaragenplätze besser auszulasten und einen Mehrwert für die Bevölkerung zu schaffen, wird die öffentliche Nutzung der Tiefgarage mit dem Sondernutzungsplan sichergestellt. Der öffentliche Bereich der Tiefgarage kann für den Abstellplatzbedarf der Gewerbebetriebe angerechnet werden. Die Berechnung des Parkplatzangebotes erfolgt nach der Norm SN VSS 640 281, was für die definitive Projektierung einen angemessenen Spielraum offenlässt. Im Beilageprojekt sind total knapp 150 Parkplätze vorgesehen. Dies entspricht ca. 70 % des Richtwerts nach VSS-Berechnung. Wie die Parkplatzberechnung im Anhang zeigt, sind damit die voraussichtlich erforderlichen Flächen nachgewiesen.

Langsamverkehr

Im Westen des Planungsgebiets wird ein neuer öffentlicher Fussweg realisiert, der die Nord-Südverbindung für den Langsamverkehr sicherstellt. Die Klassierung des Fusswegs als Weg 2. Klasse wird in einem separaten Verfahren vorgenommen. Im Sondernutzungsplan werden Richtungspunkte für den zu erstellenden öffentlichen Fussweg bezeichnet.

Abstellplätze für Zweiräder werden sowohl gebäudeintern (für Langzeitabstellplätze) wie auch im Aussenraum (für kurzzeitiges Abstellen) vorgesehen. Die Standorte sind im Sondernutzungsplan bezeichnet. Als Berechnungsgrundlage für die nötige Anzahl Plätze gilt die Norm SN VSS 640 065. In der Parkplatzberechnung im Anhang ist ersichtlich, dass die voraussichtlich erforderlichen Flächen mit dem Beilageprojekt angeboten werden können. Für die genaue Bestimmung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze wird auf das Baubewilligungsverfahren verwiesen, da erst dann alle Grundlagen definitiv bekannt sind (u.a. der Wohnungsmix).

Notzufahrt und Stellflächen Feuerwehr

Die Zufahrt für Notfahrzeuge erfolgt über die im Plan bezeichneten Bereiche «Notzufahrt» und die «Stellflächen Feuerwehr». Diese Flächen müssen dauerhaft freigehalten werden. Notzufahrten haben einen Lichtraum von 4.0 m Breite und 4.0 m Höhe aufzuweisen und sind für 18-Tonnen-Fahrzeuge auszulegen. Bäume im Bereich der Notzufahrten müssen so gepflegt werden, dass der Lichtraum frei bleibt.

5.3 Bebauung

Hauptbauten und unterirdische Bauten

Die Lage der Hauptbauten und deren maximale horizontale Ausdehnung wird mit den im Sondernutzungsplan vorgegebenen Grundflächen Hauptbauten festgelegt. An- und Nebenbauten sowie Vorbauten gemäss Baureglement der Stadt Gossau sind nicht zulässig. Balkone müssen als Loggien in die Hauptbauten integriert werden. Mit diesen Vorgaben soll eine möglichst ruhige Gesamtwirkung erzielt werden.

Die Arkaden definieren die maximale horizontale Ausdehnung im Erdgeschoss und geben so den Versatz der Erdgeschosse gegenüber den darüberliegenden Vollgeschossen vor.

Die maximal mögliche Ausdehnung der Untergeschosse wird im Sondernutzungsplan als Festlegung aufgeführt und mit einer entsprechenden Vorschrift (Art. 10) ergänzt.

Sowohl die Grundfläche Hauptbauten wie auch die Umgrenzung der Untergeschosse gehen allen anderen Abstandsvorschriften vor (Art. 1 Abs. 2).

Dächer

Mit Einträgen im Sondernutzungsplan werden die Firstrichtungen vorgegeben. Die Besonderen Vorschriften verlangen die Realisierung von Satteldächern mit Kreuzgiebeln. Zusammen mit den vorgegebenen maximal zulässigen First- und Gebäudehöhen (in m ü. M. festgelegt) wird so die Dachlandschaft definiert.

Nutzung

Der Gewerbeanteil muss mindestens 25 % der anrechenbaren Geschossfläche betragen und soll wo immer möglich in den Erdgeschossen angeordnet werden. Da mit dem potenziellen Hauptmieter dieser Gewerbeflächen bereits Vorverträge bestehen, kann diese Vorgabe als realistisch und erfüllbar betrachtet werden. Der Gewerbeanteil von 25 % ist nicht je pro Gebäude, sondern über die gesamte Überbauung einzuhalten.

5.4 Gestaltung

Architektonische Gestaltung

Grundsätzlich sind für die Gestaltung der Fassaden die Beilagepläne richtungsweisend. Besonders wichtige Elemente der in den Beilageplänen aufgezeigten Gestaltung sind in Art. 2 Abs. 3 der Besonderen Vorschriften explizit benannt und werden als verbindlich erklärt. Hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung wird eine vorzügliche Gesamtwirkung und Eingliederung in die Umgebung verlangt. Die einzelnen Häuser sind individuell zu gestalten. Mit der ersten Baueingabe muss ein detailliertes Material- und Farbkonzept zur Bewilligung eingereicht werden.

Reklameeinrichtungen und Loggiaverglasungen

Reklameeinrichtungen und Loggiaverglasungen sind zulässig, wenn sie nach einem Gesamtkonzept gestaltet und auf die Architektur abgestimmt sind. Grossflächige Bildschirme sind nicht erlaubt. Loggiaverglasungen dürfen realisiert werden, wenn sich alle Wohneinheiten einer Hauptbaute dafür entscheiden. D.h. eine Hauptbaute soll jeweils entweder ganz verglast oder ganz unverglast erscheinen. Dadurch soll die Gesamtwirkung möglichst ruhig bleiben.

5.5 Freiraum

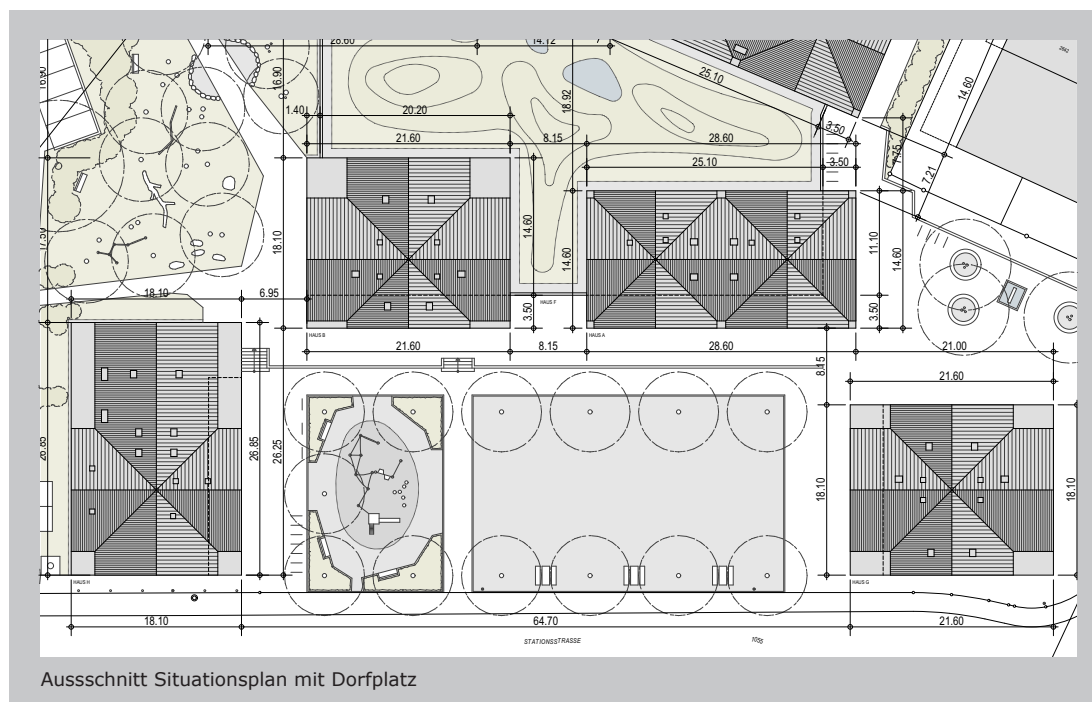
Umgebungsgestaltung

Die Qualität der Aussenräume hat einen entscheidenden Einfluss darauf, ob die Etablierung und Belegung des neuen Dorfplatzes gelingt. Aus diesem Grund kommt der Umgebungsgestaltung in der vorliegenden Planung eine besondere Bedeutung zu. Um die Qualität des Konzepts sicherzustellen, wird der Beilageplan 2 „Freiraumgestaltung“ als verbindlich festgelegt. Damit die vorgesehene Umgebungsgestaltung realisiert werden kann, müssen innerhalb der Umgrenzung Untergeschosse die notwendigen Substrathöhen für Baumpflanzungen mit geeigneten Massnahmen gewährleistet werden, seien dies entsprechende Aufschüttungen und ringförmige Sitzmauern oberirdisch oder Aussparungen in den unterirdischen Bauten. Zur Qualitätssicherung muss mit dem ersten Baugesuch ein verbindlicher Umgebungsplan mit detaillierter Aussenraumgestaltung eingereicht werden.

Öffentlicher Platz

Der öffentliche Platz übernimmt die Funktion des Dorfplatzes. Er ist in die Bereiche Dorfplatz und öffentlicher Spielplatz zu unterteilen. Die Platzfläche darf nicht unterbaut werden, damit die vorgesehene Bepflanzung realisiert werden kann.

Die Dimensionen und Gestaltung des Platzes sind mit den Organisatoren des jährlich stattfindenden Arneggerfestes abgestimmt. Der Nachweis für zwei Festzelte 10x15m ist im Plan Freiraumgestaltung (Beilage 3) erbracht. Die Nutzung wird privatrechtlich sichergestellt; inklusive der nötigen Lagerflächen, die in Haus H im EG zur Verfügung gestellt werden.



Ausschnitt Situationsplan mit Dorfplatz

Spielplatz

Gemäss Baureglement der Stadt Gossau ist für die vorgesehene Bebauung mit rund 11'400m² Geschossflächen eine Spielplatzfläche von rund 1'900m² nachzuweisen ($\frac{1}{6}$ der anrechenbaren Geschossfläche, vgl. Art. 46 BauR).

Knapp die Hälfte der erforderlichen Flächen wird mit den zwei Spielplätzen abgedeckt, deren Standorte im Sondernutzungsplan mit S bezeichnet sind. Für die restlichen erforderlichen Flächen können die Umgebungsflächen angerechnet werden.

Die Besonderen Vorschriften umschreiben die unterschiedlichen Qualitäten der beiden Spielplätze. Obwohl sie teilweise auf privatem Grund liegen, sind beide Anlagen öffentlich zugänglich. Die Gestaltung soll diesem Umstand Rechnung tragen.

Dachfläche Hauptbaute F

Die Dachfläche über der Grundfläche der eingeschossigen Hauptbaute F soll gemäss Plan Freiraumgestaltung (Beilage 3) als extensiv begrünte Fläche gestaltet werden. Durch die topographische Gestaltung mit unterschiedlichen Aufbaustärken verschiedener Substrate soll eine eigentliche Dach-Landschaft entstehen. Initialpflanzungen und Kleinstrukturen initiieren eine weitgehend sich selbst überlassene Sukzession. Die Anforderungen der SIA-Norm 312 zur Begrünung von Dachflächen sind einzuhalten.

5.6 Weitere Aspekte

Energie

Für die Bauten gelten erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz. Entweder müssen sie mit dem Label Minergie zertifiziert werden; oder der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser darf zu höchstens 40 % aus nicht erneuerbaren Energiequellen gedeckt werden.

Mobilitätsmanagement

In einem Mobilitätskonzept für die gesamte Bebauung ist aufzuzeigen, wie mit den Themen Car-Sharing, E-Tankstelle etc. umgegangen wird. Das Konzept ist mit dem ersten Baugesuch einzureichen. Für die Erarbeitung kann das Handbuch «Mobilitätskonzepte für effiziente Areale» von «EnergieSchweiz für Gemeinden» als Arbeitshilfe dienen (www.mobilitaet-fuer-gemeinden.ch).

Entsorgung

Für die heute im Planungsgebiet bestehende Wertstoffsammelstelle wird mit dem Sondernutzungsplan ein Ersatz sichergestellt. Die neue Anlage wird auf dem Grundstück Nr. 3102 gesichert (Flächenbedarf 20m²) und mit einer separaten Zufahrt ab der Bächigenstrasse erschlossen. Im Sondernutzungsplan sind zwei Standorte für die Entsorgung von Hauskehricht im Unterflur-system definiert.

Sicherheit

In den Besonderen Vorschriften wird der Grundsatz formuliert, dass öffentlich zugängliche Aufenthaltsbereiche, Wege, Bereiche in der Tiefgarage, Eingangsbereiche und Treppenhäuser übersichtlich zu gestalten und gut auszuleuchten sind.

Aufhebung Baulinie Überbauungsplan 1968

Mit dem Sondernutzungsplan werden die im Plan bezeichneten Baulinien aus dem Überbauungsplan Arnegg, genehmigt am 24. Juli 1968, aufgehoben. Die übrigen Bestandteile des Überbauungsplans behalten ihre Gültigkeit.

Lärm

Gemäss dem beiliegenden Lärmgutachten des Büros Meyer & Schaltegger, St. Gallen, können die Immissionsgrenzwerte mit dem zugrundeliegenden Projekt eingehalten werden. Bei Haus G (dem am stärksten exponierten Gebäude) ist eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss Voraussetzung dafür, dass die Grenzwerte eingehalten werden können.

Die geplante Sammelgarage mit einer grossen Anzahl von Parkplätzen gilt als neue ortsfeste Anlage. Die Tiefgaragenzufahrt könnte dazu führen, dass die Planungswerte bei den angrenzenden lärmempfindlichen Räumen überschritten werden. Mit dem Baugesuch ist nachzuweisen, dass die Planungswerte eingehalten sind. Im Sondernutzungsplan wird eine allfällig nötige Einhausung im Bereich der Zufahrt und Anlieferung mit dem „Anordnungsbereich Einhausung“ explizit ermöglicht.

Dienstbarkeiten

Heute bestehen auf der Liegenschaft 1056 folgende Dienstbarkeiten:

Beleg	ID	Jahr	Inhalt	mit Grundstück
18	1904/1567	1963	Grenzhag	1057
26	04/1561.1	1963	Fahrtwegrecht	1057 und 3241
125	04/1571	1963	Näherbaurecht	1058
2	07/2989	1979	Durchleitungsrecht für Kabel	1061

Diese werden teilweise angepasst, oder durch Regelungen im Sondernutzungsplan ersetzt.

Entwässerung / Retention

Zum Planungsgebiet existiert noch kein geologisches Gutachten. Gemäss Bericht von bhateam ingenieure ag zur Entwässerung (siehe separate Beilage zum Planungsbericht) muss jedoch davon ausgegangen werden, dass für das Versickern von Regenabwasser schwierige Bedingungen vorliegen. Es wurden zwei Entwässerungssysteme ausgearbeitet. Variante 1 geht davon aus, dass ein Versickern von Regenabwasser nicht möglich ist. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem und wo notwendig mit Retention. Variante 2 geht von einer versickerungsfähigen Schicht aus und sieht entsprechend unterirdische Versickerungsanlagen vor. Falls möglich wird Variante 2 priorisiert. Im Detail muss die Retention im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufgezeigt werden.

Hochwasserschutz

Um die Gefahr von Hochwasserschäden zu minimieren, sind bauliche Massnahmen zu treffen. Auch die Umgebungsgestaltung muss der Gefährdung Rechnung tragen. Massnahmen zum Hochwasserschutz sind in der Beilage „Objektschutzmassnahmen / Hochwasserschutz“ aufgezeigt und müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen werden.

Grundwasser

Erste Abklärungen haben ergeben, dass bei der vorgesehenen Lage der Untergeschosse der Grundwasserstrom nicht stark beeinträchtigt wird. Auch dies ist bei der Baueingabe nachzuweisen.

6 Verhältnis zur übergeordneten Planung

Das Bebauungskonzept steht teilweise im Widerspruch zu Aussagen im kantonalen und kommunalen Richtplan. Jedoch entspricht das Vorhaben den Vorgaben aus dem aktuellen Stadtentwicklungskonzept. Weiter entspricht das Bauvorhaben nicht dem Zonenzweck gemäss Zonenplan aus dem Jahr 1981 und verletzt die Strassenabstandslinien des Überbauungsplans aus dem Jahr 1968 (Verweis Kapitel 2). Um diese Widersprüche auszuräumen,

- wird im Rahmen eines separaten Verfahrens eine Anpassung am Zonenplan vorgenommen (Verweis Teilzonenplan Dorfkern West, Arnegg SG).
- werden mit Rechtskraft des vorliegenden Sondernutzungsplans die im Plan bezeichneten Baulinien des Überbauungsplans aus dem Jahr 1968 aufgehoben.
- wird bei der Nachführung des kantonalen Richtplans eine Anpassung beantragt.
- wird bei der Überarbeitung des kommunalen Richtplans eine Anpassung vorgenommen.

7 Verhältnis zur Regelbauweise

Mit der vorgesehenen Zonenplanänderung (Verweis Teilzonenplan Dorfkern West, Arnegg SG) werden alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Sondernutzungsplans der Kernzone zugewiesen. Die in diesem Kapitel aufgezeigten Abweichungen von der Regelbauweise beziehen sich auf die Vorschriften zur Kernzone.

	Regelbauweise	Sondernutzungsplan		Abweichung
Grenzabstand in m	4.0 + 6.0 (MLZ)	Bestimmt durch Grundflächen Hauptbauten		0 bis 6.20
Gebäudehöhe (GH) in m	13.0	Festlegung SNP in m ü.M	Niveaupunkt in m ü.M * ²⁾	GH * ³⁾ in m
		Haus A 639.00	624.80	14.20 +1.20
		Haus B 639.00	625.80	13.20 +0.20
		Haus C 639.00	624.60	14.40 +1.40
		Haus D 639.00	624.20	14.80 +1.60
		Haus E 639.00	624.70	14.30 +1.30
		Haus F 632.00	624.70	7.30 -5.20
		Haus G 639.00	626.80	12.20 -0.80
		Haus H 637.00	624.20	12.80 -0.20
Firsthöhe (FH) in m	17.0	Festlegung SNP in m ü.M	Niveaupunkt in m ü.M	FH in m
		Haus A 646.00	624.80	21.20 +4.20
		Haus B 646.00	625.80	20.20 +3.20
		Haus C 646.00	624.60	21.40 +4.40
		Haus D 646.00	624.20	21.80 +4.80
		Haus E 646.00	624.70	21.30 +4.30
		Haus G 646.00	626.80	19.20 +2.20
		Haus H 644.00	624.20	19.80 +2.80
Gebäudelänge in m	45.0* ¹⁾	79.0		+34.0

*¹⁾ wenn architektonisch und grundrisslich besonders sorgfältig gestaltete Bauten

*²⁾ ermittelter Niveaupunkt (NP) aufgrund Aufnahmen Höhenkoten

*³⁾ errechnet aus Angaben Sondernutzungsplan (max. GH in m ü.M abzüglich NP)

Geschossigkeit / Gebäudehöhe / Firsthöhe

Wie aus der Tabelle ersichtlich, werden mit dem Sondernutzungsplan gegenüber der Regelbauweise Abweichung in der Höhenentwicklung ermöglicht. Die Abweichung in Bezug auf die Gebäudehöhe beträgt maximal 1.60 m, in Bezug auf die Firsthöhe maximal 4.80 m, wobei die Gebäude F, G und H keine Abweichungen in der Gebäudehöhe aufweisen. Hinsichtlich Geschossigkeit wird nicht von der Regelbauweise abgewichen.

Gebäuelänge

Gemäss Baureglement der Stadt Gossau gilt als Gebäuelänge die gesamte Länge einer Baute, wenn die sichtbaren zwischenliegenden Bauteile höher als 4.0m sind. Weil dies auf auf Haus F zutrifft (Gebäudehöhe von maximal 7.30m), ergibt sich theoretisch eine Gebäuelänge von 79.0 m. In Erscheinung tritt diese gesamte Länge aber lediglich eingeschossig im Bereich des Erdgeschosses, was die massive Überschreitung wieder relativiert.

Grenz- und Strassenabstände

Die Hauptbauten entsprechen in ihren Abmessungen den Vorgaben des Baureglements und können die erforderlichen Grenzabstände mit einer Ausnahme einhalten (Haus E, unterschritten um 0.2 m).

Aufgrund der Gebäuelänge des Sockelbaus kommt der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung, d.h. der Grenzabstand wird um 6.0 m vergrössert. Die vergrösserten Grenzabstände können punktuell nicht eingehalten werden. Die Abweichungen betragen maximal 6.2 m (Haus E). Auch die Strassenabstände werden teilweise unterschritten: mit der südöstlichen Ecke von Haus G gegenüber der Bischofszellerstrasse sowie mit den Häusern G und H gegenüber der Stationsstrasse. Die Unterschreitung wird mit städtebaulichen Überlegungen begründet. Die Bauten A, B, G und H fassen den neuen Dorfplatz räumlich ein. Da der Platz bewusst direkt an die Stationsstrasse anschliesst, rücken auch die Bauten näher zur künftig verkehrsberuhigten Strasse.

Der erforderliche Abstand von 3.0 m zum «Tröchniweg» wird ebenfalls partiell unterschritten. Für den neuen Weg wird ein Band von 3.0 m Breite klassiert. In der Ausführung soll der Weg mäandrieren und wechselnde Breiten aufweisen; dies bei einer Mindestbreite von 2.0 m mit beidseitigem Bankett von 0.5 m. Die maximal mögliche Unterschreitung des erforderlichen Abstands wird vor diesem Hintergrund als verträglich betrachtet.

Ausnutzungsziffer (AZ)

Das gesamte Projekt sieht total 10'779 m² Geschossflächen vor. Davon sind rund 2'930 m² bzw. mehr als 25% der Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen und im Sondernutzungsplan gesichert. Aufgrund des hohen Gewerbeanteils kommt die Ausnutzungsziffer nicht zur Anwendung (Art. 22 BauR).

Folgende Zahlen erlauben einen Vergleich in Bezug auf die Dichte: Der Geltungsbereich des Sondernutzungsplans umfasst eine Fläche von 11'148 m², davon sind 10'294 m² anrechenbar für die Ausnutzungsberechnung. Bei einer Bruttogeschossfläche von 10'779 m² resultiert eine Ausnutzungsziffer von 1.05.

8 Mehrwert gegenüber der Regelbauweise

Siedlungsentwicklung nach Innen

Der Sondernutzungsplan legt qualitative Anforderungen an die Überbauung fest und ermöglicht damit eine verträgliche und qualitativ hochstehende Siedlungsentwicklung nach Innen.

Ergänzung und Belebung des Dorfkerns

Die Überbauung soll den Dorfkern ergänzen und durch die vorgesehenen Nutzungen und die hochwertigen Freiräume beleben. Damit dies gelingt, ist eine koordinierte Einflussnahme auf Erschliessung, Bebauung, Freiraum und Nutzung nötig, was über die Vorgaben der Regelbauweise nicht möglich ist. Mit dem Sondernutzungsplan wird zudem sichergestellt, dass das Arneggerfest auch künftig am angestammten Ort durchgeführt werden kann.

Klares Erschliessungskonzept mit autofreien Bereichen und verbindendem Wegnetz

Der Dorfplatz und die Freiräume zwischen den Häusern bleiben autofrei. Das Fusswegnetz verbindet mit den bestehenden Quartieren. Die Tiefgarage steht der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Ortsbauliche und architektonische Qualität

Das Baukonzept reagiert mit der differenzierten Ausrichtung der Häuser auf die Umgebung. Die Bauten sind einfach strukturiert und zeichnen sich durch eine sorgfältige Fassadengestaltung, Materialisierung und Detaillierung aus. Mit den Besonderen Vorschriften werden diese Qualitäten so gut als möglich festgeschrieben.

Einbezug der Bevölkerung

Durch punktuelle Partizipation und den Einbezug verschiedener Akteure in den Planungsprozess sind wichtige Interessen der künftigen Benutzer in die Planung eingeflossen.

9 Interessenabwägung

Die Überbauung, die dem Sondernutzungsplan zugrundeliegt, ist ein privates Bauvorhaben, integriert aber zahlreiche öffentliche Interessen und schafft Mehrwerte, die der ganzen Bevölkerung zugute kommen. Dazu gehören etwa der aufgewertete und vergrösserte Dorfplatz, die öffentlich zugänglichen Spielplätze und die Tiefgarage sowie die voraussichtliche Ansiedlung eines Detailhändlers an zentraler Lage. Bebauung, Erschliessung, Nutzung und Freiraum wurden sorgfältig abgestimmt. Die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sind mehrheitlich gering; nachbarschaftliche Interessen werden nicht in unzumutbarer Weise tangiert.

Insgesamt rechtfertigen die Qualität des Projekts und die zu erwartenden Mehrwerte für die Öffentlichkeit die Festlegung der besonderen Bauweise mit einem Sondernutzungsplan sowie eine Anpassung der übergeordneten Planungsinstrumente Kantonalen Richtplan, Kommunalen Richtplan und Zonenplan sowie eine Teilaufhebung des Überbauungsplans aus dem Jahr 1968.

10 Planungsablauf

Dieses Kapitel wird entsprechend dem Stand der Planung laufend aktualisiert.

10.1 Verfahren

Es wird das Verfahren gemäss Art. 34 ff. PBG des Kantons St. Gallen durchgeführt.

10.2 Information und Mitwirkung

Im Juni 2015 sowie 2017 wurden öffentliche Informationsveranstaltungen durchgeführt. Zudem wurden während der Planungsphase die Interessenvertreter des Arneggerfestes miteinbezogen. Im Rahmen der öffentlichen Auflage findet eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung statt.

10.3 Vorprüfung

Der Sondernutzungsplan wird dem kantonalen Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 19. September 2017 bzw. vom 27. November 2017 hat das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation das Ergebnis der Vorprüfung eröffnet. Die Vorbehalte und Hinweise sind in die Bereinigung eingeflossen.

10.4 Öffentliche Auflage

Der Stadtrat hat den Sondernutzungsplan Dorfkern West mit den Besonderen Vorschriften an der Sitzung vom 23. Mai 2018 beschlossen und zur öffentlichen Auflage freigegeben.

Anhang

- Fotos Bestand
- Wohnungsspiegel
- Berechnung Ausnützungsziffer
- Nachweis Parkierung SN VSS 640 281 / Velo SN VSS 640 065
- Details Überflutungsgefährdung / Fliesstiefen

Separate Beilagen

- Entwässerungsplan (ohne / mit Versickerungsanlagen) inkl. Nachweisen
- Lärmgutachten Überbauung
- Lärmgutachten Emissionen TG-Zufahrt
- Objektschutzmassnahmen / Hochwasserschutz

Fotos Bestand



heutiger Dorfplatz



Wertstoffsammelstelle



Industrie



Dorfbrunnen



öffentlicher Platz



Arneggerfest

Neubau Zentrumsüberbauung Stationsstrasse, 9212 Arnegg

Wohnungspiegel

	Haus A		Haus B		Haus C		Haus D		Haus E		Haus G		Haus H								
	Süd-Ost	West	Nord-Ost	Süd-West	Nord	Ost	Süd-West	Nord-West	Süd	Nord	Süd-Ost	West	Nord-Ost	Süd-Ost	Süd-West	Nord	Süd-Ost	Süd-West	Nord-West	Nord-Ost	
2. DG	2.5 ZI	2.5 ZI	3.5 ZI	3.5 ZI	4.5 ZI	2.5 ZI	2.5 ZI	4.5 ZI	4.5 ZI	2.5 ZI	3.5 ZI	3.5 ZI	3.5 ZI	3.5 ZI	3.5 ZI	3.5 ZI	3.5 ZI	2.5 ZI	3.5 ZI		
NGF	88.0 m2	71.0 m2	115.0 m2	121.0 m2	155.0 m2	71.0 m2	88.0 m2	154.5 m2	108.5 m2	88.0 m2	88.0 m2	88.0 m2	118.5 m2	106.0 m2	91.5 m2	106.0 m2	88.5 m2	91.5 m2	136.0 m2		
1. DG	2.5 ZI	3.5 ZI	Maisonnette	Maisonnette	Maisonnette	3.5 ZI	2.5 ZI	3.5 ZI	3.5 ZI	2.5 ZI	2.5 ZI	2.5 ZI	2.5 ZI	2.5 ZI	2.5 ZI	2.5 ZI	2.5 ZI	2.5 ZI	Maisonnette		
NGF	83.5 m2	105.0 m2	83.5 m2	83.5 m2	83.5 m2	107.5 m2	83.5 m2	83.5 m2	83.5 m2	83.5 m2	83.5 m2	107.5 m2	83.5 m2	Maisonnette	77.5 m2	Maisonnette	77.5 m2	77.5 m2	Maisonnette		
2. OG	3.5 ZI	4.5 ZI	3.5 ZI	3.5 ZI	4.5 ZI	4.5 ZI	3.5 ZI	4.5 ZI	4.5 ZI	3.5 ZI	3.5 ZI	4.5 ZI	3.5 ZI	3.5 ZI	3.5 ZI	2.5 ZI	3.5 ZI	3.5 ZI	2.5 ZI	2.5 ZI	2.5 ZI
NGF	88.0 m2	108.5 m2	72.0 m2	92.5 m2	108.0 m2	111.0 m2	88.0 m2	109.5 m2	108.0 m2	88.0 m2	88.0 m2	111.0 m2	88.0 m2	97.5 m2	95.0 m2	76.0 m2	88.5 m2	88.5 m2	74.0 m2	74.0 m2	74.0 m2
1. OG	3.5 ZI	4.5 ZI	2.5 ZI	3.5 ZI	4.5 ZI	4.5 ZI	3.5 ZI	4.5 ZI	4.5 ZI	3.5 ZI	3.5 ZI	4.5 ZI	3.5 ZI	3.5 ZI	3.5 ZI	2.5 ZI	3.5 ZI	3.5 ZI	2.5 ZI	2.5 ZI	2.5 ZI
NGF	88.0 m2	108.5 m2	72.0 m2	92.5 m2	108.0 m2	111.0 m2	88.0 m2	109.5 m2	108.0 m2	88.0 m2	88.0 m2	111.0 m2	88.0 m2	97.5 m2	95.0 m2	76.0 m2	88.5 m2	88.5 m2	74.0 m2	74.0 m2	74.0 m2
EG	2216.0 m2																				
Gewerbe	291.0 m2																				
NGF	233.5 m2																				

Haus F

Wohnungstyp	Anzahl	NGF	Anteil
2.5 ZI-WHG	23 WHG	1816.5 m2	34 %
3.5 ZI-WHG	25 WHG	2290.0 m2	37 %
3.5 ZI-WHG Maisonnette	7 WHG	835.0 m2	10 %
4.5 ZI-WHG	10 WHG	1096.0 m2	15 %
4.5 ZI-WHG Maisonnette	2 WHG	309.5 m2	3 %
Total Wohnen	67 WHG	6347.0 m2	100 %
Gewerbe		2935.5 m2	
Total		9282.5 m2	

Zentrumsüberbauung Arnegg

Berechnung der Ausnützungsziffer

Parzellen-Nr./Fläche	1056	4'911.00 m ²
Parzellen-Nr./Fläche	3077	1'686.00 m ²
Parzellen-Nr./Fläche	3241	930.00 m ²
Parzellen-Nr./Fläche	1061(A)	1'207.00 m ²
Parzellen-Nr./Fläche	1061(B)	1'560.00 m ²
Anrechenbare Fläche		10'294.00 m ²

BGF

Erdgeschoss	3'225.67 m ²
1. Obergeschoss	2'253.19 m ²
2. Obergeschoss	2'253.19 m ²
1. Dachgeschoss	1'933.79 m ²
2. Dachgeschoss	1'113.16 m ²
BGF Total	10'779.00 m²

Ausnützungsziffer

BGF	10'779.00 m ²
Fläche	10'294.00 m ²

1.05



Zentrumsüberbauung Arnegg

Abstellplatzberechnung gemäss Schweizer Norm SN 640 281		Parkfelder-Angebot (100%)		Parkfelder-Angebot mit Abminderung (50 bis 80%)				
		Bewohner / Beschäftigte 100%	Besucher / Kunden 100%	Bewohner / Beschäftigte 50%	Besucher / Kunden 50%			
Verfahren/ Annahmen: vereinfachtes Verfahren nach VSS SN 640 281, Standorttyp C, d.h. erforderlicher Parkfelderbedarf entspricht 50 bis 80 % der Richtwerte								
1	Wohnnutzungen (69 Wohnungen)	m ² BGF	6'537	6.54	32.69	52.30	3.27	5.23
2	Industrie, Gewerbe	m ² BGF	0					
3	Lagerräume Lagerplätze	m ² BGF	503	0.05	0.25	0.40	0.03	0.04
4	Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe	m ² BGF	331	6.62	3.31	5.30	1.66	2.65
5	Übrige Dienstleistungsbetriebe	m ² BGF	389	7.78	1.95	6.22	0.97	1.56
6	Kundenintensive Verkaufsgeschäfte (Hauptmieter)	m ² VF	1'068	21.36	10.68	17.09	42.72	68.35
7	Übrige Verkaufsgeschäfte	m ² VF	131	1.97	4.59	1.57	2.29	3.67
8	Restaurant, Café, Bar, Kino, Theater, Konzertsaal	Anzahl Sitzplätze	96	0.00	0.00	0.00	9.60	15.36
9	Hort, Kindergarten, Primar- und Sekundarstufe I, Musikschule	Anzahl Klassenzimmer	0					
10	Kurslokale für Erwachsenenbildung	Anzahl Schulplätze	0					
11	Turnhalle	Hallenfläche m ²	0					
Parkfelder-Bedarf neue Nutzungen			104.00	121.00	52.00	83.00	61.00	97.00
Projekt					PP Bewohner: 69 Besucher-PP Wohnnutzung, oberirdisch: 7 (1 IV) PP Geschäfte / Hauptmieter: 62 PP übrige Betriebe: 12 Total: 150			

Zentrumsüberbauung Arnegg

Veloabstellplatzberechnung gemäss Schweizer Norm SN 640 065		Veloabstellplatzbedarf		Aufteilung Kurz- / Langzeitparkplätze	
		Anzahl Wohnungen	Anzahl Veloabstellplätze	Langzeitparkplätze	Kurzzeitparkplätze
1	2.5 ZI-WHG	23	58	40	17
2	3.5 ZI-WHG	32	112	78	34
3	4.5 ZI-WHG	12	54	38	16
4	5.5 ZI-WHG	0	0	0	0
Total		67	224	156	67
Projekt				vorgesehen: Velo parkiersystem im EG Haus C	im Umgebungsplan ausgewiesen: 108 PP oberirdisch, eingangsnah. Zusätzlich Abstellmöglichkeit unter Arkaden.

Gefährdung Überflutung



Abbildung 1: Überflutung seltene Ereignisse (100-j) Quelle: www.geoportal.ch / Naturbedingte Risiken / Intensitäten skaliert SG



Abbildung 2: Überflutung seltene Ereignisse (300-j) Quelle: www.geoportal.ch / Naturbedingte Risiken / Intensitäten skaliert SG

Bei seltenen Ereignissen (100-j) wie auch bei sehr seltenen Ereignissen (300-j) liegt die Fliesstiefe des betroffenen Abschnittes auf der Parzelle zwischen 0.00-0.25m. Es ist mit einer Fliesgeschwindigkeit von 0-1m/s zu rechnen. Einzig in einer heute bestehenden Geländemulde wird sich eine Fliesstiefe von 0.75-1.00m einstellen, die oberflächliche Fliesgeschwindigkeit bleibt jedoch unverändert bei 0-1m/s.