



Stadtrat

Bahnhofstrasse 25
9201 Gossau
Tel. 071 388 41 11
Fax 071 229 13 37
info@stadtgossau.ch
www.stadtgossau.ch



1. Änderung Gestaltungsplan Nelkenstrasse - Bischofszellerstrasse

Planungsbericht

1. Oktober 2014

Inhaltsverzeichnis

Stadt Gossau SG

1. Änderung | GP Nelkenstrasse / Bischofszellerstrasse

Planungsbericht

1 Ausgangslage	3
1.1 Vorbemerkung	3
1.2 Genehmigter Gestaltungsplan	3
1.3 Veränderte Ausgangslage	3
2 Erläuterung der 1. Änderung	5
2.1 Markierungslinie Vorbauten	5
2.2 Vorschriften	5
2.3 Begründung	6
2.4 Rechtsverfahren	7
Beilage	8
Impressum	9

1 Ausgangslage

1.1 Vorbemerkung

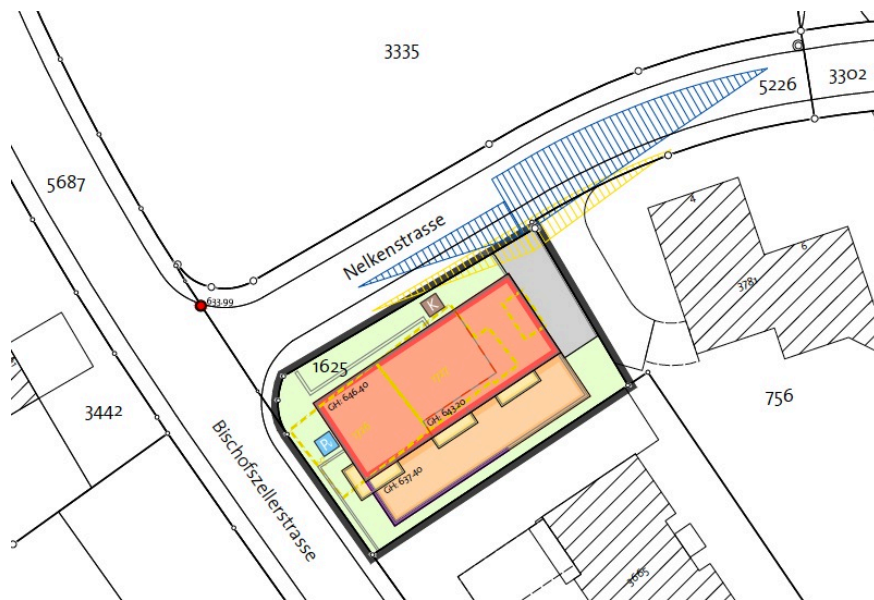
Die Ausführungen im vorliegenden Planungsbericht beschränken sich auf die Änderungen. Die Erläuterungen zu den übrigen Inhalten des Gestaltungsplanes sowie die erforderlichen Nachweise, gestützt auf Art. 47 RPV, können aus dem Planungsbericht des Genehmigungs dossiers vom rechtskräftigen Gestaltungsplan entnommen werden.

1.2 Genehmigter Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan Nelkenstrasse – Bischofszellerstrasse wurde am 6. März 2014 vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt.

Um das Vorprojekt und dessen besondere Qualitäten zu sichern, wurde ein Gestaltungsplan nach Art. 28 BauG von allen Beteiligten als zweckmässiges Instrument erachtet. Neben den Festlegungen zur Erschliessung und Umgebung wurde auch eine städtebaulich vorzügliche Qualität des Ersatzbaus gesichert.

Abb. 1 Ausschnitt Gestaltungsplan Nelkenstrasse – Bischofszellerstrasse, genehmigt 6. März 2014 (ohne Massstab)



1.3 Veränderte Ausgangslage

Die Bauherrschaft möchte anstelle der bisher geplanten 7 Wohneinheiten nur noch 5 realisieren. Dies resultiert hauptsächlich daraus, dass Eigentumswohnungen anstelle von Mietwohnungen erstellt werden. Durch die Reduktion der Anzahl Wohnungen werden die Balkone neu angeordnet und vergrössert. Es sind neu nicht mehr drei Balkone je Geschoss sondern zwei Balkone vorgesehen.

Mit dem genehmigten Gestaltungsplan wäre dies nicht möglich. Die Markierungslinien Vorbauten setzen die Lage und Ausdehnung der drei Balkone eindeutig fest. Daher sollen mit der vorliegenden Änderung des Gestaltungsplans die Markierungslinien Vorbauten den neuen Gegebenheiten angepasst werden.

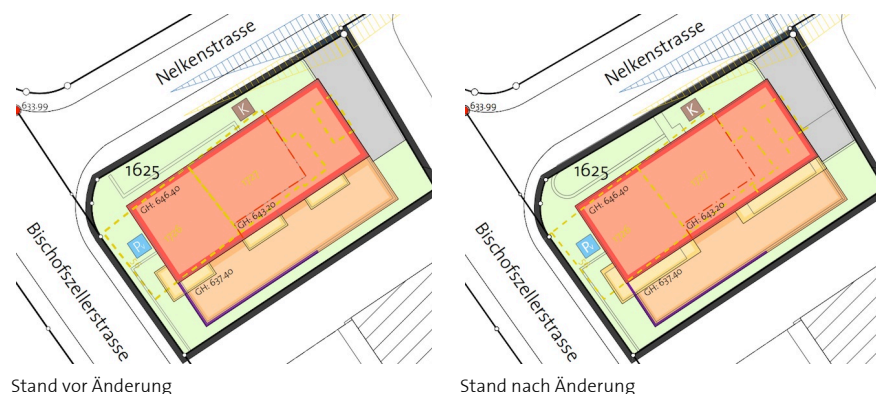
2 Erläuterung der 1. Änderung

2.1 Markierungslinie Vorbauten

Der Gestaltungsplan wird anhand des vorliegenden Vorprojekts (Stand 1. Oktober 2014) an die neuen Bedürfnisse angepasst. Es werden statt wie bisher drei neu noch zwei Markierungslinien Vorbauten festgesetzt. Die neuen Markierungslinien sind mehrheitlich deckungsgleich mit den bisherigen Markierungslinien. Es werden jedoch die Flächen der Balkone vergrössert, damit diese den neuen Bedürfnissen entsprechen. Aufgehoben wird die Markierungslinie des mittleren Balkons an der süd-ost-Fassade. Die Markierungslinien Vorbauten ragen 1.75 m in den Grenzabstand hinein.

Die Qualität des Bauvorhabens bleibt dabei erhalten. Auf weitere Nachweise wird verzichtet und auf die genehmigte Planung verwiesen.

Abb. 2 Vergleich Markierungslinien Vorbauten vor und nach der Änderung (ohne Massstab)



2.2 Vorschriften

In den Vorschriften wird beim Art. 1 Abs. 1 das Datum entsprechend den neuen Beilageplänen angepasst.

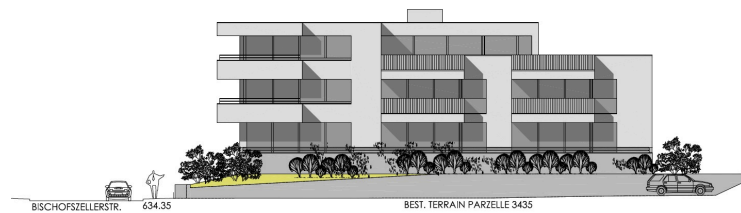
Die Markierungslinie Vorbauten räumen den Balkonen neu einen grösseren Anordnungsspielraum ein. Die Abweichung von 0.20 m muss deshalb beim Art. 6 Abs. 1 geändert bzw. ergänzt werden. Die maximale Abweichung von 0.20 m gilt neu nur noch für die Hauptbaute. Bei der Sammelgarage, Vorbauten und Höhenstaffelung darf neu nach innen mehr als 0.20 m abgewichen werden. Jedoch sind Abweichungen nur zulässig, soweit der architektonische Ausdruck gemäss Beilageprojekt erhalten bleibt.

2.3 Begründung

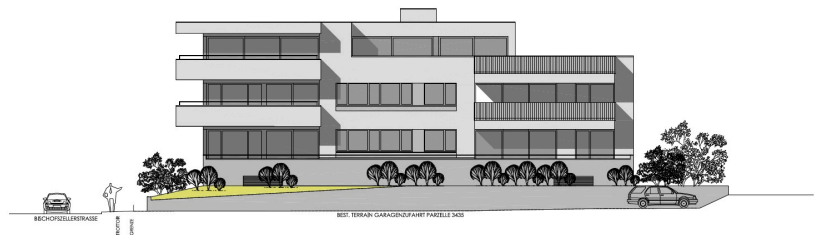
Durch die veränderte Wirtschaftslage sowie die geänderte Nachfrage betreffend Wohneigentum und Mietwohnungen musste das Bebauungskonzept überarbeitet werden. Neu werden nur noch Eigentumswohnungen angeboten. Durch diese Anpassung ist es notwendig, grössere Wohneinheiten mit grösseren Balkonen zu realisieren. Im Gegenzug kann die Anzahl der Balkone reduziert und eine ruhigere Fassadestruktur erreicht werden.

Folgend ist die Ansicht der Süd-Ost-Fassade vom 8. November 2013 sowie die Projektänderung vom 1. Oktober 2014 als vorher / nachher Vergleich abgebildet.

Abb. 3 Vergleich der süd-ost-Fassade vor und nach der Änderung (ohne Massstab)



Stand 8. November 2013



Stand 1. Oktober 2014

2.4 Rechtsverfahren

2.4.1 Vorprüfung

Die Planung wurde mit den zuständigen kantonalen Stellen im Vorfeld konsolidiert. Gemäss Rücksprache kann auf eine Vorprüfung verzichtet werden.

2.4.2 Beschlussfassung Stadtrat

Der Stadtrat hat die 1. Änderung Gestaltungsplan an der Sitzung vom 2014 beschlossen und zur öffentlichen Auflage freigegeben.

Die weiteren Verfahren wurden gemäss den einschlägigen Vorschriften in Art. 29 ff. BauG durchgeführt. Die relevanten Daten sind den Titelblättern der Plankarten zu entnehmen.

Beilage

Stadt Gossau SG

1. Änderung | GP Nelkenstrasse / Bischofszellerstrasse

Planungsbericht

B1 Beilagepläne vom 1. Oktober 2014

Impressum

Stadt Gossau SG

1. Änderung | GP Nelkenstrasse / Bischofszellerstrasse

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

Armin Meier

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner

Raumplaner FSU | REG A

dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Hauptfachbearbeitung

Adrian Cadosch

Bachelor of Science FHO in Raumplanung

Raumplaner FSU

Fachbearbeitung

Samuel Barben

Bachelor of Science FHO in Raumplanung

430.020|14|GP_1_Änderung|01|Bericht_141008.docx