



Stadtrat

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



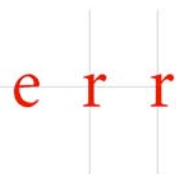
Gestaltungsplan Herisauer-/Bedastrasse

Erläuterungsbericht

St. Gallen, 2. Juni 2010

ERR Raumplaner FSU SIA
St.Gallen Herisau

Kirchgasse 16 | 9004 St.Gallen | T +4171 227 62 62 | st.gallen@err.ch



1. Ausgangslage und Anlass

Das Planungsgebiet befindet sich nahe des Zentrums von Gossau, an der Verbindungsstrasse nach Herisau. Auf den drei Grundstücken 324, 3112 und 327 befinden sich heute ein Einfamilienhaus mit Anbau, ein Mehrfamilienhaus sowie ein Wohn-Gewerbehaus mit angebauter Scheune. Diese bestehenden Gebäude sollen abgebrochen und durch eine Neuüberbauung mit Dienstleistungsnutzungen und Wohnungen ersetzt werden.



Abb. 1: Luftbild Herisauer-/Bedastrasse mit südlichem Teil Zentrum Gossau

2. Planerische Randbedingungen und Absichten der Richtplanung

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Gossau in der dreigeschossigen Wohn-/Gewerbezone (WG3). Der kommunale Richtplan sieht dieses Gebiet langfristig als Teil des urbanen Zentrumsbereichs mit Mischnutzungen (Wohnen und Gewerbe). Bei Neuüberbauungen soll die Zonierung überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Aufgrund dieser Absichten und der angestrebten Nutzung des vorliegenden Projekts wird das Gebiet mittels Teilzonenplan in die Kernzone (K) umgezont.

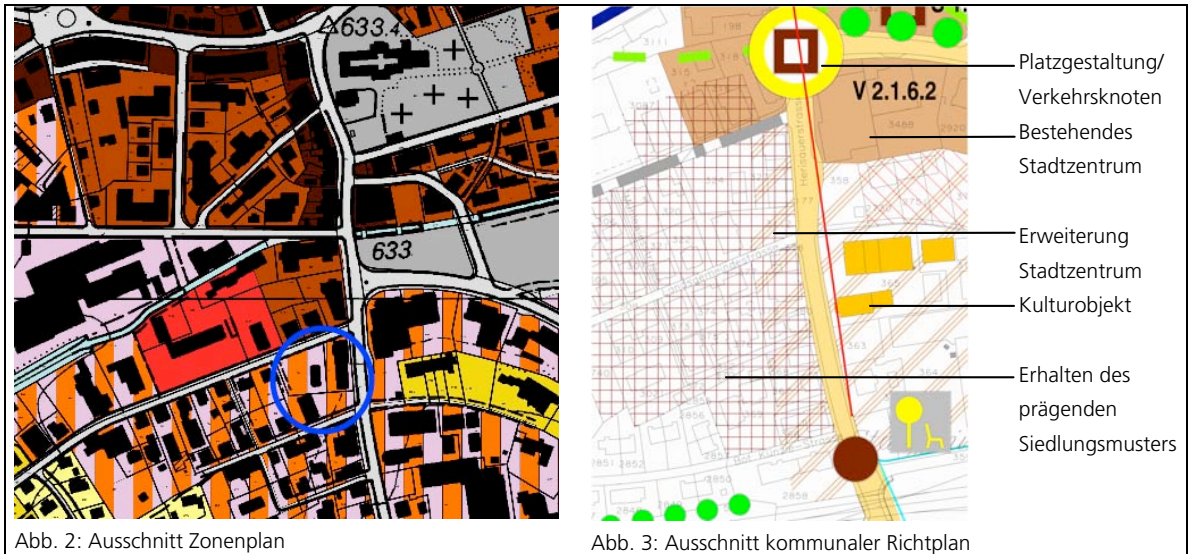


Abb. 2: Ausschnitt Zonenplan

Abb. 3: Ausschnitt kommunaler Richtplan

Das vorliegende Projekt basiert auf der Neuzonierung (Kernzone). Die neue Überbauung besteht aus insgesamt drei Baukörpern. Im Hauptbau (A1) entlang der Herisauerstrasse soll ein Dienstleistungszentrum, evtl. mit Wohnungen oder Zimmern ab dem 2. Obergeschoss entstehen. In den beiden viergeschossigen Hauptbauten (A2) entlang der Beda- bzw. Landgemeindestrasse sind Wohnungen mit halböffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss (Büro, Verwaltung, Aufenthaltsraum) geplant. Im Verbindungsbau (A3) entlang der Landgemeindestrasse sind ein Veranstaltungsraum sowie Lagerräume geplant.

3. Ortsbauliche Gesamtsituation

3.1 Beschrieb

Das Überbauungsgebiet grenzt unmittelbar südlich ans Stadtzentrum Gossau. Das Gebiet entlang der Herisauerstrasse sowie an Querstrassen ist durch Punktbauten bestimmt. In Richtung Zentrum hingegen verdichtet sich die Struktur kontinuierlich und das Volumen wie auch die architektonische Gestaltung der Bauten verleihen dem Ort einen urbanen Charakter, welcher sich durch die vielfältige Nutzung, die hohe Dichte und die gute Erreichbarkeit auszeichnet.

Gemäss kommunalem Richtplan wird dieser Ort sowohl als Erhaltungs- wie auch Entwicklungsgebiet eingestuft. Die umliegenden Bauten sind vorwiegend zweigeschossige Bauten mit Satteldach und dienten ursprünglich dem Wohnen und Kleingewerbe. Heute ist jedoch der grösste Teil davon der dreigeschossigen Wohn-/Gewerbezone zugeteilt, was eine Diskrepanz zwischen Bestand und Zonierung darstellt und insbesondere bei Neubauvorhaben die Einpassung in die gewachsene Siedlungsstruktur oft in Frage stellt.

Der geplante Längsbau an der Herisauerstrasse soll den Zentrumscharakter dieses Gebietes verstärken. Gegen Westen wird diese Struktur durch zwei Punktbauten abgelöst, welche die Durchlässigkeit der Gesamtsituation betont.

Zur besseren Beurteilung des Projekts wurde eine Studie der ortsbaulichen Gesamtsituation durchgeführt. Die Analyse soll einerseits zeigen, welche Bebauung auf Grund der bestehenden Zonierung (WG3) und der Ausnützungsziffer nach BauR auf den Nachbarparzellen (304, 306, 319, 320) möglich ist. Andererseits soll dargestellt werden, wie eine künftige Entwicklung des Gebietes aussehen könnte und wie sich eine solche Entwicklung in die städtebauliche Gesamtsituation einfügt.

Die folgenden Abbildungen zeigen zwei Möglichkeiten von Neuüberbauungen.



Abb. 3: Gesamtsituation mit Neuüberbauung der Grundstücke Parz. Nr. 304, 306, 319, 320
Nord/Süd Ausrichtung (3 VG + Attika)



Abb. 4: Gesamtsituation mit Neuüberbauung der Grundstücke Parz. Nr. 304, 306, 319, 320
Ost/West Ausrichtung (3 VG + Satteldach)

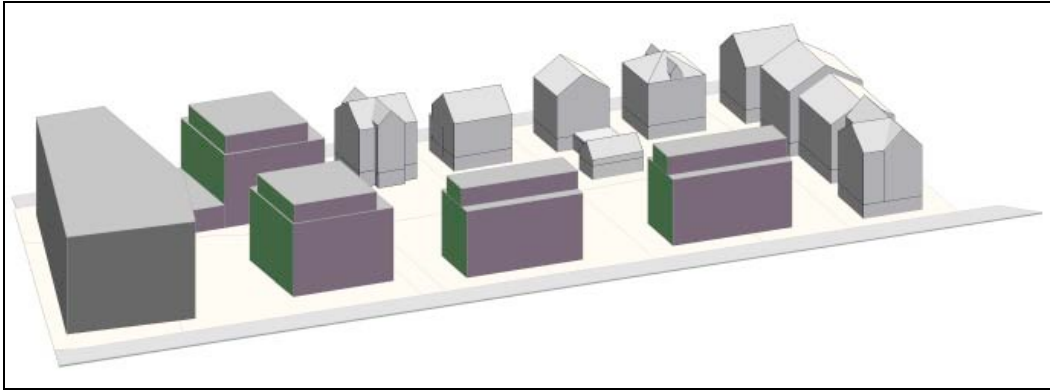


Abb. 5: Neuüberbauung Nord/Süd Ausrichtung (3VG + Attika)

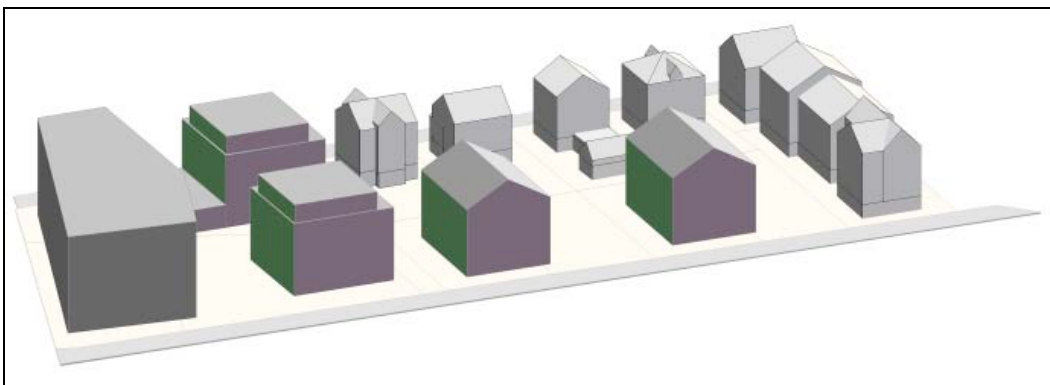


Abb. 6: Neuüberbauung Ost/West Ausrichtung (3VG + Satteldach)

3.2 Fazit

Im Vergleich zur bestehenden Bebauung erscheinen die viergeschossigen Bauvolumen der Punktbauten eher voluminös. Im Hinblick auf eine langfristig erwünschte, bereits durch den bestehenden Zonenplan vorgegebene Verdichtung des zentrumsnahen Gebietes ist der Massstabssprung jedoch zu relativieren. Insbesondere entlang der Nordseite der Bedastrasse bestehen bereits heute dreigeschossige Bauten mit hohem Sockel und Kniestock, die den neuen Bauvolumen in der Höhe entsprechen. Im Hinblick auf eine schrittweise Verdichtung und Neuüberbauung der Grundstücke entlang der Bedastrasse erscheinen die gewählten Bauvolumen aus ortsbaulicher Sicht vertretbar.

3.3 Modellfotos Projekt

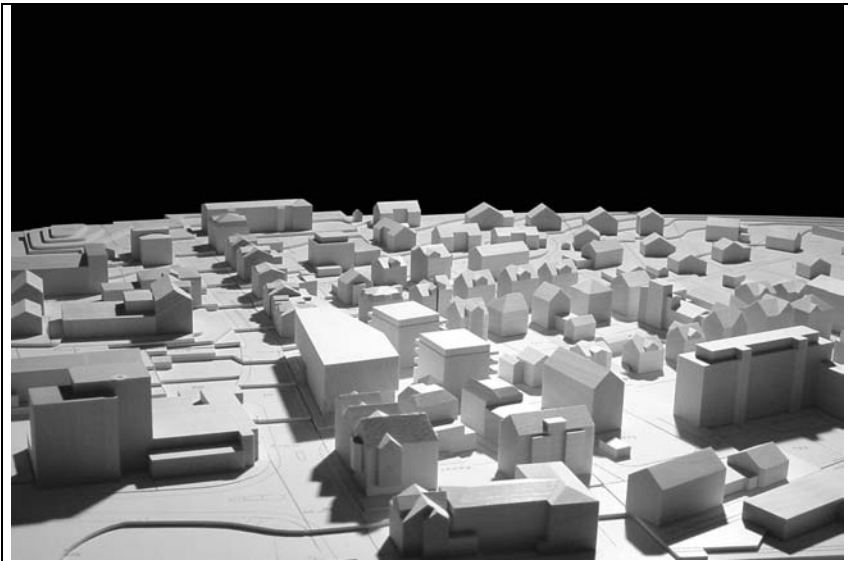


Abb. 7: Modellansicht Nord mit bestehenden Bauten in der Umgebung

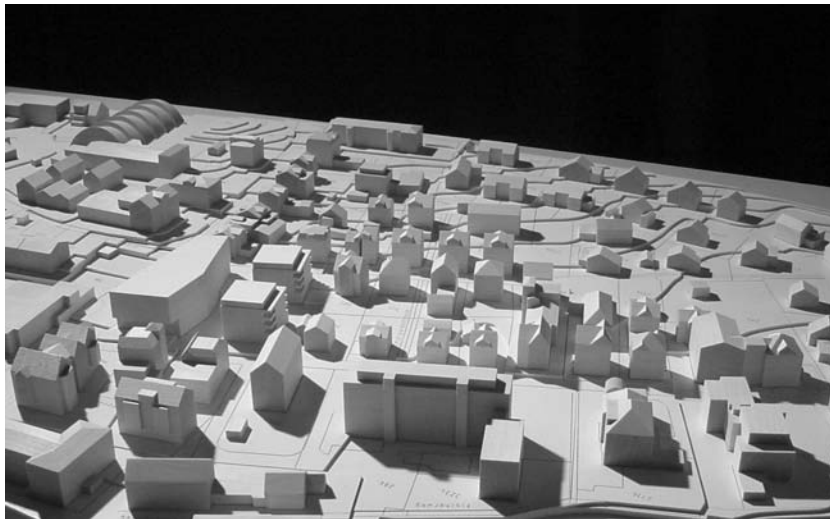


Abb. 8: Modellansicht Nordwest mit bestehenden Bauten in der Umgebung

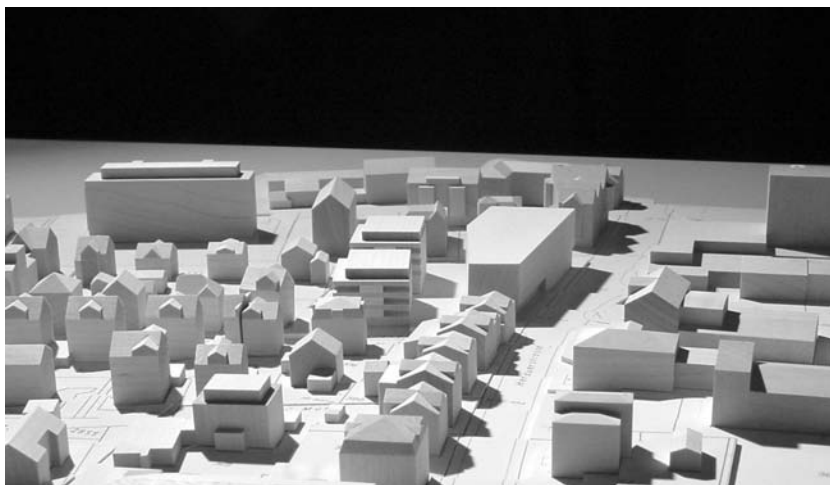


Abb. 9: Modellansicht Süd mit bestehenden Bauten in der Umgebung



Abb. 10: Modellansicht West mit bestehenden Bauten in der Umgebung

4. Projektbeschreibung

Das Planungsareal befindet sich in direkter Nachbarschaft zu einer wichtigen Zentrumszone der Stadt Gossau: Coop-Einkaufszentrum, Raiffeisenbank und Markthalle. Es ist ein Stadtteil mit städtischem Charakter, da er mehrheitlich durch grossmassstäbliche Bauten und grosszügige Platzräume geprägt ist. Coop und Herisauerstrasse bilden den südlichen und westlichen Abschluss dieses Ensembles. Hier geht die Bebauung in kleinmassstäbliche Bebauungsmuster über, die sich süd- und westwärts entwickeln. Und hier liegt auch eine topographische Nahtstelle: Die mehrheitlich ebene Stadt trifft auf den Hangfuss, der ins Appenzellerland hochführt.

Diese wichtige topographische und siedlungsstrukturelle Nahtstelle wird durch die Setzung des Baukörpers an der Herisauerstrasse verdeutlicht. Über die Volumetrie korrespondiert er mit den grossen platzbildenden Bauten und schafft im Verbund mit dem Coop und dem Haus „Säntis-Apotheke“ eine Platzfront. Mit der langgezogenen, horizontal geprägten Fassade entlang der Herisauerstrasse bildet er den Terrainverlauf ab.

Im westlichen Teil des Planungsareals vermitteln zwei Solitärbauten zwischen der städtisch geprägten Volumetrie an der Herisauerstrasse und den kleinmassstäblichen und lockeren Bebauungsmustern der angrenzenden Wohnquartiere.

Obwohl die Gebäude an der Herisauerstrasse und der Landsgemeindestrasse auf dem selben Sockel stehen, unterscheiden sie sich wesentlich. Denn sie gehören in städtebaulicher Hinsicht zu zwei verschiedenen Bebauungsbereichen. Der Bau an der Herisauerstrasse bildet einen Stadtraum und in verschiedener Hinsicht eine Grenze. Der Bau an der Landsgemeindestrasse gehört ins Wohnquartier und unterstreicht dies durch seine typologische und architektonische Andersartigkeit. Verstärkt wird dieser Sachverhalt durch die Verdoppelung: Der Baukörper an der Landsgemeindestrasse wiederholt sich an der Bedastrasse.

In architektonischer Hinsicht gelten dieselben städtebaulichen Überlegungen: Der Bau an der Herisauerstrasse wirkt städtisch, ist kompakt und gibt in seiner flächigen Fassadengestaltung ein eher geschlossenes Erscheinungsbild. Die Bauten an der Landsgemeinde- und Bedastrasse sind in ihrer Volumetrie fein gegliedert und strukturiert: mit Balkonen und horizontal laufenden Gurten, mit einem markanten Wechselspiel zwischen geschlossenen Wandteilen und Fenstern.

Im Sockelgeschoss des Gebäudes an der Herisauerstrasse sind Nutzungen mit Publikumsverkehr untergebracht: Eingang für das darüber liegende Dienstleistungszentrum; das Erdgeschoss dient der gewerblichen Nutzung. Im verbindenden Sockelbau unter dem Bau an der Landsgemeindestrasse wiederum Nutzungen für das Publikum: Mehrzwecksaal und Seminarräume. Im Gebäudesockel des Hauses an der Bedastrasse befindet sich die Verwaltung der darüber liegenden Wohnungen.

Als Fassadenmaterial ist für das Gebäude entlang der Herisauerstrasse eine vorgehängte Plattenfassade, für die Wohnbauten eine verputzte Aussendämmung vorgesehen.

5. Gestaltungsplan

5.1 Bestandteile des Gestaltungsplans

Die Beilagepläne verdeutlichen die Absichten der Überbauung hinsichtlich der Anordnung und Ausformung der Baukörper, des architektonischen Ausdrucks, der Fassadengestaltung, der Farbgebung, der Grundrissgestaltung sowie bezüglich der Umgebungsgestaltung. Die Beilagepläne sind für die Beurteilung wegleitend.

- Grundrisse Erdgeschoss
- Grundriss 1. Obergeschoss
- Grundriss 2.-3. Obergeschoss
- Grundriss 4. Obergeschoss
- Grundrisse Untergeschoss
- Grundrisse Dach
- Fassade Ost und Schnitt AA
- Fassade West und Ansicht A-A
- Fassade Nord und Ansicht B-B
- Fassade Süd und Ansicht C-C
- Schnitt B-B und C-C

5.2 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung erfolgt von der Bedastrasse. Die Rampe zur Tiefgarage, welche sich im Hauptbau A2 befindet, ist einspurig und mit einem Lichtsignal versehen. Diese Massnahme soll eine reibungslose Ein- und Ausfahrt gewährleisten. Der Vorplatz vor der Einfahrt ist so gross gewählt, dass ein Auto ohne Beanspruchung der Bedastrasse warten kann.

Die interne Erschliessung ist mit Ausnahme der Anlieferung, welche von der Bedastrasse entlang der westlichen Parzellengrenze führt, verkehrsfrei. Da für die Anlieferung nur ein beschränkter Raum zur Verfügung steht, darf die Anlieferung nur mit Lieferwagen und Kleinlastwagen von max. 8m Länge erfolgen. Der Hofbereich ist so zu gestalten und zu bepflanzen, dass ein Wenden von Anlieferungsfahrzeugen möglich bleibt.

Parkplätze für Besucher sind im Erschliessungsbereich entlang der Bedastrasse angeordnet. Die Längsparkplätze weisen eine Tiefe von 2.5 m auf, sodass genügend Abstand zur Bedastrasse besteht. Die dort zirkulierenden Radfahrer werden nicht beeinträchtigt. Die erforderlichen Parkplätze für Bewohner, weitere Besucher und Personal befinden sich in der zentralen Tiefgarage.

Die zu erstellende Anzahl Parkplätze richtet sich nach dem Baureglement Gossau (für Wohnungen und Besucher) sowie nach der Schweizer Norm SN 640 281 (für gewerbliche Nutzungen) Aufgrund der zentrumsnahen Lage und der guten Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr (Bus) kann bei der Berechnung der erforderlichen Anzahl Parkplätze für die gewerbliche Nutzungen von einem Reduktionsfaktor von 60% ausgegangen werden (Standorttyp B gemäss Schweizer Norm SN 640 281).

Zur Überprüfung der Grösse der Tiefgarage wurde eine Abschätzung der Anzahl Parkplätze vorgenommen. Sie basiert auf der Annahme, dass ein Restaurantsbetrieb mit Sälen, sowie - als Maximalszenario in Bezug auf die erforderlichen Abstellplätze - ein Hotel erstellt wird.

	Grenzbedarf	Reduktionsfaktor (60%)	Erforderliche PP	PP Projekt
Restaurant und Säle (EG) - Besucher/Gäste	15	9	6	
Hotel - Besucher/Gäste	63	38	25	
Gewerbeflächen (EG+1.OG) - Personal - Kunden	14 4-7	8 2-4	6 2-3	
Wohnungen (1.OG-3.OG) - Bewohner - Besucher	20 2	- -	20 2	
Total	118-121	57-59	61-62	49

Tabelle 1: Berechnung Parkplätze

	Erforderliche PP	PP Projekt
Davon oberirdisch (im Erschliessungsbereich) - Restaurantgäste - Kunden Gewerbeflächen - Besucher Wohnungen -	6 2 - 3 2	7
Total	10-11	7
Davon unterirdisch (in der Tiefgarage) - Besucher/Gäste Hotel - Personal Gewerbeflächen - Bewohner	25 6 20	42
Total	51	42

Tabelle 2: Standort Parkplätze

Im Baubewilligungsverfahren ist aufgrund der konkreten Nutzung ein detaillierter Parkplatz-Nachweis zu erbringen. Fehlende Parkplätze sind gemäss Art. 44 Abs. 4 BauR abzugelten.

Die erwähnte Reduktion der geforderten Parkplätze steht in direktem Zusammenhang mit einer Förderung des Langsamverkehrs. In diesem Sinne ist eine erhöhte Anzahl Abstellplätze für Fahrräder und andere Mobilitätshilfsmittel anzubieten. Um die Fahrräder, Kinderwagen etc. der Anwohner sicher und komfortabel unterzubringen, sind diese Abstellmöglichkeiten innerhalb der Gebäude anzubieten. Die Hälfte der erforderlichen Flächen sind in Eingangsnähe anzubieten, die andere Hälfte kann entweder bei den Wohnungen oder im Untergeschoss angeboten werden.

Fussgänger erreichen das Areal von der Bedastrasse oder der Landsgemeindestrasse über den Fussgängerbereich, den Erschliessungsbereich oder den begrüntem Aussenbereich. Der Hofbereich wie auch der begrünzte Aussenbereich sollen den Bewohnern wie auch den Besucher als Zugangs-, Aufenthalts- und Grünraum zur Verfügung stehen.

5.3 Überbauung

Um den Anforderungen eines minimalen Gewerbeanteils von 25% Rechnung zu tragen, sind die Erdgeschoss aller Hauptbauten und das 1. Obergeschoss des Hauptbaus A1 zwingend gewerblich zu nutzen. Die weiteren Obergeschosse sind flexibel nutzbar. Im Hauptbau A1 sind sowohl Dienstleistungsnutzungen, ein Hotel oder spezielle Angebote im Bereich Wohnen im Alter vorstellbar. Die Obergeschosse der Hauptbauten A2 sind ebenfalls flexibel nutzbar, zur Zeit sind Wohnungen geplant.

Die vorgesehene Überbauung wird durch Grundflächen, Höhenangaben, Attikabereiche und Arkadenbaulinien detailliert festgelegt. Der als Aufbau konzipierte Lichtschacht der Hauptbaute A3 dient der Belichtung der Räume im Untergeschoss. Die festgelegten Gebäude-/ Firsthöhen des Projekts sowie die max. Anzahl Vollgeschosse liegen mit Ausnahme des Hauptbaus Grundfläche A1 innerhalb der Werte der Kernzone nach Baureglement.

Im folgenden eine Übersicht mit den Abweichungen:

		A1 DL-Zentrum	Differenz	A2 Lands- gemeindegasse	Differenz	A2 Bedastrasse	Differenz
	BauR (K)	BesV		GPL/ BesV		GPL / BesV	
VG max.	4*	5	+ 1	4	-	4	-
Niveau- punkt		633.80m.ü.M		634.00 m.ü.M		633.00 m.ü.M	
GH max.	13.00m**	16.35 m (650.15 m.ü.M.)	+ 3.35 m	12.50 m (646.50 m.ü.M.)	- 0.50 m	12.75 m (645.75 m.ü.M.)	- 0.25 m
FH max.	17.00m**	16.35 m (650.15 m.ü.M.)	- 0.65 m	14.65 m (648.65 m.ü.M.)	- 2.35 m	14.90 m (647.90 m.ü.M.)	- 2.10 m
GL max.	45.00m **	50.0 m	+ 5.0 m	41.0 m zusammen mit A1	- 9.0 m	17.0 m	- 28.0 m
GT max.	20.00m**	20.50 m	+ 0.5 m	17.0 m	- 3.0 m	17.0 m	- 3.0 m

Tabelle 2: Regelbauweise vs. Besondere Vorschriften

*bei besonders guter Einordnung in die Umgebung

** für architektonisch und grundrisslich besonders sorgfältig gestaltete Bauten, wenn zudem die landschaftliche und bauliche Umgebung nicht beeinträchtigt wird

Das Projekt ist als Gesamtüberbauung geplant und unterliegt keiner Ausnützungsziffer, das der ständige Gewerbeanteil mehr als 25% der anrechenbaren Geschossfläche beträgt. Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Projekt weist eine anrechenbare Geschossfläche von 8700 m² auf. Dies entspricht einer Ausnützungsziffer von 2.66 (Parzellenfläche Parz. Nr. 327, 324, 3112: 3269 m²).

5.4 Umgebung, Umwelt

Eine vorzügliche Umgebungsgestaltung ist aufgrund der dichten Überbauung und der zentrumsnahen Lage von grosser Bedeutung und ist in einem Umgebungsplan aufzuzeigen. Die Umgebungsflächen sind sorgfältig zu gestalten und mit identitätsstiftenden Grünelemente auszubilden. Der Hofbereich soll ein interner Begegnungsort für Bewohner und Besucher sein und über eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität verfügen.

Die strukturierte Abfolge von Fussgängerbereich, Hofbereich wie auch begrünter Aussenbereich soll in der Umgebungsgestaltung ablesbar sein. Der Erschliessungsbereich ist mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen und klar vom Hofbereich zu trennen.

Eine Kehrrichtsammelstelle ist gemäss den Weisungen der Stadt Gossau an der Bedastrasse bereit zu stellen.

Der öffentliche Bereich entlang der Herisauerstrasse soll mit einer Verbreiterung des Trottoirs aufgewertet werden. Die Durchlässigkeit der Überbauung ist mittels fussläufiger Erschliessung sowohl in sich als auch zwischen der Überbauung und den bestehenden Wohnbauten zu gewährleisten.

Der Nachweis eines zukunftsweisenden Gebäudelabels sowohl in Bezug auf den Energiehaushalt wie auch die Materialverwendung ist zu erbringen. Diese Forderung entspricht dem Grundsatz der zu fördernden Nachhaltigkeit der Stadt Gossau.

5.5 Naturgefahren

Der Kanton St.Gallen erarbeitet derzeit die Naturgefahrenkarte. Die Naturgefahrenabklärungen für die Stadt Gossau werden im Jahr 2012 abgeschlossen.

Gemäss Abklärungen mit dem Tiefbauamt der Stadt Gossau sind keine Ereignisse bekannt, die auf Naturgefahren zurückzuführen wären. Die einzige mögliche Gefahr könnte allenfalls der Dorfbach bilden, wenn er sein Bett verlässt und in Richtung Kreuzung Herisauer-/Poststrasse flutet. Auf Grund der bestehenden Höhenlagen der Strassen wäre es möglich, dass in die Bedastrasse Wasser abfliessen könnte. Der Bereich der Herisauerstrasse ist ab der Einmündung der Bedastrasse ausserhalb des Gefahrenbereichs, da die Herisauerstrasse ab diesem Punkt ansteigt. Im Bereich der Bedastrasse hingegen sollen im Sinne des Objektschutzes die Bauten (Erdgeschossniveau), die Zu-/Wegfahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung 0.1 m über das Strassenniveau angehoben werden.

6. Vorprüfung

Der Teilzonenplan und der Gestaltungsplan inkl. Beilagepläne wurde dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund des Vorprüfungsberichtes vom 17. Dezember 2009 wurde das Projekt insbesondere in Bezug auf die architektonische Gestaltung nochmals überarbeitet. Gleichzeitig wurden die Verhandlungen mit möglichen Investoren weitergeführt.

Die im Vorprüfungsberichtes erwähnten Mängel wurden wie folgt behoben:

Städtebauliche Beurteilung, Nachweis der vorzüglichen architektonischen Gestaltung	Verbesserung des einheitlichen architektonischer Ausdruck als Gesamtüberbauung Trennung von Innenhof zu Nutzräumen durch Arkade Grundrissanpassung Versamlungs- und Sitzungsräume, Optimierung EG-Grundriss (Küche, Zugänge etc.) Lichtschaft für Belichtung Sitzungszimmer Überarbeitung zweigeschossiger Sockelbereich Angaben zur Materialisierung im Bericht (S. 8)
Nachbarliche Interessen, Abweichungen zur Regelbauweise	Optimierung der Gebäudehöhen
Arealerschliessung	Einhaltung der Sichtzonen bei Zu- und Wegfahrt Parkgarage gewährleistet Tiefe Längsparkierung vergrössert (2.5 m)
Abstellplätze für nicht motorisierte Fahrzeuge	Präzisierung vorgenommen (Art. 4 Abs. 4)

Dichte der Gesamtüberbauung	Ergänzung Bericht S. 10 Punkt 5.4.
Gestaltung von Glasflächen regeln	Neu Art. 11 Reklamen und Beschriftungen
Naturgefahren	Ergänzung Bericht 5.6

7. **Mitwirkung**

Den unmittelbar von der Überbauung betroffenen Nachbarn wurde das Projekt und die erforderlichen Planungsinstrumente an einer ausführlichen Besprechung vorgestellt. Auf eine umfassende Information der Bevölkerung wurde bis anhin verzichtet. Der Teilzonenplan wird durch das Parlament beraten. Im Rahmen der Parlamentsberatung wird die Öffentlichkeitsarbeit intensiviert.