

Sondernutzungsplan Bedastrasse - Abendruh

Besondere Bauweise nach Art. 25 ff. PBG

Planungsbericht

Vorprüfung

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41 (0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Plangebiet	5
1.2	Anlass der Planung	5
2	Übergeordnete Planung	6
2.1	Ziele und Grundsätze nach RPG	6
2.2	Richtplanung	7
2.2.1	Kantonale Richtplanung	7
2.2.2	Kommunale Richtplanung	7
2.3	Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)	8
2.4	Stadtentwicklungskonzept Stadt Gossau	8
2.5	Kommunale Nutzungsplanung	8
2.6	Kommunale Schutzverordnung	9
2.7	Rechtskräftige Planungsinstrumente	10
2.7.1	Überbauungsplan Bedastr. – Herisauerstr. – Sulgerlinie SBB	10
2.7.2	Überbauungsplan Bedastrasse 19/21	11
3	Wichtige thematische Aspekte	12
3.1	Verfügbarkeit Land	12
3.2	Erschliessung	12
3.2.1	Motorisierter Individualverkehr und Langsamverkehr	12
3.2.2	Öffentlicher Verkehr	13
3.3	Gewässerschutz / Grundwasserschutz	14
3.4	Naturgefahren	15
3.5	Lärmbelastung	15
3.6	Nicht ionisierende Strahlung	15
4	Architekturbeschrieb	16
4.1	Bebauungskonzept und Städtebau	16
4.2	Gestaltung	17
4.3	Nutzung	17
4.4	Erschliessung / Parkierung / Entsorgung / Entwässerung / Schutzraum	18
4.5	Umgebung	18

5	Sondernutzungsplan.....	20
5.1	Allgemeine Bestimmungen.....	20
5.2	Erschliessung und Parkierung.....	20
5.2.1	Parkplatzberechnung.....	21
5.2.2	Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge.....	21
5.3	Überbauung	21
5.4	Gestaltungsbestimmungen.....	22
5.5	Umgebung.....	22
5.6	Weitere Bestimmungen.....	23
5.7	Schlussbestimmungen	23
6	Verhältnis zur Regelbauweise.....	24
6.1	Geschossigkeit.....	25
6.2	Ausnützung	25
6.3	Gebäudehöhe / Firsthöhe.....	25
6.4	Gebäudeabstand.....	25
6.5	Gebäudelänge / Gebäudetiefe	26
7	Interessensabwägung	27
8	Planungsablauf.....	29
9	Information und Mitwirkung	29
10	Kantonale Vorprüfung.....	30
11	Rechtsverfahren	30

1 Ausgangslage

1.1 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich an zentraler Lage in der Stadt Gossau. Es grenzt an die Bedastrasse und die Bot-Künzle-Strasse und umfasst die Parzelle Nr. 297.



Lage innerhalb der
Gemeinde

Geoportal März
2019

1.2 Anlass der Planung

Im Planungsgebiet befindet sich das bestehende Altersheim Abendruh. Im Jahre 2000 wurde bereits ein Überbauungsplan für eine Erweiterung des Altersheims erlassen (ÜPL Bedastrasse 19/20, genehmigt 13.12.2001), welcher die damaligen baulichen Absichten öffentlich-rechtlich festgesetzt hat. Ein weiterer Ausbau des Altersheims entlang der Bedastrasse wurde im Jahr 2012 im Rahmen eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens realisiert.

Mit dem Inkrafttreten des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) per 01. Oktober 2017 haben sich die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Terminologie verändert. Aus diesem Grund und aufgrund der Projektgrösse wird ein neuer Sondernutzungsplan nach neuem Recht erarbeitet und der bestehende Überbauungsplan Bedastrasse 19/20 abgelöst.

2 Übergeordnete Planung

Planungsinstrument	nicht relevant	relevant
Ziele und Grundsätze nach RPG		X
Kantonaler Richtplan		X
Kommunaler Richtplan		X
ISOS		X
Stadtentwicklungskonzept Gossau		X
Kommunale Nutzungsplanung		X
Kommunale Schutzverordnung	X	
Rechtskräftige Planungsinstrumente		X

2.1 Ziele und Grundsätze nach RPG

Im Jahr 2014 ist das neue Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Darin sind zahlreiche Ziele und Planungsabsichten für Bund, Kantone und Gemeinden formuliert. Nachfolgend ist ein Teil dieser Ziele und Planungsabsichten, welche für das vorliegende Projekt zu berücksichtigen sind, aufgelistet:

- Die Siedlungsentwicklung ist, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität, nach innen zu lenken;
- Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;
- Es sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;
- Siedlungen sowie Quartiere und Überbauungen im Allgemeinen sollen über viele Grünflächen und Bäume verfügen.

Die obigen Anforderungen können mit der vorliegenden Planung vollends erfüllt werden. Auf der heute flächenmässig wenig ausgenützten Parzelle Nr. 297 entsteht die Erweiterung des Altersheims sowie ein neuer, grosszügiger Garten mit aufwendig gestalteten Grünflächen und üppigem Baumbestand. Zusätzlich kann eine Verdichtung an zentraler Lage mit guter ÖV-Erschliessung geschaffen werden. Die erforderlichen Parkfelder werden mittelfristig zugunsten der Betriebserweiterung und der Gartengestaltung in einer Tiefgarage angeboten.

2.2 Richtplanung

2.2.1 Kantonale Richtplanung

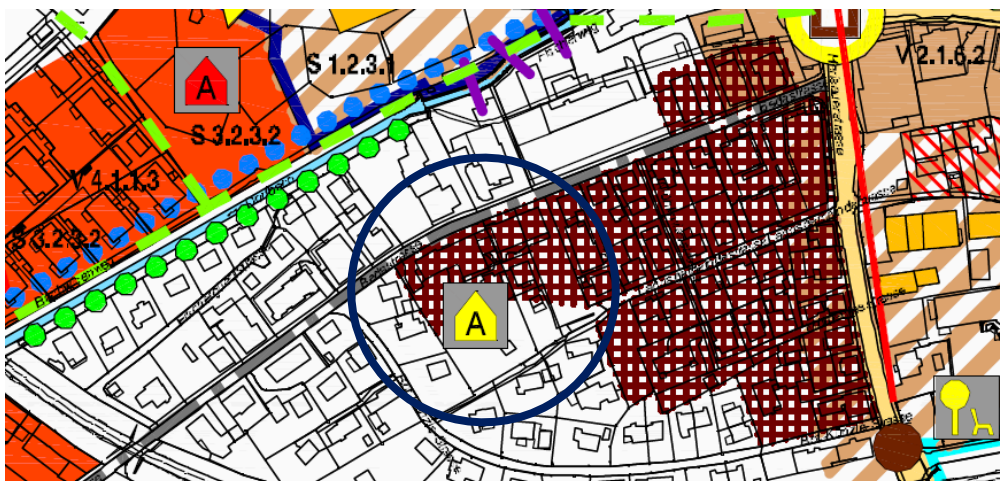


Ausschnitt kantonaler Richtplan

Geoportal März 2019

Das heutige Betriebsgelände liegt gemäss kantonalem Richtplan Teil Siedlung (genehmigt im November 2017) innerhalb des definitiven Siedlungsgebiets mit Zweckbezeichnung «Wohnnutzung». Weitere Aussagen macht der kantonale Richtplan keine. Die Gemeinde Gossau wird als Raumtyp «Urbaner Verdichtungsraum» beschrieben.

2.2.2 Kommunale Richtplanung



Ausschnitt kommunaler Richtplan

ERR Raumplaner AG (Dezember 2000)

Das Plangebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan der Stadt Gossau partiell innerhalb des Erhaltungsgebiets und ist als Standort für den Ausbau von Alterswohnungen respektive einer Altersunterkunft vorgesehen. Die Richtplankartei macht mehrere Aussagen zum Plangebiet. Innerhalb der Erhaltungsgebiete soll die bestehende Bausubstanz grundsätzlich erhalten werden, wobei Neubauten bezüglich der Einpassung in die bestehenden Strukturen erhöhte Anforderungen zu erfüllen haben. Um den Bedarf an Altersunterkünften langfristig zu sichern, soll der Standort des Altersheims Abendruh an der Bedastrasse erhalten und zukünftig ausgebaut werden. Das Ausbauprojekt mit einem Sondernutzungsplan (Sicherstellung der geforderten Qualitäten) entspricht somit vollkommen den Zielen der kommunalen Richtplanung. Der kommunale Richtplan wird momentan revidiert, es sind jedoch keine Änderungen bezüglich dieser Aussagen zu erwarten.

2.3 Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)



Ausschnitt ISOS
Gossau

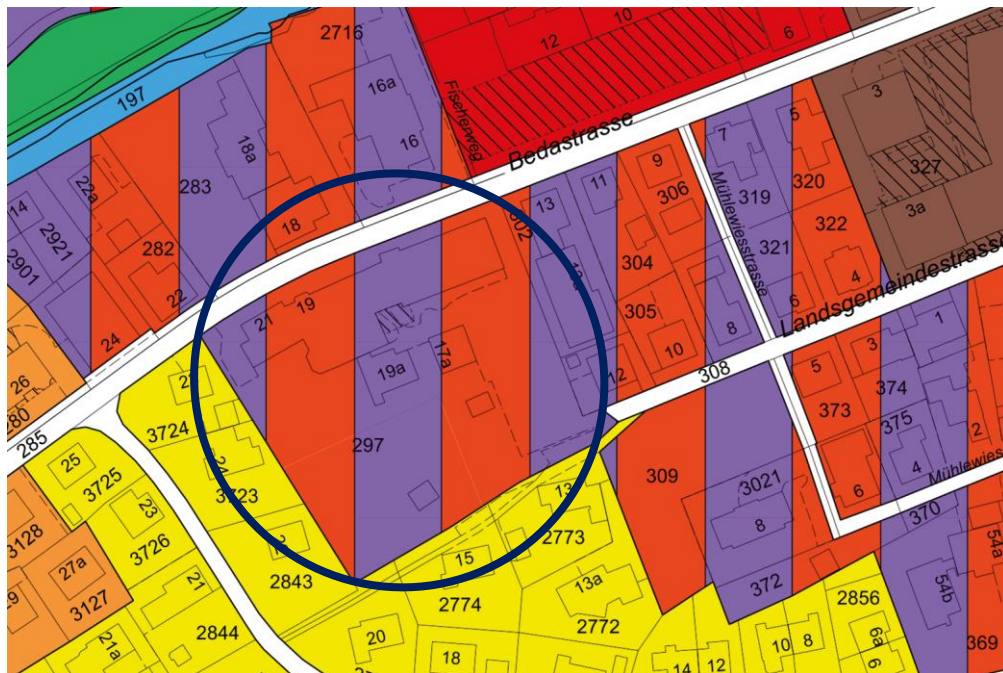
Bundesamt für
Kultur, 1989

Das Plangebiet ist teilweise Bestandteil der Baugruppe 0.11, welche im Inventar schützenswerter Ortsbilder Schweiz (ISOS) von kantonaler Bedeutung vom Dezember 1989 als Baugruppe mit Erhaltungsziel B verzeichnet. Damit sollen Altbauten grundsätzlich erhalten werden und es gelten erhöhte Vorschriften für Neubauten. Diese Aussagen wurden im kommunalen Richtplan aufgenommen.

2.4 Stadtentwicklungskonzept Stadt Gossau

In ihrem Stadtentwicklungskonzept ist in fünf Leitsätzen festgehalten, in welche Richtung die Entwicklung gehen soll. Im zweiten Leitsatz ist explizit festgehalten, dass die Stadt unter anderem ein vorzügliches Betreuungsangebot für Menschen im dritten Lebensabschnitt gewährleisten will. Mit dem geplanten Ausbau des Altersheim Abendruh wird somit dem zweiten Leitsatz Rechnung getragen.

2.5 Kommunale Nutzungsplanung



Ausschnitt kommunale Nutzungsplanung

Geoportal März 2019

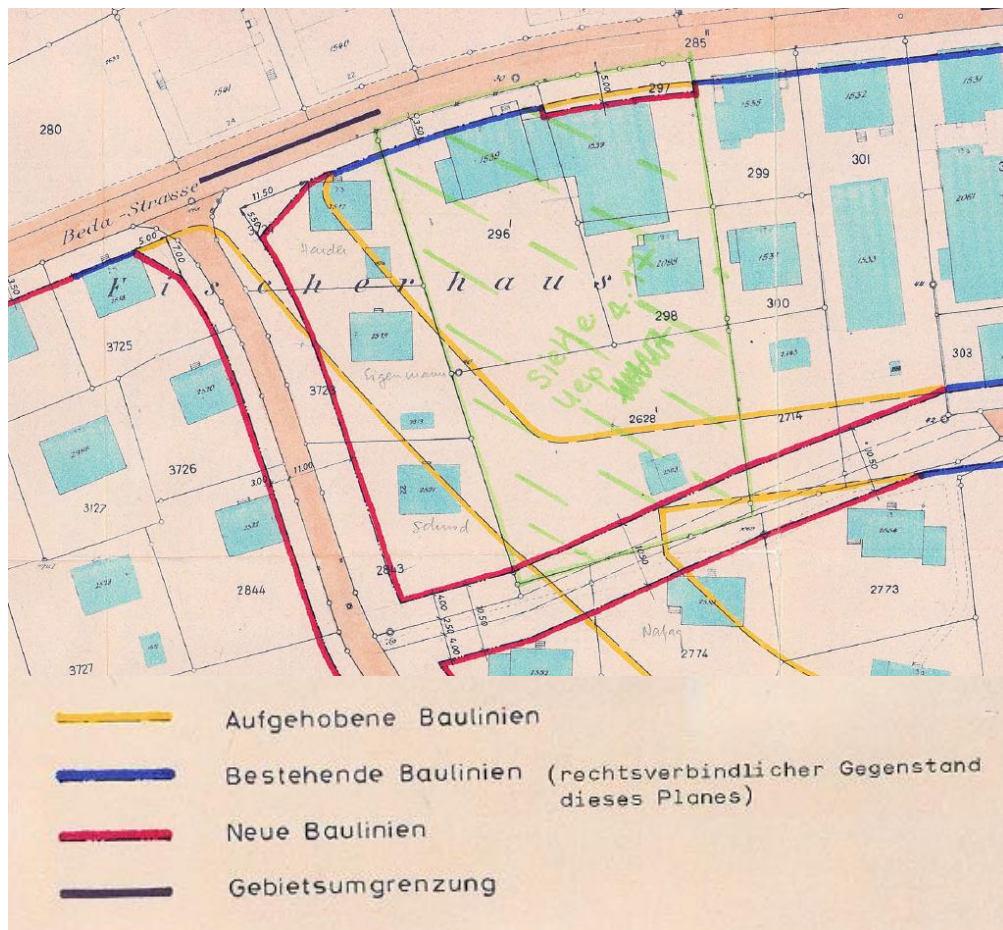
Das Planungsgebiet liegt in der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG3. Im Süden und Westen grenzt das Gebiet an die Wohnzone WE, im Osten und im Norden an die Wohn-Gewerbezone WG3. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

2.6 Kommunale Schutzverordnung

Die kommunale Schutzverordnung der Stadt Gossau macht keine Aussagen zum Plangebiet.

2.7 Rechtskräftige Planungsinstrumente

2.7.1 Überbauungsplan Bedastr. – Herisauerstr. – Sulgerlinie SBB



Ausschnitt Überbauungsplan Bedastr. – Herisauerstr. – Sulgerlinie SBB

Fessler+Co. Ingenieur-Geometer, 18. Mai 1981

Durch den südlichen Teil des Plangebiets verläuft eine Baulinie (rot), welche den Raum für einen potentiellen Ausbau der Landsgemeindestrasse sichert. Damit würde eine direkte Verbindung zur westlich verlaufenden Bot-Künzle-Strasse ermöglicht. Heute (Stand Mai 2019) besteht die Verbindung aus einem unblässierten Weg.

2.7.2 Überbauungsplan Bedastrasse 19/21

Für den westlichen Teil des heutigen Planungsgebiets gibt es einen rechtskräftigen Überbauungsplan aus dem Jahr 2001. Dieser wird durch den Sondernutzungsplan Bedastrasse – Abendruh 2019 abgelöst.



**Überbauungsplan
Bedastrasse 19/21**

ERR Raumplaner
AG

3 Wichtige thematische Aspekte

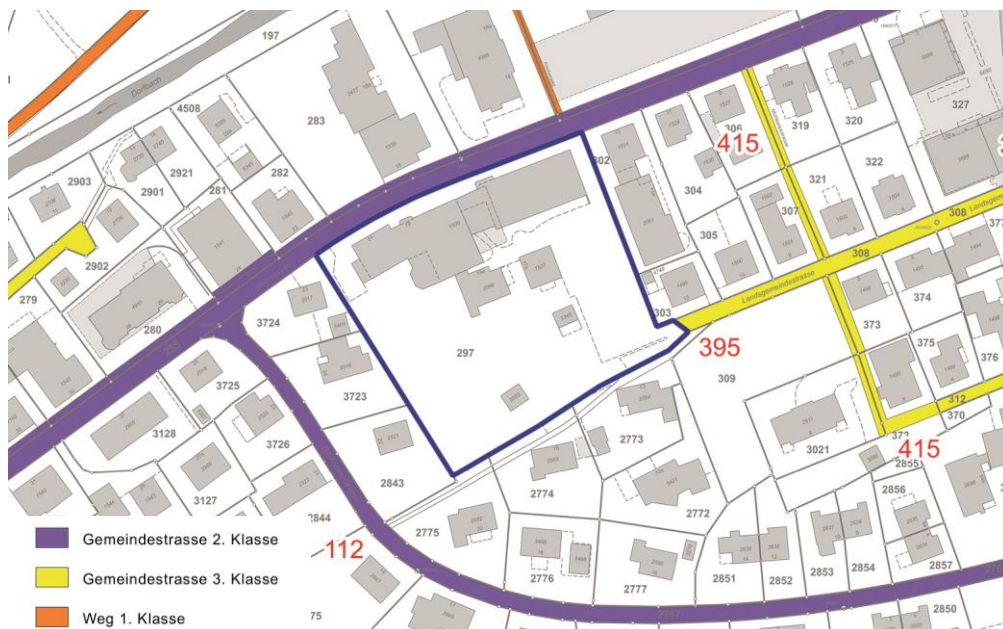
	nicht relevant	relevant
Verfügbarkeit Land		X
Erschliessung		X
Gewässerschutz / Grundwasserschutz		X
Fliessgewässer		X
Naturgefahren		X
Belastete Standorte	X	
Lärm		X
Nichtionisierende Strahlung	X	
Fruchtfolgeflächen	X	
Wald	X	

3.1 Verfügbarkeit Land

Die Parzelle Nr. 297 ist im Besitz der Immobilien Renn AG und sofort verfügbar.

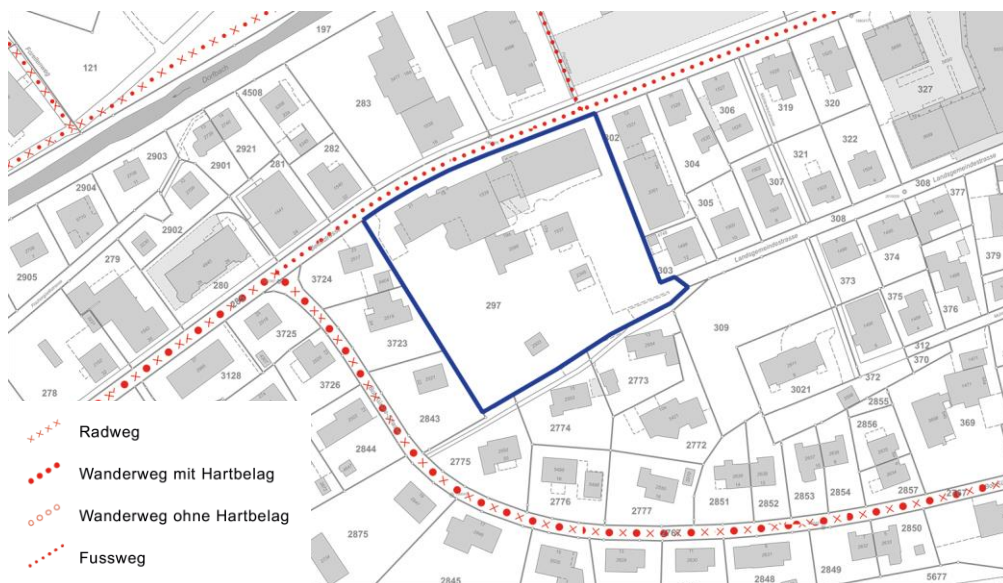
3.2 Erschliessung

3.2.1 Motorisierter Individualverkehr und Langsamverkehr



Ausschnitt Strassenklassierung

Geoportal; Zugriff: März 2019

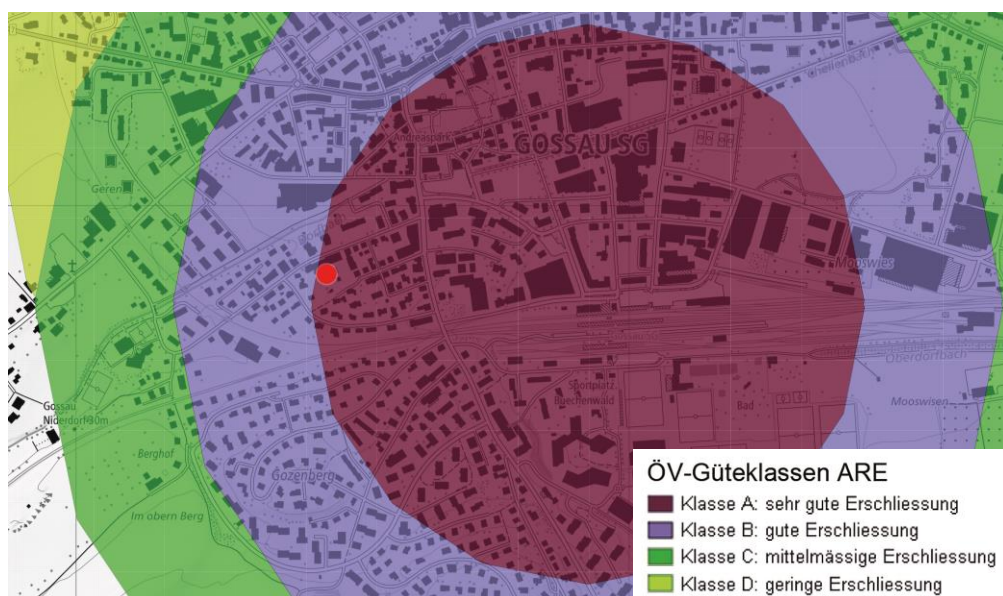


Ausschnitt Langsamverkehrsnetz der Gemeinde

Geoportal; Zugriff: März 2019

Das Altersheim ist für alle Verkehrsteilnehmenden ab der östlich verlaufenden Herisauerstrasse über die nördlich gelegene Bedastrasse zu erreichen. Radfahrende und Zufussgehende erreichen das Plangebiet zudem über die Landgemeindestrasse.

3.2.2 Öffentlicher Verkehr



Ausschnitt ÖV-Güteklassierung

Bundesamt für Raumentwicklung
Zugriff: März 2019

Das Altersheim Abendruh (rot) ist hervorragend an den öffentlichen Verkehr angeschlossen (ÖV-Gütekategorie A / B). Der Bahnhof Gossau ist zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar.

3.3 Gewässerschutz / Grundwasserschutz



Ausschnitt Gewässerschutzkarte

Geoportal; Zugriff: März 2019



Ausschnitt Grundwasserkarte

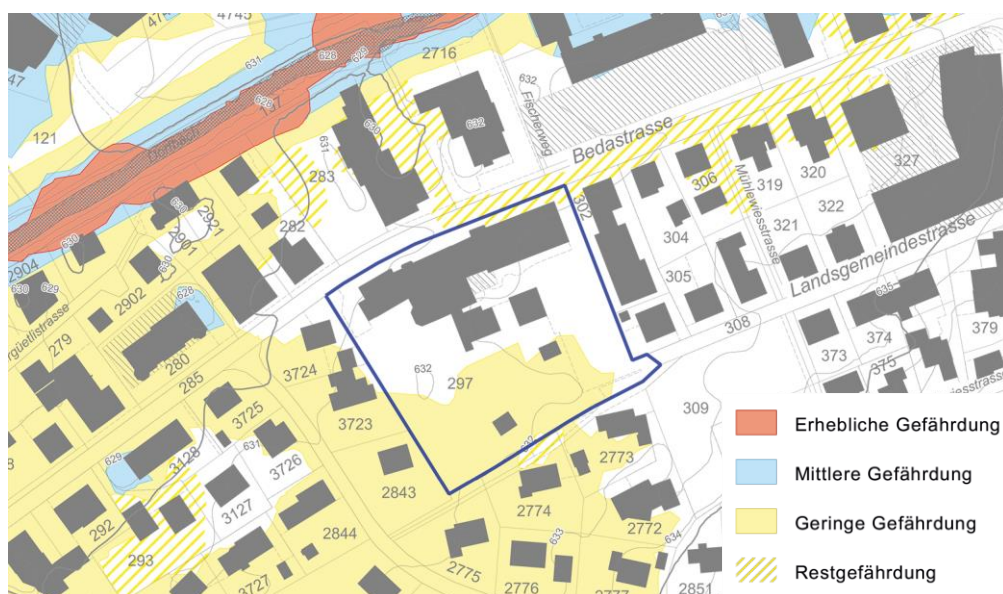
Geoportal; Zugriff: August 2019

Das Planungsgebiet wird von keinem Gewässer durchquert, liegt jedoch gemäss Gewässerschutzkarte in den beiden Gewässerschutzbereichen Au und Ao und damit in einem besonders gefährdeten Bereich (Art. 29, Gewässerschutzverordnung GSchV, SR 814.201). Das Merkblatt AFU 173 „Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten (Gewässerschutzbereich Au)“ des Amtes für Umwelt des Kantons ist zu beachten. Erdwärmesonden sind im Gewässerschutzbereich Au grundsätzlich zulässig, benötigen jedoch gemäss Art. 19 Gewässerschutzgesetz und Art. 32 Gewässerschutzverordnung eine Bewilligung. Der Gesuchsteller muss nachweisen, dass die Anforderungen zum Schutz der Gewässer erfüllt sind.

Im Vorfeld, während und nach Beendigung der Bauarbeiten sind piezometrische Untersuchungen des Grundwasserstroms erforderlich.

3.4 Naturgefahren

Gemäss Naturgefahrenkarte besteht für den südlichen Teil des Planungsgebiets eine geringe Gefährdung durch Überschwemmungen. Die Gefährdung geht vom nördlich verlaufenden Dorfbach-Chellenbach aus und tangiert die geplanten Neubauten gering, da diese über erhöhte Erdgeschosse verfügen. Für die Untergeschosse von Etappe eins sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechende Objektschutzmassnahmen vorzusehen.



Ausschnitt Natur-
gefahrenkarte

Geoportal März
2019

3.5 Lärmbelastung

In der Wohn-Gewerbezone WG3 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die Immissionsgrenzwerte werden durchgehend eingehalten. Aufgrund der unveränderten Nutzung ist lediglich mit einer geringen Verkehrszunahme mit minimalen Auswirkungen auf das Planungsgebiet zu rechnen.

3.6 Nicht ionisierende Strahlung

Die minimale Entfernung zur Bahnlinie respektive der nächsten Mobilfunkantenne beträgt gut 150m. Es besteht keine Beeinträchtigung für das Planungsgebiet.

4 Architekturbeschreibung

4.1 Bebauungskonzept und Städtebau

Ansicht Südwest – 1. Etappe



Ansicht Südost – 1. Etappe



Ansicht Südwest – 2. Etappe



Ansicht Südost – 2. Etappe



Modellfotos

Schällibaum AG,
April 2019

Das Projekt beinhaltet einen Erweiterungsbau (Haus D – 1. Etappe) südlich des bestehenden Komplexes und einen Solitärbau (Haus E – 2. Etappe) im südöstlichen Teil der Parzelle. Das Planungsgebiet ist umgeben von der Bedastrasse im Norden, Wohn- und Gewerbebauten im Osten und kleinformatiger Wohnbauten im Süden und Westen. Der Verbindungsweg zwischen der Landsgemeindestrasse und der Bot-Künzle Strasse begrenzt das Grundstück in südlicher Richtung zum kleinmassstäblichen Einfamilienhausquartier an der Bot-Künzle Strasse. Der Erweiterungsbau (Haus D) schliesst direkt an das bestehende Bauvolumen (Haus B) an. Die direkte, ebenerdige Anbindung der bestehenden Wohngruppe im 1. Obergeschoss ist für den Betrieb des Altersheims von grosser Wichtigkeit. Diese notwendige, innerbetriebliche Anbindung und die städtebauliche Ordnung im Gesamtkontext bestimmen die Lage des neuen, viergeschossigen Baukörpers Haus D. Der neue Baukörper bindet so windradartig ans Herzstück der Anlage mit Empfang, Wohngruppe und Speisesaal an und wird über den bestehenden Empfang im Erdgeschoss des Haus C erschlossen. Durch den Einschnitt des Verbindungsvolumens tritt der gesamte Baukörper leichter in Erscheinung.

Das Haus E fügt sich als Solitärbau, mit genügend Abstand zu den umliegenden Gebäuden Haus C und Haus E, in die Situation ein. Über eine Tiefgarage mit 24 Parkplätzen, wird das Haus mit der gesamten Anlage verbunden. Die Tiefgarage ist zwischen den beiden neuen Bauten angeordnet. Die überdachte Einfahrt zur Tiefgarage wird so platziert, dass sie vor der Südfassade des Haus C nicht als Fremdkörper

wahrgenommen wird. In der Höhe unterscheiden sich die Neubauten explizit, umso die Höhe des gesamten Komplexes zu brechen und auf die umliegenden kleinformatigen Bauten südlich und westlich Rücksicht zu nehmen. Das Gebäude D tritt oberirdisch viergeschossig und das Gebäude E dreigeschossig in Erscheinung. Durch diese „Abstufung“ der Bauten und die genau gewählten Positionierungen in der Umgebung gliedern sich die projektierten Bauten sehr harmonisch, und mit Rücksicht auf die umliegenden Bauten, in den Kontext ein.

4.2 Gestaltung

Die gesamte Überbauung des Altersheim Abendruh tritt als Einheit in Erscheinung. So wird die architektonische Sprache des Haus C aus dem Jahre 2012 weitestgehend übernommen und auf die neuen Baukörper adaptiert. Die offen gestalteten Fassaden der Bewohnerzimmer respektive der Wohnungen unterliegen einem Raster, welcher auch von aussen ablesbar ist und schon die Südfassade des bestehenden Haus C kennzeichnete. Der Raster mit tieferliegenden Füllungen respektive Verglasungen soll auch in den Neubauten die Zimmer- resp. Wohnungsausrichtungen darstellen. Der abgesetzte Verbindungsteil mit Erschliessungskern und Küche wird als verputzte Lochfassade ausgebildet. So werden die Nutzungen im Innern auch von aussen ablesbar sein. Der Zwischentrakt dient einerseits als Verbindungsglied andererseits bricht er das gesamte Volumen in der Länge.

Die Fassadengestaltung unterstreicht auch die Offenheit des Hauses. Nach Westen und Osten sind die Zimmer mit den grosszügigen Verglasungen ablesbar und der eher geschlossene Verbindungsteil zeichnet sich für die Erschliessungs- und auch Aufenthaltsbereiche. Die geplanten Flachdächer der Neubauten nehmen Bezug auf die Dachformen des Haus C und der Attika des Haus B. Eine Ebene tiefer gesetzt, fügen sie sich sehr schön in die neue Dachlandschaft ein und bilden den Übergang zu den umliegenden, kleinmassstäblichen Wohnbauten.

4.3 Nutzung

Das Haus D erstreckt sich über vier Vollgeschosse und ein Untergeschoss. Im Erdgeschoss ist der Neubau über einen Verbindungsgang direkt mit dem Empfang im Haus C verbunden. Die Küche wird neu südseitig dem bestehenden Speisesaal angegliedert. Weiter werden eine Tagesstätte mit direktem Zugang zum Garten, ein Aktivierungsraum und Büros im Erdgeschoss untergebracht. Im ersten Obergeschoss wird die Wohngruppe des bestehenden Hauses B um fünf Zimmer, einem Essbereich und einem Wohnbereich erweitert. Das 1. Obergeschoss verfügt über eine Loggia mit direktem Zugang zum Garten. Im zweiten und dritten Obergeschoss sind sechs neue Bewohnerzimmer mit den dazugehörigen Nebenräumen geplant. Das Untergeschoss mit Lager- und Technikräumen kann später direkt an die Tiefgarage angebunden werden.

Das Haus E erstreckt sich über drei Vollgeschosse und ein Untergeschoss mit Anbindung an die Tiefgarage. Kleinwohnungen, welche für betreutes Wohnen genutzt werden sind dem Altersheim angegliedert. Das Gebäude ist von Osten her erschlossen. Im Erdgeschoss sind drei 2.5 Zimmer-Wohnungen mit Ausrichtung nach Süden resp. Westen geplant. Das erste und zweite Obergeschoss bietet Platz für nochmals je drei 2.5 Zimmer Wohnungen. Der Erschliessungskern ist in der Mitte des Gebäudes angeordnet.

Mit den beiden Neubauten erhöht sich die Ausnützungsziffer von heute (Stand Mai 2019) 0.58 auf 0.94.

4.4 Erschliessung / Parkierung / Entsorgung / Entwässerung / Schutzraum

Die Erschliessung des Haus D erfolgt wie bis anhin über den Eingangsbereich des Haus C von der Bedastrasse her. Im Verbindungsteil zum bestehenden Gebäude ist ein Treppenhaus mit Bettenlift angeordnet, welche die vertikale, behindertengerechte Erschliessung der Geschosse sowie die Fluchtwegtauglichkeit gewährleistet.

Die oberirdische Parkfläche im östlichen Teil bleibt bei einer ersten Bauetappe des Haus D bestehen. Beim Bau der zweiten Etappe (Haus E) wird die Parkierung in die neue Tiefgarage verlegt, so dass die Fläche für den Neubau des Haus E zur Verfügung stehen wird. Die Erschliessung des Grundstückes erfolgt weiterhin über die Bedastrasse. Der Zugang zum Haus E erfolgt ostseitig entlang der Parzellengrenze von der Bedastrasse her. Ein Zugangsweg zwischen dem Haus C und der Einfahrt zur Tiefgarage garantiert die notwendige Zufahrt zu den Neubauten für Feuerwehr und Anlieferung.

Zur Entsorgung des Gebietes wird im Bereich des bestehenden Gebäudes A, an der Bedastrasse, ein Unterflurbehälter platziert. Dieser Unterflurbehälter kann im Rahmen einer Spezialbewilligung nahe zur Bedastrasse platziert werden. Die notwendigen Sichtweiten werden eingehalten.

Die Entwässerung der Gebäude erfolgt über die bestehende Kanalisation, welche in die Hauptleitung in der Bedastrasse mündet. Die öffentliche Leitung in der Bedastrasse ist im Mischsystem ausgeführt. Als Massnahmen zur Retention des Meteorwassers wird eine Einleitung des Dachwassers des Gebäude D in den bestehenden Weiher geplant. Weiter wird zur Unterstützung der Retention eine Regenwassernutzung für das Gartenwasser geplant.

Das bestehende Altersheim verfügt über zwei Schutzräume mit 100 Schutzplätzen an der Bedastrasse 19 und 21. Für den Neubau des Gebäudes D sind keine weiteren Schutzräume notwendig. Das geplante Gebäude E liegt im Beurteilungsgebiet Niederdorf mit einem Überschuss von 412 Schutzplätzen. Für den Neubau der Alterswohnungen Gebäude E wird somit ein Ersatzbeitrag beantragt werden.

4.5 Umgebung

Die konzeptionelle Grundidee nimmt Bezug auf die bereits bestehenden stimmungsvollen und strukturreichen Gartenräume. In Anlehnung an den historischen Typus des Landschaftsgartens werden verschiedene Gartenlandschaften definiert und unterschiedlichen Nutzungen zugeführt. Verbindende Elemente sind die geschwungenen, hierarchisch gegliederten Wegführungen, die durch die Gärten führen, die jeweilige Grenze der Themengärten markieren oder die Erschliessung der bestehenden und neuen Gebäude ermöglichen. Somit sind sehr abwechslungsreiche, kurze wie auch längere Spaziergänge für die Bewohnenden, Besuchenden und Mitarbeitenden erlebbar. Die wegbegleitenden, zum Teil berankten Pergolen, verheissen Ruhepausen im kühlenden Schatten oder an der wärmespendenden Sonne.

Im westlichen Bereich sind der Kaffeegarten und der Landschaftsgarten im japanisierenden Stil bereits vorhanden. Neue Wegführungen verbinden diese Gärten und führen im Süden durch ein stimmungsvolles

volles Wäldchen mit verschiedenen Nadelgehölzen und weiter in den Nutzgarten. Die strukturreichen Themengärten mit ihrer dichteren und offeneren Bepflanzung sind auch für die angrenzende Bebauung ein stimmungsvoller Übergang. Der Bewegungsgarten für die Bewohnenden und die besuchenden Kinder liegt zwischen den beiden Neubauten D und E mit der als Einzelvolumen platzierten Tiefgaragenzufahrt. Der Hofgarten als Ankommensort wird dominiert von einer solitär stehenden Eiche, ergänzt mit fest installierten und mobilen Sitzmöglichkeiten. Diese sind so angeordnet, dass auch die Feuerwehrezufahrt ermöglicht wird. Flächige Stauden- und Strauchpflanzungen als Rabatten entlang der Häuser C und E geben dem Hof eine abwechslungsreiche und einladende Gestalt.

5 Sondernutzungsplan

5.1 Allgemeine Bestimmungen

Die geplante Erweiterung des Altersheims hält einzelne Bestimmungen des Baureglements der Stadt Gossau nicht ein. Aus diesem Grund und zur Sicherung der hohen architektonischen, städtebaulichen und freiräumlichen Qualität ist ein Sondernutzungsplan nach Art. 25 PBG erforderlich.

Der Sondernutzungsplan regelt die Bestandesbauten (Gebäude A – C), löst den bestehenden Überbauungsplan Bedastrasse 19/21 vom 13. Dezember 2001 ab und stellt eine zweckmässige Erweiterung des bestehenden Altersheims (Gebäude D und E) sicher. Aufgrund des beachtlichen Umfangs ist eine Etappierung der Betriebserweiterung explizit zugelassen. Zusätzlich wird die Möglichkeit einer effizienten, gemeinsamen Erschliessung mit der Nachbarparzelle offengehalten.

Im Sondernutzungsplan wird zwischen festlegenden und richtungsgebenden Elementen unterschieden. Die im Plan als Festlegungen bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die richtungsgebenden Elemente (insbesondere Hinweise und Beilagepläne) dienen als Richtlinie beziehungsweise Erläuterung.

5.2 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung des Planungsgebiets für alle Verkehrsteilnehmer erfolgt ab der nördlich verlaufenden Bedastrasse über den entsprechend gekennzeichneten Erschliessungsbereich. Dieser stellt die Erschliessung der geplanten Tiefgarage, die Langsamverkehrerschliessung sowie des Unterstandes für Zweiräder sicher. Das Befahren des Erschliessungsbereichs Fussverkehr ist nicht gestattet. Für den Langsamverkehr wird im Südosten ein Zugang zur Landsgemeindestrasse errichtet. Aus Sicherheitsgründen (demente Heimbewohnende) ist dieser mit einem Tor auszugestalten. Die Notzufahrt stellt die Erschliessung des Areals für Blaulichtfahrzeuge sicher und ist entsprechend den Normen auszugestalten. Private Wegverbindungen stellen die arealinterne Erschliessung im Umgebungsbereich sicher.

Um mittelfristig die Qualität der Umgebungsgestaltung zu erhöhen und im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung sind sämtliche, nach Baureglement erforderlichen Parkfelder für Beschäftigte und Besuchende in einer Tiefgarage anzuordnen. Die bestehenden zwei Parkfelder für Kurzzeitparkierende respektive der Anlieferungsbereich entlang der Bedastrasse sind von dieser Regelung ausgenommen. Aus betrieblichen Gründen sind diese essentiell. Eine Beeinträchtigung der Fussgänger liegt nicht vor, da das öffentliche Trottoir auf der Nordseite der Bedastrasse und somit nicht entlang der Fassade des Heims verläuft.

In der Planungsphase hat sich gezeigt, dass die Gestaltung der Tiefgarage aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse eine Herausforderung darstellt. Eine ähnliche Problematik dürfte sich auf der Nachbarparzelle Parzelle Nr. 302 bei einer allfälligen Arealentwicklung ergeben. Im Sinne einer zukunftsorientierten Planung und des voraussichtlich langen Zeitraums zwischen der Erstellung beider Ausbaustadien, ist eine alternative, gemeinsame Tiefgaragenlösung in Absprache mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 302 zulässig. Die gemeinsame Tiefgarage darf die übrigen oberirdischen Verkehrsbe-

ziehungen im Planungsgebiet nicht beeinträchtigen. Bauten und Anlagen der 1. Etappe sind so zu erstellen, dass die Option der gemeinsamen Tiefgarage gewährleistet ist. Im Falle einer gemeinsamen Tiefgaragenlösung kommen die Bestimmungen zum Baubereich Tiefgarageneinfahrt nicht zur Anwendung.

Bis zur Umsetzung der zweiten Ausbauetappe haben die oberirdischen Parkfelder Bestandesgarantie.

5.2.1 Parkplatzberechnung

Die Ermittlung der erforderlichen Anzahl Parkfelder nach VSS Norm SN 640 281 hat einen Bedarf von insgesamt 24 Parkfeldern ergeben. Folgende Annahmen wurden getroffen:

- 75 Bewohnende und 60 Mitarbeitende, davon viele mit Teilzeitpensum
- ÖV-Güteklasse A
- Anteil Langsamverkehr ca. zwischen 25 und 50 Prozent

Diese Annahme resultiert in einem theoretischen Bedarf von 60 Parkfeldern für Mitarbeitende und Besuchende. Unter Berücksichtigung der hervorragenden ÖV-Erschliessung kann das Parkfeldangebot um 60-80 Prozent auf 40 resp. 20 Prozent des ursprünglichen Bedarfs reduziert werden. Daraus resultieren die 24 Parkfelder in der Tiefgarage.

5.2.2 Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge

Gedeckte Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge sind an der im Plan bezeichneten Stelle anzubieten. Die Bedarfsermittlung erfolgt anhand der VSS Norm SN 640 065. Die Abstellflächen werden ausschliesslich für Mitarbeitende und Besuchende benötigt. Es wurden folgende Annahmen getroffen:

- 60 Mitarbeitende, davon viele mit Teilzeitpensum
- Dienstleistungsbetriebe mit wenig Besucherverkehr

Gemäss Norm ergibt dies einen Bedarf von 15 Abstellplätzen. Es sollen mindestens 20 Abstellplätze errichtet und die Option für eine Erweiterung des Fahrradunterstandes offengehalten werden.

5.3 Überbauung

Die Grundflächen für Hauptbauten legen die Lage und Stellung sowie die maximal zulässige, horizontale Ausdehnung der Bauten fest. Überschreitungen der Grundflächen und der vorgegebenen Masse durch Hauptbauten sind nicht zulässig. Die Grundflächen der Hauptbauten A-C orientieren sich am Bestand, Zuschläge werden keine gewährt, ebenso bei den Gebäude- respektive Firsthöhen.

Bei den Grundflächen für Hauptbauten wurde ein Puffer gewährt. Dieser beträgt beim Baubereich Hauptbaute der 1. Etappe gegen Westen und Osten je 0.25m und gegen Süden, als Kompensation für den fehlenden Zuschlag im Norden, ein Puffer von 0.50m. Beim Baubereich Hauptbaute der 2. Etappe wurde gegen Norden und Westen ein Zuschlag von je 0.50m gewährleistet. Gegen Süden respektive Osten ist dies aufgrund des einzuhaltenden Grenzabstandes sowie der bestehenden Baulinie nicht möglich.

Im Baubereich Hauptbaute der zweiten Etappe sind geringfügige Überschreitungen der Grundflächen und der vorgegebenen Masse zulässig, sofern dadurch das charakteristische sowie das für die städtebaulich hohe Qualität massgebende Verhältnis der Hauptbauten in sich und untereinander gewahrt bleiben. Dieser Spielraum ist zwingend erforderlich, da die zweite Ausbauetappe wahrscheinlich erst in einigen Jahren umgesetzt wird und noch nicht den Detaillierungsgrad der ersten Etappe aufweisen kann.

Bestandteil der geplanten Erweiterung des Altersheims ist auch ein Ausbau der Cafeteria im 4. Obergeschoss von Haus B. Dabei soll die Südfassade um 3.20m verschoben werden. Eine andere Nutzung als eine Erweiterung der Cafeteria ist nicht zulässig.

Die Höhenausdehnung wird durch die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse beziehungsweise die maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Meer geregelt. In Abweichung zur Regelbauweise nach Baureglement ist ein zusätzliches Attika- respektive Dachgeschoss über dem obersten Vollgeschoss nicht zulässig.

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist zu überdecken und auf die Gestaltung der umliegenden Bauten abzustimmen.

Der heute bestehende Geräteschuppen wird im Rahmen der 2. Ausbauetappe zurückgebaut. Im südlichen Bereich des Plangebiets soll ein Ersatz errichtet werden. Die exakte Positionierung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu eruieren. Der Neubau orientiert sich von den Dimensionen und der Gestaltung am heute (Stand Mai 2019) bestehenden Geräteschuppen.

5.4 Gestaltungsbestimmungen

Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Materialwahl und Farbgebung eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität erzielt wird. Im Jahr 2012 wurde der erste Erweiterungsbau des Altersheims gegen Osten fertiggestellt. Demzufolge hat sich die Gestaltung der Bauten und Anlagen hinsichtlich Struktur, Erscheinungsbild und Materialisierung am Erweiterungsbau zu orientieren. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen. Im Falle einer Etappierung ist je Etappe ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

Sämtliche Hauptbauten der 1. und 2. Etappe sind mit einem Flachdach zu versehen. Diese sind möglichst extensiv zu begrünen und als Retentionsfläche zu nutzen. Technisch notwendige Aufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken und möglichst in die Gebäudemitte zu platzieren. Aufbauten sowie Anlagen zur nachhaltigen Energie- und Wärmegewinnung dürfen die festgelegte maximale Firsthöhe um das technisch notwendige Mass überschreiten und sind um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückzusetzen.

5.5 Umgebung

Für die Bewohnenden des Altersheims ist eine hochwertige Aussenraumgestaltung mit entsprechender Infrastruktur ein wichtiges Bedürfnis und wesentlicher Bestandteil einer hohen Wohnqualität. Demzufolge ist die Umgebung so zu gestalten, dass eine hohe architektonische und freiräumliche

Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gestaltung hat nach einem einheitlichen, auf die bauliche und nutzungsbedingte Situation abgestimmten Konzept zu erfolgen. Die geforderten Qualitäten sind auch bei einer Etappierung zu gewährleisten.

Im Umgebungsbereich und im Bereich Staudenbepflanzung sind Anlagen und private Wegverbindungen, welche die Aufenthaltsqualität der Bewohnenden und Besuchenden fördern, zulässig. Das Errichten von Bauten ist, mit Ausnahme des Geräteschuppens, nicht zulässig. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Grundlage ist der Konzeptplan Umgebungsgestaltung vom 15. August 2019.

Im Umgebungsbereich sind verschiedene Aktivbereiche vorgesehen, welche der körperlichen und geistigen Aktivierung der Bewohnenden sowie dem Aufenthalt der Besuchenden dienen. Entsprechende Geräte und Anlagen sind an den im Plan bezeichneten Stellen zu erstellen.

Eine ökologisch vielfältige und stimmungsvolle Bepflanzung ist für eine hohe Aussenraumqualität essentiell. Im Umgebungsbereich ist unter anderem eine Blumenwiese mit grosser Artenvielfalt anzulegen. Die genaue Standort- und Artenwahl aller Pflanzungen und die Gestaltung des Umgebungsbereichs sowie der Staudenbepflanzung sind im Umgebungsgestaltungsplan im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen. Ebenfalls im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen ist die exakte Position von Gestaltungselementen wie zum Beispiel der Pergola.

5.6 Weitere Bestimmungen

Die Erweiterung des Altersheims soll nachhaltig und technisch fortschrittlich sein. Bauten sind in nachhaltiger Bauweise zu erstellen. Das entsprechende Konzept ist frühzeitig aber spätestens mit der Baueingabe einzureichen. Bei den Neubauten ist, wenn möglich eine Eigenstromerzeugung mittels Photovoltaikanlagen zu realisieren. In den Tiefgaragen sind Vorbereitungen zu treffen, damit bei Bedarf Ladestationen für Elektrofahrzeuge ohne grossen baulichen Aufwand nachgerüstet werden können.

Das Areal liegt in den Grundwasserschutzbereichen Au und Ao. Dementsprechend gilt für Bauten und Anlagen übergeordnetes Recht.

5.7 Schlussbestimmungen

Eine etappierte Umsetzung des Bauvorhabens in maximal zwei Etappen ist zulässig.

Der vorliegende Sondernutzungsplan ersetzt innerhalb der «Umgrenzung Plangebiet» den Überbauungsplan Bedastrasse 19/21 vom 13. Dezember 2001 komplett und tritt mit der Genehmigung der zuständigen kantonalen Stellen, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), in Kraft. Der Überbauungsplan Bedastr. – Herisauerstr. – Sulgerlinie SBB vom 18. Mai 1981 bleibt gültig.

6 Verhältnis zur Regelbauweise

Auf der nachfolgenden Tabelle sind sämtliche Abweichungen des Sondernutzungsplans gegenüber der Regelbauweise aufgeführt.

	Regelbauweise WG3	Sondernutzungsplan (Neubauten)	Abweichung
Anzahl Vollgeschosse	3	3 – 4	0 VG (D) 1 VG (E)
Ausnützungsziffer	0.65 0.80 ³⁾ 0.96 *	0.94	keine (gem. Art. 7 BauR.)
Grenzabstand gross min.	10.00m bis 16.00m	10.00m bis 16.00m	0.00m
Grenzabstand klein min.	5.00m bis 11.00m	5.00m bis 11.00m	0.00m
Gebäudeabstand	16.00m (11.00m + 5.00m) 21.00m (16.00m + 5.00m)	15.91m 20.87m	-0.13m bis -0.07m (Mehrlängenzuschlag gem. Art. 6 BesV. nicht anwenden)
Ausbau Untergeschoss	beschränkt ⁴⁾	-	-
Gebäudehöhe max.	10.20m 11.20m ³⁾	11.56m (D) 10.33m (E)	0.36m (D) -0.87m (E)
Firsthöhe max.	14.20m 15.20m ³⁾	11.56m (D) 10.33m (E)	-3.64m (D) -4.87m (E)
Gebäudelänge max.	45.00m	70.20m (D) 18.00m (E)	25.20m (D) -27.00m (E)
Gebäudetiefe max.	20.00m ¹⁵⁾ 14.00m ¹⁵⁺¹⁶⁾	49.25m (D) 15.00m (E)	29.25m (D) -5.00m (E)

3) anrechenbarer Gewerbeanteil mindestens 25%

4) Ausbau der ganzen Untergeschossfläche zulässig, jedoch nur für gewerbliche Bauten

15) grössere Gebäudetiefe für architektonisch und grundrisslich besonders sorgfältig gestaltete Bauten, wenn zudem die landschaftliche und bauliche Umgebung nicht beeinträchtigt wird

16) bei reinen Wohnbauten

*) Gemäss Art. 7 BauR. kann eine Mehrausnützung gewährt werden, wenn ein besseres Projekt als nach zonengemässer Überbauung verwirklicht wird. Die Mehrausnützung kann für einen Überbauungsplan bis 20% und für einen Gestaltungsplan auch mehr als 20% betragen. Mit dem vorliegenden Projekt kann die Mehrheit der unter Art. 7 BauR. genannten Anforderungen erfüllt werden.

6.1 Geschossigkeit

Der Neubau der 1. Etappe übersteigt die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen um ein Vollgeschoss. Auf ein zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss wird verzichtet. Als Kompensation und aus Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft sind beim Neubau der 2. Etappe nur drei Vollgeschosse ohne Attika zulässig.

6.2 Ausnützung

Mit den geplanten Neubauten werden 2'015m² neue anrechenbare Geschossfläche geschaffen. Der Bestand beträgt heute 3'268m² und die anrechenbare Grundstücksfläche 5'604m². Die Summe der Bestandes- respektive der Neubaupläche (5'283m²) entspricht einer Ausnützung von 0.94 und liegt damit innerhalb der möglichen Mehrausnützung von 20% (entspricht einer AZ von 0.96) gemäss Art. 7 des Baureglementes.

6.3 Gebäudehöhe / Firsthöhe

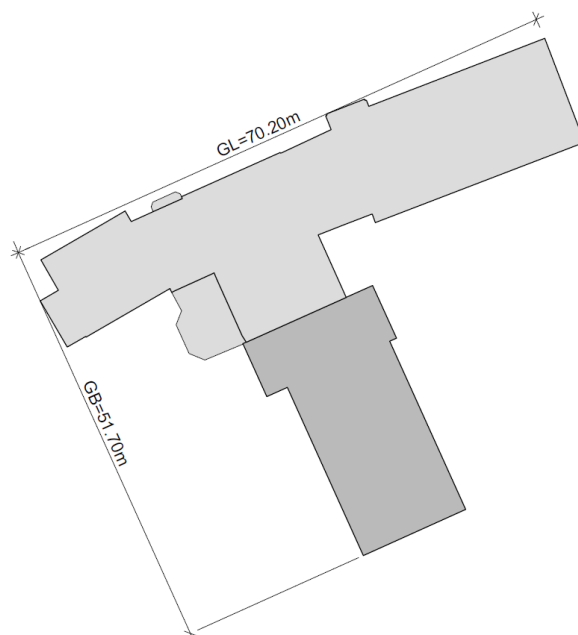
Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 11.20m wird mit der vorliegenden Planung nur minimal überschritten. Der viergeschossige Neubau übersteigt die maximal zulässige Gebäudehöhe um 0.36m, der dreigeschossige Neubau liegt innerhalb Regelbaumasse. Die gewährten Puffer von 0.53m sind in dieser Rechnung bereits berücksichtigt. Die nach Regelbauweise maximal zulässige Firsthöhe von 15.20m wird von beiden Bauten deutlich unterschritten. Somit kann festgehalten werden, dass die Abweichungen relativ gering sind.

6.4 Gebäudeabstand

Aufgrund der Gebäudedimensionen würde sowohl beim Bestand wie auch beim Bestand inklusive Neubau der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 16 BauR. zur Anwendung kommen. Die erforderlichen Gebäudeabstände würden mit der vorliegenden Planung um 0.13m bis 0.07m unterschritten, was einer minimalen Abweichung entspricht.

6.5 Gebäudelänge / Gebäudetiefe

Die maximal zulässige Gebäudelänge von 45.00m respektive die maximal zulässige Gebäudetiefe von 20.00m werden vom Neubau der 2. Etappe problemlos eingehalten. Die gewährten Zuschläge von insgesamt 0.25m pro Fassadenseite sind bereits miteinkalkuliert. Die Gebäudelänge beträgt 70.20m, was einer Überschreitung von 25.20m entspricht. Die neue Gebäudetiefe beträgt 49.25m, was einer Überschreitung von 29.25m entspricht. Es gilt jedoch zu beachten, dass die Gebäudelänge gegenüber dem Bestand (Stand Mai 2019) unverändert bleibt.



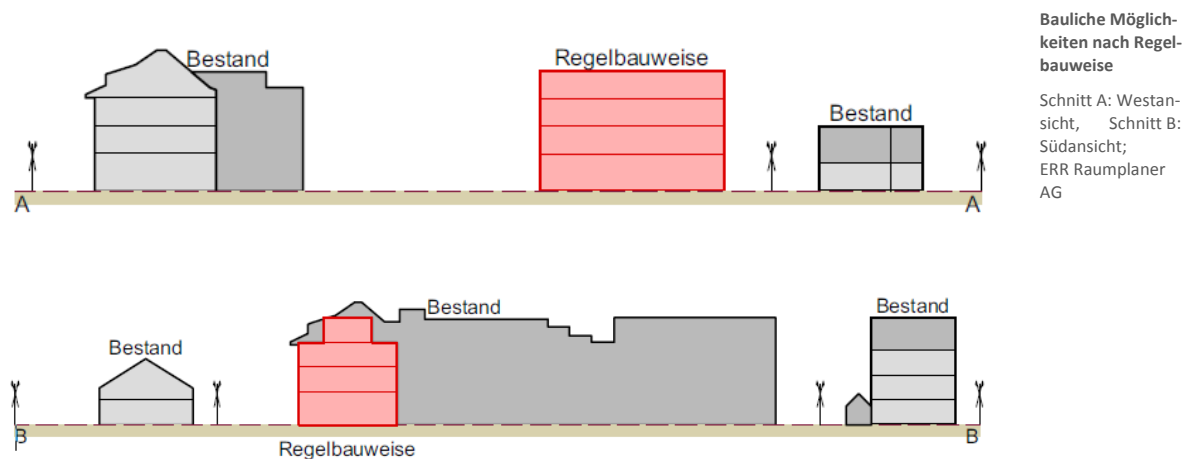
Gebäude-
dimension

ERR Raumplaner
AG, April 2019

7 Interessensabwägung

Mit der vorliegenden Planung kann ein wichtiger Beitrag zur Erhaltung und dem Ausbau von Betreuungsangeboten für Menschen im dritten Lebensabschnitt geleistet werden. Es besteht gemäss kommunalem Richtplan und Stadtentwicklungskonzept ein grosses öffentliches Interesse an dieser Planung. An zentraler, gut erschlossener Lage kann ein Projekt von hoher städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität realisiert werden. Mit der Verlegung der bestehenden Parkfelder in eine Tiefgarage kann die Freiraum- und Aufenthaltsqualität trotz höherer Ausnützung und einem weiteren Bau auf der gleichen Parzellenfläche deutlich gesteigert werden. Damit erfüllt das Projekt die Anforderungen bezüglich der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen vollends. Die geplante Heimerweiterung hat zwar Auswirkungen auf die im ISOS verzeichnete Baugruppe 0.11, diese sind jedoch in Anbetracht des Bestandes in einem vertretbaren Rahmen.

Die oben genannten Abweichungen liegen, mit Ausnahme der Gebäudelänge und der Gebäudetiefe, nur minim über den Vorgaben des Baureglements der Stadt Gossau. Die geplante Erweiterung der Cafeteria hat einen minimalen Einfluss auf die Ausnützungsziffer. Das äussere Erscheinungsbild verändert sich nur geringfügig. Aufgrund der Kapazitätssteigerung ist der Ausbau der Cafeteria nachvollziehbar und notwendig. Wie bereits im vorherigen Abschnitt beschrieben, wurde die Gebäudelänge von 70.00m nicht durch die vorliegende Planung ausgelöst, sondern durch den Erweiterungsbau im Jahr 2012. Diese Überschreitung von 25.00m konnte mit einer Ausnahmegewilligung und ohne Sondernutzungsplan realisiert werden. Mit dem Anbau erhöht sich die Gebäudetiefe um knapp 30.00m gegen Süden.



Von Norden her betrachtet ist die Erhöhung der Gebäude nicht wahrnehmbar. In Blickrichtung Westen und Osten tritt die Gebäudetiefe deutlich in Erscheinung. Nach Regelbauweise und unter Einhaltung der Gebäude- respektive Grenzabstände wäre ein freistehender Längsbau von 20.00m Gebäudelänge ebenfalls möglich im Areal und könnte einiges näher an die Bestandesbauten im Süden und Westen gestellt werden. Die Auswirkungen für die Nachbarschaft wären damit wesentlich höher. Bei der zwei-

ten Etappe, bei welcher die Möglichkeiten des Baureglementes betreffend Grenzabstände ausgeschöpft und nahe gebaut werden kann, sind die Bestimmungen im Sondernutzungsplan strenger formuliert und ein Attika- respektive Dachgeschosses ist nicht möglich.

Die räumliche Konzentration der Bauten im Zentrum der Parzelle Nr. 297 ist für die Nachbarschaft von Vorteil. Mit dieser Position werden gegenüber den umliegenden Parzellen Abstände eingehalten, welche deutlich grösser sind als die ordentlichen Grenzabstände respektive die Baulinie. Zudem sind die benachbarten Grundstücke primär gegen Süden respektive Südwesten orientiert (Hauptwohnseite). Die Erweiterung des Altersheims kommt somit «im Rücken» respektive der abgewandten Seite dieser Grundstücke zu liegen.

Abschliessend kann festgehalten werden, dass die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise teilweise nicht gering, aufgrund der hohen architektonischen, städtebaulichen und freiräumlichen Qualität des Projekts und dem öffentlichen Interesse für die Stadt Gossau jedoch gerechtfertigt sind.

8 Planungsablauf

Im Frühling 2018 haben die ersten Gespräche zwischen der Bauherrschaft, der Stadt Gossau sowie den Architekten und Landschaftsarchitekten und Planern stattgefunden. Seither haben mehrere Besprechungen zwischen der Stadt Gossau und der Projektgruppe stattgefunden. Der weitere Planungsablauf sieht wie folgt aus:

- | | |
|--|--------------------------------------|
| • Vorprüfung durch Stadt Gossau | Juli 2019 |
| • Bereinigungsphase I | August 2019 |
| • Behandlung im Stadtrat | September 2019 |
| • Bereinigungsphase II | Oktober 2019 |
| • Kantonale Vorprüfung | Oktober 2019 – Januar 2020 |
| • Mitwirkung Bevölkerung | Infoveranstaltung während Vorprüfung |
| • Bereinigungsphase III | 1. Quartal 2020 |
| • Erlass durch den Stadtrat | 1. Quartal 2020 |
| • Öffentliche Planauflage | anschliessend |
| • Allfälliges Einspracheverfahren | anschliessend |
| • Genehmigung durch den Stadtrat | anschliessend |
| • Genehmigung durch das Baudepartement | anschliessend |

9 Information und Mitwirkung

Die Bevölkerung und die Anstösser werden zeit- und sachgerecht (insbesondere Mitteilungsblatt der Gemeinde) über den Stand der Planung informiert.

10 Kantonale Vorprüfung

Der Sondernutzungsplan Bedastrasse – Abendruh wurde am dd. Monat 2019 dem Baudepartement des Kantons St.Gallen zur Vorprüfung zugestellt. Mit dem Bericht vom dd. Monat 20YY nimmt das AREG dazu Stellung.

In nachfolgender Tabelle wird die Umsetzung der im Vorprüfungsbericht erwähnten Punkte zusammengefasst.

Vorprüfungsbericht	Umsetzung
Text	- Text - Text - Text.

11 Rechtsverfahren

Für den Sondernutzungsplan Bedastrasse Abendruh ist das ordentliche Verfahren gemäss Art. 34 ff. PBG durchzuführen.