



**Stadtrat**  
Bahnhofstrasse 25  
9201 Gossau



---

# Sondernutzungsplan Bremo - Stadtbühlstrasse

Entwurf für Mitwirkungsverfahren nach Art. 34 Planungs- und Baugesetz

## Planungsbericht

24. April 2020

# Inhaltsverzeichnis

---

Stadt Gossau

Sondernutzungsplan Sondernutzungsplan Stadtbühl

---

Planungsbericht

---

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
1.1	Sachverhalt	3
1.2	Vorgehen	4
<b>2</b>	<b>Analyse und Strategie</b>	<b>5</b>
2.1	Grundlagen	5
2.2	Konzept	12
2.3	Regelungsbedarf	15
<b>3</b>	<b>Erläuterungen</b>	<b>19</b>
3.1	Allgemeines	19
3.2	Erschliessung	19
3.3	Bebauung	22
3.4	Umgebung	25
3.5	Umwelt	26
3.6	Schlussbestimmungen	26
<b>4</b>	<b>Bewilligung</b>	<b>27</b>
4.1	Vorprüfung	27
4.2	Mitwirkung und Information	27
4.3	Erlass und Rechtsverfahren	27
<b>5</b>	<b>Nachweise</b>	<b>28</b>
5.1	Allgemeines	28
5.2	Siedlung	28
5.3	Natur und Landschaft	30
5.4	Siedlung und Verkehr	30
A1	Checkliste	32
A2	Berechnung Ausnützungsziffer	33

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Sachverhalt

### 1.1.1 Planungsanlass

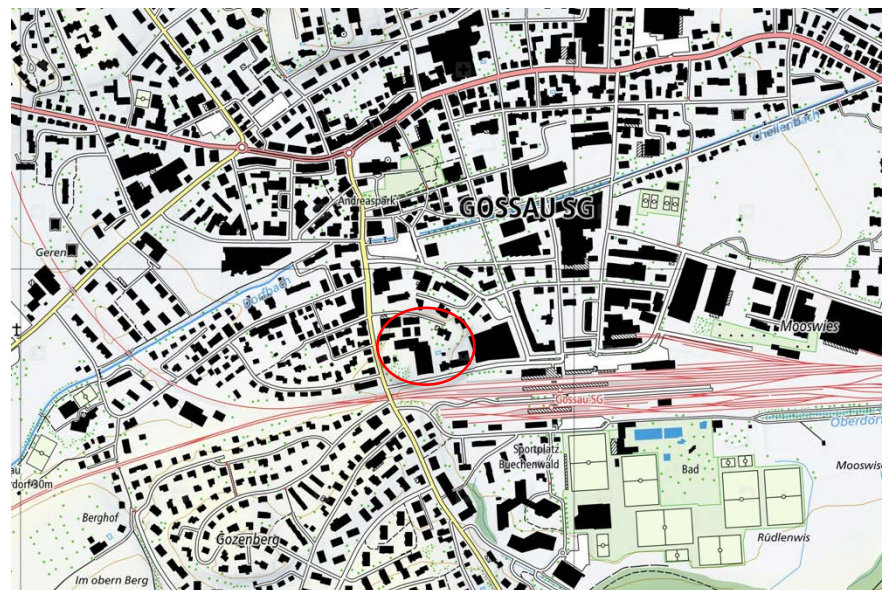
Die Pensionskasse des Kantons Thurgau ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 363, 364 und 2913 an der Stadtbühlstrasse in Gossau. Die westlichen Parzellen mit der «Goldzackhalle» sind durch die Migros und das Fitnesscenter bereits genutzt. Auf der östlichen Parzelle Nr. 2913 steht ein ungenutzter Gewerbebau mit dem dazugehörigen Fabrikantenhaus. Diese Gebäude sollen abgebrochen und durch ein Mehrfamilienhaus, das sich in das Gesamtkonzept des Areales integriert, ersetzt werden. Das dabei entworfene Projekt soll mit der vorliegenden Sondernutzungsplanung gesichert werden.

### 1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof Gossau. Der Neubau entsteht zwischen der Überbauung «Perron 3» und der markanten «Goldzackhalle» an der Stadtbühlstrasse. Das Gebiet umfasst die Parzellen 2913 und 364, welche beide über die Stadtbühlstrasse erschlossen werden. Die im Westen angrenzenden Parzellen mit Villa und Stadtbühlpark werden über die Herisauerstrasse erschlossen und orientieren sich nach Westen. Deshalb sind diese Parzellen keine Bestandteile des Planungsgebiets (vgl. Kap. 2.3.3 ).


Abb. 1 Übersichtplan, (Nov. 2018, map.geo.admin.ch, ohne Massstab)

 Lage des Planungsgebiets



---

Abb. 2 Orthophoto, (Nov. 2018, Geoportal.ch  
Nov. 2018, ohne Massstab)

 Bearbeitungsgebiet



### 1.1.3 Planungsziele

Auf dem Gebiet soll eine hochwertige, gut in das Umfeld eingepasste Wohnbebauung, welche Rücksicht auf die «Goldzackhalle» nimmt, realisiert werden. Das Projekt stützt sich dabei auf die Erkenntnisse des Workshopverfahrens, welches mit den Grundeigentümern des Areals durchgeführt wurde.

---

## 1.2 Vorgehen

Neben der Pensionskasse Thurgau gibt es weitere Grundeigentümer im Strassengeviert Herisauer-, Stadtbühl-, Post- und Bahnhofstrasse, welche verschiedene Entwicklungsabsichten mit unterschiedlichem zeitlichen Horizont haben. Aufgrund dessen wurde von Seiten der Stadt Gossau ein Arealentwicklungsprozess mit allen Grundeigentümern empfohlen. Im Jahr 2017 wurde daher ein Workshopverfahren mit den Grundeigentümern durchgeführt. Dabei wurden Grundsätze für die Bauungs-, Erschliessungs- und Freiraumgestaltung des Areales entwickelt.

Als erstes Projekt aus dem Arealentwicklungsprozess soll nun das Mehrfamilienhaus der Pensionskasse Thurgau auf der Parzelle Nr. 2913 an der Stadtbühlstrasse realisiert werden. Für die planerische Umsetzung wurde der vorliegende Sondernutzungsplan auf Grundlage des Richtprojektes erarbeitet.

# 2 Analyse und Strategie

## 2.1 Grundlagen

### 2.1.1 Konzepte / Masterpläne etc.

#### Stadtentwicklungskonzept Gossau 2016

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Gossau, im Bahnhofquartier West. Das Stadtentwicklungskonzept möchte das Gebiet mit urban geprägten Entwicklungen vorantreiben. Strategisch hält das Konzept für das Gebiet fest, dass das Verdichtungspotenzial ausgenutzt werden soll. Dabei gilt es architektonische und städtebauliche Qualitäten zu sichern und die Projekte gezielt zu entwickeln.

Abb. 3 Ausschnitt StEK Gossau (ohne Massstab)

 Lage des Planungsgebiets

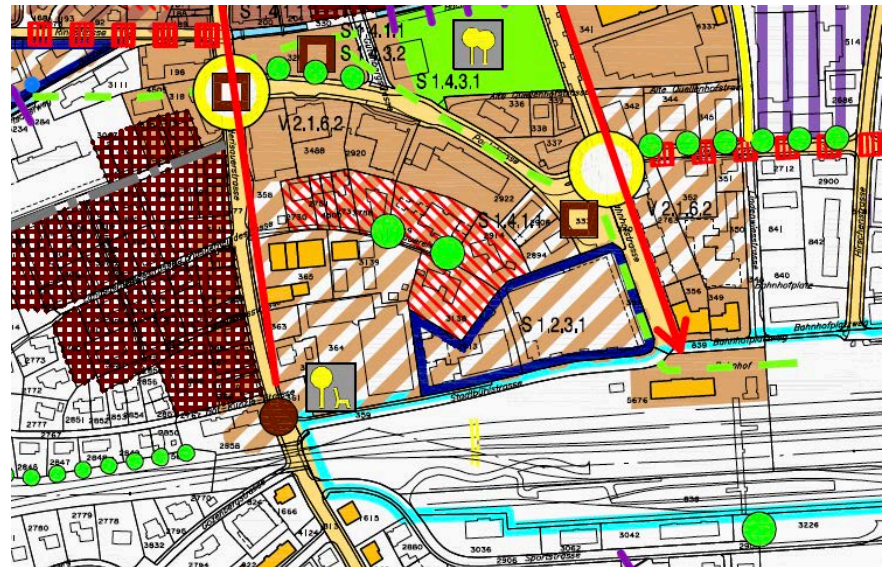


#### 2.1.2 Kommunalen Richtplan

Der rechtsgültige kommunale Richtplan der Stadt Gossau stammt vom Dezember 2000. Derzeit wird eine Gesamtrevision der Ortsplanung basierend auf dem Stadtentwicklungskonzept durchgeführt. Dabei wird der kommunale Richtplan überarbeitet und insbesondere auf die Innenentwicklung ausgerichtet. Die Festlegungen im derzeit gültigen Richtplan stimmen für das Areal aber nach wie vor.

Das südliche Areal Stadtbühl ist ein Entwicklungsgebiet für das Stadtzentrum (braune Schraffur). Für die Parzelle Nr. 2913 ist eine Auslagerung und Umnutzung vorgesehen (blaue Umrandung). Beim «Perron 3» ist dies bereits geschehen. Mit dem vorliegenden Projekt wird dies nun auch auf der Parzelle Nr. 2913 umgesetzt. Der Kern des Areals Stadtbühl ist für zentrumsnahes Wohnen vorgesehen (rote Schraffur).

Abb. 4 Ausschnitt kommunaler Richtplan, Dezember 2000 (ohne Massstab)



### 2.1.3 Zonenplan & Baureglement

Nach dem rechtskräftigen Zonenplan liegt das Areal in der Wohn-Gewerbezone WG3 mit einer maximalen Ausnutzungsziffer von 0.65 respektive 0.80 bei einem Gewerbeanteil von über 25%. Das Areal liegt in der Empfindlichkeitszone III. Die Parzellen Nrn. 361 und 3772 (Stadtbühlpärkli) liegen in der Grünzone. Darüber hinaus regelt das Baureglement weitere zonenspezifische Höchst- und Mindestmasse:

Tab. 1 Höchst- und Mindestmasse gemäss BauR

	Wohn-Gewerbezone WG3
Vollgeschosse, max.	3
Dachgeschosse	Ausbau erlaubt
Untergeschoss	Ausbau beschränkt <sup>2)</sup>
Gebäudehöhe, max.	10.20 m / 11.20 m <sup>1)</sup>
Firsthöhe, max.	14.20 m / 15.20 m <sup>1)</sup>
Gebäuelänge, max.	45.00 m
Gebäudetiefe, max.	14.00 m <sup>3),4)</sup> / 20.00 m <sup>4)</sup>
kl. Grenzabstand, min.	5.00 m
gr. Grenzabstand, min.	10.00 m
Mehrlängenzuschlag <sup>5)</sup> (MLZ)	¼ x Mehrlänge; max. 6.00 m
Gebäudeabstand	Summe der Grenzabstände inkl. MLZ
Ausnutzungsziffer, max.	0.65 / 0.80 <sup>1)</sup>
Abstand zu Gemeindestrassen, min.	4.00 m

1) anrechenbarer Gewerbeanteil mind. 25 %

- 2) Ausbau ganze UG-Fläche für gewerbliche Zwecke erlaubt
- 3) bei reinen Wohnbauten
- 4) grössere Bautiefe unter Vorbehalt erlaubt (siehe Art. 22 BauR, grössere Gebäudetiefe für architektonisch und grundrisslich besonders sorgfältig gestaltete Bauten, wenn zudem die landschaftliche und bauliche Umgebung nicht beeinträchtigt wird)
- 5) gilt ab 20.00 m Gebäudelänge

Abb. 5 Zonenplan (o. M.) | geoportal.ch, Nov. 2018

-  Wohnzone W2
-  Wohn-Gewerbezone WG3
-  Kernzone K4
-  Grünzone G

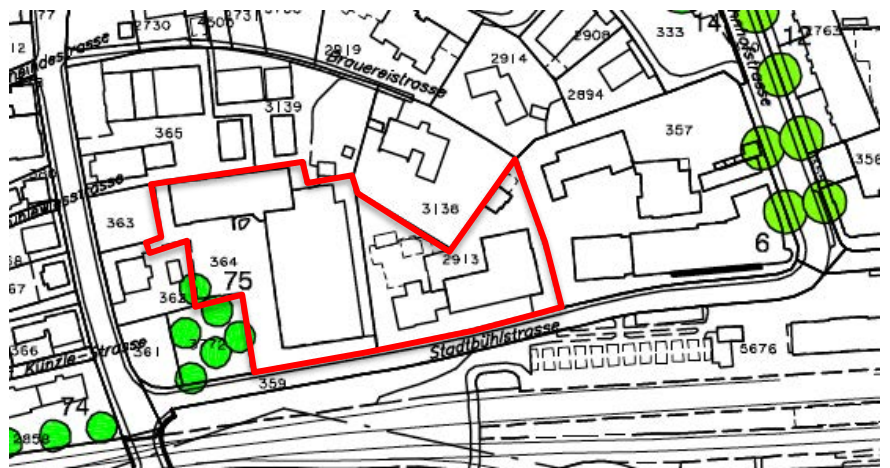


### 2.1.4 Schutz

#### Schutzverordnung

Die Schutzverordnung der Stadt Gossau stammt aus dem Jahre 1982 und wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision ebenfalls überarbeitet. Auf dem Areal ist die Baumgruppe beim Stadtbühlpärklein geschützt.

Abb. 6 Ausschnitt Schutzverordnung, Dezember 1982 (Ohne Massstab)



### Kulturgüterschutzinventar

Bei der 1954 von den St.Galler Architekten Danzeisen und Voser in Zusammenarbeit mit dem Basler Ingenieur Heinz Hossdorf erstellte Produktionshalle der ehemaligen Gold-Zack-Werke (Gummibandweberei) Gossau handelt es sich gemäss dem Schweizerischen Inventar der Kulturgüter von nationaler Bedeutung um ein Schutzobjekt der Kategorie A. Die aus Beton-Kreissegmenten erstellte Halle mit einer Nutzfläche von 1'400 m<sup>2</sup> ist ein Kultbau des architektonischen Minimalismus. Die vier für Fabrikhallen gängigen Forderungen - grösstmögliche Stützenfreiheit, regelmässige Belichtung und keine Sonneneinstrahlung - führten zu einem formschönen Zylindershedbau. Die Schalenelemente aus Beton verfügen über eine minimale Stärke von 7 cm (Scheitel) bis 12 cm (Basis) Stärke, da sie nur auf Druck belastet werden. Sie wurden im Spritzbetonverfahren hergestellt und mit Welleternit abgedeckt. Mitte der 80-er Jahre wurde das Werk geschlossen und ging 1987 an die östlich der Halle dominierte Firma Josef Breitenmoser AG über. Bei der anschliessenden Sanierung wurde das Aussehen namentlich durch Wärmeschutzmassnahmen an Dach und Südfassade verändert.

---

Abb. 7 Ansicht Goldzackhalle, 1956, Foto Gross AG, zvg Stadt Gossau



### Ortsbildinventar

Für die Revision der Schutzverordnung wurde das Ortsbildinventar von 2001/02 vollständig überarbeitet. Darin sind folgende Kulturobjekte aufgenommen:

- Ehem. Schifflistickerei (heute Verkaufsladen Migros), Stadtbühlstrasse 12 zugehörig (Assek. Nr. 1476), lokale Bedeutung

- Ehem. Gummibandweberei (heute Stadtbühlpark), Stadtbühlstrasse 12 (Assek. Nr. 2904), nationale Bedeutung
- Wohnhaus, Herisauer Strasse 53 (Assek. Nr. 1467), lokale Bedeutung

Die nördlich an das Areal grenzenden Bauten der Brauerei Stadtbühl (Assek. Nrn. 1477 und 1479 – 1481) sind ebenfalls im Ortsbildinventar als schützenswerte Kulturobjekte aufgenommen.

#### **ISOS – Inventar schützenswerte Ortsbilder der Schweiz**

Das ISOS Inventar über die Stadt Gossau wurde 1989 erstellt. Im Dezember 2015 wurde das Inventar von der kantonalen Denkmalpflege überprüft. Für den betrachteten Bereich bestehen keine spezifischen Einträge.

#### **2.1.5 Weiteres**




##### **Gewässerschutz**

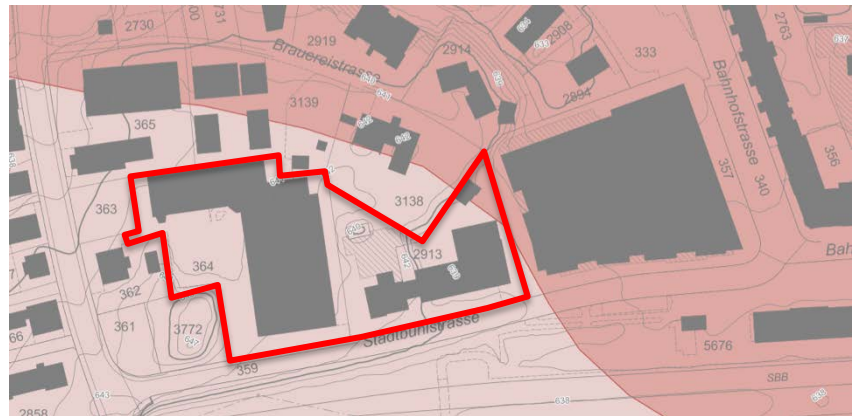
Das Planungsgebiet befindet sich grösstenteils im Gewässerschutzbereich Ao. Nur im nordöstlichen Teil befindet sich die Parzelle im Bereich Au und Ao überlagert. Der Gewässerschutzbereich Ao bezeichnet Gebiete zum Schutz oberirdischer Gewässer. Nach Art. 32 Abs. 2 GSchV ist in den besonders gefährdeten Bereichen eine Bewilligung insbesondere erforderlich für:

- Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen
- Grundwassernutzungen (z. B. zu Heiz- und Kühlzwecken)
- Freilegungen des Grundwasserspiegels
- Bohrungen

Ob eine oben erwähnte Bewilligung für den beabsichtigten Bau notwendig ist, kann erst anhand des definitiven Projekts im Baubewilligungsverfahren ermittelt werden. Die Ausnahmbewilligung wird ebenfalls erst im Baubewilligungsverfahren ausgestellt. Dafür ist ein Umströmungsnachweis auszuarbeiten. Ansonsten sind keine Quell- oder Grundwasserfassungen betroffen. Des Weiteren wird das Planungsgebiet von keinen eingedolten oder offenen Gewässern tangiert.

Abb. 8 Gewässerschutzkarte (Stand 2013) (ohne Massstab)

-  Gewässerschutzbereich Au
-  Gewässerschutzbereich Ao
-  Bereiche Au und Ao überlagert



#### Störfall Eisenbahn

Das gesamte Gebiet liegt im Konsultationsbereich Eisenbahn (100 m) des Risikokatasters Industrie, Gewerbe, Transport (RK IGT). Gemäss Art. 13 StFV (Störfallverordnung, SR 814.012) dienen die Konsultationsbereiche der allgemeinen Information der Öffentlichkeit und der Beachtung durch die Verantwortlichen für die Raumplanung. Voraussichtlich sind keine Massnahmen zur Störfallvorsorge notwendig.

**Pendenz: Gemäss Auskunft der zuständigen kantonalen Behörde erfolgt die Beurteilung im Zusammenhang mit der Vorprüfung**

#### Strassenklassierung

Die Stadtbühlstrasse ist eine Gemeindestrasse 1. Klasse. Gemäss aktuellem Baureglement Art. 13 gilt ein Mindestabstand von 4 Metern gegenüber einer Strasse dieser Klasse.

#### Naturgefahren

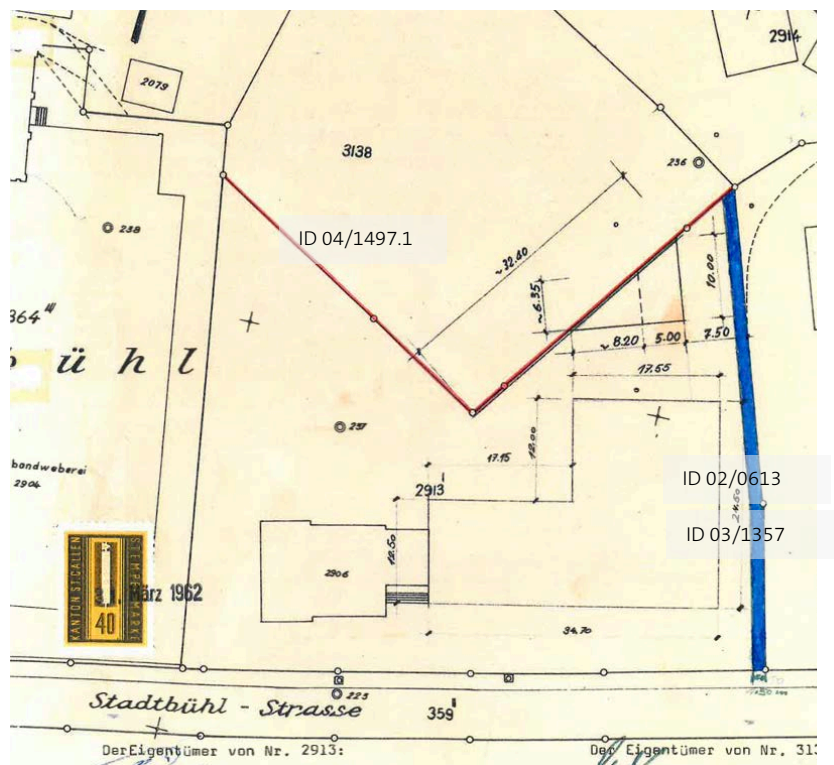
Innerhalb des Bearbeitungsgebietes liegen keine Gefährdungen durch Naturgefahren vor.

#### Servitute

Nachfolgend sind die für den Perimeter relevanten Dienstbarkeiten aufgeführt:

Tab. 2 Servitute

Dienstbarkeit	Inhalt
Last: Gewerbebeschränkung zugunsten Grundstücke Nrn. 365 und 3139 13.07.1951 Beleg 303, ID 02/0610	Verpflichtet sich auf dem Grundstück keine chemische Fabrik oder sonst ein Gewerbe zu betreiben, welches üblen Geruch, übermässigen Russ oder Staub verursacht.
Last: Fusswegrecht zugunsten Grundstück Nr. 2914, zugunsten Grundstück Nr. 2913 13.08.1960 Beleg 467, ID 03/1357	Fusswegrecht über die im Situationsplan blau bezeichnete Fläche.
Last: Näher- und Höherpflanzungsrecht zugunsten Grundstück Nr. 3138 29.03.1962 Beleg 228, ID 04/1497	Näherpflanzungsrecht bis um 30 cm an die gemeinsame Grenze und beliebiges Höherpflanzungsrecht
Last: Fusswegrecht zugunsten Grundstück Nr. 3138 29.03.1962 Beleg 228, ID 04/1497.1	Fusswegrecht über die im Situationsplan blau bezeichnete Fläche.

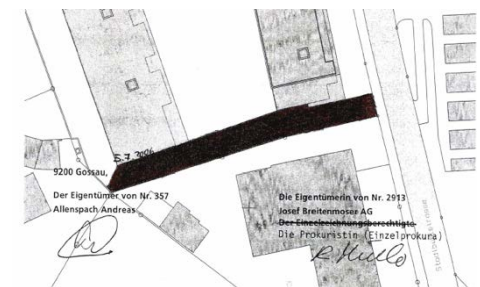


Recht / Last: Baubeschränkung zugunsten und zulasten Grundstücke Nrn. 364 und 2913, 17.08.1951 Beleg 351, ID 02/0613	Verpflichtung nicht näher als 5 Meter an die gemeinsame Grenze zu bauen. (Beide Parzellen sind im Besitz der PKTG)
Recht: Gewerbebeschränkung zulasten Grundstücke Nrn. 364 und 3772 17.08.1951 Beleg 351, ID 02/0612	Verpflichten sich, störenden Lärm durch bauliche und betriebliche Massnahmen auf ein erträgliches Mass zu beschränken.
Recht: Grenzbaurecht zulasten Grundstück Nr. 3138	Dem Eigentümer wird gestattet, an der im Situationsplan grün eingezeichneten Grenze (Zwischen der Parz. 2913 und 3138) einen Einstellraum zu erstellen.

29.03.1962 Beleg 228, ID 04/1497.2

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltsanspruch zulasten Grundstück Nr. 357, zugunsten Grundstück Nr. 2913  
05.07.2006 Beleg 501, ID 24/5023.1

Fuss- und Fahrwegrecht über die im Situationsplan bezeichnete Fläche



## 2.2 Konzept

### 2.2.1 Arealentwicklung Stadtbühl

Das Richtprojekt basiert auf den Erkenntnissen des Workshop-Prozesses, welcher zusammen mit den Grundeigentümern des Areals Stadtbühl durchgeführt wurde.

Das Gebiet wird aufgrund seiner prominenten nach Süden ausgerichteten Lage entlang des Bahnareals als «Stadtkante» bezeichnet. Ein Neubau soll durch eine Strassenparallele Bebauung an das bestehende «Perron 3» anknüpfen und zur Goldzackhalle vermitteln. Das Leitbild sieht eine Erschließung zwischen dem Neubau und der bestehenden Bebauung «Perron 3» vor. Weiter soll eine Verknüpfung mit dem inneren Freiraum des «Perron 3» geschaffen werden. Auch die bestehende Baumreihe entlang der Stadtbühlstrasse gilt es fortzusetzen.

Abb. 9 Modell Arealentwicklung Stadtbühl



### 2.2.2 Richtprojekt

Das Richtprojekt wurde von der archiTRAV Architektur AG aus Gossau sowie der raderschall Partner AG, Landschaftsarchitekten, Meilen, erarbeitet. Es reagiert auf den Bestand und orientiert sich weitgehend an den Erkenntnissen des Workshop-Prozesses der Arealentwicklung Stadtbühl.

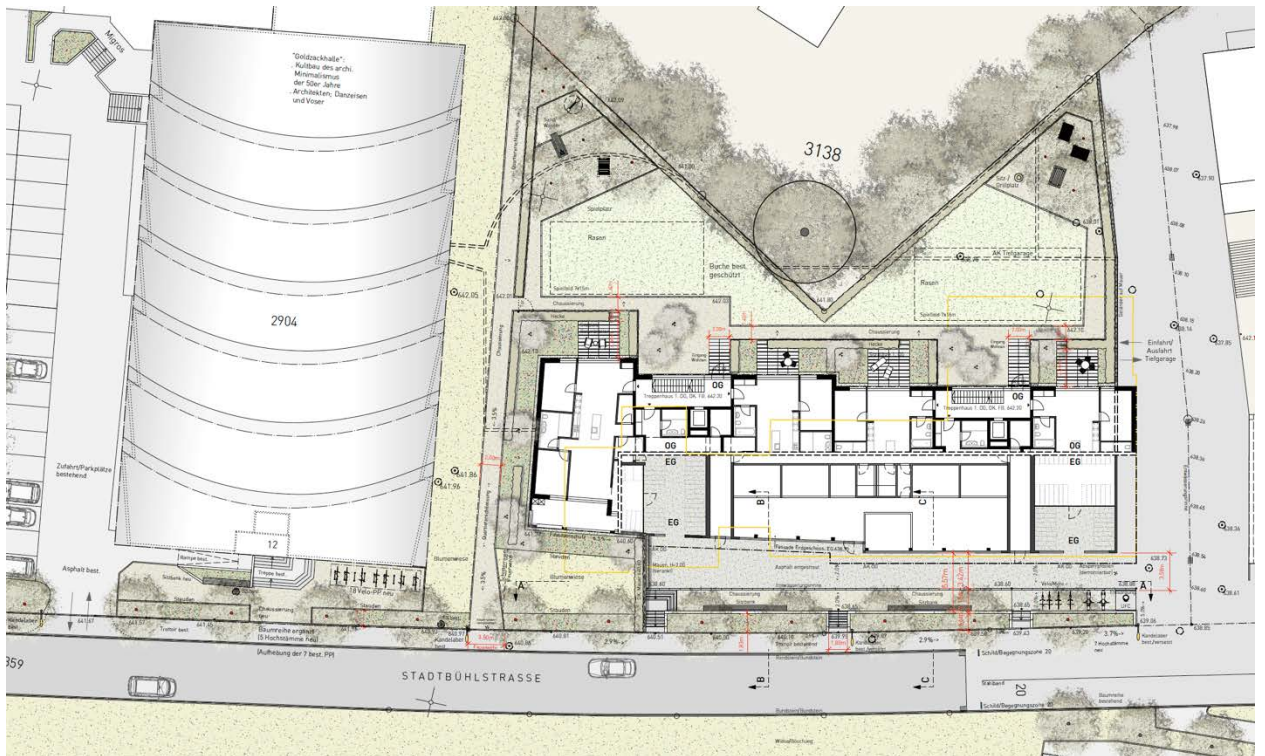
Das Prinzip der Stadtkante wird durch den strassenparallelen Neubau auf dem Areal zwischen «Perron 3» und «Goldzackhalle», fortgesetzt. Dieser schliesst in der Gebäudehöhe an das Gebäude «Perron 3» an und vermittelt zur «Goldzackhalle». Das 4-geschossige Volumen, mit Attika und freigelegtem Untergeschoss, nimmt strassenseitig die Fassadenflucht vom «Perron 3» auf und stuft sich in Richtung «Goldzackhalle» nach hinten ab. Die denkmalgeschützte Halle wird freigespielt und seine Stellung an der Stadtbühlstrasse gefestigt. Die horizontale Fassadengliederung vom «Perron 3» wird aufgenommen und auf neue Weise weitergeführt. Das unregelmässige Zurückstufen der langen Hauptfassade vermittelt zwischen dem grossmassstäblichen «Perron 3» und der kleinen «Goldzackhalle» und assoziiert die eigenständige Struktur und Rundung der Halle.

Die Hapterschliessung des Neubaus erfolgt über die Stadtbühlstrasse. Die unterirdische Sammelgarage bietet Platz für die Bewohner sowie für Teile der Kundenparkplätze der angrenzenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Eine unterirdische Verbindung sichert eine optimale Anbindung dieser Betriebe. Durch einen halbprivaten Vorgarten- und Begegnungsbereich für Kunden und Besucher werden die Haupteingänge räumlich verbunden und die Bebauung an den öffentlichen Strassenraum angeschlossen. Die Weiterführung der Baumreihe entlang der Stadtbühlstrasse definiert den Übergang vom öffentlichen zum halbprivaten Aussenraum zusätzlich. Die grosszügige Parkanlage auf der Nordseite sichert einen hohen Grünanteil und bietet einen attraktiven Freiraum für die Bewohner.

Abb. 10 Richtprojekt archiTRAV Architektur AG,  
Situation (ohne Massstab)



Abb. 11 Richtprojekt Umgebungskonzept, rader-  
schallpartner AG (ohne Massstab)



---

Abb. 12 Richtprojekt archiTRAV Architektur AG,  
Südfassade (ohne Massstab)



---

## 2.3 Regelungsbedarf

### 2.3.1 Änderung der Grundnutzung

Da das Projekt nicht mit der Regelbauweise realisiert werden kann, ist ein Sondernutzungsplan zu erstellen. Dieser darf nach Art. 23 Abs. 2 PBG jedoch keine materielle Änderung des Rahmennutzungsplans (insb. Zonenzweck) bewirken.

### 2.3.2 Abweichungen zur Regelbauweise

Zur Ermöglichung des Vorhabens soll von der Regelbauweise namentlich in den nachfolgenden Punkten abgewichen werden:

- Anzahl Vollgeschosse
- Maximale Gebäudehöhe / Firsthöhe
- Gebäudelänge, Gebäudetiefe
- Ausnützungsziffer
- kleiner Grenzabstand

Tab. 3 Gegenüberstellung Regelbauweise – Sondernutzungsplan

	Regelbauweise WG3	SNP	Abweichung
Zahl der Vollgeschosse	3 VG	4 VG + abweichendes Attikageschoss	+ 1VG / Abweichung Attikaregelung
Gebäudehöhe, max.	10.20 m / 11.20 m <sup>1)</sup>	ca. 12.40 m	+ ca. 1.20 m
Firsthöhe, max.	14.20 m / 15.20 m <sup>1)</sup>	ca. 15.60 m	+ ca. 0.40 m
Gebäuelänge, max.	45.00 m	58.65m	+ ca. 13.65 m
Gebäudetiefe, max.	14.00 m / 20.00 m <sup>2,3)</sup>	19.80m	- 0.20 m
Ausnützungsziffer, max.	0.65 / 0.80 <sup>1)</sup>	1.012	+ 0.212
Grosser Grenzabstand mind.	10.0 m	Fällt aufgrund Strassenabstand weg	-
Kleiner Grenzabstand mind.	5.00 m	4.66 (Nordostecke)	- ca. 0.34 m
Strassenabstand	4.00 m	6.00 m	+ 2.00 m

<sup>1)</sup> anrechenbarer Gewerbeanteil mindestens 25 %

<sup>2)</sup> grössere Gebäudetiefe für architektonisch und grundrisslich besonders sorgfältig gestaltete Bauten, wenn zudem die landschaftliche und bauliche Umgebung nicht beeinträchtigt wird

<sup>3)</sup> bei reinen Wohnbauten

Die Ermittlung des Niveaupunkts basiert auf den Plänen des bestehenden Gebäudes aus dem Jahr 1957. In den vergangenen Jahren wurde das Gebäude renoviert und umgebaut. Der tatsächliche Niveaupunkt lässt sich nicht mehr exakt bestimmen. Daher ist die Berechnung der genauen Gebäudehöhe mit einer gewissen Ungenauigkeit verbunden.

### 2.3.3 Sicherung der Qualität

Zur Qualitätssicherung des Vorhabens soll die Regelbauweise namentlich in den nachfolgenden Punkten verfeinert werden:

#### Allgemeines | Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Sondernutzungsplans umfasst die Parzellen Nrn. 364 und 2913. Die beiden Parzellen gehören der gleichen Eigentümerschaft. Wie folgende Abbildung zeigt, ist der Strassenraum der Herisauerstrasse unterschiedlich. Im Westen wird der Strassenraum von einer klar lesbaren Raumkante, gebildet durch eine Bebauung entlang der Strasse begrenzt. Im Osten in Richtung Planungsperimeter prägt eine Abfolge von Plätzen und zurückversetzten prägenden Einzelbauten (Brauerei, Migros) den Strassenraum. Folglich wurde auf den Einbezug der westlichen Parzellen entlang der Herisauerstrasse verzichtet, da diese in Zusammenhang mit der Herisauerstrasse gedacht und entwickelt werden sollen.

Abb. 13 AV mit Geltungsbereich (blau), und Raumkanten entlang der Herisauerstrasse (rot) (ohne Massstab)



#### Zweck

Der Sondernutzungsplan bezweckt eine Bebauung mit erhöhter architektonischer Qualität. Insbesondere ein attraktiver Freiraum und ein architektonisch hochwertiges Mehrfamilienhaus sind dabei zentral. Weiter ist die Schaffung einer Stadtkante sowie die Vermittlung zwischen der Bebauung «Perron 3» und der «Goldzackhalle» sind von grosser Bedeutung.

### **Erschliessung**

Die Erschliessung soll über die Stadtbühlstrasse erfolgen. Die Parkierung für Teile der Kunden Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie jene der Bewohner sind in einer überdeckten Sammelgarage zu erstellen. Dabei gilt es, die Zufahrt in die Sammelgarage zu regeln. Weiter ist die Fläche für eine mögliche Fussverbindung zwischen Stadtbühlstrasse und der Brauereistrasse zu sichern sowie die Veloparkierung zu definieren.

### **Bebauung**

Ein Baubereich sowie eine maximale Höhenkote sollen einen klar definierten Rahmen für die Bebauung festlegen. Zusätzlich soll die maximal mögliche Geschossfläche festgelegt und damit ein im Vergleich zur Regalbauweise erhöhtes maximales Nutzungsmass gesichert werden. Weiter gilt es, die Gestaltungsgrundsätze der Bebauung zu definieren, um eine erhöhte Qualität zu schaffen.

### **Freiraum**

Der Freiraum ist ein zentrales Element der vorliegenden Planung. Dabei sind insbesondere die Gestaltung entlang der Stadtbühlstrasse, die Einbindung der angrenzenden Freiräume sowie eine hochwertige Bepflanzung und eine hohe Aufenthaltsqualität von Bedeutung. Zudem gilt es eine Standortgerechte Bepflanzung zu sichern.

### **Umwelt**

Um einen energieeffizienten Bau zu ermöglichen, soll ein erhöhter Energiestandard festgelegt werden.

### **Eigentum**

Im Sondernutzungsplan können keine privatrechtlichen Belange geregelt werden. Folgende Punkte sind entsprechend privatrechtlich zu regeln und im Grundbuch einzutragen.

- Überfahrrecht der Verkehrsfläche im Westen der Parzelle 357. Um eine ausreichende Erschliessung der Besucherparkplätze und der Sammelgarage sicherzustellen;
- Unterbaurecht der Parzelle 3138, damit eine ausreichend und wirtschaftlich dimensionierte Sammelgarage erstellt werden kann.

# 3 Erläuterungen

---

## 3.1 Allgemeines

### 3.1.1 Geltungsbereich

Der Sondernutzungsplan Brema - Stadtbühlstrasse wird, gestützt auf Art. 23ff des am 1. Oktober 2017 in Kraft getretenen Planungs- und Baugesetzes (PBG), erlassen. Soweit für das Planungsgebiet im vorliegenden Sondernutzungsplan nichts Abweichendes geregelt wird, gilt das übrige Recht. Das massgebende übrige Recht (zum Zeitpunkt der Genehmigung des vorliegenden Sondernutzungsplans) umfasst insbesondere folgende Rechtserlasse:

- Baureglement der politischen Gemeinde Gossau vom 16. März 2011;
- Bestimmungen des (neuen) Planungs- und Baugesetzes vom 1. Oktober 2017 (PBG), bei denen keine Umsetzungen im kommunalen Recht erforderlich sind;
- Bestimmungen des (alten) Baugesetzes vom 6. Juni 1972 (BauG), auf welchen das oben genannte Baureglement beruht.

Der Geltungsbereich des Sondernutzungsplans umfasst die zur Disposition stehenden Parzellen Nrn. 2913 und 364.

### 3.1.2 Karteneinträge

Wo keine Bemassungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im Massstab 1:500 des öffentlich aufgelegten Originalplans. Folgende Elemente werden verwendet:

- Standorte bezeichnen die ungefähre Lage eines Objektes, mit entsprechendem Anordnungsspielraum.
- Bereiche geben einen Anordnungsspielraum vor;
- Baulinien bezeichnen nach Art. 29 Abs. 4 BPG die Lage und die Ausdehnung von Bauten.

---

## 3.2 Erschliessung

### 3.2.1 Zu- und Wegfahrten

Das gesamte Planungsgebiet wird über die Stadtbühlstrasse und die privaten Erschliessungsflächen erschlossen. Die Zufahrt in die Sammelgarage für den Baubereich erfolgt direkt ab der bereits heute bestehenden Erschliessungsfläche der beiden Parzellen Nrn. 2913 und 357. Über diese Zufahrt besteht ein Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Parzelle Nr. 2913. Damit sind auch die Sichtfelder der Wegfahrt im Bereich der Parzelle Nr. 357 gesichert. Die Zufahrt zur Parzelle Nr. 364 (Fitnesscenter und Detailhändler) bleibt unverändert und erfolgt weiterhin ab der Stadtbühlstrasse. Es werden damit keine neuen Zu- und Wegfahrten auf die Stadtbühlstrasse erstellt.

### 3.2.2 Autoabstellplätze

Die Bewohnerparkplätze sind in der unterirdischen Sammelgarage angeordnet. Gegen Osten wird die maximale Ausdehnung der Sammelgarage durch die Baulinie begrenzt. Gegen Westen sieht das Richtprojekt eine direkte Verbindung zur Goldzackhalle vor, wobei der Schutz der Halle zentral ist. Daher soll das 2.UG rückversetzt werden.

Als Berechnungsgrundlage für die erforderliche Anzahl dient Art. 44 des Baureglements der Stadt Gossau (Stand 16. März 2011). Darin wird pro 80 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche, mindestens aber pro Wohnung, ein Abstellplatz gefordert. Für Besucher sind zehn Prozent der erforderlichen Bewohnerparkplätze als allgemein zugängliche Besucherparkplätze zu erstellen. Für diese ist ein Anordnungsbereich neben der Einfahrt zur Sammelgarage ausgeschieden. Die bestehende Parkierung für die Verkaufs- und Dienstleistungsbetriebe werden teilweise in die unterirdische Sammelgarage verlegt. Zudem befinden sich die Besucherparkplätze der Gewerbenutzung des Baubereiches A ebenfalls in der Sammelgarage. Die sieben Parkfelder zwischen der Goldzackhalle und Stadtbühlstrasse werden mit der Inbetriebnahme des Neubaus aufgehoben. Die Fläche wird danach nach den Vorgaben des Richtprojekts gestaltet. Weiter gilt es bei der Neugestaltung des Stadtbühlparks die bezeichnete Fläche als ein Bestandteil des Stadtbühlparks zu planen und gestalten. Mit der Neugestaltung werden die elf Parkplätze im Bereich Stadtbühlpark aufgehoben.

Insgesamt entstehen in der zweigeschossigen Sammelgarage 64 neue Parkfelder. Davon sind 35 Parkfelder für die Mieter des Neubaus im Baubereich A vorgesehen. Ein Parkplatz wird als Mobility Parkplatz genutzt, die restlichen Parkplätze stehen den gewerblichen Nutzungen der Goldzackhalle zur Verfügung.

Tab. 4 Erläuterung Parkierung

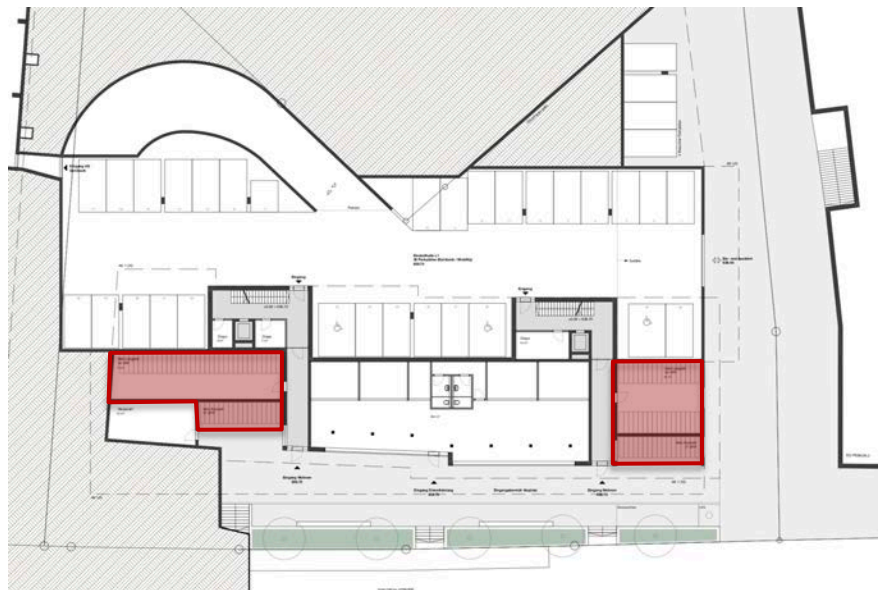
	Anzahl Parkplätze
<b>PP Mieter Neubau</b>	35
<b>PP Goldzackhalle</b>	28 +(1 Mobility)
<b>Parkierung Sammelgarage Total:</b>	64
<b>Aufzuhebende PP</b>	18 (7+ 11)

### 3.2.3 Veloabstellplätze

Die Standorte der Veloabstellplätze bezeichnen die Orte, an welchen die Abstellplätze zu realisieren sind. Ausführung der Veloabstellplätze für Kunden richten sich nach dem Richtprojekt. Veloabstellplätze (Kurz- und Langzeit) des Baubereiches A sind ebenerdig innerhalb des Gebäudes unterzubringen. Die

Anzahl der Abstellplätze wird aufgrund der Normwerte (VSS-Norm SN 640 065) bestimmt. Dieser entspricht einem Veloabstellplatz pro Zimmerzahl der Wohneinheiten. Bei vorliegendem Richtprojekt entspricht dies 107 Veloabstellplätzen. 32 Veloabstellplätze, 30 % von der Gesamtzahl, sind als Kurzzeitabstellplätze zu erstellen. Das Richtprojekt ist wegleitend bezüglich der Verortung der Kurzzeitabstellplätze für Velos. Für die Ausgestaltung sind, neben der VSS Norm SN 640 006, die Merkblätter für die Veloparkierung des Tiefbauamtes St. Gallen zu beachten.

Abb. 14 Verortung der Veloabstellplätze (rot)  
(ohne Massstab)



### 3.2.4 Öffentlicher Fussweg

Die Brauereistrasse ist heute eine Sackgasse. Durch einen öffentlichen Weg soll für den Fussverkehr eine engmaschige Erreichbarkeit im Quartier sichergestellt werden. Der Fussweg wird in zwei Etappen unterteilt. Die südliche Etappe soll zusammen mit dem Neubau realisiert werden und die Erschliessung der Gebäude und der Umgebungsflächen sicherstellen. Die nördliche Etappe soll erst dann realisiert werden, wenn ein durchgehende Wegverbindung zur Brauerstrasse sichergestellt und realisiert werden kann. Die Realisierung erfolgt durch die Grundeigentümer.

---

## 3.3 Bebauung

### 3.2.5 Zugang Stadtbühlpark

Im Zusammenhang mit einer Neugestaltung sichert die Zutrittslinie Stadtbühlpark mindestens einen Zugang in den Park über die Parzelle 364. Der genaue Standort eines oder mehrerer Zugänge bleibt jedoch offen und ist zusammen mit der Neugestaltung zu bestimmen.

### 3.3.1 Baubereich

Der Baubereich definiert die maximale Dimension der oberirdischen Bebauung. Die horizontale Ausdehnung der Bauten wird über die Baulinie, die vertikale Ausdehnung über Höhenkoten festgelegt. Um bei der Realisierung Handlungsraum zu lassen, werden gegen Norden und Süden sowie in der Höhe Zuschläge von 0.25 m gegenüber dem Richtprojekt gewährt. Nach Westen und Osten wird auf einen Zuschlag verzichtet, da hier die geltenden Grenzabstände durch das Richtprojekt eingehalten, oder bereits geringfügig unterschritten werden.

### Anordnungsbereich oberstes Geschoss

Der Anordnungsbereich oberstes Geschoss definiert das architektonische Attikageschoss. Hierbei gilt es, das Geschoss entlang der Süd- und Westfassade zurück zu versetzen. Im Gegenzug wird entlang der Nord- sowie der Ostfassade grösstenteils auf einen Rücksprung verzichtet. Demzufolge entspricht das oberste Geschoss nicht einem Attikageschoss nach Baurecht, jedoch wird durch die Anordnung dem architektonischen Konzept Rechnung getragen. Das oberste Geschoss stellt die Verbindung vom Perron 3 zur Goldzackhalle her. Die Gesamtfläche des obersten Geschosses ist zudem nicht grösser, als bei einem Attikageschoss nach Regelbauweise.

### Baulinie Sammelgarage

Die Baulinie für die Sammelgarage definiert die maximale horizontale Ausdehnung der Tiefgarage.

Gegen Osten, hin zur privaten Verkehrsfläche intern, tritt die Sammelgarage als eingeschossiger Bau in Erscheinung. Die Zufahrt und die Besucherparkplätze befinden sich hier. Durch eine Überdeckung und Begrünung der Sammelgarage entsteht auf der Sammelgarage Raum für die Bewohnerinnen und Bewohner.

### Nutzung

Gemäss Baureglement der Stadt Gossau kommt in einer Wohn-Gewerbezone eine höhere Ausnutzungsziffer (AZ) zur Anwendung (max. 0.8), wenn der anrechenbare Gewerbeanteil mindestens 25% beträgt. Über den gesamten Geltungsbereich gesehen beträgt der Gewerbeanteil rund 50% und überschreitet damit die Forderung deutlich. Die gewerbliche Nutzung der bestehenden Gebäude wird durch die Festlegung in den besonderen Vorschriften gesichert. Zugleich wird die Wohnnutzung sowie eine stille gewerbliche Nutzung im geplanten Neubau festgeschrieben.

Im Rahmen von Sondernutzungsplänen kann die Gemeinde eine Mehrausnutzung gewähren, wenn ein besseres Projekt als nach zonengemässer Überbauung verwirklicht wird. Die Höhe der Mehrausnutzung ist abhängig von der Siedlungs- und Projektqualität sowie der Grösse, Form und Lage des beigezogenen Gebietes. Mit den Festlegungen im vorliegenden Sondernutzungsplan, wird ein ortsbaulich und architektonisch hochwertiges Projekt gesichert (vgl. Kap. 5.2.2 5.3 und 5.4). Damit werden die Anforderungen an eine Mehrausnutzung nach Art. 7 BauR Gossau erfüllt. Die mit dem Sondernutzungsplan realisierbare Ausnutzungsziffer (AZ) von 1.04 (30% Bonus) wird unter Berücksichtigung der Schutzobjekte differenziert ermöglicht. So wird aus Gründen des Kulturgüterschutzes auf eine Verdichtung im Bereich der geschützten, ehemaligen Schifflickerei sowie der Goldzackhalle verzichtet und die zulässigen Geschossflächen im östlichen Planungsgebiet realisiert, indem die Konzeption der östlich anschliessenden Bebauung «Perron 3» aufgenommen wird<sup>1</sup>.

Tab. 5 Erläuterung Mehrausnutzung

<b>Geschossfläche Total:</b>	8011.5 m <sup>2</sup>
<b>Parzellenflächen Total:</b>	7915.0 m <sup>2</sup>
<b>AZ projektiert</b>	1.012
<b>AZ nach BauR</b>	0.8
<b>AZ inkl. Mehrausnutzung 30%</b>	1.04

### Wiederherstellung Fassade

Die Südfassade der «Goldzackhalle» wurde in der Vergangenheit nachteilig verändert. Im Zusammenhang mit einer umfassenden Gebäudesanierung gilt es deshalb die Fassade wiederherzustellen. Damit kann das Schutzobjekt von nationaler Bedeutung (vgl. Kap. 2.1.4 ) zusätzlich aufgewertet und die nötige

<sup>1</sup> det. Berechnung siehe Anhang A2

Präsenz kann wiederhergestellt werden. Mit einer kompletten Hallensanierung und einer damit verbundenen Wiederherstellung der Südfassade ist erst nach Ablauf der Mietverträge (Jahr 2036) zu rechnen.

---

Abb. 15 Ansicht Goldzackhalle, 1956, Foto Gross AG, zvg Stadt Gossau



### 3.3.2 Gestaltung

Der Sondernutzungsplan nach Art 25 PBG dient der Sicherung eines städtebaulich und architektonisch hochwertigen Projekts. Eine gute Eingliederung ist zentral. Insbesondere ist es wichtig, dass der Bau sowohl einen Bezug zur Bebauung «Perron 3» im Osten und zur Goldzackhalle im Westen herstellt sowie auf die unterschiedlichen Gegebenheiten reagiert. Weiter gilt es, die bestehende Stadtkante fortzusetzen und den Raum zwischen dem Neubau und der Stadtbühlstrasse nach dem Prinzip von einer Stadtstrasse zu gestalten. Dabei wird der Raum zwischen der Strasse und dem Gebäude als Vorgarten resp. Vorbereich des Gebäudes gestaltet. Das Gebäude selbst soll mit einem Flachdach ausgeführt werden und eine gut ablesbare Differenzierung von Sockel, Regelgeschoss und Dachgeschoss aufweisen. Das Richtprojekt ist in seiner Gesamtheit wegleitend. Die wichtigsten Elemente, insbesondere die Fassadengestaltung, das Material- und Farbkonzept sowie die Umgebungsgestaltung werden verbindlich aufgeführt. Das Volumen des Richtprojektes ist zudem über die Baubereiche fixiert. Damit ist das Richtprojekt im Sondernutzungsplan sowohl in seinem Volumen wie auch in der Gestaltung gesichert.

---

## 3.4 Umgebung

### 3.4.1 Umgebungsgestaltung

Eine hochwertige Umgebungsgestaltung ist ein zentraler Faktor für die Qualität des Bauvorhabens. Das Umgebungskonzept setzt sich detailliert mit den unterschiedlichen Qualitätsansprüchen auseinander und wird daher für verbindlich erklärt.

Dabei sichert das Konzept eine hochwertige Gestaltung, insbesondere Wegverbindungen und die Weiterführung der «Stadtkante» sind zentrale Elemente. Nicht zuletzt sichert das Konzept eine hochwertige Gestaltung mit einem geringen Anteil an versiegelten Flächen und einer standortgerechten Bepflanzung.

### 3.4.2 Nutzung

#### Bereich Vorplatz

Der Vorplatz zwischen Gebäude und Stadtbühlstrasse dient als Eingangsbereich zum Wohngebäude sowie zur gewerblichen Nutzung im Sockel des Gebäudes. Der Vorplatz ist als Vorgartenbereich für Bewohner und Kunden gestaltet, und hat damit einen halbprivaten Charakter. Das Befahren mit Automobilen ist nicht möglich.

#### Standort Spiel- und Begegnung

Das Baureglement der Stadt Gossau verlangt, dass bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen mindestens 1/6 (16.65 %) der anrechenbaren Geschossfläche (Kleinwohnungen 1 bis 2 Zimmer nicht angerechnet) als gesicherte Spielplätze zu gestalten sind. In der vorliegenden Planung werden rund 800 m<sup>2</sup> für Spiel und Begegnung, respektive Kinderspielplätze zur Verfügung gestellt, dies entspricht ca. 19 % der anrechenbaren Geschossfläche abzüglich der Flächen der Kleinwohnungen.

Abb. 16 AV mit Geltungsbereich (blau), (ohne  
Massstab)



### 3.5 Umwelt

#### 3.5.1 Energie

Gossau ist eine Energiestadt. Dementsprechend sind für Projekte, die über einen Sondernutzungsplan realisiert werden, erhöhte Anforderungen bezüglich Energie zu erfüllen. Die Vorschrift für den Minergie Standard oder einer vergleichbaren energetischen Ausführung stellt eine entsprechende Umsetzung sicher.

### 3.6 Schlussbestimmungen

#### 3.6.1 Inkrafttreten

Der SNP «Bremo - Stadtbühlstrasse» tritt mit der Genehmigung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation in Kraft.

# 4 Bewilligung

---

## 4.1 Vorprüfung

### Allgemeines

Der Sondernutzungsplan wurde am ... zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom ... wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

### Berücksichtigte Vorprüfungshinweise

- tabellarischer Verweis auf die Ziffern der Vorprüfung mit einer kurzen Zusammenfassung des Hinweises und wie/wo der Hinweis berücksichtigt wurde

### Unberücksichtigte Vorprüfungshinweise

- tabellarischer Verweis auf die Ziffern der Vorprüfung mit einer kurzen Zusammenfassung des Hinweises und Begründung, wieso der Hinweis nicht berücksichtigt wurde

---

## 4.2 Mitwirkung und Information

### Allgemeines

Die Bevölkerung von Gossau wurde am ... über den Sondernutzungsplan Bremo - Stadtbühlstrasse gemäss Art. 34 RPG (öffentlichen Mitwirkung) informiert. Anschliessend wurde vom .... bis .... eine öffentliche Vernehmlassung durchgeführt. Dabei gingen folgende Hinweise ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

---

## 4.3 Erlass und Rechtsverfahren

Die Planung wurde vom Stadtrat am ... zu Händen des Rechtsverfahrens erlassen.

- hier bitte keine weiteren Angaben zum Rechtsverfahren, da diese nie nachgeführt werden. Vielmehr sind sie auf dem Titelblatt des Instruments ersichtlich.
- Sofern sich aus dem Auflageverfahren Anpassungen aufgrund von Einsprachen ergeben, sind diese hier zu ergänzen. Dann erfolgt ein zweiter Erlass.

# 5 Nachweise

---

## 5.1 Allgemeines

Nachfolgend werden die planungsrelevanten Nachweise erläutert.

---

## 5.2 Siedlung

### 5.2.1 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Der Sondernutzungsplan regelt die Dimension und Gestaltung der Bauten umfassend. Damit wird eine gute Gesamtwirkung erreicht. Abweichungen gegenüber der Regelbauweise werden nur im Zusammenhang mit einer hohen architektonischen Qualität und einer dichten und flächensparenden Bebauung gewährt. Die Gegenüberstellung der Regelbauweise mit dem Sondernutzungsplan ist in Kapitel 2.3.2 zu finden.

Abweichungen gegenüber der Regelbauweise ergeben sich auf der Parzelle Nr. 2913 im Bereich der Geschossigkeit, der Gebäudehöhe, der Gebäudelänge sowie der Ausnützung. Die Abweichungen begründen sich durch die Einpassung des Neubaus zwischen die beiden angrenzenden Bauten Perron 3 und Goldzackhalle. Der Neubau vermittelt zwischen den beiden Bauten, schafft eine ortsbaulich attraktive Situation entlang der Stadtbühlstrasse und gibt der Goldzackhalle genügend Raum. Die ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten des Richtprojektes werden im Sondernutzungsplan gesichert.

Als Ausgleich zu den Abweichungen der Regelbauweise wird der Strassenraum der Stadtbühlstrasse mit Baumreihen und Vorgartenbereichen aufgewertet und eine öffentliche Fusswegverbindung zur Brauereistrasse sowie der Zugang zum künftigen Stadtbühlpark gesichert. Aus Rücksicht zu den Schutzobjekten auf der Parzelle Nr. 364 wird diese und die angrenzende Parzelle Nr. 363 nicht zusätzlich bebaut. Die nicht ausgeschöpfte Ausnützung wird mit dem Neubau auf der Parzelle Nr. 2913 realisiert. Zudem ist vorgesehen, die Südfassade der Goldzackhalle wieder in den Ursprungszustand zu versetzen. Damit werden verschiedene Massnahmen im öffentlichen Interesse umgesetzt, welche einzelne Abweichungen der Regelbauweise für den Neubau rechtfertigen und ausgleichen.

### 5.2.2 Übersicht Sicherung der Qualität

Gegenüber der Regelbauweise stellt der Sondernutzungsplan erhöhte Anforderungen an das Projekt. Dies betrifft insbesondere die städtebauliche Einpassung des Projekts in den Bestand, welche durch den Sondernutzungsplan verbindlich festgelegt wird. Auch die architektonische Gestaltung, die Fassadengliederung und die Umgebungsgestaltung werden gegenüber der Regelbauweise verfeinert und erhöhte Qualitätsanforderungen werden gestellt und im Sondernutzungsplan verbindlich gesichert. Das Umgebungskonzept

sichert einen attraktiven und qualitativ hochwertigen Freiraum (aus ökologischer und Nutzersicht). Weiter stellt die Sondernutzungsplanung erhöhte Anforderungen an die an eine energetische Bauweise. Nicht zuletzt wird dem zentralen Standort direkt beim Bahnhof Gossau Rechnung getragen und unter den erhöhten Anforderungen an die architektonische Gestaltung und der Aussenraumgestaltung ein erhöhtes Nutzungsmass ermöglicht. Vergleiche dazu auch die Ausführungen in Kapitel 5.2.1

#### **Nutzungsqualitäten und architektonische Qualität**

Der Sondernutzungsplan nimmt die im Stadtentwicklungskonzept sowie im kommunalen Richtplan erarbeiteten Entwicklungsabsichten auf (Kapitel 2.1). Die architektonische Qualität wird im Sondernutzungsplan detailliert gesichert (vgl. auch Kap. 3.3.2 , 3.4.1 und 5.2.2 ).

#### **Haushälterische Bodennutzung**

Durch die Sondernutzungsplanung kann an zentraler, gut erschlossener Lage eine dichte und zeitgemässe Bebauung entstehen, welche den bestehenden Schutzobjekten genügend Raum lässt (vgl. auch Kap. 3.3.1 Nutzung).

#### **Lärmschutz**

Die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung werden eingehalten. Es ist mit keinem erheblichen Mehrverkehr zu rechnen.

#### **Energie**

Durch die Regelungen in den besonderen Vorschriften wird ein energiesparender Bau vorgeschrieben und gesichert (vgl. auch Kap. 3.5.1 ).

#### **Schutzobjekte**

Der Sondernutzungsplan sichert den Erhalt und die Einbindung der Schutzobjekte «Goldzackhalle» und «Schifflistickerei» in das Umfeld. Die Umgebung wird aufgewertet und insbesondere die Südfassade der Ende der 80-er Jahre veränderten Goldzackhalle muss in ihren Ursprungszustand zurückversetzt werden. Im Bereich der Schutzobjekte erfolgt keine bauliche Verdichtung. Der Neubau im östlichen Teil führt die städtebauliche Konzeption der Bebauung «Perron 3» in reduzierter Dichte fort. Der Neubau schafft damit die Brücke von der prägenden Goldzackhalle hinüber zum städtebaulich prägenden Perron 3. Der Neubau ist gegenüber der Goldzackhalle leicht zurückgesetzt, die auf diese Weise die angemessene Präsenz gegenüber dem öffentlichen Raum bewahrt und bleibt als wichtiger Zeitzeuge der Industriearchitektur erhalten bleiben.

---

### 5.3 Natur und Landschaft

#### **Ökologischer Ausgleich**

Die bestehenden Naturwerte im Planungsgebiet sind heute gering. Der Sondernutzungsplan sichert eine hochwertige Umgebungsgestaltung und schafft neue Naturwerte. Rund um das Gebäude entstehen unterschiedliche Grünräume. Die Vorschriften sichern dabei eine Bepflanzung mit einheimischen Arten. Durch eine Flachdachbegrünung können zusätzliche Werte geschaffen werden.

---

### 5.4 Siedlung und Verkehr

#### **Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr**

Das Planungsgebiet ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erschlossen. Der Bahnhof Gossau ist keine 200 m entfernt und kann die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner gut befriedigen

#### **Kapazität bestehendes Strassennetz**

Durch den vorliegenden Sondernutzungsplan erhöht sich die Einwohnerkapazität im Vergleich zum Zonenplan geringfügig. Es ist daher mit keinem massgeblichen Mehrverkehr zu rechnen.

#### **Langsamverkehrsnetz**

Durch die Sondernutzungsplanung wird der Raum für eine kommende Verbindung zwischen der Brauereistrasse und der Stadtbühlstrasse gesichert. Dadurch kann ein Mehrwert für das gesamte Quartier entstehen.

#### **Parkierung und Erschliessung**

Die Parkierung erfolgt auf den bestehenden Parkierungsflächen sowie in der Sammelgarage unter Terrain. Die oberirdischen Parkierungsflächen werden reduziert. Dadurch wird der dichten Bebauung Rechnung getragen.

#### **Entwässerung und Retention**

Die vorgeschriebene extensive Dachbegrünung (nötigenfalls mit Möglichkeit für Stauwasser) und eine Umgebungsgestaltung mit einem hohen Grünanteil sichern eine gute Entwässerung respektive Retention.

#### **Grundwasser**

Vgl. Kap. 2.1.5

# Anhang

---

Stadt Gossau

---

Sondernutzungsplan Sondernutzungsplan Stadtbühl

---

Planungsbericht

---

- 
- A1 Checkliste SNP
  - A2 Berechnung Ausnützungsziffer

# A1 Checkliste

<b>Siedlung</b>	<b>nicht relevant</b>	<b>relevant</b>
– Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		x
– Wohnlichkeit und architektonische Qualität		x
– Haushälterische Bodennutzung		x
– Lärmschutz		x
– Luftverschmutzung und Gerüche	x	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	x	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler		x
– Energie		x
– Etappierung	x	
– Störfallvorsorge		x
<b>Infrastruktur und Wirtschaft</b>	<b>nicht relevant</b>	<b>relevant</b>
– Nutzungszuordnung	x	
– Kosten / Erträge	x	
<b>Natur und Landschaft</b>	<b>nicht relevant</b>	<b>relevant</b>
– Einordnung in die Landschaft oder das Quartier		x
– Ökologischer Ausgleich		x
– Gewässerabstände	x	
<b>Siedlung und Verkehr</b>	<b>nicht relevant</b>	<b>relevant</b>
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		x
– Kapazitätsreserven Strassennetz		x
– Langsamverkehrsnetz		x
– Parkierung und Erschliessung		x
<b>Wasser und Boden</b>	<b>nicht relevant</b>	<b>relevant</b>
– Naturgefahren	x	
– Gewässerschutz	x	
– Belastete Standorte	x	

# A2 Berechnung Ausnutzungsziffer

## AUSNÜTZUNGS-BERECHNUNG

Ausnutzungsberechnung über die Parzellen-Nr.363, 364 und 2913

### UNTERGESCHOSS

Stadtbühlpark Migros-Genossenschaft	Lager Migros / Kühlräume / Treppenhaus / Warenlift	=	275.90 m2
Stadtbühlpark Update Fitness	Lager / Treppenhaus / Nasszellen Umkleiden / Fitnessräume	=	1'125.10 m2
Wohn-Gewerbehaus Brema (Neubau)	Treppenhäuser (2)	=	48.40 m2

### ERDGESCHOSS

Stadtbühlpark Migros-Genossenschaft	Warenumsschlag / Warenlager / Verkaufsfläche / Treppenhaus / Warenlift	=	619.20 m2
Stadtbühlpark Update Fitness	Treppenhaus / Fitnessräume	=	1'640.20 m2
Wohn-Gewerbehaus Brema (Neubau)	Treppenhäuser (2) / Erschliessungsfläche	=	130.40 m2
	Gewerbe / Windfang	=	209.20 m2

### 1. OBERGESCHOSS

Stadtbühlpark Migros-Genossenschaft	Aufenthaltsraum / Warenlager / WC Damen / WC Herren / Treppenhaus / Warenlift / Büro / Garderobe Damen / Garderobe Herren	=	354.00 m2
Wohn-Gewerbehaus Brema (Neubau)	Treppenhäuser (2) <b>Whg. 1:</b> Eingang / Bad / Du / Zimmer (2) Wohnen, Essen, Küche <b>Whg. 2:</b> Eingang / Du / Zimmer (1) Wohnen, Essen, Küche <b>Whg. 3:</b> Eingang / Bad / Du / Zimmer (3) Wohnen, Essen, Küche <b>Whg. 4:</b> Eingang / Bad / Du / Zimmer (3) Wohnen, Essen, Küche <b>Whg. 5:</b> Eingang / Du / Zimmer (1) Wohnen, Essen, Küche <b>Whg. 6:</b> Eingang / Bad / Du / Zimmer (3) Wohnen, Essen, Küche	=	740.30 m2

### 2. OBERGESCHOSS

Wohn-Gewerbehaus Brema (Neubau)	Treppenhäuser (2) <b>Whg. 7:</b> Eingang / Bad / Du / Zimmer (2) Wohnen, Essen, Küche <b>Whg. 8:</b> Eingang / Du / Zimmer (1) Wohnen, Essen, Küche <b>Whg. 9:</b> Eingang / Du / Zimmer (1) Wohnen, Essen, Küche <b>Whg. 10:</b> Eingang / Bad / Du / Zimmer (2) Wohnen, Essen, Küche <b>Whg. 11:</b> Eingang / Bad / Du / Zimmer (2) Wohnen, Essen, Küche <b>Whg. 12:</b> Eingang / Du / Wohnen, Essen, Küche, Schlafen <b>Whg. 13:</b> Eingang / Du / Zimmer (1) Wohnen, Essen, Küche <b>Whg. 14:</b> Eingang / Bad / Du / Zimmer (2) Wohnen, Essen, Küche	=	758.20 m2
------------------------------------	---	---	-----------

### 3. OBERGESCHOSS

Wohn-Gewerbehau Brema (Neubau)	Treppenhäuser (2) <b>Whg. 15:</b> Eingang / Bad / Du / Zimmer (2) Wohnen, Essen, Küche <b>Whg. 16:</b> Eingang / Du / Zimmer (1) Wohnen, Essen, Küche <b>Whg. 17:</b> Eingang / Du / Zimmer (1) Wohnen, Essen, Küche <b>Whg. 18:</b> Eingang / Bad / Du / Zimmer (2) Wohnen, Essen, Küche <b>Whg. 19:</b> Eingang / Bad / Du / Zimmer (2) Wohnen, Essen, Küche <b>Whg. 20:</b> Eingang / Du / Wohnen, Essen, Küche, Schlafen <b>Whg. 21:</b> Eingang / Du / Zimmer (1) Wohnen, Essen, Küche <b>Whg. 22:</b> Eingang / Bad / Du / Zimmer (2) Wohnen, Essen, Küche	=	758.20 m2
-----------------------------------	--	---	-----------

### 4. OBERGESCHOSS

Wohn-Gewerbehau Brema (Neubau)	Treppenhäuser (2) <b>Whg. 23:</b> Eingang / Bad / Du / Zimmer (2) Wohnen, Essen, Küche <b>Whg. 24:</b> Eingang / Du / Zimmer (1) Wohnen, Essen, Küche <b>Whg. 25:</b> Eingang / Du / Zimmer (1) Wohnen, Essen, Küche <b>Whg. 26:</b> Eingang / Bad / Du / Zimmer (2) Wohnen, Essen, Küche <b>Whg. 27:</b> Eingang / Bad / Du / Zimmer (2) Wohnen, Essen, Küche <b>Whg. 28:</b> Eingang / Du / Wohnen, Essen, Küche, Schlafen <b>Whg. 29:</b> Eingang / Du / Zimmer (1) Wohnen, Essen, Küche <b>Whg. 30:</b> Eingang / Bad / Du / Zimmer (2) Wohnen, Essen, Küche	=	758.20 m2
-----------------------------------	--	---	-----------

### ATTIKAGESCHOSS

Wohn-Gewerbehau Brema (Neubau)	Treppenhäuser (2) <b>Whg. 31:</b> Eingang / Bad / Du / Zimmer (3) Wohnen, Essen, Küche <b>Whg. 32:</b> Eingang / Du / Zimmer (1) Wohnen, Essen, Küche <b>Whg. 33:</b> Eingang / Bad / Du / Zimmer (2) Wohnen, Essen, Küche <b>Whg. 34:</b> Eingang / Bad / Du / Zimmer (2) Wohnen, Essen, Küche <b>Whg. 35:</b> Eingang / Bad / Du / Zimmer (3) Wohnen, Essen, Küche	=	594.20 m2
-----------------------------------	--	---	-----------

Total Bruttogeschossflächen = **8'011.50 m2**

### PARZELLENFLÄCHEN

Parzelle - Nr.363	504.00 m2
Parzelle - Nr.364	4'387.00 m2
Parzelle - Nr.2913	3'024.00 m2

Total Parzellenflächen = **7915.00 m2**

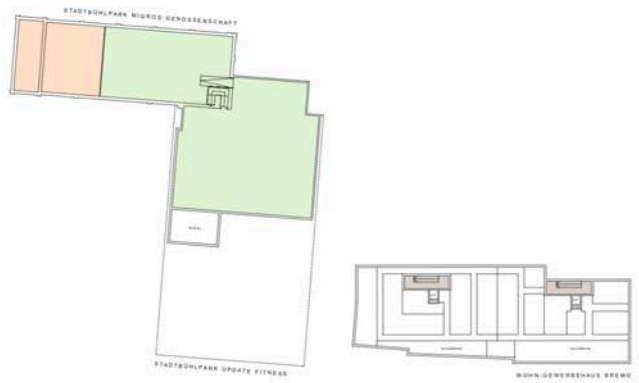
Ausnutzungsziffer =  $\frac{\text{Total Bruttogeschossflächen}}{\text{Total Parzellenflächen}}$  = **1.012**

Wohn- und Gewerbezone WG3  
mit über 25% Gewerbeanteil  
(Gewerbeanteil 52.7 %) = 0.80

ÜBERSICHT 2.-4.OBERGESCHOSS 1:1000



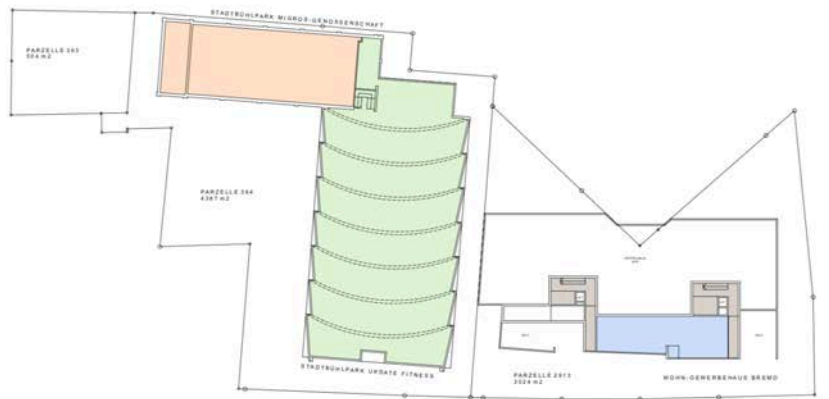
ÜBERSICHT UNTERGESCHOSS 1:1000



ÜBERSICHT ATTIKAGESCHOSS 1:1000



ÜBERSICHT ERDGESCHOSS 1:1000



ÜBERSICHT 1.OBERGESCHOSS 1:1000



# Beilage

---

Stadt Gossau

---

Sondernutzungsplan Sondernutzungsplan Stadtbühl

---

Planungsbericht

---

---

B1 Richtprojekt vom 24. April 2020, archiTRAV  
Architekten AG | raderschallpartner AG

# Impressum

---

Stadt Gossau

Sondernutzungsplan Sondernutzungsplan Stadtbühl

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](http://www.strittmatter-partner.ch)

Projektleitung

**Armin Meier**

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU

Wirtschaftsing. FH, Planer REG A

Fachbearbeitung

**Benjamin Müller**

BSc FH in Raumplanung, Raumplaner FSU

**Jonas Schuster**

BSc FH in Raumplanung

430/025/300/350/00/PB\_200416.docx