

Stadt Gossau
Bahnhofstrasse 25
9201 Gossau

St.Gallen, 23. Juni 2022

Neubau Pflegezentrum SANA Fürstenland AG, Parzelle 471
Antrag zur Interessenabwägung für die Ausnahmegewilligung nach Anhang 4
Ziff. 211 Abs. 2 GSchV

Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die teilweise Lage des geplanten Alterszentrums unter dem mittleren Grundwasserspiegel erfolgt im Bau-gesuchsverfahren. Im Hinblick auf den Sondernutzungsplan fassen wir die wesentlichen Punkte der Interessenabwägung für die zu beantragende Ausnahmebe-willigung zusammen:

1. Situation

Gemäss der Grundwasserkarte (www.geoportal.ch, Stand 2022) liegt der mittlere Grundwasserspiegel im Bereich des geplanten Neubaus zwischen 631.50 und 632.00 müM. Das geplante Gebäude weist unterschiedliche Fundations-niveaus auf. Das Gebäude bindet mehrheitlich ca. 1.0 m und im Bereich des Hau-technikraumes bis zu 2.4 m unter den mittleren Grund-wasserspiegel ein.

2. Geohydrologische Verhältnisse

2.1 Keine Reduktion des Grundwasserdurchflusses

Die geohydrologischen Verhältnisse werden im Umströmungsnachweis (Juni 2022) aufgezeigt. Der Umströmungsnachweis bildet die planerische Grundlage, um den Nachweis zu erbringen, dass der Eingriff in den mittleren Grund-wasser-spiegel mittels geohydrologischen Massnahmen kompensiert wird.

Im vorliegenden Fall kann die Beeinträchtigung des Grundwasserdurchflusses, welche durch den Neubau des Alterszentrum SANA Fürstenland AG verursacht

wird zu 100% kompensiert werden, so dass aufgrund des Bauvorhabens keine Reduktion des Grundwasserflusses gegeben ist.

2.2 Massnahmen

a) Foundation/Rüttelstopfsäulen

Die Unterkante der Bodenplatte resp. das Fundationsniveau liegt in einer Tiefe von ca. 3.5 - 4.5 m unter OK Terrain. Die Lasten des Gebäudes werden mittels Bodenverbesserung (Rüttelstopfsäulen) in tragfähige Schichten abgetragen. Auf eine Pfahlfundation kann so verzichtet werden. Die vorgesehenen Rüttelstopfsäulen werden mit Kies/Schotter bis auf die dichte Moräne eingerüttelt. Durch die geeignete Materialwahl bei der Erstellung der Rüttelstopfsäulen wird die Durchlässigkeit des Untergrundes nicht herabgesetzt. Im Gegenteil, die Durchlässigkeit wird verbessert.

b) Materialersatz

Um den Grundwasserstrom nicht zu beeinträchtigen resp. die Reduktion zu kompensieren, wird höher durchlässiges Material innerhalb des Grundwasserleiters eingebracht. Die FS Geotechnik AG und die Grundbauberatung Geoconsulting AG haben gemeinsam beschlossen, die Kompensationsmassnahmen so zu wählen, dass 100% der Reduktion kompensiert wird und nicht nur 90%, wie dies gemäss GSchV möglich wäre. Als Kompensation wird ein vollflächiger Koffer in der Mächtigkeit von ca. 20 bis 30 cm unter der Bodenplatte eingebracht.

c) Planerische Optimierungen

Um die Eindringtiefe in den mittleren Grundwasserspiegel so klein als möglich zu halten, wurden auch die planerischen Möglichkeiten ausgeschöpft. Die Höhenlage des Gebäudes wurde so optimiert, dass mit einer EG-Kote von 634.95 müM eine minimale Einbindtiefe resultiert. Diese Kote berücksichtigt gleichzeitig auch den Hochwasserschutz und erfüllt die entsprechenden Anforderungen. Zudem wird die Nutzung des Gebäudes berücksichtigt. Den hochbetagten Bewohnerinnen und Bewohnern muss es möglich sein, mit dem Rollstuhl selbständig die Eingänge zum Haus zu befahren. Deshalb wird das maximale Gefälle zu den Eingängen mit 2.5% bis 3% festgelegt. Eine höhere EG Kote würde den hochbetagten Bewohner das selbständige befahren mit dem Rollstuhl verunmöglichen.

Im Untergeschoss sind nur Räume eingeplant, die für den reibungslosen Betriebsablauf und für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen unabdingbar sind. Dazu zählen die technischen Räume für Heizung/Lüftung/Elektrisch/Sanitär; die Lagerräume für die Küche; die Garderobenräume für das Personal; die geforderten Luftschutzplätze; die minimale Anzahl Tiefgaragenplätze, Veloabstellplätze und einige Kellerabteile für die Pflegewohnungen.

Der Fussabdruck des Untergeschosses und die jeweiligen Raumhöhen, wurden aus wirtschaftlichen Gründen auf die minimale Grösse abgestimmt, was auch der Grundwasserthematik zugutekommt.

d) Fazit

Mit den beschriebenen Massnahmen wurde der Eingriff in das Grundwasser optimiert und das denkbar mögliche Minimum minimiert. Wie erwähnt, wird der Grundwasserdurchfluss deshalb durch den Einbau des Gebäudes nicht reduziert.

3. Interessenabwägung

Für die im Baugesuchsverfahren bevorstehende Ausnahmegewilligung nach Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV ist eine Interessenabwägung vorzunehmen:

a) Die politischen Gemeinden sind nach Art. 28 des Sozialhilfegesetzes (sGS 381.1, SHG) verpflichtet, der Bevölkerung bedarfsgerechte Alters- und Pflegeeinrichtungen zur Verfügung zu stellen.

Die Gesuchstellerin, die SANA Fürstenland AG, ist - wie bekannt - eine gemeinnützige Aktiengesellschaft. Die Aktionärsgemeinden sind die Stadt Gossau und die Gemeinden Gaiserwald, Andwil, Ober- und Niederbüren. Die SANA Fürstenland wird von den Trägergemeinden beauftragt, die entsprechenden Alters- und Pflegeplätze für die Gemeinden bereitzustellen.

Die Gesuchstellerin plant die Erstellung eines Alters- und Pflegezentrums mit 117 Pflegeplätzen. Davon werden 90 Pflegeplätze in Einzelzimmer angeboten und rund 27 Pflegeplätze in 1.5 und 2.5 Zimmer Wohnungen. Das Angebot wird ergänzt durch eine Tagesstruktur für Betagte, welche allen offen steht.

Die gesamte Nutzung des geplanten Neubaus steht ausschliesslich im öffentlichen Interesse und erfüllt Aufgaben, für welche die Stadt Gossau und die umliegenden Gemeinden aufgrund ihres gesetzlichen Auftrags nach Art. 28 SHG verpflichtet sind.

b) Der oben beschriebene Einbau des Gebäudes unter den mittleren Grundwasserspiegel ist demgegenüber sehr gering. Wie erwähnt wird dies durch die erwähnten Massnahmen vollständig kompensiert.

c) Der gewählte Standort erhielt bei der Evaluation der möglichen Standorte mit deutlichem Abstand die beste Gesamtbewertung. Er besticht vor allem durch seine zentrale Lage und die umfangreichen Angebote in nächster Nähe (Einkaufsläden aller Art, Restaurants, Stadtbibliothek, Freiflächen, Post, Bank usw.). Ebenso gut sind die Anbindung an alle Verkehrsarten (öffentlicher Verkehr mit Buslinien und Bahn-

hof, Langsamverkehr und MiV) und potentielle Synergien mit umliegenden Einrichtungen. Ebenfalls positiv bewertet wurde, dass der Standort zwar zentral aber nicht direkt an einer stark befahrenen Strasse liegt und sich grössere Gebäude - umgeben von hochgeschossigen Zonen - gut in die Umgebung einfügen. Es ist unter verschiedenen Aspekten für ältere Menschen ein Gewinn, wenn sie im gesellschaftlichen Leben integriert bleiben.

In diesem Zusammenhang sei ebenfalls erwähnt, dass der grösste Teil des Siedlungsgebietes und insbesondere alle zentralen Lagen von Gossau sich in einem Grundwasserschutzbereich (A_U, A_O) befinden. Ein Grundwassereingriff würde deshalb auch bei anderen Standorten notwendig.

d) Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Bau und Betrieb des geplanten Alters- und Pflegezentrums zur Erfüllung des gesetzlichen Auftrags den beschriebenen Grundwassereingriff in erheblichem Mass überwiegt.