



Stadtrat
Bahnhofstrasse 25
9201 Gossau



Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse - Kirchstrasse

Planungsbericht

24. Februar 2022

Mitwirkungsverfahren nach Art. 34 Planungs- und Baugesetz



Strittmatter Partner AG | Vadianstrasse 37 | 9001 St. Gallen
T 071 222 43 43 | F 071 222 26 09
www.strittmatter-partner.ch | info@strittmatter-partner.ch

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

info@strittmatter-partner.ch
www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Balz Bodenmann

dipl. Arch. ETH SIA | Arch. REG A

dipl. Raumplaner NDS ETH

Raumplaner FSU | Dr. sc. ETH

Fachbearbeitung

Benjamin Müller

BSc FH in Raumplanung

Silas Odermatt

BSc FHO in Raumplanung

430.035.300.02.03/ PB_SNP
Bahnhofstrasse_220224.docx

Inhaltsverzeichnis

Stadt Gossau

Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse – Kirchstrasse

Planungsbericht

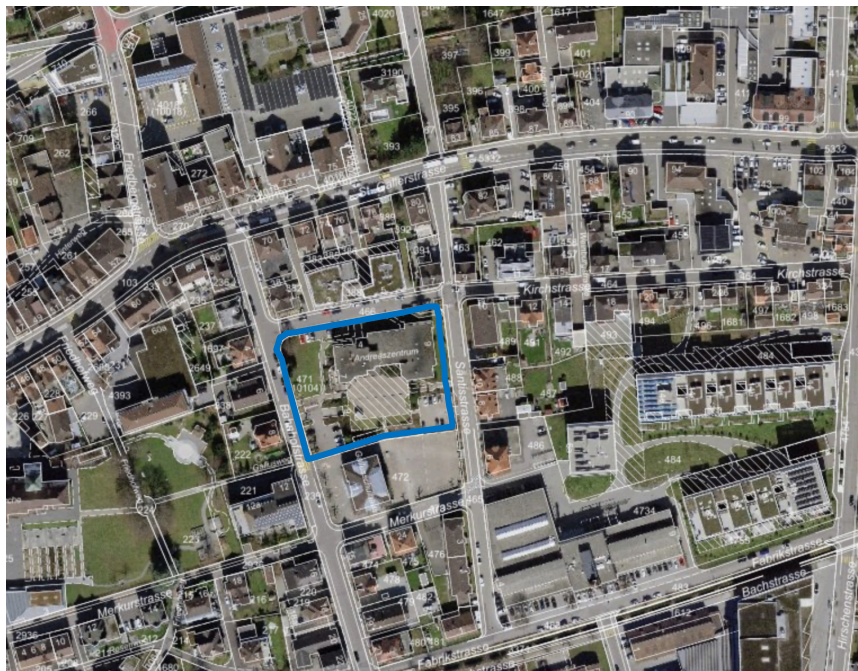
1	Ausgangslage	4
1.1	Bearbeitungsgebiet	4
1.2	Anlass	4
1.3	Richtprojekt	5
2	Grundlagen	12
2.1	Kommunaler Richtplan	12
2.2	Nutzungsplanung	12
2.3	Weitere Grundlagen	14
3	Teilstrassenplan	19
3.1	Aufhebung Strassenfläche	19
3.2	Verzicht auf TZP	20
3.3	Gallusweg	20
4	Sondernutzungsplan	21
4.1	Allgemeine Bestimmungen	21
4.2	Nutzung	21
4.3	Erschliessung	22
4.4	Bebauung	26
4.5	Umgebung	29
4.6	Ver- und Entsorgung	31
4.7	Aufhebung bisheriges Recht	32
4.8	Sonstiges	33
5	Nachweise	34
5.1	Allgemeines	34
5.2	Siedlung	34
5.3	Natur und Landschaft	37
5.4	Siedlung und Verkehr	39
5.5	Wasser und Boden	39
5.6	Ortsplanungsrevision	40
6	Verfahren	41
6.1	Vorgeschichte	41
6.2	Mitwirkung und Information	41
6.3	Vorprüfung	42
6.4	Rechtsverfahren	42
	Anhang	43
A1	Checkliste SNP	44
A2	Parkplatzberechnung	45
A3	Resultate Verkehrsmessung	49
A4	Auszug aus dem Jurybericht zum Projektwettbewerb	51
	Beilage	57

1 Ausgangslage

1.1 Bearbeitungsgebiet

Das Bearbeitungsgebiet des Sondernutzungsplans liegt im Zentrum von Gossau und umfasst die Parzelle Nr. 471, einen Streifen der Parzelle Nr. 472 sowie eine kleine Teilfläche der Strassenparzelle Nr. 466 (vgl. Kap. 3). Im Süden grenzt das Areal des Gallusschulhauses an das Bearbeitungsgebiet. Heute befindet sich auf dem Gebiet das Andreaszentrum der katholischen Kirchgemeinde Gossau, welches Räumlichkeiten für verschiedene Veranstaltungen beherbergt.

Abb. 1 Orthophoto mit AV und Bearbeitungsgebiet, Geoportal November 21 (ohne Massstab)



1.2 Anlass

Die Sana Fürstenland AG, Gossau, plant im Zentrum von Gossau ein Alters- und Pflegeheim mit 100 Betten. Dieses ist als Ersatz für die in die Jahre gekommenen Alters- und Pflegeheime «Espel» und «Schwalbe» vorgesehen. Zudem sollen auch Seniorenwohnungen mit Notfallhilfe und alltagsunterstützenden Zusatzdiensten angeboten werden (Wohnen mit Service).

Vorausgegangen ist eine Standortevaluation, durchgeführt von der Strittmatter Partner AG, St. Gallen, im Jahr 2013, welche den idealen Standort für das neue Pflegezentrum aus 13 potenziellen Standorten evaluiert hat. Die Wahl fiel auf die Parzelle Nr. 471 im Zentrum von Gossau. Die Katholische Kirchgemeinde als Eigentümerin beschloss am 2. November 2014 die Abgabe des Grundstücks im Baurecht an die Sana Fürstenland AG. In Folge wurde ein anonymer Projektwettbewerb im offenen Verfahren durchgeführt.

1.3 Richtprojekt

Projektwettbewerb

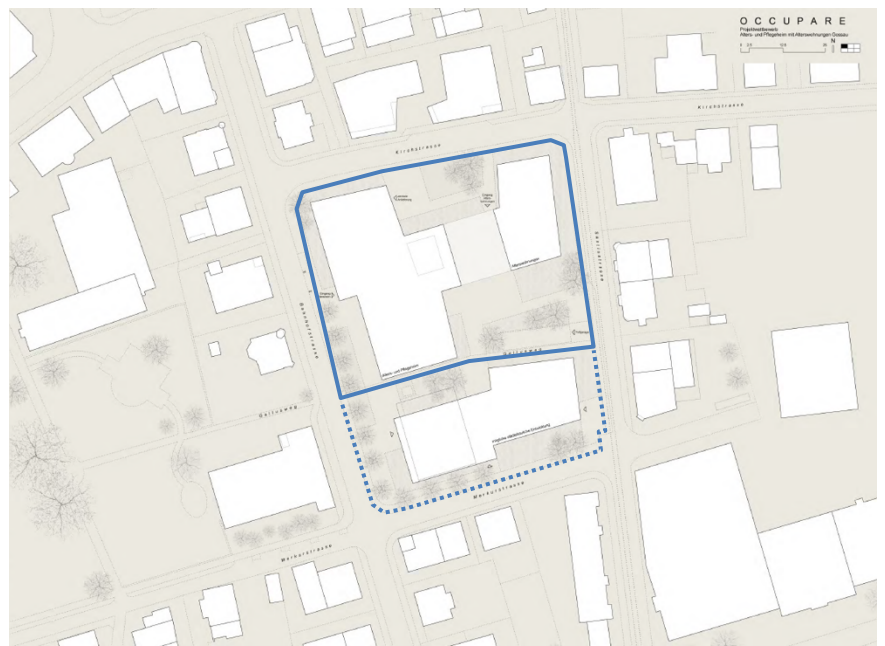
Der anonyme Projektwettbewerb, an dem 70 Teams teilnahmen, wurde im offenen Verfahren nach SIA 142 durchgeführt. Für die Organisation zeichnete sich die Firma blumergaignat ag, St. Gallen, verantwortlich. Neben dem Perimeter für den Projektwettbewerb (Parzelle Nr. 471) wurde das Gelände des Gallusschulhauses als Ideenteil in den Wettbewerb integriert. Das Preisgericht kürte das Projekt OCCUPARE vom Architekturbüro Gähler Flühler Architekten, St. Gallen, einstimmig als Sieger des Projektwettbewerbs und empfahl das Projekt zur Weiterbearbeitung.

Jurybericht¹

«Thema des Entwurfes ist das Verweben des neuen Alterszentrums mit den unterschiedlichen Strukturen des umliegenden Quartiers. Das gelingt den Verfassenden ausserordentlich gut. Der Baukörper reagiert auf alle Seiten respektvoll auf das bestehende Siedlungsbild und setzt als öffentliche Nutzung ein selbstbewusstes Zeichen. Das Hauptvolumen steht an der Bahnhofstrasse und mittels einer Zäsur in der Fassade wird auf den Haupteingang des Alterszentrums verwiesen.

Abb. 2 Situation Wettbewerbsprojekt mit Bearbeitungsperimeter (ohne Massstab)

- Perimeter Projektwettbewerb
- ⋯ Perimeter Ideenteil mit Gallusschulhaus



¹ Auszug aus: Projektwettbewerb im offenen Verfahren, Bericht des Beurteilungsgremiums; Kap. 7.1 S. 22/23

Die Alterswohnungen sind auf der ruhigeren Seite des Areals an der Säntisstrasse in einem separaten Volumen untergebracht. Verbunden sind die beiden Gebäude mit einem zweigeschossigen Zwischenbau, welcher auf beiden Seiten schön proportionierte und gut gestaltete Hofräume bildet. Der separate Eingang zu den Alterswohnungen und die Anlieferung liegen am nördlichen Hof an der Kirchstrasse. Unverständlich ist die Lage der Rampe zur Tiefgarage, die diesen zentralen südlichen Aussenraum für das Alters- und Pflegeheim dominiert.

Die Materialisierung mit Einsteinmauerwerk, Kratzputz und Lochfassade wirkt als Fels in der Brandung der heterogenen Umgebung. Sie ist handwerklich gut ausgearbeitet und ist für die Nutzung als Wohngebäude gut gewählt (sommerlicher Wärmeschutz). Kubatur und Nutzflächen des Projekts liegen im Mittel aller Projekte und lassen eine wirtschaftliche Erstellung und einen ökonomischen Betrieb erwarten.

Die Sockelausbildung in Ort beton verstärkt allerdings die mangelnde Offenheit, die auch mit der Disposition der Nutzungen entlang der Bahnhofstrasse zusammenhängt. Das Erdgeschoss des Neubaus überzeugt durch eine gute innere Organisation. Über eine zentrale Achse gelangt man über kurze Wege zu allen wichtigen Nutzungen. Die Anbindung der Alterswohnungen ist räumlich und betrieblich gut gelöst. Sie verknüpft die beiden Gebäude, lässt aber dennoch eine eigene Adressbildung der Alterswohnungen zu. Die ökonomischen, aber attraktiven Grundrisse der Wohnungen sind gut besonnt. Einzig im Erdgeschoss weisen die Wohnungen nicht die gleiche Qualität auf, trotz Ausbildung eines Hochparterres.

Occupare ist insgesamt eine kluge städtebauliche Setzung und eine ökonomische, attraktive Umsetzung des geforderten Raumprogramms.»

Abb. 3 Visualisierung des Alters- und Pflegeheims



Richtprojekt

Das Siegerprojekt wurde in der Folge weiterentwickelt und als Richtprojekt für den Sondernutzungsplan ausformuliert.

Ort und Einbindung

Der zu bebauende Perimeter liegt im Quartier entlang der Bahnhofstrasse, welches sich durch seinen öffentlichen Charakter auszeichnet. Stolze Bürgerhäuser säumten einst das Grundstück des Gallusschulhauses und der Schutzensgelkirche. Einige Zeitzeugen wurden durch neue Bauten ersetzt (z. B. die Schutzensgelkirche durch das Andreaszentrum), andere blieben bis heute erhalten. Durch die räumliche Umlegung des Bahnhofes wurde die Bahnhofstrasse zu einer wichtigen Verbindungsachse zwischen diesem und dem Gossauer Stadtkern. Das neue Alters- und Pflegeheim verwebt sich selbstbewusst mit den bereits bestehenden, teils öffentlichen Bauten entlang der Bahnhofstrasse.

Die präzise Setzung und Modellierung des Gebäudevolumens fügt sich einerseits respektvoll in das bestehende Siedlungsbild ein, andererseits zeugt seine Präsenz von seiner öffentlichen Funktion. So richtet sich die westliche Hauptfassade des Pflegeheimes klar zur Bahnhofstrasse hin. Um einen einladenden Eingangsbereich und einen attraktiven, städtischen Strassenraum auszubilden, ist es vorgesehen, die bestehende Baumallee weiterzuführen. Das Volumen der Alterswohnungen hingegen orientiert sich an den nördlich und westlich gelegenen Wohnbauten, wird aber durch den zweistöckigen Verbindungsbau dennoch klar als Teil des Ensembles gelesen. Die so aufgespannte Gesamtfigur des Neubaus bildet mehrere grosszügige Aussenräume aus, welche sich durch differenzierte Nutzungsqualitäten auszeichnen und somit teils öffentlich und teils privat genutzt werden können.

Abb. 4 Modell des Alters- und Pflegeheims (Sicht aus Westen)



Abb. 5 Modell des Alters und Pflegeheims (Sicht aus Norden)



Haus und Umgebung

Die Erschliessung und Adressbildung des Alters- und Pflegeheims erfolgt an der Bahnhofstrasse, während die Alterswohnungen über eine eigene Adresse an der Kirchstrasse erschlossen werden. So kann die gewünschte, eigenständige Adressbildung und die Autonomie für die zukünftigen Bewohner der Alterswohnungen bewahrt werden. Über einen einladenden, gedeckten Vorplatz gelangt der Besucher ins Foyer des Altersheims. Unmittelbar beim Eingang befinden sich der Empfang mit den angrenzenden Verwaltungsbüros.

Durch das Zurückspringen des Gebäudes wird ein öffentlicher, grosszügiger Strassenraum ausgebildet. Bäume und Sitzplätze laden zum Plaudern und Verweilen ein. Die Sitzplätze werden als bedientes Strassencafé vom Restaurant aus bedient. Dafür wurde gegenüber dem Wettbewerb ein Office an der Schnittstelle von Haupteingang und Restaurant eingefügt.

Das Zentrum des Erdgeschosses bildet die Cafeteria, welche über eine gedeckte Terrasse mit dem südlichen, gut besonnten und windgeschützten Aussenraum verbunden ist. Ein attraktiver Korridor stellt die räumliche Verbindung zwischen Pflegeheim und Alterswohnungen sicher. So können die öffentlichen Angebote wie Pedicure, Coiffeure und Cafeteria bei Bedarf gemeinsam genutzt werden und es bietet sich die Möglichkeit eines «Schwatzes» mit dem Pflegepersonal und den Bewohnern.

Gegenüber dem Wettbewerb wird im Übergang zum Gallusschulhaus eine Tagesstruktur für Schulkinder eingerichtet. Diese wird von der Schule betreut, nutzt jedoch die Kücheninfrastruktur des Alterszentrums. Die Tagesstruktur verfügt über einen separaten Eingang ab der Bahnhofstrasse. So wird einerseits der Strassenraum zusätzlich belebt, gleichzeitig können die verschiedenen Generationen je nach Bedürfnis mehr oder weniger miteinander interagieren.

Die geforderten Pflegeeinheiten befinden sich in den vier Obergeschossen. Die Pflegegeschosse sind als Rundgänge konzipiert, die sich durch unterschiedlich dimensionierte Korridore und vielfältige Raumstrukturen auszeichnen. Die grosszügigen Gangbereiche animieren die Bewohner zur Bewegung, während qualitätsvolle Raumkammern zum Aufenthalt und Austausch ausserhalb der eigenen vier Wände einladen. Der grosse, zentrale Luftraum versorgt die Geschosse mit zusätzlichem Tageslicht und ermöglicht geschossübergreifende Sichtbezüge zwischen den einzelnen Pflegegruppen. Die Bewohnerzimmer werden über einen kleinen Vorraum mit angrenzendem Badezimmer betreten, was zu mehr Privatsphäre und Wohlbefinden im Wohn- und Schlafbereich führt und gleichzeitig bekannte räumliche Phänomene von früheren Wohnsituationen aufgreift. Eine kleine Loggia wird den Aufenthaltsbereichen vorgelagert und bietet den jeweiligen Wohngruppen einen geschützten, privatisierten Aussenbereich.

Die grosse räumliche Distanz zwischen Pflegeheim und Alterswohnungen sorgt für die nötige Privatsphäre und schützt die Bewohner vor ungewollten Einblicken.

Im Wohntrakt werden vielfältige Kleinwohnungen mit 1.5 und 2.5 Zimmern angeboten. Die BewohnerInnen nutzen die verschiedenen Angebote des Alterszentrums. Sie verpflegen sich einmal pro Tag im Restaurant und können die Pflegeleistungen je nach Bedürfnis individuell wählen. Zudem stehen auch individuelle Wohndienstleistungen zur Verfügung (Wohnen mit Service).

Der öffentliche Platz vor dem Haupteingang, der durch den Baumbestand charakterisiert wird, dient als Treffpunkt. Er lädt ein zum Sitzen, Plaudern und Beobachten. Als räumliches Gegenstück zum öffentlichen, dem Strassenraum zugewandten Vorplatz, bietet der hofartige, von Bäumen und einer vielfältigen Bepflanzung umgebene Garten den Bewohnern und Gästen einen Ort der Ruhe, wo die Sonne genossen werden kann. Die, durch den grossen nördlichen Gebäuderücksprung zwischen Pflegeheim und Alterswohnungen, ausgebildete Raumkammer dient einerseits der Anlieferung des Pflegeheimes, andererseits wird durch die Bepflanzung ein attraktiver Vorplatz für die Alterswohnungen ausformuliert.

Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt von der Kirchstrasse, im Norden des Projektperimeters. In dieser Erschliessungsbucht ist auch die Anlieferung organisiert und es stehen drei interne Abstellplätze zur Verfügung. Die Hofgestaltung im Bereich des Wohnungseingangs bietet ausreichend Manövriervfläche für eine allfällige Vorfahrt von Taxi und Ambulanz.

Materialisierung / Konstruktion / Wirtschaftlichkeit

Die Wahl eines massiven verputzten Einsteinmauerwerks ist motiviert durch den Charakter des Quartiers. Bauten unterschiedlichsten Alters und eine dementsprechend grosse Material- und Formvielfalt bilden ein unruhiges Geviert. Dauerhafte und qualitätsvolle Materialien geben dem neuen Gebäude eine ruhige, zeitlose Ausstrahlung. Der Massivbau wird als Lochfassade ausgebildet und erhält mittels eines mineralischen Kratzputzes die gewünschte Homogenität. Das Gebäude wird von einem Sockel aus Sichtbeton getragen, die bronzenfarbenen Holz-Metall-Fenster verleihen den Fassaden eine zurückhaltende, zeitlose Eleganz.

Das Einsteinmauerwerk (U-Wert 0.18W/m²K) erzeugt eine maximale thermische Massenaktivierung, was zu einer grossen Behaglichkeit in den Wohnräumen führt und rasche, wetterbedingte Temperaturschwankungen ausgleicht. Das ausgewogene Verhältnis offener und geschlossener Fassadenflächen dient der Maximierung der Solargewinne, ohne aber das Gebäude zu überhitzen. Die Raumluftqualität wird garantiert durch eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit einer integrierten Wärmerückgewinnung. Eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung übernimmt die Wärmeverteilung.

Kritische Anmerkungen aus dem Jurybericht und Anpassung im Richtprojekt

Die Kritik aus dem Jurybericht wurde in der weiteren Projektentwicklung aufgenommen und, soweit betrieblich und wirtschaftlich sinnvoll, auch umgesetzt.

Tiefgaragenzufahrt

Ein wesentlicher Kritikpunkt im Jurybericht betrifft die Zufahrt zur Tiefgarage ab der Säntisstrasse. Diese Zufahrt ist hinfällig geworden, nachdem klar geworden ist, dass die städtebauliche Studie auf dem Areal des Gallusschulhauses nicht weiterverfolgt wird. Damit war klar, dass die Erschliessung nur der Tiefgarage des Alterszentrums dienen wird. Daher wurde die Tiefgaragenzufahrt im Richtprojekt an die Kirchstrasse verlegt. Auf diese Weise konnte der südliche Aussenraum, der zuvor von der Tiefgarage bedrängt wurde, aufgewertet werden.

Die später dazugekommene Verlängerung des Gallusweges, welcher eine zusätzliche Quartierverbindung für die Fussgänger darstellt, hätte ohnehin eine neue Lösung für die Tiefgaragenzufahrt erforderlich gemacht.

Orientierung des Restaurants

Die Hauptausrichtung des Restaurants verbleibt gegen Süden. Das Restaurant wird von den rund 120 Bewohnerinnen und Bewohner auch für die Einnahme der täglichen Mahlzeiten und für Freizeitnutzungen genutzt. Das Restaurant verfügt an der heutigen Lage über eine sehr gute Besonnung. Zusammen mit der gedeckten Loggia entsteht ein fliessender Übergang, vom Innen- in den Aussenraum. Der grosszügig angelegte Garten liegt am neu geplanten Gallusweg, so dass das Restaurant auch über diesen Fussweg erreicht werden kann. Damit an schönen Sommerabenden aber auch der Raum zur Bahnhofstrasse mitgenutzt werden kann, wird auch dort je nach Witterung ein bedientes Café angeboten.

Nutzung zur Bahnhofstrasse

Ergänzend zum Raumprogramm in der Wettbewerbsphase, wurde das Raumprogramm des Richtprojektes mit einer schulischen Tagesstruktur ergänzt. Diese Räumlichkeiten wurden so angeordnet, dass sie in unmittelbarer Nähe zum Gallusschulhaus zu liegen kommen. Die Schülerinnen und Schüler können über den Haupteingang eintreten, oder über einen separaten Zugang. Die Schulkinder werden dort betreut und können dort auch ihr Mittagessen einnehmen. Zusätzlich wird eine Betreuung nach der Nachmittagsschule mit Aufgabenbetreuung angeboten. Die schulische Tagesstruktur verfügt über eine eigene Garderobe und eine separate WC-Anlage mit Zahnputzraum. Dies ermöglicht die konfliktfreie, Generationen übergreifende Nutzung im Erdgeschoss. Die Verwaltungsräumlichkeiten wurden auf ein notwendiges Minimum

reduziert. Zudem setzen diese Räumlichkeiten eine betriebliche Nähe zum Haupteingang voraus.

Materialisierung/ Gliederung des Baukörpers

Der Betonsockel und die verputzte Fassade wurden in der Projektentwicklung differenziert weiterentwickelt. Der Betonsockel betont den öffentlichen Habitus des Alterszentrums und ist auch aus konstruktiven Gründen sinnvoll. Grosse Fensteröffnungen tragen zur Offenheit und zum Dialog mit dem Umfeld bei. Der Betonsockel ermöglicht diese grossen Öffnungen, ist robust und vermag den mechanischen Beanspruchungen im städtischen Umfeld Widerstand zu leisten. Zudem ist er tausalzbeständig, was bei verputzten Fassaden zu Problemen führen kann. Der Einsatz von Tausalzen ist gerade in der unmittelbaren Umgebung eines Altersheims ein wichtiges Thema ist. Für das Einsteinsmauerwerk ist es aus statischen Gründen ein grosser Vorteil, wenn das Erdgeschoss aus Beton ausgeführt werden kann. So sind grössere Spannweiten möglich.

2 Grundlagen

2.1 Kommunalen Richtplan

Die Totalrevision des kommunalen Richtplans vom Dezember 2000 ist in Arbeit. Dazu hat die Stadt Gossau 2016 ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet. Die Massnahmen dazu sollen im Richtplan geregelt werden.

Bahnhofstrasse

Die Bahnhofstrasse soll als urbane Achse zwischen dem historischen Zentrum und dem Bahnhofsquartier gestaltet werden. Sie gilt als eine wichtige Verbindungsachse vom Bahnhof ins Zentrum und umgekehrt:

- indem sie als Achse für den Fuss- und Veloverkehr gestärkt wird;
- indem die Aufenthaltsqualität durch punktuelle neue Nutzungen und eine hochwertige Strassenraumgestaltung erhöht wird.

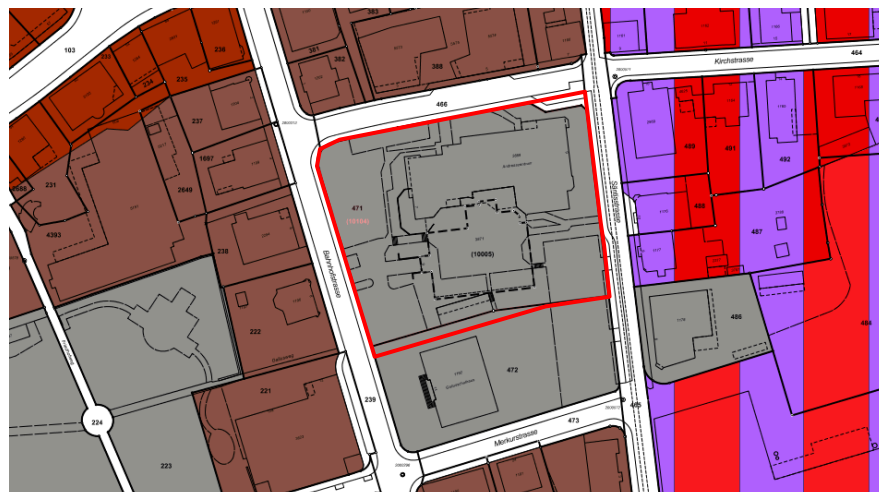
Zentrum

In Bezug auf das Zentrum sieht das Stadtentwicklungskonzept unter anderem eine Konzentrierung von Detailhandelsflächen im historischen Zentrum vor, eine attraktive Gestaltung von Strassenräumen und öffentlichen Räumen, eine Verbesserung der Wohnqualität und die Aufwertung von Liegenschaften bzw. den Schutz und Erhalt von bestehenden Bausubstanzen.

2.2 Nutzungsplanung

Gemäss rechthältigem Zonenplan liegt die Parzelle Nr. 471 vollständig in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Im Baureglement sind keine Grundmasse definiert. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBa) ist für bestehende und zukünftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

Abb. 6 Zonenplan, Geoportal November 21 (ohne Massstab)



Schutzverordnung | Schutzplan

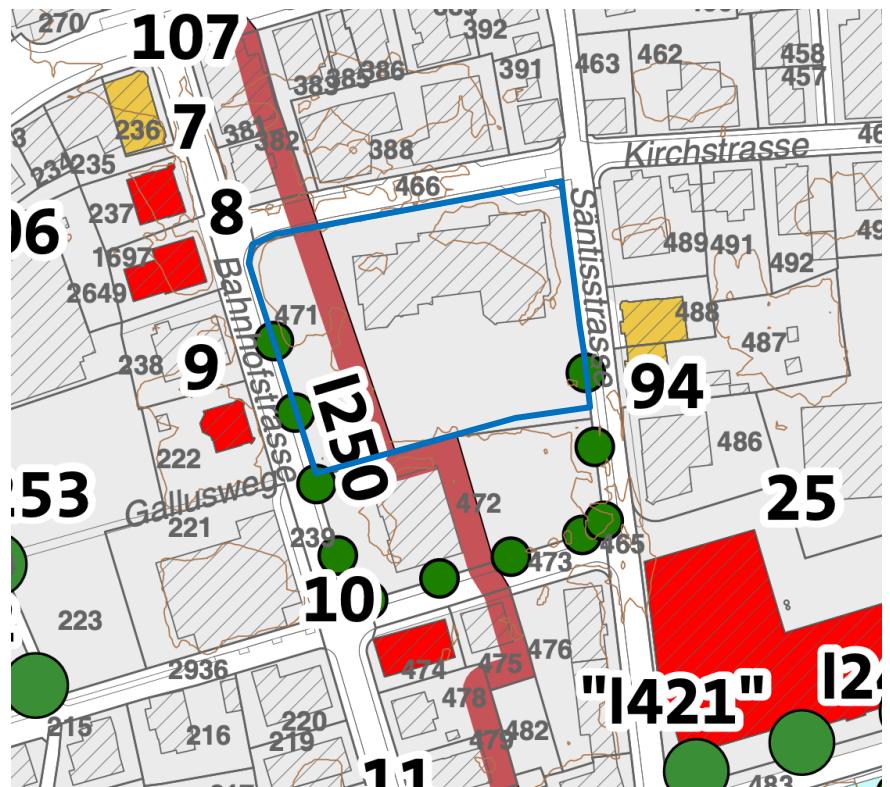
Gemäss Schutzplan von 1982 ist die Baumreihe (07) entlang der Bahnhofstrasse rechtskräftig geschützt. Die Villa Bürgli (17) an der Bahnhofstrasse sowie die Druckerei Walpen (18) sind als Kulturobjekte in ihrer Substanz geschützt. Das Bearbeitungsgebiet liegt gemäss Ortsbildinventar im Ortsbild Bahnhofstrasse / Gutenbergstrasse, welches der Kategorie 2 (erhaltenswert) zugeordnet ist.

Abb. 7 Ausschnitt aus Schutzplan 1982 (ohne Massstab)



Der Schutzplan wurde überarbeitet und 2020 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt, ist aber bis heute (Stand Nov. 21) noch nicht rechtskräftig. Im Bereich des Planungsgebiets gab es ein paar Anpassungen. Die Gebäude an der Bahnhofstrasse 2, 4 und 15 wurden neu alle kantonal geschützt. Auch wurde die geschützte Baumreihe entlang der Bahnhof- und Merkurstrasse bis in die Sänstisstrasse verlängert. Zudem wurde die Ortsbildschutzzone bis in das Bearbeitungsgebiet vergrössert.

Abb. 8 Ausschnitt aus Schutzplan 2020, öffentliche Mitwirkung (ohne Massstab)



2.3 Weitere Grundlagen

ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

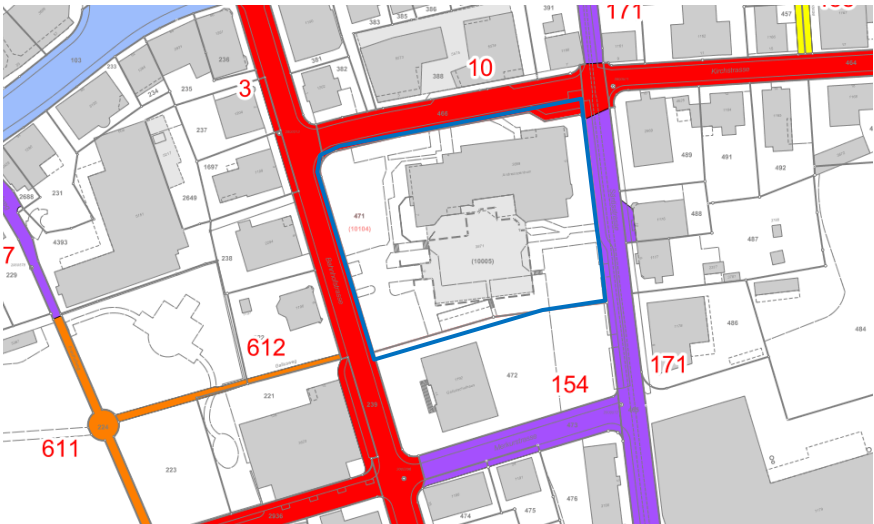
Das ISOS ist ein Bundesinventar und somit eine behördenverbindliche Grundlage. Dies bedeutet, dass die Behörden bei der Erarbeitung der Nutzungsplanung das Inventar bei der Interessenabwägung nach Art. 3 PBV zu berücksichtigen haben. Die Vereinbarkeit der Interessen und die Auswirkungen sind zu berücksichtigen, abzuwägen und darzulegen. Das Ortsbild der Stadt Gossau wurde bei der Inventarisierung 1989 als «Verstädtertes Dorf» mit regionaler Bedeutung eingestuft. Der Ortsteil Gossau wurde auch im Rahmen der kommunalen Schutzverordnung als geschütztes Ortsbild verzeichnet. Im Rahmen einer Begehung der kantonalen Denkmalpflege im Jahre 2015 wurden diverse Anpassungen an der Beurteilung der Schutzwürdigkeit der Gebiete, Baugruppen und Umgebungszonen vorgenommen.

Das Bearbeitungsgebiet liegt in der Umgebungszone II mit dem Erhaltungsziel a. Das Gebiet wird als Freiraum, Rasen und Bäume mit öffentlichen Bauten und Anlagen beschrieben. Zudem sind im Gebiet zwei Einzelobjekte vorhanden, das Gallus-Schulhaus wurde als Hinweis aufgenommen und das Andreaszentrum wurde als störend klassifiziert. Das Gebiet, welches nördlich an den

Seite 15

Abb. 10 Strassenklassierung, Geoportal April 16 (ohne Massstab)

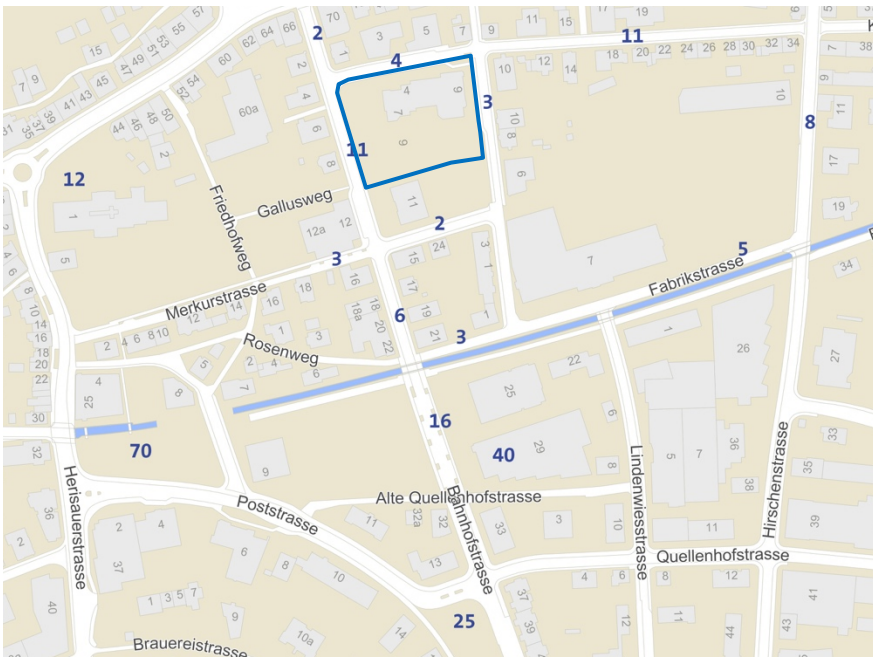
- Kantonsstrasse
- Gemeindestrasse 1. Klasse
- Gemeindestrasse 2. Klasse
- Gemeindestrasse 3. Klasse
- Weg 1. Klasse



Parkierung Strassenräume

Auf den direkt angrenzenden Gemeindestrassen befinden sich öffentliche Parkfelder, welche in der Blauen Zone liegen. Im erweiterten Gebiet gibt es derzeit rund 220 Abstellplätze auf Blaue-Zone-Parkplätzen und auf öffentlichen Parkplätzen sowie in der Tiefgarage des Fürstenlandsaals.

Abb. 11 Anzahl Blaue-Zone-Parkplätze um das Bearbeitungsgebiet.

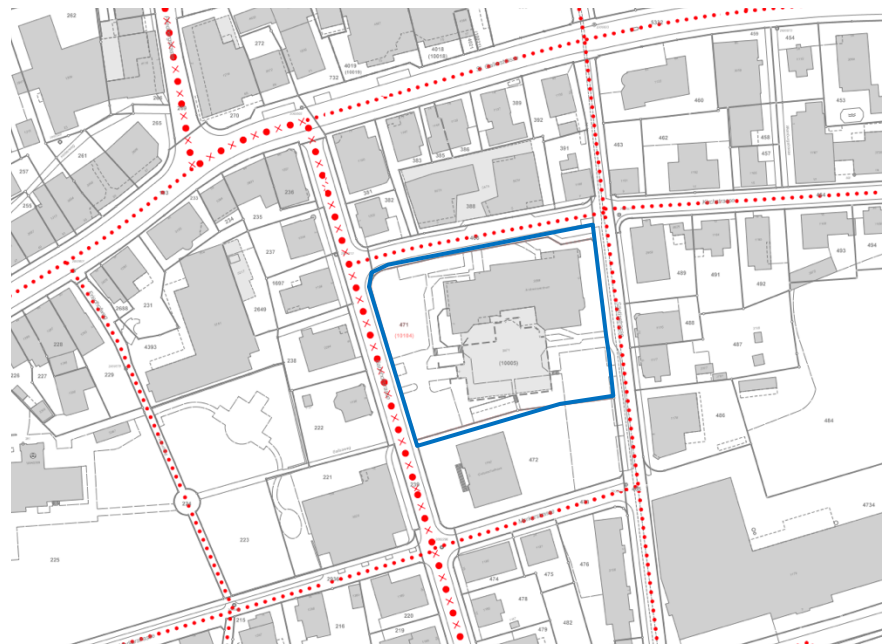


Fuss-, Wander- und Radwegnetz

Entlang der Bahnhofstrasse führt ein kantonaler Radweg. Alle umliegenden Strassen sind Teil des Fusswegnetzes.

Abb. 12 Fuss-, Wander- und Radwegnetz, Geoportal April 16 (ohne Massstab)

- Radweg
- Wanderweg mit Hartbelag
- Wanderweg ohne Hartbelag
- Fussweg



Gewässer

Unter der Sântisstrasse verläuft der eingedolte Lindenbergbach. Im Sondernutzungsplan «Lindenbergbach» wird auf eine Festlegung des Gewässerraumes verzichtet.

Das Bearbeitungsgebiet liegt vollständig in der Gewässerschutzzone Au gemäss Art. 29 GschV. Demnach dürfen keine Lagerbehälter von mehr als 250'000 l Nutzvolumen erstellt werden.

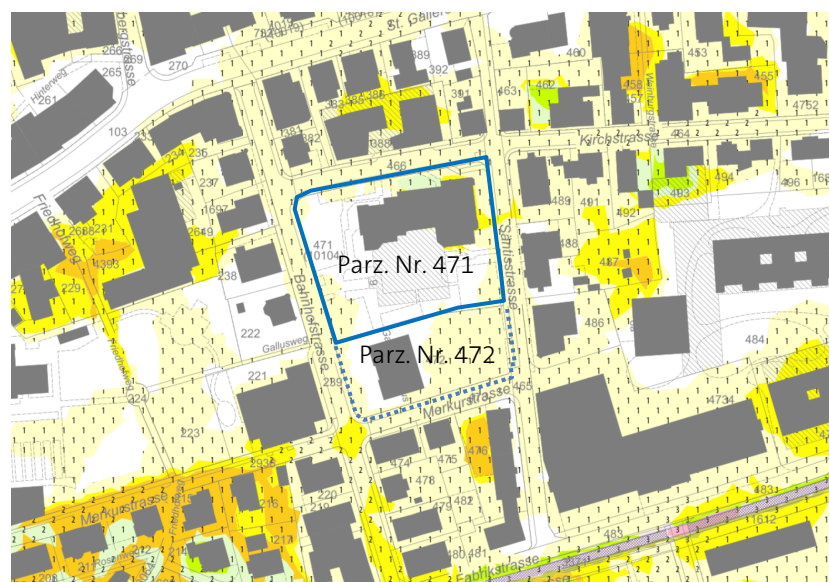
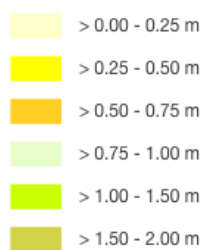
Altlasten

Es befinden sich keine bekannten belasteten Standorte im Bearbeitungsgebiet.

Naturgefahren

Das Gebiet liegt in der mittleren Gefahrenzone und ist durch Überflutung gefährdet. Bereits bei einem 30-jährlichen Ereignis muss mit Wasser im Strassenbereich gerechnet werden.

Abb. 13 Gefahrenkarte Intensitäten, 300-jährliches Ereignis, Geoportal November 21 (ohne Massstab)



3 Teilstrassenplan

3.1 Aufhebung Strassenfläche

Ausgangslage

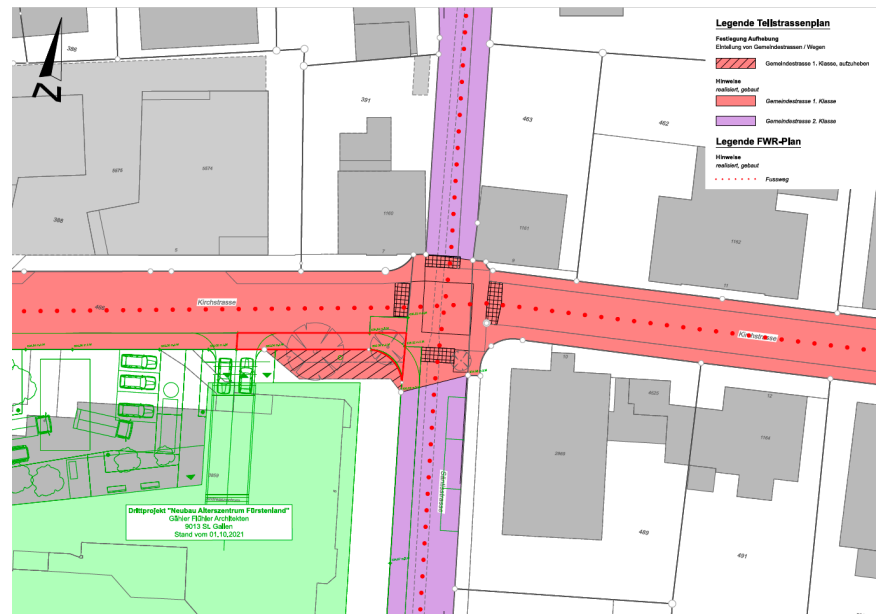
Für die Realisierung der vorgesehenen Umgebungsgestaltung sowie zur komfortablen Führung der Fussgänger soll in der Nordostecke des Bearbeitungsgebietes (Ecke Kirch- / Sântisstrasse) eine Grenzbereinigung vorgenommen werden (Vereinigung des betroffenen Teils von Parzelle Nr. 466 mit der Parzelle Nr. 471). Dafür muss die als Gemeindestrasse 1. Klasse klassierte Teilfläche vom Grundstück Nr. 466 im Umfang von 48.00 m² aus der Klassierung entlassen werden.

Änderung Strassenplan Bereich Kirch- / Sântisstrasse

Die Pflanzrabatte im Kreuzungsbereich Kirch- / Sântisstrasse soll aufgehoben und durch ein direkt entlang der Fahrbahnfläche entlanglaufendes, neu zu erstellendes Trottoir ersetzt werden. Damit kann die Fläche des bestehenden Trottoirs in die Umgebungsgestaltung integriert werden.

Das Strassenprojekt zur Erstellung des neu geführten Trottoirs wird mit dem Bewilligungsverfahren für das nochmalige Bauprojekt koordiniert.

Abb. 14 Änderung Strassenplan Bereich Kirch- / Sântisstrasse (ohne Massstab)



3.2 Verzicht auf TZP

Die aus der Strassenklassierung entlassene Teilfläche von Parzelle Nr. 466 weist keine Zonierung auf (derzeit Verkehrsfläche). Eine Umzonung der kleinen Restfläche mittels eines Teilzonenplans ist hingegen nicht notwendig, da die Fläche vollständig innerhalb eines von öffentlichen Strassen begrenzten Gevierts liegt, nur an eine Nutzungszone angrenzt (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) und mit 48.00 m² viel zu klein ist, um selbständig überbaut werden zu können. Zudem liegt ein Entscheid des Verwaltungsgerichtes (B 2010/105 vom 16. Dezember 2010) vor, welcher definiert, dass ein expliziter planerischer Zuordnungsentscheid nur dann erforderlich ist, wenn ein Standort aufgrund der Grösse der Bauparzelle und seiner unterschiedlichen Nutzung mit Blick auf die umliegenden Bauzonen nicht eindeutig einer bestimmten Nutzungszone zugeteilt werden kann. Im Umkehrschluss ist bei einer eindeutigen Zuweisung einer Fläche zu einer bestimmten Nutzungszone (im vorliegenden Fall die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) kein weiterer Zuordnungsentscheid notwendig.

3.3 Gallusweg

Der heute bestehende Gallusweg zwischen dem Friedhofweg und der Bahnhofstrasse wird im Rahmen des Projekts bis an die Säntisstrasse verlängert.

Abb. 15 Ausschnitt Strassenplan Bereich Bahnhofstrasse / Säntisstrasse (ohne Massstab)



4 Sondernutzungsplan

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich

Der Sondernutzungsplan «Bahnhofstrasse – Kirchstrasse» wird, gestützt auf Art. 23 und 25 Planungs- und Baugesetz (PBG), erlassen. Soweit im vorliegenden Planungsinstrument keine abweichenden Regelungen erfolgen, gilt das übrige Recht. Das massgebende übrige Recht (zum Zeitpunkt der Genehmigung des vorliegenden Sondernutzungsplans) umfasst insbesondere folgende Rechtserlasse:

- Baureglement der Stadt Gossau vom 30. Mai 1994;
- Bestimmungen des (neuen) Planungs- und Baugesetzes vom 5. Juli 2016 (PBG), bei denen keine Umsetzungen im kommunalen Recht erforderlich sind.

Der Geltungsbereich des Sondernutzungsplans «Bahnhofstrasse – Kirchstrasse» umfasst die Parzelle Nr. 471, einen Streifen der Parzelle Nr. 472 sowie eine kleine Teilfläche der Strassenparzelle Nr. 466 (vgl. Kap. 3). Sofern nichts Abweichendes in den besonderen Vorschriften geregelt ist, gelten die Vorschriften des übrigen Rechts.

Sind im Situationsplan keine Masse angegeben, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im Massstab 1:500. Der Umgebungsplan des Landschaftsarchitekten und das Richtprojekt des Architekten sind wegleitend.

Zweck

Mit dem Sondernutzungsplan soll die Erstellung eines Alters- und Pflegeheims mit Alterswohnungen im Zentrum von Gossau ermöglicht werden. Dabei soll mit dem Sondernutzungsplan die Bebauung so gestaltet werden, dass sie auf das Ortsbild und die zentrale Lage Rücksicht nimmt. Zudem kann dabei eine hochwertige Aussenraumgestaltung sichergestellt werden. Abschliessend soll auch eine geregelte Erschliessung und Parkierung sichergestellt werden.

4.2 Nutzung

Nutzung

Die Hauptnutzungen stellen das Alters- und Pflegeheim sowie die Alterswohnungen dar. Daneben können auch noch weitere Nutzungen, welche im Zusammenhang mit den erwähnten Nutzungen stehen, ermöglicht werden. Zudem sind auch Drittnutzungen für gemeinnützige Zwecke und soziale Institutionen zulässig. Dies kann beispielsweise eine Kita oder ein Mittagstisch sein.

4.3 Erschliessung

Fahrverkehr

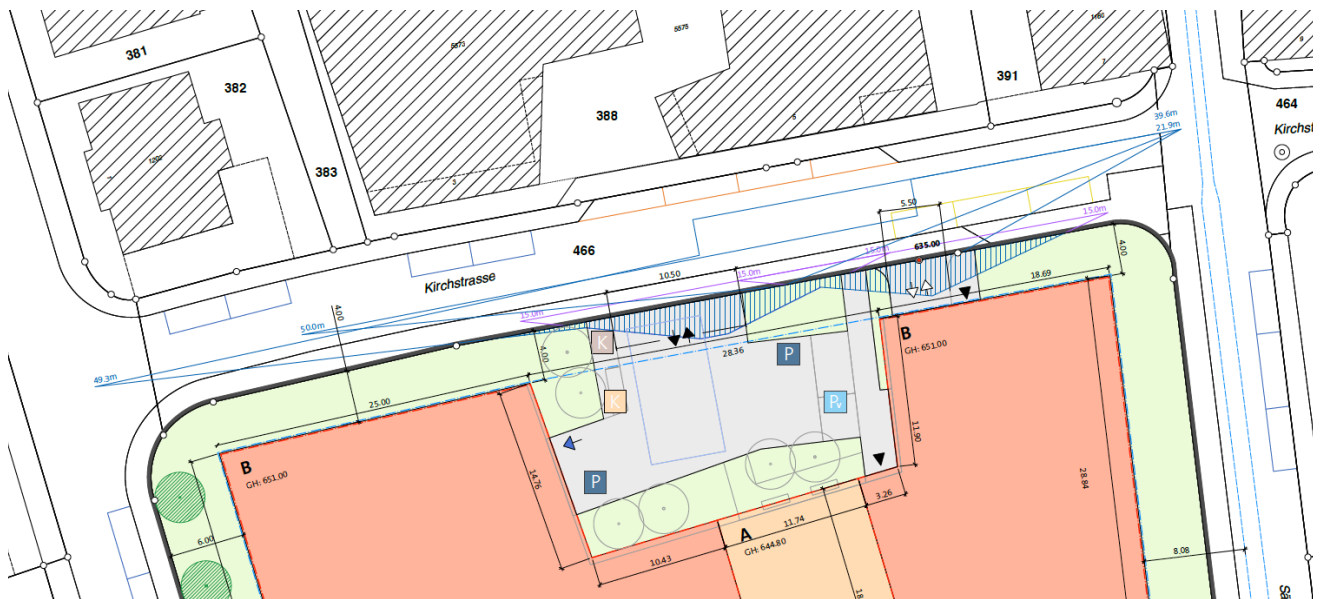
Da das Pflegeheim direkt an den drei Erschliessungsstrassen Bahnhof-, Kirch- und Säntisstrasse liegt, sind keine internen Erschliessungsstrassen notwendig. Die Anlieferung für die Küche erfolgt über die interne Erschliessungsfläche im nördlichen Hof. Da sich die Wäscherei im Haus befindet, werden nur Lieferungen mit Kleintransportern bis 7.00 m Länge erwartet, welche die Anlieferungen der Küche sowie von medizinischem Verbrauchsmaterial sicherstellen. Dementsprechend ist der Kehrplatz auf Fahrzeuge bis 7.00 m ausgelegt.

Abb. 16 Schleppkurve für ein 7.00 m langes Fahrzeug (ohne Massstab)



Zur Sicherung der Sichtweiten werden die Bereiche der Sichtweiten innerhalb des Geltungsbereichs als Sperrflächen festgelegt. In diesen Flächen sind Bepflanzungen, Bauten, Anlagen und Bauteile mit mehr als 60 cm Höhe nicht zugelassen, damit die Sicht für die Ausfahrt aus der Tiefgarage und der oberirdischen Erschließungsfläche nicht behindert wird.

Abb. 17 Sichtweiten (ohne Massstab)



Parkierung intern

Die Parkplatzberechnung nach VSS-Norm SN 640 281, welche von der blumer-gaignat AG erstellt wurde (vgl. Anhang 2, vom 03.06.16), kommt auf eine Parkplatzanzahl von 37 bis 49 Abstellplätzen.

Im Projekt sind in der Sammelgarage 44 Stellplätze vorgesehen. Zusätzlich werden im Bereich des Kehrplatzes zwei interne Abstellplätze (Arzt, Taxi) sowie ein Abstellplatz für den Heimbus erstellt. Somit stehen 47 Stellplätze für Motorfahrzeuge auf dem Areal der Sana Fürstenland zur Verfügung. Zusätzlich stehen umliegend rund 220 öffentliche Abstellplätze für Besucher zur Verfügung (vgl. Kap. 2.3.2). Von den 44 Stellplätzen der Sammelgarage sind mindestens zwei rollstuhlgängig zu dimensionieren.

Im Sondernutzungsplan werden daher 42 bis 44 Parkplätze für Bewohner und Angestellte festgesetzt.

Auf der Kirchstrasse im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage befinden sich drei Parkplätze der blauen Zone, welche aufgehoben werden müssen. Die Parkplätze sind eine Verkehrsanordnung des Polizeikommandos (24. April 1998) und müssen entsprechend auch von diesem aufgehoben werden.

Langsamverkehr

Fussweg

Im Zuge der Neugestaltung der Umgebung ergibt sich die Gelegenheit, den Gallusweg, welcher von der Andreaskirche bis zur Bahnhofstrasse führt, bis an die Säntisstrasse weiterzuführen. Der Weg verläuft im Grenzbereich der Parzellen Nrn. 471 und 472.

Veloabstellplätze

Die Anzahl Veloabstellplätze wird gemäss der VSS-Norm SN-640 065 berechnet.

Das Pflegeheim weist 40 Vollzeitstellen auf. Die für die VSS-Norm relevante Anzahl Arbeitsplätze entspricht indes der maximalen Anzahl des gleichzeitig anwesenden Personals. Berücksichtigt man die Teilzeitarbeit, entsprechen die 40 Vollzeitstellen gemäss BFS² rund 55 Arbeitsstellen (+37 %). Berücksichtigt man zudem das Nachtpersonal (2 – 3 Personen, ca. -5 %) sowie Verteilung auf die 7-Tage-Woche (-40 %) sind maximal 37 Angestellte gleichzeitig anwesend.

Die errechneten Abstellplätze für die Alterswohnungen werden um 50 % reduziert, da der Velobesitz der über 65-Jährigen rund 50 % tiefer liegt als derjenige der 25 – 64-Jährigen.³

- Als Basis für die Berechnungen wurden die folgenden Kennzahlen berücksichtigt: Betrieb: 37 Arbeitsplätze (2 Abstellplätze pro 10 Arbeitsplätze)
- Besucher: 37 Arbeitsplätze (2 Abstellplätze pro 10 Arbeitsplätze)
- Restaurant: 100 Sitzplätze, Arbeitsplätze im Betrieb berücksichtigt (2 Abstellplätze pro 10 Sitzplätze)
- Drittnutzungen: max. 10 Arbeitsplätze (2 Abstellplätze pro 10 Sitzplätze)
- Besucher Drittnutzungen: max. 10 Sitzplätze (0.5 Abstellplätze pro 10 Sitzplätze)
- 8 x 2.5-Zimmer- / 27 x 1-Zimmer-Alterswohnungen (1 Abstellplatz pro Zimmer – 50 % Reduktion)

² Bundesamt für Statistik BFS, <http://www.bfs.admin.ch/> Thema Erwerbstätigkeit und Arbeitszeit

³ Bundesamt für Statistik, Bundesamt für Raumentwicklung (2012), Mobilität in der Schweiz, Ergebnisse des Mikrozensus Mobilität und Verkehr 2010, Neuchâtel und Bern

Tab. 1 Approximative Berechnung Veloabstellplätze

	Anzahl Abstellplätze	Davon Kurzzeit	Davon Langzeit
Angestellte Pflegeheim	8	0	8
Besucher Pflegeheim	8	8	0
Besucher Restaurant	20	20	0
Angestellte Drittnutzungen	2	0	2
Besucher Drittnutzungen	1	1	0
Alterswohnungen	22	0	22
Total	61	29	32

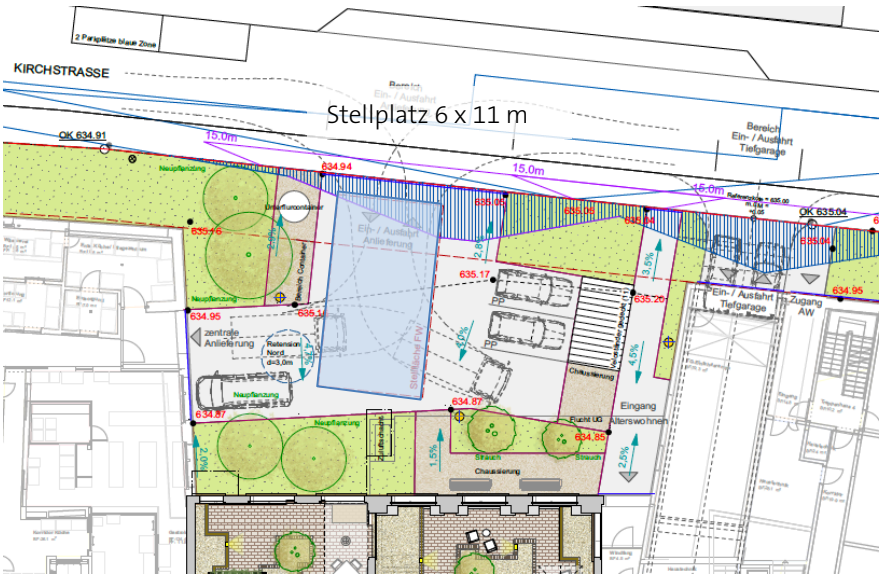
Die 29 gedeckten Veloabstellplätze für das Kurzzeitparkieren sind in der Nähe der Eingangsbereiche anzuordnen. In der Sammelgarage stehen 32 Veloabstellplätze für das Langzeitparkieren des Personals und der Bewohner zur Verfügung.

Notzufahrt

Die Notzufahrt erfolgt auf dem bestehenden Strassennetz. Die Bahnhof-, Kirch- und Säntisstrasse erlauben die direkte Zufahrt von drei Seiten an das geplante Gebäude. Die Anzahl und Lage der Notzufahrt und der Feuerwehrestellplätze wurden mit dem Sicherheitsverbund Region Gossau vereinbart.

Im Hof auf der internen Verkehrsfläche wird zudem ein Stellplatz von 6.00 x 11.00 m für ein Feuerwehrauto freigehalten. Dieser hat eine Tragfähigkeit von 18t aufzuweisen.

Abb. 18 Stellplatz für Feuerwehrauto (ohne Massstab)



4.4 Bebauung

Baubereich A und B mit Baulinie

Allgemein

Mit den Baubereichen mit Baulinien werden die maximalen Dimensionen der oberirdischen Bebauung definiert. Die horizontale Ausdehnung der Bauten wird über die Baulinie, die vertikale Ausdehnung über Höhenkoten festgelegt.

Gebäudehöhe

Die maximale Höhe des Dachrandes beträgt im Baubereich A 644.80 m ü. M. und im Baubereich B 651.00 m ü. M. Die Festlegung der maximalen Meereskoten bietet rechtliche Sicherheit.

Die sich daraus ergebenden Gebäudehöhen liegen bei 10.00 m für den Zwischenbau respektive 16.20 m für den Hauptbau. In der angrenzenden Kernzone K sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Wenn das Gebäude zur Verbesserung des Gesamtbildes beiträgt, sind sogar vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig. Die Firsthöhe ist dann auf maximal 17.00 m begrenzt. Im Rahmen eines Sondernutzungsplans kann von den Zonenvorschriften um ein Vollgeschoss abgewichen werden, wenn die städtebauliche Vorzüglichkeit, die Zonenkonformität und die betriebliche Notwendigkeit gegeben sind. Das südlich angrenzende Gallusschulhaus weist eine Traufhöhe von 12.50 m und eine Firsthöhe von 17.50 m auf. Es ist zu beachten, dass die umliegenden Bauten teilweise hohe Dächer aufweisen und so das geplante Gebäude in der Höhe überragen. In der folgenden Ansicht der Westfassade ist die entstehende Höhenstaffelung zu erkennen. Der neue Baukörper fügt sich so gut in die umliegende Bebauung ein.

Abb. 19 Ansicht Westfassade mit dem Gallusschulhaus (ohne Massstab)

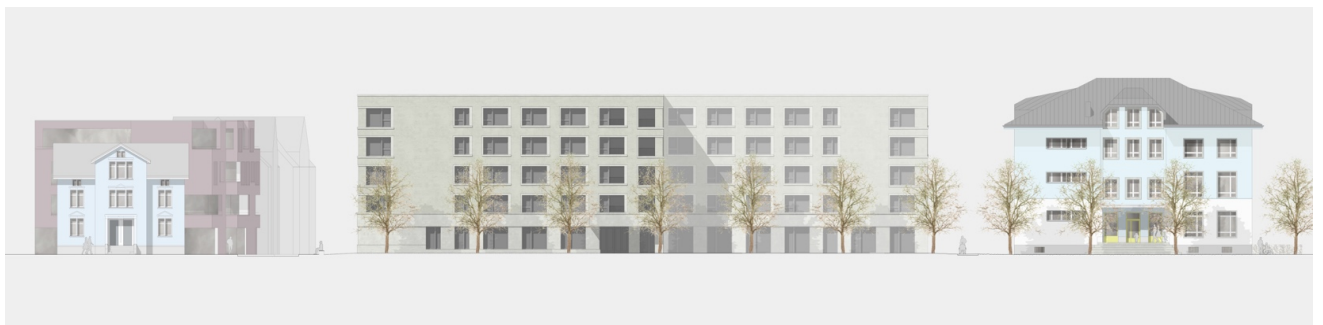


Abb. 20 Schnitt durch das Gebäude (Lage vgl. Abb. 21)

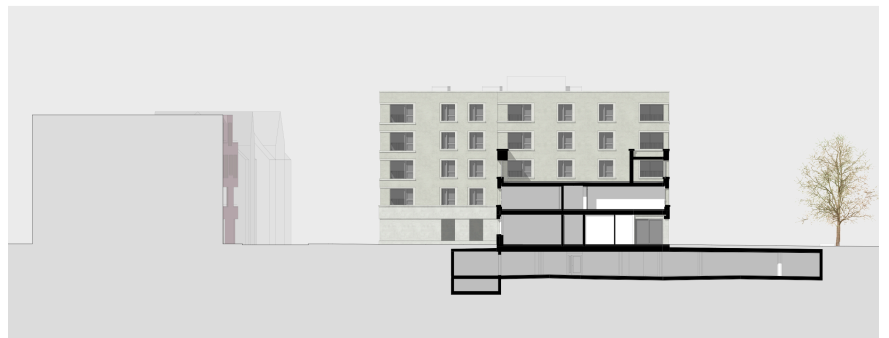


Abb. 21 Traufhöhen der umliegenden Bauten (inkl. Schnittlinie Abb. 20)



Abstände

Der Stadtrat hat im Rahmen des Wettbewerbs die minimalen Strassenabstände von 6.00 m für die Bahnhofstrasse, 5.00 m für die Sântisstrasse und 4.00 m für die Kirchstrasse festgelegt. Diese sind im Sondernutzungsplan übernommen worden. Damit werden die gesetzlichen Strassenabstände alle eingehalten.

Der Gebäudeabstand zwischen dem Gallusschulhaus und dem Baubereich B beträgt 8.00 m. Dies entspricht dem erforderlichen Gebäudeabstand in der umliegenden Kernzone.

Für Dachvorsprünge, Lisenen und Vordächer wurde eine Ausnahme formuliert, um eine Strukturierung der Fassade zu ermöglichen. Die Fläche der Vordächer wird auf total 10 m² beschränkt.

Baulinie für unterirdische Bauten

Die Baulinie für unterirdische Bauten ermöglicht die Erstellung der Sammelgarage und des restlichen Untergeschosses. Zudem können damit auch weitere notwendige Bauten, Anlagen und Installationen wie Lüftungsschächte, Notausstiege, Retentions- und Versickerungsanlagen gebaut werden. Diese Baulinie hält den Strassenabstand auf allen Seiten ein und vergrössert ihn sogar entlang der Bahnhof- und Säntisstrasse. Technische, gesetzlich erforderliche und den Betrieb notwendige Bauteile, Anlagen und Installationen wie Zu- und Abluftschächte, Fluchtröhren, Notausstiege, Retentionsbecken und Versickerungsanlagen, Hochwasser-Schutzmassnahmen, Sicker- und Kontrollschächte können auch ausserhalb der Baulinie erstellt werden. Soweit diese nach Art. 108 Abs. 1 StrG nicht vom Strassenabstand befreit sind, haben sie den Strassenabstand von 4 m und den Wegabstand von 3m gemäss Baureglement einzuhalten. Dadurch können Bauten, Anlagen und Installationen, deren Lage heute noch nicht exakt bestimmt ist, trotzdem gebaut werden.

Architektonische Gestaltung

Die architektonische und städtebauliche Vorzüglichkeit wurde mit der Durchführung des Projektwettbewerbs nach SIA 142 (vgl. Jurybericht, Kap. 1.3) gesichert.

Das neue Alters- und Pflegeheim verwebt sich selbstbewusst mit den bereits bestehenden, teils öffentlichen Bauten wie dem Fürstenlandsaal oder dem Rathaus entlang der Bahnhofstrasse. Das geplante Gebäudevolumen fügt sich einerseits respektvoll in das bestehende Siedlungsgebiet ein, andererseits zeugt seine Präsenz von seiner öffentlichen Funktion.

Generell hat sich die architektonische Gestaltung an das Richtprojekt zu halten. In den besonderen Vorschriften werden trotzdem die wichtigsten Charakteristika festgelegt. Dazu gehört die Fassadengestaltung mit den integrierten Loggias und der klaren Volumetrie.

Dachgestaltung

Alle Gebäude müssen mit Flachdächern gestaltet werden, welche zu begrünen sind, sofern sie nicht für technische Aufbauten oder andere Dachaufbauten genutzt werden.

Technische Aufbauten (Lüftungsgeräte, Wärmepumpen, Liftanlagen etc.) müssen einen Abstand von 3.00 m zum Dachrand einhalten und dürfen den

Dachrand maximal 1.80 m überragen. Durch die Rückversetzung wird sichergestellt, dass die Aufbauten von der Strasse möglichst nicht zu sehen sind.

Andere Dachaufbauten wie Solaranlagen Oblichter, Dachausstiege, Dunstrohre und Sicherungssysteme müssen einen Abstand von 1.00 m zum Dachrand einhalten und dürfen den Dachrand maximal um 1.00 m überragen. Dadurch kann die vorhandene Dachfläche optimal zur Energiegewinnung ausgenutzt werden.

Die Solaranlage kann dabei auch mit einer Dachbegrünung kombiniert werden. Dadurch kann die Temperatur auf dem Dach im Sommer gesenkt werden und der Wirkungsgrad der Anlage sinkt durch die hohen Temperaturen geringer.

Dachterrassen sind im Baubereich A bis zur Höhe der definierten Dachkoten erlaubt.

Hindernisfreies Bauen

Das gesamte Projekt (Gebäude und Aussenraum) ist nach der SIA Norm 500 hindernisfrei zu gestalten. Dies ist beim vorliegenden Projekt mit den hauptsächlich älteren Bewohnern besonders wichtig.

4.5 Umgebung

Grundsatz / Umgebungsplan

Für den Aussenraum ist der beiliegende Umgebungsplan wegleitend. Das detaillierte Umgebungsprojekt muss mit der Baueingabe eingereicht werden. Dabei sind verschiedene Anforderungen zur Gestaltung und Bepflanzung zu erfüllen.

Allgemeine Umgebungsfläche

Die Umgebungsfläche ist mit Ausnahme der Wege und Plätze als Grünanlage zu gestalten. Die Bepflanzung ist dabei auf die Umgebung abzustimmen. So entsteht die Möglichkeit, eine Verbindung mit dem Gallusschulhaus zu erreichen und so den generationenübergreifenden Aussenraum zu fördern. Entlang der westlichen Fassade sollen Sitzgelegenheiten zu finden sein und so im Übergang von der Bahnhofstrasse zum Pflegeheim einen attraktiven Aufenthaltsraum schaffen. Zusätzlich ist im Innenhof ein grosser Sitzplatz für die Bewohner und das Restaurant vorgesehen. Die Schnittstelle zwischen der Umgebung des Pflegeheims und des Gallusschulhauses befindet sich südlich des Gallusweges. So ist sichergestellt, dass bei einer etappierten Umsetzung der Umgebungsplan in jedem Fall funktioniert.

Die Bepflanzung unterscheidet sich je nach Standort. An Stellen, welche unterkellert sind, setzt sich die Bepflanzung aus Sträuchern, Büschen sowie Grä-

sern zusammen. An nicht unterkellerten Standorten wird diese Bepflanzung durch Bäume ergänzt.

Erlaubt sind auch technische, gesetzlich erforderliche und für den Betrieb notwendige Bauteile, Anlagen und Installationen wie: Zu- und Abluftschächte, Fluchtröhren, Notausstiege, Retentionsbecken und Versickerungsanlagen, Hochwasser-Schutzmassnahmen, Sicker- und Kontrollschächte, Veloständer und -unterstände, Einfriedungen, Unterflurcontainer, Hydranten, Leitungen. .

Abb. 22 Umgebungsplan Alters- und Pflegeheim (ohne Massstab)



Tab. 2 Zusammenzug Aufenthalts- und Begegnungsflächen

	Aufenthalts- und Begegnungsflächen
Vorbereich Bahnhofstrasse	250 m²
Innenhof	700 m²
Total	950 m²

Es werden total 950.00 m² Fläche für Aufenthalt und Begegnung geschaffen.

Aussenraum mit öffentlichem Charakter

Im Aussenraum entlang der Bahnhofstrasse neben dem Haupteingang sollen verschiedene Nutzungen mit öffentlichem Charakter ermöglicht werden. Dies reicht von Sitzgelegenheiten und Aussenflächen des Restaurants bis hin zu Veloabstellflächen.

Baumreihe

Entlang der Bahnhof-, Merkur- und Säntisstrasse steht die geschützte Baumreihe, welche erhalten wird. Diese Baumreihe wird zum Bau des Gebäudes und der Umgebungsgestaltung gefällt und anschliessend wird im gleichen Umfang wieder eine Ersatzpflanzung durchgeführt. Dabei werden für den Standort geeignete einheimische Bäume mit einem Stammdurchmesser von 10 – 15 cm gepflanzt, damit der Strassenraum nur während der Bauphase beeinträchtigt wird. Mit der Fällung während der Bauphase und der nachfolgenden Ersatzpflanzung wird sichergestellt, dass die Bäume nicht aufgrund von Schäden während dem Bau nach wenigen Jahren absterben. Zudem entspricht die heutige Baumreihe, bestehend aus mehreren Platanen, nicht dem Anspruch des in Erarbeitung befindlichen Betriebs- und Gestaltungskonzeptes Bahnhofstrasse. Durch diese neue Bepflanzung wird die Beeinträchtigung der Baute auf die Umgebung minimiert, der Strassenraum gestaltet und eine Separierung von der geschützten «Villa Bürgli» auf der gegenüberliegenden Strassenseite erreicht.

4.6 Ver- und Entsorgung

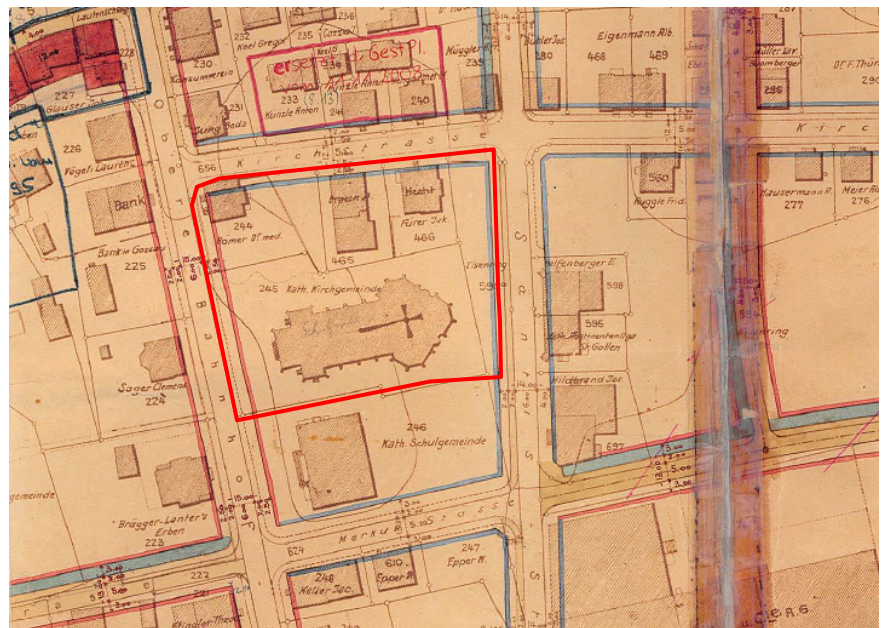
Kehrichtsammelstelle

Für das Alters- und Pflegeheim ist innerhalb des Gebäudes eine Sammelstelle zu erstellen. Die Entsorgung dieses Abfalls ist Bestandteil des Pensionsvertrags (Wohnen mit Service) und wird durch den Hausdienst sichergestellt. Für die Kehrichtsammlung können die Container an der Kirchstrasse im bezeichneten Bereich beim Kehrplatz angeordnet werden (total 3 Stück). Zusätzlich zu den Containerstellplätzen wird im Geltungsbereich ein Unterflurcontainer zur Nutzung durch die umliegenden Anwohner und die Bewohner der Alterswohnungen erstellt.

4.7 Aufhebung bisheriges Recht

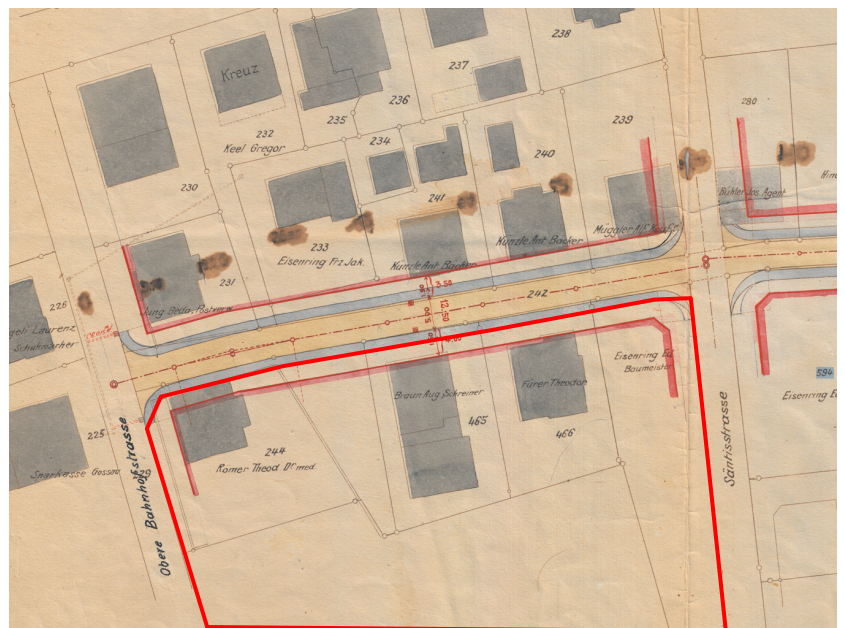
Über das Areal liegt der geltende Überbauungsplan «Gebiet zwischen Herisauer- und Hirschenstrasse sowie Hauptstrasse und Dorfbach andererseits» vom 15. Oktober 1912. Dieser wird durch den vorliegenden Sondernutzungsplan in dessen Geltungsbereich ersetzt. Im Hinblick auf die Überführung der analogen Baulinien- und Überbauungspläne ins digitale ÖREB hebt die Stadt Gossau aktuell 50 verschiedene Pläne auf. Zu diesen Plänen zählt auch der betroffene Überbauungsplan „Gebiet zwischen Herisauer- und Hirschenstrasse sowie Hauptstrasse und Dorfbach andererseits“.

Abb. 23 Ausschnitt Überbauungsplan «Gebiet zwischen Herisauer- und Hirschenstrasse sowie Hauptstrasse und Dorfbach andererseits» mit Aufhebungsperimeter



Neben dem Überbauungsplan ist zudem noch der Baulinienplan «Korrektion der Kirchstrasse» vorhanden, welcher den Bearbeitungsperimeter betrifft. Entlang der Kirchstrasse zwischen der Bahnhof- und dem Negrelliweg, liegt der Baulinienplan «Korrektion der Kirchstrasse» vom 29. Januar 1909. Die betroffene Baulinie dieses Baulinienplans wird im Rahmen dieses Sondernutzungsplans aufgehoben und durch die Vorschriften im Sondernutzungsplan ersetzt.

Abb. 24 Ausschnitt Baulinienplan «Korrektion der Kirchstrasse» mit Aufhebungsperimeter



4.8 Sonstiges

Retention

Gemäss Art. 7 Abs. 2 GSchG ist das anfallende Meteorwasser in erster Linie der Versickerung zuzuführen. Ist dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich, so muss das Wasser einer Retention zugeführt werden.

Das aktuelle Entwässerungskonzept der Firma Wälli AG vom 30.11.2021 (Beilage B3) sieht aufgrund des hohen Grundwasserspiegels keine Versickerung, sondern Retentionsanlagen vor.

5 Nachweise

5.1 Allgemeines

Nachfolgend sind nur die planungsrelevanten Nachweise gemäss Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007) erläutert. Die Überprüfung der Vollständigkeit der relevanten Nachweise ist im Anhang A1 dokumentiert.

5.2 Siedlung

Bauliche und gestalterische Integration

Mit dem im Vorfeld durchgeführten Projektwettbewerb (vgl. 1.3.1) wurde sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung optimal in das bestehende Umfeld einfügt und architektonisch vorzüglich gestaltet wird. Das dem Sondernutzungsplan beigelegte Richtprojekt ist wegleitend.

Haushälterische Bodennutzung

Der vorliegende Sondernutzungsplan ermöglicht im Zentrum von Gossau eine dichte Bebauung mit öffentlichem Charakter. Die Bebauung passt sich der umliegenden Kernzone sowie Wohn- und Gewerbezone an und stellt eine dichte und ortsverträgliche Nutzung des Areals sicher.

Lärmschutz

Auf Grundlage der Verkehrsmessung (vgl. Anhang 3) wurde ein Lärmgutachten (vgl. Anhang 4) erstellt. Die Berechnungen wurden mit der Software für Lärm-Immissions-Prognosen SLIP08 durchgeführt. Auf Basis der im Anhang erläuterten Emissionsdaten können die Immissionsgrenzwerte bei allen lärmexponierten, lärmempfindlichen Räumen gemäss architektonischem Konzept eingehalten und somit die massgebenden Anforderungen gemäss Art. 31 LSV erfüllt werden.

Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler / ISOS

Die Architektur nimmt Rücksicht auf das bestehende Zentrumsumfeld. Gegenüber der unter Schutz stehenden Villa Bürgli (Bahnhofstrasse 8) und der Druckerei Walpen (Säntisstrasse 8/10) ist das Gebäudevolumen zurückgesetzt und gibt den für die Strassenräume wichtigen Gebäuden mehr Raum. Zudem werden die Gebäudemasse durch die Gliederung der Fassade gebrochen und das Gebäude wirkt nicht als ein grosser Baukörper. Im Vergleich zur heutigen Situation schafft das neue Gebäude besser gefasste Strassenräume. Das vorliegende Projekt wurde im Rahmen des offenen Projektwettbewerbs aus 70 Projekten als bestes Projekt auserkoren. Im Jurybericht wird die Eingliederung in die Umgebung wie folgt beschrieben: «Thema des Entwurfes ist das Verweben des neuen Alterszentrums mit den unterschiedlichen Strukturen des umliegenden

Quartiers. Das gelingt den Verfassenden ausserordentlich gut. Der Baukörper reagiert auf alle Seiten respektvoll auf das bestehende Siedlungsbild und setzt als öffentliche Nutzung ein selbstbewusstes Zeichen. Das Hauptvolumen steht an der Bahnhofstrasse und mittels einer Zäsur in der Fassade wird auf den Haupteingang des Alterszentrums verwiesen.»

Im Rahmen der Vorprüfung im November 2016 hat die Denkmalpflege zudem folgende Stellungnahme zum Ortsbildschutz und den Kulturdenkmälern abgegeben:

«Gossau erfuhr zwischen 1870 und 1910 eine Verdoppelung der Wohnbevölkerung. Die entsprechend rege Bautätigkeit konzentrierte sich auf die südlichen und östlichen Dorfraumgebiete. Auf dem Areal zum Sondernutzungsplan Sana Fürstenland entstand in dieser Zeit (1890) die Schutzengelkirche. Das historisierende Gebäude von Architekt August Hardegger war ein exemplarischer Bau der Neugotik und wurde 1972 leider abgebrochen. In der Folge entstand das heutige Gebäude des Andreaszentrums, welches wiederum dem Neubau des Alterszentrums weichen soll.

Als kleine Zeugnisse des einst prächtigen Kirchenbaus und der restlichen, grösstenteils abgegangenen Bausubstanz aus dem Übergang ins 20. Jahrhundert sind im Quartier noch die Villa Brüggli (Ass. 1196, ebenfalls von August Hardegger) und die Bauten an der Säntisstrasse 8 & 10 erhalten. Sie geniessen einen Umgebungsschutz.

Der Neubau des Alterszentrums setzt eine neue Massstäblichkeit im Quartier. Ein Betrieb dieser Art bedingt naturgemäss ein grosses Volumen. Die (halb-) öffentliche Nutzung gibt ihm auch eine übergeordnete Bedeutung. Trotzdem wurde durch eine gestaffelte Höhe und die Aufgliederung des Baukörpers in verschiedene Flügel versucht, das Volumen so weit wie möglich aufzulösen. Die geschickt platzierten Rücksprünge bilden einerseits städtebauliche Aussenräume, gewähren aber den genannten Schutzobjekten auch einen angemessenen Respektabstand. Dadurch wird der Massstabsspruch zwischen den historischen Bauten und dem neuen Volumen abgemildert. In ortsbaulicher Hinsicht erscheint der Umgebungsschutz der Kulturobjekte damit angemessen erfüllt.

Architektonisch muss mit dem Neubau ebenfalls auf die Kulturobjekte Rücksicht genommen werden. Diesem Anliegen soll später auf der Ebene des Baugesuchverfahrens Rechnung getragen werden. Im Rahmen der Projektierung und des Baugesuchverfahrens sind die Materialisierung und die Farbgebung der Fassaden mit der Denkmalpflege abzusprechen. Ein entsprechender Verweis ist im Sondernutzungsplan anzubringen (Materialisierung / Farbgebung).»

Der Perimeter des Sondernutzungsplans ist im ISOS mit dem Erhaltungsziel a klassifiziert. In der Erläuterung zum ISOS werden verschiedene Vorschläge gemacht, welche Massnahmen zu einer Verbesserung der vorliegenden Situation führen können:

- Verständnis der Öffentlichkeit wecken
- Bedeutung der Beschaffenheit im Detail abklären, z. B. durch Bauinventar
- Geeignete Nutzungszuweisung suchen
- Auszonen und als Freihaltegebiet bezeichnen
- Spezielle, an die Umgebung angepasste Zonenvorschriften erlassen
- Gestaltungsplanobligatorium einführen
- Einzelbäume oder Baumgruppen und Hecken unter Schutz stellen

Da das Areal bereits bebaut ist (seit ca. 1900) und rechtskräftig einer Bauzone zugewiesen ist, werden die Massnahmen bestmöglich angeglichen. Soweit sinnvoll, wurden die Kriterien bereits während der Bearbeitung des Sondernutzungsplans und des Architekturwettbewerbs verwendet:

- Mit dem Abbruch des bestehenden Gebäudes (Andreaszentrum), welches im ISOS als störend bezeichnet ist, und dem Bau eines städtebaulich und architektonisch eingepassten Alters- und Pflegezentrums wird die Situation architektonisch und städtebaulich verbessert.
- Mit der Erstellung des Sondernutzungsplans können diverse Vorschriften zur Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume gemacht werden, damit die bestehenden Qualitäten erhalten bleiben oder sogar verbessert werden.
- Die bestehende Baumreihe entlang der Bahnhofstrasse steht bereits heute unter Schutz und wird erhalten bleiben.
- Mit dem vorliegenden Bauprojekt wird die heutige Umgebungsgestaltung mit hauptsächlich versiegelten Oberflächen stark verbessert und ein Fokus auf begrünte Freiräume mit Bäumen gelegt. Durch den Einsatz von Versickerungsanlagen, kann die Versickerung trotz etwa gleichem Versiegelungsgrad, stark verbessert werden.
- Die (halb-) öffentliche Nutzung als Alters- und Pflegeheims entspricht der heutigen Bauzone und der zentralen Lage. Das Gebiet ist dadurch auch der Öffentlichkeit zugänglich. Daher ist eine Auszonung an diesem Ort nicht zweckmässig und widerspricht den Prinzipien der inneren Verdichtung.
- Durch eine Informationsveranstaltung (Frühjahr 2022) im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurde die Bevölkerung über das Bauprojekt und die daraus entstehenden Verbesserungen der städtebaulichen Situation im Bearbeitungsperimeter informiert.

Energie

Der Standort des geplanten Alterszentrums lässt wegen des geschützten Grundwasserbereichs keine Erdsonden zu. Damit entfällt diese Alternative. Die Möglichkeit, das Grundwasser zur Wärmeengewinnung zu nutzen, wurde ebenfalls abgeklärt und dazu auch Bohrungen und Testbrunnen erstellt. Leider hat sich herausgestellt, dass trotz der Mächtigkeit des Grundwasserträgers nicht genügend Energie aus dem Grundwasser gewonnen werden kann. Dies, weil der Untergrund zu wenig durchlässig ist und damit nicht genügend Grundwasser nachströmt.

Ebenfalls wurde eine Pelletheizung geprüft. Dies wäre technisch möglich. Ein grosser Nachteil ist aber die Anlieferung der Pellets, welche in den Wintermonaten wöchentlich mit grossen LKWs erfolgen müsste. Aufgrund der knappen Platzverhältnisse und dem zusätzlichen LKW-Verkehr wird diese Variante nicht weiterverfolgt.

Energiepfähle kommen ebenfalls nicht zur Anwendung, da das Gebäude ohne Pfahlfundation auskommt.

Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und einer grossen Solaranlage, mit der Warmwasser und Strom produziert werden kann (Solarthermie und PV).

Das Grundstück verfügt über einen Erdgasanschluss. Als Redundanz und für die Leistungsspitzen an sehr kalten Wintertagen kommt eine Gasheizung zum Einsatz.

Aufgrund der neuen Mustervorschrift der Kantone im Energiebereich «MuKEn 14», welche im Kanton St. Gallen seit dem 1. Juni 2021 angewendet wird, sind die Energievorschriften verschärft worden. Daher ist der bisherige Art. 17 «Mindestens 30 % des gewichteten Energiebedarfs für Heizungen und Warmwasseraufbereitung der Neubauten ist aus erneuerbaren Energieträgern zu decken» nicht mehr notwendig.

5.3 Natur und Landschaft

Förderung Natur im Siedlungsraum

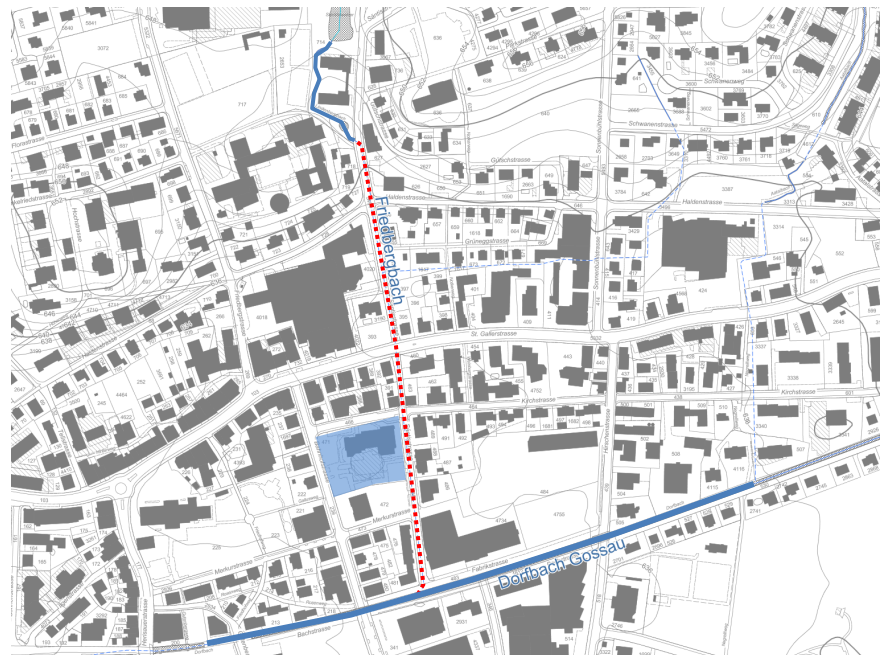
Mit dem beiliegenden Umgebungskonzept wird die Erstellung eines attraktiven Aussenraumes mit ausreichender Bepflanzung sichergestellt. Die Bepflanzung darf ausschliesslich aus einheimischen und standortgerechten Pflanzarten bestehen. Auf der Baute im Baubereich A sowie Teilen des Baubereiches B sind Dachgärten für die Bewohner vorgesehen. Die Flachdächer werden alle begrünt.

Freihaltung von Bach- und Flussumfern

Unter der Sântisstrasse verläuft der eingedolte Lindenbergbach. Da der Bach von der Höhe des Gymnasiums Friedberg bis zur Einmündung in den Dorfbach unter der Sântisstrasse durch das Zentrum von Gossau verläuft, gibt es beidseitig aufgrund der Bebauung wenig Platz (vgl. Abb. 16). Eine zweckmässige Renaturierung ist unter diesen Umständen nicht durchführbar. Im Sondernutzungsplan «Lindenbergbach» wird daher auf eine Festlegung des Gewässerraumes verzichtet.

Abb. 25 Verlauf Lindenbergbach, Geoportal Juni 16, (ohne Massstab)

- Offenes Gewässer
- - - Eingedoltes Gewässer
- Bearbeitungsgebiet



Grundwasser

Gemäss GSchV dürfen in Gewässerschutzbereichen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, wenn die Reduktion der Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand max. 10% beträgt. Mit dem Umströmungsnachweis vom 16. Februar 2017 bzw. der Ergänzung vom 23. Februar 2018 (Beilage 7) wird die Grundwassersituation und der Einfluss der in den Untergrund einbindenden Bauten eingehend beschrieben. Die Unterkante des projektierten Gebäudekörpers liegt unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels und die Durchflusskapazität wird dadurch um rund 30 bis 40 % vermindert. Durch geeignete Kompensationsmassnahmen unterhalb und seitlich des Gebäudekörpers kann eine Reduktion der Durchflusskapazität vollständig verhindert werden. Die Voraussetzungen für eine

Ausnahmebewilligung durch die Behörden (Kanton Amt für Umwelt und Energie) sind somit gegeben.

5.4 Siedlung und Verkehr

Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das Bearbeitungsgebiet liegt mitten im Zentrum von Gossau. Der Bahnhof ist nur 400 m entfernt und bietet Verbindungen im S-Bahn- und nationalen Schienennetz. Weiter gibt es im Umkreis von 300 m drei Bushaltestellen. Das Gebiet liegt in der ÖV-Gütekategorie A, was eine sehr gute Verkehrserschliessung mit dem öffentlichen Verkehr bedeutet.

Kapazitätsreserven Strassennetz

Insgesamt ist mit einer minimalen Zunahme der Fahrten zu rechnen, da nur 14 zusätzliche Autoabstellplätze im Vergleich zur heutigen Situation hinzukommen. Die Kirch- und Bahnhofstrasse, als Gemeindestrassen 1. Klasse, können den Verkehr problemlos aufnehmen.

Voraussetzungen für den Langsamverkehr

Die Lage mitten im Stadtzentrum und in der Nähe des Bahnhofes bietet eine gute Voraussetzung für den Langsamverkehr. Die umliegenden Strassen sind zwar nicht verkehrsberuhigt, jedoch verhindert ihre Gestaltung (schmale Fahrbahn, erhöhte Kreuzungen, Parkierung entlang der Strasse) eine überhöhte Geschwindigkeit. Zudem weisen alle Strassen Trottoirs für den Fussverkehr auf. Mit dem aktuell entwickelten Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Bahnhofstrasse wird die Situation noch verbessert. Des Weiteren wird durch den neuen Gallusweg zwischen dem Alters- und Pflegeheim und dem Gallusschulhaus eine Lücke im Fusswegnetz geschlossen.

5.5 Wasser und Boden

Naturgefahren

Ein Teil des Baubereiches liegt in der mittleren Gefahrenzone. Es muss schon bei einem 30-jährlichen Ereignis mit Überschwemmungen bis zu 0.5 m Höhe gerechnet werden. Entsprechend sind Massnahmen am Objekt gegen eindringendes Wasser zu ergreifen. Dies insbesondere bei der Ein- und Ausfahrt in die Sammelgarage und bei den Kellerfenstern. Die Objektschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

5.6 Ortsplanungsrevision

Verhältnis zur laufenden Ortsplanungsrevision

Im Perimeter und auch angrenzenden Siedlungsgebiet sind keine Änderungen im Zonenplan vorgesehen. Die Parzelle 471 wird weiterhin einer Zone für öffentliche Zone zugeordnet. Gemäss Artikel 28. Baureglement der Stadt Gossau sind keine weiteren Bau- und Zonenvorschriften einzuhalten. Entsprechend greift auch der SNP Bahnhofstrasse – Kirchstrasse der Ortsplanungsrevision nicht vor.

Ebenfalls ist im Geltungsbereich nicht vorgesehen neue oder zusätzliche Schutzgegenstände im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufzunehmen. Einzig der Ortsbildschutzperimeter wird voraussichtlich beidseitig der Bahnhofstrasse ausgedehnt. Das Projekt berücksichtigt diesen Umstand bereits.

6 Verfahren

6.1 Vorgeschichte

Vorgeschichte

Im Frühjahr 2016 wurde das Richtprojekt auf Grundlage des Siegerprojektes des Projektwettbewerbs vom Architekturbüro Gähler Flühler Architekten AG, St. Gallen, erarbeitet. Die Erarbeitung des Gestaltungsplans fand entsprechend im Zeitraum zwischen April 2016 bis März 2017 statt. Nach der Freigabe durch den Stadtrat führte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation die erste Vorprüfung durch. Nach einer Anpassung der Rückmeldungen aus der Vorprüfung beschloss der Stadtrat die Freigabe zur öffentlichen Auflage mit einer Informationsveranstaltung.

Aufgrund einer Einsprache, welche feststellte, dass im Projekt eine unzureichende Verfahrenskoordination durchgeführt wurde, mussten die Planungsinstrumente widerrufen werden. Da inzwischen das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) in Kraft getreten ist, ist der ursprüngliche Gestaltungsplan als Sondernutzungsplan auf das neue Recht angepasst worden.

Der Stadtrat hat am 24. Oktober 2018 unter anderem den Gestaltungsplan widerrufen und neu den Sondernutzungsplan «Sana Fürstenland» sowie den Teilstrassenplan «Kirchstrasse – Sänstisstrasse» beschlossen und zur öffentlichen Auflage freigegeben. Die öffentliche Auflage fand vom 15. November bis zum 14. Dezember 2018 statt. Gegen alle aufgelegten Pläne ging eine Einsprache ein, welche mit Beschluss vom 6. März 2019 vom Stadtrat abgewiesen wurde. Mit Verfügung vom 17. Juni 2019 genehmigte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation schliesslich die Pläne. Dagegen erhob der Einsprecher am 7. Juli 2019 Rekurs beim Baudepartement. Der Rekurs wurde am 16. März 2020 gutgeheissen und alle Pläne wurden wieder aufgehoben.

Im Jahr 2021 wurde die Planung schliesslich wieder aufgenommen und der Sondernutzungsplan nochmals komplett überarbeitet.

6.2 Mitwirkung und Information

Beratung Stadtrat

Der Stadtrat hat den Sondernutzungsplan und den Teilstrassenplan an der Sitzung vom XY.XY.2022 beraten und für die öffentliche Mitwirkung freigegeben.

Öffentliche Mitwirkung

Die Bevölkerung von Gossau wurde im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens im März 2022 über das Projekt informiert und konnte sich dabei zum Projekt äussern.

Der Mitwirkungsbericht ist vollständig im Anhang dieses Planungsberichts enthalten. Die wichtigsten Anpassungen aufgrund der Mitwirkung sind folgende Punkte:

6.3 Vorprüfung

Beratung Stadtrat

Der Stadtrat hat den Sondernutzungsplan und den Teilstrassenplan an der Sitzung vom XY.XY.2022 beraten und für das kantonale Vorprüfungsverfahren freigegeben.

Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom XY.XY.2022 hat das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation der Stadt das Ergebnis der Vorprüfung eröffnet. Die Vorbehalte und Hinweise wurden mit der Bereinigung umgesetzt, insbesondere:

– ##

Der gesamte Vorprüfungsbericht ist im Anhang dieses Planungsberichts enthalten.

6.4 Rechtsverfahren

Beschlussfassung Stadtrat

Der Stadtrat hat den Sondernutzungsplan und den Teilstrassenplan an der Sitzung vom XY.XY.2022 beschlossen und zur öffentlichen Auflage freigegeben. Die öffentliche Auflage fand vom XY.XY.2022 bis zum XY.XY.2022 statt.

Wird laufend ergänzt

Anhang

- A1 Checkliste SNP
- A2 Parkplatzberechnung, blumergaignat AG, 3. Juni 2016
- A3 Resultate Verkehrsmessung
- A4 Auszug aus dem Jurybericht zum Projektwettbewerb
- A5 Mitwirkungsbericht
- A6 Vorprüfungsbericht

A1 Checkliste SNP

Checkliste Sondernutzungsplanung «Industrie / Gewerbe / Dienstleistungen»

angelehnt an die Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007)

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Bauliche und gestalterische Integration		vgl. 5.2.1
– Haushälterische Bodennutzung		vgl. 5.2.2
– Lärmschutz		vgl. 5.2.3
– Luftverschmutzung und Gerüche	X	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	X	
– Notwendigkeit einer Richtplananpassung	X	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler		vgl. 5.2.4
– Energie		vgl. 5.2.5
– Störfallvorsorge	X	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung	X	
– Kosten / Erträge	X	
– Wirtschaftliches Schwerpunktgebiet	X	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft oder das Quartier		vgl. 4.5.2
– Förderung Natur im Siedlungsraum		vgl. 5.3.1
– Freihaltung von Bach- und Flusssufern		vgl. 5.3.2
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		vgl. 5.4.1
– Kapazitätsreserven Strassennetz		vgl. 5.4.2
– Industriegleisanschlüsse	X	
– Voraussetzungen für den Langsamverkehr		vgl. 5.4.3
– Parkierung und Erschliessung		vgl. 4.3
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Naturgefahren		vgl. 5.5.1
– Abstimmung Generelle Entwässerungsplanung (GEP)	X	
– Belastete Standorte	X	

A2 Parkplatzberechnung, blumergaignat AG vom 3. Juni 2016



Neubau Alters- und Pflegeheim mit Alterswohnungen CH-9200 Gossau

NEUBAU ALTERS- UND PFLEGEZENTRUM MIT ALTERSWOHNUNGEN CH-9200 GOSSAU

03.06.2016

1 PARKPLATZBERECHNUNG

1.1 Grundlagen

- . Raumprogramm Projektüberarbeitung vom 11.03.2016
- . VSS-Norm SN 640 281: „Parkieren - Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“
Gültig ab 2013-12-01

Kennzahlen Vorprojekt

- . Bewohnerspiegel: 117 BW mit Zuweisung auf Pflegeheimliste
8 BW ohne Zuweisung auf Pflegeheimliste (Alterswohnen)

1.2 Wohnen

SN 640 281, D 9 Wohnnutzung / 9.1 Normalfall			Anzahl Parkplätze
- für Bewohner 1 Parkfeld pro 100m2 BGF (...)			
- zusätzlich für Besucher 10% der Bewohner-Parkfelder			
Berechnung:	Wohnen	900 m2 BGF	9 PP
	Besucher	Anteil 10%	0.9 PP
Total Alterswohnungen			9.9 PP

SN 640 281, D 9 Wohnnutzung / 9.2 Spezialfälle			Anzahl Parkplätze
„ Für Spezialfälle wie Alterswohnungen (....) kann von tieferen Richtwerten ausgegangen werden“			
Reduktion:	Wohnen	- 30%	6 PP
	Besucher	Keine Reduktion	0.9 PP
Total Alterswohnungen reduziert			6.9 PP

1.3 Alters- und Pflegeheim, Sanatorium

SN 640 281, D 10 Übrige Nutzungen / 9.1 Vorgehen		Anzahl Parkplätze
Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot:		
Alters- und Pflegeheim, Sanatorium		
- Personal	0.5 pro Bett	
- Besucher	0.3 pro Bett	
Berechnung:	Personal 117 Betten à 0.5 PP	58.5 PP
	Besucher	* keine PP
Total Alters- und Pflegeheim		58.5 PP

** Im unmittelbaren Umfeld des Alters- und Pflegeheimes sind in der Blauen Zone (öffentliche Parkplätze) genügend Stellplätze für Besucher vorhanden. Diese Parkplätze stehen den Anwohnern und auch dem umliegenden Gewerbe als Besucher- und Kundenparkplätze zur Verfügung.*

Die Besucher des bestehenden Andreaszentrums sind ebenfalls auf die Parkplätze in der blauen Zone angewiesen. Diese Nutzer werden nach Bau des Alters- und Pflegezentrums durch die Besucher des Alters- und Pflegezentrums abgelöst.

1.4 Total Parkplatzberechnung

SN 640 281	Anzahl Parkplätze
Total Alterswohnungen reduziert	6.9 PP
Total Alters- und Pflegeheim	58.5 PP
Total	65.4 PP

2 STANDORTSPEZIFISCHE REDUKTION

2.1 Standort-Typen

SN 640 281, D 10.2 Zuordnung der Standort-Typen

Zuordnung der Standort-Typen Distinction des types de localisation			
Anteil Langsamverkehr am gesamten erzeugten Personenverkehr <i>Part de la mobilité douce dans l'ensemble de la génération du trafic de personne</i>	Mit erschlossenen Einwohnern gewichtete Bedienungshäufigkeit des öffentlichen Verkehrs während der massgebenden Betriebszeit <i>Fréquence des transports publics pondérée selon la desserte des habitants pendant la période d'exploitation déterminante</i>		
	≥ 4-mal pro Stunde ≥ 4 fois par heure	1...4-mal pro Stunde 1...4 fois par heure	Nicht mit ÖV erschlossen Pas desservi par les TP
> 50%	A	B	C
25...50%	B	C	D
< 25%	C	D	E

Tab. 2
Zuordnung der Standort-Typen

Tab. 2
Distinction des types de localisation

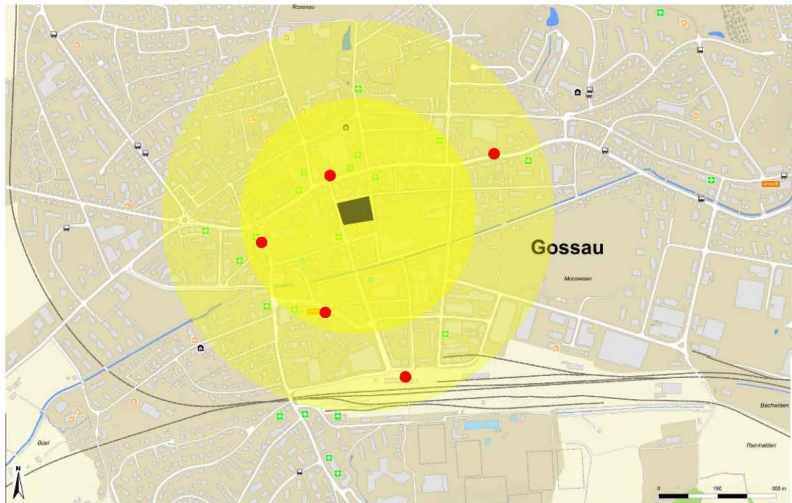
2.2 Standort Andreaszentrum Gossau

Grau: Standort

Gelb: Radius 300m/500m

Rot: Haltestellen ÖV

„Die zumutbare Fussdistanz zur ÖV-Haltestelle am Quell- und am Zielort ist vom Fahrzweck abhängig und liegt im Bereich von 300....500m.“



- Bedienungshäufigkeit ÖV > 4-mal pro Stunde (sh. Fahrplan SBB / Regiobus Gossau)
- Anteil Langsamverkehr ohne Massnahmen im Rahmen eines Mobilitätskonzepts 25%...50% (Standort-Typ B), mit Mobilitätskonzept > 50% (Standort-Typ A).

2.3 Zuordnung / Reduktionsfaktoren

SN 640 281, D 10.2 Zuordnung der Standort-Typen

Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss Tabelle 1 <i>Offre en cas de stationnement en % des valeurs indicatives selon le tableau 1</i>		
Standort-Typ <i>Type de localisation</i>	Minimum	Maximum
A	20%	40%
B	40%	60%
C	50%	80%
D	70%	90%
E	90%	100%

Tab. 3
Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss Tabelle 1

Tab. 3
Offre en cas de stationnement en % des valeurs
indicatives selon le tableau 1

Grenzwerte Parkplatz-Berechnung mit Richtwert 100% = 65.4 PP Anzahl Parkplätze

Typ „B“: Parkfelder-Angebot 50% bis 75% von 65.4 PP **37.7 PP bis 49.0 PP**
Anteil Langsamverkehr 25% ... 50% Mittelwert **44 PP**

3 ZUSAMMENFASSUNG

3.1 Anzahl geplante Parkplätze

Die Bauherrschaft plant, in der Sammelgarage im Untergeschoss für das Alters- und Pflegezentrums **45 Parkplätze** zu erstellen. Zusätzlich werden **3 Kurzzeitparkplätze** als Vorfahrt / Anlieferungsplätze erstellt. Total stehen also **48 Parkplätze zur Verfügung**.
Die Differenz von ca.

Die Parkplatzanzahl von total **45 Parkplätzen in der Tiefgarage** wurden mit dem Parkierungskonzept der Stadt Gossau abgeglichen und per Beschluss durch den Stadtrat der Stadt Gossau bestätigt.

Ergänzung Stand 2. Dezember 2021:

Im aktuellen Projekt sind 2 Kurzzeitabstellplätze, 1 Abstellplatz für den Heimbuss sowie 44 Abstellplätze in der Sammelgarage geplant.

A3 Resultate Verkehrsmessung

Radarmessung Bahnhofstrasse, Gossau SG

Verkehrsgrundlagen

Verkehrsmessung vom 17.05.2016 bis 30.05.2016
Beginn der Auswertung: Freitag 20.05.2016 00.03 Uhr
Ende der Auswertung: Donnerstag 26.05.2016 23.56 Uhr

kommende Richtung = von Süden
gehende Richtung = von Norden



Verkehrsaufkommen in einer Woche (ganztags)

	Zweirad	Auto/Transporter	Lastwagen	alle Fahrzeuge
kommend	1'752	4'114	92	5'958
gehend	2'314	6'805	127	9'246
beide Richtungen	4'066	10'919	219	15'204

Anteile am Gesamtverkehr

	Zweirad	Auto/Transporter	Lastwagen	alle Fahrzeuge
kommend	29.4%	69.1%	1.5%	100.0%
gehend	25.0%	73.6%	1.4%	100.0%
beide Richtungen	26.7%	71.8%	1.4%	100.0%

Verkehrsaufkommen in einer Woche (nur Tag, 06.00 - 22.00 Uhr)

	Zweirad	Auto/Transporter	Lastwagen	alle Fahrzeuge
kommend	1'678	3'913	79	5'670
gehend	2'232	6'550	126	8'908
beide Richtungen	3'910	10'463	205	14'578

Verkehrsaufkommen in einer Woche (nur Nacht, 22.00 - 06.00 Uhr)

	Zweirad	Auto/Transporter	Lastwagen	alle Fahrzeuge
kommend	74	201	13	288
gehend	82	255	1	338
beide Richtungen	156	456	14	626

Radarmessung Bahnhofstrasse, Gossau SG

Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV)

in Anzahl Fahrzeuge

	Zweirad	Auto/Transporter	Lastwagen	alle Fahrzeuge
Verkehrsaufkommen	581	1'560	31	2'172
DTV	101% (Korrekturfaktor Mai*)			2'150
Anteil Spitzenstundenverkehr	10% (Näherungswert)			215

in Personenwageneinheiten (PWE)

	Zweirad	Auto/Transporter	Lastwagen	alle Fahrzeuge
Verkehrsaufkommen	581	1'560	31	2'172
Faktoren PWE	0.25	1	2	
Summe	145	1'560	63	1'768
DTV	101% (Korrekturfaktor Mai*)			1'750
Anteil Spitzenstundenverkehr	10% (Näherungswert)			175

Geschwindigkeiten

	Vmax	V85
kommend	58	36
gehend	61	35
beide Richtungen	61	36

Anmerkung:

*Monatlicher Schwankungsfaktor gemäss Jahresganglinie Gruppe A2, VSS Norm SN 640 005b

A4 Auszug aus dem Jurybericht zum Projektwettbewerb

**SANA
FÜRSTEN
LAND**
LEBEN IM ALTER.

PROJEKT
**ALTERSZENTRUM
FÜRSTENLAND**



Projektwettbewerb im offenen Verfahren
Bericht des Beurteilungsgremiums



7

Projektbeschriebe

7.1 Prämierte Projekte

1. Rang / 1. Preis:

OCCUPARE

Gähler Architekten AG BSA SIA
Dürrenmattstrasse 34
CH-9000 St. Gallen



Thema des Entwurfes ist das Verweben des neuen Alterszentrums mit den unterschiedlichen Strukturen des umliegenden Quartiers. Das gelingt den Verfassenden ausserordentlich gut. Der Baukörper reagiert auf alle Seiten respektvoll auf das bestehende Siedlungsbild und setzt als öffentliche Nutzung ein selbstbewusstes Zeichen. Das Hauptvolumen steht an der Bahnhofstrasse und mittels

einer Zäsur in der Fassade wird auf den Haupteingang des Alterszentrums verwiesen. Diese Zäsur definiert auch den Beginn der Baumallee im Geviert Alterszentrum/Gallusschulhaus. Unverständlich ist die Lage der Büroräume im Erdgeschoss entlang der Bahnhofstrasse. Das Restaurant würde dort wohl die Belebung des öffentlichen Raums fördern.

Die Alterswohnungen sind auf der ruhigeren Seite des Areals an der Säntisstrasse in einem separaten Volumen untergebracht. Verbunden sind die beiden Gebäude mit einem zweigeschossigen Zwischenbau, welcher auf beiden Seiten schön proportionierte und gut gestaltete Hofräume bildet. Der separate Eingang zu den Alterswohnungen und die Anlieferung liegen am nördlichen Hof an der Kirchstrasse. Auf der südlichen Seite wird der Hof erst mit der vorgeschlagenen Erweiterung auf dem Areal des Gallusschulhauses räumlich überzeugend definiert. Unverständlich ist die Lage der Rampe zur Tiefgarage, die diesen zentralen südlichen Aussenraum für das Alters- und Pflegeheim dominiert.

Die Materialisierung mit Einsteinmauerwerk, Kratzputz und Lochfassade wirkt als Fels in der Brandung der heterogenen Umgebung. Sie ist handwerklich gut ausgearbeitet und ist für die Nutzung als Wohngebäude gut gewählt (sommerlicher Wärmeschutz). Kubatur und Nutzflächen des Projekts liegen im Mittel aller Projekte und lassen eine wirtschaftliche Erstellung und einen ökonomischen Betrieb erwarten.

Die Sockelausbildung in Ort beton verstärkt allerdings die mangelnde Offenheit, die auch mit der Disposition der Nutzungen entlang der Bahnhofstrasse zusammenhängt. Das Erdgeschoss des Neubaus überzeugt durch eine gute innere Organisation. Über eine zentrale Achse gelangt man über kurze Wege zu allen wichtigen Nutzungen. Die Anbindung der Alterswohnungen ist räumlich und betrieblich gut gelöst. Sie verknüpft die beiden Gebäude, lässt aber dennoch eine eigene Adressbildung der Alterswohnungen zu. Die ökonomischen, aber attraktiven Grundrisse der Wohnungen sind gut besonnt.

Einzig im Erdgeschoss weisen die Wohnungen nicht die gleiche Qualität aus, trotz Ausbildung eines Hochparterres.

Die Wohngruppen des Alters- und Pflegeheims befinden sich in den Obergeschossen mit drei Stationen im 1. Obergeschoss und jeweils zwei Stationen in den übrigen Geschossen. Im 4. Obergeschoss liegt die separate Dementenstation mit Dachgarten. Sechs Bewohnerzimmer sind ausschliesslich nach Norden orientiert. Die Pflegezimmer sind gut proportioniert, variabel möblierbar und verfügen über ideal nutzbare Loggien.

Die Organisation der einzelnen Wohngruppen wird kontrovers diskutiert. Die einfache, räumlich wenig spannungsvolle Organisation der 3. Wohngruppe im 1. Obergeschoss verfügt nicht über die Qualität der übrigen Stationen. Die Wohn- und Aufenthaltsbereiche, um die vertikale Erschliessung organisiert, sind zu knapp bemessen und werden auch als Erschliessungsflächen genutzt. Die gewünschte Zuordnung dieser Wohnräume zu den einzelnen Bewohnerzimmern ist nicht deutlich genug ablesbar und klare räumliche Grenzen zwischen Wohnbereich und Zirkulationszone fehlen.

Occupare ist insgesamt eine kluge städtebauliche Setzung und eine ökonomische, attraktive Umsetzung des geforderten Raumprogramms.







Beilage

Stadt Gossau

Sondernutzungsplan Bahnhofstrasse – Kirchstrasse

Planungsbericht

-
- B1 Umgebungsplan, Mettler Landschaftsarchitektur, 24.02.2022
 - B2 Richtprojekt, Gähler Flühler Architekten AG, 30.11.2021
 - B3 Entwässerungskonzept, Wälli AG, 30.11.2021
 - B4 Schallschutznachweis, Gerevini Ingenieurbüro AG, 11.02.2022
 - B5 Lärmschutznachweis Strittmatter Partner AG, 18.04.2018
 - B6 Versickerungskonzept, FS Geotechnik AG, 29.06.2016
 - B7 Umströmungsnachweis, FS Geotechnik AG, 16.02.2017

