



Stadtverwaltung

Stadtkanzlei

Bahnhofstrasse 25

9200 Gossau

Tel. +41 71 388 41 11

www.stadtgossau.ch



An die Mitglieder
des Stadtparlamentes
9200 Gossau

5. Juli 2017

2017-454 / 01.26.840 / 169070

Einfache Anfrage Remo Schelb (SVP) "Umzonung Dorfkern Arnegg"

Sehr geehrte Damen und Herren

Remo Schelb (SVP) reichte am 19. Juni 2017 die Einfache Anfrage "Umzonung Dorfkern Arnegg" ein (siehe Beilage). Der Stadtrat beantwortet diese wie folgt:

Einleitung

Das Areal der seinerzeitigen Firma Rochus Hälgi Innenausbau in Arnegg soll zusammen mit verschiedenen anderen an der Bischofszellerstrasse / Bächigenstrasse gelegenen Grundstücken von der Gewerbe-Industriezone (GI) bzw. von der Wohn-Gewerbezone (WG3) in die Kernzone umgezont werden. Damit will der Stadtrat die planerischen Grundlagen für eine zukunftsgerichtete Weiterentwicklung des westlichen Dorfkerns von Arnegg schaffen. Die Umstrukturierung geschieht im Einvernehmen mit dem Investor für das Hälgi-Areal.

Von der Umstrukturierung betroffen sind auch die im Eigentum der Stadt Gossau gelegenen Grundstücke Nr. 1061 und 3241, auf denen im Jahr 2009 ein Dorfplatz errichtet wurde. Dieser wird seither als Veranstaltungsort, als allgemein zugänglicher Spielplatz und teilweise auch als Parkplatz genutzt. Das Projekt Dorfkerne West Arnegg sieht anstelle der heutigen gewerblich-industriellen Nutzung den Bau von rund 70 Wohnungen vor. Das Erdgeschoss soll durch Dienstleistungsbetriebe genutzt werden. Des Weiteren sind rund 800 m² für den Detailhandel reserviert. Die Überbauung wird mit einer Tiefgarage mit rund 70 Parkplätzen ausgestattet.

Frage 1

Weshalb plant man heute noch Grossverteiler im Zentrum?

Antwort

Die geplante Zentrumsüberbauung und das Ausscheiden einer Teilfläche für den Detailhandel steht im Einklang mit der Absicht, den Dorfkern von Arnegg weiter zu stärken. Die Erfahrung zeigt, dass mittlere Formate von Detailhandelsflächen den bereits ansässigen Detailhandel stützen, während Detailhandels-Grossformate auf der Grünen Wiese bzw. an der Peripherie von Dörfern und Städten diesen gefährden. Zentrale Versorgungsstrukturen mit dazugehörigen Wohnbauten führen zu einer Belebung und damit Attraktivierung eines Ortszentrums. Aus raumplanerischer und städtebaulicher Sicht ist es richtig, Verkaufsläden und Dienstleister nicht am Siedlungsrand, sondern an zentraler Lage im Siedlungsgebiet vorzusehen. Dies gilt auch für Arnegg.

Frage 2 Weshalb wurde kein Architekturwettbewerb durchgeführt (Ein grosser Teil der neuen Überbauung kommt ja auf dem Land der Stadt bzw. dem heutigen Dorfplatz zu legen. Es geht um das zukünftige Zentrum für nächste Generationen und eines prosperierenden Stadtteils von Gossau bzw. Arnegg)

Frage 3

Was sind die Überlegungen der Stadt bzw. der Stadtentwicklung von Gossau, die seit Jahren dieses Projekt nahe begleiten?

Antwort zu den Fragen 2 und 3

Die Strategie des Stadtrates geht dahin, dass Arnegg über einen eigenständigen Dorfcharakter mit starker Wohnfunktion sowie über einen funktionsfähigen Dorfkern verfügen soll. Zur Erlangung von ortsbaulichen Aussagen bezüglich künftiger Nutzung des Hälg-Areals und der östlich angrenzenden Grundstücke eignete sich ein Studienauftrag besser als ein Architekturwettbewerb. Auf der Basis eines Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzeptes werden nebst der Umzonung später dann auch ein Sondernutzungsplan und ein Teilstrassenplan erlassen werden können.

Frage 4

Welche Absicht verfolgt die Stadt für den Stadtteil Arnegg mit dieser Umzonung bzw. einem Grossverteiler im Herzen und die daraus folgende Teilauflösung des Dorfplatzes?

Antwort

Wie dargelegt, strebt der Stadtrat mit der geplanten Umzonung eine Attraktivierung des Dorfkerns von Arnegg an. Gemäss derzeitigem Planungsstand sollen rund 2800 Quadratmeter Gewerbefläche realisiert werden. Ein grösserer Anteil dieser Gewerbe- und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss werden Gewerbetreibenden, welche auf eine Zentrumslage angewiesen sind, zur Verfügung stehen. Ein gänzlicher Verzicht auf Verkaufsflächen würde dem Stadtentwicklungskonzept zuwider laufen.

Der Dorfplatz samt heutigem Spielplatz und Parkplatz sind von der Umzonung nicht betroffen. Der Dorfplatz bleibt in seiner Funktion als attraktiver Begegnungsort mit Aufenthaltsqualität erhalten. Die oberirdischen Parkplätze werden in die öffentlich zugängliche Tiefgarage verlegt. Dadurch wird Raum gewonnen für einen neu anzulegenden Spielplatz. Ergänzt werden soll dieses Angebot mit einem zweiten allgemein zugänglichen Spielplatz auf dem Areal der Zentrumsüberbauung. Der Dorfbrunnen wird im östlichen Teil des Areals auch weiterhin als einladendes und gut sichtbares Element im Ortskern von Arnegg zur Geltung kommen.

Frage 5

Muss der Dorfplatz wieder vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen zurück überführt werden, damit dieser teils oder ganz verkauft werden kann und wer befindet über dies? Wie viele stille Reserven werden dabei wieder aktiviert?

Antwort

Die Grundstücke Nr. 1061 und 3241 bilden Teil des Verwaltungsvermögens der Stadt Gossau. Die Realisierung der Zentrumsüberbauung Arnegg setzt voraus, dass sich die Investoren mit dem Stadtrat über die Veräusserung von Teilflächen ab den beiden Grundstücken einigen. Die diesbezüglichen Verhandlungen sind erst noch zu führen. Die Zuständigkeit für die entgeltliche Veräusserung von Teilflächen ab Parzelle Nr. 1061 bzw. 3241 liegt beim Stadtrat. Es ist zu erwarten, dass mit der Veräusserung von Teilflächen Buchgewinne realisiert werden. Deren Höhe steht erst fest, wenn die entsprechenden Verhandlungen abgeschlossen sind.

Stadtrat

Beilagen

Einfache Anfrage