



Dorfplatz Arnegg; Baukredit

1 Ausgangslage

1.1 Dorfleben in Arnegg

Arnegg hat in den letzten 30 Jahren eine sehr rege Bautätigkeit erlebt und die Bevölkerung ist von 350 Personen im Jahr 1970 auf aktuell rund 1'700 angewachsen. Die wesentlichen Bezugspunkte wie Schule, Kirche und Vereine sind in Andwil. Trotzdem sucht das Dorf seine eigene Identität und eine funktionierende Dorfgemeinschaft. Bezugspunkte im täglichen Leben von Arnegg sind die Fachgeschäfte entlang der Bischofszellerstrasse, das Mehrzweckgebäude sowie Post und Bahnhof. Es gehört zu den Hauptaufgaben der Dorfkorporation, diese Strukturen und generell die Wohnlichkeit und die Zusammengehörigkeit in Arnegg zu fördern. Sie organisiert deshalb wiederkehrende Anlässe wie Arneggerfest, "Schnellster Arnegger", Öffnung Adventsfenster etc. Für öffentliche Versammlungen steht das Mehrzweckgebäude zur Verfügung. Hingegen fehlt ein Platz für Freiluft-Veranstaltungen.

Vielen Arneggerinnen und Arneggern ist es daher ein grosser Wunsch, einen Dorfplatz im Zentrum zu erhalten, der multifunktional genutzt werden kann. Dazu gehören ein Treffpunkt, ein Platz für ein Festzelt oder Verkaufsstände, ein Gebäude mit einer minimalen Infrastruktur wie öffentliches WC und Office sowie Parkplätze. Dieser Dorfplatz soll das Zentrum von Arnegg attraktiver machen, die bestehenden Bezugspunkte verbinden und neue schaffen sowie Ausgangspunkt und Motivation für neue Aktivitäten im dörflichen Leben sein. Ein zentraler Treffpunkt in einem Dorf, für jedermann zugänglich, kann das "Wir-Gefühl", das Zusammengehörigkeitsgefühl verstärken und so einen wichtigen Beitrag zu einer aktiven Dorfgemeinschaft leisten.

1.2 Arnegg in der Richtplanung

Die Richtplanung und das darin eingebettete Entwicklungskonzept Arnegg besagen unter anderem:

„Arnegg soll als eigenständiges Dorf gestärkt werden. Nach einer Phase reger Bautätigkeit insbesondere im Eigenheimbau erscheint eine Konsolidierung der Verhältnisse angebracht. Schwergewichtig ist die qualitative Entwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen und die gesamthafte Aufwertung des Dorfkerns als Kern- und Identifikationspunkt anzustreben.“

„Zur Aufwertung des Kernbereiches sind die Versorgungseinrichtungen (Läden, täglicher und wöchentlicher Bedarf) im Bereich Bischofszellerstrasse- Stationsstrasse zu konzentrieren. Das Gebiet westlich der Bischofszellerstrasse weist grosses Potential für eine Kernerweiterung auf. Eine Umzonung in die Kernzone ist zu prüfen. Im Rahmen einer aktiven Bodenpolitik wird die Gemeinde die Ansiedlung von Zentrumsnutzungen in diesem Bereich fördern. Gestalterisch ist der von den Zentrumsnutzungen bestimmte Bereich der Bischofszellerstrasse besonders erkennbar zu machen. Mit geeigneten Massnahmen sind sichere Querungsmöglichkeiten für Fussgänger zu schaffen“.

„Um langfristig eine Belebung und Aufwertung der Stationsstrasse und damit auch eine bessere Anbindung der Siedlungsteile westlich der Bahnlinie an den Dorfkern zu erreichen, ist in diesem Gebiet nebst dem Gewerbe vermehrt auch die Wohnnutzung zu fördern. Eine Umzonung in eine Mischzone für Wohnen und Gewerbe soll geprüft werden. Bei einem Umbau des Strassenraumes oder bei einzelnen Bauvorhaben ist auf eine Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Aussenraumes zu achten.“

Ferner ist als Richtplanabsicht (S 1.1.4) formuliert:

„Auf der Westseite der Bischofszellerstrasse und im oberen Teil der Stationsstrasse ist eine vielfältige Kernentwicklung einzuleiten und zu fördern.“

Ausgehend davon wurden die Grundlagen für die Umzonung vorbereitet. Gegenwärtig befindet sich der Bereich entlang der Bischofszellerstrasse in der Wohn-/Gewerbezone und der übrige Bereich östlich der SBB-Linie in der Gewerbe-/Industriezone. Entsprechend den Richtplanabsichten wurde entlang der Stationsstrasse eine Mischnutzung Wohn-Gewerbe mittels Umzonung in die Kern- oder Wohn-/Gewerbezone vorgeschlagen. Diese Umzonung berücksichtigt ebenfalls die Renaturierung gemäss dem Projekt „Sanierung Arneggerbach“.

2 Idee

Um trotz der rasanten Entwicklung (siehe 1.1) die Dorfkultur in Arnegg zu erhalten, wurde die Idee Dorfplatz und Zentrumsgestaltung konkretisiert. Dies entstand auch in der Erkenntnis, dass selbst mittel- und langfristig in Arnegg sich kaum mehr die Chance bieten dürfte, im Zusammenhang mit einem öffentlichen Bauvorhaben (Schule, Turnhalle) gemeinsame Plätze zu realisieren. Für solche Plätze wurde in den siebziger Jahren zwischen Weideggbach und Weideggstrasse eine Zone für öffentliche Bauten ausgeschieden, welche als Baulandreserve für Aufgaben der öffentlichen Hand (z.B. Schule) dienen sollte. Damit wären auch die Erstellung von Identität stiftenden Räumlichkeiten und Anlagen verbunden gewesen.

Mittlerweile ist der Schulraum- und Turnhallenbedarf in Andwil und Gossau abgedeckt, auch langfristig steht der Bau eines öffentlichen Gebäudes nicht mehr im Vordergrund. Deshalb wurden punktuell öffentliche Anlagen geschaffen, z.B. der Spiel- und Beachvolleyballplatz im Bereich Zehnstadel und das Mehrzweckgebäude (Kindergarten, Versammlungsraum). Diese werden intensiv genutzt, können jedoch nicht alle Bedürfnisse abdecken, welche ein aktives Dorfleben mit sich bringt.

So entstand der Wunsch nach einem Platz im Zentrum von Arnegg, welcher vielfältig benutzbar ist und folgende Anforderungen erfüllen soll:

- Er soll das ganze Jahr über als Ort der Begegnung für alle Generationen dienen.
- Er soll Festplatz sein und Freiluftaufführungen oder das Aufstellen eines Festzeltes zulassen.
- Er soll auch für Märkte offen sein, einen Chilibetrieb mit Vergnügungspark ermöglichen.
- Er soll als zentrale Parkierungsmöglichkeit im Zentrum von Arnegg dienen, sowohl für das Gewerbe wie auch für das Mehrzweckgebäude, aber auch im Regelfall für die genannten Nutzungen des Dorfplatzes.

Damit diese Nutzungen möglich werden, soll der Dorfplatz mit dem dafür Notwendigen ausgestattet werden. So soll er einen Kleinkinderspielplatz enthalten, sonnige und schattige Sitzgelegenheiten bieten und mit den erforderlichen Werkleitungen erschlossen sein. Daneben sollen öffentliche Toiletten, ein einfaches Office sowie Abstellmöglichkeiten für Mobiliar geschaffen werden. Die Oberfläche der Plätze soll den genannten Ansprüchen Rechnung tragen. Bei der Materialwahl soll auf Unterhaltsfreundlichkeit und bei den öffentlich zugänglichen Anlagen und Räumlichkeiten auf Vandalensicherheit geachtet werden.

3 Umsetzung

Erste Ideen für einen Dorfplatz wurden von der Dorfkorporation 2002/03 formuliert. Der Platz sollte einerseits das Bedürfnis der Arnegger Bevölkerung nach einer zentralen Begegnungsmöglichkeit mit multifunktionalen Nutzungen abdecken, andererseits aber auch die Parkplatzproblematik (Belegung privater Plätze) im Zusammenhang mit dem Mehrzweckgebäude lösen.

In diesem Zusammenhang wurden die Standorte Weidegg Stationsstrasse und Hüttenweg evaluiert und wie folgt beurteilt:

Standort	Weidegg	Stationsstrasse	Hüttenweg
Grösse	genügend	genügend	genügend
Zonenkonformität	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen > Zonenkonform	Heute: Wohn-/Gewerbe bzw. Gewerbe-Industriezone Vorgesehen: Kernzone In Kernzone zonenkonform	Heute: Wohn-Gewerbezone Umzonung in Kernzone wäre erforderlich.
Richtplankonformität	Richtplankonform, öffentliche Nutzungen vorgesehen.	Richtplankonform, entlang Bischofszellerstrasse Potenzial für Kernentwicklung vorhanden	Anpassung Richtplan erforderlich
Lage (bezogen auf Arnegg)	Nahe Spielwiese	Nahe zu Einkaufsmöglichkeiten und Bahnhof	Nahe beim Dorfkern und dem Wohnquartier Zehntstadel
Andere mögliche Nutzungen	Gemäss Zonierung nur öffentliche Nutzungen möglich	Gemäss Zonierung auch Wohn- und Gewerbenutzung möglich	Verdichtetes Wohnen (entlang Bettenstrasse), bzw. Gewerbe (entlang Bischofszellerstrasse) im Richtplan vorgesehen
Eigentümerschaft	Stadt Gossau	Stadt Gossau	Stadt Gossau

Der Standort Stationsstrasse weist gegenüber den anderen Standorten folgende massgeblichen Vorteile auf:

- Alle Wohngebiete liegen innerhalb eines Radius von ca. 400 m und damit in bequemer Gehdistanz.
- Ebenso sind die hauptsächlichsten Einkaufsmöglichkeiten sowie die Post auf diesen Bereich konzentriert (ca. 100 m Distanz).
- Bushaltestellen und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe.
- Alle wesentlichen Wege in Arnegg führen über diesen Standort oder kreuzen sich hier. Das sind Voraussetzungen für eine gute Belebung des Platzes und spontane Begegnungsmöglichkeiten.
- An dieser zentralen Stelle besteht so oder so Handlungsbedarf. Die gegenwärtige Nutzung als Werkplatz widerspricht dem Richtplangedanken der Zentrumsaufwertung.
- Dem Anliegen nach Durchgrünung des Zentrums kann besonders gut Rechnung getragen werden. Mit der Aufwertung des Zentrums wird die Wohnqualität in Arnegg insgesamt angehoben.
- Durch die Lage in der Umgebung von Gewerbe und Industrie ist die Lärmempfindlichkeit weniger akut als bei den andern Standorten.
- Der Standort hat das Potenzial, die Parkplatzproblematik Mehrzweckgebäude zu lösen.

Aus diesen Gründen fiel die Wahl auf den Standort Stationsstrasse.

Im Jahre 2003 wurden von der Stadt Gossau eine Studie erarbeitet, welche eine einfache Möglichkeit einer Aufwertung dieses zentralen Grundstückes im Sinne der genannten Anforderungen aufzeigte. Diese war konzipiert als Übergangslösung, die Investitionskosten wurden entsprechend tief gehalten.

Die Dorfkorporation Arnegg anerkannte bei diesem Vorschlag wohl die Nutzbarkeit des Platzes, vermisste aber die gewünschte markante Aufwertung des Dorfkerns und strebte eine nachhaltige und definitive Lösung an. In Zusammenarbeit mit einem Ingenieurbüro und dem Tiefbauamt wurden die Vorstellungen konkretisiert und an der Hauptversammlung der Dorfkorporation vom 26. September 2005 vorgestellt. Diese gab ein klares Votum für das Projekt Dorfplatz Arnegg ab.

Eine definitive Lösung soll im Gegensatz zu Sofortmassnahmen mit provisorischem Charakter weitere, auch langfristige Ansprüche erfüllen. Aus diesem Grunde waren für die Weiterbearbeitung auch weitere Überlegungen einzubeziehen. So die im Richtplan angesprochene Aufwertung des Dorfkerns, welche neben den Nutzungsaspekten (Parkplatzbedarf, Freizeitnutzungen, Parkcharakter) auch eine ortsbauliche Komponente aufweist. Das heisst, dass einerseits der Strassenraum Bischofszellerstrasse und andererseits der Strassenraum Stationsstrasse und insbesondere die Ecksituation beim Knoten Bischofszellerstrasse-Stationsstrasse diesen Ansprüchen genügen soll.

Trotzdem soll jedoch die langfristige Option auf einen möglichen Wohn-/Gewerbebau mit Läden und Dienstleistungen an der Bischofszellerstrasse offen bleiben. Bei der Realisierung eines solchen wären die jetzt in diesem Bereich vorgesehenen Nutzungen in diesen Baukörper oder dessen Umgebung zu integrieren (Parkplätze, öffentliche WC, Office); die Dorfplatznutzungen entlang der Stationsstrasse könnten unangetastet bleiben.

4 Projekt

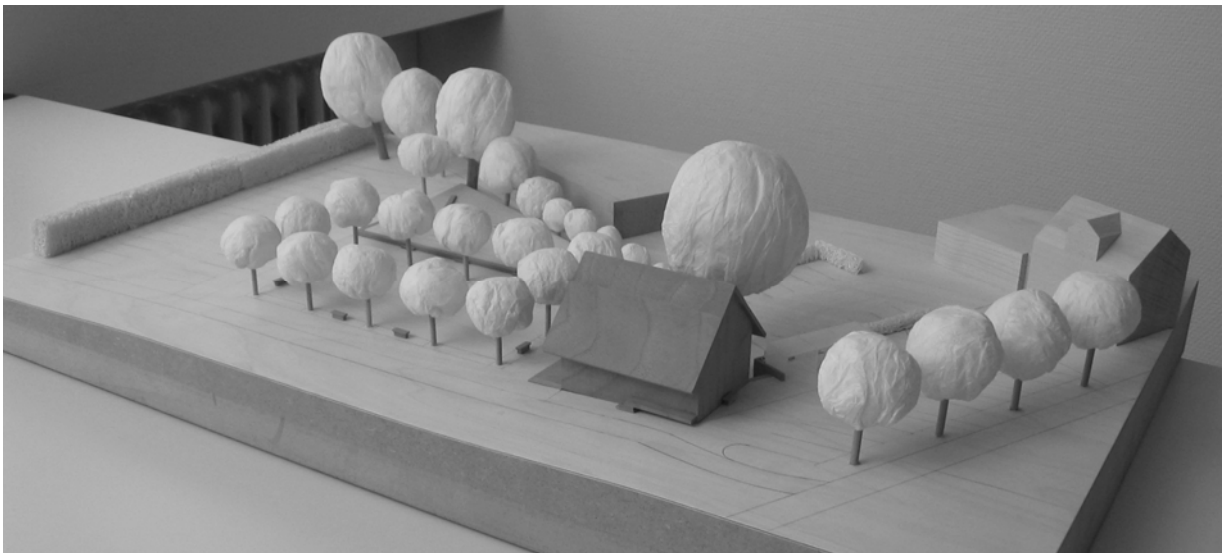
4.1 Grundstück

Das Grundstück Parz. Nr. 3241 (930 m²) liegt in der dreigeschossigen Wohn-/Gewerbezone und das Grundstück Parz. Nr. 1061 (2'767 m²) teils in der dreigeschossigen Wohn-/Gewerbezone und teils in der Industriezone. Auf Grund der Richtplanabsichten (siehe 1.2) wurde eine Umzonung in die Kernzone vorgesehen. Kernzonen umfassen „bestehende oder neu zu schaffende Ortsteile mit zentrumsbildender Funktion“ (Baugesetz Art. 15). Die Fläche wird heute genutzt als öffentlicher Parkplatz entlang der Bischofszellerstrasse, dieser wurde vor gut 5 Jahren erstellt. Der westliche Bereich des Grundstückes 3241 wird von einem benachbarten Gewerbebetrieb genutzt. Das Grundstück 1061 ist seit etwa 15 Jahren als Lagerplatz an ein Tiefbauunternehmen verpachtet.

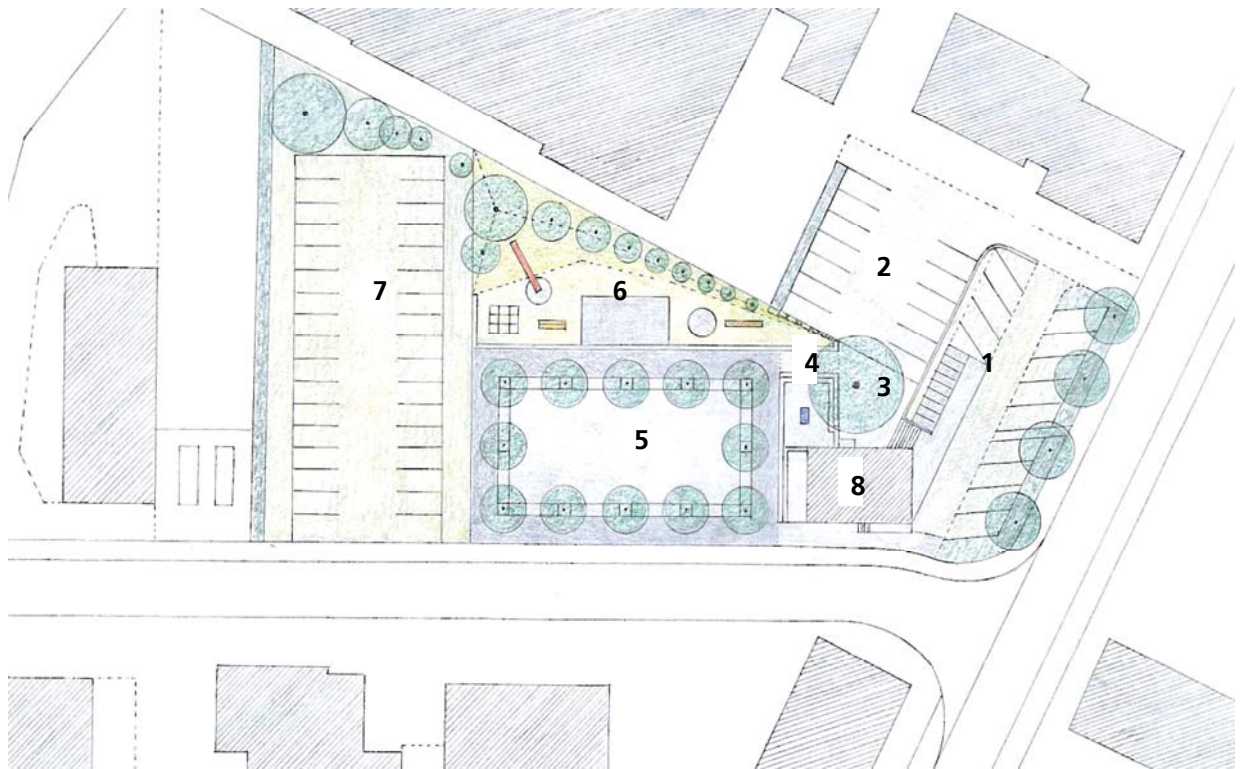
Die Remise (Versicherungs-Nr. 448) ist als Lager vermietet, im Erdgeschoss an einen Gewerbebetrieb, im Obergeschoss an die Dorfkorporation. Die Holzkonstruktion ist in einwandfreiem Zustand, das Sockelmauerwerk reparaturbedürftig. In der Adventszeit wird sie von der Dorfkorporation geschmückt und als Adventsfenster gestaltet.

Der Ertrag aus der Vermietung dieser Liegenschaft beläuft sich auf CHF 8'000.-/Jahr.

4.2 Projekt Dorfplatz



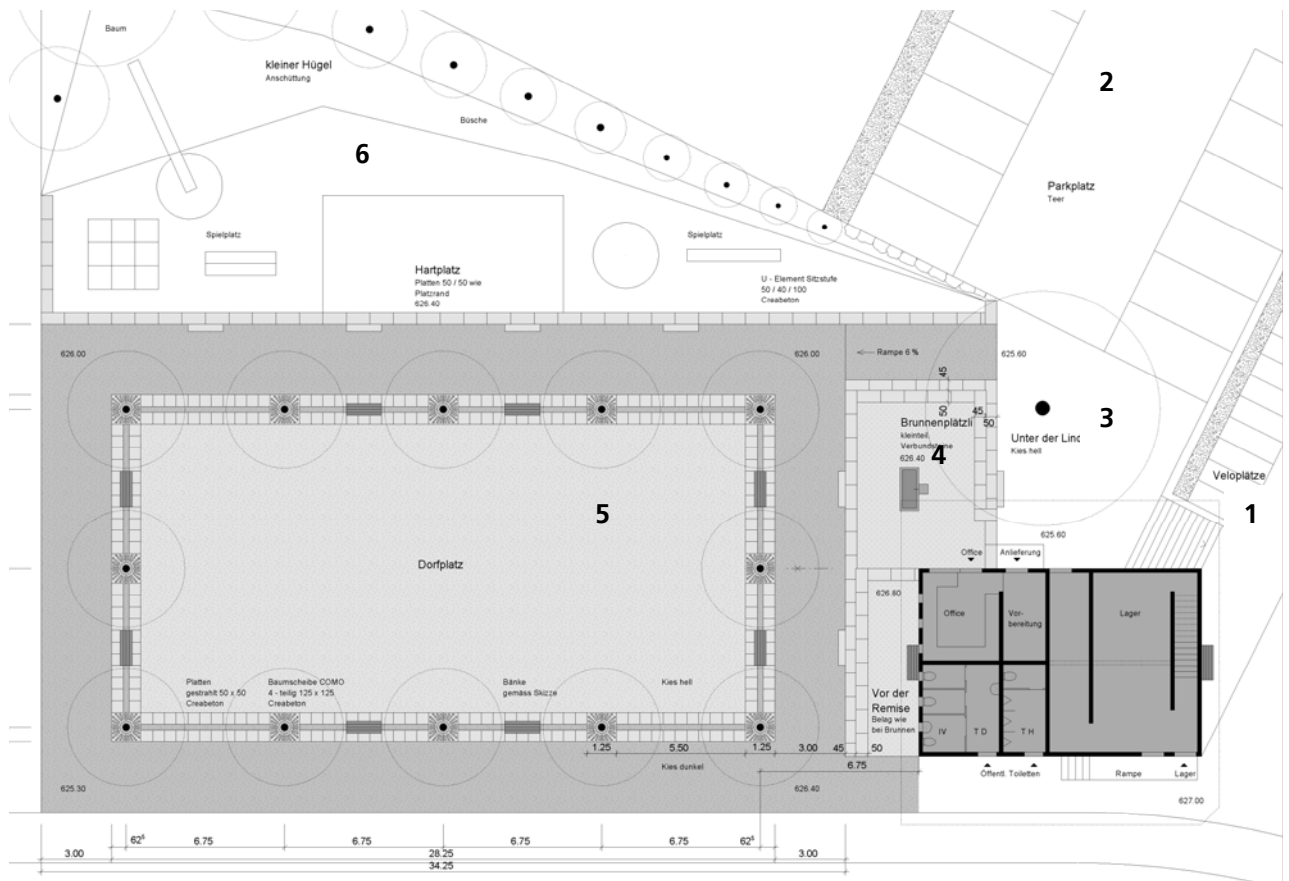
Modellfoto



Gesamtübersicht

Legende zu Plänen

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Materialisierung	Nutzung
1	Parkplatz Niveau 1 Bischofszellerstrasse	Parkplatz wie bestehend mit Baumreihe gegen Bischofszellerstrasse, neu mit gedeckten Veloabstellplätzen	Rasengittersteine (wie bestehend); einfacher Velounterstand	Öffentliche Parkplätze (etwa 12 PW und 20 Velos)
2	Parkplatz Niveau 2 Bischofszellerstrasse	Neuer Parkplatz mit Stützmauer gegen Parkplatz Niveau 1	Asphaltiert	Öffentliche Parkplätze (etwa 13 PW)
3	„Unter der Linde“	Grosskroniger Baum (z.B. Linde) in Kiesplatz, direkt angrenzend an Parkplätze	Kiesplatz	Anlieferung zu Office, Schattenplatz Beschauliche, lärmgeschützte
4	Brunnenplätzli	Leicht erhöhter Platz mit zentralem Brunnen	Verbundsteine, Niveaudifferenz mit Blockstufen ausgebildet, gleichzeitig Sitzgelegenheit.	Oase mit Remise als Rücken, Linde als Dach und Brunnen als Zentrum
5	Dorfplatz	Rechteckiger Platz, eingefasst von kleinkronigen Bäumen, dazwischen Sitzbänke.	Umlaufende Einfassung mit Zementplatten; Platz fein eingekiest, gewalzt	Platz für individuelle Spiele, Boccia, Federball, Laufspiele etc. Möglichkeit für mobile Bühne und Festwirtschaft für Freiluftveranstaltungen.
6	Spielplatz	Mit Aushub aus Dorfplatz aufgeschütteter Hügel, bepflanzt, als „Rücken“ zu Industriegebäude, für die Ausstattung mit diversen Spielgeräten.	Begrünt, mit Hecken, bzw. Bäumen. Niveaudifferenz zu Dorfplatz mit Blockstufe überbrückt, gleichzeitig Sitzgelegenheit.	Geschützter Spielplatz für Kleinkinder, je nach Ausstattung und Platzbeschaffenheit auch für grössere, z.B. Skateboarder.
7	Park- und Festzeltplatz	Freifläche im westlichen Bereich des Platzes mit Zufahrt ab Stationsstrasse.	Schotterrasen, befahrbar	Öffentlicher Parkplatz (34 PW) oder Platz für Festzelt ca. 20x40 m.
8	Remise	Die Holzkonstruktion der bestehenden Remise ist in einem sehr guten Zustand, mit dem Einbau von Infrastrukturräumen kann sie weiterhin genutzt werden.	Einfacher, strapazierfähiger und unterhaltsamer Ausbau; WC und Office beheizt, Lagerräume unbeheizt.	Öffentliche WC für Damen und Herren sowie Behinderte, kleines Office für Festivitäten, restliche Räume unverändert als Lager (EG und DG) belassen, auch separat vermietbar.



Details Dorfplatz

Die bestehende Sammelstelle mit den Glascontainern soll auf das benachbarte Grundstück verlegt werden. Entsprechende Gespräche sind im Gange.

5 Betriebs- und Nutzungskonzept

Gegenwärtig werden die öffentlichen Anlagen in Arnegg (Mehrzweckgebäude, Beachvolleyballfeld, Spielwiese) von der Dorfkorporation verwaltet, die jeweils zuständigen Betreuer stehen in direktem Kontakt mit dem Liegenschaftsdienst der Stadt Gossau. Dieses System hat sich bewährt, indem die zuständigen Personen vor Ort sind. In gleicher Weise soll auch der Dorfplatz durch die Dorfkorporation betreut werden. In Zusammenarbeit mit dem Liegenschaftsdienst der Stadt Gossau soll ein Betriebs- und Nutzungskonzept erarbeitet werden, wie das für die Nutzung Markthalle/Bundwiese bereits vorliegt, und welches unter anderem regelt:

- Benützungsgebühren, Betriebszeiten
- Information der Anwohner, Öffentlichkeitsarbeit
- Ordnung und Sicherheit
- Behördliche Bewilligungen für Veranstaltungen
- Weisungsrecht
- Unterhalt

6 Finanzielles

6.1 Anlagekosten

Die Kosten wurden auf der Basis dieser Projektskizzen und anhand von Richtofferten ermittelt. Die beiden Grundstücke befinden sich im Finanzvermögen und müssen für eine Nutzung als Dorfplatz ins Verwaltungsvermögen überführt werden. Per 31.12.2005 weisen die Grundstücke einen Buchwert von CHF 1'312'264.16 auf.

Mit Bericht und Antrag vom 23. März 2006 beantragt der Stadtrat dem Stadtparlament, aus dem Ertragsüberschuss 2005 die Grundstücke um CHF 812'264.16 abzuschreiben. Vorbehältlich der Genehmigung dieses Antrages beträgt der in die Baukosten einzurechnende Wert der Grundstücke noch CHF 500'000.

Kostenzusammenstellung	CHF (inkl. MwSt.)
Remiseumbau	206'000
Umgebungsarbeiten	444'000
Total Anlagekosten	650'000
Grundstücke Parz. Nr. 3241 und 1061	500'000
Total Projekt	1'150'000

6.2 Betriebs- und Unterhaltskosten

	1. Betriebsjahr	10. Betriebsjahr	25. Betriebsjahr
Durchschnittlicher Zinsbetrag (5%)	31'000	31'000	31'000
Kosten für Abschreibung (25 Jahre)	115'000	45'000	9'000
Betriebskosten (2% von CHF 650'000.-)	13'000	13'000	13'000
Total jährliche durchschnittliche Aufwendungen	159'000	89'000	53'000

6.3 Erträge aus möglichen Nutzungen

Analog der Nutzung der Bundwiese sollen auch für Nutzungen auf dem Dorfplatz Arnegg Gebühren erhoben werden. Diese sollen jedoch so angesetzt sein, dass sie für potentielle Veranstalter tragbar sind und Anreize zur Benutzung schaffen. Die Lagerräume in der Remise lassen sich allenfalls vermieten. Insgesamt dürfte somit der Ertrag gegenüber dem heutigen Zustand (CHF 8'000/Jahr) eher tiefer sein.

6.4 Eigenleistungen der Dorfkorporation

Die Dorfkorporation Arnegg ist bereit, sich mit aktivem Arbeitseinsatz (z.B. Rodungs-, Abbrucharbeiten, Äussere Oberflächenbehandlung Remise) für die Realisierung des Dorfplatzes zu engagieren. Ebenso sieht sie vor, mittels Sponsorsuche die Finanzierung von Einrichtungen wie Spielgeräte, Brunnen etc. sicherzustellen. Die Eigenleistungen der Dorfkorporation Arnegg sind in den vorerwähnten Kosten nicht enthalten.

7 Erwägungen des Stadtrates

Gossau sorgt für familienfreundliche Quartiere und attraktive öffentliche Anlagen. Der Stadtrat betrachtet die Idee eines Dorfplatzes an diesem Standort als deutliche Aufwertung für den Kernbereich von Arnegg. Das Projekt ist geeignet, ein aktives Dorfleben zu unterstützen und entspricht den Absichten der Richtplanung.

In die Gestaltung müssen Aspekte der Nutzung und ortsbauliche Betrachtungen einfließen. Die Platzgestaltung trägt diesem Anspruch Rechnung. Unter diesem Gesichtspunkt erfüllt auch die Remise eine wichtige Funktion: Sie übernimmt den räumlichen Abschluss des Platzes, gibt ihm eine Ambiance und ermöglicht in ihrem Schutz stimmungsvolle Plätze und Aufenthaltsbereiche. Auf Grund des guten Zustandes lässt sich die erforderliche Infrastruktur darin unterbringen, sie bietet auch Raumreserve für weitere Nutzungen. Diese Vorteile bewegen den Stadtrat, das Gebäude weiterhin zu nutzen. Ein Abbruch der Remise verbunden mit einem pavillonartigen Neubau wäre tendenziell teurer, würde weniger Raumreserve bieten und ginge auf Kosten der ortsbaulichen Qualität.

Mit dem vorliegenden Projekt und der vorgesehenen Nutzung als Dorfplatz bleibt die Option zur späteren Überbauung der Grundstücke mit einem Wohn-/Gewerbebau im Bereich der Bischofszellerstrasse bestehen. Die Remise würde dannzumal abgebrochen und die Infrastrukturanlagen ins neue Gebäude integriert.

8 Realisierung

Nach Genehmigung des Baukredites wird die Ausführung zusammen mit den Beteiligten geplant. Der Stadtrat rechnet damit, dass im Herbst 2006 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.

9 Verfahren

Der Kreditantrag obliegt nach Art. 10 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum, weil der Kostenvoranschlag zwischen CHF 1'000'000 und 4'000'000 liegt. Stimmt das Stadtparlament dem Kreditantrag zu, wird anschliessend das Referendumsverfahren durchgeführt.

Antrag

1. Für die Realisierung des Dorfplatzes Arnegg wird ein Kredit von CHF 1'150'000 (inkl. MwSt.) genehmigt.

Stadtrat