



**Stadtrat**  
Bahnhofstrasse 25  
9201 Gossau



---

# **Sondernutzungsplan Andwilerstrasse - Tannenstrasse**

## **Planungsbericht**

29. April 2021

# Inhaltsverzeichnis

---

Stadt Gossau SG

Sondernutzungsplan Andwilerstrasse – Tannenstrasse

---

Planungsbericht

---

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
1.1	Sachverhalt	3
1.2	Vorgehen	4
<b>2</b>	<b>Analyse und Strategie</b>	<b>6</b>
2.1	Grundlagen	6
2.2	Konzept	17
<b>3</b>	<b>Erläuterungen</b>	<b>29</b>
3.1	Allgemeines	29
3.2	Erschliessung	29
3.3	Bebauung	33
3.4	Umgebung	41
3.5	Übrige Inhalte	44
<b>4</b>	<b>Bewilligung</b>	<b>45</b>
4.1	Vorprüfung	45
4.2	Mitwirkung	46
4.3	Erlass und Rechtsverfahren	46
<b>5</b>	<b>Nachweise</b>	<b>47</b>
5.1	Gesamtwürdigung	47
5.2	Siedlung	48
5.3	Infrastruktur und Wirtschaft	53
5.4	Natur und Landschaft	53
5.5	Siedlung und Verkehr	58
5.6	Wasser und Boden	59
	<b>Anhang</b>	<b>60</b>
	<b>Beilage</b>	<b>63</b>
	<b>Impressum</b>	<b>64</b>

# 1 Ausgangslage

---

## 1.1 Sachverhalt

### 1.1.1 Planungsanlass

Das Geviert zwischen Andwilerstrasse, Eschenstrasse, Tannenstrasse und Autobahn A1 beherbergt verschiedene Gewerbebetriebe, namentlich die Betriebsflächen der Schwizer Immobilien AG sowie die Regiobus AG, welche bereits lange im Areal ansässig sind. Bei beiden Betrieben genügen die bestehenden Bauten und Betriebsflächen den künftigen Anforderungen nicht mehr. Im Rahmen eines partizipativen Planungsprozesses sollten daher Synergien einer gemeinsamen Arealentwicklung untersucht werden. Im Rahmen dieser Planung konnte eine Konsolidierung der Flächen erreicht werden, indem namentlich die Regiobus AG die dringend benötigten Entwicklungsflächen durch den Zukauf der Grundstücke Nrn. 5794 und 5812 sichern konnte.

Das gemeinsam entwickelte Entwicklungskonzept sichert die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe und führt zudem zu einer Neuordnung der Nutzungen mit dem Ziel von Synergien im Bereich der Erschliessung und der Minimierung von Nutzungskonflikten. Zudem wird eine substantielle Verdichtung der Wohnnutzung im nordwestlichen Bereich und die Reduktion von versiegelten Flächen, unter anderem durch unterirdische Parkieranlagen, erreicht. Dies ermöglicht hochwertige ökologische Flächen.

### 1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich am Ortseingang zwischen der Andwilerstrasse und der Tannenstrasse. Das Gebiet umfasst eine Fläche von rund 23'700 m<sup>2</sup>.

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Autobahn A1
- im Osten durch die Tannenstrasse und den Andwilerbach
- im Süden durch den Chellenbach und die Eschenstrasse
- im Westen durch die Andwilerstrasse

---

Abb. 1 Ausschnitt Orthophoto, geoportal.ch,  
Mai 2017 (ohne Massstab)



Das Areal ist seit der Entstehung hauptsächlich gewerblich genutzt. Die grosse Entwicklung setzte erst in den 70er-Jahren ein. Entlang der Tannenstrasse gab und gibt es vereinzelte, untergeordnete Wohnnutzungen. Im nordwestlichen Bereich entlang der Andwilerstrasse waren immer Wohnnutzungen vorhanden. Rein gewerbliche Nutzungen gab es keine im nördlichen Bereich der Andwilerstrasse.

### **1.1.3 Planungsziele**

Durch die vorliegende Planung sollen die Rahmenbedingungen für eine aufeinander abgestimmte Weiterentwicklung der ansässigen Unternehmen im Sinne der Innenentwicklung und haushälterischen Bodennutzung ermöglicht, Nutzungskonflikte vermieden und die gute Einbettung in die Nachbarschaft gesichert werden.

---

## 1.2 Vorgehen

Im Jahre 2013 wurden unter der Leitung der Stadtentwicklung Gossau erste Workshops mit allen Grundeigentümern durchgeführt und erste Bebauungsstudien entwickelt. Da sich die Flächenansprüche der Regiobus AG jedoch nicht vollständig auf dem Areal decken liessen, wurde die Planung sistiert.

Nach Verhandlungen mit angrenzenden Grundeigentümern konnte die Regiobus AG zwei angrenzende Liegenschaften erwerben. Damit konnte das Workshopverfahren im Jahr 2016 wieder aufgenommen werden. Neben der Überarbeitung des Bebauungskonzeptes musste insbesondere die Erschliessungssituation geklärt werden.

Im Sommer 2018 ergab sich mit dem Eigentümerwechsel der Liegenschaft Nr. 5647 erneut eine neue Situation, indem die neue Eigentümerin auf diesem Areal kurzfristig eine Wohnbebauung im Sinne der bisherigen Studien realisieren möchte. Zusätzlich soll auch die Parzelle Nr. 5358 in die Wohnbebauung integriert werden. Die aus dieser Planung gewonnenen Erkenntnisse konnten damit ebenfalls in die aktuelle Planung einfließen. Das Entwicklungskonzept als Resultat aus den Workshops soll nun in diesem Sondernutzungsplan gesichert werden.

Im Rahmen der städtischen und der kantonalen Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass in koordinierten Verfahren der Gewässerraum der angrenzenden Gewässer sowie ein Teilstrassenplan, zusammen mit dem Sondernutzungsplan, zu erarbeiten sind.

# 2 Analyse und Strategie

## 2.1 Grundlagen

### 2.1.1 Übersicht

Die nachfolgenden Themen wurden bezüglich Relevanz für die vorliegende Planung geprüft. Die als relevant eingestuften Grundlagen werden nachfolgend detailliert erläutert.

Tab. 1 Übersicht Relevanz Grundlagen

Themen	nicht relevant	Relevant (Kap. Nr.)
Nationale Grundlagen (Konzepte, Sachpläne, Inventare)	x	
Kantonaler Richtplan	x	
ISOS	x	
IVS	x	
Kommunaler Richtplan		2.1.4
Kommunale Nutzungsplanung		2.1.5
Schutz / Inventare		2.1.6
Erschliessung Individualverkehr		0
Erschliessung öffentlicher Verkehr		0
Fruchtfolgeflächen	x	
Wald	x	
Gewässerschutz		5.6
Naturgefahren	x	
Belastete Standorte		0
Lärm	x	
Nichtionisierende Strahlung	x	
Störfallvorsorge	x	
Grunddienstbarkeiten		0

### 2.1.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Die relevanten Planungsgrundlagen von Bund, Kanton und Agglomeration sind in den kommunalen Planungsinstrumenten umgesetzt.

Am 1. Oktober 2017 trat das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) in Kraft und löste das bisherige Baugesetz ab. Der Sondernutzungsplan richtet sich nach dem Verfahren gemäss Planungs- und Baugesetz. Für die Massvorschriften und Begriffe ist weiterhin das Baureglement Gossau massgebend.

### 2.1.3 Revision der Ortsplanung

Die Totalrevision des kommunalen Richtplans vom Dezember 2000 ist in Erarbeitung. Das Raumkonzept wurde im Frühsommer 2019 der Bevölkerung vorgestellt. Anschliessend wurde der Entwurf des kommunalen Richtplans erarbeitet. Dieser wird gegenwärtig stadtintern beraten. Im Entwurf des kom-

munalen Richtplans wird das Gebiet im höhergelegenen nordwestlichen Teil dem Wohngebiet zugewiesen. Bei einer späteren Umzonung des Bereiches ist eine Lärmvorbelastung zu prüfen. Der restliche Teil verbleibt im Wohn- / Gewerbegebiet. Entlang der Andwilerstrasse, welche als Strassentyp «Landstrasse, innerorts» definiert wird, ist eine Baumreihe vorgesehen. Im Sondernutzungsplan werden daher eine Baumreihe sowie ein Grünstreifen entlang der Andwilerstrasse umgesetzt. Die Ufergehölze sind bereits geschützt. Im Teil Verkehr und Infrastruktur sind keine relevanten Festlegungen für das Areal vorhanden.

Abb. 2 Ausschnitt Entwurf kommunaler Richtplan Teil Nutzung, Gestaltung, Schutz (ohne Massstab), Stand 1. Mai 2019



#### 2.1.4 Kommunalen Richtplan

Im derzeitigen Richtplan finden sich folgende, relevanten Aussagen:

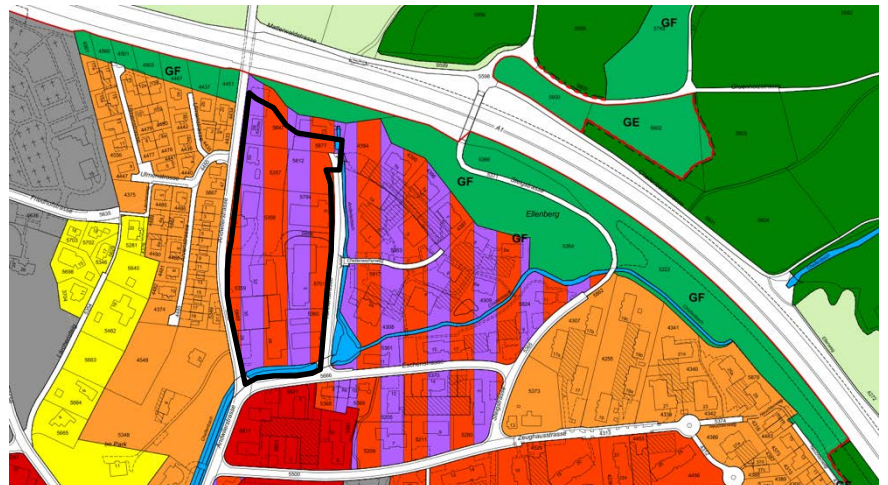
- S 1.2.6.1 Siedlungsrand: Bis zur nächsten umfassenden Überprüfung des Richtplans ist die Absicht zu verfolgen, die Siedlungsentwicklung in die Räume innerhalb der bezeichneten Siedlungsbegrenzungslinien zu lenken.
- S 1.4.1.2 Gestaltung öffentlicher Raum: Die Anliegen der Strassenraum- und Knotengestaltung (Andwilerstrasse) sind beim Neubau oder Sanierung von Strassen sowie Bauvorhaben entlang der bezeichneten Strassen zu berücksichtigen.
- L 6.3.3.1 Naturobjekt Gewässer: Alle Weiher sind systematisch zu inventarisieren und auf ihre Schutzwürdigkeit zu überprüfen.

### 2.1.5 Kommunale Nutzungsplanung

Das Planungsgebiet ist der Wohn-Gewerbe-Zone WG3 zugewiesen. Das westlich und südlich angrenzende Gebiet ist der zwei- resp. viergeschossigen Wohnzone (W2/W4) zugewiesen. Das östlich und südöstlich angrenzende Gebiet liegt wie das Planungsgebiet in der Wohn-Gewerbe-Zone WG3. Im Osten besteht der Gestaltungsplan Chellenweiher. Dieser ermöglicht eine sehr dichte viergeschossige Bauweise mit einem zusätzlichen Mansardengeschoss.

Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan, geoportal.ch, Mai 2017 (ohne Massstab)

- Wohnzone W2
- Wohnzone WE
- Wohnzone W3
- Wohnzone W4
- Wohn-Gewerbezone WG3
- Grünzone G, GE, GF, GG, GN
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBa
- Hinweis Wald
- Hinweis Gewässer



Innerhalb des Planungsgebiets gelten gemäss Art. 22 BauR die nachfolgenden Regelbauvorschriften:

Tab. 2 Regelbauweise

	WG3
<b>Zahl der Vollgeschosse</b>	3
<b>Ausnutzungsziffer</b>	0.65 0.8 <sup>3)</sup>
<b>Grosser Grenzabstand</b>	10.0 m
<b>Kleiner Grenzabstand</b>	5.0 m
<b>Ausbau des Untergeschosses</b>	beschränkt <sup>4)</sup>
<b>Gebäudehöhe</b>	10.2 m 11.2 m <sup>3)</sup>
<b>Firsthöhe</b>	14.20 m 15.20 m <sup>3)</sup>
<b>Gebäuelänge</b>	45.0 m
<b>Gebäudetiefe</b>	20.0 m <sup>15)</sup> 14.0 m <sup>15+16)</sup>

<sup>3)</sup> anrechenbarer Gewerbeanteil mindestens 25 %

<sup>4)</sup> Ausbau der ganzen Untergeschossfläche zulässig, jedoch nur für gewerbliche Zwecke

<sup>15)</sup> grössere Gebäudetiefe für architektonisch und grundrisslich besonders sorgfältig gestaltete Bauten, wenn zudem die landschaftliche und bauliche Umgebung nicht beeinträchtigt wird

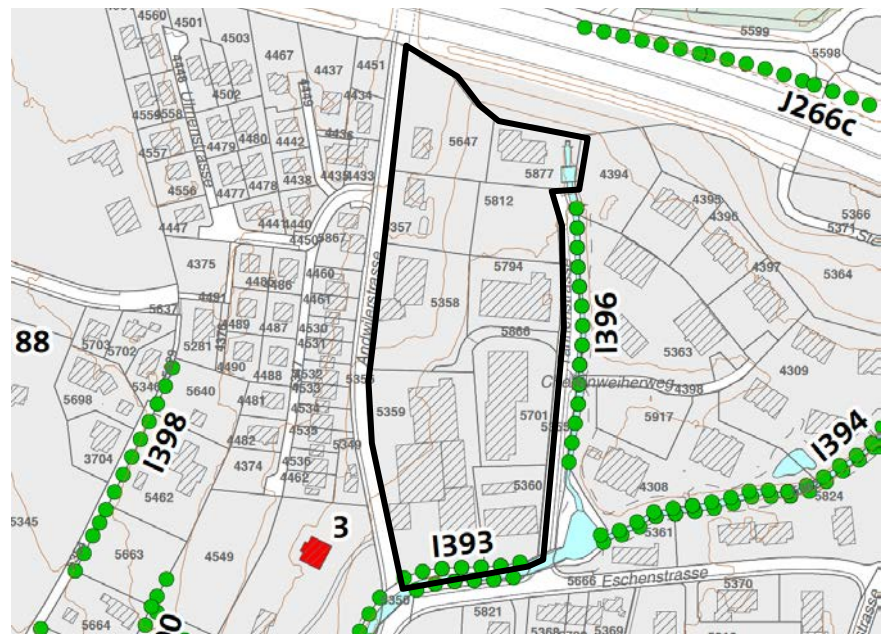
<sup>16)</sup> bei reinen Wohnbauten

### 2.1.6 Schutzverordnung

Die Gebäude Andwilerstrasse 28 (Assek. Nr. 826) und Andwilerstrasse 42 (Assek. Nr. 827) sind gemäss geltendem Überbauungsplan Andwilerstrasse 28 – 42 in ihrem heutigen Bestand zu erhalten. Eine denkmalpflegerische Begutachtung zu deren Schutzwürdigkeit zeigte jedoch, dass den Bauten kein besonderer Wert zugeschrieben werden kann und sie entsprechend nicht schutzwürdig sind. Die Baumreihe entlang des Chellenbaches ist über die Schutzverordnung geschützt.

Der Entwurf der revidierten Schutzverordnung wurde vom 14. September bis zum 30. November 2020 der öffentlichen Mitwirkung unterstellt. Der Entwurf weist für das Planungsgebiet bis auf die, aus der bestehenden Schutzverordnung im Bereich Naturschutz übernommene Baumreihe (Nr. 1393) entlang des Chellenbachs, keine weiteren Inhalte auf. Bei der Erarbeitung der Schutzverordnung im Bereich Kulturschutz wurden auch übergeordnete Planungsgrundlagen, namentlich das ISOS berücksichtigt. Für das Planungsgebiet konnten jedoch keine relevanten Inhalte festgestellt und in die Schutzverordnung aufgenommen werden.

Abb. 4 Auszug Schutzverordnung (Stand öff. Vernehmlassung Sept. 2020)



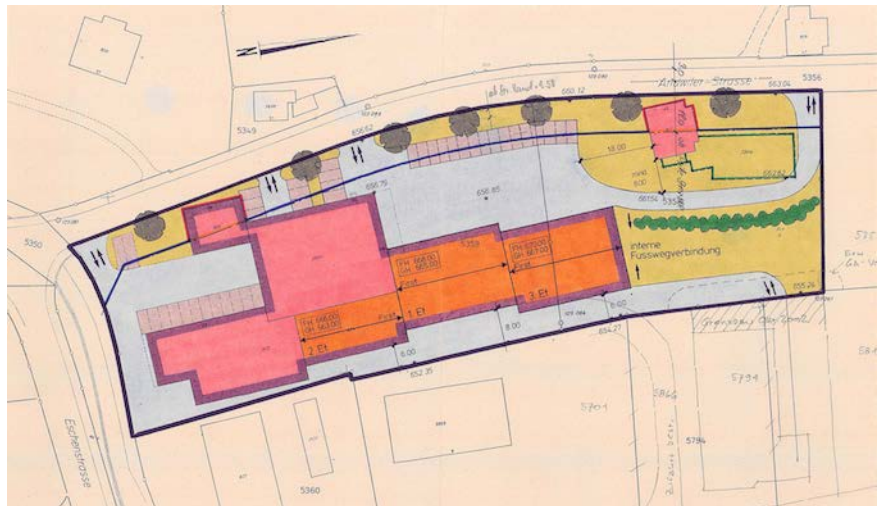
## 2.1.7 Sondernutzungsplanung

### Überbauungsplan Andwilerstrasse 28 – 42

Der Überbauungsplan wurde am 24. September 1982 vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt. Dieser regelt in erster Linie die Bebaubarkeit des Gebiets für die Schwizer Immobilien AG. So werden Firstrichtung, Gebäudehöhen und Grenzabstände festgelegt.

Mit dem Überbauungsplan Andwilerstrasse 28 – 42 ist im Perimeter eine zusammenhängende Baute mit einer Länge von über 115 Metern möglich. Die maximale Höhe der Bauten ist über Höhenkoten für Gebäude- und Firsthöhe festgelegt. Die Höhen staffeln sich von Süden nach Norden. Mit der südlichsten Etappe ist eine Gebäudehöhe von 663 und eine Firsthöhe von 665 m ü. M. möglich. In der mittleren Etappe ist eine Gebäudehöhe von 665 und eine Firsthöhe von 668 m ü. M. möglich und in der nördlichsten Etappe eine Gebäudehöhe von 667 und eine Firsthöhe von 670 m ü. M.

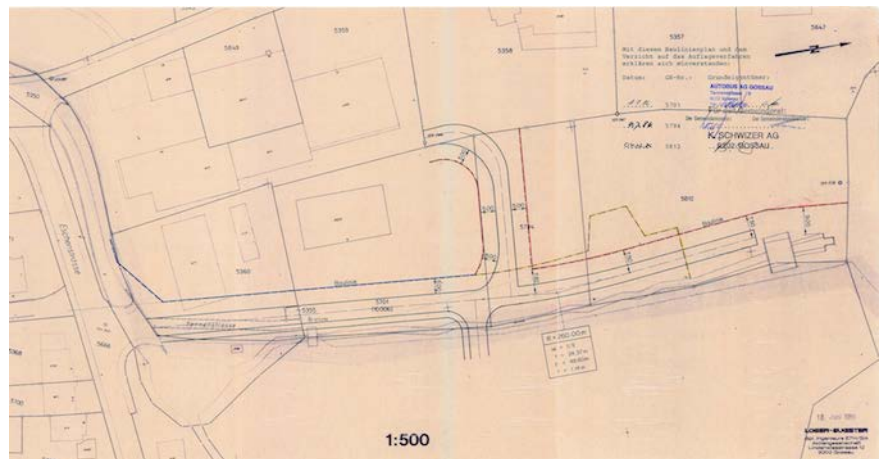
Abb. 5 Überbauungsplan Andwilerstrasse 28 – 42 (ohne Massstab)



### Baulinienplan Tannenstrasse

Der Baulinienplan wurde am 30. Juli 1986 vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt.

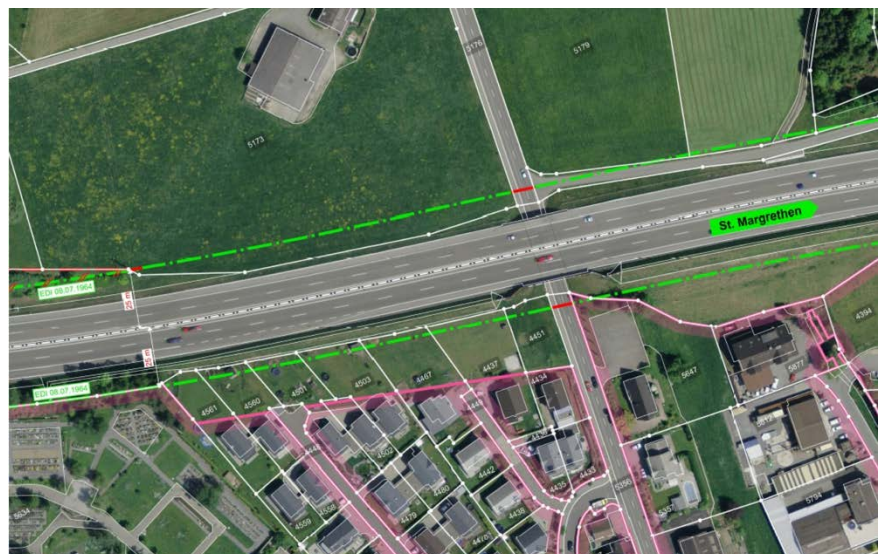
Abb. 6 Baulinienplan Tannenstrasse (ohne Massstab)



### Baulinienplan Nationalstrassen

Der Baulinienplan Nationalstrassen vom 22. März 2019 bereinigt den alten Baulinienplan Wildhus – Ellenberg vom 17. Oktober 1963 und regelt die Abstände zur Autobahn. Im Geltungsbereich des Sondernutzungsplans Andwilerstrasse liegt die Baulinie 25.00 m von der Strassenachse entfernt.

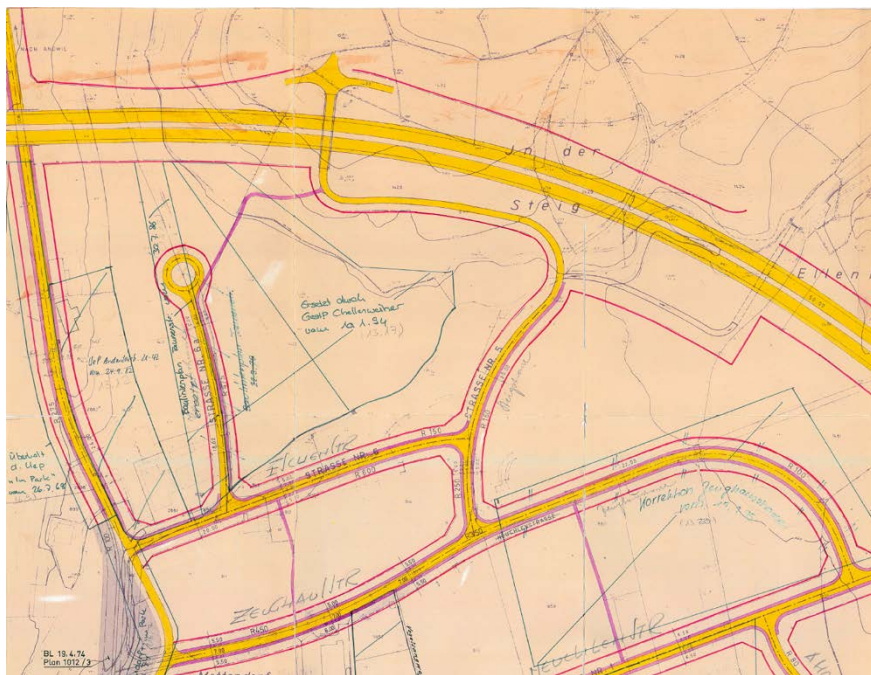
Abb. 7 Baulinienplan Wildhus – Ellenberg (ohne Massstab)



### Überbauungsplan Mettendorf

Der Überbauungsplan wurde am 3. Dezember 1966 vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt. Er wurde bereits im Bereich des Überbauungsplans Andwilerstrasse 28 – 42 und dem Baulinienplan Tannenstrasse aufgehoben.

Abb. 8 Überbauungsplan Mettendorf (ohne Massstab)



## 2.1.8 Weitere Grundlagen

### Strassenklassierung

Für die an das Planungsgebiet angrenzenden Strassen gelten nach Regelbauvorschriften gemäss Art. 13 BauR die folgenden Mindestabstände ab Strassenrand:

Tab. 3 Strassenabstände gem. Art. 13 BauR

Strasse	Klassierung	Strassenabstand
Andwilerstrasse	Staatsstrasse ohne Trottoir	6.0 m
Eschenstrasse	Gemeindestrasse 2. Klasse	4.0 m
Tannenstrasse	Gemeindestrasse 2. Klasse	4.0 m

Abb. 9 Strassenklassierung, geoportal.ch, Oktober 2013 (ohne Massstab) Strassenklassierung, geoportal.ch, Oktober 2013 (ohne Massstab)




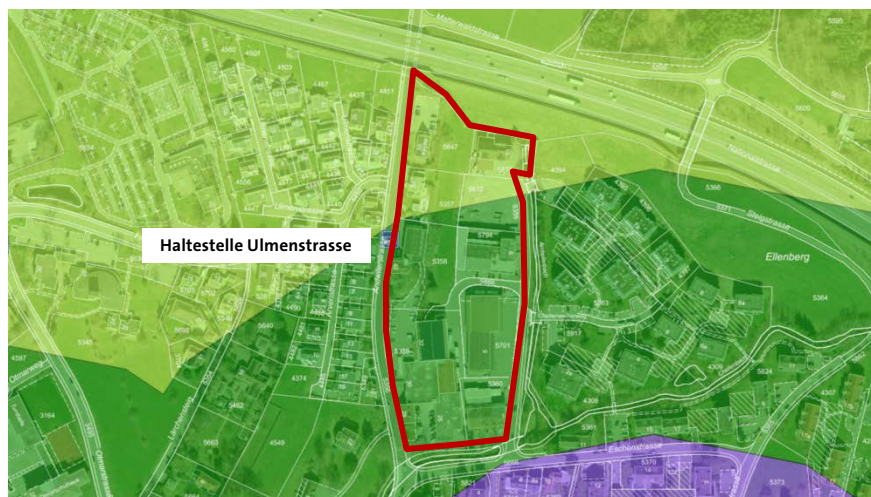
### ÖV-Güteklasse

Gemäss Plan der ÖV-Güteklassen befindet sich das Areal in den ÖV-Güteklassen C (mittelmässige Erschliessung, dunkelgrün) und D (geringe Erschliessung, hellgrün).

Die an der Andwilerstrasse gelegene Bushaltestelle Ulmenstrasse wird von der Regiobus-Linie 159 im Halbstundentakt bedient.

Abb. 10 ÖV- Güteklasse

 Bearbeitungsgebiet



### Naturgefahren

Das Planungsgebiet kann gemäss der Naturgefahrenuntersuchung bei einem 300-jährlichen Ereignis von leichten Überschwemmung mit Fließhöhen bis zu 25 cm und Fließgeschwindigkeit von bis zu 1 m/s tangiert sein. Im südlichen Teil können aufgrund des tieferen Geländes bis 1.00 m tiefe Überflutungen auftreten.

Abb. 11 Ausschnitt Naturgefahrenkarte, geoportal.ch, Mai 2017 (ohne Massstab)

- Erhebliche Gefährdung
- Mittlere Gefährdung
- Geringe Gefährdung
- Restgefährdung



Abb. 12 Ausschnitt Intensitätskarte (HQ300), geoportal.ch, Mai 2017 (ohne Massstab)

- > 0.00 - 0.25 m
- > 0.25 - 0.50 m
- > 0.50 - 0.75 m
- > 0.75 - 1.00 m
- > 1.00 - 1.50 m
- > 1.50 - 2.00 m
- > 2.00 - 3.00 m
- > 3.00 - 4.00 m
- > 4.00 - 5.00 m



### Belastete Standorte

Innerhalb des Planungsgebiets sind zwei Gebiete im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet:

*Reg.-Nr.: 3443B0007*

Grundstück Nr. 5701

Handlungsbedarf: Weder Sanierungs- noch Überwachungsbedarf

Massnahmenklasse: Weitere Massnahmen sind erst bei Vorliegen eines Bauvorhabens bzw. einer Nutzungsänderung durchzuführen

Anlage: Tankstelle Diesel

*Reg.-Nr.: 3443B0268*

Grundstücke Nrn. 5359, 5360

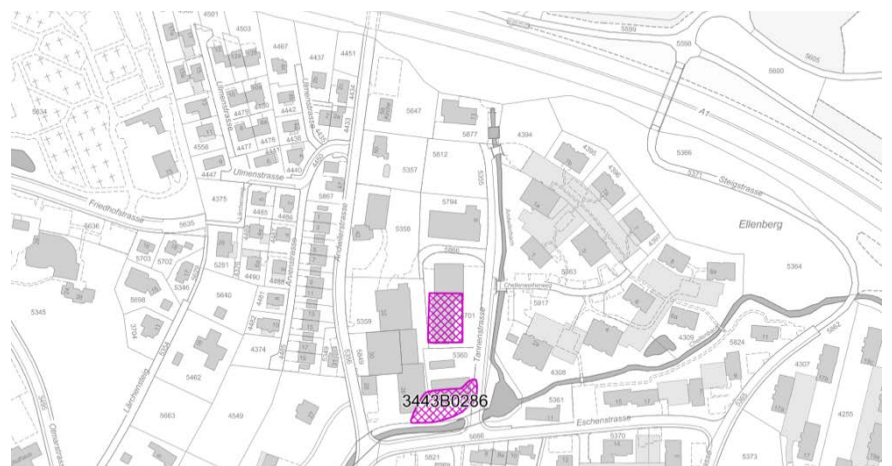
Handlungsbedarf: Weder Sanierungs- noch Überwachungsbedarf

Massnahmenklasse: Weitere Massnahmen sind erst bei Vorliegen eines Bauvorhabens bzw. einer Nutzungsänderung durchzuführen

Anlage: Tankstelle Diesel

Abb. 13 Kataster der belasteten Standorte, geportal.ch, Mai 2017 (ohne Massstab)

 KbS - Belastete Standorte



### Dienstbarkeiten

Auf dem Areal bestehen verschiedene Dienstbarkeiten zwischen den Grundstücken. Alle Dienstbarkeiten sind im Anhang A2 ersichtlich. Es handelt sich dabei grösstenteils um Fuss- und Fahrwegrechte. Für die Bebauung relevant ist die Dienstbarkeit Nr. 2518. Die Baubeschränkung zwischen dem begünstigten Grundstück Nr. 5360 und dem belasteten Grundstück Nr. 5359 betrifft

die Gebäudehöhe des Gebäudes Assek. Nr. 823. Dieses darf nicht mehr höher gebaut werden als der jetzige Bestand. Diese (privatrechtlichen) Dienstbarkeiten können im Sondernutzungsplan nicht geregelt werden und sind weiterhin zu beachten, bzw. nach Bedarf oder bei Grundstücksanpassungen anzupassen.

---

## 2.2 Konzept

### 2.2.1 Entwicklungskonzept

Im Jahr 2016 wurde mit den damals beteiligten Grundeigentümern im Rahmen eines Workshopverfahrens ein Entwicklungskonzept erarbeitet. Dieses dient als wesentliche Grundlage für den vorliegenden Sondernutzungsplan. Da es seit der Entwicklung des Konzeptes mehrere Eigentümerwechsel und vertiefte Planungen gab (vgl. folgende Kapitel), wurde der Sondernutzungsplan entsprechend auf die neuen Planungen angepasst und verfeinert. Das Entwicklungskonzept unterteilt das Bearbeitungsgebiet in verschiedene Bereiche. Im nordwestlichen, auf einem erhöhten Plateau gelegenen Bereich wird hauptsächlich Wohnen vorgesehen. Im südlichen und westlichen Bereich verbleibt der Fokus auf der bestehenden gewerblichen Nutzung. Insbesondere soll das bestehende Busdepot an der Tannenstrasse 5 durch einen Erweiterungsbaubau ergänzt werden. Das gesamte Gebiet soll durch Begrünungen aufgelockert werden. Diese gliedern sich in unterschiedliche Grünräume. Im südlichen Bereich, entlang der Andwilerstrasse, ist eine attraktive Aussenraumgestaltung mit Hochstamm-bäumen vorgesehen. Die Wohnhäuser im nordwestlichen Bereich sollen in eine parkähnliche Aussenraumgestaltung eingebunden werden. Diese ist introvertiert und bindet die Andwilerstrasse nicht direkt ein. Gegen Osten wird der Wohnbereich durch eine Art Grünpuffer von der gewerblichen Nutzung abgetrennt.

Abb. 14 Entwicklungskonzept Andwilerstrasse,  
Stand Workshop 2016, Strittmatter Partner AG

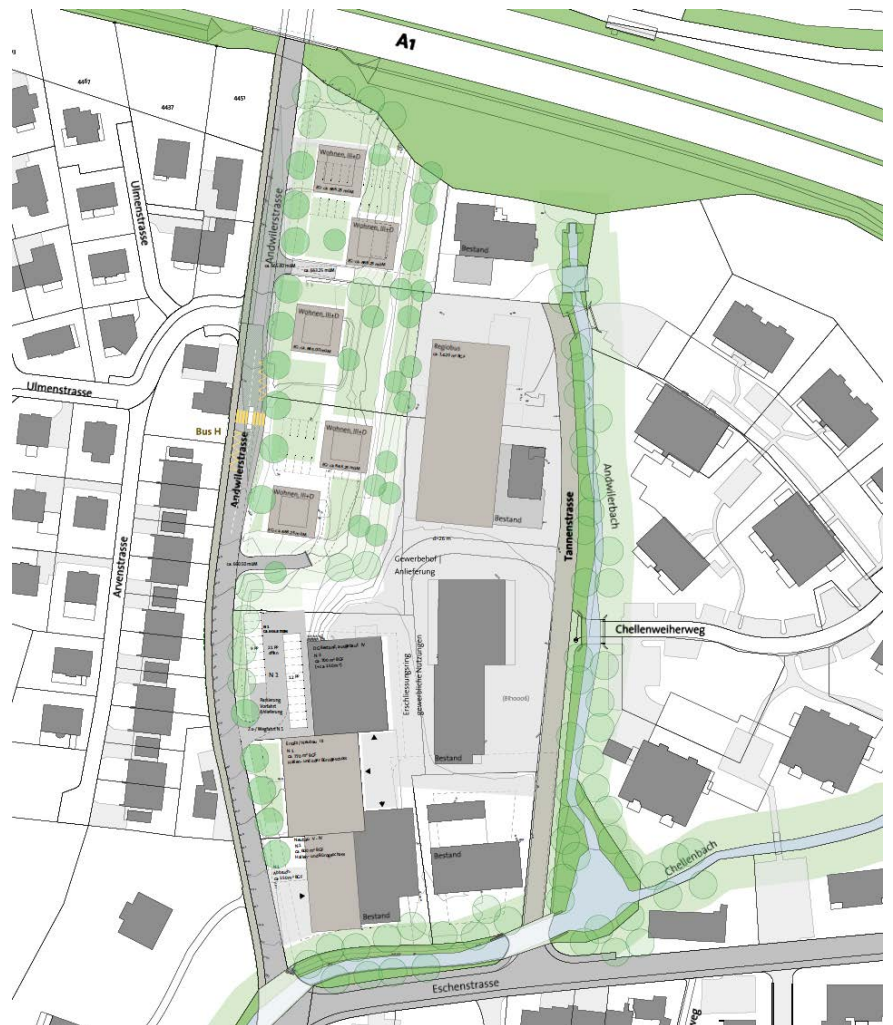


Abb. 15 Modellfoto, Blick von Südwest, Stand Workshop 2016



Abb. 16 Modellfoto, Blick von Süden, Stand Workshop 2016



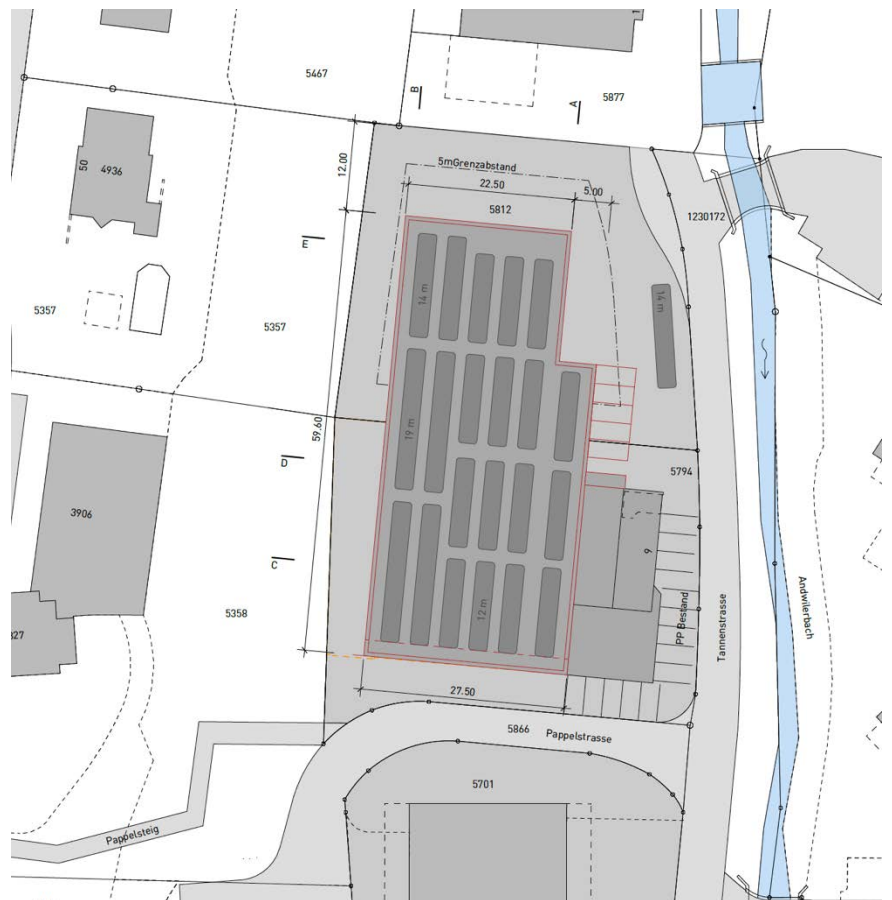
Abb. 17 Modellfoto, Blick von Nordost, Stand Workshop 2016



### 2.2.2 Machbarkeitsstudie Busdepot

Im Frühjahr 2016 wurde von K & L Architekten AG, St. Gallen, eine erste Machbarkeitsstudie für eine Buseinstellhalle für die Regiobus AG erstellt. Die Studie sieht eine zweigeschossige Einstellhalle, angebaut an das bestehende Büro- / Wohngebäude (Tannenstrasse 9), vor. Die Busse fahren von Norden in die Halle ein und gegen Süden hinaus. Die Administration wird auf der neu zu erstellenden Halle untergebracht. Die Machbarkeitsstudie diente als Grundlage für die Festlegungen des Baubereiches der Einstellhalle im Sondernutzungsplan. Für eine optimale Gebäudehöhe des Busdepots wurde eine separate Untersuchung durchgeführt. (vgl. Beilage B3).

Abb. 18 Situation überarbeitete Machbarkeitsstudie Einstellhalle Regiobus AG 21.09.2020 (ohne Massstab)



---

Abb. 19 Axonometrie, überarbeitete Machbarkeitsstudie Einstellhalle Regiobus AG, 8.03.2021

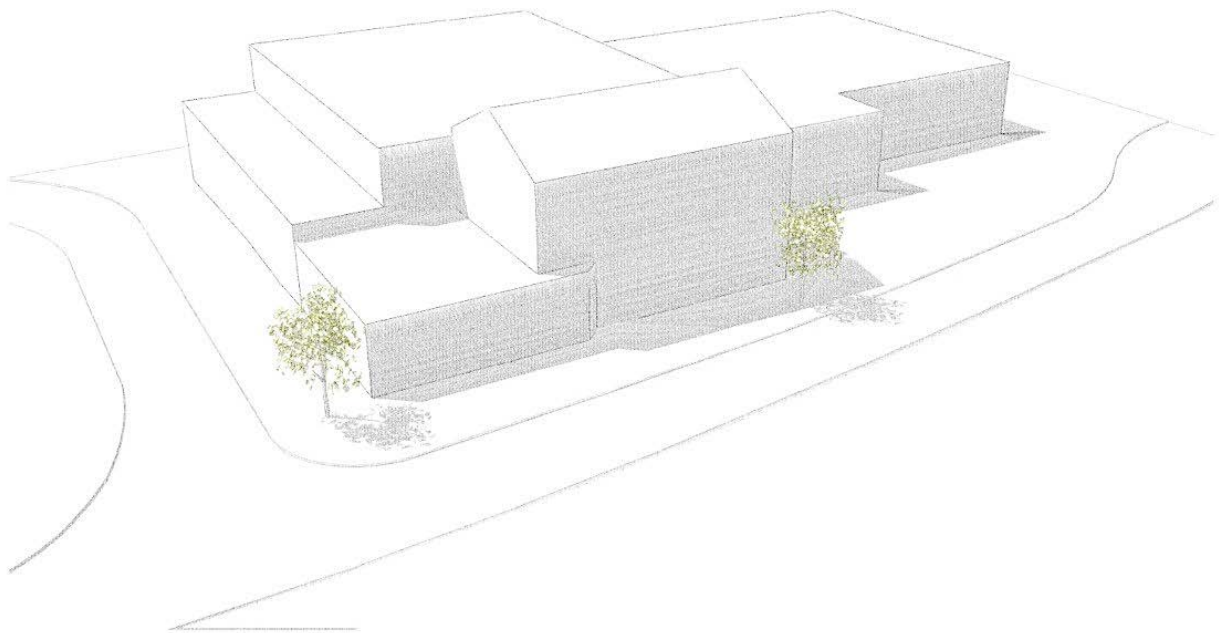


Abb. 20 Schnitte, überarbeitete Machbarkeitsstudie  
 die Einstellhalle Regiobus AG, 21.09.2020  
 (ohne Massstab)

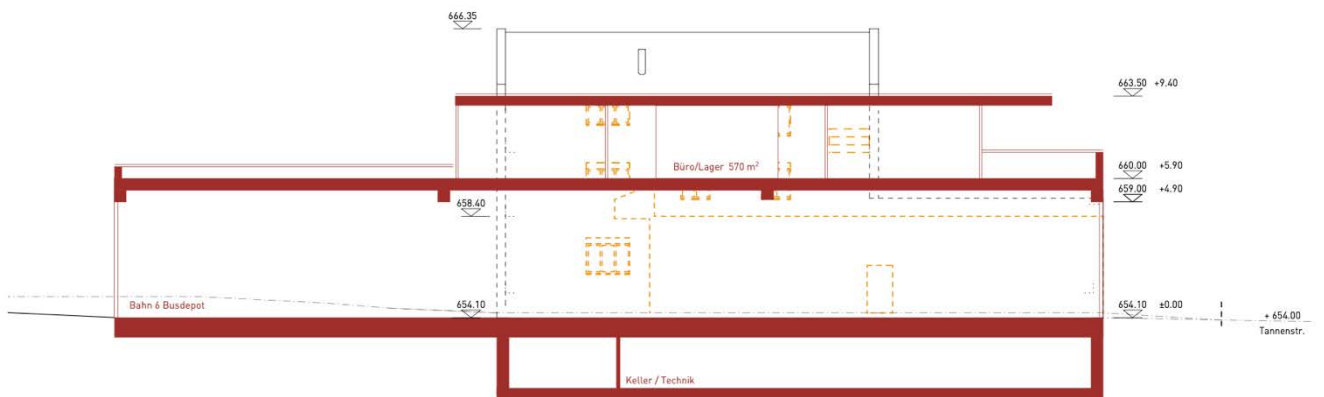
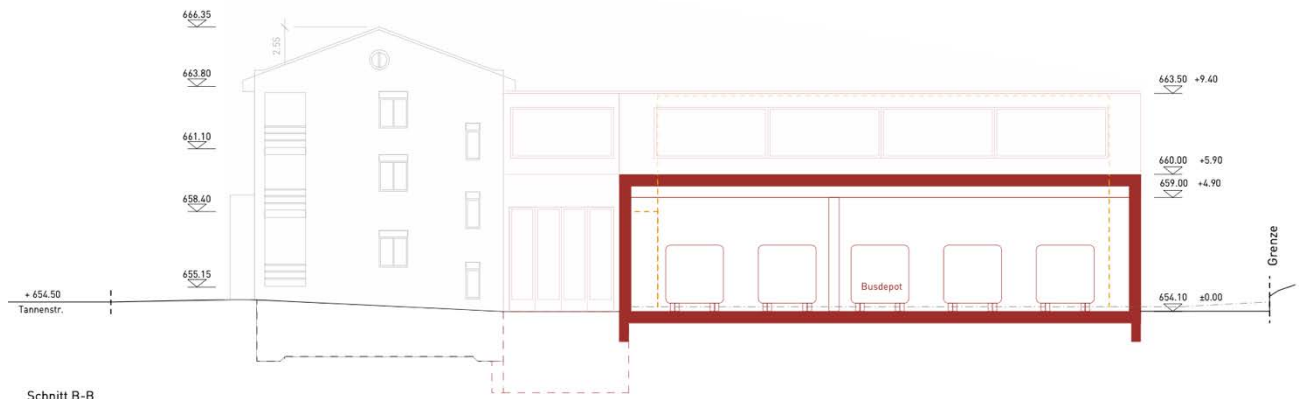
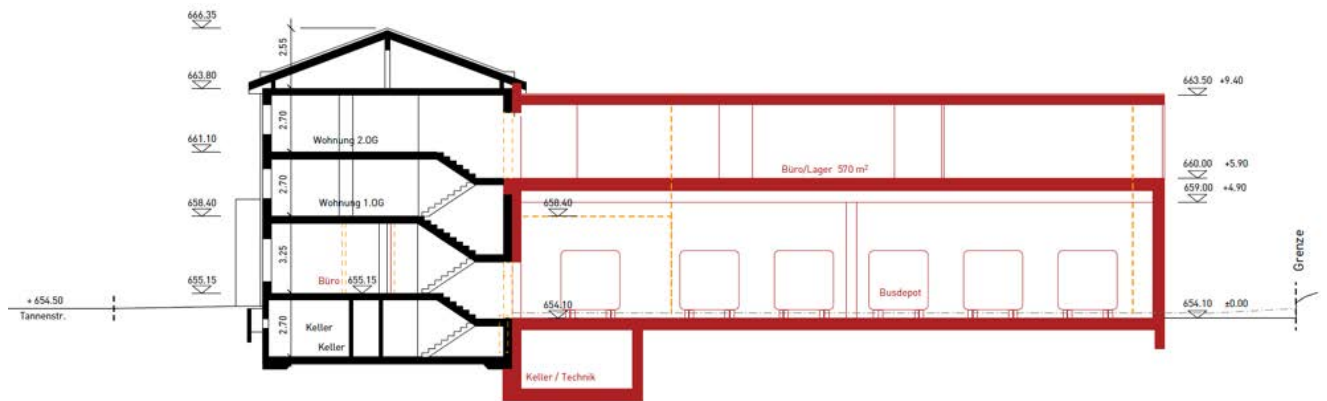
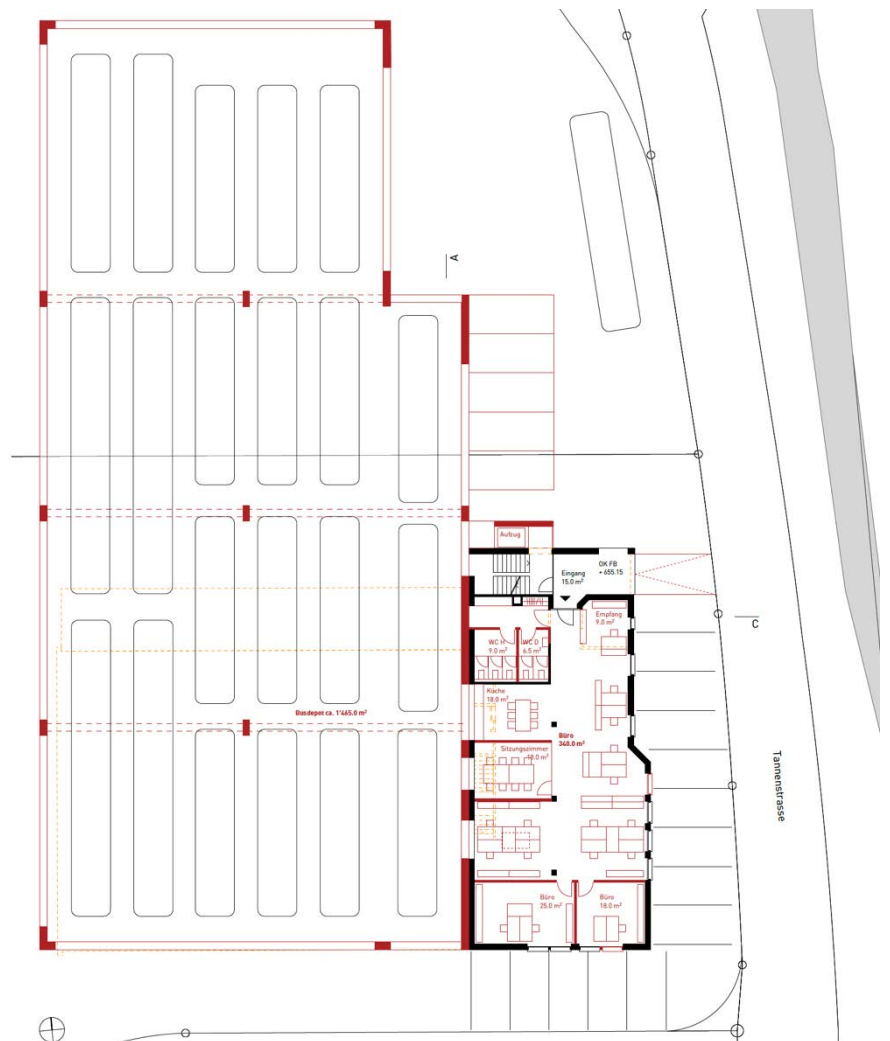


Abb. 21 Erdgeschoss, überarbeitete Machbarkeitsstudie Einstellhalle Regiobus AG, 21.09.2020 (ohne Massstab)



### 2.2.3 Bebauungskonzept Parzellen Nrn. 5358 und 5647

Die Pensionskasse der Stadt St. Gallen plant durch den Erwerb der Parzellen Nrn. 5647 und 5358 eine Wohnbebauung. Dazu wurde von steigerconcept ag, Zürich, ein Bebauungskonzept erarbeitet, welches im Grundsatz dem Entwicklungskonzept (vgl. Kap. 2.2.1 ) entspricht. Das Bebauungskonzept dient als Grundlage für den vorliegenden Sondernutzungsplan im Bereich der nord-westlichen Wohnbebauung und liegt dem Sondernutzungsplan als Richtprojekt bei.

Es sind auf beiden Parzellen jeweils zwei Mehrfamilienhäuser mit einer unterirdischen Sammelgarage vorgesehen. Das östliche Gebäude steht im Hang, was ein zusätzliches Wohngeschoss gegen Osten ermöglicht. Die Zufahrt zu den beiden Sammelgaragen erfolgt jeweils direkt ab der Andwilerstrasse. Zusätzlich gibt es unter der Sammelgarage für die Bewohnerabstellplätze auf der Parzelle Nr. 5358 eine Einstell- und Lagerhalle für die Schwizer Immobilien AG. Diese wird direkt von Süden von der Parzelle Nr. 5359 her erschlossen. Damit erfolgt die Zufahrt bereits auf dem Niveau des zusätzlichen gewerblichen Parkgeschosses und der Gewerbeverkehr kann vom Bewohnerverkehr völlig entkoppelt werden.

Das Bebauungskonzept ist so aufgebaut, dass auf der Parzelle Nr. 5357 ein weiteres Mehrfamilienhaus mit demselben Volumen gebaut werden könnte. Zudem ist auch ein Anschluss an die geplante Sammelgarage möglich. Die Bauten sind um mindestens 7.0 m von der Strasse zurückversetzt, so dass ausreichend Platz für einen allfälligen Ausbau der Andwilerstrasse (Rad- und Gehweg, Bushaltestelle, Pfortneranlage) vorhanden wäre. Das Umgebungskonzept zeigt die ungefähren Grünräume, Erschliessung und Lage der Entsorgungsstelle der südlichen Bebauung auf.

Abb. 22 Querschnitt, 7.01.2019, steigerconcept ag, Zürich

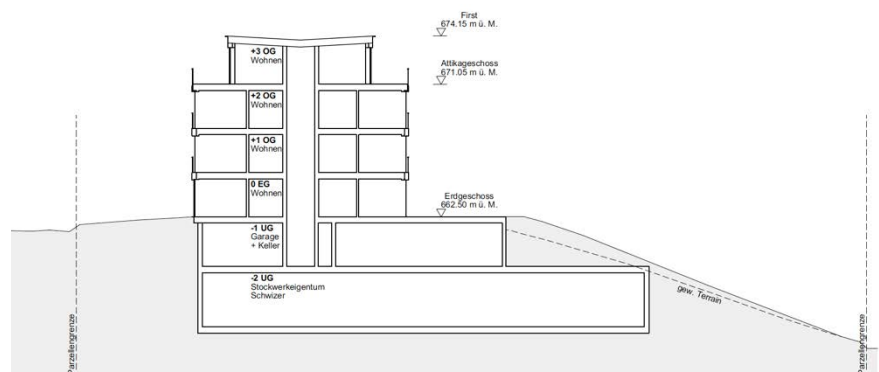


Abb. 23 Ansicht West, 7.01.2019, steigerconcept ag, Zürich

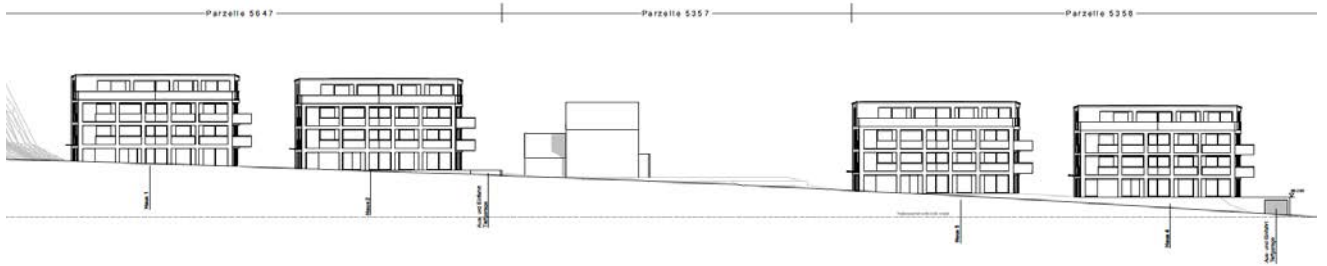


Abb. 24 Umgebungskonzept, 11.10.2019, steigerconcept t ag, Zürich



Abb. 25 Situation, 7.01.2019, steigerconcept ag,  
Zürich



### 2.2.4 Teilstrassenplan

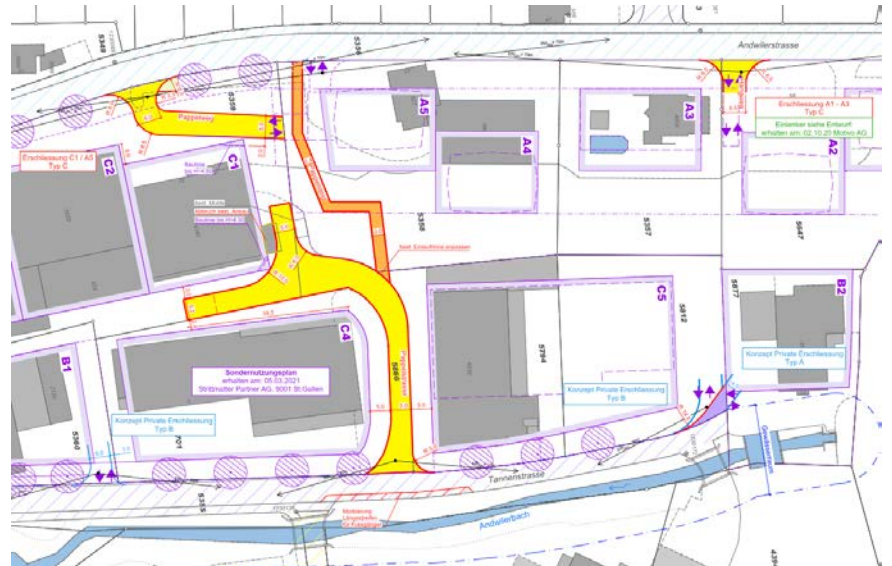
Um eine ausreichende öffentliche Erschliessung und Durchwegung des Areals zu sichern, wurde in einem koordinierten Verfahren ein Teilstrassenplan mit Strassenprojekt erarbeitet. Dabei werden folgende Strassen und Wege neu klassiert:

- Pappelstrasse Gemeindestrasse 3. Klasse
- Pappelsteig Gemeindeweg 1. Klasse
- Pappelweg Gemeindestrasse 3. Klasse
- Hangweg Gemeindestrasse 3. Klasse

Damit die Zufahrt zur Parzelle 5877, ausserhalb des ausgeschiedenen Gewässerraums sichergestellt werden kann, wurde ein Teilstück der Parzelle Nr. 5812 der Tannenstrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) zugewiesen.

Die öffentliche Auflage des Teilstrassenplans mit Strassenprojekt erfolgt koordiniert mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan.

Abb. 26 Teilstrassenplan Andwilerstrasse Tannenstrasse, Strassenprojekt 23.03.2021



# 3 Erläuterungen

---

## 3.1 Allgemeines

### 3.1.1 Geltungsbereich

Der Sondernutzungsplan «Andwilerstrasse – Tannenstrasse» 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;
- Bestimmungen des (alten) Baugesetzes vom 6. Juni 1972 (BauG), auf welchen das oben genannte Baureglement beruht.

Der Geltungsbereich weist eine Grösse von 23'766 m<sup>2</sup> auf. Er ist allseitig durch Strassen (Andwilerstrasse / Tannenstrasse / Autobahn A1) und den Chellenbach begrenzt.

### 3.1.2 Karteneinträge

Wo keine Bemassungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im öffentlich aufgelegten Originalplan.

### 3.1.3 Zweck

Der Sondernutzungsplan bezweckt eine haushälterische, in das bauliche Umfeld eingepasste, Wohn- und Gewerbeentwicklung mittels Sicherung einer hochwertigen architektonischen Gestaltung der Bauten sowie von ökologischen Flächen. Dabei ist der Neubau der Buseinstellhalle der Regiobus AG ein wesentlicher Bestandteil. Die Konzentration der heute verschiedenen Standorte der Regiobus AG am Standort Tannenstrasse erfolgt im Interesse der Stadt Gossau als Miteigentümerin der Regiobus AG und aus umweltpolitischen Überlegungen (weniger Fahrten, vgl. Erläuterung Beilage B6).

---

## 3.2 Erschliessung

### 3.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Teilstrassenplan sichert den öffentlichen Fussweg zwischen der Andwilerstrasse und der Tannenstrasse als Verbindung zu den Wohnbauten am Chellenweiherweg. Der Pappelsteig soll als Weg 1. Klasse klassiert werden. Dabei werden die Erstellungskosten je zur Hälfte durch die Stadt Gossau und

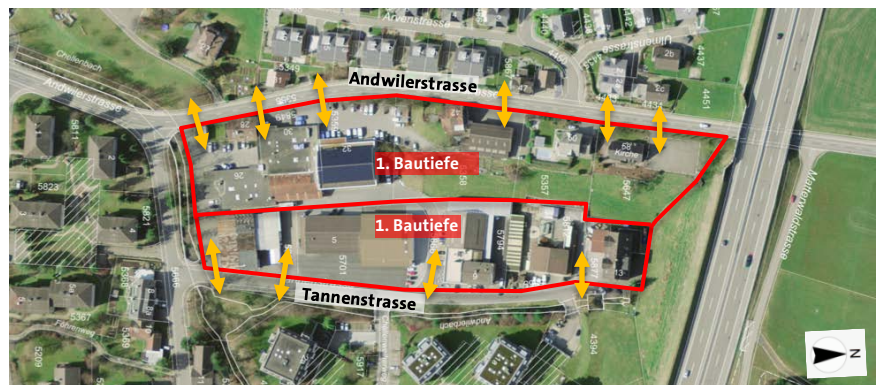
den Grundeigentümer getragen. Der Unterhalt des Weges liegt bei der Stadt Gossau. Die Erstellung dieses Fusswegs soll im Zusammenhang mit der Realisierung der Sammelgarage und der Bebauung im Baubereich A5 erfolgen.

Die weiteren Verkehrsflächen, insbesondere die Pappelstrasse und der Pappelweg, sichern die Erschliessung und Notzufahrt im Areal. Für die Notzufahrt gilt die Richtlinie für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der FKS vom 4. Februar 2015. Löschfahrzeuge müssen bis 60 m (Schlauchlänge) an die Gebäudeeingänge fahren können. Bei Gebäuden über 11 m Höhe, müssen Hubretterfahrzeuge vorfahren können. Die Zufahrt kann über die Andwilerstrasse und die Tannenstrasse sowie über die arealinternen Erschliessungen Pappelstrasse und Pappelweg sichergestellt werden. Dies wurde mit dem Fahrversuch vom 18. Juni 2020 auf der Pappelstrasse nachgewiesen. Damit können alle Baubereiche im Notfall gut erreicht werden.

### 3.2.2 Motorisierter Verkehr

Das Planungsgebiet wird heute je in einer Bautiefe von der Andwilerstrasse sowie von der Tannerstrasse erschlossen. Es weist zehn Zu- und Wegfahrten auf. Davon verlaufen vier auf die Tannerstrasse und sechs auf die Andwilerstrasse. Die Erschliessungen der gewerblichen Nutzungen und der Wohnnutzungen sind getrennt.

Abb. 27 Groberschliessung Planungsgebiet, Ist-Zustand






Die Wohnbebauung im Nordwesten soll direkt an die beiden Zu- und Wegfahrten an der Andwilerstrasse angeschlossen werden (A1 und A2, vgl. Abb. 28 nächste Seite). So kann die Verkehrsfläche auf ein Minimum beschränkt bleiben. Eine Erschliessung von der Ostseite ist aus topografischen Gründen nicht möglich. Weiter ist die Erschliessung der an die Andwilerstrasse orientierten Wohnbauten durch das Gewerbegebiet nicht sinnvoll resp. zweckmässig. Die Zufahrt A1 (Hangweg) wurde im Rahmen des Strassenprojektes als

neue Verkehrsfläche klassiert. Die genaue Ausgestaltung der Zufahrt A2 (Pappelweg) wird kombiniert mit dem neuen öffentlichen Fussweg (Pappelsteig) und hängt stark von der gewählten Bebauungsstruktur und mit der Etappierung zusammen. Es ist hingegen kein Problem, zwei Tiefgaragen an die jeweiligen Zu- und Wegfahrten anzuschliessen. Die Reduktion auf eine Zufahrt ist nicht möglich, da die Parzelle Nr. 5357 Bestandesbauten aufweist und kurz- bis mittelfristig kein Handlungsbedarf besteht. Somit könnten die Neubauten nicht mit einer gemeinsamen Tiefgarage ausgestattet werden.

Für den Gewerbebetrieb im Südwesten sind vorerst die beiden bestehenden Hauptzu- und Wegfahrten zu belassen (A3 und A4). Der Pappelweg (Zufahrt A3) wurde im Rahmen des Strassenprojektes als Verkehrsfläche klassiert. In Zukunft ist vorgesehen, das Gebäude mit der Assek Nr. 826 abzubauen. Sobald das Gebäude (Assek. Nr. 826) abgebrochen ist, soll über die Erschliessung A4 nur noch zugefahren werden dürfen. Die Wegfahrt erfolgt über die Zu- und Wegfahrt (A3, Pappelweg). Damit wird keine flächenintensive Wendeanlage benötigt. Die beiden Zufahrten und eine Wegfahrt auf die Andwilerstrasse sind betrieblich notwendig. Über den Pappelweg erfolgt zudem die Zufahrt zur gewerblichen Parkgarage auf der Parzelle Nr. 5358. Damit wird auch eine klare Trennung zwischen dem gewerblichen Verkehr und dem Verkehr der Wohnbebauung erreicht. Die restlichen Erschliessungen erfolgen auf die untergeordnete Tannenstrasse (B1 und B3) sowie die neu klassierte Pappelstrasse (B2).

Abb. 28 Erschliessung Entwicklungskonzept

-  Zu- / Wegfahrt
-  Zu - / Wegfahrt über neu klassierte Verkehrsflächen
-  Erschliessungsnummer



Im Sondernutzungsplan werden die Anschlusspunkte der internen Erschliessung an die Andwilerstrasse und die Tannenstrasse definiert. Dort kann jeweils eine Zufahrt auf das Areal erstellt werden. Die erforderlichen Sichtfelder können eingehalten werden und der Verkehrsfluss auf der Andwilerstrasse ist, wie im beiliegenden Verkehrsgutachten (Beilage B1) nachgewiesen, weiterhin gewährleistet. Für den Baubereich C4 sind im Sondernutzungsplan

keine Zu- und Wegfahrten definiert. Diese sollen bei einem allfälligen Neubau projektspezifisch im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden. Die bestehenden Zu- und Wegfahrten haben Bestandesgarantie solange keine wesentlichen baulichen Veränderungen (Neubau) vorgenommen werden.

### **3.2.3 Ruhender Verkehr**

Aus Gründen der Wohnqualität werden im Baubereich A und B Sammelgaragen für die erforderlichen Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte vorgeschrieben. Ob eine gemeinsame Sammelgarage für alle Bauten im Baubereich A erstellt wird, oder ob es mehrere Sammelgaragen gibt, wird offengelassen. Da auf der mittleren Parzelle Nr. 5357 (Baubereich A3) kurz- bis mittelfristig kein Handlungsbedarf besteht, sind zwei getrennte Sammelgaragen notwendig. Möglich sind zwei Ein- und Ausfahrten. Ebenfalls ist offengehalten, ob die Besucherparkplätze in die Sammelgaragen integriert werden oder oberirdisch erstellt werden. Wichtig ist die klare Signalisation. Zusätzliche Zufahrten für Parkplätze zu den beiden Zu- und Wegfahrten ab der Andwilerstrasse sind nicht zulässig. Für die Baubereiche C1 bis C3 können eine neue unterirdische Sammelgarage und Lagerfläche unter dem Baubereich A5 erstellt werden. Die Zufahrt erfolgt über den Pappelweg von Süden her. Damit kann die Sammelgarage unter jener der Wohnbebauung angeordnet werden und der gewerbliche Verkehr wird von der Wohnnutzung getrennt. Auf eine weitere Reduktion der Parkplätze wurde aus betrieblichen Gründen verzichtet. Die Schweizer Immobilien AG benötigt in den Baubereichen C1 bis C3, neben einigen Parkplätzen für die Beschäftigten, insbesondere ausreichend Abstellplätze für die ca. 150 Firmenfahrzeuge. Somit wäre eine Reduktion nicht ohne grössere Einschränkungen im Betrieb möglich.

In den Baubereichen C4 und C5 liegen die Busdepots der Regiobus AG. Die Anzahl der oberirdischen Parkierungsflächen wird auf 25 Parkplätze beschränkt. Diese können auf der Betriebsfläche frei angeordnet werden. Diese ergeben sich aus der Notwendigkeit von Plätzen für das Schichtdienst leistende Personal. Die Herleitung der reduzierten Parkplatzanzahl ist in der Beilage B5 detailliert beschrieben.

Mit dem Verweis auf die Schweizer Normen und kantonalen Merkblätter können ausreichende und gut ausgerüstete Veloabstellplätze gesichert werden.

### **3.2.4 Raumsicherung Andwilerstrasse**

Im Bereich der Andwilerstrasse sind verschiedene Ausbauten der Verkehrsinfrastruktur möglich. Diese stehen nicht in direktem Zusammenhang mit dem Sondernutzungsplan. Es werden aber die für die Ausbauten benötigten Flächen im Sondernutzungsplan vorsorglich gesichert. So weisen die Baubereiche A1 bis A5 mindestens 7.0 m Abstand von der Andwilerstrasse auf.

Beim Ortseingang ist auf der Andwilerstrasse eine Pförtneranlage angebracht. Im Sondernutzungsplan wird die dafür benötigte Fläche gesichert.

Es ist zudem geplant, die bestehende Bushaltestelle Ulmenstrasse der Buslinie Gossau – Andwil weiter nach Norden zu verschieben und eventuell mit einem Fussgängerstreifen mit Mittelinsel zu ergänzen. Dazu wird ein Streifen Land zur Strassenverbreiterung und für das Wartehäuschen benötigt. Im Sondernutzungsplan wird dafür ein Anordnungsbereich bezeichnet, welcher den genauen Standort der Haltestelle offen lässt.

Um die Bushaltestelle auch ohne Fussgängerstreifen gut zugänglich machen zu können, wird der Raumbedarf für einen allfälligen Ausbau des westseitigen Trottoirs mit Veloweg sowie die Erstellung eines neuen ostseitigen Rad- / Gehweges gesichert.

---

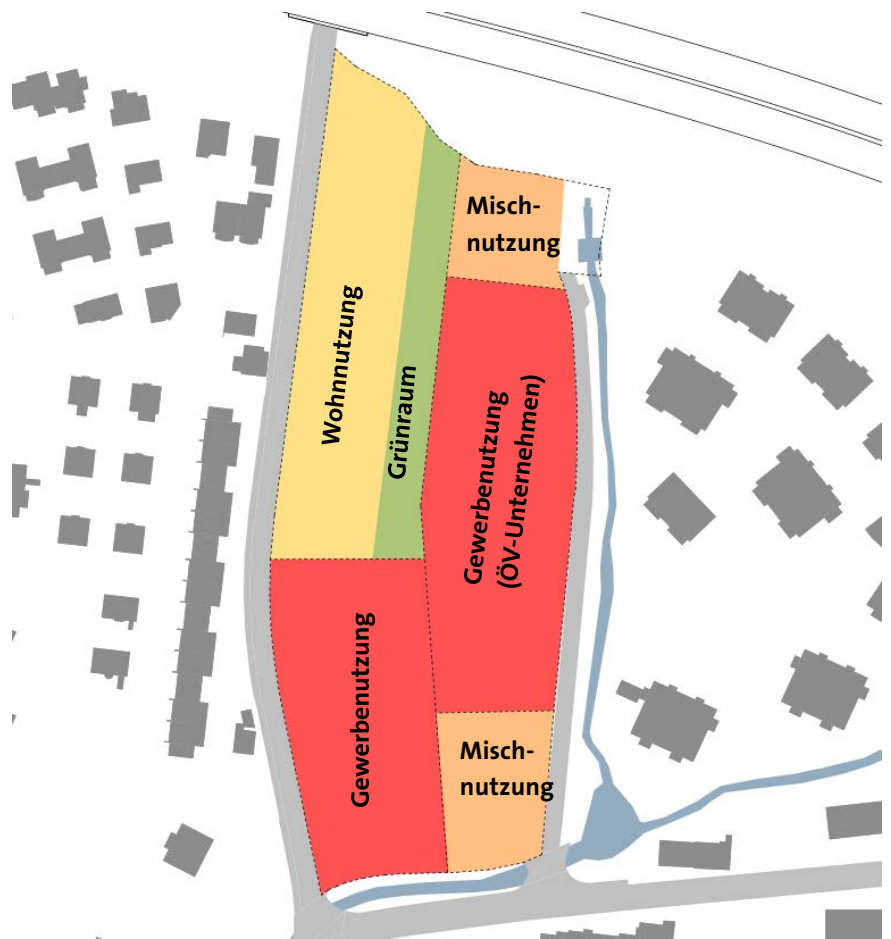
## 3.3 Bebauung

### **3.3.1 Baubereiche und Baulinien Allgemein**

Die Baubereiche dienen der Sicherung ausreichender Erschliessungs- und Freiflächen im Areal. Die Abstandsvorschriften der Regelbauweise (insb. Grenz- und Strassenabstände) sowie Baulinien gelten weiterhin, soweit diese nicht in den baubereichsspezifischen Vorschriften abweichend geregelt sind. Sind Gebäude im Bereich des Grenzabstandes vorgesehen, wird zusätzlich zum Baubereich eine Baulinie für Bauten ausgeschieden. Bei Baubereichen, welche den Strassenabstand zu den arealinternen Strassen (Pappelstrasse und Pappelweg) unterschreiten, wird zusätzlich eine Sockelbaulinie eingeführt. Diese sichert ein Rückspringen des Sockelgeschosses von einer lichten Höhe von 4.50 m und damit einen ausreichenden Strassenabstand von mind. 2.0 m.

Weiter wird durch die Baubereiche eine Nutzungsdurchmischung über das gesamte Areal gesichert. Wohn-, Misch- und Gewerbenutzungen werden im Areal verortet.

Abb. 29 Nutzungsschwerpunkte des Sondernutzungsplans (ohne Massstab)



#### Baubereiche A

Für die fünf Baubereiche werden im Plan die maximalen Gebäude- und Firsthöhen sowie die maximale Gebäudelänge, Gebäudetiefe und die Gebäudeabstände definiert. Die Höhen entsprechen in den Baubereichen A1 / A2 / A4 und A5 jeweils den Höhen des Richtprojektes inkl. eines Zuschlags von 0.5 m. Die Höhen im Baubereich A3 entsprechen der Regelbauweise ab dem Niveau der Andwilerstrasse. Damit entfällt die unklare Schwerpunktmesse im Bereich der Hanglage und die Gebäude werden dem Hangverlauf folgend in der Höhe gestaffelt. Aufgrund der Hanglage der Bauten in den Baubereichen A2 und A4 können dort jeweils vier Vollgeschosse erstellt werden, wobei das

unterste Vollgeschoss nur gegen Osten aus dem Erdreich ragt. Die Begrenzung der Gebäudelänge ermöglicht eine dichte Bebauung mit einer homogenen Körnigkeit. Die versetzte Anordnung der Hauptbauten im Richtprojekt ist wegleitend. Untergeordnete, projektabhängige Verschiebungen der Baukörper sind zulässig, sofern das städtebauliche Konzept damit gewahrt bleibt. Der Mehrlängenzuschlag entfällt in sämtlichen Baubereichen. Im Baubereich A1 ist gegen Norden eine Baulinie für Bauten festgelegt. Dies ermöglicht die Erstellung von Bauten mit einem Grenzabstand von 2.00 m. Die Baulinie für Sammelgaragen ragt zwei Meter über die Grenze auf die Parzelle Nr. 5359. Dies ist nötig, da sich die Einfahrt (Pappelweg) in die Garage der Schwizer Immobilien AG auf ihrer Parzelle befinden muss. Ansonsten könnte das benötigte Überbaurecht nicht im Grundbuch geregelt werden. Auf eine Festlegung einer Baulinie in diesem Bereich wurde verzichtet. Entsprechend muss für grenznahe Bauten ein Näherbaurecht vereinbart werden. Damit wird der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 5359 bei jedem grenznahen Bauvorhaben einbezogen.

### **Baubereiche B**

Die Baubereiche B dienen der Mischnutzung nach Regelbauweise. Die Baubereiche differenzieren eindeutig zwischen bebaubaren und nicht bebaubaren Grundstücksflächen. Daher und im Sinne der Innenentwicklung wird auf die Anwendung des Mehrlängenzuschlags, wie auf dem restlichen Areal, verzichtet. Zudem kann auch eine Mehrnutzung von maximal 20 % geltend gemacht werden. Dies bedingt aber eine qualitativ hochwertige, ortsbauliche und architektonische Gestaltung des Projektes.

Die Bauten in den Baubereichen B vermitteln insbesondere aufgrund ihrer Lage zwischen dem reinen Wohnquartier und den Gewerbenutzungen zwischen diesen Nutzungsarten. Dies soll auch in der architektonischen Gestaltung und der Umgebungsgestaltung zum Ausdruck kommen. Durch die Mischnutzung in den Baubereichen B wird auch eine Umgebungsgestaltung mit mehr Grünraum ermöglicht. So wird auch eine Verbindung und Vergrößerung der umlaufenden Grünräumen (Autobahnböschung und Chellenbach) geschaffen.

### **Baubereiche C**

Die Baubereiche C dienen der gewerblichen Nutzung, resp. der Nutzung für einen ÖV-Betrieb, namentlich als Busdepot inkl. aller weiteren notwendigen Nutzungen wie Reinigungsanlage, Tankstelle, Werkstatt und Administration. Damit wird sichergestellt, dass über das gesamte Areal ein höherer Gewerbeanteil gesichert wird. In den Baubereichen C sollen entsprechend grössere Gewerbebetriebe und im Speziellen im Baubereich C5 die Erweiterung des

Busdepots der Regiobus AG und eine Einstellhalle Platz finden. Um zweckmässige Hallengrössen erstellen zu können, gelten in den Baubereichen C keine Gebäudelänge und Gebäudetiefe. Die maximale Grösse der Bauten richtet sich damit nach den Baubereichen.

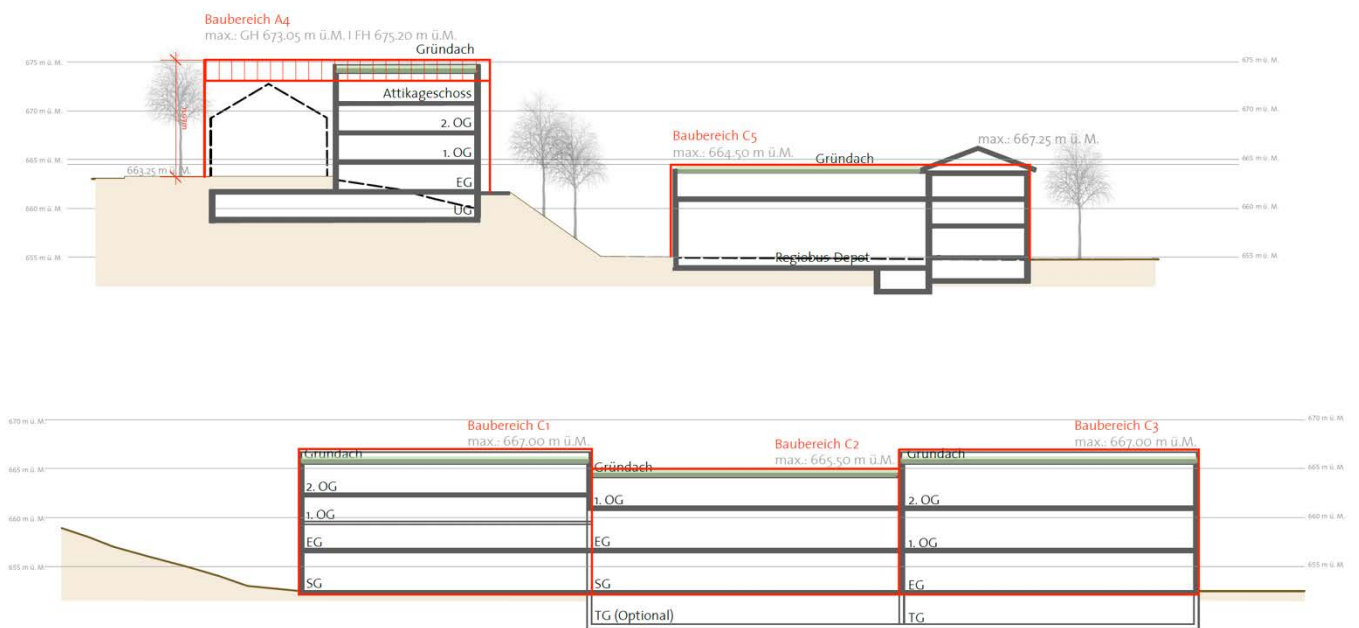
#### *Baubereiche C1 bis C3*

Das Attikageschoss des bestehenden Gebäudes im Baubereich C1 soll zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden können. Bei einem Ersatz der Gewerbehalle Andwilerstrasse 30 (Baubereich C2) und dem Neubau im Baubereich C3 soll das Erdgeschoss des Neubaus aus produktionstechnischen Gründen an das bestehende Gebäude Andwilerstrasse 32 (Baubereich C1) angeglichen werden können. Zudem sollen ausreichend grosse Geschosshöhen (4.00 m) möglich werden.

Als ortsbaulicher Akzent und Auftakt ins Quartier ist im Baubereich C3 ein gut gestaltetes, viergeschossiges Gebäude zulässig. Dieses kann aufgrund einer privatrechtlichen Baubeschränkung allerdings derzeit nicht vollständig umgesetzt werden. Im Sondernutzungsplan wird trotzdem eine höhere Gebäudehöhe im Hinblick auf eine mögliche Bereinigung dieses Servituts festgelegt.

Die Gebäudeteile in den Baubereichen C1 bis C3 sollen sich in der Höhe staffeln. Entsprechend wurden die maximalen Gebäudehöhen mittels Meeresskote festgelegt. Dies vereinfacht auch die Messweise, da das gewachsene Terrain durch die Bestandesbauten nur schwierig zu bestimmen ist. Für alle anderen Masse gilt die Regelbauweise der Zone WG3.

Abb. 30 Schemaschnitt durch Baubereiche A4 – C5 | Schemaschnitt durch Baubereiche C1 – C2 – C3



Im Vergleich zum bestehenden Überbauungsplan sind mit den neuen Festlegungen in den Baubereichen C1 bis C3 ähnlich grosse Volumen möglich. Insbesondere in der Länge wäre mit dem bestehenden Überbauungsplan jedoch eine mehr als 20 Meter längere Baute realisierbar. Auch in der Höhe wären aufgrund der definierten maximalen Firsthöhen mit dem bestehenden Überbauungsplan insbesondere in den Baubereichen C1 und C2 grössere Bauten möglich. Die hohen Geschosshöhen in den Baubereichen C1 bis C3 wurden einerseits als Angleichung an die bestehenden Bauten gewählt und andererseits, um die, für die rein gewerblich genutzten Bauten, erforderlichen Raumhöhen sicherzustellen. Mit der Möglichkeit, von einer Mehrnutzung von 20 % zu profitieren, werden in den Baubereichen C1 bis C3 in etwa dieselben Nutzflächen ermöglicht, wie dies mit dem rechtsgültigen Überbauungsplan der Fall gewesen wäre. Im Sinne der Innenentwicklung kann nun aber der nördliche Bereich für eine attraktive und dichte Wohnbebauung genutzt werden. Der detaillierte Vergleich zwischen dem bestehenden Überbauungsplan Andwilerstrasse 28 – 42 und dem vorliegenden Sondernutzungsplan ist in der folgenden Zusammenstellung ersichtlich. Vorschriften, welche im Vergleich zum Überbauungsplan gelockert werden, sind blau markiert.

Tab. 4 Vergleich Überbauungsplan Andwilerstrasse 28 – 42 / Sondernutzungsplan Andwilerstrasse – Tannenstrasse für Baubereich C1- C3

	Überbauungsplan Andwilerstrasse 28 – 42	Sondernutzungsplan Andwilerstrasse – Tannenstrasse C1 – C3
<b>Nutzung</b>	offen	gewerbliche Nutzung
<b>Max. Gebäudehöhe</b>	663.0 / 665.0 / 667.0 m.ü.M.	667.0 / 665.5 / 667.0 m.ü.M.
<b>Max. Firsthöhe</b>	666.0 / 668.0 / 670.0 m.ü.M.	667.0 / 665.5 / 667.0 m.ü.M.
<b>Gebäuelänge</b>	Max. 117.0 m	Max. 93.0 m
<b>Anzahl Vollgeschosse</b>	Max. 3 + UG	offen
<b>Ausnützungsziffer</b>	0.8	0.8 + max. 20%
<b>Mehrlängenzuschlag</b>	kein	Kein
<b>Zufahrten ab Andwilerstrasse</b>	4	3 (inkl. Parzelle Nr. 5358)

#### Baubereiche C4 und C5

Die Überbauung im Baubereich C4 bleibt in ihrem bisherigen Bestand erhalten und wird im Zusammenhang mit dem Neubau voraussichtlich nicht, höchstens abgestützt auf sich aus dem Neubau in betrieblicher Hinsicht ergebenden Anforderungen nur unwesentlich verändert. Die beiden Gebäudeteile im Baubereich C4 werden in ihrer äusseren Struktur (Masse in der Länge, Tiefe und Höhe) nicht verändert. Der südliche Teil wurde 2019 zum Substanzerhalt einer Renovation unterzogen.

Im Baubereich C5 ist die neue zusätzliche Buseinstellhalle geplant. Die Gebäudehöhe im Baubereich C5 entspricht ca. 9.5 m. Dies ermöglicht den Bau einer Buseinstellhalle, welche auf die künftigen Anforderungen der Elektromobilität (Ladeinfrastruktur) ausgerichtet ist, mit einem Obergeschoss (Büro, Lager, etc.). Dafür liegt ein wegleitendes Projekt vor (vgl. Kap. 2.2.2 ). Die Längen und die Tiefe ergeben sich aus der Art des Betriebs. Es sollen ca. 20 Fahrzeuge mit Längen von bis zu 20 Metern in Reihen hinter- und nebeneinander, sogenannten Bahnen, abgestellt werden. Damit sich das Gebäude gut in die Landschaft einpasst, wird die Fassade in der Länge von ca. 60 m auf der Ostseite gegen die Tannenstrasse in drei Abschnitte gegliedert. Es wird das gleiche Konzept angewandt wie bei der Staffelung der Fassade der ca. 90 Meter langen Gebäude in den Baubereichen C1 bis C3 an der Andwilerstrasse. Somit wirkt das Gebäude weniger lang und gliedert sich so gut in die bestehende Bebauungstypologie ein.

### 3.3.2 Nutzung

Folgende Zusammenstellung zeigt die Ausnützung nach Grundeigentümern gemäss Projektstand im Oktober 2020. Sämtliche Grundstücke befinden sich in der der Wohn- und Gewerbezone WG3. Ohne Gewerbebonus gilt gemäss Regelbauweise eine Ausnützungsziffer von 0.65. Ab einem Gewerbeanteil von 25 % gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 0.80. Die im Teilstrassenplan

neu ausgeschiedenen Verkehrsflächen wurden gemäss Art. 88 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Ausnützung angerechnet.

Mit dem Sondernutzungsplan soll eine dichte und bodensparende Bebauung gefördert werden. Daher kann auf die Ausnützungsziffer nach der Regelbauweise ein Bonus von maximal 20 % bewilligt werden. Der Bonus berechnet sich aus der maximal gemäss Regelbauweise möglichen Ausnützung. So kann in den Baubereichen A eine Ausnützungsziffer von max. 0.78 und in den Baubereichen C eine Ausnützungsziffer von max. 0.98 gewährt werden, wobei in den Baubereichen C4 und C5 keine Mehrausnutzung notwendig ist. Bei den Baubereichen B hängt dies vom Gewerbeanteil ab. Der Bonus wird im Baubewilligungsverfahren gewährt, wenn die Vorgaben aus dem Sondernutzungsplan umgesetzt werden und die Anforderungen nach Art. 7 BauR erfüllt sind. Die wesentlichen Anforderungen von Art. 7 BauR werden im vorliegenden Sondernutzungsplan gesichert. So werden verschiedene architektonische Grundsätze für die Bebauung festgelegt. Für die Bebauung in den Baubereichen A ist das Richtprojekt begleitend. Es werden zudem Grünräume entlang der Strassen sowie arealintern gesichert. Die Erschliessung sowohl für den motorisierten als auch für den Fuss- und Veloverkehr werden im Plan gesichert und im Vergleich zur heutigen Situation verbessert. Mit dem Sondernutzungsplan wird das bereits historisch gewerblich geprägte Areal langfristig gesichert und den ansässigen Betrieben eine Rechtssicherheit für ihre zukünftige Entwicklung gegeben.

Mit der vorgesehenen Mehrnutzung kann sich das Areal flächensparend im Sinne der Innenentwicklung weiterentwickeln. Durch die Mehrausnutzung in den Baubereichen C1 bis C3 soll ein Bauvolumen im Umfang wie dies im Rahmen des heute bestehenden, rechtsgültigen Überbauungsplans Andwilerstrasse 28 – 42 zulässig ist, auch in der Zukunft ermöglicht werden. Damit können der Erhalt und die Weiterentwicklung des Gewerbebestandes gesichert werden.

Tab. 5 Approximative Ausnützung nach Grundeigentümern

Eigentümer	Parz. Nr.	anrechenbare Parzellen Fläche (m <sup>2</sup> )	Max. mögliche anrechenbare Geschossfläche		Anrechenbare Geschossfläche Projekt ca. (m <sup>2</sup> )	Ausnützung Projekt	Max. mögliche Ausnützungsziffer SNP mit 20 % Bonus
			AZ 0.65	AZ 0.80			
<b>PK Stadt St.Gallen</b>	<b>5647</b>	2'638	1'715	2'110	2'064	0.78	0.78
<b>PK Stadt St.Gallen</b>	<b>5358</b>	3'211	2'087	2'569	2'064	0.64	0.78
<b>Stefan Lenherr</b>	<b>5357</b>	1'890	1'229	1'512	1'512	0.78	0.78
<b>Elise Kobler</b>	<b>5877</b>	1'424			Max. 1'110 / 1'367	0.78 / 0.96	0.78 / 0.96
<b>SIMG AG</b>	<b>5360</b>	1'783 (+297)*	926	1'139	Max. 1'622 / 1'997	0.78 / 0.96	0.78 / 0.96
<b>Schwizer Immobilien AG</b>	<b>5359</b>	5'806	1'352	1'664			
	<b>5866</b>	468	304	374			
		6'274	4'078	5'019	5'520	0.88	0.96
<b>Politische Gemeinde Gossau / Regiobus AG</b>	<b>5701</b>	2'780	1'807	2'224	1'100		
	<b>5794</b>	1'874	1'218	1'499			
	<b>5812</b>	1'782	1'158	1'426	3'100		
		6'436	4'183	5'149	4'200	0.65	0.96
<b>Total</b>		<b>23'953</b>	<b>15'569</b>	<b>19'162</b>	<b>17'683</b>	<b>0.76</b>	

\*297 m<sup>2</sup> gemäss Abtretungsvertrag vom 23.03.1995

### 3.3.3 Gestaltung

Bei der Wohnbebauung im Baubereich A ist es wichtig, dass die Bauten einen gestalterischen Bezug zueinander haben und als eine zusammenhängende Wohnbebauung wahrgenommen werden. Doch auch die gewerblichen Bauten in den Baubereichen B und C haben eine sorgfältige Gewerbe-Industriearchitektur aufzuweisen. Diese zeichnet sich insbesondere durch die Verwendung hochwertiger Fassadenmaterialien und die Strukturierung von grossen Fassadenflächen aus. Die Bauten und deren Umgebungsflächen in den Baubereichen B sollen mit ihrer Gestaltung zwischen den angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen vermitteln und so eine gute Integration des Areals in die Umgebung ermöglichen.

Durch Flachdächer werden ruhige Baukörper gesichert, die in Verbindung mit einer hochwertigen extensiven Dachbegrünung Vorteile hinsichtlich Retention des Regenwassers, der Ökologie und der Dachaufsicht bringen, was bei grossen Gewerbehallen umso wichtiger ist. Für die Detailausführung kann auf den Leitfaden Dachbegrünung der Stadt St. Gallen von 2014 verwiesen werden.

In den Baubereichen C1 bis C3 kann ein langer Gewerbebau entlang der Andwilerstrasse entstehen. Damit ein angepasstes Fassadenbild entsteht, ist der Baukörper in der Höhe sowie in der Tiefe zu staffeln. Die Höhenstaffelung

wird von den definierten maximalen Höhenkoten definiert. Die vertikale Gliederung wird durch die versetzten Baubereiche und eine maximale Fassadenlänge von 45.0 m gegenüber der Andwilerstrasse gesichert. Die Versätze von mind. 5.0 m entsprechen dem kleinen Grenzabstand.

Da bei den Baubereichen C4 und C5 die Betriebsflächen aus betrieblichen Gründen einen hohen Versiegelungsanteil aufweisen und weitgehend auf die Baumreihe entlang der Tannenstrasse verzichtet werden kann, werden diese durch hochwertig begrünte Dachflächen ausgeglichen.

Durch die Gestaltungsvorschrift zu den Photovoltaikanlagen sollen die benachbarten Grundstücke von einer übermässigen Beeinträchtigung durch reflektierende Photovoltaikanlagen geschützt werden. Die Inhalte des Nachweises sind im Rahmen der Baubewilligung mit der Baubewilligungsbehörde zu klären.

---

## 3.4 Umgebung

### 3.4.1 Allg. Umgebungsfläche / allg. Betriebsfläche

Die Umgebungsfläche ist aufgeteilt in die allgemeine Umgebungsfläche und allgemeine Betriebsfläche. Während die Umgebungsfläche die arealprägenden Grünräume aufweist, können auf der Betriebsfläche die interne Erschliessung, weitere Umschlags-, Lager- und Abstellplätze sowie beim Busbetrieb die erforderlichen Manövrierflächen erstellt werden. So können die Erschliessungs- und Betriebsflächen der Betriebe auf ihre Bedürfnisse abgestimmt werden.

Befestigte Betriebsflächen sind für den Betrieb der gewerblichen Liegenschaften notwendig. Diese sollen aber auf das notwendige Minimum beschränkt werden. Im Bereich des Busbetriebs sind befestigte Flächen weitgehend unverzichtbar. Alle weiteren Flächen sind soweit es die betrieblichen Anforderungen zulassen als Grünfläche zu gestalten. So müssen neue Parkplätze sicker- und vegetationsfähig ausgeführt werden und soweit möglich mit Bäumen und Sträuchern gestaltet werden. In Baubereichen, welche durch ein Unternehmen des öffentlichen Verkehrs genutzt werden, ist eine Begrünung mit Strauchrabatten und nach Möglichkeit mit einzelnen Bäumen vorzusehen. Dabei ist im Baubewilligungsverfahren den Bedürfnissen einer grossräumigen Schneeräumung und den Sichtverhältnissen gebührend Rechnung zu tragen.

Die Baumreihen an der Andwilerstrasse und Tannenstrasse sind wichtig für die Gestaltung und Wahrnehmung des Strassenraums, daher dürfen sie gemäss Art. 108 Strassengesetz des Kanton St. Gallen den allgemeinen Strassenabstand unterschreiten. Die zuständige Behörde kann die Ausnahme der Strassenabstandsvorschrift bewilligen. Damit die vorgesehenen Baumpflanzungen, insbesondere die Baumreihen entlang der Strassen, die

Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, müssen diese hochkronig sein und einen dünnen Stamm aufweisen.

Speziell definiert ist die Umgebungsgestaltung der Wohnbebauung. Die einzelnen Wohnbauten sollen in eine parkähnliche Umgebungsgestaltung eingebunden werden. Dabei spielt die Durchgrünung mit Hochstammbäumen, Sträuchern und Büschen eine wichtige Rolle. Die Bebauung soll keinen direkten Bezug zur Andwilerstrasse herstellen und damit ihren «Ausserortscharakter» unterstreichen. Vielmehr soll mittels der Bepflanzung eine gewisse Trennung zur Strasse hin erreicht werden.

Damit das Gebäude im Baubereich C3 auch von Osten her mit Fahrzeugen erreicht werden kann, soll die südliche Durchfahrt ermöglicht werden. Gleichzeitig dient diese Fläche auch dem Unterhalt des Chellenbachs. Daher muss dieser Bereich dauernd freigehalten werden.

Die Umgebungsgestaltung inklusive aller Festlegungen zur Umgebung erfolgt jeweils erst, wenn innerhalb der entsprechenden Parzelle Änderungen der Bebauung oder der Umgebung anstehen und sich der Nutzungszweck massgeblich verändert. Bei kleinen, untergeordneten baulichen Eingriffen muss die Umgebungsgestaltung noch nicht realisiert werden.

### **3.4.2 Grünraum Andwilerstrasse**

Im südlichen Teil unterstreicht eine strassenbegleitende Baumreihe entlang der Andwilerstrasse den Ausserortscharakter der Landstrasse. Während diese Baumreihe im südlichen Bereich zusammen mit einem Rasenstreifen den Strassenraum gegenüber der Betriebsfläche gliedert, löst sie sich im nördlichen Teil in der parkartigen Umgebungsgestaltung der Wohnbebauung auf. Damit die Bäume die Sichtweiten bei den Zu- und Wegfahrten nicht beeinträchtigen, müssen diese hochkronig und dünnstämmig sein.

### **3.4.3 Bereich Lärmschutz**

Für eine allfällige Lärmschutzwand im Bereich der Wohnbebauung im Baubereich A ist ein Anordnungsbereich ausgeschieden. Die Lärmschutzwand ist möglichst unauffällig zu gestalten und nachhaltig zu begrünen. Die Begrünung kann direkt an der Lärmschutzwand oder mittels vorliegender Bepflanzung erfolgen. Damit soll sie gut in den Grünraum der Wohnbebauung eingliedert werden.

#### **3.4.4 Grünraum Böschung**

Der Grünraum Böschung ist das ökologische Rückgrat der Bebauung und trennt die Wohnnutzung von der gewerblichen Nutzung. Die Böschung östlich der Wohnbauten soll jedoch keine «Restfläche» bilden, sondern als gestalteter Übergang wirken und einen Puffer innerhalb des Gebiets bilden. Die Gestaltung soll parkartig mit einem direkten Bezug zu den Wohnbauten erfolgen. Eine Anordnung von privaten Aussenräumen (z. B. Sitzplätze, Aufenthaltsbereiche) ist hingegen nicht vorgesehen. Auf bauliche Hangsicherungen wie Stützmauern ist nach Möglichkeit zu verzichten. Die Wahl der Bepflanzung und die generelle Gestaltung soll sich auch nach ökologischen Gesichtspunkten richten. So kann mit dem zentralen Grünraum ein wichtiger Beitrag zu einer hohen Biodiversität geleistet werden. Als ökologisches Rückgrat des gesamten Perimeters werden mit der Dimensionierung des Grünraums Böschung auch die betrieblich bedingten Defizite in der Umgebungsgestaltung in den Baubereichen C kompensiert.

#### **3.4.5 Gestaltung Tannenstrasse**

Die Tannenstrasse weist heute einen gewerblichen Charakter auf. Auf besondere Gestaltungsmaßnahmen (insb. Baumreihe) bei einer Nutzung als Betriebshof (Buseinstellhalle, Busunterhaltswerkstadt, Verwaltung) für den öffentlichen Verkehr wird teilweise verzichtet. Dies ist zur Ermöglichung flexibler Manöver mit Bussen aus betrieblichen Gründen erforderlich. Ist die Erstellung der Baumreihe betrieblich möglich, besteht die Erstellungspflicht weiterhin (beispielsweise einzelne Bäume östlich des Baubereiches C5). Im Baubereich C4 sind kurz- bis mittelfristig keine wesentlichen Änderungen vorgesehen, weshalb die Baumreihe in diesem Bereich nicht oder erst langfristig realisiert werden kann.

Bei einer Nutzungsänderung, die nicht der beschriebenen Nutzungsart dient, sind gestalterische Massnahmen gemäss SNP mit besonderen Vorschriften vorzunehmen. Als wesentliches Element dient dann die Pflanzung einer Baumreihe entlang der Strasse. Damit kann die Erschliessungsfunktion der Tannenstrasse auch für die östliche Wohnbebauung unterstrichen werden. Mit dieser Gestaltung kann den umliegenden Wohnnutzungen sowie der Tempo-30-Zone Rechnung getragen werden. Mit der Baumreihe im Plan werden die Vorgaben für künftige Nutzungen mit Funktionen ausserhalb des öffentlichen Verkehrs bereits heute verbindlich festgeschrieben.

---

## 3.5 Übrige Inhalte

### 3.5.1 Naturgefahren

Mit einem kleinen Überschwemmungsbord von 25 cm Höhe entlang der Andwilerstrasse kann das Gefahrenpotenzial auf einem Grossteil des Areals stark eingeschränkt werden (HQ300). So fliesst das Wasser entlang der Andwilerstrasse bis in den Chellenbach.

Für die Hochwassersicherheit der Parzelle Nr. 5360 muss die Geländesenke um etwa 1.00 m aufgefüllt werden. Dies kann im Rahmen der, bei einem Bauvorhaben notwendigen Altlastensanierung vorgenommen werden. Die Kote des Erdgeschosses darf bis maximal 1.60 m über dem Niveaupunkt liegen. Damit kann das EG auf ein gutes Niveau angehoben werden. Die Tiefgaragenbereiche, welche im Bereich der Aufschüttung liegen, müssen eine ausreichende Überdeckung aufweisen und begrünt werden.

### 3.5.2 Altlasten

Für die Altlasten auf den Parzellen Nrn. 5359, 5360 und 5701 (Tankstellen) besteht zurzeit kein Überwachungs- und Sanierungsbedarf. Bei einem Bauvorhaben (Nutzungsänderung) müssen jedoch Massnahmen (Sanierung) ergriffen werden.

### 3.5.3 Mauersegler

Im Gebäude Assek. Nr. 827, welches abgebrochen wird, gibt es Mauersegler. Damit diese weiterhin eine Nistmöglichkeit haben, ist eine solche in unmittelbarer Nähe zum Gebäude Assek. Nr. 827 zu erstellen. Dabei kommen die Gebäude in den Baubereichen A4 und A5 in Frage. Wichtig ist, dass die Möglichkeit mindestens gleichwertig ist, damit die Vögel diese auch nutzen. Für die Planung und Anordnung sind Fachpersonen beizuziehen.

### 3.5.4 Aufhebung geltenden Rechts

Damit die Rechtssicherheit für die Grundeigentümer gewahrt werden kann, werden die Sondernutzungspläne «UPL Andwilerstrasse 28 – 42» und «BLP Tannerstrasse» ganz und der «Überbauungsplan Mettendorf» im Geltungsbereich des Sondernutzungsplans mit der Genehmigung des vorliegenden Sondernutzungsplans «Andwilerstrasse – Tannenstrasse» aufgehoben. Die relevanten Inhalte werden sofern notwendig im vorliegenden Sondernutzungsplan übernommen.

# 4 Bewilligung

---

## 4.1 Vorprüfung

### Allgemeines

Der Sondernutzungsplan wurde am 30. Oktober 2017 zur ersten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 7. Juni 2018 wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

- Präzisierung der Vorschriften zu den Baubereichen;
- Pflicht zur Staffelung des Baukörpers in den Baubereichen C1 bis C3;
- Verzicht auf 5. Vollgeschoss im Baubereich C3;
- Keine offene Parkierung auf Hallendächern;
- Nachweis der Erschliessung und der Knotenkapazität (Verkehrsgutachten);
- Festlegung der Gewässerräume Chellenbach und Andwilerbach (in einem separaten Verfahren);
- Aufnahme eines Bereiches für einen Fussweg entlang der Andwilerstrasse;
- Aufnahme von Vorschriften zur Notzufahrt;
- verschiedene kleinere Präzisierungen der besonderen Vorschriften.

Die angepassten Unterlagen wurden am 21. Januar 2019 zu einer zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 8. August 2019 wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

- Ergänzung Lärmgutachten um Baubereiche A4/A5, Abklärung Autobahnlärm;
- Ergänzung sämtlicher Abweichungen zur Regelbauweise und ausführlichere Begründungen zu den einzelnen Abweichungen;
- Reduktion Gebäudehöhe des Baubereiches C3;
- Verschiedene kleinere Anpassungen im Plan sowie den besonderen Vorschriften.

Zusätzlich wurde auch eine städtische Vorprüfung durchgeführt. Folgende Anpassungen wurden vorgenommen:

- Baubereiche A1 – A5 enger eingezeichnet;
- Einzeichnen der ungefähren Lage des Unterflurcontainers für die Wohnsiedlung;
- Verbreiterung Raumsicherung entlang Andwilerstrasse;
- Verschiedene kleinere Anpassungen im Plan sowie den besonderen Vorschriften.

---

## 4.2 Mitwirkung

Alle Grundeigentümer innerhalb des Geltungsbereiches waren im Planungsprozess durch die Teilnahme an den Workshops beteiligt.

Die Planung wurde vom 26. September bis zum 25. Oktober 2019 im Rathaus der Stadt Gossau öffentlich ausgehängt und der allgemeinen Mitwirkung unterstellt. Am 27. November 2019 fand zudem eine Informationsveranstaltung mit den Anwohnern statt.

Aufgrund der Mitwirkung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die Abweichungen zur Regelbauweise und deren Begründung wurden in Kap.5.2 ausführlicher beschrieben.
- Ein Lärmgutachten wurde erstellt und an der Infoveranstaltung (27.11.2019) abgegeben
- Ergänzung Art. 18, dass eine Lärmschutzwand mit Begründung erstellt werden kann.
- Die besonderen Vorschriften wurden mit Art. 15 zum Schutz vor Lichtemissionen durch Photovoltaikanlagen ergänzt.
- Der Gewässerraum Chellenbach wurde auf 22 m reduziert und angepasst. Die beidseitige Zugänglichkeit wird mit dem SNP gesichert.

---

## 4.3 Erlass und Rechtsverfahren

Folgende drei Planungen wurden vom Stadtrat am ... zuhanden des koordinierten Rechtsverfahrens erlassen:

- Sondernutzungsplan Andwilerstrasse – Tannenstrasse
- Teilstrassenplan «Andwilerstrasse Tannenstrasse»
- Sondernutzungsplan Festlegung Gewässerraum «Andwilerbach, Abschnitt A1 bis Eschenstrasse und Chellenbach Abschnitt Tannenstrasse bis Andwilerstrasse»

# 5 Nachweise

---

## 5.1 Gesamtwürdigung

Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan wird in verschiedenen Punkten von der Regelbauweise abgewichen. Dies ist notwendig, um das Gesamtkonzept für das Areal qualitativ umzusetzen. Nachfolgend werden im Sinne einer Gesamtwürdigung Gründe aufgelistet, welche zeigen, dass durch den Sondernutzungsplan ein besseres Projekt resultiert, als dies in der Regelbauweise möglich wäre. Die planungsrechtlichen Nachweise sind in den nachfolgenden Kapiteln detailliert erläutert.

### *Erschliessung*

- Der erforderliche Raum für eine sichere und komfortable Bushaltestelle sowie ein Eingangspfortner auf der Andwilerstrasse werden gesichert sowie auf die Arealzu- und -wegfahrten abgestimmt.
- Die Anzahl Zu- und Wegfahrten auf die Andwilerstrasse wird reduziert. Zudem wird die Erschliessung planerisch gesichert und schafft somit Nutzungssynergien.
- Eine Fusswegverbindung von der angrenzenden Wohnsiedlung Chellenweiher Nord im Osten zur Bushaltestelle Ulmenstrasse wird gesichert und realisiert.
- Die Anordnung der Parkierung und auch ein Teil der Lagerflächen für die Gewerbebetriebe erfolgt unterirdisch. Dafür können zusätzliche Grünräume geschaffen werden.
- Der Anwohnerverkehr der Baubereiche A und der Gewerbeverkehr der Baubereiche C1 bis C3 werden durch getrennte Zu- und Wegfahrten auf die Andwilerstrasse entflechtet und sorgen für eine klare Adressierung.

### *Bebauung*

- Eine ortsbauliche und architektonische Qualität für Bauten und deren Umgebung wird gefordert (Art. 14, Art. 16 ff besVO).
- Durch die Gestaltungsvorschriften für Gebäude und die Umgebung wird eine attraktive, hochwertige und in sich abgestimmte Wohnbebauung an attraktiver Lage geschaffen.
- Gegenüber dem jetzigen Bestand werden 35 zusätzliche Wohneinheiten erstellt (Innenentwicklung).
- Die Gebäudelänge der Gewebehalle der Schwizer Immobilien AG wird gegenüber dem best. Überbauungsplan um 24.0 m gekürzt.
- Der ansässige ÖV-Anbieter hat die Möglichkeit, seine Fahrzeuge an einem zentralen Ort, an dem die nötige Infrastruktur (Werkstatt, Waschanlage, Tankstelle) vorhanden ist, abzustellen.
- Die betrieblich erforderliche Überlänge und Überbreite des neuen Busdepots wird mit einer Minderhöhe kompensiert.

### Umgebung

- Der Übergang vom Gewerbegebiet gegenüber den Wohnquartieren wird gestaltet und aufgewertet und das Areal soweit betrieblich möglich mit Baumreihen gefasst (Rahmen).
- Die zentrale Böschung wird als hochwertige Biodiversitätsfläche aufgewertet. Dazu werden private Nutzungen wie Sitzplätze ausgeschlossen. Dieses grossflächige ökologische Rückgrat dient auch zur Kompensation der in den gewerblichen Bereichen nur begrenzt möglichen Begrünungsmassnahmen, denen die betrieblichen Anforderungen teilweise entgegenstehen.
- Eine Dachbegrünung ist zwingend und sorgt auch bei grossen Gewerbehallen für einen hohen Anteil an begrünten Flächen.
- Als Schutz (Lärm) gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung wird die gewerbliche Nutzung in dieser Form explizit für einen öffentlichen Busbetrieb zugelassen. Die bestehenden Gewerbenutzungen sollen wohnverträglich bleiben.

## 5.2 Siedlung

### Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Im Grundsatz gelten für alle Baubereiche die Regelbauvorschriften für die WG3 Zone nach Art. 22 und Art. 23 des Baureglements der Stadt Gossau. Punktuelle Abweichungen werden für die zweckmässige Nutzung der jeweiligen Baubereiche erlaubt.

Tab. 6 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

	Nutzung	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe	Anzahl Vollgeschosse	Max. Gebäudelänge	Max. Gebäudetiefe	Ausnutzungsziffer inkl. 20 % Nutzungsbonus	Grenzabstände	Mehrlängenschlag
<b>Regelbauweise (WG3)</b>	Wohnnutzung und mässig störende Betriebe	11.20 m 10.20 m bei Wohnbauten	15.20 m 14.20 m bei Wohnbauten	3 VG	45.0 m	20.0 m 14.0 m bei Wohnbauten	max. 0.65 / 0.80 <sup>1</sup>	5.0 m 10.0 m grosser Grenzabstand	Entfällt
<b>Baubereich A1</b>	Wohnnutzung und nicht störende Betriebe	max. 676.35 m ü. M. = ca. 9.85 m	max. 678.50 m ü. M. = ca. 12.00 m	3 VG	25.0 m				Entfällt
<b>Baubereich A2</b>		max. 675.95 m ü. M. = ca. 12.85 m	max. 678.10 m ü. M. = ca. 15.00 m	4 VG	25.0 m	15.0 m	max. 0.78	5.0 m 10.0 m	Entfällt

<sup>1</sup> Bei Gewerbeanteil von mindestens 25 %.

	Nutzung	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe	Anzahl Vollgeschosse	Max. Gebäudelänge	Max. Gebäudetiefe	Ausnutzungsziffer inkl. 20 % Nutzungsbonus	Grenzabstände	Mehrlängenschlag
<b>Baubereich A3</b>		max. 675.20 m ü. M. = ca. 10.20 m	max. 679.20 m ü. M. = ca. 14.20 m	3 VG	45.0 m				Entfällt
<b>Baubereich A4</b>		max. 673.05 m ü. M. = ca. 12.05 m	max. 675.20 m ü. M. = ca. 14.20 m	4 VG	25.0 m				Entfällt
<b>Baubereich A5</b>		max. 672.55 m ü. M. = ca. 10.25 m	max. 674.65 m ü. M. = ca. 12.35 m	3 VG	25.0 m				Entfällt
<b>Baubereich B</b>	Wohnnutzung und mässig störende Betriebe	11.20 m 10.20 m bei Wohnbauten	15.20 m 14.20 m bei Wohnbauten	3VG	45.0 m	20.0 m 14.0 bei Wohnbauten	max. 0.78 / 0.96 <sup>1</sup>	5.0 m 10.0	Entfällt
<b>Baubereich C1</b>		max. 667.00 m ü. M. = ca. 13.00 m	max. 667.00 m ü. M. = ca. 13.00 m	4 VG	37.5 m	30.0 m		Entfällt (8.20 m)	Entfällt
<b>Baubereich C2</b>		max. 665.50 m ü. M. = ca. 12.00 m	max. 665.50 m ü. M. = ca. 12.00 m	3 VG	37.5 m	31.5 m	max. 0.96	Entfällt (4.10 m)	Entfällt
<b>Baubereich C3</b>	Wohnnutzung und mässig störende Betriebe	max. 667.00 m ü. M. = ca. 13.00 m	max. 667.00 m ü. M. = ca. 13.00 m	4 VG	35.0 m	32.0 m		Entfällt (4.10 m)	Entfällt
<b>Baubereich C4</b>		max. 665.0 m ü. M. = 11.20 m	max. 665.0 m ü. M. = 11.20 m	3 VG	60.0 m	36.0 m	max. 0.96	Entfällt (1.15 m)	Entfällt
<b>Baubereich C5</b>		max. 664.50 m ü. M. = 9.50 m	max. 664.50 m ü. M. = 9.50 m	2 VG	60.0 m	42.0 m		Entfällt (4.15 m)	Entfällt

Die geplante Bebauung überschreitet die Masse und Vorschriften der Regelbauweise an verschiedenen Punkten (blau in Tabelle dargestellt).

Aufgrund der städtebaulichen Setzung in den Baubereichen A werden Freiräume und Aufenthaltsbereiche für die künftige Bewohnerschaft gesichert. Die Gebäude werden versetzt zueinander angeordnet. Durch die Lage im Hang, der Baubereiche A2 und A4, erhöht sich dadurch jedoch die Anzahl der Vollgeschosse und damit auch die Gebäude- und Firsthöhe gegenüber der Regelbauweise. Zudem wird die maximale Gebäudetiefe aufgrund der architektonischen Gestaltung um einen Meter überschritten. Die sorgfältige Setzung der Baukörper, die erhöhten Gestaltungsvorschriften und vergrösserten Grenzabstände wiegen die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise jedoch auf.

In den Baubereichen C1 und C3 werden die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe gemäss Regelbauweise überschritten. Auch die maximale Gebäudetiefe nach Regelbauweise wird in den

Baubereichen C durchgehend überschritten. Die Überschreitungen sollen eine gewerbliche Entwicklung in den Baubereichen mit den dafür benötigten Gebäudelängen und Gebäudetiefen ermöglichen. In den Baubereichen C1 bis C3 sind mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan im Vergleich zum bestehenden Überbauungsplan ähnliche Volumen möglich. Insbesondere wäre mit dem heute rechtsgültigen Überbauungsplan ein zusätzlicher Baukörper möglich, welcher den Gesamtkomplex um 24.0 m verlängern würde. Zudem werden erhöhte Gestaltungsanforderungen an die Bebauung gestellt, wodurch die Überschreitungen aufgewogen werden können.

Im Fall der Baubereiche C4 und C5 setzt eine Entwicklung und eine Erweiterung des Busdepots die Gebäudemasse voraus. Um die Fahrzeuge effizient anordnen zu können, sind lange Hallen mit mehreren Parkierungsspuren notwendig. Zudem muss die Einstellhalle eine genügende Höhe aufweisen, damit auch Ladevorrichtungen für Elektrobusse installiert werden können. Die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise in den Längen- und Tiefenmassen werden mit einer Beschränkung in der Höhe auf die technische Notwendigkeit für eine zweigeschossige Überbauung von 9,5 m Höhe kompensiert. Durch die topografisch tiefe Lage und die Stafflung der Baute wird diese weniger stark wahrgenommen. Die Gebäudehöhe der Halle entspricht in etwa der Geländekante wie in der Abbildung Abb. 30 ersichtlich ist. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe sind maximal zwei Vollgeschosse möglich. Damit wird für den Bau keine Mehrausnützung benötigt als in der Regelbauweise möglich (AZ 0.8).

### **Nutzungsqualitäten**

Der Sondernutzungsplan ermöglicht die Weiternutzung des bestehenden Gewerbegebiets. Damit wird die Grundlage für die Erhaltung der bestehenden Betriebe mit ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten sichergestellt. Im Baubereich C3 soll zudem ein gut gestalteter Auftakt in das Quartier entstehen. Der Neubau der Buseinstellhalle neben dem bestehenden Standort sichert der Regiobus AG eine langfristige Standortlösung. Gleichzeitig wird im Nordwesten der Raum für eine attraktive Wohnbebauung geschaffen. Diese wird durch einen Grünraum und topografisch von der Gewerbenutzung getrennt. Zudem werden die Andwilerstrasse und die Tannenstrasse durch Baumreihen aufgewertet. Das Areal wird dadurch gut in das Umfeld eingebunden. Durch die Anordnung der Grünräume fügen sich die verschiedenen Nutzungen gut ins bestehende Umfeld ein und Nutzungskonflikte können damit vermieden werden.

### **Haushälterische Bodennutzung**

Mit dem Sondernutzungsplan wird eine bessere Nutzung des bestehenden Gewerbegebiets ermöglicht. Dafür wird eine maximale Ausnützungsziffer von 0.96 für die Baubereiche mit einem Gewerbeanteil von mind. 25 % und eine Ausnützungsziffer von 0.78 für die weiteren Baubereiche ermöglicht. Dies entspricht einer Mehrnutzung von maximal 20 %. Es sind hingegen nicht alle Bauten auf eine Mehrausnutzung angewiesen (Insb. Baubereiche C4 und C5). Dank der Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten können die Betriebsstandorte und Arbeitsplätze des produzierenden Gewerbes gesichert werden (Baubereiche C1 bis C3). Die Regiobus AG als wichtiges Unternehmen für die Erschliessung der Stadt Gossau und der umliegenden Gemeinden mit dem öffentlichen Verkehr kann ihre Tätigkeit (Verwaltung und Garagierung) zentralisieren und die provisorischen Standorte aufheben. Weiter wird die Möglichkeit einer hochwertigen und verdichteten Mehrfamilienhaussiedlung geschaffen. Dank der Mehrnutzung und den weiteren Vorschriften zu Gebäudehöhen, Abständen und Gestaltung können wesentlich mehr und gleichzeitig attraktive Wohneinheiten realisiert werden, als dies in der Regelbauweise möglich wäre. Für die Sicherung der Qualität der Bebauung gibt es zahlreiche Vorschriften, insbesondere zur Umgebungsgestaltung, Dachgestaltung, Anordnung der Bauten und der Grünräume.

### **Lärmschutz**

#### *Lärmschutzrechtliche Vorgaben*

Das Planungsgebiet ist der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen. Das Planungsgebiet kann als erschlossen erachtet werden. Für einen Neubau ist deshalb gemäss Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen. Bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ist deren Einhaltung durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, aufzuzeigen.

Gemäss Baureglement der Stadt Gossau gelten in der Wohn- und Gewerbezone die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III für die Beurteilung der Lärmimmissionen als massgebend. Diese liegen bei 65 dB(A) am Tag und bei 55 dB(A) in der Nacht. Für lärmempfindliche Betriebsräume gelten gemäss Art. 42 LSV um 5 dB(A) höhere Planungs- und Immissionsgrenzwerte.

#### *Lärmgutachten Strassenlärm*

Die Firma braune roth AG hat für die geplante Wohnüberbauung entlang der Andwilerstrasse ein Lärmgutachten erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass die

Immissionsgrenzwerte ohne weitergehende Massnahmen eingehalten werden können (vgl. Beilage B4).

### Nichtionisierende Strahlung

In der Stadt Gossau befinden sich verschiedene Mobilfunkanlagen innerhalb des Siedlungsgebiets. Eine Mobilfunkanlage befindet sich im südöstlichen Bereich des Planungsgebiets. Dabei handelt es sich um eine 3G Mobilfunkanlage (UMTS) mit einer mittleren Sendeleistung.

In unmittelbarer Nähe der Mobilfunkanlage werden die Anlagegrenzwerte eingehalten. Für die geplante Bebauung kann somit davon ausgegangen werden, dass die Anlagegrenzwerte entsprechend der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) ebenfalls eingehalten werden. Bei Bewilligungen von Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN) ist die Einhaltung der Grenzwerte zu prüfen und dem Betreiber allenfalls eine Frist für die Anpassung der Sendeleistung anzusetzen.

Abb. 31 Standort Mobilfunkanlagen, map.geo.admin.ch, Mai 2017 (ohne Massstab)



### Kinderspielplätze

Auf den Parzellen 5358 und 5647 werden je zwei Mehrfamilienhäuser mit mehr als 6 Wohnungen erstellt. Entsprechend müssen Kinderspielplatzflächen im Umfang von mindestens 1/6 der anrechenbaren Geschossflächen erstellt werden. Dies entspricht mit dem vorliegenden Projekt auf beiden Parzellen ungefähr einer Fläche von je 340 m<sup>2</sup>. In Abb. 32 werden die Kinderspielplatzflächen schematisch dargestellt. Auf der Parzelle 5358 entsprechen sie rund einer Grösse von 530 m<sup>2</sup> und auf der Parzelle 5647 einer Grösse von 470 m<sup>2</sup>.

---

Abb. 32 Kinderspielplatzflächen (grün hervorgehoben)



---

## 5.3 Infrastruktur und Wirtschaft

### 5.3.1 Nutzungszuordnung

Im Sondernutzungsplan werden verschiedene Nutzungsbereiche für Wohnen und Gewerbe ausgeschieden (vgl. Kap. 3.3.1). Diese Bereiche sind durch Grünräume sowie topografisch voneinander getrennt. Damit lassen sich Nutzungskonflikte vermieden.

Mit den Baubereichen C wird ein fixer Gewerbebereich gesichert. Dies ist eine Massnahme, um die Beschäftigtenanzahl zu erhöhen, wie es im Raumkonzept des Kantons St. Gallen gefordert wird.

Mit der Realisierung des erweiterten Busdepots der Regiobus AG an der Tannenstrasse können verschiedene Standorte an einem Ort zusammengefasst werden. Dies ist sowohl betrieblich wie auch ökologisch (weniger Fahrten) sinnvoll. Heute werden alle Fahrzeuge – auch die in einem Provisorium an einem Aussenstandort untergebrachten – an der Tannenstrasse betankt und gewaschen. Dies verursacht zusätzliche Fahrten, welche zukünftig wegfallen.

---

## 5.4 Natur und Landschaft

### Einordnung in landschaftlichem Kontext

Die Gestaltung der Grünräume entlang der Andwiler- und Tannenstrasse mittels Baumreihen oder Sträuchern rahmen das Areal ein. Zudem ermöglicht es eine gute Integration des Areals in das direkte Umfeld mit den Grünräumen der Autobahnböschung und des Gewässerraums am Andwilerbach und beim Chellenbach. Die Umgebungsgestaltung ist, soweit nicht betrieblich oder erschliessungstechnisch genutzt, zu begrünen. Dies sorgt trotz der hohen gewerblichen Nutzung für einen Anteil von Grünflächen auf dem Areal. Zudem bildet der zentrale Grünraum den ökologischen Hotspot des Areals.

### **Ökologischer Ausgleich**

Mit den verschiedenen Grünräumen im Areal sowie der Pflicht für Baumpflanzungen bei Parkieranlagen werden zahlreiche zusätzliche ökologische Flächen geschaffen. Die extensiv begrünten Flachdächer der Neubauten bilden einen weiteren Lebensraum und tragen zur Retention des Regenwassers bei.

Insgesamt wird der Versiegelungsgrad des Areales durch die effiziente Erschliessung und die unterirdische Parkierung stark reduziert. An dessen Stelle können grössere Grünflächen erstellt werden. Bestehende Grünflächen wie die zentrale Böschung werden gezielt ökologisch hochwertig gestaltet. Auch die Dachflächen werden neu konsequent begrünt. So kann ein wichtiger Beitrag zur Förderung der Biodiversität geleistet werden. In den folgenden Abbildungen kann die Veränderung vom heutigen zum künftigen Zustand mit dem Sondernutzungsplan gut verglichen werden.

Abb. 33 Bestehende Grünflächen (links) und zukünftige Grünräume und Grünstrukturen (rechts) auf dem Areal (ohne Massstab)



Abb. 34 Bestehende versiegelte Flächen (links) und zukünftige versiegelte Flächen (rechts) auf dem Areal (ohne Massstab)

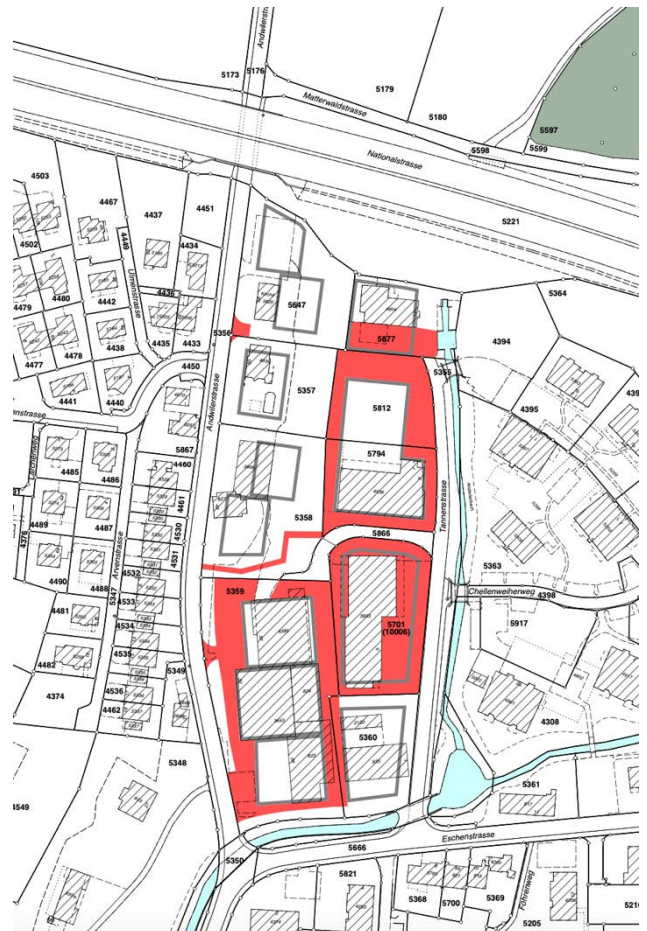


Abb. 35 Ökologische Flächen im Geltungsbereich  
(ohne Massstab)  
hellgrün = Bestand  
dunkelgrün = neu mit dem SNP



### Gewässerabstände

Im Sondernutzungsplan «Andwilerbach, Abschnitt A1 bis Eschenstrasse und Chellenbach, Abschnitt Tannenstrasse bis Andwilerstrasse» wird der Gewässerraum für den Chellenbach und den Andwilerbach festgelegt. Die Baulinien werden im vorliegenden Sondernutzungsplan berücksichtigt.

---

## 5.5 Siedlung und Verkehr

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

Im westlichen Bereich des Planungsgebiets befindet sich die Bushaltestelle Ulmenstrasse. Diese wird im Halbstundentakt in Richtung Gossau Bahnhof und Andwil bedient.

### **Kapazität bestehendes Strassennetz**

Das Verkehrsgutachten Andwilerstrasse (vgl. Beilage B1) untersuchte die Knotenkapazität des Knotens Andwilerstrasse – Eschenstrasse. Da aufgrund des geplanten Entwicklungskonzeptes nicht mit erheblichem Mehrverkehr, welcher den Knoten in den Spitzenstunden überlasten könnte, gerechnet werden muss, bleibt die Knotenkapazität bestehen.

### **Langsamverkehrsnetz**

Entlang der Andwilerstrasse und der Eschenstrasse verlaufen kommunale Fusswege. Zusätzlich wird zwischen der Andwilerstrasse und der Tannenstrasse eine neue öffentliche Fusswegverbindung gesichert (Pappelsteig). Damit ist das Areal gut in das kommunale Fusswegnetz integriert. Durch die vorliegende Planung kann das öffentliche Fusswegnetz verbessert werden.

### **Parkierung und Erschliessung**

Die Zu- und Wegfahrten auf das öffentliche Strassennetz werden im Sondernutzungsplan zweckmässig definiert. Alle Grundstücke können direkt von der Andwilerstrasse und der Tannenstrasse resp. den neuen Erschliessungsstrassen (Pappelstrasse, Pappelweg) her erschlossen werden. Das Verkehrsgutachten Andwilerstrasse (vgl. Beilage B1) beschreibt die vorgesehene Erschliessung als zweckmässig und weist nach, dass der Verkehrsfluss auf der Andwilerstrasse durch die geplanten Zu- und Wegfahrten nicht gestört wird. Die weitere interne Erschliessung sowie die Parkierung werden zugunsten der Entwicklungsflexibilität offen gelassen. Diese ist heute bereits unter den Grundeigentümern mittels Dienstbarkeiten gesichert.

Die Parkierung erfolgt mehrheitlich in unterirdischen Sammelgaragen. Ausnahmen sind Besucherparkplätze und den betrieblich notwendigen oberirdischen Parkplätzen für Mitarbeitende im Schichtdienst. Dadurch wird die benötigte Fläche für die Parkierung gegenüber heute minimiert.

---

## 5.6 Wasser und Boden

### **Naturgefahren**

Im Geltungsbereich liegen hauptsächlich geringe Gefährdungen durch Hochwasser vor. Im Sondernutzungsplan werden Massnahmen zur Reduktion dieser Gefahren festgesetzt. Diese sind im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren an konkreten Bauprojekten nachzuweisen.

### **Gewässerschutz**

Das gesamte Gebiet ist bereits erschlossen. Für das Entwässerungssystem bedeutet dies keine Veränderung. Grundsätzlich hat die Entwässerung im Trennsystem zu erfolgen. Das Meteorwasser ist in erster Priorität versickern zu lassen, in zweiter Priorität zu retendieren. Die Versiegelung der allgemeinen Umgebungsfläche und der allgemeinen Betriebsfläche ist soweit umsetzbar möglichst gering zu halten. Die Vorschrift zu begrünten Flachdächern trägt zudem zur Retention des Regenwassers bei.

Das Bearbeitungsgebiet liegt gemäss Gewässerschutzkarte vollständig in der Gewässerschutzzone A<sub>0</sub>. In diesem besonders gefährdeten Bereich ist, insbesondere für Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen, Grundwassernutzungen, Freilegung des Grundwasserspiegels, Bohrungen sowie Lageranlagen und Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten, eine Bewilligung erforderlich. Das Merkblatt AFU 173 «Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten» ist zu beachten.

### **Belastete Standorte**

Im Sondernutzungsplan ist eine Sanierungspflicht bei einem Bauvorhaben oder einer Nutzungsänderung festgelegt.

# Anhang

---

Stadt Gossau SG

---

Sondernutzungsplan Andwilerstrasse – Tannenstrasse

---

Planungsbericht

---

- 
- A1 Checkliste Sondernutzungsplanung
  - A2 Übersicht Dienstbarkeiten
  - A3 Berechnung Ausnützung

# A1 Checkliste

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

# A2 Übersicht Dienstbarkeiten

Dienstbarkeit / Grundlast	Zugunsten von Parz. Nr.	Zulasten von Parz. Nr.	Bemerkung   Umgang
Erweiterte Grenzabstandspflicht	5794, 5812	5812, 5794	wird mit dem SNP hin-fällig
Durchleitungsrecht für Kanalisation	5647	5357	
Durchleitungsrecht für Kabel	SAK AG, St. Gallen	5357, 5358, 5359, 5647	
Ausnutzungsverbot	?	5358	Ausnutzungsverbot für 1019 m <sup>2</sup>
Erweiterte Grenzabstandspflicht	5794, 5812	5794, 5812, 5358	wird mit dem SNP hin-fällig
Fuss- und Fahrwegrecht	D10006 (Baurecht Parz. Nr. 5701)	5358, 5359, 5866	mit Unterhaltspflicht
Vorbelastung der Aus-nützung	?	5359	Vorbelastung der Aus-nützung für 809 m <sup>2</sup>
Baubeschränkung	5360	5359	Höhenbeschränkung
Fuss- und Fahrwegrecht	5359, 5360	5359, 5360	
Gemeinsames Hof-raumbenützung-srecht	5359, 5360	5359, 5360	
Näherbaurecht	5360	5359	für Anbau an Gebäude Vers. Nr. 2120
Kabel- und Gasdurch-leitungsrecht	pol. Gemeinde Gossau	5647, 5812	
Selbständiges Recht (Baurecht)	D10006	5701	für Einstellhalle mit Re-paraturwerkstätte bis 2038 (Grundstück D10006)
Fuss- und Fahrwegrecht	5701	5359, 5866	
Fahrwegrecht	5358, 5812	5794	
Fuss- und Fahrwegrecht	5358, 5359, 5701, 5794, D10006	5866	
Quellenrecht /	5358	5165	
Quellenwasserlei-tungsrecht	5358	5173	

# Beilage

- 
- B1 Verkehrsgutachten Andwilerstrasse, 15.03.2021
  - B2 Richtprojekt vom 6.11.2020 steigerconcept ag, Zürich
  - B3 Abklärung zur Mindestdimensionierung Busdepot,  
23.09.2020, Regiobus AG, Gossau
  - B4 Lärmgutachten Strassenlärm, 5.11.2019 und  
22.10.2020, braune roth ag
  - B5 Nachweis der Parkierung (C4/C5) vom 16.03.2021
  - B6 Erläuterung Betriebsgebäude Regiobus AG, Gossau  
vom 31.03.021

# Impressum

---

Stadt Gossau SG

---

Sondernutzungsplan Andwilerstrasse – Tannenstrasse

---

Planungsbericht

---

---

**Strittmatter Partner AG**

Vadianstrasse 37  
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

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

Projektleitung

**Armin Meier**

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU

Wirtschaftsingenieur, FH, Planer REG A

Fachbearbeitung

**Benjamin Müller**

BSc FH in Raumplanung

Red\_final\_mk\_210316

430/021/400/410/01/PB\_210410.docx