



Stadtverwaltung

Tiefbauamt

Bahnhofstrasse 25

9201 Gossau

Tel. +41 71 388 43 90

www.stadtgossau.ch

Hans-Peter Roters

Tel. +41 71 388 43 02

hans-peter.roters@stadtgossau.ch



17. Dezember 2020

2019-437 / 22.32.001 / 245382

Sondernutzungsplan Andwilerstrasse / Tannenstrasse; Teilstrassenpläne Mitwirkungsbericht

Geschäft Nr: 2019-437
Aushang: Vom 5. November bis 4. Dezember 2020 im Rathaus
Information: Inserat und direkte Anschrift Anstösser
Inhalt: Teilstrassenplan Tannenstrasse, Pappelstrasse, Pappelweg, Pappelsteig und Hangweg
Eingang: 5 Einzeleingaben, davon 1 ASTRA

In nachfolgender Übersicht sind die aufgeworfenen Fragen und Anliegen zusammengestellt.

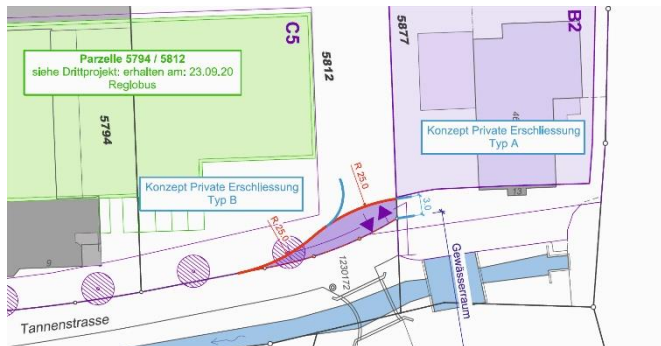
Zusammenfassend soll aufgezeigt werden, wie Grundeigentümer, Planer und Stadt damit umgehen. Die Antworten werden den Mitwirkenden zugestellt und sind Teil des weiteren Verfahrens (Beschluss, Genehmigung)

Anliegen	Antwort
<p>[REDACTED]</p> <p>Wir stellen fest, dass die Ausweitung der Tannenstrasse Nord, welche im Projekt ebenfalls behandelt wurde (im Plan und im Bericht des Ingenieurs), gemäss den in der Anzeige aufgeführten Strassen und Wegen nicht Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens bilden soll.</p> <p>Auch an der Tannenstrasse Nord geht es um materielle Fragen, welche die Parzellen Nr. 5812 und Nr. 5877 betreffen. Wir stellen Ihnen nachfolgend unsere Anträge mit Begründung.</p> <p>Anträge:</p> <ul style="list-style-type: none">- Auf die Ausweitung der Tannenstrasse gemäss dem Plan Mitwirkungsverfahren (Situation Preisig AG, Plan Nr. 2282.3210-10 vom 6.10.2020) sei zu verzichten.	<p>Antwort TBA</p> <p>Im Teilstrassenplan Mitwirkungsverfahren ist die Aufweitung der Tannenstrasse sehr wohl enthalten.</p> <p>Wenn die Ausscheidung des Gewässerraums rechtsgültig ist, hat das Grundstück keinen Anstoss mehr an eine öffentliche Strasse. Die Zufahrt über den Gewässerraum ist bei Wegfall der Bestandegarantie von Bauten und Anlagen nicht mehr möglich. Das bedeutet, dass das Grundstück zu jenem Zeitpunkt nicht mehr erschlossen ist.</p>

- Es sei eine Ausweitung der Tannenstrasse gemäss beiliegendem Ausschnitt Situation "Zusatz Regiobus" Preisig AG, 20.11.2020 zu realisieren.
- Für den Landerwerb von der Parzelle Nr. 5812 zur Zuschreibung zur Strassenparzelle Nr. 5355 sei mit der [REDACTED] ein Landerwerbsvertrag abzuschliessen.
- Die Baukosten für die Realisierung der strassenbaulichen Massnahmen seien durch die Gemeinde Gossau zu tragen.
- Auf die Erhebung von Beiträgen an die Änderung der Tannenstrasse (samt Landerwerb) sei zu verzichten.

Begründung:

Der vorliegende Teilstrassenplan Preisig vom 6.10.2020 (Mitwirkungsexemplar) geht davon aus, dass die Zufahrt (Typ A, 3.00 m) zur Parzelle direkt westlich an den Gewässerraum in Fahrtrichtung Nord erfolgt.



In der langfristigen Optik des Sondernutzungsplans muss aus Sicht der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 5877 die Zufahrt nicht wie bisher (Fahrtrichtung Nord) sichergestellt werden.

Wenn auf der Parzelle bauliche Veränderungen vorgenommen würden (was mittelfristig nicht beabsichtigt ist), dürfte ein Gebäude weitest möglich in die nordwestliche Ecke des Baubereichs B2 gesetzt werden, um auf der (besonnen) Südseite möglichst viel Platz zu gewinnen.

Mit einer Zufahrt auf der Südseite der Parzellengrenze, was auch die Einfahrt zu einer allfälligen Tiefgarage ermöglicht, ist der Eigentümerschaft der Parzelle 5877 mehr gedient als mit der vorgeschlagenen Lösung des Teilstrassenplans im Mitwirkungsverfahren.

Die Zufahrt soll deshalb so gelegt werden, dass auf dieser Seite der Parzelle zugefahren werden kann und die Schleppkurve Grossteils auf der schwach befahrenen Tannenstrasse (Sackgasse) gebildet werden kann.

Dies führt mithin zu einer Minimierung des Flächenbedarfs zu Lasten der Parzelle Nr. 5812 und letztlich auch zu niedrigen Baukosten.

Die Gestaltung der Aufweitung der Tannenstrasse ist, wie es die [REDACTED] und [REDACTED] darlegen, durchaus möglich.

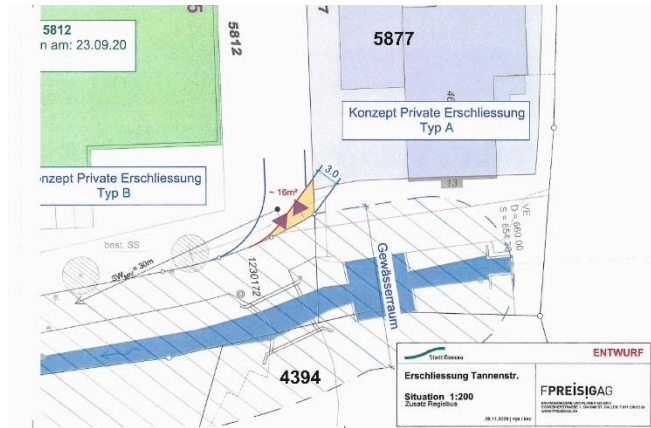
Der Landerwerb und die Landverhandlungen erfolgen gemäss Strassengesetz im Rahmen des Strassenprojekts und den vorgeschriebenen Rechtsverfahren.

Gemäss Art. 72 Abs. b Strassengesetz tragen bei Gemeindestrassen zweiter Klasse die Grundeigentümer die Kosten bis 100 %. Für die Strassenaufweitung besteht kein öffentliches Interesse (öffentliche Benutzung). Somit leistet die Gemeinde keine Beiträge. Der Landerwerb wird mit CHF 150/m² den Projekt verrechnet.

Keine Bemerkung

Alternativvariante:

Gestützt auf die Beurteilung des Teilstrassenplans (Mitwirkungsverfahren) haben die [REDACTED] und die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 5877 dem Ingenieurbüro Preisig AG den Auftrag erteilt, eine alternative Variante mit südlicher Zufahrt planerisch umzusetzen.



Verkehr:

Die Zufahrt zur Parzelle Nr. 5877 erfolgt am Ende einer Sackgasse. Verkehrsmässig erfolgen Fahrbewegungen von der Tannenstrasse zur Parzelle Nr. 5812 vor allem abends nach 19.00 Uhr. Wegfahrten von der Parzelle Nr. 5812 auf die Tannenstrasse sind in diesem Bereich kaum zu verzeichnen. Mit Zu- und Wegfahrten zur und von der Parzelle Nr. 5877 ist in sehr geringem Ausmass zu rechnen.

Sicht / Übersichtlichkeit:

Der Sichtwinkel von 30 m bei Ausfahrten auf die Tannenstrasse ist bei der Alternativvariante gleich gut wie bei der Mitwirkungsvariante. Gegenüber der Mitwirkungsvariante ist der Sichtwinkel auf die Ausfahrt der Tiefgarage auf Parzelle Nr. 4394 bedeutend besser.

Der Sichtwinkel bei Ausfahrten aus Parzelle Nr. 5877 auf von rechts kommende Fahrzeuge auf Parzelle Nr. 5812, welche ebenfalls auf die Tannenstrasse ausfahren könnten, ist nicht von Bedeutung. Denn wie oben erwähnt, ist das Zufahrtsregime zur Parzelle Nr. 5812 mindestens in den nächsten 30 Jahren so organisiert, dass Zufahrten von der Tannenstrasse her erfolgen. Es ist kaum mit Wegfahrten aus der Parzelle Nr. 5812 in diesem Bereich auf die Tannenstrasse zu rechnen.

Begegnungsfall:

Wie ausgeführt, erfolgen wenige Zufahrten von der Tannenstrasse zur Parzelle Nr. 5812. Begegnungsfälle zwischen Wegfahrten von Parzelle Nr. 5877 und Zufahrten zur Parzelle Nr. 5812 werden sich kaum ergeben. Zudem ist die Sicht so gut, dass Fahrzeuglenker – in einer Sackgasse mit sehr wenig und langsamer Verkehrsbelastung – ohne Weiteres warten können, bis der Gegenver-

Die Alternativvariante ist durchaus möglich.

Keine Bemerkung

Keine Bemerkung

Keine Bemerkung

kehr ohne Kreuzungsmanöver vorbei ist. In umgekehrter Richtung mit Zufahrten zur Parzelle Nr. 5877 gilt dasselbe, und es kann nochmals betont werden, dass das Fahrregime auf der Parzelle Nr. 5812 ordentlich keine Wegfahrten auf die Tannenstrasse vorsieht.

Ausgleich des Gefälles:

Die Ausgeweitete Tannenstrasse stösst an die Parzelle Nr. 5877 in einem leichten Gefällsbereich an. Der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 5877 ist die Notwendigkeit bewusst, dass das Gefälle bei baulichen Veränderungen auf ihrer eigenen Parzelle zu gegebener Zeit ausgeglichen werden muss.

Im Bestand können wie bisher im Gewässerraum zu- und weggefahren und Fahrzeuge abgestellt werden. Deshalb ist es nicht erforderlich, Massnahmen zum Ausgleich des Gefälles einer mittelfristig nicht notwendigen Zufahrt zu treffen, welche mit dem Strassenplan lediglich im langfristigen Horizont sichergestellt werden soll.

Kostentragung und Landerwerb:

Gemäss Perimeterumgrenzungsplan (Version Mitwirkung) liegt die geplante Ausweitung der Tannenstrasse ausserhalb des Perimeters. Im Bauperimeter ist jedoch aufgeführt, dass mit dem Perimeter unter anderem auch die Kosten "Tannenstrasse Verbreiterung Einfahrt GS 5877" abgerechnet werden. Ebenfalls ist die Anpassung der Tannenstrasse Nord unter Ziffer 4.4 und in der Kostenschätzung unter Ziffer 6 des Technischen Berichtes aufgeführt.

- Auf der Parzelle Nr. 5877 wird gemäss Sondernutzungsplan (Tab. 4 des Planberichts) die dem Gewässerraum zugeteilte Fläche weiterhin für die Berechnung der zulässigen Ausnützungsziffer bzw. der hierfür massgebenden Grundfläche einbezogen. Dennoch erfährt die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 5877 auf Grund der Feststellungen des Gewässerraums eine Einschränkung, auch wenn es nur darum geht, dass im fraglichen Bereich künftig keine Fahrzeuge mehr abgestellt werden können.
- Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 5877 ist sich bewusst, dass die [REDACTED] von der Ausweitung der Tannenstrasse keinen Sondervorteil erhält. Für die Eigentümerschaft wäre allerdings nicht nachvollziehbar, wenn sie auf der einen Seite als Folge der Ausscheidung des Gewässerraums im öffentlichen Interesse auf ihrem Grundstück Einschränkungen in Kauf nehmen müsste und ihr gleichzeitig für die dadurch notwendige Anpassung der Zufahrt ein beitragspflichtiger Sondervorteil angerechnet würde.

Beim Sondernutzungsplan Andwilerstrasse / Tannenstrasse ist das Grundstück Nr. 5877 mit enthalten. Es kann nicht sein, dass eine wichtige Erschliessungsfunktion (Aufweitung Tannenstrasse) für das Grundstück Nr. 5877 weggelassen wird. Das heisst, es muss mit dem SNP mit realisiert werden.

Die Ausscheidung des Gewässerraum kommt nicht einer Enteignung gleich, da die Fläche weiterhin zur Ausnützung gerechnet werden darf. Daher ist auch keine Entschädigung geschuldet. Da mit dem Gewässerraum, bei Wegfall der Bestandesgarantie, diese Fläche nicht mehr genutzt werden darf, ist das Grundstück nicht mehr erschlossen. Das heisst, es hat keinen Anstoss mehr an eine öffentliche Strasse. Das Gericht beurteilt solche Grundstücke als nicht erschlossen. Ist ein Grundstück nicht erschlossen, so gewähren die Banken auch keine Hypotheken mehr. Auf Grund dieser Sachlage besteht sehr wohl ein Sondervor-

- Mit Schreiben vom 21. Oktober 2020 hat die [REDACTED] das Tiefbauamt um einen Landerwerbsplan und einen Vorschlag für einen Kaufvertrag gebeten.
- Selbst wenn die [REDACTED] – wie das bei öffentlichen Strassen üblich ist – den ausgeweiteten Bereich ebenfalls nutzen kann, kann nicht erwartet werden, dass sie einen Teil ihrer Parzelle ohne Entschädigung an die Öffentlichkeit abtritt.
- Ebenso kann die vom Leiter Tiefbauamt am 6. November 2020 im Zusammenhang mit der Fragestellung Träger der "Baukosten" gemachte Aussage, die [REDACTED] müsse die Kosten für die Ausweitung einer öffentlichen Strasse tragen. Dies, weil der Platz bei Realisierung ihres Projektes ohnehin bustauglich befestigt und mit einem Belag versehen werden müsse. Diese Begründung kann die [REDACTED] in keiner Weise nachvollziehen.

Gemäss Strassenverzeichnis wurde die Tannenstrasse in der zweiten Hälfte der Achtzigerjahre des letzten Jahrhunderts gebaut und Anfang der Neunzigerjahre verlängert. Gemäss Blatt Nr. 183 Strassenverzeichnis wurden bei den Grundeigentümern an den Bau der Strasse keine Beiträge erhoben.

Grundsätzlich haben die Grundeigentümer bei Erstellung oder Änderung von Erschliessungsanlagen Beiträge an die Kosten zu leisten, wenn ihnen daraus ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst. Im konkreten Fall steht dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 5877 durch die als Folgen übergeordnetem Recht notwendige Ausscheidung des Gewässerraums und die damit verbundene Ausweitung der Tannenstrasse kein (zusätzlicher) wirtschaftlicher Vorteil gegenüber. Unter dem Begriff "Sondervorteil" wird eine wirtschaftliche Werterhöhung des Grundstücks durch die Erschliessung verstanden. Die Bestimmung des wirtschaftlichen Sondervorteils dient somit dazu, festzulegen, ob und mit welchem Betrag sich ein Grundeigentümer an den Kosten der Erschliessung beteiligen muss. Im konkreten Fall steht fest, dass die Parzelle Nr. 5877 durch die Änderung der Erschliessung keine Wertsteigerung erfährt. Das Grundstück ist heute baureif erschlossen und dementsprechend überbaut worden. Durch die erforderliche Ausscheidung des Gewässerraums wird die Baureife einer Neuüberbauung in der Zukunft beschnitten. Unter den gegebenen Umständen vertritt die Eigen-

teil.

Landerwerbsplan und Bodenerwerbsverhandlungen erfolgen im Rahmen des Projekts und des Projektauflageverfahrens.

Die [REDACTED] erwartet von der Öffentlichkeit einen Sondernutzungsplan, damit sie ihre Bedürfnisse realisieren kann. Ohne Sondernutzungsplan ist das nicht möglich. Dass die [REDACTED] als Gegenleistung den wenigen Boden der Öffentlichkeit entschädigungslos abtritt, darf erwartet werden.

Das Grundstück Nr. 5877 hat mit dem Sondernutzungsplan überhaupt keinen Vorteil.

Der Vorteil liegt vollumfänglich bei der [REDACTED].

Es stimmt nicht, dass die Grundeigentümer keine Beiträge an die Tannenstrasse geleistet haben. Die Tannenstrasse wurde zu 100 % durch die Grundeigentümer finanziert. Die Autobus AG musste den ersten Teil der Tannenstrasse vorfinanzieren.

Siehe oben

Es ist noch zu bemerken, dass im ursprünglichen Projekt ein Wendeplatz vorgesehen war. Ein Wendeplatz ist dann erforderlich, wenn eine Strasse länger als 100 m ist. Privater Grund darf nicht als Wendeplatz gerechnet werden. Aus welchem Grund der Wendeplatz nicht realisiert wurde, entzieht sich unserer Kenntnis. Tatsache ist jedoch, dass wenn der Wendeplatz realisiert worden wäre, das Grundstück Nr. 5877 heute trotz Gewässerraum an die Tannenstrasse Anstoss hätte.

<p>tümerschaft der Parzelle Nr. 5877 die Auffassung, dass sie von der Beitragspflicht an die Änderung der Tannenstrasse befreit wird.</p>	
<p>[REDACTED]</p> <p>Im Teilstrassenplan wird auf das Darstellen des Gewässerraums verzichtet. Im Situationsplan ist der Gewässerraum dargestellt. Die Mitwirkenden beantragen den Gewässerraum auf dem Grundstück 4308 auf die Oberkante der bestehenden Böschung festzulegen.</p>	<p>Antwort TBA</p> <p>Der Gewässerraum wird im separaten Projekt «Sondernutzungsplan Andwilerbach und Chellenbach, Festlegung Gewässerraum» festgelegt und hat keinen Einfluss auf das Strassenprojekt. Der Gewässerraum wird vollständigshalber in den Strassenplänen eingeblenet.</p>
<p>[REDACTED]</p> <p>Es wird festgestellt, dass bei der Andwilerstrasse eine Mittelinsel als Drittprojekt dargestellt ist. Das in den Plänen aufgezeichnete Konzept mit der neuen Bushaltestelle «Ulmenstrasse» wird betreffend Verkehrsberuhigung bemängelt. Im Weiteren sei das Quartier Lärchenpark wie früher mit der Bushaltestelle Ulmenstrasse direkt an den Bahnhof Gossau anzuschliessen und nicht via Umsteigeort Mettendorf. Der neue Pappelsteig als direkten Zugang aus dem Chellenweiher-Quartier zu dieser Bushaltestell macht diese Umstellung zwingend.</p>	<p>Antwort TBA</p> <p>Bei der Mittelinsel und der neu geplanten Bushaltestelle handelt es sich um ein Kantonsprojekt. Es wurde aus den Plänen entfernt. Die Stadt Gossau wird den Input dem kantonalen Amt für Verkehr zur Kenntnisnahme weiterleiten.</p>
<p>[REDACTED]</p> <p>Auf dem zugestellten Teilstrassenplan, Version vom 6. Oktober 2020, wird einzig auf unserer Parzelle 4394 eine rein grafische, nicht vermasste Angabe zum Gewässerraum gemacht, auf allen übrigen Parzellen beidseitig fehlt diese.</p>	<p>Antwort TBA</p> <p>Der Gewässerraum wird komplett gemäss «Sondernutzungsplan Andwilerbach und Chellenbach, Festlegung Gewässerraum» in die Pläne integriert.</p>
<p>[REDACTED]</p> <p>Nach Prüfung der uns eingereichten Unterlagen im Zusammenhang mit den zu erlassenden Teilstrassenplänen stellen wir fest, dass die Nationalstrassenbaulinie nicht verletzt wird. Selbstverständlich ist nichtsdestotrotz darauf zu achten, dass durch das Plangebiet sowie dessen Auswirkungen keine Belange der Nationalstrasse beeinträchtigt respektive verletzt werden. Unter Beachtungs dieses Aspekts können wir dem Erlass der entsprechenden Teilstrassenpläne zustimmen.</p>	<p>Antwort TBA</p> <p>Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.</p>