

Sondernutzungsplan Nelkenstrasse

Planungsbericht

Impressum

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung
Armin Meier
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Raumplaner FSU | REG A
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung
Michael Meier
BSc FH in Raumplanung

Nicolas Keller
BSc ETH in Geomatik und Planung
MSc ETH in Raumentwicklung und
Infrastruktursysteme

Qualitätsmanagement
07.12.2023 (rwe)

Pfad: 4.3443.007.350:PB_250502.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Ausgangslage	4
1.1 Sachverhalt	4
2 Analyse und Strategie	5
2.1 Grundlagen	5
2.2 Analyse / Nachweise	10
2.3 Interessenabwägung	12
2.4 Regelungsbedarf	16
2.5 Richtprojekt	18
3 Erläuterungen	26
3.1 Allgemeines	26
3.2 Erschliessung	27
3.3 Bebauung	31
3.4 Umgebung	32
3.5 Umwelt	34
3.6 Infrastruktur & Ausstattung	35
4 Bewilligung	36
4.1 Vorprüfung	36
4.2 Mitwirkung	37
4.3 Erlass und Rechtsverfahren	38
Beilage	39

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Das Grundstück Nr. 3335 im Eigentum der Stadt Gossau soll im Baurecht abgegeben werden. Über ein Investorenverfahren wurde der Baurechtsnehmer auf der Basis eines konkreten Projektes evaluiert.

Das Beurteilungsgremium empfahl den von Mettler Entwickler (vorab Mettler2Invest), K&L Architekten, St.Gallen und Uniola Landschaftsarchitekten, Zürich (vormals Hager Partner) entwickelten Beitrag zur Weiterbearbeitung. Mit der Mettler Entwickler AG wurde ein Baurechtsvertrag für das Grundstück Nr. 3335 abgeschlossen. Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan Nelkenstrasse wird diese Projektidee rechtlich gesichert.

1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Norden der Stadt Gossau an der Bischofszellerstrasse, rund 600 m vom Ortszentrum entfernt. Es besteht aus der Parzelle Nr. 3335 und umfasst rund 0.54 ha. Südlich der Parzelle verläuft die Nelkenstrasse, welche nach Osten in ein grösseres Wohnquartier führt. Im Norden erstreckt sich angrenzend ein Wohn- und Gewerbegebiet.

Abb. 1 Übersicht Planungsgebiet
(Geoportal, 2. August 2023).



2 Analyse und Strategie

2.1 Grundlagen

Tab. 1 Übersicht Relevanz Grundlagen

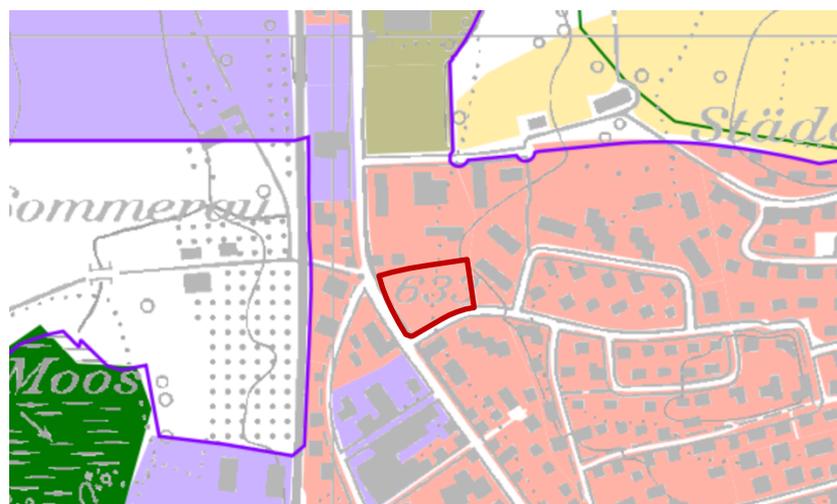
Themen	Nicht relevant	relevant
Übergeordnete Grundlagen	X	
Kantonaler Richtplan		Kap. 2.1.1
Kommunaler Richtplan		Kap. 2.1.2
Kommunale Nutzungsplanung		Kap. 2.1.3
Grunddienstbarkeiten	X	
ISOS	X	
Schutz / Inventare	X	
Erschliessung öffentlicher Verkehr		Kap. 2.1.4
Erschliessung Individualverkehr		Kap. 2.1.4
Fruchtfolgefleichen	X	
Wald	X	
Gewässerschutz	X	
Naturgefahren	X	
Belastete Standorte	X	
Lärm		Kap. 2.1.4
Nichtionisierende Strahlung	X	
Störfallvorsorge	X	

2.1.1 Kantonaler Richtplan

Der Richtplan des Kantons St. Gallen bezeichnet das Planungsgebiet als Siedlungsgebiet Wohn- und Mischnutzung. Das Planungsvorhaben ist grundsätzlich mit den Festlegungen des kantonalen Richtplans vereinbar.

Abb. 2 Ausschnitt kantonalen Richtplan (unbestimmter Massstab, Geoportal, 4. August 2023)

- Siedlungsgebiet Wohnnutzung
- Siedlungsgebiet Arbeitsnutzung
- Siedlungsgebiet Sonstige Nutzung
- Gemeinde mit definitivem Siedlungsgebiet
- Fruchtfolgefleichen
- Naturschutzgebiete



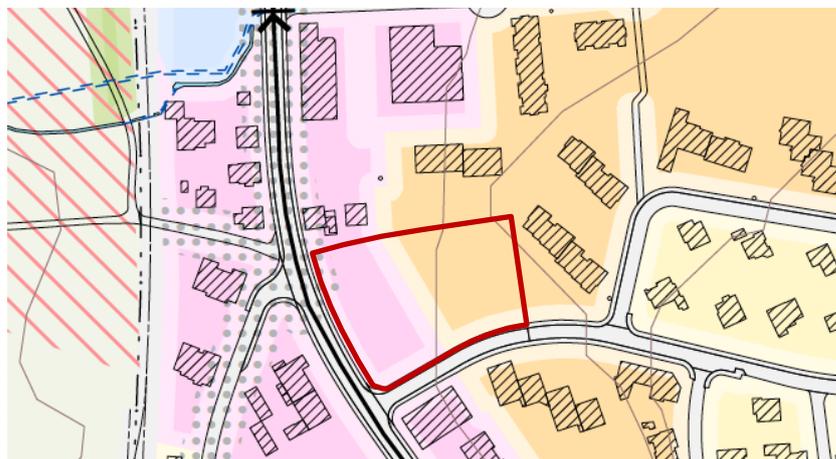
2.1.2 Kommunalen Richtplan

Der überarbeitete kommunale Richtplan der Stadt Gossau ist im Juli 2023 durch den Stadtrat verabschiedet worden.

Nutzung & Gestaltung

Im Teil Nutzung & Gestaltung ist das Planungsgebiet im westlichen Teil als Wohn- und Gewerbegebiet mittlerer Dichte, im östlichen Teil als reines Wohngebiet mittlerer Dichte eingestuft.

Abb. 3 Ausschnitt Entwurf Kommunalen Richtplan Nutzung & Gestaltung (unbestimmter Massstab, 4. August 2023)



Energie

Das Planungsgebiet liegt gemäss Teil Energie im Vorranggebiet «Wärmepumpe». Grundsätzlich ist der (gemäss Prioritätenliste) im Richtplan am höchsten priorisierte Energieträger zu verwenden. Ausnahmen sind bei unzumutbarer Wirtschaftlichkeit möglich. Die Durchsetzung hat im vorliegenden Fall über die besonderen Vorschriften des Sondernutzungsplans zu erfolgen.

Infrastruktur & Umwelt

In Bezug auf das Planungsgebiet enthält der Richtplan direkt umzusetzende Festlegungen. Er macht aber kontextbezogene Aussagen.

Angrenzend an das Planungsgebiet sind mehrere Ergänzungen des Rad- und Fusswegnetzes vorgesehen. Entlang der Bischofszellerstrasse in Richtung Ortszentrum soll eine neue Radwegverbindung entstehen. Nördlich des Planungsgebiets ist eine zusätzliche Fusswegverbindung geplant, ebenso westlich in Richtung Sommerau.

Nordwestlich des Planungsgebietes ist eine neue S-Bahnhaltestelle «Sommerau» geplant (vgl. Agglomerationsprogramm St. Gallen Bodensee AP 3 sowie kant. Richtplan V 3.1 und I 3). Der Standort der Haltestelle ist ca. 350 m nördlich des Planungsgebiets vorgesehen. Damit soll der

Stadtteil im Norden von Gossau besser erschlossen werden. Die ÖV-Erschliessung des Planungsgebiets würde dadurch deutlich verbessert werden. Die zusätzliche Haltestelle ist aber ein langfristiges Planungsziel.

Abb. 4 Entwurf Kommunalen Richtplan
Infrastruktur & Umwelt
(unbestimmter Massstab, 4. August 2023)



Weitere Richtplankapitel

In den Teilen Schutz und Eigentum enthält der Richtplan, in Bezug auf das Planungsgebiet, keine spezifischen Festlegungen.

2.1.3 Zonenplan und Baureglement

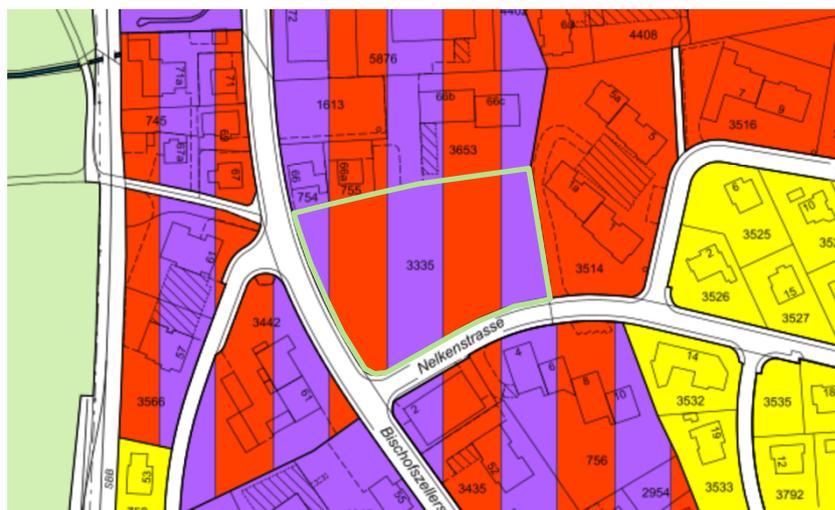
Die Stadt Gossau überarbeitet aktuell ihre Ortsplanung. Die Nutzungsplanung ist noch nicht revidiert und an das neue Planungs- und Baugesetz PBG angepasst. Massgebend sind, neben den direkt anwendbaren Artikeln des PBG, das Baureglement (Stand: 16. März 2011) und der Zonenplan (Rechtskraft: 25. Februar 1980).

Der kommunale Richtplan ist, Stand Januar 2024, bereits durch den Stadtrat beschlossen worden. Die vorliegende Sondernutzungsplanung hat aus diesem Grund mögliche Vorwirkungen des Richtplans zu berücksichtigen.

Zonenplan

Das Planungsgebiet befindet sich nach heutiger Nutzungsplanung vollumfänglich in der Wohn- und Gewerbezone WG3.

Abb. 5 Auszug Zonenplan kommunale Darstellung (Geoportal, 4. August 2023)



Baureglement

Das heutige, rechtskräftige Baureglement der Gemeinde Gossau legt folgende Regelbaumasse fest:

Tab. 2 Auszug Art. 22, Baureglement der Stadt Gossau, Stand 16. März 2011

- 1) anrechenbarer Gewerbeanteil mindestens 25%
- 2) grössere Gebäudetiefe für architektonisch und grundrisslich besonders sorgfältig gestaltete Bauten, wenn zudem die landschaftliche und bauliche Umgebung nicht beeinträchtigt wird
- 3) bei reinen Wohnbauten

Zone (BauR 2011)	Vollgeschosse	Ausnützungsziffer	Grenzabstand kl. / gr.	max. Gebäudehöhe	max. Firsthöhe	max. Gebäudelänge	max. Gebäudetiefe	Empfindlichkeitsstufe
WG3	3	0.65 / 0.8 ¹⁾	5 m / 10 m	10.2 m / 11.2 m ¹⁾	14.2 m / 15.2 m ¹⁾	45 m	20 m ²⁾ / 14 m ²⁺³⁾	III

Von den Massen der Regelbauweise kann, gemäss Art. 25 PBG, massvoll abgewichen werden, wenn das Ergebnis zu einer besseren Lösung als mit Regelbauweise führt.

Bewirkt der Sondernutzungsplan eine materielle Zonenplanänderung, ist die Planung dem fakultativen Referendum (gem. Art. 36 Abs. 1 lit. c) PBG) zu unterstellen. Eine materielle Änderung besteht, wenn die Vorschriften so stark verändert werden, dass der Zonenzweck ausgehebelt wird,

2.1.4 Weitere Grundlagen

Erschliessung

Die Siedlungs- und Arbeitsgebiete im Nordwesten von Gossau weisen heute eine geringe Güte bezüglich ÖV-Erschliessung auf (Gütekategorie D).

Die Bushaltestelle «Watt» befindet sich unmittelbar neben dem Planungsgebiet an der Bischofszellerstrasse. Sie wird zurzeit von einer Buslinie, im Halbstundentakt bedient. Das Buskonzept 2026 sieht einen Viertelstundenakt ab 2026 vor. Der Entscheid zur Einführung ist noch offen.

Abb. 6 ÖV-Güteklassen und Haltestellen
(unbestimmter Massstab, Geoportal, 4. August 2023).



Die Bischofszellerstrasse stellt als Kantonsstrasse die Verbindung zum Ortszentrum dar. Die Erschliessung des Planungsgebiets soll über die Nelkenstrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) erfolgen.

Die Ver- und Entsorgung der Werkleitungen erfolgt ebenfalls über die Nelkenstrasse. Das Areal ist dadurch bereits heute vollständig erschlossen.

Abb. 7 Strassenklassierung (unbestimmter Massstab, Geoportal, 4. August 2023).



2.2 Analyse / Nachweise

2.2.1 Lärm

Es gelten die Vorschriften der Lärmschutzverordnung (LSV). Gemäss Strassenlärmbelastungskataster sind entlang der Bischofszellerstrasse die Immissionsgrenzwerte bei den bestehenden Bauten teilweise überschritten. Die Bebauung muss auf diese Belastung reagieren. Dass die relevanten Grenzwerte überall im Projekt eingehalten sind, ist in einem Lärmgutachten aufzuzeigen.

Abb. 8 Strassenlärmbelastungskataster Kanton St. Gallen (unbestimmter Massstab, Geoportal, 4. August 2023)



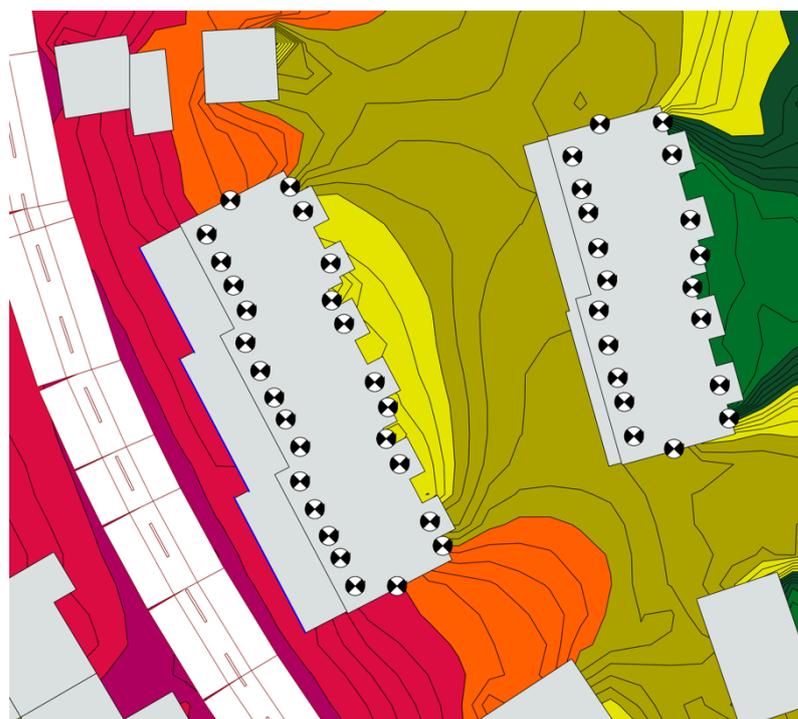
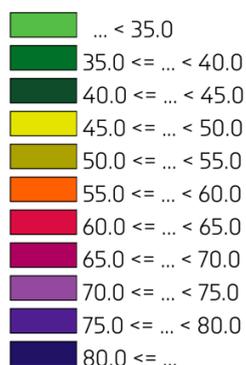
Lärmgutachten Strassenlärm

Das Planungsgebiet ist seit der Rechtskraft der Lärmschutzverordnung eingezont und vollständig erschlossen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III mit am Tag bei 65 dB und in der Nacht bei 55 dB liegt.

Für den Nachweis wurde ein Strassenlärmgutachten durch die «braueroth ag» erstellt, das in Beilage B2 zu finden ist.

Das Lärmgutachten zeigt, dass die Belastung durch die Bischofszellerstrasse an der strassenseitigen Westfassade bis zu 62.6 dB am Tag und 52.5 dB in der Nacht beträgt. Damit werden die Immissionsgrenzwerte ohne Massnahmen eingehalten.

Abb. 9 Übersicht Strassenlärm ausbreitung Tag
(Stand Strassenlärmgutachten: 8. Dezember 2023)



Lärmgutachten unterirdische Sammelgarage

In der Beilage B3 wird nachgewiesen, dass die Einfahrt zur unterirdischen Sammelgarage die Planungswerte für Lärmemissionen auf benachbarte Grundstücke sowie auf die neuen Wohnungen einhält.

2.2.2 Nachweis der Innenentwicklung

Der kantonale Richtplan ordnet die Stadt Gossau als urbaner Verdichtungsraum und Kleinzentrum ein. Dabei beträgt die Mediandichte dieses Raumtyps 57 Einwohner/ha. Unter der Annahme, dass ein Bewohnender im Schnitt 46.5 m² Wohnfläche (nach BFS – Gebäude und Wohnungsstatistik, 2022) beansprucht, weist das Richtprojekt eine Dichte von ca. 136 Einwohner/ha auf. Somit liegt die Dichte deutlich über dem Durchschnittswert. Der Sondernutzungsplan trägt deshalb zur Umsetzung der Innenentwicklung und zu einer haushälterischen Bodennutzung bei.

Tab. 3 Prognostizierte Einwohnerdichte

Kennzahl	Grösse / Anzahl / Dichte
Gesamtwohnfläche	3327 m ²
Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner nach BFS	46.5 m ² /E
Prognostizierte Einwohnerzahl	73.57 E
Grundstücksgrösse	5407 m ² = 0.5407 ha
Prognostizierte Einwohnerdichte	136 E/ha

2.3 Interessenabwägung

2.3.1 Grundsätzliches

Gemäss Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) legen die Behörden die Interessensabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar, sofern ihnen bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen. Die Interessensabwägung hat gemäss Art. 3 RPV in drei Schritten zu erfolgen:

- Ermitteln der Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung und im Licht der anwendbaren Bestimmungen rechtlich anerkannt sind;
- Beurteilen dieser Interessen unter Rückgriff auf rechtlich ausgewiesene Massstäbe und mit Blick auf die möglichen Auswirkungen;
- Berücksichtigen (Abwägung) der ermittelten und beurteilten Interessen, sodass sie mit Rücksicht auf die Beurteilung, die ihnen zuteilwurde, im Entscheid möglichst umfassend zur Geltung gebracht werden können (Interessenabwägung im engeren Sinn).

Aufbau der Interessensabwägung

Dem Sondernutzungsplan ist eine umfassende Planung vorausgegangen, in der richtungweisende Entscheide gefällt worden sind. Dabei wurde jeweils eine stufengerechte Interessenabwägung vorgenommen.

Zur Standortwahl wird vorliegend keine Abwägung vorgenommen. Die Bebauung soll auf rechtskräftigem Bauland erstellt werden. Die Frage der Zweckmässigkeit wurde bei der Einzonung geklärt.

Die folgende Interessenabwägung befasst sich deshalb noch mit dem Varianzverfahren (Wettbewerb) und der Optimierung der ermittelten und bewerteten Interessen (Überarbeitung zum Richtprojekt).

2.3.2 Ermitteln und bewerten der Interessen

Im Folgenden werden die relevanten Interessen ausgeführt und bewertet. Auf eine visuelle Bewertung (z.B. mit +/-) wird verzichtet, da in dieser Abwägung kein zusätzlicher Nutzen erkannt wird.

Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern (Art. 1, Abs. 2, lit. f RPG)

Die Zugehörigkeit zur Siedlung und die Begegnung mit den Nachbarn wird durch die gesammelte Erschliessung über den grosszügigen Innenhof gefördert. Der gemeinsame Begegnungs- und Aufenthaltsbereich ist auf alle Altersklassen ausgelegt und bietet verschiedene Aufenthalts- und Freiraumqualitäten. Brennpunkt des gemeinsamen Aussenraums bildet der offene Pavillon im Zentrum (vgl. Umgebungsplan).

Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen (Art. 3, Abs. 3, lit. c RPG)
Über die öffentliche Fusswegverbindung in Nord-/Südrichtung durch das Areal wird das Areal durchwegt. Dies entspricht dem Ziel des engmaschigen Fusswegnetzes. (vgl. 3.2.1)

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume erhalten
(Art. 3, Abs. 3, lit. e RPG)

Die Unterbauung des Aussenraums wird auf das Minimum reduziert. Weniger Aushub ist im Sinne der Nachhaltigkeit. Zudem erlaubt der nur teils unterbaute Aussenraum grosse Bäume auf dem Areal, welche alt werden können.

Das Zusammenfassen der gesamten Bebauung auf zwei Baukörper erlaubt nicht nur eine kompakte und effiziente Bauweise, sondern im Umkehrschluss auch grosse, zusammenhängende Grünflächen. (vgl. Umgebungsplan).

Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen
(Art. 3, Abs. 2, lit. b RPG)

Zitat aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums (vgl. Beilage B4):
«Trotzdem bleibt die Bebauung gerade so weit von der Strasse abgerückt, dass keine aufwendigen Lärmschutzmassnahmen getroffen werden müssen. Der Raum zwischen Gebäude und Strasse wird mit grossen Bäumen bestückt. Die Erdgeschosse werden mit Pergolen geschützt und räumlich bereichert. Der in städtebaulicher Hinsicht nicht unproblematische Raum kann mit einer nördlichen Fortsetzung des Grünraums bis zu den Industriegebäuden und einer zukünftigen Strassenbebauung an der westlichen Seite der Bischofzellerstrasse zu einer schlüssigen Stadteinfahrt werden. In diesem Sinne kann der spezielle Raum sowohl thematisch wie räumlich interessant werden.»

Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen (Art. 1, Abs. 2, lit. b RPG)

Es ist beabsichtigt mit dem Sondernutzungsplan ein viertes Vollgeschoss anstelle eines Dachgeschosses zu erstellen. Damit strebt man einen Kompromiss zwischen kompakter Bauweise, leicht höherer Ausnützung und möglichst geringer Abweichung von der Regelbauweise an. Diese Abweichung wird im SNP begründet und weist eine haushälterische Bodennutzung nach.

Im weiteren Sinn wird mit dieser Bebauung eine Baulücke innerhalb des Siedlungsgebietes unter Erfüllung eines hohen Ausbaugrades geschlossen. Dies trägt zu einer kompakten Siedlung und einer nachweislichen Innenentwicklung im städtischen Kontext bei (vgl. Kap. 2.2.2).

Varianzverfahren

Im Rahmen eines selektiven, nicht anonymen Projektwettbewerbs sind drei Projekte abgegeben und durch die Jury beurteilt worden. Die Ergebnisse des Varianzverfahrens sind im Jurybericht vom 12. Juli 2022 nachzulesen. Die dort abgegebene Empfehlung fasst die damalige Abwägung zusammen (vgl. Beilage B4):

«Das Beurteilungsgremium schlägt einstimmig das Team mettler2invest zur Weiterbearbeitung vor. Es weist mit einem robusten und klaren Konzept eine nachhaltige Bebauungsmöglichkeit auf. Mit dem vorgeschlagenen Innenhof, zusammen mit dem alternativen Mobilitätskonzept, entsteht eine Wohnbebauung von hoher Qualität. Auch besitzt die Bebauung entlang der Bischofzellerstrasse das Potential für eine interessante städtebauliche Lösung des Stadteinganges.»

Optimierungen

Im Richtprojekt vom 28. Februar 2025 wurden folgende wesentliche Punkte im Vergleich zum Projektwettbewerb optimiert und erweitert:

- Es wurden PV-Anlagen auf dem Dach ergänzt.
- Es wurden einfache Umrüstungsmöglichkeiten für Ladestationen in der unterirdischen Sammelgarage ergänzt.
- Die Fusswegverbindung durch die westliche Baute wurde entfernt. Sowohl der Aussenraum gegen Westen als auch der Innenhof gewinnen durch die einfachere Aufteilung der Räume an Qualität, während die Wohnfläche erhöht werden konnte.
- Die Einfahrt der unterirdischen Sammelgarage wurde auf zwei Spuren angepasst. Damit entfallen Lichtsignalanlagen und Warteflächen, zudem kann allfälliger Rückstau reduziert werden.

Prüfung Beurteilungsgremium

Die Fachbeurteilung der Überarbeitung des Richtprojektes wurde durch zwei Mitglieder der Jury: Werner Binotto, Architekt und René Haefeli, Leiter der Stadtentwicklung (zum Zeitpunkt des Wettbewerbs), vorgenommen und schreiben:

«Auf den ersten Blick hat sich das vorliegende Projekt seit dem Wettbewerb kaum verändert. Vertieft betrachtet können verschiedene kleine Veränderungen ausgemacht werden. Sie alle folgen jedoch dem ursprünglichen Konzept. Am auffälligsten ist das Fehlen der Überdachung der Parkplätze bei der Zufahrt zur Tiefgarage. Diese ist jedoch nach wie vor eingehaust. Insgesamt keine Verschlechterung der Situation. Im Gegenteil ist es positiv, wenn dieses Nebengebäude nicht zu gross wird und dann den zentralen Gartenpavillon konkurrenziert.

Dieser zentrale Pavillon wurde etwas verschoben und architektonisch weiterbearbeitet und die Wegverbindung zur westlichen Nachbarparzelle

etwas redimensioniert. Schnitte und Fassaden sind wie die Grundrisse ordentlich durchgearbeitet und entsprechen ebenfalls dem Wettbewerbsprojekt.

Die beiden Häuserzeilen liegen ausserdem gut in der Topographie und gut zueinander. Die Umgebungsgestaltung entspricht nach wie vor dem ursprünglichen Konzept, sowohl innerhalb des Hofes wie in den Übergängen zu den öffentlichen Räumen.

Zusammenfassend wurden die Anregungen aus dem Schlussbericht aufgenommen und gute Lösungen umgesetzt. Es liegt eine gute Weiterbearbeitung des Projektes vor. Es wurde sowohl strukturell wie architektonisch weiterentwickelt und verbessert.»

2.3.3 Berücksichtigung & Abwägung

Interessen können einander widersprechen, daher sind sie gegeneinander abzuwägen. Oftmals ist es nicht möglich, alle Interessen vollumfänglich zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung ist der Ermessensspielraum der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG und das Prinzip der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) zu wahren.

Da sich die Bewertungskriterien des Wettbewerbs stark mit den genannten Interessen decken, sind diese bei der Entscheidung berücksichtigt worden. Obschon beim Entscheid zusätzliche Faktoren gewichtet worden sind, schneidet das Projekt auch im Sinne der genannten Interessen am besten ab. Dabei fallen insbesondere die folgenden Interessen positiv ins Gewicht:

- Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern
- Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume erhalten
- Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen

Bei diesen drei Interessen schneidet das gewählte Projekt aus allen Beiträgen des Wettbewerbs am besten ab. Zudem können im Rahmen der Interessenabwägung keine massgeblichen negativen Einflüsse des Projektes genannt werden. Es bewegt sich weitestgehend innerhalb des gesetzlichen Baurechtes.

Fazit

Aufgrund der vorstehenden Beurteilung und im Lichte des Ermessensspielraumes der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG überwiegt das Interesse zur Umsetzung des Sondernutzungsplans Nelkenstrasse.

2.4 Regelungsbedarf

2.4.1 Qualitative Aspekte

Um das Projekt mit den architektonischen und freiräumlichen Qualitäten gemäss dem Investorenwettbewerb realisieren zu können, müssen die nachfolgenden Punkte geregelt bzw. gesichert werden:

- Architektonische Gestaltung der Bauten mit der Holzfassade und der horizontalen Staffelung der Gebäudeteile
- Städtebauliche Eingliederung in die Umgebung
- Nachweis der qualitativen Innenentwicklung und Abwägung im Hinblick auf eine allfällige Mehrausnützung
- Anforderungen an die Erschliessung des Areals für den MIV und Langsamverkehr
- Verbindung für den Fussverkehr in Nord-Süd Richtung
- Gemeinsamer Aussenbereich für alle Altersklassen mit einem Pavillon
- Aussenbereich, welcher zu grossen Teilen nicht unterkellert ist und eine Baumbepflanzung aufweist
- Ausgestaltung und Lage der ökologisch wertvollen Flächen
- Sicherung des Standorts für eine Bushaltestelle

2.4.2 Abweichungen gegenüber Regelbauweise

Das Vorhaben weicht mit den Baubereichen A1 und A2 in nachfolgenden Punkten von der Regelbauweise der zugewiesenen Bauzone ab.

Tab. 4 Gegenüberstellung Regelbauweise – Sondernutzungsplan

	Regelbauweise (gültiges BauR)	Sondernutzungsplan	Abweichungen
Anzahl Vollgeschosse	3	4	+ 1 Vollgeschoss + 1 angepasstes Untergeschoss
Ausnützungsziffer	0.65	0.78	+ 20 %
Gebäudehöhe [m]	10.2	A1 & A2: 14.2	A1 & A2: + 4 m
Firshöhe [m]	14.2	A1 & A2: 14.2	-
Grenzabstand gr. / kl. [m]	10.0 / 5.0	A1 & A2: >12 m / 5 m	-
Gebäudelänge [m]	45.0	A1: 56.2 A2: 44.1	A1: + 11.2 -
Gebäudetiefe [m]	14.0	A1 & A2: 13.6	-
Strassenabstand [m]	Bischofszellerstr.: 4.5 Nelkenstr.: 4.0	A1 Bischofszellerstr.: 4.5 A1 Nelkenstr.: 4.4 A2 Nelkenstr.: 4	- - -

2.4.3 Begründung der Abweichung

Gebäudehöhe, Firsthöhe und Vollgeschosse

Die maximale Gebäudehöhe wird höher festgelegt als im gültigen BauR der Stadt zulässig wäre. Die Abweichung resultiert daher, dass auf ein Dachgeschoss verzichtet wird und anstelle dessen ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert wird.

Die im SNP festgelegte Gebäudehöhe entspricht der maximalen Firsthöhe der Wohnzone WG3. Gesamthaft kommt das Gebäudedach nicht höher zu liegen als in der Regelbauweise vorgeschrieben.

Definition Untergeschoss

Gemäss Art. 18 BauR gilt ein Geschoss, welches bis zur Oberkante des Fussbodens des Erdgeschosses gemessen, den Niveaupunkt um weniger als 1.2 m überragt, als Untergeschoss.

Da das Strassenniveau der Bischofszeller- und der Nelkenstrasse bei deren Bau erhöht worden ist, entsteht auf der Parzelle Nr. 3335 gegen Nordwesten eine Senke im Gelände. Zudem liegt die Erschliessung ab der Nelkenstrasse rund 1.5 m höher als das Niveau der Bischofszellerstasse.

Die Kombination dieser Umstände führt dazu, dass das EG-Niveau des westlichen Baukörpers verhältnismässig hoch, ca. 1.6 m über dem Niveaupunkt, zu liegen kommt. Dies führt bei Anwendung von Art. 18 des Baureglements zu einem zusätzlichen Vollgeschoss. Aus diesem Grund wird die zulässige Differenz zwischen der Oberkante Fussboden des Erdgeschosses und dem Niveaupunkt um 0.4 m erhöht.

Ausnutzungsziffer

Durch die effiziente Bauweise und das zusätzliche Vollgeschoss kann mehr Ausnutzung realisiert werden, ohne dass die Wohnqualität verringert wird. Die maximale zulässige Ausnutzung des Baureglements wird um 20% überschritten. Dies entspricht der gängigen Höhe der Mehrausnutzung (vgl. Art. 7 Baureglement). Dass mit der vorliegenden Planung die Kriterien gemäss Art. 25 PBG und Art. 7 BR ausreichend berücksichtigt werden, ist in Kap. 2.3, der Interessenabwägung, ausführlich dargelegt.

Gebäuelänge und -tiefe

Die Gebäuelänge wird im Baubereich A1 um 11.2 m überschritten. Die Gesamtlänge von 56.2 m ist an dieser Lage städtebaulich verträglich. Zudem wird mit einer Staffelung der Fassade und den vorgelagerten Pergolen architektonisch auf diesen Umstand eingegangen. Der Beleg der Städtebaulichen Einpassung wird in Kap. 2.3 dargelegt und mit dem Bericht des Beurteilungsgremiums (Beilage B4) belegt.

Einhaltung Zonenzweck und Fazit

Gemäss dem kantonalen Planungs- und Baugesetz ist in der Wohn-/Gewerbezone Wohnen und mässig störendes Gewerbe zulässig. Der Sondernutzungsplan schränkt zulässiges Gewerbe mit Blick auf die Sicherung guter Wohnverhältnisse auf nicht störendes Gewerbe ein. Der Zonenzweck wird eingehalten.

Die Abweichungen von den Regelbaumassen sind geringfügig und führen nicht zu einer faktischen «Aufzonung». Sie liegen im Rahmen der in der Rechtspraxis bestätigten, zulässigen Abweichungen.

2.5 Richtprojekt

Das Richtprojekt stellt den weiterbearbeiteten Wettbewerbsbeitrag des Teams Mettler Entwickler (vorab Mettler2Invest) dar. Es wurde durch die K&L Architekten und die Uniola AG (Landschaftsarchitektur) erarbeitet.

2.5.1 Situation und architektonisches Konzept

Die Überbauung des Grundstücks an der Ecke Nelken- und Bischofszellerstrasse bietet die Möglichkeit ein lebenswertes und ökologisch hochwertiges Stück Stadt zu realisieren. Die Überbauung Nelkenstrasse bietet vielfältige und attraktive Varianten des Zusammenlebens und bringt durch die ökologische Freiraumgestaltung einen Input für die Quartierentwicklung mit dem Ziel einer nachhaltigen Bauweise. Das Konzept basiert auf einer soliden und fundierten Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnen und entwickelt verschiedene Antworten auf Fragen der Grundrissorganisation, Typologie und der Gemeinschaft. Mit der starken Geste des Rücksprungs von der Strasse und der vorgelagerten grünen Zone wird der Auftakt zu einem Stück bewohnbarer Landschaft gesetzt.

Die Reduktion der Überbauung auf zwei Baukörper schafft grosszügige Freiräume und eine hohe Qualität für die Aussenraumgestaltung – das Konzept basiert auf der Gestaltung der Aussenräume und nicht Zwischenräume zwischen Gebäuden. Die beiden Zeilen sind als Ensemble zueinander leicht abgedreht angeordnet, um dem Aussenraum grössere räumliche Dynamik zu geben. Die Staffelung der Baukörper ergibt eine Differenzierung der Volumetrie und bricht die Länge der Zeilen. Die Setzung im Gelände spielt mit einem leichten Höhenversatz der Gebäude und nutzt den Höhensprung im Terrain nach Nordosten raffiniert aus.

Abb. 10 Situationsplan, Stand 28. Februar 2025,
Massstab unbekannt



Im Herzen der Anlage spannt sich der gemeinsame Innenhof auf, der mit zwei pavillon-artigen Bauwerken räumlich gefasst wird: der eine Pavillon markiert und überdacht die Zufahrt zur Tiefgarage, während der zweite Pavillon für Gemeinschaftsnutzungen im Zentrum des gemeinsamen Ausenraums steht.

2.5.2 Freiraum

Das Areal wird mit dem öffentlichen Verkehr ab der Bischofszellerstrasse, mit dem MIV und dem Velo von der Nelkenstrasse erschlossen. Für ein angenehmes Ankommen sorgt ein fassender Grüngürtel, bestehend aus artenreicher Wiese, vielfältig bepflanzten Grünflächen und einem Gehölzrahmen. Entlang der Bischofszellerstrasse prägt eine strassenbegleitende Baumreihe das Bild und, den Arealrand flankierend, wird diese Reihe durch weitere kleinere Gehölze verdichtet.

Es entsteht ein ökologisch wertvoller und optisch ansprechender Bereich, in welchem sich dank der unterschiedlichen Exposition verschiedene Arten der Flora und Fauna ansiedeln können. Die berankten Pergolen westlich zur Strasse orientiert sorgen, mit einem integrierten Lärmschutz, für einen grünen, gestaffelten Übergang vom Verkehrsraum zum Wohnbau. So werden attraktive Privatgärten mit lauschigen Lauben an der strassenzugewandten Seite angeboten. Farbige Akzente und kleine Freuden im Alltag bietet die Pergolenbegrünung mit ihren unterschiedlichen Kletterpflanzen und deren Aspekten Blattaustrieb, Blüten, Früchte und Herbstfärbung an den Pergolen.

Abb. 11 Richtprojekt Situation Umgebung, Uniola
Landschaftsarchitekten, Zürich, 28. Februar
2025 (Revision 30. April 2025)



Der Zugang ins Innere des Areals und somit zu den Gebäuden findet über die Wege ab der Nelkenstrasse statt. Zusammen mit der Verbindung zur nördlich angrenzenden Parzelle sorgen sie für eine optimale Durchwegung.

Die Besucherparkplätze und ein Carsharing-Standort sind nahe der Tiefgarageneinfahrt angeordnet, womit das innere Areal vom Verkehr befreit wird. Velostellflächen finden sich dezentral bei den Gebäudezugängen.

Der attraktiv ausgestaltete Innenhofbereich mit seiner vielfältigen Nutzbarkeit lädt zum Verweilen oder sozialen Austausch ein. Zwischen den Flächen für die Gemeinschaft und den zum Hof angeordneten Privatgärten dienen hochwertige Staudenflächen, mit leichten Stufen akzentuiert, als sanfter Raumfilter und zonieren die nötige Privatsphäre ab.

Dank geringem Versiegelungsgrad, schattierten Bereichen mit Pergolen und Bäumen, unterschiedlichen Wiesen- und Staudenstrukturen, vielfältigen Staudenbeeten, standortgerechten Bäumen (mit gutem Wachstumspotential da nicht auf Unterkellerung) ist dieser Ort ökologisch hochwertig und beeinflusst das Lokalklima positiv.

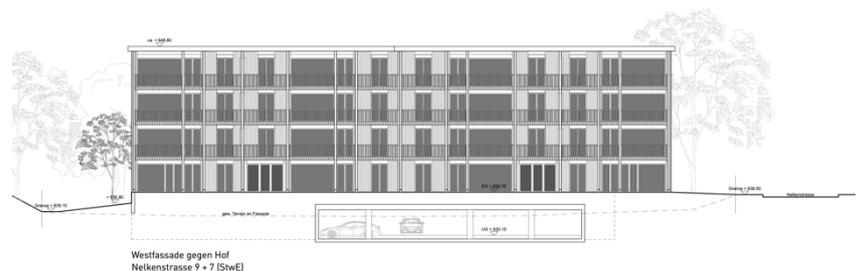
2.5.3 Sozialer Gehalt und Ökonomie

Die Überbauung Nelkenstrasse bietet über die charakteristische Gestaltung der Bauten und Aussenräume einen hohen Identifikationsgrad an. Die verschiedenen Wohnungstypen und -größen ermöglichen einen breiten Mix an Bewohnenden und Wohnformen. Die attraktive Gestaltung des zentralen gemeinsamen Aussenraums trägt zur sozialen Interaktion und zum Austausch bei.

2.5.4 Holzbau und Materialisierung

Die Überbauung ist als moderner Holzbau mit Blumer Lehmann AG entwickelt worden, um auch ökologische Aspekte in der Bauproduktion berücksichtigen zu können. Die Charakteristik des Holzbaus zeigt sich auch in der tektonischen Gestaltung der Fassaden, Balkonen und Loggia-Schichten und prägt die Stimmung der Überbauung. Die Tragstruktur (ausser den Treppenhäusern) wird komplett in Holz erstellt, die Fassaden sind mit Holz verkleidet und die Balkonstruktur wird als Pfosten-Balken-Konstruktion realisiert.

Abb. 12 Westfassade zum Hof (Nelkenstrasse 7 & 9), Stand 28. Februar 2028, Massstab unbekannt



Die stringente Struktur und Rasterung der Architektur sowohl im Grundriss als auch in der Fassade folgt der Logik des Holzbaus, und kann so mit dem hochwertigen Werkstoff Holz ökonomisch agieren. Kurze Spannweiten helfen zudem, sparsam mit dem Material umzugehen und einfache Holzverbindungen ohne zusätzlichen Stahl zu ermöglichen.

Die vorgelagerte Balkonschicht und die auskragenden Vordächer dienen zum einen als Sonnenschutz, zum anderen als konstruktiver Witterungsschutz für die Holzfassaden.

Übereinanderliegende Nasszellen und Küchenzeilen reduzieren aufwändige Leitungsführungen und minimieren den Bedarf an Steigzonen.

Prinzipskizze Fassadengestaltung

Um die prägenden Elemente der Fassadengestaltung genauer auszuformulieren, wurden sie in einer Prinzipskizze aufgearbeitet. Diese Prinzipien werden über die besonderen Vorschriften verbindlich gemacht. Damit soll der Interpretationsspielraum bei der Umsetzung und Qualitätssicherung verkleinert werden, ohne den Handlungsspielraum unangemessen einzuschränken. Zu den Prinzipien zählen:

1. Holzstützen rechteckig, durchgehend rhythmischer Abstand als Tragstruktur für Balkonschicht
2. Bodenaufbau Balkon, auf Querrippen befestigt an Stützen
3. Staketengeländer in Holz oder Metall mit Handlauf an Stime Balkon montiert
4. Holzfassade, vertikale Fassadengestaltung mit Sichtnut geschlossen
5. Vordach über Fassade und Balkonschicht kragend, Vordachrand in Holz sichtbar
6. Fenster raumhoch mit Balkontüren / Lüftungsflügel
7. Fenstersturz in Holz, Brettstruktur liegend
8. Ausstellmarkise an Balkonuntersicht montiert

Alle Holzoberflächen sind vorzubehandeln; entweder vorvergraut oder lasiert.

Abb. 13 Prinzipskizze Fassadengestaltung, Stand
28. Februar 2025, Massstab unbekannt



2.5.5 Nachhaltigkeit

Das Gebäude wird hervorragend gedämmt und technisch cleverer optimiert. Für die Wärmeversorgung ist eine Wärmepumpen-Heizung vorgesehen.

Gegenüber einer konventionellen Bauweise mit Massivbau bietet die optimierte Erstellung mit Holzbau doch beträchtliche Reduktionen im Bereich CO₂. Zusätzlich kann mit einem «Low-Tech-Ansatz» Erstellungs- und Betriebsenergie gespart werden. Das Aushubmaterial kann grösstenteils vor Ort wieder für die Geländemodellierung genutzt werden, um unnötige Transportwege zu vermeiden. Ebenso bietet die Zusammenarbeit mit Blumer Lehmann AG als lokalem Holzbauunternehmen (mit Sägerei, Holzbearbeitung und Weiterverarbeitung von Holzresten) kurze Wege und eine optimierte Transportbilanz. Bereits bei der Planung und Erstellung wird auf eine gute Trennbarkeit aller Bauteile geachtet, um im Kreislauf mit Re-Use und Re-Cycle den Materialien nach der Erstnutzung weitere Zyklen zu ermöglichen.

2.5.6 Lärmschutz

Das Grundstück ist vom Strassenlärm der Bischofszellerstrasse betroffen. Mit gewissen Massnahmen wie der geschickten Platzierung der Baukörper (von der Strasse zurückgesetzt) und der Bepflanzung des Grüngürtels als Filter, wird auch der Strassenseitige Aussenraum angenehm für den Aufenthalt.

2.5.7 Ökologie und Klima

Über die bewusste Auswahl und Anordnung der Pflanzungen wird die Arten- und Lebensraumvielfalt gezielt gefördert. Es werden klimaresiliente, nicht-invasive und weitestgehend einheimische oder kosmopolitische Arten verwendet.

Im Hofbereich zwischen den Baukörpern bewirken die gezielt gewählten mittelgrossen Bäume (mitsamt den Vegetationsflächen und sickerfähigen Belägen) ein gutes Mikroklima.

2.5.8 Nutzungskonzept Wohnungsmix und Qualitäten

Die Wohnhäuser mit vier Vollgeschossen fügen sich selbstverständlich ins Siedlungsbild und die Höhenentwicklung der angrenzenden Zeilenbauten ein. Grundsätzlich ist eine Wohnnutzung vorgesehen – im Bereich des Erdgeschosses wären auch kleinere oder grössere Gewerbe/Atelierräume zum Beispiel für Co-Working oder Homeoffice denkbar. Die zeitgemässen, flexibel nutzbaren Wohnungen sind so organisiert, dass sie über das

grosszügige Wohn- und Esszimmer ein Durchwohnen von Ost nach West erlauben.

38 Wohneinheiten sind in unterschiedlichen Grössen für verschiedene Zielgruppen vorgesehen, um einen lebendigen und durchmischten Quartierbaustein zu generieren: von der 2 Zi-Gartenwohnung über Maiso- nette- und klassische Geschosswohnungen bis zu Grosswohnungen mit zweiseitigen Aussenräumen sind unterschiedliche Varianten und verschiedene Wohnungsqualitäten vorhanden.

Abb. 14 Schnitt durch die Bebauung, Stand 28.
Februar 2025, Massstabslos



2.5.9 Erschliessung

Die Tiefgarage wird über eine gedeckte Rampe direkt von der Nelkenstrasse aus erschlossen. Die Anzahl der Parkplätze und somit die Ausdehnung der Tiefgarage wird auf ein Maximum von 45 Parkplätze reduziert und mit einem Mobilitätskonzept (Carsharing-Standplatz / E-Bike-Station) ergänzt.

2.5.10 Änderungen zum Wettbewerbsprojekt

In Ergänzung zur Beurteilung des Richtprojektes in Kap. 2.3.3 wird an dieser Stelle eine Übersicht über die wichtigsten Änderungen verglichen mit dem Wettbewerbsprojekt aufgelistet.:

- Die Fusswegverbindung Ost-West verläuft neu entlang der Nordgrenze;
- keine Überdeckung der Besucherparkplatz;
- östliche Balkone des westlichen Gebäudes ca. 30 % kleine;
- Tiefgarageneinfahrt zweiseitig;
- neue Trafostation im Untergeschoss;
- Dächer mit extensiver Begrünung und PV-Anlage;
- Justierung des Versatzes beim oberen (östlichen) Baukörper;
- keine Rücksprünge der Fassade im obersten Geschoss;
- leichte Anpassung der Dachvorsprünge.

3 Erläuterungen

3.1 Allgemeines

3.1.1 Geltungsbereich

Allgemeines

Der Sondernutzungsplan «Nelkenstrasse» wird gestützt auf Art. 25 PBG erlassen. Soweit im vorliegenden Planungsinstrument keine abweichende Regelung erfolgt, gilt das übrige Recht. Das massgebende übrige Recht (zum Zeitpunkt der Genehmigung) umfasst insbesondere folgende Rechtserlasse:

- Baureglement der Stadt Gossau vom 16. März 2011
- Bestimmungen des (neuen) Planungs- und Baugesetz vom 5. Juli 2016 (PBG), bei denen keine Umsetzung im kommunalen Recht erforderlich sind
- Bestimmungen des (alten) Baugesetz vom 6. Juni 1972 (aBauG)

Perimeter

Der Geltungsbereich umfasst die Parzelle 3335 an der Kreuzung der Bischofszeller- und Nelkenstrasse.

Karteneinträge Sondernutzungsplan

Wo keine Bemessungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im öffentlich aufgelegten Originalplan. Folgende Elemente werden verwendet:

- Standorte bezeichnen den konkreten Standort eines Objektes vorbehältlich massvoller, projektbedingter Abweichungen;
- Bereiche geben einen Anordnungsspielraum vor, in welchem ein Objekt anzuordnen ist;
- Baubereiche bezeichnen nach Art. 29 Abs. 4 PBG den Mindest- oder Pflichtabstand von Bauten und Anlagen sowie die Lage und die Ausdehnung von Bauten.

Bestandteile

Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Plan 1:500, den besonderen Vorschriften, dem Richtprojekt vom 28. Februar 2025 (Umgebungsplan und Spielbereich 1:500 revidiert am 30. April 2025) sowie dem Planungsbericht mit seinen Beilagen. Die explizit genannten Elemente des Richtprojekts sind verbindlich.

3.1.2 Zweck

Der Sondernutzungsplan soll die Entwicklung des Areals «Nelkenstrasse» im Sinne des Richtprojekts ermöglichen. Damit soll neuer Wohnraum mit hoher städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität entstehen.

3.2 Erschliessung

3.2.1 Erschliessung

Zu- und Wegfahrt

Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt ab der Nelkenstrasse direkt in eine unterirdische Sammelgarage für Bewohnende.

Eine Parkierungsmöglichkeit für Besuchende ist oberirdisch angeordnet. Die Erschliessung erfolgt ebenfalls ab der Nelkenstrasse.

Öffentliche Fusswegverbindung

Zwischen der Nelkenstrasse und der Stichstrasse nördlich des Areals wird eine öffentliche Fusswegverbindung sichergestellt. Sie ist im Plan mit Richtungspfeilen markiert. Damit werden die Voraussetzungen für eine spätere Fortsetzung der Fusswegverbindung bis an die Stadelistrasse geschaffen. Zusätzlich zum Sondernutzungsplan wird im Teilstrassenplan die Wegverbindungen als Weg 2. Klasse klassiert.

Notzufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge

Für Notfälle wird eine Notzufahrt gemäss der Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (vgl. Nachweis Stellflächen in Beilage B5) der FKS erstellt. Diese verläuft von der Nelkenstrasse über die internen Erschliessungsfläche bis zu den Bauten, um unter Einhaltung der FKS-Richtlinien einen wirksamen Einsatz der Feuerwehr zu ermöglichen. Dabei wird ein Bereich vorgegeben, um die gestalterischen Freiheiten bei der konkreten Ausgestaltung des Aussenraums zu gewährleisten. Die wesentlichsten FKS-Richtlinien sind:

- Lichtraum Zufahrt: mind. 3.5 m Breite und mind. 4.0 m Höhe
- Gewichtsklasse: 18 t
- Stellfläche Hubrettungsfahrzeuge: mind. 6 m x 11 m

3.2.2 Abstellflächen für Personenwagen

Gemäss Art. 44 im Baureglement der Stadt Gossau muss mindestens ein Parkplatz je 80 m² anrechenbare Geschossfläche bzw. mind. ein Parkplatz pro Wohnung erstellt werden. Davon müssen mindestens 10% der Parkplätze für Besuchende vorgesehen werden. Somit sollten insgesamt 53 Parkplätze für Bewohnende und 6 Besucherparkplätze erstellt werden.

Tab. 5 Approximativer Bedarfsnachweis der notwendigen Abstellplätze

	Anrechenbare Geschossfläche (aGF)	Anz. Wohnungen
Vorgabe aus BauR	1 PP je 80 m ² aGF	1 PP je Wohnung
Grösse (Fläche bzw. Anzahl)	4'176 m ²	38 Wohnungen
Min. Anzahl PP	53 PP	38 PP
Anzahl Besucher PP (10%)	6 Besucher PP	4 (5) Besucher PP
Massgebend (Bedarf insgesamt)	53 PP für Bewohner und 6 PP für Besucher	-

Das Richtprojekt sieht 45 unterirdische Abstellplätze und 4 Besucherabstellplätze vor. Davon sind 7 unterirdische Abstellplätze nur im Doppel vermietbar/verkaufbar. Die minimale Anzahl Abstellplätze für Bewohner wird ohne diese Abstellplätze gerechnet und unterschreitet deshalb den Bedarf gemäss Baureglement um 15 Abstellplätze. Ebenfalls werden zwei Besucherabstellplatz weniger errichtet als vorgeschrieben. Dafür ist ein Carsharing-Parkplatz vorgesehen.

Trotz dieser leichten Unterschreitung der vorgeschriebenen Anzahl an Abstellflächen für Autos steht für jede Wohnung mindestens eine Abstellfläche zur Verfügung. Die zweite Regelung des Baureglementes wird eingehalten. Im Zuge einer umweltfreundlicheren Mobilität ist diese Reduktion angemessen.

Car-Sharing Angebot

Im Richtprojekt ist ein Car-Sharing Angebot (z. B. Mobility) vorgesehen. Dieses Angebot wäre ein Gewinn für die Siedlung und auch das Quartier. Es ist dennoch fraglich, ob ein solches Angebot an diesem (für dieses Angebot peripheren) Standort funktioniert. In einer Testphase von zwei Jahren wird deshalb der Betrieb getestet. Die Finanzierung müsste zwischen der Eigentümerschaft und der Stadt geteilt werden, da die Nutzung des Fahrzeuges nicht exklusiv für die Nutzung wäre.

Die Vorschrift im Sondernutzungsplan ist so formuliert, dass im Falle eines Betriebes ein entsprechender Parkplatz bereitgestellt werden muss. Falls aber kein Car-Sharing Angebot (mehr) betrieben werden kann, ist der Parkplatz als Besucherparkplatz zu markieren.

3.2.3 Abstellflächen für Fahrräder

Im Baureglement der Stadt Gossau werden keine Vorgaben zu den Abstellflächen für Fahrräder vorgegeben. Deshalb wird für die Bestimmung der Anzahl Fahrradparkplätze das Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten» vom Tiefbauamt des Kantons St. Gallen in der Version 1.0 verwendet.

Darin ist festgehalten, dass ein Fahrradabstellplatz pro Zimmer erstellt werden soll. Dabei sind 70 % Langzeitparkplätze und 30 % Kurzzeitparkplätze vorzusehen. Die daraus resultierenden Fahrradabstellplätze sind in Tab. 6 festgehalten.

Tab. 6 Benötigte Fahrradparkplätze nach Merkblatt (Bedarfsnachweis)

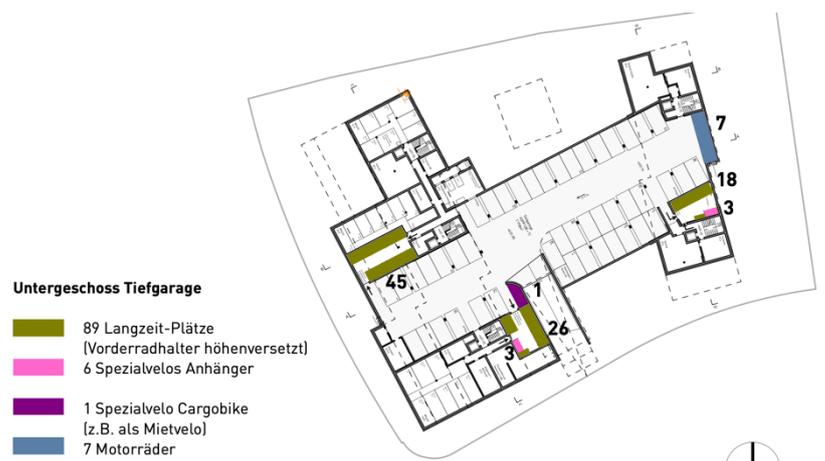
	Merkblatt	Anzahl Fahrradabstellplätze (Bedarf insgesamt)
Anzahl Fahrradabstellplätze	1 Fahrradabstellplatz je Zimmer	142 Fahrradabstellplätze
Davon Langzeitparkplätze	ca. 70 %	ca. 99 Langzeitparkplätze
Davon Kurzzeitparkplätze	ca. 30 %	ca. 43 Kurzzeitparkplätze

Im Richtprojekt sind 89 Fahrradabstellplätze in der unterirdischen Sammelgarage (Langzeitparkplätze) und 53 oberirdische Fahrradabstellplätze (8 Lang- und 45 Kurzzeitparkplätze) vorgesehen, was einem Total von 142 Fahrradabstellplätzen entspricht. Die Langzeitparkplätze sind vor Witterungseinflüssen geschützt und die Kurzzeitparkplätze können von den Gebäudezugängen schnell erreicht werden. Die Kurz- und Langzeitparkplätze für Fahrräder entsprechen der im Merkblatt vorgesehenen Anzahl. Die minimalen Abweichungen bei der Aufteilung entsprechen dem vorgesehenen Spielraum.

Abb. 15 Standorte der oberirdischen Veloabstellplätze im Richtprojekt (Stand: 28. Februar 2025)



Abb. 16 Standorte der unterirdischen Fahrradabstellplätze im Richtprojekt (Stand: 28. Februar 2025)



3.2.4 Hauszugänge

Die Hauszugänge liegen alle im Bereich des Innenhofs. Damit wird die Siedlung zu einer zusammengehörenden Einheit. Ebenfalls wird die Belegung des Areals gefördert und der Kontakt unter den Bewohnenden gestärkt. Die Wohnungen sollen auch für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen bewohnbar sein, worauf die Zugänge ebenfalls ausulegen sind.

3.2.5 Bushaltestelle

Bereits heute besteht im Bereich des Planungsgebietes eine Fahrbahnhaltestelle auf der Bischofszellerstrasse. Diese Bushaltestelle soll erhalten bleiben. Mit der Regelung im Sondernutzungsplan wird sichergestellt, dass die Bushaltestelle auch bei einer leichten Verschiebung oder einer Neuausstattung an der Bischofszellerstrasse realisiert werden kann.

3.3 Bebauung

3.3.1 Grundsätze Bebauung

Die Grundsätze gelten für alle Baubereiche.

3.3.2 Baubereich Hauptbauten Wohnnutzung

Im Vergleich zu den projektierten Bauten im Richtprojekt wurden die Baubereiche um 0.5 m in Ost / West-Richtung vergrössert, um bei der späteren Ausführung genügend Spielraum zu haben. Das Einräumen eines Spielraums in Nord / Süd-Richtung ist unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nicht möglich, sodass darauf verzichtet wird.

Nutzungen gemäss Art. 12 PBG umfassen Wohnnutzungen und stille Gewerbenutzungen (z.B. Büros).

Die Dachvorsprünge stellen ein charakteristisches Element des architektonischen Entwurfs dar und werden deshalb separat geregelt.

3.3.3 Baubereich Sockel und Pergola

Der Sockel stellt eine Terrassierung des Geländes dar und besteht aus einer Stützmauer, Geländeauffüllung und Bodenbedeckung.

Die Pergolen stellen ein charakteristisches Element des architektonischen Entwurfs dar und übernehmen verschiedene Funktionen.

Geschlossen bedeutet, dass die Wände zur Bischofszellerstrasse hin einen gleichmässigen Lärmschutz garantieren. Ob diese auch im Bereich der Versätze baulich verbunden werden müssen, ist zu prüfen. Können die Grenzwerte eingehalten werden, ist auch eine Lösung mit überlappenden Wänden denkbar.

3.3.4 Baubereich Vorbauten

Der Baubereich Vorbauten ist für Terrassen und Balkone vorgesehen. Dieser Bereich gibt den Bewohnenden einen privaten Aussenraum.

Die Balkone in Ost- und Westrichtung besitzen unterschiedliche Charakter. Gegen Westen sind sie als Schicht über die ganze Fassadenlänge konzipiert. Gegen Osten werden sie Abschnittsweise, pro Wohnung, ausgebildet. Damit bei der Gestaltung der Wohnungsgrundrisse ein Spielraum verbleibt, wird der Baugereich gegen Osten ebenfalls als Schicht definiert.

3.3.5 Baubereich Hauptbauten Nebennutzung

Um den Pavillon und die Einfahrt zur Sammelgarage aus dem Richtprojekt zu sichern, werden zwei Bereiche für Nebennutzungen festgelegt.

Der einstöckige Pavillon, welcher in der Nebenbaute C1 vorgesehen ist, soll die soziale Gemeinschaft zwischen den Bewohnenden stärken.

Die Einfahrt zur unterirdischen Sammelgarage soll überdeckt sein, um die Lärmemissionen gering zu halten und die Sicherheit bei Regen und Schnee zu erhöhen.

3.3.6 Baulinie unterirdische Bauten

Die Baulinie unterirdische Bauten bietet mehr Spielraum im Bereich der Gebäudestaffelung, um unterirdisch eine effiziente Anordnung der Parkierungs- und Kelleranlagen zu ermöglichen. Trotzdem sollen der Innenhof und die Randbereiche für mehr Freiheiten bei der Aussenraumgestaltung möglichst von unterirdischen Bauten freigehalten werden.

3.3.7 Architektonische Gestaltung

Für eine hohe architektonische Qualität werden die wesentlichen architektonischen Merkmale des Richtprojekts im Sondernutzungsplan gesichert. Wichtige Merkmale des architektonischen Ausdrucks sind:

- Die maximale Ausdehnung ist durch den Plan gegeben. In die vorgegebene Volumetrie fallen Vor- und Rücksprünge in der Fassade sowie sichtbare Unterteilungen des Baukörpers.
- Die Dachform beinhaltet insbesondere die deutlichen Dachvorsprünge.
- Die Fassade soll aus senkrechten Holzelementen erstellt werden.
- Die Balkone sollen auf allen Etagen an der gleichen Stelle sein und durch vertikale Balken miteinander verbunden werden.

3.4 Umgebung

3.4.1 Grundsätze Umgebung

Eine hochwertige Freiraumgestaltung ist ein massgebender Faktor für die Qualität des Bauvorhabens. Um diese sicherzustellen, ist mit der Baueingabe ein detailliertes Freiraumkonzept eines Landschaftsarchitekten einzureichen.

Im Zuge des Klimawandels sollen zudem Pflanzenarten gewählt werden, welche der Klimaerwärmung und künftig häufig auftretenden Hitzeperioden standhalten. Der Begriff «standortgerecht» in den besonderen Vorschriften meint, dass die Pflanzen unter den lokalen Standortfaktoren gut gedeihen und in Bezug auf Sonneneinstrahlung, Wärme, Wasser und

Dicke der Erdschicht wohlfühlen. Einheimische Wildgehölze sind beispielsweise Hasel, Holunder, Liguster, Schwarzdorn oder Eibe.

3.4.2 Allgemeine Umgebungsfläche

Die Umgebungsfläche soll möglichst durchlässig als funktionaler Aufenthaltsraum gestaltet sein und den Grundsätzen der Freiraumgestaltung folgen. Kleinere technische Anlagen (wie bspw. die Aussengeräte der Wärmepumpe) können auch auf der allgemeinen Umgebungsfläche liegen.

Über der unterirdischen Sammelgarage ist 45 cm Wurzelraum vorzusehen, damit dort Stauden und kleine Ziergehölze wachsen können. An den nicht unterkellerten Stellen sind auch grössere Sträucher sowie Bäume vorzusehen.

3.4.3 Privater Aussenraum

Für die Bewohnenden im Erdgeschoss ist ein privater Aussenraum vorgesehen. Dort befindet sich ein kleinerer Bereich ohne Bewuchs und ein grösserer für Rasenfläche und Pflanzen. Obwohl dieser Raum privat ist, soll er lediglich zwischen den Parteien mittels durchsehbarer Einfriedungen oder Hecken mit einer maximalen Höhe von 1.80 m getrennt werden. Der private Raum öffnet sich insbesondere zum Innenhof hin, er darf nicht allseitig umschlossen werden. Als Puffer zum gemeinschaftlichen Innenhof dient die jeweilige Staudenfläche. Dadurch soll der Austausch zwischen den Bewohnenden erhöht werden.

3.4.4 Innenhof

Mit dem Innenhof ist der Bereich zwischen den beiden Hauptbauten gemeint. Der Innenhof ist Aufenthalts- und Begegnungsbereich zugleich, weshalb erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und Aufenthaltsqualitäten gelten. Durch die Adressierung und Anordnung der Gebäudezugänge auf der Seite des Innenhofes wird die Identifikation und der Austausch gestärkt.

Der Innenhof soll als Treffpunkt fundieren und mit gemeinschaftlich nutzbaren Infrastrukturen ausgestattet werden. Denkbar sind beispielsweise gemeinschaftlich bewirtschaftete Hochbeete, Sitzgelegenheiten und eine kleine Küche im Pavillon.

Spiel- und Begegnungsbereich

Der vorgesehene Spiel- und Begegnungsbereich soll für alle Altersklassen, also für kleine Kinder, Jugendliche wie auch für Erwachsene, ausgestattet sein. Im Richtprojekt sind dazu Spielmöglichkeiten mit Naturbezug vorgesehen.

Gemäss Art. 46 BauR der Stadt Gossau müssen beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen (Kleinwohnungen mit 1 - 2 Zimmern nicht angerechnet) genügend besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Spielplätze erstellt werden. Die Grösse muss mindestens $\frac{1}{6}$ der anrechenbaren Geschossfläche aufweisen, was in diesem Fall einer Fläche von 620 m^2 entspricht. Mit einer Fläche von 751 m^2 wird dieser Wert deutlich überschritten, was die Wohnungen für Familien mit Kindern interessant macht.

3.5 Umwelt

3.5.1 Nachhaltigkeit

Fehlende Lademöglichkeiten stellen, insbesondere bei Mietobjekten, ein grosses Hindernis für den Umstieg auf Elektroautos dar. Aus diesem Grund sollen in der unterirdischen Sammelgarage Elektrobreitbandkabel verlaufen, welche eine spätere Nachrüstung mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge ohne grossen baulichen Aufwand ermöglicht.

Das Projekt soll nach SNBS zertifiziert werden. Es wird ein Goldstandard angestrebt. Mit dieser Vorgabe wird ein generell hoher Standard sichergestellt. Entsprechend kann auf ausführlichere Detailvorschriften zu Nachhaltigkeitsthemen verzichtet werden.

3.5.2 Kehrriechtsammelstelle

Das Baureglement der Stadt Gossau schreibt in Art. 49 vor, dass Abstellflächen für die Bereitstellung von Abfuhrgut auf privatem Grund unmittelbar an, von der Kehrriechtabfuhr bedienten Strassen, geschaffen werden. Deshalb wird im Plan ein Standort für einen Unterflurcontainer definiert. Er ist so zu platzieren, dass er ausserhalb der Knotensichtweiten nach VSS-Norm 40 273a liegt. Der Unterflurcontainer hat den Vorteil, dass er an der Oberfläche nicht viel Platz benötigt und unangenehme Geruchsemissionen vermieden werden.

3.6 Infrastruktur & Ausstattung

3.6.1 Elektrizität

Die Stadtwerke benötigen innerhalb des Planungsgebietes eine zusätzliche Transformatorstation. Diese kann aufgrund technischer Randbedingungen (Leitungskorridore, NIS etc.) auch ausserhalb der Baulinie für unterirdische Bauten liegen. Ein geeigneter Standort ist nördlich der unterirdischen Sammelgarage. Die Wurzelräume der Bäume sollten durch die Transformatorstation nicht beeinträchtigt werden.

Abb. 17 Geeigneter Bereich für Transformatorstation (Hintergrundkarte: Richtprojekt, Stand 28. Februar 2025)



4 Bewilligung

4.1 Vorprüfung

Die Hinweise der Vorprüfungen vom 18. November 2024 (Sondernutzungsplan) und 22. Oktober 2024 (Teilstrassenplan) wurden wie folgt berücksichtigt:

Tab. 7 Auswertung Vorprüfung Sondernutzungsplan

Ziffer	Rückmeldung Vorprüfung	Berücksichtigung
3.2	(Z) Überprüfung des «Zonenzwecks»	Als Nachweis und zum besseren Verständnis wurde die Erläuterung der Abweichungen in Bezug zur Zonenkonformität in Kap. 2.4.3 ergänzt.
3.3	(Z) Erneute Überprüfung durch Beurteilungsgremium	Das Beurteilungsgremium hat die Unterlagen erneut geprüft und die Qualität des Richtprojektes bestätigt, vgl. Kap. 2.3.2.
3.3	(Z) Sicherung wesentlicher Qualitäten	Ergänzung um verbindliche Prinzipskizze in Art. 14 Abs. 1 lit. a).
3.4	(H) Es wird empfohlen das Angebot für Spezialvelos zu prüfen.	Die Anordnung im Konzept wurde überarbeitet, neu sind mehr Abstellplätze oberirdisch direkt im Pavillon angeordnet.
3.5	(Z) Weitere Lärmschutzmassnahmen	Das Lärmgutachten wurde überarbeitet. Die betroffene Stelle wurde entschärft, da die Zufahrt neu als geschlossen gerechnet wird (entspricht dem Projekt). Eine Anpassung der Lärmschutzmassnahmen ist damit nicht notwendig.
3.5	(H) Es wird empfohlen Art. 20 Abs. 4 zu konkretisieren.	Ergänzung um Vorgabe zum maximalen Anteil an nicht erneuerbaren Energien.
3.6	(Z) Bevölkerungsschutz / Schutzräume	Gemäss Auskunft vom Amt für Militär und Zivilschutz vom 16. Januar 2025 müssen keine Schutzräume erstellt werden.
4	(Z) Plandarstellungen SNP	Die Darstellung der Bäume wurde zur besseren Lesbarkeit angepasst.
4	(Z) Plandarstellung Richtprojekt	Die Planausschnitte wurden angepasst.
4	(Z) Plandarstellung Umgebungsplan	Die Darstellung der Hochbeete wurde vereinheitlicht.
4	(Z) Unübliche Abkürzungen ausschreiben	Die Abkürzungen in der Legende werden ausgeschrieben.
4	(Z) Art. 3 / 12: Formulierung präzisieren	Die Formulierung in Art. 12 wurde präzisiert. Die Zufahrtsrampe ist zu überdecken.
4	(Z) Art. 4 Abs. 1: Begrenzung Anz. Abstellplätze	Die Anzahl Autoabstellplätze für Bewohnende wird auf mindestens 38 und maximal 45 begrenzt. Abstellplätze in zweiter Reihe werden für die Anzahlbestimmung nicht berücksichtigt, da die Verwendung dieser Abstellplätze deutlich eingeschränkt ist.
4	(Z) Art. 4 Abs. 3: Car-Sharing	Die Vorschrift wurde um eine Erläuterung im PB ergänzt.
4	(Z) Art. 5 Abs. 1: Streichung «in der Tiefgarage»	Der Absatz wurde der Rückmeldung entsprechend angepasst.
4	(Z) Art. 8 Abs. 5: Abweichung Regelbauweise in Bericht aufführen	Zum besseren Verständnis wurde die Erläuterung in Kap. 2.4.3 ergänzt.
4	(Z) Art. 10: Formulierung überprüfen	Die Formulierung wurde angepasst. Es ist neu die Rede von einer «begrünter Terrasse» und einer «Lärmschutzwand».
4	(Z) Art. 12 Abs. 3: Bestimmung missverständlich	Die Formulierung wurde angepasst.
4	(Z) Art. 15: ökologisch hochwertige Begrünung in SNP-Karte	Anpassung der Fläche im Umgebungsplan.
4	(Z) Baumpflanzungen	Verschiebung Baubereich C1 um 1 m zugunsten der Wurzelräume.

4.2 Mitwirkung

Vom 21. Oktober bis 19. November 2024 wurde die Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG durchgeführt. Die Rückmeldungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Tab. 8 Eingaben der Mitwirkung

Anmerkung	Berücksichtigung
Neben Velopumpen sollte auch ein Wasseranschluss für die Reinigung vorgesehen werden.	Ein Wasseranschluss im Pavillon wird in den Vorschriften ergänzt.
Als Ersatz für die Streichung von Parkplätzen der blauen Zone sollten mehr Besucherparkplätze realisiert werden.	Die Reduktion der Autoabstellplätze mittels des Sondernutzungsplanes entspricht der Mobilitätsstrategie der Stadt Gossau, welche den Modalsplit von flächeneffizienten Verkehrsmitteln erhöhen möchte. Zusätzlich kann dem Wunsch nach mehr öffentlichen Autoabstellplätzen nicht im Rahmen einer privaten Bebauung Rechnung getragen werden.
Der Plan sieht vor, dass 4 anstelle von 3 Vollgeschossen realisiert werden. Dadurch entsteht bei den Nachbargrundstücken ein grösserer Schattenwurf, eine Wertminderung, Lärm und ggf. Schäden wegen Erdbewegungen.	Der Sondernutzungsplan sieht ein Vollgeschoss mehr als in der Zone möglich vor. Im Gegenzug wird auf ein Attikageschoss verzichtet. Die Auswirkungen sind damit - falls überhaupt feststellbar - geringfügig. Betreffend Schäden während der Bauphase ist die Erstellung eines Rissprotokolls zu empfehlen.
Die vorgesehenen 45 Parkplätze (davon 7 in zweiter Reihe) werden nicht ausreichen.	Für jede Wohnung ist mindestens ein Parkplatz vorhanden. Die Reduktion der Parkplätze entspricht der Zielsetzung der Mobilitätsstrategie Gossau, welche eine stadtverträgliche und energieeffiziente Mobilitätskultur anstrebt. Im Rahmen eines Mobilitätskonzepts wird aufgezeigt, dass der Bedarf an Parkplätzen nicht das Angebot übersteigt.
Für die Sicherheit wäre eine Beleuchtung für den Weg 2. Klasse wichtig.	Für beide Wegverbindungen ist eine Beleuchtung vorgesehen.
Die Bushaltestelle soll an gewohnter Stelle bleiben.	Der Standort für die Bushaltestelle ist im Sondernutzungsplan weiterhin an Bischofszellerstrasse vorgesehen.
Es sollen kein Attikageschoss errichtet werden.	Der Sondernutzungsplan sieht an Stelle eines Attika ein Vollgeschoss vor. Ein zusätzliches Attika wird nicht erstellt.
Die Mitnutzung von Photovoltaik vorgesehen werden.	Es wird die Erstellung von Solaranlagen vorgeschrieben. Eine Nutzung durch Dritte ist nicht Teil eines Sondernutzungsplanes.
Eine Vorinformation für dieses Bauvorhaben seitens der Stadt wäre wünschenswert gewesen.	Die Information erfolgte frühzeitig im Jahr 2022.
Der SNP verstösst gegen die geltenden Nutzungsvorschriften in der WG3 gemäss BauR.	Die Abweichungen sind geringfügig und werden im Planungsbericht auch gut begründet.

<p>Die viergeschossige Baute im Baubereich A1 ist zu nahe an die Baute auf Parzelle 755 geplant.</p>	<p>Die Gebäudeabstände wurden überprüft. Die Gebäudeabstände werden zu Assek Nr. 1731 um etwa 18 cm unterschritten, da das Gebäude Assek Nr. 1731 zu nahe an der Parzellengrenze liegt. Gemäss Art. 93 Abs. 2 PBG müssen nur die Grenzabstände eingehalten werden, wenn auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit einem zu geringen Grenzabstand steht.</p> <p>Die Baute im Baubereich A1 wird nur mit der schmalen Seite an Parzelle 755 gestellt. Gemäss dem Baureglement wäre es aber möglich, eine Baute mit einer Fassadenlänge von 45 m mit einem minimalen Grenzabstand zu erstellen. Auf eine Anpassung wird verzichtet.</p>
<p>Betreffend eine bauliche Entwicklung der im Norden angrenzenden Parzellen wäre eine Gemeindestrasse 2. Klasse von der Nelkenstrasse über die Parzelle 3335 optimal.</p>	<p>Im Verlauf des Wettbewerbsverfahrens zeigte sich, dass die Verbindungsstrasse für die Entwicklung eines attraktiven Freiraums für die geplante Wohnsiedlung eine zu grosse Einschränkung ist und eine Erschliessung der nördlichen Parzellen direkt ab der Bischofszellerstrasse möglich ist.</p>
<p>Für bauliche Erweiterungen auf den im Norden angrenzenden Parzellen genügt die heutige Privatstrasse als hinreichende Erschliessung nicht. Die Strasse müsste in eine Gemeindestrasse umklassiert werden, damit sie die kantonale Anforderung an eine hinreichende Erschliessung zu mehreren Wohneinheiten erfüllt.</p>	<p>Der Erschliessung der Parzellen im Norden erfolgt unabhängig des Sondernutzungsplanperimeters.</p>

4.3 Erlass und Rechtsverfahren

Der Stadtrat hat den Sondernutzungsplan «Nelkenstrasse» an der Sitzung vom ... erlassen.

Beilage

- B1 Richtprojekt Architektur inkl. Umgebungsplan vom 28. Februar 2025 (Revision: 30. April 2025), K+L Architekten AG und Uniola AG**
- B2 Lärmgutachten Strassenlärm vom 14. Dezember 2023, brauneroth ag**
- B3 Lärmgutachten Ein- und Ausfahrt Tiefgarage vom 9. Dezember 2024, brauneroth ag**
- B4 Bericht des Beurteilungsgremiums vom 12. Juli 2022**
- B5 Brandschutzplan, vom 12. April 2024, B3 Kolb AG**

