

Besondere Vorschriften

Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Art. 4 Abstellplätze für Personenwagen	
Antrag / Bemerkung (1) Wir finden es sollten mehr als 3 Besucher Parkplätze eingeplant werden. (2) Mehr Besucherparkplätze / Ersatz für Streichung Parkplätze blaue Zone (3) Mehr Parkplätze berücksichtigen (Garage + Aussen) (4) Mehr Besucherparkplätze und Tiefgaragenplätze, die von aussenstehenden angemietet werden können. 45 Parkplätze (davon 7 als hinterer 2. Parkplatz) für 38 Wohnungen grenzt in der heutigen Zeit an Utopie. Auch wenn die Zielgruppe der Überbauung eine Mieter- und Eigentumsschaft, welche eher auf ÖV-Mobilität steht, ist, werden mit grosser Wahrscheinlichkeit die geplanten Parkplätze nicht reichen. Dieser Einwand wurde von mehreren Teilnehmern der Projektvorstellung am 11.11. im Marktstübli geteilt. Begründung (1) Es verursacht sonst in der Nachbarschaft Unmut, wenn falsch parkiert wird. Wir schlagen vor, dass zum Beispiel Samstag und Sonntag die Möglichkeit besteht, die Parkplätze von Stadtwerke Gossau benutzt werden dürfen. Allenfalls auch gegen Gebühren. (2) Jetzt bereits erheblicher Parkplatzmangel in der Umgebung. In meinen Augen ein Wunschdenken, dass	Stellungnahme Stadt Gossau Die Mobilitätsstrategie der Stadt Gossau hat das Ziel, dass in Gossau eine stadtverträgliche und energieeffiziente Mobilitätskultur gelebt wird. Dazu muss der Anteil der flächeneffizienten Verkehrsmittel am Modalsplit gesteigert werden. Dies wird durch die Förderung des Fuss- und Veloverkehrs, sowie der öffentlichen Verkehrsmittel erreicht. Die Reduktion der Autoabstellplätze mittels des Sondernutzungsplanes entspricht der übergeordneten Zielsetzung. Dem Wunsch nach mehr Autoabstellplätzen in der Umgebung kann nicht im Rahmen einer privaten Bebauung entsprochen werden. Aufgrund der Reduktion der Autoabstellplätze wurde eigens für dieses Projekt ein Mobilitätskonzept ausgearbeitet. Darin werden verschiedene Mobilitätsmassnahmen vorgesehen und im Sondernutzungsplan verbindlich festgelegt, um eine funktionierende und nachhaltige Mobilität sicherzustellen. Der Fokus liegt auf der Erstellung einer attraktiven Infrastruktur für den Fuss- und Veloverkehr. Unter anderen wird zudem ein Carsharing-Angebot vorgesehen. Beurteilung nicht berücksichtigt

Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
die künftigen Eigentümer/Mieter auf Besuch oder Zweitwagen verzichten werden. Bin es leid, sowohl Fremdparkierende als auch die Helikoptereltern vom Kindergarten "Bischofszellerstrasse" auf meinem Grundstück dulden zu müssen, obwohl gut ersichtlich beschildert als Privatgrundstück. (3) (4) Die Parkplatzsituation (blaue Zone) an der Nelkenstrasse ist nach der Streichung von mehreren Parkplätzen im 2023 unbefriedigend. Durch den Bau der Wohnüberbauung werden weitere Parkplätze gestrichen. Bereits heute werden Fahrzeuge ausserhalb der blauen Zone hingestellt, was teilweise die Durchfahrt an der Nelkenstrasse beeinträchtigt. Wenn jetzt 38 Wohnungen dazu kommen und lediglich 3 (+1 behindertengerechter P) Besucherparkplätze für die Überbauung zur Verfügung stehen, kann man sich zum jetzigen Zeitpunkt schon ausmalen wo die Fahrzeuge der Besucher und der Bewohner in der Nachbarschaft, welche keine eigenen Parkplätze haben, stehen werden. Bietet die Überbauung jedoch in der Tiefgarage weitere Parkplätze an, die angemietet werden können, so eröffnen sich neue Parkmöglichkeiten für die Nachbarschaft.	

Allgemeine Rückmeldung

Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung zum Sondernutzungsplan Nelkenstrasse	
Antrag / Bemerkung Das bevorstehende Projekt ist für die neue Interessenten sicher vom Grossen Nutzen. Für uns als Nachbar ist das Projekt in keiner Weise von Vorteil. Wir erleiden durch diesen Bau einen enormen finanziellen Wertverlust und erhalten zudem einen Schattenwurf.	Stellungnahme Stadt Gossau Die gesamte Parzelle Nr. 3335 befindet sich bereits im Zonenplan von 1980 in der Wohn- und Gewerbezone mit 3 Vollgeschossen. Sie ist rechtskräftiges Bauland, worauf ein Recht zu Bauen besteht. Dabei werden alle Grenzabstände eingehalten. Die Information erfolgte frühzeitig im Jahr 2022. Beurteilung

Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Die rechtzeitige Vorinformation über dieses Bauvorhaben wurde von der Stadt Gossau leider völlig verpasst. Wir sind enttäuscht, dass solche Informationen nicht frühzeitig an uns weitergegeben wurden. Unsere Investitionen hätten durch eine frühere Kommunikation (zBsp. Ausschreibung 2021) vermieden werden können. Begründung	Kenntnisnahme
Antrag / Bemerkung die Mietwohnungen mehr nach innen bauen und den Gartenplatz kürzen, d.h. der Abstand zu der Bischofszellerstrasse wäre somit grösser Begründung	Stellungnahme Stadt Gossau Der Strassenabstand von der Bischofszellerstrasse zur Hauptbaute beträgt zwischen ca. 12 und 17 Metern. Dem Lärmschutz und der Strassenraumgestaltung wird damit Rechnung getragen. Zudem schafft der Freiraum zwischen der Bebauung Aufenthaltsqualität für die gesamte Siedlung. Beurteilung nicht berücksichtigt
Antrag / Bemerkung keine Attikawohnungen bauen Begründung	Stellungnahme Stadt Gossau In der Wohn- und Gewerbezone mit 3 Vollgeschossen darf nach Regelbauweise ein Dach- oder Attikageschoss erstellt werden, wodurch die Gebäude an einzelnen Fassaden viergeschossig in Erscheinung tritt. Der Sondernutzungsplan ermöglicht den Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss, ohne die Gesamthöhe des Gebäudes nach Regelbauweise zu überschreiten. Das durchgeführte Wettbewerbsverfahren und der Sondernutzungsplan sichern die hohe Qualität des Projekts, welche die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise begründet. Beurteilung Kenntnisnahme
	Stellungnahme Stadt Gossau

Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Antrag / Bemerkung Mitnutzung von Photovoltaik Begründung	Es wird die Erstellung von Solaranlagen vorgeschrieben. Eine Nutzung durch Dritte ist nicht Teil eines Sondernutzungsplanes. Beurteilung Kenntnisnahme
Antrag / Bemerkung ich hoffe es ist eine Beleuchtung für den Weg 2. Klasse vorgesehen, oder Pflicht. Begründung Die Sicherheit ist wichtig für den Weg.	Stellungnahme Stadt Gossau Es ist für beide Wegverbindungen eine Beleuchtung vorgesehen. Beurteilung berücksichtigt
Antrag / Bemerkung Wir finden das Projekt sehr gut und es passt bestens in das Gelände. Die Ausnutzung mit 4 Geschossen finden wir sinnvoll Begründung Sehr gute Planung und bestens durchdacht.	Stellungnahme Stadt Gossau Gerne nehmen wir die positive Rückmeldung zur Kenntnis. Beurteilung Kenntnisnahme
Antrag / Bemerkung Velowerkstatt finden wir sehr gut, Neben Pumpen der Velos, sollte auch ein Wasseranschluss für die Reinigung vorgesehen sein. (Markierung bei Besucherparkplätzen gesetzt) Begründung So können Bikes sauber gereinigt werden und verursachen in Tiefgarage weniger Schmutz. Es macht das Wohnen attraktiver und fördert, dass man das Velo nimmt.	Stellungnahme Stadt Gossau Es wird ein Wasseranschluss für alle Bewohnenden im Bereich des Pavillons erstellt. Beurteilung berücksichtigt
Antrag / Bemerkung Absolut sinnvoll, solche schon lange brach liegenden Liegenschaften im Sinne einer vernünftigen Innenentwicklung lebenswert zu verbauen, damit kein zusätzliches Kulturland geopfert werden muss. Und wenn's dann noch im Baurecht geht, umso	Stellungnahme Stadt Gossau Gerne nehmen wir die positive Rückmeldung zur Kenntnis. Beurteilung Kenntnisnahme

Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
besser. Begründung	
Antrag / Bemerkung Bushaltestelle an gewohnter Stelle wieder mit einbeziehen. Gute Zusammenarbeit mit dem laufenden Strassenprojekt erwünscht. Begründung unbebautes Land kann effektiver an die Gegebenheiten angepasst werden.	Stellungnahme Stadt Gossau Der Standort für die Bushaltestelle ist im Sondernutzungsplan weiterhin an Bischofszellerstrasse vorgesehen. Die Stadt Gossau ist berechtigt an diesem Standort eine Bushaltestelle zu erstellen. Beurteilung Kenntnisnahme
Antrag / Bemerkung Öffentlicher Fussweg durch dieses Quartier unbedingt notwendig? Begründung Zudem glaube ich, dass ein öffentliches Durchqueren dieser Überbauung zu mehr Unruhen und nächtlichen Störungen führt, was die Anwohner sicher nicht sonderlich erfreut. (meine persönliche Erfahrung)	Stellungnahme Stadt Gossau Die öffentlichen Wegverbindungen sorgen für Durchlässigkeit und Fördern damit den Fussverkehr. Zudem werden die umliegenden Gebiete angebunden. Beurteilung Kenntnisnahme
Antrag / Bemerkung Gewerbenutzung Für die höhere bauliche Nutzung wird gemäss Planungsbericht die Ausnützungsziffer von 0.65 um +20% auf 0.78 erhöht. Gemäss BauR gilt bei einer Ausnützungsziffer von höchstens 0.8 in der Wohn- und Gewerbezone WG3 ein anrechenbarer Gewerbeanteil von mindestens 25%. Der SNP sieht für die Überbauung eine Wohnnutzung zu 100% vor. Damit verstösst der SNP gegen die geltende Nutzungsvorschrift in der WG3 gemäss BauR. Betreffend die Nutzungsanteile darf der kommunale SNP die vorgeschriebenen Mindestgewerbeanteile nicht einfach aushebeln. Dazu wird den Verantwortlichen dringend eine Stellungnahme vom Bau- und Umweltdepartement des Kantos St.	Stellungnahme Stadt Gossau In der Wohn- und Gewerbezone bestehen keine vorgeschriebenen Nutzungsanteile. Der aufgeführte Mindestgewerbeanteil bezieht sich auf eine Erhöhung der Ausnützungsziffer im Rahmen der Regelbauweise. Dieser Nutzungsbonus aufgrund des Gewerbeanteils wird nicht beansprucht. Die Erhöhung der Ausnützungsziffer gegenüber der Regelbauweise erfolgt durch den Sondernutzungsplan. Das durchgeführte Wettbewerbsverfahren und der Sondernutzungsplan sichern die hohe Qualität des Projekts, welche die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise begründet. Beurteilung Kenntnisnahme

Antrag / Bemerkung / Begründung

Reaktion

Gallen empfohlen.

Begründung

Antrag / Bemerkung

Gebäudeabstand

Die viergeschossige Baute im Baubereich A1 (Niveaupunktverletzung +0.40 Meter, zusätzliches Vollgeschoss, Gebäudeüberlänge +11.20 Meter) ist zu nahe an die Baute auf Parzellen 755 geplant. Der Abstandskonflikt aufgrund der unterschiedlichen Baumassen zeigt sich anhand des Gipsmodells. Unter Einhaltung des kleinen Grenzabstandes und dem sich so ergebenden Gebäudeabstand sind die Abweichungen zur Gebäudehöhe und Gebäudelänge kritisch zu beurteilen. Der zu geringe Gebäudeabstand beeinträchtigt die Wohnqualität und den Wert der Nachbarliegenschaft erheblich.

Begründung

Stellungnahme Stadt Gossau

Der minimale Grenzabstand von fünf Metern wird auch gegenüber der Parzelle Nr. 755 eingehalten. Durch die Stellung des Gebäudes beträgt der Grenzabstand gegenüber der Parzelle Nr. 755 zwischen fünf und ca. 8.5 Metern.

Die gesamte Parzelle Nr. 3335 befindet sich bereits im Zonenplan von 1980 in der Wohn- und Gewerbezone mit 3 Vollgeschossen. Sie ist rechtskräftiges Bauland, worauf ein Recht zu Bauen besteht. Dabei werden alle Grenzabstände eingehalten. In der Wohn- und Gewerbezone mit 3 Vollgeschossen darf nach Regelbauweise ein Dach- oder Attikageschoss erstellt werden, wodurch die Gebäude an einzelnen Fassaden viergeschossig in Erscheinung tritt. Der Sondernutzungsplan ermöglicht den Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss, ohne die Gesamthöhe des Gebäudes nach Regelbauweise zu überschreiten. Zudem ermöglicht der Sondernutzungsplan für eines der Gebäude die Überschreitung der Gebäudelänge. Das durchgeführte Wettbewerbsverfahren und der Sondernutzungsplan sichern die hohe Qualität des Projekts, welche die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise begründet.

Beurteilung

Kenntnisnahme

Antrag / Bemerkung

Erschliessung

Gemäss Teilstrassenplan Nelkenstrasse ist zur Erschliessung der im Norden angrenzenden Parzelle 3653 ein Weg 2. Klasse geplant. Auf das Areal wird eine Notzufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge erstellt. Gemäss dem Planungsbericht sei der Innenhofbereich zentrales Element und diene der Gemeinschaftsnutzung. Damit ist keine Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr auf die Parzelle 3653 vorgesehen. Betreffend eine bauliche

Stellungnahme Stadt Gossau

Im Verlauf des durchgeführten 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.

Beurteilung

Kenntnisnahme

Antrag / Bemerkung / Begründung

Reaktion

Entwicklung der im Norden angrenzenden Parzellen wäre eine Gemeindestrasse 2. Klasse von der Nelkenstrasse über die Parzelle 3335 optimal gewesen.

Begründung

Antrag / Bemerkung

Nachbarliegenschaften

Der SNP schafft keine siedlungsplanerischen Bezüge zu dem im Norden angrenzenden Siedlungsbereich. 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 hinreichenden Erschliessung zu mehreren Wohneinheiten erfüllt. Die Privatstrasse kann die nötige Sichtberme auf den Kurvenbereich der Kantonsstrasse/Bichofszellerstrasse nicht einhalten. Damit kann die Privatstrasse nicht einfach in eine Gemeindestrasse umklassiert werden. Eine bauliche Entwicklung der nordseitigen Parzellen ist de facto nicht möglich. Das Gebiet bleibt ohne neues Erschliessungskonzept auf den Baubestand beschränkt.

Begründung

Antrag / Bemerkung

Ich bin glaube der am meisten betroffener von diesem Bauvorhaben. Mit dem Sondernutzungsplan bin ich überhaupt nicht einverstanden. Der Plan sieht ja vor, dass 4 Vollgeschosse gebaut werden soll, anstatt 3. Auch wird er länger durch den Sondernutzungsplan. Wir werden das sicher genau anschauen und die nötigen Schritte in Betracht ziehen.

Begründung

- Schattenwurf

Stellungnahme Stadt Gossau

Der Sondernutzungsplan schafft über die Wegverbindungen Beziehungen zu den Nachbarsgrundstücken.

Der Erschliessung der Parzellen im Norden erfolgt unabhängig des Sondernutzungsplanperimeters.

Bei Entwicklungsabsichten oder zur Verbesserung der Erschliessungssituation kann die Stadtentwicklung Gossau direkt und unabhängig vom Sondernutzungsplan Nelkenstrasse kontaktiert werden.

Beurteilung

Kenntnisnahme

Stellungnahme Stadt Gossau

Die gesamte Parzelle Nr. 3335 befindet sich bereits im Zonenplan von 1980 in der Wohn- und Gewerbezone mit 3 Vollgeschossen. Sie ist rechtskräftiges Bauland, worauf ein Recht zu Bauen besteht. Dabei werden alle Grenzabstände eingehalten. In der Wohn- und Gewerbezone mit 3 Vollgeschossen darf nach Regelbauweise ein Dach- oder Attikageschoss erstellt werden, wodurch die Gebäude an einzelnen Fassaden viergeschossig in Erscheinung tritt. Der Sondernutzungsplan ermöglicht den Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss, ohne die Gesamthöhe des Gebäudes nach Regelbauweise zu überschreiten. Zudem ermöglicht der Sondernutzungsplan für eines der Gebäude die Überschreitung der Gebäudelänge.

Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
- Wertminderung - Lärm - ggf. Schäden wegen Erdbewegungen	Das durchgeführte Wettbewerbsverfahren und der Sondernutzungsplan sichern die hohe Qualität des Projekts, welche die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise begründet. Durch die Bebauung entsteht kein planungsrechtlich relevanter Schattenwurf. Die Lärmgutachten belegen, dass die Lärmwerte eingehalten werden. Allfällige Bauschäden auf umliegenden Parzellen, gehen gemäss Gesetz zulasten der Bauherrin. Beurteilung Kenntnisnahme