



Volksmotion Schwalbenstrasse

1. Ausgangslage Volksmotion

Am 22. August 2024 reichte die «IG für eine schnelle Realisierung eines neuen Alters- und Pflegeheims Gossau» die Volksmotion Schwalbenstrasse ein. Die Motion hat folgenden Inhalt:

«Der Stadtrat Gossau sei zu verpflichten, für die Parzelle Nr. 3388, im Eigentum der politischen Gemeinde Gossau, einen Teilzonenplan zu erstellen, mit welchem das Grundstück der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen wird, mit Festlegung der erforderlichen Bauvorschriften im Baureglement.»

Gemäss Motion soll der Teilzonenplan die Grundlage darstellen für die Ausarbeitung eines «Plans B» für das neue Alters- und Pflegeheim der Sana Fürstenland AG (zu 80 Prozent im Eigentum der Stadt Gossau) am Standort Schwalbenstrasse.

2. Ausgangslage Sana Fürstenland AG

Die Sana Fürstenland AG möchte auf dem Grundstück Nr. 471 im Zentrum von Gossau ein Alters- und Pflegeheim errichten. Dazu hat die Stadt den Sondernutzungsplan «Bahnhofstrasse-Kirchstrasse erlassen, der Kanton hat ihn 2023 genehmigt. Der Plan ist wegen eines Rekursverfahrens noch nicht rechtskräftig und eine Entscheidung des kantonalen Rechtsdienstes steht aus.

Das Projekt für diesen Neubau ist fertig ausgearbeitet. 2023 hat die Sana Fürstenland AG bei der Stadt Gossau das Baugesuch eingereicht. Dieses Bewilligungsverfahren ist im Gange.

3. Verfahren Volksmotion

Für das Zustandekommen einer Volksmotion sind 150 Unterschriften nötig (Art. 24^{sexies} Gemeindeordnung). Die Volksmotion enthält 578 gültige Unterschriften. Somit ist die Volksmotion zustande gekommen.

Der Stadtrat hat dem Stadtparlament innert sechs Monaten seit Einreichung der Volksmotion deren Gutheissung, Gutheissung mit geändertem Wortlaut oder Nichteintreten zu beantragen (Art. 24^{septies} Gemeindeordnung). Das Stadtparlament beschliesst, ob es der Volksmotion zustimmt, ihr mit geändertem Wortlaut zustimmt oder nicht darauf eintritt.

Heisst das Stadtparlament die Volksmotion gut, arbeitet der Stadtrat innert zwölf Monaten die Vorlage aus (Art. 24^{octies} Gemeindeordnung).

4. Folgen einer Gutheissung der Volksmotion

Würde das Parlament der Volksmotion zustimmen, wären zeitlich, raumplanerisch und verfahrensrechtlich aufwendige Verfahrensschritte notwendig, ohne Gewähr auf Erfolg. Die nachstehende Aufzählung ist nicht abschliessend, zeigt aber die wichtigsten Schritte auf. Diese zahlreichen Verfahrensschritte sowie Rechtsmittelmöglichkeiten müssten überwunden werden, bis ein «Plan B» realisierungsreif ist. Die enormen finanziellen Aufwendungen für die Stadt und für die Sana Fürstenland AG sind hier nicht berücksichtigt.

Phase	Aktivität	Zuständigkeit
1. Richtplan anpassen	Antrag stellen an Parlament	Stadtrat
	Anpassung genehmigen	Parlament
	Anpassung Kenntnis nehmen	Kanton
2. Zonenplan und Baureglement anpassen	Teilzonenplan und Nachtrag Baureglement entwerfen (allenfalls integrieren in die Totalrevision)	Stadtrat
	Mitwirkungsverfahren durchführen	Stadtrat
	Auflageverfahren durchführen	Stadtrat
	Einsprachen entscheiden	Stadtrat
	Anpassung erlassen	Parlament
	Referendumsverfahren durchführen	Stadtrat
	Sofern Referendum: Volksabstimmung durchführen	Stadtrat
	Anpassung genehmigen	Kanton
	Rekursverfahren durchführen	Kanton
	Vollzugsbeginn festlegen	Stadtrat
3. Bauprojekt	Wettbewerbsverfahren durchführen	Sana AG
	Bauprojekt ausarbeiten als Grundlage für Sondernutzungsplan	Sana AG
4. Sondernutzungsplan	Allenfalls Sondernutzungsplan ausarbeiten aufgrund Bauprojekt	Stadtrat
	Mitwirkungsverfahren durchführen	Stadtrat
	Auflageverfahren durchführen	Stadtrat
	Allfällige Einsprachen entscheiden	Stadtrat
	Anpassung genehmigen	Kanton
	Rekursverfahren durchführen	Kanton
5. Baubewilligungsverfahren	Vollzugsbeginn festlegen	Stadtrat
	Bauprojekt ausarbeiten als Grundlage für Baugesuch	Sana AG
	Baugesuch einreichen	Sana AG
	Auflageverfahren durchführen	Stadt
	Allfällige Einsprachen entscheiden	Stadt
	Baubewilligung erteilen	Stadt
	Rekursverfahren durchführen	Kanton
6. Landerwerb	Baurechtsvertrag abschliessen	Stadt / Sana
	Baurechtsvertrag genehmigen	Parlament
	Sofern nötig: Baurechtsvertrag genehmigen	Volk
7. Realisierung	Detailplanung erstellen als Grundlage für Realisierung	Sana AG
	Alters- und Pflegeheim erstellen	Sana AG
8. Einholung Kredit	Volksabstimmung für Wertverminderung von GS-Nr. 3388	Volk

Dieses Verfahren für die Realisierung eines Alters- und Pflegeheimes auf dem Grundstück Nr. 3388 würde weit über zehn Jahre beanspruchen.

5. Folgen bei Nichteintreten auf Volksmotion

Tritt das Stadtparlament auf die Volksmotion nicht ein, gilt das Geschäft als erledigt.

6. Haltung Sana Fürstenland AG

Die Verwaltungsratspräsidentin der Sana Fürstenland AG hat am 16. Oktober 2024 folgende Haltung zur Volksmotion mitgeteilt:

«Gemäss übereinstimmenden Beschlüssen der Stimmbürgerschaften der fünf Aktionärgemeinden vom Frühjahr 2013 ist der Verwaltungsrat der Sana Fürstenland AG zuständig für den Bau des neuen Pflegezentrums an einem zentralen Standort. Alle fünf Aktionärgemeinden tragen den Auftrag gemäss Volksentscheid vollumfänglich mit und stehen hinter dem aus der Umsetzung resultierenden Standortentscheid. Dies haben die Aktionäre an der Generalversammlung 2024 nochmals explizit bestätigt.

Der Verwaltungsrat ist nicht berechtigt, auf einem anderen Areal ein Projekt zu planen, da die Standortwahl zur Eignerstrategie gehört. Eine Neuplanung an einem anderen Standort setzt einen einstimmigen Entscheid der fünf Aktionärgemeinden voraus. Deshalb verfolgt der Verwaltungsrat das Projekt auf dem Grundstück Nr. 471 am Standort Bahnhofstrasse Gossau weiter. Für dieses Grundstück im Eigentum der katholischen Kirchgemeinde

Gossau hat die Sana Fürstenland AG einen langjährigen Baurechtsvertrag abgeschlossen und ist daran gebunden. Die Stadt hat den Sondernutzungsplan «Bahnhofstrasse-Kirchstrasse» erlassen, der Kanton hat ihn 2023 genehmigt. Der Plan ist wegen eines Rekursverfahrens noch nicht rechtskräftig. Das Projekt für diesen Neubau ist fertig ausgearbeitet. 2023 hat die Sana Fürstenland AG bei der Stadt Gossau das Baugesuch eingereicht. Dieses Bewilligungsverfahren ist im Gange.

Der Verwaltungsrat hat keine Veranlassung für eine Alternativplanung an einem anderen Standort; auch nicht an dem durch die Volksmotion thematisierten Grundstück Nr. 3388 Schwalbenstrasse.»

7. Haltung des Stadtrates

Grundsätzlich ist auch der Stadtrat dafür, dass die Realisierung des neuen Alters- und Pflegeheims möglichst schnell vonstattengehen soll.

Das Parlament hat im März 2024 den Richtplan für die Stadt Gossau erlassen. Dieser dient als Grundlage für die Totalrevision des Zonenplanes, wozu aktuell das Mitwirkungsverfahren läuft (bis Ende Oktober). Beide Planungen sehen für das Grundstück Nr. 3388 eine Wohnnutzung vor.

Das Grundstück Nr. 3388 mit einer Fläche von 7'200 m² befindet sich im Eigentum der Stadt Gossau und liegt in einer Wohnzone. Bauland in einer Wohnzone hat einen hohen Marktwert; Land in der Zone für öffentliche Bauten hingegen nicht. Mit einer allfälligen Umzonung würde viel Vermögen der Stadt vernichtet. Zudem ist unklar, ob der Kanton die Umzonung bewilligt, weil für das Grundstück gar kein öffentliches Bauvorhaben vorliegt und somit auch kein materieller Grund für eine Umzonung.

Der Stadtrat unterstützt die Haltung des Verwaltungsrates der Sana Fürstenland AG. Eine Planung für einen anderen Standort würde zudem hohe Kosten verursachen und dürfte neue Einsprachen auslösen. Eine solche Planung dürfte die Sana Fürstenland AG ohnehin erst starten, wenn die Umzonung des Grundstücks Nr. 3388 rechtlich gesichert wäre. Bis dahin dürften viele Jahre vergehen.

Der Stadtrat anerkennt und schätzt das Engagement und den Willen der Beteiligten, mit der Volksmotion den Weg zur Realisierung eines neuen Alters- und Pflegeheimes zu öffnen. Zusammenfassend stellt er indessen fest, dass der in der Volksmotion vorgeschlagene Lösungsansatz nicht zum Ziel führt. Aus diesem Grund beantragt er dem Parlament, auf die Volksmotion nicht einzutreten.

Antrag

1. Auf die Volksmotion wird nicht eingetreten.

Stadtrat