



---

# Teilzonenplan Stadtbühlstrasse - Bahnhofstrasse

## 1. Ausgangslage

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Nr. 357, das Areal der ehemaligen Butterzentrale am Bahnhof von Gossau. Das Gebiet liegt heute in der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG3. Die Industriebauten werden seit der Aufgabe der Milchverarbeitung durch verschiedene Mieter zwischengenutzt. Mit dem Teilzonenplan und einem Gestaltungsplan soll die Grundlage für eine Neuüberbauung des Areals geschaffen werden.

Das Projekt sieht einen grossflächigen Sockel vor, auf dem drei Hauptbauten angeordnet sind. Die Hauptbauten weisen entlang der Stadtbühlstrasse 6 Vollgeschosse + Attika, im Eckbereich Stadtbühlstrasse-Bahnhofstrasse 7 Vollgeschosse, entlang der Bahnhofstrasse 6 Vollgeschosse und entlang dem Lindenplatz 5 Vollgeschosse auf. Das Erdgeschoss bietet eine rund 1300 m<sup>2</sup> grosse, zusammenhängende Fläche an. Entlang der Stadtbühl- und Bahnhofstrasse sind kleinere Einheiten (180 m<sup>2</sup>) für Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe vorgesehen. Die Obergeschosse sind auf einer klaren Rasterstruktur aufgebaut. Pro Treppenhaus werden auf jedem Geschoss zwei bis drei Wohnungen unterschiedlicher Grösse erschlossen. Der Wohnungsspiegel ist flexibel veränderbar (2 1/2 bis 5 1/2 Zimmer). Die Grundstruktur ermöglicht ebenso die Anordnung von Büros. Der gegenwärtige Wohnungsmix sieht 87 Wohnungen vor. In der unterirdischen Parkgarage werden 160 – 250 Parkplätze geschaffen.

Gesamthaft sind folgende Nutzflächen vorgesehen:

Gewerbe	ca. 3'300 m <sup>2</sup>
Dienstleistungen / Büros	ca. 300 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 10'800 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 14'400 m<sup>2</sup></b>

## 2. Planerische Randbedingungen und Abstimmung auf Stadtentwicklung

Das Stadtentwicklungskonzept bezeichnet drei unterschiedliche Teile des Zentrums von Gossau: die Altstadt, die Stadtmitte und die Neustadt. Das Areal der ehemaligen Butterzentrale liegt in der Neustadt. Die Neustadt bietet Potenzial für einen neuen, urbanen Stadtteil mit Dienstleistungen, Freizeitaktivitäten, Tages- und Nachtnutzungen und städtischem Wohnen. Ziel der Neustadt ist es, die Altstadt zu ergänzen und von grossmassstäblichen Bauten zu entlasten.

Als Ergebnis des Stadtentwicklungskonzeptes wurden für die Projektierung Randbedingungen und Vorgaben formuliert:

- Im Plangebiet sind Zentrumsnutzungen vorgesehen. Im Erdgeschoss sind Publikumsnutzungen gefragt. Die Obergeschosse sollen flexibel für Dienstleistungen und/oder urbanes Wohnen entwickelt werden. Das Gebiet soll in die Kernzone umgezont werden.
- Die Volumetrie der Baukörper, deren Lage, Stellung und Höhe sind aus der bestehenden Situation zu entwickeln. Anknüpfend an den historischen Stadtentwurf soll der Neubau sowohl die Torsituation Bahnhofstrasse wie auch die Platzbildung des Bahnhofplatzes unterstützen.
- In der Bahnhofstrasse muss ein Korridor von mind. 24.5 m für verschiedene Optionen für den Busbahnhof offen gehalten werden.

Die langfristige Siedlungsentwicklung soll gemäss kommunalem Richtplan 2000 hauptsächlich nach innen gerichtet sein. Im Richtplan ist für das Areal der ehemaligen Butterzentrale eine Umnutzung vorgesehen. Mit dem Teilzonenplan „Stadtbühlstrasse – Bahnhofstrasse“ soll diese Umnutzung ermöglicht werden.

### **3. Teilzonenplan**

Der Stadtrat hat am 26. April 2006 den Teilzonenplan „Stadtbühlstrasse – Bahnhofstrasse“ erlassen. Das Areal der ehemaligen Butterzentrale (Grundstück Nr. 357) liegt derzeit in der Wohn-Gewerbezone 3 und soll der Kernzone K4 zugewiesen werden. Auf den Einbezug weiterer Grundstücke wurde verzichtet. Die Absicht der Umstrukturierung des Gevierts Poststrasse – Herisauerstrasse – Stadtbühlstrasse – Bahnhofstrasse ist im Stadtentwicklungskonzept festgehalten. Die Umsetzung soll schrittweise erfolgen. Für die übrigen Bereiche der Neustadt drängt sich um jetzigen Zeitpunkt eine Umzonung nicht auf, eine solche ist aus Sicht der Stadt jedoch mittel- bis langfristig erwünscht. Die Zonenplanänderung wird nur über das direkt betroffene Gebiet durchgeführt.

### **4. Gestaltungsplan**

Für das Grundstück Nr. 357 hat der Stadtrat gleichzeitig mit dem Teilzonenplan auch einen Gestaltungsplan erlassen. Ohne jedes Detail zu regeln, legt der Gestaltungsplan die wesentlichen Eckpunkte für die Überbauung fest. Die Bestimmungen lassen in Bezug auf die Grundrissentwicklung, die Nutzung der Obergeschosse und auch in Bezug auf die Fassadengestaltung Spielräume offen. Damit kann in der Projektentwicklung auf kommende, heute noch nicht bekannte Bedürfnisse reagiert werden. Der Gestaltungsplan ist nicht Gegenstand der Parlamentsvorlage.

### **5. Verfahren**

Der Stadtrat hat den Teilzonenplan „Stadtbühlstrasse – Bahnhofstrasse“ am 26. April 2006 beschlossen und das Einspracheverfahren eröffnet. Während der Einsprachefrist sind 3 Einsprachen eingegangen, welche zwischenzeitlich zurückgezogen wurden.

Der Teilzonenplan „Stadtbühlstrasse – Bahnhofstrasse“ unterliegt nach Art. 10 lit. c) Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum. Somit ist das Stadtparlament für dessen Erlass zuständig (Art. 39 Abs. 1 Gemeindeordnung). Nach der Behandlung im Stadtparlament wird der Teilzonenplan dem fakultativen Referendum unterstellt. Wird dieses nicht benützt, wird der Teilzonenplan – zusammen mit dem Gestaltungsplan – dem Baudepartement des Kantons St. Gallen zur Genehmigung zugestellt. Mit der Genehmigung durch das Baudepartement werden die Erlasse in Kraft treten.

### **6. Haltung des Stadtrates**

Die Neuüberbauung auf dem Areal der ehemaligen Butterzentrale nimmt sowohl in örtlicher wie in zeitlicher Hinsicht eine zentrale und wegweisende Position für die Entwicklung der Neustadt ein. Zusammen mit dem Gebäude Quellenhof bildet sie den Auftakt und das Gesicht für alle am Bahnhof Ankommenden. Als erstes, grosses Neubauvorhaben läutet das Vorhaben die Ära der Neustadt ein. Mit der beantragten Umzonung kann ein wichtiges Anliegen der Stadtentwicklung realisiert werden.

### **Antrag**

Der Teilzonenplan „Stadtbühlstrasse – Bahnhofstrasse“ wird gemäss Planbeilage erlassen.

### **Stadtrat**

### **Beilage**

Teilzonenplan „Stadtbühlstrasse – Bahnhofstrasse“