

Stephan Schader
Leiter Nutzungsplanung
Telefon 032 627 25 66
stephan.schader@bd.so.ch

Einwohnergemeinde
Schlosshof
Hauptstrasse 50
5013 Niedergösgen

EINGEGANGEN

08. April 2019

Erl.....

2. April 2019 sts / js

**Niedergoesgen: Änderung Bauzonenplan Betreuungs- und Pflegezentrum
Schlossgarten; Vorprüfung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Begleitbrief vom 28. März haben Sie uns die Unterlagen zur obengenannten Änderung des Bauzonenplans im Gebiet der beiden Grundstücke GB Nr. 794 und 795 an der Neufeldstrasse zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Mit Mail vom 10. Dezember 2018 haben wir gegenüber der Planerin Barbara Wittmer einer der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgezogenen Behandlung des Geschäftes zugestimmt, sofern während der Auflage keine Einsprachen eingehen, welche eine gemeinsame Behandlung mit der Ortsplanung verlangen. Weil das Betreuungs- und Pflegeheim die beiden Parzellen offenbar bereits erworben hat, ist ein möglicher Konfliktpunkt bereits vorgängig ausgeräumt worden.

Aus raumplanerischer Sicht erscheint die Erweiterung des bestehenden Alterszentrums an dieser zentralen Lage sinnvoll. Das Areal ist auch gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

Niedergösgen ist zusammen mit der Nachbargemeinde Schönenwerd als Ortsbild von nationaler Bedeutung im ISOS verzeichnet. GB 794 liegt am Rand der Baugruppe 4.4 («Wohn- und Geschäftshäuser an zentraler Verzweigung, versetzt gegenüber dem Schloss...» Für das Ortsbild von Bedeutung ist vor allem die erste Bautiefe entlang der Hauptstrasse / Engelbergstrasse. GB 794 liegt am Rand der Baugruppe.

Aufgrund der zentralen und erwähnten Lage am Rand der Baugruppe 4.4 kommt der ortsbaulichen und architektonischen Qualität der Überbauung grosse Bedeutung zu. Die vorgesehene Erweiterung des Betreuungs- und Pflegezentrums um ein Demenzzentrum wird den Ort mitprägen. Wir empfehlen der Gemeinde daher, sich Überlegungen zur Qualitätssicherung zu machen und diese entsprechend einzufordern bzw. umzusetzen (Gestaltungsplan, Wettbewerb etc.).

Wir erachten die vorgesehene Umzonung als recht- und zweckmässig. Vorbehalten bleibt eine nähere Prüfung in einem allfälligen Beschwerdeverfahren.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Schader', with a stylized flourish at the end.

Stephan Schader
Leiter Nutzungsplanung

Kopie an: OBS