



**Stadtrat**

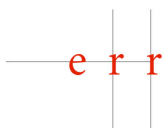
Bahnhofstrasse 25  
9201 Gossau  
Tel. 071 388 41 11  
Fax 071 229 13 37  
info@stadtgossau.ch  
www.stadtgossau.ch



---

# Bedarfsnachweis Gewerbe-/Industrieflächen in Gossau

St. Gallen, 17. März 2010



**Raumplaner FSU SIA**

9004 St.Gallen Kirchgasse 16 T 071 227 62 62 F 071 227 62 63

## **Inhaltverzeichnis**

### **1 Ausgangslage**

### **2 Übersicht Bedarf**

2.1 Bedarf an GI Arealen für ortsansässige Firmen

2.2 Bedarf an GI / I – Arealen durch allfällige, künftige Betriebsauslagerungen

2.3 Zusammenfassung Bedarf

### **3 Flächenangebot innerhalb Bauzone**

### **4 Gegenüberstellung von Bedarf und Angebot (kurz- bis mittelfristig)**

### **5 Fazit für neue Gewerbe- Industriegebiete in Gossau**

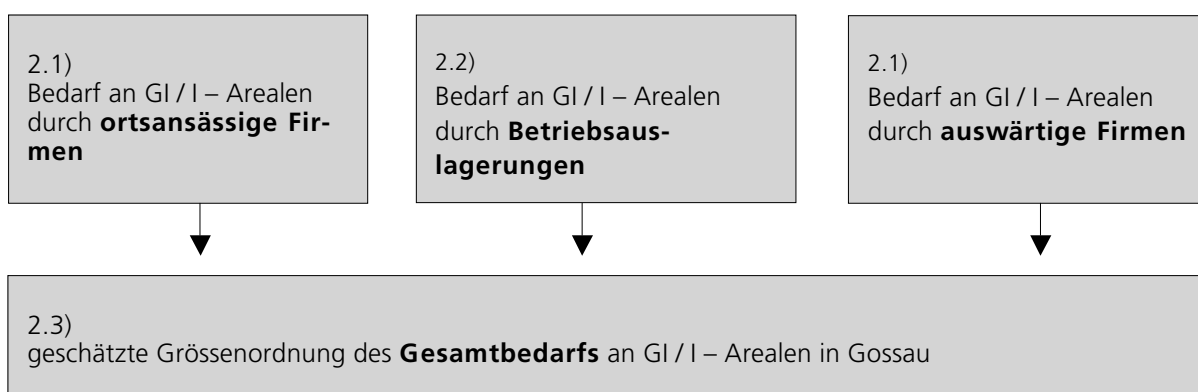
## 1. Ausgangslage

Im Jahre 2007 wurde eine Studie bezüglich Flächen zur Wohnnutzung, Dienstleistungen und der Gewerbe-/Industrieflächen durchgeführt. Es wurde eine Beurteilung hinsichtlich des künftigen Angebots sowie der Nachfrage vorgenommen, mittels deren Handlungsempfehlungen für die künftige Bereitstellung von Flächen für die entsprechende Nutzung in Gossau formuliert wurden.

Der vorliegende Bericht basiert auf Auszügen dieser Studie und wurde mit dem Stand der Erschliessung vom Dezember 2009 abgeglichen. Die nachfolgenden Ergebnisse liefern die Grundlagen für den Bedarfsnachweis neuer Gewerbe-/Industrieflächen in Gossau.

## 2. Übersicht Bedarf

Unerlässlich für eine Betrachtung der künftig bereitzustellenden Gewerbe- und Industrieareale ist die Kenntnis des Bedarfs. Im Rahmen der Erfassung des Bedarfs für Gossau wurden folgende Teilaspekte näher beleuchtet, aus denen sich der angenommene Gesamtbedarf summiert.



### 2.1 Bedarf an GI / I – Arealen durch ortsansässige und auswärtige Firmen (vgl. Beilageplan)

Der zukünftige Bedarf wird aufgrund des durchschnittlichen Verbrauchs der letzten Jahre ermittelt. Es wurden alle GI / I – Flächen, welche sich in der bestehenden Bauzone befinden und seit 1999 bis 2009 überbaut, reserviert oder nicht überbaubar sind, erfasst. Diese Flächen sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Nr. gemäss Beilageplan	Gebiet	Bemerkung	Verbrauch (in ha) 1999-2009	Betriebsreserve (in ha)	nicht überbaubar, anderes
1	Erlenhof	Eigentümer Holzwerk Lehmann AG	1.43	0.79	
2	Arnegg, Müli-moos	Eigentümer Stadt Gossau Umgezont GI -> WG			1.08
3	Arnegg, Müli-moos	Eigentümer Bubenhofer AG	1.36		
5	Berg, Arnegg	Reserve Rüst, Projekt in Erarbeitung, vermutlich Umzonung in WG		1.05	
6	Lindenhof	Betriebsreserve, Projekt im Erarbeitung, Eigentümer Koch Räss		1.99	

Nr. gemäss Beilageplan	Gebiet	Bemerkung	Verbrauch (in ha) 1999-2009	Betriebsreserve (in ha)	nicht überbaubar, anderes
7	Sommersweid	Betriebsreserve LV St. Gallen		0.42	
8	Sommersweid	Betriebsreserve R. Frei		0.30	
11	Bischofszellerstr.	Nicht überbaubar auf Grund schwieriger Topographie, Eigentümerin Stadt Gossau			0.30
14	Städeli	Umgezont GI -> WG Projekt Feuerwehrdepot			0.81
15	Sommerau	Eigentümer Stadt Gossau und Robofact AG	0.34		
16	Sommerau/Eichen	Betriebsreserve Hastag Lagerplatz	0.58	0.54	
17	Eichen	Eigentümer Tivona Omega AG	1.05		
18	Eichen	Eigentümer Corazza AG	0.35		
19	Moosburg	Betriebsreserve Freihof AG und Gebrüder Ochsner		0.29	
20	Bachwisen	Ehemals Tipper Tie, Projekt in Erarbeitung, Umzonung möglich			1.02
21	Bahnhof	Eigentümer Braun AG	0.13	0.16	
22	Jägerstrasse	Eigentümer Haka Gerodur AG	0.24		
24	Mooswiesstrasse Ost	Betriebsreserve Braun AG		1.00	
25	Mooswiesstrasse Ost	Werkhof Häusle+Koller Hoch- und Tiefbau AG		1.10	
26	Moosackerstrasse	Eigentümer Genossenschaft Migros Ostschweiz	1.11		
27	St. Gallerstrasse	Eigentümer Aepli Mgmt. AG	0.65		
28	Heimat Nord	Eigentümer Genossenschaft Migros Ostschweiz	1.95		
29	Oberdorf	Betriebsreserve Coop Immobilien AG		0.66	
30	Oberdorf	Fahrschulpark, Eigentümerin Swiss Industrial	0.86		
31	Gossau Ost	Betriebsreserve E. Sutter AG		1.54	

Nr. gemäss Beilageplan	Gebiet	Bemerkung	Verbrauch (in ha) 1999-2009	Betriebsreserve (in ha)	nicht überbaubar, anderes
32	Gossau Ost	Korridor A1 Zubringer			1.49
33	Gossau Ost	Parkplatz Wipag Immob. AG		0.16	
34	Gossau Ost	Eigentümer SPAR Immob. AG	1.01		
35	Gossau Ost	Eigentümer E. Sutter AG	0.30		
36	Gossau Ost	Eigentümer Stadt Gossau	0.58		
37	Gossau Ost	Tanklager Waldburger AG		1.84	
38	Gossau Ost	Retentionsbecken, nicht überbaubar, Eigentümer Steine-mann Technology AG			0.51
39	Gossau Ost	Eigentümer Merz+Egger AG	0.14		
40	Gossau Ost	Gefahrengebiet (Bachöffnung notwendig, Ab-klärung Hochwassergefahr Rüdlen-bach und Wiesenbach, Altlasten abklären), diverse Eigentümer			1.72
41	Gossau Ost	Eigentümer Glas Trösch AG	1.56		
42	Gossau Ost	Eigentümer Glas Trösch AG	1.14		
43	Gossau Ost	Verkauft, Teilgebiet reserviert für Standplatz Fahrende		1.13	
44	Gossau Ost	Eigentümer Cornelia Versand GmbH Textilien		0.83	
<b>Total</b>			<b>14.78</b>	<b>13.80</b>	<b>6.93</b>

Aus der tabellarischen Übersicht geht hervor, dass in den zehn Jahren von 1999 bis 2010 insgesamt 28.6 ha Gewerbe-/Industrieflächen verbraucht wurden. Das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch von 2.8 ha.

Man kann davon ausgehen, dass sich diese Entwicklung grundsätzlich fortsetzt. In den ermittelten Daten sind jedoch auch Neuansiedlungen von auswärtigen Firmen enthalten. Zudem kann man nicht zwingend davon ausgehen, dass sich die konjunkturell positiv geprägte Entwicklung der vergangenen Jahre weiterhin fortsetzt. Und gleichzeitig wird im Sinn einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ein sparsamer Bodenverbrauch angestrebt. Aus diesen Gründen soll die lineare Hochrechnung des festgestellten Verbrauchs für die Abschätzung des künftigen Verbrauchs um die Hälfte reduziert werden.

<b>Bedarf durch ortsansässige Firmen:</b>		
<b>Kurzfristig</b>	<b>2.8 ha x 3 Jahre abzüglich ½:</b>	<b>ca. 4.2 ha</b>
<b>Mittelfristig</b>	<b>2.8 ha x 10 Jahre abzüglich ½ und abzüglich 4.2 ha kurzfristig:</b>	<b>ca. 9.8 ha</b>
<b>Langfristig</b>	<b>2.8 ha x 15 Jahre abzüglich ½ und abzüglich 14 ha (kurz- und mittelfristig)</b>	<b>ca. 7.0 ha</b>
<b>Total</b>	<b>In den nächsten 15 Jahren</b>	<b>ca. 21.0 ha</b>

Im Rahmen der Betrachtung des aktuellen Bedarfs ist auch auf die derzeit bekannten Neubau-Absichten bereits ansässiger Unternehmen zu verweisen. Der daraus generierte Flächenbedarf stellt bereits einen Teil des vorgängig geschätzten, künftigen Verbrauchs dar und umfasst auf kurz- bis mittelfristige Sicht (nächste 10 Jahre) schätzungsweise etwa 2 bis 3 ha.

## **2.2 Bedarf an GI / I – Arealen durch allfällige, künftige Betriebsauslagerungen**

Für einzelne Unternehmen, die heute im Siedlungszentrum bestehen, stellt sich im Rahmen künftiger Betriebserweiterungen aufgrund mangelnder Platzverhältnisse die Frage einer möglichen Auslagerung des Betriebes an den Siedlungsrand. Die frei werdenden Flächen können aus Sicht einer koordinierten Stadtentwicklung dann anderen Nutzungen (z.B. für Wohnen, Freizeit, öffentliche Nutzungen, Dienstleistungen, Wohn-Gewerbe-Nutzung) zugeführt werden.

Im Falle solcher Auslagerungen wird für die vorliegende Abschätzung mit einer benötigten Fläche von 1ha pro Betrieb (Verlagerung Bestand) plus 0.5 ha (Erweiterung). Für diesen Bedarf werden somit Areale benötigt, die über möglichst grosse, zusammenhängende Flächen verfügen und bevorzugt am Siedlungsrand in guter Erreichbarkeit liegen.

Für Betriebsauslagerungen wird mit einem Betrieb alle drei Jahre gerechnet. Der sich daraus entwickelte Flächenbedarf liegt sich somit nach der Vervielfachung um 1.5 etwa wie folgt zuordnen:

<b>Bedarf durch allfällige Betriebsauslagerungen:</b>		
<b>Kurzfristig</b>	<b>0 – 3 Jahre, 1 – 2 Betriebe</b>	<b>ca. 1.5-3.0 ha</b>
<b>Mittelfristig</b>	<b>bis in 10 Jahren, 1 – 2 Betriebe</b>	<b>ca. 1.5-3.0 ha</b>
<b>Langfristig</b>	<b>Bis in 15 Jahren, 1 – 2 Betriebe</b>	<b>ca. 1.5-3.0 ha</b>
<b>Total</b>	<b>In den nächsten 15 Jahren 3 bis 6 Betriebe</b>	<b>ca. 4.5-9.0 ha</b>

### 2.3 Zusammenfassung Bedarf

In seiner Gesamtheit kann der auf aktuellen Abschätzungen beruhende Flächenbedarf für GI / I – Areale wie folgt festhalten werden. Natürlich ist die exakte Voraussage des später tatsächlichen Bedarfs schlecht möglich. Der vorliegende Bericht versteht sich daher als Momentaufnahme, die auf dem aktuellen Kenntnisstand aufbaut.

Bedarf	kurzfristig (bis 3 Jahre)	mittelfristig (3-10 Jahre)	Langfristig (10 – 15 Jahre)	Total in den nächsten 15 Jahren
ortsansässige Nachfrage	4.2 ha	9.8 ha	7.0 ha	21.0 ha
allfällige Auslagerungen	1.5 - 3.0 ha	1.5 - 3.0 ha	1.5 - 3.0 ha	4.5-9.0 ha
<b>Summe</b>	<b>5.7 – 7.2 ha</b>	<b>11.3 – 12.8 ha</b>	<b>8.5 – 10.0 ha</b>	<b>25.5-30.0 ha</b>

### 3 Flächenangebot innerhalb Bauzone (vgl. Beilageplan)

In der nachstehenden Übersichtstabelle werden alle Flächenangebote in der Bauzone aufgelistet. In Abhängigkeit der zu treffenden Abklärungen wurde jeweils die theoretische Verfügbarkeit bestimmt. Die farbliche Markierung definiert die kurzfristige (grün) resp. mittelfristige (orange) Verfügbarkeit.

Nr. gemäss (Beilageplan)	Ort	Parz. Nr.	Fläche (ha)	Bemerkung	theoretische Verfügbarkeit
4	Arneggerwitstr. Arnegg	3951 4222	1.16	Erhältlich, Eigentümerin Stadt Gossau	mittelfristig verfügbar
9	Bischofszellerstr.	5056	0.23	Erhältlichkeit abklären, Eigentümer Kühne EG	kurzfristig verfügbar
10	Bischofszellerstr.	5054	0.27	Erhältlichkeit abklären, Eigentümer von Arx-Ebnetter	kurzfristig verfügbar
12	Sommerau	5314 5883 5888	1.51	Erhältlich, Eigentümerin Stadt Gossau	kurzfristig verfügbar
13	Sommerau	4457	0.21	Erhältlich, nur teilweise überbaubar (Bach), Eigentümerin Stadt Gossau	kurzfristig verfügbar
23	Mooswiesstr.	883	0.23	Erhältlichkeit ist abzuklären, Eigentümer M. Dürr	kurzfristig verfügbar
	<b>Total</b>		<b>3.61</b>		

Das kurz- bis mittelfristige GI / I Flächenangebot innerhalb der Bauzone stellt sich damit wie folgt dar:

Erfasste unüberbaute Gesamtfläche in der Bauzone	3.61 ha
davon Kurzfristig verfügbar, ohne weitere Abklärungen	1.72 ha
davon Kurzfristig verfügbar, jedoch Erhältlichkeit noch ungeklärt	0.73 ha
davon Mittelfristig verfügbar, da noch nicht voll erschlossen	1.16 ha

#### 4 Gegenüberstellung von Bedarf und Angebot

Wie in den vorangegangenen Abschnitten aufgezeigt, besteht ein wesentlicher künftiger Bedarf an gewerblich-industriell nutzbaren Flächen in Gossau. Dem steht ein Flächenangebot in der Bauzone gegenüber, das zeitlich unterschiedlich verfügbar und unsicher in Bezug auf die Erhältlichkeit ist.

Die nachstehende Tabelle stellt den Bedarf dem Angebot gegenüber.

Bedarf	kurzfristig (bis 3 Jahre)	mittelfristig (3-10 Jahre)	Langfristig (10 – 15 Jahre)	Total in den nächsten 15 Jahren
ortsansässige Nachfrage	4.2 ha	9.8 ha	7.0 ha	21.0 ha
allfällige Auslagerungen	1.5- 3.0 ha	1.5-3.0 ha	1.5-3.0 ha	4.5-9.0 ha
<b>Summe</b>	<b>5.7-7.2 ha</b>	<b>11.3-12.8 ha</b>	<b>8.5-10.0 ha</b>	<b>25.5-30.0 ha</b>
<b>Angebot</b>	<b>2.4 ha</b>	<b>1.2 ha</b>	<b>-</b>	<b>3.6</b>
<b>Differenz = Einzonungsbedarf</b>	<b>3.3-4.8 ha</b>	<b>10.1-11.6 ha</b>	<b>8.5-10.0 ha</b>	<b>21.9-26.4 ha</b>

Aus dieser Gegenüberstellung geht hervor, dass der bestehende Bedarf mit dem vorhandenen Angebot nicht mehr gedeckt ist. Es besteht ein unmittelbarer Bedarf von ca. 4 ha, ein kurz- bis mittelfristiger Bedarf von ca. 11 ha und ein weiterer langfristiger Bedarf von weiteren 8 - 10 ha.

#### 5 Fazit für neue Gewerbe- Industriegebiete in Gossau

Der unmittelbare Gewerbe- und Industriebedarf ist vom vorhandenen Angebot in der Bauzone nicht mehr gedeckt. Es besteht ein akuter Mangel an verfügbaren Gewerbe- Industrieflächen, was durch die Wirtschaftsförderung bestätigt wird. Zudem ist davon auszugehen, dass das vorhandene Flächenangebot innerhalb der Bauzone aufgrund spezifischer Besonderheiten (Grundrisse, Lage etc.) nicht flexibel genug ist, um den verschiedenen Ansprüchen gerecht zu werden. Dieser Umstand erhöht die Bedarfsnachfrage zusätzlich. Allein der bereits bekannte, sofortige Bedarf (ortsansässige Nachfrage und Kurzfristige Auslagerungen) erfordert die Einzonung einer Fläche von mind. 6 ha.

Im Sinne einer vorausschauenden Planung und um für die Gewerbe-Industrieentwicklung über den unmittelbar bekannten Bedarf hinaus Perspektiven anbieten zu können, wäre eine sofortige, gesamthafte Einzonung eines der beiden möglichen Gewerbe-Industriegebiete (Sommerau oder Moosburg) erforderlich. Dadurch könnte der Bedarf der nächsten 5 bis 8 Jahre abgedeckt werden. Der Bedarf wird durch den vorliegenden Bericht ausgewiesen. Um dem haushälterischen Umgang mit dem Bauland Rechnung zu tragen, ist durch einen Überbauungsplan eine sinnvolle Etappierung innerhalb des Gewerbe-/Industrie-gebietes sicherzustellen. Aus planerischer Sicht wäre anzustreben, durch eine gesamthafte Einzonung die erforderliche Planungssicherheit für die betroffenen Grundeigentümer zu schaffen. Gemäss Art. 15 RPG umfasst der Zonenplan Land, welches sich für die Überbauung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt wird. Durch die gesamthafte Einzonung eines der beiden Gewerbe-Industriegebiete würden lediglich zwei Drittel des Bedarfs der nächsten 10 Jahre oder die Hälfte des Bedarfs der nächsten 15 Jahre eingezont. Die angestrebte Einzonung führt nicht zu einem überdimensionierten Zonenplan.

Entsprechend des tatsächlich zukünftigen Verbrauchs von Gewerbe-/Industrieflächen sind bedarfsgerecht mit weiteren, schrittweisen Einzonungen genügend Reserven für eine zeitgemässe Weiterentwicklung zu schaffen. Ziel ist es, jederzeit ein Minimum an Flächen für Betriebsansiedlungen anbieten zu können.