

Projekt Nr. 061.3.034

31. Oktober 2022

## Sondernutzungsplan Walter Zoo

Besondere Gestaltung nach Art. 25 ff PBG

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

**Auflage**



---

## Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

**Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.**

ERR Raumplaner AG  
Teufener Strasse 19  
9001 St.Gallen

[www.err.ch](http://www.err.ch)  
[info@err.ch](mailto:info@err.ch)  
Telefon +41 (0)71 227 62 62

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Planungsgebiet	5
1.2	Anlass und Zweck der Planung	5
1.3	Übersicht Gesamtplanungspaket	8
2	Planungsgrundlagen	9
2.1	Übergeordnete Grundlagen	9
2.1.1	Ziele und Grundsätze der Raumplanung	9
2.1.2	Konzepte des Bundes	10
2.1.3	Sachpläne des Bundes	11
2.1.4	Kantonaler Richtplan	11
2.2	Übriges Bundesrecht	12
2.2.1	Natur- und Landschaftsschutz	13
2.2.2	Lärm	13
2.2.3	Luft	13
2.2.4	Störfallvorsorge	13
2.2.5	Strassenverkehr	13
2.2.6	Fuss- und Wanderwege	14
2.2.7	Wald	14
2.2.8	Gewässer	14
2.2.9	Gewässerschutz	14
2.2.10	Landwirtschaft	15
2.2.11	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	15
3	Verhältnis zu kommunalen Planungsinstrumenten	16
3.2.1	Kommunale Leitbilder und Konzepte	16
3.2.2	Kommunaler Richtplan	17
3.2.3	Zonenplan	18
3.2.4	Kommunale Schutzverordnung	18
4	Masterplan und Richtprojekt Walter Zoo	19
4.1	Masterplan 2040 Walter Zoo	19
4.1.1	Stellung und Bedeutung des Masterplans	19
4.2	Richtprojekt Eingangsbereich mit Erschliessung und Parkierung Walter Zoo	19

4.2.1	Stellung und Bedeutung des Richtprojekts	19
4.2.2	Beschrieb des Richtprojekts	20
5	Mobilitätskonzept	24
5.2.1	Spitzentage	26
5.2.2	Mehrverkehr	26
5.2.3	Massnahmen im Bereich Service und Kommunikation	26
5.2.4	Massnahmen im Bereich Betrieb und Angebot	26
5.2.5	Massnahmen im Bereich Fuss- und Veloverkehr	27
5.2.6	Massnahmen im Bereich ÖV	27
5.2.7	Massnahmen im Bereich MIV	27
5.2.8	Mobilitätsmanagement Mitarbeitende	27
6	Sondernutzungsplan Walter Zoo	28
6.1	Festlegungen und Vorschriften	28
6.1.1	Bauten und Nutzung	28
6.1.2	Mobilität und Erschliessung	30
6.1.3	Freiraum	32
6.2	Abweichungen von der Regelbauweise	33
7	Sondernutzungsplan Chellenbach	34
8	Teilstrassenplan Erschliessung Walter Zoo	35
9	Teilstrassenplan Chellenbachweg	36
10	Kantonale Vorprüfung	37
11	Information und Mitwirkung	37
12	Rechtsverfahren	38
13	Genehmigung	38

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich ausserhalb von Gossau in Richtung Neuchlen. Es umfasst den bestehenden Walter Zoo (Parz. Nr. 3921, 1503, 3491 und 4584) sowie die zwei angrenzenden Grundstücke 1501, 4787 und einen Teil des Grundstücks 1543. Der bestehende Walter Zoo ist im rechtskräftigen Zonenplan der Zone für Intensiverholung und die Erweiterungsflächen der Landwirtschaftszone zugewiesen. Im Westen wird das Gebiet durch Waldfläche begrenzt.

Die Fläche der Zone für Intensiverholung gehört dem Walter Zoo. Der Walter Zoo ist seit 2017 auch Eigentümer der Grundstücke 1501 und 4787. Das Grundstück 1543 gehört der Schweizerischen Eidgenossenschaft, welche einen Pachtvertrag über 30 Jahre mit dem Walter Zoo vereinbart hat.



Lage des Planungsgebietes  
geoportal.ch  
Zugriff: 20. Juli 2020

## 1.2 Anlass und Zweck der Planung

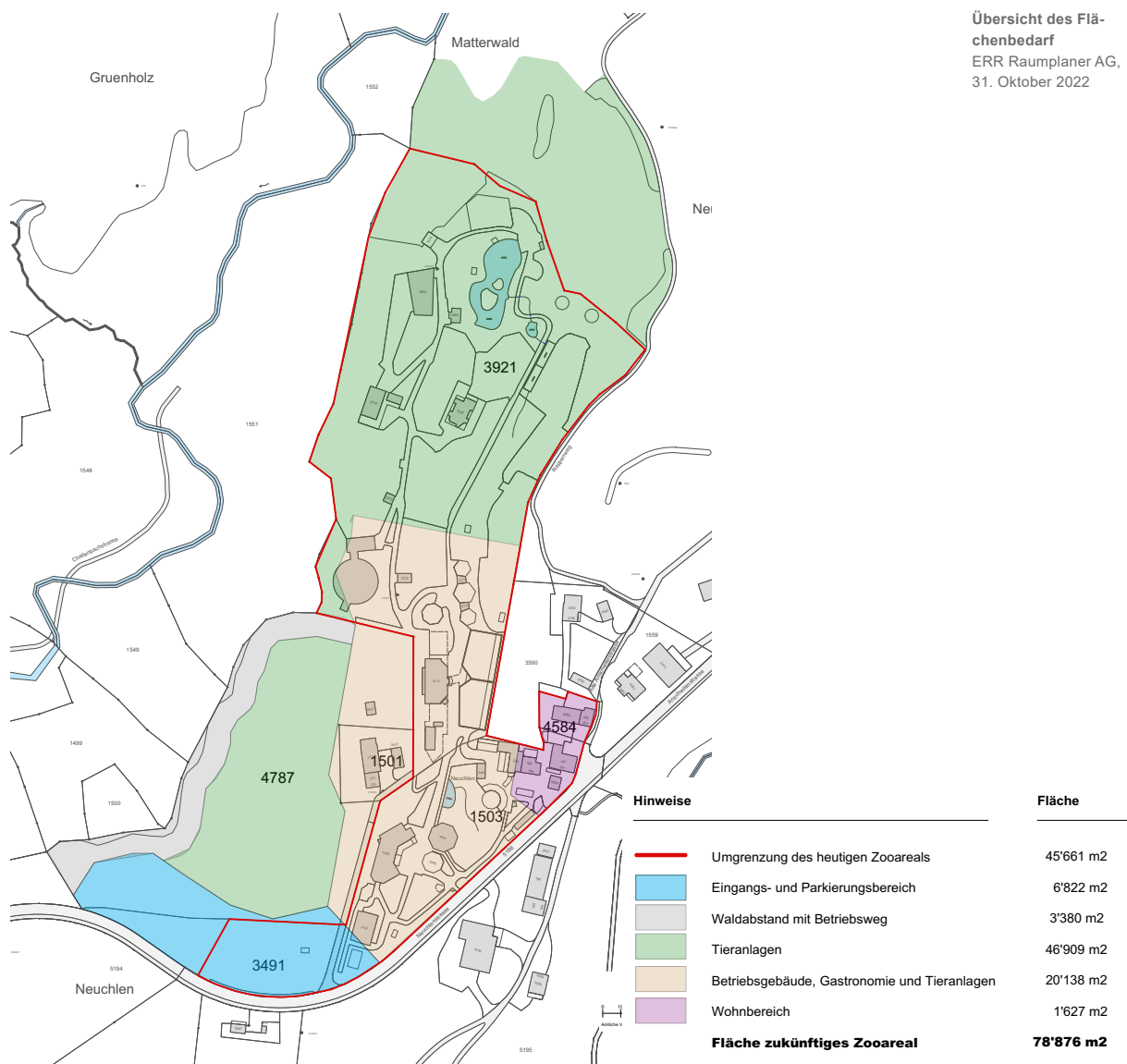
Seit vielen Jahren ist die Erschliessungs- und Parkierungssituation des Walter Zoos unbefriedigend. Um den Eingangsbereich neu gestalten zu können, ist eine Erweiterung in Richtung Südwest nötig, da einerseits der Eingangsbereich verlegt werden muss, um rollstuhlfreundliche Hauptwege zu ermöglichen und andererseits um eine betriebsinterne Parkierungslösung nahe des Besuchereingangs anzubieten. Die Parkierungslösung beinhaltet den Bau einer Tiefgarage. Für Cars und Grossfahrzeuge werden oberirdische Abstellflächen bereitgestellt. Die Cars können die Buswendeschleife nutzen. Die Bushaltestelle selbst befindet sich direkt

beim Besuchereingang. Für Velos werden nah am Eingangsbereich grosszügige Abstellmöglichkeiten und Unterstände platziert. Dieser Bereich wird direkt an einen Veloweg angeschlossen.

Auch der Bereich der Tieranlagen muss erneuert werden. Anforderungen aus der Tierschutzverordnung, neue tiergartenbiologische Erkenntnisse, Veränderungen in der Gesellschaft und damit verbundene Erwartungen an die Tierhaltung sowie der laufende Erneuerungsbedarf in einem Zoo führen zu einem stetigen Wandel der Bedürfnisse. Durch die Erweiterung in Richtung Nordost werden Ausweichflächen für die Tiere geschaffen, deren Anlagen umgebaut werden müssen und neue Flächen für die Vergrösserung bestehender Tieranlagen dazu gewonnen.

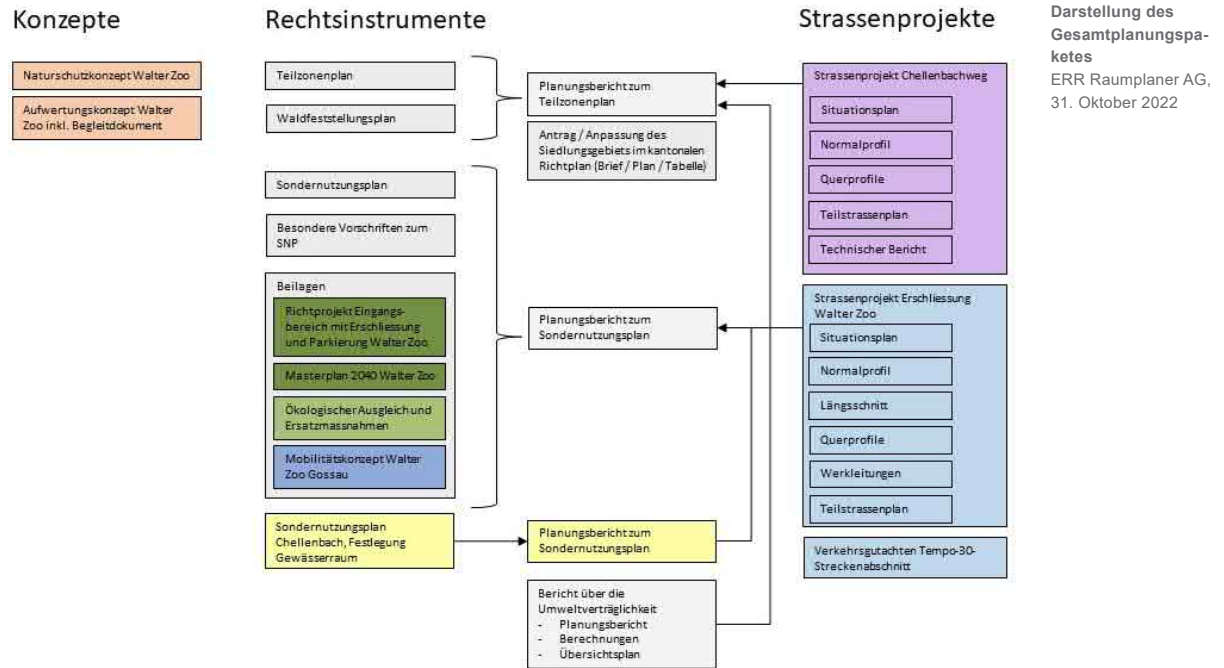
Es wurde ein Masterplan erarbeitet, in welchem die bestehende Infrastruktur analysiert und das Potential des Zoos aufgezeigt wird. Der Masterplan zeigt auf, welche baulichen Veränderungen vorgenommen werden müssen, um den heutigen Anforderungen der Tierhaltung gerecht zu werden sowie die Erschliessung und Parkierung auf dem eigenen Areal zu regeln. Auch werden Veränderungen in der Besucherinfrastruktur angestrebt, um den Bedürfnissen der Besuchenden zu entsprechen (z. B. Gastronomie, WC-Anlagen, Wegverbindungen, Kinderwagen- und Rollstuhlgängigkeit etc.). Die Hauptwege für die Besuchenden sind heute nicht überall rollstuhlgängig.

Für die beschriebene Entwicklung des Areals ist es nötig, die Parzellen 1501 (1'560 m<sup>2</sup>), 4787 (19'851 m<sup>2</sup>) und einen Teil der Parzelle 1543 (11'804 m<sup>2</sup>) von der Landwirtschaftszone in die Intensiverholungszone zu überführen (insgesamt 33'215 m<sup>2</sup>).



Über den bestehenden Walter Zoo besteht ein rechtskräftiger Überbauungsplan vom 28. Januar 2008 mit 1. Änderung vom 2. August 2016. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen und erhöhten Anforderungen an Einzonungen soll der Überbauungsplan nicht nur erweitert, sondern grundlegend überarbeitet und durch einen detaillierteren Sondernutzungsplan ersetzt werden. Massgeschneiderte Festlegungen und Vorschriften sollen zur Berücksichtigung der verschiedenen Interessen und einer guten Gesamtlösung beitragen.

### 1.3 Übersicht Gesamtplanungspaket



Erarbeitet durch:

Pro Natura	D. Schöbi	SJB Kempter Fitze	Vetschpartner Landschaftsarchitekten
ERR Raumplaner	Stadt Gossau	F. Preisig Ingenieure	Knechtle Glogger Naturnanagement

Teilplanungen	Verortung in Bericht
Masterplan 2040 und Richtprojekt Walter Zoo	Kapitel 3
Mobilitätskonzept	Kapitel 4
Sondernutzungsplan Walter Zoo (Besondere Bauweise)	Kapitel 5
Sondernutzungsplan Chellenbach	Kapitel 6
Teilstrassenplan Erschliessung Walter Zoo	Kapitel 7

## 2 Planungsgrundlagen

Folgende Tabellen zeigen, welche übergeordneten raumplanerischen Ziele und welches übrige Bundesrecht von der vorliegenden Planung tangiert werden.

### 2.1 Übergeordnete Grundlagen

Raumplanungsgesetz und Instrumente	tangiert	nicht tangiert
Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach Art. 1 und 3 RPG	X	
Konzepte des Bundes nach Art. 13 RPG (Landschaft, Sportanlagen, Windenergie, Gütertransport auf der Schiene)	X	
Sachpläne des Bundes nach Art. 13 RPG (Verkehr, Militär, Geologische Tiefenlager, Fruchtfolgeflächen, Übertragungsleitungen, Asyl)	X	
Bundesinventare (ISOS, IVS, BLN, Moorlandschaften)		X
Kantonaler Richtplan nach Art. 8 RPG	X	

#### 2.1.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach Art.1 und 3 RPG dienen als Richtschnur.

##### Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten

Für den kantonalen Richtplan wird ein Änderungsantrag gestellt (vgl. Kap. 2.1.4 Kantonaler Richtplan).

Für die Neuchlenstrasse wird im Rahmen des Agglomerationsprogramms ein Strassenprojekt erarbeitet (vgl. Kap. 2.2.2 Strassenverkehr). Die Abstimmung mit diesem Projekt ist erfolgt.

##### Haushälterische Bodennutzung / Schaffung kompakter Siedlungen

Die Erweiterung des Gebietes des Walter Zoos ist unabdingbar, um einerseits der Tierschutzverordnung und den Ansprüchen einer zeitgemässen Tierhaltung gerecht zu werden und andererseits die Besucherinfrastruktur zufriedenstellend ausbauen zu können. Der Standort ausserhalb von Gossau eignet sich gut für einen Zoo. Aufgrund der Standortgebundenheit ist eine Erweiterung an anderer Stelle nicht möglich. Durch die Erweiterung des Zooareals wird der Walter Zoo auf klare und natürliche Weise durch den Wald sowie durch die Neuchlenstrasse begrenzt.

##### Beachtung natürlicher Gegebenheiten

Der sorgfältige Umgang mit natürlichen Gegebenheiten wird mittels Sondernutzungsplan gesichert. Das Plangebiet des Zoos weist eine ausgeprägte Topographie auf. Terrainveränderungen werden unter Berücksichtigung der Gesamtwirkung sorgfältig geplant. Hohe Gebäude, wie beispielsweise das Giraffenhaus, werden so platziert, dass sie sich optimal in das Gesamtbild einfügen.

#### Schutz natürlicher Lebensgrundlagen

Im Rahmen der vorgesehenen Einzonungen, wie auch für den Zoo selbst, spielt das Thema Biodiversität eine grosse Rolle und wird mittels Sondernutzungsplan gesichert. Auch der sorgfältige Umgang mit einem im Planungsgebiet liegenden Gewässer und dem angrenzenden Wald wird mittels Sondernutzungsplan sichergestellt (vgl. Kap. 2.2.4 Wald und Kap. 2.2.5 Gewässer).

#### Beachtung der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung hatte die Bevölkerung die Gelegenheit, konkrete Bedürfnisse einzubringen. Themen wie Verkehrsregelung, Vermeidung von Suchverkehr, Förderung von Fuss-, Velo- und öffentlichem Verkehr (FVV und ÖV) und Verkehrssicherheit spielen bei der Planung der Erweiterung des Walter Zoos eine grosse Rolle (vgl. Kap. 4 Mobilitätskonzept).

#### Schaffung / Erhaltung räumlicher Voraussetzungen für die Wirtschaft

Für den Betrieb des Zoos sind neben dem Tierschutz die Aspekte der Besucherinfrastruktur und der Wirtschaftlichkeit zentral. Die Erweiterung des Zoogeländes ermöglicht den Bau einer Tiefgarage und somit eine einfache Parkierungsregelung und -bewirtschaftung. Durch den Ausbau und die Attraktivierung der Besucherinfrastruktur (Gastronomie, WC-Anlagen, Wegverbindungen, Kinderwagen- und Rollstuhlgängigkeit etc.) und den damit verbundenen Anstieg der Besuchszahlen lassen sich höhere Einnahmen generieren, die für den Unterhalt des Zoobetriebs zwingend benötigt werden.

#### Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens

Der Zoo ist ein Ort der Begegnung und vereint Generationen. Zudem möchte der Zoo den Besuchenden die Vielfalt und Schönheit der Natur näherbringen.

#### Gewährleistung der Gesamtverteidigung

Die geplante Erweiterung des Walter Zoos betrifft den Perimeter des Waffenplatzes Herisau-Gossau nur geringfügig (vgl. Kap. 2.1.3 Sachpläne des Bundes).

#### 2.1.2 Konzepte des Bundes

Das Landschaftskonzept Schweiz (LKS) legt folgende Ziele, die für die Planung des Walter Zoos von Bedeutung sind, fest:

- Landschaft als Standortfaktor stärken
- Landnutzung standortgerecht gestalten
- Eingriffe sorgfältig und qualitätsorientiert ausführen
- Hochwertige Lebensräume sichern und vernetzen
- Natürliche Dynamik zulassen

- Ländlich geprägte Landschaften - standortangepasster Nutzung Priorität einräumen

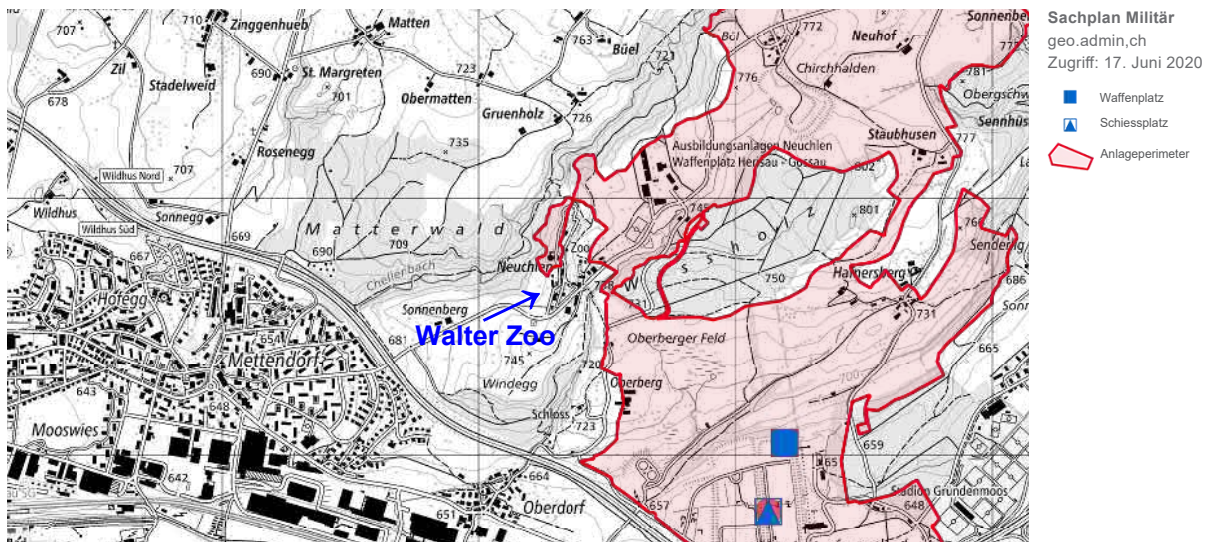
Die Anliegen der Ökologie und des Naturschutzes werden in der Planung berücksichtigt und mittels Sondernutzungsplan gesichert. Auch die gute landschaftliche Einfügung der Zooanlage sowie deren qualitätsvolle Entwicklung wird mittels Sondernutzungsplan gesichert.

Andere Konzepte des Bundes werden nicht tangiert.

### 2.1.3 Sachpläne des Bundes

#### Sachplan Militär

Der Sachplan Militär (SPM) dient der räumlichen Sicherung und Abstimmung der militärischen Infrastrukturen und Tätigkeiten mit den zivilen Raumansprüchen. Die geplante Erweiterung des Walter Zoos, betrifft den Anlageperimeter des Waffenplatzes Herisau-Gossau geringfügig. Der Walter Zoo verfügt über einen Pachtvertrag über 30 Jahre mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft für den betroffenen Teil der Parzelle 1543 (11'804 m<sup>2</sup>). Somit ist sichergestellt, dass das Gebiet für die Erweiterung des Walter Zoos nicht vom Waffenplatz benötigt wird.

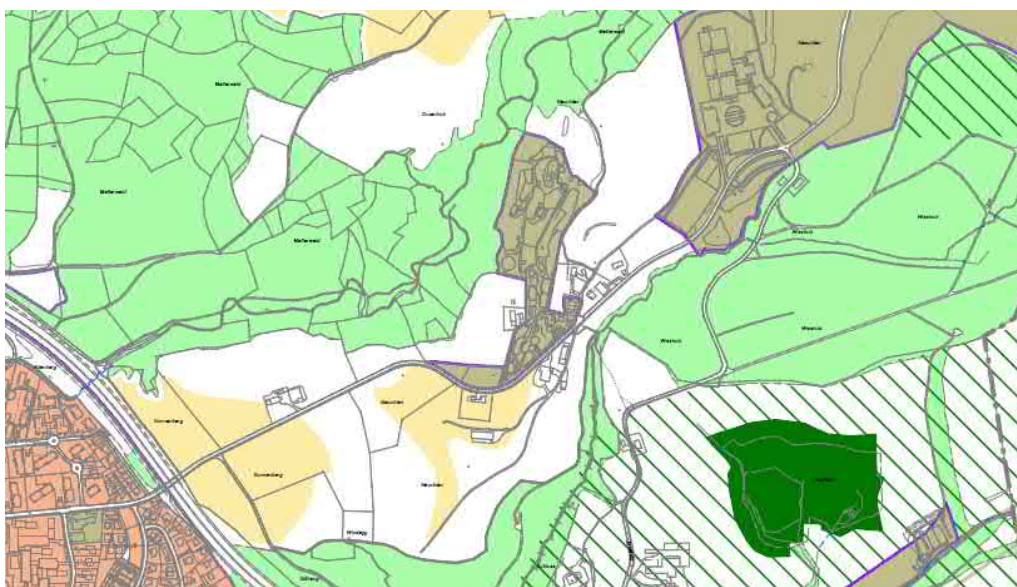


Andere Sachpläne werden nicht tangiert.

### 2.1.4 Kantonaler Richtplan

Mit dem Richtplan werden Leitplanken für die räumliche Entwicklung des Kantons St.Gallen gesetzt und die zur Verwirklichung der angestrebten räumlichen Ordnung erforderlichen Tätigkeiten festgelegt. Das Erweiterungsgebiet war im kantonalen Richtplan noch nicht als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Deshalb wurde gleichzeitig mit dem Gesamtplanungspaket für die kantonale Vorprüfung auch ein Änderungsantrag für den kantonalen Richtplan beim Amt für

Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) eingereicht. Auf Basis der Vorprüfung konnte der Kanton die Anpassung im kantonalen Richtplan im Rahmen der jährlichen Richtplannachführung 2022 vornehmen. Um die Zeit bis zur Genehmigung der Richtplannachführung durch den Bund zu nutzen, werden die Bereinigungsarbeiten am Gesamtplanungspaket, welche aufgrund der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung notwendig sind, sowie das Verfahren bis und mit zu einem allfälligen fakultativen Referendum / Abstimmung parallel laufen gelassen. Mit dem Einreichen des Genehmigungsgesuches für das Gesamtplanungspaket wartet der Stadtrat Gossau bis zur Genehmigung der Richtplannachführung ab.



Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan  
geoportal.ch  
Zugriff: 17. Juni 2020

## 2.2 Übriges Bundesrecht

Themen	tangiert	nicht tangiert
Natur- und Landschaftsschutz (NHG)	X	
Lärm (LSV)	X	
Nichtionisierende Strahlung (NISV)		X
Luft (LRV)	X	
Störfallvorsorge (StfV)	X	
Strassenverkehr (SVG)	X	
Fuss- und Wanderwege (FWG)	X	
Wald (WaG)	X	
Gewässer (GSchG)	X	
Gewässerschutz (GSchG)	X	
Landwirtschaft (LwG)	X	
Umweltrecht (USG, UVPV)	X	
Belastete Böden und Standorte (USG, AltIV)		X
Naturgefahren		X

### 2.2.1 Natur- und Landschaftsschutz

Mit dem Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) soll die einheimische Tier- und Pflanzenwelt sowie ihre biologische Vielfalt und ihr natürlicher Lebensraum geschützt und gefördert werden. Der Walter Zoo strebt eine hohe ökologische Vielfalt an. Der ökologische Ausgleich für die vorgesehenen Einzonungen wird mittels Sondernutzungsplan gesichert.

### 2.2.2 Lärm

Die Beurteilung der entstehenden Lärmemissionen und -immissionen sind wesentlicher Bestandteil des Umweltverträglichkeitsberichts. In Bezug auf die Lärmemissionen der nahegelegene Schiessanlage wurde im Jahre 2010 ein Gutachten erstellt. Gemäss diesem ist die Lärmbelastung unproblematisch.

### 2.2.3 Luft

Das Thema der Luftreinhaltung ist wesentlicher Bestandteil des Umweltverträglichkeitsberichts.

### 2.2.4 Störfallvorsorge

Während der Bauphase sind die im Umweltverträglichkeitsbericht aufgeführten Massnahmen zum Schutz der Umwelt zu treffen. Übermässige Umweltbeeinträchtigungen können nur bei einem Störfall, einer Havarie oder bei einem Brand auftreten. Dies mit Auswirkungen auf die Luft, den Boden oder das Grundwasser. Mit entsprechenden Sicherheits- und Vorsorgemassnahmen ist das Risiko zu minimieren.

### 2.2.5 Strassenverkehr

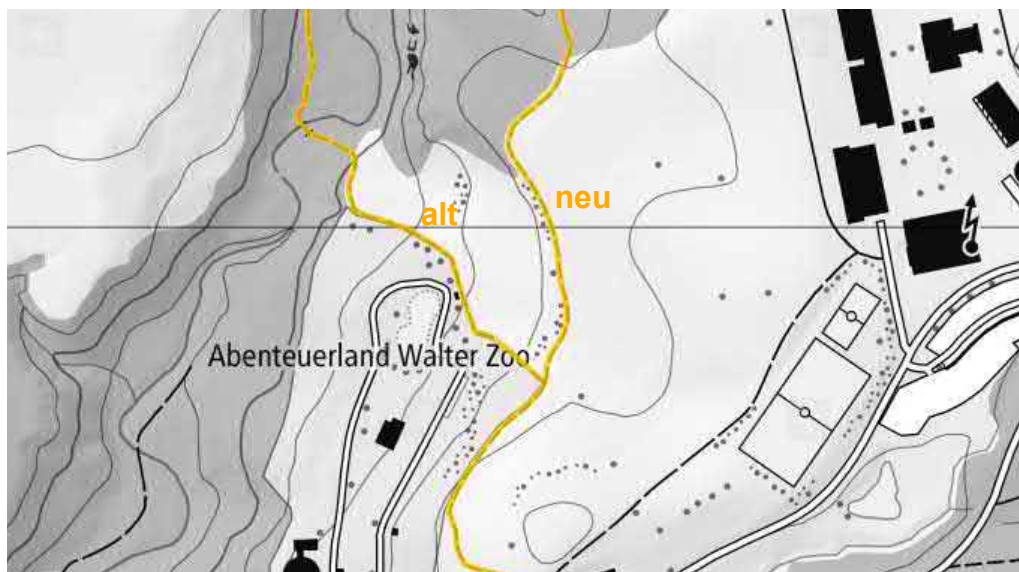
Das Planungsgebiet wird durch die Neuchlenstrasse erschlossen. Entlang der Neuchlenstrasse wird zurzeit im Rahmen des Agglomerationsprogramms ein Strassenprojekt zur Verbesserung der Situation für den Fuss- und Veloverkehr ausgearbeitet.

Im Eingangsbereich des Walter Zoos soll zudem ein Tempo-30-Streckenabschnitt realisiert werden, um die Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr zu erhöhen.

Die Erschliessung mit dem ÖV erfolgt mittels der Bushaltestelle Gossau SG, Walter Zoo (keine ÖV-Güteklasse).

### 2.2.6 Fuss- und Wanderwege

Der Wanderweg, welcher heute über die Parzelle 1543 führt, wird verlegt, sodass er neu an der nördlichen Grenze des Walter Zoos entlangführt. Dazu wurde ein Strassenprojekt mit dazugehörigem Teilstrassenplan erarbeitet.



Wanderwege im  
Bereich des Walter  
Zoos  
geo.map.admin  
Zugriff: 17. Juni 2020

### 2.2.7 Wald

Im Westen grenzt das Planungsgebiet an eine Waldfläche. Im Rahmen der vorgesehenen Einzonungen werden Wald- und Stockgrenze festgelegt. Eine differenzierte Abstandsregelung zum Wald erfolgt mittels Sondernutzungsplan. Mittels Sondernutzungsplan wird auch die Erstellung eines ökologisch wertvollen Waldrandes gesichert.

### 2.2.8 Gewässer

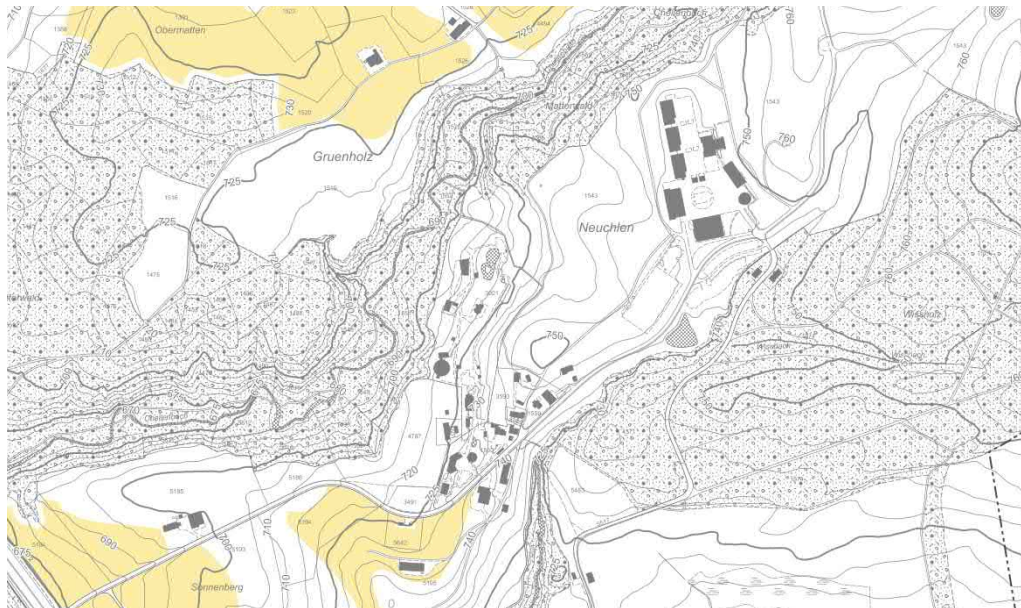
Im Planungsgebiet befindet sich ein kleines Oberflächengewässer. Der Gewässerraum wird mittels Baulinien in einem separaten Sondernutzungsplan festgelegt (vgl. Kap. 5 Sondernutzungsplan Chellenbach). Das Gewässer kann in das Zoogelände integriert und von Tieren genutzt werden. Die Anforderungen dazu werden mittels Sondernutzungsplan detailliert geregelt.

### 2.2.9 Gewässerschutz

Gemäss der Gewässerschutzkarte liegt das Grundstück Nr. 4787 teils im Gewässerschutzbereich Ao und das Grundstück Nr. 1543 teils im Gewässerschutzbereich Au und damit gemäss Art. 29 der Gewässerschutzverordnung in einem besonders gefährdeten Bereich. Aufgrund aktueller Kenntnisse sind keine im öffentlichen Interesse liegenden Quell- oder Grundwasserfassungen betroffen.

### 2.2.10 Landwirtschaft

Die umzunehmenden Parzellen werden heute extensiv landwirtschaftlich genutzt (Graswirtschaft) und befinden sich in der Landwirtschaftszone. Bei beiden Landwirtschaftsflächen handelt es sich nicht um Fruchtfolgeflächen. Die Parzelle 1543 wird vom Landwirt, der das angrenzende Land bewirtschaftet, mitbewirtschaftet. Die Parzelle 4787 wird als Weidefläche für die Kamele und Ponys des Zoos genutzt.



Fruchtfolgeflächen in der Umgebung des Walter Zoos  
geo.map.admin  
Zugriff: 10. August 2020

### 2.2.11 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Es wurde ein Bericht zur Umweltverträglichkeit erarbeitet, in welchem aufgezeigt wird, dass der Umweltschutz eingehalten wird.

### 3 Verhältnis zu kommunalen Planungsinstrumenten

Planungsinstrument	tangiert	nicht tangiert
Kommunale Leitbilder und Konzepte	X	
Kommunaler Richtplan nach Art. 5 PBG	X	
Kommunaler Zonenplan	X	
Kommunale Schutzverordnung nach Art. 14 ff RPG	X	

#### 3.2.1 Kommunale Leitbilder und Konzepte

Im Stadtentwicklungskonzept (StEk) der Stadt Gossau aus dem Jahre 2016 wird festgehalten, dass der innerstädtische motorisierte Verkehr nicht weiter wachsen soll. Die Stadt möchte zudem attraktive und sichere Verbindungen für den Veloverkehr schaffen und attraktive Veloabstellplätze bei wichtigen Zielen in ausreichender Anzahl erstellen. Die Planung der Erweiterung des Walter Zoos richtet sich nach diesen Zielen. Im Kapitel 6 Mobilität werden Massnahmen erläutert, die zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs getroffen werden.



#### 3.3 Mobilität

##### Ziele

In Gossau wird eine stadtverträgliche und energieeffiziente Mobilitätskultur gelebt. Die Stadt stellt ein attraktives Angebot zur Verfügung, sodass sich Gossauerinnen und Gossauer gerne mit dem Velo, zu Fuss oder mit dem ÖV bewegen.

Der innerstädtische motorisierte Verkehr wächst nicht weiter und benutzt das bestehende, punktuell optimierte Strassennetz. Mittelfristig werden keine neuen Kapazitäten geschaffen, Optionen für langfristige Netzergänzungen bleiben offen.

Der Verkehr durch Gossau ist auf den Hauptachsen konzentriert. Weitere sensible Wohngebiete sind nicht zusätzlich belastet.

Zentrum und Wohnquartiere sind vom Schwerverkehr entlastet.

Gossau verfügt über eine gute Anbindung ans nationale und regionale Netz des öffentlichen und privaten Verkehrs.

Ausschnitt aus dem  
Stadtentwicklungskonzept (StEk) der  
Stadt Gossau  
Stadt Gossau, 2016

### 3.2.2 Kommunaler Richtplan

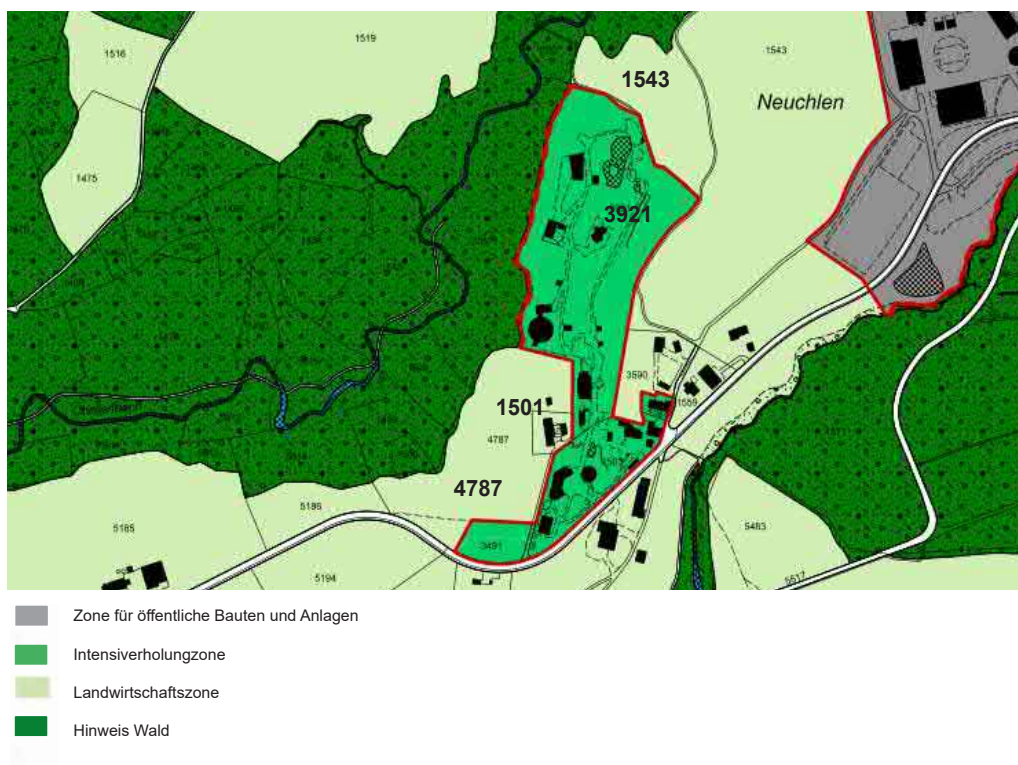
Die Erweiterungsgebiete sind im kommunalen Richtplan aus dem Jahr 2000 dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Der kommunale Richtplan wird zur Zeit überarbeitet. Die Erweiterungsflächen des Walter Zoos werden dabei als Baugebiet bezeichnet. Um mit der Erweiterung des Areals des Walter Zoos möglichst rasch beginnen zu können, ist der Teilzonenplan der laufenden Ortsplanungsrevision vorzuziehen. Im kommunalen Richtplan (Stand Mitwirkung 2021) ist der Walter Zoo als Intensiverholungsgebiet festgehalten.



### 3.2.3 Zonenplan

Im Zonenplan sind die Erweiterungsgebiete der Landwirtschaftszone zugewiesen. Neu sollen die Parzellen 1501, 4787 und 1543 wie der bestehende Walter Zoo der Intensiverholungszone angehören.

Der Teilzonenplan kann der laufenden Ortsplanungsrevision vorgezogen werden, da es in der Region Gossau keine weiteren Zoos oder andere vergleichbare Freizeiteinrichtungen gibt und es sich somit nicht um ein Präjudiz für die Zonenplanrevision handelt. Zudem ist es für das Fortbestehen des Zoos wichtig, dass möglichst bald mit den Umbau- und Erneuerungsmassnahmen begonnen werden kann.



Ausschnitt aus dem Zonenplan  
geoportal.ch  
Zugriff: 17. Juni 2020

### 3.2.4 Kommunale Schutzverordnung

In der rechtsgültigen Schutzverordnung von 1982 ist kein Naturobjekt im erweiterten Zooareal aufgenommen, weil die Parzelle 1543 vollständig im Besitz des Bundes (armasuisse) liegt. Im Entwurf 2022 der kommunalen Schutzverordnung sind bei dem einzuzonenden Gebiet der Parzelle 1543 drei schutzwürdige Hecken erfasst. Diese werden gemäss dem Masterplan 2040 unverändert beibehalten.

---

## 4 Masterplan und Richtprojekt Walter Zoo

### 4.1 Masterplan 2040 Walter Zoo

#### 4.1.1 Stellung und Bedeutung des Masterplans

Der Walter Zoo hat zusammen mit vetschpartner Landschaftsarchitekten einen detaillierten Masterplan mit Zeithorizont 2040 entwickelt. Der Masterplan stellt für die geordnete Weiterentwicklung des Zooareals eine wichtige Grundlage im Sinne eines Leitbilds dar. Zukünftige bauliche Massnahmen innerhalb des Zoos sollen sich an diesem Leitbild orientieren.

Der Masterplan ist eine wichtige Grundlage für die Erarbeitung des Sondernutzungsplans. So basieren zum Beispiel die Lage und Grösse der Erschliessungsbereiche, die Lage des Hauptein- und ausgangs für Besucher, die Einteilung in Baubereiche und die Festlegung der Gebäudehöhen auf dem Masterplan. Durch die parallele Erarbeitung von Masterplan und Sondernutzungsplan ist eine enge Abstimmung zwischen den beiden Planungsinstrumenten möglich.

Der Masterplan ist ein Beilageplan des Sondernutzungsplans. Gemäss besonderen Vorschriften ist der Beilageplan für die Projektierung und Baubewilligung begleitend. Dies schliesst jedoch Änderungen am Masterplan nicht aus. Der Masterplan ist ein rollendes Planungsinstrument, das jeweils den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden muss. Der Masterplan enthält ein gut durchdachtes und stabiles Grundgerüst, welches für das Funktionieren als Gesamtsystem wichtig ist. Dieses wurde in den Sondernutzungsplan übertragen und ist damit gesichert. Zusätzlich enthält der Masterplan viele untergeordnete Aussagen wie zum Beispiel den Verlauf von Besucherwegen, die Lage und Grösse einzelner Tieranlagen oder von Spiel- und Picknickplätzen. Für die Entwicklung des Zoos ist es von grosser Wichtigkeit, in diesen Bereichen genügend Spielraum zu haben, um auf aktuelle Gegebenheiten und Bedürfnisse reagieren zu können.

### 4.2 Richtprojekt Eingangsbereich mit Erschliessung und Parkierung Walter Zoo

#### 4.2.1 Stellung und Bedeutung des Richtprojekts

Der Masterplan sieht die Verlegung des heutigen Hauptein- und ausgangs für Besucher in den Süden des Zooareals vor. Auch die Erschliessung und Parkierung soll in diesem Bereich konzentriert und zweckmässig angeordnet werden. Für das Funktionieren als Gesamtsystem stellt dieses Vorhaben sozusagen das „Herzstück“ dar. Die Umsetzung ist folglich als erste Bauetappe nach Inkrafttreten des Sondernutzungsplans geplant.

Die Gestaltung des Bereichs hat grossen Einfluss auf das äussere Erscheinungsbild und ist für den Walter Zoo eine wichtige Visitenkarte. Auch ist der Bereich vom öffentlichen Strassen-

raum her gut einsehbar, weshalb an der hochwertigen Gestaltung und der besonders guten Einfügung in die Umgebung ein öffentliches Interesse besteht. Ein weiteres öffentliches Interesse besteht darin, die heutige unbefriedigende Situation mit der zu kleinen Parkplatzfläche auf dem Zooareal, was ein Parkieren entlang der Neuchlenstrasse zur Folge hat, zu beheben.

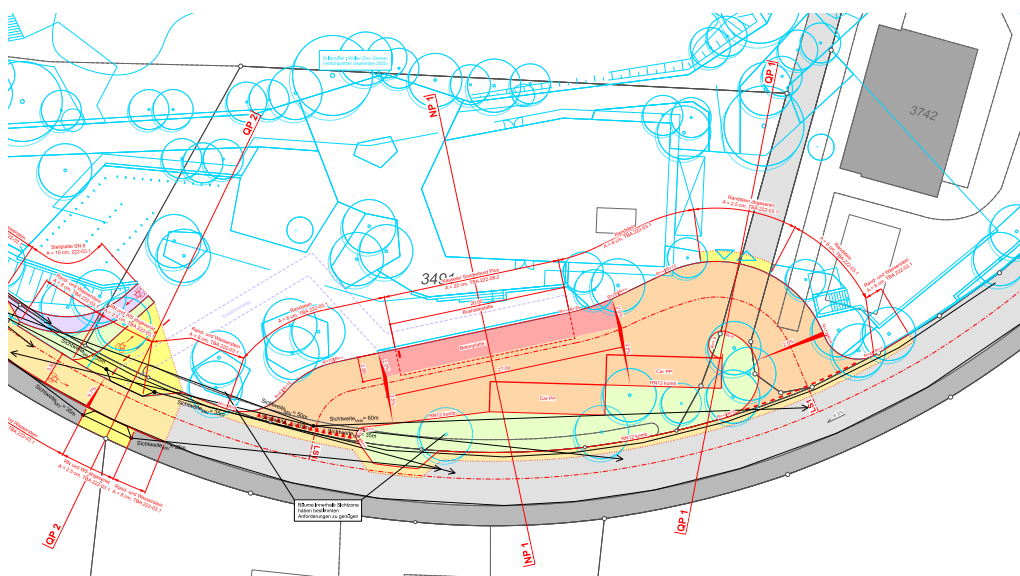
Aufgrund der Wichtigkeit, die dem Eingangsbereich mit Erschliessung und Parkierung zukommt, wurde auf Basis des Masterplans ein Richtprojekt entwickelt. Das Richtprojekt unterscheidet sich vom Masterplan im Detaillierungsgrad und entspricht in etwa einem Vorprojekt. Es umfasst die Erstellung der neuen Tiefgarage sowie der gesamten Erschliessungs- und Parkierungssituation sowie den Ein- und Ausgang entlang der Neuchlenstrasse. Das Richtprojekt ist ebenfalls Beilageplan zum Sondernutzungsplan und damit für die Projektierung und Baubewilligung wegleitend. Die Hauptbestandteile des Richtprojekts werden in den besonderen Vorschriften des Sondernutzungsplans explizit erwähnt und sind damit verbindlich.

#### 4.2.2 Beschrieb des Richtprojekts

Wichtiges Anliegen des Richtprojekts ist die Entflechtung des motorisierten Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs. Zudem wird eine möglichst klare und einfache Verkehrsführung mit nur wenigen Zu- und Wegfahrten entlang der Neuchlenstrasse angestrebt. Übersichtlichkeit und Ablesbarkeit tragen zu einer sicheren und attraktiven Gesamtsituation für die Besucher bei.

##### Motorisierter Verkehr

Für den öffentlichen Verkehr und den Zubringerdienst ist eine Wendeschleife geplant. Nebst dem Bus wird die Wendeschleife auch von Reisedeckeln befahren, für welche gegenüber der Bushaltestelle zwei Parkfelder angeboten werden. An die Buswendeschleife ist eine untergeordnete Zu- und Wegfahrt für den Zubringerdienst angeschlossen, die den Betriebshof erschliesst.



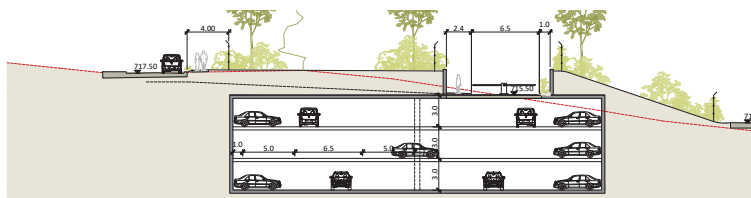
Ausschnitt Erschliessung Walter Zoo, Situation Strassenbau  
F.Preisig AG, 31.  
Oktober 2022

Westlich des Eingangsbereichs befindet sich eine Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Besucherverkehr und den Zubringerdienst. Über die Zu- und Wegfahrt wird eine Tiefgarage mit 400 bis 475 Parkplätzen, ein oberirdischer Parkplatz für Grossfahrzeuge (PW mit Anhängern, Wohnmobile oder Kleinbusse) mit 10 Parkplätzen sowie ein Betriebsweg, welcher zum Wirtschaftshof führt, erschlossen. Der Bereich zwischen Zu- und Wegfahrt der Neuchlenstrasse und Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage wird auf Gegenverkehr dimensioniert. Die angegliederten Zu- und Wegfahrten des Betriebswegs und des Parkplatzes für Grossfahrzeuge haben untergeordnete Bedeutung und werden nur auf Einbahnverkehr dimensioniert. Der Parkplatz für Grossfahrzeuge wird entsprechend als Schlaufe organisiert, die nur in eine Richtung befahren werden kann.



Ausschnitt Erschliessung Walter Zoo, Situation Strassenbau  
F.Preisig AG, 31.  
Oktober 2022

Die Tiefgarage verfügt über eine langgezogene abgewinkelte Form mit mehreren Etagen. Die einzelnen Etagen weisen eine Steigung von maximal 6% auf. Dadurch kann der Aushub möglichst klein gehalten werden.



Ausschnitt Tiefgarage Walter Zoo, Schnitt  
vetschpartner, 31.  
Oktober 2022

Durch die abgewinkelte Form gelingt es, die beiden Fluchttreppen der Tiefgarage ausserhalb des eingezäunten Zoogeländes anzuordnen. Die Parkplatzanordnung mit je einer Parkplatzeihe im Randbereich und zwei mittig liegenden Parkplatzeihen ist platzsparend und übersichtlich. Der Hauptaussgang der Tiefgarage mit Treppe und Lift wird in eines der neuen Gebäude des Hauptein- und ausgangs integriert.

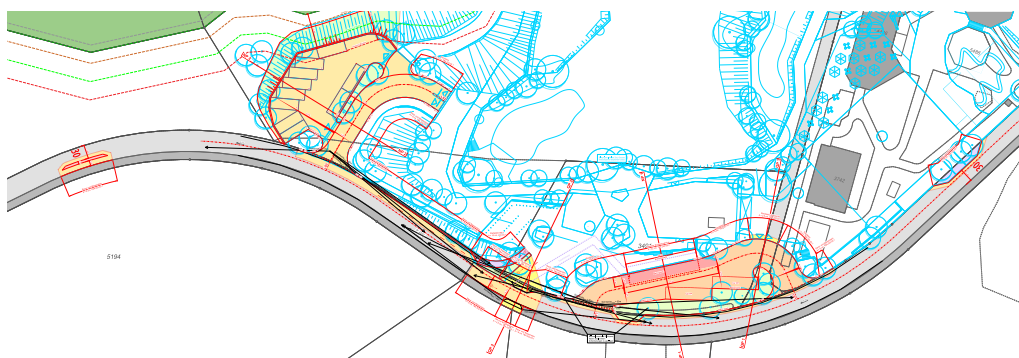
Vom Parkplatz für Grossfahrzeuge führt etwas zurückversetzt von der Neuchlenstrasse ein

Fussweg zum Eingangsbereich. Ebenfalls an diesen Fussweg angeschlossen ist eine der beiden Fluchttreppen der Tiefgarage.

#### Öffentlicher Verkehr und Fuss- und Veloverkehr (ÖV und FVV)

ÖV-Reisende gelangen vom Bus direkt zum Eingangsbereich und umgekehrt. Das Vordach der neuen Gebäude des Hauptein- und ausgangs bietet einen geschützten Wartebereich. Der grosszügige Eingangsbereich ist dem Fuss- und Veloverkehr vorbehalten. Er ist übersichtlich gestaltet und mittels Grünbereichen und schattenspenden Bäumen strukturiert. Unmittelbar angrenzend an die Gebäude des Hauptein- und ausgangs befinden sich überdeckte und offene Veloabstellplätze.

Eine separate Zu- und Wegfahrt für den Veloverkehr sowie ein Fussgängerstreifen stellen die Anbindung an den Fuss- und Veloweg der Neuchlenstrasse sicher. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wird im Bereich der Anschlusspunkte die Fahrbahn der Neuchlenstrasse eingengt.



Ausschnitt Erschliessung Walter Zoo, Situation Strassenbau  
F.Preisig AG, 31.  
Oktober 2022

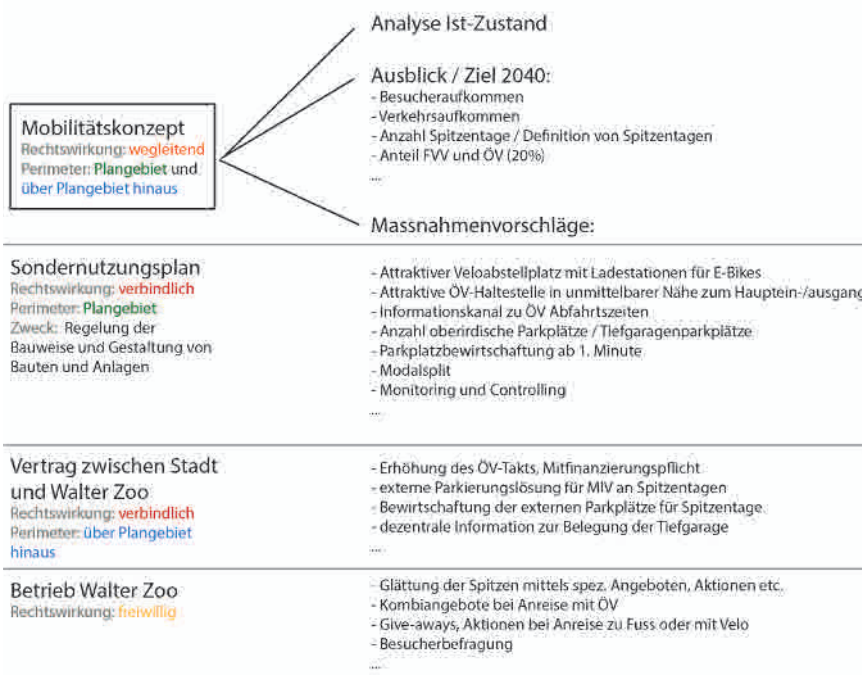
#### Architektur des Hauptein- und ausgangs

Die grundlegende Entwurfsidee ist, dass sich die Architektur des Haupteingangsbereichs aus der Landschaft entwickelt und es zu einer Verschmelzung von Bebauung und Umgebung kommt. Ziel ist, dass die Gebäudevolumen auf den ersten Blick nicht als solche wahrgenommen werden. Die Integration kann durch Vegetationsschichten erfolgen, welche auf den Dächern ihre Fortsetzung finden. Auf eine natürliche Weise wird so das Klima der darunterliegenden Räume verbessert. Es sollen primär nachhaltige Baustoffe wie zum Beispiel einheimisches Holz verwendet werden.

## 5 Mobilitätskonzept

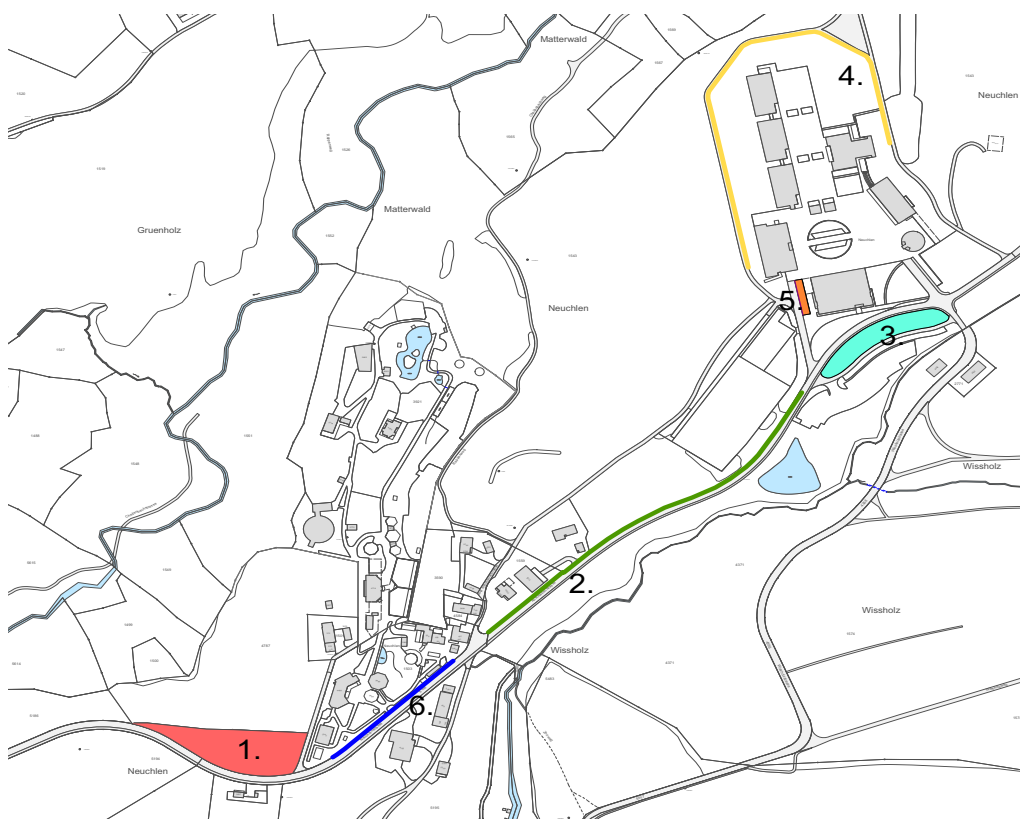
2018 wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet und im Juni 2021 respektive Oktober 2022 aufgrund der fortgeschrittenen Planung respektive Erkenntnisse aktualisiert. Darin sind vielfältige Massnahmen für eine zukunftsfähige und nachhaltige Verkehrsentwicklung des Walter Zoos in Gossau enthalten. In den besonderen Vorschriften zum Sondernutzungsplan wird für das Jahr 2040 ein Modalsplit von mindestens 20% öffentlicher Verkehr sowie Fuss- und Veloverkehr grundeigentümergebunden festgelegt. Um diesen Wert zu erreichen, benötigt es verschiedene Massnahmen. Massnahmen, welche den Sondernutzungsplanperimeter betreffen, werden in den besonderen Vorschriften verbindlich festgelegt. Weitere notwendige Massnahmen, die jedoch den Sondernutzungsplanperimeter nicht direkt betreffen, liegen im Verantwortungsbereich des Walter Zoos und werden mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag nach Art. 65 PBG zwischen der Stadt Gossau und dem Walter Zoo geregelt.

Die nachfolgende Graphik zeigt eine Übersicht der Instrumente im Bereich der Mobilität, welchen Bezug sie zum Plangebiet haben und welche Rechtswirkung.



Übersicht und Bezug der Instrumente im Bereich Mobilität  
 ERR Raumplaner AG,  
 31. Oktober 2022

Heute befinden sich auf dem Zooareal lediglich 145 Autoabstellplätze. An Tagen mit leicht erhöhtem Besucheraufkommen müssen die Besuchenden entlang der Anschwilenstrasse sowie auf einem Zivilparkplatz der Kaserne parkieren. Für einzelne Spitzentage stehen zur Zeit externe Parkplätze der armasuisse zur Verfügung. Langfristig ist eine Parkierung auf dem Areal der armasuisse jedoch nicht mehr sichergestellt. An Tagen mit extrem hohen Besucherzahlen wird zudem entlang der Neuchlenstrasse zwischen dem bestehenden Parkplatz und dem Eingang des Zoos und hinunter in Richtung Mettendorf parkiert. Insgesamt können somit rund 595 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Nachfolgend befindet sich eine graphische Übersicht der heutigen Anordnung der Parkierungsmöglichkeiten.



Die heutigen zur Verfügung stehenden Parkierungsflächen werden der Reihe nach von 1-6 benützt  
ERR Raumplaner AG  
nach D. Schöbi, 31.  
Oktober 2022

Um den angestrebten und im Sondernutzungsplan festgelegten Modalsplit von 20% öffentlichem Verkehr und Fuss- und Veloverkehr zu erreichen sind diverse Massnahmen erforderlich, die im Folgenden kurz beschrieben werden. Weitere Angaben sind dem Mobilitätskonzept zu entnehmen (siehe Beilage).

### 5.2.1 Spitzentage

Spitzentage sind jene Tage, an denen die zoeigenen Parkplätze nicht ausreichen und weitere externe Flächen für die Parkierung benötigt werden. Heute besitzt der Zoo 145 Parkplätze. An etwa 205 Tagen pro Jahr reicht diese Anzahl nicht aus und die externen Parkierungsflächen entlang den Strassen und auf dem Areal der Armasuisse müssen in Anspruch genommen werden. Es wird für das Jahr 2040 eine 90% Abdeckung mit Parkplätzen auf dem Zooareal angestrebt. Berechnungen zeigen, dass es für die für das Jahr 2040 erwarteten 2'500 Besucher 475 Tiefgaragenparkplätzen benötigt. Somit verbleiben noch etwa 40 Spitzentagen pro Jahr (ca. 11%), an welchen eine externe Parkierungslösung benötigt wird. Um den Parkplatzbedarf und damit zusammenhängende Spitzen zu glätten, sollen der ÖV und FVV attraktiviert und Angebote geschaffen werden, die dabei helfen, eine bessere Besucherverteilung zu erreichen. Z.B. durch attraktive Angebote zu Randzeiten (z.B. Frühstück oder Grillplausch im Zoo), Vergünstigungen an besucherschwachen Tagen oder eine bessere Verteilung der Fütterungszeiten.

### 5.2.2 Mehrverkehr

Die Erweiterung des Zoogeländes ermöglicht eine Erhöhung der Besucherzahlen. Dies ist nötig, um die Wirtschaftlichkeit des Betriebes zu gewährleisten. Diverse Massnahmen, die zu einem Modalsplit von 20% ÖV und FVV führen, sollen dazu beitragen, das Mehraufkommen an motorisiertem Individualverkehr verträglich zu halten. Der Modalsplit wird in den besonderen Vorschriften verbindlich festgelegt. Dezentrale Informationen zur Belegung der Tiefgarage und alternativen Parkierungsmöglichkeiten sind den Zoobesuchenden analog und / oder online anzubieten. Dies verhindert unnötigen Suchverkehr und entlastet dadurch das Mettendorf.

### 5.2.3 Massnahmen im Bereich Service und Kommunikation

Die Anreise wird das Marketingteam des Walter Zoos integral thematisieren und auf die Parkplatzsituation sowie auf Fuss- und Velorouten hinweisen. Die Anreise mit dem öffentlichen Verkehr soll aktiv beworben und attraktiv gestaltet werden. Im Zoogelände werden die Besucher auf die Thematik Mobilität und Umwelt sensibilisiert und somit für ein besseres Verständnis für die Bedeutung von umweltfreundlicheren Alternativen zum MIV sensibilisiert.

### 5.2.4 Massnahmen im Bereich Betrieb und Angebot

Attraktionen und Kombiangebote, insbesondere in den besucherschwachen Tageszeiten am Morgen und Abend oder Jahreszeiten, werden weiter ausgebaut (Tierfütterungen, Führungen, Nachtessen, usw.). Damit wird eine Steigerung der Besucherzahlen ausserhalb der Spitzenzeiten erreicht werden. Somit kann zudem erreicht werden, dass sich die Spitzenzeiten und tage weniger markant zeigen, da sich die Besucher gleichmässiger über die Öffnungszeiten hinweg verteilen.

### 5.2.5 Massnahmen im Bereich Fuss- und Veloverkehr

Grundelemente der Massnahmen für eine Steigerung des Anteils des Fuss- und Veloverkehrs sind eine gute Anbindung an die Stadt Gossau, attraktive Zusatzangebote bei der Anreise zu Fuss oder mit dem Velo und eine eingangsnah, komfortable Veloparkierung. Ebenfalls werden Lademöglichkeiten für E-Bikes bei der Veloabstellanlage angeboten.

Eine weitere zentrale Massnahme im Bereich des Fuss- und Veloverkehrs ist der im Rahmen des Agglomerationsprogramms vorgesehene separate Geh- und Radweg entlang der Neuchlenstrasse. Durch dieses Projekt wird die Sicherheit für den Veloverkehr zum Walter Zoo insbesondere für Familien mit Kindern, Veloanhängern etc. massiv verbessert.

### 5.2.6 Massnahmen im Bereich ÖV

Der ÖV stellt eine entscheidende Rolle für die zukünftige Erschliessung und Entwicklung des Verkehrsaufkommens dar. Eine attraktive Bushaltestelle direkt am Eingang, ein zukünftiger Halbstundentakt gemeinsam mit Kombiangeboten wie Railaway und Ostwind bilden die Basis für eine rege Nutzung des öffentlichen Verkehrs. Zudem wird ein Monitor auf dem Zoogelände angebracht, auf welchem die Abfahrtszeiten des Busses ersichtlich sind.

### 5.2.7 Massnahmen im Bereich MIV

Künftig werden auf dem südwestlichen Zoogelände Parkplätze in einer Tiefgarage angeboten. Alle Parkplätze werden zukünftig bewirtschaftet. Neben der üblichen Ausstattung soll die Infrastruktur für umweltfreundliche Antriebsarten realisiert werden.

### 5.2.8 Mobilitätsmanagement Mitarbeitende

Die Anzahl der Mitarbeitenden hat sich seit 2018 von 60 auf 90 Vollzeitäquivalente erhöht. Davon sind heute bis 60 Mitarbeitende pro Tag vor Ort und gemäss Zählungen rund 30 Motorfahrzeuge der Mitarbeitenden parkiert. Mit dem weiteren Ausbau bis 2040 wird die Anzahl Mitarbeitende auf rund 145 VZÄ wachsen, was pro Tag bis 90 Mitarbeitende sind. Mit verschiedenen Alternativen zeigt das Mobilitätskonzept auf, welche Anreize ein Umsteigen vom motorisierten Individualverkehr zum Fuss- und Veloverkehr oder öffentlichen Verkehr bewirken können.

---

## 6 Sondernutzungsplan Walter Zoo

### 6.1 Festlegungen und Vorschriften

Die folgenden Unterkapitel beinhalten fürs Verständnis wichtige Erläuterungen zu einzelnen Festlegungen und Vorschriften des Sondernutzungsplans.

#### 6.1.1 Bauten und Nutzung

##### Bauten, Anlagen und Objekte

Es gibt allgemeine Bauten, Anlagen und Objekte, deren Anordnung im ganzen Plangebiet erlaubt ist. Dabei handelt es sich um grundlegende Elemente eines Zoos, die sinnvollerweise verteilt über das ganze Zoogelände vorkommen (z.B. Wege, Tieranlagen, Picknickplätze). Eine maximale horizontale und vertikale Ausdehnung der Bauten wird festgelegt. In einem Zoo ist die Situation oft so, dass der natürliche Geländeverlauf deutlich verändert werden muss. Stützmauern, Gräben und Böschungen sind einige Beispiele dafür. Wird die Gebäude- und Firsthöhe trotz solchen Terrainveränderungen ab dem natürlichen Terrain gemessen, stellt dies ein Problem dar. Die vertikale Ausdehnung bemisst sich in Abweichung zu Art. 60 Abs. 2 des alten Baugesetzes (aBauG) ab dem jeweiligen Niveaupunkt auf den festgelegten projektierten Höhenlinien, statt gemäss altem Baugesetz ab dem Niveaupunkt auf dem gewachsenen Boden. Diese Festlegung ist aufgrund der projektierten Aufschüttungen/ Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Boden notwendig und sichert eine sinnvolle Messweise in Hinsicht auf das Baubewilligungsverfahren. Extra hohe Höhen zuzulassen wäre in Bereichen, in denen der natürliche Terrainverlauf nicht verändert würde, ebenfalls problematisch. Die Festlegung entspricht Art. 25 a BauG.

Die Elemente des Zoos sind nicht Teil des Grundgerüsts und die genaue Lage ist daher für das Funktionieren des Zoos als Gesamtsystem nicht von Bedeutung. In den besonderen Vorschriften wird genau aufgelistet, welche Bauten, Anlagen und Objekte dazuzählen. Gewisse Bauten, Anlagen und Objekte werden sinnvollerweise konzentriert und an bestimmten Lagen im Plangebiet angeordnet (z.B. Hauptein- und ausgang für Besucher, Gastronomie). In diesem Zusammenhang werden im Situationsplan Baubereiche ausgeschieden und in den besonderen Vorschriften beschrieben, welche zusätzlichen Bauten, Anlagen und Objekte dort zulässig sind.

##### Baubereich A

Nebst den allgemeinen Bauten, Anlagen und Objekten muss in Baubereich A der Hauptein- und -ausgang für Besucher erstellt werden. Dies ist in keinem anderen Baubereich zulässig. Die Lage wurde bewusst nahe der Erschliessungs- und Parkierungsflächen gewählt. Durch das direkte Nebeneinander entstehen kurze und sichere Wege für die Besucher.

##### Baubereich B

Damit die übrigen Zooflächen den Tieren und Besuchern im Sinne des Natur- und Artenschutzes, der Bildung und der Erholung möglichst ungestört und unverbaut zur Verfügung stehen, werden Betriebsbauten, die Hauptgastronomie sowie Bauten und Anlagen für die Unterhaltung von Besuchern im Baubereich B konzentriert.

Baubereich B bietet den Vorteil, dass er über Randbereiche unauffällig für Lastfahrzeuge erschlossen werden kann. Gerade für die Hauptgastronomie ist die direkte Anbindung an die Neuchlenstrasse unerlässlich. Da Baubereich B zentral gelegen ist, können die nötigen Unterhaltsarbeiten problemlos ausgeführt und der Betrieb optimal gesteuert werden. Die Nähe zu Baubereich A bietet den Vorteil, dass sich Besucher vor dem Verlassen des Zoos noch verpflegen können. Die Unterhaltung von Besuchern in Baubereich B bringt zudem den Vorteil, dass Besucher bei Shows und / oder Anlässen ausserhalb der Zooöffnungszeiten einfach und direkt über Nachtein- und ausgänge empfangen und verabschiedet werden können, ohne dass dabei innerhalb des Zoogeländes zu grosse Fussdistanzen zurückgelegt werden müssen.

#### Baubereich C

Baubereich C befindet sich im hintersten Bereich des Zoogeländes. Als Ergänzung zur Hauptgastronomie in Baubereich B darf hier eine Nebengastronomie angeboten werden. Dieser Standort ist wichtig, damit Besucher in der Mitte des Zoorundgangs eine Möglichkeit zur Verpflegung haben. Zudem soll das Angebot auch die Hauptgastronomie insbesondere in Spitzenzeiten entlasten. Aufgrund der ruhigen Lage eignet sich Baubereich C auch für das Angebot von einfachen Übernachtungsmöglichkeiten für Besucher. Sinnvollerweise wird diese Infrastruktur zusammen mit der Nebengastronomie in einem Baubereich zusammengefasst.

#### Baubereich D

Die Betreuung der Tiere in einem Zoo erfordert rund um die Uhr Aufmerksamkeit. Es ist deshalb notwendig, dass in unmittelbarer Nähe der Tiere auch Wohnraum für Personal zur Verfügung steht. Auf Parzelle Nr. 4584 ist bereits ein Wohngebäude vorhanden. Die südlich davon gelegenen Gebäude auf Parzelle Nr. 1503 (Assek. Nr. 197 und 199) sind jedoch in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Für diese beiden Gebäude ist ein Ersatz vorgesehen.

#### Dachgestaltung

Mit dem Richtkonzept sind auf den Flachdächern im Grundsatz Photovoltaikanlagen oder deren Begrünung vorgesehen. Art. 9 der BesV stellt sicher, dass die Flachdachbegrünung einen hohen ökologischen Nutzen aufweist. Sofern die erhöhten Anforderungen unter Kap. 2.7.2 der SIA-Norm 312 erfüllt sind, dürfen Flachdachbegrünungen an den ökologischen Ausgleich angerechnet werden.

#### Architektonische Qualität

Eine qualitativ hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie eine besonders gute Gesamtwirkung von baulicher und landschaftlicher Umgebung wird generell im gesamten Plangebiet verlangt. Dies entspricht dem Bestreben des Walter Zoos, die Topographie in die Zooanlage zu integrieren und diese im Sinne einer ganzheitlichen Landschaft weiterzuentwickeln. Besonders wichtig ist dies bei den Bauvorhaben des Hauptein- und ausgangs für Besucher und dem kombinierten Giraffen- und Schimpansenhaus. Der Hauptein- und ausgang als Visitenkarte und als gut sichtbare Bebauung angrenzend an den öffentlichen Strassenraum besitzt eine grosse Ausstrahlungskraft. Das kombinierte Giraffen- und Schimpansenhaus hebt sich aufgrund der erlaubten Gesamthöhe von bis zu 16.0 m von anderen Bauten im Zooge-

lände ab. Aus diesen Gründen gelten beide Bauvorhaben als besonders sensibel. Deshalb müssen die architektonischen Qualitäten in den Baubewilligungsverfahren besonders detailliert geprüft werden. Folglich müssen auch Farb- und Materialkonzepte bei der Bewilligungsbehörde eingereicht und Bemusterungen vor Ort durchgeführt werden.

#### Etappierung

Wie unter Kapitel 3.2.1 beschrieben, stellen der Neubau des Hauptein- und ausgangs für Besucher sowie die neue Erschliessung und Parkierung das „Herzstück“ dar und sind von grossem öffentlichen Interesse. Der Sondernutzungsplan schreibt deshalb vor, dass das Richtprojekt als erste Bauetappe nach Inkrafttreten des Sondernutzungsplans umgesetzt werden muss. Dies deckt sich mit der Absicht des Walter Zoos. Die heutige Erschliessungs- und Parkierungssituation ist für den Walter Zoo eine belastende Situation und die Parkierung entlang der Neuchlenstrasse ist mittelfristig nicht mehr gesichert.

Ersatzbauten, Sanierungen und Modernisierungen von Bauten und Anlagen zur Tierhaltung auf dem bereits vor dem Inkrafttreten des Sondernutzungsplans eingezonten Zoogelände sind von der Regelung ausgenommen. Damit werden Verbesserungen des nicht mehr zeitgerechten Bestands zu Gunsten des Tierwohls laufend ermöglicht. Ersatzbauten, Sanierungen und Modernisierungen beziehen sich dabei klar auf den Bestand bzw. auf bestehende Tierarten. Neubauten für neue Tierarten sind nicht erlaubt. Auch nicht erlaubt sind bauliche Tätigkeiten, welche die Betriebs- und Besucherinfrastruktur betreffen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Unterhaltsarbeiten am Bestand. Für Vorhaben dieser Art liegt die erste Priorität beim Hauptein- und ausgang für Besucher und der Erschliessung und Parkierung. Ziel ist es, die Energie und Finanzmittel in dieses vordringliche Vorhaben zu investieren.

### 6.1.2 Mobilität und Erschliessung

#### Ein- und Ausgänge für Besucher

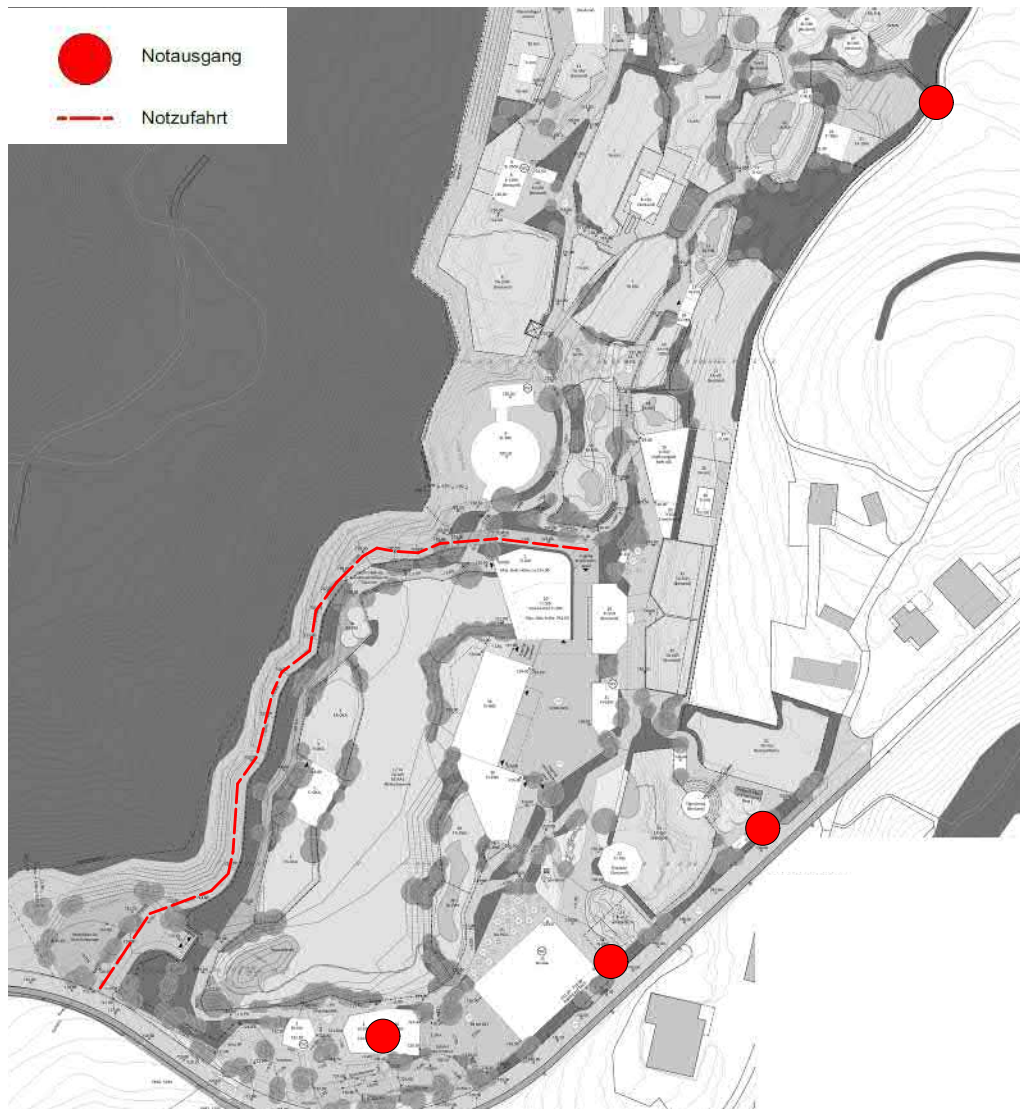
Nebst dem Hauptein- und ausgang für Besucher gibt der Sondernutzungsplan zwei mögliche Standorte für separate Nachtein- und ausgänge vor. Die Standorte sind so gewählt, dass Besucher ausserhalb der Zooöffnungszeiten einfach und direkt empfangen und verabschiedet werden können, ohne als Gruppe durch das Zoogelände geführt werden zu müssen. Ein Standort befindet sich bei der Hauptgastronomie und einer beim Zootheater. Bei der Hauptgastronomie ist mittels Einengung der Neuchlenstrasse ein sicherer Übergang aufs gegenüberliegende Trottoir geplant. Von dort aus können die Besucher auf sicherem Weg zur Tiefgarage gelangen. Beim Zootheater können die Besucher über den Betriebsweg zur Tiefgarage gelangen. Zu Randzeiten wird der Betriebsweg nicht von Fahrzeugen befahren und ist deshalb sicher.

#### Mobilität

Im vorherigen Kapitel 4 zur Mobilität werden Regelungen zum Thema Parkierung, Modalsplit, Monitoring und Controlling erläutert.

Rettings- und Fluchtwege

Der Zoo erarbeitet laufend ein der jeweiligen Etappierung entsprechendes Schutzkonzept. Der Sondernutzungsplan regelt die Anordnung der Rettungs- und Fluchtwege. Die Rettungswege wurden in Absprache mit der Feuerwehr so angeordnet, dass sämtliche Gebäude, in welchen sich Tiere und/ oder Besuchende aufhalten im Notfall gut zugänglich sind.



Übersicht der Notausgänge und -zufahrten  
ERR Raumplaner AG

### 6.1.3 Freiraum

#### Terrainveränderungen

Trotz der teils nötigen Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs zeigt der Masterplan, dass sich die Zooanlage als Ganzes gut in die bestehende Landschaft integriert. Besonders aus dem Modell wird ersichtlich, dass die Gestaltung der Zooanlage die Gegebenheiten vor Ort aufnimmt. Bei der Erarbeitung der Sondernutzungsplanvorschriften stand diese gute Gesamtwirkung im Vordergrund und wurde in den besonderen Vorschriften verankert.

#### Grünbereiche

Als Ersatzleistung dafür, dass der Sondernutzungsplan für Anlagen einen reduzierten Waldabstand von 10 statt 15 m ermöglicht, schreibt der Sondernutzungsplan auf dem neuen Zoogelände einen ökologisch wertvollen Waldrand vor. Es gilt eine attraktive Austrittssituation mit Mantel und Saum für das Schalenwild zu schaffen (Mantel: Sträucher; zum Wald hin von höherwüchsigen Bäumen locker bestanden / Saum: Wiese). Dazu gehört auch das Prüfen der Auslichtung des angrenzenden Waldes zur Schaffung einer aufgelockerten Übergangszone zum Zeitpunkt der Waldrandaufwertung. Nach erfolgter Aufwertung ist eine regelmässige strukturerhaltende Pflege notwendig. Ansonsten würden Mantel- und Saumzone auf Dauer von Bäumen überwachsen.

#### Begrünung und Bepflanzung

Der Sondernutzungsplan schreibt im Bereich des Richtprojekts das Pflanzen von Bäumen vor. Einzelne davon befinden sich im Sichtwinkel der Wegfahrt der Wendeschleife. Diese Wegfahrt wird nur vom Bus, gelegentlichen Cars und Zubringern genutzt und ist wenig frequentiert. Die Bäume sind für das attraktive und einheitliche Erscheinungsbild des Eingangsbereichs ein wichtiges Gestaltungsmittel. Sie bilden einen leichten Filter zur Neuchlenstrasse und prägen den öffentlichen Strassenraum und die Atmosphäre positiv. Der Sondernutzungsplan stellt sicher, dass die betroffenen Bäume hochkronig und dünnstämmig gewählt werden, so dass sie keinen negativen Einfluss auf die Verkehrssicherheit haben. Für diesen Einsatz eignen sich zum Beispiel die Gleditschie, der Baum-Hasel oder die Erle.

Gesetzlich sind für Freizeitanlagen 7% ökologische Ausgleichsflächen vorgeschrieben. 7% der Zoouerweiterungsflächen sind 2'325 m<sup>2</sup>. Diese Zahl ist im Sondernutzungsplan aufgerundet als Minimum festgelegt. Massnahmen, die dem ökologischen Ausgleich dienen sind beispielsweise Hecken, Uferbestockungen oder andere naturnahe Vegetationen (Magerwiesen usw.). Ein Nachweis hinsichtlich des ökologischen Ausgleichs ist Bestandteil dieser Planung. Die geforderten Flächen sind langfristig sicherzustellen, weshalb auch das Reporting in den besonderen Vorschriften geregelt ist.

## 6.2 Abweichungen von der Regelbauweise

Für die Intensiverholungszone sind im Baureglement der Stadt Gossau keine Regelbaumasse festgelegt. Aus diesem Grund ergeben sich keine Abweichungen von der Regelbauweise.

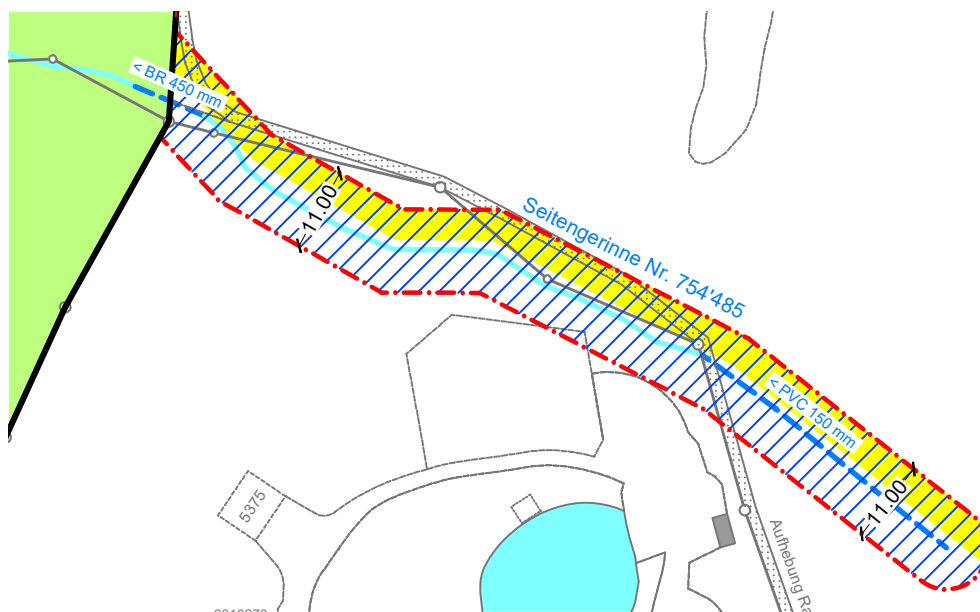
Bei den Abstandsvorschriften ergeben sich folgende Abweichungen:

- Für Anlagen gilt ein Waldabstand von 10 statt 15 m.
- Für die Tiefgarage inkl. Notaufgänge gilt der Strassenabstand nur gegenüber der Neuchlenstrasse.
- Für Baubereich A gilt stellenweise ein reduzierter Strassenabstand zur klassierten Buswendeschleife.
- Der den Zoo abgrenzende Zaun hält den Strassenabstand zur Neuchlenstrasse nicht ein.
- Diverse bestehende Bauten und Anlagen halten den Strassenabstand gegenüber der Neuchlenstrasse nicht ein. Es gilt die Bestandesgarantie.

## 7 Sondernutzungsplan Chellenbach

Im nördlichen Bereich des Zoogeländes befindet sich ein Seitengerinne des Chellenbachs. Die Lage des Gewässers wurde aufgenommen und darauf basierend der Gewässerraum nach Art. 41a GschV mittels Baulinien in einem separaten Sondernutzungsplan festgelegt. Die Gewässerraumbreite beträgt 11.0 m.

Die Baulinien des Gewässerraums wurden als Hinweise in den Sondernutzungsplan Walter Zoo übernommen.



Ausschnitt Sondernutzungsplan Chellenbach, Seitengerinne Nr. 754'485  
TBA Stadt Gossau,  
03. Oktober 2022

### Festlegungen

- - - Baulinie Gewässerraum
- Gewässerraum
- ↔ Verzicht auf Festlegung Gewässerraum

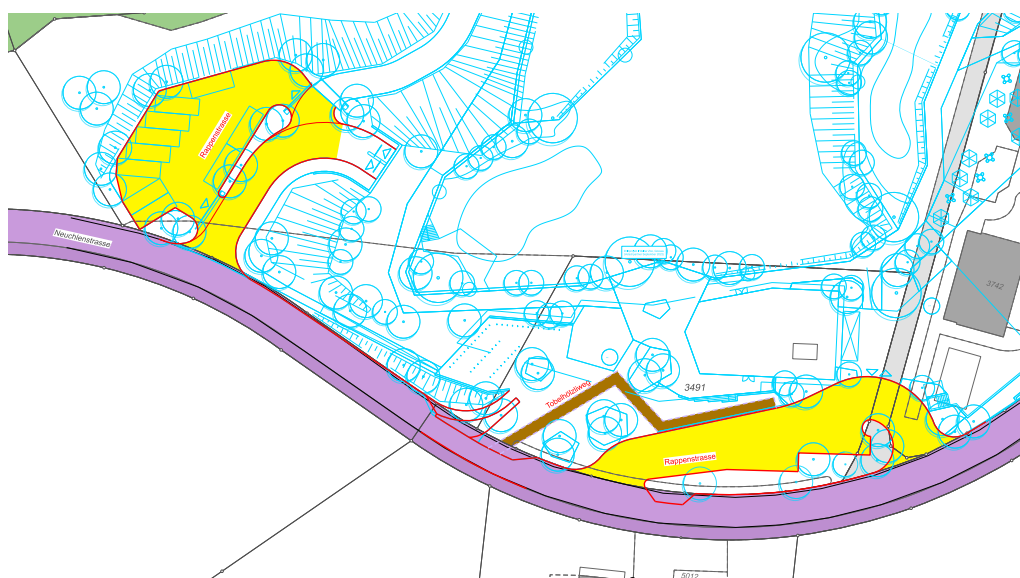
### Hinweise

- Gewässerzugänglichkeit
- Bauten
- Bestehende klassierte Verkehrsflächen
- Neuklassierung Verkehrsflächen
- Aufhebung klassierter Verkehrsflächen
- Wald
- Offene Gewässer
- Eingedolte Gewässer

## 8 Teilstrassenplan Erschliessung Walter Zoo

Verkehrflächen, für welche ein öffentliches Interesse besteht, müssen klassiert werden. Folglich wurde für das Richtprojekt Eingangsbereich mit Erschliessung und Parkierung Walter Zoo ein Strassenprojekt und darauf basierend ein Teilstrassenplan erarbeitet.

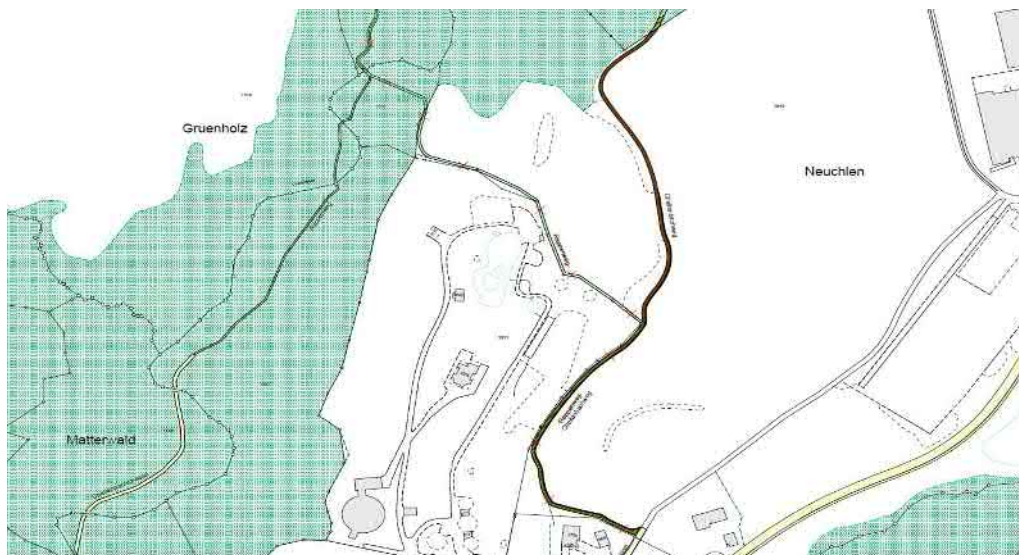
Die geplante Buswendeschleife inkl. Carparkplätze, die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage sowie der Parkplatz für Grossfahrzeuge werden als Gemeindestrassen 3. Klasse (gelb) klassiert. Zwischen der Neuchlenstrasse und dem Hauptein- und ausgang wird ein Weg 2. Klasse (braun) klassiert.



Ausschnitt Erschliessung Walter Zoo, Situation Teilstrassenplan  
F.Preisig AG, 31. Oktober 2022

## 9 Teilstrassenplan Chellenbachweg

Der Abschnitt des bestehenden Gemeindewegs 3. Klasse, welcher quer durch die nordöstliche Erweiterungsfläche führt, wird aufgehoben. Das Wegstück östlich des heutigen Zoogeländes, welches auch künftig ausserhalb liegen wird, wird in einen Gemeindeweg 2. Klasse umklassiert und in Chellenbachweg umbenannt. Als Fortsetzung dieses Wegstücks wird eine Neuklassierung als Gemeindeweg 2. Klasse vorgenommen, die in den Mattenwald führt und dort an den bestehenden Chellenbachweg anschliesst. Damit ergibt sich ausserhalb des zukünftigen Zoogeländes ein neuer durchgängiger Weg (braun).



Ausschnitt Strassenprojekt Chellenbachweg, Teilstrassenplan  
SJB Kempter Fitze AG,  
31. Oktober 2022

Als Grundlage für die Neuklassierung wurde ein Strassenprojekt erarbeitet.

---

## 10 Kantonale Vorprüfung

Die Vorprüfung des Sondernutzungsplans erfolgt koordiniert mit dem Gesamtplanungspaket (vgl. Kap. 1.3) durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St. Gallen. Das Gesamtpaket wurde dem AREG im Juli 2021 zur Vorprüfung eingereicht. Der aufbereitete Vorprüfungsbericht vom 22. Februar 2022 befindet sich im Anhang.

---

## 11 Information und Mitwirkung

Der Walter Zoo steht in regelmässigem Kontakt mit der Nachbarschaft, so auch mit dem Quartier Mettendorf. Der Quartierverein Mettendorf wird jährlich durch den Verwaltungsrat des Walter Zoos über aktuelle Gegebenheiten und Vorhaben informiert.

Die Information und Mitwirkung zur vorliegenden Planung erfolgte während der kantonalen Vorprüfung. Im Rahmen der Informationsveranstaltung vom 14. September 2021 und einer E-Mitwirkung vom 6. September bis 5. Oktober 2021 wurde die Bevölkerung informiert und deren Anregungen zur Erweiterung des Walter Zoos entgegengenommen. Die Bevölkerung wurde anhand einer Medienmitteilung vom 30. August 2021 und einer ausführlichen Berichterstattung beim St.Galler Tagblatt vom 3. September 2021 und beim TVO vom 14. September 2021 auf die Mitwirkung aufmerksam gemacht. Anstösser wurden zusätzlich anhand einer Anstösserinformation über die Mitwirkung informiert.

Eingegangen sind Stellungnahmen von einer Privatperson, vom Quartierverein Hirschberg, von der armasuisse und vom Verkehrs-Club der Schweiz VCS. Mehrere Fragen und Anmerkungen beziehen sich auf die Erschliessungssituation (Parkierung, Spitzenzeiten, Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, Ausweichparkplätze etc.). Auch die Gebäudehöhen und die Platzierung der Bauten innerhalb des Zooareals wurden hinterfragt wie auch sämtliche entstehenden Emissionen (Lärm, Belichtung, Geruch etc.). Die Inputs sind, sofern möglich und sinnvoll, in die Planung eingeflossen. Der Mitwirkungsbericht liegt dem Planungsbericht bei.

---

## 12 Rechtsverfahren

Das Verfahren richtet sich nach Art. 34 ff. PBG. Nach der kantonalen Vorprüfung und der Mitwirkung durch die Bevölkerung werden die Unterlagen zur Erweiterung des Walter Zoos aufgrund der Stellungnahmen bereinigt und dem Stadtrat eingereicht. Der Stadtrat verabschiedet das Gesamtpaket zur öffentlichen Auflage mit einer Einsprachefrist von 30 Tagen.

Im Anschluss an die Einsprachefrist erfolgt die Festsetzung und – sofern Einsprachen eingegangen sind – der Einspracheentscheid durch den Stadtrat. Da der Teilzonenplan gemäss Art. 37 PBG dem fakultativen Referendum untersteht, wird dieser dem Stadtparlament unterbreitet, welches den Teilzonenplan zum fakultativen Referendum freigibt. Nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder – sofern das Referendum ergriffen wird – nach erfolgreicher Volksabstimmung verabschiedet der Stadtrat das Gesamtpaket zuhanden des AREG zur Genehmigung. Anschliessend an die Genehmigung werden Festsetzungs- und Einspracheentscheid, der allfällige Entscheid der Stimmberechtigten sowie die Genehmigung des AREG als Gesamtentscheid eröffnet unter Ansetzung einer 14-tägigen Rekursfrist. Sobald der Gesamtentscheid in Rechtskraft erwächst, setzt der Stadtrat das Gesamtpaket in Vollzug.

---

## 13 Genehmigung

*ausstehend*