

Änderung Überbauungs- und Richtplan Walter Zoo

Kurzbericht

St.Gallen, 25. Februar 2016

061.1.078

Ingress

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

ERR Raumplaner AG
Kirchgasse 16
9004 St.Gallen

www.err.ch
st.gallen@err.ch
Telefon +41(0)71 227 62 62
Fax +41(0)71 227 62 63

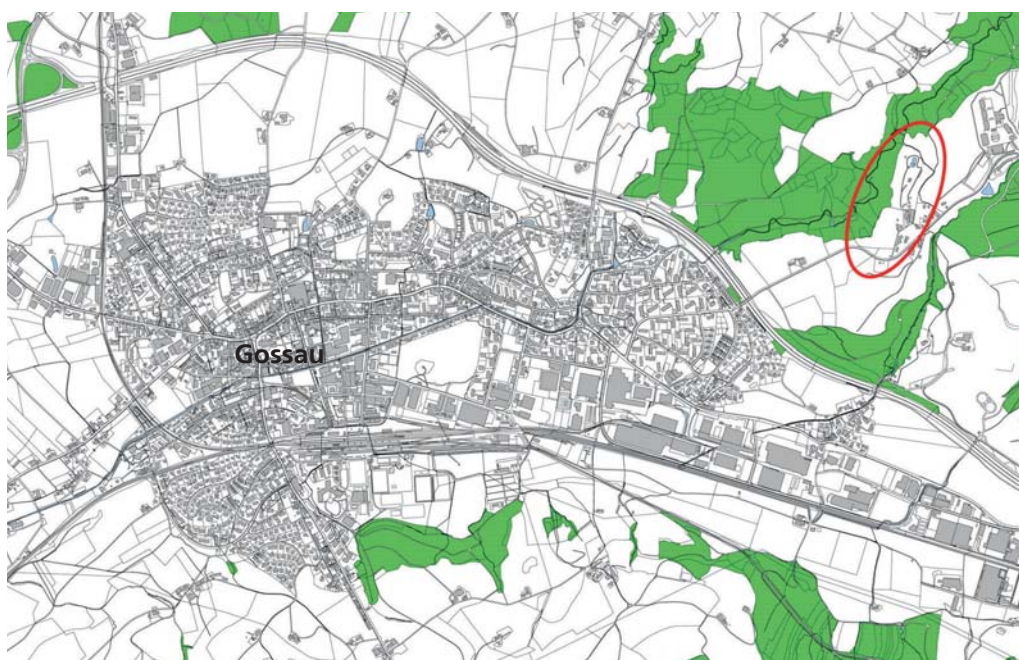
Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
2	Planungsinstrumente	6
2.1	Überbauungsplan	6
2.2	Richtplan	8
3	Thematische Aspekte	9
3.1	Erschliessung / Mobilität	9
3.2	Gewässer	10
3.3	Parkierung	11
3.4	Naturgefahren	11
4	Vorprüfung	12
5	Verfahren	12
	Anhang	12

1 Ausgangslage

Der Walter Zoo beherbergt heute rund 500 Tiere von über 100 Arten aus allen Kontinenten. Nebst den Erlebnissen mit den Tieren stehen den Zoobesuchern verschiedene ergänzende Freizeitangebote zur Verfügung. Der Walter Zoo wurde 1961 nördlich des Stadtgebiets von Gossau und der Autobahn auf der Anhöhe Neuchlen gegründet. Mit über 200'000 Besuchern pro Jahr gehört er heute zu den grössten Zoo- und Freizeitanlagen in der Ostschweiz.

Im Jahr 2007 hat die Stadt Gossau in Zusammenarbeit mit den Betreibern des Walter Zoos einen Richtplan für das Gebiet erarbeitet. Im Richtplan sind die langfristigen Entwicklungsabsichten des Zoos dargelegt. Zeitgleich mit der Erarbeitung des Richtplanes wurde über den bestehende Zoogelände ein Überbauungsplan ausgearbeitet. Während sich der Richtplan schwerpunktmässig auf Aussagen zum Gebiet ausserhalb des Perimeters konzentriert, definiert der Überbauungsplan die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der heutigen Umgrenzung des Zoogebiets. Im Gegensatz zum Überbauungsplan weist der Richtplan keine rechtsverbindliche Wirkung auf. Der bestehende Zoo umfasst heute eine Fläche von 4.57 ha und ist im rechtskräftigen Zonenplan als Intensiverholungszone ausgeschieden. Das Zooareal ist weitgehend von Landwirtschaftsgebiet umgeben. Im Westen bildet der Matterwald den Abschluss des heutigen Zoogeländes.



Lage Planungsgebiet

Mit einem durchschnittlichen Besucheraufkommen von über 550 Personen pro Tag stösst der Walter Zoo im Bereich seines Gastronomieangebots an die Kapazitätsgrenzen. In den Mittagsstunden entstehen für die Gäste sehr lange Wartezeiten. Während Spezialveranstaltungen wie Seminaren, Banketten oder festliche Veranstaltungen steht das Restaurant den Zoobesuchern ebenfalls nicht zur Verfügung. Eine Verpflegung ist in dieser Zeit nur am Imbiss und Kiosk möglich. Um das Gastronomieangebot für die Besucher zu verbessern und die langen Wartezeiten zu reduzieren,

beabsichtigt der Zoo eine Erweiterung des bestehenden Verpflegungsangebots. Um die Besucherströme besser zu verteilen, wird ein alternativer Standort zum heutigen Restaurant gesucht. Der neue Restaurationsbetrieb schafft die Möglichkeit, das bestehende Zoorestaurant übergangsmässig zu schliessen, um die notwendigen Sanierungsarbeiten vornehmen zu können. Weiterer Flächenbedarf besteht im Bereich der Personal- und Lagerräumlichkeiten. Den Mitarbeitern des Zoos stehen heute keine geschlechtergetrennten Personal- und Sanitärräume zur Verfügung. Mit dem Ergänzungsbau sollen auch für das Personal zeitgemässe Rahmenbedingungen geschaffen werden. Im geplanten Neubau sollen schliesslich auch die Lagerungsmöglichkeiten für die Unterhaltungsgeräte für den Zoo Platz finden.

Gemäss rechtskräftigem Überbauungsplan sind Bauten für die Restauration und das Personal nur im südlichen Teil des Areals (Baubereich A) erlaubt. In diesem Bereich sind heute nebst verschiedenen Tieranlagen auch die Bauten der Zooverwaltung und des Personals angeordnet. Für den geplanten Neubau konnte kein geeigneter Standort im südlichen Teil des Zooareals gefunden werden. Mit der vorliegenden Planung sollen die planerischen Rahmenbedingungen für die Erstellung einer Ergänzungsbaute vis-à-vis der Schimpansen-Anlage geschaffen werden. Der rechtskräftige Überbauungsplan ist zu diesem Zwecke anzupassen. Nebst einer Anpassung des Überbauungsplans erfolgt auch eine Nachführung und Aktualisierung des Richtplans.

2 Planungsinstrumente

2.1 Überbauungsplan

Der rechtskräftige Überbauungsplan Walter Zoo umfasst das gesamte Gebiet des heutigen Zooareals. Als Intensiverholungszone dient das Gebiet im Sinne des Kantonalen Baugesetzes einer intensiven Nutzung des Bodens durch Bauten und Anlagen, welche zu Erholungszwecken bestimmt sind. Das Baureglement der Stadt Gossau trifft keine spezifischen Aussagen zur baulichen Nutzung in der Intensiverholungszone. Der Überbauungsplan regelt nebst verschiedenen Fragen zur Erschliessung und Parkierung somit insbesondere auch die baulichen Nutzungsmöglichkeiten auf dem Areal. Bauten für Tiere und Anlagen, die dem Zoo dienen, sind gemäss rechtskräftigem Sondernutzungsplan innerhalb des gesamten Zooareals möglich (schwarze Umrandung). Im südlichen Teil des Areals sind zusätzlich Bauten für die Zooverwaltung und die Restauration sowie Wohnbauten für standortgebundenes Personal zulässig (weisse Fläche). Sämtliche Bauten müssen somit einen unmittelbaren Bezug zum Zoobetrieb aufweisen. An diesem Grundsatz soll weiterhin festgehalten werden.



Anpassungen Überbauungsplan

Quelle: www.geoportal.ch, bearbeitet

Die Anordnung des Neubaus, welcher das neue Restaurant, die Personalräumlichkeiten und die Lagerräume umfassen soll, ist im Bereich der heutigen Kamelanlagen vorgesehen. Im Sinne der

räumlichen Entflechtung des Gastronomieangebots wird der Standort im Zentrum des Zooareals als ideal erachtet. Der Baubereich A für Bauten für die Zooverwaltung, die Restauration und Personalräumlichkeiten wird zu diesem Zwecke in Richtung Norden erweitert. Die neue Baubereichsabgrenzung orientiert sich an den Fassadenfluchten der Bestandesbauten. Der Baubereich A wird damit um rund 5'037 m² erweitert (bisher 9'889 m²). Im Baubereich A kommen gemäss Überbauungsplan die Regelbauvorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG2 zur Anwendung. Im rechtskräftigen Überbauungsplan galten für Bauten für Tiere bislang keine Regelbauvorschriften. Mit der Erweiterung des Baubereichs wird zwar das mögliche Nutzungsspektrum erweitert, die baulichen Möglichkeiten werden gegenüber früher aber stärker eingeschränkt und reguliert.

**Geplanter Erweiterungsbau**

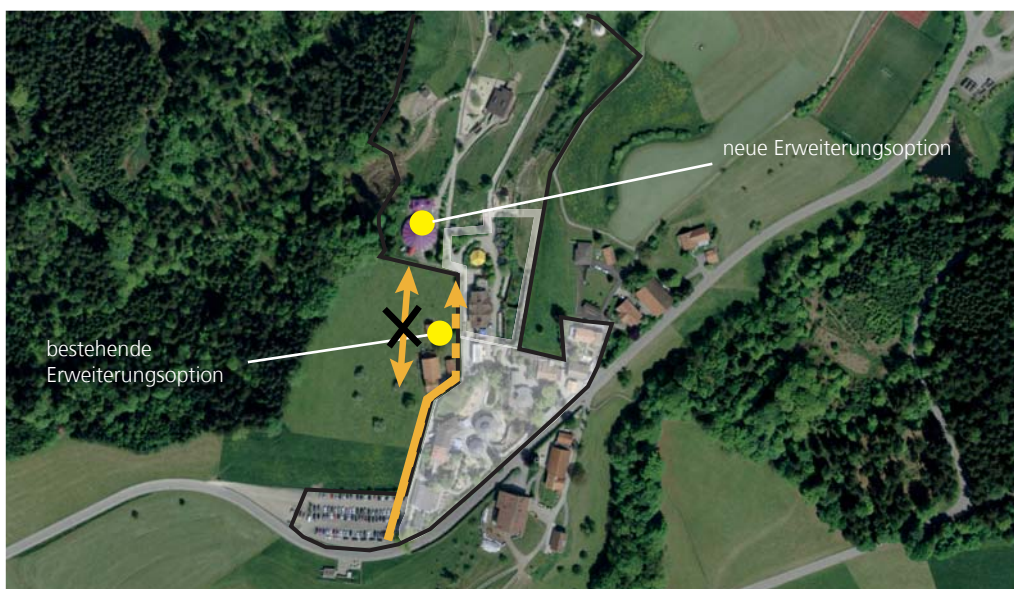
Quelle: Huser Architekten,
Detailpläne siehe Anhang

Die Anlieferung und Notzufahrt erfolgt heute über die Westseite des Areals. Die Zufahrt hat sich in den letzten Jahren etabliert und soll nun im Überbauungsplan verankert werden. Sie erweist sich auch im Hinblick auf den geplanten Neubau im Bereich der Kamelanlagen als zweckmässig. Die Besucher können somit ostseitig der bestehenden Häuserzeile abseits des Anlieferungsverkehrs ungestört passieren und verweilen.

Am Nordrand des heutigen Zooareals verläuft ein kleiner Bachlauf. Seit Inkrafttreten des bestehenden Überbauungsplanes haben sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen im Bereich des Gewässerschutzes massgeblich verändert. Mit der vorliegenden Anpassung des Überbauungsplanes werden auch die erforderlichen Gewässerabstände neu geregelt (siehe Kapitel 3.2). Damit der Gewässerraum rechtlich ausgeschieden werden kann, ist eine geringfügige Erweiterung des Überbauungsplanperimeters notwendig.

2.2 Richtplan

Nebst dem Überbauungsplan wird auch der bestehende Richtplan nachgeführt und punktuell angepasst. Der geltende Richtplan sieht ganz im Norden und Süden langfristige Erweiterungsmöglichkeiten für zusätzliche Tiergehege vor. Eine Erweiterungsfläche für den Baubereich A ist nördlich des bestehenden Parkplatzes vorgesehen. Diese Fläche wird heute noch landwirtschaftlich genutzt und steht für das kurzfristige Planungsvorhaben nicht zur Verfügung. Eine Einzonung ist aktuell nicht geplant. Ob und in welchem Zeitraum das Areal in den Walter Zoo integriert werden könnte ist zum heutigen Zeitpunkt noch offen.



**Anpassung / Nachführung
Richtplan**
Quelle: www.geoportal.ch,
bearbeitet

Da die Verfügbarkeit des bisher vorgesehenen Erweiterungsstandortes noch ungewiss ist, wird im Richtplan im Sinne eines möglichen Alternativstandortes unmittelbar angrenzend an das kurzfristige Erweiterungsgebiet eine weitere langfristige Entwicklungsmöglichkeit definiert. Das potentielle Erweiterungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 2134 m². Das Gebiet liegt innerhalb des bestehenden Zooreals und dient heute als Standort für das Märchenzelt. Konkrete Planungsabsichten bestehen aktuell aber nicht. Mit der Definition eines weiteren Erweiterungsstandortes wird für die weiteren Planungen grösserer Flexibilität und Planungssicherheit geschaffen.

Wie auch im Überbauungsplan wird die Anlieferung und Notzufahrt auf die heutige Situation hin aktualisiert. Eine bisher vorgesehene Erschliessungssachse ganz im Westen des Areals wird aufgrund der neu definierten Anlieferungssachse nicht mehr als zweckmässig erachtet (geringe Erschliessungseffizienz) und wird im Rahmen der vorliegenden Planung aufgehoben.

3 Thematische Aspekte

3.1 Erschliessung / Mobilität

Mit einem jährlichen Besucheraufkommen von über 200'000 Gästen ist der Walter Zoo eine der grösseren Freizeitanlage in der Ostschweiz. An Spitzenbesuchertagen stossen der Walter Zoo mit den bestehenden Erschliessungsanlagen (v.a. Parkplätze) an seine Kapazitätsgrenzen. Schon seit längerem besteht daher eine Vereinbarung, zu Spitzenzeiten die bestehende Infrastrukturanlage der angrenzenden Kaserne nutzen zu können. Auch das Parkieren auf der Neuchlenstrasse kommt dabei immer wieder vor. Die Situation für die Fussgänger und Velofahrer ist heute unbefriedigend und stellenweise auch gefährlich. Da westseitig der Strasse heute kein Trottoir vorhanden ist, müssen die Fussgänger die Neuchlenstrasse (Tempo 80 Strecke) unter Umständen mehrmals queren, um vom Parkplatz zum Eingang des Zoos zu gelangen. Das Wildparkieren auf der Neuchlenstrasse führt zudem zu Konflikten mit den Velofahrern (kein separater Radweg / Radstreifen vorhanden). Das Verkehrsaufkommen und die bestehende Suchverkehr an Spitzentagen stellen auch eine Belastung für die angrenzenden Quartiere dar.

Die Regio Appenzell AR - St.Gallen - Bodensee hat im 2014 einen Bericht über die Verkehrsanbindungen von Verkehrsanlagen veröffentlicht. Darin werden auch die verschiedenen Schwachstellen beim Walter Zoo thematisiert und mögliche Lösungsansätze definiert. Im Fokus steht dabei die Zielsetzung des Agglomerationsprogrammes, publikums- und verkehrsentensive Einrichtungen bedürfnisgerecht, umweltschonend und möglichst effizient zu erschliessen. Verschiedene kurzfristige Massnahmen konnten vom Walter Zoo bereits umgesetzt werden:

- Verbesserte Informationspolitik auf Homepage (Informationsverbesserung im Bereich ÖV / Langsamverkehr, Hinweis auf beschränkte Parkplatzanzahl)
- Neu erstellte Fahrradabstellanlagen beim Haupteingang
- Einführung von RailAway-Kombiangeboten
- Regelmässige Durchführung von Rabatt Aktionen zusammen mit der SBB und Migros (bis zu 50% Eintrittsvergünstigungen für ÖV-Anreisende)

Der Bericht der Region schlägt zudem verschiedene bauliche und betriebliche Optimierungsmassnahmen im Bereich der Neuchlenstrasse vor. Eine Umsetzung dieser Massnahmen wird aktuell nur bedingt als sinnvoll erachtet. Es besteht die Absicht, den Haupteingang künftig an die Südseite des Zoos zu verlegen und damit eine direkte Anbindung an die Verkehrsanlagen (Bushaltestelle, Parkplätze) zu ermöglichen. Mit einer Verlegung des Haupteingangs würden die vorgeschlagenen baulichen Massnahmen an der Neuchlenstrasse obsolet. Eine Verlegung ist aufgrund der Eigentumssituation aktuell jedoch noch nicht möglich. Eine kurzfristige Umsetzung der baulichen Massnahmen wird angesichts der bestehenden Absicht zur Eingangsverlegung nicht als sinnvoll erachtet. Betrieblichen Optimierungsmassnahmen (Temporeduktion, neuer Fussgängerstreifen) wurden von Seiten Stadt geprüft, sind aber aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen heute nicht umsetzbar. Diskutiert wurden ebenfalls Massnahmen wie die Einführung eines Shuttlebusses, Eintrittsvergünstigungen für ÖV-Reisende oder eine Parkplatzbewirtschaftung, jedoch aufgrund von

Umsetzungsschwierigkeiten (z.B. Wildparkiererei, Unvorhersehbarkeit des Besucheraufkommens) wieder verworfen. In Zusammenarbeit mit der Stadt Gossau und den Verkehrsbetrieben konnte zu den Spitzenzeiten jedoch zwischenzeitlich eine ÖV-Taktverdichtung erreicht werden. Weitere Taktverdichtungen sind je nach Nachfrageentwicklung denkbar.

3.2 Gewässer

Am nördlichen Rand des Überbauungsplanperimeters - unmittelbar an der Grenze zwischen bestehender Bauzone und dem Landwirtschaftsgebiet - verläuft ein kleiner Bach. Der Bachlauf quert das Planungsgebiet in westlicher Richtung und mündet im angrenzenden Waldgebiet in den Chellenbach. Im Teilabschnitt des Überbauungsplanes verläuft das Gewässer offen, ausserhalb der Bauzone ist der Bach heute noch eingedolt. Er weist auf dem gesamten Abschnitt eine Gerinnesohle von weniger als 2 m auf.

Gemäss Art. 41a der Gewässerschutzverordnung ist entlang von Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m natürlicher Breite ein Gewässerraum von 11 m freizuhalten. Mit den bestehenden Baulinien sind die Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung heute nicht hinreichend erfüllt. Um den Anforderungen der neuen Gesetzgebung Rechnung zu tragen, wird der Gewässerabstand beidseits des offen geführten Gewässerlaufes neu geregelt. Anlagen haben gegenüber dem Gewässer neu einen Abstand von wenigstens 5.5 m einzuhalten. Für Bauten gilt baugebietsseitig ein Mindestabstand von 10.5 m. Der Bereich zwischen der Baulinie für Bauten und der Baulinie für Anlagen dient als Zugangsbereich zum Gewässer für künftige Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten. Die Zugänglichkeit zum Gewässer wird mit einer Ergänzung von Artikel 5 Absatz 3 der Besonderen Vorschriften sichergestellt. Anlagen, welche den Zugang zum Gewässer beeinträchtigen, sind im Bereich zwischen der Baulinie für Bauten und der Baulinie für Anlagen künftig nicht mehr möglich. Westseitig ausserhalb der Bauzone wird in einem Abstand von 5.5 m eine Baulinie für Bauten und Anlagen ausgeschieden. Durch die beidseitige Ausscheidung von Baulinien wird der Gewässerraum langfristig gesichert.

Im eingedolten Bereich des Bachs ausserhalb der heutigen Bauzone besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Die Gewässerraumsicherung erfolgt erst im Zusammenhang mit einer allfälligen Erweiterung der bestehenden Intensiverholungszone. Eine Einzonung ist aktuell nicht vorgesehen. Im Zusammenhang mit einer künftigen Erweiterung des Zooareals wird eine Offenlegung des Bachs auf dem Abschnitt des neuen Zoogeländes angestrebt. Der notwendige Raum für die Offenlegung des Gewässers ist dazumal auszuscheiden.

Die Weiher und die zugehörigen Leitungen sind künstlich angelegte Wasseranlagen und stellen keine Gewässer im Sinne der Gewässerschutzverordnung dar. Eine Gewässerraumausscheidung ist somit nicht erforderlich.

3.3 Parkierung

Die an der Parkierungsanlage an der Neuchlenstrasse, Grundstück Nr. 3491, wurde ohne Bewilligung in westlicher Richtung auf dem Grundstück Nr. 1501 erweitert. Für diese Parkplätze wurde im Juni 2014 ein nachträgliches Baugesuch eingereicht. Dieses konnte nicht behandelt werden, weil sich die entsprechende Teilfläche ausserhalb der Bauzone befindet. Seitens des AREG wurde eine Einzonung, welche die Grundlage für eine Bewilligung darstellt, als grundsätzlich denkbar beurteilt. Voraussetzung für eine Einzonung ist, dass die Fläche im kantonalen Richtplan dem Siedlungsgebiet zugewiesen ist. Seitens der Stadt Gossau wurde nun im Rahmen der laufenden Überarbeitung des kantonalen Richtplans beantragt, die Fläche dem Siedlungsgebiet zuzuweisen. Sobald der kantonale Richtplan genehmigt und die Fläche dem Siedlungsgebiet zugewiesen ist, wird seitens der Stadt das Verfahren zur Einzonung in Angriff genommen werden. In diesem Zusammenhang ist auch der Überbauungsplan nochmals anzupassen und eine Perimetererweiterung vorzunehmen. Sodann soll auch das nachträgliche Baugesuch für die Parkplätze nochmals eingereicht werden.

3.4 Naturgefahren

Im Planungsgebiet besteht keine Gefährdung durch Hochwasser. Das nördliche Teilgebiet des Richtplangebiets ist sehr steil und befindet sich im Nahbereich eines Gewässers. Im Rahmen der Planungsarbeiten im Jahr 2007 ging man in diesem Gebiet von einer möglichen Gefährdung durch Hangrutschungen aus. Gemäss aktueller Naturgefahrenkarte liegt in besagtem Teilgebiet keine Gefährdung durch Hangrutschungen vor. Weitere Abklärungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Dem Hochwasserschutz muss ebenfalls mit einem hohen Mass Beachtung geschenkt werden. Oberflächenwasser kann bei starken Gewittern in der vorliegenden Hanglage auftreten und sollte mit baulichen Massnahmen abgewiesen werden (Wall, Stellriemen, erhöhte Lichtschächte usw.).

4 Vorprüfung

Die Planungsinstrumente wurden dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der Vorprüfung wurden insbesondere folgende Anpassungen vorgenommen:

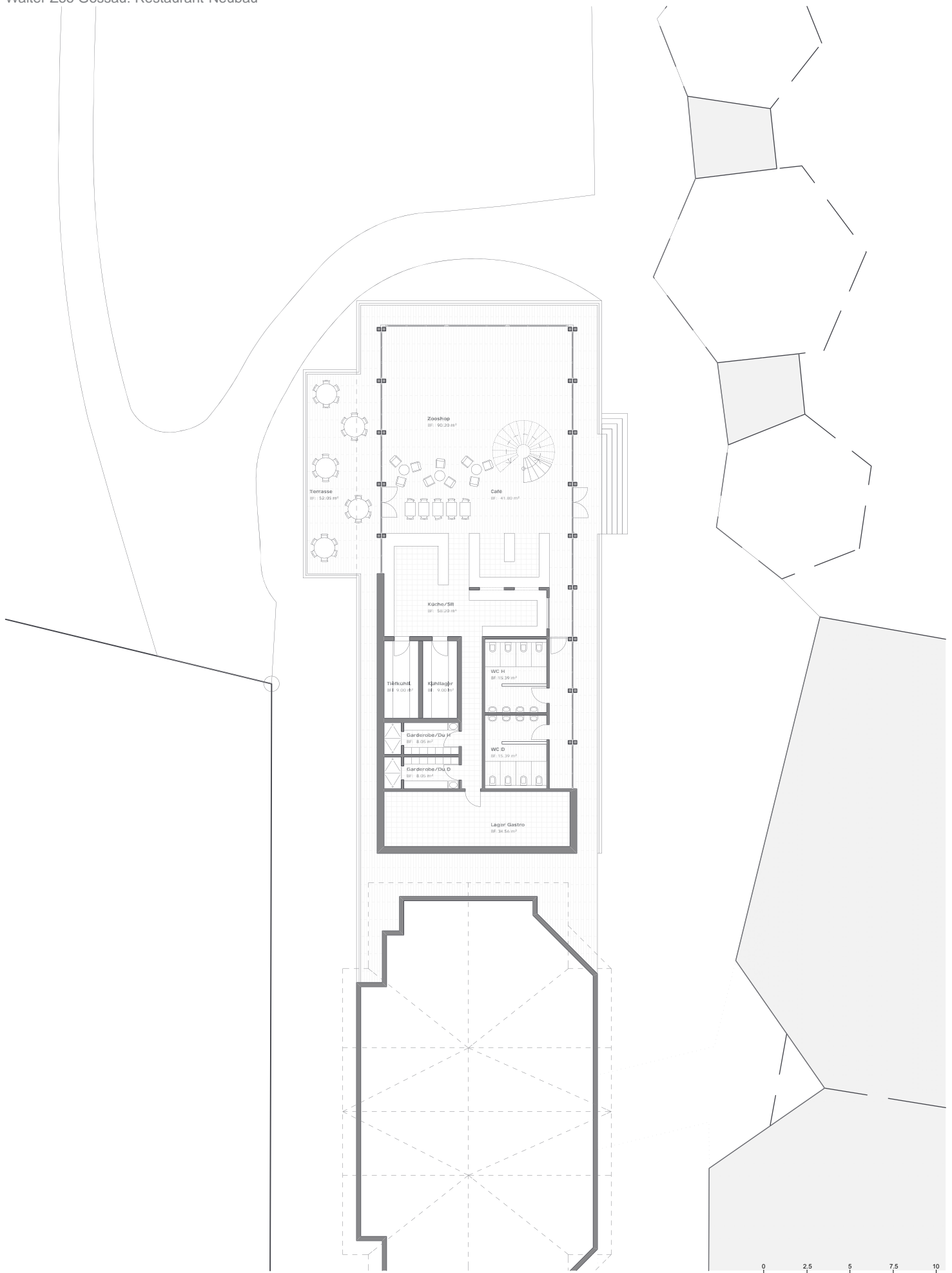
- Festlegung des Gewässerraumes mit beidseitiger Ausscheidung von Baulinien im offen geführten Bereich des Bachlaufs
- Ergänzung von detaillierten Projektplänen und Visualisierungen im Planungsbericht
- Präzisierung der Erschliessungsthematik, Kapitel Erschliessung / Mobilität im Planungsbericht ergänzt
- Ergänzung von Aussagen zu den Absichten Bereich der Parkierung in Kapitel „Parkierung“ im Planungsbericht
- Ergänzung Oberflächenwasserthematik im Kapitel „Naturgefahren“ des Planungsberichts

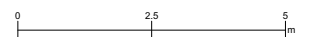
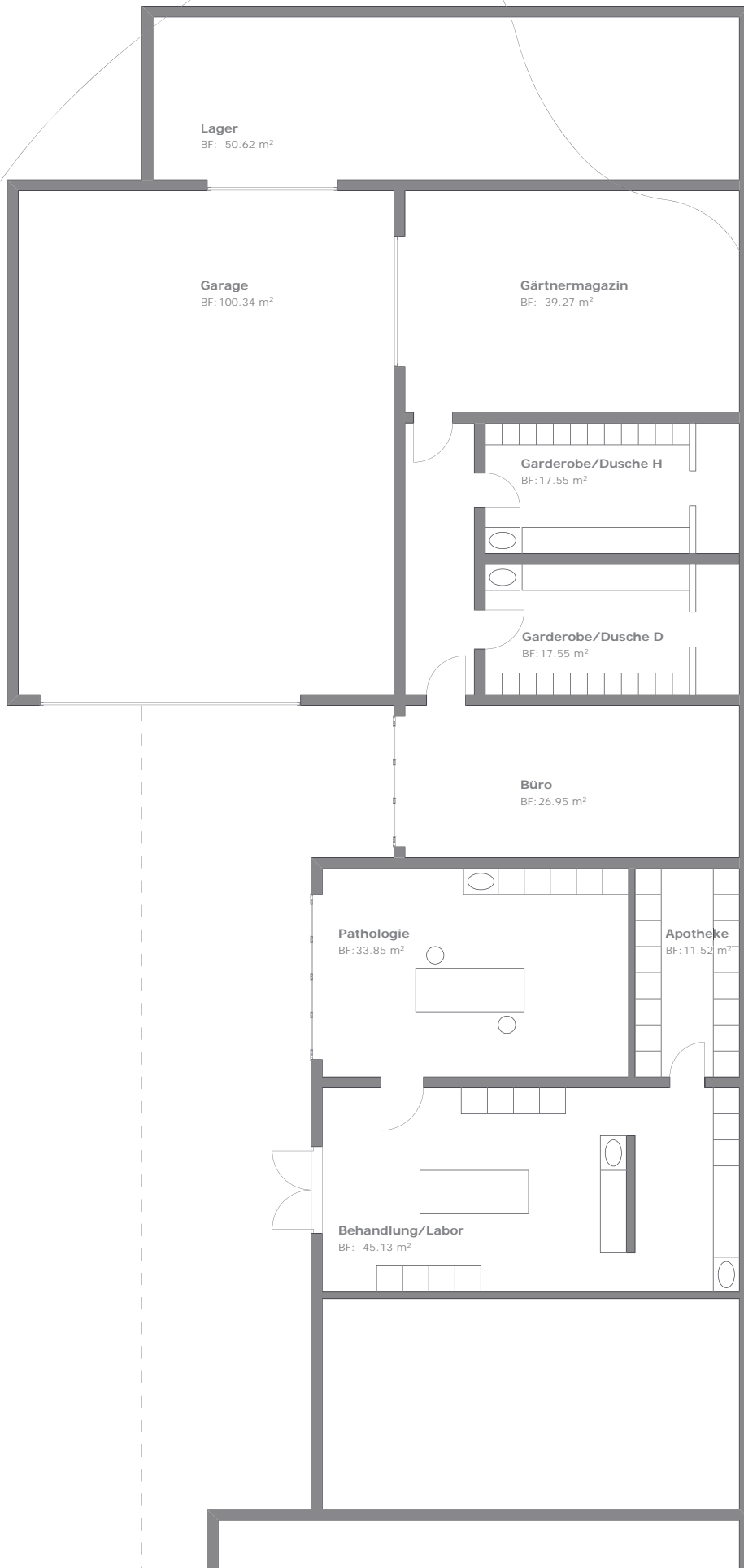
5 Verfahren

Die betroffenen Anstösser werden im Rahmen der Planaufgabe über das Planungsvorhaben informiert. Eine öffentliche Informationsveranstaltung ist nicht vorgesehen.

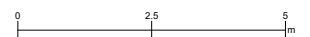
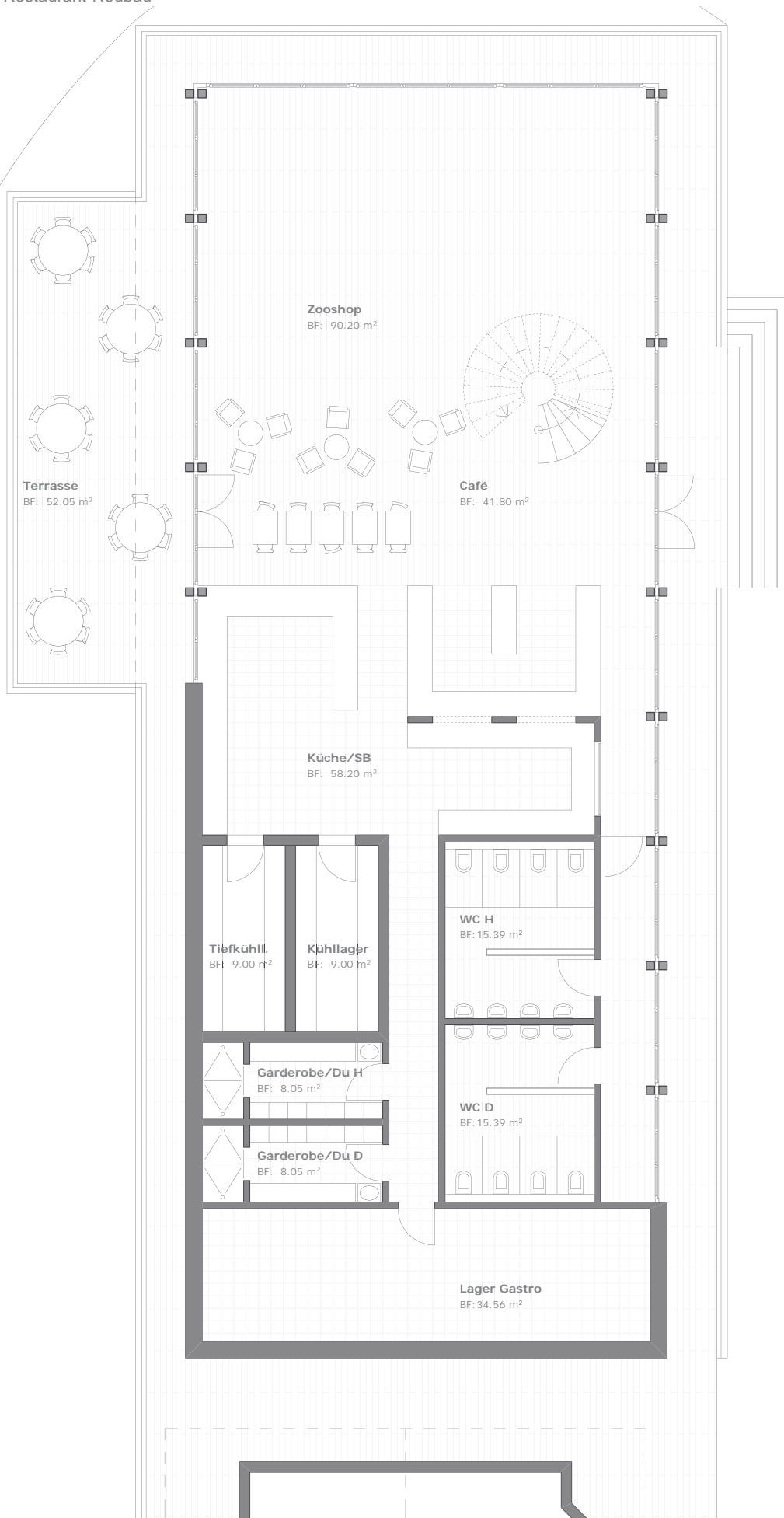
Anhang

Vorprojekt Restaurant-Neubau Walter Zoo, Gossau vom 17.07.2015

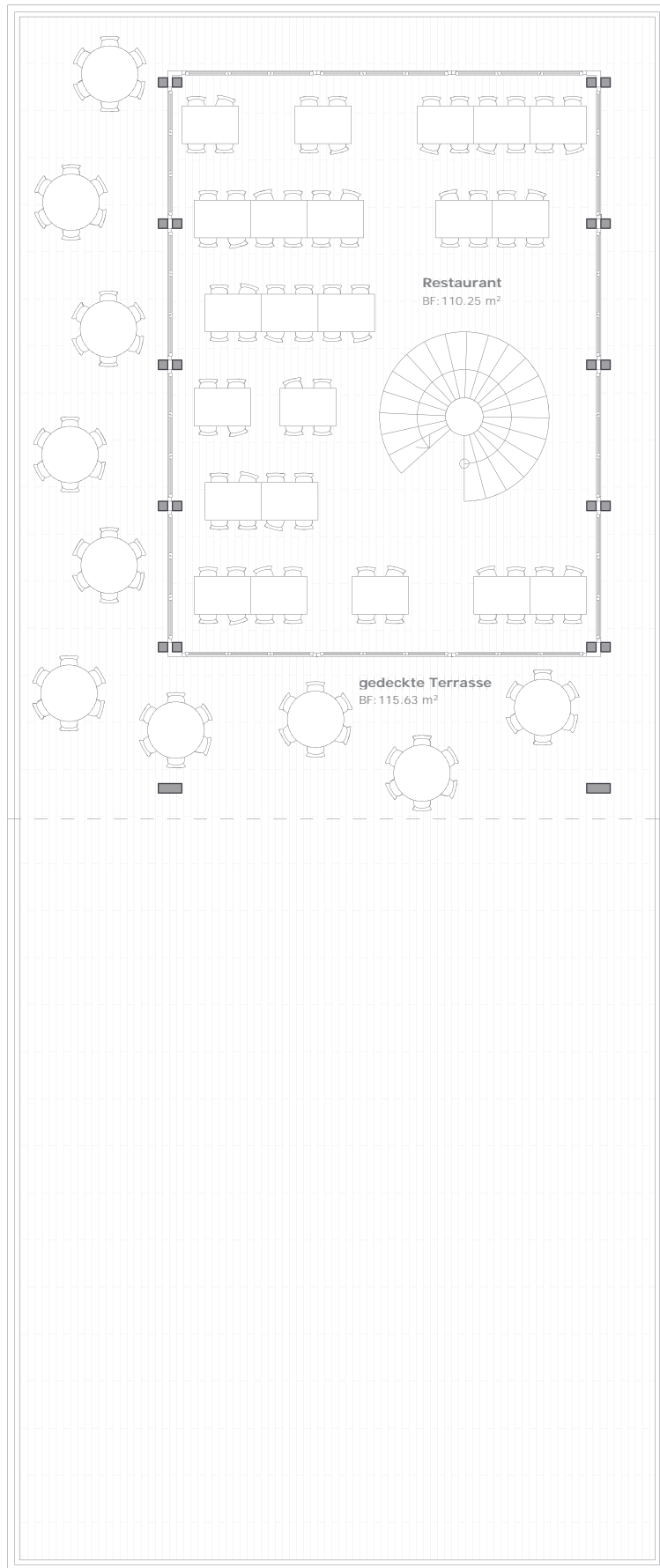




© 2015 by huser architekten, vaduz
17.07.2015 | lh



© 2015 by huser architekten, vaduz
17.07.2015 | lh



0 2.5 5
m

© 2015 by huser architekten, vaduz
17.07.2015 | lh

