



Postulat "Siedlungsentwicklung Stadt Gossau"

Beantwortung

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Postulatsauftrag.....	2
2.	Vorbemerkung	2
3.	Grundsätze der Siedlungspolitik des Stadtrates	2
3.1.	Gewerbe-Industrie- und Industrienutzungen	2
3.2.	Dienstleistungsnutzungen	3
3.3.	Wohnnutzungen	3
3.4.	Gewerbe- und Mischnutzungen.....	4
4.	Bereitstellung von Baugebieten.....	4
4.1.	Gewerbe-Industrie- und Industrienutzungen	4
4.1.1	Bedarf.....	4
4.1.2	Gegenüberstellung von Bedarf und Angebot	4
4.2.	Dienstleistungsnutzungen	5
4.2.1	Büroflächen	5
4.2.2	Laden-/Verkaufsflächen	5
4.2.3	Hotel/Gastronomie	5
4.2.4	Gesundheit/Fitness/Wellness	5
4.3.	Wohnnutzungen	5
4.4.	Gewerbe- und Mischnutzungen.....	6
4.5.	Flächen im übrigen Gemeindegebiet.....	6
5.	Strategie des Stadtrates	7
5.1	Gewerbe-Industrie- und Industrienutzungen	7
5.1.1	Gebiet Moosburg	7
5.1.2	Gebiet Sommerau.....	8
5.1.3	Gebiet Städeli-Weid-Gapf	8
5.1.4	Gebiet Gossau Ost	8
5.1.5	Gewerbe-Industriestandort Arnegg.....	8
5.1.6	Vorgehen.....	8
5.2	Dienstleistungsnutzungen.....	9
5.3	Wohnnutzungen	9
5.4	Umgang mit dem übrigen Gemeindegebiet	10
6.	Weiteres Vorgehen / Finanzbedarf	10
7.	Verfahren	11

1. Postulatsauftrag

Peter Bernhardsgrütter und 18 Mitunterzeichnende haben am 5. September 2006 das Postulat „Stadtentwicklung Stadt Gossau“ mit folgendem Wortlaut eingereicht:

"Da die Stadt Gossau durch ihre günstige Verkehrslage immer wieder als Standort für grössere Industriebauten in Betracht gezogen wird, ist die Zeit reif für eine klare Ausscheidung der Zonen für grössere Industrieüberbauungen, Klein- und Mittelgewerbe und Wohnbauten.

Die Möglichkeit Land entlang der Autobahn anzubieten sollte Gossau, sofern der Bedarf weiterhin besteht, nutzen. Es entspricht auch den Leitsätzen der Stadtentwicklung, vor allem den von der Industrie entstandenen Schwerverkehr von den Wohngebieten fernzuhalten.

Weiter hat es in Gossau eine beträchtliche Fläche, welche dem übrigen Gemeindegebiet (UeG) zugeteilt ist. Auch hier besteht Handlungsbedarf. In Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern könnte noch einiges verwirklicht werden.

Ich lade deshalb den Stadtrat ein, die Möglichkeit einer Industriezone entlang der Autobahn zu prüfen und dem Parlament Antrag zu stellen.

Der Stadtrat wird zudem beauftragt die Grundeigentümer mit Parzellen im UeG bezüglich einer Umzonung zu kontaktieren und falls gewünscht eine Umzonung in die Gewerbe und/oder Wohn- und Gewerbezone umgehend einzuleiten und dem Parlament Antrag zu stellen."

Das Parlament hat das Postulat an der Sitzung vom 7. November 2006 mit 23 Ja bei 6 Nein und einer Enthaltung erheblich erklärt.

2. Vorbemerkung

Das Postulat greift teilweise Anliegen auf, welche untereinander wenig Bezug haben, mit anderen Themen jedoch eng verknüpft sind. So hat der Stadtrat das Postulat zum Anlass genommen, neben den Gewerbe-Industrienutzungen auch den Handlungsbedarf in Bezug auf Dienstleistungs-, Wohn- und Mischnutzungen untersuchen zu lassen.

3. Grundsätze der Siedlungspolitik des Stadtrates

3.1. Gewerbe-Industrie- und Industrienutzungen

Die Bereitstellung von Baugebieten für Industrie- und Gewerbenutzungen und damit die Standortsicherung für bestehende Unternehmen und die Ansiedlung neuer Firmen stellen ein wesentliches Bestreben der Stadtentwicklung von Gossau dar. Es ist unbestritten, dass der Bedarf für Flächen solcher Nutzungen gegeben ist. Er generiert sich zum einen aus dem Innern (Weiterentwicklung bestehender Firmen) aber auch in erheblichem Mass aus der starken Nachfrage von Aussen (Neuansiedlungen).

Der Stadtrat lässt sich vom Grundsatz leiten, dass das in Gossau zur Verfügung stehende Flächenangebot dem Erhalt, der Sicherung und der allfälligen Erweiterung bestehender Gossauer Firmen sowie der Neuansiedlung wertschöpfungsorientierter Unternehmen vorbehalten bleibt. Auf die Ansiedlung von Gross-Fachmärkten und wenig nachhaltiger Betriebe soll - trotz erheblicher diesbezüglicher Nachfrage - bewusst verzichtet werden.

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass die unüberbauten Flächen mit einer vorzüglichen Lage an der Autobahn bei manchen Investoren grossen Appetit auslösen. Daher befindet sich Gossau in der privilegierten Lage, bei der Befriedigung der Nachfrage eine Auswahl - Qualität statt Quantität - treffen zu können. Der Stadtrat will dies auch tun, nicht zuletzt auch aus der Erkenntnis, dass nachfolgende Generationen uns möglicherweise für das, was wir nicht verbaut haben, ebenso dankbar sind wie für das, was wir gebaut haben.

Im Weiteren ist es dem Stadtrat ein Anliegen, seine raumplanerischen und siedlungspolitischen Aktivitäten regional zu koordinieren und abzustützen. Aus diesem Grund stellt das Agglomerationsprogramm St. Gallen/Arbon-Rorschach, wie es von den Regierungen der Kantone St. Gallen, Thurgau und Appenzell Ausserrhoden Ende

2007 genehmigt und beim Bund eingereicht wurde, eine wesentliche Bezugsgrösse und einen Orientierungsrahmen dar.

Der Mangel an Baulandreserven im Industrie-Gewerbe-Sektor hat dazu geführt, dass Gossau nicht im Kataster der wirtschaftlichen Schwerpunktgebiete des Kantonalen Amtes für Wirtschaft aufgeführt ist. Damit wird Gossau seiner im kantonalen Richtplan festgeschriebenen strukturpolitischen Bedeutung als Nebenzentrum nicht gerecht.

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Überlegungen strebt der Stadtrat eine massvolle Erweiterung des derzeitigen Angebots an Gewerbe-Industriebauland an.

3.2. Dienstleistungsnutzungen

Unter dem Begriff Dienstleistungen werden folgende Nutzungen verstanden

- Verkaufsnutzungen für den Detailhandel
- Büronutzungen für Finanz- und Unternehmensdienstleister
- Dienstleistungen im Bereich Gesundheit/Fitness/Wellness
- Dienstleistungen im Bereich Gastronomie und Hotel

Die erwähnten Nutzungen sollen sich in erster Linie auf Flächen an zentralen Lagen mit guter Erreichbarkeit für Bewohner und Besucher konzentrieren. Sie dienen damit der Attraktivität und Belebung des Zentrums, der Versorgung der Bevölkerung und tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei. Dies schliesst bei entsprechender Nachfrage nicht aus, dass auch an peripheren Standorten neue Büroarbeitsplätze entstehen können. Die alles überspannende Verkehrsproblematik wirkt somit auch auf diese Nutzungen aus. Es ist wichtig, den Langsamverkehr und den öffentlichen Verkehr als Alternativen zum motorisierten Verkehr zu attraktivieren.

Die Verkaufsfläche im Detailhandel betrug in Gossau im Jahre 2005 rund 22'400 m², davon rund zwei Drittel im Stadtzentrum. Vor allem für den Non-Food-Bereich fehlt eine dominante Angebotsstruktur. Ausserhalb des Stadtzentrums bestehen weitere Verkaufsflächen (z.B. Gebiete Tiefe/Migros und Eichen). Dieses Angebot an Flächen für Verkaufsnutzungen soll erhalten, jedoch nicht ausgedehnt werden.

Mit der blossen Bereitstellung von gewerblich-industriell nutzbaren Flächen durch die Stadt Gossau ist nur eine begrenzte Einflussnahme auf die angestrebte Entwicklung möglich. Es sind daher zusammen mit Grundeigentümern und Investoren Wege zu beschreiten, damit gute Voraussetzungen bestehen, dass bei der Bereitstellung von Bodenflächen die im öffentlichen Interesse liegenden Dienstleistungsnutzungen auch tatsächlich erreicht werden.

3.3. Wohnnutzungen

Die Bevölkerungsentwicklung in Gossau bewegt sich im Rahmen des kantonalen Mittels. Im gesamtschweizerischen Vergleich ist aber eine unterdurchschnittliche Entwicklung festzustellen. Die Einwohnerzahl von Gossau wächst jährlich um rund 60 Personen. Der Wohnungsbestand erhöhte sich in den vergangenen zehn Jahren jedoch überdurchschnittlich, d.h. jährlich um rund 100 Wohnungen. Dieses Missverhältnis (100 neue Wohnungen bei lediglich 60 neuen Einwohnern) begründet sich teils mit dem steigenden Pro-Kopf-Flächenbedarf, aber auch mit der Tendenz zu Kleinhaushalten, und hat Auswirkungen auf den Leerwohnungsbestand. Die örtliche Wohnungsnachfrage ist zu zwei Dritteln von innen und lediglich zu einem Drittel von aussen generiert.

Gossau verfügt als Wohn- und Arbeitsplatz über vorteilhafte Standortfaktoren (z.B. Schulangebot, Verkehrslage). Es ist diesbezüglich durchaus vergleichbar mit Städten wie Wil, Herisau oder St. Gallen und steht daher auch in gewisser Konkurrenz zu diesen.

Im Interesse eines sorgsamem Umganges mit der Ressource Boden soll das Schwergewicht nicht auf Neueinzonungen liegen, sondern auf Erneuerung/Sanierung von bestehendem Wohnraum, auf bestmöglichem Ausnützen des Potentials innerhalb des bestehenden Baugebiets und auf der Umstrukturierung von Gewerbe-/Industrieflächen im Falle von Betriebsumsiedlungen.

3.4. Gewerbe- und Mischnutzungen

Als Gewerbenutzung wird ein breites Spektrum - von Arztpraxis bis Reparaturwerkstätte - verstanden. Je nach Lärmerzeugung lassen sie sich in allen Bauzonen realisieren. In diesem Sinne ist das Thema den drei vorgenannten Nutzungen zuzuordnen. Um die Erstellung von Gewerbeflächen zu begünstigen, ermöglicht das Baureglement in Wohn-/Gewerbebezonen bei einem Gewerbeanteil von mindestens 25 % die Gewährung eines namhaften Bonus in der Ausnutzungsziffer. Die Praxis zeigt allerdings, dass gegenwärtig das Angebot an Gewerbebauland die Nachfrage an Gewerbeflächen übersteigt. Ein Bedarf an zusätzlichen Einzonungen besteht nicht.

4. Bereitstellung von Baugebieten

Der Stadtrat hat das derzeitige Angebot und die Verfügbarkeit an Bauland untersuchen lassen und dabei auf diverse Quellen, namentlich auch auf frühere Studien und auf Expertenmeinungen aus der Immobilienbranche abgestellt. Dabei wurde unterschieden zwischen

- kurzfristiger Verfügbarkeit (0-3 Jahre; unüberbaute Flächen in der Bauzone)
- mittelfristiger Verfügbarkeit (0-10 Jahre; Flächen im Übrigen Gemeindegebiet)
- langfristiger Verfügbarkeit (0-15 Jahre; Entwicklungsabsichten des kommunalen Richtplanes)

Für die gleichen Zeithorizonte wurde auch versucht, den voraussichtlichen Bedarf an Bauland abzuschätzen, und zwar getrennt nach Gewerbe-/Industrienutzungen, Dienstleistungsnutzungen und Wohnnutzungen. In den folgenden Abschnitten werden, soweit erforderlich, das dabei gewählte Vorgehen und die gewonnenen Erkenntnisse dargelegt.

4.1. Gewerbe-Industrie- und Industrienutzungen

4.1.1 Bedarf

Für eine Prognose der künftig bereitzustellenden Gewerbe- und Industrieareale ist die Kenntnis des Bedarfs entscheidend. Dieser wurde ermittelt zum einen aufgrund der Entwicklung der vergangenen Jahre (ortsansässige Firmen), zum andern aufgrund von bekannten möglichen Betriebsauslagerungen und zum Dritten aufgrund von als ernsthaft beurteilten Anfragen von auswärtigen Firmen. Für die Prognose wurde keine lineare Hochrechnung vorgenommen, sondern diese im Interesse eines sparsamen Umganges mit den verfügbaren Flächen reduziert.

4.1.2 Gegenüberstellung von Bedarf und Angebot

Die tabellarische Gegenüberstellung resultierend aus der beschriebenen Vorgehensweise zeigt folgendes Bild:

	Kurzfristig 0-3 Jahre	Mittelfristig (inkl. kurzfristig) 0-10 Jahre	Langfristig (inkl. mittelfristig) 0-15 Jahre
	Gossau und Arnegg	Gossau und Arnegg	Gossau und Arnegg
Bedarf	12 ha	29 ha	46 ha
Angebot/Potential	8 ha	24 ha	72 ha
Differenz Bedarf/Angebot	- 4 ha	- 5 ha	+ 26 ha

Die Gegenüberstellung zeigt, dass der kurzfristige Bedarf vom vorhandenen kurzfristigen Angebot nicht gedeckt werden kann. Es müssen daher Bestrebungen intensiviert werden, mittelfristig aktivierbare Flächen als zusätzliches Angebot verfügbar zu machen.

Auch mittelfristig lässt sich der Bedarf nicht lückenlos decken. Folglich sollen auch hier die Bemühungen verstärkt werden, das verfügbare Flächenangebot zu vergrössern bzw. bereitzuhalten. Das bedeutet, dass für die Gewährleistung eines ausreichenden mittelfristigen Angebotes Gebietsentwicklungen voranzutreiben sind, so dass bei konkretem Bedarf seitens der öffentlichen Hand rasch und auf gesicherten konzeptionellen Überlegungen reagiert werden kann.

Betrachtet man den langfristigen Zeitraum, ist festzustellen, dass das Flächenangebot für den zu erwartenden Bedarf mehr als ausreichend ist. In der Konsequenz bedeutet dies, dass Überlegungen zur strategischen Priorisierung anzustellen sind. Gleichzeitig wird angesichts des kurz- und mittelfristig knappen Angebotes eine Verlagerung der effektiven Verfügbarkeiten hin zu kürzeren Zeiträumen stattfinden müssen.

4.2. Dienstleistungsnutzungen

4.2.1 Büroflächen

Nach heutigem Kenntnisstand können das Angebot an Büroflächen und deren Nutzungen als gut bezeichnet werden. Anders als bei den Gewerbe-Industrie- und Industrienutzungen sind hier keine Daten vorhanden. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass nur mit einer geringen Nachfrage zu rechnen ist.

4.2.2 Laden-/Verkaufsflächen

Bezüglich des Potentials für den Detailhandel besteht in Gossau ein zusätzliches Flächenpotential von etwa 500 - 1'500 m Verkaufsfläche im Food- und etwa 1'000 - 2'500 m² Verkaufsfläche im Non Food-Bereich. Dieses Potential besteht auch, nachdem das Einkaufszentrum SG-West /Stadion realisiert ist (Studie Interurban).

4.2.3 Hotel/Gastronomie

Das gastronomische Angebot ist zwar ausreichend, jedoch zu wenig vielfältig und zu wenig trendig. Ergänzungen sind erwünscht. Insbesondere vermöchte ein Hotel an gutem Standort das derzeitige Angebot abzurunden.

4.2.4 Gesundheit/Fitness/Wellness

Das ärztliche und zahnärztliche Angebot ist gut. Verstärkt nachgefragt werden Angebote im Bereich Gesundheit/Fitness/Wellness. Dieses Angebot hat Ausbaupotenzial. Namentlich wäre eine stärkere Vernetzung in diesem Bereich durchaus wünschenswert.

4.3. Wohnnutzungen

Es ist zu unterscheiden zwischen Wohnnutzungen niederer Dichte (Einfamilienhauszonen z.B. Wohnzonen zweigeschossig) und hoher Dichte (Mehrfamilienhauszonen, z.B. Wohn- oder Wohn-Gewerbebezonen drei- und mehrgeschossig). Die Lage bezüglich Angebot an Baugebieten für Wohnnutzungen niederer Dichte hat sich wegen der Neueinzonung im Gebiet Fenn-Geissberg etwas entschärft. Überbauungen mit höherer Dichte sind gegenwärtig mehrere geplant oder bereits im Bau (Bachwisen, Perron 3, Areal Epper).

Das Angebot wurde anhand des rechtskräftigen Zonenplans sowie des Erschliessungsstandes Anfang 2007 erfasst. Es setzt sich zusammen aus

- kurzfristig verfügbaren Flächen (unüberbauten Flächen in rechtskräftigen Bauzonen für Wohnen, z.B. WE, W2, W3, W4, WG3, DK).
- mittelfristig verfügbaren Flächen (Flächen im Übrigen Gemeindegebiet)
- langfristig verfügbaren Flächen (Entwicklungsabsichten des kommunalen Richtplanes)

Das so ermittelte Angebot/Potential entspricht jedoch in vielen Fällen nicht der tatsächlichen Verfügbarkeit. Aufgrund einer detaillierten Beurteilung wurde versucht, ein realistisches Bild der verfügbaren Flächen aufzuzeigen. In der nachfolgenden Tabelle nicht berücksichtigt sind Potentiale in Umstrukturierungsgebieten sowie das mit Erneuerungen/Sanierungen von Wohnliegenschaften verbundene Potential.

	Kurzfristig 0-3 Jahre				Mittelfristig (inkl. kurzfristig) 0-10 Jahre				Langfristig (inkl. mittelfristig) 0-15 Jahre			
	Gossau		Arnegg		Gossau		Arnegg		Gossau		Arnegg	
(alle Werte in Hektaren [ha])	Dichte hoch	Dichte nieder	Dichte hoch	Dichte nieder	Dichte hoch	Dichte nieder	Dichte hoch	Dichte nieder	Dichte hoch	Dichte nieder	Dichte hoch	Dichte nieder
Bedarf	3	1.5	0.45	0.75	10	5	1.5	2.5	15	7.5	2.25	3.75
Angebot/ Potential	1.3	4	2.6	0.4	6.9	6.4	5.3	5.9	11.3	13.7	7.9	11.5
Differenz Bedarf/Angebot	- 1.7	+ 2.5	+ 2.15	- 0.35	- 3.1	+ 1.4	+ 3.8	+ 3.4	- 3.7	+ 6.2	+ 5.65	+ 7.75

Die Gegenüberstellung zeigt, dass mit Blick auf den zukünftigen Bedarf mehrheitlich genügend Fläche für Wohnnutzungen zur Verfügung steht. In Gossau besteht für Wohnnutzungen hoher Dichte über kurz-, mittel- und langfristige Sicht eine Lücke. Ziel der künftigen Strategien soll eine Beseitigung dieses Unterangebotes sein.

4.4 Gewerbe- und Mischnutzungen

Innerhalb von Wohn-Gewerbebezonen wird die Überbauung häufig und sinnvollerweise nach strassenorientierter Gewerbe- und rückliegender Wohnnutzung strukturiert. Weil sich die Nachfrage vor allem auf Wohnraum beschränkte, wurden in einigen Fällen (z.B. Bachwisen, Flora-/Bischofszellerstrasse, Tannenstrasse) bisher lediglich die Wohnbauten realisiert und auf die Erstellung der Gewerbebauten zumindest vorerst verzichtet. Dies führt den Stadtrat zur Auffassung, dass derzeit kein dringender Bedarf für Neueinzonungen für das Klein- und Mittelgewerbe besteht.

4.5. Flächen im Übrigen Gemeindegebiet

Gemäss kantonaler Baugesetzgebung (Art. 21 BauG) umfasst das übrige Gemeindegebiet das Gebiet, das für eine spätere bauliche Entwicklung oder nicht für eine bestimmte Nutzung vorgesehen ist. Es ist keine Bauzone. Bauten und Anlagen sind im übrigen Gemeindegebiet zugelassen, wenn sie in der Landwirtschaftszone zulässig sind und die planmässige bauliche Entwicklung der Gemeinde nicht gestört wird.

In der Zone UeG finden sich auf Gossauer Gemeindegebiet rund 80 Grundstücke, rund drei Viertel davon – darunter auch sehr kleine Grundstücke – liegen im Niederdorf. Weitere ÜG-Flächen sind unter Ziffer 4.3 vorstehend als mittelfristig verfügbares Baugebiet enthalten.

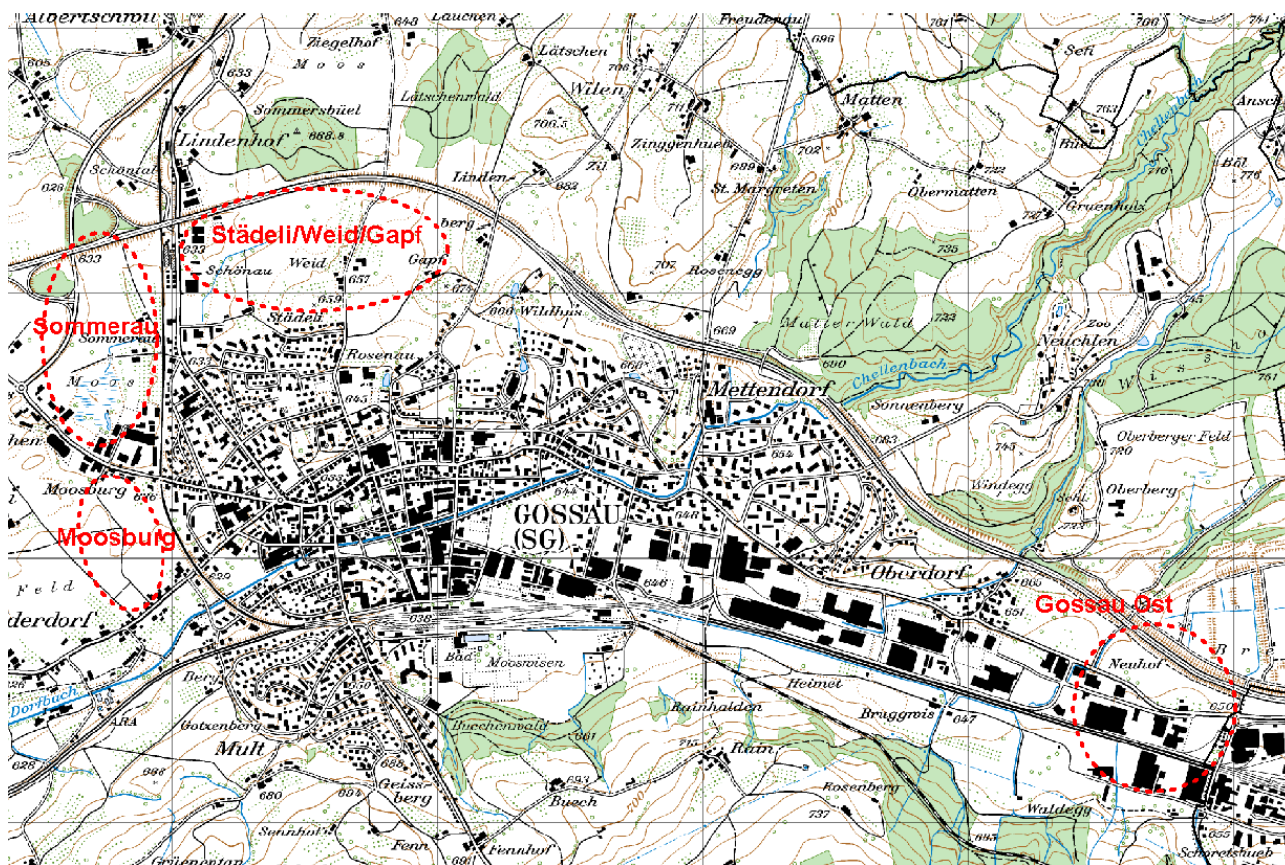
Im kommunalen Richtplan wird zwar gerade im Niederdorf Handlungsbedarf festgestellt und in einem Entwicklungskonzept Niederdorf aus dem Jahre 2000 sind die Eckpfeiler einer möglichen Zonierung angedacht worden. Der Entwicklungsplan Niederdorf sieht eine Strukturhaltung und zu diesem Zweck eine Einzonung in beispielsweise eine Dorfkernzone (ähnlich Arnegg oder Oberdorf) mit Mischnutzung Wohn-Gewerbe vor. Ein solches Projekt bedingt aber einen gewissen Konsens unter den betroffenen Grundeigentümern. Um diesen auszuloten, wurde im Juli/August 2007 bei den Grundeigentümern des Niederdorfs eine breit angelegte Umfrage durchgeführt. Aufgrund von gegen vierzig, teils sehr differenzierter Rückmeldungen zeigt sich tendenziell folgendes:

- a) Rund drei Viertel der Befragten sind mit den Aussagen im seinerzeitigen Entwicklungskonzept Niederdorf einverstanden. Rund ein Viertel hat sich dazu nicht geäussert.
- b) Rund die Hälfte der Antwortenden ist an einer Um-/Einzonung von Grundstücken interessiert, ein Viertel ist nicht interessiert und ein weiteres Viertel ist diesbezüglich noch unentschlossen.
- c) Als mögliche künftige Nutzungen im Niederdorf werden hauptsächlich Wohn-/Gewerbenutzungen, in wenigen Fällen reine Wohnnutzungsmöglichkeiten genannt.

Die insgesamt positiven Umfrageergebnisse lassen den Schluss zu, dass Neu-Einzonungen im Niederdorf zumindest zu prüfen sind.

5. Strategie des Stadtrates

Aufgrund der vorbestanden und neu gewonnenen Erkenntnisse betreffend Siedlungsentwicklung zieht der Stadtrat die nachstehenden Schlussfolgerungen:



5.1 Gewerbe-Industrie- und Industrienutzungen

Das Bereitstellen von zusätzlichem Baugebiet für Gewerbe-Industrienutzungen ist vordringlich, geniesst eine hohe Priorität und ist wichtiger als die Bereitstellung von Flächen für die Dienstleistungs- und Wohnnutzungen. Mit dieser Priorisierung will der Stadtrat dazu beitragen, dass auf dem Gebiet der Stadt Gossau qualitativ wertvolle Arbeitsplätze gesichert und neue generiert werden können. Für eine gewerblich-industrielle Nutzung stehen aufgrund der geltenden kommunalen Richtplanung folgende Gebiete im Vordergrund:

5.1.1 Gebiet Moosburg

Dieses Gebiet kann nur hinreichend erschlossen werden, wenn eine Verbindungsstrasse Flawilerstrasse-Wilerstrasse geschaffen wird. Damit kann gleichzeitig eine bessere Anbindung des Verkehrs aus dem Untertoggenburg an die Autobahn A1 und in der Folge eine Entlastung des Stadtzentrums vom Verkehr erreicht werden. Das Anliegen einer neuen Verbindungsstrasse wird auch von der Gemeinde Flawil mitgetragen. Die betroffenen Eigentümer stehen einem Verkauf nicht grundsätzlich ablehnend gegenüber. Der Erwerb von Grund und Boden in der Landwirtschaftszone untersteht aber den einschränkenden Bestimmungen des bäuerlichen Bodenrechts, und ist erst möglich, wenn die zu veräussernden (Teil-)Grundstücke eingezont sind.

Das Gebiet Moosburg ist überdies als Fruchtfolgefläche im Sinne der eidgenössischen Gesetzgebung bezeichnet, wodurch eine Einzonung nur unter erschwerten Bedingungen möglich ist. Aufgrund der bisherigen Kontakte mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) und der dort vorgenommenen Interessenabwägung dürfte eine Einzonung des Gebietes Moosburg dann möglich sein, wenn die Einzonung dem Erhalt von Arbeitsplätzen und der Existenzsicherung und Weiterentwicklung von ortsansässigen Betrieben dient. Bei dieser Ausgangslage rechtfertigt es sich, die Bestrebungen zur Schaffung von zusätzlichem Gewerbe- und Industrieland im Gebiet Moosburg weiter voranzutreiben.

5.1.2 Gebiet Sommerau

Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A1. Es befindet sich ebenfalls in der Landwirtschaftszone, ist aber nicht als Fruchtfolgefläche bezeichnet. Zumindest einzelne Eigentümer stehen einem Verkauf nicht grundsätzlich ablehnend gegenüber. Wie im Gebiet Moosburg sind Handänderungen nur nach Massgabe der Bestimmungen des bürgerlichen Bodenrechts möglich, können demzufolge erst und nur erfolgen, wenn die zu veräussernden (Teil-)Grundstücke eingezont sind.

Die Erschliessung des Gebietes Sommerau stellt eine besondere Herausforderung dar. Zwar ist im kommunalen Richtplan aus dem Jahre 2000 eine Erschliessung der Sommerau ab dem Autobahnzubringer (Knoten Süd) angedacht, welche allenfalls über/unter der SBB-Linie zur Bischofszellerstrasse führen könnte und als wesentliches Kernelement für die spätere Erschliessung des Gebietes Städeli / Weid / Gapf dienen müsste. Eine direkte Anbindung des Gebietes Sommerau an den Autobahnzubringer ist gemäss den bisherigen Stellungnahmen des kantonalen Tiefbauamtes derzeit aber nicht möglich. In dieser Frage ist jedoch seit 1. Januar 2008 neu das Bundesamt für Strassenwesen (ASTRA) zuständig. Die jüngsten diesbezüglichen Abklärungen haben aber gezeigt, dass auch im heutigen Zeitpunkt noch davon auszugehen ist, dass eine Direkterschliessung des Gebietes Sommerau ab Autobahnanschluss Gossau-West nicht möglich ist. Sollte sich diese Haltung bestätigen, wäre zu prüfen, ob als Alternative das Gebiet Sommerau ab der Wilerstrasse erschlossen werden kann. Angesichts der in diesem Fall möglicherweise zu erwartenden Rückstaugefahr auf den Knoten Eichen ist die Leistungsfähigkeit der Wilerstrasse und die Möglichkeit zur Anbindung an das Gebiet Sommerau in grundsätzlicher Hinsicht zu klären.

5.1.3 Gebiet Städeli-Weid-Gapf

In diesem Gebiet besteht ein erhebliches Potenzial an Flächen sowohl für Gewerbe-Industrie wie auch für Wohnnutzungen niederer und hoher Dichte und auch für öffentliche Nutzungen. Auch dieses Gebiet ist von Fruchtfolgeflächen überlagert. Im Rahmen einer allfälligen Einzonung dieses Gebietes muss auch der Lärmschutz entlang der Autobahn A1 gelöst werden. Angesichts der damit verbundenen Zuständigkeiten (Gemeinde, Kanton, Bund) und Verfahren stellt dies eine nur langfristig lösbare Aufgabe dar.

5.1.4 Gebiet Gossau Ost

Solange seitens des Bundes keine rechtsverbindlichen Beschlüsse betreffend Aufnahme des Autobahnanschlusses A1 Appenzellerland ins Grundnetz des „Sachplans Strasse“ vorliegen – diese sind frühestens im Jahre 2009 zu erwarten – und solange die Linienführung des Autobahnanschlusses Appenzellerland rechtlich nicht gesichert ist, ist eine vorausschauende und umfassende Planung der Siedlungsentwicklung im Industriegebiet Ost nicht möglich. Der Stadtrat wirkt deshalb darauf hin, dass die Sach- und Rechtslage im Industriegebiet Ost durch den Bund und den Kanton möglichst bald geklärt wird.

Gemäss geltendem Zonenplan findet sich im Gebiet Gossau Ost eine grössere Fläche in der Zone „Übriges Gemeindegebiet“. Auch dieses Gebiet ist aber als Fruchtfolgefläche ausgeschieden. Dennoch dürfte aufgrund der bisherigen Kontakte mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) und der dort vorgenommenen Interessenabwägung eine Einzonung zumindest von Teilen dieses Gebietes dann möglich sein, wenn die Einzonung dem Erhalt von Arbeitsplätzen und der Existenzsicherung und Weiterentwicklung von ortsansässigen Betrieben dient.

5.1.5 Gewerbe-Industriestandort Arnegg

Solange in Gossau noch ein hinreichendes Potenzial für Gewerbe- und Industrieflächen vorhanden ist, hat die allfällige Erschliessung dieses Gebietes aus Sicht des Stadtrates eine klar untergeordnete Priorität. Sollte sich der- ein- eine Umfahrung Arnegg als notwendig erweisen, ist die Frage der langfristigen Siedlungsentwicklung im Raum Arnegg wieder aufzunehmen.

5.1.6 Vorgehen

Zusammenfassend kommt der Stadtrat zur Auffassung, dass die bisher gemachten Überlegungen und Konzepte zu den Entwicklungen der Gebiete Moosburg und Sommerau sowie Gossau Ost weiter voranzutreiben sind. Für das Gebiet Moosburg, das in der Fruchtfolgefläche liegt, kann dies aber nur in enger Zusammenarbeit und Koordination mit den Grundeigentümern und möglichen Investoren geschehen. Die Projektentwicklung für das Gebiet Sommerau ist in starkem Masse von Erschliessungsfragen abhängig. In die weiteren Überlegungen einzu-

beziehen ist auch die Erschliessung des Gebietes Städeli-Weid-Gapf. Dies ist nur im engen Kontakt mit den Grundeigentümern, dem kantonalen Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) sowie dem kantonalen Tiefbauamt (TBA) und den involvierten eidgenössischen Stellen (Bundesamt für Strassenwesen ASTRA) zu bewältigen.

5.2 Dienstleistungsnutzungen

Im Gegensatz zu Industrie- und Gewerbe-Industrienutzungen sind zusätzliche Dienstleistungsnutzungen weniger eine Frage der ausreichenden Einzonung als vielmehr eine solche der generellen Standortattraktivität. Das Potenzial, um die Standortqualität von Gossau zu halten und zu steigern, ist vorhanden. Es muss jedoch in Zukunft intensiver und besser ausgeschöpft werden. Von ausschlaggebender Bedeutung ist die zukunftsgerichtete Entwicklung und Aufwertung des Stadtzentrums zu einem vielfältigen und lebhaften Aufenthalts-, Arbeits- und Wohnraum – ein Gedanke, der im öffentlichen Bewusstsein noch stärker zu verankern ist. Eine Steigerung der Attraktivität des Stadtzentrums für Dienstleistungsnutzungen, namentlich für den Bereich Unternehmungsdienstleistungen, ist eng verknüpft mit der Notwendigkeit, parallel dazu auch die Attraktivität des Stadtzentrums als Aufenthalts-, Freizeit- und Kulturraum zu fördern.

Das anstehende Projekt zur Strassenraumgestaltung St.Gallerstrasse / Herisauerstrasse und die Gestaltung des Andreasparkplatzes sind in diesem Gesamtzusammenhang zu sehen. Darüber hinaus will der Stadtrat gestützt auf die im Stadtentwicklungskonzept angedachten Massnahmenpakete mittels Projektentwicklungen in kleinen und kontinuierlichen Schritten proaktiv zusätzliche Mosaiksteine setzen und auf diesem Wege bessere Voraussetzungen für Dienstleistungsnutzungen im Stadtzentrum schaffen.

5.3 Wohnnutzungen

Mit dem Ziel, auch in Zukunft ein moderates Wachstum der Wohnbevölkerung von 0,4 - 0,5 % jährlich zu erreichen, will der Stadtrat mit vorausschauender Planung die Voraussetzungen für ein sowohl in quantitativer Hinsicht (hohe und niedere Dichte) wie auch in qualitativer Hinsicht (Wohnstandards) bedarfsgerechtes Angebot schaffen.

In jüngster Zeit hat sich in Gossau in Sachen Wohnnutzungen einiges bewegt. Erinnert sei an die Mehrfamilienhausüberbauungen Bachwisen, Bischofszellerstrasse 12-20 (Areal Epper), Haldenstrasse/ Citypark, Haldenbüel Süd, Perron 3 (ehem. Butterzentrale), aber auch an die Neueinzonung Fenn-Geissberg. Damit kann auch weiterhin ein breit gefächertes Wohnspektrum angeboten werden. Um aber auch mittel- und langfristig der Nachfrage gerecht werden zu können, müssen heute Entwicklungsmöglichkeiten abgeklärt, Entwicklungsabsichten definiert und mit entsprechenden Massnahmen die Weichen richtig gestellt werden.

Wie in den Leitsätzen und in der Richtplanung postuliert, ist jedoch eine mass- und qualitätsvolle Entwicklung und der haushälterische Umgang mit der Ressource Boden oberstes Ziel. Aus diesem Grunde soll das Augenmerk in erster Linie auf der Erneuerung/Sanierung von bestehendem Wohnraum und bestehender Quartiere, in zweiter Linie auf die Nutzung von bereits eingezontem Gebiet, in dritter auf das Umstrukturieren von zentrumsnahen Industriegebieten (bei Umsiedlungen) und erst in letzter Priorität auf Neueinzonungen gerichtet werden.

Um das vorhandene Potenzial zu erkennen, sind die Strategien und Interessen von Liegenschaftseigentümern mit den öffentlichen Interessen der Stadt abzugleichen, um anschliessend auf dieser Basis die verschiedenen Handlungsfelder aufzuzeigen und anzugehen.

Für eine - wenn auch langfristige - Neueinzonung steht das Gebiet Städeli-Weid-Gapf im Vordergrund. Um dannzumal die nötigen Voraussetzungen erfüllen zu können, soll bereits heute die Planung des vor einigen Jahren zurückgestellten Projektes "Lärmschutz A1" weiter geführt werden. Da in ein solches Projekt sowohl Bund (ASTRA) wie Kanton (AREG, TBA) involviert sind, ist eine frühzeitige Initialisierung eines solchen Projektes angezeigt.

Auch in diesem Zusammenhang sei in Erinnerung gerufen, dass die Standortattraktivität auch für Personen, die an einer Wohnnutzung interessiert sind, ein bestimmender Faktor ist. Anstelle von Wiederholungen sei deshalb auf die diesbezüglichen Bemerkungen unter Ziffer 4.3 vorstehend verwiesen.

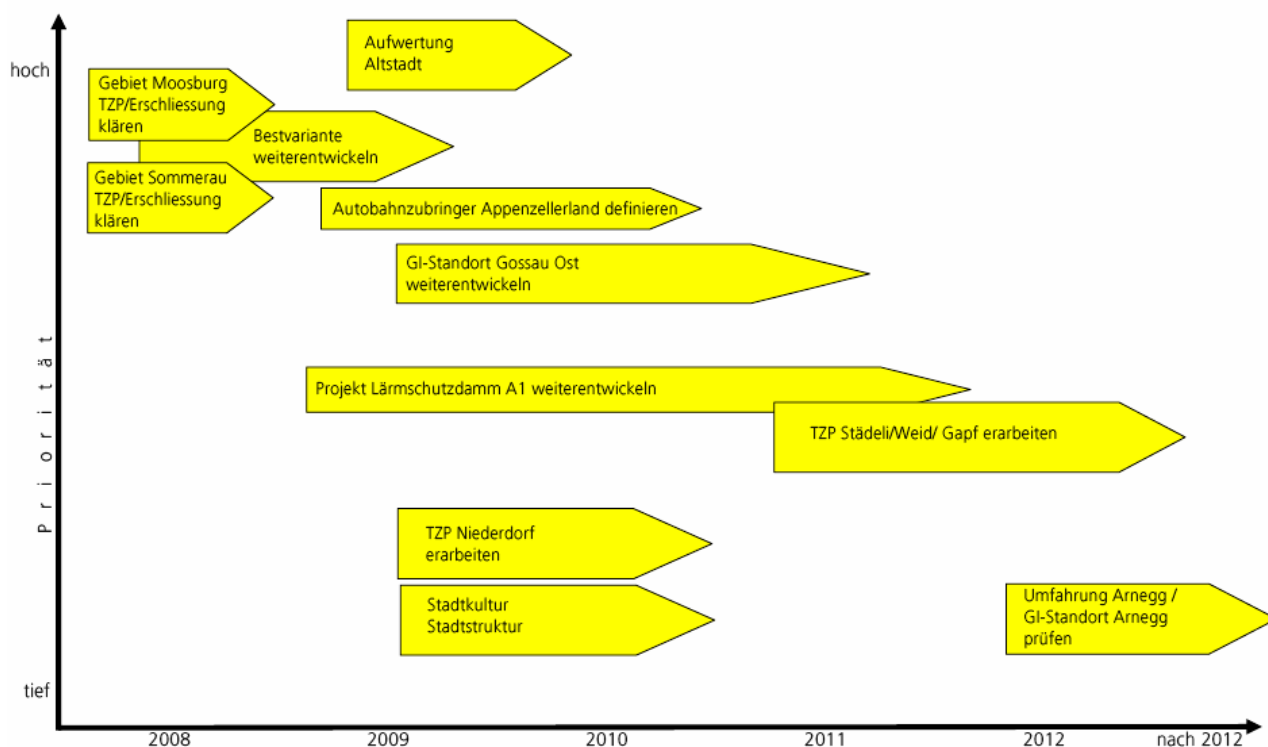
5.4 Umgang mit dem übrigen Gemeindegebiet

Der Umgang mit dem übrigen Gemeindegebiet ist in den obigen Kapiteln als mittelfristiges Potenzial erfasst. Nicht erfasst ist das Gebiet Niederdorf. Aufgrund der interessanten Ergebnisse der Umfrage (siehe Ziffer 4.5) hat der Stadtrat die notwendigen Gespräche mit den an einer Umzonung interessierten Einwohnern / Grundeigentümern im Niederdorf in die Jahresplanung 2008 aufgenommen.

6. Weiteres Vorgehen / Finanzbedarf

Aus der oben erläuterten Strategie ergeben sich für den Stadtrat Handlungsschwerpunkte, welche in der folgenden Grafik dargestellt sind. Bei diesen Tätigkeiten soll der Handlungsspielraum jedoch immer situationsbezogen ausgeschöpft und fallweise agiert werden. Beispielsweise könnte im Gebiet Gossau Ost ein Teilbereich bereits früher eingezont werden, dies auch unter Berücksichtigung der Planungszone Autobahnzubringer Appenzellerland. Ebenfalls könnte eine Einzonung des Niederdorfes schrittweise und bedarfsgerecht vorgenommen werden.

Schwergezwichtig und vorab anzugehen sind aus Sicht des Stadtrates die sich im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung im Raum Moosburg und Sommerau stellenden Aufgaben. Diese Arbeit will der Stadtrat aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse noch im laufenden Jahr erledigen. Dies im engen Kontakt mit den eidgenössischen und kantonalen Stellen, aber auch im Einvernehmen mit den Grundeigentümern und möglichen Investoren.



Der Stadtrat hat keine Finanzmittel für grössere Projekt-/Arealentwicklungen in den Voranschlag 2008 eingestellt. Aufgrund der im Zusammenhang mit der Postulatsbeantwortung gewonnenen Erkenntnisse und des unverkennbar dringenden raumplanerischen und siedlungspolitischen Handlungsbedarfs erscheint es angezeigt, dem Stadtparlament zusammen mit dem vorliegenden Postulatsbericht die Freigabe der notwendigen Kredite zu beantragen. Der Stadtrat macht dies, indem er die für das laufende Jahr maximal notwendigen Mittel beziffert. Aufgrund von Schätzungen und Erfahrungswerten muss davon ausgegangen werden, dass für die vordringlichen Projektentwicklungen in den Gebieten Moosburg und Sommerau (inkl. Erschliessungskonzept Städeli/Weid/Gapf) sowie für das Gebiet Gossau Ost Finanzmittel in der Höhe von maximal CHF 120'000 notwendig sind.

7. Verfahren

Die Gewährung des vom Stadtrat beantragten Kredits in der Höhe von CHF 120'000 liegt – im Sinne von Art. 39 lit. k) Gemeindeordnung – in der abschliessenden Kompetenz des Stadtparlamentes. Es ist kein Referendumsverfahren durchzuführen.

Antrag

1. Vom vorliegenden Postulatsbericht wird Kenntnis genommen.
2. Für Projektentwicklungen im Raum Moosburg und Sommerau (inkl. Erschliessungskonzept Städeli / Weid / Gapf) sowie für das Gebiet Gossau Ost wird ein Planungskredit von CHF 120'000 (inkl. MwSt.) gewährt (z.L. Investitionsrechnung Konto 1770.5811).
3. Das Postulat wird als erledigt abgeschrieben.

Stadtrat