

## Sondernutzungsplan Walter Zoo

Besondere Bauweise nach Art. 25 ff. PBG

Masstab 1:1'000 Auflage

06. September 2021 - 05. Oktober 2021  
 Öffentliche Mitwirkung von / bis

10. November 2022  
 Vom Stadtrat beschlossen am: Der Stadpräsident  
 Der Stadtschreiber

21. November 2022 - 20. Dezember 2022  
 Öffentlich aufgelegt vom / bis am:

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am: Der Amtleiter

Vom Stadtrat in Vollzug gesetzt auf dem:

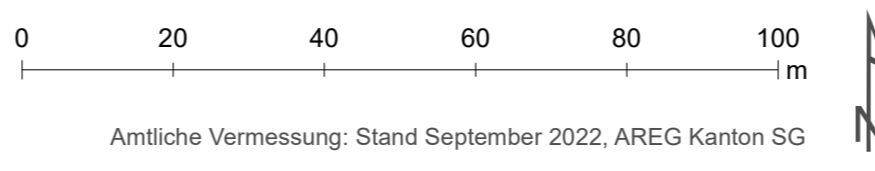
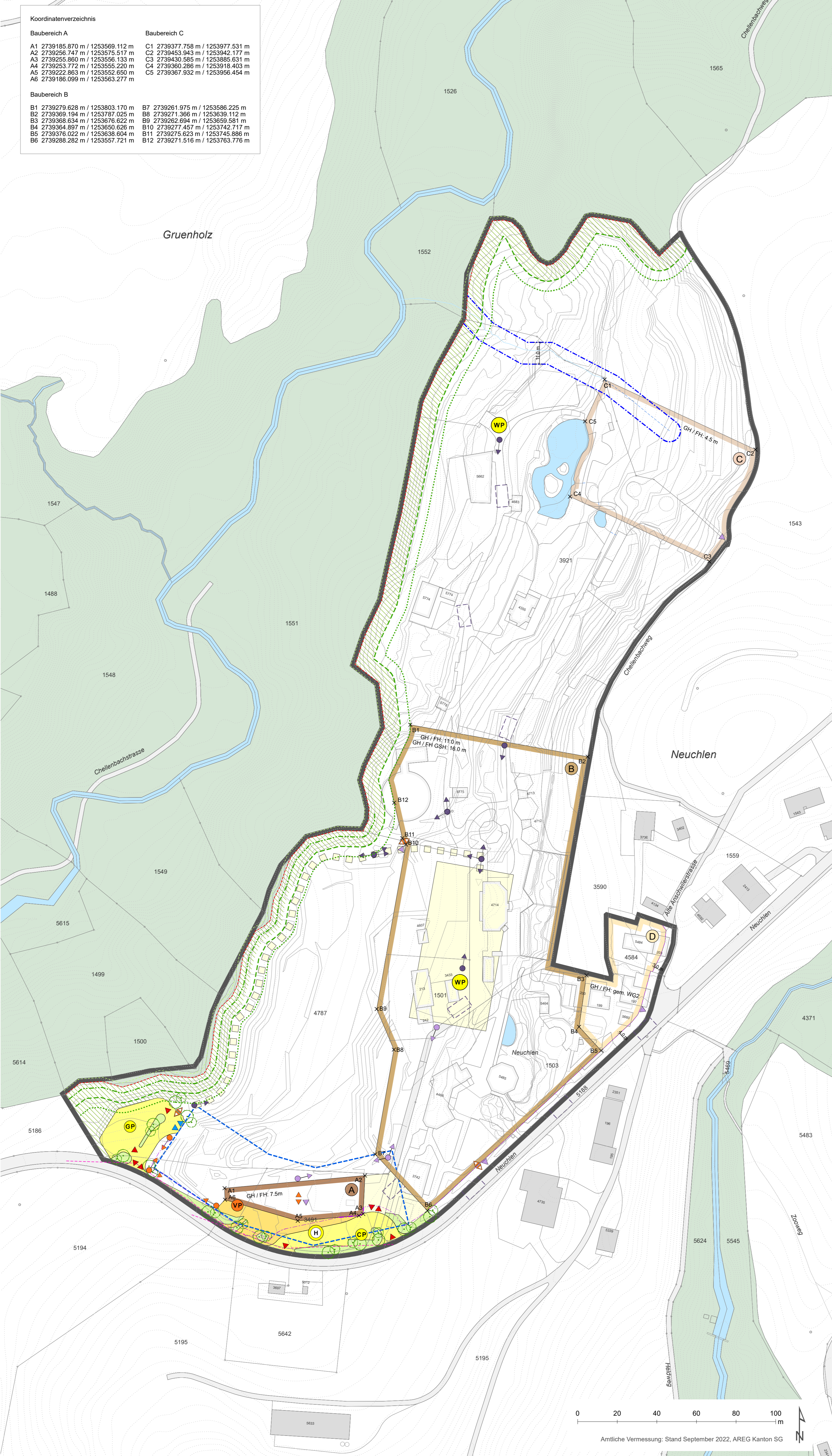
31. Oktober 2022 | 061.3.034/ AM  
 Plandatum | Plan Nr.

**BRB Baupläne AG**  
 Tufenner Strasse 19 | 8001 St. Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@brb.ch | www.brb.ch

### Festlegungen

- Umgrenzung Plangebiet Art. 1
- Waldabstand für Bauten (15.0 m) Art. 3
- Reduzierter Waldabstand für Anlagen (10.0 m) Art. 3
- Reduzierter Strassenabstand für Bauten und Anlagen Art. 4
- Baubereich A Art. 4
- Baubereich B Art. 5
- Baubereich C Art. 6
- Baubereich D Art. 7
- GH / FH xx.x Max. Gebäude- und Firsthöhe in m Art. 4-6
- GH / FH GH1 xx.x Max. Gebäude- und Firsthöhe Giraffen- und Schimpansenhaus in m Art. 5
- Zu- / Wegfahrt motorisierter Verkehr Art. 11
- Zufahrt motorisierter Verkehr Art. 11
- Wegfahrt motorisierter Verkehr Art. 11
- Betriebsweg Art. 11
- Erschliessungsbereich Betrieb Art. 12
- Erschliessungsbereich motorisierter Verkehr Art. 12
- Erschliessungsbereich Fuss- und Veloverkehr Art. 12
- Hauptein- / ausgang Besucher Art. 13
- Nachrichten- / ausgang Besucher Art. 13
- Haltestelle Bus Art. 14
- Veloparkplatz Art. 15
- Baubereich Tiefgarage Art. 16
- Zu- / Wegfahrt Tiefgarage Art. 16
- Grossfahrzeugparkplatz (PW mit Anhängern, Wohnmobile, Kleinbusse) Art. 17
- Carparkplatz Art. 17
- Richtungspunkt Fussweg Art. 17
- Richtungspunkt Fluchtweg Besucher Art. 17
- Notausgang Art. 19
- Richtungspunkt Notzufahrt Art. 19
- Richtungspunkt Notzufahrt Art. 19
- Wendeplatz Art. 19
- projektierte Höhenlinie Art. 20
- Grünbereich Strassenraum Art. 23
- Grünbereich Waldrand Art. 23
- Baumgruppe Art. 24

- ### Hinweise
- Bauten bestehend innerhalb Plangebiet, gemäss AV - Daten
  - Bauten bestehend ausserhalb Plangebiet, gemäss AV - Daten
  - Verkehrsfläche, bestehend, gemäss AV - Daten
  - Höhenlinie
  - AC1 Koordinatenpunkt
  - Strassenabstandslinie für Bauten und Anlagen (3. Klasse: 3.0 m, 2. Klasse: 4.0 m)
  - Sichtlinie, gemäss Situation Strassenbau (dat. 20.09.2022, F Preisig AG)
  - Steifliche Feuerwehr
  - Wald
  - Festgelegte Waldgrenze (Plan 13.06.95 / Plan 17.09.20)
  - Stockgrenze (Plan 13.06.95 / Plan 17.09.20)
  - Waldabstandslinie für Strassen (5.0 m)
  - Gewässer offen / eingedolt
  - Baulinie Gewässerraum gemäss SNP Chellenbach, Seitengrinne Nr. 754485 (Plan 03.10.2022)



## A. Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Geltungsbereich**
- dem Sondernutzungsplan «Walter Zoo» setzt sich zusammen aus:
    - dem Situationsplan 1:1000
    - den besonderen Vorschriften
    - den Belägen
      - Richtprojekt Eingangsbereich mit Erschliessung und Parkierung Walter Zoo vom 31. Oktober 2022
      - Masterplan 2040 Walter Zoo inkl. Ökologischer Ausgleich und Erdmassnahmen vom 31. Oktober 2022
      - Mobilitätskonzept Walter Zoo vom 31. Oktober 2022
  - dem Planungsbericht
- Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen, die besonderen Vorschriften sowie die explizit erwähnten Inhalte des Richtprojekts sind verbindlich. Die Hinweise und übrigen Inhalte der Belägen sind für die Projektierung und Bauwerkführung weglassend. Der Planungsbericht ist informativ.
- Die besonderen Vorschriften gelten für das im Situationsplan umgrenzte Plangebiet. Sofern nichts anderes bestimmt wird, gilt die kantonale Gesetzgebung sowie das Baureglement der Stadt Gossau.
- Art. 2 Zweck**
- Der Sondernutzungsplan bezweckt:
- die geordnete Entwicklung des Walter Zoo;
  - die zweckmässige Erschliessung und Parkierung sowie Anordnung der Ein- und Ausgänge für Besucher;
  - die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs;
  - die hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die besonders gute Einfügung in die Umgebung;
  - die besondere Regelung von Strassen-, Wald- und Gewässerabständen;
  - die Förderung der Biodiversität.

## B. Bauten und Nutzung

- Art. 3 Bauten, Anlagen und Objekte**
- Folgende Bauten, Anlagen und Objekte sind im gesamten Plangebiet zulässig:
- Unüberdachte Erschliessungsanlagen für Betrieb und Besucher (Wege, Treppen, Stege usw.)
  - Bauten zur Verankerung mit WC-Anlagen für Personal und Besucher (Tierhäuser, Stallungen, Umkleekabinen usw.)
  - Anlagen zur Abgrenzung von Tieranlagen (Gehege, Umzäunungen, Glaswände, Gitterabdeckungen, Gräben usw.)
  - Anlagen für Spiel und Erholung der Besucher (Pflanzplatten, Sitzplätze, Kinderspielfläche usw.)
  - Terrainveränderungen
  - Temporäre Einrichtungen
  - Stenografische Objekte
  - (Anlagen wie Ausstellungsobjekte, Skulpturen, Übersichtspläne usw.)
- Die Gebäude- und Firsthöhen von Bauten bemessen sich in Abweichung zu Art. 60 Abs. 2 Baugesetz aufgrund der im Plan festgelegten projektierten Höhenlinien und dem darauf projektierten Niveaupunkt.
- Neue Bauten haben, wenn nicht anders bestimmt, eine maximale Gebäude- und Firsthöhe von 7.5 m einzuhalten. Für neue Anlagen bestehen keine Grössenbeschränkungen.
- Neue Bauten haben, wenn nichts anderes bestimmt, eine maximale Gebäudelänge von 45.0 m einzuhalten. Für neue Anlagen bestehen keine Längenbeschränkungen.
- Der Artikel 16 BauR (Mehrfachnutzung) findet innerhalb des Plangebietes keine Anwendung.
- Neue Anlagen haben einen Waldabstand von 10.0 m und neue Bauten von 15.0 m einzuhalten. Für den arealbegrenzenden Zaun gilt der Strassenabstand nicht.

- Art. 4 Baubereich A**
- Zusätzlich zu Art. 3 Abs. 1 sind in Baubereich A Bauten, Anlagen und Objekte im Zusammenhang mit dem Hauptein- und ausgang für Besucher (Kasse, Souvenirstop usw.) sowie der Zoofütterstation (Bioturm/Inkubator, Sitzraum, Lager usw.) zulässig. Bauten, die an den Erschliessungsbereich Betrieb grenzen, dürfen Betriebsräume umfassen.
- In dem im Plan festgelegten Abschnitt gilt für Bauten und Anlagen ein reduzierter Strassenabstand
- 1 Neue Bauten haben eine maximale Gebäude- und Firsthöhe von 7.5 m einzuhalten. Für neue Anlagen bestehen keine Grössenbeschränkungen.
  - 2 Neue Bauten haben, wenn nichts anderes bestimmt, eine maximale Gebäudelänge von 45.0 m einzuhalten. Vordächer, welche mehrere Gebäude miteinander verbinden, zählen nicht zur Gebäudelänge. Für neue Anlagen bestehen keine Längenbeschränkungen.
- Folgende Elemente des Richtprojekts sind verbindlich:
- Die Anordnung von zwei Baukörpern mit verbindendem Vordach;
  - Die Integration des Hauptausgangs der Tiefgarage (Treppe + Lift) in einen der beiden Baukörper.

- Art. 5 Baubereich B**
- Zusätzlich zu Art. 3 Abs. 1 sind in Baubereich B Bauten und Anlagen mit folgenden Zwecken zulässig:
- Betriebsräume (Büros, Technikräume, Lager usw.)
  - Hauptverpflegung der Besucher (Gastroonomiegebäude)
  - Unterhaltung der Besucher (Zirkuszelt, Theater, Arena usw.)
- Neue Bauten innerhalb des Baubereichs B dürfen eine maximale Gebäude- und Firsthöhe von 11.0 m und eine maximale Gebäudelänge von 65.0 m aufweisen. Das Giraffen- und Schimpansenhaus darf eine Gebäude- und Firsthöhe bis zu 16.0 m aufweisen. Vordächer, welche mehrere Gebäude miteinander verbinden, zählen nicht zur Gebäudelänge.

- Art. 6 Baubereich C**
- Zusätzlich zu Art. 3 Abs. 1 sind in Baubereich C Bauten und Anlagen mit folgenden Zwecken zulässig:
- Nebenverpflegung der Besucher (Bistro, Kiosk usw.)
  - einfache Übernachtungsmöglichkeiten für Besucher (Tipis, Jurten, Planwagen usw.)
- Neue Bauten nach Abs. 1 haben mit Ausnahme von Tipis eine maximale Gebäude- und Firsthöhe von 4.5 m und eine maximale Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> einzuhalten.

- Art. 7 Baubereich D**
- Zusätzlich zu Art. 3 Abs. 1 sind in Baubereich D Wohnbauten für standortgebundenes Personal zulässig. Dafür gelten die Regeln ausserhalb der WZ.

- Art. 8 Dachgestaltung**
- Flachdächer sind in Bereichen, die nicht als Terrassen genutzt werden, nach den Grundanforderungen der SIA-Norm 312 zu begrünen. Zusätzlich gelten folgende Anforderungen:
- 1 Qualitätsbedarf für Dachbegrünungen muss auf mindestens 30% der Fläche mindestens 15 cm und auf der übrigen Fläche mindestens 8 cm betragen.
  - 2 Qualitätsbedarf für Dachbegrünungen mit CH2-Kriterien.
  - 3 Um Flachdachbegrünungen dem ökologischen Ausgleich anrechnen zu können, haben sie die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 312 zu erfüllen.
- Technisch notwendige Ausstattungen wie Photovoltaikanlagen, Heiz- und Abluftkanäle, Lüftbauten, Nottreppen usw. dürfen die Dachoberkante um das technisch notwendige Mass überschreiten, sie sind mindestens um das Mass ihrer Mehrhöhe vom Dachrand zurückzusetzen.

- Art. 9 Architektonische Qualität**
- Bauten und Anlagen sind qualitativ hochwertig zu gestalten. Sie müssen zusammen mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung ergeben.
- Bauten und Anlagen zur Tierhaltung müssen der gewohnten Tierumgebung nachempfunden sein.
- Für Bauten im Baubereich A sowie für das Giraffen- und Schimpansenhaus im Baubereich B sind im Bewilligungsverfahren Material- und Farbkonzepte einzureichen. Die Bewilligungsbehörde kann eine Bemerkung verlangen.

- Art. 10 Etappierung**
- Das Richtprojekt «Eingangsbereich mit Erschliessung und Parkierung Walter Zoo» (dat. 31. Oktober 2022) ist als erste Baustufe nach Inkrafttreten dieses Sondernutzungsplans umzusetzen. Davon ausgenommen sind Ersatzbauten, Sanierungen und Modernisierungen von Bauten und Anlagen zur Tierhaltung auf dem bereits vor dem Inkrafttreten dieses Sondernutzungsplans eingezonten Zoogelände sowie Unterhaltarbeiten an der Gastronomie. Zusammen mit der ersten Baustufe ist ein umfassendes Energiekonzept einzureichen.
- Wird die Realisierung des Richtprojekts aufgrund eines hängtigen Rechtsverfahrens von Dritten verzögert, gilt die Bestimmung von Art. 10 Abs. 1 für die Dauer des Rechtsverfahrens als aufgehoben.

## C. Mobilität und Erschliessung

- Art. 11 Zu- und Wegfahren**
- Die Zu- und Wegfahrt zum Walter Zoo hat über die Neuchlenstrasse zu erfolgen.
- An den im Plan bezeichneten Stellen sind Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Verkehr zu erstellen.
- Im Bereich des Betriebswegs ist ein Zufahrtsweg für betriebliche Zwecke mit einer Maximalbreite von 5.0 m zu erstellen. Der Betriebsweg ist mit einer landschaftsgerechten und versickerungsfähigen Oberflächenbelag auszustatten. Für Besucherfahrten ist der Betriebsweg zu sperren.
- Art. 12 Erschliessungsbereiche**
- Die Erschliessungsbereiche betreffen die Erschliessung von Bauten und Anlagen für betriebliche Zwecke. Die Anlieferung und der Abtransport von Gütern sowie das Abstellen von für den Betrieb notwendigen Fahrzeugen ist gestattet.
- Die Erschliessungsbereiche motorisierter Verkehr sowie Fuss- und Veloverkehr dienen der Erschliessung und Parkierung für die jeweiligen Verkehrskategorien. Folgende Elemente des Richtprojekts sind verbindlich:
- Die Trennung der Verkehrskategorien;
  - Die Verkehrsführung;
  - Die Lage der Parkplätze (Grossfahrzeuge, Car, Velo);
  - Die Lage der Bushaltestelle;
  - Die Grünbereiche mit Bäumen.
- Die Erschliessungsbereiche sind so möglich und sinnvoll aus sicherfähigen Materialien zu erstellen. Regenwasser, das nicht flächig versickert werden kann, ist wo möglich und sinnvoll über die Schuler abzufahren und mit Bodenpassage zu versickern.

- Art. 13 Ein- und Ausgänge für Besucher**
- An der im Plan bezeichneten Stelle ist der Hauptein- und ausgang für Besucher zu erstellen. Zusätzliche Nachtein- und ausgänge für Besucher sind an den entsprechenden bezeichneten Stellen zulässig.

- Art. 14 Öffentlicher Verkehr**
- Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Verkehr zu erschliessen.
- 1 Auf dem Zugabstand sind Informationskanäle mit Informationen zum Angebot des öffentlichen Verkehrs bereitzustellen.
  - 2 An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine behindertengerechte Bushaltestelle zu erstellen. Nahe der Bushaltestelle ist ein überdachter Wartebereich anzubieten.

- Art. 15 Veloparkierung**
- An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Veloparkplatz mit mindestens 50 Abstellplätzen und genügend Platz für Spielrädler und Anhänger zu erstellen. Für eine spätere Erweiterung ist Platz für 50 zusätzliche Abstellplätze freizuhalten.
- Der Veloparkplatz ist mit einem Parksystem und Leuchtlaternen für E-Bikes auszustatten. Mindestens 1/3 der Fläche ist zu überdecken.

- Art. 16 Baubereich Tiefgarage**
- Innerhalb des Baubereichs Tiefgarage ist eine Tiefgarage mit Zu- und Wegfahrt an der im Plan bezeichneten Stelle zu erstellen. Der Strassenabstand muss nur gegenüber der Neuchlenstrasse eingehalten werden. Dies gilt auch für die Notausgänge.
- Die Tiefgarage ist zu überdecken und die Überdeckung visual harmonisch in die angrenzende Tieranlage zu integrieren. Die Höhe der Tiefgaragenüberdeckung richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 20 Abs. 2 der besonderen Vorschriften.

- Art. 17 Parkierung für Motorfahrzeuge**
- Parkplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder sind mit Ausnahme von Abs. 2 und 3 dieses Artikels in der Tiefgarage anzuordnen. Die Tiefgarage muss mindestens 400 und darf maximal 475 Parkplätze enthalten. In der Nähe des Liftausgangs sind mindestens 6 rollstuhlgerechte Parkplätze anzubieten.
- An der im Plan bezeichneten Stelle sind maximal 10 überdachte Parkplätze für Grossfahrzeuge (PW mit Anhängern, Wohnmobile oder Kleinbusse) erlaubt. Zwischen den Richtungspunkten Fussweg ist eine behindertengerechte Fussgängerüberführung zum Hauptein- und ausgang für Besucher zu erstellen.
- An der im Plan bezeichneten Stelle sind maximal 2 Stellflächen für Cars erlaubt.
- Für unweilendliche Antriebs- und Abtriebsanlagen sind geeignete Infrastrukturen bereitzustellen.

- Art. 18 Mobilitätsmanagement**
- Sämtliche Parkplätze für Motorfahrzeuge sind ab der 1. Minute zu bewirtschaften. Der Gebührensatz darf nicht tiefer sein, als es die Gebühreordnung der öffentlichen Parkplätze der Stadt Gossau vorsieht.
- Beim Besucherverkehr ist ein Modalplitz von mindestens 20% öffentlichem Verkehr (ÖV) und Fuss- und Veloverkehr (FV) zu erreichen. Mittels einem Reporting hat der Walter Zoo den bewilligungsberechtigten Stellen der Stadt Gossau jährlich aufzuzeigen, wie hoch der Anteil des ÖV und FV im vergangenem Jahr ausgefallen ist. Bei mehrmaligem Nicht-Erreichen der Zielvorgabe sind durch den Stadtrat Massnahmen zu beschliessen.
- Mit der Bewilligung ist ein Mobilitätsmanagement für die Mitarbeitenden einzureichen.

- Art. 19 Rettungs- und Fluchtwege**
- Die Wege zwischen den Richtungspunkten Notzufahrt sind als Feuerwehruzufahrten auszubilden. Sie haben der Richtung für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stillehalten (PNS) zu entsprechen.
- An den im Plan bezeichneten Stellen sind Wendeplätze für 10-m-Lastwagen vorzusehen.
- An den im Plan bezeichneten Stellen sind Notausgänge vorzusehen. Der Bereich zwischen den entsprechend bezeichneten Richtungspunkten muss als fluchtweg offengehalten werden.

## D. Freiraum

- Art. 20 Terrainveränderungen**
- Die für den Zoo notwendigen Terrainveränderungen dürfen erstellt werden, sofern zusammen mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.
- Das Terrain ist gemäss den im Sondernutzungsplan festgelegten projektierten Höhenlinien mit einer Toleranz von +/- 1.0 m zu gestalten.
- Nicht belasteter Boden ist nach Möglichkeit vor Ort weiterzuverwenden. Pro Baustufe sind eine Massenbilanz zu erstellen und geeignete Flächen für die Zwischenlagerung auszuweisen. Bei der Erstellung von Zwischenlagern ist auf die Trennung von Ober- und Unterboden, die maximale Schutthöhe und die Entwässerung zu achten. Zwischenlager für Oberboden dürfen nicht befrachten werden und sind zu begrünen sowie zu pflanzen.

- Art. 21 Gewässer**
- Innerhalb des Gewässerraums ist der offene/gelegte Bach und seine Ufer naturnah auszubilden. Den Gewässerraum querende Wegverbindungen und Zläne sind zulässig.
- Eine permanente Beweidung innerhalb des Gewässerraums ist auszuschliessen.
- Der Gewässerraum ist bei offengelegten Bachabschnitten mit einem effizienten Zaun von Zootieren abzugrenzen.

- Art. 22 Grünbereiche**
- Zwischen arealbegrenzenden Zaun und Neuchlenstrasse / Chellenbachweg sind mindestens 1.0 m breite Grünstreifen mit Strauchpflanzungen anzulegen. Im Bereich von Zu- und Wegfahrten sowie Ein- und Ausgängen dürfen die Grünstreifen unterbrochen werden.
- Die Grünbereiche Strassenraum sind ästhetisch ansprechend zu begrünen und zu bepflanzen.
- Die Grünbereiche Waldrand sind so zu bepflanzen und zu pflegen, dass sich ein ökologisch wertvoller Waldrand mit einer artenreichen, sich langfristig haltenden Waldgesellschaft entwickelt.

- Art. 23 Begrünung und Bepflanzung**
- Im Bereich der bezeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen.
- Pro Schiefld dürfen maximal zwei Bäume im Schiefld stehen. Strassenbäume im Bereich von Sichtlinien sind hochkronig und dünnstämmig zu wählen.
- Bei der Auswahl von Pflanzen und Saatmischungen ist auf Standortgerechtigkeit, regionale Herkunft und ökologischen Wert zu achten. Invasive Neophyten dürfen nicht neu gepflanzt werden.
- Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 2'400 m<sup>2</sup> ökologische Ausgleichflächen zu gestalten und naturnah zu bewirtschaften. Mittels einem Reporting hat der Walter Zoo die bewilligungsberechtigten Stellen der Stadt Gossau im fünf-Jahresrhythmus aufzuzeigen, wo sich wie viele und welche ökologisch wertvollen Flächen befinden. Bei mehrmaligem Nicht-Erreichen der Zielvorgabe sind durch den Stadtrat Massnahmen zu beschliessen.

## E. Schlussbestimmungen

- Art. 24 Inkrafttreten**
- Der Überbauungsplan Walter Zoo, genehmigt am 28. Januar 2008, sowie die 1. Änderung, genehmigt am 2. August 2016, werden aufgehoben.
- Der Stadtrat bestimmt den Vollzugsbeginn.