



A-Post
Stadtrat Gossau
Bahnhofstrasse 25
9200 Gossau

12. August 2025

Geschäft Nr. 23-8223
Stadt Gossau: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

Sie haben uns nach Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Walter Zoo**
- **Sondernutzungsplan Walter Zoo**
- **Sondernutzungsplan Chellenbach, Seitengerinne Nr. 754'485**
- **Aufhebung Überbauungsplan Walter Zoo**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

a) Das Areal des Walter Zoos befindet sich nördlich der Autobahn A1 im Gebiet Neuchlen. Es ist im Zonenplan der Intensiverholungszone Tourismus und Freizeit zugewiesen. Die bisherige Entwicklung basiert auf der Arealplanung 2007, dem kommunalen Richtplan Walter Zoo und dem Überbauungsplan Walter Zoo (genehmigt am 28. Januar 2008, mit Änderung vom 2. August 2016).

b) Die Erschliessungs- und Parkierungssituation des Zoos ist seit längerem unbefriedigend. Ebenso müssen laufend Tieranlagen erneuert werden, um den Anforderungen eines modernen Zoos gerecht zu werden (Tierschutz, tiergartenbiologische Erkenntnisse, gesellschaftliche Erwartungen an die Tierhaltung, etc.). Darum soll das Areal mit einer Einzonung von rund 3.3 ha von der Landwirtschaftszone in die Intensiverholungszone Walter Zoo erweitert werden. Insbesondere ist neben neuen Tieranlagen ein neuer Eingangsbereich, ein



Parkhaus mit höchstens 475 Abstellplätzen sowie oberirdische Abstellflächen für Cars und andere Grossfahrzeuge vorgesehen.

c) Für das Vorhaben wird der Fuss- und Wanderweg Chellenbachweg verlegt; im Erschliessungsbereich werden neue Flächen als Strasse oder Weg klassiert. Die Einzonung erfordert eine Waldfeststellung. Ebenso wird der Gewässerraum für einen Teilbereich des Chellenbachs festgelegt. Die Erweiterung des Areals unterliegt der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

d) Somit sind folgende Erlasse mit kantonaler Genehmigung erforderlich:

- Im Zuständigkeitsbereich des Amts für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG):
 - Teilzonenplan Walter Zoo
 - Sondernutzungsplan Walter Zoo
 - Sondernutzungsplan Chellenbach, Seitengerinne Nr. 754'485 (Festlegung Gewässerraum)
- Im Zuständigkeitsbereich des Tiefbauamts (TBA), genehmigte Erlasse beiliegend:
 - Teilstrassenplan Erschliessung Walter Zoo
 - Teilstrassenplan Chellenbachweg
- Im Zuständigkeitsbereich des Kantonsforstamts (KFA), vom KFA erlassen am 27. Januar 2023 und in Rechtskraft erwachsen am 30. März 2023:
 - Waldfeststellung im Gebiet Neuchlen

e) Der Stadtrat hat die aufgeführten Erlasse am 10. November 2022 beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 21. November 2022 bis am 20. Dezember 2022. Gegen die Sondernutzungs- sowie Teilstrassenpläne ging eine Einsprache ein, die zurückgezogen wurde. Am 24. August 2023 erliess der Stadtrat eine geringfügige Änderung der Höhenbeschränkung im Baufeld B im Sondernutzungsplan Walter Zoo, für die das vereinfachte Verfahren nach Art. 41 Abs. 3 PBG angewandt wurde.

f) Das Stadtparlament hat den Teilzonenplan Walter Zoo am 4. Juli 2023 erlassen. Das fakultative Referendum dauerte vom 14. August 2023 bis am 22. September 2023 und wurde nicht ergriffen.

g) Die eingegangenen Unterlagen wurden in der Genehmigungsprüfung von den betroffenen Fachstellen geprüft. Die zuständige Fachstelle des AFU beurteilte den Umweltverträglichkeitsbericht nicht als vollständig, da gewisse Angaben zum Thema Wasserbezug sowie Rückführung in das Gewässer fehlten. Die angepassten Unterlagen wurden im März und Juni 2025 dreifach nachgeliefert, u.a. der angepasste Umweltverträglichkeitsbericht mit Datum vom 21. März 2025.

h) Mit den neuen Erlassen wird der bisherige Überbauungsplan Walter Zoo (genehmigt am 28. Januar 2008, mit Änderung vom 2. August 2016) aufgehoben.



2 Erwägungen

a) Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft den Erlass auf seine Rechtmässigkeit sowie auf dessen Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG). Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren.

b) Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 22. Februar 2022 sind soweit erforderlich in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt noch Folgendes:

2.1 Umweltverträglichkeit

Der Umweltverträglichkeitsbericht vom 21. März 2025 behandelt alle wesentlichen, umweltrelevanten Aspekte. Die Angaben sind aus Sicht des Amts für Umwelt als kantonale Umweltschutzfachstelle vollständig und richtig. Bei Realisierung der im Projekt vorgesehenen Massnahmen entspricht das vorliegende Projekt den Vorschriften über den Schutz der Umwelt nach Art. 3 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (SR 814.011; abgekürzt UVPV). Die Beurteilung von Projekt und Umweltverträglichkeitsbericht durch die kantonale Umweltschutzfachstelle liegt bei.

2.2 Mehrwertabgabe

a) Gemäss Art. 58 ff. PBG wird bei einer Neueinzonung (dauerhafte Zuweisung eines Grundstücks zu einer Bauzone) eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20 Prozent des Bodenmehrerts fällig.

b) Der Bodenmehrert entspricht dem Unterschied zwischen dem bestehenden Verkehrswert eines Grundstücks und dem nach der rechtskräftigen Änderung der Zonenordnung durch Grundstückschätzung ermittelten neuen Verkehrswert (Art. 59 Abs. 1 PBG). Das Schätzungsverfahren erfolgt nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1; abgekürzt GGS).

c) In einem ersten Schritt leitet das zuständige Grundbuchamt das ordentliche Schätzungsverfahren ein. Der Fachdienst für Grundstückschätzungen (vgl. Art. 3 GGS in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 1 der Verordnung über die Durchführung der Grundstücksschätzung; sGS 814.11; abgekürzt VGS) führt eine Liegenschaftenschätzung zur Ermittlung des Verkehrswerts nach der Einzonung durch. Die politische Gemeinde eröffnet der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer die Schätzungsverfügung.

d) Nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung und der neuen Grundstückschätzung verlangt das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) als zuständige Stelle des Kantons die Mehrwertabgabe (Art. 61 Abs. 1 PBG i.V.m. Art. 4 PBV).

e) Wird die Mehrwertabgabe fällig, meldet die zuständige Stelle den Eintritt der Fälligkeit dem AREG (Art. 62 PBG). Das AREG erhebt die Mehrwertabgabe nach Eintritt der Fälligkeit (Art. 63 PBG i.V.m. Art. 4 PBV).



2.3 Verfahrenskoordination

Die Verfahren gemäss PBG, Strassengesetz (sGS 732.1; abgekürzt StrG) und dem Einführungsgesetz zur eidgenössischen Waldgesetzgebung (sGS 651.1) wurden koordiniert. Das Tiefbauamt hat für die Teilstrassenpläne die Genehmigung erteilt (vgl. Beilagen) und das Kantonsforstamt die Waldfeststellung durchgeführt. Damit ist die Verfahrenskoordination hinreichend sichergestellt.

2.4 Fazit

a) Zusammenfassend ist festzustellen: Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweckmässig. Der Regelungsinhalt des Sondernutzungsplans ist dem Planungszweck entsprechend hinreichend.

b) Die Interessensabwägung ist dokumentiert und nachvollziehbar. Soweit erforderlich, wurden die Interessen dargelegt und berücksichtigt (Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV). Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Der vorliegende Erlass ist rechtmässig, er stimmt mit den übergeordneten Planungen überein und kann genehmigt werden.

3 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

a) Die Eröffnung des Gesamtentscheides ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

b) Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren bestimmt die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für die Erlasse (Art. 40 der Geoinformationsverordnung [sGS 760.11; abgekürzt GeoIV]). Sie prüft vorab, ob die Geodaten durch Rechtsmittelentscheide noch anzupassen sind. Nötigenfalls beauftragt sie die Nachführungsstelle, diese Änderungen im Datensatz vorzunehmen und diesen im Geoportal nachzuführen. Sind die Daten korrekt aufgeschaltet, bestimmt die Gemeinde das Datum der Invollzugsetzung nach Art. 40 GeoIV und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Das Invollzugssetzungsdatum ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

4 Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der



Delegationsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt DelV) sowie dem Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Der Teilzonenplan Walter Zoo, der Sondernutzungsplan Walter Zoo sowie der Sondernutzungsplan Chellenbach, Seitengerinne Nr. 754'485 werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Überbauungsplan Walter Zoo (genehmigt am 28. Januar 2008, mit Änderung vom 2. August 2016) wird aufgehoben.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 5'470.--.
(davon Anteil AFU Planbeurteilung 420.--)

Rechtsmittelbelehrung: Gegen den Gesamtentscheid der politischen Gemeinde kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigte Erlasse:
 - Teilzonenplan Walter Zoo (dreifach)
 - Sondernutzungsplan Walter Zoo (zweifach; UVB einfach)
 - Sondernutzungsplan Chellenbach, Seitengerinne Nr. 754'485 (dreifach)
- Aufgehobene Erlasse (zweifach)
- Beurteilung von Projekt und Umweltverträglichkeitsbericht durch die kantonale Umweltschutzfachstelle, AFU, 23. Mai 2023
- Festlegung Gebühr durch die kantonale Umweltschutzfachstelle, AFU, 23. Mai 2025
- Genehmigungsunterlagen des Tiefbauamts vom 8. März 2024 zu den Teilstrassenplänen «Erschliessung Walter Zoo» und «Rappenweg Nr. 803, Chellenbachweg Nr. 766 (Teilaufhebung/Neuklassierung)»
- Meldeformular Eröffnung Gesamtentscheid und Invollzugsetzungsdatum
- Rechnung mit Einzahlungsschein

**Kopie**

- Generalsekretariat, Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)
- AREG, Ortsplanung (einschliesslich Erlasse)
- AREG, Vermessung
- AREG, Zentrale Dienste (Mehrwertabgabe)
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Amt für Wasser und Energie
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei