

Projekt Nr. 061.3.034

31. Oktober 2022

Teilzonenplan Walter Zoo

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



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
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	7
2	Planungsgrundlagen	8
2.1	Übergeordnete Grundlagen	8
2.1.1	Ziele und Grundsätze der Raumplanung	8
2.1.2	Konzepte des Bundes	9
2.1.3	Sachpläne des Bundes	10
2.1.4	Kantonaler Richtplan	11
2.2	Übriges Bundesrecht	11
2.2.1	Natur- und Landschaftsschutz	12
2.2.2	Lärm	12
2.2.3	Luft	12
2.2.4	Störfallvorsorge	12
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	19
5	Bedarfsnachweis	21
5.1	Erweiterung in Richtung Süd-West	21
5.2	Erweiterung in Richtung Nord-Ost	21
6	Mobilität	23

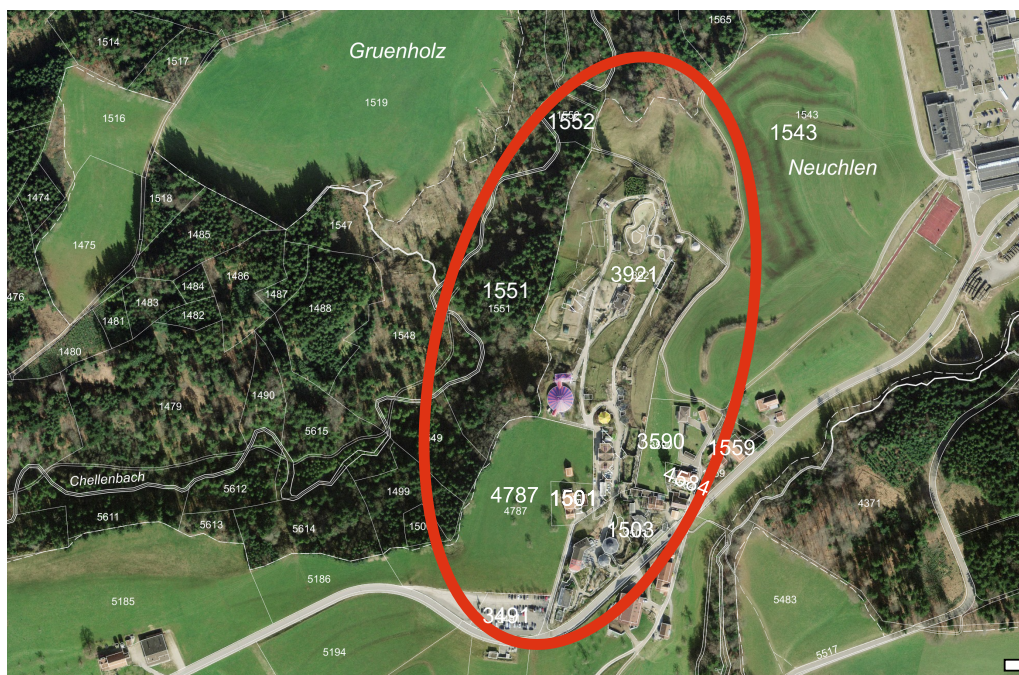
6.1	Mobilitätskonzept	23
6.1.1	Spitzentage	25
6.1.2	Mehrverkehr	25
6.1.3	Massnahmen im Bereich Service und Kommunikation	25
6.1.4	Massnahmen im Bereich Betrieb und Angebot	25
6.1.5	Massnahmen im Bereich Fuss- und Veloverkehr	25
6.1.6	Massnahmen im Bereich ÖV	26
6.1.7	Massnahmen im Bereich MIV	26
6.1.8	Mobilitätsmanagement Mitarbeitende	26
6.2	Rechtliche Verankerung in Planungsinstrumenten	27
7	Ökologie und Naturschutz	28
7.1	Ökologischer Ausgleich	28
7.2	Naturschutzkonzept	28
7.3	Lebensraumverbund	28
8	Teilzonenplan	30
9	Waldfeststellung	31
10	Teilstrassenplan Chellenbachweg	32
11	Umweltverträglichkeitsbericht	33
12	Interessenabwägung	35
12.1	Ermittlung der Interessen	35
12.2	Beurteilung der Interessen	35
12.3	Abwägung der Interessen	38
13	Kantonale Vorprüfung	39
14	Information und Mitwirkung	39
15	Rechtsverfahren	40
16	Genehmigung	40

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 Abstellmög-

lichkeiten und Unterstände platziert. Dieser Bereich wird direkt an einen Veloweg angeschlossen.

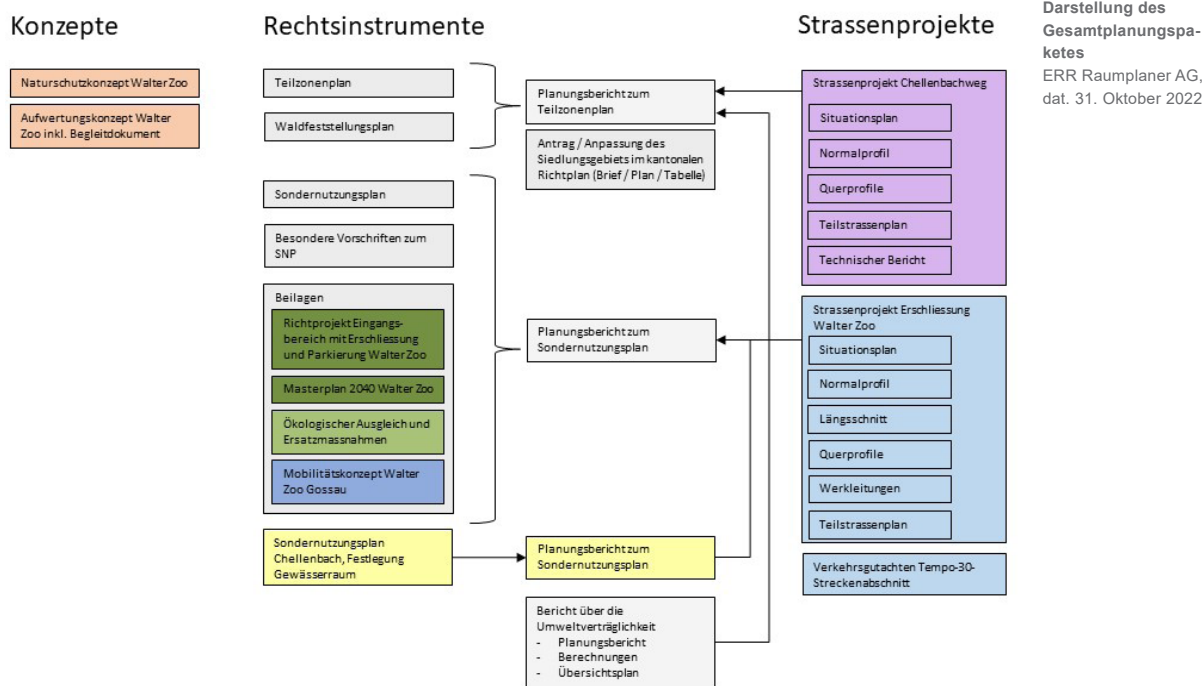
Auch der Bereich der Tieranlagen muss erneuert werden. Anforderungen aus der Tierschutzverordnung, neue tiergartenbiologische Erkenntnisse, Veränderungen in der Gesellschaft und damit verbundene Erwartungen an die Tierhaltung sowie der laufende Erneuerungsbedarf in einem Zoo führen zu einem stetigen 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 m²), 4787 (19'851 m²) und einen Teil der Parzelle 1543 (11'804 m²) von der Landwirtschaftszone in die Intensiverholungszone zu überführen (insgesamt 33'215 m²).

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 Naturmanagement

Teilplanungen	Verortung in Bericht
Masterplan Walter Zoo 2040	Kapitel 4
Teilzonenplan Walter Zoo	Kapitel 8
Waldfeststellung (im Bereich der Bauzone Walter Zoo)	Kapitel 9
Teilstrassenplan Chellenweg	Kapitel 10
Umweltverträglichkeitsprüfung Walter Zoo	Kapitel 11
Antrag zur Anpassung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan	Kapitel 15

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. 2.2.5 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. 2.2.7 Wald und Kap. 2.2.8 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 und Verkehrssicherheit spielen bei der Planung der Erweiterung des Walter Zoos eine grosse Rolle (vgl. Kap. 6 Mobilität).

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

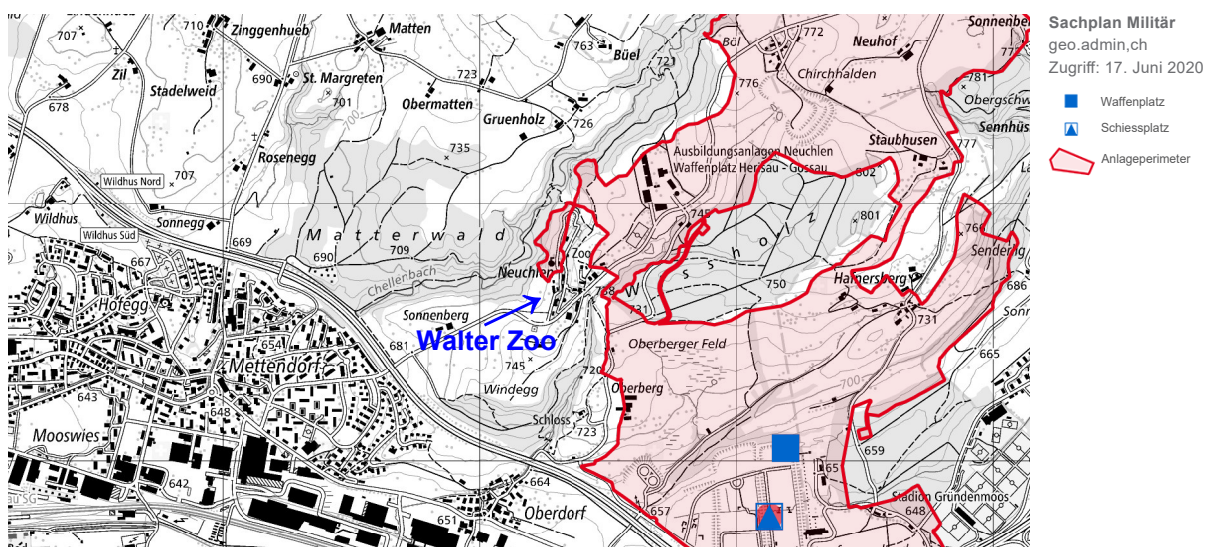
Die Anliegen der Ökologie und des Naturschutzes werden in der Planung berücksichtigt und mittels Sondernutzungsplan gesichert. Auch die gute landschaftliche Einfügung der Zooanlage sowie deren qualitätsvolle Entwicklung wird mittels Sondernutzungsplan gesichert.

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 m²). Somit ist sichergestellt, dass das Gebiet für die Erweiterung des Walter Zoos nicht vom Waffenplatz benötigt wird.

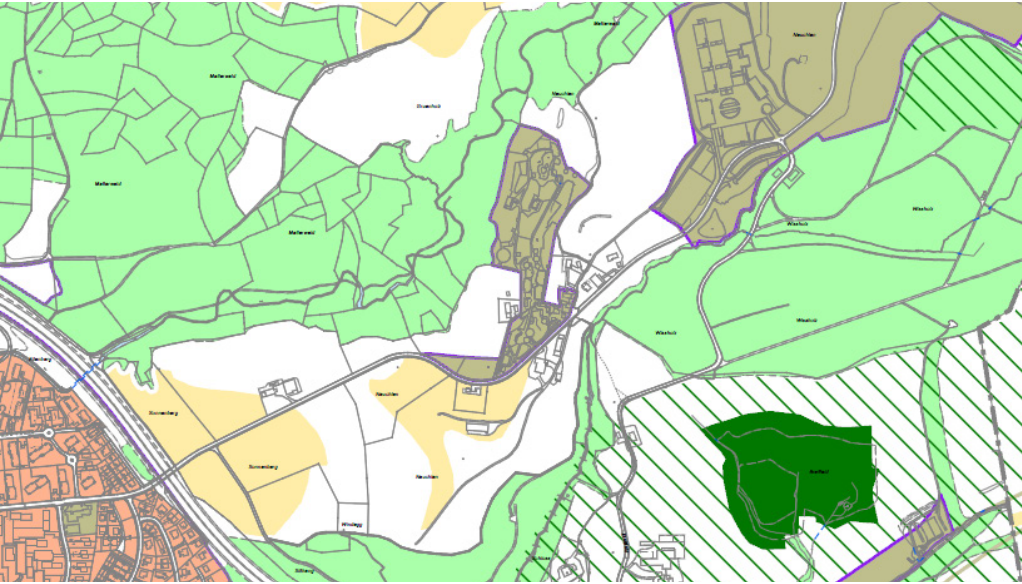


Andere Sachpläne werden nicht tangiert.

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 nahegelegenen 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

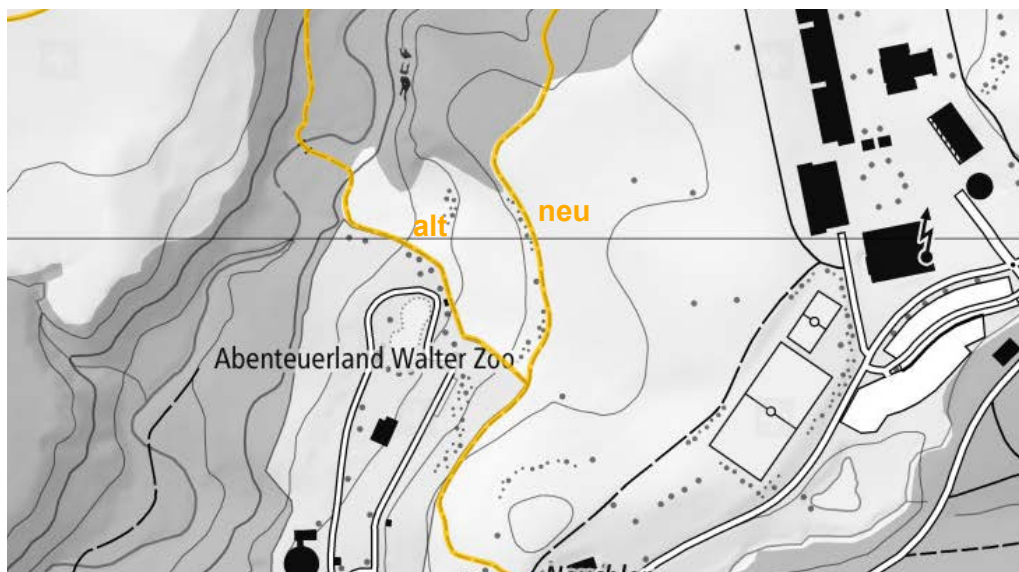
Das Planungsgebiet wird durch die Neuchlenstrasse erschlossen. Entlang der Neuchlenstrasse wird zurzeit im Rahmen des Agglomerationsprogramms ein Strassenprojekt zur Verbesserung der Situation für den Fuss- und Veloverkehr ausgearbeitet.

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 (vgl. Kap. 10 Teilstrassenplan Chellenbachweg).



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 (vgl. Kap. 9 Waldfeststellung). Eine differenzierte Abstandsregelung zum Wald erfolgt mittels Sondernutzungsplan. Mittels Sondernutzungsplan wird auch die Erstellung eines ökologisch wertvollen Waldrandes gesichert.

2.2.8 Gewässer

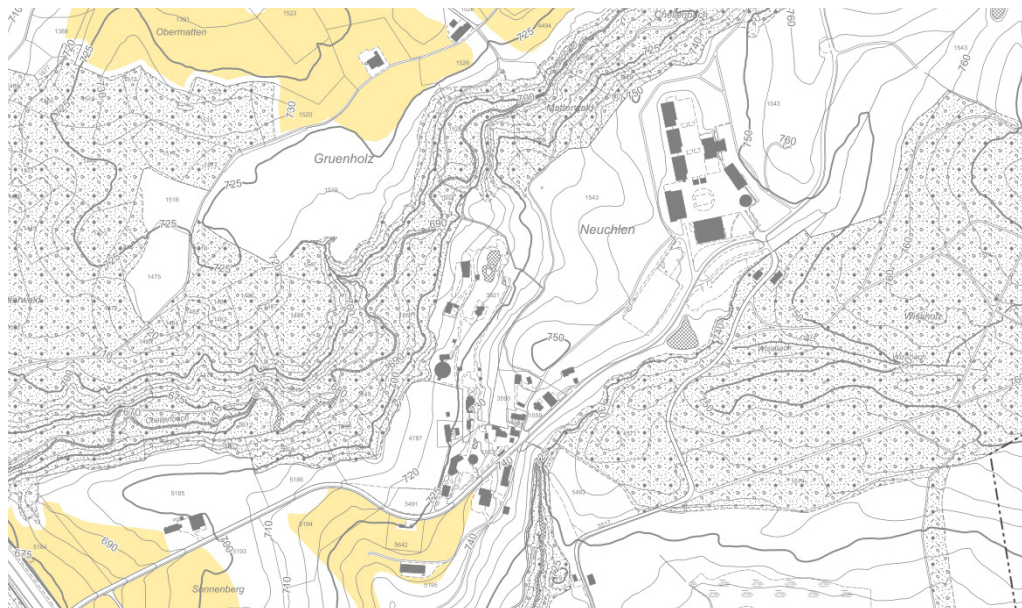
Im Planungsgebiet befindet sich ein kleines Oberflächengewässer. Der Gewässerraum wird mittels Baulinien in einem separaten Sondernutzungsplan festgelegt. Das Gewässer kann in das Zoogelände integriert und von Tieren genutzt werden. Die Anforderungen dazu werden mittels Sondernutzungsplan detailliert 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 umzuzonenden 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 (vgl. Kap. 11 Umweltverträglichkeitsbericht).

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.

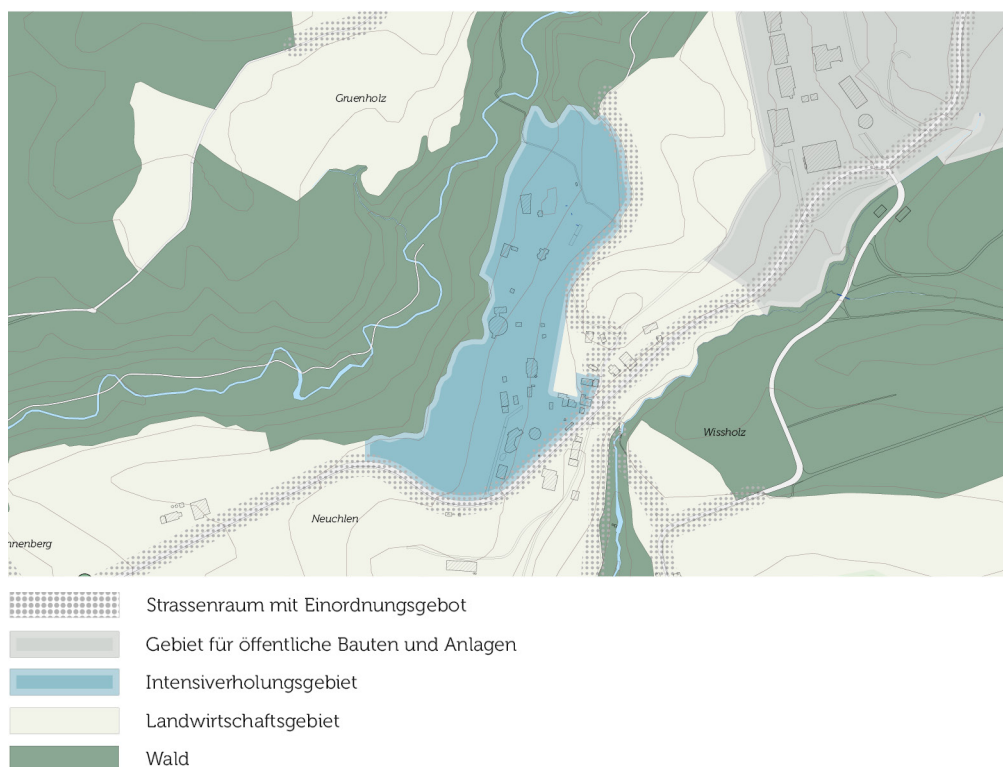
Zentrum und Wohnquartiere sind vom Schwerverkehr entlastet.

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 Kommunalen 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.

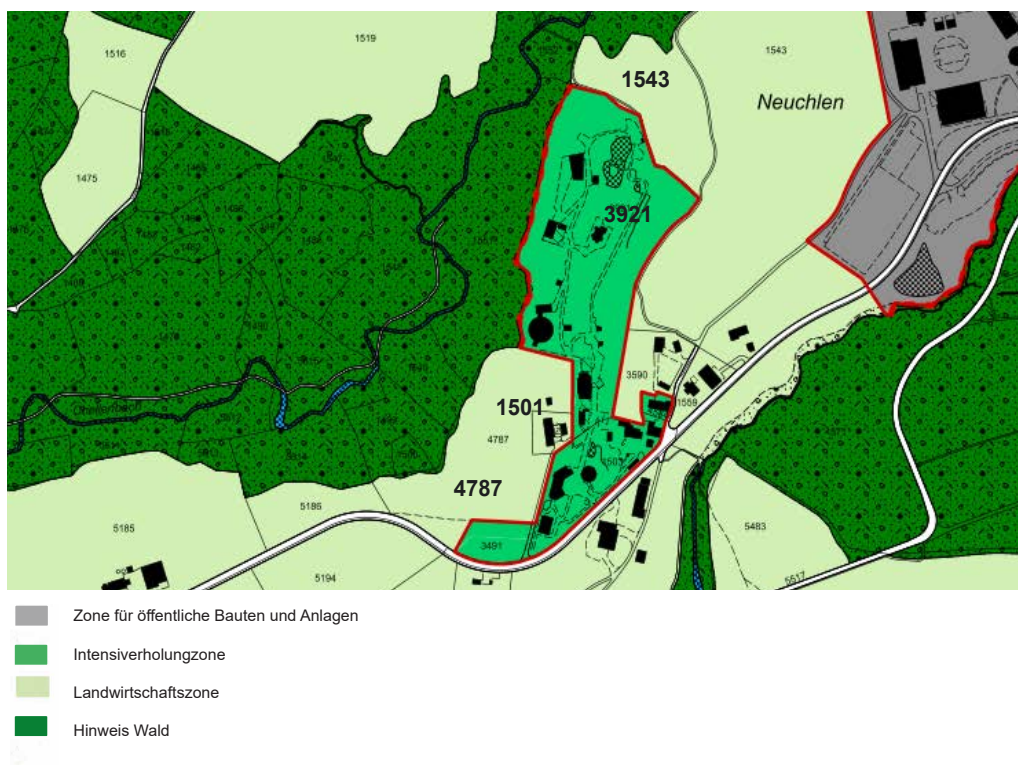


Ausschnitt aus
dem kommunalen
Richtplan
raum.manufaktur.ag,
Stand Mitwirkung 2021

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

Im Jahr 2018 wurde ein erster Masterplan erstellt. 2020 wurde ein detaillierterer Masterplan erarbeitet, der die Interessen aus tierhalterischer- und aus Besuchersicht vereint. Der Masterplan verdeutlicht, dass ein Ausbau des Zoogeländes zwingend notwendig ist, um den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Auf folgenden Grundbedürfnissen wurde der Masterplan erstellt:

- Optimierungen von Tieranlagen bei nicht mehr zeitgemässen Tierhaltungen,
- Ergänzungen des Tierbestandes durch sinnvolle Arten,
- Abenteuer erlebbar machen,
- Parkierungs- und Erschliessungsproblematik lösen,
- Verlegung der Hauptachsen, um diese Kinderwagen- und Rollstuhlgängiger zu machen,
- Verteilung der Verpflegungspunkte, um die Abwicklung an besucherstarken Tagen zu vereinfachen.

Einige Tieranlagen (z. B. der Schimpansen, der Zebras, der Trampeltiere) entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen der modernen Tiergartenbiologie oder werden aus Besuchersicht nicht mehr als zeitgemäss empfunden. Obwohl die jetzigen Anlagen noch knapp den Vorgaben der Tierschutzverordnung entsprechen, ist davon auszugehen, dass die Auflagen in den nächsten Jahren strenger werden. Auf dem jetzigen Zoogelände ist eine Vergrößerung der Anlagen nicht möglich. Dafür bedarf es einer Erweiterung des Zoogeländes. Es müssen zudem zuerst genügend Ausweichflächen sichergestellt werden, damit eine bestehende Tieranlage umgebaut werden kann. Arten, wie z. B. der Leopard, werden in Zukunft nicht mehr gehalten, da auch die Erweiterungsfläche zu wenig Platz für diese bietet. Neubauten und Ergänzungen im Tierbestand sollen im Gleichgewicht mit Sanierungen stehen. Auch die Optimierung und Ergänzung der Besucherinfrastruktur (Gastronomie, Shop, Toilettenanlagen, Eingangsbereich etc.) ist in den Masterplan integriert worden.

Soweit möglich, soll das gesamte Zooareal in bioklimatische Regionen aufgeteilt werden. Auch der Einhaltung der kontinentalen Zugehörigkeit soll Beachtung geschenkt werden. Innerhalb eines Hauses / einer Tieranlage sollen Tierarten möglichst aus einem ähnlichen Habitat auf dem gleichen Kontinent / Land gehalten werden. Momentan noch „unpassende Anlagen“ sollen in Zukunft (wo machbar) umplatziert werden. Wichtig zu beachten ist, dass für die Umplatzierung von Tieren stets Ausweichflächen zur Verfügung stehen müssen. Dies gilt auch für Umbaumaassnahmen sowie Vergrößerungen.

Aus diesen Gründen wird eine Vergrößerung des Geländes einerseits gegen Südwesten zur Lösung der Parkierungs- und Erschliessungsproblematik und andererseits gegen Nordosten für die Erweiterung der Tieranlagen als sinnvoll angesehen. Die beiden ergänzenden Bereiche grenzen direkt an das jetzige Zoogelände.

Eine komplette Umsetzung des Masterplan ist vorerst bis 2040 angestrebt. In einer ersten Etappe im Ausbau des neuen Zoogeländes ist der Eingangsbereich inkl. Erschliessung und Parkierung vorgesehen.

Etappe	zu realisierende Projekte		Zeitraum
1	Eingangsbereich mit Zoo Erschliessung	Kleinere Tieranlagen und Infra- strukturprojekte	2020-2025
	Erschliessung Gelände Nordost		
2	Neubau Gastronomie		2025-2030
	Erschliessung Gelände Südwest		
	Ausbau Gelände Nordost		
3	Aus-/ Neubau Zentrum Zoo		bis 2040
	Ausbau Gelände Südwest		

5 Bedarfsnachweis

5.1 Erweiterung in Richtung Süd-West

Eines der grössten Probleme ist die Parkplatzsituation. Besuchende müssen an Schönewettertagen oder an Wochenenden und Ferien entlang der Neuchlenstrasse und auf dem angrenzenden Zivilparkplatz der armasuisse parkieren. Der Weg zum Eingang führt entlang einer befahrenen Strasse mit einem Tempolimit bei 80km/h. Das heutige Parkierungsregime erfordert den Einsatz von drei bis vier Zoomitarbeitern, was zu erheblichen Betriebskosten führt. Zudem sind die Mehrzahl der Parkplätze nicht in der Verfügungsgewalt des Zoos. Dies stellt ein grosses Betriebsrisiko dar. Die Nutzung der Parkplätze der armasuisse ist nur noch für die kommenden vier Jahre sichergestellt.

Um die gesamte Erschliessungssituation sicherer und attraktiver zu gestalten, wird der Eingang verlegt und komplett neu gestaltet. Es sollen möglichst eingangsnah Veloabstellplätze eingerichtet werden. Durch den Bau einer Tiefgarage werden Parkplätze realisiert, die vom Walter Zoo bewirtschaftet werden. Um eine Verlagerung der Besucher auf den öffentlichen Verkehr zu fördern, wird die Bushaltestelle attraktiver und insbesondere behindertengerecht gestaltet. Weitere Massnahmen, die in Zusammenhang mit der Mobilität erarbeitet wurden, sind in Kapitel 6 Mobilität erläutert.

5.2 Erweiterung in Richtung Nord-Ost

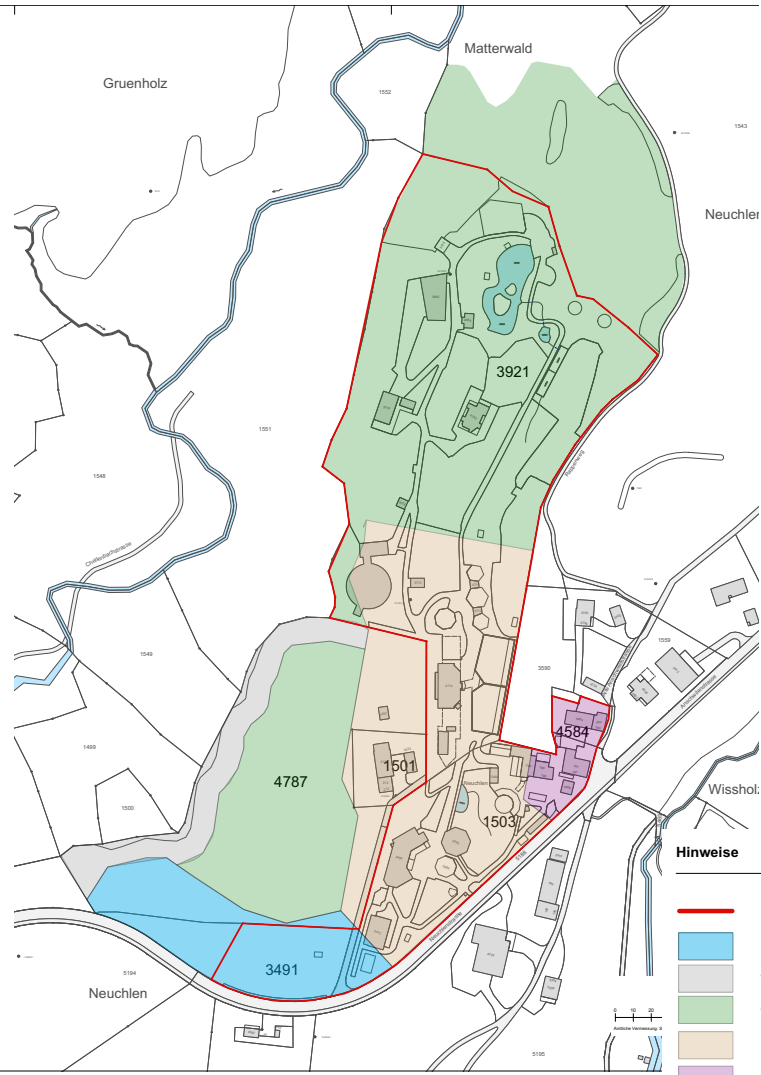
Um der Tierhaltung gerecht zu werden und das Potential des Zoos optimal ausschöpfen zu können, ist ein etappenweiser Ausbau des Zoogeländes geplant. Auch für einen etappenweisen Ausbau ist es notwendig, dass bereits die gesamte Erweiterungsfläche zur Verfügung steht, denn für die Tiere müssen ausreichend grosse Ausweichflächen bereitgestellt werden können.

Neben dem geforderten Platzbedarf der Tiere stösst auch die Besucherinfrastruktur (Eingangsbereich, Restaurant, Toilettenanlagen, Besucherwege) aus unterschiedlichen Gründen an ihre Grenzen. Die Hauptwege für die Besuchenden sind momentan nicht überall rollstuhlgängig. Aufgrund der ausgeprägten Topographie ist eine rollstuhlfreundliche Verbesserung der Hauptwege nur durch eine Verlegung des Eingangsbereiches möglich. Dafür wird eine Erweiterung des Zooareals in südwestliche Richtung benötigt. Die heutige Hauptgastronomie ist bereits über 30 Jahre alt und stösst hinsichtlich ihrer Funktion sowie ihrer Platzverhältnisse an ihre Grenzen. Mit der Gastronomie werden knapp 50% der Einnahmen generiert. Eine Vergrösserung mit geeigneter Erschliessung ist an diesem Standort ohne eine Erweiterung des Geländes schwierig umzusetzen.

Der Betrieb eines Zoos ist enorm aufwändig und der Walter Zoo kommt an seine finanziellen Grenzen. Die Tiere müssen an 365 Tagen gepflegt und versorgt werden. Dies ist mit hohen Betriebskosten verbunden. Ein Zoo kann diese hohen anfallenden Kosten entweder durch höhere Eintrittspreise, durch Unterstützungsmassnahmen der öffentlichen Hand (Subventionen) bzw. Firmen (Sponsoring) oder durch eine höhere Wirtschaftlichkeit decken. Die Eintrittspreise des Walter Zoos sind im Vergleich zu ähnlichen Angeboten durchschnittlich

hoch. Somit ist momentan auch für finanziell schwache Familien ein Zoobesuch möglich. Mit erhöhten Subventionen ist nicht zu rechnen. Die beste Möglichkeit zur weiteren Finanzierung des Betriebes des Walter Zoos ist eine Erhöhung der Besucherzahlen. Dieser ist durch eine Erweiterung des Geländes und einer Neuorganisation der Besucherinfrastruktur möglich. Der Aufwand für den Betrieb des Zoos steigt nur wenig an durch mehr Besuchende. Der Aufwand zur Erhaltung des Zoos ist nach wie vor am Grössten.

Die Fläche des Zooareals nimmt durch die Erweiterungen um etwa 25% zu (+33'215 m²). Den meisten Platzbedarf weist dabei der Bereich für die Tieranlagen auf mit rund 60% der Gesamtfläche. Etwa 25% der Gesamtfläche werden für Betriebsgebäude und das Gastronomieangebot genutzt.



Übersicht des Flächenbedarfs
ERR Raumplaner AG,
31. Oktober 2022

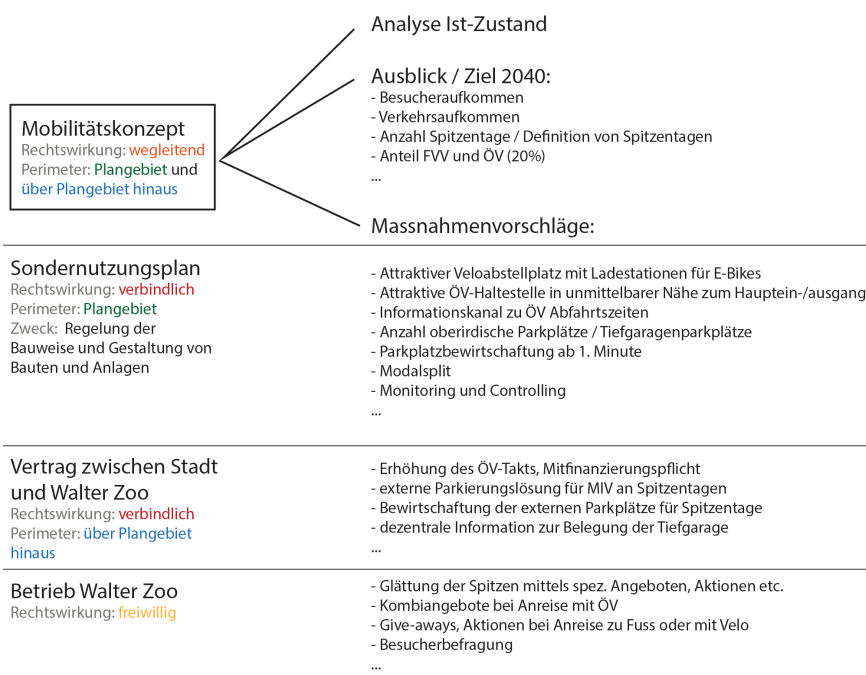
Hinweise		Fläche
	Umgrenzung des heutigen Zooareals	45'661 m2
	Eingangs- und Parkierungsbereich	6'822 m2
	Waldabstand mit Betriebsweg	3'380 m2
	Tieranlagen	46'909 m2
	Betriebsgebäude, Gastronomie und Tieranlagen	20'138 m2
	Wohnbereich	1'627 m2
Fläche zukünftiges Zooareal		78'876 m2

6 Mobilität

6.1 Mobilitätskonzept

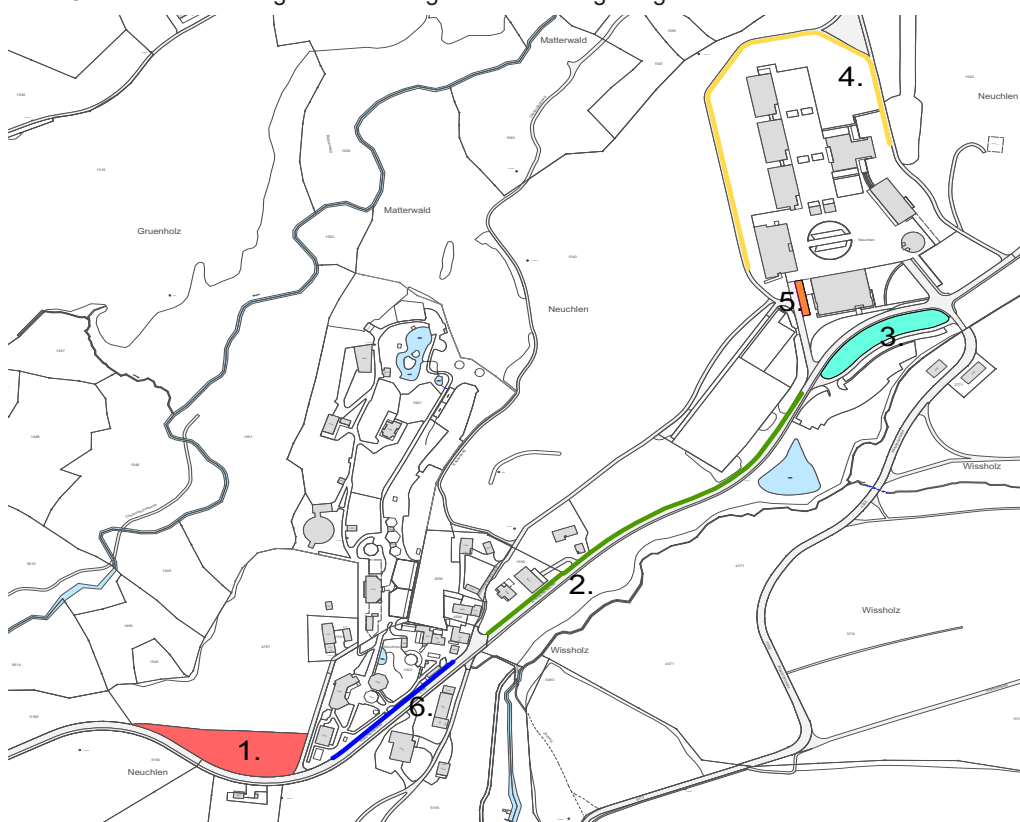
2018 wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet und im Juni 2021 respektive Oktober 2022 aufgrund der fortgeschrittenen Planung respektive Erkenntnisse aktualisiert. Darin sind vielfältige Massnahmen für eine zukunftsfähige und nachhaltige Verkehrsentwicklung des Walter Zoos in Gossau enthalten. In den besonderen 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 Mobilitätskonzept, 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).

6.1.1 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.

6.1.2 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.

6.1.3 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.

6.1.4 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.

6.1.5 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.

6.1.6 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.

6.1.7 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.

6.1.8 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.

6.2 Rechtliche Verankerung in Planungsinstrumenten

Die beschriebenen baulichen Massnahmen, welche innerhalb des Plangebiets des Sondernutzungsplans liegen, werden im Sondernutzungsplan vorgeschrieben. Darüber hinaus weist der Sondernutzungsplan eine Vorschrift zum Thema Mobilitätsmanagement auf. Darin wird der Modalsplit von 20% ÖV und Fuss- und Veloverkehr mit jährlichem Reporting festgelegt. Um diesen Modalsplit erreichen zu können, wird der Walter Zoo die beschriebenen betrieblichen Massnahmen umsetzen müssen.

Bauliche oder digitale Massnahmen, welche eine Lage ausserhalb des Plangebiets betreffen, können nicht im Sondernutzungsplan geregelt werden. Dies sind beispielsweise Parkplätze für Spitzentage oder Informationsmittel, welche die Belegung der Tiefgarage im Zoo anzeigen. Diese Elemente werden deshalb zwischen der Stadt Gossau und dem Walter Zoo mittels Spezialregelung gesichert. Teil dieser Spezialregelung sind auch Zeitpunkt und Art der Konsequenzen, die bei Nichterreichung des geforderten Modalsplits getroffen werden.

7 Ökologie und Naturschutz

7.1 Ökologischer Ausgleich

Das Planungs- und Baugesetz fordert in Artikel 130, dass die politische Gemeinde in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes für einen ökologischen Ausgleich sorgt. Der ökologische Ausgleich ist ein Sammelbegriff für Massnahmen, die den Fortbestand der einheimischen Pflanzen- und Tierwelt sicherstellen und das Landschaftsbild beleben. Elemente des ökologischen Ausgleichs sind nach Art. 18b Abs. 2 NHG Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen oder andere naturnahe und standortgemässe Vegetation.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Walter Zoos müssen ökologische Ausgleichsflächen in der Grössenordnung von 7% der Zooerweiterungsfläche (im Falle Walter Zoo sind dies 2'400 m²) geschaffen werden. In der jetzigen frühen Planungsphase (Stufe Masterplan) ist es noch nicht möglich, die geforderten 7% ökologischen Ausgleichsfläche schon orts-, arts- und qualitätsspezifisch festzulegen (wo welche Wiesenart etc.). Dennoch wurde auf Basis des Masterplans 2040 versucht, den ökologischen Ausgleich und die Ersatzmassnahmen nachzuweisen und aufzuzeigen (siehe Beilage „Ökologischer Ausgleich und Ersatzmassnahmen“). Gemäss dieser ersten Hochrechnung vermag die Erweiterung des Walter Zoos die Anforderungen an den ökologischen Ausgleich zu erfüllen. Um sicherzustellen, dass dies auch erfolgt, wird mittels Sondernutzungsplan eine Erstellungspflicht verankert. Verankert wird auch die Pflicht, dass der Zoo alle fünf Jahre einen Nachweis der geforderten Flächen erbringt. Ein solcher periodischer Nachweis ist sinnvoll, weil sich die Lage der Flächen über die Jahre verschieben kann. Zudem kann damit sichergestellt werden, dass langfristig genügend Flächen erhalten und fachgerecht gepflegt werden. Basis für den Nachweis könnte ein jeweils aktualisiertes Naturschutzkonzept (vgl. Kap. 7.2) mit Bestandskarte und das Ausfüllen / Aktualisieren des Berechnungstools des ANJF sein.

7.2 Naturschutzkonzept

Dem Zoo ist ein sorgfältiger Umgang mit der Natur bzw. mit ökologischen Themen bereits heute ein wichtiges Anliegen. 2017 wurde zusammen mit Pro Natura ein Naturschutzkonzept erstellt. Für die Umsetzung des Konzeptes ist ein eigens angestellter Biologe des Zoos zuständig. Laufende Massnahmen sind beispielsweise, dass in Anlagen mit einheimischen Tieren auch einheimische Pflanzen angesiedelt werden. Auch in den Bereichen zwischen den Anlagen sind Bestrebungen zur Förderung der Biodiversität angedacht.

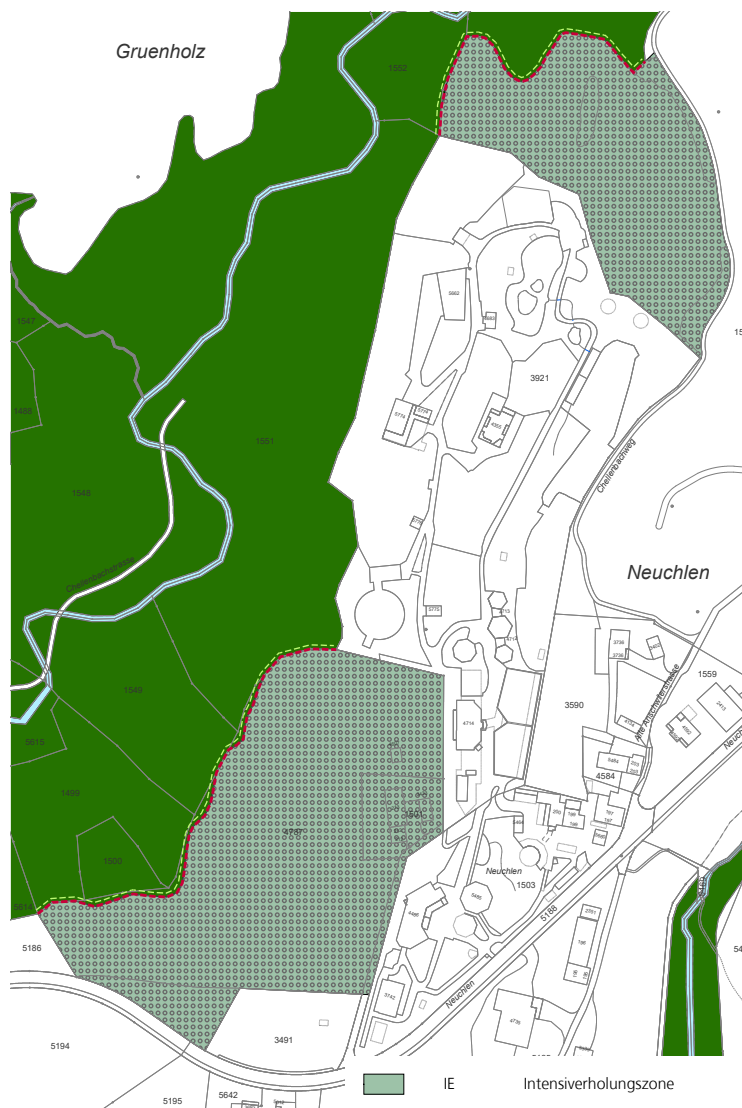
7.3 Lebensraumverbund

Bei der zukünftigen Abgrenzung des Zoos durch Zäune wird darauf geachtet, dass Wildtiere gut aus dem Wald heraustreten können. Es ist nicht zu vermeiden, dass das gesamte Zoogelände eingezäunt werden muss. Es verbleibt aber ein mindestens zehn Meter breiter Streifen für die Zirkulation von Wildtieren zwischen dem Waldrand und dem neu erschlossenen Gelände frei. Somit kann eine Vernetzung der Lebensräume (z. B. für Schalenwild) sichergestellt werden. Ausser für das Schalenwild handelt es sich um einen durchlässigen Zaun. Tiere wie

der Fuchs oder der Igel können auch auf das Zoogelände gelangen.
Die hochwertige Gestaltung des Waldrandes wird durch den Sondernutzungsplan sichergestellt.

8 Teilzonenplan

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan werden die Parzellen 1501 (1'560 m²), 4787 (19'851 m²) und ein Teil der Parzelle 1543 (11'804 m²) von der Landwirtschaftszone in die Intensiverholungszone überführt (Flächentotal: 33'215 m).



Übersicht der
geplanten Zonen-
änderungen
ERR Raumplaner AG,
31. Oktober 2022

Dieser Teilzonenplan basiert auf dem alten Recht resp. auf dem rechtskräftigen Nutzungsplan nach Baugesetz. Der Verlauf des Verfahrens richtet sich jedoch nach den Bestimmungen des neuen Planungs- und Baugesetzes (siehe Kap. 13 ff.). Ziel ist es, das Verfahren zum Teilzonenplan vorgängig der Gesamtrevision abzuschliessen. Sollte sich das Verfahren des Teilzonenplans aufgrund des Einspracheverfahrens oder aus anderen Gründen hinausschie-

ben, müsste die Planung, damit das Verfahren zur Gesamtrevision nicht verzögert wird, in diese integriert werden.

Aufgrund der Einzonung ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Abgabepflichtig ist gemäss Art. 60 Abs. 1 PBG die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer im Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Nutzungsplanänderung. Die zuständige Stelle des Kantons veranlagt nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung und der neuen Grundstückschätzung die Mehrwertabgabe.

9 Waldfeststellung

Westlich des Planungsgebietes befindet sich Waldgebiet. Es muss eine Waldfeststellung erfolgen. Im Bereich der bestehenden Intensiverholungszone (IEZ) ist die Waldfeststellung bereits erfolgt. Die Gesamtsituation wurde mit dem Kantonsforstamt begutachtet. Es wurde festgestellt, dass die Waldgrenze dem in den AV-Daten dargestellten Waldrand entspricht. Die Stockgrenze wurde zwei Meter von der Waldgrenze zurückgesetzt.

10 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,
08. Oktober 2019

Als Grundlage für die Neuklassierung wurde ein Strassenprojekt erarbeitet.

11 Umweltverträglichkeitsbericht

Das vorliegende Projekt unterliegt der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Art. 10a ff. des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (SR 814.01; abgekürzt USG) in Verbindung mit Art. 2 Abs. 2 und Nr. 60.6 Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (SR 814.011; abgekürzt UVPV), weil sich mit der Umsetzung des Vorhabens die Gesamtfläche des Walter Zoos von heute rund 46'000 m² auf über 79'000 m² erhöht und damit der massgebende Schwellenwert von 75'000 m² überschritten wird. Auch der Schwellenwert von 4'000 Besuchenden pro Tag wird neu an Spitzentagen überschritten.

Durch die Erweiterung des Walter Zoos erhöht sich das Verkehrsaufkommen auf der Neuchlenstrasse im Gebiet Mettendorf / Neuchlen. Die Vorgaben des Umweltschutzes, insbesondere betreffend Lärmschutz und Luftreinhaltung, können für den zukünftigen Durchschnittstag mit rund 1'100 Besuchenden pro Tag eingehalten werden. An Tagen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen werden die Immissionsgrenzwerte punktuell überschritten und die Mehrbelastung für die Anwohnenden wahrnehmbar. Es gilt allerdings darauf hinzuweisen, dass insbesondere im südlichen Teil des Mettendorfs und entlang der St.Gallerstrasse der quartiereigene respektive Durchgangsverkehr bereits für eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte führen. Aufgrund des technologischen Fortschritts und alternativen Antriebstechniken ist für das Jahr 2040 mit deutlich geringeren Luftschadstoffemissionen zu rechnen als im Referenzjahr 2018. Diesbezüglich ist der vom Zoo induzierte Mehrverkehr als ortsverträglich zu betrachten.

Die Beurteilung der übrigen Aspekte hat gezeigt, dass die Erweiterung des Walter Zoos als umweltverträglich zu betrachten ist. Bei den arealinternen Lärmquellen (technische Anlagen, Tierlärm sowie Veranstaltungen) ist darauf zu achten, dass die Auswirkungen auf die Umgebung möglichst gering sind. Technische Anlagen sind gemäss den dannzumal geltenden Standards auszuwählen. Bei Tieren mit Zugang zum Freien ist darauf zu achten, dass übermässige Lärmemissionen nicht während den sensiblen Stunden auftreten. Bei Veranstaltungen sind die nächtlichen Ruhezeiten einzuhalten.

Die Erweiterung des Zoos hat beachtliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Mit einer hochwertigen Architektur respektive Freiraumgestaltung kann die zu erweiternde Anlage gut in das Gelände eingepasst und eine übermässige Beeinträchtigung verhindert werden. Der ökologische Ausgleich sichert eine Verbesserung der Situation für Flora und Fauna. Die Wassermengen werden in allen Bereichen steigen. Einsparungen sind, wo immer möglich, vorzunehmen und veraltete Anlagen sollen ersetzt werden. Im Bereich der Entsorgung ist eine Reduktion der Abfallmenge anzustreben.

Im Bereich Energieerzeugung respektive Energieversorgung und Energieverbrauch weist der Walter Zoo aktuell grössere Defizite auf. Im Rahmen der ersten Baueingabe zur Erweiterung des Zoos ist ein umfassendes Energiekonzept einzureichen.

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.

12 Interessenabwägung

12.1 Ermittlung der Interessen

Folgende Interessen sind bei der Erweiterung des Walter Zoos von Bedeutung:

- Haushälterische Bodennutzung / kompakte Siedlungen
- Regionale Bedarfsabstimmung
- Natur- und Artenschutz, Bildung, Erholung und Forschung
- Verbesserung der Erschliessungssituation
- Ökologischer Ausgleich / Naturschutz
- Landschaftsbild
- Artgerechte Haltung der Tiere im Zoo
- Besucherfreundliche Infrastruktur
- Verkehrsaufkommen / Verkehrssicherheit
- Schaffung / Erhaltung räumlicher Voraussetzungen für die Wirtschaft

12.2 Beurteilung der Interessen

Haushälterische Bodennutzung / kompakte Siedlungen

Die Erweiterungsfläche des Walter Zoos wird zwingend benötigt um mehrere dringende Probleme lösen zu können. Die Tieranlagen müssen langfristig der Tierschutzverordnung entsprechen und tun dies aktuell aufgrund der begrenzten Flächenkapazitäten nur knapp. Die Besucherinfrastruktur muss den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Damit die Hauptwege rollstuhlfreundlich werden, müssen diese der starken Topographie angepasst werden, was nur mit einer Verlegung des Haupteingangsbereiches möglich ist. Die heutige Parkierungssituation ist keinesfalls zufriedenstellend und um eine interne Parkierungslösung zu realisieren, werden weitere Flächen benötigt (z. B. für den Bau der Tiefgarage). Durch die Erweiterung des Zooareals wird der Walter Zoo auf klare und natürliche Weise durch den Wald sowie durch die Neuchlenstrasse begrenzt.

Regionale Bedarfsabstimmung

Im Kanton St. Gallen befinden sich neben dem Walter Zoo in Gossau noch der Wildpark Peter und Paul in St. Gallen, der Greifvogelpark in Buchs und Knies Kinderzoo in Rapperswil-Jona. Für die Region rund um Gossau und St. Gallen ist der Walter Zoo ein grosser Gewinn im Bereich der Freizeiteinrichtungen. Mit ca. 280'000 Besuchenden pro Jahr ist der Walter Zoo eine der wichtigsten Kultur- und Freizeiteinrichtungen der Region St. Gallen. Eine Auswertung der Besucherherkunft zeigt, dass 52% der Besucher aus dem Kanton St. Gallen kommen. Mehr als 80% der Besucher stammt aus der Ostschweiz. Somit ist der Walter Zoo ein Ausflugsziel mit sehr hohem regionalen Interesse. 9% der Besucher kommen aus Zürich und die übrigen 11% verteilen sich auf diverse Kantone.

Natur- und Artenschutz, Bildung, Erholung und Forschung

Der Walter Zoo steht für Natur- und Artenschutz, Bildung, Erholung und Forschung. Durch den Aufenthalt der Besuchenden im Zoo sollen zwei Ziele erreicht werden. Einerseits soll den Besuchenden die Vielfalt und Schönheit der Natur nähergebracht werden. Sie lernen natürliche Kreisläufe und Abhängigkeiten kennen und werden auf die Akteure, die es dazu braucht, sensibilisiert. Der Zoo fördert das Verständnis und das Wissen über deren Wichtigkeit. Durch die Vermittlung von Wissen soll die Neugierde von Kindern an Flora und Fauna gesteigert werden. Dabei steht das Motto des Zoos „Kindern die Tierwelt näherbringen, denn nur was sie kennen, werden sie schützen“ stets im Fokus. Der Zoo bietet des Weiteren einen Ort der Erholung inmitten der Natur und vereint dabei mehrere Generationen.

Andererseits können durch den Besuch im Zoo Tierarten gehalten bzw. gezüchtet und (wo sinnvoll) wieder ausgewildert werden. In den Bereichen der Tierhaltung, Tiergesundheit und des Artenschutzes arbeitet der Walter Zoo eng mit Hochschulen, Universitäten, anderen Zoos und gemeinnützigen Organisationen zusammen. Der Zoobesuchende leistet auch einen finanziellen Beitrag an den Naturschutz, damit Lebensräume für ihre Bewohner erhalten und geschützt werden. Durch die Förderung der lokalen Vielfalt der Lebewesen und den Erhalt der Artenvielfalt im Zoo sollen in Zukunft gesunde Populationen und Lebensräume wieder vereint werden. Durch die Vergrößerung des Zoos ist mit mehr Besuchern und somit mit mehr Einnahmen zu rechnen. Somit lassen sich die Aufgaben des Walter Zoos in den Bereichen Natur- und Artenschutz, Bildung, Erholung und Forschung noch besser umsetzen.

Verbesserung der Erschliessungssituation

Durch die Erweiterung des Zoogeländes ergibt sich die Möglichkeit, das Thema Mobilität gesamthaft neu zu regeln und die gesamte Parkierung betriebsintern zu gestalten. Die heutige Parkierungssituation stellt sich sehr problematisch dar. Die Sicherheit auf dem Weg vom Parkplatz zum Haupteingang des Zoos ist nicht zufriedenstellend gewährleistet. Durch den Bau einer Tiefgarage auf dem Zooareal und einem neuen Haupteingangsbereich kann die Sicherheit der Fussgänger und Velofahrer massgeblich erhöht werden. Auch durch den Ausbau der Neuchlenstrasse und dem geplanten separaten Fuss- und Veloweg wird die Sicherheit und Attraktivität des Fuss- und Veloverkehrs deutlich erhöht. Die Tiefgarage ermöglicht zudem einen Beitrag an die Wirtschaftlichkeit des Zoos. Heute benötigt der Zoo an gut besuchten Tagen mindestens drei bis vier seiner Angestellten, um den Verkehr und die komplexe Parkierungssituation zu regeln. An sehr stark besuchten Tagen werden sechs Angestellte benötigt. Aus betrieblicher Sicht ist es für den Zoo wichtig, dass die Angestellten ihrem eigentlichen Aufgabenbereich nachkommen. Durch verschiedenste Bestrebungen soll erreicht werden, dass zwar gesamthaft mehr Besucher in den Zoo kommen, diese sich jedoch besser über die Woche verteilen. Genauere Angaben dazu sind dem Mobilitätskonzept zu entnehmen (siehe Beilage).

Ökologischer Ausgleich / Naturschutz

Der Walter Zoo engagiert sich stark für die Biodiversität und hat in Zusammenarbeit mit Pro Natura ein Naturschutzkonzept erstellt. Für die Umsetzung dieses Konzeptes ist ein eigens

angestellter Biologe zuständig. Zwischen den Anlagen und, wo immer sinnvoll, auch in den Anlagen werden einheimische Pflanzen eingesetzt. Somit stellt der Walter Zoo sicher, dass er genügend ökologische Ausgleichsfläche zur Verfügung stellen kann.

Landschaftsbild

Die natürliche Topographie wird berücksichtigt und es wird stets darauf geachtet, dass sich Bauten und Anlagen möglichst optimal in das gewachsene Gelände einfügen. Terrainveränderungen werden nur vorgenommen, wenn dies unbedingt erforderlich ist (beispielsweise für rollstuhlgängige Besucherwege).

Artgerechte Haltung der Tiere im Zoo

Der Walter Zoo ist bestrebt, die Tiere so artgerecht wie möglich zu halten und jederzeit den Anforderungen der Tierschutzverordnung zu entsprechen. Dies wird langfristig nur durch eine Erweiterung des Areals möglich sein, da die Tierschutzverordnung je länger je mehr Platz für die Tiere fordert. Arten, wie z. B. der Leopard werde künftig aufgrund des grossen Flächenbedarfs nicht mehr gehalten.

Besucherfreundliche Infrastruktur

Die Hauptverkehrswege für die Besuchenden innerhalb des Zoogeländes sind nicht rollstuhlfreundlich. Das Zoogelände weist eine starke Topographie auf, weshalb der Eingangsbereich verlegt werden muss, um die Hauptverkehrswege neu gestalten und rollstuhlfreundlich zu machen. An Tagen mit hohem Besucheraufkommen stösst auch die heutige Gastronomie an ihre Grenzen.

Verkehrsaufkommen / Verkehrssicherheit

Berechnungen zeigen, dass es mit 475 eigenen Parkplätzen jährlich etwa 40 Spitzentage gibt. An Spitzentagen ist mit einem Maximum an Besuchenden zu rechnen. Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes wurden verschiedenste Massnahmen aufgezeigt, die dafür sorgen sollen, dass das Verkehrsaufkommen trotz hoher Besucherzahlen verträglich bleibt. Dies ist insbesondere für das Quartier Mettendorf entscheidend, da die Anwohner mit dem Suchverkehr der Besucher des Walter Zoos konfrontiert sind. Der Zoo und die Stadt Gossau möchten unbedingt verhindern, dass es zu einem Anstieg des Suchverkehrs kommt. Zudem werden diverse Massnahmen getroffen, die dazu dienen, die Benützung des ÖV und FVV zu fördern (attraktive Bushaltestelle, Taktausbau, Kombiangebote, etc.).

An heutigen Spitzentagen (ca. 56% der Tage, 205 Tage/Jahr) müssen die Besuchenden entlang der Neuchlenstrasse (befahrene Strasse mit Tempolimit bei 80 km/ h) und auf dem Areal der armasuisse parkieren. Dies ist in Zukunft keine Option mehr. Die Sicherheit der Besuchenden ist aufgrund der befahrenen Strasse mit hohem Tempo nicht gewährleistet. Die armasuisse möchte langfristig auch keine Parkierung mehr auf ihrem Gelände gestatten.

Schaffung / Erhaltung räumlicher Voraussetzungen für die Wirtschaft

Der Aspekt der Wirtschaftlichkeit spielt für den Zoo eine zentrale Rolle. Durch den Bau einer Tiefgarage lässt sich eine betriebsinterne Parkierungsregelung treffen. Durch die Vergrös-

serung des Zooareals und den Ausbau der Besucherinfrastruktur (Restaurant, WC-Anlagen, Wegverbindungen) und den damit verbundenen Anstieg der Besuchszahlen lassen sich höhere Einnahmen generieren, die für den Unterhalt der Tiere benötigt werden.

12.3 Abwägung der Interessen

Die verschiedenen Interessen wurden gegeneinander abgewogen. Das Resultat ist ausgewogen. Es besteht kein Widerspruch zwischen den verschiedenen Interessen. Die Planung ermöglicht einen Mehrwert für alle Anspruchsgruppen.

Das in Zusammenarbeit mit Pro Natura entwickelte Naturschutzkonzept sowie die Bestimmungen des Sondernutzungsplanes sorgen dafür, dass den ökologischen Aspekten sowie dem Naturschutz genügend Sorge geleistet wird.

Der 2020 entwickelte Masterplan zeigt detailliert auf, welche baulichen Massnahmen getroffen werden müssen, um den Bedürfnissen der Tiere und Besuchenden langfristig zu entsprechen. Durch das erarbeitete Mobilitätskonzept kann die Parkierungssituation massgeblich verbessert werden. Zudem wird durch diverse Bestrebungen die Zahl der Besuchenden besser über die Öffnungszeiten hinweg verteilt. Somit werden die Spitzentage reduziert und die Spitzenstunden minimiert. Dies stellt sicher, dass der Mehrverkehr für das Mettendorf verträglich bleibt. Für die Umsetzung der angestrebten Massnahmen ist die Erweiterung des Zoogeländes nötig.

13 Kantonale Vorprüfung

Die Vorprüfung des Teilzonenplans 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.

14 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 öffentlichen 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. Der Mitwirkungsbericht liegt dem Planungsbericht bei.

15 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 vom 21.11.2022 bis zum 20.12.2022.

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.

16 Genehmigung

ausstehend