

Baureglement

Bebauungsdichte, Grünflächenziffer und Einordnungsgebot

Bebauungsdichte

Im neuen Baureglement gibt es eine wichtige Änderung: Heute bestimmt die Ausnutzungsziffer, wie viel auf einem Grundstück gebaut werden darf. Diese Regel fällt künftig weg. Gossau folgt neu dem Modell der Stadt St. Gallen. Dieses legt fest, wie gross und hoch Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken sein dürfen. Damit wird sichergestellt, dass neue Gebäude gut ins Quartier passen und nicht zu dicht gebaut wird.

Grünflächenziffer

Grüne Flächen sorgen für ein angenehmes Klima in einem Quartier, Garten oder Park und sind wichtig für den ökologischen Ausgleich. Deshalb soll ein Anteil der Baugrundstücke begrünt bleiben. Dafür gibt es im Baureglement eine neue Regel: die Grünflächenziffer. Sie gilt in Wohnzonen sowie in Wohn- und Gewerbebezonen. Sie umfasst alle Flächen, die unbebaut, naturbelassen oder bepflanzt sind.

Einordnungsgebot

Für neue Gebäude, die ausserhalb der besonders geschützten Ortsbereiche von Gossau liegen, gibt es ebenfalls Regeln. Neubauten müssen sich gut in die Umgebung einfügen, besonders entlang der wichtigsten Strassen. So bleibt der Charakter der Stadt erhalten und Gossau behält seinen besonderen Charme.



Jetzt informieren:
www.gossau-video.ch/1



Jetzt informieren:
www.gossau-video.ch/2



Jetzt informieren:
www.gossau-video.ch/3



Baugespanne Säntisstrasse 2



Quartier Mettendorf



St. Gallerstrasse Richtung Ortskern



Ortsplanungsrevision Stadt Gossau

Vorwort

Liebe Gossauerinnen und Gossauer

Das revidierte St. Galler Planungs- und Baugesetz verlangt von allen Gemeinden die vollständige Überarbeitung der Raumplanungsinstrumente. Am 11. März 2024 hat das Stadtparlament den Richtplan erlassen. Dieser einstimmig gefasste Beschluss ist ein Meilenstein auf dem Weg zu zeitgemässen Ortsplanungsinstrumenten. Der Richtplan baut auf dem partizipativ entwickelten Stadtentwicklungskonzept auf. Er ist seinerseits die Grundlage für die Totalrevision des Zonenplanes und des Baureglements, welche wir Ihnen mit dieser Informationszeitung vorstellen.

Das städtische Baureglement musste vollständig neu entwickelt werden. Vertraute Regelungen wie die Ausnutzungsziffer oder die Geschossregelung stehen künftig nicht mehr zur Verfügung.

Der Stadtrat hat sich intensiv mit der Frage beschäftigt, wie Innenentwicklung, räumliche Qualität sowie möglichst klare und liberale Bestimmungen unter einen Hut zu bringen sind. Mit dem vorliegenden Baureglement und Zonenplan ist der Stadtrat überzeugt, diesen Zielkonflikt bestmöglich gelöst zu haben.

Das Wort liegt nun bei Ihnen, liebe Gossauerinnen und Gossauer. Sie sind herzlich eingeladen, dem Stadtrat rückzumelden, ob Sie mit den Vorschlägen zufrieden sind und wo Sie Verbesserungspotenzial sehen.

Im Namen des Stadtrates danke ich Ihnen für Ihr Engagement zugunsten einer lebenswerten Stadt Gossau.

Wolfgang Giella, Stadtpräsident



Mehr erfahren
Website
www.rahmennutzungsplan.stadtgossau.ch

Informationsanlässe
22. August 2024, 19.30 Uhr,
im Fürstenlandsaal in Gossau und
26. August 2024, 19.30 Uhr,
im Mehrzweckgebäude Arnegg

Persönliche Sprechstunden
vom 22. August bis 27. September 2024
nach Voranmeldung an
stadtentwicklung@stadtgossau.ch

Rahmennutzungsplan Mitwirkung an Zonenplan und Baureglement



neuring an der Ringstrasse

Die Stadt Gossau ist im Standortwettbewerb gut positioniert: Sie bietet attraktiven Wohnraum, einen hervorragenden Anschluss an den Schienen- und Strassenverkehr, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen sowie vielfältige Ausbildungs- und Freizeitangebote. Die Wohnbevölkerung in der Schweiz wird in den kommenden Jahren weiter wachsen. Auch in der Stadt Gossau sollen nach kantonalen Vorgaben Entwicklungsflächen bereitgestellt werden, jedoch nicht durch zusätzlichen Verbrauch von Kulturland. Stattdessen sollen die Reserven in den Bauzonen besser genutzt werden. Diese Strategie bietet Chancen: Durch das «Weiterbauen im Bestand» und «Innenentwicklung» werden qualitätsvolle Strukturen gestärkt. Eine kompakte Siedlungsstruktur führt zu kurzen Wegen und weniger Autovekehr. Sie schafft

soziale Interaktion und fördert Nachbarschaft und Gemeinschaft. Voraussetzung dafür ist, dass die Verdichtung nicht mehr, sondern bessere Gebäude bereitstellt.

Für diese räumliche Entwicklung werden mit einem modernen Baureglement und Zonenplan die rechtlichen Grundlagen geschaffen. Das eigenössische und kantonale Bau-, Planungs- und Umweltschutzrecht muss dabei zwingend angewandt werden. Bei der Ausgestaltung des Zonenplanes und des Baureglements verfügt die Stadt über einen gewissen Gestaltungsspielraum. Diese beiden Planungsinstrumente werden nun der Bevölkerung zur Mitwirkung aufgelegt, wie zuvor der im März durchs Parlament erlassene Richtplan. Der Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) ist

für die Grundeigentümer direkt verbindlich und zeigt, wo in der Gemeinde welche Nutzungen wie intensiv zulässig sind (Zonenplan) und welche Bauvorschriften gelten (Baureglement).

Ein kompakter und attraktiv gestalteter Stadtraum fördert einen kostengünstigen öffentlichen Verkehr, das Velofahren und das zu Fuss gehen. Das Baureglement soll deshalb die Bauherren nicht mehr verpflichten, eine Mindestzahl von Parkplätzen zu erstellen.

Die neuen Regelungen für Gebäudegrössen orientieren sich weitgehend an den bisherigen Bestimmungen. Neu ist, dass die Dichte der baulichen Nutzung nicht mehr über die Ausnutzungsziffer definiert wird. Stattdessen soll die seit Jahrzehnten bewährte Methode der Stadt

St. Gallen übernommen werden. Die Einpassung in die Baustruktur wird mit an den Bestand angepassten Grenzabständen, Gebäudehöhen und Gebäudelängen sichergestellt.

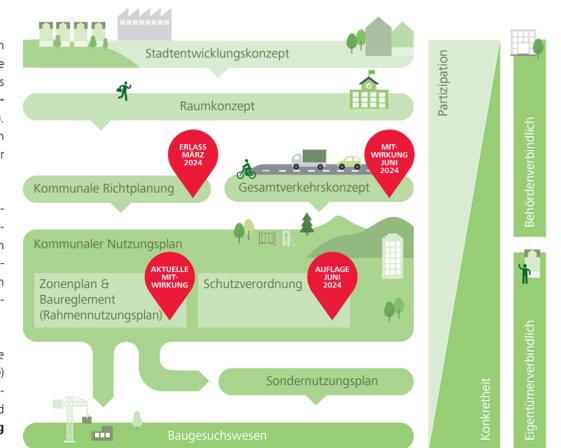
Die Vorschriften für den Grenzabstand sorgen weiterhin dafür, dass jedes Gebäude ein ausreichend grosses Grundstück hat. Der Stadtrat schlägt zusätzlich eine Grünflächenziffer vor. Somit soll sichergestellt werden, dass Gossau auch bei zunehmender Bebauung grün und lebenswert bleibt. Diese neue Methode ist einfach anzuwenden und stellt sicher, dass sich die Bebauung besser einfügt und der Charakter des jeweiligen Quartiers erhalten bleibt. Je nach Zone, Parzellenform und -grösse ergibt sich dadurch ein angemessenes Potenzial zur qualitätsvollen Innenentwicklung.

Schritt für Schritt zur neuen Ortsplanung

Grundlage der Ortsplanungsrevision bilden die strategischen Instrumente, insbesondere das **Stadtentwicklungskonzept** (2016), das **Raumkonzept** (2018) und das **Gesamtverkehrskonzept** (Mitwirkung im Juni 2024). Diese politischen Entscheidungsgrundlagen sind öffentlich einsehbar, durchlaufen aber kein Rechtsverfahren.

Der **kommunale Richtplan**, den das Parlament am 11. März 2024 erlassen hat, ist die primäre Grundlage für den Rahmennutzungsplan (Zonenplan mit Baureglement). Im Rahmennutzungsplan werden hauptsächlich die Themen «Nutzung», «Schutz» und «Gestaltung» konkretisiert.

Der Zonenplan mit dem Baureglement sowie die Schutzverordnung (kommunale Nutzungspläne) setzen die wesentlichen Inhalte des kommunalen Richtplanes grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf um. Die **Schutzverordnung** wurde Juni 2024 öffentlich aufgelegt.



Der **Zonenplan** unterscheidet Bauzonen und Nichtbauzonen. Das gesamte Gemeindegebiet wird nach Art und Ausmass der erlaubten Nutzung unterteilt. Zum Beispiel ist eine Wohnzone W14.8 für Wohngebäude mit einer maximalen Gesamthöhe von 14.8 m vorgesehen. An einigen Orten sind zusätzliche Regeln erforderlich, wie die Beschränkung von Detailhandelsflächen in den reinen Arbeitszonen, Anpassungsvorschriften oder Sondernutzungsplanpflichten.

Das **Baureglement** legt für jede Zone die Regelbauweise fest. Es enthält nur einen Teil der relevanten Bauvorschriften. Der andere Teil, wie Zonenvorschriften, Definitionen oder Verfahrensbestimmungen, ist bereits im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) geregelt. Die Bestimmungen des PBG werden im Baureglement nicht wiederholt, gelten aber zusätzlich.

Mitreden ist einfach

So funktioniert die E-Mitwirkung



Der Stadtrat lädt Sie gerne ein, Ihre Meinung zum Baureglement und zum Zonenplan abzugeben. Ihre Rückmeldung ist der Stadt Gossau wichtig.

Bitte nutzen Sie dazu die einfache E-Mitwirkung.



Vielen Dank

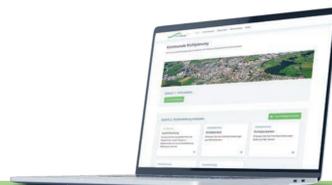
Auf der Website www.rahmennutzungsplan.stadtgossau.ch finden Sie zusätzliche Informationen sowie den Zugang zur E-Mitwirkung. Sie können Ihre Stellungnahme von **Donnerstag, 22. August bis Donnerstag, 31. Oktober 2024** übermitteln.

Für Mitwirkung registrieren und Stellung nehmen:

1. www.rahmennutzungsplan.stadtgossau.ch aufrufen
2. Inhalte online lesen oder herunterladen
3. Auf «Anmeldung» klicken (oben rechts)
4. Auf «Registrieren» klicken
5. Registrieren Sie sich gemäss Anleitung
6. Sie erhalten einen Bestätigungslinck per E-Mail, Link anklicken
7. Menüpunkt «Mitwirkung» anklicken
8. Wählen Sie einen Inhaltsbereich aus
9. Erfassen Sie Ihre Rückmeldung
10. Übermitteln Sie Ihre Rückmeldung

Haben Sie sich schon einmal registriert, können Sie die Punkte 4 bis 6 auslassen.

Technische Unterstützung erhalten Sie bei der Konova AG, der Schweizer Anbieterin der Plattform E-Mitwirkung: www.konova.ch.



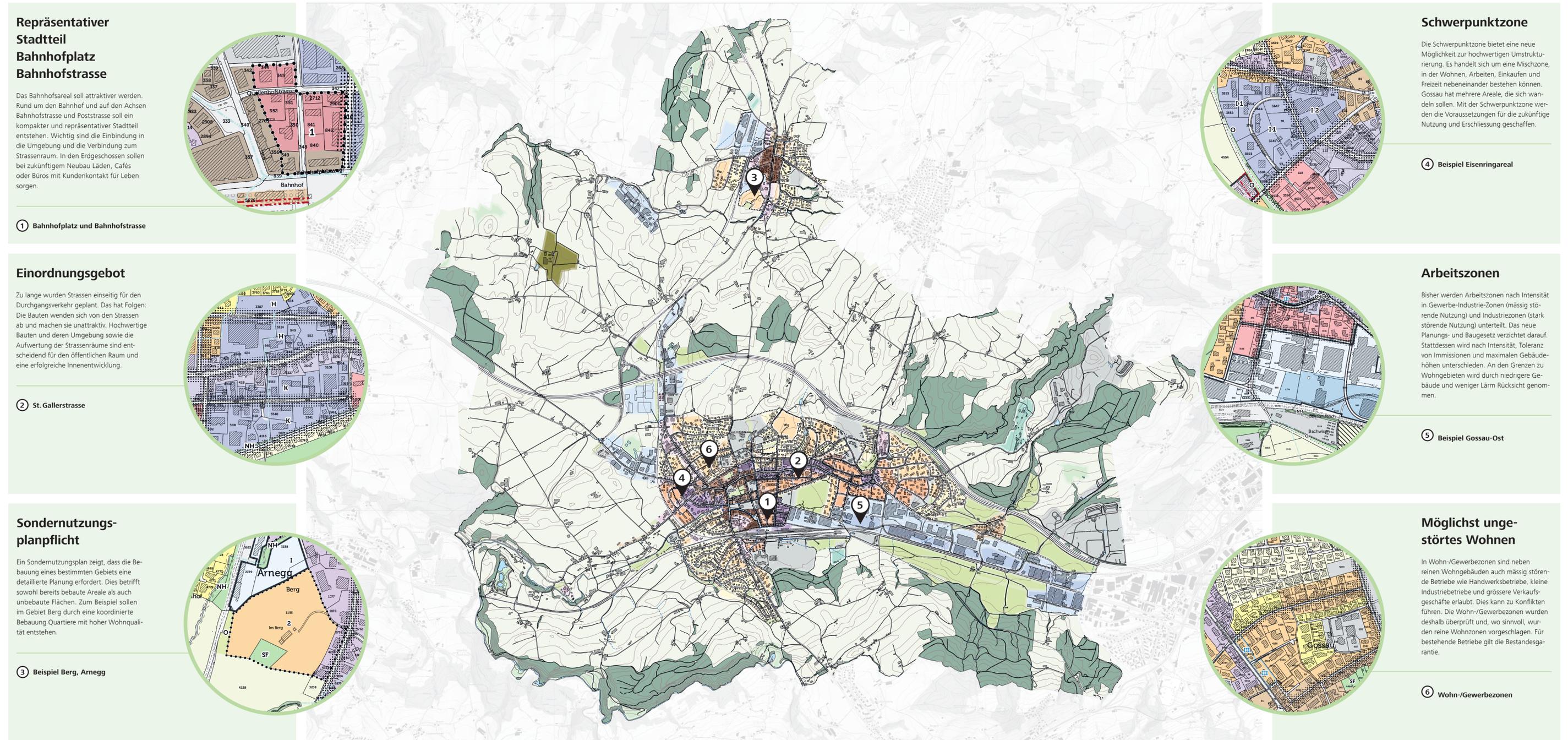
Die nächsten Schritte

1. Die Stadt Gossau verarbeitet die Rückmeldungen in einem Mitwirkungsbericht.
2. Der Stadtrat erlässt den Rahmennutzungsplan (Baureglement und Zonenplan) und berücksichtigt soweit möglich die Mitwirkungsbeiträge.
3. Der Rahmennutzungsplan wird mit einer Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt.
4. Der Stadtrat entscheidet über Einsprachen.
5. Anschliessend unterbreitet er den Rahmennutzungsplan dem Parlament zum Erlass.
6. Wird nach dem Erlass das Referendum ergriffen, kommt es zu einer Volksabstimmung.
7. Erst danach wird die Rekursfrist von 30 Tagen angesetzt, als Fortsetzung von Ziffer 4.
8. Nach Erledigung der Rekurse ist die Genehmigung des Kantons einzuholen.
9. Liegt diese vor, bestimmt der Stadtrat das Inkrafttreten. Bis dahin gelten der heutige Zonenplan und das heutige Baureglement.

IMPRESSUM

Herausgeber: Stadt Gossau, Stadtrat
 Fachbearbeitung:
 raum.manufaktur.ag, St. Gallen
 Konzept und Umsetzung:
 KA BOOM Kommunikationsagentur AG, Gossau
 Druck: Cavelti AG, Gossau
 Kontakt:
 Stadtentwicklung Gossau
 Bahnhofstrasse 25 | 9201 Gossau | +41 71 388 42 20
 stadtentwicklung@stadtgossau.ch

Der Zonenplan konkretisiert die Vorgaben des Richtplans



Repräsentativer Stadtteil Bahnhofplatz Bahnhofstrasse

Das Bahnhofsareal soll attraktiver werden. Rund um den Bahnhof und auf den Achsen Bahnhofstrasse und Poststrasse soll ein kompakter und repräsentativer Stadtteil entstehen. Wichtig sind die Einbindung in die Umgebung und die Verbindung zum Strassenraum. In den Erdgeschossen sollen bei zukünftigem Neubau Läden, Cafés oder Büros mit Kundenkontakt für Leben sorgen.



1 Bahnhofplatz und Bahnhofstrasse

Einordnungsgebot

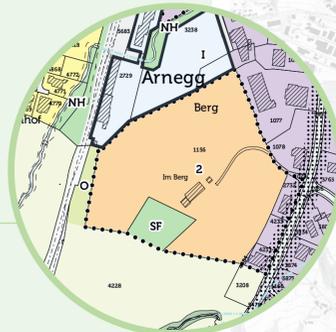
Zu lange wurden Strassen einseitig für den Durchgangsverkehr geplant. Das hat Folgen: Die Bauten wenden sich von den Strassen ab und machen sie unattraktiv. Hochwertige Bauten und deren Umgebung sowie die Aufwertung der Strassenräume sind entscheidend für den öffentlichen Raum und eine erfolgreiche Innenentwicklung.



2 St. Gallerstrasse

Sondernutzungsplanpflicht

Ein Sondernutzungsplan zeigt, dass die Bebauung eines bestimmten Gebiets eine detaillierte Planung erfordert. Dies betrifft sowohl bereits bebaute Areale als auch unbebaute Flächen. Zum Beispiel sollen im Gebiet Berg durch eine koordinierte Bebauung Quartiere mit hoher Wohnqualität entstehen.



3 Beispiel Berg, Arnegg

Schwerpunktzone

Die Schwerpunktzone bietet eine neue Möglichkeit zur hochwertigen Umstrukturierung. Es handelt sich um eine Mischzone, in der Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit nebeneinander bestehen können. Gossau hat mehrere Areale, die sich wandeln sollen. Mit der Schwerpunktzone werden die Voraussetzungen für die zukünftige Nutzung und Erschliessung geschaffen.



4 Beispiel Eisenringareal

Arbeitszonen

Bisher werden Arbeitszonen nach Intensität in Gewerbe-Industrie-Zonen (mässig störende Nutzung) und Industriezonen (stark störende Nutzung) unterteilt. Das neue Planungs- und Baugesetz verzichtet darauf. Stattdessen wird nach Intensität, Toleranz von Immissionen und maximalen Gebäudehöhen unterschieden. An den Grenzen zu Wohngebieten wird durch niedrigere Gebäude und weniger Lärm Rücksicht genommen.



5 Beispiel Gossau-Ost

Möglichst ungestörtes Wohnen

In Wohn-/Gewerbebezonen sind neben reinen Wohngebäuden auch mässig störende Betriebe wie Handwerksbetriebe, kleine Industriebetriebe und grössere Verkaufsgeschäfte erlaubt. Dies kann zu Konflikten führen. Die Wohn-/Gewerbebezonen wurden deshalb überprüft und, wo sinnvoll, wurden reine Wohnzonen vorgeschlagen. Für bestehende Betriebe gilt die Bestandesgarantie.



6 Wohn-/Gewerbebezonen

Jetzt auch Digital.

QR-Code scannen und die digitale Darstellung des Entwurfs des Zonenplan auf der Mitwirkungsplattform ansehen.



AUSZUG RICHTPLAN, ERLASS 03.2024

In der Mitte der Darstellung ist der Richtplan zu sehen. Die Lupen zeigen konkrete Beispiele aus dem neuen Zonenplan. Detaillierte Informationen zum Richtplan finden Sie auf der Website der Stadt Gossau. Der Entwurf des Zonenplans ist in der E-Mitwirkung aufgeschaltet.

