



Teilzonenplan Fenn-Geissberg

Das Wichtigste in Kürze

Bauland für Einfamilienhäuser ist in Gossau begehrt, aber knapp. Junge Familien finden kaum mehr Land, um ein Eigenheim zu erstellen. Die Stadt will mit der Einzonung des Gebietes Fenn-Geissberg die Möglichkeit schaffen, dass vermehrt Einfamilienhäuser erstellt werden können.

Mit dem Teilzonenplan Fenn-Geissberg sollen in diesem Gebiet rund 40'000 m² Bauland bereitgestellt werden. Die Bebauungsmöglichkeiten werden in einem separaten Überbauungsplan geregelt. Auch werden die Gestaltung der Gewässer sowie die Strassenerschliessung detailliert geregelt.

Das Stadtparlament steht mit 28 Ja zu 0 Nein geschlossen hinter der Vorlage und empfiehlt sie zur Annahme.

Das Referendumskomitee «Pro Naherholungsgebiet Muelt-Fenn-Geissberg» hat gegen die Einzonung das Referendum ergriffen. Deshalb wird eine Volksabstimmung durchgeführt.

1. Ausgangslage

Das Gebiet Fenn-Geissberg liegt am südlichen Siedlungsrand von Gossau. Es umfasst die Grundstücke Nr. 3614, 4161 und 4162 im Eigentum der Erbgemeinschaft Bernhardsgrütter. Die Fläche von ca. 66'000 m² befindet sich vollumfänglich in der Landwirtschaftszone und soll der Wohnzone WE resp. der Grünzone zugeteilt werden.

Von der gesamten Bauzone im Ortsteil Gossau (ohne Arnegg) sind gegenwärtig 86 % überbaut. Von den verbleibenden 14 % an Bauzonenreserve ist 2004 noch ein Drittel für die Wohnzonen W1 und W2 verfügbar. Die Reserve in diesen Zonen beträgt 11.7 ha. Seit 1990 nahm die Reserve für W1 und W2 jährlich um etwa 1 ha ab. Von den heute noch vorhandenen 11.7 ha für die Zonen W1 und W2 gelten weniger als 50 % als erschlossenes Bauland. Bei den noch nicht erschlossenen Gebieten handelt es sich meist um grosse, zusammenhängende Gebiete, die nicht erhältlich sind.

Die Bauzone der Stadt Gossau wurde letztmalig im Rahmen der Revision der Ortsplanung 1980 vergrössert. Seither

wurden keine grössere Einzonungen mehr vorgenommen. Um die erwünschte wirtschaftliche Entwicklung und das angestrebte Einwohnerwachstum jedoch auch weiterhin zu ermöglichen, werden mit der vorgesehenen Einzonung Fenn-Geissberg die bestehenden Bauzonen ergänzt und im Bereich des Eigenheimbaues wieder Kapazitäten geschaffen.

2. Abstimmung auf Richtplanung

Die langfristige Siedlungsentwicklung soll gemäss kommunalem Richtplan 2000 hauptsächlich nach innen gerichtet sein. Gleichzeitig wird aber auch auf die Bereitstellung von Bauland durch Neueinzonungen verwiesen. Speziell wurde im Richtplan die Prüfung einer Arrondierung des Baugebietes im Gebiet Geissberg festgehalten.

Im Richtplan strebt Gossau für die Planungsperiode bis 2020 eine Steigerung der Bevölkerungszahl auf 18'500 Einwohnerinnen und Einwohner an. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von 0.5 % oder einer Zunahme von rund 100 Personen pro Jahr. Wenn trotz der stagnierenden bis rückläufigen regiona-

Tabelle 1: Überbaubare Parzellenflächen

	in m ²	in %
Parzellenfläche heute (3614, 4161, 4162)	66'594	100
davon Wald	466	0.7
davon künftige Grünzone	17'186	25.8
davon Strassenanteil Fennstrasse	1'021	1.5
Total Bauzone	47'921	72
davon künftige Strassen-/Wegfläche	6'530	9.8
davon künftige Grünbereiche nach Überbauungsplan	1'426	2.1
Überbaubare Parzellenfläche	39'965	60

len Entwicklung das angestrebte Wachstum erreicht werden soll, erfordert dies von Gossau besondere Anstrengungen. Die anvisierte Steigerung der Bevölkerungszahl ermöglicht die Sicherstellung der notwendigen Mittel zur Finanzierung des Gemeindehaushaltes, die Erhaltung der ausgeglichenen Altersstruktur sowie eine gute Auslastung der bereits heute vorhandenen Infrastrukturen.

3. Teilzonenplan

Der Stadtrat hat am 16. Februar 2005 den Teilzonenplan «Fenn-Geissberg» erlassen. Das Planungsgebiet liegt in der Landwirtschaftszone. Die Grundstücke Nr. 3614, 4161 und 4162 sollen in die Wohnzone WE eingezont werden. Im südlichen Bereich und in den Abstandsbereichen von Bächen und Wald werden Grünzonen ausgeschieden. Mit der Einzonung entstehen die überbaubaren Parzellenflächen gemäss Tabelle 1. Diese reichen für die Erstellung von rund 70 Wohneinheiten. Es dürften vorwiegend Einfamilienhäuser erstellt werden. Denkbar sind aber auch zusammengebaute Häuser.

Die im Plangebiet vorgesehenen Grünbereiche werden in das Eigentum der künftigen Hauseigentümer übergehen. Die Kuppe im Grünbereich Hochschoren wird dabei der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

4. Überbauungsplan

Für das Plangebiet hat der Stadtrat gleichzeitig mit dem Teilzonenplan auch einen Überbauungsplan erlassen. Dieser regelt die zweckmässige Erschliessung, die Dichte, die Art der Überbauung sowie die Höhe und Stellung der Bauten. Gleichzeitig soll er die schrittweise Überbauung des Gebietes gewährleisten.

Der Überbauungsplan ist nicht Gegenstand der Abstimmungsvorlage.

5. Gewässer

Mit der Erarbeitung der beiden Planerlasse ist die Entwässerungssituation sehr eingehend geprüft worden. Das Gebiet Fenn-Geissberg ist durch eine unregelmässige, geneigte Topografie gekennzeichnet. Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Bäche: Geissbergbach, Gozenbergbach und Bergweidbach. Aus alten Karten ist ersichtlich, dass das südliche Plangebiet einmal über ein viertes Gewässer entwässert wurde (Zufluss Bädlibach). Dem Hochwasserschutz wurde bei der Erarbeitung des Überbauungsplanes besondere Beachtung geschenkt. Auf der Grundlage eines bereits ausgearbeiteten Gewässerprojektes wurden verschiedene Hochwassermassnahmen festgelegt, deren Ziel nicht nur der Schutz der künftigen Überbauung sondern auch die Verbesserung der heutigen Situation ist. Die heute in zu klein dimensionierten Eindolungen fliessenden Bäche – der Geissbergbach und der Bergweidbach – werden offen gelegt und hierfür hinreichend dimensionierte Gewässerläufe geschaffen. Der Überbauungsplan enthält dementsprechend die wesentlichen Festlegungen für Entwässerung und Hochwasserschutz. Die Auflage des konkreten Wasserbauprojektes erfolgt nach der Inkraftsetzung der planerischen Grundlagen, d. h. Teilzonenplan und Überbauungsplan. Das Wasserbauprojekt und dessen Ausführung werden vollumfänglich von der Grundeigentümerin, Erbgemeinschaft Bernhardsgrütter, finanziert.

Die wirksamste Massnahme zur Entlastung der unterliegenden Gebiete ist die Retention des Meteorwassers innerhalb der Überbauung. Der Überbauungsplan Fenn-Geissberg schreibt vor, dass das innerhalb der Parzellen anfallende Meteorwasser mit geeigneten Massnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten ist. Um die Meteorwasserleitungen bei Starkregen entlasten resp. die Abflussspitzen brechen zu können, ist vorgesehen, das

im Gebiet Fenn-Geissberg anfallende Meteorwasser innerhalb der Grundstücke mit Einzelretentionsvolumen zurück zu halten. Die dafür notwendigen Retentionsmassnahmen sind bei jedem Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Dies entspricht einerseits der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und andererseits den Regeln der Baukunde. Strassen und Wege sind so auszuführen, dass ein möglichst hohes Retentions-, Versickerungs- und Verdunstungspotenzial erreicht werden kann. Innerhalb der Überbauung sind zudem Hochwasserabflusskorridore definiert, welche zu den offenen Gewässern führen.

Die Offenlegung der Gewässer wertet das Landschaftsbild auf. Durch die Bepflanzung der neuen Bachabschnitte werden rund 49 Aren revitalisierter Lebensraum für Fauna und Flora geschaffen. Der Ausbau der Gewässer und die Hochwasserschutzmassnahmen verbessern die Überflutungssituation an der oberen Bergweidstrasse. Durch die dezentralen Regenwasserrückhaltmassnahmen im Rahmen der Überbauung wird keine massgebliche zusätzliche Belastung der unterliegenden Siedlungsgebiete erfolgen.

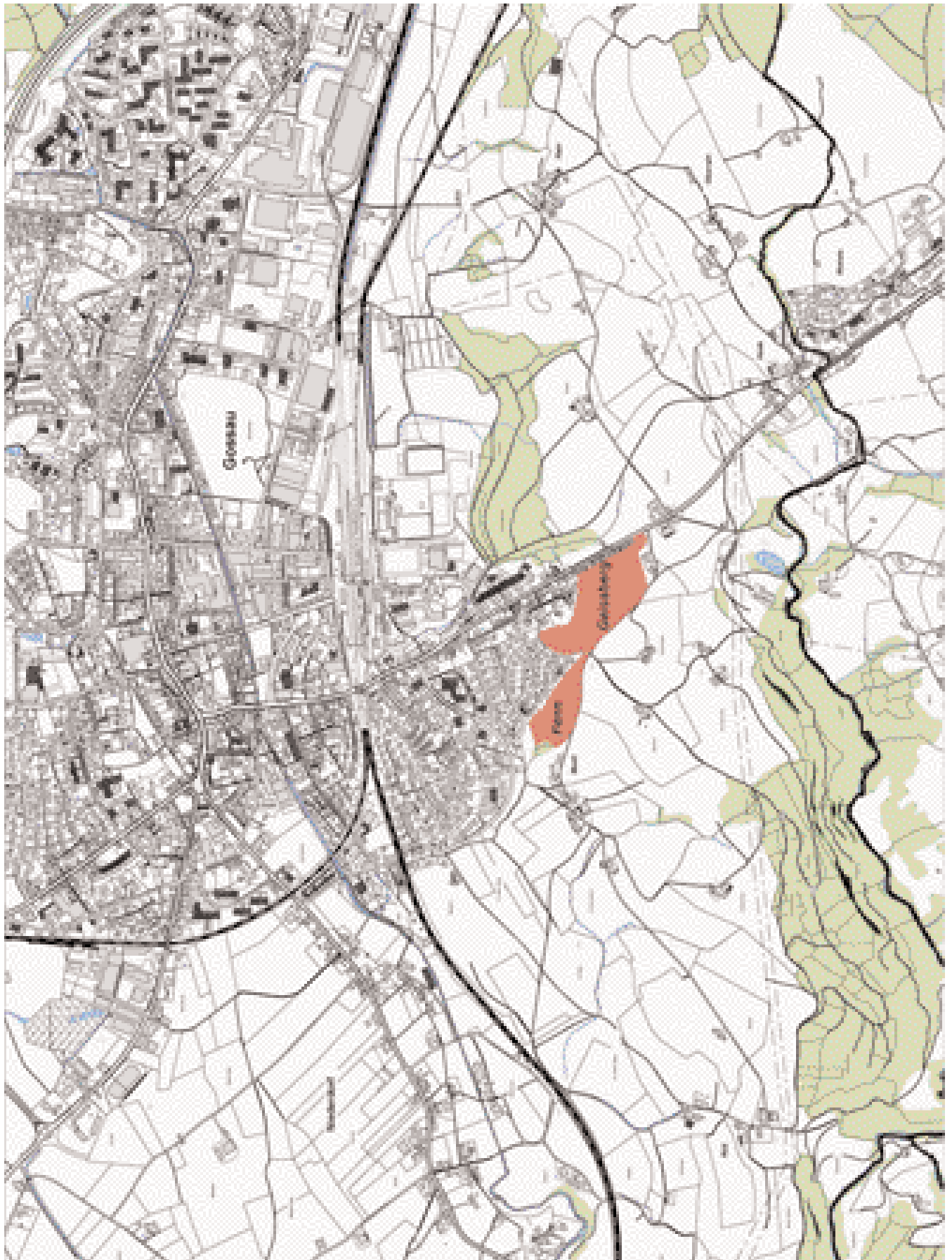
Der Gozenbergbach, welcher unter anderem das Gebiet Fenn entwässert, hat im Gebiet Talstrasse verschiedentlich zu Überflutungen geführt. Diese Situation muss verbessert werden, unabhängig von der Einzonung Fenn-Geissberg. Die Projektierungsarbeiten sind im Gang.

6. Erschliessung

Die Stadt hat mit der Erbgemeinschaft Bernhardsgrütter eine Vereinbarung über die Erschliessungsmassnahmen und deren Finanzierung getroffen. Die Strassen werden durch die Eigentümerschaft finanziert, soweit keine Beiträge der Stadt zur Verfügung stehen.

Weiter auf Seite 7

Übersichtsplan Gossau mit dem Gebiet Fenn-Geissberg



Haltung des Referendumskomitees

Nach Art. 26 der Gemeindeordnung kann das Referendumskomitee für den Abstimmungsbericht eine kurze und sachliche Stellungnahme einreichen. Das Referendumskomitee empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern aus folgenden Gründen, die Umzonung Fenn-Geissberg abzulehnen:

Mit der Einzonung von 66'000 m² im heutigen Landwirtschaftsgebiet verschwindet ein bedeutender Teil des Naherholungsgebietes im Süden von Gossau. Die einmalige Sicht vom Fennweg auf die Stadt Gossau wird auf wenige Laufmeter gestutzt, die landschaftlich reizvolle Gegend zwischen Fennhof und Muelt wird verbetoniert. Der Wanderweg vom Appenzellerland zur Muelt mit wichtigem geschichtlichem Hintergrund führt nur wenige Meter hinter den Häusern vorbei.

Im Zonenplan von Gossau ist das Gebiet bis heute in die Landwirtschaftszone eingeteilt und gehört damit nicht zum Bauerwartungsland. Zuerst soll zentrumsnahes, erschlossenes Bauland zur Überbauung kommen, bei dem die gesamte Infrastruktur vom Wasseranschluss bis zum Strom und zur Anbindung an den öffentlichen Verkehr heute schon besteht. Auch der kantonale Richtplan hält fest, dass die Nutzung der bestehenden Reserven im bereits überbauten Gebiet Vorrang vor dem Bauen auf den grünen Wiesen hat. Zudem ist das Gebiet im Richtplan als siedlungstrennender Freiraum ausgeschieden.

In der Schweiz wird heute pro Sekunde 1 m² Boden verbraucht. Die geplante Einzonung trägt zu diesem Verlust an Kulturland, der von immer weiteren Kreisen bis zum Bundesrat als erhebliches Problem erkannt wird, bei.

Haltung des Präsidiums Stadtparlament

Das Stadtparlament hat dem Teilzonenplan am 25. Oktober 2005 mit 28 Ja zu 0 Nein zugestimmt. Das Präsidium des Stadtparlamentes empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern aus folgenden Gründen, die Umzonung Fenn-Geissberg anzunehmen:

Mit dem Teilzonenplan Fenn-Geissberg wird die Bauzone der Stadt Gossau um rund 1% vergrössert. In der Richtplanung der Stadt Gossau ist das Gebiet Fenn-Geissberg ausdrücklich als Entwicklungsgebiet festgehalten. Die langfristige Siedlungsabgrenzung ist auf der Höhe der Fennstrasse vorgesehen. Das Gebiet des Teilzonenplanes liegt innerhalb dieser Umgrenzung und gehört damit zum Bauerwartungsland.

Das Naherholungsgebiet südlich von Gossau bleibt erhalten und wird in keiner Weise tangiert. Mit der Einzonung des Gebietes Fenn-Geissberg wird der heute unregelmässige Siedlungsabschluss arrondiert und es wird ein klar erkennbarer Siedlungsabschluss auf der Linie der Fennstrasse geschaffen.

Im Gebiet Fenn-Geissberg wird ein familienfreundliches Wohnquartier mit offen gelegten Bachläufen und ökologischen Ausgleichsflächen geschaffen.

In Gossau ist trotz hoher Nachfrage derzeit kaum Bauland für Einfamilienhäuser auf dem Markt erhältlich. Bei den zentrumsnahen Gebieten handelt es sich mehrheitlich um Wohnzonen für Mehrfamilienhäuser, deren Überbauung grösstenteils geplant ist. Die Forderung, zuerst anderes zentrumsnahes Bauland zu überbauen, ist nicht erfüllbar. Zudem erachtet das Präsidium das Gebiet Fenn-Geissberg als zentrumsnah.

Die Überbauung steht mit dem kantonalen Richtplan im Einklang. Der siedlungsgliedernde Freiraum zwischen Gossau und Herisau beginnt oberhalb des neuen Baugebietes Fenn-Geissberg.

Gossau gewinnt im Gebiet Fenn-Geissberg neues Wohngebiet und erhält damit eine Möglichkeit zur Stadtentwicklung. Entwicklung bedeutet Veränderung.

Haltung des Referendumskomitees

Mit der Einzonung gehen Fruchtfolgeflächen (FFF), die heute die Existenz einer Bauernfamilie ermöglichen, auch für kommende Generationen verloren.

Haltung des Präsidiums Stadtparlament

Mit der Einzonung wird die Pachtfläche für einen Landwirt verkleinert. Wegen der etappenweisen Überbauung hat der betroffene Landwirt etliche Jahre Zeit, sich auf die neue Situation einzustellen.

Die Überbauung des Gebietes mit geplanten 70 Häusern führt zu massivem Mehrverkehr auf den bestehenden Quartierstrassen. Durch die schwierige Einfahrt von den neuen Erschliessungsstrassen in die stark befahrene Herisauerstrasse wird der Schleichverkehr im ganzen Quartier südlich der Bahnlinie begünstigt. Eine Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist wegen der starken Steigung voraussichtlich nur mit dem Einsatz von speziellen Bussen (Kleinbussen) möglich.

Im Stadtentwicklungskonzept ist vorgesehen, nebst anderen Quartieren auch das Neubaugebiet mit einem Stadtbus zu erschliessen. Die Details für diese Erschliessungen sind noch offen. Welche Fahrzeuge eingesetzt werden, wird indessen vom Stadtbuskonzept abhängen, und nicht vom Teilzonenplan Fenn-Geissberg. Durch eine entsprechende Dimensionierung und Gestaltung der Erschliessungsstrasse wird potenzieller Schleichverkehr durch das Quartier vermieden.

Die Durchführung von Kulturveranstaltungen in der Muelt (z.B. Fortitudo-Mueltfest, Rock-Openair) ist in Zukunft ungewiss. Lärmvorschriften verhindern Veranstaltungen mit hohem Schallpegel wie z.B. Treff 13 auf dem Toggenburgplatz, Live-Pub-Fest im Oberdorf oder Party-Lokal Berghof.

Es ist nicht ohne weiteres nachvollziehbar, welchen Bezug die genannten Kulturveranstaltungen zum Teilzonenplan Fenn-Geissberg haben sollen. Für Veranstaltungen gelten überall die gleichen Vorschriften.

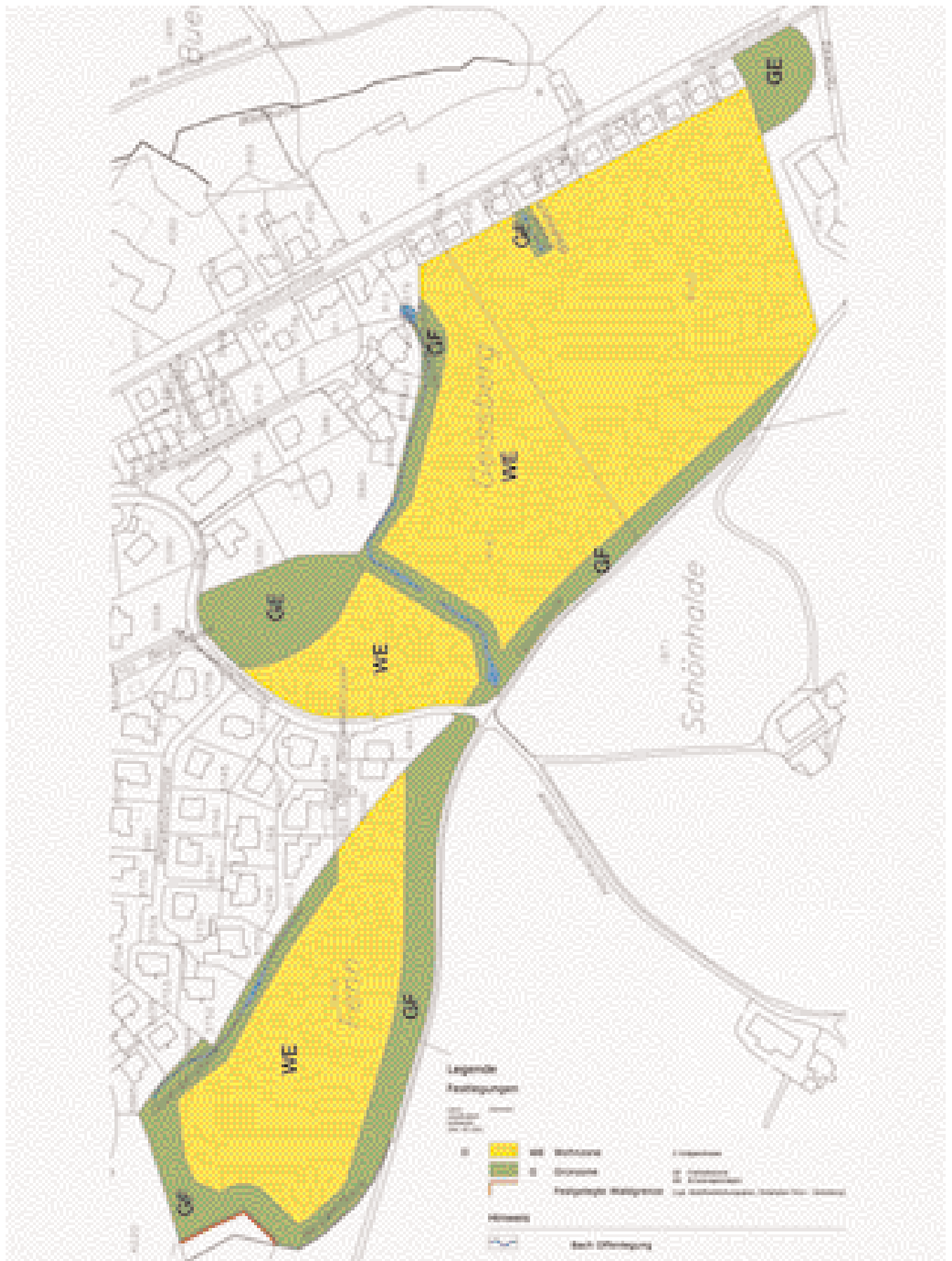
Die Überbauung verschärft die Gefahr von Überschwemmungen im ganzen Gebiet südlich der Bahnlinie und Büel, Dorfbach; die Hochwassergefährdung nimmt stark zu. Die bereits seit längerem bestehenden Probleme wurden von der Stadt bis heute nicht umfassend angegangen. Bis zur Umsetzung der millionenschweren Wasserbauprojekte wird es noch Jahre dauern.

Der Ausbau der Gewässer mit einer Offenlegung der heute eingedolten Bäche und die mit der Überbauung geplanten Hochwasserschutzmassnahmen werden die heutige Überflutungssituation verbessern. Dies gilt auch für bestehende Liegenschaften.

Die Öffentlichkeit hat sich an der Erschliessung des Gebietes mit rund 1.1 Mio. Franken zu beteiligen, während die privaten Grundeigentümer einen Erlös für ihr Grundstück von gegen 30 Mio. Franken (abzüglich Grundstückgewinnsteuer) erzielen werden.

Der genannte Erlös aus dem Verkauf der Grundstücke ist willkürlich berechnet und entspricht nicht der heutigen Marktsituation. Die der Stadt anfallenden Kosten in der Höhe von CHF 1.1 Mio. werden mehrfach kompensiert zurückfliessen. Einerseits bezahlen die Bauherren Anschlussbeiträge für die neuen Häuser und finanzieren damit die Erschliessungskosten. Andererseits erhält die Stadt einen Anteil von 36% der Grundstückgewinnsteuer. Weiter werden die neuen Einwohner den Steuereingang der Stadt nachhaltig erhöhen. Nicht zu vergessen ist das Investitionsvolumen von mehreren Dutzend Millionen, wovon das regionale Gewerbe profitieren wird.

Teilzonenplan Fenn-Geissberg (Änderung rechtskräftiger Zonenplan)



Fortsetzung von Seite 2

Die Beiträge der Stadt betragen 25 % für Gemeindestrassen 2. Klasse, 0 % für Gemeindestrassen 3. Klasse sowie 50 % für Gemeindewege 1. Klasse.

Die öffentlichen Kanalisationen im Gebiet werden durch die Stadt finanziert, die privaten durch die Eigentümerschaft. Die Abgrenzung der privaten von den öffentlichen Kanälen kann dann gemacht werden, wenn das Vorprojekt vorliegt. Für die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Erdgas sind die üblichen Eigentümerbeiträge zu leisten.

Die Kosten der öffentlichen Gesamterschliessung für das Gebiet Fenn-Geissberg betragen nach Kostenschätzung des beigezogenen Ingenieurs CHF 5,9 Mio. Nach dem Kostenteiler des Erschliessungsvertrags übernimmt die Stadt einen Anteil von rund CHF 810'000 sowie Landerwerbskosten für die öffentlichen Strassen von CHF 290'000. Hinzu kommt ein Anteil an die öffentliche Kanalisation, der durch die Anschlussbeiträge der künftigen Gebäudeeigentümer wieder refinanziert wird.

Im Bericht vom 18. August 2005 zur Stadtentwicklung schlägt der Stadtrat ein Stadtbuskonzept vor. Die neue Verbindung von und nach Herisau soll zugleich die Mult-, Tal- und Bergstrasse sowie das Gebiet Fenn-Geissberg mit öffentlichem Verkehr erschliessen. Die Dimensionierung der Strassen im Gebiet Fenn-Geissberg ist mit dem Strassenprojekt festzulegen.

7. Auswirkungen auf Schulraumbedarf

In den Statistiken der Schule schlagen sich die rückläufigen Geburtenzahlen nieder. Waren aufgrund der Geburtenzahlen z. B. im Jahre 1999 noch 210 Schuleintritte zu erwarten, sinkt diese Zahl z. B. im Jahr 2009 auf 140 Schulanfänger/-innen.

Die Schülerzahlen nehmen – und hier liegt Gossau im schweizerischen Trend – kontinuierlich ab. Die Abnahme der Schülerzahl kann nur gebremst werden, wenn neuer Wohnraum für Familien mit Kindern bereitgestellt wird. Mit der Überbauung des einzuzonenden Gebietes mit rund 70 Wohneinheiten kann davon ausgegangen werden, dass rund 200 bis 300 Personen neu in dieses Gebiet ziehen werden. Darunter werden Kinder im Vorschulalter oder im Schulalter sein. Mit diesem Neuzuwachs an Schülerinnen oder Schülern wird die heutige Zahl von total 2000 Schülern nicht überschritten werden. Die neuen Einwohner werden dazu beitragen, dass die Schülerzahl weniger schnell sinkt. Wenn weiter berücksichtigt wird, dass das Gebiet etappenweise überbaut wird, und sich die Kinder auf verschiedene Jahrgänge verteilen, kann festgehalten werden, dass der heute vorhandene Schulraum auch nach der Überbauung Fenn-Geissberg ausreichen wird.

8. Verfahren

Das Stadtparlament hat den Teilzonenplan am 25. Oktober 2005 einstimmig erlassen. Gegen den Teilzonenplan ist das Referendum ergriffen worden. Mit 1615 Unterschriften hat das Referendumskomitee «Pro Naherholungsgebiet Fenn-Geissberg» eine Volksabstimmung verlangt.

9. Volle Zustimmung durch Stadtparlament

Der Anteil unüberbauter Gebiete an der Gesamtfläche der Wohnzone im Ortsteil Gossau (ohne Arnegg) ist bis 2004 auf 14 % zurückgegangen. Davon ist ein grosser Teil wegen der Zurückhaltung der Grundeigentümer nicht verfügbar. Die Bauzone für Wohnbauten wurde letztmals 1980 massgeblich vergrössert. Um die gewünschte wirtschaftliche Entwicklung und das in der Richtplanung angestrebte massvolle Einwohnerwachstum zu

ermöglichen, müssen die Bauzonenreserven ergänzt werden. Bauwillige finden in Gossau nur noch vereinzelt Grundstücke vor. Entsprechende Anfragen müssen grossteils negativ beantwortet werden.

In Leitsatz 1 der Stadtentwicklung wird festgehalten: «Gossau ist für seine Familienfreundlichkeit bekannt» und «sorgt für familienfreundliche Quartiere und attraktive öffentliche Anlagen.» Die Überbauung Fenn-Geissberg kann – in diesem Sinne realisiert – beispielhaft sein.

Das Stadtparlament hat dem Teilzonenplan am 25. Oktober 2005 mit 28 Ja zu 0 Nein zugestimmt.

Antrag

Dem Teilzonenplan «Fenn-Geissberg» wird zugestimmt.

Gossau, 28. Februar 2006

Präsidium Stadtparlament

Claudia Martin
Präsidentin

Toni Inauen
Stadtschreiber