

Teilrevision Privater Gestaltungsplan
Zentrum Büelgass

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Inhalt	1 EINLEITUNG	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Aufgabenstellung	4
	2 PROJEKT	5
	2.1 Heutiges Zentrum	5
	2.2 Zukünftiges Zentrum	6
	3 ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN	11
	3.1 Kanton	11
	3.2 Region	12
	3.3 Gemeinde	14
	3.4 Weitere Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen	17
	4 GESTALTUNGSPLAN	25
	4.1 Rechtskräftiger privater Gestaltungsplan	25
	4.2 Neuer privater Gestaltungsplan	26
	5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BESTIMMUNGEN	28
	5.1 Zweck	28
	5.2 Geltungsbereich und Verbindliche Dokumente	28
	5.3 Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung	29
	5.4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Baubereiche	30
	5.5 Baumasse und Nutzweise	31
	5.6 Gestaltung	33
	5.7 Etappierung	34
	5.8 Erschliessung / Parkierung	34
	5.9 Umgebung	36
	5.10 Lärmschutz	38
	5.11 Inkrafttreten	38
	6 AUSWIRKUNGEN	39
	6.1 Berichterstattung nach Artikel 47 RPV	39
	6.2 Verhältnis zur BZO	39
	6.3 Qualitätssicherung	40
	6.4 Umwelt	40
	6.5 Fazit	41
	7 MITWIRKUNG UND VORPRÜFUNG	42
	7.1 Verfahren	42
	7.2 Öffentliche Auflage und Mitwirkung (pendent)	43
	7.3 Kantonale Vorprüfung	43
	ANHANG	48
Beilage	<ul style="list-style-type: none">• Richtprojekt Wohnüberbauung Büelgasse vom 28.2.2025	
Auftraggeberin	Accum Liegenschaften / Im Zentrum 1 / 8625 Gossau	
Bearbeitung	SUTER • VON KÄNEL • WILD Michael Camenzind, Adrian Grütter, Lukas Vetterli	
Titelbild	Projektvisualisierung	

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Ausgangslage

Die Liegenschaften der ehemaligen Accum Wärmetechnik AG, heute Accum AG Liegenschaften, befinden sich zentral im Dorfzentrum von Gossau. Es ist geplant, das Accum-Areal baulich zu entwickeln und zu verdichten. Aufgrund seiner Lage und seines Potenzials zur baulichen Verdichtung und Freiraumgestaltung ist die Gestaltung dieses Areals von grossem öffentlichem Interesse. Um das vorhandene Potenzial voll auszuschöpfen, soll der Gestaltungsplan «Büelgass» so angepasst werden, dass das Siegerprojekt des durchgeführten Wettbewerbs realisiert werden kann.

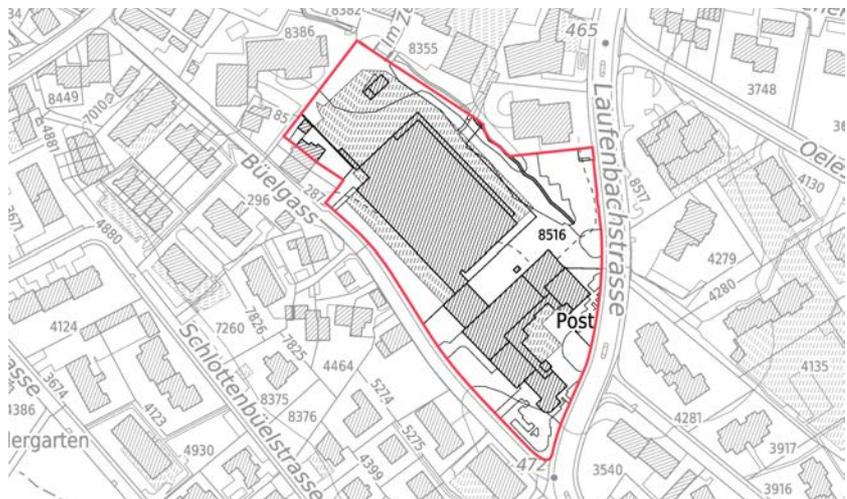
Privater GP Zentrum Büelgass
vom 3. September 2003



Perimeter und Rahmenbedingungen

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst ausschliesslich Grundstücke der Zentrumszone: Kat. Nrn. 8071 (413 m²), 8502 (45 m²), 8105 (8'082 m²), 8516 (6'991 m²), 4340 (659 m²), 4346 (256 m²). Die Gesamtfläche des Gestaltungsplanperimeters beträgt 16'446 m². Ein Teil der bestehenden Bauten auf den Grundstücken wird zurückgebaut (Seite Laufentbachstrasse).

Perimeter Gestaltungsplan

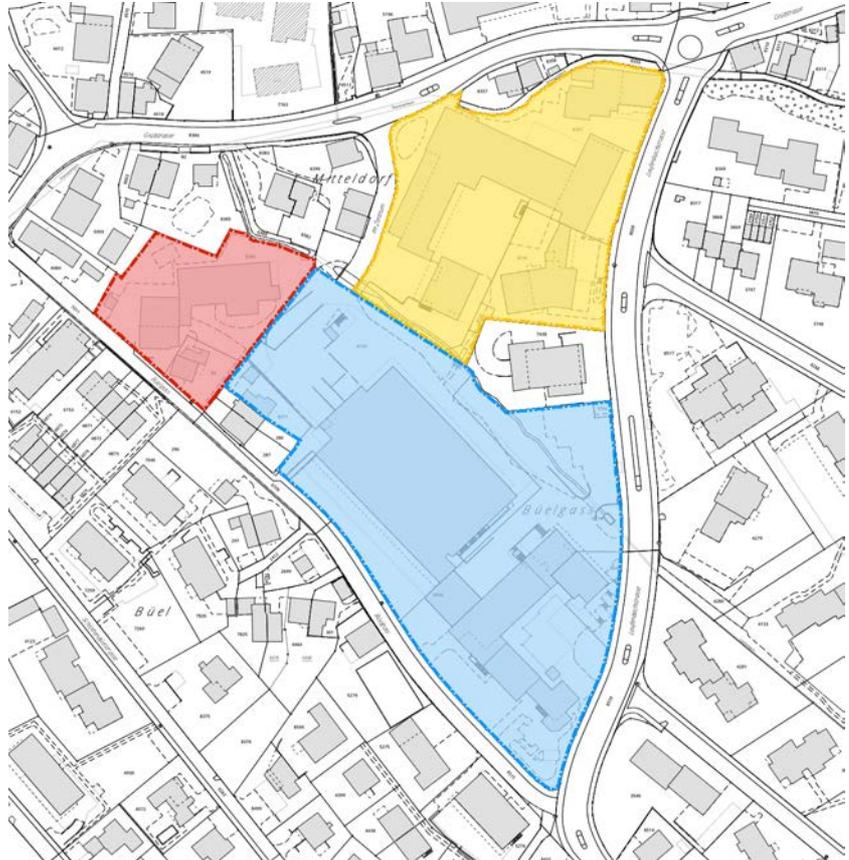


Angrenzende Gestaltungspläne

Im Zentrum von Gossau befinden sich direkt angrenzend weitere Gestaltungsplanperimeter. Diese sind funktional eigenständig. Die vorliegende Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Büelgass hat keine Auswirkungen auf die angrenzenden Gestaltungspläne.

Gestaltungspläne im Zentrumsbereich

-  Büelgass 15 & 17
-  Zentrum Büelgass
-  Accum Areal



1.2 Aufgabenstellung

Aufgabe

Der private Gestaltungsplan «Zentrum Büelgass» vom 3. September 2003 soll so angepasst bzw. neu konzipiert werden, dass das zu einem Richtprojekt weiterentwickelte Siegerprojekt aus dem Wettbewerbsverfahren baulich realisiert werden kann. Durch die Nähe zum historischen Zentrum ist unter anderem die Einordnung ins Ortsbild von besonderer Bedeutung. Zudem sind die Fragen der Erschliessung und Parkierung zu klären und im Gestaltungsplan zu sichern.

Vorgaben

Der Gestaltungsplan soll die Erfüllung folgender Vorgaben sicherstellen:

- Eine auf die Dorfstruktur abgestimmte Zentrumsüberbauung, die eine häusliche Bodennutzung sicherstellt.
- Die Sicherstellung von Nutzungen, die zur Belebung des Zentrums beitragen.
- Die Gewährleistung von aufenthaltsfreundlichen Umgebungsflächen, die nach den Grundsätzen der Klimaanpassung und Siedlungsökologie gestaltet sind.
- Die Integration der Bauten in die bauliche Nachbarschaft.

Bestandteile des Gestaltungsplans

Der private Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

- Situationsplan 1:500, Bezeichnung der vorgesehenen Bauten (Baubereiche usw.), des Aussenraums und der Erschliessung (Zufahrten, Wege usw.) sowie Schnitte
- Bestimmungen zum Gestaltungsplan
- Erläuternder Bericht im Sinne von Art. 47 RPV

2 PROJEKT

2.1 Heutiges Zentrum

Das heutige Zentrum ist durch mehrere Clusterbildungen geprägt. Verschiedene Gebäudegruppen, verteilt über den gesamten Zentrumsperimeter, bestehen jeweils aus ähnlicher Architektur und umschliessen in der Regel einen gemeinsamen Hof oder Zwischenraum. Ein Beispiel hierfür ist der Innenhof über der Migros-Filiale, der klar geschnitten ist und von grossmassstäblichen Bauten gesäumt wird. Ein weiteres Cluster ist ursprünglich bei der Büelgasse 15 & 17 geplant, dessen endgültiger Gestaltungsplan ein Trio polygonaler Baukörper umfasst. Auch die bestehenden höflichen Strukturen am Nordwestende der Zentrumszone können als verwandtes Gebäudeensemble betrachtet werden.

luicy



Orthofoto



2.2 Zukünftiges Zentrum

Städtebau und Architektur

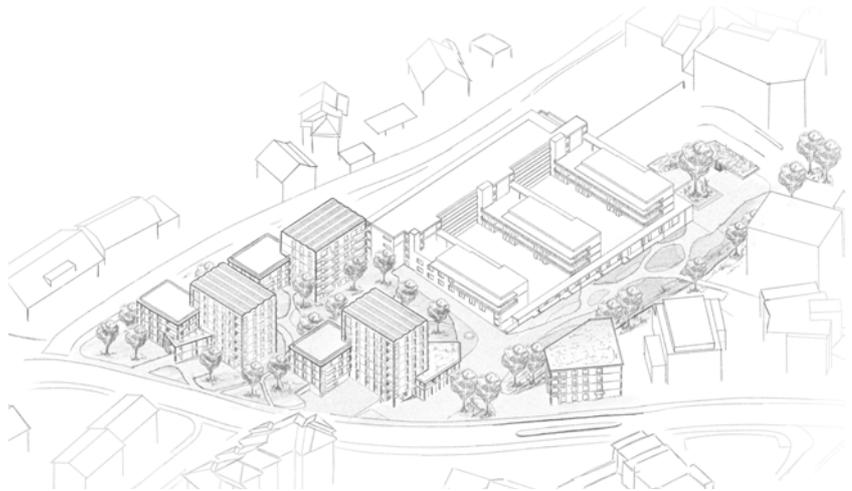
Die zukünftige Bebauung des Areals kombiniert grossflächige Zentral- und Gewerbebauten mit kleinteiligen, dörflichen Strukturen. Im südwestlichen Bereich wird ein neuer Zugang zum Zentrum geschaffen, der direkt an kleinere Strukturen grenzt.

Das Zentrumsdreieck weist an den Rändern kleinteilige Strukturen auf, wie alte Hofbauten und das clusterartige Ensemble rund um den Accumturm. Diese Mischung ermöglicht es dem Zentrum, eine Brücke zwischen Grossbauten und dörflichem Kern zu schlagen.

Das Siegerprojekt des Wettbewerbs schlägt eine Siedlungstypologie vor, die beiden Bautypen gerecht wird. Der Vorschlag umfasst drei Gebäudepaare, jeweils bestehend aus einem höheren Gebäude und einem niedrigeren Gebäudekomplex. Die höheren Gebäudeteile fügen sich in den Massstab der Zentrumsbauten ein, während die flacheren Gebäude sich am dörflichen Horizont orientieren und durch abgewinkelte Gebäudeteile Zwischenräume schaffen.

Die drei Gebäudegruppen haben jeweils einen Haupteingang zur Strasse. Die höher gelegenen Gruppen verfügen über einen zweigeschossigen, abgewinkelten Eingangstrakt. Das nördliche Gebäudetrio wird durch den öffentlichen Raum zwischen Bank und Post erschlossen und bietet einen grossen Fahrradraum für alle Bewohner.

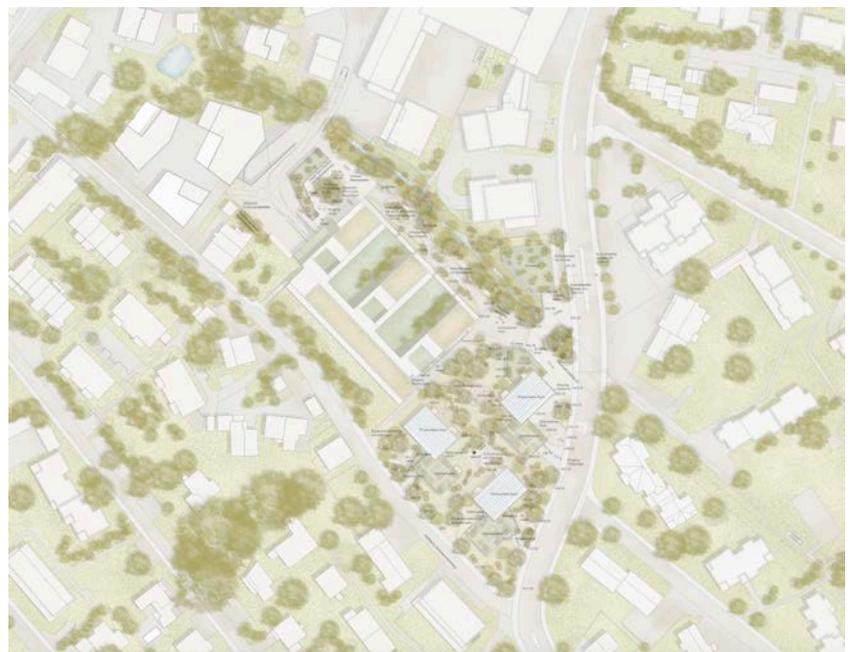
Skizze des Siegerprojekts



Freiraum und Ökologie

Das Richtprojekt sieht eine grüne Mitte und eine Abfolge verschiedener Freiraumtypen vor. Die Abfolge vom Grünraum um den Laufentbach, dem Wohnpark und dem Platz vor dem Coop verleiht der Gegend räumliche Struktur und eine einladende Atmosphäre. Üppige heimische Vegetation, ein dichtes Wegenetz und Sitzelemente sorgen für Zusammenhalt. Die Sitzelemente markieren nicht nur die Grenze zwischen dem städtischen Raum und der Landschaft, sondern bieten auch eine hohe Aufenthaltsqualität.

Situationsplan Siegerprojekt



Erschliessung und Parkierung

Im Zentrum gibt es mehrere grossflächige Bauten, die regionale Versorgungsfunktionen übernehmen. Die umliegenden Strassen haben hingegen dörflichen Charakter und prägen den Ort seit Jahrzehnten. Die Bushaltestelle «Zentrum» befindet sich an einem zentralen öffentlichen Knotenpunkt nördlich des Areals.

Das Areal befindet sich auf einer hügel förmigen Erhebung, die von der Kreuzung Laufenbachstrasse und Büelgasse zum Coop-Gebäude hin abfällt. Eine versetzte Zufahrt von der Chapfstrasse in Richtung Laufenbach ermöglicht eine optimale Nutzung des Niveauunterschieds für die Tiefgarage. Die Garage kann ebenerdig im niedrigen Gebäudeflügel des östlichen Clusters angefahren werden.

Durch den Terrainverlauf können alle Parkplätze effizient in zwei übereinanderliegenden Untergeschossen organisiert und die bestehende Coop-Tiefgarage angebunden werden. Die bisherige Tiefgarageneinfahrt östlich des Coops entfällt, wodurch der Hauseingang für die Bewohner attraktiver gestaltet und in den gemeinsamen Hof integriert werden kann. Die Kellerräume liegen unter den abgewinkelten Flachbauten und sind über orthogonal ausgerichtete Kerne erschlossen.

Längsschnitt mit Terrainverlauf



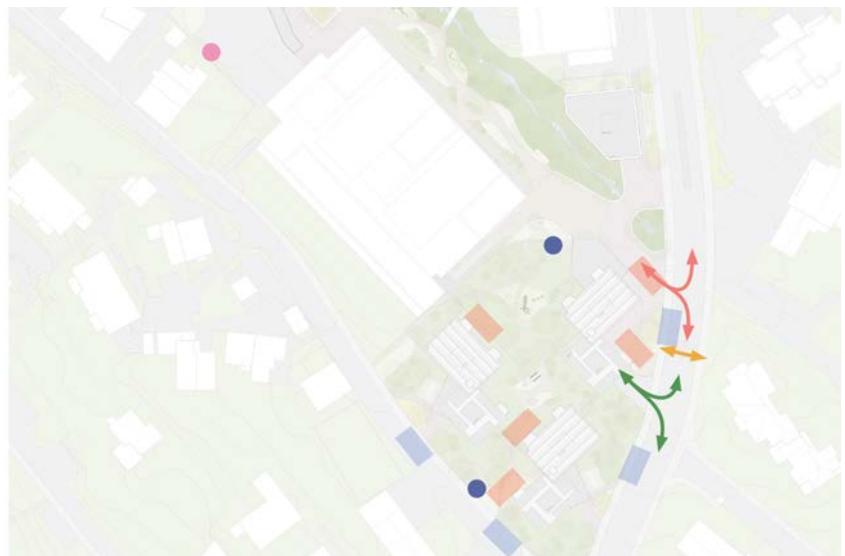
Fussläufige Erschliessung

Ein dichtes Wegenetz entwickelt sich um die neuen Häuser und verbindet die Gebäude miteinander sowie mit den Aufenthalts- und Spielplätzen in der Umgebung. Die Wege sind von Bäumen und Sträuchern gesäumt, die gleichzeitig Privatsphäre für die Erdgeschosse bieten. Kleine Plätze und Nischen entlang der Wege laden zum Verweilen ein und fördern die Nachbarschaft.

Der bisher unwirtliche Ort vor dem Coop soll zu einem identitätsstiftenden Platz für Gossau werden. Drei grosse Linden, ein vielseitig nutzbarer Pavillon und einladende Sitzstufen setzen hier neue Akzente.

Erschliessungskonzept

- möglicher Standort UFC
- möglicher Standort Wertstoffsammelstelle
- Anlieferung
- Tiefgarageneinfahrt
- Fussgängerübergang
- Feuerwehrstellplätze
- mögl. Standort Löschfahrzeug



Visualisierung Siegerprojekt



Visualisierung Siegerprojekt



3 ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Kanton



Ausschnitt aus der Karte Handlungs-
räume (Quelle: ROK-ZH)

Handlungsräume

Landschaft unter Druck

Das Raumordnungskonzept für den Kanton Zürich (ROK-ZH) bildet den übergeordneten Wegweiser für die angestrebte Entwicklung im Kanton. Die fünf Leitsätze lauten:

- Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungen ist durch eine Siedlungsentwicklung nach innen und die Steigerung der Siedlungsqualität sicherzustellen.
- Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
- Naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
- Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist zu verstärken.
- Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Es werden fünf Handlungsräume unterschieden, die den vielfältigen räumlichen Strukturen im Kanton Zürich Rechnung tragen und eine differenzierte Entwicklung ermöglichen.

80 % der Entwicklung sieht der Kanton Zürich dabei in den «Stadtlandschaften» und den «urbanen Wohnlandschaften» vor, 20 % in den übrigen Landschaften.

Gossau gehört gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept zu den «Landschaft unter Druck», in denen u.a. folgender Handlungsbedarf besteht:

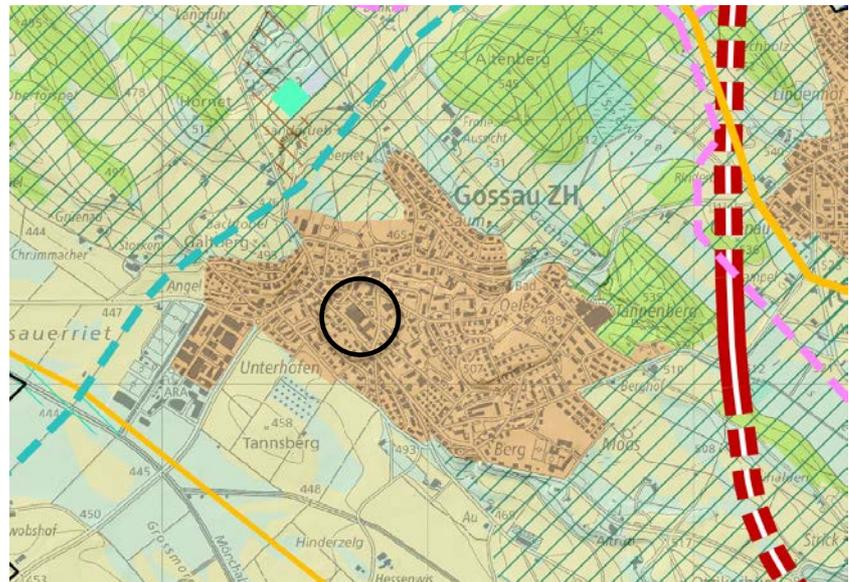
- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten

Kantonaler Richtplan

Stand 6. Februar 2023

Siedlung		
bestehend	geplant	
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild
Landschaft		
bestehend	geplant	
		Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
		Übriges Landwirtschaftsgebiet
Verkehr		
bestehend	geplant	
		Hochleistungsstrasse
		Ausbau Hochleistungsstrasse
		Hauptverkehrsstrasse
		Abklassierung
		Hauptverkehrsstrasse / Rückbau bei Ersatz
		Tunnel Hochleistungsstrasse

Der kantonale Richtplan enthält keine Festlegungen mit besonderer Bedeutung für den Gestaltungsplanperimeter.



3.2 Region

Regionaler Richtplan Zürcher Oberland

Beschluss des Regierungsrates vom 29.6.2022 (RRB Nr. 939 / 2022)

Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor. Die Delegiertenversammlung hat am 18. November 2021 den teilrevidierten regionalen Richtplan verabschiedet.

Siedlungsplan

Im regionalen Richtplan Siedlung ist das Areal als Mischgebiet mit hoher baulicher Dichte gekennzeichnet (Kap. 2.6.2 Richtplan). Mischgebiete umfassen Flächen, auf denen ein dichtes Miteinander von Wohnen und Arbeiten vorhanden und erwünscht ist. Die Festlegung eines Mindestanteils an Gewerbe- und Wohnnutzung in Mischzonen unterstützt das Ziel, das Verhältnis zwischen Beschäftigten und Bevölkerung beizubehalten.

Mischgebiete

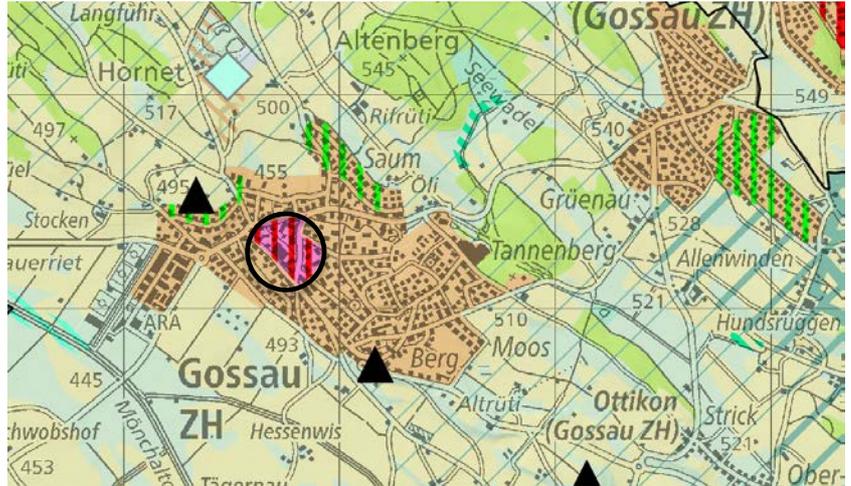
In den Mischgebieten von regionaler Bedeutung sind die Wohn- und Gewerbeanteile in den bestehenden Mischzonen auf je mindestens 20 % festzulegen. Um in diesen Gebieten eine hohe Qualität zu gewährleisten, ist das Instrument der Sondernutzungsplanung in Betracht zu ziehen.

Hohe bauliche Dichte

Mit der Bezeichnung hohe bauliche Dichte werden Gebiete an zentralen Lagen bezeichnet, die sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind. Die in § 49a Abs. 1 PBG genannten Mindestdichten sollen deutlich überschritten werden (Dichten nach § 49a Abs. 1 PBG:

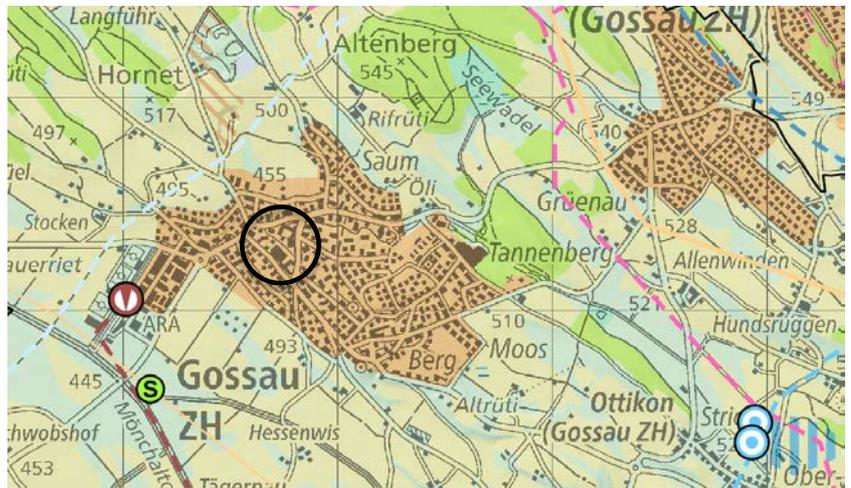
- bei dreigeschossigen Zonen 50%
- bei viergeschossigen Zonen 65%
- bei mehr als viergeschossigen Zonen 90%

Kanton		Region		
bestehend	geplant	bestehend	geplant	
				Siedlungsgebiet
				Zentrumsgebiet
				Schutzwürdiges Ortsbild
				Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur
				Arbeitsplatzgebiet
				Mischgebiet
				Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
				Eignungsgebiet für Hochhäuser
				Hohe bauliche Dichte
				Niedrige bauliche Dichte



Versorgung

Für das Areal werden im Teil Versorgung, Entsorgung / OeBa keine weiteren Aussagen getätigt.



Verkehrsplan

Auf der östlich angrenzend verlaufende Verbindungsstrasse (Laufenbachstrasse) befindet sich ein bestehender Fuss- Wanderweg (mit Hartbelag).

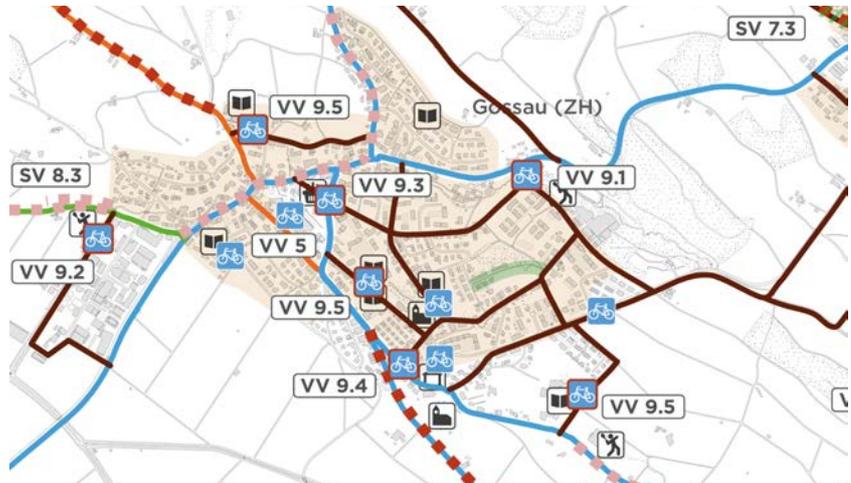


3.3 Gemeinde

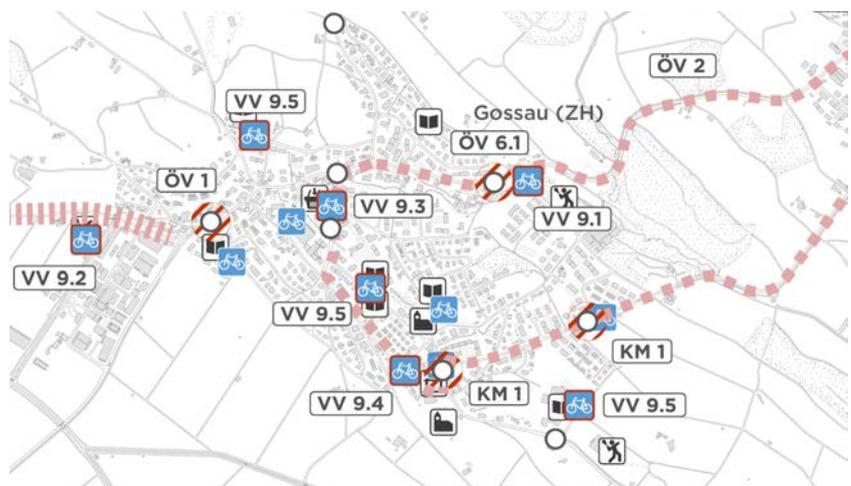
Verkehrsrichtplan

Der Richtplan Verkehr wird aktuell überarbeitet. Die nachfolgenden Pläne zeigen den aktuellen Planungsstand. Es sind keine Richtplanfestlegungen vorgesehen, die Auswirkungen auf den Gestaltungsplanperimeter haben.

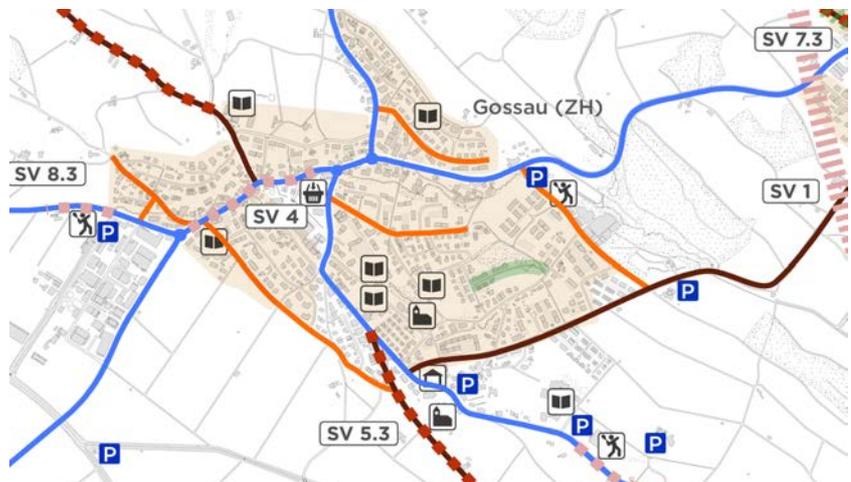
Teilplan Veloverkehr, Stand Anhörung



Teilplan OeV, Stand Anhörung



Teilplan Strassenverkehr Parkierung, Stand Anhörung



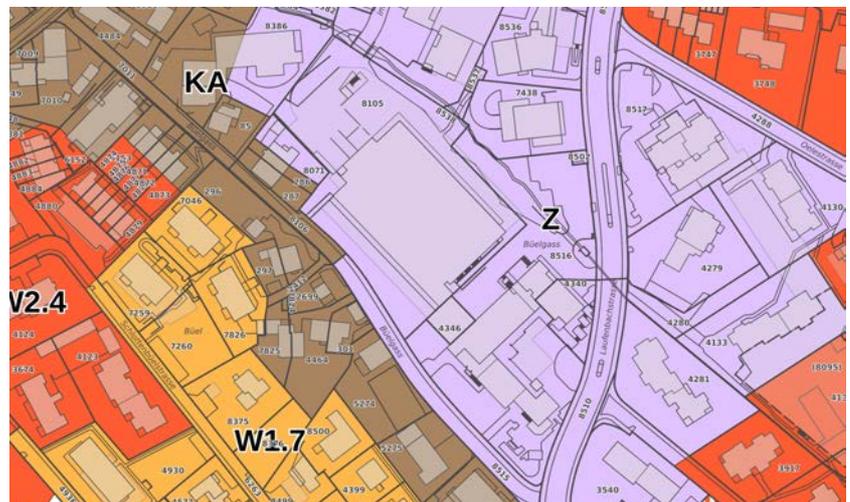
Teilplan Fussverkehr, Stand Anhörung



Kommunale Nutzungsplanung

Zonenplanausschnitt:
- Ausschnitt rechts gem. GIS ZH

Die Grundstücke des Gestaltungsplanperimeters befinden sich alle in der Zentrumszone Z, in welcher die ES III gilt.



Gemäss Art. 14 (Abs. 1 bis 3) der BZO Gossau gelten für die Zentrumszone die kantonalen Vorschriften. Gegenüber angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der jeweiligen Zone einzuhalten. Fehlen Verkehrsbaulinien gemäss § 264 PBG, so ist das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

Aktuell befindet sich die Nutzungsplanung der Gemeinde Gossau in der Überarbeitung. Die Zentrumszone sowie die Gestaltungsplanpflicht bleiben auch in Zukunft bestehen. In der Zentrumszone wird neu eine Grünflächenziffer in der Höhe von 30% eingeführt. Zudem werden die Bestimmungen zur Parkierung grundlegend überarbeitet. Für diese Bestimmungen gilt ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage eine negative Vorwirkung, weshalb der Gestaltungsplan auf diese neuen Vorgaben abgestimmt wurde. Die massgebenden Bestimmungen der neuen BZO (Entwurf) sind im Anhang 3 enthalten.

Änderungen, welche die Gemeindeversammlung gegebenenfalls beschliesst bleiben vorbehalten.

Auswirkungen

Der private Gestaltungsplan Büelgass wurde auf die laufende Revision der Nutzungsplanung abgestimmt. Im Gestaltungsplan wird auf die neuen Vorgaben zur Parkierung abgestellt.

Zu beachten ist überdies eine Grünflächenziffer im Umfang von 30 %, deren anrechenbaren Flächen im Baubewilligungsverfahren auszuweisen sind.

Grünflächenziffer

Die nachfolgende Abbildung zeigt, dass die in der neuen BZO geforderte Grünflächenziffer mit Reserve eingehalten werden kann.

Grundstücksfläche total (Parzellen 8105, 8516, 4346, 4340, 8502):	16'034 m ²
Anrechenbare Grünflächen:	5'837 m ²
Grünflächenziffer:	36.4 %



Hinweis zum Gewässerraum

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Der Laufenbach ist der Zentrumszone zugewiesen und kann folglich baurechtlich ausgenützt werden.

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Der Gewässerraum kann folglich an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

3.4 Weitere Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen

Nationale Konzepte und Grundlagen

Folgende nationale Planungsgrundlagen wurden auf ihre Relevanz zum Plangebiet geprüft und weisen keine Einträge auf, die einen direkten Einfluss auf die Entwicklung des Areals haben:

- Sachplan Infrastruktur Schiene (SIS)
- Sachplan Infrastruktur Strasse (SIN)
- Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL)
- Sachplan Infrastruktur Schifffahrt (SIF)
- Sachplan Militär (SPM)
- Sachplan Übertragungsleitungen (SÜL)
- Sachplan Geologische Tiefenlager (SGT)
- Sachplan Fruchtfolgeflächen (SP FFF)
- Sachplan Asyl (SPA)
- Konzept Gütertransport Schiene
- Konzept Windenergie
- Landschaftskonzept Schweiz (LKS)
- Konzept Transitplätze für ausländische Fahrende
- Nationales Sportanlagenkonzept (NASAK)
- Ortsbilder (ISOS)
- Natur- und Landschaft (BLN)

Lediglich das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält Festlegungen, die im Gestaltungsplangebiet zu beachten sind.

Historische Verkehrswege (IVS)

Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Büelgass, welche im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) von regionaler und lokaler Bedeutung eingetragen ist. Die bauliche Weiterentwicklung des Areals hat jedoch keinen Einfluss auf diesen Eintrag.

Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung
— Historischer Verlauf



Kataster der belasteten Standorte

Im östlichen Teil des Perimeters befindet sich gemäss Kataster der belasteten Standorte ein Ablagerungsstandort, welcher belastet, jedoch weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig ist.

Bei Bauvorhaben im Bereich von belasteten Standorten sind die Anforderungen an ein Bauvorhaben gemäss Art. 3 AltIV sowie die Vorgaben der Abfallverordnung (VEA) zu beachten. Die Bauarbeiten sind von einer altlastenkundigen Fachperson begleiten zu lassen.

KbS-Standorte			Belastungsgrad
Ablagerungsstandort	Betriebsstandort	Unfallstandort	
			Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
			Belastet, untersuchungsbedürftig
			Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
			Belastet, überwachungsbedürftig
			Belastet, sanierungsbedürftig
			in Bearbeitung



Gewässerraum

Für den nördlich durch den Perimeter verlaufenden Laufenbach besteht ein rechtskräftiger Gewässerraum, der zu berücksichtigen ist.

Der Gewässerraum wird in den Situationsplan des Gestaltungsplans übernommen und zur Information dargestellt.

Gewässerraum (in Kraft)

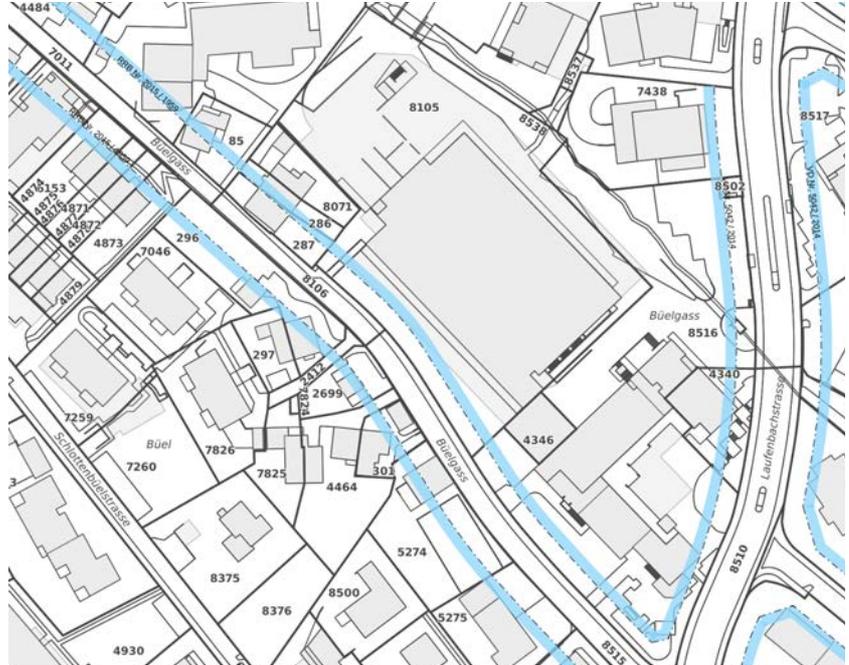


Baulinien

Entlang der Büelgass sowie der Laufenbachstrasse sind rechtskräftige Baulinien vorhanden.

Die Baulinien werden im Situationsplan übernommen und entsprechend dargestellt.

--- Baulinie (in Kraft)



Archäologische Zonen und Denkmalschutz

Im Areal sind keine Einträge verzeichnet.

Risikokataster

Es befinden sich keine Routen direkt an das Areal angrenzend.

Denkmalschutzobjekte

Es sind keine Einträge im Areal vorhanden.

Fruchtfolgeflächen

Das Gestaltungsplangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebiets. Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

Wald

Das Gebiet grenzt nicht an Wald. Innerhalb des Plangebiets befindet sich ebenfalls keine Waldfläche.

Wasser

In der Gewässerschutzkarte sind keine Einträge innerhalb oder angrenzend an das Areal verzeichnet.

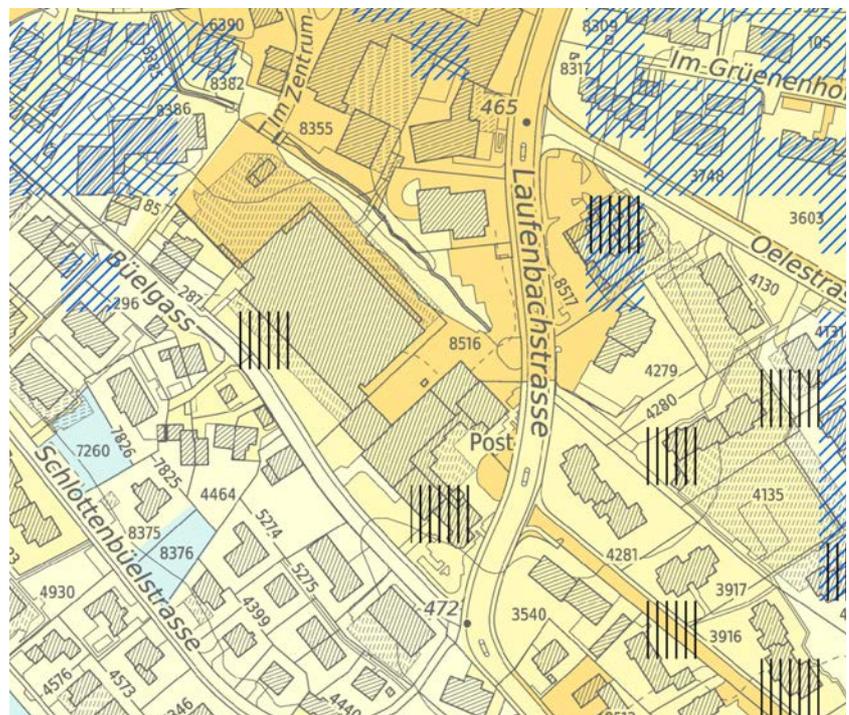
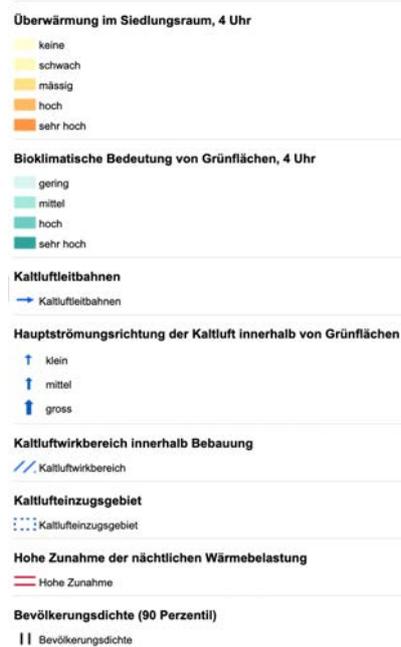
Anthropogen veränderte Böden

Der kantonale Datensatz weist keine Flächen innerhalb des Areals auf.

Klimaanalysekarte

Der Kanton Zürich hat im Jahr 2018 die Klimaanalysekarten zur heutigen und zukünftigen Situation für das gesamte Kantonsgebiet veröffentlicht. Die Analyse- und Planhinweiskarten enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, den Kaltluftströmen und den bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht während einer sommerlichen Schönwetterlage. Die Daten dienen als wichtige Grundlage für die dem Klimawandel angepasste Stadtentwicklung. Die Planhinweiskarte zeigt die Überwärmung in der Nacht sowie die Grünräume mit bioklimatischer Bedeutung. In den rot schraffierten Bereichen wird mit einer hohen Zunahme der nächtlichen Wärmebelastung gerechnet, die blau schraffierten Gebiete liegen im Wirkungsbereich der Kaltluftströme. Die Klimakarten zeigen auf, wo Hitzeinseln sowie wertvolle Ausgleichsräume liegen und wo sich wichtige Durchlüftungsbahnen befinden. Gemäss Klimamodell des Kantons Zürich wird sich das gesamte Gestaltungsplangebiet zunehmend erwärmen, weshalb sämtliche Handlungsmöglichkeiten zur Verbesserung des Lokalklimas wo möglich umzusetzen sind. Die Wärmebelastung PET (Physiologisch Äquivalente Temperatur) wird sich gemäss Prognose (Zukunftsperiode 2021 - 2040) ebenfalls verstärken.

Die vorgesehenen Massnahmen und Bestimmungen im privaten Gestaltungsplan tragen dazu bei, die Hitzeentwicklung innerhalb des Perimeters gering zu halten und durch die Begrünung einer Überhitzung des Siedlungsgebiets entgegenzuwirken.



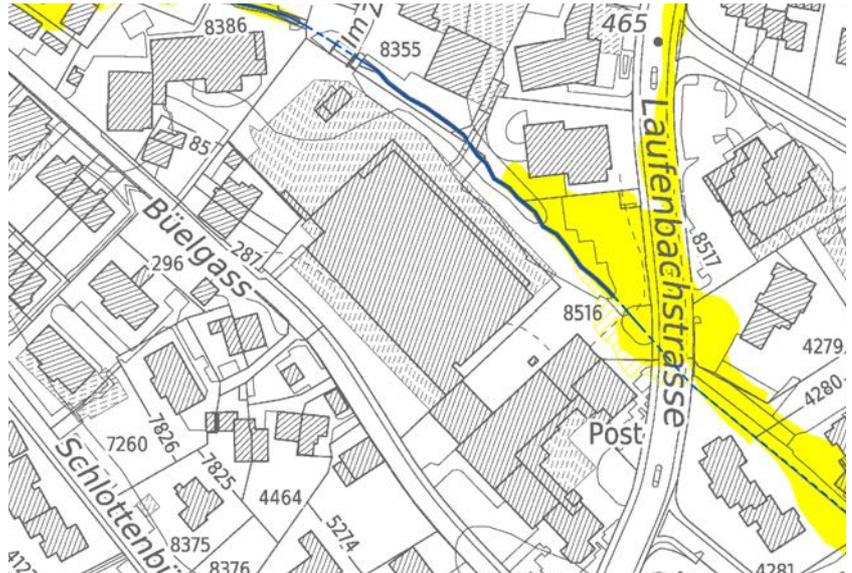
Naturgefahren

Im nordöstlichen Teil des Arels besteht ausgehend vom Laufenbach eine geringe Gefährdung (Hinweisbereich) und eine Restgefährdung durch Hochwasser.

- Bei den Bauvorhaben im Gestaltungsplangebiet handelt es sich nicht um Sonderrisiko-Objekte oder Objekte mit einem hohen Schadenspotenzial.
- Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass im Baubewilligungsverfahren Massnahmen zur Begrenzung des Schadenspotenzials nachzuweisen sind (Ziffer 10 Abs. 3 GPV).

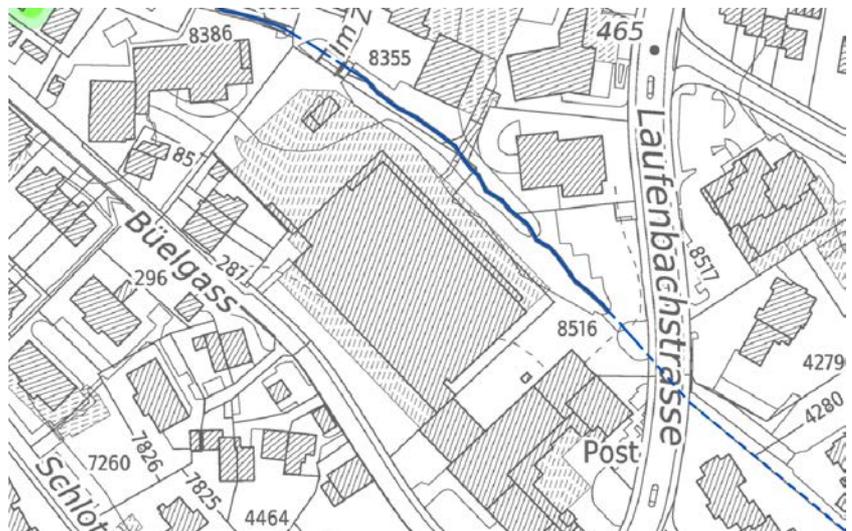
Gefährintensität

■ erhebliche Gefährdung	Verbotsbereich
■ mittlere Gefährdung	Gebotsbereich
■ geringe Gefährdung	Hinweisbereich
□ Restgefährdung	Hinweisbereich
□ Keine Gefährdung	
	Oberflächenabfluss / Vernässung



Wassertiefen HQ 100

■ < 0.25 m
■ 0.25 bis < 0.5 m
■ 0.5 bis < 0.75 m
■ 0.75 bis < 1 m
■ 1 bis < 1.5 m
■ 1.5 bis < 2 m
■ >= 2 m



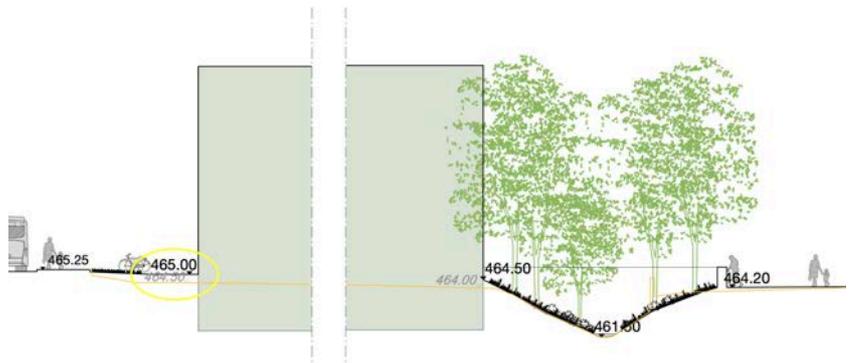
- Wassertiefen HQ 300
- < 0.25 m
 - 0.25 bis < 0.5 m
 - 0.5 bis < 0.75 m
 - 0.75 bis < 1 m
 - 1 bis < 1.5 m
 - 1.5 bis < 2 m
 - ≥ 2 m



Hochwasserschutzmassnahme

Beim Bauvorhaben handelt es sich gemäss heutigem Projektierungsstand nicht um Sonderrisiko-Objekte mit erhöhter Personengefährdung und/oder hohem Schadenspotenzial.

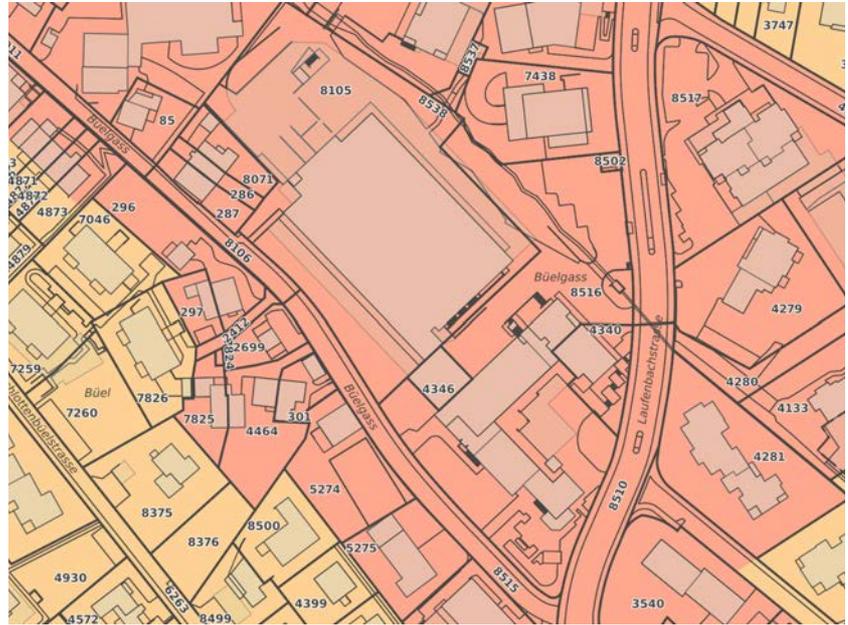
Als flankierende Hochwasserschutzmassnahme ist vorgesehen, das Terrain gewässerseitig des Baubereichs A1 im Rahmen der baulichen Entwicklung an den kritischen Stellen um rund 0.5 m anzuheben. Die genaue Ausgestaltung wird im Rahmen des Bauprojekts aufgezeigt. Die geplante baulichen Massnahme darf jedoch nicht zu einer Mehrgefährdung Dritter durch Hochwasser führen.



Lärmempfindlichkeitsstufen

-  ES_I Aufstufung (Lärmvorbelastung)
-  ES_I
-  ES_II Aufstufung (Lärmvorbelastung)
-  ES_II
-  ES_III Aufstufung (Lärmvorbelastung)
-  ES_III
-  ES_IV Aufstufung (Lärmvorbelastung)
-  ES_IV

Das Plangebiet befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe III. Für die beiden Grundstücke sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) massgebend. Diese betragen 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht.



Lärmdatenbank sonbase
 Links: Strassenlärm Tag
 Rechts: Strassenlärm Nacht

- Beurteilungspegel Lr [dB(A)]**
-  ≥ 75
 -  70 - 74.9
 -  65 - 69.9
 -  60 - 64.9
 -  55 - 59.9
 -  50 - 54.9 Grenzwert reine
 -  45 - 49.9 Wohnnutzung (ES II)
 -  40 - 44.9
 -  < 40



Lärmgutachten

Bereits im Rahmen des Konkurrenzverfahrens wurde eine Beurteilung bezüglich des Lärmschutzes durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. An den zur Strasse zugewandten Gebäudeecken sind Loggien geplant, welche dem Lärmschutz zusätzlich Rechnung tragen.

Die ursprüngliche Lage der Tiefgaragenzufahrt wurde aufgrund der Lärmbeurteilung angepasst. Mit der im Gestaltungsplan vorgesehene Lage können die lärmrechtlichen Vorgaben erfüllt werden (siehe Lärmbeurteilung Parkierungslärm, Gartenmann Engineering AG, 28.5.2024).

Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) der ES III ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens detailliert nachzuweisen.

Mobilfunkanlagen

Im südwestlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Mobilfunkanlage (Leistungsklasse: mittel [bis 5'000 W] Technologie 3G, 4G, 5G). Die geplanten Bauten stellen neue OMEN (Orte mit empfindlicher Nutzung) dar.

Aufgrund der Neubauten wird die Mobilfunkanlage ersetzt werden müssen.

● Mobilfunkanlage



Neobiota

Gemäss der kantonalen Hinweiskarte Neophytenverbreitung sind im Geltungsbereich keine Hinweise auf Neophyten vorhanden. Nur nördlich des Laufenbachs (ausserhalb des Perimeters sind Hinweise vorhanden: rot = Armenische Brombeere, grün = Japanischer Staudenknocherich).

Für Bauvorhaben mit Aushub sind Abklärungen vor Ort während der Vegetationsperiode erforderlich und bei Auftreten von Neophyten entsprechende Massnahmen vorzusehen. Grundsätzlich sieht die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme keine Änderung vor, die einen Einfluss auf Neobiota haben könnte.



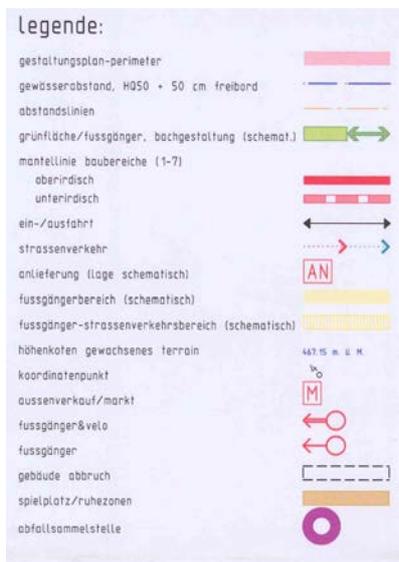
4 GESTALTUNGSPLAN

4.1 Rechtskräftiger privater Gestaltungsplan

Allgemeines

Dem Gestaltungsplan hat die Stimmbevölkerung am 2. Dezember 2002 zugestimmt. Er wurde vom Regierungsrat am 3. September 2003 genehmigt.

Die Voraussetzung für die Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung ist das Vorliegen eines Hochwasserschutzprojekts für den Laufentbach, das sowohl in rechtlicher als auch in finanzieller Hinsicht gesichert ist. Diese Anforderung wird erfüllt.



Definition Baubereiche und Baumasse

Der rechtskräftige Gestaltungsplan definiert 7 Baubereiche, für welche die jeweilige Höhe (maximal und minimal) definiert ist.

Für alle Hauptgebäude innerhalb des Perimeters wurde eine maximale Baumasse von 58'000 m³ festgelegt.

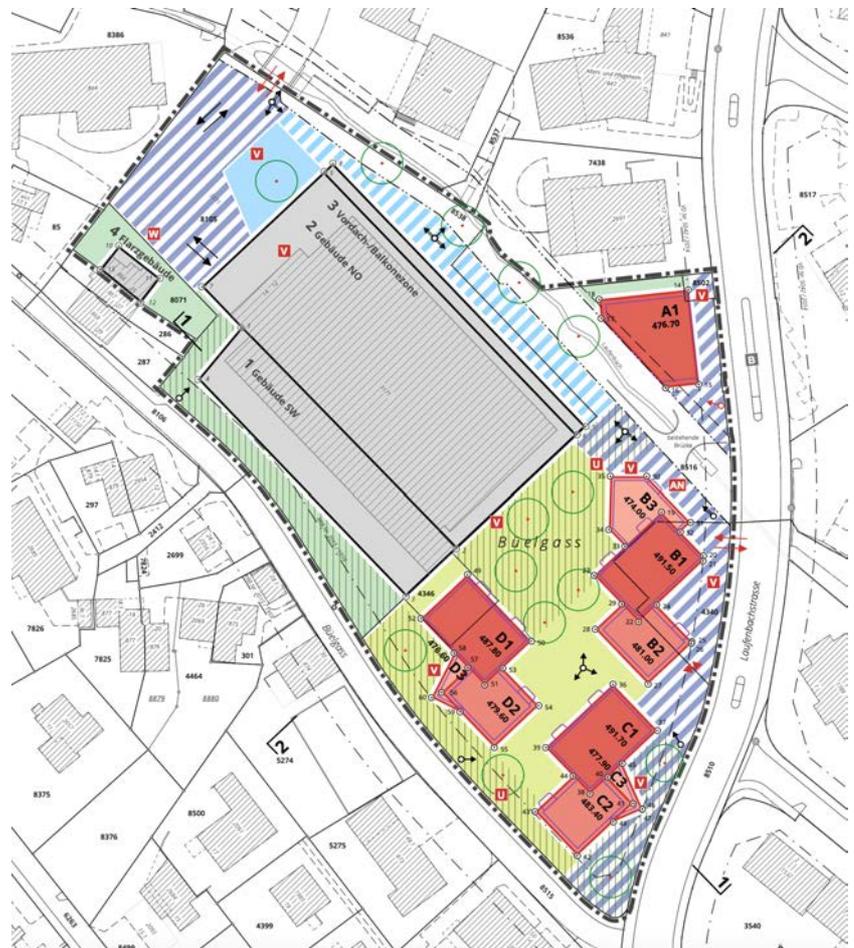
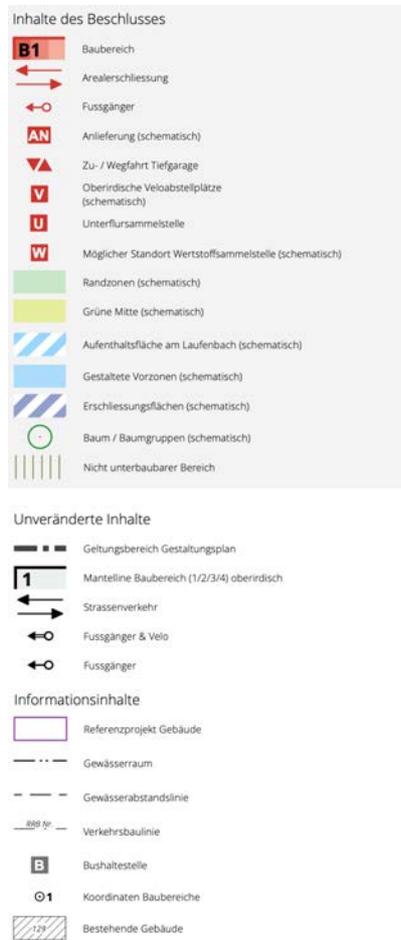
4.2 Neuer privater Gestaltungsplan

Allgemeines

Der private Gestaltungsplan «Zentrum Büelgass» vom 3. September 2003 wird so angepasst und neu konzipiert, dass das Richtprojekt, welches auf dem Siegerprojekt des Wettbewerbsverfahrens basiert, baulich realisiert werden kann.

Zur besseren Lesbarkeit differenziert der Gestaltungsplan zwischen unveränderten und neuen Inhalten (Inhalt des Beschlusses). Diese werden auch farblich differenziert: So sind unveränderte Inhalte schwarz und grau und die neuen Inhalte farblich differenziert dargestellt.

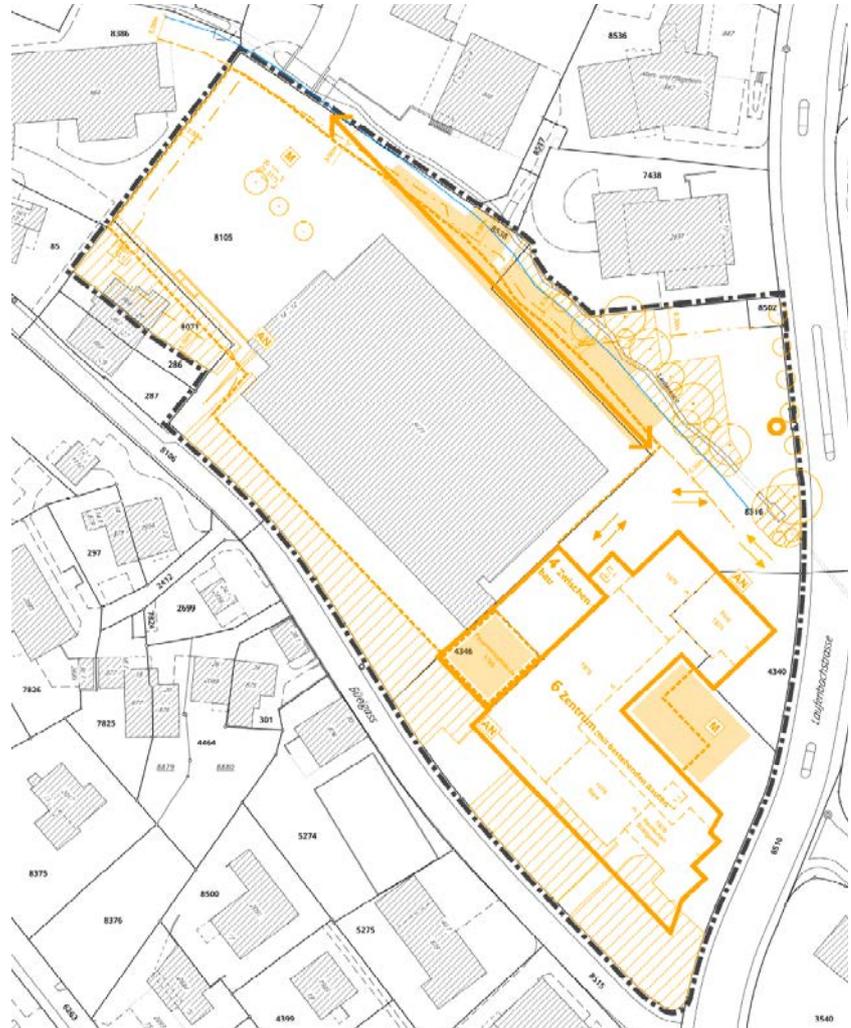
Ergänzend zu den Planfestlegungen sind als Informationsinhalte das Richtprojekt, der Gewässerraum sowie bestehende Verkehrsbaulinien dargestellt.



Aufzuhebende Inhalte

Im Interesse der Transparenz sind in einem separaten Plan diejenigen Inhalte des rechtskräftigen Gestaltungsplans dargestellt, die formell aufgehoben oder entsprechend den Projektabsichten in veränderter Form im neuen Gestaltungsplan festgelegt werden.

Aufhebungen	
	Gewässerabstand, HQ50 - 50 cm Freibord
	Abstandslinien
	Grünflächen/Fussgänger
	Bachgestaltung (schemat.)
	Mantellinie Baubereiche (4-6)
	oberirdisch
	unterirdisch
	Strassenverkehr
	Anlieferung (lage schematisch)
	Aussenverkauf/Markt
	spielplatz/ruhezone
	Abfallsammelstelle
	Begrünung
Informationsinhalte	
	Gestaltungsplan-Perimeter
	Rückbauobjekte
	Gewässer
	bestehende Gebäude



5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BESTIMMUNGEN

5.1 Zweck

Zweck des Gestaltungsplans

Art. 1

Mit dem Zweckartikel werden die Absichten und Zielsetzungen des Gestaltungsplans dargelegt. Hauptzweck des Gestaltungsplans ist die planungsrechtliche Sicherstellung des aus dem Studienverfahren resultierenden Richtprojekts. Bauten und Anlagen müssen besonders gut gestaltet sein, was bereits der rechtskräftige Gestaltungsplan im Zweckartikel als Qualitätsanforderung vorschreibt. Die Gestaltungsplanbestimmung wird redaktionell gekürzt.

5.2 Geltungsbereich und Verbindliche Dokumente

Geltungsbereich

Art. 2.1

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke innerhalb des Perimeters gemäss Situationsplan.



Bestandteile

Art. 2.2

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, welche der kantonalen Genehmigung unterliegen. Das Richtprojekt bildet im Sinne der Qualitätssicherung einen integralen Bestandteil des Gestaltungsplans.

Der vorliegende Bericht erlangt keine Rechtsverbindlichkeit; er erläutert die Absichten und begründet die Festlegungen des Gestaltungsplans. Über das Ergebnis der Anhörung und öffentlichen Auflage gibt das Kapitel 7 Auskunft.

Richtprojekt

Art. 2.3

Der Gestaltungsplan basiert auf dem Richtprojekt «Wohnüberbauung Büelgass», welches aus dem Wettbewerbsverfahren hervor ging.

Das Richtprojekt dient als Nachweis der geforderten Qualitäten zur Ausgestaltung und Integration der Bauten und Anlagen in die landschaftliche und bauliche Umgebung. Das Richtprojekt ist für die Gestaltung der Bauten bezüglich Geschossigkeit, kubischer Gliederung, architektonischem Ausdruck, Nutzungsverteilung etc. richtungsweisend. Grundlegende Abweichungen vom Richtprojekt sind nur zulässig, wenn insgesamt wiederum eine gleichwertige Lösung erzielt wird. Die Festlegungen im Gestaltungsplan sind jedoch bindend, d. h. wo der Gestaltungsplan für die Bebauung oder den Freiraum zwingende Vorgaben macht, sind keine Abweichungen möglich.

5.3 Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Verhältnis zum übrigen Baurecht

Art. 3

Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass Änderungen der Bau- und Zonenordnung oder des übergeordneten Rechts auch im Gebiet des Gestaltungsplans automatisch zur Anwendung gelangen, soweit der Gestaltungsplan keine davon abweichenden Regelungen trifft.

Die Gemeinde Gossau ändert zurzeit ihre Nutzungsplanung und passt die BZO an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) an. Die vorgesehenen Änderungen sind im Kap. 3.3 ersichtlich.

Der Gestaltungsplan stützt sich bereits auf die neuen Baubegriffe und Messweisen gemäss PBG, ABV und der BBV II, die am 1. März 2017 in Kraft traten.

Folgende Baubegriffe und Messweisen werden im Gestaltungsplan erwähnt:

- Baumasse: Die neue Definition der Baumasse wird sich kaum merklich auf die Berechnung auswirken.
- Vorspringende Gebäudeteile (§ 6c ABV): Vorspringende Gebäudeteile dürfen die Baubereiche abweichend von der übergeordneten Vorgabe um max. 3 m überragen.
- Unbedeutende rückspringende oder vorspringende Gebäudeteile (§ 6d ABV): Diese Baubegriffe werden im Gestaltungsplan nicht erwähnt. Sie sind im vorliegenden Fall unbedeutend, da die maximale Fassadenhöhe und Gesamthöhe mit Höhenkoten geregelt sind und die Baubereiche den Abstandsvorschriften vorgehen.

5.4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Baubereiche

Baubereiche 1 bis 4

Art. 4.1

Die bestehenden Baubereiche, welche in den neuen Gestaltungsplan überführt werden, wurden im Rahmen der Anpassung in die neue Landesvermessung transformiert (LV 03 zu LV 95, inkl. Entzerrung). Ansonst werden an den unveränderten Baubereichen keine Änderungen vorgenommen. Der ehemalige Baubereich Nr. 7 wird zum neuen Baubereich Nr. 4, damit die Nummerierung fortlaufend ist. Die bestehenden Baubereiche sind schwarz dargestellt.

Baubereiche A bis D

Art. 4.1

Die neuen Baubereiche A bis D orientieren sich am Richtprojekt und weisen gegenüber diesem in der Regel einen allseitigen Spielraum von rund 1 m auf. Die neuen Baubereiche sind rot dargestellt.

Hauptgebäude

Art. 4.2

Hauptgebäude sind nur in den im Situationsplan bezeichneten Baubereichen zulässig, wobei die Zahl der Vollgeschosse darin frei ist.

Gebäudehöhen A bis D

Art. 4.3

In den Bestimmungen zum Gestaltungsplan werden die maximalen Höhenkoten der Gebäude definiert. Sie beziehen sich auf die Oberkante der fertigen Dachrandbrüstung. Diese Koten dürfen nur von technisch bedingten Aufbauten überschritten werden.

Auf die Festlegung einer Fassadenhöhe beziehungsweise Gesamthöhe, die Bezug auf das massgebende Terrain nimmt, wird verzichtet.

Technische Aufbauten

Art. 4.4

Die sorgfältige Ausgestaltung der Dachflächen ist im Zentrumsbereich von Gossau wichtig. Das Richtprojekt ist in Bezug auf die Ausgestaltung der Dachlandschaft wegleitend. Technisch bedingte Dachaufbauten, Dachbeschattungen und PV-Anlagen sind zulässig. Sie sind gut in die Dachfläche zu integrieren und sollen, als Einheit gestaltet, nicht übermässig in Erscheinung treten.

Vorspringende Gebäudeteile

Art. 4.5

Die Mantellinien dürfen durch vorspringende Gebäudeteile (Erker, Balkone) gemäss der Definition in § 6c ABV überschritten werden.

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie Anbauten und Kleinbauten

Art. 4.6

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie Anbauten und Kleinbauten z. B. für Veloabstellplätze, Abfallsammelstellen u. dgl. sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Der Gewässerraum darf jedoch nicht beansprucht werden. Zudem definiert der Gestaltungsplan Bereiche, die nicht unterbaut werden dürfen.

Innerhalb der gestalteten Vorzone ist der Bau eines Pavillons erlaubt.

Besonnung Bachbereich

Art. 4.7

Der Artikel zur Besonnung des Fussgänger- und Bachbereichs bleibt unverändert und stellt sicher, dass im Baubereich 2 auf eine Tiefe von 10 Metern ab der nordöstlichen Begrenzung nur 50 % der Bauten höher als das festgelegte Mass sein dürfen. Zusätzlich sind diese Bauten in mindestens zwei Baukörper aufzuteilen. In der vorgelagerten Vordach- und Balkonzone sind Anbauten nur im Umfang der Gebäude im Baubereich 2 gestattet.

5.5 Baumasse und Nutzweise

Baumasse

Art. 5.1

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan eine maximale Baumasse von 58'000 m³ zulässig, was einer Baumassenziffer von 3.52 m³/m² entspricht.

Die aktuelle Baumasse setzt sich aus dem bestehenden Zentrum Büelgass mit 18'300 m³ sowie der Erweiterung von 2003 (Coop) mit 30'205 m³ zusammen. Die derzeitige Baumassenziffer beträgt somit 2.94, was einem Volumen von 48'505 m³ entspricht. Mit der Umsetzung des neuen Gestaltungsplans soll die maximale Baumassenziffer von 3.52 m³/m² ausgeschöpft werden. Die geplante Verdichtung soll von hoher ortsbaulicher Qualität sein und eine nachhaltige Entwicklung des Areals ermöglichen.

Mit dem Abbruch des alten Zentrums Büelgass stehen dem Richtprojekt 27'795 m³ zur Verfügung, die anschliessend auf die neuen Baubereiche verteilt werden.

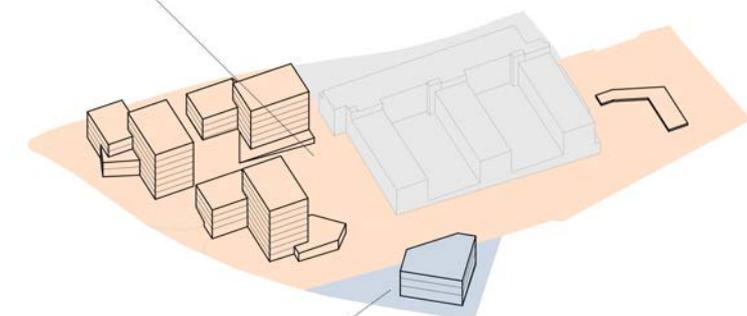
Legende:

Baufeld Bestand
Baufeld 1
Baufeld 2



Baufeld A

Baufeld: 14'430 m²
Baumasse: 24'275 m³
BMZ: 1.68 m³/m²



Baufeld B

Baufeld: 2'045 m²
Baumasse: 3'880 m³
BMZ: 1.90 m³/m²

Die Teilrevision des Gestaltungsplans bewirkt keine Erhöhung der Baumasse. Die Baumasse wird daher unverändert übernommen. Ebenso die maximale Verkaufsfläche.

Massgebliches Terrain

Art. 5.2

Gemäss § 5 Abs. 2 ABV kann das massgebliche Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen in einem Planungsverfahren abweichend festgelegt werden. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht, da das Terrain im Zusammenhang mit der Erstbebauung verändert wurde. Um den Vollzug zu erleichtern, wird für die neuen Baubereiche das massgebliche Terrain daher neu festgelegt. Pro Baubereich wurde aus den Höhenkoten der jeweiligen Baubereichsecken eine mittlere Kote errechnet (siehe Anhang). Die Baumasse wird ab den Koten gemäss der Tabelle in Ziffer 5 Abs. 1 gemessen.

Baumassenbefreite Gebäudeteile

Art. 5.3

Die Gestaltungsplanbestimmungen werden dahingehend präzisiert, dass untergeordnete Gebäudevolumen nicht an die Baumassenziffer angerechnet werden. Die Bestimmung dient der Vereinfachung für den Vollzug und erleichtert den Bau von Ausstattungselementen, die ohne diese Erleichterung nur schwer zu realisieren wären. Dazu zählt beispielsweise der Pavillon mit WC, der den westlichen Auftakt des Areals beim Coop bilden soll.

Gewerbeanteil

Art. 5.4

Die Nutzweise richtet sich nach den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Gossau. Gestattet sind demnach Wohnungen und Betriebe (Gewerbe, Dienstleistung, Verkauf), die höchstens eine mässige Störung verursachen.

Der rechtskräftige Gestaltungsplan regelt einen minimalen Wohnanteil von 30 %. Entsprechend der übergeordneten Vorgabe im regionalen Richtplan wird neu die Erstellung eines minimalen Gewerbeanteils von 20 % gesichert.

Erdgeschossnutzungen

Art. 5.5

In den Baubereichen A1, B1 und B3 sind in den Erdgeschossen ausschliesslich gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Hier sollen attraktive Geschäftsflächen entstehen, die das Zentrum beleben.

Erdgeschosshöhen

Art. 5.6

Damit die Erdgeschosse auch gut gewerblich genutzt werden können wird eine minimale Raumhöhe (Lichtmass) von 3.0 m vorgeschrieben, wobei örtliche Abweichungen möglich sind. Diese Vorgabe gilt nicht nur für die oben erwähnten Erdgeschossflächen mit Gewerbeverpflichtung, sondern auch für die Baubereiche C1, C2 und C3, die an die Laufenbachstrasse grenzen. Die Regelung stellt sicher, dass hier eine gewerbliche Nutzung realisiert werden kann, wenn eine Nachfrage besteht. Die Flächen sind jedoch etwas weiter vom Zentrum entfernt, was eine gewerbliche Zentrumsnutzung erschwert. In diesen Baubereichen sind daher auch spezielle Wohnformen denkbar. Wichtig ist, dass die Umgebungsfläche, die zur Laufenbachstrasse grenzt, einen öffentlichen Charakter besitzen, was mit der Gestaltung sicherzustellen ist.

Verkaufsfläche

Art. 5.7

Die maximale Verkaufsfläche beträgt unverändert 3'900m², die weitgehend durch den bestehenden Grossverteiler beansprucht wird.

Baumasse Pavillon

Art. 5.8

Die maximalen Abmessungen des Pavillongebäudes werden in diesem Artikel geregelt, womit dem Vorbehalt aus der kantonalen Vorprüfung entsprochen wird.

5.6 Gestaltung

Anforderungen

Art. 6.1

Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sein. Damit werden, wie bei Sondernutzungsplänen üblich, gegenüber den Grundanforderungen (§ 238 PBG) erhöhte Anforderungen an die Qualität der Überbauung und der Freiräume gestellt. Dies betrifft sowohl die bauliche Gestaltung (Materialisierung, Farben, Dachlandschaften) wie auch die Zwischenzustände der baulichen Entwicklung.

Mit dem aus einem Konkurrenzverfahren hervorgegangenen Richtprojekt werden die erhöhten Anforderungen erfüllt und mittels der Bestimmungen gesichert.

Der heutige GP definiert § 71 PBG als Qualitätsmassstab. Dies wurde in alten Gestaltungsplänen oft so geregelt, weil kein Richtprojekt als Qualitätsmassstab vorlag. Der Verweis auf § 71 PBG ist jedoch nicht korrekt, weil keine Arealüberbauung zur Bewilligung eingereicht, sondern ein Gestaltungsplan aufgestellt wird. Der Qualitätsmassstab «besonders gute Gestaltung» bleibt unverändert bestehen. Da mit dem Richtprojekt und dem darauf aufbauenden Gestaltungsplan wesentliche Bestandteile von § 71 PBG bereits grundeigentümergebunden geregelt sind, wird die Bestimmung redaktionell angepasst.

Dachflächen

Art. 6.2

Die Dachflächen der Baubereiche A1, B1, B3, C1, C3, D1 und D3 werden nicht als begehbare Terrasse genutzt und sind mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationsschicht ökologisch wertvoll zu begrünen. Bei sommerlicher Hitze kann die Dachbegrünung helfen, die Temperatur im Haus auf niedrigem Niveau zu halten.

Zudem hilft die Dachbegrünung dabei, die Abflussmengen bei Starkniederschlägen zu reduzieren. Die geforderte extensive Dachbegrünung steht einer energetischen Nutzung der Dachfläche nicht entgegen.

Bsp. Dachbegrünung in Kombination mit
PV-Anlage



Dachterrasse

Art. 6.3

Die Dachflächen der Baubereiche B2, C2 und D2 dürfen als Dachterrasse genutzt werden. Technisch bedingte Dachaufbauten sind auf allen Dachflächen erlaubt.

Abgrabungen

Art. 6.4

Abgrabungen und Terrainveränderungen haben sich am Richtprojekt zu orientieren. Auf die Vorgabe eines maximalen Masses wird bewusst verzichtet, da das Terrain mit der Erstbebauung verändert wurde. Mit der Neubebauung sind Terrainanpassungen unumgänglich. Ziel ist es, gut nutzbare Umgebungsflächen im Sinne des Richtprojekts zu erreichen.

Bauten und Anlagen

Art. 7

Die Bauten und Anlagen können grundsätzlich in Etappen realisiert werden.

5.7 Etappierung

Erschliessung und Anlieferung

Art. 8.1 und 8.2

5.8 Erschliessung / Parkierung

Die Richtprojektdokumentation enthält ausführliche Erläuterungen zur Erschliessung und Anlieferung. Die entsprechende Dokumentation ist wegleitender Bestandteil des Privaten Gestaltungsplans. Es wird auf die entsprechenden Ausführungen im Kap. 7 dieses Dossiers verwiesen.

Der Private Gestaltungsplan basiert auf den konzeptionellen Überlegungen des Richtprojekts. Die Verkehrserschliessung erfolgt gemäss Plan einerseits von der «Laufenbachstrasse» und andererseits von der «Grütstrasse» bzw der Verbindung «Im Zentrum» sowie der Büelgasse her. Die Anlieferung, Entsorgung und Noterschliessung hat ab diesen Strassen zu erfolgen.

Die Breite der Ein-/Ausfahrten für die Anlieferung ist so zu bestimmen, dass Lastwagen beim Ausfahren die Gegenfahrbahn nicht beanspruchen müssen. Die Einhaltung der technischen Anforderungen für den Typ C gemäss der Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (VErV, LS700.4) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Unterflurcontainer

Art. 8.3

Der Situationsplan bezeichnet zwei mögliche Standorte für Unterflurcontainer. Alternative Standorte sind zulässig, wenn sie im Interesse der betrieblichen Abläufe sind und die verkehrstechnischen Anforderungen erfüllt sind.

Parkierung

Art. 8.4

Um den oberirdischen Flächenverbrauch möglichst gering zu halten, sind Parkplätze für Beschäftigte und Bewohner in einer Tiefgarage anzuordnen. Die bestehende oberirdische Parkierungsanlage besitzt Bestandesgarantie, bis im Baubereich A1 ein Neubau realisiert wird.

Das zulässige Parkplatzangebot wurde gemäss der im Entwurf vorliegenden neuen BZO ermittelt (24.11.2024).

MIV-Parkierung



Die Parkplatzberechnung von IBV Hüsler AG ist im Anhang 2 ersichtlich. Gemäss den neuen kommunalen Vorgaben in der BZO (Stand 24.11.2024) wäre im Gestaltungsplanperimeter ein Maximalangebot von 333 PP erlaubt. Der Gestaltungsplan lässt gemäss Richtprojekt ein reduziertes Angebot von 315 PP zu. Für den Neubau entspricht dies einer Reduktion von ca. 16%; auf den ganzen GP-Perimeter bezogen entspricht dies einer Abminderung von ca. 7% zum Maximalangebot gemäss neuer BZO.

Die bestehende Tiefgarage für den Coop wird leicht angepasst. Hier werden zu Gunsten der Umgestaltung des Vorplatzes mit Baumpflanzung 6 Parkplätze aufgehoben. Das Richtprojekt sieht 115 Parkplätze in der neuen Tiefgarage vor. Diese verteilen sich über 3 Etagen.

Nicht alle Parkplätze werden im Gestaltungsplanperimeter angeordnet. Insgesamt 72 Parkplätze befinden sich in fussläufiger Distanz bereits heute auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8355, was mittels Dienstbarkeit rechtlich gesichert ist.

Für motorisierte Zweiräder sieht das Richtprojekt in der Tiefgarage an mehreren Stellen Abstellplätze vor.

Berechnung Parkplatzbedarf gemäss Entwurf BZO vom 24.11.2024

	Bedarf	Angebot	Reduktion ggü. Max
Neubau (Max)	133		
Bestand (Max)	129		
Gesamt GP	262	243	-7%
Dienstbarkeit	72	72	0%
Gesamt		315	

Veloparkierung

Art. 8.4

Die Langzeitabstellplätze für Velos werden gemäss Richtprojekt in der Tiefgarage angeordnet. Der Gestaltungsplan bezeichnet geeignete Lagen für Kurzzeitabstellplätze im Aussenraum. Diese dürfen alternativ auch bei den Hauszugängen in die Gebäude integriert werden.

Das genügende Angebot an Veloabstellplätzen wird im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die Nutzflächen im Bauprojekt festgelegt. Bemessungsgrundlage ist die BZO, die zum Zeitpunkt der Baueingabe in Kraft ist. Das Richtprojektdossier enthält eine Veloabstellplatzberechnung, die jedoch auf dem kantonalen Merkblatt basiert. Nach dem kantonalen Merkblatt wären mindestens 273 Abstellplätze erforderlich.

Fusswegverbindungen

Art. 8.4

Das Plangebiet wird durch ein feinmaschiges Netz an Verbindungen für den Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr) durchzogen. Diese sind gemäss Planeintrag zu erstellen und knüpfen das Areal an die umliegenden Verbindungen an.

Der Weg entlang des Laufenbachs bleibt auch für Velos befahrbar. Die Verbindung ist jedoch von untergeordneter Bedeutung und wird in die Umgebungsgestaltung integriert. Entlang des Baubereichs 2 steht dabei eine mit Bezug zum Laufenbach gestaltete Vorzone mit hoher Aufenthaltsqualität im Vordergrund.

Entsorgungseinrichtungen

Art. 8.6

Für die bestehende Wertstoffsammelstelle im Baubereich A1 bezeichnet der neue Gestaltungsplan einen möglichen Ersatzstandort westlich des Coops.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist aufzuzeigen, wo die Sammelstellen für die Nutzungen innerhalb des Gestaltungsplangebiets angeordnet werden.

5.9 Umgebung

Umgebung

Art. 9.1

Die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung werden grundlegend überarbeitet und die Flächen nach ihrer Funktion und ihrem Charakter differenziert. Ziel ist die Schaffung wertvoller Grünflächen, die den unterschiedlichen Ansprüchen von Siedlungsklima, Freiraum und Erholung gerecht werden.

Der neue Gestaltungsplan unterscheidet 7 Freiraumtypen. Für deren Ausgestaltung ist das Richtprojekt wegleitend. Im Gestaltungsplan werden lediglich die Grundsätze zur Gestaltung fixiert.

a) *Die Randzonen sind grossmehrheitlich zu begrünen und zu bepflanzen.*

- b) *Die grüne Mitte ist grossmehrheitlich zu begrünen, intensiv zu bepflanzen und allgemein zugänglich auszugestalten. Auf mindestens 30 % sind Spiel- und Ruhefläche anzulegen. Wenig genutzte Randzonen sind ökologisch wertvoll auszubilden.*

Hinweis: Die Vorgabe, wonach die Grüne Mitte allgemein zugänglich ausgestaltet werden muss, bedingt nicht, dass für diesen Freiraum ein öffentliches Nutzungsrecht eingeräumt wird. Zum heutigen Zeitpunkt ist noch nicht definiert, ob einzelne Randzonen bei den Erdgeschosswohnungen in untergeordnetem Ausmass einen privaten Aussenraum erhalten. Daher wird die grüne Fläche im Situationsplan nicht direkt an die Baubereiche geführt.

- c) *Die Aufenthaltsfläche am Laufenbach ist grossmehrheitlich unversiegelt auszugestalten und punktuell zu begrünen. Die Notzufahrt ist zu gewährleisten.*

- d) *Innerhalb der gestalteten Vorzone ist die Errichtung eines Pavillons mit öffentlichem WC zulässig. Der Pavillon muss sich gut in die Umgebung einfügen.*

Hinweis: Der Pavillon bietet die nötige Grundinfrastruktur für den gemeinschaftlich nutzbaren Aussenbereich.

- e) *Die Erschliessungsflächen dürfen im technisch erforderlichen Ausmass befestigt ausgestaltet werden. Die Übergänge zur Laufenbachstrasse sind punktuell zu begrünen und zu bepflanzen.*

- f) *An schematisch bezeichneten Lagen sind Bäume oder Baumgruppen zu pflanzen. Sie sind bei Abgang zu ersetzen.*

Hinweis: Es wird ein Bereich ausgeschieden, welcher nicht unterbaut werden darf. Dies soll ergänzend dazu beitragen, dass grosse Pflanzen in diesem Bereich langfristig wachsen können.

Biodiversität

Art. 9.2

Der neue §238a PBG schreibt vor, dass geeignete Flächen ökologisch wertvoll auszugestalten sind. Geeignet sind wenig beanspruchte Flächen an den Randlagen. Die entsprechenden Flächen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Zur Förderung der Biodiversität legt der Gestaltungsplan fest, dass in der Regel einheimische Baum- und Straucharten zu verwenden sind.

5.10 Lärmschutz

Lärmschutz

Art. 10.1

Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass mit den getroffenen Massnahmen die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe ES III eingehalten werden können.

Das Richtprojekt wurde durch die Gartenmann Engineering AG lärmtechnisch überprüft. Die Lärmbeurteilung zeigt, dass an der Laufendachstrasse eine IGW-Überschreitung bis 1 dB in der Nacht an der Ost-Fassade des nördlichsten Hauses (Baubereich A1) zu erwarten ist. An der kritischen Stelle ist im Projekt eine Gewerbenutzung vorgesehen, womit keine IGW-Überschreitung mehr vorhanden ist. Die Grundrisse werden unter Einhaltung der Anforderungen des Lärmschutzes gestaltet.

Gemäss Lärmgutachten werden bei den im Richtprojekt vorgesehenen Fensteröffnungen diese Anforderungen erfüllt.

Entwässerung

Art. 10.2

Das gesamte Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Die Ergänzung dieses Artikels ist eine Folge der kantonalen Vorprüfung.

Hochwasser

Art. 10.3

Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, muss die Bauherrschaft im Bewilligungsverfahren Objektschutzmassnahmen zur Begrenzung des Schadenrisikos nachweisen.

5.11 Inkrafttreten

Inkrafttreten

Art. 11

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

6 AUSWIRKUNGEN

6.1 Berichterstattung nach Artikel 47 RPV

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt, dass im Rahmen von Planungsverfahren zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde ein Bericht erstellt wird. Darin ist festzuhalten, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und der Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt werden.

Im Weiteren ist darüber Auskunft zu geben, wie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung getragen wird.

6.2 Verhältnis zur BZO

Die vorliegende Teilrevision des Gestaltungsplans wurde mit der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung inhaltlich abgeglichen. Zum heutigen Zeitpunkt ist jedoch offen, ob die Stimmbewölkerung Änderungen beschliessen wird:

- Die im BZO-Entwurf enthaltenen neuen Vorgaben zur Parkierung wurden im Privaten Gestaltungsplan übernommen. Das Parkplatzangebot, welches der Gestaltungsplan erlaubt, liegt innerhalb der zulässigen Bandbreite der neuen BZO.
- Der BZO-Entwurf sieht für die Zentrumszone eine Grünflächenziffer von 30% vor. Das Richtprojekt hält diesen Wert ein.
- Die Vorschriften für die Zentrumszone bleiben sehr offen formuliert. Auch die neue BZO schreibt in der Zentrumszone keine Baumassenziffer vor. Es gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Der Private Gestaltungsplan hält diese ein. Eine maximale Geschoszahl ist weiterhin nicht zu beachten.
- Die neue BZO definiert in Art. 22b BZO zusätzliche Anforderungen an die Gestaltungsplanpflichtgebiete. Mit dem Ziel, den MIV-Anteil zu reduzieren, muss künftig ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden. Dieses wird im Baubewilligungsverfahren erstellt. Neu sind auch Anforderungen des Lokalklimas, zur Förderung der Biodiversität und zur Nachhaltigkeit zu beachten. Das Richtprojekt hält diese Anforderungen bereits ein.
- Für Abgrabungen und Terrainveränderungen ist das Richtprojekt begleitend. Art. 25 BZO kommt nicht zur Anwendung.
- Für Abgrabungen und Terrainveränderungen ist das Richtprojekt begleitend. Art. 25 BZO kommt nicht zur Anwendung.
- Die Dachflächen der Baubereiche A1, B1, B3, C1, C3, D1 und D3 sind nach ökologischen Kriterien zu begrünen. Diese Vorgabe geht Artikel 33 BZO vor.

- Artikel 33b der neuen BZO schreibt vor, dass pro 300 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum oder hochwachsender Busch zu pflanzen ist. Für den 16'446 m² grossen Perimeter sind im Baubewilligungsverfahren rund 55 Bäume oder hochwachsende Büsche nachzuweisen.

Der Gestaltungsplan weicht nur in wenigen Punkten vor der rechtskräftigen und der im Entwurf vorliegenden neuen BZO ab.

6.3 Qualitätssicherung

Mit dem privaten Gestaltungsplan wird die Voraussetzung für die qualitative Weiterentwicklung des Zentrums Gossau geschaffen sowie Zentrumsnutzungen sichergestellt.

Die städtebauliche Qualität wurde über ein Konkurrenzverfahren und die nachgelagerte Vertiefung zu einem Richtprojekt nachgewiesen und über die Bestimmungen im Gestaltungsplan ausreichend gesichert.

6.4 Umwelt

Lärm

Im Gestaltungsplan wird stufengerecht aufgezeigt, dass die Anforderungen an den Lärmschutz eingehalten werden können.

Klimaanpassung

Die Neubauten besitzen dank der Höhenentwicklung einen geringen Fussabdruck. Dadurch wird ein hoher Anteil an nicht bebauter Umgebung sichergestellt, die begrünt werden kann. Diese Grünflächen tragen zusammen mit den Baumpflanzungen zu einem guten Mikroklima bei. Ein wichtiger Beitrag dazu leistet auch der Laufenbach, der im Zusammenhang mit der Neubebauung über das erforderliche Mindestmass aufgewertet wird und der konzeptionelle Ausgangspunkt der Umgebungsgestaltung ist.

Die Bäume werden mit wenigen Ausnahmen ausserhalb der Tiefgarage gepflanzt. Damit wird genügend Wurzelraum gewährleistet, die Bäume können gut wachsen und sind alterungsfähig.

Insgesamt werden die Anforderungen im neuen PBG bezüglich der klimaangepassten und ökologischen Umgebungsgestaltung bereits berücksichtigt.

Ökologie

Der Gestaltungsplan fordert neben einer guten Gestaltung nach einheitlichen Grundsätzen auch die Schaffung einer siedlungsökologisch wertvollen Nahumgebung. Zur Förderung der Biodiversität wird vorgeschrieben, dass für die Bepflanzung standortgerechte Pflanzen zu verwenden sind. Im Gestaltungsplan wird geregelt, dass die geforderten Flachdächer ökologisch wertvoll zu begrünen und zu strukturieren sind. Ausserdem wird festgelegt, dass mehrere neue Bäume zu pflanzen sind.

Boden und Grundwasser

Negative Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel und den Boden sind nicht zu erwarten.

Einhaltung übergeordnete Vorgaben

6.5 Fazit

Die Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente werden respektiert. Das Projekt bedeutet für das Zentrumsgebiet einen grossen Gewinn. Die mit dem privaten Gestaltungsplan ermöglichte Entwicklung des Areals bringt im Vergleich zu einer Bebauung nach Regellbauweise insbesondere die folgenden Vorteile:

- Gute ortbauliche Integration der Bauten in das Zentrum von Gossau;
- Berücksichtigung der Übergänge zu den Kernzonen dank Höhenstaffelung der Baukörper;
- Schaffung von attraktiven Zentrumsnutzungen an gut erreichbarer Lage im Ortskern;
- Realisierung von gut gestalteten Freiräumen für die künftigen Arealbewohnerinnen und -bewohner;
- Breites Wohnungsangebote an zentraler Lage;
- Zweckmässige und kompakte Parkierungslösung für Motorfahrzeuge in einer Tiefgarage.

7 MITWIRKUNG UND VORPRÜFUNG

7.1 Verfahren

Das Verfahren zur Teilrevision des Privaten Gestaltungsplans gestaltet sich wie folgt:

Entwurf Teilrevision privater Gestaltungsplan
durch die Grundeigentümerin

Verabschiedung zuhanden Mitwirkungsverfahren
durch Gemeinderat

Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG während 60 Tagen
Anhörung Nachbargemeinden und Region
Vorprüfung durch ARE

Behandlung der Einwendungen
Anpassung der Planvorlagen aufgrund
öffentlicher Auflage und Vorprüfung ARE

Aufstellen des privaten Gestaltungsplans durch
die Grundeigentümerin
und Einreichen an die Gemeinde

Verabschiedung im Gemeinderat
zuhanden der Gemeindeversammlung

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung

Genehmigung durch die Baudirektion

Rekursfrist (30 Tage)

Publikation Rechtskraftbescheinigung = Inkrafttreten GP

7.2 Öffentliche Auflage und Mitwirkung (pendent)

Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 21. August 2024 den Entwurf der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Zentrum Büelgass» im Sinne von § 7 PBG zur Anhörung und öffentlichen Auflage verabschiedet.

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen.

Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein.

Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden Bubikon, Egg, Uster und Grüningen haben mitgeteilt, dass sie von der Planung nicht betroffen sind. Es wurden keine Einwendungen eingereicht.

Region

Die Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO) hat die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Zentrum Büelgasse mit Schreiben vom 31. Oktober 2024 zur Kenntnis genommen. Im Schreiben wird darauf hingewiesen, dass der private Gestaltungsplan den Vorgaben im regionalen Richtplan entspricht.

7.3 Kantonale Vorprüfung

Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 17. Dezember 2024

Der private Gestaltungsplan wurde dem ARE zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Die kantonalen Amtsstellen haben im Vorprüfungsbericht vom 17. Dezember 2024 zum Planwerk Stellung genommen.

Nachfolgend sind die Hinweise zusammengefasst.

Hinweis 1
Festlegungen innerhalb Gewässerraum
im Situationsplan

Im Situationsplan sind die zwei östlichsten der im Gewässerraum liegenden Festlegungen «Erschliessungsflächen (schematisch)» und die östlichste der Festlegungen «Fussgänger & Velo» derart anzupassen, dass sie ausserhalb des Gewässerraums liegen. Der östlichste der Einträge «Fussgänger & Velo» kann alternativ innerhalb des Gewässerraums belassen werden, wenn er als Informationsinhalt dargestellt wird.

Erwägung:

Der Situationsplan wurde entsprechend angepasst.

Hinweis 2
Gewässerraum nicht darstellen

Die Festlegung «Gewässerraum (schematisch)» ist aus dem Situationsplan zu entfernen und der zugehörige Art. 9 Abs. 1 lit. c GPV wegzulassen.

Erwägung:

Der Gewässerraum wurde aus dem Situationsplan entfernt bzw. nur noch als informativer Inhalt dargestellt. Art. 9 Abs. 1 lit. c) GPV wurde gelöscht.

Hinweis 3
Nachweis Bachquerung

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die zusätzliche Bachquerung aus objektiven Gründen für die Anlieferung zwingend erforderlich ist. Dies beinhaltet auch die Prüfung alternativer Erschliessungsvarianten.

Erwägung:

Da die gewässerrechtliche Konzession für die Brücke nicht im privaten Gestaltungsplan geregelt werden kann, sind in der Richtprojektdokumentation alternative Varianten zur Organisation der Anlieferung aufgezeigt (vgl. Kap. 7 Richtprojektdokumentation). Die bestehende Brücke ist grundsätzlich keine Erschliessungsvoraussetzung. Steht diese für die Organisation der Anlieferung jedoch nicht mehr zur Verfügung, hat dies negative Auswirkungen auf die Umgebungsgestaltung und die Organisation der Erdgeschossnutzungen. Die Grundeigentümerschaft sowie die Gemeinde möchten die bestehende Brücke daher erhalten. Der Umgang mit der Brücke soll im Rahmen der weiteren Projektierung geklärt werden.

Hinweis 4

Die beiden Pfeile zur Arealerschliessung im Situationsplan sind dahingehend zu präzisieren, dass die südliche Erschliessung nur zum Einfahren ins Areal und die nördliche Erschliessung nur zum Ausfahren gestattet sind.

Erwägung:

Dieses Erschliessungssystem war in einer alten Variante vorgesehen. Die in der Vorprüfung erwähnte Einbahnlösung wäre nur unter Einbezug der bestehenden Brücke möglich. Ob diese künftig für die Arealerschliessung zur Verfügung steht, muss im Rahmen der weiteren Projektierung geklärt werden. Wenn die angrenzende Bushaltestelle nach den Vorgaben des BehiG ausgebaut wird, funktioniert dieses Erschliessungssystem voraussichtlich nicht mehr. Der Erschliessungspfeil für den Baubereich A1 wurde daher aus dem Situationsplan entfernt.

Hinweis 5

In Abstimmung mit der Erschliessungsvariante 1 ist im Situationsplan der Standort der Entsorgung (Variante 3) zu verorten.

Erwägung:

Die Anlieferung und Organisation der Entsorgung wurde aufgrund der kantonalen Rückmeldung zum Umgang mit der bestehenden Brücke nochmals grundlegend überprüft. Der Situationsplan bezeichnet zwei mögliche Standorte für Unterflurcontainer. Die Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan erlaubt alternative Standorte, wenn dies im Interesse der betrieblichen Abläufe ist und die verkehrstechnischen Anforderungen erfüllt sind.

Hinweis 6
Vorschriften zu vorspringenden Gebäudeteilen

Art. 4 Abs. 5 GPV ist an die Vorgaben von Art. 6 c ABV anzupassen.

Erwägung:

Die Vorschriften wurde gemäss dem Vorbehalt angepasst, obwohl im Gestaltungsplan abweichende Regelungen möglich wären.

Hinweis 7
Dachvorsprünge im Gewässerraum streichen

In Art. 4 Abs. 5 der GPV ist die Regelung «In den (...) Gewässerraum dürfen (...) Dachvorsprünge bis maximal 0.6 m hineinragen» zu streichen und es ist klarzustellen, dass die Überschreitungstoleranz im Bereich des Gewässerraums nicht besteht.

Erwägung:

Die Bestimmungen wurden entsprechend angepasst.

Hinweis 8
unbebaute Bereiche in Situation darstellen

Es sind ausreichend «nicht unterbaubare» Bereiche im Situationsplan festzulegen.

Erwägung:

Die Bereiche, welche zugunsten der Begrünung und Bepflanzung nicht unterbaut werden sollen, wurden im Situationsplan bezeichnet.

Hinweis 9
Bäume langfristig sichern

Damit die im Freiraumkonzept und Situationsplan dargestellten Bäume längerfristig gesichert werden können, sind in ausgewählten Bereichen zur Sicherstellung ausreichender Wachstumsbedingungen geeignete Massnahmen zu verankern [z.B. Festlegung nicht unterbaubarer Bereiche, oder falls nicht möglich, Gewährleistung einer minimalen Überdeckung unterirdischer Bauten (Richtwert 1.5 Meter)].

Erwägung:

Die im Situationsplan bezeichneten Bäume befinden sich neu im Bereich, der nicht unterbaut werden darf. Dadurch werden gute Wachstumsbedingungen geschaffen.

Hinweis 10
Aussagen zu Gewässerraum präzisieren

Weiter ist Art. 4 Abs. 6 GPV wie beschrieben bezüglich des Gewässerraums zu präzisieren.

Erwägung:

Die Vorschriften wurden bezüglich Gewässerraum präzisiert.

Hinweis 10
Pavillon genauer definieren

Die zulässige Baumasse und Abmessung des Pavillons sowie dessen Nutzweise sind konkreter in den Bestimmungen zu regeln.

Erwägung:

Die Bestimmungen und Aussagen zum Pavillon wurden entsprechend ergänzt.

Hinweis 11
Aussagen zu Gewässerraum präzisieren

Art. 8 Abs. 1 GPV ist wie beschrieben bezüglich des Gewässerraums zu präzisieren.

Erwägung:

Die Bestimmung wurden bezüglich Gewässerraum angepasst.

Hinweis 12
Abstellplätze genauer definieren

Die Berechnung des Grenzbedarfs und massgeblichen Bedarfs an Abstellplätzen ist gemäss dem Entwurf der Teilrevision Nutzungsplanung III abschliessend in den GPV zu regeln. Eine Reduktion des maximalen massgeblichen Bedarfs ist zu prüfen.

Erwägung:

Gestützt auf die neuen BZO-Vorgaben wurde die Parkplatzberechnung angepasst. Die Bestimmungen wurden dahingehend angepasst, dass im Gestaltungsplangebiet max. 315 Parkplätze erlaubt sind. Es wird auf die Ausführungen in der Richtprojektdokumentation verwiesen (Kap. 8).

Hinweis 13
Maximale Anzahl Abstellplätze festlegen

Die maximale Anzahl an Autoabstellplätzen ist in den Bestimmungen festzulegen und die Herleitung im erläuternden Bericht darzulegen.

Erwägung:

Gestützt auf die im Entwurf vorliegenden neuen BZO-Vorgaben wurde die Parkplatzberechnung angepasst. Die Bestimmungen wurden dahingehend angepasst, dass im Gestaltungsplangebiet max. 315 Parkplätze erlaubt sind. Es wird auf die Ausführungen in der Richtprojektdokumentation verwiesen (Kap. 8).

Hinweis 14
Hochwasserschutzmassnahmen aufnehmen

In den Vorschriften und im Situationsplan des Gestaltungsplans sind wie beschrieben Hochwasserschutzmassnahmen festzulegen und im erläuternden Bericht darzulegen. Falls keine Schutzmassnahmen mit dem Gestaltungsplan festgelegt werden sollen, ist dies im erläuternden Bericht zu begründen.

Erwägung:

Das Richtplandossier wurde um Aussagen und Massnahmen zum Hochwasserschutz ergänzt (vgl. Kap. 6).

Hinweis 15
Auf Schutzmassnahmen hinweisen

Wenn mit dem Gestaltungsplan keine Schutzmassnahmen vorgesehen werden, sind die Vorschriften wie folgt zu ergänzen: «Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, weist die Bauherrschaft im Bewilligungsverfahren Objektschutzmassnahmen zur Begrenzung des Schadenrisikos nach.»

Erwägung:

Die Vorschriften wurden entsprechend ergänzt (Ziffer 10 Abs. 3 GPV).

Hinweis 16
GP-Gebiet im Trennsystem entwässern

Der gesamte Perimeter des Gestaltungsplans ist im Trennsystem zu entwässern. Die Vorschriften sind entsprechend zu ergänzen.

Erwägung:

Die Bestimmungen wurden entsprechend ergänzt (Ziffer 10 Abs. 2 GPV).

Hinweis 17
Koordination Nutzungsplanrevision

Die vorliegende Teilrevision des Gestaltungsplans ist mit der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung inhaltlich und vom Verfahren miteinander abzustimmen und im erläuternden Bericht zu dokumentieren.

Erwägung:

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans ist mit der aktuellen Fassung der Teilrevision der Nutzungsplanung kompatibel. Der erläuternde Bericht wurde um entsprechende Aussagen ergänzt.

Hinweis 18
Naturgefahren

Im Planungsbericht sind in Kapitel 3.4 die Aussagen zur bestehenden Hochwassergefährdung wie beschrieben zu präzisieren und der Absatz «Gewässerraum» ist zu aktualisieren.

Erwägung:

Der erläuternde Bericht wurde um Hinweise ergänzt und präzisiert.

Hinweis 19
Naturgefahren

Im Erläuterungsbericht ist aufzuzeigen, ob es sich bei den Bauvorhaben um Sonderrisikoobjekte mit erhöhter Personengefährdung und/oder hohem Schadenpotenzial handelt.

Erwägung:

Im Gestaltungsplanperimeter sind keine Sonderrisikoobjekte mit erhöhter Personengefährdung und/oder hohem Schadenpotenzial vorhanden, was im Planungsbericht präzisiert wurde.

Hinweis 20
Naturgefahren

Falls es sich bei den Bauvorhaben des Gestaltungsplans um Sonderrisikoobjekte handelt, sind die Ergänzungen des Gestaltungsplans bezüglich Hochwasserschutzmassnahmen dem AWEL (vor Einreichung des Gestaltungsplans zur Genehmigung) zur Prüfung zuzustellen.

Erwägung:

Im Gestaltungsplanperimeter sind keine Sonderrisikoobjekte mit erhöhter Personengefährdung und/oder hohem Schadenpotenzial vorhanden, was im Planungsbericht präzisiert wurde.

Hinweis 21
Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Der erläuternde Bericht ist mit einer Übersicht aller Abweichungen des Gestaltungsplans von der Grundordnung zu ergänzen.

Erwägung:

Das Verhältnis zwischen dem Gestaltungsplan und der Grundordnung wurden im erläuternden Bericht ergänzt.

Hinweis 22
Entwässerungskonzept

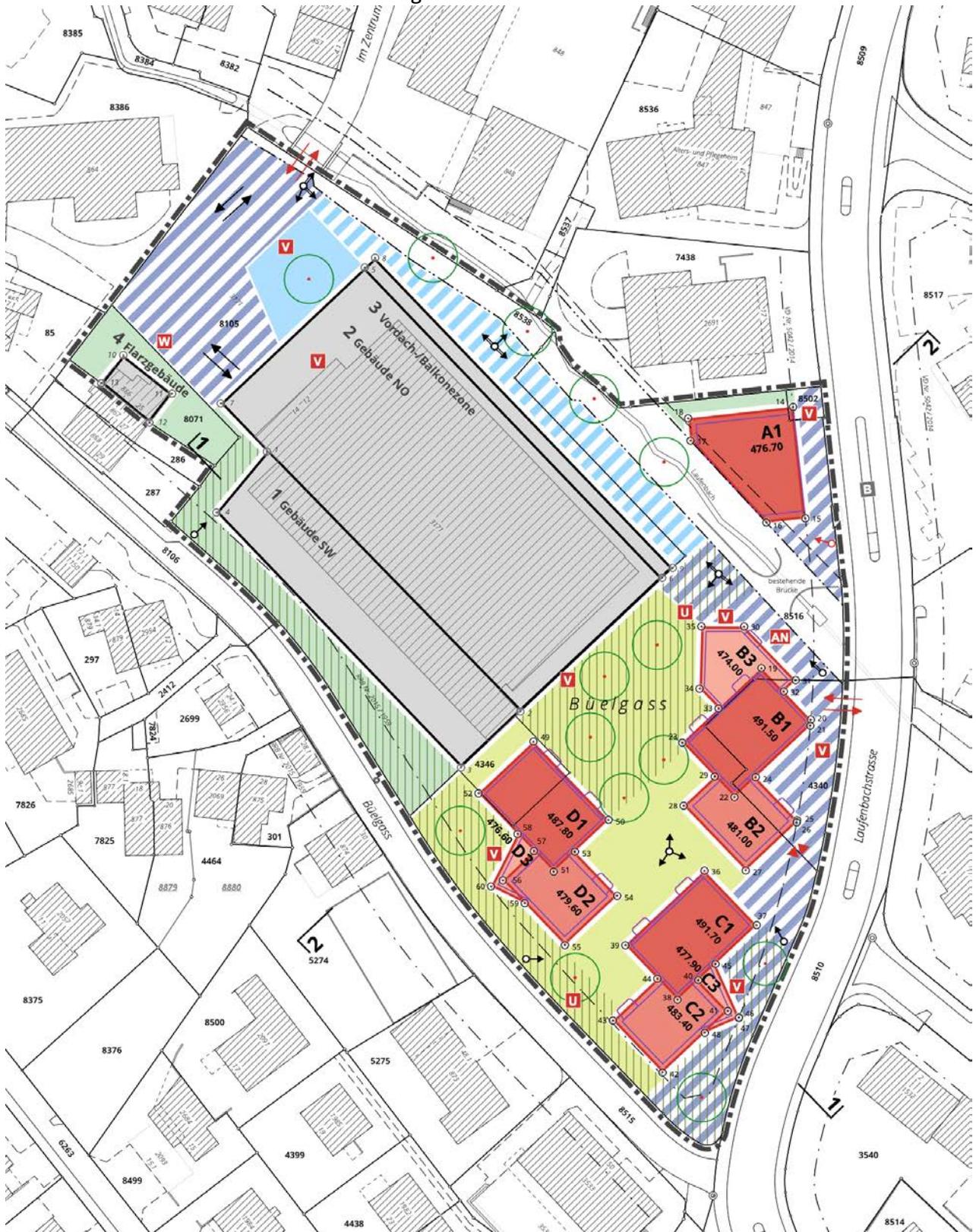
Die Unterlagen sind mit einem Entwässerungskonzept zu ergänzen, damit genügend Flächen und Volumen für die Versickerung bzw. die Regenwasserbewirtschaftung freigehalten werden (vgl. Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserbewirtschaftung, AWEL 2022).

Erwägung:

Die Richtprojektdokumentation wurde um ein neues Kapitel zur Entwässerung ergänzt (vgl. Kap. 6).

ANHANG

A1 Massgebendes Terrain



Grundlage Höhenkoten

Als Grundlage für die Berechnung des massgebenden Terrains in den Baubereichen wird das digitale Höhenmodell des Kantons Zürich verwendet. Die Höhenkoten wurden durch die Vermessung überprüft. Gestützt auf Art. 5 Abs. 2 ABV wird das massgebende Terrain wie folgt im Gestaltungsplan festgelegt (m.ü.M.):

A1 Höhenkoten	C2 Höhenkoten
14 464.51	41 469.24
15 464.62	42 470.53
16 464.51	43 470.30
17 463.67	44 469.22
18 463.63	
Gemittelte Höhenkote	Gemittelte Höhenkote
464.19	469.82
B1 Höhenkoten	C3 Höhenkoten
19 465.12	40 469.20
20 465.30	45 469.23
22 469.18	47 469.24
23 468.22	48 469.26
Gemittelte Höhenkote	Gemittelte Höhenkote
467.13	469.27
B2 Höhenkoten	D1 Höhenkoten
24 469.27	49 466.25
25 469.22	50 468.67
27 469.22	51 469.31
28 469.23	52 469.67
Gemittelte Höhenkote	Gemittelte Höhenkote
469.25	468.47
B3 Höhenkoten	D2 Höhenkoten
30 464.91	53 469.31
31 465.22	54 469.32
32 465.27	55 469.48
33 467.93	56 469.27
34 467.30	Gemittelte Höhenkote
35 464.96	469.34
Gemittelte Höhenkote	
465.93	
C1 Höhenkoten	D3 Höhenkoten
36 469.29	57 469.31
37 469.01	58 469.34
38 469.27	59 469.41
39 469.40	60 469.25
Gemittelte Höhenkote	Gemittelte Höhenkote
469.24	469.33

Quelle: IBV Hüsler AG

A2 Parkplatzberechnung

Parkierung: Rahmenbedingungen

Bestehende Gestaltungsplan:

- Es sind maximal 280 PP zulässig
- 72 PP sind mit einer Grunddienstbarkeit der Parzelle Kat. Nr. 6391 zugewiesen

Vorgaben zur Gestaltungsplan 2025:

- Es ist ein Maximum an Parkplätzen zu Bestimmen
- Richtend für die Dimensionierung des PP-Angebotes sind die Vorgaben aus der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Gossau, Stand Teilrevision vom 24.11.2024
- Eine Reduktion des Maximums gemäss BZO ist anzustreben (Input Kanton)
- 72 PP sind mit einer Grunddienstbarkeit der Parzelle Kat. Nr. 6391 zuzuweisen.

Infrastruktur

- Auf der Parzelle sind im Richtprojekt 315 PP (in einer TG) geplant.

Parkierung: PP-Berechnung

Vorgaben BZO (Teilrevision 2024)

Koeffizienten gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Gossau, Stand Teilrevision vom 24.11.2024					
				Reduktionsfaktor ÖV-Güteklasse B	
				mind.	max.
Wohneinheiten	Bewohner	1 PP / 60 m2 mGF		55%	90%
	Besucher	1 PP / 300 m2 mGF		40%	75%
Verkauf (kundenintensiv)	Beschäftigte	1 PP / 150 m2 mGF		30%	75%
	Kunden	1 PP / 25 m2 mGF		40%	75%
Publikumsorientierte Dienstleistung	Beschäftigte	1 PP / 80 m2 mGF		30%	75%
	Kunden	1 PP / 100 m2 mGF		40%	75%
Nicht publikumsorient. Dienstleistung	Beschäftigte	1 PP / 60 m2 mGF		30%	75%
	Kunden	1 PP / 300 m2 mGF		40%	75%

Parkierung: PP-Berechnung

PP-Berechnung Neubau

Neubau Zentrum Büelgass		Berechnung gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Gossau, Stand Teilrevision vom 24.11.2024							
Gebäude	Nutzung	Nutzer	m2	m2/PP	Grenzb.	mind.	max.		
Neubau	Wohnungen	Bewohner	6711	60	111.9	55%	61.5	90%	100.7
	Wohnungen	Besucher	6711	300	22.4	40%	8.9	75%	16.8
	Verkauf	Beschäftigte	150	150	1.0	30%	0.3	75%	0.8
	Verkauf	Kunden	150	25	6.0	40%	2.4	75%	4.5
	Post	Beschäftigte	150	80	1.9	30%	0.6	75%	1.4
	Post	Kunden	150	100	1.5	40%	0.6	75%	1.1
	Bank I Öffentlich	Beschäftigte	243	80	3.0	30%	0.9	75%	2.3
	Bank I Öffentlich	Kunden	243	100	2.4	40%	1.0	75%	1.8
	Bank I Büro	Beschäftigte	276	60	4.6	30%	1.4	75%	3.5
	Bank I Büro	Kunden	276	300	0.9	40%	0.4	75%	0.7
					154.7		77.6	bis	132.8

Für den Neubau resultiert einen PP-Bedarf zwischen 78 (Minimum) und 133 (Maximum) Parkplätze für Personenwagen.

Parkierung: PP-Berechnung

PP-Berechnung Neubau

Bestandsgebäude (Coop + Wohnen)		Berechnung gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Gossau, Stand Teilrevision vom 24.11.2024							
Gebäude	Nutzung	Nutzer	m2	m2/PP	Grenzb.	mind.	max.		
Coop	Wohnungen	Bewohner	4371.6	60	72.9	55%	40.1	90%	65.6
		Besucher	4371.6	300	14.6	40%	5.8	75%	10.9
	Büro I Praxis	Beschäftigte	546.4	80	6.8	30%	2.0	75%	5.1
		Besucher	546.4	100	5.5	40%	2.2	75%	4.1
	Verkauf	Beschäftigte	1226	150	8.2	30%	2.5	75%	6.1
		Besucher	1226	25	49.0	40%	19.6	75%	36.8
						72.2	bis	128.6	

Für den Bestandsgebäude resultiert einen PP-Bedarf zwischen 72 (Minimum) und 129 (Maximum) Parkplätze für Personenwagen.

Parkierung: PP-Bilanz

PP-Bedarf Gemäss Bauordnung (Teilrevison 2024)

Bereich	Min	Max
Neubau	78	133
Bestand	72	129
Gesamt	150	262

PP-Bilanz

	Bedarf	Angebot	Reduktion ggü. Max
Neubau (Max)	133		
Bestand (Max)	129		
Gesamt GP	262	243	-7%
Dienstbarkeit	72	72	0%
Gesamt		315	

Im GP-Perimeter sind insgesamt 315 PP vorgesehen, wobei 72 PP durch eine Dienstbarkeit (Grundbucheintrag) belastet sind, sodass letztlich 243 PP für die bestehenden und neuen Nutzungen im GP-Perimeter zur Verfügung stehen.

Mit dem Angebot von 243 PP wird das Maximum gemäss Bauordnung (262 PP) um etwa 7% unterschritten.

Hinweis:

Derzeit sind rund 132 Parkplätze den Bestandsgebäuden zugewiesen, was bedeutet, dass für den Neubau etwa 111 Parkplätze (243-132) verfügbar sind. Das Parkplatzangebot im neu zu betrachtenden Bau wird unmittelbar nach der Fertigstellung etwa 16% unter dem maximalen Wert gemäss der Bauordnung liegen.

Fazit:

Im GP sind höchstens 315 PP (einschliesslich einer Dienstbarkeit von 72 PP) erlaubt. Dadurch wird das Maximum gemäss der Bauordnung um ungefähr 7% unterschritten.

Massgebende Bestimmungen

A3 Entwurf BZO Stand öffentliche Auflage

Art. 14 Massvorschriften

nBZO Entwurf

¹ Es gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.

² Gegenüber angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der jeweiligen Zone einzuhalten.

³ Fehlen Verkehrsbaulinien gemäss § 264 Planungs- und Baugesetz (PBG), so ist das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

⁴ Die Grünflächenziffer beträgt mind. 30 %.

BZO heute

¹ Es gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.

² Gegenüber angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der jeweiligen Zone einzuhalten.

³ Fehlen Verkehrsbaulinien gemäss § 264 PBG, so ist das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

Art. 32 Anzahl Autoabstellplätze

¹ Der Grenzbedarf an Abstellplätzen für Personenkraftwagen (PP) ermittelt sich in Abhängigkeit von Nutzungsart und Nutzungsmass. Es sind mindestens nachfolgende Abstellplätze für Personenkraftwagen (PP) erforderlich:

Grenzbedarf	BewohnerInnen oder Beschäftigte	BesucherInnen oder KundenInnen
Wohnen		
• Mehrfamilienhäuser	1 PP / 80 m ² mGF	1 PP / 300 m ² mGF
• Einfamilienhäuser	1 PP / 80 m ² mGF	1 PP / 300 m ² mGF
Verkauf		
• Kundenintensiv	1 PP / 150 m ² mGF	1 PP / 25 m ² mGF
• Übrige	1 PP / 200 m ² mGF	1 PP / 70 m ² mGF
Gastronomie, Hotel		
• Restaurant, Café	1 PP / 40 Sitzplätze	1 PP / 4 Sitzplätze
• Hotel	1 PP / 7 Zimmer	1 PP / 2 Zimmer
Dienstleistung, Gewerbe, Industrie		
• Publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe	1 PP / 80 m ² mGF	1 PP / 100 m ² mGF
• Nicht publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe	1 PP / 60 m ² mGF	1 PP / 300 m ² mGF
• Industrie und Gewerbe	1 PP / 150 m ² mGF	1 PP / 750 m ² mGF
• Lagerflächen	1 PP / 500 m ² mGF	–

¹ Es sind mindestens nachfolgende Abstellplätze für Personenkraftwagen (PP) erforderlich:

Nutzungsart	für BewohnerInnen oder Arbeitsplätze	für BesucherInnen und KundenInnen
Wohnungen		
• Wohnanlagen mit bis 2½ Zimmer	1.0 PP pro Wohneinheit	1 PP pro 5 Wohnungen, mind. 1 PP pro Gebäude
• Wohnanlagen mit 3 oder mehr Zimmer	1.5 PP pro Wohneinheit	
Einfamilienhäuser	1.5 PP pro Einfamilienhaus	
Läden	1 PP pro 100 m ² GNF	1 PP pro 40 m ² GNF
Restaurants	1 PP pro 40 Sitzplätze	1 PP pro 4 Sitzplätze
Dienstleistungsbetriebe (Büros, Ateliers, Praxen)	1 PP pro 80 m ² GNF, mind. 0.5 PP pro Arbeitsplatz	1 PP pro 100 m ² GNF
Gewerbebetriebe	mind. 0.5 PP pro Arbeitsplatz	

² Für die Berechnung nach Flächen oder Einheiten ist die höhere resultierende Zahl von Autoabstellplätzen massgebend. Bruchteile sind aufzurunden. Massgebend für die Berechnung nach Flächen ist die massgebliche Gesamtnutzfläche (GNF) pro Gebäude bzw. pro Überbauung.

Für weitere Nutzungsarten wird der Grenzbedarf fallweise unter Beachtung von vergleichbaren Normen wie VSS-Normen und Merkblättern bestimmt.

² Der massgebliche Bedarf an Abstellplätzen wird, in Abhängigkeit der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs, prozentual zum Grenzbedarf bestimmt. Für die Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs sind die kantonalen ÖV-Güteklassen (Geoportal ZH) massgebend. Bruchteile sind aufzurunden. Für die Berechnung nach Flächen oder Einheiten ist die höhere resultierende Zahl von Autoabstellplätzen massgebend. Bruchteile sind aufzurunden. Massgebend für die Berechnung nach Flächen ist die massgebliche Gesamtnutzfläche (GNF) pro Gebäude bzw. pro Überbauung.

Massgeblicher Bedarf Abstellplätze	BewohnerInnen		Beschäftigte		BesucherInnen oder KundenInnen	
	mind.	max.	mind.	max.	mind.	max.
ÖV-Güteklasse						
A	40%	80%	20%	60%	30%	60%
B	55%	90%	30%	75%	40%	75%
C	70%	100%	45%	100%	50%	100%
D	85%	–	60%	100%	70%	100%
E	100%	–	80%	–	90%	100%
F / Übriges Gebiet	100%	–	100%	–	100%	100%

³ Die Doppelnutzung von Abstellplätzen kann angerechnet werden, wenn sie aus den besonderen Umständen begründet und rechtlich gesichert ist.

⁴ Mit einem Mobilitätskonzept kann der massgebliche Bedarf an Abstellplätzen reduziert werden. Ein Mobilitätskonzept beinhaltet im Minimum Angaben zu bestehenden und angestrebten Verkehrsaufkommen und Modal-Split sowie die zur Einhaltung dieser angestrebten Ziele notwendigen Massnahmen mitsamt Monitoring und Controlling.

Art. 32a Ausgestaltung Autoabstellplätze

<p>¹ Die Erstellung und der Transfer öffentlicher Abstellplätze auf Privatgrundstücken ist mit Zustimmung durch die Gemeinde Gossau ZH zulässig. Dabei erhöht sich der massgebliche Bedarf (Minimum und Maximum) auf dem Privatgrundstück um die Anzahl öffentlicher Abstellplätze. Diese öffentlichen Abstellplätze sind grundbuchlich zu sichern.</p> <p>² Für die Anordnung und Geometrie von Parkierungsanlagen gelten VSS-Normen oder vergleichbare Normen als Richtlinie.</p> <p>³ Bei Mehrfamilienhäusern sind die Besucherparkplätze zu bezeichnen.</p> <p>⁴ Pro 25 Abstellplätze ist jeweils ein hindernisfreier Abstellplatz gemäss SIA-Normen zu hindernisfreien Bauten zu erstellen und als solcher zu markieren. Bei 5 oder weniger Abstellplätzen entfällt diese Anforderung. ⁵ Bei allen anderen Nutzungsarten und bei besonderen örtlichen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze entsprechend.</p> <p>⁶ Garagenvorplätze sind an die Parkplatzzahl anrechenbar, sofern sie nicht Dritten als Fahrbahn oder Manövrierefläche dienen müssen.</p> <p>⁷ Bei Neubauten ist die elektrische Infrastruktur für Bewohner- und Beschäftigtenabstellplätze für die Einrichtung von Ladestationen vorzubereiten (Ausbaustufe C1, Stromzuführung bis Garage gemäss SIA-Normen zur Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden). ⁸ Im Umkreis von 300 m um die intensiv bedienten Bushaltestellen (Güteklasse C, gemäss kantonalen Wegleitung) reduziert sich die Mindestzahl der erforderlichen Abstellplätze – ausgenommen für Wohnnutzungen – um ¼. Der Gemeinderat erlässt einen auf der Bauabteilung aufliegenden Plan, der die betroffenen Parzellen bezeichnet.</p>	<p>³ Bei Mehrfamilienhäusern sind die Besucherparkplätze zu bezeichnen.</p> <p>⁴ Bei allen anderen Nutzungsarten und bei besonderen örtlichen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze entsprechend.</p> <p>⁵ Garagenvorplätze sind an die Parkplatzzahl anrechenbar, sofern sie nicht Dritten als Fahrbahn oder Manövrierefläche dienen müssen.</p> <p>⁶ Im Umkreis von 300 m um die intensiv bedienten Bushaltestellen (Güteklasse C, gemäss kantonalen Wegleitung) reduziert sich die Mindestzahl der erforderlichen Abstellplätze – ausgenommen für Wohnnutzungen – um ¼. Der Gemeinderat erlässt einen auf der Bauabteilung aufliegenden Plan, der die betroffenen Parzellen bezeichnet.</p> <p>(alt Art. 32, Absatz 3-6, BZO vom 26. November 2018 mit Änderungen vom 13. Juni 2022)</p>
---	--

Art. 32b Velo- und Motorradabstellplätze

<p>¹¹ Der Mindestbedarf an Abstellplätzen für Velos (VP) ermittelt sich in Abhängigkeit von Nutzungsart und Nutzungsmass. Es sind mindestens nachfolgende Abstellplätze für Fahrräder (VP) erforderlich:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Grenzbedarf</th> <th style="text-align: left;">Bewohner/innen oder Beschäftigte</th> <th style="text-align: left;">Besucher/innen oder Kunden/innen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnen</td> <td>1 VP / Zimmer</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Verkauf</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>• Täglicher Bedarf</td> <td>1 VP / 5 Arbeitsplätze</td> <td>1 VP / 50 m² Verkaufsfläche</td> </tr> <tr> <td>• Übrige Verkaufsnutzung</td> <td>1 VP / 5 Arbeitsplätze</td> <td>1 VP / 200 m² Verkaufsfläche</td> </tr> <tr> <td>Gastronomie, Hotel</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>• Restaurant, Café</td> <td>1 VP / 5 Arbeitsplätze</td> <td>1 VP / 5 Sitzplätze</td> </tr> <tr> <td>• Hotel</td> <td>1 VP / 5 Arbeitsplätze</td> <td>1 VP / 10 Hotelbetten</td> </tr> <tr> <td>Dienstleistung, Gewerbe, Industrie</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>• Publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe</td> <td>1 VP / 5 Arbeitsplätze oder 1 VP / 100 m² mGF</td> <td>1 VP / 3,3 Arbeitsplätze oder 1 VP / 65 m² mGF</td> </tr> <tr> <td>• Nicht publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe</td> <td>1 VP / 5 Arbeitsplätze oder 1 VP / 100 m² mGF</td> <td>1 VP / 20 Arbeitsplätze oder 1 VP / 400 m² mGF</td> </tr> <tr> <td>• Industrie und Gewerbe</td> <td>1 VP / 5 Arbeitsplätze oder 1 VP / 250 m² mGF</td> <td>1 VP / 20 Arbeitsplätze oder 1 VP / 1'000 m² mGF</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Nutzungsart</th> <th style="text-align: left;">für Bewohner/innen oder Arbeitsplätze</th> <th style="text-align: left;">für Besucher/innen und Kunden/innen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnen</td> <td>2 VP pro Wohnung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Läden</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>• Lebensmittel</td> <td>1 VP pro 600 m² GNF</td> <td>1 VP pro 150 m² GNF</td> </tr> <tr> <td>• Nicht-Lebensmittel</td> <td>1 VP pro 600 m² GNF</td> <td>1 VP pro 600 m² GNF</td> </tr> <tr> <td>Restaurants, Cafés</td> <td></td> <td>1 VP pro 5 Sitzplätze</td> </tr> <tr> <td>Dienstleistungen, Büros, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie</td> <td>1 VP pro 600 m² GNF</td> <td>1 VP pro 1'000 m² GNF</td> </tr> <tr> <td>gewerbliche und industrielle Fabrikation</td> <td>1 VP pro 1'200 m² GNF</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Grenzbedarf	Bewohner/innen oder Beschäftigte	Besucher/innen oder Kunden/innen	Wohnen	1 VP / Zimmer		Verkauf			• Täglicher Bedarf	1 VP / 5 Arbeitsplätze	1 VP / 50 m ² Verkaufsfläche	• Übrige Verkaufsnutzung	1 VP / 5 Arbeitsplätze	1 VP / 200 m ² Verkaufsfläche	Gastronomie, Hotel			• Restaurant, Café	1 VP / 5 Arbeitsplätze	1 VP / 5 Sitzplätze	• Hotel	1 VP / 5 Arbeitsplätze	1 VP / 10 Hotelbetten	Dienstleistung, Gewerbe, Industrie			• Publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe	1 VP / 5 Arbeitsplätze oder 1 VP / 100 m ² mGF	1 VP / 3,3 Arbeitsplätze oder 1 VP / 65 m ² mGF	• Nicht publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe	1 VP / 5 Arbeitsplätze oder 1 VP / 100 m ² mGF	1 VP / 20 Arbeitsplätze oder 1 VP / 400 m ² mGF	• Industrie und Gewerbe	1 VP / 5 Arbeitsplätze oder 1 VP / 250 m ² mGF	1 VP / 20 Arbeitsplätze oder 1 VP / 1'000 m ² mGF	Nutzungsart	für Bewohner/innen oder Arbeitsplätze	für Besucher/innen und Kunden/innen	Wohnen	2 VP pro Wohnung		Läden			• Lebensmittel	1 VP pro 600 m ² GNF	1 VP pro 150 m ² GNF	• Nicht-Lebensmittel	1 VP pro 600 m ² GNF	1 VP pro 600 m ² GNF	Restaurants, Cafés		1 VP pro 5 Sitzplätze	Dienstleistungen, Büros, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie	1 VP pro 600 m ² GNF	1 VP pro 1'000 m ² GNF	gewerbliche und industrielle Fabrikation	1 VP pro 1'200 m ² GNF		<p>¹² Es sind mindestens nachfolgende Abstellplätze für Fahrräder (VP) erforderlich:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Nutzungsart</th> <th style="text-align: left;">für Bewohner/innen oder Arbeitsplätze</th> <th style="text-align: left;">für Besucher/innen und Kunden/innen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnen</td> <td>2 VP pro Wohnung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Läden</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>• Lebensmittel</td> <td>1 VP pro 600 m² GNF</td> <td>1 VP pro 150 m² GNF</td> </tr> <tr> <td>• Nicht-Lebensmittel</td> <td>1 VP pro 600 m² GNF</td> <td>1 VP pro 600 m² GNF</td> </tr> <tr> <td>Restaurants, Cafés</td> <td></td> <td>1 VP pro 5 Sitzplätze</td> </tr> <tr> <td>Dienstleistungen, Büros, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie</td> <td>1 VP pro 600 m² GNF</td> <td>1 VP pro 1'000 m² GNF</td> </tr> <tr> <td>gewerbliche und industrielle Fabrikation</td> <td>1 VP pro 1'200 m² GNF</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>¹³ Fahrradabstellplätze sollen in der Regel ebenerrdig angeordnet (keine Treppen) und überdeckt sein.</p> <p>(alt Art. 32, Absatz 7-8, BZO vom 26. November 2018 mit Änderungen vom 13. Juni 2022)</p>	Nutzungsart	für Bewohner/innen oder Arbeitsplätze	für Besucher/innen und Kunden/innen	Wohnen	2 VP pro Wohnung		Läden			• Lebensmittel	1 VP pro 600 m ² GNF	1 VP pro 150 m ² GNF	• Nicht-Lebensmittel	1 VP pro 600 m ² GNF	1 VP pro 600 m ² GNF	Restaurants, Cafés		1 VP pro 5 Sitzplätze	Dienstleistungen, Büros, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie	1 VP pro 600 m ² GNF	1 VP pro 1'000 m ² GNF	gewerbliche und industrielle Fabrikation	1 VP pro 1'200 m ² GNF	
Grenzbedarf	Bewohner/innen oder Beschäftigte	Besucher/innen oder Kunden/innen																																																																																			
Wohnen	1 VP / Zimmer																																																																																				
Verkauf																																																																																					
• Täglicher Bedarf	1 VP / 5 Arbeitsplätze	1 VP / 50 m ² Verkaufsfläche																																																																																			
• Übrige Verkaufsnutzung	1 VP / 5 Arbeitsplätze	1 VP / 200 m ² Verkaufsfläche																																																																																			
Gastronomie, Hotel																																																																																					
• Restaurant, Café	1 VP / 5 Arbeitsplätze	1 VP / 5 Sitzplätze																																																																																			
• Hotel	1 VP / 5 Arbeitsplätze	1 VP / 10 Hotelbetten																																																																																			
Dienstleistung, Gewerbe, Industrie																																																																																					
• Publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe	1 VP / 5 Arbeitsplätze oder 1 VP / 100 m ² mGF	1 VP / 3,3 Arbeitsplätze oder 1 VP / 65 m ² mGF																																																																																			
• Nicht publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe	1 VP / 5 Arbeitsplätze oder 1 VP / 100 m ² mGF	1 VP / 20 Arbeitsplätze oder 1 VP / 400 m ² mGF																																																																																			
• Industrie und Gewerbe	1 VP / 5 Arbeitsplätze oder 1 VP / 250 m ² mGF	1 VP / 20 Arbeitsplätze oder 1 VP / 1'000 m ² mGF																																																																																			
Nutzungsart	für Bewohner/innen oder Arbeitsplätze	für Besucher/innen und Kunden/innen																																																																																			
Wohnen	2 VP pro Wohnung																																																																																				
Läden																																																																																					
• Lebensmittel	1 VP pro 600 m ² GNF	1 VP pro 150 m ² GNF																																																																																			
• Nicht-Lebensmittel	1 VP pro 600 m ² GNF	1 VP pro 600 m ² GNF																																																																																			
Restaurants, Cafés		1 VP pro 5 Sitzplätze																																																																																			
Dienstleistungen, Büros, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie	1 VP pro 600 m ² GNF	1 VP pro 1'000 m ² GNF																																																																																			
gewerbliche und industrielle Fabrikation	1 VP pro 1'200 m ² GNF																																																																																				
Nutzungsart	für Bewohner/innen oder Arbeitsplätze	für Besucher/innen und Kunden/innen																																																																																			
Wohnen	2 VP pro Wohnung																																																																																				
Läden																																																																																					
• Lebensmittel	1 VP pro 600 m ² GNF	1 VP pro 150 m ² GNF																																																																																			
• Nicht-Lebensmittel	1 VP pro 600 m ² GNF	1 VP pro 600 m ² GNF																																																																																			
Restaurants, Cafés		1 VP pro 5 Sitzplätze																																																																																			
Dienstleistungen, Büros, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie	1 VP pro 600 m ² GNF	1 VP pro 1'000 m ² GNF																																																																																			
gewerbliche und industrielle Fabrikation	1 VP pro 1'200 m ² GNF																																																																																				

Bei Berechnungsalternativen ist der höhere Bedarf an Abstellplätzen für Velos (VP) massgebend. Für weitere Nutzungsarten wird der Bedarf fallweise unter Beachtung von vergleichbaren Normen wie VSS-Normen und Merkblättern bestimmt. Bruchteile sind aufzurunden.

¹² Erforderliche Abstellplätze für Velos (VP) sind in der Regel auf dem Grundstück zu erstellen. Diese müssen gut zugänglich, an zweckmässiger Lage und in der Regel witterungsgeschützt und sicher abschliessbar angeordnet werden. Fahrradabstellplätze sollen in der Regel ebenerrdig angeordnet (keine Treppen) und überdeckt sein.

¹³ Bei Wohnbauten und Bauten mit Arbeitsplätzen sind für Velosabstellplätze Lademöglichkeiten bereitzustellen.

¹⁴ Der Bedarf an Motorradabstellplätzen beträgt minimal 10 % der zu erstellenden Autoabstellplätze. Bruchteile sind aufzurunden.