



GEMEINDE **GOSSAU**

GEMEINDEVERSAMMLUNG

16. JUNI 2025

PDF-BÜCHLEIN

Politische Gemeinde

4. Privater Gestaltungsplan «Zentrum Büelgass», Teilrevision



Auszug aus dem Protokoll Namens des Gemeinderates

Protokoll Nr. 4 vom 19. März 2025

Teilrevision Privater Gestaltungsplan «Zentrum Büelgass», Gossau-Dorf; Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung 6.0.4 42

Die Liegenschaften der ehemaligen Accum Wärmetechnik AG, heute Accum AG Liegenschaften, liegen mitten im Zentrum von Gossau-Dorf. Zu diesen Liegenschaften gehört auch das Areal Büelgass. Es soll über einen kurz- bzw. mittelfristigen Zeithorizont baulich entwickelt und verdichtet werden. Die Gestaltung dieses Areals ist aufgrund seiner Lage sowie seines Verdichtungs- und Freiraumpotenzials von grossem öffentlichem Interesse. Mit dem im Jahr 2003 bewilligten «Gestaltungsplan Büelgass» ist bereits ein bedeutender Schritt auf dem Weg vom Industrieareal zum Dorfzentrum markiert worden. Im Rahmen dieser Planung wurde von 2004 bis 2006 das Zentrum 12 und 14 mit einer Wohnüberbauung mit Praxen und einem Grossverteiler (Coop) realisiert.

In der Nachbarschaft des Areals Büelgass ergaben sich in den letzten Jahren ebenfalls Entwicklungen. Durch Erweiterungspläne der langjährigen Mieterin Migros wurde ein weiterer privater «Gestaltungsplan Accum Areal» erarbeitet, der 2013 genehmigt wurde. Dieser Gestaltungsplan schuf zudem die Möglichkeit zur Erweiterung des benachbarten Alters- und Pflegeheims Rosengarten. Zudem entstand im ursprünglichen Wohn- und Bürohaus ein Gesundheitszentrum mit Spitex und Arztpraxen für Gossau. Dem privaten Gestaltungsplan Büelgass 15 und 17 der Gebr. Angst wurde am 11. November 2020 vom Gemeinderat Gossau zugestimmt bzw. er wurde am 22. Februar 2021 von der Baudirektion genehmigt.

Die Accum AG Liegenschaften will in den kommenden Jahren die Bauten und Anlagen auf dem Areal Büelgass revitalisieren und weiterentwickeln. Zu diesem Zweck wurde ein anonymer, einstufiger Projektwettbewerb mit fünf Teams lanciert, um ein Richtprojekt für die Überarbeitung des bestehenden Gestaltungsplans «Büelgass» zu erhalten. Eine Jury nominierte SQUADRAT Architekten GmbH zusammen mit planikum ag (Landschaftsarchitektur) einstimmig als Sieger. Das darauf basierende Richtprojekt definiert die ortsbaulichen und architektonischen Grundsätze.

Am 3. Juli 2024 hat der Gemeinderat das Richtprojekt zustimmend zur Kenntnis genommen. Um das Richtprojekt umzusetzen, braucht es eine Revision des Gestaltungsplans «Zentrum Büelgass». Dafür empfahl der Gemeinderat das Richtprojekt als Basis. Zudem sollten einige gestalterische Fragen noch weiter mit der Ortsbildkommission besprochen und die entsprechenden Inputs aufgenommen werden.

Revidierter Gestaltungsplan «Zentrum Büelgass»

Das Planungsbüro Suter – von Känel – Wild Planer und Architekten AG (SKW), Zürich, hat von der Accum AG Liegenschaften, Gossau ZH, den Auftrag erhalten, den bestehenden privaten Gestaltungsplan «Zentrum Büelgass» vom 3. September 2003 so anzupassen bzw. neu zu konzipieren, dass das Richtprojekt baulich realisiert werden kann. Der Gestaltungsplan soll gemäss Grundeigentümerin die Erfüllung folgender, für die Gemeinde wichtigen Vorgaben sicherstellen:

- eine auf die Dorfstruktur abgestimmte Zentrumsüberbauung, welche die vom Raumplanungsgesetz (RPG) geforderte haushälterische Bodennutzung sicherstellt
- Sicherstellung von Nutzungen, die zur Belebung des Zentrums beitragen
- Gewährleistung von aufenthaltsfreundlichen Umgebungsflächen, die nach den Grundsätzen der Klimaanpassung und Siedlungsökologie gestaltet sind
- Integration der Bauten in die bauliche Nachbarschaft

Inzwischen hat SKW den revidierten privaten Gestaltungsplan «Zentrum Büelgass» entworfen. Er umfasst folgende Bestandteile:

- Situationsplan 1:500, schematische Bezeichnung der vorgesehenen Bauten (Baubereiche/Baufelder usw.), des Aussenraums und der Erschliessung (Zufahrten, Wege usw.), sowie Schnitte, wenn diese für das Verständnis erforderlich sind
- Bestimmungen zum Gestaltungsplan
- Erläuternder Bericht im Sinne von Art. 47 RPV

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst ausschliesslich Grundstücke der Zentrumszone: Kat.-Nrn. 4340, 4346, 8071, 8105, 8502 und 8516. Die Gesamtfläche des Gestaltungsplanperimeters beträgt 16'446 m².



Perimeter des Gestaltungsplans

Mit der Ortsbildkommission wurden diverse gestalterische Fragen besprochen. Ihre Anmerkungen sind im revidierten privaten Gestaltungsplan eingeflossen. Dazu gehört u.a., dass bei den neuen Wohnhochbauten entlang der Laufenbachstrasse ein öffentlich zugänglicher Bereich zwischen Fassade und Strasse geschaffen wird.

Vergleich zwischen geltendem und neuem Gestaltungsplan

Die folgende Übersicht zeigt die wesentlichen Punkte des bestehenden und des revidierten Gestaltungsplans «Zentrum Büelgass» auf.

	Gestaltungsplan «Zentrum Büelgass» 2003	Gestaltungsplan «Zentrum Büelgass», 2025 (neu)
Perimeter	Perimeter mit einer Gesamtfläche von 16'446 m ²	Der Perimeter bleibt unverändert.
Baumassenziffer	Maximal zulässige Baumasse von 58'000 m ³ (entspricht einer Baumassenziffer von 3.52 m ³ /m ²)	Die maximal zulässige Baumasse und die entsprechende Baumassenziffer bleiben unverändert. Die maximale Ausnutzung wird gegenüber dem bestehenden Gestaltungsplan nicht erhöht.
Nutzung	Gesamthaft ist über alle Baubereiche ein minimaler Wohnanteil von 30% der massgebenden Gesamtnutzfläche erforderlich. Die maximale Verkaufsfläche beträgt 3'900 m ² .	Gesamthaft ist über alle Baubereiche ein minimaler Gewerbeanteil von 20% der realisierten Baumasse einzuhalten. Die maximale Verkaufsfläche bleibt unverändert bei 3'900 m ² .
Parkierung	Insgesamt sind maximal 280 Parkplätze zulässig. Oberirdisch dürfen höchstens 20% der Gesamtparkplatzzahl angeordnet werden.	Im Gestaltungsplangebiet sind maximal 315 Fahrzeugabstellplätze erlaubt. Die Parkierung ist hauptsächlich unterirdisch anzuordnen.

Der Gestaltungsplan «Zentrum Büelgass», 2025 (neu), ermöglicht die Umsetzung des im Mai 2024 der Öffentlichkeit vorgestellten Richtprojekts. Die folgende Darstellung zeigt einen Vergleich des heutigen Zustands im Gestaltungsplangebiet und des Zustands nach Realisierung des Richtprojekts.

	Zustand heute	Zustand nach Realisierung des Richtprojekts
Ortsbild	Die Gebäude des heutigen Zentrums Büelgass rund um den Marktplatz sind rund 50-jährig und in einem baulich ungenügenden Zustand. Mit dem Ortszentrum sind sie ungenügend verknüpft. Die im Gestaltungsplanperimeter maximal zulässige Baumasse von 58'000 m ³ wird heute mit rund 48'500 m ³ nicht ausgenutzt.	Das Richtprojekt knüpft an die räumliche Entwicklung des Ortszentrums von Gossau-Dorf an und gibt diesem ein neues Gesicht mit hoher städtebaulicher Qualität. An der Ecke Büelgass und Laufenbachstrasse entsteht ein markanter Auftakt zum aufgewerteten Zentrum. Das Richtprojekt nutzt die unverändert bleibende zulässige Baumasse aus. So resultiert an einem zentralen und gut erschlossenen Ort eine raumplanerisch erwünschte Verdichtung.
Qualität des öffentlichen Raums	Der Marktplatz auf dem Areal Büelgass stammt aus einer anderen Zeit. Er funktioniert als Begegnungsort und Treffpunkt schon länger nicht mehr. Dies hat auch damit zu tun, dass er zu dezentral liegt.	Auf dem heute unternutzten Platz vor dem Coop entsteht ein neuer und zentraler Begegnungsort mit öffentlichem WC. Zudem ist auf dem Areal ein öffentlich nutzbarer Pavillon vorgesehen, der zur Belebung des Zentrums beiträgt. Auch die vorgeschriebenen gewerblichen Erdgeschossnutzungen bringen eine attraktive Aufenthaltsqualität in die Gossauer Ortsmitte.

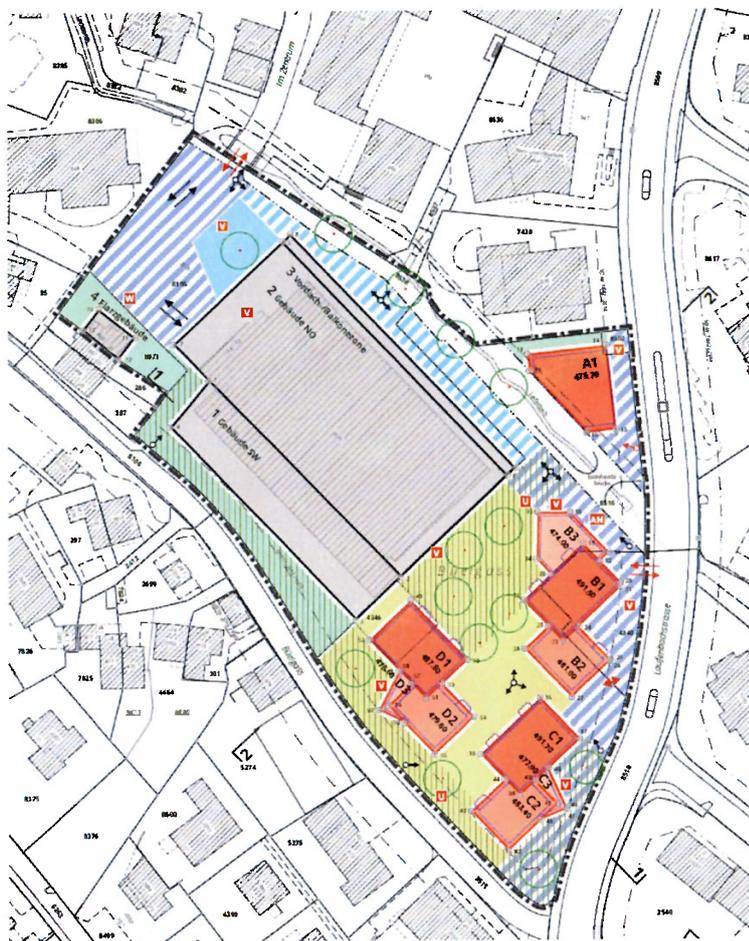
Erschliessung	Das Areal Büelgass ist heute von verschiedenen Seiten erschlossen. Autos können teils weit in das Areal hineinfahren.	Die Erschliessung erfolgt neu hauptsächlich von der Laufenbachstrasse her in eine Tiefgarage. So entsteht ein weitgehend autofreies Zentrum. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist mit der nahegelegenen Bushaltestelle «Zentrum» weiterhin sehr gut.
Bachraum (Laufenbach)	Die Flächen entlang des Laufenbachs wirken wenig einladend und werden selten genutzt. Viele sind versiegelt. Vegetation schränkt den Zugang zum Bach ein.	Der renaturierte Bachraum und neue Aufenthaltsbereiche schaffen einen attraktiven Raum für Kinder und Erwachsene. Mehr als die Hälfte der versiegelten Flächen wird geöffnet – ein Beitrag zu intakten Wasserkreisläufen.

Vorteile für Gemeinde und Bevölkerung

Zusammengefasst bringt der revidierten private Gestaltungsplan «Zentrum Büelgass» für die Gemeinde Gossau und ihre Einwohnerschaft folgende Vorteile:

- Das Zentrum wird belebt und gestärkt.
- Es entsteht zusätzlicher attraktiver Wohnraum an einem zentralen Standort (rund 60 statt wie jetzt 22 Mietwohnungen)
- Die Geschäftsflächen in den Sockeln der Gebäude beleben das Zentrum.
- Mit den gut gestalteten Gebäuden erhält Gossau-Dorf, in seinem Zentrum ein neues Gesicht
- Der öffentlich zugängliche Aussenraum wird qualitativ gut gestaltet und aufenthaltsfreundlicher. Die Umgebung wird grüner als heute.
- Der Pavillon auf dem Coop-Platz steht der Öffentlichkeit, Vereinen etc. zur Verfügung.
- Im Bereich des Pavillons steht ein öffentliches WC zur Verfügung.
- Die Gemeinde darf im Gestaltungsplanperimeter weiterhin eine Wertstoffsammelstelle betreiben.
- Die Parkierung erfolgt hauptsächlich unterirdisch. Dies ermöglicht ein weitgehend autofreies Zentrum.

Die genauen Bestimmungen des revidierten privaten Gestaltungsplans «Zentrum Büelgass» sind den Beilagen und dem erläuternden Bericht zu entnehmen.



Partizipation der Bevölkerung und Nachbargemeinden

Die Resultate des Projektwettbewerbs mit dem Siegerprojekt von Squadrat/planikum wurden im Frühling 2024 öffentlich ausgestellt. Weitere Informationen zur vorgesehenen Entwicklung des Areals Büelgass und zu deren Vorteilen für die Allgemeinheit sind auf der Projektwebsite der Accum AG ersichtlich: www.buelgass.ch.

Vom 20. September bis 19. November 2024 wurde der revidierte private Gestaltungsplan «Zentrum Büelgass» nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Frist sind keine Eingaben von Privaten eingegangen.

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden auch die neben- und übergeordneten Planungsträger/innen angehört. Die Nachbargemeinden Bubikon, Egg, Uster und Grüningen haben zurückgemeldet, dass ihre Interessen nicht tangiert würden und haben auf inhaltliche Bemerkungen zum privaten Gestaltungsplan verzichtet. Auch die Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO) hat eine Stellungnahme eingereicht. Sie hat ebenfalls keine inhaltlichen Anpassungen gewünscht und die Vorlage zur Kenntnis genommen.

Vorprüfung durch den Kanton

Der Kanton hat im Rahmen seiner Vorprüfung (Schreiben vom 17. Dezember 2024) verschiedene Empfehlungen und Genehmigungsvorbehalte angebracht. Insgesamt erachtet der Kanton die Revision des privaten Gestaltungsplans «Zentrum Büelgass» als zweckmässig und angemessen. U.a. müsse an den folgenden Punkten jedoch noch gearbeitet werden: Festlegungen im Gewässerraum, Nachweis für Weiterbestand der bestehenden Brücke über den Laufenbach, Klärung zur Erschliessung ab der Laufenbachstrasse, Definition von «nicht unterbaubaren» Bereichen, Wachstumsbedingungen für Bäume, Autoabstellplätze, Hochwasserschutz und Arealentwässerung.

Die Hinweise und Auflagen aus der Vorprüfung des Kantons wurden zwischenzeitlich von den Planern/innen aufgearbeitet und sind in der vorliegenden Fassung berücksichtigt.

Finale Fassung des privaten Gestaltungsplans «Zentrum Büelgass»

Mit der vorliegenden Revision des privaten Gestaltungsplans wird eine qualitätsvolle Revitalisierung und Entwicklung im Zentrum von Gossau-Dorf ermöglicht. Die Vorlage wird zuhanden der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2025 verabschiedet.

Weiteres Vorgehen

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung muss der private Gestaltungsplan noch dem Kanton zur Genehmigung eingereicht werden. Der Beschluss der Gemeindeversammlung sowie des Kantons müssen jeweils noch amtlich publiziert werden; erst danach kann die Planungsvorlage in Kraft treten. Dies wird voraussichtlich Ende 2025 der Fall sein.

Im weiteren Projektverlauf sind zudem folgende Meilensteine geplant:

- Ende 2025: Baueingabe
- 2. Quartal 2026: Baubewilligung und frühestmöglicher Baubeginn
- 2028: Erstbezug der Wohnungen sowie der Dienstleistungs- und Gewerbeflächen

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, sie möge beschliessen:

1. Der private Gestaltungsplans «Zentrum Büelgass», V-03.03.2025, wird – unter Vorbehalt der Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses – teilrevidiert.
2. Der private Gestaltungsplans «Zentrum Büelgass» wird – vorbehältlich der Rechtskraft dieses Beschlusses – auf den nächstmöglichen Zeitpunkt durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt.

3. Mitteilung durch separates Schreiben der Bauabteilung (sobald der Kanton den privaten Gestaltungsplan genehmigt hat) an:
- Gemeinderäte Bubikon, Egg, Grüningen, Hinwil, Mönchaltorf und Uster
 - Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO)

Rechtsmittelbelehrung

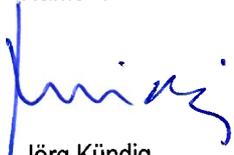
Dieser Beschluss unterliegt folgenden Rechtsmitteln:

- *wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen bei der entsprechenden Rekursinstanz erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. C i.V.m. § 21a und § 22 Abs. 1 VRG)*
- *und im Übrigen wegen Verletzung von übergeordnetem Recht innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. d VRG i.V.m. § 19b Abs. 1 lit. c VRG sowie § 20 Abs. 2 und § 22 Abs. 1 VRG)*

Die Publikation erfolgt im Rahmen der Ankündigung der Gemeindeversammlung sowie nachgelagert bei der Veröffentlichung der Resultate.

Interne Beschluss-Umsetzung			Zuständigkeit
Amtliche Publikationen:	Der Beschluss ist amtlich zu publizieren.	nein	-
Kommunale systematische Rechtssammlung:	Der Beschluss begründet kommunales oder interkommunales Recht und wird als «Teilrevision Privater Gestaltungsplan Zentrum Büelgass» in die kommunale systematische Rechtssammlung aufgenommen.	nein	-
weitere Informationskanäle:	Der Beschluss wird nebst allfälligen amtlichen Publikationen über weitere Kanäle aktiv an die Öffentlichkeit informiert.	ja	Präsidialabteilung, Bereich Öffentlichkeitsarbeit
weitere Bemerkungen:	<p>Information der Bevölkerung zur Revision des privaten Gestaltungsplans «Zentrum Büelgass» im Vorfeld der Gemeindeversammlung</p> <p><i>Die amtliche Publikation erfolgt im Rahmen der Ankündigung der Gemeindeversammlung sowie nachgelagert bei der Veröffentlichung der Resultate. Zudem wird auch die nachgelagerte Genehmigung durch den Kanton Zürich amtlich publiziert.</i></p> <p><i>Eine allfällige spätere Inkraftsetzung würde zusätzlich kommuniziert werden.</i></p>		

Namens des Gemeinderates


 Jörg Kündig
 Gemeindepräsident


 Thomas Peter Binder
 Gemeindeschreiber

Vers: 25. März 2025