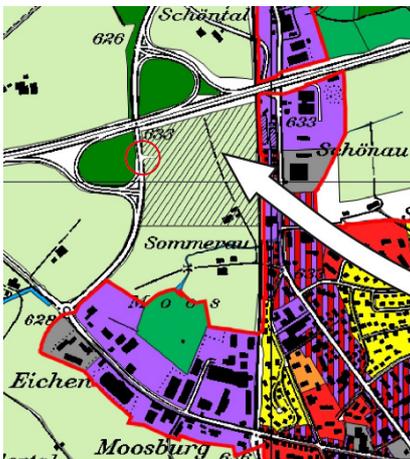




Initiative "Ja zur Umzonung des Gebietes Sommerau Nord"

1. Initiativbegehren

Am 1. Juni 2010 ist die Initiative "Ja zur Umzonung des Gebietes Sommerau Nord" mit 1367 beglaubigten Unterschriften eingereicht worden. Die Initiative hat folgenden Inhalt:



"Der geltende Zonenplan der Stadt Gossau vom 25.2.1980 ist wie folgt zu ändern:

Das im Westen der Stadt Gossau liegende Gebiet «Sommerau Nord», begrenzt durch die Autobahn im Norden, den Autobahnzubringer im Westen, die Eisenbahn im Osten sowie dem Landwirtschaftsland im Süden, ist unter Berücksichtigung ökologischer Anliegen in eine zusammenhängende Gewerbe-Industriezone GI umzuzonen. Das besagte Gebiet umfasst Teile der heutigen Parzellen 5294 und 5295 gemäss speziellem Plan und entsprechenden Abstandsvorschriften. Der Stadtrat wird beauftragt, die hierfür nötigen Verfahren einzuleiten."

Die Initiative umfasst die schraffierte Fläche im nebenstehenden Plan.

2. Begründung des Begehrens

Die Initianten weisen darauf hin, dass verschiedene Unternehmen der Region Gossau derzeit Möglichkeiten zur betrieblichen Expansion sowie zur Ansiedlung weiterer Geschäftsbereiche suchen. In der Stadt Gossau seien aber seit längerem kaum mehr Industrie- oder Gewerbeflächen verfügbar. Die Stadt anerkenne diesen Bedarf. Es sollen deshalb im Gebiet Sommerau auf einer Fläche von rund 10 Hektaren Gewerbe- und Industriebauten entstehen, die verkehrsmässig in Richtung Autobahnzubringer erschlossen werden. Die Vorteile dieses Gebietes seien:

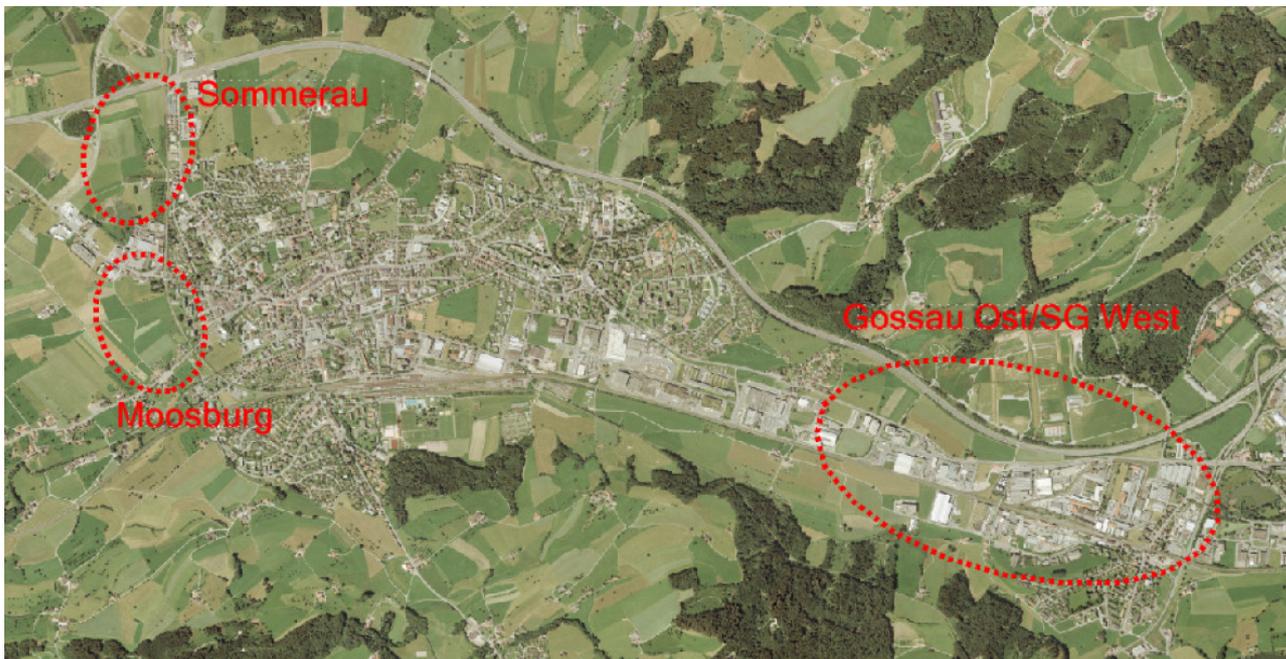
- eine direkte verkehrsmässige Anbindung an die Autobahn A1 über den Autobahnzubringer Gossau-Arnegg;
- Möglichkeiten eines direkten Bahnanschlusses der Betriebe;
- geeignete Anbindungen an den öffentlichen Verkehr;
- die Nutzung eines für Wohnbauten unattraktiven Gebietes;
- eine schnelle Realisierung neuer Bauten;
- die Bebauung eines Landes, das keine Fruchtfolgefläche darstelle;
- der Fortbestand des Landwirtschaftslandes im Süden sowie des Grüngürtels in Richtung Eichenmoos (Sommerau Süd)
- eine klare raumplanerische Einordnung und Abgrenzung.

3. Geplante Siedlungsentwicklung

Die Bereitstellung von Baugebieten für Industrie- und Gewerbenutzungen und damit die Standortsicherung für bestehende Unternehmen und die Ansiedlung neuer Firmen sind wichtig. Um der Nachfrage und der angestrebten Entwicklung von Gossau gerecht zu werden, sind Einzonungen erforderlich. Entsprechende Möglichkeiten bestehen

- im Gebiet Moosburg (zwischen Flawiler- und Wilerstrasse, westlich SBB-Linie)
- im Gebiet Sommerau (zwischen Autobahnzubringer und SBB-Linie)
- im Gebiet Gossau Ost / St.Gallen West

Die Beurteilung der Initiative hat im Kontext mit den übrigen beiden Entwicklungsgebieten zu erfolgen. Es wird deshalb nachfolgend auf diese eingegangen.



Lage der drei Gebiete Moosburg, Sommerau, Gossau Ost/St.Gallen West

3.1 Moosburg und Sommerau

Der Stadtrat hat am 17. März 2010 den ausführlichen Bericht "Siedlungsentwicklung Gebiet Gossau West, Beurteilung der Gebiete Sommerau und Moosburg" erstellt. **Der Bericht ist Bestandteil dieser Vorlage an das Stadtparlament.** Es wird integral auf die Ausführungen im Bericht verwiesen. Speziell hervorheben will der Stadtrat:

- Im Interesse einer geordneten Entwicklung **kann im Westen von Gossau nur eines der beiden fraglichen Gebiete eingezont werden.** Das andere wird als Reserve zur Verfügung stehen.
- Der Stadtrat und die kantonalen Instanzen gehen davon aus, dass im Falle einer Einzonung des Gebietes Sommerau Nord raumplanerisch **auch die spätere Einzonung des Gebietes Sommerau Süd** sowie der **Umgang mit dem Eichenmoos sichergestellt sein müssen** (s. Ziffer 4.2.1 des Berichtes). Diese raumplanerische Absicht hat Auswirkungen auf die bereits heute zu klärende Frage bezüglich hinreichender Verkehrserschliessung für das gesamte Gebiet zwischen Wilerstrasse - Autobahnzubringer – Autobahn A1 - SBB-Linie.

3.2 Gossau Ost/St.Gallen West

Zusätzliche Flächen sind im Grenzgebiet von Gossau und St.Gallen verfügbar zu machen. Denn auch in diesem Gebiet ist ein erhebliches Entwicklungspotential vorhanden, das **losgelöst von der Entwicklung im Westen der Stadt Gossau** (Moosburg und Sommerau) ausgeschöpft werden kann. Insofern stellen die Siedlungsentwicklung im Gebiet Moosburg und jene im Gebiet Gossau Ost / St.Gallen West keine konkurrierenden Alternativen dar. Vielmehr braucht Gossau für seine weitere Entwicklung ein Gebiet im Westen und eines im Osten der Stadt. Bevor jedoch Vorhaben im Osten weiter konkretisiert werden können, muss der Knackpunkt Verkehr gelöst sein. Denn bereits heute sind die Verkehrsbelastungen in diesem Gebiet hoch. Deshalb ist vor weiteren Einzonungen die hinreichende Erschliessung des Gebiets mit dem öffentlichen Verkehr und dem Individualverkehr sicherzustellen. Dies unter Berücksichtigung der möglichen baulichen Entwicklung der nächsten rund 15 Jahre in diesem Gebiet.

Dazu haben im Jahr 2008 die Gemeinden Gossau, St.Gallen, Gaiserwald und Herisau mit kantonalen Fachstellen das Projekt „Siedlung und Verkehr St.Gallen West / Gossau Ost“ lanciert. Im August 2010 sind die betroffenen Grundeigentümer über Inhalt und Umfang des Entwicklungskonzeptes orientiert worden. Damit wurde der Prozess für eine kooperative Entwicklungsplanung lanciert. Der weitere Fortschritt dieser Planung wird aufzeigen müssen, welche Nutzungen und Nutzungsintensitäten im Grenzgebiet Gossau/St.Gallen raumplanerisch richtig und von den Erschliessungsmöglichkeiten her noch verantwortbar sind.

Wie im Gebiet Gossau-West sind auch im Entwicklungsgebiet Gossau-Ost/St.Gallen-West die öffentlichen Interessen gegen Grundeigentümerinteressen abzuwägen. Dabei gilt es, die gegenseitigen Erwartungen bestmöglich aufeinander abzustimmen. Dieses Unterfangen ist in der Regel - auch in zeitlicher Hinsicht - anspruchsvoll, weshalb sich die Stadträte Gossau und St.Gallen für eine kooperative Entwicklungsplanung stark machen.

4. Verfahrensstand Sommerau und Moosburg

Der Stadtrat hat sich im Frühjahr 2010 intensiv mit der Ausgangslage befasst. Er möchte – nebst dem Gebiet Gossau-Ost/St.Gallen-West, welches zusammen mit der Stadt St.Gallen voranzutreiben ist – nur eines der beiden Gebiete Moosburg oder Sommerau weiter entwickeln; und zwar jenes Gebiet, das sich unter den **Aspekten Siedlung, Landschaft und Verkehr** besser eignet und von den kantonalen Ämtern genehmigungsfähig ist. Wesentliche Entscheidungskriterien bildeten die zu erwartenden Synergien, wenn mit der Realisierung der Westspange auch angrenzende Flächen für eine gewerblich-industrielle Nutzung bereit gestellt werden können. Sodann will der Stadtrat rechtlich sicherstellen, dass im Falle einer Einzonung neuer Flächen die ortsansässigen Unternehmen vorrangig berücksichtigt werden. Zu diesem Zweck hat die Stadt Gossau im Gebiet Moosburg das übertragbare Kaufsrecht an rund 75'000 m2 gesichert. Fest steht, dass im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung **im Westen von Gossau nur eines der beiden fraglichen Gebiete eingezont werden kann**. Das andere wird als Reserve zur Verfügung stehen.

Unter Berücksichtigung dieser Überlegungen hat der Stadtrat am 17. März 2010 für das Gebiet Moosburg einen Teilzonen- und Überbauungsplan erlassen. Gleichzeitig hat er den Teilstrassenplan für die Westspange erlassen, welche die Flawilerstrasse mit der Wilerstrasse verbinden soll. Im Frühjahr/Sommer 2010 wurde das Einspracheverfahren durchgeführt. Über die Einsprachen hat der Stadtrat, soweit sie nicht zurückgezogen wurden, zwischenzeitlich entschieden. Die Entwicklung des Gebietes Moosburg ist soweit vorangeschritten, dass der Stadtrat den Teilzonenplan Moosburg I dem Stadtparlament mit Bericht und Antrag vom 11. August 2010 zum Erlass vorlegen kann. Es wird auf die separate Vorlage verwiesen.

Mit der Initiative „Ja zur Umzonung des Gebietes Sommerau Nord“ soll der Stadtrat beauftragt werden, das Verfahren für die Einzonung eines Teils des Gebietes "Sommerau" einzuleiten. **Eine Zustimmung zur Initiative ist noch kein Beschluss zur Einzonung**. Mit ihr werden lediglich die weiteren Planungsarbeiten in Auftrag gegeben. Die Auflage-, Rechtsmittel- und Genehmigungsverfahren können erst eingeleitet werden, nachdem die Planerlasse erarbeitet sind und die Aussicht besteht, dass sie die Zustimmung der eidgenössischen bzw. kantonalen Instanzen finden.

Die Rechtsverfahren sind für das Gebiet "Moosburg" weiter fortgeschritten als für das Gebiet "Sommerau". Dies zeigt die schematisierte Übersicht (beschränkt auf das Verfahren Teilzonenplan) auf der Folgeseite.

Gebiet Moosburg (Stand August 2010)	Verfahrensschritte Teilzonenplan (TZP)	Gebiet Sommerau (Stand August 2010)
nicht relevant	Entscheid über Initiative im Parlament	offen
nicht relevant	Ev. Volksabstimmung über Initiative	offen
erledigt	Entscheidgrundlagen ausarbeiten	offen
erledigt	Erschliessung regeln	offen
erledigt	Auflageverfahren durchführen Einsprachen entscheiden	offen
erledigt	Bericht und Antrag an Stadtparlament	offen
offen	Erlass TZP durch Stadtparlament	offen
offen	Referendumsverfahren durchführen Ev. Volksabstimmung Referendum	offen
offen	Rekursverfahren durchführen Beschwerdeverfahren durchführen	offen
offen	Genehmigung TZP durch Kanton	offen

5. Haltung des Stadtrates

Der Stadtrat hat die Planung für die Gebiete "Moosburg" und "Sommerau" parallel durchgeführt. Fest steht, dass der Kanton - nebst dem Gebiet Gossau Ost / St.Gallen West - nur die Einzonung eines der beiden Gebiete im Westen von Gossau genehmigen wird. Der Stadtrat hatte bei der Wahl dieses Gebietes die öffentlichen Interessen in den Vordergrund zu stellen und dies auch getan. Deshalb gibt er dem Gebiet "Moosburg" klar den Vorzug. Er spricht sich für die Weiterentwicklung des Gebietes "Moosburg" aus, in Abwägung der Argumente im Bericht "Siedlungsentwicklung Gebiet Gossau West, Beurteilung der Gebiete Sommerau und Moosburg" vom 17. März 2010.

Zusammenfassend die wesentlichen Überlegungen des Stadtrates:

- Im Interesse einer geordneten Entwicklung kann nur eines der beiden Gebiete eingezont werden. Das andere wird als Reserve zur Verfügung stehen.
- Raumplanerisch ist die Einzonung "Moosburg" klar die bessere Variante als die Einzonung "Sommerau".
- Das Gebiet Moosburg ist als Fruchtfolgefläche (FFF) Kategorie 1 deklariert. Das Gebiet Sommerau gilt nicht als Fruchtfolgefläche, erreicht im nördlichen Bereich gemäss Bodenkartierung indessen die Qualitätsstufe FFF3.

- Das Gebiet Moosburg kommt aus raumplanerischer Sicht für Wohnbauten nicht in Frage. Kantonale Genehmigungen für eine solche Planung sind nicht erhältlich.
- Mit der Einzonung des Gebietes "Moosburg" ist die Westspange als Verbindung Flavilerstrasse-Wilerstrasse zu bauen, die in einem regionalen Kontext zu sehen ist und zu beachtlichen Synergien führt.
- Bei einer Einzonung "Sommerau" dürfte die Westspange mangels möglicher Synergienutzungen langfristig vom Tisch sein. Damit entfällt auch die Chance der dringenden verkehrsmässigen Entlastung des Isenringquartiers und des Stadtzentrums.
- Das Gebiet "Moosburg" lässt sich besser durch den öffentlichen Verkehr (Gehdistanzen, Erschliessungsqualität gemäss VSS-Normen) erschliessen als das Gebiet "Sommerau". Es bietet eine bessere Anbindung des Rad-Fussverkehrs an das Zentrum von Gossau.
- Der Bahnanschluss für das Gebiet Moosburg ist machbar und in den Planerlassen vorgesehen.
- Mit den übertragbaren Kaufrechtsverträgen für das einzuzonende Gebiet "Moosburg" eröffnen sich der Stadt Optionen einer aktiven Boden- und Bodenpreis-Politik zugunsten des einheimischen Gewerbes.
- Es ist davon auszugehen, dass das Verfahren des Bundesamtes für Verkehr (ASTRA) für die Erschliessung des ganzen Gebietes "Sommerau" (Änderung Autobahnzubringer, Lichtsignalanlagen) erheblich Zeit beanspruchen wird, was die Realisierung der Einzonung verzögern könnte.
- Die Rechtsverfahren sind für das Gebiet "Moosburg" weiter fortgeschritten als für das Gebiet "Sommerau".

Auch bei einem derzeitigen Verzicht auf die Einzonung des Gebietes "Sommerau Nord" bleibt nicht nur eine Teilfläche, sondern das ganze Gebiet Sommerau weiterhin eine Option der künftigen Siedlungsentwicklung. Folgerichtig ist denn auch dieses Gebiet im Richtplan der Stadt Gossau als Siedlungserweiterung bezeichnet. Die Richtplanung soll diesbezüglich nicht geändert werden. Der Stadtrat behält sich vor, zu einem späteren Zeitpunkt eine Einzonung dieses Gebietes ins Auge zu fassen und die Planung voranzutreiben, spätestens dann, wenn sich zeigen sollte, dass die Einzonung „Moosburg“ nicht wie erwartet zustande kommt. Für die nahe Zukunft sieht der Stadtrat aber grössere Vorteile in der zügigen Entwicklung des Gebietes "Moosburg".

6. Verfahren Initiative

Die Initiative ist als einfache Anregung im Sinne von Art. 16 Gemeindeordnung eingereicht worden. Das Stadtparlament beschliesst, ob es dem Begehren zustimmt, es ablehnt oder auf eine Stellungnahme verzichtet. Es kann einen Gegenvorschlag ausarbeiten (Art. 21 Gemeindeordnung).

Stimmt das Stadtparlament dem Initiativbegehren in Form einer einfachen Anregung zu, fasst es innert einem Jahr einen entsprechenden Beschluss (Art. 22 Gemeindeordnung). Gemäss Art. 53bis des kantonalen Gesetzes über Referendum und Initiative kann das Stadtparlament diese Frist angemessen verlängern, wenn es sich als unmöglich erweist, die Vorlage innert eines Jahres abschliessend zu behandeln. Die komplexe Erschliessungsthematik für das Gebiet Sommerau, der vielschichtige Koordinationsbedarf und das Erfordernis, vor der Beschlussfassung durch das Parlament das Auflage- und Einspracheverfahren abzuschliessen, kann dazu führen, dass die Beschlussfassung durch das Parlament innert Jahresfrist nicht möglich sein wird.

Lehnt das Stadtparlament ein Initiativbegehren hingegen ab, oder verzichtet es auf eine Stellungnahme, ordnet der Stadtrat die Urnenabstimmung an (Art. 23 Gemeindeordnung).

Antrag

Der Stadtrat empfiehlt Ablehnung der Initiative.

Stadtrat

Beilage

Bericht "Siedlungsentwicklung Gebiet Gossau West, Beurteilung der Gebiete Sommerau und Moosburg" vom 17. März 2010