



PLANUNGSAMT SG

9. JAN. 1995

NLS | OP | KRP

6. Januar 1995

Einschreiben

Gemeinderat
9527 Niederhelfenschwil

VII 86 Niederhelfenschwil: Einzonungsbegehren für das Gebiet Loo

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

Das Baudepartement hat die neuen Ortsplanungsinstrumente Ihrer Gemeinde am 23. Juni 1993 genehmigt. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt wurden Festlegungen im Bereich des Waldes sowie die Zonierung von Teilflächen in Zuckenriet, bei Lenggenwil sowie zwischen Niederhelfenschwil und dem Oberstufenzentrum (Gebiet Loo). Die Gründe lagen zum einen bei einem noch hängigen Rekursverfahren, zum anderen beim Waldfeststellungsverfahren bzw. bei Einwänden aufgrund des Genehmigungsverfahrens. In der Zwischenzeit wurden die ergänzenden Verfahren vorgenommen, sind indes noch nicht abgeschlossen. Da der Entscheid für das Gebiet Loo aus konkursrechtlichen Gründen dringend ist, ist es gerechtfertigt, nur hierüber zu entscheiden und über die drei übrigen Gebiete nachträglich zu befinden.

I.

1. Der neue Zonenplan sieht vor, im Gebiet Loo eine Fläche von ungefähr 8'700 m² neu der Gewerbe-Industrie-Zone zuzuscheiden. Die fragliche Parzelle ist im Eigentum von Peter Kirchmeier. Auf der Liegenschaft befinden sich Bauten und Anlagen der Kirchmeier + Co. Das Unternehmen ist im Bereich Stahl- und Metallbau tätig. Die Fabrikation umfasst Herstellung und Montage von Bauten bzw. Bauteilen, vorab im Gewerbe- und Industriebau. In den gleichen Räumen befindet sich die KIWAG. Die Aktiengesellschaft bezweckt den Betrieb eines Architektur-, Planungs- und Generalunternehmens. Einziges Verwaltungsratsmitglied ist Peter Kirchmeier. In der Hochkonjunktur waren in den beiden Unternehmungen 45 Personen beschäftigt, derzeit sind es 25 Personen. Die Kirchmeier + Co war in den vergangenen sechs Monaten gut ausgelastet. Der Umsatz betrug ungefähr 1,75 Mio, der Gewinn ca. 10%. Für das laufende Jahr wäre das Unternehmen praktisch ausgelastet.

Die Kirchmeier + Co belegt eine Fläche von ungefähr 3'400 m². Darauf stehen zwei nicht unterkellerte Werkhallen sowie Aussenlager. Nach den kommunalen Bauvorschriften für die beantragte Gewerbe-Industrie-Zone wäre die mögliche Nutzungsdichte noch längst nicht ausgeschöpft. Solange das Grundstück indes im übrigen Gemeindegebiet liegt, ist eine Erweiterung aufgrund der bundesrechtlichen Schranken nicht mehr möglich. Die nach Art. 77ter des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) zulässige Erweiterung wurde bereits konsumiert.

2. Das fragliche Gebiet liegt dezentral. Eine Einzonung ist deshalb nur gerechtfertigt mit Blick auf die Erhaltung bzw. Sicherstellung einer Erweiterung des bestehenden Unternehmens. Allfällige andere Unternehmungen oder Gewerbezentren sind in den Bauzonen von Niederhelfenschwil, Lenggenwil, Zuckenriet oder daran angrenzend anzusiedeln. Unter diesen Umständen wird die Genehmigung der Einzonung auf das heutige Betriebsgelände beschränkt (rund 3'400m², vgl. Planbeilage). Die nach der Regelbauweise mögliche Nutzungsdichte ist noch nicht ausgeschöpft. Mit der Einzonung des heutigen Betriebsgeländes werden somit bereits erhebliche Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Der Rest der Parzelle (rund 5'000m²) bleibt wie bisher im übrigen Gemeindegebiet, als Reserveland für eine spätere Erweiterung der Kirchmeier + Co. Denkbar wäre auch, eine Teilfläche später der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuscheiden, sofern die Gemeinde tatsächlich dort den Werkhof errichten will und den erforderlichen Boden zu günstigen Bedingungen erwerben kann.

3. Die Kirchmeier + Co. befindet sich derzeit im Nachlassstundungsverfahren. Die Genehmigung der Einzonung lässt sich - wie dargelegt - einzig mit der Erhaltung des bestehenden Betriebes sowie der damit verbundenen Arbeitsplätze rechtfertigen. Die Genehmigung erfolgt deshalb unter der Bedingung, dass der Nachlassvertrag zustande kommt und die Kirchmeier + Co. bzw. die vorgesehene Auffanggesellschaft den Betrieb weiterführt. Ist eine der beiden Bedingungen nicht erfüllt, so fällt der vorliegende Entscheid dahin und es ist über das Genehmigungsgesuch - zusammen mit den übrigen drei Pendenzen - neu zu entscheiden.

II.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) in Verbindung mit Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das Baudepartement:

1. Die Zuseidung des Gebietes Loo zur Gewerbe-Industrie-Zone wird im Umfang der Planbeilage genehmigt. Im übrigen wird das Einzonungsbegehren nicht genehmigt; der betroffene Teil der Parzelle Nr. 633 verbleibt im übrigen Gemeindegebiet.

2. Dieser Entscheid erfolgt unter der Bedingung, dass der Nachlassvertrag betreffend die Kirchmeier + Co genehmigt und der heutige Betrieb durch die vorgesehene Auffanggesellschaft weitergeführt wird. Wird eine der beiden Bedingungen nicht erfüllt, so fällt der vorliegende Entscheid dahin. Die Angelegenheit wäre neu zu beurteilen.

3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 500.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorsteher:

sig. Dr. W. Kägi

Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilagen:

- Plankopie
- Einzahlungsschein

Kopie (eingeschrieben, samt Plankopie):

- Herrn lic. iur. U. Weber, Rechtsanwalt, Goethestrasse 61, 9008 St. Gallen
- Herrn Peter Kirchmeier, Gerenstrasse 26, 9202 Gossau

weiter an:

- Rechtsabteilung (2)
- Planungsamt
- Rechnungsführer (2)