Kanton St.Gallen
Baudepartement

Baudepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

A-Post
Gemeinderat Waldkirch
Bernhardzellerstrasse 28
9205 Waldkirch

27. Juni 2018

Geschäft Nr. 17-6311
Gemeinde Waldkirch: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- **Änderung Schutzverordnung, Entlassung Wohnhaus Vers. Nr. 239, 240 und 242, Grundstück Nr. 1427 und 1429, Rickenhueb, Waldkirch**

Das Wohnhaus mit den Vers. Nrn. 239, 240 und 242 (GS Nr. 1427 und 1429) soll aus der Schutzverordnung entlassen und abgebrochen werden, ohne dass dafür ein Ersatzbau erstellt würde. Die öffentliche Auflage zur Anpassung der Schutzverordnung erfolgte vom 2. bis 31. Mai 2017. Eine dagegen eingegangene Einsprache des Heimatschutz SG/AI ist zwischenzeitlich zurückgezogen worden. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

Kulturhistorische Beurteilung (Denkmalpflege)

Beim Wohnhaus in der Rickenhueb handelt es sich gemäss der kantonalen Denkmalpflege um ein Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung. Entgegen den Ausführungen der Gemeinde sei der bauliche Zustand nicht so schlecht, als dass ein Abbruch in Erwägung gezogen werden dürfe. Die Verwitterung des Schindelschirms beeinträchtige die Grundsubstanz des Hauses nicht direkt. Zwar gebe es Wassereinbrüche, diese hätten aber nur zu lokalen Schäden geführt. Dringend notwendig wäre mittlerweile aber eine Reparatur des Dachs und evtl. gewisser Partien des Schindelschirms.

Ein Gutachten der Alois Kühne AG, Lichtensteig, bestätigt, dass die Grundsubstanz des Hauses im Wesentlichen noch intakt und eine Sanierung grundsätzlich möglich wäre. Verschiedene Varianten sind rudimentär abgeklärt worden:

1. Totalsanierung und Einbau von drei Wohnungen
   Wird aufgrund der Kosten und der entsprechenden Belastung an diesem Standort als wenig realistisch beurteilt.

2. Abbruch des Anbaus und die Verschiebung des Haupthauses nach Osten: Mehrkosten wegen Verschiebung; Aufwertung der Lage durch Wegrücken von Strasse; kaum realisierbar ohne Beiträge von mind. 1 Mio. Franken von Kanton, Gemeinde und Stiftungen etc. (es ist vermutlich schwierig, diese Beiträge zu erhalten).
3. Totalsanierung mit Einbau von zwei vertikal getrennten Wohnungen und Abbruch des östlichen Anbaus; späterer Ausbau einer dritten Wohnung möglich: Zu erwartende Belastung zwar tiefer als in Variante 1, aufgrund der Lageeigenschaften aber immer noch sehr hoch.

Verkehrstechnische Beurteilung der Kantonsstrasse (Tiefbauamt/Strasseninspektorat)

Auf der Kantonsstrasse zwischen dem geschützten Haus auf dem Grundstück Nr. 1427 und dem gegenüberliegenden Landwirtschaftsgebäude besteht ein dringender Ausbaubedarf. Im heutigen Zustand sind die Begegnungsfälle LKW-LKW sowie LKW-PW nicht gewährleistet, so dass kreuzende Fahrzeuge regelmässig auf den dort bestehenden privaten Vorplatz ausweichen müssen. Dieser Vorplatz dient der Erschliessung der Scheune und des Stalls. Die Konfliktsituation auf privatem Grund stellt nach Auffassung des Tiefbauamts eine grosse Gefahr für Mensch und Tier dar. Sehr kritisch ist nach Auffassung des Tiefbauamts auch die Erschliessung der vorliegend zu beurteilenden Liegenschaft. Sie ist bereits heute absolut ungenügend, ein Ausbau oder eine verstärkte Nutzung sind nicht denkbar (z.B. wegen zusätzlichen Wohnungen und Parkplätzen/Garagen).

Gemäss dem kantonalen Tiefbauamt müsste die Strasse im Vergleich zur heutigen Situation eine Mehrbreite von mindestens 2 m aufweisen. Sollte das geschützte Gebäude bestehen bleiben, müsste der Strassenausbau auf Seite des landwirtschaftlichen Gebäudes (also auf dem heutigen Vorplatz) stattfinden, was eine weitere Bewirtschaftung des Bauernhofs faktisch verunmöglicht. Der Stall und die Scheune könnten nicht mehr von der Kantonsstrasse her erschlossen werden, eine völlige Neuausrichtung wäre notwendig.

Mit Wegfall des geschützten Gebäudes kann der Strassenausbau normgerecht und ohne Konfliktsituation mit dem landwirtschaftlichen Gebäude und dem Vorplatz realisiert werden.

Interessenabwägung nach Art. PBG 132 PBG

Nach Art. 132 Abs. 1 PBG koordiniert die federführende kantonale Stelle Verfahren und Verfügungen, wenn die Bewilligung einer Baute oder einer Anlage die Mitwirkung von Stellen des Kantons erfordert. Sie sorgt für die Bereinigung, falls sie Widersprüche feststellt und entscheidet, wenn keine Einigung erzielt wird.

Das AREG, als federführende kantonale Stelle, hat mit den betroffenen Amtsstellen Gespräche geführt, die Beurteilung und Abwägung der Interessen ergibt Folgendes:

- Der Unterhalt eines Kulturobjekts ist Aufgabe des Eigentümers. Bei Vernachlässigung ist die Gemeinde verpflichtet einzugreifen und ggf. auch Ersatzvornahme zu treffen. Vorliegend handelt es sich um ein sehr stattliches (Doppel-) Wohnhaus. Wenn auch technisch machbar, so ist eine Sanierung des Gebäudes doch mit ausserordentlich hohen Kosten verbunden. Gemäss dem erwähnten Gutachten ist mindestens mit einer Summe zwischen 1.2 Mio. Franken für eine Teilsanierung

und rund 2.82 Mio. Franken für eine Sanierung mit Teilabbrüchen und Verschiebung des Haupthauses zu rechnen (Erschliessung, Garagierung, usw. sind noch nicht eingerechnet worden). Eine Finanzierung des Projekts ist äusserst schwierig.
- Die Wohnlage unmittelbar an der Kantonsstrasse ist unattraktiv, daran ändert auch eine (teure) Verschiebung des Hauses wenig. Lagebedingt dürfte es kaum möglich sein, das Haus bzw. die Wohnungen kostendeckend zu vermieten bzw. zu nutzen.
- Erschliessung und Garagen für das Haus (mit drei Wohnungen) wären bei einem Fortbestand des Gebäudes neu zu regeln. Die Nutzung der bestehenden Zufahrt ist bereits heute aus sicherheitstechnischen Überlegungen nicht mehr vertretbar.
- Mit dem Abbruch des Gebäudes kann der dringend notwendige Ausbau der Kantonsstrasse projektiert werden.
- Die Konfliktsituation auf dem Vorplatz des landwirtschaftlichen Betriebs kann entschärft oder gar eliminiert werden.

Zusammenfassend sind eine Sanierung und damit die längerfristige Erhaltung des Objekts aus bautechnischen, finanziellen und lagebedingten Gründen ausserordentlich anspruchsvoll, die Erfolgsaussichten sind gering. Wegen der gefährlichen Strassensituation und der betrieblichen Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Gewerbes kann deshalb eine Aufhebung des Schutzstatus unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden. Die Grundeigentümer GS Nr. 1427 und 1429 haben dem Gemeindepräsidenten ihr Einverständnis gegeben, dass bei einem Abbruch der Gebäude auf einen Wiederaufbau/Ersatzbau verzichtet wird. Der Erlass ist somit recht- und zweckmässig.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt:
   - Das Wohnhaus mit den Vers. Nrn. 239, 240 und 242 (GS Nr. 1427 und 1429) wird aus der Schutzverordnung entlassen.
   - Die Grundeigentümer GS Nr. 1427 und 1429, Rickenhueb Waldkirch, verzichten bei einem Abbruch der Gebäude auf einen Wiederaufbau/Ersatzbau. Das Gelände ist sorgfältig zu rekultivieren, soweit es nicht vom Ausbau der Kantonsstrasse tangiert ist.

2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1200.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss

Beilagen
Genehmigter Erlass
Einzahlungsschein

Kopie
BD-RA
TBA-RD/SI
AfKU-D
AREG-OP

Baudepartement
des Kantons St.Gallen

Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen
Telefon 071 229 30 03, Fax 071 229 39 60

18. März 2005

Gemeinderat
9205 Waldkirch

89

Gemeinde Waldkirch: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

➢ **Ergänzung Schutzverordnung**

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass grundsätzlich recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann. Es ist aber folgendes festzuhalten: Bei der Rietfläche im Gebiet Bergwisen handelt es sich um ein Schutzobjekt im Sinne von Art. 98 BauG. Mit dem Naturschutzgebiet Nr. 405 ist lediglich die Teilfläche auf der Parzelle 400 in die Schutzverordnung aufgenommen worden. Die restliche, auf der Parzelle 403 liegende Fläche ist bei der nächsten Anpassung der Schutzverordnung nachzutragen.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats-und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 800.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 lit. c VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung:

U. Strauss

Beilagen:
- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie:
- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung NLS
- Amt für Raumentwicklung OP

Baudepartement
des Kantons St.Gallen

Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen
Telefon 071 21 30 03, Telefax 071 21 39 60

St. Gallen, 9. März 1994

Gemeinderat
9205 Waldkirch

Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- Baureglement
- Zonenplan Dorf Waldkirch, Sorntal, Hasenberg 1:2'000/5'000
- Zonenplan Dorf Bernhardzell, Lee 1:2'000/5'000
- Landwirtschaftszonenplan 1:10'000
- Schutzverordnung (Plan, besondere Vorschriften)

Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse grundsätzlich recht- und zweckmässig sind. In Rekurs- bzw. im Genehmigungsverfahren wurden gegen einige der neuen Festlegungen Einwände erhoben. Die meisten dieser Differenzen wurden zwischenzeitlich behoben. Die Rekursverfahren sind erledigt, die Ergänzung nach Art. 10 des Waldgesetzes (SR 921.0) lag vom 2. Februar 1994 bis 3. März 1994 öffentlich auf. Im einzelnen ist folgendes festzuhalten:

A. Zurückstellung von einzelnen Festlegungen

1. Im Gebiet Leimat sind zwei Gebiete von der abschliessenden

Beurteilung zurückzustellen. Bei der einen Fläche ist aufgrund eines Rekursverfahrens noch ein Teilzonenplan zu erstellen. Das erforderliche Verfahren ist noch im Gang. Die andere Teilfläche liegt im Nahbereich des Schützenstandes. Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmisssionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 Abs. 1 Lärmschutz-Verordnung; SR 814.41). Diese Voraussetzungen sind bei der zur Neueinzonung vorgesehenen Teilfläche beim Schützenstand nicht erfüllt. Die Genehmigung ist bis zur Verlegung der Schiessanlage, die geplant ist, zurückzustellen.

2. Im Vergleich zur Vorprüfung wurden die beiden Riedgebiete Weid (R 406) und Wigarten (R 407) nicht mehr in die Schutzverordnung aufgenommen. Das Planungsamt, Abteilung Natur- und Landschaftsschutz, erhebt dagegen in bezug auf das Riedgebiet Weid (R 406) Einwände. Nach Ansicht dieses Amtes handle es sich um ein typisches Schutzobjekt nach Art. 98 BauG in der Grösse von rund 0,8 ha. Die konkrete Ueberprüfung, ob und allenfalls in welchem Umfang es sich beim fraglichen Ried um ein Schutzobjekt handelt, kann nur während der entsprechenden Vegetationszeit (Sommer) vorgenommen werden. Es ist deshalb angezeigt, die abschliessende Beurteilung der fraglichen Fläche zurückzustellen.

B. Weitere Vorbehalte

1. Die öffentliche Auflage nach Art. 10 WaG lief am 3. März 1994 ab. Der Plan umfasste indes nicht die Waldpartien beim Waffenplatzareal (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen). Innert der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Die zonenrechtlichen Festlegungen können demnach genehmigt werden. Beim Waffenplatzgelände ist folgender Vorbehalt anzubringen: "Waldfeststellung nach Art. 10 WaG noch nicht erfolgt".

2. Nach dem neuen Zonenplan sollen Böden, die sich für eine land-

wirtschaftliche Nutzung eignen (Fruchtfolgeflächen), teilweise der Bauzone (Wilen, Waldkirch), teilweise dem übrigen Gemeindegebiet (insbesondere Bernhardzell) zugeschieden werden.

a) Nach Art. 20 Abs. 1 und 2 BauG sind als Landwirtschaftszonen Gebiete auszuscheiden, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignen oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Massgebend für die Eignung sind insbesondere klimatische Verhältnisse, Bodenqualität, Hangneigung und Geländeform in einem bestimmten Gebiet. Eignet sich Land in besonderem Mass für den Ackerbau (Fruchtfolgeflächen), so ist es der Landwirtschaftszone zuzuweisen, wenn keine übergeordneten Interessen eine andere Nutzung erfordern.

Die Ueberarbeitung der Fruchtfolgeflächenplanung ist für den ganzen Kanton St. Gallen derzeit im Gang. Bis zum Abschluss wird noch einige Zeit vergehen, da noch nicht alle Bodenkarten vorliegen. Es ist indes absehbar, dass es schwierig sein wird, die vom Bund geforderte, bereits reduzierte Mindestfläche von 12'500 ha zu erreichen. Der dem ganzen Kanton diesbezüglich noch zustehende Entwicklungsspielraum ist klein. Nach dem Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundesrates beträgt er insgesamt knapp 100 ha.

b) Das Dorf Waldkirch ist von Fruchtfolgeflächen umgeben. Jede bauliche Entwicklung ausserhalb der geltenden Bauzone kann somit nur durch Inanspruchnahme von Fruchtfolgeflächen geschehen. Die noch vorhandenen Reserven innerhalb der heutigen Bauzonen sind nicht sehr gross; es handelt sich im wesentlichen um einzelne noch unüberbaute Grundstücke oder Restparzellen. Das Gebiet Wilen gehört zum grössten Teil der politischen Gemeinde. Es grenzt unmittelbar an die heutige Bauzone, liegt nahe beim Dorfkern (Schulen, Läden).

Aufgrund dieser Umstände kann die Interessenabwägung der politischen Gemeinde zugunsten einer baulichen Nutzung anerkannt und die

Neueinzonung genehmigt werden. Der Gemeinderat wird indes angewiesen, für eine haushälterische Nutzung der fraglichen Fläche zu sorgen. Aufgrund der Tatsache, dass die politische Gemeinde Grundeigentümerin ist, hat sie hiezu alle Möglichkeiten. Ebenso kann sie für eine geordnete, etappenweise Ausführung sorgen.

c) Bezüglich der dem übrigen Gemeindegebiet zugeschiedenen Flächen haben Sie in den Berichten zur Ortsplanung eine Interessenabwägung zugunsten einer baulichen Nutzung getroffen. Es handelt sich um grosse Flächen, insbesondere im Raum Bernhardzell. Ob diese Interessenabwägung geteilt werden kann, kann derzeit nicht abschliessend beurteilt werden. Zudem weist ihre neue Bauzone erhebliche Reserven auf, so dass auch allfällige Begehren um Neueinzonungen erst positiv beurteilt werden könnten, wenn der Grad der Ueberbauung in der Bauzone erheblich zugenommen hat. Aufgrund dieser Umstände sowie des dringenden Bedarfs an Fruchtfolgeflächen bzw. der Grösse der fraglichen Flächen (übriges Gemeindegebiet) gemäss dem eingereichten Zonenplan ist es ausgeschlossen, dass in absehbarer Zukunft die dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesenen Flächen einer Bauzone zugeschieden werden können.

3. Am nördlichen Dorfende befindet sich die Grundwasserfassung "Geisshaus". Die (provisorische) Schutzzone S 3 kommt teilweise in die Bauzone, teilweise ins übrige Gemeindegebiet zu liegen. In der S 3 gilt als Grundsatz ein beschränktes Bauverbot. Besonders gefährdende Nutzungsarten sind unzulässig. Beschränkungen gelten vor allem für Industrie- und Gewerbebetriebe. Die vorgesehene Erweiterung der Gewerbe-Industriezone 2 kann nur deshalb genehmigt werden, weil es sich bereits um eine überbaute Parzelle bzw. um eine dazwischenliegende, sehr kleine Restfläche handelt. Eine spätere Erweiterung der Bauzone für eine gewerbliche Nutzung wird in diesem Gebiet indes erst möglich sein, wenn die politische Gemeinde die fragliche Fassung für die Trinkwasserversorgung nicht mehr benötigt.

4. Im Gebiet Sorntal ist eine Gewerbe-Industrie-Zone und daran angrenzend eine Wohn-Gewerbe-Zone für Bauten mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Nach dem Richtplan ist der Erlass eines Ueberbauungsplanes vorgesehen. Das fragliche Gebiet ist bereits nach geltendem Zonenplan der Bauzone zugeschieden, blieb indes während rund 10 Jahren unüberbaut.

Das Gebiet Sorntal liegt sehr peripher. Gegen die Gewerbe-Industrie-Zone ist nichts einzuwenden, eine Wohnüberbauung an dieser Lage ist jedoch grundsätzlich nicht zweckmässig, da die planerischen Nachteile überwiegen. Es fehlen die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten), eine allfällige Wohnüberbauung hätte keinerlei Bezug zu Waldkirch oder Bernhardzell. Die Zonierung kann nur mit Blick auf die hier angesiedelte Firma Zetag AG aufrechterhalten werden, damit diese bei Bedarf die Möglichkeit hat, für Betriebsangehörige Wohnraum zu erstellen, der über die in der Gewerbe-Industrie-Zone nach Art. 13 Abs. 2 BauG vorhandenen Möglichkeiten hinausgeht. Unter grösstmöglicher Berücksichtigung des der politischen Gemeinde in Planungssachen zustehenden Ermessenspielraumes (Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG) kann der neue Zonenplan diesbezüglich genehmigt werden, vorab, weil Sie den Erlass eines Ueberbauungsplanes beabsichtigen. Dieser hat insbesondere sicherzustellen, dass eine allfällige Ueberbauung einen unmittelbaren Bezug zum angrenzenden Betriebsgelände aufweist.

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

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinn der Erwägungen genehmigt.

2. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt werden die unter Abschnitt A erwähnten Festlegungen.

3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'500.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen Ziff. 1 und 3 dieser Verfügung kann nach Art. 43 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden. Gegen die verfahrensleitende Anordnung nach Ziff. 2 besteht kein ordentliches Rechtsmittel.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorsteher:

sig. Dr. W. Kägi

Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilage:
- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie:
- Volkswirtschaftsdepartement, Davidstrasse 35, 9001 St. Gallen
- Rechtsabteilung (2)
- Planungsamt
- Amt für Umweltschutz, Rechtsdienst/Koordination (2)
- Rechnungsführer (2)