



St. Gallen, 3. August 1992

Gemeinderat
9630 Wattwil

Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

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

- Gestaltungsplan Färch mit besonderen Vorschriften; Aenderung

Das Baudepartement genehmigte am 7. September 1988 den Gestaltungsplan Färch. Der Erlass regelt die besondere Bauweise für eine Wohnüberbauung im Gebiet Färch, nördlich der Thur.

In der Folge wurde die geplante Ueberbauung teilweise ausgeführt, teilweise noch nicht. Die jetzigen Grundeigentümer ersuchten den Gemeinderat, den Erlass teilweise zu ändern. Unter anderem ist vorgesehen, die drei Mehrfamilienhäuser im Südwesten des Plangebietes um ein Geschoss aufzustocken. Zusätzlich soll die Gebäudehöhe erhöht werden. Sie begründen die Planänderung mit einer besseren und haushälterischen Nutzung des Baulandes.

a) Das Hochbauamt erhob im Genehmigungsverfahren gegen die vorgesehene Erhöhung der Geschosshöhe direkt angrenzend an die Thür die gleichen Einwände wie bereits in der Vorprüfung bzw. zu einem ersten Aenderungsgesuch. Die Aenderung der Geschosshöhe habe eine Aenderung der Differenz zwischen Gebäude- und Firsthöhe zur Folge. Damit würde auch die Dachneigung verändert, was sich bezüglich des Gesamteindrucks der Ueberbauung als störend auswirke. Eine häusliche Nutzung des Bodens erfolge nicht, da die Ausnutzungsziffer unverändert bleibe.

b) Ihre Auffassung, die Planänderung beinhalte eine bessere Nutzung des Bodens, worin ein wesentlicher Grund im Sinn von Art. 32 Abs. 2 BauG zu erblicken sei, kann ich nicht teilen. Die Zahl der anrechenbaren Geschossflächen, die innerhalb des Plangebietes erstellt werden können, bleibt unverändert. Eine Aenderung erfährt einzig die Verteilung auf die einzelnen Geschosse. Die Grundrisse der Bauten werden etwas kleiner, dafür werden drei Mehrfamilienhäuser etwas höher und weisen ein zusätzliches Stockwerk auf. Auch in gestalterischer Hinsicht tritt eine wesentliche Aenderung ein. Ob die nunmehr vorgesehenen, sehr schematisch wirkenden Fassaden unbedingt eine Verbesserung gegenüber den ursprünglichen, genehmigten Plänen darstellen, darf zumindest bezweifelt werden.

c) Am 2. Juli 1992 fand an Ort und Stelle eine Besprechung statt. Die Bauherrschaft legte dabei die Gründe für ihr Aenderungsgesuch dar. Im wesentlichen sei das Gesuch mit dem geänderten Zinsgefüge begründet. Die ursprünglich geplanten Eigentumswohnungen liessen sich aus finanziellen Gründen nicht mehr verkaufen. Umgekehrt könnten auch Mietwohnungen kaum erstellt werden, da die Mietzinse zu hoch würden. Das Projekt habe nur dann eine Chance, wenn die Bauten nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (SR 843; abgekürzt WEG) erstellt werden könnten. Die Bauherrschaft reichte anschliessend an den Augenschein die bereinigten Projektpläne für die drei fraglichen Mehrfamilienhäuser ein.

In seiner zweiten Stellungnahme vom 9. Juli 1992 erklärte sich das Hochbauamt mit der Planänderung - im Sinn des sozialen Wohnungsbaus - grundsätzlich einverstanden, sofern die Bauten gemäss den Weisungen des WEG in den nächsten drei Jahren ausgeführt werden. Mit Schreiben vom 21. Juli 1992 (eingegangen am 24. Juli 1992) erklärten sich die Grundeigentümer hiermit einverstanden. Die Aenderung kann demnach unter Berücksichtigung von Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG genehmigt werden.

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. Der angeführte Erlass wird im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 600.--.

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:

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie:

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