



A-Post

Gemeinderat Goldach
Hauptstrasse 2
Postfach 105
9403 Goldach

9. November 2011

Gemeinde Goldach: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
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:

• **Gestaltungsplan Villa Rietberg**

Die Villa Rietberg liegt im Ortsteil Untergoldach angrenzend an das Gewerbe- und Industriegebiet Bleichi und hat aufgrund der erhöhten Lage Seeblick. Die 1.07 ha grosse Parzelle Nr. 662 (Villa inkl. Umschwung) ist mehrheitlich der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugewiesen. Die Villa Rietberg ist ein geschütztes Kulturobjekt und die Bäume im Park der Villa stehen ebenfalls unter Schutz.

Der Grundeigentümer beabsichtigt die Realisierung von hochwertigen Eigentumswohnungen im Park der Villa. Geplant sind zwei eigenständige Baukörper auf der nördlichen und südlichen Seite der Villa. Der Gestaltungsplan regelt mittels Baubereichen die Ausdehnung und Geschossigkeit der Neubauten. Zudem werden die Erschliessungs-, Parkierungsbereiche und die Umgrenzung der unterirdischen Bauten sowie die Ein- / Ausfahrten der Tiefgarage bzw. des Autoliftes geregelt. Die architektonische Gestaltung der Bauten und der Umgang mit der geschützten Parkanlage werden im Gestaltungsplan ebenfalls umfassend geregelt.

Der Gemeinderat Goldach hat den Gestaltungsplan am 14. Dezember 2010 und die Änderungen am 20. September 2011 erlassen. Die öffentliche Auflage wurde vom 15. Dezember 2010 bis 14. Januar 2011 durchgeführt. In Anwendung von Art. 32 Abs. 2 wurde auf eine zweite öffentliche Auflage verzichtet.

Die Genehmigungsprüfung des Gestaltungsplans hat folgendes ergeben:

- Die Erschliessung der Parzellen Nr. 662, 1402 und 1830 erfolgt über eine Privatstrasse ab der Rietlistrasse. Das Gelände ist in diesem Bereich in nord-südlicher Richtung steil abfallend und von der Rietstrasse zur Villa leicht ansteigend. Die gesamte Hangpartie ist gemäss rechtskräftiger Zonenplanung vom 19. Juni 1992 der Grünzone zugewiesen.



Die bestehende Erschliessung befindet sich grösstenteils ebenfalls in dieser Grünzone. Im Hinblick auf die geplante Ortsplanungsrevision ist die Grünzone auf die tatsächliche Situation anzupassen und die Erschliessung folglich aus der Grünzone zu entlassen.

- Für die Integration der Neubauten in den Park und für die Vereinbarkeit mit dem Schutzobjekt Villa Rietberg ist eine möglichst hohe gestalterische Zurückhaltung der Bauten unabdingbar. Das bedeutet kompakte, und dennoch gegliederte Bauten, ruhige Fassadengestaltung, natürlich und unauffällig wirkende Materialien sowie eine besonders dezente und diskret wirkende Farbgebung. Detailgestaltung, Materialwahl, Farbgebung und Umgebungsgestaltung müssen daher in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege erfolgen.
- Von der Parzelle 662 sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Da seit dem Bau der Villa keine grösseren Bodeneingriffe mehr stattgefunden haben, ist dies verständlich. Die topografisch prominente Lage — am Rand einer über dem See liegenden Terrasse, die bis zum Bau der Villa mit Reben bepflanzt war — lässt aufgrund ähnlich gelegener bekannter Fundstellen die Vermutung zu, es könnten sich hier prähistorische Siedlungsreste erhalten haben. Die Aushubarbeiten für die geplanten Neubauten sind in enger Zusammenarbeit mit der Kantonsarchäologie zu planen und durchzuführen, wobei eine möglichst frühzeitige Information angestrebt werden muss.

Mit Schreiben vom 13. Oktober 2011 wurde der Gemeinde Goldach und dem Eigentümer der Parzelle Nr. 662 das rechtliche Gehör gewährt. Die Gemeinde Goldach sowie der Eigentümer der Parzelle Nr. 662, Herr Rolf Scheuermann, haben auf eine Stellungnahme zum rechtlichen Gehör verzichtet.

Die Genehmigungsprüfung hat ergeben, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und mit Auflage im Sinne der Erwägungen genehmigt werden können.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (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 (Gestaltungsplan Villa Rietberg) wird genehmigt.
2. Spätestens im Zuge der anstehenden Ortsplanungsrevision ist die Grünzone auf die tatsächliche Situation anzupassen und die Erschliessung folglich aus der Grünzone zu entlassen.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'440.--.

Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 2'100.--
Tiefbauamt	Fr. 340.--

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
- Genehmigung Teilstrassenplan vom 28. Oktober 2011

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Tiefbauamt Rechtsdienst