

A-Post
Gemeinderat Goldach
Hauptstrasse 2
Postfach 105
9403 Goldach

17. Juli 2012

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:

• **Änderung Überbauungsplan La Vita**

Das 1974 erstellte Seniorenheim La Vita besteht aus einem 10-stöckigen Hochhaus (plus Attikageschoss) und einem zweigeschossigen Sockelbau. Im Zusammenhang mit der geplanten Sanierung und Erweiterung der Wohn- und Pflegeeinrichtung wurde am 8. Dezember 2010 der Überbauungsplan La Vita vom Baudepartement genehmigt.

Gemäss Schreiben der Gemeinde vom 13. Juli 2012 erfolgte nach Rechtskraft des Überbauungsplans die Detailplanung des Sanierungs- und Erweiterungsprojektes. Diese ergab, dass gegenüber dem Vorprojekt aus feuerschutztechnischen und finanziellen Gründen erhebliche Änderungen des Projektes erforderlich werden. Die folgenden Änderungen tangieren dabei die Festlegungen des rechtskräftigen Überbauungsplans:

- Der Empfangs- und Verwaltungsbereich muss vergrössert werden, da dieser zu klein ist. Der Baubereich Sockelbau wird auf der nordwestlichen Seite um rund 55 m² zu Lasten des "Erschliessungsbereich / Parkierung" vergrössert.
- Durch die neue Eingangssituation muss der Veloabstellplatz nach Norden in den "Umgebungsbereich" verschoben werden. Art. 8 der besonderen Vorschriften (abgekürzt BVo) wird entsprechend ergänzt.
- Im Hochhausteil werden zusätzlich zu den geplanten Änderungen zwei weitere kleine Zimmer zusammengelegt. Aus Nachfragegründen und aus finanziellen Gründen soll die wegfallende Anzahl der Zimmer ersetzt werden. Dieser Ersatz erfolgt durch ein zusätzliches Wohngeschoss auf dem heute zweigeschossigen Sockelbau. Im Baubereich Sockelbau wird auf der nordöstlichen Seite die zulässige Gebäudehöhe um ein Geschoss erhöht, namentlich von einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 439.60 m.ü.M. auf 442.20 m.ü.M (+ 2.60 m).
- Die Form und Grösse des Speisesaals schränkt dessen Nutzung erheblich ein, daher soll dieser neu konzipiert und in südlicher Richtung erweitert werden. Der südliche dreieckige Baubereich Sockelbau wird neu Rechteckig, mit 12 m Breite und 7 m Tiefe.



- Aus feuerschutztechnischen Gründen muss eine Notevakuierung über das Dach des Hochhauses möglich sein. Gemäss Art. 6 BVo dürfen technische Dachaufbauten sowie Brüstungen die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 1 m überschreiten. Mit diesem zulässigen Mass können die feuerschutztechnischen Bedingungen nicht erfüllt werden. Art. 6 BVo wird entsprechend angepasst.

Auf eine Vorprüfung der Änderungen des Überbauungsplans wurde verzichtet. Die Änderung des Überbauungsplans wurde am 21. Februar 2012 vom Gemeinderat erlassen. Gemäss Angaben der Gemeinde wurde der Erlass mit den Nachbarn, insbesondere mit den früheren Einsprechern, besprochen und diskutiert. Während der öffentlichen Auflage vom 14. April 2012 bis 17. Mai 2012 gingen beim Gemeinderat keine Einsprachen ein.

Der Überbauungsplan La Vita soll nach gerade anderthalb Jahren seit Genehmigung angepasst werden. Gemäss Art. 32 Abs. 1 BauG werden Überbauungspläne geändert oder aufgehoben, wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist, insbesondere wenn sich die Grundlagen ihres Erlasses wesentlich geändert haben oder wenn wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind. Gemäss Angaben der Gemeinde begründet sich die Änderung des Überbauungsplans aus den oben erläuterten neuen Erkenntnissen im Laufe der Detailplanung und den damit einhergehenden wesentlichen neuen Bedürfnissen.

Die von der Gemeinde dargelegten Erwägungen und die Änderungen im Überbauungsplan sind nachvollziehbar und zweckmässig. Aufgrund der kurzen Zeitspanne zwischen Genehmigung und Änderung des Überbauungsplans La Vita, kann vorliegender Erlass (Änderung Überbauungsplan) jedoch nur unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden (Art. 3 Abs. 2 BauG).

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:

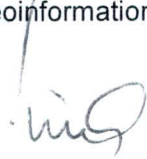
1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 500.--.

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:

i. V. 

U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation