



**A-Post**  
Gemeinderat Rebstein  
Alte Landstrasse 77  
9445 Rebstein

22. Februar 2024

Geschäft Nr. 24-697

**Gemeinde Rebstein: Genehmigung eines Gemeindeerlasses**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns nach Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Geserhus**

---

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

## **1 Ausgangslage/Vorhaben**

1a) Das Planungsgebiet ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) zugewiesen und befindet sich auf den Parzellen Nrn. 963 und 1356 sowie im Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS). Das Alters- und Pflegeheim Geserhus ist sanierungspflichtig und nicht mehr auf dem zeitgemässen Stand. Die Nutzung des Alters- und Pflegeheims in der Villa Tanner wird in den nordwestlichen Neubau verlegt. Die dadurch freigespielten Reserven im Bestand der Villa Tanner sollen einer zukünftigen Mischnutzung dienen. Der östliche Bestand wird durch zwei neue Wohngebäude ersetzt.

b) Mit dem vorliegenden Teilzonenplan wird die Umstrukturierung des gesamten Gebietes ermöglicht. Die Flächen des neuen Alters- und Pflegeheims bleiben in der OeBA. Die Villa Tanner wird der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Im Bereich der zwei neuen Wohngebäude wird eine zwei- bzw. dreigeschossige Wohnzone festgelegt. Der historisch wertvolle Garten der Villa Tanner wird einer Grünzone zugeführt.

c) Das Mitwirkungsverfahren wurde durchgeführt. Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan am 17. Oktober 2023 erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 26. Oktober bis zum



24. November 2023, das fakultative Referendum wurde vom 30. November bis 31. Dezember 2023 durchgeführt. Es sind keine Einsprachen eingegangen, das fakultative Referendum wurde nicht ergriffen.

## **2 Erwägungen**

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft den Erlass auf seine Rechtmässigkeit sowie auf dessen Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG).

### **2.1 Allgemeine Anforderungen**

Die Erwägungen aus den Vorprüfungen (22. Dezember 2022 und 3. August 2023) sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen. Die Interessenabwägung ist dokumentiert. Die Planunterlagen legen dar, dass die Planung auf die ortsplanerische Gesamtsicht und Anforderungen abgestimmt ist. Der vorliegende Erlass ist rechtmässig und stimmt mit den übergeordneten Planungen überein. Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich.

### **2.2 Bedarfsnachweis/Haushälterische Bodennutzung**

Der Bedarf des Neubaus eines Alters- und Pflegeheim wird nachvollziehbar aufgezeigt. Die durch die Umlagerung des Alters- und Pflegeheim freigesetzten Flächenpotenziale werden für die Wohnnutzung und Mischnutzung herangezogen. Im Planungsbericht werden die kapazitätsrelevanten Umzonungen nachvollziehbar dargelegt. Der Kapazitätsindex des St.Galler Modell zur Bauzonendimensionierung wird nicht überschritten.

### **2.3 Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)**

Durch die Umzonung in die Wohn- und Mischnutzung wird sichergestellt, dass die Villa Tanner auch zukünftig weiter genutzt wird. Zudem werden die südlich gelegenen Gartenanlagen mit der Zuweisung in die Grünzone gesichert. Die geplanten Neubauten wurden in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege entwickelt.

## **3 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn**

Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bestimmt gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeolV) die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für den Erlass und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Das Invollzugssetzungsdatum ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

## **4 Verfügung**

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs-



und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Delegationsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt DelV) sowie dem Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

**Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:**

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 890.--.  
(Geschäft Nr. 22-7792: Anteil AFU Fr. 140.--)

**Rechtsmittelbelehrung:** Gegen den Gesamtentscheid der politischen Gemeinde kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung  
und Geoinformation:

Ralph Etter

**Beilagen**

- Genehmigter Erlass
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Formular Invollzugsetzung

**Kopie**

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung