
96 Zivilrechtspflege, Strafrechtspflege
96.02 Bussen, Verfügungen, Amtsanzeigen, Verbote

127 Hochbauamt; Kernzone Altstadt und Vorstadt und Dorf; Planungszone

Sachverhalt

- A) Die Altstadt (Kernzone 1), die Vorstadt (Kernzone 2) und die Dorfsiedlung (Kernzone 3) von Altstätten stellen das Zentrum der Stadt Altstätten dar. Die Kernzone 1 (Altstadt) gilt als geschütztes Ortsbild. Sie bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart der Altstadt sowie den Schutz geschichtlich, architektonisch oder für das Altstadtbild wertvoller Bauten und Anlagen (Art. 27 Abs. 1 Baureglement).

Die Kernzone 2 (Vorstadt) gilt als geschütztes Ortsbild, soweit sie mit der Ortsbildschutzzone im Schutzplan identisch ist. Sie bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Ergänzung der baulichen Einheit und Eigenart der Vorstädte sowie einen Umgebungsschutz der Kernzone 1 (Altstadt). Auf Grundstücken, die für das Ortsbild von Bedeutung sind, gelten die Vorschriften der Kernzone 1 (Altstadt) sinngemäss (Art. 28 Abs. 1 und 6 BR).

Die Kernzone 3 (Dorfsiedlung) gilt als geschütztes Ortsbild nach Art. 98 BauG, soweit sie mit den Ortsbildschutzzonen im Schutzplan identisch sind. Sie bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Ergänzung der baulichen Einheit und Eigenart der gewachsenen Dorf- und Weilerbilder. (Art. 29 BR).

- B) Kernzonen dienen der Entwicklung und Erhaltung von Orts- und Quartierzentren. Die politische Gemeinde kann besondere Schutz- und Gestaltungsvorschriften erlassen (Art. 15 Abs. 1 und 2 Planungs- und Baugesetz; sGS 731.1; abgekürzt PBG). Das tritt in Altstätten besonders auf die Altstadt, die Vorstadt und die Dorfsiedlung zu, wo insbesondere die bisherige Nutzung mit Zentrumsfunktion zu schützen ist. Wohn- und Gewerbenutzung der Lärmempfindlichkeitsstufe III sind zonenkonform (Art. 15 Abs. 3 PBG).



Erwägungen

1. In der Kernzone 1 (Altstadt), der Kernzone 2 (Vorstadt) und der Kernzone 3 (Dorfsiedlung) sind Wohn- und Gewerbenutzungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zulässig. Das Zentrum von Altstätten ist zu erhalten. Dies betrifft insbesondere auch die Wohnnutzung in der Altstadt, der Vorstadt und der Dorfsiedlung. Der Abwanderung aus der Altstadt muss entgegengewirkt werden und der Stadtrat erarbeitet verschiedene Massnahmen zur Wiederbelebung der "Innenstadt". Das Stadtzentrum soll wohnlich bleiben und potentielle Zentrumsbesucher dürfen nicht durch ideelle Immissionen vertrieben werden. Handel und Wohnen sind zu stärken.
2. Sexgewerbliche oder bordellähnliche Betriebe, erotische Massagesalons und ähnliches erzeugen ideelle Immissionen und führen zu einer Abwanderung sowohl der Wohnbevölkerung als auch der örtlichen Gewerbebetriebe. In der Altstadt, der Vorstadt und der Dorfsiedlung werden sexgewerbliche oder bordellähnliche Betriebe sowie erotische Massagesalons und ähnliches als störend wahrgenommen. Dies umso mehr, als in den Kernzonen 1, 2 und teilweise auch 3 seit jeher verdichtete Verhältnisse herrschen.
3. Um die Abwanderung aus der Altstadt und der Vorstadt zu stoppen ist eine entsprechende Anpassung von Zonenplan und Baureglement zwingend angezeigt. Der Erhalt einer hohen Wohnqualität in der Altstadt und der Vorstadt von Altstätten kann nur durch die Einführung von Nutzungseinschränkungen bezüglich ideell stark störend empfundener Nutzungen sichergestellt werden. Dies betrifft insbesondere die Nutzung für sexgewerbliche oder bordellähnliche Betriebe als auch erotische Massagesalons und ähnliches.
4. Bereits von 2018-2023 wurde über die Kernzonen 1 und 2 eine entsprechende Planungszone erlassen, da es damals wie heute die Absicht war und ist, im neuen Baureglement ein entsprechendes Verbot aufzunehmen.

Zwischenzeitlich wurde die damalige, wage Absicht konkretisiert, ausdrücklich ausformuliert, auf sämtliche Kernzonen ausgeweitet und im vorliegenden Entwurf des neuen Baureglementes im Zuge der Überarbeitung der Rahmennutzungsplanung bereits der Mitwirkung unterstellt.

Art. 7 Ziffer 6 des neuen Baureglementes ist konkret wie folgt formuliert:

«Innerhalb der Kernzonen ist die sexgewerbliche Nutzung ausgeschlossen.»

5. Es ist Sache der politischen Gemeinde, im Zonenplan ihr Gebiet in Zonen unterschiedlicher Nutzungsart, Nutzungsintensität und Immissionstoleranz zu unterteilen. Sie erlässt im Baureglement die dazugehörigen öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften. Dabei kann sie für ein Gebiet nur bestimmte Nutzungen zulassen oder solche ausschliessen (Art. 7 Abs. 3 lit. b PBG).
6. Nach Art. 42 PBG kann die zuständige Behörde ein bestimmtes Gebiet als Planungszone bezeichnen, wenn der Erlass oder die Änderung von Nutzungsplänen oder eine Landumlegung angezeigt ist. Sie legt den Zweck der Planungszone fest. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte (Art. 42 Abs. 4 PBG). Rechtskräftige Baubewilligungen bleiben von der Planungszone unberührt (Art. 42 Abs. 5 PBG).
7. Der Stadtrat Altstätten ist zum Erlass dieser Planungszone zuständig, nachdem sie zur Wahrung der Interessen der Stadt Altstätten dient (Art. 43 Abs. 1 lit. a PBG).
8. Der von der Planungszone betroffene Perimeter umfasst das Gebiet der Altstadt (gesamte Kernzone 1), der Vorstadt (Kernzone 2) und der Dorfsiedlung (Kernzone 3).

Um die Planungsabsicht zur Änderung des Zonenplans in den Kernzonen 1, 2 und 3 zu sichern, sind alle Bauvorhaben, welche dieser entgegenstehen, untersagt. Das bedeutet, dass während der Dauer der Planungszone weiterhin Baubewilligungen erteilt und Nutzungsänderungen bewilligt werden können, sofern nicht eine Nutzung für sexgewerbliche oder bordellähnliche Betriebe, erotische Massagesalons oder ähnliche vorgesehen ist.

9. Planungszonen gelten ab sofort für die Dauer von drei Jahren. Rechtsmittel haben keine aufschiebende Wirkung. Die Frist kann um längstens zwei Jahre verlängert werden, wenn Rechtsmittelverfahren hängig sind oder andere triftige Gründe vorliegen (Art. 42 Abs. 3 und Art. 44 Abs. 3 PBG). In der Zwischenzeit wird der Stadtrat die vorgesehene Planänderung veranlassen.



10. Hängige Baugesuche werden durch die Baubehörde sistiert für die Geltungsdauer der Planungszone, wenn das Bauvorhaben dem Zweck der Planungszone widerspricht (Art. 45 Abs. 1 PBG). Ist ein Baugesuch hängig, wird die Planungszone innert drei Monaten seit der Bekanntmachung des Baugesuchs bezeichnet (Art. 45 Abs. 2 PBG).
11. Für den Erlass einer Planungszone ist die Durchführung des Planverfahrens erforderlich. Der Erlass wird unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht und im kantonalen Amtsblatt publiziert. Eine schriftliche Benachrichtigung der betroffenen Grundeigentümer entfällt, da mehr als 20 Grundeigentümer betroffen sind (Art. 44 Abs. 2 PGB).

Beschluss

1. Für die Kernzone 1 (Altstadt), die Kernzone 2 (Vorstadt) und die Kernzone 3 (Dorfsiedlung) wird eine Planungszone erlassen.
Untersagt sind alle Bauvorhaben und Umnutzungen, die eine sexgewerbliche oder bordellähnliche Nutzung bzw. die Nutzung als erotische Massagesalon oder ähnliches bezwecken.
2. Die Planungszone gilt ab sofort für die Zeitdauer von drei Jahren, längstens aber bis zur Rechtskraft der vorgesehenen Rahmennutzungsplanänderung.
3. Das Hochbauamt wird mit der Durchführung des für die Planungszone notwendigen Planverfahrens beauftragt.
4. Dieser Beschluss wird öffentlich bekannt gemacht und in den öffentlichen Publikationsorganen publiziert.
5. Protokollauszug an:
 - Ruedi Mattle, Stadtpräsident
 - Daniel Kehl, Leiter Hochbau

Stadt Altstätten
Stadtrat


Ruedi Mattle
Stadtpräsident


Beatrice Grimm
Stadtschreiberin

Versand am: 22. Mai 2025 / ked

