Kanton St.Gallen
Baudepartement

Baudepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

A-Post
Gemeinderat Flums
Marktstrasse 25
Postfach
8890 Flums

10. April 2013

Gemeinde Flums: 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; BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- **Gestaltungsplan Überbauung Alemannen**

Auf dem Grundstück Nr. 182 zwischen der Markt- und der Turmstrasse stehen baufällige alte Gebäude. Die Bauten sind derzeit nicht mehr bewohnt. Es ist vorgesehen, diese abzubrechen und durch zwei Baukörper mit 19 Wohnungen inkl. Tiefgarage zu ersetzen. In den Erdgeschossen sollen an Stelle von Wohnungen auch gewerbliche Räumlichkeiten realisiert werden können. Mit dem Gestaltungsplan Überbauung Alemannen wird einerseits eine bessere Gestaltung und andererseits eine Verdichtung erreicht. Das Projekt befindet sich im historischen Ortskern und grenzt unmittelbar an die beiden geschützten Kulturobjekte Alemannenhaus und St. Justuskirche. Sowohl städtebaulich und architektonisch als auch aus Sicht Ortsbildschutz handelt es sich um eine anspruchsvolle Situation. Der aus ortsplanerischer Sicht zweckmässig abgegrenzte Perimeter umfasst daher – nebst dem Grundstück Nr. 182 – auch die Parzellen Nr. 180 und Nr. 181 sowie Teile der Strassenparzelle Nr. 123. Der gemäss Kernzonenplan vom 4. Mai 1993 in der Kernzone K-A1 gelegene Teil umfasst eine Fläche von 2'297 m^2.

Die vorgesehene Überbauung im Rahmen eines Gestaltungsplans ist mit den Zielen und Massnahmen der Masterplanung, welche vom Baudepartement am 27. August 2012 zur Kenntnis genommen wurde, vereinbar. Die Vorgaben der kommunalen Richtplanung vom 5. September 1985 werden mit dem Gestaltungsplan umgesetzt bzw. die Abweichungen sind im Planungsbericht aufgezeigt und nachvollziehbar begründet. Mit einem Gestaltungsplan kann gemäss Art. 28 BauG vom Zonen- oder Überbauungsplan abgewichen werden. Konkret sind gegenüber der Regelbauweise im Detail folgende Abweichungen vorgesehen, wobei in Klammern die geltenden Regelbauvorschriften für die Bereiche B und C gemäss Art. 13 Kernzonenreglement (KernR) und Kernzonenplan bzw. Baureglement (BauR) sowie Baulinienplan Kernzone 1 vom 4. Mai 1993 aufgeführt sind:

- Festlegung der max. Gebäude- und Firsthöhen in m.ü.M (Metermasse)
- Erhöhung max. Gebäudehöhe bei Gebäude M auf 12.20 m (10.00 m bei 3 VG)
- Erhöhung max. Gebäudehöhe bei Gebäude T auf 13.09 m (7.50 m bei 2 VG)
- Erhöhung max. Firsthöhe bei Gebäude M auf 13.60 m (14.50 m bei 3 VG)
- Erhöhung max. Firsthöhe bei Gebäude T auf 14.04 m (11.50 m bei 2 VG)
- 4 Vollgeschosse (2 bzw. 3 Vollgeschosse)
- Kein Dachgeschoss (2 Dachgeschosse)
- Asymmetrische Dächer; Neigung 10° bis 25° (Symmetrisch; 30° bis 40°)
- Dunkle Dacheindeckung aus Eternit (Ziegeldach)
- Dachrandabschluss entsprechend Dachsystem, kein Dachvorsprung (Dachrandabschluss in herkömmlicher Art)
- Ausnützungsziffer 1.20 auf Parzelle Nr. 182 bzw. 1.08 auf der Fläche umfassend die Grundstücke Nrn. 180, 181 und 182 (keine Ausnützungsziffer)
- Unterschreitung Strassen- und Gebäudeabstände
- Reduktion Anzahl Parkplätze auf mind. 1 pro Wohnung, da im Gebäude M vorab Alterswohnungen (Parkplatzregelung gemäss Art. 23 ff. BauR)
- Reduktion baugesetzlicher Gewässerabstand bzw. keine Festlegung eines Gewässerraums gestützt auf Art. 41a Abs. 5 GSchV (10 m gemäss Art. 59 BauG bzw. Anwendung Übergangsbestimmungen GSchV)
- Gebäude M analog dem bestehenden Ökonomiegebäude nahe beim Alemannenhaus (Gestaltungsbaulinie gemäss Baulinienplan Kernzone 1)
- Auskragung Balkone 1 m über Hauptfassade (keine Auskragung gemäss KernR)
- Fensterformen und –einteilung (Fassadengestaltung in herkömmlicher Art)
- Keine Erstellung eines Spielplatzes (Kinderspiel- und Ruheplätze im Ausmass von mind. einem Viertel der anrechenbaren Wohngeschossfläche gemäss Art. 8 BauR bei einer Gesamtüberbauung mit Mehrausnützung)
- Abstellräume für Kinderwagen, Velos und Mofas im Untergeschoss beim Lift (in der Nähe der Hauseingänge, d.h. im Erdgeschoss, gemäss Art. 21 Abs. 5 BauR)
- Reduktion Fläche Nebenräume auf mind. 6 m^2 pro Wohnung (mind. 20 % der anrechenbaren Geschossfläche gemäss Art. 21 Abs. 7 BauR).

An der südöstlichen Grenze entlang der Marktstrasse verläuft der vordere Dorfbach. Es handelt sich hier um ein Gewässer mit einer dotierten Wassermenge, welches keine Hochwasserproblemene darstellt. Eine Offenlegung ist in diesem Bereich nicht möglich. Gestützt auf Art. 41a Abs. 5 Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; GSchV) wird daher auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet. Allerdings tangieren sowohl der Baubereich für Vorbauten (Art. 12) als auch der Vorplatzbereich (Art. 18) die Zugänglichkeit des Dorfbaches. In den Besonderen Bestimmungen sind zum Baubereich Vorbauten festgehalten, dass die Zugänglichkeit zum Dorfbach jederzeit gewährleistet sein muss. Fixe, raumabschliessende und tragende Elemente dürfen nur an den bezeichneten Stellen ausgeführt werden. Im Vorplatzbereich sind nur mobile Sitzmöglichkeiten, offene Veloabstellplätze, Zugangstreppen und Rampen zulässig. Diese sind derart auszugestalten, dass sie jederzeit entfernt und der Zugang zum Dorfbach gewährleistet werden kann.

Die Unterlagen wurden durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation mehrmals vorgeprüft. Die in den Vorprüfungen gemachten Ausführungen sind im vorliegenden Gestaltungsplan berücksichtigt. Die Prüfung ergibt: Der Erlass ist recht- und zweckmässig. Er kann genehmigt werden.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (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 genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr.1'500.--.

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:

U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Amt für Kultur - Denkmalpflege
- Hochbauamt
- Amt für Umwelt und Energie - UVP und Planbeurteilung
- Amt für Umwelt und Energie - Baugesuchsadministration (Baugesuch 13-1802)