



A-Post

Gemeinderat Tübach
Kirchstrasse 18
9327 Tübach

13. September 2018

Geschäft Nr. 15-7921

Gemeinde Tübach: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972
(nGS 8, 134; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Gestaltungsplan Zentrumswiese**

Ausgangslage / Vorhaben

Das rund 1.34 ha grosse Planungsgebiet umfasst die Parzellen Nr. 51, 482 und 531. Es ist eine der grösseren Baulandreserven in der Dorfmitte von Tübach. Die Parzellen liegen zwischen der katholischen Kirche mit Kirchgemeindehaus, der stark befahrenen Kantonsstrasse (Schulstrasse), der Ruhebergstrasse sowie dem Josuranweg. Die Fläche ist gemäss rechtskräftiger Zonenplanung westlich der Dorfkernzone DK2 zugewiesen, östlich der Kernzone K3 und südlich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Gemäss kommunaler Schutzverordnung befindet sich das Planungsgebiet vollumfänglich im Ortsbildschutzgebiet Tübach – Dorf. Das Wohnhaus Assek.-Nr. 152 ist ein geschütztes Kulturobjekt (Nr. 22).

Die Eigentümer beabsichtigen eine qualitativ hochstehende Zentrumsüberbauung mit einer gemischten Nutzung zu realisieren. Aufgrund der sensiblen und bedeutenden Lage im Dorfkern wurde der Bebauungsvorschlag mittels eines Studienauftrages mit sechs teilnehmenden Architekturbüros ermittelt. Das Siegerprojekt des Architekturbüros Andy Senn Architekt BSA SIA / GmbH, St.Gallen, in Zusammenarbeit mit Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich, dient als Basis für den Gestaltungsplan bzw. das architektonische und freiräumliche Konzept.

Gemäss architektonischem Konzept ist eine hofartige Überbauung mit sechs Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichen Wohnungstypen (Geschoss- und Maisonettwohnungen) sowie einer Wohn-Gewerbebaute mit Kleinwohnungen geplant. Die Baukörper in der K3 verfügen über vier und diejenigen in der DK2 über drei Vollgeschosse. Auf ein zusätzliches Attikageschoss wird verzichtet. Das geschützte Wohnhaus bleibt erhalten, die angrenzenden Ökonomiebauten werden abgerissen.



Der Gestaltungsplan regelt die im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen. Mittels Grundflächen und Höhenkoten werden die maximal zulässige Ausdehnung (u.a. Grenz- und Gebäudeabstände) und die Geschossigkeit der Gebäude festgelegt. Wegen der ortsbaulich wichtigen Lage werden an die Einpassung der Bauten und an die Architektur qualitative Ansprüche gestellt. Die Erschliessung und Parkierung für alle Nutzer (MIV, Langsamverkehr, Besucher) ist ebenfalls Teil des Regelungsinhaltes. Des Weiteren werden Vorgaben für die Ausgestaltung der öffentlich zugänglichen Plätze und Vorbereiche wie auch der Grünräume festgelegt. In vorliegendem Gestaltungsplan werden die wichtigen Punkte für die Arealentwicklung gesichert.

Die künftigen Wegverbindungen werden im Teilstrassenplan Zentrumswiese grundeigentümerverbindlich gesichert.

Der Gestaltungsplan Zentrumswiese wurde vom Gemeinderat Tübach am 2. März 2015 erlassen. Der Erlass wurde vom 31. März bis 29. April 2015 öffentlich aufgelegt. Das Einsprache- und Rekursverfahren ist abgeschlossen.

Erwägungen

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 22. August 2014 und der Besprechung vom Dezember 2014 sind in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

Ortsbildschutz / geschützte Kulturobjekte

Die Zentrumswiese liegt gemäss kommunaler Schutzverordnung im Ortsbildschutzgebiet. Gemäss Art. 5 Abs. 2 der Schutzverordnung Tübach sind Bauten und Anlagen in die bestehende Baustruktur (Firstrichtung, Dachform, Höhe, usw.) zu integrieren sowie auf den Charakter des Ortsbildes (Proportionen, Fassadengestaltung, Farbgebung, usw.) und ihre Umgebung abzustimmen und derart in das Ortsbild einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Der Gestaltungsplan Zentrumswiese wurde über ein Wettbewerb und unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet. Positiv zu erwähnen sind der Respektabstand zur Kirche und die Stellung im Ortsbild als eine neue und in sich geschlossene Siedlung. Der Gestaltungsplan kann aus denkmalpflegerischer Sicht mit folgender Auflage genehmigt werden:

„Detailgestaltung, Materialisierung und Farbkonzept der Bebauung sowie die konkrete Umgebungsgestaltung sind mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.“

Erschliessung und Parkierung

Im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren bzw. die Zufahrtsbewilligung ab der Kantonsstrasse weisen wir darauf hin, dass die Sichtweiten gemäss Norm SN 640 273a einzuhalten sind. Die privaten Terrassen befinden sich zum Teil in diesen Sichtzonen (Höhen der Terrassen). Die Sicherung der Sichtzonen muss mittels Grundbucheintrag erfolgen. Ohne Sicherstellung dieses Grundbucheintrags im Rahmen des Baugesuchs kann keine Zufahrtsbewilligung erteilt werden.



Lärmschutz

Im Planungsbericht wird nachgewiesen, dass die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutz-Verordnung eingehalten werden können. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die dem Projekt entsprechend aktualisierten Nachweise nach Lärmschutz-Verordnung (LSV) zum Schutz gegen den Strassenverkehrslärm und nach der Norm SIA 181 "Schallschutz im Hochbau" für die Gebäudehülle zu erbringen.

Zusammenfassend ergibt die Prüfung, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist und mit Auflage genehmigt werden kann.

Verfügung

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG), Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41, ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage genehmigt:
Detailgestaltung, Materialisierung und Farbkonzept der Bebauung sowie die konkrete Umgebungsgestaltung sind mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.

2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 3'750.--.

3. Die Gesamtgebühr für sämtliche Verfügungen beträgt Fr. 4'090.--.

Aufteilung der Gebühr:

Teilzonen- und Sondernutzungsplan Geschäfte Nr. 14-1302, 15-7921

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 3'500.--

Amt für Umwelt Fr. 250.--

Teilstrassenplan Geschäft Nr. 18-4769

Tiefbauamt Fr. 340.--

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 174 PBG, 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**

- Genehmigte Erlasse
- Rechnung inkl. Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan vom 8. August 2018

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlasse)
- Amt für Umwelt – Recht und UVP
- Tiefbauamt – Rechtsdienst