



A-Post
Gemeinderat Vilters-Wangs
Dorfstrasse 34
Postfach 20
7323 Wangs

18. November 2013

Gemeinde Vilters-Wangs: 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 Schulhaus Vorderbergstrasse

Der Immaculata Schulverein betreibt seit August 2010 im ehemaligen Institut Fatima in Wangs das Institut Sancta Maria. Dabei handelt es sich um eine Knabenschule mit angegliedertem Internat. Seit Sommer 2011 wurde dem Institut ein Gymnasium angegliedert, wo künftig auch das deutsche Abitur und die österreichische Matura erlangt werden können. Im Zuge der Angebotserweiterung ist ein Neubau unterhalb des Hauptgebäudes an der Vorderbergstrasse vorgesehen.

Das neue Schulgebäude ist auf den benachbarten Grundstücken Nr. 746 und 784 geplant. Dieses Areal liegt in der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG 2. Das Bebauungskonzept sieht einen hangparallelen, viergeschossigen Baukörper vor, der das orthogonale Prinzip des benachbarten Hauptgebäudes übernimmt. Der schmale Neubau weist vier Vollgeschosse auf, wobei das oberste Geschoss als zurückversetzter Gebäudetrakt in Erscheinung tritt. Aufgrund der Steilheit des Geländes liegen die zwei unteren Geschosse bergseitig gänzlich unter Terrain. Erst das dritte Geschoss liegt teilweise und das oberste Geschoss allseitig frei. Der Umgebungsbereich soll mit Baum- und Strauchbepflanzungen sowie extensiven Grünflächen naturnah und vielseitig gestaltet werden. Die Erschliessung soll insbesondere für den Langsamverkehr attraktiv ausgestaltet werden.

Da erheblich von den Regelbauvorschriften abgewichen werden soll, wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet. Dieser umfasst eine Fläche von über 3'000 m². Er ist im Süden durch die Vorderbergstrasse und im Osten durch ein Waldstück abgegrenzt. Im Norden grenzt der Perimeter nicht ganz bis an die Nachbarparzellen Nrn. 369 und 770, da hier einerseits Grenzbereinigungen vorgesehen sind bzw. ein Fussweg verläuft. Aus ortsplannerischer Sicht ist sowohl die Fläche als auch die Abgrenzung des Gestaltungsplans zweckmässig.



Gegenüber der im Baureglement (BauR) bzw. dem BauG festgelegten Regelbauweise sind laut den eingereichten Unterlagen folgende Abweichungen vorgesehen:

- Zusätzliches Vollgeschoss (2 VG und DG bzw. Attikageschoss gemäss BauR)
- Erhöhung max. Gebäudehöhe auf 15.50 m (max. GH 8 m gemäss BauR)
- Erhöhung max. Firsthöhe auf 15.50 m (max. FH 11 m gemäss BauR)
- Erhöhung max. Gebäudelänge auf 70.5 m (max. GL 30 m gemäss BauR)
- Reduzierte Waldabstandslinie auf 10 m (15 m gemäss BauG).

Gemäss Art. 28 BauG kann die politische Gemeinde zur Erreichung einer Gesamtüberbauung mit städtebaulich vorzüglicher Gestaltung mit schriftlicher Zustimmung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Plangebiet Gestaltungspläne erstellen, welche die Überbauung einer oder mehrerer Parzellen projektmässig bis in Einzelheiten, beispielsweise durch Festlegung des Grundrisses, regeln. Aufgrund dieser Zweckbestimmung wird deutlich, dass an einen Gestaltungsplan höhere Anforderungen gestellt werden als an einen Überbauungsplan. Gegenüber Letzterem, bei welchem die wichtigsten Eckpunkte eines Bauvorhabens festgelegt werden, weist der Gestaltungsplan bereits ein detailliert umrissenes Bauvorhaben auf Stufe Vorprojekt auf. Die eingereichten Unterlagen weisen den für einen Gestaltungsplan üblichen Detaillierungsgrad auf.

Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation hat den Gestaltungsplan am 8. April 2013 vorgeprüft. Dabei konnte dem Planerlass keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Insbesondere sei die Planabgrenzung, die reduzierte Waldabstandslinie für Anlagen sowie die Frage der städtebaulichen Vorzüglichkeit nochmals zu klären. Zudem sei der Planungsbericht bezüglich der Thematik Naturgefahren zu ergänzen. Die Vorprüfung wurde mit der beauftragten Schmuckli Architekten AG besprochen, die Unterlagen entsprechend den Ausführungen der Vorprüfung bereinigt und mit Visualisierungen ergänzt.

Das Hochbauamt gab zur überarbeiteten Fassade des Neubaus des Instituts Sancta Maria folgende Stellungnahme ab: Die Visualisierungen der überarbeiteten Fassaden der Schmuckli Architekten AG vom 21. Juni 2013 sind geeignet, um die Einfügung des viergeschossigen Schulhaustrakts in die Gesamtanlage des Instituts Sancta Maria von den massgeblichen Orten aus zu überprüfen. Die neue Fassadengestaltung verzichtet auf eine schwarze Materialisierung des Aula-Geschosses, was als Verbesserung anerkannt wird. Der viergeschossige Schulhaustrakt zeigt sich neu mit einem einheitlichen beige-gelben Fassadenverputz. Die seitlichen Gebäudeflügel und Stützmauern sind unverändert als Natursteinmauerwerk ausgebildet. Die Gestaltung des Neubautraktes hat sich der Gesamterscheinung des Gebäudeensembles des Instituts Sancta Maria, bestehend aus dem Stammhaus, den seitlichen Anbauten und der Kapelle klar unterzuordnen. Um das Primat des bestehenden Hauptgebäudes zu respektieren, ist der gesamte Neubau inklusive Stützmauern mit einer Fassade aus Natursteinmauerwerk, Sichtbeton oder einer möglichst unbunten Oberfläche zu gestalten. Die starke Gliederung des Baukörpers bedarf im Grunde keiner zusätzlichen, farblichen Akzentuierung mehr; weniger ist mehr. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren konnte dem Neubauprojekt eine vorzügliche Gestaltung attestiert werden, welche eine Abweichung von den Regelvorschriften rechtfertigt.

Zusammenfassend ergibt sich: Der Gestaltungsplan ist geeignet, um eine bessere Überbauung als nach zonenmässiger Nutzung zu ermöglichen. Die Interessen der Nachbarn werden mit dem vorliegenden Gestaltungsplan gesamthaft nicht stärker beeinträchtigt. Insbesondere erfolgt die Anordnung des Gebäudes derart, dass gegenüber den Nachbarn im Norden ein möglichst hoher Abstand eingehalten werden kann. Das Hochbauamt kann



dem überarbeiteten Projekt - unter Berücksichtigung obiger Ausführungen - die für einen Gestaltungsplan erforderlichen vorzüglichen Qualitäten attestieren. Damit werden die Voraussetzungen von Art. 28 BauG erfüllt. 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; 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. 1'200.--

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 Umwelt und Energie – UVP und Planbeurteilung
- Kantonsforstamt
- Kantonspolizei – Verkehrstechnik
- Tiefbauamt – Rechtsdienst