



19. Dezember 2008

Stadtrat Rapperswil-Jona
8645 Jona

Gemeinderat Schmerikon
8716 Schmerikon

**Stadt Rapperswil-Jona und Gemeinde Schmerikon:
Genehmigung von Gemeindeerlassen**

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Änderung Teilzonenplan Bootswerft Helbling**
- **Änderung Gestaltungsplan Bootswerft Helbling inkl. Änderung der Besonderen Vorschriften**

Die Änderungen geben zu folgenden Bemerkungen Anlass:

1. Änderung Teilzonenplan

Mit dem Teilzonenplan werden geringfügige Anpassungen der bestehenden Zonierung sowie die Einzonung der Fläche bei der bestehenden Tankstelle vorgenommen. Einwände gegen die zonenrechtlichen Anpassungen bestehen keine. Es handelt sich mehrheitlich um Korrekturen, die beim Erlass der Zonenpläne übersehen wurden.

Die Prüfung ergibt, dass der Teilzonenplan Bootswerft Helbling recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.

2. Änderung Gestaltungsplan

a) In Anwendung von Art. 32 Abs. 1 des Baugesetzes (abgekürzt BauG) kann eine Änderung eines Gestaltungsplans erfolgen, wenn dies aufgrund wichtiger öffentlicher Interessen geboten ist, insbesondere wenn sich die Grundlagen ihres Erlasses wesentlich geändert haben oder wenn wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind. Im Rahmen der Genehmigung ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Änderung des Sondererlasses erfüllt sind und somit eine Genehmigung möglich ist.

b) Hauptbestandteile des Änderungsplans sind:

aa) das "Ausscheiden der Gebäudegrundfläche neue Hauptbaute C (Dreifamilienhaus)",

- bb) die Anordnung der Parkplätze 1-13 und 14-31 innerhalb des Perimeters,
 - cc) die Tankwagen- und Feuerwehrezufahrt inkl. Wendeplatz,
 - dd) die Anpassung der Grünfläche infolge Verlegung Notzufahrt / Feuerwehr,
 - ee) das Ausscheiden einer "bepflanzten Grünfläche",
 - ff) das Ausscheiden der "Gebäudegrundfläche Tankstelle" und "Grundfläche unterirdische Tankanlage",
 - gg) das Vergrössern des Baubereichs für Verbindungsbauten,
 - hh) Anpassungen des Bereichs für das Kranhallendach, für diverse Stege und der "Gebäudegrundfläche Vor- und Anbauten".
- c) Die Prüfung ergibt, dass es sich bei den Änderungen cc – hh um geringfügige Anpassungen handelt. Zum einen wird der Erlass nur mit Baubereichen von, bereits zum Zeitpunkt der Genehmigung 1997 vorhandenen Bauten und Anlagen nachträglich ergänzt (diese wurden damals nur unter den "Hinweisen" als bestehend erfasst). Zum andern erfolgt ein vernachlässigbarer Flächenabtausch im Bereich der Grünflächen, der Zufahrten und der Parkplätze 1-5, 9-13 und 14-31 entlang des Strandwegs.

Diese Änderungen cc – hh sind raumplanungsrechtlich unbedeutend und können genehmigt werden.

- d) Betreffend der Änderungen aa und bb ergibt sich Folgendes:

aa) Für die Ausscheidung des Baubereichs C besteht kein öffentliches, sondern allein ein privates Interesse. Die Grundlagen haben sich seit der Inkraftsetzung des rechtskräftigen Erlasses nicht geändert und es werden keine wesentlichen neuen Bedürfnisse nachgewiesen. Die Prüfung zeigt, dass anstelle des früheren Wohnhauses ein Neubau realisiert wurde, der massiv grösser ist als das ursprüngliche Gebäude:

Flächen (m ²) bzw. Kubatur (m ³)	Altbau (Assek.- Nr. 1314)	Neubau	Erweiterung in %
Gebäudegrundfläche (exkl. Vorbauten)	154.60	201.60	30.4
Gebäudegrundfläche mit Vorbauten (Balkone)	154.60	280.14	81.2
Anrechenbare Geschossfläche	373.60	488.10	30.6
Bruttogeschossfläche ohne Balkone / Terrassen	390.00	753.12	93.1
Bruttogeschossfläche mit Balkone / Terrassen	426.00	1007.00	136.4
Kubatur (ohne Dach, d.h. bezogen auf Gebäudehöhe)	1'054.90	1673.28	58.6

Es ist offensichtlich, dass ein derartiger Neubau innerhalb des Seeabstands den raumplanungsrechtlichen Zielvorstellungen (Art. 1 und Art. 3 des Raumplanungsgesetzes) widerspricht. Die Ausscheidung des Baubereichs C soll somit allein der Legalisierung des bereits erstellten Gebäudes dienen. In der Gewerbe-Industriezone, wie sie für die Bootswerft Helbling ausgeschieden ist, sind gemäss Art. 13 BauG grundsätzlich nur Wohnbauten für Betriebsinhaber und für standortgebundenes Personal zulässig. Es ist nicht ersichtlich, wieso für eine Bootswerft dieser Grösse ein Dreifamilienhaus notwendig sein sollte. Für eine Gesamtüberbauung mit ortsbaulich vorzüglicher Gestaltung, wie sie im Rahmen eines Gestaltungsplans verlangt wird, ist der Baubereich C bzw. das Dreifamilienhaus jedenfalls nicht erforderlich, weshalb die Genehmigung für diesen Teil des Gestaltungsplans nicht erteilt werden kann.

bb) Für die neuen Parkplätze 6 – 8 direkt anschliessend an den Baubereich C gelten die analogen Ausführungen wie zum Baubereich C; sie kommen innerhalb des Seeabstands zu liegen und sind planungsrechtlich nicht zu rechtfertigen, weshalb die Genehmigung auch für diesen Teil der Änderung verweigert wird.

3. Änderung "Besondere Vorschriften (BesV)"

- Art. 1 Abs. 3: Die Änderungen der Bestimmung (Baupläne für das Dreifamilienhaus sowie die Ergänzung "Hochwasserschutz Massnahmenplan Werft Meinrad Helbling AG, dat. 16.05.08") werden nicht genehmigt (vgl. Ausführungen zu Art. 9 besV und zu Punkt 4, Bericht).
- Art. 2: Nicht genehmigt wird die Bestimmung bezüglich ", des neuen Dreifamilienhauses (Assek. Nr. 4576)" und "sowie der Massnahmen zum Hochwasserschutz".
- Art. 3 Abs. 1: Der Zusatz "und C", der sich auf das neue Dreifamilienhaus bezieht, wird nicht genehmigt.
- Art. 3 Abs. 7 und Art. 4 Abs. 3 beziehen sich auf das neue Dreifamilienhaus und werden daher nicht genehmigt.
- Art. 8 Abs. 4: Da die Beilagen 41 und 41e des Umweltverträglichkeitsberichts als Hinweis zu betrachten sind, und die Änderung bezüglich Notzufahrt, Grünflächen und Rasengittersteinen im Änderungsplan des Gestaltungsplans als verbindliche Bestandteile aufgeführt sind, sind die Ergänzungen zu streichen.
- Art. 9: Weil das Hochwasserschutzkonzept nicht auf einer Absprache mit der GVA basiert und bei Bauvorhaben ein Objektschutz betreffend Hochwasserschutz eingereicht werden muss, wird diese Bestimmung nicht genehmigt (vgl. Punkt 4, Bericht).

4. Bericht

Das "Hochwasserschutzkonzept", welches im Bericht erwähnt wird, basiert nicht auf einer Absprache mit der GVA. Der Schadeninspektor hat seinerzeit lediglich zur Kenntnis genommen, dass aufgrund des Hochwassers von 1999 Massnahmen getroffen wurden und hat dafür auch Beiträge aus dem Fonds für die Verhütung von Elementarschäden ausrichten lassen. Die GVA macht darauf aufmerksam, dass bei allfälligen künftigen Neu- oder Umbauten bzw. Erweiterungen das Baugesuch mit einem Objektschutznachweis betreffend Hochwasserschutz zu ergänzen ist.

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 Teilzonenplan wird genehmigt.

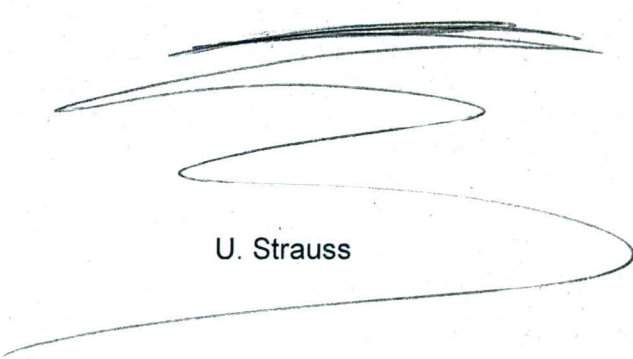
2. Die Änderung des Gestaltungsplans wird im Sinn der Erwägungen und unter Vorbehalt von Ziffer 3 genehmigt.
3. Nicht genehmigt im Sinn der Erwägungen werden folgende Bestandteile des Gestaltungsplans:
 - das neue Dreifamilienhaus (Baubereich C)
 - die Parkplätze 6 – 8.
4. Die Änderungen der Besonderen Vorschriften werden im Sinn der Erwägungen und unter Vorbehalt von Ziffer 5 genehmigt.
5. Nicht genehmigt werden im Sinn der Erwägungen die Bestimmungen, welche das neue Dreifamilienhaus sowie den Hochwasserschutz betreffen. Konkret handelt es sich dabei um die folgenden Bestimmungen:
 - Art. 1 Abs. 3
 - in Art. 2 der Passus: "*des neuen Dreifamilienhauses (Assek. Nr. 4576)*" und "*sowie der Massnahmen zum Hochwasserschutz*"
 - in Art. 3 Abs. 1 der Zusatz "*und C*"
 - Art. 3 Abs. 7
 - Art. 4 Abs. 3
 - die Ergänzungen in Art. 8 Abs. 4
 - Art. 9
6. Bei allfälligen künftigen Neu- oder Umbauten bzw. Erweiterungen ist das Baugesuch mit einem Objektschutznachweis betreffend Hochwasserschutz zu ergänzen.
7. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'500.--.

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem kantonalen Vermessungsamt einzureichen.

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.

Mit freundlichen Grüssen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Gebäudeversicherungsanstalt