



A-Post
Gemeinderat Flums
Marktstrasse 25
8890 Flums

14. März 2016

Geschäft Nr. 16-663

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) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Flumserei (Umzonung innerhalb Bauzone)**
- **4. Änderung Baureglement (Wohn- und Gewerbezone Flumserei)**

Das Areal der ehemaligen [REDACTED] (Parzellen Nr. 1 und 3728) liegt in der Gewerbe- und Industriezone GI. Seit der Schliessung der Baumwollspinnerei im Jahr 2009 plant die [REDACTED] als neue Grundeigentümerin die Umnutzung des Gebäudekomplexes unter der neuen Marke „Flumserei“. Im Hauptbau soll dabei ein vielfältiger Wohnungsmix realisiert und in den Nachbargebäuden das bestehende Gewerbeangebot fortgesetzt werden. Als Grundlage für die Umnutzung des Hauptbaus zu teilweisem Wohnraum und um Ideen und Ansätze für die Erschliessung, Parkierung und Umgestaltung zu entwickeln, wurde im Jahr 2014 ein Studienauftrag durchgeführt. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan sollen die beiden Parzellen Nrn. 1 und 3728 mit einer Gesamtfläche von 20'767 m² der neu zu schaffenden Wohn- und Gewerbezone „Flumserei“ zugewiesen werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Areals zu schaffen. Nebst dem Zonenplan bedarf auch das Baureglement einer entsprechenden Anpassung.

Am 15. September 2009 genehmigte das Baudepartement den Zonenplan Talgebiet. Das Baureglement wurde am 5. April 1994 genehmigt. Zwischenzeitlich wurden Anpassungen an dieser Nutzungsplanung vorgenommen. Gemäss Art. 32 BauG können Baureglement und Zonenplan geändert werden, wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist, insbesondere wenn sich die Grundlagen ihres Erlasses wesentlich geändert haben oder wenn wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind. Mit der Schliessung der [REDACTED] und der vorgesehenen Umnutzung besteht gegenüber der rechtskräftigen Nutzungsplanung eine neue Ausgangslage. Aus raumplanerischer Sicht besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an einer zeitgemässen Umnutzung des Areals und damit verbunden der langfristigen Erhaltung des Industrieensembles mit den teilweise schutzwürdigen Gebäuden.



Die Unterlagen wurden am 26. Juni 2015 durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vorgeprüft (INGE 15-3522). Die vorliegenden Planerlasse berücksichtigen die im Vorprüfungsverfahren gemachten Ausführungen. Mit der Umzonung wird die gesamte Bauzonenfläche unter Hinweis auf die Übergangsbestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; RPG) nicht vergrössert. Trotzdem ist bereits jetzt darauf hinzuweisen, dass die Gesamtgrösse der Bauzonen in der Gemeinde Flums - gestützt auf die revidierte Raumplanungsgesetzgebung - geprüft werden muss.

Um eine qualitativ hochstehende Überbauung zu realisieren und die Eckpunkte aus dem Studienauftrag/Wettbewerb festzuhalten, wird aus raumplanerischer Sicht der Erlass eines Sondernutzungsplans empfohlen.

Am 11. Februar 2008 genehmigte das Baudepartement die Schutzverordnung. Danach ist das Spinnereigebäude aus dem Jahre 1866 nicht als Kulturobjekt festgelegt. Wie oben ausgeführt wird die Schutzwürdigkeit des Spinnereigebäudes als Industriedenkmal von verschiedenen Seiten bejaht. Laut den neuen Bestimmungen von Art. 7h BauR soll denn auch das äussere Erscheinungsbild soweit als möglich erhalten bleiben und auf Neubauten, welche die Ensemblewirkung stören könnten, verzichtet werden. Umbauten, Sanierungen und Erneuerungen sollen in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege auch in Zukunft möglich bleiben. Aus raumplanerischer Sicht wird die Aufnahme des Hauptgebäudes als Kulturobjekt nach Art. 98 BauG in die Schutzverordnung empfohlen.

Während der öffentlichen Auflage wurde eine Einsprache eingereicht, welche der Gemeinderat Flums mit Entscheid Nr. 366 vom 7. Dezember 2015 abgewiesen hat. Mit Rechtskraftbescheinigung vom 3. März 2016 hält die Staatskanzlei fest, dass gegen den Einspracheentscheid kein Rekurs bei der Regierung des Kantons St. Gallen hängig ist.

Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind. Sie können 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. Die angeführten Erlass werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'330.--.

Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 1'050.--
Amt für Umwelt und Energie (i.Z. mit 15-3522)	Fr. 280.--

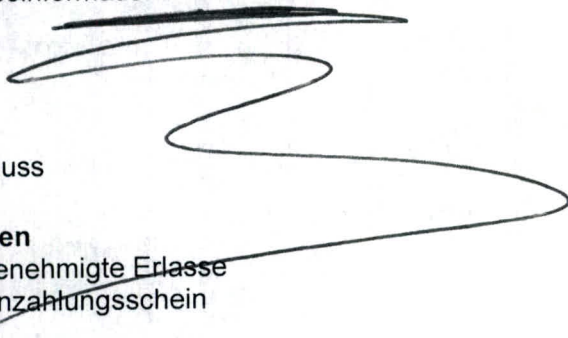
Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.



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.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Amt für Kultur - Denkmalpflege
- Amt für Umwelt und Energie
- Tiefbauamt – Rechtsdienst