Baudepartement
des Kantons St.Gallen

Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen
Telefon 071 229 30 03, Fax 071 229 39 60

21. September 2009

Gemeinderat Flums
Marktstrasse 25
8890 Flums

039 **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; abgekürzt BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- **Gestaltungsplan Haus Löwen**

Auf den Grundstücken Nr. 29 und 3629 im Dorfkern von Flums befinden sich der Werkhof sowie ein öffentlicher Parkplatz. Mit dem neuen Werkhof bei der Autobahn wird das Areal für eine neue Nutzung frei. Das Gebiet soll mit einem Geschäfts- und Bürohaus überbaut werden. Im überhöhten Erdgeschoss ist ein publikumsintensives Verkaufsgeschäft ([redacted]) vorgesehen. In den beiden Obergeschossen sind Räume für Büro- oder Wohnnutzung geplant, wobei letztere auf max. 40 % der Bruttogeschossfläche beschränkt ist. Die heute rund 50 oberirdischen Parkplätze bleiben bestehen. Deren Lage wird geringfügig verändert.

Das Gebiet liegt gemäss Kernzonenplan vom 4. Mai 1993 in der Kernzone Dorf 1, im Bereich D. In Art. 14 des Kernzonenreglements sind die geltenden Regelbauvorschriften aufgeführt. Gemäss Kernzonenplan sind die drei umliegenden Gebäude St. Justuskirche, Pfarreihaus und Bauernhaus geschützt. Um einen angemessenen Umgebungsschutz dieser Bauten sowie eine gute Einpassung ins Ortsbild (Ortsbildschutzgebiet) bzw. eine gute architektonische Gestaltung des Neubaus zu gewährleisten, wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet. Dieser ist ebenfalls erforderlich, um eine Mehrausnützung von mehr als 20% zu ermöglichen. Für den Neubau werden nebst den maximalen baulichen Abmessungen auch die Materialisierung und die Farbgebung definiert.

Gegenüber den untenstehend in Klammern gesetzten Bestimmungen im Baureglement (BauR) sowie Art. 14ff. des Kernzonenreglements (KernR) ergeben sich folgende Abweichungen:

- Max. Gebäudehöhe 11.75 m, da überhöhtes Erdgeschoss (10 m)
- Max. Firsthöhe 11.75 m, da Flachdachbau ohne Dach- oder Attikageschoss (14.50 m)
- Begrüntes Flachdach (Steildach mit Ziegeleindeckung)
- Abstand westliche Gebäudeecke von Marktstrasse 1.9 m (5 m gemäss Art. 14 BauR)
- Abstand östliche Gebäudeecke von St. Justusstrasse 4 m (5 m gemäss Art. 14 BauR)

- AZ 0.98 entspricht Mehrausnützung von 22.5 % (AZ 0.8 mit Mehrausnützung von 20 %)
- Kein min. oder max. Wohnnutzungsanteil (min. AZ 0.3 und max. AZ 0.5 für Wohnen)
- Min. gewerbliche Nutzung 60 %; Erdgeschoss 100 % (Wohnnutzungsanteil vgl. oben).

Die Unterlagen wurden vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am 3. Juli 2009 vorgeprüft. Die im Vorprüfungsschreiben gemachten Ausführungen werden im vorliegenden Planerlass bzw. im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren berücksichtigt. Im Detail ergeben sich zu den Ausführungen gemäss Vorprüfung folgende Bemerkungen:

Gemäss Rücksprache mit dem Strasseninspektor vom 15. September 2009 wird die allfällige Mittelinsel inkl. Aufhebung der Linksabbiegespur als separates Vorhaben geprüft. Die für die Tiefgaragenzufahrt erforderliche Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes gegenüber der Bergstrasse (Kantonsstrasse) soll im Baubewilligungsverfahren erteilt werden. Betreffend Anordnung der Stele wurde Art. 6 Abs. 4 der Besonderen Vorschriften dahingegehend ergänzt, als dass die Sichtweiten gemäss den VSS Normen - wie bereits auch beim Containerplatz und der Trafostration gemäss Art. 17 bzw. Art. 18 - einzuhalten sind.

Der Signalisations- und Markierungsplan sowie das Reklamegesuch sollen im Baubewilligungsverfahren eingereicht werden. Art. 12 Abs. 2 wurde ergänzt, so dass Rückfahrmanöver für die Anlieferung auf den Anlieferungsbereich beschränkt sind. Gemäss Rücksprache mit der Bauherrschaft vom 18. September 2009 (Telefon mit [redacted]) ist zudem eine Abschrankung vorgesehen. Die öffentlichen Parkplätze für die Kundinnen und Kunden von Coop werden oberirdisch angeordnet. Damit wird die Tiefgarage vorwiegend von ortskundigen Personen genutzt. Aufgrund der Platzverhältnisse soll eine Einbahnregelung einzgeführt werden. Gemäss Rücksprache mit der Bauherrschaft ist für die Tiefgaragenzufahrt eine einfache Lichtsignalanlage vorgesehen. Für die Kantonspolizei – Verkehrpolizei ist eine einfache Lichtsignalanlage in Ordnung, sofern die Tiefgarage nur privat genutzt wird. Es ist somit sicherzustellen, dass die Tiefgarage nur privat genutzt werden kann.

Art. 6 Abs. 1 und Art. 11 wurden dahingehend ergänzt, als dass die Kantonale Denkmalpflege und die Kantonsarchäologie frühzeitig in die Planung und Beurteilung des Detailprojektes miteinzubeziehen sind.

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass die Anforderungen gemäss Art. 28 BauG erfüllt. Er ist recht- und zweckmässig und 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 im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'100.--.

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

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
- Archäologie
- Denkmalpflege
- Hochbauamt
- Kantonspolizei – Verkehrspolizei
- Tiefbauamt – Strasseninspektorat