Kanton St.Gallen
Baudepartement

Baudepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

A-Post
Gemeinderat Flums
Marktgasse 25
Postfach
8890 Flums

17. Juni 2014

Geschäft Nr. 14-2986
Gemeinde Flums: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

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

- **Teilzonenplan "Justus - Hof" Parz. Nr. 32**
- **Gestaltungsplan "JustusHof Flums"**

Das an der Bergstrasse gelegene Grundstück Nr. 32 befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Auf der Parzelle steht die aus dem Jahr 1890 stammende "Villa Gassner", welche jedoch kein Schutzobjekt ist. In südöstlicher Richtung vorgelagert befindet sich eine durch eine ortstypische Mauer strukturierte Gartenanlage. In nördlicher Richtung angrenzend befinden sich eine neuzeitige Doppelgarage und ein Holzschopf. Der Rest der 2'853 m^2 umfassenden Parzelle ist unbebaut. Eine öffentliche Nutzung dieser Parzelle ist zukünftig nicht mehr vorgesehen.

Die [redacted] plant auf dem unbebauten Parzellenteil eine Wohnsiedlung nach SIA-Norm 500 (hindernisfreie Bauten) sowohl für Junge, Ältere und Familien. Dabei soll die "Villa Gassner" erhalten bleiben, die Nebenbauten werden jedoch entfernt und teilweise ersetzt. Die geplante Siedlung besteht aus drei Baukörpern. Hauptnutzung ist Wohnen, wobei eine teilweise gewerbliche Nutzung für Büroräumlichkeiten, Praxen usw. zulässig sein soll. Da dieses Vorhaben in der ZöBA nicht zonenkonform ist, ist eine Umzonung der Parzelle Nr. 32 in die Kernzone Dorf 1 (K-A1), Bereich D vorgesehen.

Der Gestaltungsplan JustusHof umfasst eine Fläche von 2'853 m^2. Er wird durch die Bergstrasse, die Altersheimstrasse, den Kirchplatz und das Friedhofareal begrenzt. Sowohl die Fläche als auch die Abgrenzung des Gestaltungsplans ist zweckmässig.

Gegenüber der Regelbauweise sind folgende Abweichungen vorgesehen:

	Regelbauweise Art. 14 KernR	Gestaltungsplan
Vollgeschosszahl	3 VG	Gebäude A: 6 VG, Gebäude B: 5 VG Gebäude C: 4 VG, Villa "Gassner": 3 VG
Dachgeschosszahl	2 DG	kein Dach- oder Attikageschoss
Dachgestaltung	Steildach, Ziegel	Begrüntes Flachdach
Max. Firsthöhe	14.50m	Flachdachbau F.H. = G.H
Max. Gebäudehöhe	10.00m	Bau A: 18.27m, Bau B: 15.83m Bau C: 12.50m, Villa "Gassner": 11.15m
Grenzabstand allseits	4.00 m	teilweise Unterschreitung

Strassenabstände	4.00 m und 3.00 m	teilweise Unterschreitung
Gebäudeabstand	8.00 m	teilweise Unterschreitung
Ausnützungsziffer	0.8	1.2 (+ 50 %)
Nutzungsmix	min. 0.3/max. 0.5 Wohnen	überwiegend Wohnen, Gewerbe möglich

Gemäss Art. 28 BauG kann die politische Gemeinde zur Erreichung einer Gesamtüberbauung mit städtebaulich vorzüglicher Gestaltung mit schriftlicher Zustimmung der Grundeigentümer im Plangebiet Gestaltungspläne erstellen, welche die Überbauung einer oder mehrerer Parzellen projektmässig bis in Einzelheiten, beispielsweise durch Festlegung des Grundrisses, regeln. Die Anforderungen, welche in planerischer und städtebaulicher Hinsicht an eine Überbauung gestellt werden, sind in Art. 1 und 3 RPG umschrieben. Aufgrund der 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 Detailierungsgrad auf. Die Grenze der zulässigen Abweichungen von der Regelbauweise ergibt sich einerseits aus dem Erfordernis der städtebaulich vorzüglichen Gestaltung und dem damit verbundenen öffentlichen Interesse, andererseits aus dem Erfordernis der Wahrung berechtigter Nachbarinteressen. Die Frage der städtebaulich vorzüglichen Gestaltung wurde durch das Hochbauamt im Rahmen der Vorprüfungen positiv beurteilt. In der Gesamtsicht wirkt die Überbauung JustusHof ruhig und stringent und ist eine städtebaulich vorzügliche Lösung für diesen Ort.

Gemäss Art. 68 BauG sind höhere Häuser, d.h. Bauten mit sechs und mehr Geschossen oder mit mehr als 20 Meter Gebäudehöhe, in anderen als Industriezonen nur gestützt auf eine Überbauungs- oder Gestaltungsplan zulässig. Bei höheren Häusern wird die Zonierung jeweils derart angepasst, dass von der "höchsten" geltenden Zone ausgegangen wird. Dies ist im Talgebiet für die verschiedenen Kernzonenarten die K-A1.

Die Unterlagen wurden vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation mehrmals vorgeprüft. Die Ausführungen dieser Vorprüfungsschreiben sind in den vorliegenden Planerlassen berücksichtigt. Die Prüfung ergibt: Die Erlasse sind recht- und zweckmässig.

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 Teilzonenplan "Justus - Hof" Parz. Nr. 32 wird genehmigt.
2. Der Gestaltungsplan "JustusHof Flums" wird genehmigt.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 3'600.--.

   Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 3'200.--
Amt für Umwelt und Energie	Fr. 400.--

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 Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie
- Rechtsabteilung
- Amt für Kultur - Denkmalpflege
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Amt für Umwelt und Energie
- Hochbauamt
- Kantonspolizei - Verkehrstechnik