Baudepartement
des Kantons St.Gallen

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

9. August 2001

BD/Rechtsabteilung
E 10. Aug. 2001
Nr.

- Gemeinderat Gaiserwald
  9030 Abtwil
- Stadtrat St. Gallen
  9001 St. Gallen

VII 1 St. Gallen/VII 90 Gaiserwald: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrte Präsidenten
Sehr geehrte Damen und Herren Stadt- und Gemeinderäte

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

- **Überbauungsplan Moos, Abtwil**

Der Erlass bezweckt die Festlegung der Rechtsgrundlagen für die Erstellung eines Multiplexkinos. Es handelt sich dabei um ein Vorhaben nach Art. 69bis BauG. Das Plangebiet liegt grösstenteils auf dem Boden der politischen Gemeinde Gaiserwald, der südliche Teil indes gehört zu St. Gallen.

Das Vorhaben liegt am Rand der Stadt St. Gallen. St. Gallen, Herisau, Gossau und Abtwil liegen - bezogen auf die Ortszentren - maximal rund 5km entfernt. Die Prüfung ergibt, dass der Erlass - auch unter Berücksichtigung der länger zurückliegenden Vorgeschichte - grundsätzlich recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann. Genauer einzugehen ist auf einige Einzelfragen in den Bereichen Parkierung, Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sowie die Auswirkungen auf andere Kinos.

1. Nach den rechtsverbindlichen Unterlagen müssen die vorgesehenen Parkplätze bewirtschaftet werden. Unter Berücksichtigung der bereits länger zurückliegenden Vorgeschichte lassen sich die vorgesehenen Ansätze vertreten. Eine allgemeine Regelung hinsichtlich der Gebührenpflicht für Parkierungsanlagen auch für die bestehenden Grossanlagen im Kanton St. Gallen ist indes derzeit in Bearbeitung. In diesem Sinne bleibt eine spätere Anpassung der Gebührenansätze ausdrücklich vorbehalten. Damit auch tatsächlich eine Parkplatzbewirtschaftung erfolgt, müssen Schranken errichtet werden, zumindest eine Ausfahrtsschranke.

Weil das Plangebiet in einem Massnahmenplangebiet liegt, dürfen - unter Vorbehalt der Einhaltung der übrigen Vorschriften - höchstens soviele Parkplätze errichtet werden, als gemäss den VSS-Richtlinien als Grenzbedarf ausgewiesen werden können. Weil Bauvorhaben nach Art. 69bis BauG nur auf Flächen errichtet werden dürfen, die „gut" mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen sind, ist diese Zahl auf 50% zu reduzieren. Im vorliegenden Fall liegt der Grenzbedarf für Kino, Restaurant, Beschäftigte und Shop/Nebennutzungen bei rund 600 Parkplätzen.

2. Die Genehmigung des Überbauungsplanes setzt voraus, dass das Plangebiet „gut" mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen ist (Art. 69bis BauG). Die bestehende Buslinie Nr. 7

weist nach Abtwil bzw. St. Gallen zeitweise bereits den erforderlichen Erschliessungsgrad auf. Für Randstunden ist eine gewisse Ergänzung vorgesehen.

Im fraglichen Gebiet sind derzeit noch weitere Grossvorhaben in Planung (Stadion; Fachmarkt Migros/Änderungen Säntispark). Zudem ist eine Gesetzesänderung bezüglich der Ladenöffnungszeiten in der Vernehmlassung. Es stehen somit verschiedene Änderungen bevor, die eine grundsätzliche Anpassung des öV-Konzeptes für dieses Gebiet zur Folge haben werden. Weil diese Rahmenbedingungen noch fehlen, ist eine abschliessende Beurteilung bezüglich öV-Erschliessung nicht möglich. In diesem Sinn lässt sich die vorgesehene, bloss teilweise Ergänzung des öffentlichen Verkehrsangebotes vorübergehend vertreten. Im Zusammenhang mit der Realisierung der genannten Bauvorhaben, spätestens jedoch innert drei Jahren nach der Betriebsaufnahme des Mulitplexkinos muss eine weitere Ergänzung des öV-Angebotes geprüft werden (Konkretisierung der öV-Vereinbarung mit den Gemeinden; Abdeckung des ganzen Haupteinzugsgebietes, abgestuft nach den Ladenöffnungszeiten; z.B. Rufbussystem für Randstunden/Sonntage, etc.).

3. Multiplexkinos können erfahrungsgemäss erhebliche negative Auswirkungen auf die Innenstädte haben (Schliessung der dortigen Kinos, Reduktionen in anderen Bereichen des Freizeitangebots). Im vorliegenden Fall kann eine erhebliche Beeinträchtigung indes ausgeschlossen werden. Der Betreiber des Multiplexkinos besitzt und betreibt auch den Grossteil der Kinos in der Innenstadt. Im Rahmen des Erlassverfahrens für den Überbauungsplan hat F.A. Brüni die klare Absichtserklärung gemacht, die innerstädtischen Kinos nicht zu schliessen. Damit kann davon ausgegangen werden, dass zumindest der Grossteil der heutigen Kinos in der Innenstadt von St. Gallen erhalten bleibt.

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 Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinn der Erwägungen genehmigt. Für die Parkierungsanlage sind Schranken zu erstellen, mindestens für die Ausfahrt.

2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 6'700.-- (Fr. 5'500.-- UVP-Fachstelle; Fr. 1'200.-- Planverfahren).

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 lit. c VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Für das Baudepartement
Der stv. Leiter des Planungsamtes:

lic. iur. U. Pfister

Beilagen:
- genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein (für Gemeinderat Gaiserwald)

Kopie:
- Cinesca AG, Blumenbergplatz, 9004 St. Gallen

Weiter an:

- Planungsamt
- Rechtsabteilung
- AFU, UVP-Fachstelle