



Gemeinde Au



Gemeinde Balgach

GEMEINDE
BERNECK 

DIEP  LDSAU

Gemeinde **Widnau** 

Revision Baureglement **Planungsbericht**

St.Gallen, 7. Februar 2006

1. Anlass, Ziel der Revision, Grundsätze

Im Rahmen der schrittweisen Annäherung der 5 Mittelrheintaler Gemeinden Diepoldsau, Widnau, Balgach, Au und Berneck soll ein einheitliches Baureglement geschaffen werden. Ziel ist es, auf der Basis dieses gemeinsamen Baureglementes eine einheitliche Baurechtspraxis in der Gesamtregion einzuführen. Das Baureglement soll von den bereits in übergeordneten Erlassen geregelten Sachverhalten entlastet werden. Die Regelungsdichte ist auf das gesetzlich erforderliche Minimum zu reduzieren. Die Bestimmungen sind präzise und klar zu formulieren, wo ein Ermessensspielraum besteht, sind im Sinne von Leitplanken klare Grundsätze festzuhalten.

Nicht Gegenstand der vorliegenden Revision ist eine Überprüfung der Zonenpläne der Gemeinden. Trotz der Vereinheitlichung der Bestimmungen sind die tatsächlichen Besonderheiten der einzelnen Gemeinden zu berücksichtigen und weiterhin abzubilden. Die fünf bestehenden Zonenpläne, die in diesem Projekt unangetastet bleiben, geben einen zum Teil differenzierten Regelungsbedarf vor.

Inhaltlich sollen die bestehenden Bestimmungen auf ihre Tauglichkeit in der Praxis überprüft und wo nötig und sinnvoll Anpassungen vorgenommen werden. Der Spielraum für Neuregelungen ist jedoch durch die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes beschränkt.

Grossen Wert wird auf eine benutzerfreundliche Handhabung des neuen Baureglementes, einen einfachen Aufbau und auf klare Verbindungen zu weiteren relevanten Gesetzen gelegt.

2. Systematik, Aufbau

Bereits heute weisen die fünf Baureglemente viele Gemeinsamkeiten auf. Als „Vorlage“ für das gemeinsame Baureglement diente das neuste der fünf Reglemente, dasjenige von Berneck. Aus der Beilage 1 ist zu entnehmen, welche Bestimmungen übernommen, welche geändert und welche aufgehoben werden.

Das neue Baureglement weist noch 22 Artikel auf im Gegensatz zu den rund 40 Bestimmungen der bestehenden Reglemente von Au, Widnau, Balgach und Diepoldsau. Das Baureglement von Berneck ist bereits heute deutlich gekürzt und weist 23 Artikel auf. Die Gliederung in 5 Hauptkapitel sowie die Systematik wurde in Anlehnung an das Baugesetz festgelegt. Der Bereich des Natur- und Heimatschutzes ist in allen 5 Gemeinden in separaten, integralen Schutzverordnungen mit dazugehörigen Reglementen geregelt. Die Schutzverordnung von Berneck ist noch nicht rechtskräftig.

Im Reglement wird unterschieden zwischen rechtsetzendem Inhalt (Spalte links, grau unterlegt) und Hinweisen. Dies ermöglicht es, sowohl Querverweise zu weiteren relevanten Erlassen sowie erläuternde Skizzen unmittelbar neben dem Reglementstext anzuordnen. Das System hat sich in der Praxis sehr bewährt. In der Druckfassung ist zudem ein besonderer Umschlag vorgesehen, der es ermöglicht, die Regelbauvorschriften jederzeit sichtbar zu halten. Selbstverständlich wird nach der Genehmigung das Reglement EDV-technisch so aufgearbeitet, dass eine einfache Integration in die bestehenden E-Government-Tools der Websites der Gemeinden einfach möglich ist.

3. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

3.1 Zweck, Zuständigkeit und Bauberatung

Das einheitliche Baureglement bietet die Grundlage für eine einheitliche Vollzugspraxis in den 5 Gemeinden. Jede Gemeinde entscheidet jedoch wie bisher autonom über die Erlasse im Bau- und Planungswesen. Die gewählte Formulierung lässt verschiedene Zusammenarbeits-

modelle zu, wie beispielsweise eine gemeinsame Baukommission o.ä. Auch der Beizug von Fachleuten in Fragen der Bauberatung ist in verschiedener Form möglich (architektonische Berater, Baugesuchsprüfung etc.).

3.2 Ortsplanung

Es wird insbesondere die Rechtswirkung und Mitwirkung des kommunalen Richtplans geregelt. Die Bestimmungen zu den weiteren Planungsinstrumenten sind im Baugesetz enthalten.

3.3 Projektierung

Grundsätze

Die Grundsätze verdeutlichen die anzuwendenden, allgemein gültigen Regeln der Baukunst. Sie gelten als Leitlinien bei Entscheiden der Baubehörden, die einen Ermessensspielraum zulassen. So ist beispielsweise für die Gewährung eines Bonus für eine Gesamtüberbauung im Rahmen eines Überbauungsplans auf die formulierten Grundsätze abzustützen.

Definitionen

In Art. 7 sind sämtliche Definitionen zusammengefasst. Im Grundsatz wird an der bestehenden Systematik der Geschossdefinitionen festgehalten.

Eine Vereinfachung wird bei der Definition von Dachgeschossen angestrebt. Als Dachgeschosse gelten – unabhängig der Dachform – alle Bauteile, die innerhalb einer definierten max. Umhüllung liegen und die Kniestockregelung einhalten. Auf den Gebäudekurzseiten (Giebelseite bei Satteldächern) können Dachgeschosse bis in die Fassadenflucht der darunterliegenden Vollgeschosse reichen. Dadurch werden Flachdachformen dem gewöhnlichen Satteldach gleichgestellt.

Regelbauvorschriften

Die Definition der Regelbauvorschriften wurde auf der Basis eines umfassenden Vergleichs der unterschiedlichen Bestimmungen in den 5 Gemeinden erarbeitet (vgl. Beilage 2). Die neuen Festlegungen orientieren sich einerseits am gemeinsamen Nenner und an der Praxiserfahrung mit den bestehenden Massen andererseits wurden möglichst liberale Lösungen unter Beachtung der Wohnhygiene angestrebt.

Da die Zonenpläne in der jetzigen Phase nicht überprüft oder angepasst werden sollen, sind zwingend sämtliche Zonen, die heute in den 5 Gemeinden vorkommen, in den Regelbauvorschriften abzubilden. Besonderes Augenmerk wurde bei der Festlegung der Masse auf die unterschiedlichen Bedürfnisse für das Bauen an steilen Hanglagen (W1 und WE) resp. in der Ebene (W2b) gelegt. Die W2a Zone umfasst sowohl Gebiete am Hang wie auch weniger dicht bebaute Gebiete in der Ebene.

Grössere Differenzen zwischen den Gemeinden zeigten sich beim grossen Grenzabstand in den Wohn- und den Wohngewerbebezonen. Für die Festlegung des grossen Grenzabstandes waren folgende Überlegungen entscheidend:

- reduzierte Grenzabstände erhöhen den Spielraum für Bauende
- die Dichte wird durch die Ausnützungsziffer bestimmt, nicht durch den Grenzabstand
- reduzierte Grenzabstände ermöglichen kleinere Parzellen, damit wird der Bau eines EFH für eine grössere Bevölkerungsschicht erschwinglich
- die Nachfrage an kleinen EFH-Parzellen ist vorhanden; v.a. junge Familien können angesprochen werden, dies ist ein erwünschtes Zielsegment im Mittelrheintal
- auf kleinen Grundstücken wird die mögliche Dichte ausgenutzt, dies entspricht dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Bauland

- eine Erhöhung des grossen Grenzabstandes würde die Überbaubarkeit einzelner Grundstücke massiv einschränken, problematisch ist dies bei neu parzellierten, noch unüberbauten Gebieten

Neu definiert wird eine Grünzone für Schrebergärten.

Besondere Abstände

In Ergänzung zu den übergeordneten Abstandsbestimmungen im Baugesetz werden in diesem Kapitel alle weiteren Abstandsbestimmungen zusammengefasst.

Um bei klassierten, schmalen Wegen die Einhaltung des Gebäudeabstandes und damit der Wohnhygiene zu gewährleisten, gleichzeitig jedoch die Erstellung von Wegen nicht durch das Einhalten grösserer Abstände zu behindern oder zu verunmöglichen, soll entlang Wegen generell der Grenzabstand dem Strassenabstand vorgehen.

Um Nebenbauten auf dem gleichen Grundstück gleichzustellen mit zwei An- oder Nebenbauten über die Grundstücksgrenze, wird der einzuhaltende Grenzabstand von Garagen und Abstellräumen auf 1.0 m reduziert. Die Grundfläche zusammengebauter Neben- und Anbauten darf neu 100 m² nicht überschreiten. Diese Präzisierungen wurden insbesondere aufgrund verschiedener Praxisbeispiele eingeführt. Die festgelegten Gewässerabstände gegenüber eingedolten Gewässern im nicht überbauten Gebiet entsprechen den heute gültigen Regelungen der Gemeinden.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Bei Einfamilienhäusern werden unabhängig der Hausgrösse pro Einheit 2 Parkplätze verlangt. Aufgrund des zunehmenden Motorisierungsgrads ist bei Mehrfamilienhäusern pro 80 m² anrechenbare Geschossfläche (bisher 100m²) ein Abstellplatz vorzusehen. Für alle weiteren Nutzungen wird der Parkplatzbedarf in Anlehnung an die SN-Norm 640 290 festgelegt.

3.4 Baubewilligung

Für die Baugesuche wird das einheitliche Baugesuchsformular des Kantons verwendet. Die Anforderungen an das Baugesuch sind darauf abgestimmt.

3.5 Bauausführung

Die Bestimmungen über die Bauausführung wurden zusammengefasst und vereinfacht. Materiell wurden keine Änderungen vorgenommen.

3.6 Schlussbestimmungen

In den Schlussbestimmungen wird die Vereinheitlichung der Zonenbezeichnungen und die Verbindung zu den bestehenden, rechtskräftigen Zonenplänen klar geregelt. Nach der Genehmigung des Baureglementes werden die Legenden der einzelnen Zonenpläne angepasst. Ein Gesamtzonenplan der 5 Gemeinden liegt als Arbeitsinstrument vor (siehe Beilage 3).

4. Vollzugshilfe

Das gemeinsame Baureglement bildet die Grundlage für einen einheitlichen Vollzug in der Gesamtregion in Bau- und Planungsangelegenheiten. Trotz den Bestrebungen nach klaren und einfachen Formulierungen sind Ermessensentscheide und Interpretationen von Bauvorschriften in der Praxis an der Tagesordnung. In Zusammenarbeit mit den Bauverwaltern wird im Loseblattsystem ein Vollzugshilfe-Ordner erstellt. Ein institutionalisierter, periodischer Erfahrungsaustausch unter den Bauverwaltern soll eine einheitliche Prüfungs- und Bewilligungspraxis sicherstellen. Die Protokolle dieser Besprechungen werden laufend in den Vollzugshilfe-Ordner integriert. Diese Vollzugshilfe gilt als verwaltungsinterne Richtlinie und hat keine rechtliche Verbindlichkeit gegenüber Dritten.

5. Verhältnis zu übergeordneten Gesetzesrevisionen

Auf Bundesebene sind zurzeit Bestrebungen zur Harmonisierung der Baubegriffe im Gang. Ebenso sind begriffsbestimmende Normen in Bearbeitung. Die Einführung neuer Begriffsdefinitionen oder neuer Messweisen bedingt jedoch eine Anpassung des kantonalen Baugesetzes. Eine solche Revision ist im Kanton St.Gallen in Vorbereitung, wird aber noch eine längere Zeit in Anspruch nehmen. Das Baureglement stützt sich deshalb ausschliesslich auf die Begriffe des geltenden Baugesetzes.

6. Erarbeitung und Mitwirkung

Das Baureglement wurde von einer Arbeitsgruppe, bestehend aus den Gemeindepräsidenten und den Bauverwaltern der fünf Mittelrheintaler Gemeinden erarbeitet. Die Gemeinderäte und Baukommissionen der betroffenen Gemeinden sind in den Entwurfsprozess miteinbezogen worden. Die Baufachleute der Region, die Interessengruppen, Parteien und sowie die gesamte Bevölkerung erhalten im Anschluss an die kantonale Vorprüfung Gelegenheit, sich in Form einer Vernehmlassung zum Entwurf zu äussern. Als Teilprojekt im Vereinigungsprozess der 5 Gemeinden nimmt die vorliegende Vereinheitlichung der Baureglemente den Charakter eines weiteren Pilotprojektes ein.