



---

# Motion Aufhebung der Ausnützungsziffer

## 1. Ausgangslage

Ernst Ziegler (SVP) hat am 1. Juli 2014 die Motion "Aufhebung Ausnützungsziffer" eingereicht. Mit ihr soll der Stadtrat beauftragt werden, dem Parlament Bericht und Antrag zur Änderung des Baureglements vorzulegen. Die Bestimmungen über die Ausnützungsziffer sollen aufgehoben werden, damit künftig in den Bauzonen der Gemeinde Gossau keine Ausnützungsziffern mehr gelten. Die Motion ist von 24 Parlamentsmitgliedern unterzeichnet.

Das Baureglement der Stadt Gossau stammt aus dem Jahre 1994 und wurde mit Nachträgen im Jahr 1998, 2008 und 2011 geändert.

## 2. Haltung des Stadtrates

Der Stadtrat begrüsst grundsätzlich die Stossrichtung, wonach mit dem vorhandenen Bauland haushälterisch umgegangen werden muss. Die innere Verdichtung und die sinnvolle Nutzung von Bauzonen sind ein wichtiges Anliegen (siehe auch Antrag des Stadtrates vom 11. Juni 2014 „Innere Reserven nutzen“). Dennoch beantragt der Stadtrat im heutigen Zeitpunkt, die Motion nicht erheblich zu erklären, und zwar aus folgenden Gründen:

- Die Aufhebung der Ausnützungsziffer als isolierte Massnahme wird als wenig zweckmässig beurteilt. Sofern eine Aufhebung angestrebt wird, müssten auch diejenigen Artikel im Baureglement überprüft und angepasst werden, welche direkt mit der Ausnützungsziffer zusammenhängen (z.B. Grenz- und Gebäudeabstände, Mehrlängenzuschlag, Geschossigkeit etc.). Das Baureglement müsste somit total revidiert werden.
- Das Baureglement der Stadt Gossau basiert auf dem Baugesetz des Kantons St.Gallen aus dem Jahre 1972. Dieses Baugesetz befindet sich derzeit in einer Totalrevision. Aktuell ist davon auszugehen, dass das neue Kantonale Baugesetz im Jahre 2016 in Kraft treten wird.
- Nachdem das neue Kantonale Baugesetz vorliegt, müssen gegebenenfalls die Gemeinden ihre kommunalen Reglemente anpassen. In Gossau dürfte dies zu einer Totalrevision des Baureglements führen. Es scheint nicht zweckmässig, diese Revision zu beginnen, bevor die Leitplanken des Kantons vorliegen.
- Mit der Gemeinde Andwil sind Abklärungen für eine Gemeindevereinigung in Arbeit. Kommt eine Vereinigung zustande – worüber Anfangs 2016 abgestimmt wird - sind die Bestimmungen der Baureglements von Andwil und von Gossau in einem neuen Reglement zu vereinen. Eine Zustimmung zur Vereinigung löst somit eine (weitere) Totalrevision des Gossauer Baureglements aus. Diese Arbeiten wären innert 3 Jahren ab der Vereinigung abzuschliessen.
- Die Zielsetzung nach einer verdichteten Bauweise ist nachvollziehbar und richtig. Diese darf jedoch nicht ungesteuert angestrebt werden. Bei schlechter oder lediglich renditenoptimierten Projekten besteht die Gefahr, dass aufgrund ihrer baulichen Dichte Probleme entstehen und dadurch das Bild einer Stadt nachhaltig beeinträchtigt wird.
- Aktuelle Bauvorhaben unterstützen die vorstehende These. Die sinnvolle Nutzung eines Baugebiets sollte sich weniger in der Ausnützungsziffer äussern, sondern vielmehr in der Ortsbaulichen und architektonischen Qualität der Bauvorhaben. Die optimale Nutzung von Baugrundstücken darf nicht nur quantitativ beurteilt werden. Es sind mehrheitlich die nicht messbaren Faktoren, welche zur Behaglichkeit und Wohnqualität einer Siedlung beitragen.

- Der optimalen Nutzung von Grundstücken steht oft die suboptimale Parzellenform oder Grundstückgrösse gegenüber. In einem solchen Fall hilft auch der Verzicht auf die Ausnützungsziffer nicht weiter. Vielmehr muss hierbei der Lösungsansatz in einem Gesamtkonzept gesucht werden. Dabei sind verträgliche Bauvolumen, Freiräume und Abstände für den jeweiligen Ort detailliert zu ermitteln und anschliessend grundeigentümerverbindlich festzulegen. Solche Lösungsansätze sind bereits heute mit einem Sondernutzungsplan möglich. Unter gewissen Bedingungen kann auch eine höhere Ausnutzung in Betracht gezogen werden, obwohl heute noch eine Ausnützungsziffer im Baureglement vorgeschrieben ist.
- Für die Aufhebung der Ausnützungsziffer und der damit verbundenen Anpassung des Baureglementes sind folgende Schritte nötig:
  - o Entwurf Baureglement
  - o Vernehmlassungsverfahren (eventuell)
  - o Öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit
  - o Beratung im Parlament
  - o Rekursverfahren (sofern Einsprachen)
  - o Genehmigung Baudepartement
- Bei einer reibungslosen Abwicklung (ohne Einsprachen) ist mit einer Durchlaufzeit von mehr als einem Jahr zu rechnen. Eine Inkraftsetzung scheint somit frühestens per 1. Januar 2016 möglich.
- Die blosser Aufhebung der Ausnützungsziffer greift zu kurz und wird deshalb kaum nachhaltig Bestand haben. Aufgrund dessen sollte die Aufhebung nur im Zusammenhang mit der vollständigen Überarbeitung des Baureglements angegangen werden.
- Aus den genannten Gründen soll mit der Totalrevision des Baureglementes begonnen werden, wenn das neue Kantonale Baugesetz und der Entscheid über die Gemeindevereinigung mit Andwil vorliegen, somit frühestens im Jahre 2016.

### **Antrag**

1. Die Motion Ernst Ziegler (SVP) „Aufhebung Ausnützungsziffer“ vom 1. Juli 2014 wird nicht erheblich erklärt.

### **Stadtrat**