Stadt Gossau

Interpellation "Zügige Überarbeitung des Baureglements"

Stefan Harder (FLiG) reicht am 3. Juli 2018 mit 26 Mitunterzeichnenden die Interpellation "Zügige Überarbeitung des Baureglements" ein (siehe Beilage). Der Stadtrat beantwortet diese wie folgt:

Vorbemerkungen

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (PBG) in Kraft getreten. Die Gemeinden sind nach Art. 175 PBG verpflichtet, Zonenpläne und Baureglemente innert 10 Jahren dem neuen Recht anzupassen.

Der Zonenplan Gossau stammt aus dem Jahre 1980, derjenige für Arnegg aus dem Jahre 1981. Das Baureglement ist seit 1994 in Kraft. Am 7. November 2017 hat das Stadtparlament für deren Überarbeitung einen Kredit von CHF 900'000 gewährt. In jener Kreditvorlage ging der Stadtrat von folgendem, ambitionierten Zeitplan aus:

	2017	2018		2019		2020		2021
Richtplan	Entwurf	Bearbeitung Mitwirkung	Beschluss					
Baureglement		Entwurf	Bearbeitung	Bearbeitung	Mitwirkung Vorprüfung	Auflage	Rechtsetzungs-Verfahren	Rechtsetzungs-verfahren
Zonenplan			Entwurf	Bearbeitung	Mitwirkung Vorprüfung	Auflage	Rechtsetzungs-verfahren	Rechtsetzungs-verfahren
Schutzverordnung		Entwurf	Bearbeitung	Mitwirkung	Mitwirkung	Auflage	Rechtsetzungs-verfahren	

Frage 1

Teilt der Stadtrat die Meinung, dass ein kürzerer Zeithorizont für Investoren und die Stadt Vorteile bringt?

Antwort des Stadtrates

Die Arbeiten für eine Totalrevision der Ortsplanung sind gestartet. Richtplan, Baureglement und Zonenplan müssen koordiniert ausgearbeitet werden. Der Terminplan zeigt den Zeitbedarf auf, welcher für eine qualitativ gute Vorarbeit benötigt wird. Ob ein kürzerer Zeithorizont für Investoren oder die Stadt Vorteile bringen würde, muss hier offen bleiben. Wichtig ist, dass die Planungsinstrumente sorgfältig ausgearbeitet werden, da sie für die kommenden Jahrzehnte die Grundlage bilden für die bauliche Entwicklung von Gossau.

Frage 2

Hat der Stadtrat die Möglichkeit, mit einer Teilrevision des Baureglements die wichtigsten Punkte anzupassen? Andere Gemeinden haben das bereits umgesetzt.

Antwort des Stadtrates
Damit hat sich der Stadtrat am 20. Mai 2015 bei der Beantwortung der Motion zur Aufhebung der Ausnützungsziffer auseinandergesetzt. Aus Sicht des Rates bestanden damals gute Gründe, die Ausnützungsziffer mindestens vorläufig beizubehalten. Das Stadtparlament hat sich damals dieser Haltung angeschlossen und auf einen Nachtrag zum Baureglement verzichtet.

Aus Sicht des Stadtrates ist auch im heutigen Zeitpunkt eine Teilrevision des Baureglementes nicht opportun. In rechtlicher Hinsicht sind Anpassungen des Baureglementes nach altem Recht (also gestützt auf das Baugesetz 1972) nicht mehr zulässig. Die Abstimmung des Baureglements mit dem Planungs- und Baugesetz 2017 hat im Rahmen der laufenden Gesamtrevision zu erfolgen, dies zusammen mit dem zugehörigen Zonenplan und gestützt auf eine schlüssige Strategie Innenentwicklung und auf den kommunalen Richtplan (siehe Kreisschreiben Baudepartement vom 8. März 2017). Wenn andere Gemeinden ihr Baureglement noch angepasst bzw. die Ausnützungsziffer aufgehoben haben, erfolgte dies vor Inkraftsetzung des neuen PBG.

Frage 3
Falls dies nicht der Fall sein sollte – kann der Stadtrat beim beauftragten Planungsunternehmen eine beschleunigte Bearbeitung des Baureglements einfordern und umsetzen?

Antwort des Stadtrates
Die Arbeiten sind termingemäss gestartet. Die Ausarbeitung des Richtplanes wird sich ins Jahr 2019 erstrecken. Der Richtplan ist die zwingende Grundlage, um darauf aufbauend das Baureglement und den Zonenplan zu entwickeln. Gemäss vorstehender Terminplanung soll 2020 das Rechtssetzungsverfahren eingeleitet werden. Eine beschleunigte Bearbeitung des Baureglementes ist unrealistisch.

Frage 4
Welches ist der frühestmögliche Termin für die Inkraftsetzung der neuen Regelungen?

Antwort des Stadtrates
Der frühest mögliche Termin für das Inkrafttreten der neuen Regelungen ist aus der vorstehenden Terminplanung ersichtlich. Es gilt indessen zu beachten, dass die Durchlaufzeit für das Rechtsetzungsverfahren schwierig vorhersagbar ist. Sie kann durchaus länger dauern, als im Terminplan aufgezeigt.

Frage 5
Wie informiert der Stadtrat mögliche Investoren über den zeitlichen Horizont der Umsetzung?

Antwort des Stadtrates
Für Investoren ist das zum Bewilligungszeitpunkt geltende Baurecht massgeblich. Auf eine Information, auf welchen Zeitpunkt das Baurecht ändern wird, verzichtet der Stadtrat in Anbetracht der zeitlichen Ungewissheiten.

Stadtrat

Beilage
Interpellation