



## Vorlage Stadtparlament

vom 28. Juni 2016

Nr. 4492

152.15.13 Stadtparlament: Einfache Anfragen

### Einfache Anfrage Stefan Keller: Überprüfung Sondernutzungspläne / Stand der Arbeiten; Beantwortung

Am 16. Mai 2016 reichte Stefan Keller die beiliegende Einfache Anfrage betreffend "Überprüfung Sondernutzungspläne / Stand der Arbeiten" ein. Der Stadtrat beantwortet die Einfache Anfrage wie folgt:

#### 1 Ausgangslage

Mit Beschluss vom 19. Januar 2010 hat das Stadtparlament die Motion „Überprüfung Sondernutzungspläne“ von Daniel Rietmann, Roger Dornier und Jennifer Deuel in ein Postulat umgewandelt und für erheblich erklärt. Der Stadtrat wurde beauftragt, zu prüfen und Bericht zu erstatten, inwieweit die vor 1980 erlassenen Sondernutzungspläne noch gerechtfertigt sind oder aber geändert oder aufgehoben werden sollen. Geprüft werden soll im Besonderen, ob die Sondernutzungspläne tatsächlich realisiert worden sind und ob das Ausmass der Abweichungen von der Regelbauweise nach gültiger Bauordnung, das zugrundeliegende städtebauliche oder architektonische Konzept oder andere Planinhalte (z.B. bezüglich Erschliessung) eine besondere Regelung nach wie vor erfordern. Andernfalls sollte der Plan aufgehoben oder an die heutigen Gegebenheiten angepasst werden.

In der Stadt St.Gallen gibt es rund 140 rechtskräftige Sondernutzungspläne, welche vor 1980 erlassen wurden. Da sich die Überprüfung dieser grossen Anzahl an Sondernutzungsplänen als sehr aufwändig erwies, wurde die Frist zur Erfüllung des Postulatsauftrags in den Jahren 2012 bis 2015 vom Stadtparlament auf Antrag des Stadtrates jeweils um ein Jahr verlängert. In der Berichterstattung des Jahres 2016 zu den hängigen Motionen und Postulaten vom 22. März 2016 führt der Stadtrat aus, dass die Vorprüfung der Sondernutzungspläne Ende 2015 abgeschlossen werden konnte. Bereits heute ist klar, dass die überwiegende Mehrheit der Sondernutzungspläne aus verschiedenen Gründen nicht aufgehoben werden kann. Ge-



wisse Sondernutzungspläne konnten aber nicht abschliessend vorbeurteilt werden und benötigen vertiefte Abklärungen. Für diese Detailprüfung wird dem Stadtparlament beantragt, die Frist zur Beantwortung des Postulats um zwei Jahre zu verlängern.

In der Einfachen Anfrage wird um die Beantwortung mehrerer Fragen zum Stand der Arbeiten gebeten.

## 2 Fragebeantwortung

*Frage 1: Wie viele Sondernutzungspläne aus der Zeit vor 1980 konnten in den vergangenen sechs Jahren überarbeitet oder aufgehoben werden?*

In den vergangenen sechs Jahren konnte das Verfahren zur Änderung oder Aufhebung von Sondernutzungsplänen gemäss Art. 32 BauG für sechs Sondernutzungspläne aus der Zeit vor 1980 durchgeführt werden. Eine ersatzlose Aufhebung erfolgte in diesen Fällen jedoch nicht. Ein Sondernutzungsplan konnte in einem Teilbereich ersatzlos aufgehoben werden. Die übrigen fünf Sondernutzungspläne wurden vollständig resp. in einem Teilbereich durch einen neuen Sondernutzungsplan ersetzt.

Für vier weitere Sondernutzungspläne vor 1980 hat der Stadtrat bereits einen Teilersatz durch neue Sondernutzungspläne beschlossen. Aufgrund laufender Rechtsmittelverfahren konnten diese Änderungen bisher aber nicht in Rechtskraft erwachsen.

*Frage 2: Wie lange wird es voraussichtlich noch dauern, bis sämtliche Sondernutzungspläne entsprechend bearbeitet sind?*

Die Detailprüfung ist im Gange. Es wird damit gerechnet, dass die Arbeiten in rund einem Jahr abgeschlossen werden können.

*Frage 3: Welche Kriterien wurden bei der Priorisierung der zu bearbeitenden Sondernutzungspläne angewendet?*

Ein Sondernutzungsplan kann für ein engeres, bestimmt umgrenztes Gebiet die Erschliessung und die besondere Bauweise ordnen. Zu diesem Zweck darf der Sondernutzungsplan unter bestimmten Voraussetzungen auch von den allgemeinen Zonenvorschriften abweichen. Von diesem Recht wurde in der Vergangenheit und wird heute bei Sondernutzungsplanungen regelmässig Gebrauch gemacht. Die Abweichungen von der Regelbauweise bilden denn auch einen zentralen Bestandteil jedes Sondernutzungsplans.

Aus diesem Grund wurde dem Grad der Abweichungen von der Regelbauweise bei der Überprüfung der Sondernutzungspläne besonderes Gewicht beigemessen. Zu diesem



Zweck wurden zunächst für jeden Sondernutzungsplan die Abweichungen zur heute geltenden Regelbauweise überprüft und festgehalten. Sondernutzungspläne, deren Abweichungen gegenüber der heute geltenden Regelbauweise auch aus heutiger Sicht noch erwünscht sind, sollen unverändert „belassen“ weiter bestehen. Das gleiche gilt für Sondernutzungspläne, deren Abweichungen zur Regelbauweise nicht mehr explizit erwünscht sind, die Aufhebung der Pläne aber dazu führen würde, dass bestehende Bauten und Anlagen in grossem Masse baurechtswidrig wären und diese daher nur noch eine Bestandesgarantie nach Art. 77bis BauG geniessen würden. Die Schaffung eines solchen Zustandes liegt in der Regel weder im öffentlichen noch - im besonderen Masse - im privaten Interesse der Grundeigentümer. Nicht zuletzt aufgrund der zu befürchtenden langwierigen Rechtsmittelverfahren mit den betroffenen Grundeigentümern im Plangebiet soll für diese Pläne auf eine Aufhebung verzichtet werden.

Bei mehreren Sondernutzungsplänen wurden keine Abweichungen zur heute geltenden Regelbauweise festgestellt. Diese sollen solange belassen werden, als dass der Sondernutzungsplan eine besondere städtebauliche Situation sichert oder aber kein lohnenswertes Nachverdichtungspotential vorhanden ist. Sondernutzungspläne hingegen, für welche weder ein öffentliches noch ein privates Interesse am Erhalt besteht, sollen ersatzlos aufgehoben werden.

*Frage 4: Sind bei besonders umstrittenen Gestaltungsplänen im Hinblick auf die im Raumplanungsgesetz geforderte innere Verdichtung oder bezogen auf das aktuelle Baugesetz auch Ausnahmeregelungen denkbar?*

Die Bewilligungsbehörde ist grundsätzlich verpflichtet, die Bestimmungen der Sondernutzungspläne anzuwenden. Eine Ausnahmegewilligung kann nur bei Vorliegen einer Ausnahmesituation nach Art. 77 BauG erteilt werden. Die einzelnen Fälle, welche eine vom Sondernutzungsplan abweichende Bewilligung rechtfertigen, sind in Art. 77 Abs. 1 lit. a –d BauG abschliessend aufgezählt.

Sollte das neue Planungs- und Baugesetz (heutiger Stand) zur Anwendung gelangen, wären Ausnahmegewilligungen von Sondernutzungsplänen überhaupt nicht mehr zulässig. Art. 108 des neuen Planungs- und Baugesetzes zur Ausnahmegewilligung erwähnt im Gegensatz zu Art. 77 BauG die Sondernutzungspläne explizit nicht mehr. In der Botschaft der Regierung vom 11. August 2015 wird argumentiert, dass, da mit einem Sondernutzungsplan von der Grundordnung abgewichen wird, im Einzelfall nicht auch noch eine Ausnahmegewilligung geltend gemacht werden könne.



Der Stadtpräsident:  
Scheitlin

Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilage:  
Einfache Anfrage vom 16. Mai 2016

