



Liebe Wattwilerinnen,
liebe Wattwiler

Der Gemeinderat hat sieben raumplanerische Geschäfte für die öffentliche Auflage verabschiedet. Sie ermöglichen die Weiterbearbeitung mehrerer Entwicklungsprojekte im Rahmen der Umsetzung der Richtplanung.

Am 1. Oktober 2017 tritt das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) in Kraft. Bis die Übergangsbestimmungen alle erfüllt sind, wird es einige Zeit dauern.

Der Gemeinderat will deshalb für die Entwicklungsprojekte, die heute schon auf einem entsprechenden Stand sind, die nötigen planerischen Voraussetzungen dafür schaffen, dass die in der kommunalen Richtplanung vorgesehenen Massnahmen ohne Verzögerungen umgesetzt werden können. Diese Planung ist auf drei wesentliche Ziele ausgerichtet: die Stärkung von Wattwil als Regionalzentrum, die Verdichtung im Ortszentrum und – im selben Zug – eine Redimensionierung der Bauzonen.

Für mehrere Gebiete wurden zusammen mit den Grundeigentümern entsprechende raumplanerische Massnahmen ausgearbeitet. Der Gemeinderat hat nun die nötigen Teilzonen- und Sondernutzungspläne, einen Teilstrassen- und einen Schutzplan erlassen.

Die Bewohnerinnen und Bewohner in den Quartieren wurden bereits vorgängig informiert. Von Anfang Juli bis Anfang August war die Bevölkerung im Vorfeld der Auflageverfahren zur Stellungnahme eingeladen.

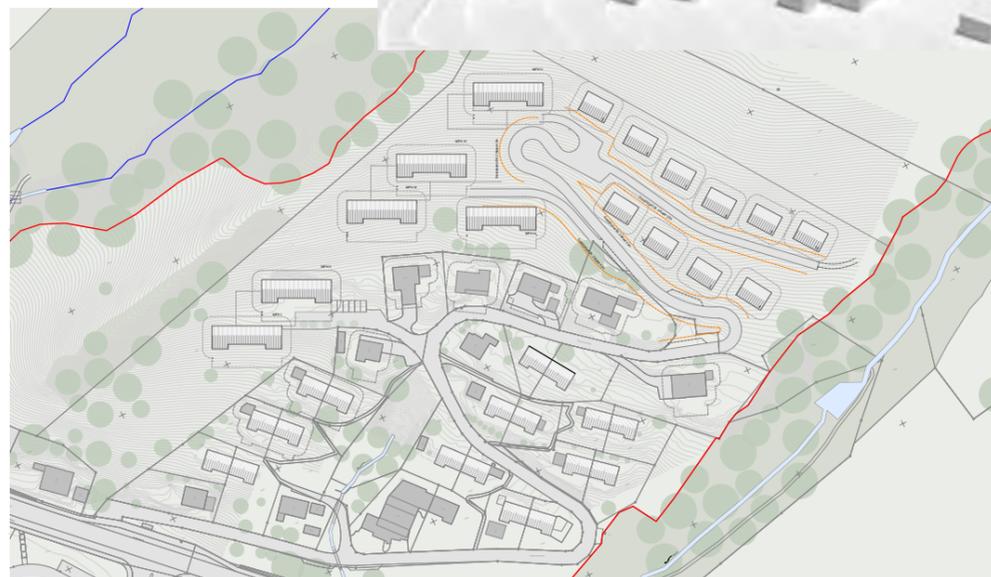
Damit werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich die Gemeinde Wattwil in den kommenden Jahren als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort weiter zukunftsgerichtet und raumplanerisch sinnvoll entwickeln kann.

Für den Gemeinderat

Alois Gunzenreiner
Gemeindepräsident

Neuer Wohnraum im Wisental und in der Espen

Foto des Modells aus dem Vorprojekt, das dem Überbauungsplan Wisental zugrundeliegt.



Auszug aus der Überbauungsstudie, die dem Teilzonen- und dem Überbauungsplan Espen zugrundeliegt.

Auf dem Areal Wisental zwischen Wisental-, Ricken- und Bleikenstrasse soll ein Überbauungsplan die Basis dafür legen, dass zonenkonform und verdichtet vier Mehrfamilienhäuser gebaut werden können, die sich optimal ins Quartier einfügen. Neuer zusätzlicher Wohnraum soll auch im Quartier Espen nordöstlich der bestehenden Arbeitersiedlung entstehen. Die nötigen Planungsinstrumente liegen vom 21. August bis am 19. September öffentlich auf.

Die beiden Projekte fügen sich optimal in die Richtplanung der Gemeinde Wattwil ein. «Unser Richtplan ist darauf ausgelegt, die Entwicklung des Ortszentrums nach innen zu fördern und Wattwil als attraktives Regionalzentrum zu stärken», erklärt Gemeindepräsident Alois Gunzenreiner. «Das bedingt, dass wir zentrumsnah neuen attraktiven Wohnraum schaffen können.» Und er verweist auf die Leerstandsquote, die sich in Wattwil trotz der baulichen Entwicklung der letzten Jahre nach wie vor auf unterdurchschnittlichem, gesundem Niveau bewegt: «Allein um die Substanz und den Wohnraum in Wattwil zu erhalten, müssen durchschnittlich pro Jahr zwischen 40 und 50 Wohneinheiten neu oder umgebaut werden.»

Zentrumsnahes Wohnen im Wisental

Dem Überbauungsplan Wisental liegt ein Erschliessungs- und Bauungskonzept zugrunde, das von der Grundeigentümerin in Auftrag gegeben wurde, um zonenkonform verdichtet Wohnbauten erstellen zu können. Im Interesse einer architektonisch und ortsbaulich hochwertigen Bebauungsstruktur, die dem Ort und der geschützten Siedlung «Brendi» angemessen ist, weicht die vorgesehene Überbauung mit vier Flachdach-Mehrfamilienhäusern bei den Abständen der Vor- und Hauptbauten, bei der Anzahl Geschosse, der Gebäudehöhe und der baulichen Dichte von der Regelbauweise ab. Deshalb ist ein Sondernutzungsplan notwendig.

«Die Abweichungen liegen im öffentlichen Interesse der Innenentwicklung und der Berücksichtigung des Ortsbildes», ist Alois Gunzenreiner überzeugt. «Das zentrumsnahe Areal wird optimal genutzt. Die Überbauung entspricht den heutigen Anforderungen an verdichtete Bauen, zugleich werden die Frei- und Aussenräume attraktiv gestaltet.»

Individueller Wohnraum in der Espen

In der Espen sollen sechs neue Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 24 Wohnungen die bestehende Arbeitersiedlung ergänzen. Dafür liegen

bis am 19. September ein Teilzonen-, ein Überbauungs-, ein Teilstrassenplan und eine Änderung der Schutzverordnung Espen auf. Letztere ist nötig, damit eine Hecke versetzt werden kann. Die aufeinander abgestimmten Planungsgrundlagen legen die Basis dafür, dass ortsbau- und raumplanerisch sinnvoll, passend zur bestehenden Siedlung, zur Topographie und zu den weiteren natürlichen Gegebenheiten zusätzlicher Wohnraum entstehen kann.

Südhanglage, Naturnähe und – da der Hang steil genug ist – uneingeschränkte Aussicht machen die neuen Wohnungen äusserst attraktiv. «Auf die Belange des Ortsbilds wird angemessen Rücksicht genommen und es wird an den verträglichen Orten verdichtet», hält Alois Gunzenreiner fest. «Das zugrundeliegende Projekt ist eine Weiterführung des bestehenden Bebauungskonzepts mit der Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern.» Gegen den Bauzonrand hin nimmt die bauliche Dichte ab. Das Baugebiet liegt in Zentrumsnähe und ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Im Überbauungsplan wird zudem eine neue Fusswegverbindung zur Ebnaterstrasse (Bushaltestelle) rechtlich gesichert.

Erwünschte Auszonung mit einbezogen

Eine Fläche, die nicht überbaut wird und nicht erschlossen ist, wird von der «Wohnzone 2 Vollgeschosse Hanglage» in eine «Grünzone GF» umgezont. Diese Auszonung entspricht sowohl dem übergeordneten Bestreben, nach innen zu verdichten und die Zersiedelung zu bremsen, als auch dem Interesse, in der Espen einen stimmigen Abschluss des Siedlungsgebiets zu gewährleisten. Die erfolgten Rücksprachen mit den kantonalen Ämtern für Natur, Jagd und Fischerei (ANJF) sowie für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) haben bereits positive Resultate ergeben. Der Teilzonenplan untersteht nach der öffentlichen Auflage dem fakultativen Referendum.

Warum gleich so viel aufs Mal?

Bei allen elf Beschlüssen zu den sieben Geschäften, die der Gemeinderat nun in die Auflage gegeben hat, handelt es sich um Projekte im Rahmen der Umsetzung der Richtplanung der Gemeinde Wattwil. Die Übergangsbestimmungen des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), das am 1. Oktober 2017 in Kraft tritt, verlangen, dass ab Inkrafttreten des Gesetzes alle laufenden Planungsverfahren inhaltlich nach dem geltenden «alten» Baureglement der Gemeinde beurteilt werden, die Verfahren jedoch bereits nach dem neuen PBG abgewickelt werden. Dies so lange, bis der Zonenplan der Gemeinde totalrevidiert und ans neue Gesetz angepasst ist. Das wird erfahrungsgemäss einige Jahre in Anspruch nehmen.

Da diese Kombination die Verfahren für alle Beteiligten erheblich komplexer macht, hat der Gemeinderat beschlossen, das Auflageverfahren für die vorliegenden Geschäfte noch vor dem Inkrafttreten des PBG durchzuführen, so dass sie auch verfahrenstechnisch nach altem Recht abgewickelt werden können. Das vereinfacht die Verfahren für alle Beteiligten.

Bleiken und Wenkenrüti: Entwicklungspotenzial nutzen

Für das Gebiet Bleiken hat der Gemeinderat die Teilzonenpläne Bleiken Nord und Süd in die Auflage gegeben, damit es als wirtschaftliches Schwerpunktgebiet und Arbeitsplatzareal weiterentwickelt werden kann. Es bietet zugleich idealen (Teil-)Ersatz für das Areal Rietwis. Mit einem weiteren Teilzonenplan in der Wenkenrüti will der Gemeinderat eine Reserve schaffen für allfällige spätere gemeindeeigene Bedürfnisse. Im Gebiet Hochsteig schliesslich soll ein Areal aus der Bauzone in die Landwirtschaftszone umgezont werden. Die öffentliche Auflage ist am 21. August gestartet und dauert bis am 19. September 2017.

Das Gebiet Bleiken ist gemäss kantonalem Richtplan ein wirtschaftliches Schwerpunktgebiet, das für Gewerbe- und Industrienutzungen vorgesehen ist. Der Gemeinderat will mit den Teilzonenplänen Bleiken Nord und Süd heute noch nicht eingezonte Flächen – mehrheitlich direkt an der Bleikenstrasse – in die Industriezone einbeziehen und zu Teilen des Entwicklungsgebietes machen.

Wirtschaftliches Schwerpunktgebiet bedingt Einzonung

Bei den drei Parzellen, die eingezont werden sollen, handelt es sich um Baulücken innerhalb des wirtschaftlichen Schwerpunktgebietes (WISG). Die Einzonung ist nach kantonalem Richtplan als Massnahme zur Aufbereitung des Areals als WISG der Kategorie B notwendig. Die Arealentwicklung erfolgt in einem Gesamtprojekt, das auch die Verkehrserschliessung und – mit dem Ausbau des Rickenbachs und der Sanierung der Sedelbäche – einen Ausbau des Schutzes vor Naturgefahren umfasst.

«Ersatz für Rietwis»

«Das wirtschaftliche Schwerpunktgebiet Bleiken soll prioritär entwickelt werden als teilweiser Ersatz für die Fläche, die im Gebiet Rietwis für die Realisierung des Campus Wattwil und für die neue Aussensportanlage beansprucht wird», erklärt Gemeindepräsident Alois Gunzenreiner. «So können wir dem anhaltenden Bedarf nach Gewerbeflächen im Regionalzentrum Wattwil gerecht werden.»

Wenkenrüti: Reserve schaffen

In der Wenkenrüti hat die Gemeinde Wattwil vor einiger Zeit im Tausch gegen eine andere Parzelle eine Parzelle erworben, die an den Werkhof der Dorfkorporation angrenzt, um so eine Reserve zu schaffen für eine allfällige spätere Konzentration der gemeindeeigenen Werkhofbedürfnisse. Damit die notwendige formelle Voraussetzung dafür erfüllt ist, sollen das Werkhof-Grundstück und die angrenzende Parzelle nun in die Zone für öffentliche Bauten umgezont werden.

Auszonung im Gebiet Hochsteig

Im Gebiet Hochsteig schliesslich soll eine kleinere Fläche mit einem Teilzonenplan neu dem Landwirtschaftsgebiet zugeschrieben werden. «Das entspricht dem Bestreben gemäss Richtplanung, mit der verdichteten Innenentwicklung der Ortszentren der Zersiedelung entgegenzuwirken und die Bauzonen zu redimensionieren, wo dies angezeigt ist», erklärt Alois Gunzenreiner.

Ausnutzungsziffer in Wohn- und Mischzonen abgeschafft

Im neuen Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen (PBG), das am 1. Oktober 2017 in Kraft tritt, ist keine Regelung der Ausnutzungsziffer mehr vorgesehen. Die Revision des Baureglements und des Zonenplans, die mit dem PBG nötig wird, wird einige Jahre in Anspruch nehmen. Deshalb hat der Gemeinderat beschlossen, das Baureglement der Gemeinde Wattwil bereits vorgängig einer Teilrevision zu unterziehen und die Ausnutzungsziffer abzuschaffen.

«Schon das geltende Baureglement vom 29. Juli 2015 enthält nur Ausnutzungsregelungen für die Wohn- und Mischzonen (W bzw. WG). In den Kernzonen bestehen bereits heute keine Regelungen», führt Gemeindepräsident Alois Gunzenreiner aus. «Mit der Anpassung wollen wir die innere Verdichtung fördern.» Die bisher durch den Gemeinderat oder die Baukommission verfügte Ausnutzungstransfers und -beschränkungen werden mit der Abschaffung der Ausnutzungsziffer obsolet. Sämtliche Abstands- und Objektmass-Bestimmungen werden hingegen unverändert beibehalten, so dass die Möglichkeit zur Steuerung und Begrenzung der Ausnutzung weiterhin gegeben ist.

Die Teilrevision des Baureglements liegt seit dem 21. August bis am 19. September 2017 öffentlich auf. Anschliessend untersteht das angepasste Reglement dem fakultativen Referendum, bevor der Gemeinderat es dem kantonalen Baudepartement zur Genehmigung einreichen kann.