

Ortsplanung Degersheim: Faktencheck

Im vorliegenden Faktencheck beleuchten wir Aussagen des Gemeinderates Degersheim im Hinblick auf die Volksabstimmung vom 29. November 2020, welche vor allem im [Informationsblatt «Ortsplanung Degersheim, offene Fragen» vom November 2020](#) veröffentlicht wurden.

Es ist uns ein Anliegen, die Bevölkerung der Gemeinde Degersheim sachlich und transparent zu informieren, damit sie sich ein eigenes Urteil bilden kann. Die Stimmberechtigten müssen sich letztlich entscheiden, ob sie eine nahezu schrankenlose Bautätigkeit zulassen oder mit sinnvollen Regeln eine massvolle Entwicklung des Dorfes erreichen wollen.

Folgende Themen haben wir für Sie bearbeitet:

- [Fassadenhöhe in Hanglagen](#)
- [Aufzoning beim Freibad Degersheim](#)
- [Ortsbildschutzgebiet](#)
- [Umzoning vor Wohn- und Pflegezentrum Steinegg](#)
- [Baumassenziffer / Wohnhygienevorschriften](#)
- [Flächenanteile für Spiel- und Begegnungsflächen](#)
- [Grünflächen im Siedlungsgebiet](#)
- [Bahnhofpärkli](#)
- [Abstand zur Landwirtschaftszone](#)
- [Diverses](#)
 - Moderate Nachverdichtung?
 - Keine Aussicht mehr für Mia?
 - Schwerpunktzone Bahnhof Nord
 - Ortsplanungs-/Baukommission

Unsere Zusammenstellung von Fakten beruht auf folgenden Grundlagen:

- Planungs- und Baugesetz vom 5. Juli 2016 (abgekürzt [PBG; sGS 731.1](#))
- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 6. Juni 1972 (Baugesetz, abgekürzt [aBauG; sGS 731.1](#))
- geltendes Baureglement Degersheim vom 11. Februar / 2. Juli 1992 (abgekürzt [BauR](#))
- Schutzverordnung Degersheim vom 17. November 1992 (abgekürzt [SV](#))
- neues Baureglement Degersheim vom 5. November 2019 (abgekürzt [nBauR](#))
- [Regelbaumass-Tabelle](#) (Anhang zum [Musterbaureglement](#)) der Vereinigung St.Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten VSGP (Stand 21. September 2017)
- Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 3. Juli 1911 (abgekürzt [EG-ZGB; sGS 911.1](#))

Das Referendumskomitee

Degersheim, 19. November 2020 (ergänzt am 27. November 2020, 17. Dezember 2020)

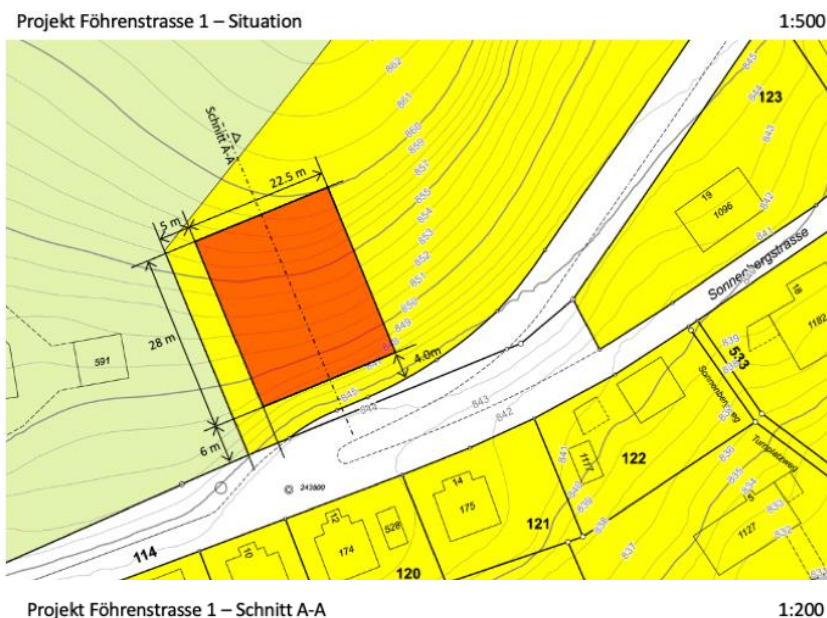
Fassadenhöhe in Hanglagen

Frage des Referendatskomitees: «Sollen an exponierter Hang- und Kuppenlage Mehrfamilienhäuser mit Fassadenhöhen bis zu 20 m zulässig sein?»

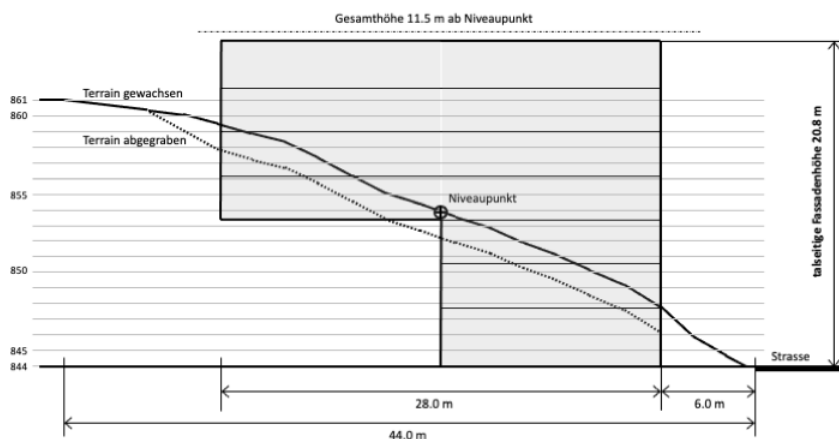
Antwort Gemeinderat: «Eine Fassadenhöhe von 20 m ist auch an der steilsten Hanglage nicht möglich. Zum einen sind an Hanglagen keine Zonenplanänderungen vorgenommen worden, die grössere Höhen zulassen würden. Die W11.5 (vormals W2) ist dementsprechend massgebend. Bei einer maximalen Gesamthöhe von 11.5 m resultiert talseitig eine Fassadenhöhe, die nicht in den Bereich der 20 m kommt. Zudem sind gemäss neuen Baureglement Abgrabungen von höchstens 1.6 m erlaubt. Damit wird sichergestellt, dass keine zusätzlichen Untergeschosse freigelegt und somit übergrosse Fassaden erreicht werden können.»

Fakten dazu:

Bei einem gemäss Baureglement in der neuen Zone W 11.5 zulässigen 30 m langen, giebelständigen Gebäude kann der Niveaupunkt bei steilen Hanglagen bis etwa 9 m über der Strasse liegen. **Bei einer zulässigen Gesamthöhe von 11.5 m ergibt sich eine mögliche Fassadenhöhe von mehr als 20 m, deren Auswirkungen die Nachbarschaft dulden muss** (Berechnung siehe Skizze unten, z.B. an der Abzweigung Föhrenstrasse – Sonnenbergstrasse möglich).



Mit dem Wegfall der zulässigen Anzahl Vollgeschosse wird in Hanglagen die Festlegung einer talseitigen maximalen Fassadenhöhe notwendig. Dies um übermässig wuchtige Baukörper zu verhindern, welche nicht in die Umgebung und ins Dorfbild passen. In der Regelbaumass-Tabelle zum Musterbaureglement der Vereinigung St. Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP), an welche sich der Gemeinderat Degersheim grundsätzlich anlehnt, wird für die Zone W 11.5 beispielsweise eine maximale talseitige Fassadenhöhe von 10 m und für die Zone W 14.5 eine solche von 13 m vorgeschlagen.



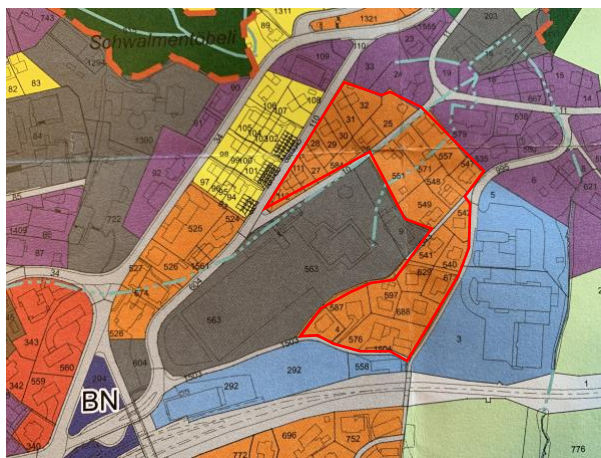
Aufzoning beim Freibad Degersheim

Frage des Referendumskomitees: «Wurden mögliche Auswirkungen der geplanten Aufzoning rund um das Freibad Degersheim auf den Badebetrieb abgeklärt?»»

Antwort Gemeinderat: «Es ist nicht erkennbar, dass die Aufzoning negative Auswirkungen auf den Badebetrieb haben wird.»

Fakten dazu:

Der Gemeinderat ist sich offensichtlich nicht bewusst, dass sich Badegäste durch beobachtende Anwohner gestört fühlen könnten oder dass der Lärm des Badebetriebs Anwohner belästigen könnte. Ähnliche Situationen andernorts führten zu einer Neubeurteilung. **Wir empfehlen dringend, eine Visualisierung der geplanten örtlichen Situation vorzunehmen sowie neutrale Fachpersonen für Lärm und für Sport beizuziehen.**



Die Darstellung des Ausschnittes aus dem neuen Zonenplan im Zeitungsartikel «Liberal, aber kein Freipass» in der Wiler Zeitung vom 13. November 2020 ist nicht korrekt. Die grau-violett eingezeichnete Zone «WG 14.5 (aufgezont)» ist bereits heute eine Zone WG3 (Erhöhung Gesamthöhe von 13 m auf 14.5 m). Tatsächlich aufgezont wurde ein U-förmiges Gebiet um das Freibad Degersheim, und zwar von der Zone W2 in die Zone W 14.5, d.h. neu sind hier 4 Geschosse plus Attikageschoss möglich (siehe Ausschnitt oben links, rot umrahmt).

Ortsbilschutzgebiet

Frage des Referendumskomitees: «Warum wird die Gesamthöhe in einem grossen Teil des Ortsbilschutzgebietes erhöht?»

Antwort Gemeinderat: «Im Ortsbilschutzgebiet wurden keine Zonenänderungen vorgenommen. Die maximale Ausnützung der zulässigen Gesamthöhe wird bereits heute durch die rechtskräftige Schutzverordnung unterbunden. Eine Erhöhung der Gesamthöhe ist deshalb für das Ortsbilschutzgebiet nicht relevant.»

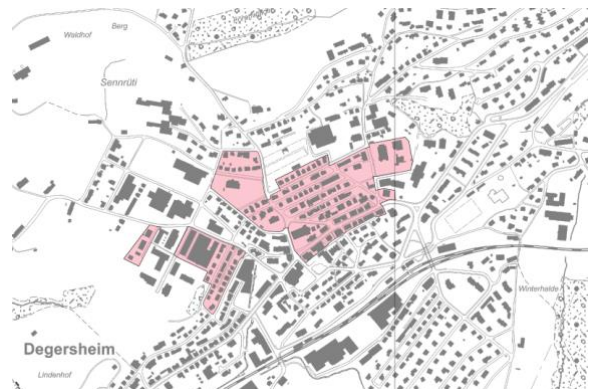
Fakten dazu:

Das Ortsbilschutzgebiet ausserhalb der Kernzone umfasst auch die heutigen Zonen W2 und W3/WG3, deren Gesamthöhe um 1.5 m vergrössert wird und die neu W 11.5 und W 14.5/WG 14.5 heissen. Gemäss Art. 7 der geltenden Schutzverordnung betreffend Ortsbilschutzgebiete wird die maximale Ausnützung der zulässigen Gesamthöhe nicht unterbunden. Es besteht lediglich kein Anspruch auf Ausschöpfen der gemäss Baureglement gegebenen Nutzungsmöglichkeiten (Abs. 4). **Mit einer Erhöhung der Gesamthöhen verstärkt sich die Einschränkung im Ortsbilschutzgebiet und damit der Druck auf eine Verkleinerung dieses Gebietes. Die Festlegung des Ortsbilschutzgebietes sollte vorgängig geklärt werden und zeitgleich erfolgen.**

Die Ausdehnung des rechtskräftigen Ortsbilschutzgebietes weicht erheblich von der Darstellung im Erklärfilm Ortsplanung ab. Was gilt nun? Welche Änderungen des Ortsbilschutzgebietes sind vorgesehen? Vergleichen Sie selber:



Erklärfilm Ortsplanung



Ortsbilschutzgebiet gemäss Geoportal Kanton St.Gallen

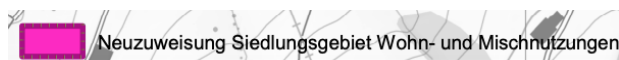
Umzonung vor Wohn- und Pflegezentrum Steinegg

Frage des Referendumskomitees: «Wurde geprüft, ob die Bewohner des Wohn- und Pflegezentrums Steinegg – trotz neuer Wohn- und Gewerbezone entlang der Hauptstrasse – weiterhin Blick ins Freie haben?»

Antwort Gemeinderat: «Die Parzelle Nr. 92, welche unterhalb des Wohn- und Pflegezentrums Steinegg liegt, befindet sich heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. So auch das Wohn- und Pflegezentrum Steinegg. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gilt neu eine Gesamthöhe von 16.0 m. In der Wohn- und Gewerbezone, in welche die Wohnhäuser an der Hauptstrasse neu zu liegen kommen, gilt eine Gesamthöhe von 14.5 m.»

Fakten dazu:

Das Wohn- und Pflegezentrum wurde bewusst mit relativ geringer Höhe und hangabwärts erstellt, um den Blick auf das dahinterliegende Areal der evangelischen Kirche mit Pfarrhaus nicht zu beeinträchtigen. In der heutigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen können nur Bauten erstellt werden, welche öffentlichen Zwecken dienen. Es ist davon auszugehen, dass ein mögliches Bauprojekt der öffentlichen Hand auf das angrenzende Wohn- und Pflegezentrum Rücksicht nehmen würde. In einer umgezonten Wohn- und Gewerbezone WG 14.5 wäre bei einem gewerblich genutzten Erdgeschoss gar eine Gesamthöhe von 15.5 m möglich (vgl. Art. 6 nBauR, Fussnote B). Die Bewohnerinnen und Bewohner des Wohn- und Pflegezentrums sind wenig mobil und haben Anspruch auf eine lebenswerte Umgebung. **Um mögliche Auswirkungen auf die Wohnqualität im Wohn- und Pflegezentrum Steinegg beurteilen zu können, sollte vor der Umzonung dringend eine 3D-Visualisierung vorgenommen werden, um eine akzeptable Gesamthöhe festzulegen. Gegebenenfalls ist eine Sondernutzungsplanpflicht anzuordnen.**



Baumassenziffer / Wohnhygienevorschriften

Frage des Referendatskomitees: «Weshalb wird in Wohngebieten ausserhalb des Dorfzentrums auf die Einführung einer angemessenen Baumassenziffer verzichtet?»

Antwort Gemeinderat: «Im übergeordneten Planungs- und Baugesetz wurde die Ausnützungsziffer ersatzlos gestrichen. Der Gemeinderat hat deshalb bewusst auf die Einführung einer Baumassenziffer verzichtet. Die Qualität der Bauten wird durch die Wohnhygienevorschriften sichergestellt.»

Fakten dazu:

Die Qualität von Bauten – was auch deren Umgebung auf dem Grundstück einschliesst – kann durch Wohnhygienevorschriften nur teilweise sichergestellt werden. Wohnhygienevorschriften (von der Gemeinde verschiedentlich auch als Gesundheitsbestimmungen bezeichnet) regeln primär die Ausgestaltung der Innenräume und sind kein Ersatz für eine Baumassenziffer. Die Baumassenziffer hält das Verhältnis zwischen Bauvolumen und Grundstückfläche fest, wodurch primär der Freiraum um das Gebäude geregelt wird. Dieser ist entscheidend für die Wohnqualität im Dorf.

Im übergeordneten Planungs- und Baugesetz wurde die Ausnützungsziffer zwar gestrichen, jedoch nicht ersatzlos. Den Gemeinden wurden als Ersatz verschiedene alternative Regulierungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt, um örtlich massgeschneiderte Lösungen zu treffen (z.B. Baumassenziffer, Gebäudetiefe oder talseitige Fassadenhöhe). Umfassende Hintergrundinformationen dazu finden sich im [«Netzwerk St.Galler Gemeinden»](#).

Flächenanteile für Spiel- und Begegnungsflächen

Frage des Referendumskomitees: «Dient es Familien, wenn die Flächenanteile für Spielplätze und Begegnungsflächen von 20 % auf 10 % reduziert werden und gegen Geld ganz auf deren Erstellung verzichtet werden kann?»

Antwort Gemeinderat: «Die effektive Reduktion der Begegnungsflächen gegenüber der heutigen Regelung beträgt rund 5 %. Die Berechnung im bestehenden Baureglement geht von 20 % der anrechenbaren Geschossflächen aus, was gleich zu setzen ist mit der anrechenbaren Bruttogeschossfläche. Im neuen Reglement liegt dieser Bestimmung die Geschossfläche, welche dem Wohnen dient zugrunde. Diese umfasst eine wesentlich grössere Fläche als die bisherige Geschossfläche (Bruttogeschossfläche). Die beiden Grundlagen-Masse sind nicht identisch und können nicht 1:1 verglichen werden. Die Ersatzabgabe wird für die Bereitstellung von öffentlichen Spiel- und Begegnungsplätzen verwendet. Die Grundeigentümer haben nur dann die Möglichkeit einen Ersatzbeitrag zu leisten, wenn öffentliche Spiel- und Begegnungsplätze in angemessener Distanz bereits vorhanden sind. Öffentliche Spiel- und Begegnungsplätze dienen der sozialen Vernetzung der einzelnen Quartiere.»

Fakten dazu:

Gemäss geltendem Baureglement müssen Kinderspielplätze eine Grösse von mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossfläche aufweisen (vgl. Art. 48 Abs. 2 BauR). Das neue Baureglement sieht eine Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche von lediglich 10 % der Geschossfläche vor, die dem Wohnen dient (vgl. Art. 20 Abs. 1 nBauR). Beide Regelungen gehen zwar von unterschiedlichen Definitionen der Geschossflächen aus, die sich im Wesentlichen jedoch kaum unterscheiden (vgl. unten). **Die Aussage des Gemeinderates «Die effektive Reduktion der Begegnungsfläche gegenüber der heutigen Regelung beträgt rund 5 %.» ist deshalb nicht nachvollziehbar.**

Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen bisher (vgl. Art. 61 Abs. 2 aBauG) die nutzbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser und Mauerquerschnitte. Die Geschossfläche nach neuem Baureglement (Art. 21 nBauR) umfasst sämtliche innerhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegende Flächen (wie Wohn- und Gewerberäume, Nebenräume, Verkehrsflächen) zuzüglich der Innen- und Aussenwandquerschnitte. Lifte, Terrassen, Balkone und Loggias, sowie Estrich, Keller- und Lagerräume werden bei beiden Definitionen nicht hinzugerechnet.

Grünflächen im Siedlungsgebiet

Frage des Referendumskomitees: *«Wie wird der langfristige Erhalt der Grünflächen im Siedlungsgebiet – besonders auch für Bäume – sichergestellt?»*

Antwort Gemeinderat: *«Mittels «Schutzverordnung Natur». Diese befindet sich in Erarbeitung und ist in Vorprüfung beim Kanton.»*

Fakten dazu:

Grünflächen werden im Zonenplan mit Freihalteflächen verbindlich gesichert. Solche sind innerhalb des Siedlungsgebietes jedoch nicht enthalten (alle fünf Freihalteflächen im Siedlungsgebiet liegen am Siedlungsrand, grenzen an Landwirtschaftsland oder Wald und sind für die Öffentlichkeit kaum erreichbar). **Es ist davon auszugehen, dass die Schutzverordnung Natur im Siedlungsgebiet lediglich wenige, besonders wertvolle Einzelobjekte wie Bäume oder Hecken umfasst und somit nur wenig zur Sicherung der Grünflächen beiträgt. Um die Wirkung der Schutzverordnung Natur im Siedlungsgebiet abschliessend beurteilen zu können, muss deren Inhalt beim Erlass von Zonenplan und Baureglement bekannt sein.**

Bahnhofpärkli

Frage des Referendumskomitees: *«Warum wird das Bahnhofpärkli einer Schwerpunktzone für eine bauliche Entwicklung zugewiesen, wenn der Gemeinderat diese Grünfläche gemäss Zeitungsbericht erhalten will?»*

Antwort Gemeinderat: *«Das Bahnhofpärkli war Bestandteil des Studienauftrags «Entwicklung Bahnhofgebiet». Aus allen drei Projekten des Studienauftrages ist der Erhalt des Bahnhofpärklis ersichtlich.»*

Fakten dazu:

Auch drei Studien bieten keine Gewähr, dass in Zukunft keine Überbauung des Bahnhofpärklis erfolgt. Rechtsverbindlich ist einzig der öffentlich aufgelegene und genehmigte Zonenplan, welcher eine Überbauung des Bahnhofpärklis zulässt. Ein späterer Gemeinderat ist nicht mehr an die Äusserungen des heutigen gebunden. **Zentral gelegene und öffentlich zugängliche Grünflächen mit Bäumen sind wichtig. Das Bahnhofpärkli ist deshalb einer Freihaltezone zuzuweisen oder es ist im Rahmen der Schwerpunktzone Bahnhof Nord rechtsverbindlich sicherzustellen, dass gleichwertige Grünflächen für grosse Bäume erhalten bleiben bzw. geschaffen werden.** Die dafür vorgesehenen Flächenanteile sind im Baureglement konkret festzulegen.

Abstand zur Landwirtschaftszone

Frage des Referendumskomitees: «Ist es zweckmässig, bis zu 14.5 m hohe Gebäude im Abstand von 1 m zur Landwirtschaftszone erstellen zu dürfen?»

Antwort Gemeinderat: «Der verminderte Grenzabstand bis 1 m zur Landwirtschaftszone ist bereits heute für alle Zonen möglich.»

Fakten dazu:

Im geltenden Baureglement findet sich dazu keine Regelung. Möglicherweise handelt es sich um die aktuelle Praxis der Gemeinde, welche rechtlich jedoch nicht abgestützt ist. Die Reduktion des Grenzabstandes zur Landwirtschaftszone auf 1 m beeinträchtigt deren Nutzung und schafft Konfliktpotenzial. **Auch gegenüber der Landwirtschaftszone soll ein angemessener Grenzabstand eingehalten werden.** Das Beispiel an der Zeisigstrasse zeigt, dass 1 m nicht ausreicht. Dort wird nun durch die Gemeinde nachträglich eine Freihaltezone für Privatgärten geschaffen. Für Bäume gilt im Kanton St. Gallen beispielsweise ein Grenzabstand von 4 m bzw. 6 m für Obstbäume bzw. übrige Bäume (vgl. abgekürzt [EG-ZGB; sGS 911.1](#)).

Diverses

«Mit dem Verzicht auf eine Baumassenziffer soll auch in den restlichen Gebieten eine moderate Nachverdichtung im Bestand möglich werden.» ([Abstimmungsbüchlein](#), S. 6)

Bei einem ersatzlosen Wegfall der Ausnutzungsziffer muss man sich bewusst sein, dass betreffend Nutzung ein grosser Sprung erfolgt: Bei den gleichen Gebäudemassen wird auf einem Grundstück rund das Doppelte und mehr an Ausnutzung möglich (vgl. dazu auch Fussnote 3 der Regelbaumass-Tabelle der VSGP). **Ob eine solche Verdoppelung der Ausnutzung in den Wohnzonen W1, W2 und W3 (neu W 9.5, W 11.5 und W 14.5) noch als «moderate Nachverdichtung» bezeichnet werden kann, ist äusserst fraglich.**

Erklärfilm Ortsplanung: Keine Aussicht mehr für Mia?

Die maximale Gesamthöhe wird in bestimmten Zonen lediglich um 1.5 m erhöht, in der Zone W1 (neu W 9.5) wird die Gebäudehöhe sogar reduziert. Da die Anzahl Vollgeschosse neu nicht mehr geregelt ist, wird jeweils der Bau eines zusätzlichen Vollgeschosses möglich, womit das Gebäude als Ganzes schliesslich höher wird. Zudem wird ein vermehrter Ausbau des Dachraumes möglich. Dadurch verringert sich die Aussicht auch in der Einfamilienhauszone, wo Mia wohnt.



Schwerpunktzone Bahnhof Nord

Der Sondernutzungsplan ist noch nicht vorhanden. Grundeigentümer sehen sich vor den Kopf gestossen. Sie befürchten bis zur Ausarbeitung des Sondernutzungsplans ein Bau-Moratorium. Warum werden betroffene Personen nicht in die Planung einbezogen?

Ortsplanungs-/Baukommission

Warum gibt es in der Gemeinde Degersheim keine Bau- bzw. Planungskommission? Ein derart wichtiges Geschäft sollte durch eine professionelle und auch in der Bevölkerung breit abgestützte Kommission begleitet werden!