flawil.ch

Politische Gemeinde Flawil

Gemeinderat
Bahnhofstrasse 6
9230 Flawil

Tel. 071 394 17 67
Fax 071 394 17 68
marc.gattiker@flawil.ch
www.flawil.ch

Komitee „Töbeli Nein"
c/o Frau Hedi Mérillat-Holenstein
Gupfengasse 1
9230 Flawil

20. März 2015

Gebiet Töbeli / Diverse Fragen / Beantwortung

Sehr geehrte Frau Mérillat,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 23. Januar 2015 stellen Sie verschiedene Fragen zum Gebiet Töbeli und ersuchen um Zustellung des rechtskräftigen Entscheids im Einspracheverfahren gegen die Zuordnung des Gemeindegebiets Töbeli in die Wohn-Gewerbezone WG4.

Der Gemeinderat hat sich an der Sitzung vom 17. März 2015 mit Ihrem Schreiben auseinandergesetzt. Einleitend hält der Gemeinderat fest, dass Ihre gemachten Feststellungen nur teilweise zutreffen.

In Ziffer 2 schreiben Sie, dass im Jahr 2003 u.a. im Hinblick auf das Projekt Feuerwehrdepot der Überbauungsplan/Teilzonenplan Töbeli II erlassen wurde. Richtig ist, dass am 14. Januar 2003 das Baudepartement den Teilzonen- und Überbauungsplan „Töbeli" samt Teilstrassenplan genehmigte. Mit den Planmassnahmen sollten einerseits die Voraussetzungen für eine in zwei Etappen vorgesehene Betriebserweiterung der damaligen – im Mai 2006 von der SFS intec AG übernommenen – Lüdi AG, geschaffen und andererseits die Erschliessung der Areale geregelt werden.

Mit dem Teilzonenplan „Töbeli II" vom 28. März 2008 wurde, im Hinblick auch auf die zweite Etappe der Betriebserweiterung der Lüdi AG, die gänzliche Zuteilung des Grundstücks Nr. 993 zur Gewerbe-Industriezone GI C beschlossen. Parallel dazu erfolgte mit dem Überbauungsplan „Töbeli II" eine entsprechende Anpassung der von der Umzonung betroffenen Baubereiche.

In Ziffer 5 teilen Sie mit, dass der Verzicht auf die Zuordnung zur Wohn-Gewerbezone WG4 eine hohe Werteinbusse des Finanzvermögens zur Folge hat. Es ist keineswegs so, dass das Finanzvermögen eine Werteinbusse hatte. Das Grundstück war nie mit einem Wert einer Wohn-Gewerbezone WG4 bewertet, sondern hatte immer den auf die Zone ausgerichteten Wert.

Im Einzelnen beantwortet der Gemeinderat Ihre Fragen wie folgt:

1. Wann wird der Überbauungsplan Töbeli II aus dem Jahr 2003 mit der eingeführten Höhenbeschränkung, soweit er das Gemeindegebiet umfasst, wieder aufgehoben und das Gemeindegebiet der Wohn-Gewerbezone WG zugeteilt?

   Überbauungsplan
   Nach Art. 33 Abs. 2 Baugesetz des Kantons St.Gallen (sGS 731.1; abgekürzt BauG) hat der Grundeigentümer nach Ablauf von 10 Jahren seit Rechtsgültigkeit Anspruch auf Aufhebung oder Änderung von Planerlassen, wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist, insbesondere wenn sich die rechtlichen oder tatsächlichen Grundlagen ihres Erlasses wesentlich geändert haben oder wenn wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind oder der Zweck des Erlasses nicht erreicht wird und dem Grundeigentümer unzumutbare Nachteile erwachsen (Art. 32 Abs. 1 BauG).

   Zonenplan
   Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Flawil vom 28. April 2014 ist das fragliche Gebiet als Gewerbe-Industriezone C eingeteilt. Zonenpläne können aufgehoben oder geändert werden, wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist, insbesondere wenn sich die Grundlagen ihres Erlasses wesentlich geändert haben oder wenn wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind. Ein Zonenplan kann seinen Zweck nur erfüllen, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist. Nach Ablauf des Planungshorizonts, der für Bauzonen 15 Jahre beträgt, sind Zonenpläne grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen und nötigenfalls anzupassen.

   Der Richtplan hat unter anderem auch als Ziel definiert, ortsansässige Betriebe insbesondere an zentralen Lagen zu erhalten. Mit einer Umzonung wäre der Standort SFS intec AG in Flawil ernsthaft gefährdet. Die SFS intec AG hat Anspruch auf eine Rechtssicherheit. Der Gemeinderat anerkennt das Gebot der Rechtssicherheit, weshalb zurzeit keine Veranlassung besteht, Überbauungsplan und Zonenplan im Gebiet Töbeli aufzuheben respektive zu ändern.

2. Mit welcher Begründung hat der Gemeinderat das Gemeindegebiet Töbeli im neuen Zonenplan 2014 wieder in die Gewerbe-Industriezone GI-C zurückgestuft?

   Die Zonenzuteilung als Gewerbe-Industriezone C basiert auf dem rechtskräftigen Entscheid des Baudepartements des Kantons St.Gallen vom 25. April 2014. Der Gemeinderat hat keine aktive „Zurückstufung" vorgenommen. Die Gemeinde unterlag im Rekursverfahren vor Baudepartement. Im Weiteren verweisen wir auf den ausserordentlich klaren Entscheid des Baudepartements vom 25. April 2014.

3. Weshalb hat der Gemeinderat im Mai 2014 die Änderung des Zonenplans beim Gemeindebauland Töbeli im Widerspruch zum öffentlichen Auflageverfahren im Jahr 2011 den Stimmbürgern nicht kommuniziert?

   Der Gemeinderat hat in zwei Pressemitteilungen über den neuen Zonenplan berichtet. Am 5. Juni 2014 wurde generell über den neuen Flawiler Zonenplan mitgeteilt. Am 19. Juni 2014 wurde ausführlicher informiert. Beide Pressemitteilungen liegen diesem Schreiben bei (vgl. Beilagen).

Wie Sie richtigerweise feststellen, wurde nicht detailliert auf die Zone des Gebiets Töbeli eingegangen. Generell wurde nicht jede Änderung im Vergleich zum alten Zonenplan kommunziert. Jedoch wurde der neue Zonenplan bereits im Mai 2014 auf der Website der Gemeinde Flawil aufgeschaltet.

4. Besteht das Risiko, dass der Gemeinderat das Gebiet Töbeli oder Teile davon in der Zukunft als Gewerbe-Industrie-Bauland verkauft, sodass sich die Stimmbürger – wegen der abschliessenden Veräusserungskompetenz des Gemeinderates bis Fr. 1'000'000.00 – nicht dazu äussern können?

   Der Gemeinderat handelt immer im Rahmen seiner Kompetenzen gemäss Gemeindeordnung. Dies betrifft auch die Veräusserung von Grundstücken im Finanzvermögen. Der Gemeinderat will in der Bodenpolitik eine aktive Rolle einnehmen. Zu diesem Zweck hat er ein Strategiepapier erlassen, das seit 1. März 2015 angewendet wird. Die Gemeinde Flawil ist im Besitz mehrerer Liegenschaften und Grundstücke. Der Gemeinderat will in Zukunft vermehrt als Käufer und Verkäufer von Grundstücken – bebaut oder unbebaut – auftreten, ohne aber Immobilienhandel zu betreiben. Kurz: Der Rat will aktive Bodenpolitik betreiben. Es ist deshalb durchaus möglich, dass der Gemeinderat im Rahmen seiner Kompetenzen und unter Berücksichtigung aller städtebaulichen und ortsplanerischen Kriterien einen entsprechenden Verkaufsentscheid fällt. Zurzeit finden zwischen der Gemeinde Flawil und der SFS intec AG Gespräche statt.

5. Aushändigung Entscheid Baudepartement

   Sie beantragen die Aushändigung des rechtskräftigen Entscheids im Einspracheverfahren gegen die Zuordnung des Gemeindegebiets Töbeli. Seit November 2014 ist im Kanton St.Gallen das Gesetz über das Öffentlichkeitsprinzip der Verwaltung (Öffentlichkeitsgesetz, abgekürzt OeffG) in Kraft. Gemäss Art. 14 OeffG haben wir die SFS intec AG als betroffene Dritte angehört, da diese ein schützenswertes privates Interesse gegen die Gewährung des Informationszugangs geltend machen könnte. Die SFS intec AG hat schriftlich der Herausgabe des Entscheids zugestimmt.

   In seiner Informationspolitik ist dem Gemeinderat Transparenz wichtig. Aus Sicht des Gemeinderates steht der Herausgabe des Entscheids Nr. 19/2014 des Baudepartements vom 25. April 2014 nichts entgegen. Beiliegend erhalten Sie eine Kopie des entsprechenden Entscheids.

Wie Sie aus dem Entscheid des Baudepartements vom 25. April 2014 entnehmen können, hat der Gemeinderat bei seinem Entscheid, das Gebiet Töbeli in die Wohn-Gewerbezone WG 4 umzuzonen, immer die Interessen der Bürgerschaft wahrgenommen. Im Planungsbericht hielt der Gemeinderat fest, dass anlässlich der Volksabstimmung vom 17. Mai 2009 deutlich geworden sei, dass eine Mehrheit der Bürgerschaft der Umzonung des Gebiets Töbeli in die Wohn-Gewerbezone WG 4 wünsche, um damit eine markante Wertsteigerung des Grundstücks zu erzielen. Das Initiativkomitee habe dies dem Gemeinderat mehrfach bekräftigt. Trotz planungsrechtlicher Bedenken habe der Gemeinderat entschieden, dem Mehrheitswillen Rechnung zu tragen.

Wie Sie in den Erwägungen des Baudepartemententscheids vom 25. April 2014 erkennen können, war eine Umzonung von Gewerbe-Industrie GI in Wohn-Gewerbe WG4 chancenlos. Das Baudepartement hat festgehalten, dass die Umzonung der Anforderung nach einer sinnvollen Abgrenzung von Arbeiten und Wohnen nicht entspricht; zudem dürfte den Grundstücken Nr. 2271 und 3134 bei einer nur isolierten Umzonung ohne begleitende Massnahmen bzw. eben ohne Miteinbezug des ganzen Gebiets Töbeli die Eignung als Wohngebiet sogar abzusprechen sein.

Der Gemeinderat verzichtete nach Beurteilung der Erfolgsaussichten bei einer Beschwerde vor Verwaltungsgericht auf den Weiterzug an das Verwaltungsgericht.

Wir hoffen, mit der Beantwortung der Fragen und der Zustellung des Entscheids des Baudepartements Klarheit geschaffen zu haben.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Flawil

Elmar Metzger
Gemeindepräsident

Marc Gattiker
Ratsschreiber

Kopie an
- SFS intec AG, Herr Fredi Tobler, Mühlegasse 23, 9230 Flawil
- Gemeindepräsident Elmar Metzger
- Gemeinderat Richard Hollenstein, Bereichsvorsteher Bau und Umwelt
- René Bruderer, Geschäftsleiter Bau und Infrastruktur
- Ratskanzlei
- Akten 94.10.

Komitee „Töbeli NEIN“

c/o Hedi Mérillat-Holenstein
Gupfengasse 1, 9230 Flawil
Tel. 071 394 02 22
e-mail: anwalt@merillat.ch

Gemeinde Flawil
Aktenstr.
26. JAN. 2015

Gemeinderat Flawil
Herr Elmar Metzger, Gemeindepräsident
Bahnhofstrasse 6
9230 Flawil

Flawil, 23. Januar 2015

Gebiet Töbeli, Flawil

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Seit 2008 haben sich Mitglieder des Komitees „Töbeli Nein“ mit grossem Einsatz um eine wirtschaftliche Aufwertung und eine haushälterische Nutzung des Gemeindegebietes Töbeli (Parzellen 2271 und 3134 mit total rund 5'500 m2 Bauland) unter Berücksichtigung der übergeordneten Raumplanungsgrundsätze bemüht. Es besteht nun die Befürchtung, dass dieses Engagement zunichte gemacht wird.

Wir stellen Folgendes fest:

1. Im Zonenplan, Stand 1964, war das Gemeindegebiet Töbeli der Zone Gewerbe/Industrie GI zugeordnet.

2. Im Jahr 2003 wurde u.a. im Hinblick auf das Projekt Feuerwehrdepot der Ueberbauungs-/Teilzonenplan Töbeli II erlassen, worin die Gebäudehöhe von 18 Metern auf rund 9 Meter beschränkt wurde. Gemäss der vom Gemeinderat veranlassten Landwert-Schätzung HEV 2009 verminderte sich dadurch der Wert des Gemeindegebietes Töbeli auf Fr. 266.00/m2.

3. Im öffentlich aufgelegten Zonenplan von 2011 wurde das Gemeindegebiet Töbeli zwecks Aufwertung umgezont, und zwar von der Gewerbe-Industrie-Zone GI-C in die Wohn-Gewerbezone WG4. Diese Umzonung wurde von den Bürgern akzeptiert, das fakultative Referendum war nicht ergriffen worden.

4. Im Zonenplan 2014 erscheint das Gemeindegebiet Töbeli trotzdem nicht mehr in der Wohn-Gewerbezone WG4, sondern wieder in der Gewerbe-Industriezone GI-C wie sinngemäss bereits im Jahr 1964, ohne dass dies vom Gemeinderat gegenüber der Bevölkerung kommentiert worden wäre.

5. Der Verzicht auf die Zuordnung zur Wohn-Gewerbezone WG4 hat eine hohe Werteinbusse des Finanzvermögens der Gemeinde zur Folge. Das Kaufangebot an die Gemeinde im Jahr 2011 für das Gemeindegebiet Töbeli in der Wohn-Gewerbezone WG4 betrug Fr. 500.00/m2. Aufgrund der Nichtumzonung dürfte der Wert wieder bei Fr. 266.00/m2 liegen.

Wir bitten Sie um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wann wird der Ueberbauungsplan Töbeli II aus dem Jahr 2003 mit der eingeführten Höhenbeschränkung, soweit er das Gemeindegebiet umfasst, wieder aufgehoben und das Gemeindegebiet der Wohn-Gewerbezone WG4 zugeteilt?

2. Mit welcher Begründung hat der Gemeinderat das Gemeindegebiet Töbeli im neuen Zonenplan 2014 wieder in die Gewerbe-Industriezone GI-C zurückgestuft?

3. Weshalb hat der Gemeinderat im Mai 2014 die Aenderung des Zonenplans beim Gemeindebauland Töbeli im Widerspruch zum öffentlichen Auflageverfahren im Jahr 2011 den Stimmbürgern nicht kommuniziert?

4. Besteht das Risiko, dass der Gemeinderat das Gemeindegebiet Töbeli oder Teile davon in der Zukunft als Gewerbe-Industrie-Bauland verkauft, sodass sich die Stimmbürger - wegen der abschliessenden Veräusserungskompetenz des Gemeinderates bis Fr. 1'000'000.00 - nicht dazu äussern können?

Im Weiteren beantragen wir, dass uns der rechtskräftige Entscheid im Einspracheverfahren gegen die Zuordnung des Gemeindegebietes Töbeli in die Wohn-Gewerbezone WG4 zur Einsicht zugestellt wird (siehe Oeffentlichkeitsgesetz Art. 5, lit b).

Für eine baldige Rückmeldung danken wir Ihnen zum Voraus.

Freundliche Grüsse

i.V. Hedi Mérillat-Holenstein