

## Sanierung und Erweiterung Weidegghaldenstrasse Auswertung Mitwirkungsverfahren

Der Gemeinderat hat am 16. November 2021 die Sanierung und Erweiterung Weidegghaldenstrasse mit Teilstrassenplan, Unterhaltsperimeter und Landerwerbsplan zuhanden des Mitwirkungsverfahrens freigegeben.

Das Mitwirkungsverfahren dauerte vom 6. Dezember 2021 bis 20. Dezember 2021. Ein entsprechender Artikel wurde im FLADE-Blatt Nr. 49 vom 3. Dezember 2021 sowie auf der Publikationsplattform des Kantons St.Gallen am 3. Dezember 2021 (Publikationsnummer 00.058.907) publiziert.

Folgend eine Auflistung der eingereichten Berichte.

Nr.	Vernehmlassungsteil- nehmer/-in	Adresse	E-Mail	Eingereicht am	Mail	Post	Wünsche, Anregungen, Bemerkungen
1	Roger Hutter Monika Bochsler	Weidegghaldenstrasse 16	hr.haussanierungen@g mail.com	16. Dezember 2021		X	"Die Klassierung des letzten Abschnitts der Weidegghaldenstrasse (Privatstrasse zu Grundstücken 2062, 196 und 3537) ist aus dem Projekt zu streichen. Diese Liegenschaften sind alle in unserem Besitz und wir wollen keine überteuerten, kostspieligen und aufgezwungenen Sanierungsmassnahmen von unserem Eigentum, welche uns von der Gemeinde aufdoktriniert werden und uns in eine finanzielle Notlage bringen würden.  Der Gemeindebeitrag für diesen Strassenabschnitt beläuft sich gemäss Kostenschätzung auf über 50'000 Franken, welche zu 100% von uns bezahlt werden müssten. Der Anteil der Gemeinde beläuft sich auf 0 Franken! Sinnvoll wäre eine Verlegung an die Grundstücksgrenze, welche allerdings gegen 100'000 Franken kosten würde und deshalb noch viel weniger tragbar wäre für uns, da auch diese Variante vollumfänglich von uns als Eigentümer bezahlt werden müsste.  Zudem ergäben sich durch die angestrebte Klassierung (3. Klasse) unserer Privatstrasse erhebliche Nachteile: - Es müsste neu von den angrenzenden Gebäuden ein Strassenabstand von 3 Metern eingehalten werden Ein Teil des jetzigen seit über 100 Jahren bestehenden Gebäudes würde bei der aktuell geplanten Strassenabstandslinie de fakto rechtswidrig werden, da es



			näher als 3m an der Strasse steht. Dieses Gebäude hätte zwar Bestandesgarantie, jedoch müsste bei allfälligen Umbauten oder Sanierungsmassnahmen neu ein Strassenrand von 3m eingehalten werden.  Zudem wäre nach einer Klassierung die Privatstrasse öffentlich und für die Allgemeinheit befahrbar, was für uns ein grober Eingriff in die Privatsphäre und völlig inakzeptabel ist.  Neu wäre ich für meine eigene Strasse unterhaltspflichtig, was wiederum eine finanzielle Belastung darstellt. Ich nehme an, dass sogar fremdbestimmt würde, welche Unterhaltsarbeiten gemacht werden, die allerdings ich dann bezahlten sollte – zu 100% versteht sich! Auch inakzeptabel.  Da kein öffentliches Interesse an einer Klassierung unseres Strassenabschnittes ersichtlich ist und wir alleinige Eigentümer aller drei Liegenschaften sind, besteht kein Anlass für die Gemeinde, eine Klassierung unserer Privatstrasse zu erzwingen.  Auf Grund der erwähnten Gründe werden wir, sollte das Projekt nicht geändert öffentlich aufgelegt werden, mit Sicherheit Einspruch dagegen machen.  Forderung: Der Strassenabschnitt (Privatstrasse Hutter-Bochsler) ist aus dem Vorhaben der Sanierung zu streichen. Falls dies nicht geschieht sehen wir uns gezwungen, dagegen Einsprache zu machen, da die anfallenden Kosten für uns nicht tragbar wären.  Da ich aber der Realisierung eines Neubaus auf Parz. 2011 nicht im Wege stehen möchte, bin ich bereit (wie dem Bauherr bereits mitgeteilt), den benötigten Strassenabschnitt für die Zufahrt des geplanten Neubaus zu verkaufen, sodass Sie diesen Teil (gem. vorliegenden Plänen neu als Gemeindestrasse 2. Klasse) klassieren können und die Gemeinde so den Bauherrn eine Bewilligung für das Projekt erteilen kann. Mit dem Bauherrn des Neubauprojekts haben wir diese Einigung bereits mündlich besiegelt.
			Die neue Grundstücksgrenze wird am Übergang der



	Um den Standards der Gemeinde gerecht zu werden ist beabsichtigt, mittelfristig unsere Privatstrasse so zu sanieren, dass Sie den offiziellen Anforderungen einer Gemeindestrasse 3. Klasse gleicht kommt. Allerdings erst dann, wenn dies auch finanziert werden kann.  Somit gib es aus meiner Sicht keinen triftigen Grund für die Gemeinde Flawil, eine Klassierung meiner Privatstrasse zu erzwingen."
Roger Hutter Weidegghaldenstrasse 16 hr.haussanierungen@g mail.com Per Mail nachger am 22. [ zember]	eicht rer folgendes Anliegen deponieren, da wir uns untereinander einig sind:



den kann. Die beiden Herren waren sehr überrascht, dass dies nun plötzlich nicht mehr der Fall ist, weshalb wir heute eine Aussprache diesbezüglich suchten."
---

Der Eingang wurde sämtlichen Vernehmlassungsteilnehmenden durch das Geschäftsfeld Bau und Infrastruktur bestätigt.

Die Stellungnahme liegt dieser Auswertung bei. Das Geschäftsfeld Bau und Infrastruktur hat die Vernehmlassungsantwort am 28. Dezember 2021 ausgewertet. Sie wurden durch die Bau- und Infrastrukturkommission am 20. Januar 2022 vorberaten. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 8. März 2022 die Vernehmlassungsantwort sowie die Anträge der Bau- und Infrastrukturkommission beraten:

## Vernehmlassungsbericht / Allgemeine Wünsche, Anregungen und Bemerkungen

## Thema aus Vernehmlassungsbericht Bemerkungen des GFBI Erwägungen des Gemeinderates Roger Hutter Monika Bochsler Land ist nach Art. 67 Planungs- und Baugesetz des Kantons Genehmigung der Bemerkungen des GFBI. St.Gallen (sGS 731.1; abgekürzt PBG) erschlossen, wenn es "Die Klassierung des letzten Abschnitts der Weidegghaldenstrasse unter anderem über hinreichende Zu- und Wegfahrten verfügt. (Privatstrasse zu Grundstücken 2062. Rechtlich gesichert ist eine Zufahrt in iedem Fall, wenn sie 196 und 3537) ist aus dem Projekt zu nach Art. 1 Abs. 1 und Art. 2 Strassengesetz des Kantons streichen. Diese Liegenschaften sind St.Gallen (sGS 732.1; abgekürzt StrG) dem Gemeingebrauch alle in unserem Besitz und wir wollen gewidmet wurde und damit öffentlich ist. Strassen sind dann keine überteuerten, kostspieligen und öffentlich zu erklären bzw. dem Gemeingebrauch zu widmen, aufgezwungenen Sanierungsmasswenn ihr Bau oder Bestand im öffentlichen Interesse liegen. nahmen von unserem Eigentum, wel-Dies wird in der Gerichtspraxis regelmässig bejaht, wenn che uns von der Gemeinde aufdoktri-Strassen nicht ausschliesslich privatem Gebrauch vorbehalten niert werden und uns in eine finanzielsind, sondern mehrere Grundstücke oder eine grössere Anle Notlage bringen würden. zahl von Wohneinheiten erschliessen. Das Baudepartement hält in seinem Entscheid vom 27. Dezember 2018 fest, dass Bauland grundsätzlich nicht durch Privatstrassen erschlossen Der Gemeindebeitrag für diesen Strassenabschnitt beläuft sich gemäss werden darf; Erschliessungsstrassen sind daher regelmässig Kostenschätzung auf über 50'000 öffentlich zu erklären. Nach der auf Art. 8 Abs. 3 StrG beru-Franken, welche zu 100% von uns henden st. gallischen Praxis ist im Baugebiet eine öffentlich bezahlt werden müssten. Der Anteil klassierte Strasse spätestens ab zwei Wohneinheiten für die der Gemeinde beläuft sich auf 0 Fran-Erschliessung notwendig. Dies gilt vorliegend insbesondere ken! Sinnvoll wäre eine Verlegung an für das Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Nr. 3537 (Asdie Grundstücksgrenze, welche allersek. Nr. 4220) welches fälschlicherweise ohne hinreichende dings gegen 100'000 Franken kosten Erschliessung durch die Baukommission der Gemeinde Flawil würde und deshalb noch viel weniger bewilligt wurde, weshalb nachträglich ein Teilstrassenplanvertragbar wäre für uns. da auch diese fahren durchzuführen ist. Variante vollumfänglich von uns als Eigentümer bezahlt werden müsste. Der Erschliessungsstrassentyp "Zufahrtsweg" (VSS Norm SN



Zudem ergäben sich durch die angestrebte Klassierung (3. Klasse) unserer Privatstrasse erhebliche Nachteile:

- Es müsste neu von den angrenzenden Gebäuden ein Strassenabstand von 3 Metern eingehalten werden.
- Ein Teil des jetzigen seit über 100
  Jahren bestehenden Gebäudes
  würde bei der aktuell geplanten
  Strassenabstandslinie de fakto
  rechtswidrig werden, da es näher
  als 3m an der Strasse steht. Dieses Gebäude hätte zwar Bestandesgarantie, jedoch müsste bei allfälligen Umbauten oder Sanierungsmassnahmen neu ein Strassenrand von 3m eingehalten werden.
- Zudem wäre nach einer Klassierung die Privatstrasse öffentlich und für die Allgemeinheit befahrbar, was für uns ein grober Eingriff in die Privatsphäre und völlig inakzeptabel ist.
- Neu wäre ich für meine eigene Strasse unterhaltspflichtig, was wiederum eine finanzielle Belastung darstellt. Ich nehme an, dass sogar fremdbestimmt würde, welche Unterhaltsarbeiten gemacht werden, die allerdings ich dann bezahlten sollte – zu 100% versteht sich! Auch inakzeptabel.

Da kein öffentliches Interesse an einer Klassierung unseres Strassenabschnittes ersichtlich ist und wir alleinige Eigentümer aller drei Liegenschaften sind, besteht kein Anlass für die Gemeinde, eine Klassierung unserer Privatstrasse zu erzwingen.

40 045 "Projektierung, Grundlagen; Strassentyp Erschliessungsstrassen") dient der Erschliessung von bis zu 30 Wohneinheiten. Er ist auf den Grundbegegnungsfall "Personenwagen / Fahrrad bei stark reduzierter Geschwindigkeit" und eine durchschnittliche stündliche Verkehrsbelastung von maximal 50 Fahrzeugen ausgerichtet. Für Zufahrtswege genügt ein Fahrstreifen und sie müssen in der Regel keinen Wendeplatz aufweisen und nicht durchgehend befahrbar sein. Gemäss der VSS-Norm SN 40 201 ist bei stark reduzierter Geschwindigkeit (bis 30 km/h) beim Grundbegegnungsfall Personenwagen/Fahrrad eine Strassenbreite von mindestens 3.40 Metern (ohne Steigung) nötig. Vorliegend erschliesst die bestehende Privatstrasse 5 ständig bewohnte Wohneinheiten (3 Wohnungen im MFH und zwei EFH), weshalb kein erhebliches Verkehrsaufkommen zu erwarten ist; jedenfalls liegt dieses deutlich unter den maximal 50 Fahrten pro Stunde, auf welche Zufahrtswege nach der VSS-Norm ausgerichtet sind. Hingegen hat die Zufahrt ab der Tellstrasse bis zum Mehrfamilienhaus auf dem GS Nr. 3537 eine Länge von rund 110 Metern, weist eine Kurve und ein mittleres Gefälle auf, was die Übersichtlichkeit der Strasse und Rückfahrmanöver einschränkt. Ohne Ausweichstellen im Abschnitt zwischen der Kurve bis zum GS Nr. 3537 sind deshalb im Begegnungsfall Rückfahrmanövern über eine längere Strecke erforderlich. Deshalb sind im fraglichen Abschnitt zweckmässig angeordnete Ausweichstellen unabdingbar; praxisgemäss sind alle vierzig Meter Ausweichstellen erforderlich. Dasselbe gilt auch für Wendemöglichkeiten. An einspurig befahrbaren Erschliessungsstrassen, die mehreren Liegenschaften dienen und in einer Sackgasse enden ist nach Praxis des Baudepartements aus Sicherheitsgründen stets eine Wendemöglichkeit notwendig. Eine solche ist aufgrund der Länge der Zufahrtsstrasse vorliegend unabdingbar. Folglich ist für eine in tatsächlicher Hinsicht genügende Erschliessung sowohl eine Ausweich- als auch eine Wendemöglichkeit nötig. Obwohl entlang der Privatstrasse an mehreren Abschnitten Autoabstellplätze oder Vorplätze bestehen und auf dem GS Nr. 3537 auch ein Vorplatz besteht, der allenfalls zum Wenden genutzt werden könnte, fehlt es an deren nötigen rechtlichen Sicherstellung, also der öffentlich-rechtlichen Klassierung des Wendeplatzes und der Ausweichstellen. Bei Zufahrtsstrassen, die aus öffentlichen Interessen einer Klassierung bedürften, sind stets auch die notwendigen Ausweichstellen und Wendeplätze zu klas-



Auf Grund der erwähnten Gründe werden wir, sollte das Projekt nicht geändert öffentlich aufgelegt werden, mit Sicherheit Einspruch dagegen machen.

Forderung: Der Strassenabschnitt (Privatstrasse Hutter-Bochsler) ist aus dem Vorhaben der Sanierung zu streichen. Falls dies nicht geschieht sehen wir uns gezwungen, dagegen Einsprache zu machen, da die anfallenden Kosten für uns nicht tragbar wären.

Da ich aber der Realisierung eines Neubaus auf Parz. 2011 nicht im Wege stehen möchte, bin ich bereit (wie dem Bauherr bereits mitgeteilt), den benötigten Strassenabschnitt für die Zufahrt des geplanten Neubaus zu verkaufen, sodass Sie diesen Teil (gem. vorliegenden Plänen neu als Gemeindestrasse 2. Klasse) klassieren können und die Gemeinde so dem Bauherr eine Bewilligung für das Projekt erteilen kann. Mit dem Bauherrn des Neubauprojekts haben wir diese Einigung bereits mündlich besiegelt.

Die neue Grundstücksgrenze wird am Übergang der Gemeindestrasse 2. Klasse zur Privatstrasse festgelegt wie im Projekt bereits so vorgesehen ist. Die Kosten für die Verschreibung werden zu 100% vom Käufer, Herr Öz, getragen.

Um den Standards der Gemeinde gerecht zu werden ist beabsichtigt, mittelfristig unsere Privatstrasse so zu sanieren, dass Sie den offiziellen sieren, also öffentlich-rechtlich sicherzustellen.

Zusammenfassend ist im Sinne der geltenden rechtlichen Grundlagen und in Anlehnung an die Gerichtspraxis festzuhalten, dass sich die Erschliessung der Grundstücke Nrn. 2062, 196 und 3537 in rechtlicher wie auch tatsächlicher Hinsicht als unzureichend erweist. Die Erschliessungsstrasse über die Grundstücke Nrn. 2062, 196 und 3537 ist als öffentlich zu erklären, respektive dem Gemeingebrauch zu widmen und unter Berücksichtigung der geltenden rechtlichen Grundlagen als Gemeindestrasse 3. Klasse einzuteilen. Im Weiteren sind im fraglichen Abschnitt Ausweichstellen und am Ende der Erschliessungsstrasse ein Wendeplatz zu schaffen, welche öffentlich-rechtlich sicherzustellen sind. Aus verwaltungsökonomischen Gründen soll jedoch auf eine Anpassung des vorliegenden Teilstrassenplans (Ergänzung mit Ausweichstellen und Wendehammer) verzichtet werden. Unbedeutend ist in diesem Zusammenhang der Umstand, dass die fraglichen drei Grundstücke alle demselben Grundeigentümer gehören.

Gemäss Art. 11 Ziffer a der Richtlinien zum Strassenbau und Strassenunterhalt der Gemeinde Flawil leistet die Gemeinde vorliegend einen Beitrag an den Bau der Gemeindestrasse 3. Klasse von 10% der Kosten. Diese Beteiligung ergibt sich aufgrund der geltenden Bemessungskriterien mit je 5% (Basiswert und Strassen innerhalb Bauzone).

Gemäss Art. 11 Ziffer c der Richtlinie zum Strassenbau und Strassenunterhalt der Gemeinde Flawil beteiligt sich die Gemeinde vorliegend an den Unterhaltsarbeiten im Umfang von 20%. Massgebend sind auch hier die entsprechenden Bemessungskriterien, welche mit je 10% angerechnet werden können. Für den Bau und Unterhalt von Privatstrassen ist hingegen der Grundeigentümer vollumfänglich kostenpflichtig. Mit der Klassierung der Privatstrasse ergibt sich für den Grundeigentümer somit eine Besserstellung. Der Winterdienst auf Gemeindestrassen 3. Klasse obliegt gemäss Art. 12 der Richtlinien zum Strassenbau und Strassenunterhalt der Gemeinde Flawil.

Korrekt ist der Hinweis, dass die Verlegung der Gemeindestrasse 3. Klasse an die Parzellengrenze vom beauftragten



Anforderungen einer Gemeindestrasse 3. Klasse gleicht kommt. Allerdings erst dann, wenn dies auch finanziert werden kann.

Somit gib es aus meiner Sicht keinen triftigen Grund für die Gemeinde Flawil, eine Klassierung meiner Privatstrasse zu erzwingen."

Ingenieurbüro nicht projektiert und berechnet wurde. Auf Wunsch ist die Gemeinde bereit, dem Ingenieurbüro einen entsprechenden Auftrag zu erteilen. Bekanntlich belaufen sich die Kosten für die baulichen Massnahmen gemäss vorliegendem Projekt der Gemeinde im Abschnitt der Gemeindestrasse 3. Klasse gemäss Kostenschätzung des Ingenieurbüros B3 auf 50'424 Franken (inkl. MwSt.).

Nach Art. 20 des Baureglements der Gemeinde Flawil (BauR) beträgt der Strassenabstand entlang Gemeindestrassen 3. Klasse 3.00 Meter. Der Strassenabstand gilt jedoch lediglich für Neubauten (Hauptbauten, Anbauten, Umbauten und Anlagen). Umbauten oder Sanierungen im Bestand sind durch die Bestandesgarantie gemäss PBG geschützt und werden nicht "rechtswidrig". Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die zuständige Bewilligungsbehörde der Gemeinde gestützt Art. 108 StrG Ausnahmen von Strassenabstandsvorschriften bewilligen kann, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt ist. Jedoch sind Gemeindestrassen 3. Klasse gemäss Art. 8 Abs. 3 StrG "beschränkt öffentliche Strassen", wonach ein Verbot für den allgemeinen Motorfahrzeugverkehr verfügt werden kann. Ungeachtet dessen ist bei einer öffentlichrechtlichen Widmung der Strasse nicht automatisch mit Mehrverkehr zu rechnen, da es sich um eine Sackgasse handelt.

Tatsächlich sind gegenüber Privatstrassen keine Strassenoder Grenzabstände einzuhalten. Es gilt lediglich der Grenzabstand. Allfällige Erweiterungsbauten (Umbauten, Anbauten, Vorbauten etc.) auf den fraglichen Grundstücken Nrn. 2062, 196 und 3537 sind jedoch ohnehin nicht bewilligungsfähig, weil die hinreichende Erschliessung nach Art. 67 PBG nicht nachgewiesen werden kann. Dadurch ist die Erteilung einer Baubewilligung ohne öffentlich-rechtliche Erschliessung ausgeschlossen.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass nichts gegen eine Abtretung einer Grundstücksfläche ab dem GS Nr. 196 an den Eigentümer des Grundstücks Nr. 2011 zur Nutzung als Strassenfläche (Gemeindestrasse 2. Klasse) spricht. Rechtlich ist diese im Hinblick auf die hinreichende Erschliessung nach Art. 67 PBG für das Grundstück Nr. 2011 jedoch nicht von Bedeutung, weil die Strassenhoheit nach Art. 6 StrG die



	privatrechtliche Sachherrschaft des Eigentümers überlagert.	
	Trotz rechtlicher Notwendigkeit spricht sich die Bau- und Infrastrukturkommission aus verfahrensökonomischen Gründen einstweilen für einen Verzicht für die Klassierung der Gemeindestrasse 3. Klasse aus.	
Roger Hutter "Herr Öz und ich wollten heute bei Ihnen und Herr Bruderer folgendes Anliegen deponieren, da wir uns untereinander einig sind:  - Ich verkaufe gemäss Ihrem Projektvorschlag das benötigte Stück der Strasse an Ihn, sodass die Gemeinde Ihm das Projekt bewilligen kann, da so die Strassenklassierung (Gemeindestrasse 2. Klasse) realisiert	vgl. Ausführungen oben.	Genehmigung der Bemerkungen des GFBI.
<ul> <li>Neu soll die Grundstücksgrenze wie in meinem Brief erwähnt in der Verlängerung entlang der Nordseite des Grundstücks 2062 verlaufen. Die Verschreibungsgebühr trägt der Käufer.</li> </ul>		
- Der restliche Teil meiner Privatstrasse soll nicht klassiert werden, da dieser ausschliesslich Nachteile und untragbare Kosten für mich mit sich bringen würde, weshalb ich mich mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln und Rechtsbeistand dagegen wehren werde. Es sei denn, die Gemeinde überarbeitet die Kostenteilung und bezieht mich in die Planung einer Alternative mit ein (Kostenanteile momentan: ich 100%, Gemeinde 0%)!		



Flawil, 8. März 2022

**Gemeinde Flawil**Gemeinderat