

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung/Stellungnahme
<b>SNP- Günterstall</b>			
957 10		<p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <p>Auf den Gebäuden sollten Giebeldächer sein.</p> <p>Die Brüstungen an den Bauten sollten so hoch sein, damit nicht vor jedem Fenster ein Gitter notwendig wird.</p> <p>Bei solch einer Überbauung sollte ein Brunnen in die Umgebungsgestaltung integriert werden.</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Wenn man von Gommiswald Richtung Kaltbrunn kommt, sind bis jetzt noch ausschliesslich Giebeldächer zu sehen. Wir sollten dem Ortsbild mehr Achtung schenken damit es nicht wie in den meisten Eingängen der umliegenden Dörfer die Hochbauten wie Industriegebäude dominieren. Es sollte Analog eingangs Schänis nach dem Rappenbach? (Steinweg) aussehen.</p> <p>Danke für den sorgfältigen einmaligen Entscheid um unser Kaltbrunn wirklich schöner zu gestalten. Freundliche Grüsse</p>	<p>Das Richtprojekt, welches dem Sondernutzungsplan zu Grunde liegt, wurde in einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren (nach SIA-Ordnung) erarbeitet, zudem nahm die kantonale «Fachkommission Städtebau» des Kantons St. Gallen am 30. März 2022 Stellung zum Richtprojekt, die architektonische Gestaltung wurde dabei durchwegs positiv beurteilt.</p> <p>Die Art und Weise, wie die Überbauung Günterstall zu gestalten ist, gibt das Siegerprojekt des Wettbewerbs vor. Das Siegerprojekt sieht die Erstellung von Flachbauten mit Attikageschossen vor. Der Sondernutzungsplan sichert nun eine Gestaltung gemäss dem Siegerprojekt.</p> <p>Die Architektur und Gestaltung der Überbauung hat, wo der Sondernutzungsplan keine Abweichungen vorsieht, sich nach den geltenden planungs- und baurechtlichen Bestimmungen zu richten. Aus gestalterischen Gründen ist vom Bau massiver Brüstungen abzusehen. Damit würde die durch das Projekt angestrebte optimale Eingliederung einerseits und die Auflockerung der Überbauung andererseits gestört.</p> <p>Der Sondernutzungsplan sichert eine hochwertige Umgebungsgestaltung. Die Umgebungsgestaltung richtet sich nach dem «Richtprojekt Landschaftsarchitektur». Geplant ist, unter anderem das Höllbächli aufzuweiten und zu renaturieren und damit einen Bezug zum Element Wasser herzustellen.</p>
845 94		<p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <p>Vorschlag zur Optimierung der Zu- und Ausfahrt der Günterstall-Überbauung mit Kreisel</p>	<p>Die Bauherrschaft hat die Verkehrssituation durch die Marty Ingenieure AG, nochmals überprüfen lassen. Wie aus der beiliegenden Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Knotens ersichtlich ist, führt der entstehende Mehrverkehr zu keinerlei Problemen auf der Rickenstrasse.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung/Stellungnahme
<b>SNP- Günterstall</b>			

**Begründung**

Bei Bezug aller Wohnungen werden 2x täglich ca. 200 Motorfahrzeuge die Überbauung verlassen und wieder heimkehren.

Die jetzig geplante Ausführung ist ungenügend – eine Lösung mit Kreisverkehr drängt sich auf. Die vom Dorf herkommenden Radfahrer profitieren vom Kreisverkehr. Der Verkehrsfluss ist ohne Handzeichen links – anhalten und abbiegen problemlos ohne eventuelle Stau Bildung möglich.

Welchen Zweck und Sinn haben die auf der Rickenstrasse eingezeichneten Verkehrsinseln vor und nach der Zufahrt der Rütiweidstrasse? Unsere Meinung ist: Das sind Verkehrshindernisse ein kreuzen von LKWs ist nur schwer möglich oder sogar unmöglich. Kollisionen sind vorprogrammiert.

Mit einem Kreislauf ist der Verkehrsfluss und die Verkehrsberuhigung für alle optimaler. Trotz Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h wird viel zu schnell gefahren. Die Radar auswertungen vergangener Messungen zeigen das auf. Die Zufahrt der Rütiweidstrasse von Gommiswald herkommend wäre über den Kreislauf gelöst.

Nachweis:

Leistungsfähigkeit Knoten

Beilage 01

Marty Ingenieure AG vom 05.03.2024

Weiter ist die Erstellung eines möglichen Kreisels bei einem Knoten mit einer eindeutigen Hauptverkehrsrichtung (Rickenstrasse) verkehrstechnisch nicht zweckmässig. Kreislauf finden in der Verkehrsplanung in der Regel dort Anwendung, wo ähnlich grosse Verkehrsströme aufeinandertreffen. Zudem handelt es sich bei der Rickenstrasse um eine Kantonsstrasse, die Ausgestaltung der Zufahrt zum Gebiet Günterstall ab der Rickenstrasse obliegt somit der kantonalen Behörde.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung/Stellungnahme
<b>SNP- Günterstall</b>			
<p>Wir hoffen, dass die Ersteller Projektverfasser und der Kanton das Problem Ausfahrt mit Interesse prüfen und das nötige zu einem positiven Entscheid für einen Kreisverkehr beitragen.</p> <p>Beilage:</p> <p>Skizze Kreisverkehr</p>			
957 11		<p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <p>1.Es sei bei der neuen Günterstallstrasse auf eine «direkte und ausreichend dimensionierte Verbindung» zwischen der Rickenstrasse im Osten und dem Weg Günterstall im Westen zu verzichten bzw. von einer solchen Verbindung sei vollständig und integral abzusehen.</p> <p>2.Sofern an der Erschliessung für den Langsamverkehr über die Privatstrasse «Günterstall» 3.98 ganz oder teilweise wider Erwarten festgehalten werden sollte, so ist die Entschädigungsfrage vor der Genehmigung des Sondernutzungsplan «Überbauung Günterstall Kaltbrunn» bzw. vor Erteilung einer entsprechenden Baubewilligung rechtsverbindlich zu klären. Das Sondernutzungsplanverfahren «Überbauung Günterstall» ist für diese Zeitspanne zu sistieren.</p>	<p>Die vorgesehene Fuss- und Velowegbindung entstammt den Zielen des kommunalen Richtplans. Die Sicherung dieser Verbindung wird von den kantonalen Behörden ausdrücklich begrüsst. Mit der Bebauung des Areals Günterstall besteht ein öffentliches Interesse für den Fuss- und Veloverkehr eine möglichst direkte Verbindung zum Bahnhof Kaltbrunn sicherzustellen. Diese Verbindung wird nun mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan gesichert.</p> <p>Festzuhalten ist, dass sich die Klassierung des Appenzellerweges bereits im Planerlassverfahren (Gesamtrevision Gemeindestrassenplan) befindet und nicht Gegenstand des vorliegenden Sondernutzungsplanverfahrens ist. Eine Entschädigung ist bei einer strassengesetzlichen, öffentlichen Widmung nicht geschuldet – es handelt sich auch nicht um ein Strassenbauprojekt (Art. 42 ff. StrG). Demzufolge ist auch auf den Sistierungsantrag nicht einzutreten, nicht zuletzt deshalb, weil die Klassierung des Appenzellerweges im Rahmen der Revision des Gemeindestrassenplanes stattfindet und nicht im Sondernutzungsplanverfahren.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung/Stellungnahme
----	---------------	---------------------------------	----------------------------

### SNP- Günterstall

3.Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Staates.

#### **Begründung**

Begründung:

I. Formelles

1.Der unterzeichnende Anwalt ist gehörig bevollmächtigt, die Einsprecherschaft zu vertreten.

BO: Urkunde: Vollmachten Einsprecherschaft Beilage i

2.Die vorliegende Eingabe erfolgt im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens. Sie erfolgt innert Frist.

BO: Von Amtes wegen

3. Die Mitwirkenden sind XY

4.Mit dem Sondernutzungsplan soll gemäss den aufgeschalteten Unterlagen zum Sondernutzungsplan Günterstall eine Verbindung zwischen Günterstallstrasse einerseits und dem Privatweg Günterstall erstellt bzw. gewährleistet werden. Diese Verbindung wird namentlich in Art. 3 der besonderen Vorschriften erwähnt: «Für den Fuss- und Veloverkehr ist auf der neuen Günterstallstrasse eine direkte und

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung/Stellungnahme
<b>SNP- Günterstall</b>			
<p>ausreichend dimensionierte Verbindung zwischen der Rickenstrasse im Osten und dem Weg Günterstall im Westen zu gewährleisten.».</p> <p>5. Bei der Zufahrt zu den Gebäulichkeiten auf Grundstück Nr. XXX, Kaltbrunn, handelt es sich um eine private Hauszufahrt auf dem eigenen Grundstück. Es geht dabei nicht an über eine unnötige Anpassung des Strassenplans diesen Privatweg in eine Gemeindestrasse 3. Klasse abzuändern, um so die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für die geplante Verbindung bereitstellen zu können. Gemäss dem Mitwirkungsverfahren zum Sondernutzungsplan soll die Überbauung über eine eigene Gemeindestrasse 2. Klasse (Günterstallstrasse) ab der Rickenstrasse rechtlich und tatsächlich erschlossen werden. Ein Fuss- und Radweg soll durch das Areal geführt werden und damit die Rickenstrasse im Osten mit dem bestehenden Weg Günterstall im Westen verbinden und damit eine direkte Verbindung ab der Rickenstrasse zum Bahnhof sichergestellt werden. Aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Erschliessung der Überbauung über die neue Günterstallstrasse ab der Rickenstrasse besteht grundsätzlich keine sachliche oder rechtliche Notwendigkeit eine zusätzliche Verbindung über den Günterstall für einen Fuss -und Radweg zu erstellen, welche ausschliesslich der Bequemlichkeit der neuen Anwohner dient. Nicht nur der motorisierte Verkehr, sondern auch der Fuss- und Radverkehr kann ohne weiteres über</p>			

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung/Stellungnahme
<b>SNP- Günterstall</b>			

die neue Günterstallstrasse geführt werden — dies unter Wahrung der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer.

6. Es gilt in Erinnerung zu rufen, dass Erschliessungsmassnahmen mit Öffentlicherklärung von Privatstrassen regelmässig mit (Teil-)Enteignungen und damit mit Eingriffen in die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) verbunden sind. Ein solcher Eingriff bedarf einer gesetzlichen Grundlage, muss durch ein öffentliches Interesse oder durch den Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt und verhältnismässig sein (Art. 36 Abs. 1 - 3 BV). Im Rahmen des öffentlichen Interesses (Art. 36 Abs. 2 BV) wird verlangt, dass die Erschliessung ortsplanerisch zweckmässig ist. Die Erschliessung ist deshalb auf die Nutzungsplanung abzustimmen (vgl. Art. 2 RPG), und die Zufahrtsstrassen haben sich nach den zonengerechten Baumöglichkeiten des ganzen Gebiets zu richten, das sie erschliessen sollen. Der Erschliessungspflicht der Überbauung Günterstall kommt die Gemeinde mit der Günterstallstrasse ab der Rickenbachstrasse hinreichend nach. Es besteht somit kein Bedarf für eine zusätzliche, darüberhinausgehende Erschliessung über Privatgrund für den Langsamverkehr. Insofern wäre die Öffentlicherklärung der nördlichen Erweiterung des Günterstalls in jedem Fall weder von einem hinreichenden öffentlichen Interesse gedeckt, noch wäre eine solche Öffentlicherklärung in Anbetracht der Erschliessung des Überbauung Günterstall über die neue Günterstallstrasse verhältnismässig. Die Öffentlicherklärung des nördlichen Günterstalls hätte einen massiven Eingriff in die Eigentumsgarantie darstellt, soll

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung/Stellungnahme
<b>SNP- Günterstall</b>			
<p>doch darüber der Langsamverkehr von 100 Wohneinheiten ermöglicht werden. Die Öffentlicherklärung des Günterstalls stellt einen Eingriff in die privaten Rechte der Einsprecherschaft 2 dar. Bislang wurde die Einsprecherschaft 2 nicht über die Abtretung von privaten Rechten mit persönlicher Anzeige von der öffentlichen Auflage und vom Enteignungsbegehren in Kenntnis gesetzt (Art. 42 StrG). Nach Art. 48 StrG werden private Rechte enteignet, wenn diese sonst nicht erworben werden können, wobei das Enteignungsgesetz angewendet wird, soweit das Strassengesetz nichts anderes bestimmt. Ein solches Verfahren wurde bislang noch nicht initiiert. Die Mitwirkenden haben zur Wahrung ihrer Rechte im parallelen Strassenplanänderungsverfahren Einsprache erhoben. Bevor dieses parallele Verfahren mit einem allfälligen Enteignungsverfahren rechtskräftig abgeschlossen ist, darf das Sondernutzungsplanungsverfahren betreffend Überbauunter Günterstall nicht weiterverfolgt werden und ist entsprechend zu sistieren. Eine Weiterverfolgung wäre höchstens dann denkbar, wenn die Erschließung für den Langsamverkehr über den Günterstall explizit ausgeklammert würde.</p>			
957 09		<p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <p>Ich erkläre hiermit, dass ich mit dem vorliegenden SNP Günterstall in Bezug auf die räumliche Ausdehnung der Baubereiche nicht einverstanden bin. Diese haben die Vorgaben</p>	<p>Die Vorgaben gemäss der bestehenden Vereinbarung werden eingehalten. Im Sondernutzungsplan werden Baubereiche ausgeschieden. Die Gebäude dürfen ausschliesslich innerhalb dieser Bereiche erstellt werden. Die Baubereiche</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung/Stellungnahme
<b>SNP- Günterstall</b>			
		<p>der Vereinbarung vom 25. November 2013 einzuhalten und die Gemeinde Kaltbrunn darf den SNP Günterstall nicht bewilligen.</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Gemäss öffentlicher Publikation läuft das Mitwirkungsverfahren zum Sondernutzungsplan Günterstall bis zum 21. Februar 2024. Gerne nutze ich innert dieser Frist, die Möglichkeit, mich zum Sondernutzungsplan zu äussern und bitte Sie um angemessene Berücksichtigung meines Anliegens:</p> <p>I. Vorgeschichte</p> <p>Im Rahmen der Entwicklungsstrategie der Gemeinde wurde das Gebiet Günterstall der Wohnzone W3 zugewiesen. Die damaligen Eigentümer XY, schlossen hierzu eine Vereinbarung mit der Gemeinde Kaltbrunn.</p> <p>BO: - Vereinbarung vom 18.01.2013/20.02.2013 Beilage 1</p> <p>Der für die Umzonung notwendige Teilzonenplan wurde im Herbst 2013 aufgelegt und ich habe Einsprache eingelegt. Im Rahmen der Einspracheverhandlung vom 15. November 2013 wurde mit den damaligen Eigentümern und der Gemeinde Kaltbrunn eine Vereinbarung geschlossen. Die Vereinbarung hält bindend folgende Punkte fest:</p> <p>Die Eigentümer (und deren Rechtsnachfolger) verpflichten sich zur Einhaltung der Bestimmungen des Baureglements</p>	<p>weisen eine Länge von 42 m auf. Die effektiv auszuführenden Gebäude gemäss Richtprojekt weisen jedoch eine Länge von 40.00 m auf. Die Bauherrschaft hat sich damit einverstanden erklärt, dass im Rahmen des Sondernutzungsplans (in den besonderen Vorschriften) die Gebäudelänge verbindlich auf maximal 40 m festgelegt wird.</p> <p>Die vorgeschriebene Gebäudehöhe gemäss Vereinbarung entspricht dem geltenden Baureglement und wird ebenfalls eingehalten.</p> <p>Anlässlich einer Aussprache mit der Bauherrschaft vom 27.08.2024 wurden die Fragepunkte besprochen und präzisiert. Es wurde festgehalten, dass sowohl die maximalen Gebäudelängen von 40.00 m, als auch die Gebäudehöhen von 9.0 m im SNP Günterstall eingehalten werden. Dem Antragssteller werden die definitiven Textbausteine in den Sonderbauvorschriften und in deren Erläuterungsbericht zur Bestätigung von der Feldmann Totalunternehmung vor der öffentlichen Auflage zugestellt.</p>



ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung/Stellungnahme
<b>SNP- Günterstall</b>			
		<p>(9. Okt 2007/13. Okt. 2008), womit max. eine Gebäudehöhe von 9.0m, eine Firsthöhe von max. 13.0m und eine max. Gebäudelänge von 40.0m eingehalten werden müssen.</p> <p>- Die Gemeinde Kaltbrunn verpflichtet sich, ohne meine explizite Zustimmung, einen</p> <p>Überbauungs- oder Gestaltungsplan oder Baugesuche nicht zu bewilligen, welcher diese Vorgaben verletzt.</p> <p>BO: - Vereinbarung vom 25.11.2013 Beilage 2</p> <p>II. SNP Günterstall</p> <p>1. Horizontale Ausdehnung</p> <p>Der Planungsbericht zum SNP Günterstall erhält, entgegen dem damaligen Projektwettbewerb (Ziff. 4.4.2), keinen Hinweis auf die einschränkende Gebäudevolumina gemäss der Vereinbarung vom 25. November 2013. Die Erläuterungen zu den besonderen Vorschriften zum SNP sehen im Abschnitt Bebauung (Art. 13-21 bV SNP) keine entsprechenden Einschränkungen vor. In Ziff. 3.3.1 des Planungsberichts wird festgehalten, dass die maximale horizontale Ausdehnung der Bauten durch die Baubereiche definiert wird.</p> <p>Abbildung 1 SNP - Baubereiche</p> <p>Es muss festgestellt werden, dass die definierten Baubereiche B, C, F und G die maximale Gebäudelänge von 40.0m gemäss der Vereinbarung vom 25. November 2013 nicht einhalten. Zwar wäre theoretisch eine Abweichung gegen</p>	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung/Stellungnahme
<b>SNP- Günterstall</b>			
		<p>innen zulässig, jedoch besteht bei einer Genehmigung des SNP hierzu für die Bauherrschaft keine Verpflichtung.</p> <p>In Ziff. 5.1.1 des Planungsberichtes wird zur Abweichung der max. Gebäudelänge festgehalten, dass keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft entstehen. Daraus schliesse ich, dass die Gemeinde, entgegen der Vereinbarung vom 25.1 1.2013, bereit wäre, diese Mehrausnutzung zu genehmigen.</p> <p>2. Vertikale Ausdehnung</p> <p>In Bezug auf die Höhenausdehnung wird festgehalten, dass mit dem SNP Günterstall keine Abweichung von den Regelbauvorschriften vorgesehen ist. In der Zone W3 ist eine maximale Gebäudehöhe von 9.0m und eine Firsthöhe von 13.0m zulässig (Art. 9 Baureglement). Zu der zulässigen Anzahl Geschosse enthält der SNP Günterstall keine Abweichung (vgl. Ziff. 5.1.1 Planungsbericht). Eine maximale Höhe der Gebäudebereiche wird im SNP Günterstall nicht definiert, womit die vertikale Ausdehnung erst im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren geprüft werden kann.</p> <p>Haus F</p> <p>Abbildung 2 Richtprojekt SNP Günterstall</p> <p>Bereits an dieser Stelle ist jedoch festzuhalten, dass bspw. beim Haus F im Richtprojekt eine Flachdachhöhe von 495.12 m.ü.M. und eine Dachterrassenhöhe von 492.02 ausgewiesen wird. Bei einem angenommenen Niveaupunkt</p>	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung/Stellungnahme
<b>SNP- Günterstall</b>			

von 483.47 m.ü.M. ergibt sich eine Firsthöhe von 11.65m und eine Gebäudehöhe von 9.85m (Dachterrassenhöhe 492.02 m.ü.M. + max Kniestockhöhe 1.30m - Niveaupunkt 483.47 m.ü.M.). Ob die weiteren definierten Angaben zum Dachgeschoss umgesetzt werden können, ist ebenfalls noch nicht prüfbar, es ist jedoch davon auszugehen, dass mindestens das Richtprojekt die zulässigen Vorgaben verletzen oder maximal ausnutzen.

**Karte Teilstrassenplan**

860 71	<p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Temporeduktion auf Rickenstrasse (Zone 30) notwendig.</li> <li>- Regelung Einfahrt von Rickenstrasse 28 und 30, sowie von Rütiweidstrasse ist jetzt schon sehr gefährlich,</li> <li>da dieser Teil der Rickenstrasse sehr oft eine Raserstrecke ist.</li> <li>- *Ausweichstelle Rickenstrasse 28 für Langsamverkehr (wie LKW) muss auch während der Bauzeit frei sein. Parkverbot aufstellen.</li> <li>- Details zu Lärmschutz an der Rickenstrasse notwendig - Übersicht auf die Rickenstrasse muss gewährleistet sein für alle Anwohner,</li> </ul>	<p>Bei der Rickenstrasse handelt es sich um eine Kantonsstrasse. Die Regelung der Geschwindigkeit obliegt der kantonalen Behörde. Mit der geplanten Strassenquerung, welche eine Folge des Sondernutzungsplanes Günterstall ist, wird bereits eine bedeutende Verbesserung erreicht. Die baulichen Barrieren bilden nicht nur ein Eingangstor zu Kaltbrunn, sondern führen auch zu einer erheblichen Verbesserung der Verkehrssicherheit auf der Rickenstrasse.</p> <p>Die temporären Verkehrsanordnungen während der Bauzeit werden durch die Kantonspolizei, Abteilung Verkehrstechnik, separat angeordnet und sind nicht Bestandteil der Baubewilligung. Warte- und Wendepunkte für Transportfahrzeuge sind in dieser Zeit auf dem Bauareal, ausserhalb des Zubringers anzulegen.</p>
-----------	---	--

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung/Stellungnahme
<b>SNP- Günterstall</b>			

auch für die Ausfahrt ÜB Günterstall.

- Durchgehende Sicherheit für Fussgänger auch von der Rütliweidstrasse
- Bushaltestelle

### **Begründung**

- Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer insbesondere Fussgänger und sichere Ausfahrt für Anwohner muss gewährleistet sein.
- \*Dies ist fast die einzige Ausweichstelle für grosse Fahrzeuge wie LKW, Traktoren und Postkutschen usw. bis Dorf Ricken.

Beilage

01 Ueberprüfung Leistungsfähigkeit Knoten, Marty Ingenieure  
AG vom 05.03.2024