

Finanzielle Auswirkungen der Umsetzung der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) anhand der Mustergemeinde Diepoldsau

Verfasser/in: Ina Renetzeder

Lorenz Hutter

Referent/in: Heinz Lanz

Studiengang: MAS in Real Estate Management

Eingereicht am: 15.10.2021



Vorwort

„Wenn die Zeit kommt, in der man könnte, ist die vorüber, in der man kann.“
(Marie Ebner-Eschenbach)

Quellennachweis Titelblatt

Drohnenbild Gemeinde Diepoldsau (Foto). (ohne Datum). Zugestellt durch die Gemeinde Diepoldsau

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Management Summary

Die finanziellen Auswirkungen der Umsetzung der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) werden anhand der Mustergemeinde Diepoldsau analysiert. Die Studie beschränkt sich auf die Wohnzone. In der Folge der Abstimmung zur Revision des PBG mussten Bund, Kanton und schlussendlich die Gemeinden wie die Mustergemeinde Diepoldsau, deren Grundlagen für das Bauen anpassen. Derzeit wird bei der Gemeinde Diepoldsau der Zonenplan und das Baureglement überarbeitet. Gemäss Strategie zur Einführung des neuen Zonenplans und Umsetzung des provisorischen Baureglements, werden voraussichtlich 20 Parzellen an der Hinterwiesstrasse im Bereich Wohnen eingezont. Dies muss durch den Kanton St. Gallen noch bewilligt werden. Dieses Skript enthält keine abschliessende Aufzählung bezüglich möglicher Anpassungen der Grundlagen noch deren finanzieller Auswirkungen. Je tiefer dieses Thema erarbeitet wurde, desto mehr Auswirkungen sind zu erkennen. Die Wichtigsten wurden analysiert und werden in diesem Skript aufgezeigt.

Im Kapitel Eins wird die Entstehung des Raumplanungsgesetzes und dessen Historie erläutert. Ebenfalls wird die Auslösung der am 3. März 2013 angenommenen Revision des Raumplanungsgesetzes erklärt. Die Revision soll den Bodenverschleiss stoppen und eine kompaktere Siedlungsentwicklung gewährleisten mit dem Ziel, die Schweiz als Wohn- und Arbeitsort attraktiv zu halten.

Das zweite Kapitel umfasst ein Glossar, in welchem diverse Begriffe zum Verständnis des Textes aufgeführt und erklärt werden.

Im dritten Kapitel werden die Auswirkungen und Änderungen der kantonalen Ebene und die vorhandenen Instrumente erklärt.

Analog zu Kapitel drei werden im vierten Kapitel die Anpassungen, Instrumente und Massnahmen auf kommunaler Ebene erklärt. Ebenfalls werden die Anpassungen im Baureglement als Werttreiber analysiert.

Im Kapitel fünf „Grundbedingungen / Berechnungen / Feststellungen“ wird der aktuelle Markt analysiert, der Kapitalisierungssatz hergeleitet und die Standortinformation zu Diepoldsau festgehalten. Danach zeigen Vorstudien basierend auf dem aktuellen Baureglement und Zonenplan über W2, W3 und K4, sowie dem provisorischen Baureglement und Zonenplan in W10.5, W13.5 und K17 auf, was nach «highest and best use» erstellt werden könnte. Der Mietpreis in Diepoldsau liegt bei CHF 200.00 pro m² und Jahr. Die Erstellungskosten von CHF 450.00 pro m³ für die Tiefgarage und CHF 650.00 pro m³ für den Hochbau. Im BKP 4 werden die Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten mit CHF 180.00 pro m² gerechnet. Die Baunebenkosten in BKP 5 werden mit 6% der Erstellungskosten (BKP 2 und 4) ermittelt. Mit den Vorstudien wird festgestellt, dass mehr vermietbare Nutzfläche entsteht, jedoch die neuen Vorschriften zu den Parkplätzen ein Hindernis sind.

Anschliessend wird im Kapitel sechs ein Fazit auf gesellschaftlicher, ökologischer und ökonomischer Ebene gezogen. Das Thema Mehrwertabgabe im Kanton St. Gallen wird aufgearbeitet. Diese Abgabe wird lediglich auf Einzonungen erhoben. Beim Ausnutzungstransfer gibt es noch keine einheitliche Regelung.

Im siebten und letzten Kapitel werden die Konsequenzen der Verdichtung zusammengefasst. Der Wegfall der Ausnützungsziffer allein hat keinen Einfluss auf den Preis, dazu sind Angebot und Nachfrage massgebend. Die Mustergemeinde Diepoldsau gilt als Mikrokosmos, welcher das komplexe volkswirtschaftliche Modell im Immobilienbereich bestens erklärt. Viele Faktoren müssen abgewogen werden. Am Ende empfiehlt sich bei der Umsetzung der Revision des RPG einen langfristigen Horizont festzulegen. Es gilt abzuwägen, wie sich die Umsetzung auf den Finanzhaushalt oder die Siedlungsqualität auswirken.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort II

Management Summary III

Inhaltsverzeichnis..... IV

Abbildungsverzeichnis VII

Tabellenverzeichnis..... VIII

Abkürzungsverzeichnis IX

1 Raumplanungsgesetz 10

 1.1 Historisches zum Raumplanungsgesetz 10

 1.2 Abstimmung über die Änderung des Raumplanungsgesetzes 12

 1.3 Ziel der Änderung des Raumplanungsgesetzes 14

2 Glossar 15

 2.1 Behördenverbindlich 15

 2.2 Residualwert 15

 2.3 Diskontieren 15

 2.4 Umzonung 15

 2.5 Einzonung 15

 2.6 Aufzonung 15

 2.7 Auszonung 16

 2.8 Verdichtung / Zersiedelung 16

 2.9 Bauzonenreserven 16

 2.10 Ausnutzungsziffer 17

 2.11 Geschossigkeit 17

 2.12 Regelbaumass 17

 2.13 Baubewilligung 17

 2.14 Baulinie 17

 2.15 Kobra-Effekt 17

3 Kantonale Ebene 18

 3.1 Richtplan 18

 3.2 Aufbau des Richtplans 18

 3.2.1 Raumkonzept 18

 3.2.2 Richtplantext 18

 3.2.3 Richtplankarte 19

 3.3 Inhalt des Richtplans 19

 3.4 Auswirkungen der Anpassung des Richtplans 19

 3.5 Kantonales Baugesetz 20

4 Kommunale Ebene 21

 4.1 Ausgangslage 21

 4.2 Grundlagen 21

 4.3 Kommunale Instrumente 21

 4.3.1 Kommunaler Richtplan 21

 4.3.2 Rahmennutzungsplan 21

 4.3.3 Sondernutzungsplan 22

 4.3.4 Schutzverordnung 22

 4.4 Anpassung Zonenplan 22

 4.4.1 Siedlung 22

 4.4.2 Landschaft 23

4.4.3	Verkehr	23
4.5	Kapazitätsberechnung	25
4.5.1	Erklärung der Berechnung	25
4.5.2	Fazit der Kapazitätsberechnung	25
4.6	Baureglement.....	26
4.6.1	Anpassung Baureglement.....	26
5	Grundbedingungen / Berechnungen / Feststellungen.....	29
5.1	Marktsituation.....	29
5.2	Brutto-Kapitalisierungssatz	30
5.3	Standortinformation.....	30
5.4	Grundbedingungen für Mustergrundstück.....	31
5.5	Berechnungen.....	32
5.5.1	Ertrag	32
5.5.2	Kosten.....	32
5.5.3	Verzögerungen (Faktor Zeit).....	32
5.5.4	Eigentumsbelange	32
5.6	Vorstudie nach altem Baureglement für die Zone W2.....	34
5.6.1	Fakten W2	34
5.6.2	Erarbeitetes Vorprojekt	34
5.6.3	Berechnungen W2	35
5.7	Vorstudie nach neuem Baureglement für die Zone W10.5.....	35
5.7.1	Fakten W10.5.....	35
5.7.2	Erarbeitetes Vorprojekt	36
5.7.3	Berechnungen W10.5	36
5.7.4	Beschreibung: Vergleich Zone W2 alt zu Zone W10.5 neu.....	37
5.7.5	Fazit W2 zu W10.5.....	37
5.7.6	Prognose W2 zu W10.5	37
5.8	Vorstudie nach altem Baureglement für die Zone W3.....	37
5.8.1	Fakten W3	37
5.8.2	Erarbeitetes Vorprojekt	38
5.8.3	Berechnungen W3	38
5.9	Vorstudie nach neuem Baureglement für die Zone W13.5.....	38
5.9.1	Fakten W13.5.....	39
5.9.2	Erarbeitetes Vorprojekt	39
5.9.3	Berechnung W13.5	40
5.9.4	Beschreibung: Vergleich Zone W3 alt zu Zone W13.5 neu.....	40
5.9.5	Fazit W3 zu W13.5.....	40
5.9.6	Prognose W3 zu W13.5	40
5.10	Vorstudie nach altem Baureglement für die Zone K4.....	41
5.10.1	Fakten K4	41
5.10.2	Erarbeitetes Vorprojekt	42
5.10.3	Berechnung K4	42
5.11	Vorstudie nach neuem Baureglement für die Zone K17	43
5.11.1	Fakten K17	43
5.11.2	Erarbeitetes Vorprojekt	43
5.11.3	Berechnung K17	44
5.11.4	Beschreibung: Vergleich Zone K4 alt zu Zone K17 neu.....	44
5.11.5	Fazit K4 zu K17.....	44
5.11.6	Prognose K4 zu K17	45
6	Fazit zur Überarbeitung des Rahmennutzungsplanes in Anbetracht der finanziellen Auswirkungen auf die Landpreise.....	46
6.1	Gesellschaftlicher Widerstand gegen Verdichtung und Siedlungsentwicklung	47
6.2	Ökologische Folgen auf die Verdichtung	48

6.3	Ökonomische und politische Einflüsse.....	54
6.3.1	Mögliche Berechnungen zur Baulandpreisentwicklung.....	55
6.4	Mehrwertabgabe.....	57
6.4.1	Bemessung gemäss Art. 58 des Planungs- und Baugesetz (PBG).....	58
6.4.2	Fälligkeit gemäss Art. 62 des Planungs- und Baugesetz (PBG).....	58
6.4.3	Verwendung gemäss Art. 64 des Planungs- und Baugesetz (PBG).....	59
6.5	Ausnutzungstransfer.....	59
7	Konsequenzen der Verdichtung.....	60
8	Literaturverzeichnis.....	63
	Anhang A.....	66
	Anhang B.....	67
	Anhang C.....	68
	Anhang D.....	81
	Anhang E.....	82
	Anhang F.....	83
	Anhang G.....	84
	Anhang H.....	85
	Nutzungs-/ Verwendungsrechte an der Masterarbeit.....	86
	Erklärung.....	86

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild 1966 Quelle: (Luftbild, 2021).....	13
Abbildung 2:	Luftbild 2019 Quelle: (Geoportal Luftbild / Maps, 2021)	13
Abbildung 3:	Zersiedelung stoppen – für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung (10. Februar 2019) Quelle: (Zersiedelungsinitiative (Video), 2018).....	14
Abbildung 4:	Graphische Darstellung Verdichtungsmöglichkeiten Quelle: Zürcher Kantonalbank (Hafner, 2021)	16
Abbildung 5:	Konzept der räumlichen Entwicklung vom 21.11.2019 der Gemeinde Diepoldsau Quelle: (Gemeinde Diepoldsau, 2021).....	23
Abbildung 6:	Überarbeiteter Zonenplan Stand 20.08.2021 der Gemeinde Diepoldsau Quelle: (Gemeinde Diepoldsau, 2021).....	24
Abbildung 7:	Kapazitätsberechnung Gemeinde Diepoldsau Quelle: (Gemeinde Diepoldsau, 2021)...	25
Abbildung 8:	Marktüberblick Quelle: (Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, 2021).....	29
Abbildung 9:	Kennziffern Wohnen Quelle: (Wüest Partner AG, 2021)	31
Abbildung 10:	W2: Situationsplan, Schnitt, Volumen Quelle: (Eigene Darstellung, 2021).....	34
Abbildung 11:	W10.5: Situationsplan, Schnitt, Volumen Quelle: (Eigene Darstellung, 2021).....	36
Abbildung 12:	W3: Situationsplan, Schnitt, Volumen Quelle: (Eigene Darstellung, 2021).....	38
Abbildung 13:	W13.5: Situationsplan, Schnitt, Volumen Quelle: (Eigene Darstellung, 2021).....	39
Abbildung 14:	K4: Situationsplan, Schnitt, Volumen Quelle: (Eigene Darstellung, 2021).....	42
Abbildung 15:	K17: Situationsplan, Schnitt, Volumen Quelle: (Eigene Darstellung, 2021).....	43
Abbildung 16:	Beschattung für ein gutes Dorfklima nutzen Quelle: Regeln für ein gutes Stadtklima (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 18).....	47
Abbildung 17:	Luftzirkulation Quelle: Regeln für ein gutes Stadtklima (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 17)	48
Abbildung 18:	Geschlossene Bebauung Quelle: Regeln für ein gutes Stadtklima (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 17).....	49
Abbildung 19:	Mögliche Grünflächen Quelle: Regeln für ein gutes Stadtklima (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 18).....	49
Abbildung 20:	Siedlungsränder Quelle: Regeln für ein gutes Stadtklima (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 18).....	49
Abbildung 21:	Mögliche Beschattung Quelle: Regeln für ein gutes Stadtklima (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 26).....	50
Abbildung 22:	Fallwinde Quelle: Regeln für ein gutes Stadtklima (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 21)	50
Abbildung 23:	Gestaltung Hauptstrasse Quelle: Regeln für ein gutes Stadtklima (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 19, 26, 28).....	51
Abbildung 24:	Oberflächen, Fassaden oder Dächer Quelle: Regeln für ein gutes Stadtklima (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 20, 27).....	51
Abbildung 25:	Gestaltungsmöglichkeiten Quelle: Regeln für ein gutes Stadtklima (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 43).....	52
Abbildung 26:	Bauweise Gebäude W13.5 «breit und tief» zu «schmal und hoch» Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)	53
Abbildung 27:	Angebots- und Nachfragesituation auf dem Bodenmarkt Quelle: (SIREA, 2015, S. 28)	54
Abbildung 28:	Schematische Darstellung des Mehrwerts Quelle: (SIREA , 2019/2020, S. 21).....	58

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Geschichte der Raumplanung. Quelle: Geschichte und Perspektiven der schweizerischen Raumplanung (Lendi, 2018, S. 20-21)..... 11

Tabelle 2: W2/W10.5: Übersicht Baureglement, Stand 21.08.21 Quelle: (Eigene Darstellung, 2021) 27

Tabelle 3: W3/W13.5: Übersicht Baureglement, Stand 21.08.21 Quelle: (Eigene Darstellung, 2021) 27

Tabelle 4: K4/K17: Übersicht Baureglement, Stand 21.08.21 Quelle: (Eigene Darstellung, 2021) . 28

Tabelle 5: Brutto-Kapitalisierungssatz Quelle: (Eigene Darstellung, 2021) 30

Tabelle 6: Nettozinssatz Quelle: (Eigene Darstellung, 2021) 30

Tabelle 7: W2: Fakten Quelle: (Eigene Darstellung, 2021) 34

Tabelle 8: W2: Berechnung Quelle: (Eigene Darstellung, 2021) 35

Tabelle 9: W10.5: Fakten Quelle: (Eigene Darstellung, 2021) 35

Tabelle 10: W10.5: Berechnung Quelle: (Eigene Darstellung, 2021) 36

Tabelle 11: W3: Fakten Quelle: (Eigene Darstellung, 2021) 37

Tabelle 12: W3: Berechnung Quelle: (Eigene Darstellung, 2021) 38

Tabelle 13: W13.5: Fakten Quelle: (Eigene Darstellung, 2021) 39

Tabelle 14: W13.5: Berechnung Quelle: (Eigene Darstellung, 2021) 40

Tabelle 15: K4: Fakten Quelle: (Eigene Darstellung, 2021) 41

Tabelle 16: K4: Berechnung Quelle: (Eigene Darstellung, 2021) 42

Tabelle 17: K17: Fakten Quelle: (Eigene Darstellung, 2021) 43

Tabelle 18: K17: Berechnung Quelle: (Eigene Darstellung, 2021) 44

Tabelle 19: Veränderung Baulandpreis W2/W10.5 Quelle: (Eigene Darstellung, 2021) 55

Tabelle 20: Veränderung Baulandpreis W3/W13.5 Quelle: (Eigene Darstellung, 2021) 56

Tabelle 21: Veränderung Baulandpreis K4/K17 Quelle: (Eigene Darstellung, 2021) 57

Abkürzungsverzeichnis

RPG	Raumplanungsgesetz
PBG	Planungs- und Baugesetz (PBG)
E-PBG	Online Planungs- und Baugesetz (PBG)
BV	Bundesverfassung
BG	Baugesetz
aBV	Allgemeine Bauverordnung (ABV)
ca.	zirka
ETH	Eidgenössische Technische Hochschule
usw.	und so weiter
UVEK	Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr
DHAMK	Netzstrategie Raum Diepoldsau, Hohenems, Altach, Mäder, Kriessern
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
VLP	Schweizerische Vereinigung für Landesplanung
SG	St. Gallen
FFF	Fruchtfolgeflächen
AT	Österreich
CH	Schweiz
m	Meter / Länge
m ²	Quadratmeter / Fläche
m ³	Kubikmeter / Volumen
BKP	Baukostenplan
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
W2	Wohnzone zweigeschossig
W3	Wohnzone dreigeschossig
K4	Kernzone viergeschossig
W10.5	Wohnzone mit 10.5 Meter Gesamthöhe
W13.5	Wohnzone mit 13.5 Meter Gesamthöhe
K17	Kernzone mit 17 Meter Gesamthöhe
Art.	Artikel
GF	Geschossfläche
NF	Nutzfläche
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
i.d.R.	in der Regel
d.h.	das heisst
%	Prozent
COVID-19	Coronavirus-Krankheit-2019

1 Raumplanungsgesetz

1.1 Historisches zum Raumplanungsgesetz

Im 20. Jahrhundert wurde der Lebensraum in Europa, vor allem in den industrialisierten Staaten und Staaten überwiegend im Dienstleistungssektor, schon früh knapp und immer knapper. Die Bevölkerungszahl stieg an und ebenfalls zeigten die Wirtschaft Konjunkturspitzen. Damit einhergehend wuchsen (und wachsen noch immer) die Ansprüche an die Infrastruktur, die Mobilität, an das Freizeitleben, das Wohnen, an die Arbeitsplätze, die Bauzonen und die Nutzung von Erholungsräumen, usw. (Lendi, 2018, S. 9)

Das Wachstum der Bevölkerung generierte Engpässe und Knappheit in verschiedenen Bereichen, so auch beim beschränkten Gut «Boden». Dies rief allgemein nach nachhaltigem Wirtschaften, nach intergenerationaler Verantwortung, natürlich auch nach zweckmässiger Einteilung der Struktur der Siedlung. Die räumliche Entwicklung stand und steht nie still, die Raumplanung darf nicht statisch werden, selbst wenn sie verstetigt. (Lendi, 2018, S. 9)

Auf den ersten Blick betrachtet ist die Geschichte der schweizerischen Raumplanung relativ jung und kurz. Diese beginnt Mitte des 19. Jahrhundert und erlebt dessen Höhepunkt im 20. Jahrhundert im Jahr 1969, als ein Artikel über die Raumplanung in der Bundesverfassung verankert wurde. (Lendi, 2018, S. 17)

Die nachfolgende Übersicht konzentriert sich auf die wichtigsten Meilensteine der Raumplanung in der Eidgenossenschaft ab der Reformation, über die Festigung als Bundesstaat im Jahre 1848, bis heute:

Wichtige Daten im Bereich der Raumplanung	
Ab ca. 1780	Ergreifen faktischer Massnahmen zur Verbesserung der grossräumlichen Lebensbedingung (Linthkorrektur)
Ab ca. 1850	Und verstärkte ab ca. 1900 sukzessive Ergänzung des Baupolizeirechts durch öffentliche und kantonales Planungsrecht
1939	Landesausstellungen «Landi» in Zürich (Armin Meili als Direktor)
1942	ETH-Tagung für Landesplanung (unter Vorsitz von Schulratspräsident Prof. Dr. A. Rohn)
1943	Forschungsstelle für Orts- Regional- und Landesplanung an der ETH Zürich (am Geographischen Institut, Leiter Prof. Dr. H. Gutersonn/Dr. Ernst Winkler)
1961	Gründung Orts-, Regional und Landesplanung (ORL)-Institut an der ETH Zürich
1966	Eidg. Expertenkommission für Fragen der Landesplanung (Präsident Prof. Dr. H. Gutersonn)
1969	Erlass der Verfassungsartikel über die Eigentumsgarantie und die Raumplanung (Art. 22 ^{ter} und Art. 22 ^{quater} aBV) am 14. September 1969
Ab 1970	Erlass oder Novellierung der kantonalen Planungs- und Baugesetze, Erneuerung der Ortsplanungen

1971	Publikation Landesplanerische Leitbilder
1979	Erlass BG über die Raumplanung von 22. Juni 1979
1996	Grundzüge der Raumordnung Schweiz, Bericht des Bundesrates von 22. Mai 1996, Bern 1996
2012	Bundesgesetz über die Raumplanung, Änderung von 15. Juni 2012

Tabelle 1: Geschichte der Raumplanung.

Quelle: Geschichte und Perspektiven der schweizerischen Raumplanung (Lendi, 2018, S. 20-21)

Das Verlangen der Schweizer Bevölkerung nach einer Raumplanung kündigte sich langsam in der Form von Stadt- und Ortsplanung an. Immerhin entstanden mit der Zeit erste Ansätze zu einem öffentlichen Baurecht mit keimenden planerischen Ansprüchen im Gemeinwesen, wie zum Beispiel zur Abwehr von Naturgefahren, im Bauwesen oder zur Erschliessung des Verkehrs. (Lendi, 2018, S. 17)

Im 20. Jahrhundert brachten der Erlass des schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und die damit verbundenen ersten Abgrenzungen zwischen privatem Eigentum und den öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, sowie der gesetzlichen Unterschützstellung des Waldes die Wende für die Gestaltung und den Schutz des Lebensraumes. Die förmliche Institutionalisierung der Orts-, Regional- und Landesplanung wurde erst spät initiiert, vor allem durch die Landesausstellung im Jahr 1939, gefolgt im 1942 von einer breit angelegten ETH-Tagung in Zürich. Im Jahr 1943 wurde die Forschungsstelle für Orts-, Regional und Landesplanung an der ETH Zürich hervorgerufen, parallel mit der Gründung der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP). Bei den Kantonen selbst waren schon früher erste Planungs- und Baugesetze oder wenigstens Sonderbestimmungen mit den Einführungsgesetzen zum ZGB ergangen. Das ZGB galt primär als Grundlage der Orts- und Städteplanung. Der Bund war ebenfalls aktiv, allerdings primär im Bereich von Sachaufgaben wie Forstpolizei, Errichtung und Betrieb öffentlicher Werke des Verkehrs, der Wasserwirtschaft, der Melioration, der Produktion von Elektrizität, usw. (Lendi, 2018, S. 17)

Am 14. September 1969 legt der Verfassungsgesetzgeber den Fokus auf die Raumplanung und die Eigentumsgarantie, also auf einen nuanciert breiteren Ansatz als die üblich gewordene Planung der Bodennutzung. Mit dem Bundesgesetz (BG) über die Raumplanung (RPG) am 22. Juni 1979 gelang es, die Institutionalisierung der Raumplanung auf Bundes- und kantonaler Ebene anzutreiben. Die Kantone wurden veranlasst, neben Nutzungsplanung eine konzeptionelle, programmatische Richtplanung zu entwickeln, und der Bund wurde auf Sach- und Fachplanung verpflichtet, verbunden mit dem Bestreben, die Pläne aufeinander abzustimmen. Ausserdem wurden Planungsgrundsätze definiert und für die Kernbereiche der planerischen Massnahmen wie Bauzonendimensionierung, Erschliessung und bundesgesetzliche Mindestanforderung für das Bauen ausserhalb der Bauzone niedergeschrieben. (Lendi, 2018, S. 18)

Die Geschichte der Raumplanung mit samt ihren Perspektiven zeigt auf, wie neue öffentliche Aufgaben und eine wissenschaftliche Disziplin entstanden sind. Die Regierungen, Verwaltungen und vor allem Parlamente, aber auch die Öffentlichen- und Wissenschaftsorgane müssen diese konstituiert und immer wieder neu kritisch beleuchten. (Lendi, 2018, S. 19)

Besondere Anforderungen an die Raumplanung stellen in jüngster Zeit: Die Internationalisierung der Wirtschaft, der gesellschaftliche Wandel, die durchgreifende Digitalisierung, die europäische Personenfreizügigkeit, die Migrationsphänomene, die Politik des billigen Geldes mit der daraus resultierenden Flucht in Sachwerte, usw. All dies erhöht die Ansprüche an den Lebensraum, welches zu vertieften Analysen und konzeptionellen Ansätzen, Zielen und Massnahmen führt. Allein

die Agglomerationsprozesse, die sich gegenseitig tangieren und überschneiden, rufen nach neuen Theorien und neuen Ansätzen hinsichtlich des bestehenden Raumplanungsgesetzes. (Lendi, 2018, S. 19)

Die schweizerische Raumplanung verfügt über einen hohen politischen Stellenwert, weniger wegen der behördlichen Raumordnungspolitik, vielmehr aufgrund der demokratischen Legitimierung und der föderativen Vernetzung. Diese bewährt sich als andauernde Herausforderung, aufgrund von Fakten, Gesetzesnovellierungen, Referenden, Initiativen auf allen Staatsebenen oder auch durch Zustimmung zur Änderung des Bundesgesetzes (BG) über die Raumplanung vom 15. Juni 2012. (Lendi, 2018, S. 20) Auf diese Teilrevision des Bundesgesetzes vom 2012 stützt sich die vorliegende Arbeit. (Art. 75 Bundesverfassung BV)

1.2 Abstimmung über die Änderung des Raumplanungsgesetzes

Am 3. März 2013 hat sich die Schweizer Stimmbevölkerung für die Revision des Raumplanungsgesetzes ausgesprochen. Das neue Raumplanungsgesetz (RPG1) wurde mit 63 Prozent Ja-Stimmen durch das Stimmvolk deutlich angenommen. Das angestrebte Ziel ist die Zersiedelung zu bremsen. Die Revision soll den Bodenverschleiss stoppen und eine kompaktere Siedlungsentwicklung gewährleisten mit der Absicht, die Schweiz als Wohn- und Arbeitsort attraktiv zu halten. Aufgrund des Bevölkerungswachstums in der Schweiz, dem stetig steigenden Bedarf an Wohn-, Gewerbe- und Infrastrukturfläche sowie der Veränderung der Lebensweisen wird rege gebaut. Dadurch geht wichtiges Kulturland verloren. Im Jahr 2012 wurde jährlich eine Fläche in der Grösse von Murten oder des Walensees verbaut. Boden ist auf die Landesgrenze limitiert und deshalb nicht unbeschränkt verfügbar. Dies ruft nach dem haushälterischen Umgang mit jener kostbaren Ressource der Schweizer Bevölkerung. (Eliasso, 2021)

Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen, wie stark die Beanspruchung des Bodens seit 1966 bis ins 2019 in Diepoldsau zugenommen hat.



Abbildung 1: Luftbild 1966
Quelle: (Luftbild, 2021)



Abbildung 2: Luftbild 2019
Quelle: (Geoportal Luftbild / Maps, 2021)

1.3 Ziel der Änderung des Raumplanungsgesetzes

Die Revision des Raumplanungsgesetzes beabsichtigt, dass die Bauzone dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen hat. Ziel des neuen Gesetzes ist die Zersiedelung einzudämmen und das Kulturland besser zu schützen. Als Massnahmen angedacht sind die Mobilisierung des Baulands und die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen.

Wenn die Bauzonenbestände viel grösser sind, müssen diese verkleinert (ausgezont) werden. Sind ein Wachstum der Bevölkerung und neu Ansiedlungen von Unternehmen absehbar, können neue Bauzonen geschaffen werden. Die Festlegung der Bauzone ist zentral, weil zu grosse Reserven eine lockere Besiedlung begünstigen. Diese Art der Besiedlung erhöht den Bodenverbrauch, beschädigt die Landschaft und erhöht den Aufwand, um diese Gebiete zu erschliessen. In der Folge der Abstimmung müssen Bund, Kanton und schlussendlich die Gemeinden ihre Grundlagen für das Bauen anpassen. (Generalsekretariat Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK, 2013) und (Eliasso, 2021)



Abbildung 3: Zersiedelung stoppen – für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung (10. Februar 2019)
Quelle: (Zersiedelungsinitiative (Video), 2018)

2 Glossar

Für das weitere Verständnis dieses Textes ist es wichtig einige Begrifflichkeiten zu erklären:

2.1 Behördenverbindlich

Richtpläne sind behördenverbindlich. Dies bedeutet, dass sie verbindlich für Rechtsträger der Kantone und Gemeinden sind, welche mit raumwirksamen Aufgaben betraut sind. Die Verbindlichkeit besteht bei Richtplänen der übergeordneten sowie gleichen Ebene. Demzufolge ist ein Richtplan nicht grundeigentümerverbindlich, da dieser nicht parzellenscharf ist. (Schneeberger, 2021)

2.2 Residualwert

Der Residualwert liefert einen Restwert und eignet sich zur Bewertung von nicht überbautem Land. Dieser Wert wird ebenfalls als Differenzwert oder Investorenrechnung bezeichnet. Dabei wird der zukünftige Nutzen analysiert und die angenommene Miete als Ertragswert ausgewiesen und anschliessend die Erstellungskosten in Abzug gebracht. (Ertragswert abzüglich Baukosten = Landwert respektive Residualwert) (SIREA, 2019/2020, S. 5)

2.3 Diskontieren

Diskontieren bedeutet abzinsen. Das Resultat ergibt den heutigen «einfachen Barwert» eines zukünftigen Kapitalbetrages. (SIREA, 2019/2020, S. 1) Diskontieren liefert genaue terminierte Werte zum Beispiel bei Wartefristen oder besonderen Stichtagsterminen. (SIREA, 2019/2020, S. 4)

2.4 Umzonung

Dies ist der Oberbegriff für die Umnutzung oder Umzonung des Zonenplans. Bei einer Umzonung wird Land aus Industrie-, Landwirtschafts- und Wohnzone in eine andere Zone überführt. Dabei können rentablere Nutzungsmöglichkeiten entstehen, etwa wenn Industrieland neu zu Bauland in der Wohnzone wird. (Wälti, 2019)

2.5 Einzonung

Die Raumplanung strebt eine geordnete Besiedlung an: Land darf überbaut werden, wenn das betreffend Grundstück von der Gemeinde einer Bauzone zugewiesen worden ist. Man bezeichnet diesen Vorgang als «Einzonung». (Faktenblatt Revision des Raumplanungsgesetzes Bauzonen UVEK, 2020)

2.6 Aufzonung

Eine Aufzonung bedeutet, dass die Nutzungsmöglichkeiten in einer Wohnzone erhöht oder erweitert werden, zum Beispiel dadurch, dass ein zusätzliches Stockwerk möglich wird. Eine Aufzonung ermöglicht den Abriss der bestehenden Bausubstanz und führt zu einer verdichteten Überbauung. (Wälti, 2019)

2.7 Auszonung

Um eine Auszonung handelt es sich, wenn mittels einer Zonenplanänderung ein Grundstück von der Bauzone in eine Nichtbauzone (z.B. Grünzone) umgezont wird. (Umzonung von Bauland – Entschädigungspflicht?, 2020)

Wenn eine Parzelle für eine Bebauung vorgesehen war, aus der Bauzone herausgelöst und wieder einer Landwirtschaftszone zugeordnet wird, spricht man von «Rückzonung». (Faktenblatt Revision des Raumplanungsgesetzes Bauzonen UVEK, 2020)

2.8 Verdichtung / Zersiedelung

Das revidierte Gesetz legt ausdrücklich fest, dass überdimensionierte Bauzonen verkleinert werden müssen. Damit soll verhindert werden, dass zu viel Fläche als potenzielles Bauland ausgeschieden und letztlich nicht oder nur locker überbaut wird. Eine verstreute Bebauung trägt zur Zersiedelung der Landschaft bei und führt zu entsprechend höheren Kosten, um diese Gebiete mit Strassen, Wasser-, Strom- und Abwasserleitungen zu erschliessen. Mit der Revision sollen inskünftig Vollzugsdefizite behoben werden. (Faktenblatt Revision des Raumplanungsgesetzes Bauzonen UVEK, 2020)

Durch die Anpassung des Zonenplans und des Baureglements in der Gemeinde Diepoldsau wird die Möglichkeit zum verdichteten Bauen geschaffen. Verschiedene Verdichtungsmöglichkeiten sind in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.



Abbildung 4: Graphische Darstellung Verdichtungsmöglichkeiten
Quelle: Zürcher Kantonalbank (Hafner, 2021)

2.9 Bauzonenreserven

Von Bauzonenreserven spricht man bei Flächen, die überbaut werden dürfen, aber noch nicht baureif sind oder aus anderen Gründen noch nicht überbaut wurden. Sie liegen häufig am Siedlungsrand. Allerdings bestehen vielerorts auch Reserven innerhalb des bereits weitgehend überbauten Gebiets, jene werden innere Nutzungsreserven genannt (Baulücken, geringe Ausnutzungsdichte). (Faktenblatt Revision des Raumplanungsgesetzes Bauzonen UVEK, 2020)

2.10 Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer bestimmt die maximal zulässige Überbauung eines Grundstücks. Beispielsweise bei einer Parzelle mit 1'000 m² und einer Ausnutzungsziffer von 0.5 darf somit höchstens eine Bruttogeschossfläche von 500 m² erstellt werden. (Ginesta Immobilien AG, 2021)

2.11 Geschossigkeit

Das bestehende Baureglement sieht eine Geschossigkeit vor. Das bedeutet, je nach Zone können zum Beispiel in einer W2-Zone zwei Vollgeschosse gebaut werden. In einer W3 somit drei Vollgeschosse.

2.12 Regelbaumass

Zu den Regelbaumassen gehören alle Masse, die den Baukörper eingrenzen, wie Grenzabstände, Gebäudehöhen und Ausnutzungsziffern, usw.

2.13 Baubewilligung

Die Baubewilligung wird durch die Baukommission oder die Baubehörde erteilt. Die Voraussetzung für die Vergabe ist, dass alle Bedingungen aus dem Baureglement erfüllt, sowie keine Einsprachen gegen das Bauprojekt eingegangen sind.

2.14 Baulinie

Das Aufzeichnen der minimalen Grenzabstände in einer Bauparzelle ergibt die sogenannte Baulinie. Die definierte Baulinie ist der maximale Fussabdruck eines Gebäudes und zeigt die potenzielle Grösse des realisierbaren Vollgeschosses an.

2.15 Kobra-Effekt

Kobra-Effekt wird in der Volkswirtschaftslehre verwendet. Dieser Begriff bedeutet, dass mit einem Anreizsystem ein anderes Ergebnis als erwartet eintrifft. Der Begriff geht ins 19. Jahrhundert zurück als in Indien eine Schlangenplage herrschte. Die Regierung setzte Prämien auf tote Kobras aus, daraufhin begann die Bevölkerung neue Tiere zu züchten, anstatt die vorhandenen Kobras zu fangen. (<https://www.procure.ch/magazin/artikel/kobraeffekte/>, 2019)

3 Kantonale Ebene

3.1 Richtplan

Der Richtplan wird von den Kantonen festgelegt. Die Kantone entscheiden somit, wie das Raumplanungsgesetz umgesetzt wird. Der kantonale Richtplan wird vom Regierungsrat erarbeitet und vom Kantonsrat beraten und fixiert. Der Kanton legt beispielsweise fest, in welchen Gebieten zukünftig gebaut werden darf und wo allenfalls Überkapazitäten bestehen oder entstehen. Nach der Genehmigung durch den Bund wird die Festlegung des kantonalen Richtplans auch für die Nachbarkantone verbindlich. Ausserdem müssen sich die Kantone mit den angrenzenden Regionen absprechen. (Eliasso, 2021)

Die Gemeinde Diepoldsau bezieht sich dementsprechend auf den Richtplan des Kantons St. Gallen.

3.2 Aufbau des Richtplans

Der St. Galler Richtplan setzt sich zusammen aus **Raumkonzept**, **Richtplantext** und **Richtplan-karte**. Diese drei Instrumente ergänzen sich gegenseitig und bilden zusammen den Richtplan. Diese drei Begriffe werden anschliessend einzeln erklärt.

3.2.1 Raumkonzept

Das Raumkonzept beinhaltet unter anderem zukünftige räumliche Aufteilungen des Kantons St. Gallen. Dieses dient als strategische Orientierungshilfe bei der Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten, wie der Anordnung von Siedlungen, der Planung von Verkehrs- und Energieinfrastrukturen oder dem Arrangieren von Landschaften. Das Raumkonzept regelt die Zusammenarbeit über räumliche Sektoren und institutionelle Grenzen hinweg. Das Raumkonzept ist behördenverbindlich. (Richtplan Kanton St.Gallen, 2017)

3.2.2 Richtplantext

Der Richtplantext besteht aus einzelnen, thematisch geordneten Koordinationsblättern. Jedes Koordinationsblatt umfasst eine Beschreibung und einen Beschluss. Der Beschluss ist verbindlich für die Behörden und umfasst richtungweisende Festlegungen und Abstimmungsanweisungen. Diese zwei Arten von Richtplanbeschlüssen haben unterschiedliche Funktionen: (Richtplan Kanton St.Gallen, 2017)

- Richtungsweisende Festlegungen enthalten die Leitplanken für die räumliche Entwicklung sowie für die zielgerichtete räumliche Abstimmung bedeutender Einzelvorhaben (Planungsgrundsätze). (Richtplan Kanton St.Gallen, 2017)
- Auf die Abstimmungsanweisungen folgen die Folgeplanungen und Realisierungsvorbereitungen. Das konkrete weitere Vorgehen der Planung und der Abstimmung werden aufgrund dieser Anweisungen festgelegt. Dabei werden die Planungsaufgaben, der Planungsstand, die wesentlichen Grundlagen, der Zeitplan, die massgeblichen Verfahren, die beteiligten Behörden sowie die für die weitere Koordination federführende Stelle bestimmt. (Richtplan Kanton St.Gallen, 2017)

3.2.3 Richtplankarte

Die Richtplankarte weist die Ausgangslage auf, welche für das Verständnis den Richtplaninhaltes notwendigen Grundlagen enthält. Ebenfalls ist der Richtplaninhalt und dessen -beschlüsse kartografisch dargestellt. (Richtplan Kanton St.Gallen, 2017)

3.3 Inhalt des Richtplans

Ein Richtplan beinhaltet verschiedene Themen. Im Richtplan wird beispielsweise festgelegt, wo sich heutige und künftige kantonale und regionale Zentren befinden und wie sich Regionen entwickeln. Dabei wird analysiert, welche Bauzonen baureif sind. Ein spezielles Augenmerk wird auf den Ortsbildschutz gelegt. Der Richtplan setzt sich damit auseinander, wo die öffentlichen Bauten und Anlagen sich befinden oder bestenfalls erbaut werden. Ebenfalls wird abgewogen, ob Standorte mit Umweltvorbelastungen vorliegen. Die Gemeinden definieren den Siedlungstrenngürtel, anhand welchem analysiert wird, ob sich Bauten inner- oder ausserhalb der Bauzone befinden. Der Richtplan befasst sich ebenfalls mit den Fragen, wo "besonders schöne Landschaften" liegen, ob kleine Siedlungen ausserhalb der Bauzonen erlaubt sind, wie Streusiedlungsgebiete und landschaftsprägende Bauten zu definieren sind und die jeweilige Praxis für Bauten ausserhalb der Bauzonen ist. Für den Richtplan zusätzlich wesentlich sind, wo Moorlandschaften von nationaler Bedeutung, sowie landwirtschaftliche Flächen und Fruchtfolgeflächen (FFF) existieren. Im Richtplan werden mögliche Naturgefahren (Steinschlag, Hochwasser, usw.) vorgemerkt und definiert. Die Hoch- und Flachmoore, Auen in der Region werden markiert. Wo sind allfällige Wasser- und Zugvogelreservate? Wo liegen die kantonalen Natur- und Landschaftsschutzgebiete? Aus verkehrstechnischer Sicht ist ein Richtplan von grosser Bedeutung. Dabei wird festgelegt, wo Zulaufstrecken, neue Autobahnanschlüsse, Hauptstrassen, Rad-, Fuss- und Wanderwege erschlossen sind und zukünftig angedacht werden. (SIREA, 2015, S. 29).

3.4 Auswirkungen der Anpassung des Richtplans

Der Richtplan umfasst wie bereits erwähnt wichtige Punkte und kann sehr wohl über die Attraktivität eines Standorts bestimmen. Bei der Planung einer möglichen Veränderung im Bereich der Verkehrserschliessung oder Schliessung eines Spitals kann auf die Nachfrage nach Bauland oder Wohnobjekten einen Einfluss haben. Aufgrund der Umstrukturierung kann es zu Abwanderungen in gewissen Gebieten kommen. Aus diesem Grund wird eine gewisse Konstanz in der Planung erwartet. Üblicherweise wird der Richtplan alle zehn Jahre überarbeitet. Meist geschieht die Überarbeitung der Grundlagen in Verbindung mit der angestrebten räumlichen Entwicklung. (Richtplan Kanton St.Gallen, 2017)

Der St. Galler Richtplan wird jährlich mit einer Anpassung ergänzt, damit die aktuellen Bedürfnisse zeitgerecht aufgenommen werden können. Der Entwurf dieser Richtplan-Anpassung liegt jeweils auf. (Richtplan-Anpassung 21, 2021)

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) kommt dem Richtplan eine besondere Aufgabe zu, indem er das Siedlungsgebiet für die nächsten 20 bis 25 Jahre sowie eine darauf ausgelegte Bauzonendimensionierung für 15 Jahre sicherzustellen hat. Zu grosse Bauzonen müssen verkleinert werden. Zudem müssen brachliegende oder ungenügend genutzte Flächen in den Bauzonen besser genutzt werden. (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2021)

3.5 Kantonales Baugesetz

Das kantonale Baugesetz ist die Grundlage für das Baureglement der Gemeinde Diepoldsau. Dieses Gesetz wird jeweils von den Kantonen beim Bund eingereicht und durch diesen bewilligt. In diesem Schriftsatz sind die minimalen Anforderungen geregelt, wie zum Beispiel:

- die Planung in Gemeinde, Region und Kanton
- die baupolizeilichen Erfordernisse von Bauten und Anlagen hinsichtlich Sicherheit, Hygiene, Energieverbrauch, Gestaltung und Umweltschutz
- das baupolizeiliche Verfahren
- die baupolizeilichen und planerischen Massnahmen im Interesse des Natur- und Heimatschutzes. (Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz), (BauG), 2017)

4 Kommunale Ebene

4.1 Ausgangslage

Alle Bauzonen in der Schweiz umfassen rund 230'000 Hektaren. Vier Fünftel davon ist überbaut, sprich zirka ein Fünftel davon ist unbebaut. Die restliche Menge vorhandener Bauzonen haben voraussichtlich den Bedarf für 15 Jahre abzudecken. Die Gesetzesänderung und damit zusammenhängende Revision des RPG setzt ausdrücklich fest, dass überdimensionierte Bauzonen minimiert werden müssen. In einigen Gemeinden reichen die vorhandenen Bauzonen für mehr als 50 Jahre aus. Der besonnene Umgang mit Bauzonen ist wichtig, weil zu grosse Baulandreserven, zu lockerer Besiedelung führen. Diese Entwicklung steigert den Bodenverbrauch und verursacht allgemein höhere Kosten, um diese Gebiete zu erschliessen. (Faktenblatt Revision des Raumplanungsgesetzes Bauzonen UVEK, 2020)

4.2 Grundlagen

Das Resultat der Abstimmung aus dem Jahr 2013 über das Raumplanungsgesetz (RPG) beeinflusst nun auch die künftige Planung und Aufteilung der Mustergemeinde Diepoldsau. Die Umsetzung der neuen **Grundlagen** (Zonenplan, Baureglement) wurde durch eine Expertenkommission erarbeitet und analysiert. Die Autoren unterstützen die Kommission als neutrale Berater bei der Umsetzung und Ausarbeitung der neuen Ordnung.

4.3 Kommunale Instrumente

Die Instrumente auf kommunaler Ebene sind der **kommunale Richtplan** und die **kommunalen Rahmennutzungspläne**. Die kommunalen Nutzungsplanungen umfassen:

- Rahmennutzungsplan, bestehend aus Zonenplan und Baureglement
- Sondernutzungsplan
- Schutzverordnung

4.3.1 Kommunalen Richtplan

Die Gemeinde erstellt einen kommunalen Richtplan im Sinne einer «Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen». Im Vorfeld der neuen Ortsplanung wird eine Bestandesaufnahme erstellt. Dabei werden Verdichtungsschwerpunkte, Schwerpunktzonen gemäss Art. 19 PBG und Umnutzungspotenziale definiert. Der kommunale Richtplan beinhaltet raumplanerische Eignungen auch orts- und städtebauliche Kriterien. Die Anliegen des Ortsbildschutzes, der Freiraumqualität und der sozialräumlichen Funktion sind zu berücksichtigen. Anstrengungen für die Mobilisierung von brachliegenden Flächen sind aufzuzeigen. (Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, 2021)

4.3.2 Rahmennutzungsplan

Der Rahmennutzungsplan besteht aus dem Zonenplan und dem Baureglement. Er regelt die planerische Grundordnung einer Politischen Gemeinde. Ebenfalls hat dieser Einfluss auf die Verdichtung und die Mobilisierung der Böden.

4.3.2.1 Zonenplan

Der Zonenplan ordnet die zulässige Nutzung des Bodens. Dieser wird durch die Gemeinde ausgearbeitet und vom Kanton geprüft und abgesegnet. Zonenpläne werden in einzelne Gebiete aufgeteilt, für welche eine bestimmte Nutzung vorgesehen wird. Die Gebiete selbst bestehen aus

einzelnen Parzellen, welche mit den für die zugeordnete Nutzung vorgesehenen Farben und allenfalls zusätzlichen Muster oder Kürzel hinterlegt werden. (Zonenplan, 2021)

4.3.2.2 Baureglement

Das Baureglement schafft die Voraussetzung für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde. Das Planungs- und Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglements sind Sache des Gemeinderates. Die Baubewilligung wird von der Bauverwaltung aufgrund des Baureglements erteilt. Die Bauverwaltung untersteht dem Gemeinderat. (Baureglement G5 Gemeinden, 2007)

4.3.3 Sondernutzungsplan

Zur Ergänzung des Rahmennutzungsplans kann ein Sondernutzungsplan erstellt werden. Dieser detailliert ein bestimmtes Teilgebiet einer Gemeinde und erlangt dadurch die Erlaubnis für eine aussernormmässige Nutzung. Der Sondernutzungsplan ist kein einzelnes Bauprojekt, sondern ein Planungsinstrument für ganze Überbauungen. Ein erstellter Sondernutzungsplan kann nur im ordentlichen Verfahren geändert oder ausser Kraft gesetzt werden. (Sondernutzungspläne Kt SG, 2021)

4.3.4 Schutzverordnung

Die Schutzverordnung bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung von Schutzgegenständen. Diese werden im Schutzplan sowie im dazugehörigen Verzeichnis aufgeführt. Im Gespräch vom 20. Mai 2021 wurde durch Patrick Spirig (Kommissionsleiter) mitgeteilt, dass keine neuen Objekte im Schutzinventar aufgenommen werden. Sprich, die Schutzverordnung bleibt unverändert. Die Überarbeitung der Schutzverordnung hat somit keine finanziellen Folgen.

Mögliche zusätzliche Objekte, die ins Inventar der Schutzverordnung aufgenommen werden könnten, sind beispielsweise Bäume oder vor allem schützenswerte Bauten. Die geschützten Objekte beeinflussen ein Grundstück nur, wenn dabei die Überbaumungsmöglichkeit eingeschränkt wird. (sGS 731.1 - Planungs- und Baugesetz (PBG), 2018)

In diesem Skript analysieren die Autoren lediglich die finanziellen Auswirkungen in den Wohnzonen, weshalb auf den Sondernutzungsplan und die Schutzverordnung nur bedingt eingegangen wird. (Eliasso, 2021)

4.4 Anpassung Zonenplan

Der aktuell gültige Zonenplan der Gemeinde Diepoldsau besteht seit dem 29. Januar 1993. Vor zwei Jahren hat die Kommission eine Bestandesaufnahme vorgenommen und passte den Zonenplan provisorisch den aktuellen Anforderungen des überarbeiteten RPG an. Die Anpassungen werden von der Gemeinde Diepoldsau aufgrund folgender Leitsätze in die Kategorien **Siedlung**, **Landschaft** und **Verkehr** eingeteilt.

4.4.1 Siedlung

Folgende Inhalte wurden durch die Kommission im Punkte Siedlung definiert:

- Die Bevölkerungsentwicklung soll mit zirka 0.5% Wachstum pro Jahr ermöglicht werden.
- Die Entwicklung von Gewerbe und Industrie soll sich räumlich konzentrieren.
- Das Ortszentrum soll identifiziert und anschliessend gestärkt werden.
- Kulturobjekte sollen erkannt und geschützt werden.

- Die Verdichtung des inneren Ortszentrums und in geeigneten Quartieren soll gefördert werden.
- Die bebaubaren Gebiete sollen begrenzt werden.

4.4.2 Landschaft

Folgende Inhalte wurden durch die Kommission im Punkto Landschaft definiert:

- Die Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft sollen (ansprechend) gestaltet werden.
- Die ökologisch wertvollen Gebiete sind aufzuwerten und werden vernetzt.
- Die innerörtlichen Freiräume sollen erhalten bleiben und zugänglich gemacht werden.
- Die grossen, zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen sind zu erhalten.

4.4.3 Verkehr

Folgende Inhalte wurden durch die Kommission im Punkto Verkehr definiert:

- Der Durchgangsverkehr soll reduziert werden (Netzstrategie Raum Diepoldsau, Hohenems, Altach, Mäder, Kriessern (Netzstrategie DHAMK))
- Motorisierter Individualverkehr (MIV) soll auf den Öffentlichen Verkehr (ÖV), Fuss- und Veloverkehr verlagert werden.
- Der Verkehr soll verträglich gestaltet werden.

Aufgrund dieser Leitsätze wurde folgender Konzeptplan durch die Kommission entwickelt:



Abbildung 5: Konzept der räumlichen Entwicklung vom 21.11.2019 der Gemeinde Diepoldsau
Quelle: (Gemeinde Diepoldsau, 2021)

Dieser Konzeptplan diente zudem der Ausarbeitung und Überarbeitung des Zonenplans:



Abbildung 6: Überarbeiteter Zonenplan Stand 20.08.2021 der Gemeinde Diepoldsau
Quelle: (Gemeinde Diepoldsau, 2021)

Gemäss des Faktenblatts Bauzone UVEK setzt das neue RPG voraus, dass jede Gemeinde über so viel Baulandreserven verfügt, um ein Bevölkerungswachstum für die nächsten 15 Jahre gewährleisten zu können. Die Methodik der Kapazitätsberechnung kann aus dem Faktenblatt Bauzone UVEK ebenfalls entnommen werden. Der Bund und die Kantone haben diese entsprechend erarbeitet.

4.5 Kapazitätsberechnung

Anhand der zur Verfügung stehenden, unüberbauten Flächen und der geplanten Aufzoning gemäss des provisorischen Zonenplans kann zusammen mit dem Dichtewert, die Kapazität der benötigten Flächen für die Einwohner in den nächsten 15 Jahre berechnet werden.

Zone	Unüberbaute Fläche	Dichtewert (E/ha)	Einwohnerkapazität
W 11	54'907 m ²	45	247
W 14	26'929 m ²	83	224
WG 11	1'656 m ²	40	7
WG 14	13'533 m ²	45	61
WG 17	1'215 m ²	54	7
TOTAL			546
Kapazität in bebauten Zonen			228
Gesamttotal			774
Erwarteter Einwohnerzuwachs			670
Kapazitätsindex:			1,8 %

Abbildung 7: Kapazitätsberechnung Gemeinde Diepoldsau
Quelle: (Gemeinde Diepoldsau, 2021)

Es besteht nur die Möglichkeit von einer Einzonung, wenn der Kapazitätsindex den Wert von minus 2.0%. (Beispiel Diepoldsau = minus 1.8%) nicht unterschreitet.

4.5.1 Erklärung der Berechnung

Die Kommission der Gemeinde Diepoldsau hat eine Karte mit unüberbauten Flächen aller Zonen und Grundstücke (Anhang E) erarbeitet. Jede Zone hat eine andere Einwohnerdichte. Die unüberbaute Fläche geteilt durch die Einwohnerdichte ergibt die Einwohnerkapazität. Die Gemeinde Diepoldsau weist eine Einwohnerkapazität von total 546 Einwohnern auf. Des Weiteren gibt es auch Kapazitäten in bebauten Zonen. Dabei gilt es herausfinden, welches Gebiet mit welcher Kapazität genutzt wird. Hierzu wurde eine Karte (Anhang A) über die Dichtekapazität vom Raumplanungsbüro ERR Raumplaner AG erstellt. Die Kapazität in bebauten Zonen weist eine Einwohnerkapazität von 228 Einwohnern auf. Das Gesamttotal der Einwohnerkapazität liegt somit bei 774 Einwohner. Der vom Kanton definierte erwartete Einwohnerzuwachs beläuft sich auf 670 Einwohner. Aufgrund dieser beiden Parameter wird die Differenz errechnet, 774 minus 670. Für die Kapazitätsberechnung wird die Differenz von 104 Einwohnern ins Verhältnis zu den aktuellen bestehenden Einwohnern gesetzt, somit ergibt sich ein Kapazitätsindex von minus 1.8%.

4.5.2 Fazit der Kapazitätsberechnung

Die Gemeinde Diepoldsau hat im Vergleich zu anderen Gemeinden Einzonungspotenzial. Aufgrund der aktuellen Berechnung könnten rund 20 Parzellen an der Hinterwiesstrasse eingezont werden. Dies ist derzeit von der Kommission so vorgesehen. Die Revision der Rahmenbedingungen aufgrund des revidierten RPG ist derzeit nicht definitiv. Diese Kapazitätsberechnung muss vor der Eingabe beim Kanton nochmals aktualisiert werden. Der errechnete Kapazitätsindex sollte jedoch kleiner werden, da in der Zwischenzeit weitere Bauten erstellt wurden. Auf die finanziellen Auswirkungen infolge dieser Mutation des Zonenplans wird in späteren Kapiteln eingegangen.

4.6 Baureglement

Das Baureglement ordnet das Bauwesen in der Gemeinde und schafft die Voraussetzung für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde. Zonenplan und Baureglement komplementieren sich. Diese beiden Instrumente sollten eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedlung gewährleisten. Die nachfolgende, nicht abschliessende Aufzählung zeigt auf, welche Normen das Baureglements beinhaltet:

- Ausnutzung / Baumassenziffer
- Gesamthöhe
- Gebäudehöhe
- Winkelmass für Dachraum
- Max. Gebäudelänge
- Kleiner Grenzabstand
- Grosser Grenzabstand
- Angaben für Vorbauten, Anbauten und Nebenbauten
- Parkierung
- Hygiene und Abstellflächen
- Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung

4.6.1 Anpassung Baureglement

Die Überarbeitung des Baureglements ermöglicht interessante neue Chancen zur Erstellung von Wohnbauten. In den folgenden Übersichtstabellen werden die wesentlichen baulichen Unterschiede für die Regelbaumasse der Zonen W2, W3, K4 dargestellt und erläutert. Die Anpassung dieser Normen tragen zu einer Wertveränderung der Liegenschaft bei, da diese die verdichtete Bauweise am meisten beeinflussen. Das vollständige neue Baureglement ist im Anhang C und D ersichtlich. Neben den Regelbaumassen gibt es diverse weitere Anpassungen wie Vorschriften zur Dachform, Vorbauten, Terrainveränderungen und viele mehr. Die weiteren Anpassungen des Baureglements sind im Vergleich zu den Regelbaumassen eher weniger wertbeeinflussend, weshalb auf diese in der folgenden Aufstellung nicht detailliert eingegangen wird.

Wie in den Tabellen zwei bis vier aufgezeigt wird, unterscheiden sich die beiden Baureglemente in mehreren Punkten. Im provisorischen Baureglement fallen beispielsweise die Ausnutzungsziffer und die Geschossigkeiten weg. Diese Erneuerung der Regelmasse führt zu einer enormen Erhöhung des Volumens und der Nutzfläche. Im Gegenzug dazu wird eine maximale Gebäudelänge sowie maximale Gebäudebreite eingeführt. Eine besonders einschneidende Anpassung zwischen den beiden Baureglementen beinhaltet die Parkierung, siehe «Artikel 15 Abstellplätze» des provisorischen Baureglements im Anhang C. Diese Einschränkungen verhindern das Entstehen von überdimensionalen, für die Wohnhygiene fragwürdige Objekte.

Die folgenden, erarbeiteten Tabellen verschaffen einen kurzen graphischen und vereinfachten Überblick, wie sich das provisorische Baureglement (neu) zum aktuellen Baureglement (alt) verändern wird.

4.6.1.1 Übersicht Regelbaumasse W2 zu W10.5

Diese Tabelle vergleicht die aktuelle Zone W2 mit der neuen Zone W10.5.

Regelbauvorschriften	Alt	Neu	Besonderes
Baumassenziffer	Keine	Keine	Dies ist ein enormer Werttreiber, da es keine Einschränkung durch eine Ziffer gibt.
Ausnutzungsziffer	0.5	Keine	
Anzahl Vollgeschosse	2.0	Keine	Altes Reglement = zwei Vollgeschosse + Attikageschoss möglich. Beim neuen Reglement gibt es keine Geschossigkeiten mehr.
Gesamthöhe max. (alt Firsthöhe)	12.0	10.5	
Gebäudehöhe max.	8.0	Keine. Es gilt nur die Gesamthöhe	
Kleiner Grenzabstand	4.5	4.5	Es gibt zukünftig nur noch denselben Grenzabstand auf alle Seiten.
Grosser Grenzabstand	7.0	4.5	

Tabelle 2: W2/W10.5: Übersicht Baureglement, Stand 21.08.21
Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)

4.6.1.2 Übersicht Regelbaumasse W3 zu W13.5

Diese Tabelle vergleicht die aktuelle Zone W3 mit der neuen Zone W13.5.

Regelbauvorschriften	Alt	Neu	Besonderes
Baumassenziffer	Keine	Keine	Dies ist ein enormer Werttreiber, da es keine Einschränkung durch eine Ziffer gibt.
Ausnutzungsziffer	0.65	Keine	
Anzahl Vollgeschosse	3.0	Keine	Altes Reglement = drei Vollgeschosse + Attikageschoss möglich. Beim neuen Reglement gibt es keine Geschossigkeiten mehr.
Gesamthöhe max. (alt Firsthöhe)	14.5	13.5	
Gebäudehöhe max.	10.5	Keine. Es gilt nur die Gesamthöhe	
Kleiner Grenzabstand	5.0	5.0	Es gibt zukünftig nur noch denselben Grenzabstand auf alle Seiten.
Grosser Grenzabstand	7.5	5.0	

Tabelle 3: W3/W13.5: Übersicht Baureglement, Stand 21.08.21
Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)

4.6.1.3 Übersicht Regelbaumasse K4 zu K17

Diese Tabelle vergleicht die aktuelle Zone K4 mit der neuen Zone K17.

Regelbauvorschriften	Alt	Neu	Besonderes
Baumassenziffer	Keine	Keine	Dies ist ein enormer Werttreiber, da es keine Einschränkung durch eine Ziffer gibt.
Ausnutzungsziffer	Keine	Keine	
Anzahl Vollgeschosse	4.0	Keine	Altes Reglement = vier Vollgeschosse + Attikageschoss möglich. Beim neuen Reglement gibt es keine Geschossigkeiten mehr. Gemäss der Schemaskizze in 5.10.2 sind 6 Geschosse möglich.
Gesamthöhe max. (alt Firsthöhe)	18.0	17.0	Zusammen mit dem Wegfall der Geschossigkeit ergibt sich eine enorme Nutzung.
Gebäudehöhe max.	14.0	Keine. Es gilt nur die Gesamthöhe	
Kleiner Grenzabstand	3.0	3.0	Es gibt zukünftig nur noch denselben Grenzabstand auf alle Seiten.
Grosser Grenzabstand	3.0	3.0	

Tabelle 4: K4/K17: Übersicht Baureglement, Stand 21.08.21
Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)

5 Grundbedingungen / Berechnungen / Feststellungen

Aufgrund der erarbeiteten Grundlagen zur Anpassung des Baureglements wird in diesem Kapitel anhand von drei Mustergrundstücken je eine Vorstudie (Vorprojekt) erstellt.

5.1 Marktsituation



Abbildung 8: Marktüberblick
Quelle: (Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, 2021)

Bauland in der Schweiz ist derzeit ein knappes Gut. Der Zielkonflikt zwischen individuellen Wohnbedürfnissen und ökonomischen, landwirtschaftlichen sowie ökologischen Aspekten lässt die Nutzung unseres Bodens stark regulieren. Derzeit ist Bauland in der Wohnzone äusserst begehrt, dadurch ist die Knappheit im Nachfragesegment deutlich spürbar. Dies führte vielerorts zu schnellen Baulandpreisanstiegen, so auch in Diepoldsau. Einen Blick auf die aktuelle tatsächliche Bodennutzung zeigt, dass Siedlungsflächen nur rund 7.8% des Bodens bedecken. Landwirtschaftsflächen und Wälder machen rund zwei Drittel der Schweizer Landesfläche aus. Ein Viertel ist eidgenössisches Hoheitsgebiet und als unproduktiv zu kategorisieren, wie Flüsse, Seen oder Berge. Aus Immobilienmarktperspektive sind vor allem die Bauzonen von Bedeutung. Derzeit leben rund acht Millionen Menschen, also rund 95% der Bevölkerung, auf der für Siedlungsentwicklung vorgesehenen Flächen. Künftige Bauten können faktisch nur innerhalb der bereits bevölkerten Zonen realisiert werden. Mit etwa 232'000 Hektaren machen die Bauzonen, welche besiedelte Flächen beinhalten können, 5.6% der schweizerischen Landesfläche aus. (Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, 2021, S. 19)

Francis Schwartz, Raiffeisen Economic Research (Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, 2021): «Die Preisentwicklung im Eigenheimmarkt hat sich beschleunigt. Die rekordhohen Preise sind aber nicht spekulativ getrieben, sondern durch fundamentale Faktoren erklärbar. Die Nachfrage nach Eigentum ist während der Coronakrise nochmals gestiegen. Das Angebot an neuen Eigenheimen wird durch das äusserst knappe und umkämpfte Bauland limitiert. Auch Projektentwickler, welche Mietwohnungen erstellen wollen, reissen sich um dieses.»

5.2 Brutto-Kapitalisierungssatz

Der Kapitalisierungssatz wird für die Berechnung des Ertragswerts verwendet. Der SOLL-Mietwert wird mit einem Brutto-Kapitalisierungszinssatz umgewandelt. Der Brutto-Kapitalisierungssatz liegt bei **4.00%** für Renditeobjekte.

Kapitalisierungssatz		
Risikoarmer Immobilien-Basiszinssatz		1.90%
+ Nachfrageüberhang	(mittlerer Nachfrageüberhang: 0.10% - 0.20%)	0.10%
+ Makrolage	(grösserer Standort schnell & einfach erreichbar: 0.20% - 0.30%)	0.20%
+ Mikrolage	(Gute Lage: 0.05% - 0.10%)	0.05%
+ Nutzungszuschlag	(Wohnen: 0.00% - 0.50%)	0.00%
+ Immobilitätszuschlag	(beste Verkäuflichkeit: 0.00%)	0.00%
Nettozinssatz		2.25%
Betriebskosten	(0.10% bis 0.50%)	0.20%
Unterhaltskosten	(0.50% bis 1.00%)	0.50%
Mietzinsrisiko	(0.00% bis 0.50%)	0.25%
Verwaltungskosten	(0.00% bis 0.50%)	0.25%
Rückstellungen	(0.50% bis 1.00%)	0.55%
Brutto-Kapitalisierungssatz		4.00%

Tabelle 5: Brutto-Kapitalisierungssatz
Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)

Im obigen Beispiel berechnet sich der Nettozinssatz aus Basiszinssatz und Zuschlägen. Der Nettozinssatz dient als Basis zur Herleitung des Brutto-Kapitalisierungssatzes und für die Berechnung der jährlichen Erneuerungsraten/Rückstellungen und der technischen Entwertung.

Unter Berücksichtigung, dass es sich um ein Renditeobjekt handelt, wird die Finanzierung wie folgt aufgeteilt: Fremdkapital von 75% und Eigenkapital von 25%.

Kapitalisierungssatz					
Zinssatz	Fremdkapital	75%	à	1.75%	1.31%
Zinssatz	Eigenkapital	25%	à	2.35%	0.59%
Nettozinssatz					1.90%

Tabelle 6: Nettozinssatz
Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)

5.3 Standortinformation

Die Gemeinde liegt in der Region Rheintal und ist das einzige Schweizer Dorf auf der österreichischen Seite des Rheins. Rund um die Rheininsel befindet sich das wunderschöne Naturschutzgebiet des neuen und alten Rheins. Derzeit werden 6'465 Einwohner gezählt. In Diepoldsau wohnen aktuell 28.3% als gute Verdienener mit einem Einkommen über CHF 75'000.00. Dies liegt 5.1% unter dem schweizerischen Durchschnitt. Zurzeit gelten 38.7% der Einwohner in Diepoldsau als einkommensschwach. Dies entspricht dem Schweizer Durchschnitt. Die Verkehrsanbindungen im MIV sind sehr gut ausgebaut, da sich Diepoldsau zwischen zwei wichtigen Hauptverkehrsachsen befindet. Mit dem Auto ist die Stadt St. Gallen in einer guten halben Stunde erreichbar, innert zirka einer Stunde die Stadt Zürich sowie der Flughafen in Kloten. Die Grenze zu Österreich kann innert fünf Minuten überquert werden, die grösseren österreichischen Zentren wie Hohenems und Dornbirn sind in zirka 20 Minuten mit dem MIV erreichbar. Beim öffentlichen Verkehr ist die Bevölkerung von Diepoldsau auf den Bus angewiesen. Mit diesem gelangt der Pendler innert nützlicher Frist an den Bahnhof CH-Heerbrugg (15 Minuten) oder AT-Hohenems (10 Minuten). Die

Anzahl der Beschäftigten im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2018 2'661, wovon 46.4% im Dienstleistungssektor arbeiteten (Durchschnitt der Schweiz: 75.1%). Seit 2015 ist die Anzahl der in Diepoldsau Beschäftigten um 5.8% gesunken. (Wüest Partner AG, 2021)

Kennziffern Wohnen

Preise	Quartal	Diepoldsau	MS Reg. Rheintal	Schweiz
Angebotspreise im mittleren Marktsegment (50%-Quantil)				
Mietwohnungen (Nettomiete in CHF pro m ² und Jahr)	2021/2	179	177	190
Eigentumswohnungen (Kaufpreis in CHF pro m ²)	2021/2	6'300	6'300	7'400
Einfamilienhäuser (Kaufpreis in CHF pro m ²)	2021/2	6'880	6'860	6'670
Preisveränderung über 3 Jahre im mittleren Marktsegment				
Mietwohnungen	2021/2	1.1%	1.1%	0.5%
Eigentumswohnungen	2021/2	25.0%	15.8%	13.8%
Einfamilienhäuser	2021/2	17.3%	10.0%	11.2%
Angebotspreise im oberen Marktsegment (90%-Quantil)				
Mietwohnungen (Nettomiete in CHF pro m ² und Jahr)	2021/2	231	229	256
Eigentumswohnungen (Kaufpreis in CHF pro m ²)	2021/2	9'120	8'990	16'000
Einfamilienhäuser (Kaufpreis in CHF pro m ²)	2021/2	11'600	8'860	13'000

Abbildung 9: Kennziffern Wohnen
Quelle: (Wüest Partner AG, 2021)

Der Mietpreis für die Berechnung der Modelle wird auf CHF 200.00 pro m² im Jahr festgelegt, dies bildet zirka den Durchschnitt von mittlerem und oberem Marktsegment in Diepoldsau ab. Die Leerstandsquote über die letzten fünf Jahre lag bei 2.2%. Dies liegt im Bereich des schweizerischen Referenzwerts von 1.9%. In Diepoldsau gibt es total 2'861 Wohneinheiten, der Anteil der Mietwohnungen beträgt 35.7%. Von 2015 bis 2019 wurden jährlich zirka 36 neue Wohnungen gebaut, was 2.6% des Bestandes entspricht (Durchschnitt der Schweiz: 1.3%). (Wüest Partner AG, 2021)

5.4 Grundbedingungen für Mustergrundstück

Dieses Kapitel beabsichtigt die Analyse dreier Mustergrundstücke in reiner Wohnzone, welche jeweils nach dem aktuellen und provisorischen Baureglement und Zonenplan mit bestmöglicher Ausnutzung geprüft werden. Die bestmögliche Ausnutzung eines Grundstücks bedeutet, dass dieses mit der kompletten, gemäss Reglement möglichen Gebäudefläche oder -volumen, (voll) überbaut ist. Der Wert eines Grundstücks wird durch den aktuellen oder zukünftigen Nutzen der Anlage bestimmt.

Die Muster-Liegenschaftspreise werden nach dem Prinzip des «highest and best use» bewertet. Damit ein Vergleich geschaffen werden kann, müssen im Vorfeld einige Parameter bestimmt werden. Aufgrund der gesetzten Normen können die Grundstückspreise statisch verglichen werden. Dieses Kapitel geht vor allem auf die Auswirkungen der Anpassungen der RPG bei den theoretischen Bodenpreisen ein.

Wesentliche Einflussfaktoren werden durch die Musterparzellen für die Erstellung einer Baute nicht berücksichtigt. Die Berechnungen dienen der Kommission als Gedankenanstregung und unterstützen diese bei ihrer Entscheidungsfindung. Für eine tiefergehende Analyse müssten weitere Faktoren berücksichtigt werden. Die nachfolgende Aufzählung ist nicht abschliessend:

- Ist die verkehrstechnische Erschliessung zum Beispiel durch eine Strasse vorhanden?
- Ist die Parzelle mit allen Werkleitungen erschlossen?
- Bestehen bei diesen Liegenschaften keine weiteren Auflagen durch den Ortsbildschutz, den Denkmalschutz und das ISOS?

- Bestehen Naturgefahren wie zum Beispiel Hochwasser, Steinschlag, Grundwasser, Lawinen oder Murgänge?
- Sind Altlasten oder Schadstoffe auf diesem Grundstück vorhanden?
- Sind weitere Lasten im Grundbuch wie Dienstbarkeiten, Anmerkungen, Vormerkungen oder Grundpfandrechte eingetragen?

Diese Aufzählung dient der Gedankenanstregung für weitere finanzielle Auswirkungen auf die Grundstückspreise, welche in diesem Skript nicht behandelt werden.

5.5 Berechnungen

Eine Besonderheit des Bodenmarktes in der Schweiz ist, dass bezüglich Bebauung und Nutzung kein einheitliches Gesetz besteht. Dabei wird eine Vielzahl von Normen aus den verschiedensten Rechtsgebieten berücksichtigt. Die verketteten gesetzlichen Rahmenbedingungen haben direkte Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Die komplexen Rechtstatbestände werden mit ökonomischer Zielsetzung in Einklang gebracht. Für die Bewertung des Preises wird eine erstellt. Dazu sind folgende vier Richtgrössen von Belang:

5.5.1 Ertrag

Aus den Netto-Mietzinsen wird der Ertrag abgeleitet. Einfluss auf die Netto-Mietzinsen haben vor allem die vermietbare Nutzfläche, die Lage und die Attraktivität der Wohneinheit. Diese wird durch den Zonenplan und das Baureglement beeinflusst. Bei bestehenden Liegenschaften sind insbesondere Mietzinsvorschriften und Mieterschutz massgebend. (SIREA, 2015, S. 10, 31)

5.5.2 Kosten

Aufgrund der Bauvorschriften, rechtlicher Grundlagen und Bewilligungsverfahren werden diverse Spezialisten benötigt, welche einen höheren finanziellen Aufwand verursachen. Weitere Kosten können Steuern oder bestehende Altlasten verursachen. (SIREA, 2015, S. 31)

5.5.3 Verzögerungen (Faktor Zeit)

Erhöhter Planungsaufwand und gesetzliche Bewilligungsverfahren verzögern die Projektvollendung und führen im Endeffekt ebenfalls zu höheren Kosten. Für die Bewertung des Preises heisst dies, dass die Bauverzögerung diskontiert werden muss. (SIREA, 2015, S. 31)

5.5.4 Eigentumsbelange

Das Eigentumsrecht an einer Immobilie wird durch das Miet- oder Pachtrecht sowie durch das öffentliche Interesse relativiert. Dabei sind auch Sonderrechte wie die Einschränkungen des Grundstückserwerbs durch Ausländer zu berücksichtigen. Die Dienstbarkeiten sind auf allfällige einschränkende Nutzungen hin zu überprüfen. (SIREA, 2015, S. 31)

Volkswirtschaftlich gesehen wird der Baulandpreis aus der Kapitalisierung der Grundrente errechnet. Die Grundrente entspricht der Nettorendite, sprich dem Benutzungspreis für das Grundstück abzüglich aller Kosten (Kapitalzinsen, Steuern, Unterhalts- und Verwaltungskosten, Amortisation, usw.). Keinen Einfluss haben die Eigentümer des Baulands auf die Grundrente. Diese ist je nach Bodenqualität, Lage (zum Beispiel verkehrsmässige Erschliessung, Entfernung zum nächsten Ballungszentrum) und Intensität der Nutzung (d.h. Resultat der Richtplanung und Nutzungsplanung) verschieden hoch. Ein Investor stützt sich auf die zukünftig zu erwartenden Liegenschaftserträge. (SIREA, 2015, S. 31)

Die folgenden Mustergrundstücke wurden erarbeitet unter dem Leitsatz:

«Was könnte auf der gleichgrossen Bodenfläche anhand provisorischen Baureglements mehr erstellt werden?»

Die Grösse der jeweiligen Musterparzelle wurde anhand von Erfahrungswerten definiert. Die Grundmasse der Muster-Parzellen bleibt für den Vergleich identisch.

Auf den folgenden Seiten befindet sich die Berechnungen aufgrund der erstellten Vorstudien für W2, W3 und K4 und dessen Pendant W10.5, W13.5 und K17 im provisorischen Zonenplan. Die Parameter für die Berechnungen wurden vordefiniert und einheitlich dargestellt, so dass die Unterschiede zwischen aktuellem und provisorischem Baureglement deutlich ersichtlich werden. Die Bruttoeinnahmen entsprechen den Netto-Mieteinnahmen gemäss Standortinformation Wüest Partner und liegen aktuell bei durchschnittlich CHF 200.00 pro m². Die Erstellungskosten von CHF 450.00 pro m³ für die Tiefgarage und CHF 650.00 pro m³ für den Hochbau entspricht den Werten der SIA 416 für eine einwandfreie Qualität und einem besseren Innenausbau. Die Musterliegenschaften würden den heutigen durchschnittlichen Ansprüchen entsprechen. Im BKP 4 werden die Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten mit CHF 180.00 pro m² gerechnet. Die Baukosten in BKP 5 werden mit 6% der Erstellungskosten (BKP 2 und 4) ermittelt.

5.6 Vorstudie nach altem Baureglement für die Zone W2

Für die Vorstudie wurden, wie erwähnt, Fakten und Parameter festgelegt. Wichtig zu berücksichtigen ist, dass beim aktuellen Baureglement die Ausnutzungsziffer existiert. Die Maximale Ausnutzung wurde aufgrund der bestehenden Bodenfläche errechnet und anschliessend nach dem aktuellen Baureglement in der Vorstudie berücksichtigt.

5.6.1 Fakten W2

Grundlagen

Mustergrundstück W2 nach altem Baureglement

Daten aus projektierte Vorstudie

Zone	W2	Geschosshöhe UG	3.1 m
Grundstückfläche	500 m ²	Geschosshöhe EG	2.75 m
Ausnutzungsziffer (AZ)	0.5	Geschosshöhe 1.OG	2.75 m
Nutzfläche (GFtotal x 0.8)	250 m ²	Geschosshöhe Attika	2.85 m
Verkehrsfläche Annahme	30 m ²	Kleiner Grenzabstand (kGA)	4.5 m
Vermietbare Fläche	220 m ²	Grosser Grenzabstand (gGA)	7.0 m
Geschossfläche Vollgeschoss	117 m ²	Gebäude Höhe (GH)	8 m
Geschossfläche Total	305 m ²	Firsthöhe (FH)	12 m
Umgebungsfläche	383 m ²		
Volumen UG	350 m ³		
Volumen Hochbau	867 m ³		
Bruttokapitalisierungssatz	4 %		
Bruttoeinnahmen pro m ² und Jahr	200 CHF		
Erstellungskosten UG	450 CHF/m ³		
Erstellungskosten Hochbau	650 CHF/m ³		

Tabelle 7: W2: Fakten

Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)

5.6.2 Erarbeitetes Vorprojekt

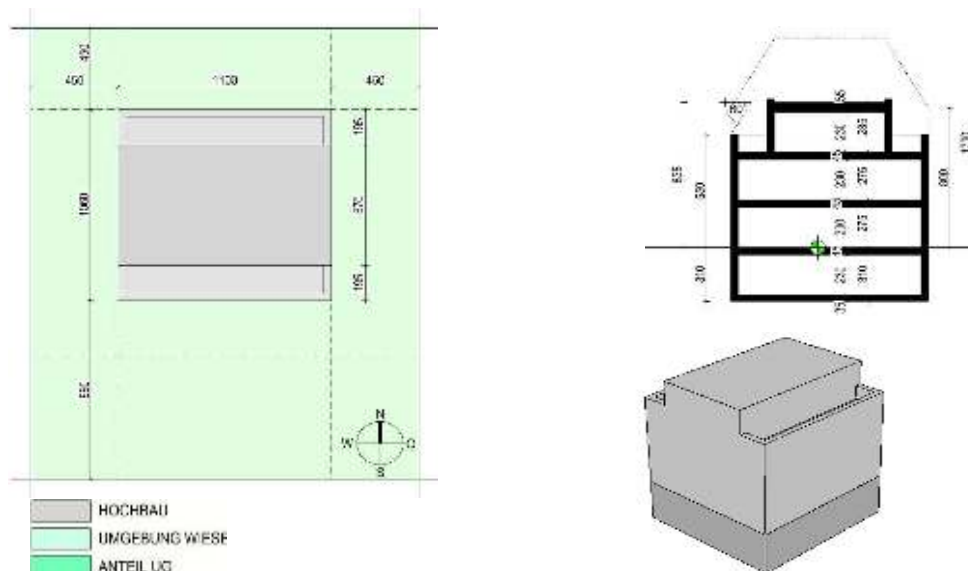


Abbildung 10: W2: Situationsplan, Schnitt, Volumen

Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)

Die gestrichelte Linie entspricht dem maximalen Volumen, welches gemäss bestehendem Baureglement erbaut werden könnte, wenn die Ausnutzungsziffer nicht besteht.

5.6.3 Berechnungen W2

Marktwertberechnung

Bruttoertrag	=	CHF 44'000	=	CHF	1'100'000
Bruttozins		4.00%			

Baukosten

	Volumen	CHF/m3			
BKP 2 UG	350	x 450	=	CHF	157'500
BKP 2 Gesch.	867	x 650	=	CHF	563'550
BKP 4 Umgeb.	383	x 180	=	CHF	68'940
BKP 5 NK von BKP 2 - 4		6%	=	CHF	47'399
Total Anlagekosten			=	CHF	837'389

Errechneter Grundstückwert

Marktwert abzüglich Baukosten	=	CHF 1'100'000	-	CHF 837'389	=	CHF 262'611
					=	CHF 525/m²

Tabelle 8: W2: Berechnung
Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)

Aufgrund der erarbeiteten Indikatoren kann der Baulandpreis bei CHF 525.00 pro m2 festgelegt werden.

5.7 Vorstudie nach neuem Baureglement für die Zone W10.5

Für die Vorstudie werden folgende Fakten und Parameter festgelegt. Wichtig ist, das provisorische Baureglement kennt keine Ausnutzungsziffer mehr. Die bebaubare Fläche wird über die Baulinie ermittelt. Die Bauten werden durch die Anforderungen bei der Parkierung und der Einhaltung der maximalen Gebäudelänge oder –breite eingeschränkt. Bei der Vorstudie wurde das provisorische Baureglement Stand 21.08.2021 berücksichtigt.

5.7.1 Fakten W10.5

Grundlagen

Mustergrundstück W10.5 (W2) nach neuem Baureglement

Daten aus projektierte Vorstudie

Zone	W10.5		Geschosshöhe UG	3.1	m
Grundstückfläche	500	m ²	Geschosshöhe EG	2.75	m
Ausnutzungsziffer (AZ)	KEINE		Geschosshöhe 1.OG	2.75	m
Nutzfläche (GFtotal x 0.8)	325	m ²	Geschosshöhe Attika	2.85	m
Verkehrsfläche Annahme	30	m ²	Kleiner Grenzabstand (kGA)	4.5	m
Vermietbare Fläche	295	m ²	Grosser Grenzabstand (gGA)	4.5	m
Geschossfläche Vollgeschoss	176	m ²	Gebäude Höhe (GH)	10.5	m
Geschossfläche Total	407	m ²	Firsthöhe (FH)	10.5	m
Umgebungsfläche	401	m ²			
Volumen UG	528	m ³			
Volumen Hochbau	1151	m ³			
Bruttokapitalisierungssatz	4	%			
Bruttoeinnahmen pro m ² und Jahr	200	CHF			
Erstellungskosten UG	450	CHF/m ³			
Erstellungskosten Hochbau	650	CHF/m ³			

Tabelle 9: W10.5: Fakten
Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)

5.7.2 Erarbeitetes Vorprojekt

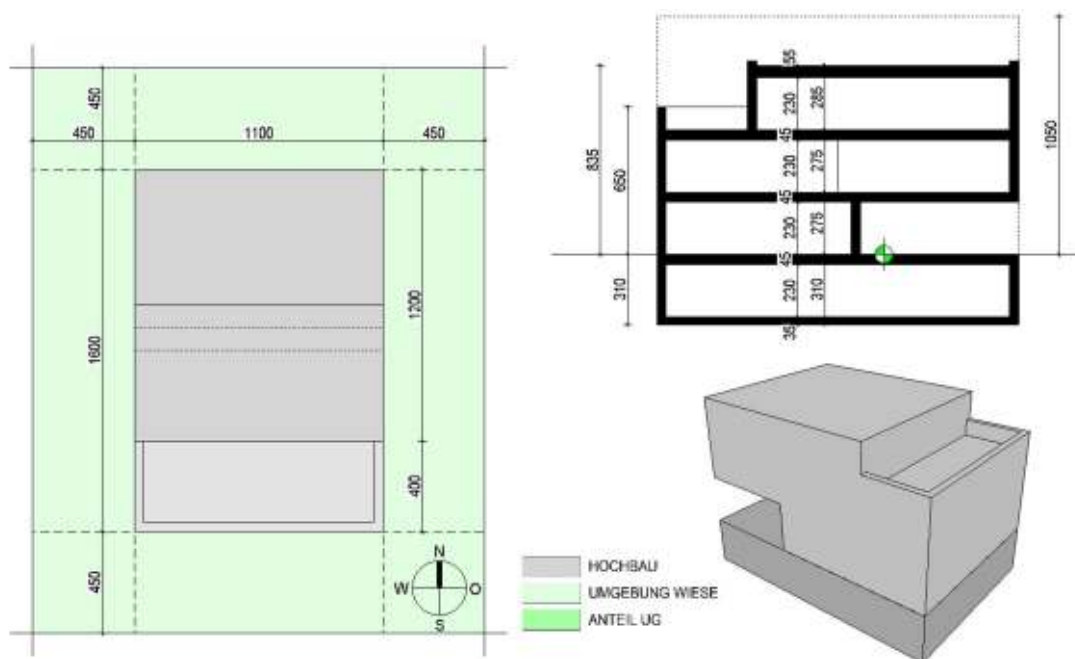


Abbildung 11: W10.5: Situationsplan, Schnitt, Volumen
 Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)

Bis zur gestrichelten Linie könnte gemäss Höhenbegrenzung im provisorischen Baureglement gebaut werden. Bei einer Geschosshöhe von 2.75 – 3.10 m ist keine weitere Etage mehr möglich. Der minimale Ansatz der Raumhöhe liegt bei 2.30 m.

5.7.3 Berechnungen W10.5

Marktwertberechnung

$$\frac{\text{Bruttoertrag}}{\text{Bruttozins}} = \frac{\text{CHF } 59'000}{4.00\%} = \underline{\underline{\text{CHF } 1'475'000}}$$

Baukosten

	Volumen	CHF/m ³		
BKP 2 UG	528 x	450	=	CHF 237'600
BKP 2 Gesch.	1151 x	650	=	CHF 748'150
BKP 4 Umgeb.	401 x	180	=	CHF 72'180
BKP 5 NK von BKP 2 - 4		6%	=	CHF 63'476
Total Anlagekosten			=	CHF 1'121'406

Errechneter Grundstückwert

$$\text{Marktwert abzüglich Baukosten} = \text{CHF } 1'475'000 - \text{CHF } 1'121'406 = \text{CHF } 353'594 = \text{CHF } 707 / \text{m}^2$$

Tabelle 10: W10.5: Berechnung
 Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)

Rein rechnerisch würde der Bodenpreis der Ausnutzung nach der Anpassung aufgrund der Revision des RPG bei CHF 707.00 pro m² liegen.

5.7.4 Beschreibung: Vergleich Zone W2 alt zu Zone W10.5 neu

Für das Vorprojekt wurde eine Parzelle mit der Grösse von 500 m² gewählt. Dies entspricht im Jahr 2021 einer durchschnittlichen Parzellengrösse für die Erstellung eines ordentlichen Einfamilienhauses. Zu berücksichtigen sind der Wegfall der Ausnutzungsziffer und der grosse Grenzabstand von 7.5 m. Ebenfalls wird die Überbaubarkeit durch eine maximale Gebäudelänge und –breite beschränkt. Bei mehr als fünf Einheiten in der Überbauung wird eine Tiefgarage erforderlich gemäss Art. 15 des provisorischen Baureglements. Zusätzlich sind Besucherparkplätze miteinzuberechnen.

5.7.5 Fazit W2 zu W10.5

Aus dieser Studie ist zu entnehmen, dass mit dem angepassten Baureglement auf der gleichen Parzelle ein Mehrwert bei der vermietbaren Nutzfläche von 75 m² erzielt werden kann. Dies entspricht einer Zunahme der vermietbaren Fläche von 34.1%. Mehr Nutzfläche bedeutet, dass ebenfalls für das Bauland durch die Investoren mehr bezahlt werden kann. Schlussendlich wirkt sich dies auf den Bodenpreis aus. In diesem Fall konkret um eine Wertsteigerung von CHF 182.00 oder 34.67%.

5.7.6 Prognose W2 zu W10.5

Bei der Zone W10.5 kann folgende Änderung der Nutzung prognostiziert werden: Anstatt Einfamilienhäuser wird es vermehrt zu kleineren Mehrfamilienhäuser mit vier Einheiten kommen. Dieses Prinzip lässt sich auf grössere Parzellen übertragen, so dass dort Mehrfamilienhäuser mit sechs Einheiten entstehen könnten. Dabei darf die Recherche eines marktkompatiblen Wohnungsmix nicht vernachlässigt werden.

5.8 Vorstudie nach altem Baureglement für die Zone W3

Ebenfalls wurden bei diesem Mustergrundstück die Fakten und Parameter festgelegt.

5.8.1 Fakten W3

Grundlagen

Mustergrundstück W3 nach altem Baureglement

Daten aus projektierte Vorstudie

Zone	W3	Geschosshöhe UG	3.1	m
Grundstückfläche	1600 m ²	Geschosshöhe EG	2.75	m
Ausnutzungsziffer (AZ)	0.65	Geschosshöhe 1.OG	2.75	m
Nutzfläche (GFtotal x 0.8)	997 m ²	Geschosshöhe 2.OG	2.75	m
Verkehrsfläche Annahme	80 m ²	Geschosshöhe Attika	2.85	m
Vermietbare Fläche	917 m ²	Kleiner Grenzabstand (kGA)	5.0	m
Geschossfläche Vollgeschoss	344 m ²	Grosser Grenzabstand (gGA)	7.5	m
Geschossfläche Total	1246 m ²	Gebäude Höhe (GH)	10.5	m
Umgebungsfläche	1256 m ²	Firsthöhe (FH)	14.5	m
Volumen UG	1888 m ³			
Volumen Hochbau	3442 m ³			
Bruttokapitalisierungssatz	4 %			
Bruttoeinnahmen pro m ² und Jahr	200 CHF			
Erstellungskosten UG	450 CHF/m ³			
Erstellungskosten Hochbau	650 CHF/m ³			

Tabelle 11: W3: Fakten

Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)

5.8.2 Erarbeitetes Vorprojekt

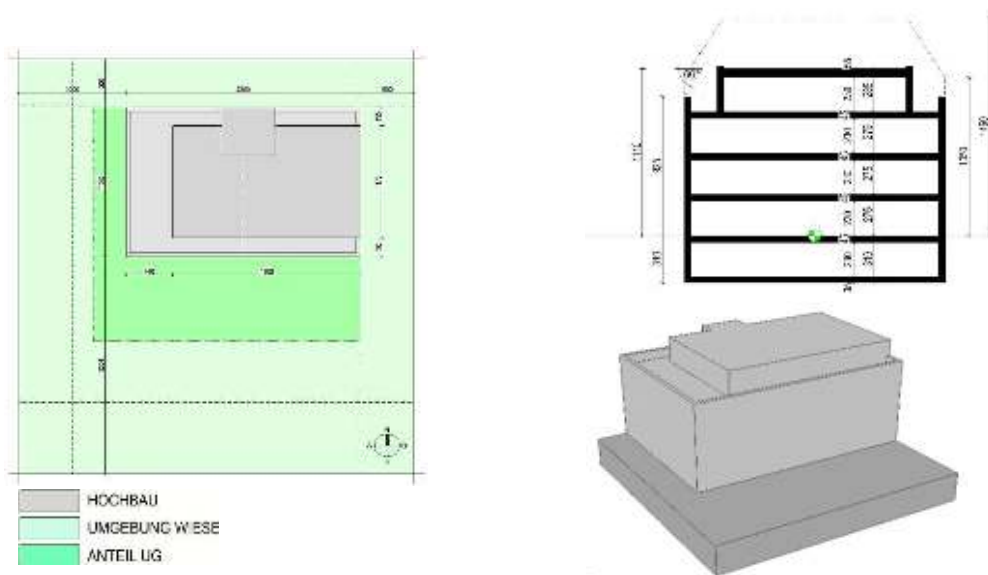


Abbildung 12: W3: Situationsplan, Schnitt, Volumen
 Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)

Die gestrichelte Linie bedeutet, dass gemäss bestehendem Reglement höher gebaut werden könnte, jedoch die Ausnutzungsziffer die Nutzflächen beschränkt.

5.8.3 Berechnungen W3

Marktwertberechnung

$$\frac{\text{Bruttoertrag}}{\text{Bruttozins}} = \frac{\text{CHF } 183'400}{4.00\%} = \underline{\underline{\text{CHF } 4'585'000}}$$

Baukosten

		Volumen		CHF/m ³	=	
BKP 2	UG	1888	x	450	=	CHF 849'600
BKP 2	Gesch.	3442	x	650	=	CHF 2'237'300
BKP 4	Umgeb.	1256	x	180	=	CHF 226'080
BKP 5	NK von BKP 2 - 4			6%	=	CHF 198'779
Total Anlagekosten					=	CHF 3'511'759

Errechneter Grundstückwert

$$\text{Marktwert abzüglich Baukosten} = \text{CHF } 4'585'000 - \text{CHF } 3'511'759 = \text{CHF } 1'073'241$$

$$= \text{CHF } 671 / \text{m}^2$$

Tabelle 12: W3: Berechnung
 Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)

Der Bodenpreis beläuft sich bei dieser Berechnung auf CHF 671.00 pro m².

5.9 Vorstudie nach neuem Baureglement für die Zone W13.5

In der W13.5 können aufgrund des provisorischen Baureglements zwei Mehrfamilienhäuser erstellt werden. Dazu wurden folgende Fakten für die Vorprojekte festgelegt:

5.9.1 Fakten W13.5

Grundlagen

Mustergrundstücke W13.5 nach neuem Baureglement

Daten aus projektierte Vorstudie

Zone	W13.5	Geschosshöhe UG	3.1	m
Grundstückfläche	1600 m ²	Geschosshöhe EG	2.75	m
Ausnutzungsziffer (AZ)	KEINE	Geschosshöhe 1.OG	2.75	m
Nutzfläche (GFtotal x 0.8)	1856 m ² (FÜR BEIDE)	Geschosshöhe 2.OG	2.75	m
Verkehrsfläche Annahme	160 m ² (FÜR BEIDE)	Geschosshöhe 3.OG	2.85	m
Vermietbare Fläche	1696 m ² (FÜR BEIDE)	Kleiner Grenzabstand (kGA)	5	m
Geschossfläche Vollgeschoss	540 m ² (FÜR BEIDE)	Grosser Grenzabstand (gGA)	5	m
Geschossfläche Total	2320 m ² (FÜR BEIDE)	Gebäude Höhe (GH)	13.5	m
Umgebungsfläche	1018 m ²	Firsthöhe (FH)	13.5	m
Volumen UG	4014 m ³ (FÜR BEIDE)			
Volumen Hochbau	6448 m ³ (FÜR BEIDE)			
Bruttokapitalisierungssatz	4 %			
Bruttoeinnahmen pro m ² und Jahr	200 CHF			
Erstellungskosten UG	450 CHF/m ³			
Erstellungskosten Hochbau	650 CHF/m ³			

Tabelle 13: W13.5: Fakten

Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)

5.9.2 Erarbeitetes Vorprojekt

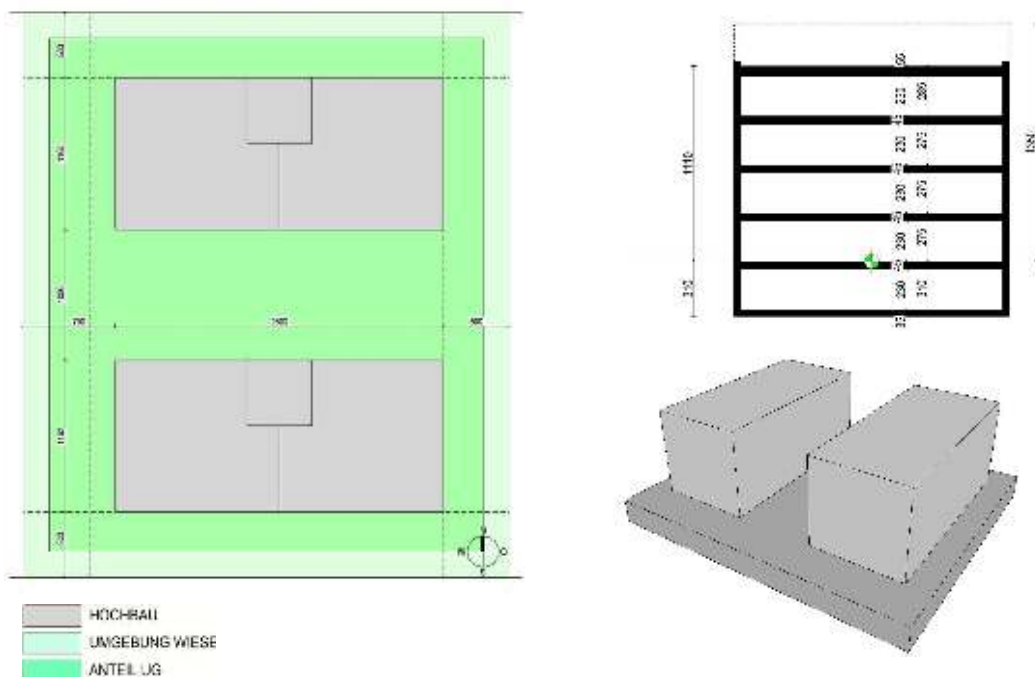


Abbildung 13: W13.5: Situationsplan, Schnitt, Volumen

Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)

Bis zur gestrichelten Linie könnte gemäss Höhenbegrenzung im provisorischen Baureglement gebaut werden. Bei einer Geschosshöhe von 2.75 – 3.10 m ist keine weitere Etage mehr möglich. Der minimale Ansatz der Raumhöhe liegt bei 2.30 m.

5.9.3 Berechnung W13.5

Marktwertberechnung

$$\frac{\text{Bruttoertrag}}{\text{Bruttozins}} = \frac{\text{CHF } 339'200}{4.00\%} = \text{CHF } 8'480'000$$

Baukosten

	Volumen		CHF/m ³		CHF
BKP 2 UG	4014	x	CHF 450	=	CHF 1'806'300
BKP 2 Gesch.	6448	x	CHF 650	=	CHF 4'191'200
BKP 4 Umgeb.	1018	x	CHF 180	=	CHF 183'240
BKP 5 NK von BKP 2 - 4			6%	=	CHF 70'844
Total Anlagekosten				=	CHF 6'551'584

Errechneter Grundstückwert

$$\text{Marktwert abzüglich Baukosten} = \text{CHF } 8'480'000 - \text{CHF } 6'551'584 = \text{CHF } 1'928'416$$

$$= \text{CHF } 1'205 / \text{m}^2$$

Tabelle 14: W13.5: Berechnung
Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)

Aufgrund der deutlich grösseren vermietbaren Fläche könnte ein Bodenpreis von CHF 1'205.00 pro m² bezahlt werden.

5.9.4 Beschreibung: Vergleich Zone W3 alt zu Zone W13.5 neu

Die Parzellengrösse wurde auf 1'600 Quadratmeter festgelegt. Aus heutiger Sicht kann darauf ein Mehrfamilienhaus mit sieben oder acht 4 ½ Zimmer-Wohnungen gebaut werden, sprich drei Vollgeschosse und ein Attika-Geschoss. Mit einem je nach Bedürfnis angepassten Wohnungsmix könnten Überbauungen mit unterschiedlicher Anzahl an Einheiten erstellt werden. Die Geschossigkeit bleibt jedoch wie beschrieben. Im Vergleich zum aktuellen Baureglement wären künftig auch zwei Bauten möglich. Dies ist dem Wegfall des grossen Grenzabstands gedankt.

5.9.5 Fazit W3 zu W13.5

Durch das provisorische Baureglement entsteht in diesem Vorprojekt mehr vermietbare Nutzfläche, konkret 779 m². Dies ist eine Mehrnutzung von 85%. Die Bodenpreise entwickeln sich theoretisch von zirka CHF 671.00 auf neu CHF 1'205.00, dies entspricht einer Wertsteigerung von zirka 80%. Ebenfalls ist bei der Mutation der Zone von W3 auf W13.5 der Wegfall der Ausnutzungsziffer und der Verzicht auf einen grossen Grenzabstand ein enormer Werttreiber.

5.9.6 Prognose W3 zu W13.5

Die Anpassung des Zonenplans in der Zone W3 auf W13.5 wird einen auffallenden Effekt auf die Verdichtung des bebaubaren Bodens ziehen. Die Aufwertung dieser Zone ist vor allem für professionelle Investoren wertvoll. Aufgrund von mehr Nutzfläche kann mehr Netto-Miete erzielt werden. Dies beeinflusst die Rendite. Negativ könnte sich die hohe Verdichtung auf die Wohnhygiene auswirken. Der Fokus bei diesem Mehrwert muss immer auch auf die Mehrwertabgabe gelegt werden. Dieses Thema wird im Kapitel 6.4 beleuchtet.

5.10 Vorstudie nach altem Baureglement für die Zone K4

Bei der Erarbeitung der Vorstudie wurde die bestehende Kernzone analysiert. Auffallend ist der Fakt, dass die meisten Grundstücke in der Kernzone eher klein sind. Sie haben ein durchschnittliches Flächenmass von rund 600 m². Die Ausnahme bestätigt die Regel, denn in Kernzone befinden sich grössere Grundstücke, welche in den letzten 30 Jahren bereits verbaut wurden. Der Abbruch dieser Objekte würde sich aus rein ökonomischer Sicht nicht lohnen, respektive zu viel gute, nutzbare Bausubstanz zerstört werden würde. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese sicherlich die nächsten 30-50 Jahre bestehen bleiben. Deshalb wurde der Fokus für die Vorstudien in der Kernzone vor allem auf eine kleine Fläche gelegt.

Für die letzte Vorstudie wird die Kernzone vier (K4) mit folgenden Fakten und Parameter analysiert. Das Vorprojekt wird auf ein Mustergrundstück mit der Landfläche von 600 m² ausgearbeitet.

5.10.1 Fakten K4

Grundlagen	Mustergrundstück K4 nach altem Baureglement		
	Daten aus projektierte Vorstudie		
Zone	K4	Geschosshöhe UG	3.1 m
Grundstückfläche	600 m ²	Geschosshöhe EG	2.75 m
Ausnutzungsziffer (AZ)	KEINE	Geschosshöhe 1.OG	2.75 m
Nutzfläche (GFtotal x 0.8)	829 m ²	Geschosshöhe 2.OG	2.75 m
Verkehrsfläche Annahme	80 m ²	Geschosshöhe 3.OG	2.85 m
Vermietbare Fläche	749 m ²	Kleiner Grenzabstand (kGA)	3.0 m
Geschossfläche Vollgeschoss	259 m ²	Grosser Grenzabstand (gGA)	3.0 m
Geschossfläche Total	1036 m ²	Gebäude Höhe (GH)	14 m
Umgebungsfläche	341 m ²	Firsthöhe (FH)	18 m
Volumen UG	1860 m ³		
Volumen Hochbau	2926 m ³		
Bruttokapitalisierungssatz	4 %		
Bruttoeinnahmen pro m ² und Jahr	200 CHF		
Erstellungskosten UG	450 CHF/m ³		
Erstellungskosten Hochbau	650 CHF/m ³		

Tabelle 15: K4: Fakten
Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)

5.10.2 Erarbeitetes Vorprojekt

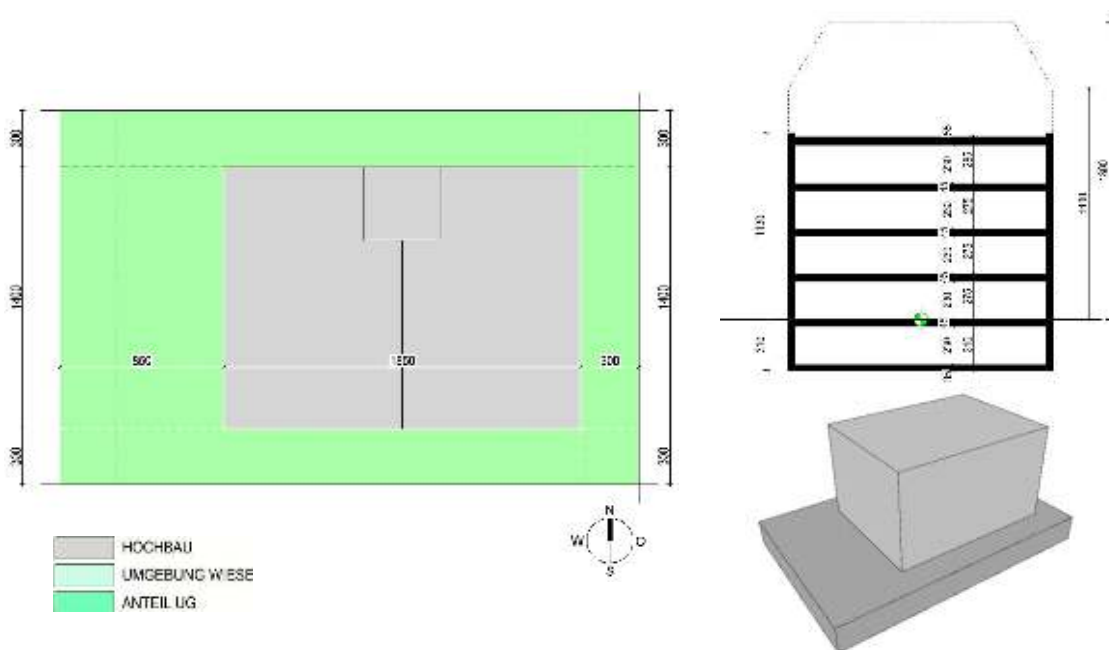


Abbildung 14: K4: Situationsplan, Schnitt, Volumen
 Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)

Aufgrund des aktuellen Reglements könnte bis zur gestrichelten Linie gebaut werden. K4 hat bereits jetzt keine Beschränkung bei der Ausnutzung. Die erforderlichen Parkplätze beschränken die Menge der vermietbaren Fläche und dadurch die Höhe der Baute. Zusätzliche Flächen würden mehr Parkplätze voraussetzen und folglich zum Bau einer zweistöckigen Tiefgarage führen. Das Erstellen einer solchen Tiefgarage fordert das Budget in Bezug auf den zu erwirtschaftenden Ertrag.

5.10.3 Berechnung K4

Marktwertberechnung

$$\frac{\text{Bruttoertrag}}{\text{Bruttozins}} = \frac{\text{CHF } 149'760}{4.00\%} = \text{CHF } 3'744'000$$

Baukosten

	Volumen		CHF/m ³	=	
BKP 2 UG	1860	x	450	=	CHF 837'000
BKP 2 Gesch.	2926	x	650	=	CHF 1'901'900
BKP 4 Umgeb.	341	x	180	=	CHF 61'380
BKP 5 NK von BKP 2 - 4			6%	=	CHF 168'017
Total Anlagekosten				=	CHF 2'968'297

Errechneter Grundstückswert

$$\text{Marktwert abzüglich Baukosten} = \text{CHF } 3'744'000 - \text{CHF } 2'968'297 = \text{CHF } 775'703 = \text{CHF } 1'293 / \text{m}^2$$

Tabelle 16: K4: Berechnung
 Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)

Der aktuelle Bodenpreis in der Kernzone 4 beläuft sich rechnerisch auf CHF 1'293.00 pro m².

5.11 Vorstudie nach neuem Baureglement für die Zone K17

Nachfolgend sind die Grundlagen zur Analyse der Zone K17 ersichtlich.

5.11.1 Fakten K17

Grundlagen

Mustergrundstück K17 nach neuem Baureglement

Daten aus projektierte Vorstudie

Zone	K17	Geschosshöhe UG	3.1 m
Grundstückfläche	600 m ²	Geschosshöhe EG	2.75 m
Ausnutzungsziffer (AZ)	KEINE	Geschosshöhe 1.OG	2.75 m
Nutzfläche (GFtotal x 0.8)	1612 m ²	Geschosshöhe 2.OG	2.75 m
Verkehrsfläche Annahme	180 m ²	Geschosshöhe 3.OG	2.75 m
Vermietbare Fläche	1432 m ²	Geschosshöhe 4.OG	2.75 m
Geschossfläche Vollgeschoss	336 m ²	Geschosshöhe 5.OG	2.85 m
Geschossfläche Total	2016 m ²	Kleiner Grenzabstand (kGA)	3.0 m
Umgebungsfläche	264 m ²	Grosser Grenzabstand (gGA)	3.0 m
Volumen UG	1860 m ³	Gebäude Höhe (GH)	17 m
Volumen Hochbau	5544 m ³	Firsthöhe (FH)	17 m
Bruttokapitalisierungssatz	4 %		
Bruttoeinnahmen pro m ² und Jahr	200 CHF		
Erstellungskosten UG	450 CHF/m ³		
Erstellungskosten Hochbau	650 CHF/m ³		

Tabelle 17: K17: Fakten

Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)

5.11.2 Erarbeitetes Vorprojekt

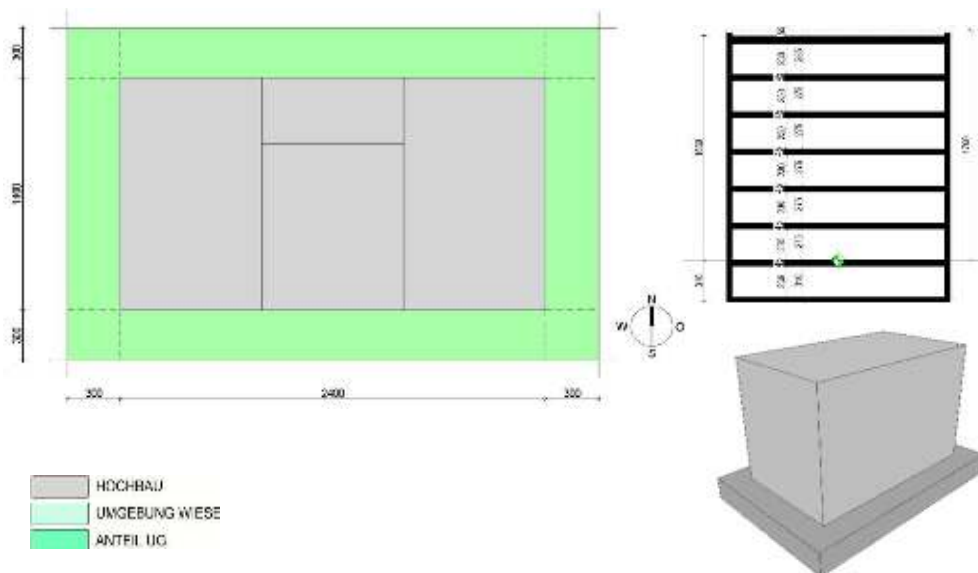


Abbildung 15: K17: Situationsplan, Schnitt, Volumen

Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)

Bei diesem Vorprojekt besteht keine gestrichelte Linie, da gemäss Artikel 15 des provisorischen Baureglements die Möglichkeit besteht Ersatzabgabe zu leisten. Andernfalls würde die Parkierung auch hier hinderlich werden.

5.11.3 Berechnung K17

Marktwertberechnung

Bruttoertrag	=	CHF 286'400	=	CHF	7'160'000
Bruttozins		4.00%			

Baukosten

	Volumen		CHF/m ³		
BKP 2 UG	1860	x	450	=	CHF 837'000
BKP 2 Gesch.	5544	x	650	=	CHF 3'603'600
BKP 4 Umgeb.	264	x	180	=	CHF 47'520
BKP 5 Abgaben fehlende Parkplätze (Ersatz)				=	CHF 160'000
BKP 5 NK von BKP 2 - 4			6%	=	CHF 269'287
Total Anlagekosten				=	CHF 4'917'407

Errechneter Grundstückswert

Marktwert abzüglich Baukosten	=	CHF 7'160'000	CHF 4'917'407	=	CHF 2'242'593
				=	CHF 3'738 / m²

Tabelle 18: K17: Berechnung
 Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)

Der Baulandpreis wird rein rechnerisch bei CHF 3'738.00 pro m² ermittelt.

5.11.4 Beschreibung: Vergleich Zone K4 alt zu Zone K17 neu

In der Zone K4 kommt die Dachraumregelung nicht zu tragen, da die Parzelle nicht ausgenutzt werden kann. In der Zone K17 entfällt die Dachraumregelung, dadurch könnte mehr vermietbare Nutzfläche generiert werden. Durch aktuelle und geplante Bauvorhaben können die fehlenden Parkierungsmöglichkeiten bei angrenzenden Tiefgaragen eingekauft werden. Bei der Entwicklung einer Überbauung in der Kernzone muss der Platzbedarf für die Parkierung inklusive dessen Verkehrsfläche (z.B. Keller, Heizung, Sanitär, usw.) auf die Grundstücksfläche zurückgerechnet werden. Die Grösse der möglichen bebaubaren Gesamtgeschossfläche (GF) wird über die Anzahl Parkplätze berechnet. Das mögliche bebaubare Volumen kann somit beim bestehenden Baureglement aufgrund der Parkplatzbeschränkung nicht voll ausgeschöpft werden. Eine Chance für die Verdichtung (Mehrnutzung) und somit eine massive Preissteigerung entsteht aufgrund der Ersatzabgaben in Artikels 15. Diese beläuft sich für fehlende Abstellplätze in der Kernzone auf CHF 20'000.00 (Gemeinde Diepoldsau, 2021).

5.11.5 Fazit K4 zu K17

Die Projektierung von einem Mustergrundstück mit einer Landfläche von 600 m² hat ergeben, dass bereits das aktuelle Baureglement (bestehender Rahmennutzungsplan) für eine volle Nutzung bei Grundstücken in der Kernzone ausreichend ist. Nur die fehlende Parkierung ist bei der K4 hinderlich. Die Überarbeitung des Baureglements in punkto «Regelbau» ist in der Kernzone fast wirkungslos. Durch die Ersatzabgabe für Tiefgaragenplätze kann das volle Volumen ausgeschöpft werden. Dies steigert den Wert der Baulandpreise um zirka 300%, wie in der erstellten Vorstudie ersichtlich.

5.11.6 Prognose K4 zu K17

Das grösste Kriterium ist die Pflicht der zu Verfügungstellung von Autoabstellplätzen. Der Ansatz der neuen Ersatzabgabe führt zu einer enormen Mehrnutzung. Der monetäre Ausgleich in Form der Ersatzabgabe wurde bei der Vorstudie in der Berechnung der Baukosten/Erstellungskosten berücksichtigt. Bei aktuell laufenden Projekten in Diepoldsau werden im Zentrum vermehrt Tiefgaragen erstellt. Ebenfalls sieht die derzeitige Vorstudie der Zentrumsgestaltung eine Vielzahl öffentlicher Parkplätze in der Nähe der Kernzone vor. Es besteht die Möglichkeit, in Absprache mit den Gemeindevertretern, die Nutzung dieser Parkplätze zu erwerben und die Tiefgarage mitzubnutzen. Die Tiefgargenplätze werden nicht exklusiv übertragen, sondern lediglich freigekauft. Bestehende Bauten haben die Parkierung teils im Erdgeschoss eingeplant, ohne Tiefgarage. Das wird zukünftig nicht mehr möglich sein, jedoch bereits kontrovers diskutiert.

6 Fazit zur Überarbeitung des Rahmennutzungsplanes in Anbetracht der finanziellen Auswirkungen auf die Landpreise

Mit dem Wegfall der Ausnutzungsziffer zählen nun die Beschränkungen aus dem provisorischen Baureglement. Diese Tatsache scheint im ersten Moment sehr lukrativ, da vermeintlich mehr vermietbare Nutzfläche erstellt werden kann. Die Analyse der drei Vorstudien zusammen mit den Berechnungen des Marktwerts und der Baukosten hat ergeben, dass die Parkierung die zusätzliche Erstellung von vermietbarer Nutzfläche verhindert.

Dennoch ist dieser zusätzliche Nutzen nicht von Belang, wenn für diese zusätzliche Nutzfläche keine Infrastruktur gebaut werden kann oder ein Teil davon im Erdgeschoss (EG) untergebracht werden muss. Als Infrastruktur werden neben Parkplätze, auch Verkehrswege, Verkehrsflächen, Abstell- und Heizungsräume, sowie Spielplätze und Erholungsräume bezeichnet. Je mehr Nutzfläche auf einer Parzelle entsteht, desto mehr Infrastruktur muss erbaut werden.

Die Grösse einer Bauparzelle bleibt unverändert. Das provisorische Baureglement ist in der Anzahl notwendiger Parkplätze nicht verschärft worden. Neu besteht die Pflicht, dass 80% der Parkplätze bei einem Bedarf von mehr als sechs Parkplätzen, unterirdisch anzuordnen sind. Diese Auflage kann vor allem bei kleineren Parzellen ein Hindernis darstellen, wenn aufgrund der Parzellengrösse eine Tiefgarage mit Einfahrt nicht möglich ist.

Die finanziellen Auswirkungen aufgrund der Anpassungen des Zonenplans und des Baureglements spiegeln sich direkt in den Baulandpreisen, da sich die Baukosten pro m² oder m³ nicht wesentlich verändern gemäss schweizerischem Baupreisindex „Entwicklung der Baupreise“. Die Preisveränderung beläuft sich seit 2010 auf 3.9%. Die Baupreise sind im April 2021 um 1,4% gestiegen gemäss Bundesamt für Statistik (Bundesamt für Statistik, 2021).

Ein Preisanstieg der Baukosten wird in den erstellten Berechnungen nicht analysiert. Dieser ist zu vernachlässigen, da der Anstieg vor allem auf die Rohstoffknappheit und Lieferverzögerungen aufgrund COVID-19 zurückzuführen ist. Über die letzten zehn Jahre ist das Bauen nicht merklich teurer geworden. Ebenfalls könnten die Mehrkosten allenfalls durch einen zusätzlichen Mengenrabatt ausgeglichen werden.

Die drei Vergleiche bei den Projektstudien zeigen auf, dass die neue Möglichkeit bei der Bauplanung, sprich das Schaffen von mehr vermietbarer Nutzfläche, einen direkten Einfluss auf den Baulandpreis hat. Die Erarbeitung der Vorstudien zusammen mit dem neuen provisorischen Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) hat ergeben, dass eine Verdichtung aus baulicher Sicht stattfinden kann. Dennoch stehen der Umsetzung dieser Verdichtung indirekte hinderliche Einflüsse gegenüber. Die Ergebnisse aus den Vorstudien müssen unter anderem aus gesellschaftlicher, ökologischer sowie ökonomischer und politischer Sicht kritisch hinterfragt werden, da diese Aspekte ebenfalls finanzielle Konsequenzen mit sich bringen.

6.1 Gesellschaftlicher Widerstand gegen Verdichtung und Siedlungsentwicklung

Die Bevölkerung könnte sich gegen die Projekte gemäss provisorischem Baureglement respektive der Verdichtung stellen. Wahrscheinlich ist, dass sich die Anwohner gestört fühlen durch die nächstehenden Objekte. Gegen die Baubewilligung könnten dadurch vermehrt Einsprachen erhoben werden. Nachbarn sind in der Regel die grössten Bauverhinderer. Diese Einsprachen führen zu Verzögerungen, welche den Investor zusätzlich Zeit kosten. Die längere Entwicklungsphase beinhaltet jeweils eine Erhöhung des Risikos und dies führt wiederum zu einem finanziellen Mehraufwand.

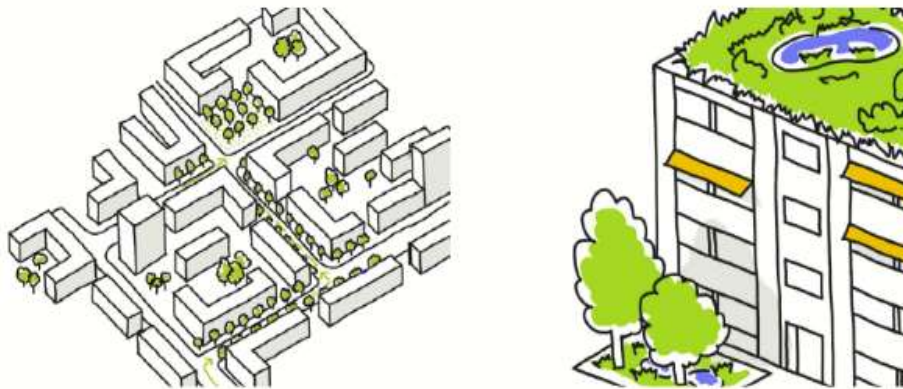


Abbildung 16: Beschattung für ein gutes Dorf- und Stadtklima nutzen
Quelle: Regeln für ein gutes Stadtklima (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 18)

Bei der Anpassung des Baureglements wird der Grenzabstand verkleinert (Wegfall grosser Grenzabstand) und das mögliche Volumen wird aufgrund dieser Fläche ermittelt. Die Ausnutzungsziffer ist keine Hürde mehr. Die Bauten werden in der Breite eher massiver, jedoch nicht in der Höhe. Diese Gebäudedichte könnte in unmittelbarer Umgebung zu einer negativen Wahrnehmung in der Gesellschaft führen. Ebenfalls könnten die Anwohner Einsprache gegen diese Art von Bauprojekten erheben, da sie befürchten, dass die entstehenden Gebäude negative Auswirkungen auf deren Liegenschaftswert haben. Zum Beispiel könnten die neuen Gebäude die Besonnung der bestehenden Liegenschaft durch Schattenwurf der künftigen beeinflussen. Ebenfalls könnte die Veränderung der Lichtverhältnisse die Nachbarschaftsstreitigkeiten fördern, welche sich negativ auf das Wohnklima und schlussendlich auf den Mietzins auswirken kann.

Gleichzeitig kann die Verdichtung aufgrund des Platzmangels zu wohnhygienischen Störungen führen, wie beispielsweise neben Nachbarschaftsstreitigkeiten auch Lärmbelästigungen. Aufgrund einer übermässigen Verdichtung können die aktuellen Mieten in Diepoldsau allenfalls nicht mehr nachhaltig erzielt werden. (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 18)

Gemäss Bundesamt für Statistik beläuft sich im Jahr 2019 die durchschnittliche Wohnungsfläche auf 99 m², im Jahr 2000 noch bei 97 m², sprich der Wert von 99 m² wird als stabil erachtet. (Bundesamt für Statistik Sektion Bevölkerung, 2021)

Die Erstellung dieser Wohnungsgrössen benötigt entsprechenden Platz. Das aktuell grösste Thema, die COVID-19-Pandemie, hat das Bedürfnis der Menschen nach Begegnung und Gemeinschaft vor Augen geführt. Ein soziales Dorf zeichnet sich durch kurze Wege, lebendige Quartiere und attraktive öffentliche Räume aus. Die Erstellung und der Erhalt von attraktiven öffentlichen Räumen benötigen Platz. (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 7)

Aufgrund der Pandemie ist der Grundabstand zwischen Menschen etwas gewachsen. Der empfohlene Mindestabstand des Bundes hat sich im Unterbewusstsein der Schweizer Bevölkerung manifestiert.

Somit ist der Abstand zwischen den Überbauungen und deren Gestaltung ein omnipräsentes Thema, um die Attraktivität einer Liegenschaft auf dem Mieter- und Baulandmarkt in Diepoldsau zu halten. Ein möglicher Verlust der Attraktivität führt zu einer Preisreduktion. Die finanziellen Auswirkungen aufgrund der Bedürfnisse und der Wahrnehmung der einer Gesellschaft sind enorm.

6.2 Ökologische Folgen auf die Verdichtung

Die neue Raumplanung wirft ebenfalls Fragen zum Dorfklima respektive zu den Folgen für die Natur auf. Diepoldsau dient als Trinkwasserreservat in der Region. Auf der Rheininsel ist sehr viel Grundwasser vorhanden. Der Bau von immer mehr Tiefgaragen könnte zu massiven Problemen umweltverträglicher Natur führen. Die Verdichtung könnte zu Schwierigkeiten in der unterirdischen Wasserkirkulation respektive dessen Absorption führen. Dies könnte das bereits bestehende Hochwasserproblem in Diepoldsau aufgrund der Nähe zum Rhein verstärken. Die daraus resultierenden Hochwasserschäden ziehen finanzielle Folgen in punkto Versicherung und Schadensbehebung nach sich. Nach vermehrten Überschwemmungen sind Versicherungen nicht bereit den Wasserschaden zu versichern. Was sich für mögliche Bewohner von unterbauten Gebäuden weniger attraktiv gestaltet. Durch die Veränderung in der Attraktivität würde sich der Preis in Diepoldsau reduzieren.

Der grosse Grenzabstand fällt weg, sprich die Gebäude stehen viel näher zueinander. Dadurch nehmen die versiegelten Flächen zu. Die dichtere Überbauung aufgrund des Wegfalls des grossen Grenzabstands hat Einfluss auf die Wohnhygiene mit Schattenwurf/Beschattung respektive auch auf das Thema der Umwelt aufgrund der Versiegelung im Bereich Wasser und Luft.

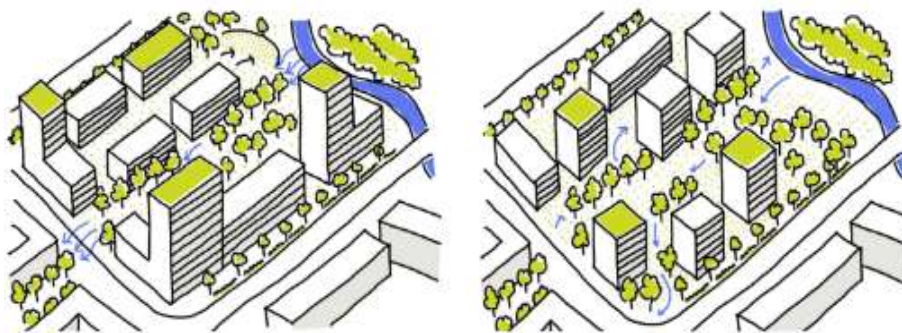


Abbildung 17: Luftzirkulation

Quelle: Regeln für ein gutes Stadtklima (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 17)

Positiv und mit den richtigen Grundlagen kann die Beschattung für ein gutes Dorfklima in Diepoldsau genutzt werden. Eine kurze und beschattete Verbindung trägt wesentlich zum Wohlbefinden bei der älteren Bevölkerungsgruppe bei. Dabei werden grosskronige Bäume verwendet, welche eine dichte Beschattung erzeugen. Der Schattenwurf kann zu einer effizienten passiven Raumkühlung führen. (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 18)

Es bestehen bauliche Möglichkeiten, die einer Minderung des Werts und der Wohnqualität entgegenwirken. Aufgrund des Verzichts auf das Versiegeln von Böden kann erhöhte Wärmebelastung vermieden werden, sprich unversiegelte und begrünte Flächen gleichen die Temperatur aus. Ebenfalls sind Windschneisen für ein gesundes Dorfklima unumgänglich. Diese fördern den Erhalt der Umweltqualität. Wichtig sind Gebäuderiegel als Sperren in Diepoldsau zu vermeiden, damit die Luftzirkulation gewährleistet werden kann. Geschlossene Überbauungen wie auf den Abbildungen 18 und 19 sind zu verhindern. Sie gelten als klimatisch belastete Flächen (Hot Spots). (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 19)

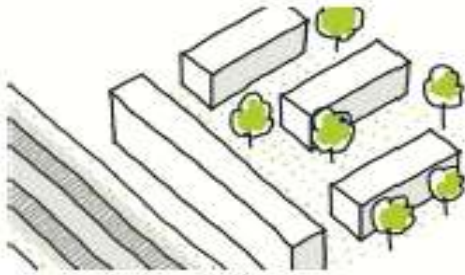


Abbildung 18: Geschlossene Bebauung
Quelle: Regeln für ein gutes Stadtklima (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 17)

Für eine nachhaltig attraktive Siedlung sind kleine Parks und Grünflächen einzuplanen, diese gelten als «Cool Spots» und als wichtige Aufenthalts- und Erholungsorte. (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 19)

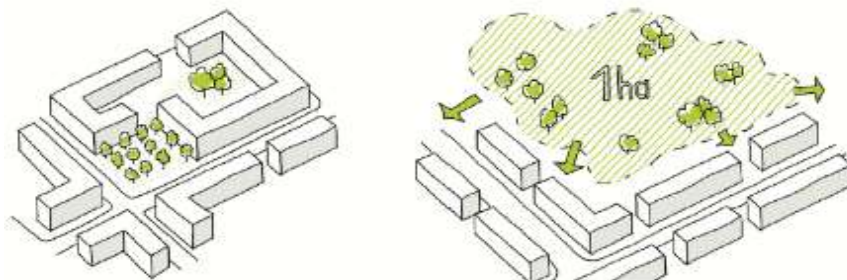


Abbildung 19: Mögliche Grünflächen
Quelle: Regeln für ein gutes Stadtklima (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 18)

Bei den Siedlungsrändern sollte die Luftzirkulation nicht gestoppt werden. Es sollte immer Kaltluft vom Umland ins Siedlungsgebiet strömen können. Die kalte Luft kann an Hängen besser durch aufgelockerte Bauungen fließen. (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 18)

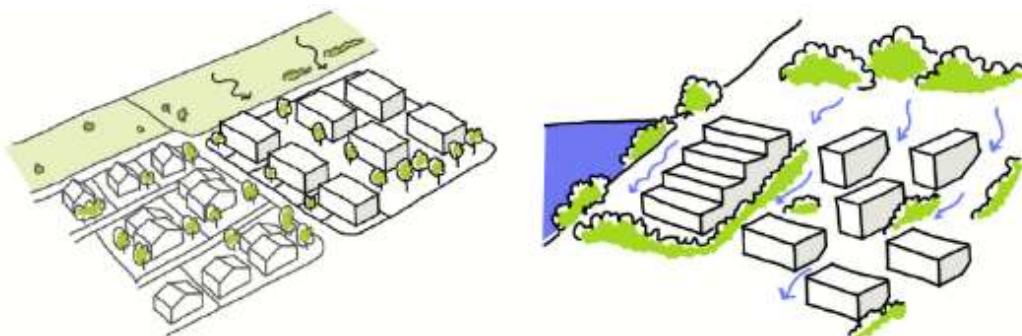


Abbildung 20: Siedlungsränder
Quelle: Regeln für ein gutes Stadtklima (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 18)

Die in Diepoldsau am Siedlungsrand liegenden FFF und das Naherholungsgebiet „Alter Rhein“ können als „Cool Spots“ bezeichnet werden. Diese verstärken die Lebensqualität auf der Rheininsel. Mit einer Hektare Grünflächen kann eine kühlende Fernwirkung erzielt werden (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 18). Aus diesem Grund sollten auch im Siedlungsgebiet grossflächige Grünräume geschaffen werden.

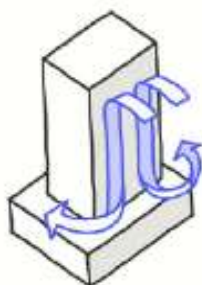
Hingegen auf grossflächige, versiegelte Flächen sollten im Sinne einer erhöhten Qualität für Aufenthalte durch die Anwohner möglichst verzichtet werden. Der Siedlungsbereich sollte durch zusammenhängende Grünräume für Kaltluftströme durchlässig gehalten werden. Der Einbezug umliegender Grünflächen erhöht den Luftaustausch innerhalb des Siedlungsgebiets. Zusammenhängende Grünanlagen bilden Korridore für die Artenvielfalt und sorgen ebenfalls für Frischluft. Die Begrünung von Innenhöfen sorgt für angenehme Temperaturen innerhalb einer Siedlung. Grünflächen haben zudem einen kühlenden Effekt und ermöglichen dort die Verdunstung des Wassers. Gleichzeitig speichern sie weniger Hitze als versiegelte Flächen. Mit unversiegelten Flächen kann die Versickerung bei Starkregenereignissen erhöht und somit der Abfluss gewährleistet werden. (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 10, 19)

Diepoldsau besitzt mit den genannten «Cool Sports» eine wertvolle Reserve an Grünflächen am Dorfrand. Dies sollte nicht als Vorwand für eine überhöhte Dichte im Dorfkern und damit die Überreizung durch versiegelte Flächen dienen. Genauere Auswirkungen der Versiegelung und Dichte müssten durch einen weiteren unabhängigen Geologen abgeklärt werden.



Abbildung 21: Mögliche Beschattung
Quelle: Regeln für ein gutes Stadtklima (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 26)

Durch die Reduktion der Grenzabstände verringert sich der Umschwung, jedoch nicht der Raum für grosskronige Bäume. Unversiegelte Flächen sollten erhalten und wo möglich begrünt werden. Bei der Neugestaltung von Parkplätzen und Einfahrten sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden. (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 10, 19)



Die Kernzone K17 ist sehr dicht bebaubar und könnte für zweckmässige Hochpunkte genutzt werden, um Fallwinde zu erzeugen. Mit der richtigen Platzierung von höheren Bauten können diese Winde bei der Kühlung des Dorfes genutzt werden. (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 21)

Abbildung 22: Fallwinde
Quelle: Regeln für ein gutes Stadtklima (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 21)

Ein weiteres zentrales Thema in Diepoldsau sind die Lärmemissionen aufgrund des Durchgangsverkehrs. Diepoldsau ist die Verbindungsstrecke zwischen der Autobahn (A13, CH) und der Autobahn (A14, AT). Bei der Gestaltung des Zonenplans respektive des Baureglements könnte dieser Problematik mehr Beachtung geschenkt werden. Die Zonen rund um die Haupttrasse sollten mit den richtigen Schallschutzmöglichkeiten und Bäumen im Strassenraum aufgewertet werden müssen. Ansonsten könnte sich die Attraktivität der Kernzone K17 nicht nur aufgrund der Verdichtung verringern, sondern auch aufgrund der Lärmemissionen. Erschwerend hinzukommt, dass die geplanten Verdichtungsmassnahmen in Diepoldsau ohne Ausarbeitung eines Verkehrskonzepts stattfinden. Generell würde eine Umleitung des Verkehrs das ganze Dorf aufwerten. Dazu müsste eine weitere Studie ausgearbeitet werden.

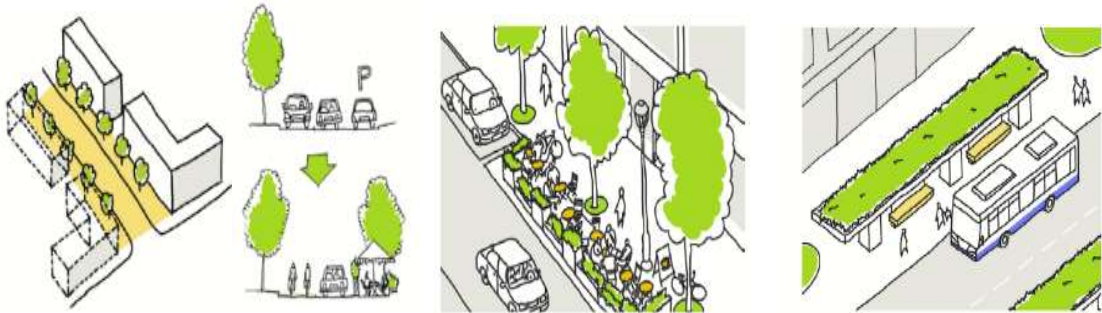


Abbildung 23: Gestaltung Hauptstrasse

Quelle: Regeln für ein gutes Stadtklima (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 19, 26, 28)

Verkehrsbedingte Schadstoffe könnten durch die Förderung einer smarten Mobilität verringert werden. Diese verbessert das Siedlungsklima und schafft neue Grünflächen (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 33). Es lohnt sich offen für urbane Innovationen zu bleiben und die Chancen aus der Digitalisierung zu nutzen. Beispielsweise können durch Anpassungen des Baureglements hinsichtlich nachhaltiger Energieerzeugung, die Schadstoffe aus Heizung und Warmwasseraufbereitung und/oder Raumkühlung gesenkt werden. (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 20)

Helle Oberflächen reflektieren die Strahlung der Sonne stärker und bleiben in der Nacht kühl. Dunkle Oberflächen hingegen nehmen die Energie auf und geben diese in Form von Wärme in der Nacht wieder ab. (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 20)

Ebenfalls könnte die Anpassung der Bauweise der Gebäude ein Thema sein. Begrünte Fassaden und Dächer verbessern die Luftqualität und könnten aus Nachhaltigkeitsgründen die Nachfrage auf Mieterseite ebenfalls erhöhen. Die Gemeinde Diepoldsau müsste diese Bauweise fördern. (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 27)

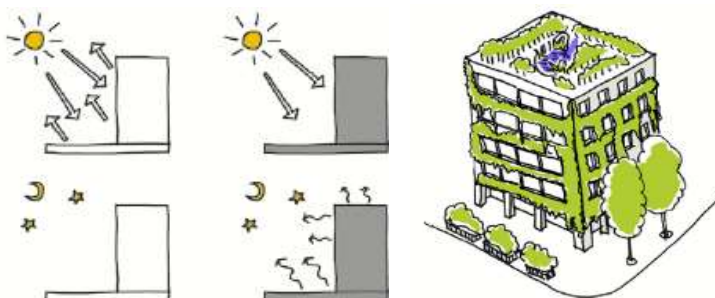


Abbildung 24: Oberflächen, Fassaden oder Dächer

Quelle: Regeln für ein gutes Stadtklima (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 20, 27)

In der heutigen Zeit wird Umweltbewusstsein zur gesellschaftlichen Bewegung. Ein Dorf mit nachhaltigem Gedankengut kann zum Erfolgsfaktor werden. Im besten Fall wird die Bevölkerung in die Planung miteinbezogen. Bei einem nachhaltigen Konzept für Diepoldsau könnten Synergien zwischen den unterschiedlichen Akteuren, wie zum Beispiel der Einwohner und der Wirtschaft, genutzt werden. Durch den Einbezug der Wirtschaft in Form der Arbeitgeber wird Diepoldsau weiterhin ein attraktiver Standort bleiben. Ein grosser Einfluss auf die Umwelt kann erzielt werden, wenn dieser bereits auf strategisch konzeptioneller Ebene und in den nachfolgenden Planungen stufengerecht einbezogen wird. Zu den übergeordneten Planungsinstrumenten zählen unter anderem räumliche Entwicklungskonzepte und deren Strategien. Einen Gestaltungsspielraum bietet die kommunale Nutzungsplanung. Durch einen Arealbonus in der Bauordnung oder einen Gestaltungsplan kann eine klimaangepasste Entwicklung gefördert werden. Ebenfalls könnte zwischen den Fassaden oder durch die Abschaffung der Grenzabstände aufgrund von Bäumen wertvolles Grün zwischen den Gebäuden und/oder im Strassenraum geschaffen werden. Durch punktuelle Erhöhung der Bauten statt eines generellen zusätzlichen Vollgeschoss, könnten mit gleicher Ausnutzung zusätzliche Grünflächen entstehen. (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 43)

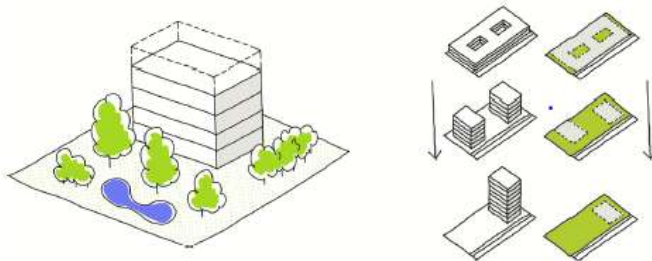


Abbildung 25: Gestaltungsmöglichkeiten

Quelle: Regeln für ein gutes Stadtklima (sa_partners, 8008 Zürich, 2020, S. 43)

Wichtig ist es, das Dorfklima den übergeordneten (räumlichen) Entwicklungsstrategien des Siedlungsbaus, der Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung sowie der Landschaft in den bestehenden Raumplan für Diepoldsau einfließen zu lassen. Je höher die Nachfrage trotz Verdichtung nach Mietobjekten in Diepoldsau ist, desto höher bleiben die Mietpreise folglich auch die Baulandpreise.

Ein möglicher Lösungsansatz für die geplante Verdichtung ist ein flexibler Grenzabstand, wie in der nachfolgenden Abbildung 26 dargestellt. Mit einem kleinen Grenzabstand (breites Haus), wie im provisorischen Baureglement vorgesehen, dürften weniger Stockwerke (tief) gebaut werden als mit einem grösseren Grenzabstand (schmales Haus). Ein grösserer Grenzabstand würde zu höheren Gebäuden (hoch) führen, jedoch auch zu mehr verfügbaren Raum zwischen den Bauten.

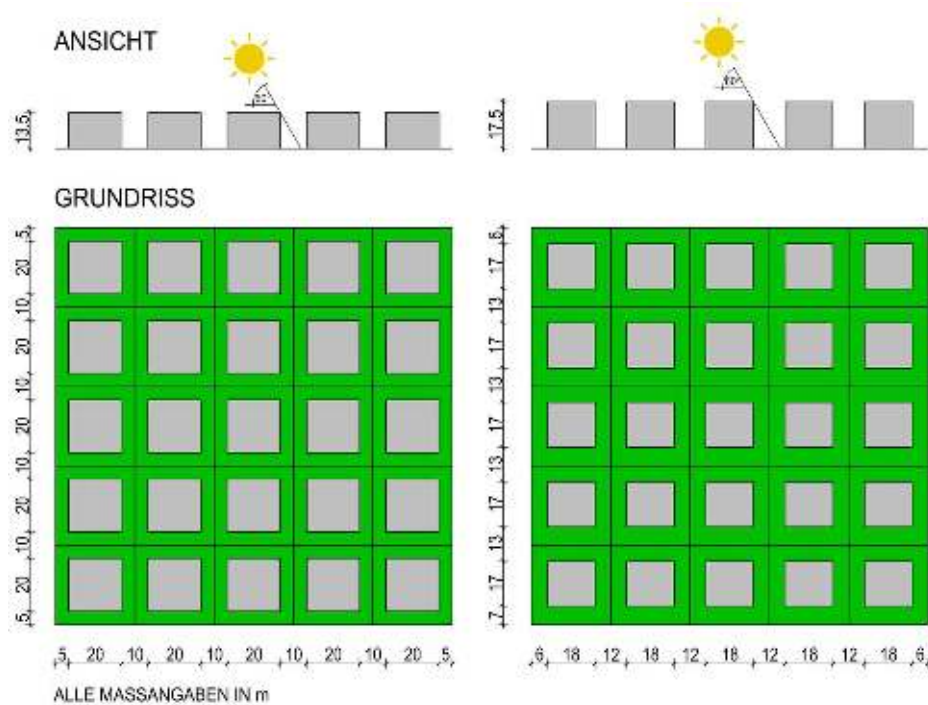


Abbildung 26: Bauweise Gebäude W13.5 «breit und tief» zu «schmal und hoch»
 Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)

6.3 Ökonomische und politische Einflüsse

Die Bodenpolitik kann das Angebot massiv beeinflussen. Durch Nutzungsbeschränkungen werden verfügbare Landflächen (Landwirtschaftsland, überbautes Gebiet, usw.) stark reduziert. Die Nachfrage nach Bauland bleibt gleich, jedoch verändern sich durch die planerischen Massnahmen (Richtplan und Zonenplan) die Baulandpreise. Durch das neue Raumplanungsgesetz wird die Knappheit des Bodens verstärkt. Das Angebot wird konzentriert. Dabei ist die Revision des RPG mit Vorsicht zu geniessen. Nicht, dass die Revision zu einem Kobra-Effekt führt. (SIREA, 2015, S. 7)

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Bodenmarkt:

Schematische Darstellung

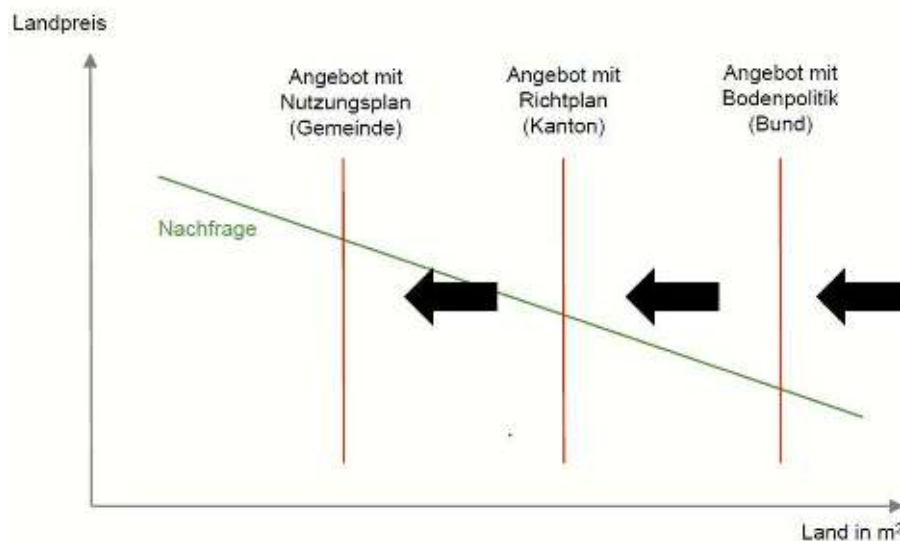


Abbildung 27: Angebots- und Nachfragesituation auf dem Bodenmarkt
Quelle: (SIREA, 2015, S. 28)

Investoren dürfen nicht ausser Acht lassen, dass das Bauland aufgrund dessen Inflexibilität ein spezielles Gut ist. Grundsätzlich ist die Anzahl an Bauparzellen in der Schweiz auf die Landesgrenze beschränkt. Zusätzlich muss Land zuerst «baureif» sein, bevor es überbaut werden kann. Eine Überbaubarkeit kann allenfalls verzerrt stattfinden, da unter Umständen die Baureife eines Grundstücks fehlt. Bauland gilt als baureif, wenn dieses erschlossen, ein Gestaltungsplan erstellt ist oder privatrechtliche Bauverbote ausgeräumt sind. Die Angebotsmenge wird zusätzlich verknappert, dadurch dass nicht jeder Eigentümer sein Bauland verkaufen möchte. Obwohl ein Fünftel der Wohnzone in der gesamten Schweiz nicht bebaut ist, gilt freies Bauland als knappes Gut. Die Verdichtung beabsichtigt die Veränderung dieser Situation. Dabei können die aktuellen Eigentümer der bestehenden Bauten zum Verhinderungsgrund werden. Freies Bauland steht den Investoren deshalb nicht automatisch zur Verfügung. (SIREA, 2015, S. 29)

Eine freie Sicht oder ein grosser Garten sind Faktoren, wieso aktuelle Eigentümer potenzielles Bauland halten oder nicht verbauen wollen. Ebenfalls werden einige Flächen durch Gemeinden oder private Eigentümer vom Markt zurückgehalten, um diese für eine spätere Nutzung freizuhalten. Ferner kann bebautes Land nicht mehr zurückgewonnen werden. (Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, 2021, S. 21)

Schlussendlich beginnt das Spiel von vorne. Die Menge des bestehenden Baulands könnte bei Bedarf über die Politik (Raumplanung) wieder gelockert werden, ergo ist die Begrenztheit des

Bodens ökonomisch gesehen nicht immer absolut. Dabei darf der Faktor „Zeit“ nicht ausser Acht gelassen werden. In der Abbildung 27 wird das Bauland als unflexibles Produkt mit einem senkrechten Balken dargestellt, sprich die Nachfrage wird mehr, jedoch wird das Bauland auf den drei föderalistischen Ebenen eingegrenzt. Die finale Festlegung des baureifen Baulands passiert auf der kommunalen Ebene. (SIREA, 2015, S. 26)

6.3.1 Mögliche Berechnungen zur Baulandpreisentwicklung

Durch die Vorstudie wird zur Kenntnis genommen, dass die Nutzungsfläche und damit die vermietbare Nutzfläche steigt. Kurzfristig wird der Mehrwert der Nutzfläche den Bodenpreis steigen lassen. Verantwortlich dafür sind die rasch steigende Nachfrage nach dem begrenzten Gut (Boden) und das derzeitige Wirtschaftsumfeld. Die finanziellen Auswirkungen aus der Revision des RPG werden anhand der vorausgegangenen Vorstudien analysiert und dargestellt. Nachfolgend wurden weitere Berechnungsmodelle zur Preisentwicklung erstellt.

Zone	Mietpreis / m ²	Baulandpreis	Preisveränderung
W2	CHF 200.00	CHF 525.00	
W10.5	CHF 200.00	CHF 707.00	34.67%
W10.5	CHF 220.00	CHF 1'002.00	90.86%
W10.5	CHF 180.00	CHF 412.00	-21.52%
W10.5	CHF 160.00	CHF 117.00	-77.71%

Tabelle 19: Veränderung Baulandpreis W2/W10.5
Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)

Bei der Wohnzone W10.5 wird angenommen, dass keine Anpassungen in den Nettomieteinnahmen pro m² und Jahr stattfinden. Überbauungen in W10.5 bleiben weiterhin attraktiv für Mieter und Anwohner. Die Nachfrage von Investorensseite und Privaten nach diesen Bauparzellen könnte allenfalls steigen. Private Haushalte nutzen diese Parzellen weiterhin zur Erstellung von Einfamilienhäusern und Investoren bilden kleine Mehrfamilienhäuser darauf. Diese Zone in Diepoldsau bleibt weiterhin für viele Bevölkerungsgruppen interessant, jedoch nicht mehr durch alle finanziell leistbar.

Aufgrund der Anpassung des Zonenplans und des Baureglements könnten diese Objekte eher selten werden, welches die Nachfrage wiederum steigen lässt. Durch die erhöhte Nachfrage am Mietermarkt sind die Investoren bereit, mehr für das Bauland auszugeben. Dies führt zu einer Preissteigerung. Diese Parzellen werden vor allem durch finanzstarke Mieter mit Freude an freiem Raum in ländlicher Umgebung genutzt. Die Attraktivität der Bauzone bleibt trotz der Anpassung des Rahmennutzungsplans unverändert, allenfalls gewinnt sie aufgrund der Verdichtung zusätzlich an Wert.

Ein Anstieg der Netto-Mietpreise pro Jahr von CHF 200.00 pro m² auf neu CHF 220.00 pro m², demzufolge um 10%, führt zu einer Preissteigerung des Baulands von CHF 525.00 pro m² auf CHF 1'002.00 pro m². Durch eine erhöhte Nachfrage auf dem Mietermarkt steigen die Baulandpreise um zirka 91%. Bei gleichbleibenden Mieten ist der Mehrwert des Baulands bei CHF 707.00 pro m², sprich der Preisanstieg beträgt zirka 35%. Daraus kann folgender Schluss gezogen werden; die Baulandpreise in der Zone W10.5 könnten steigen.

Für die Endabnehmer der Wohneinheiten (Mieter) bleiben diese Objekte aufgrund deren Grösse und des Raums sehr attraktiv. Tendenziell entstehen viele grössere Bauten, welche eine dieser kleineren Überbauungen exklusiver erscheinen lässt. Der Mieterkreis reduziert sich, jedoch wird deren Kaufkraft gleichbleiben oder sich verbessern. Dadurch können die budgetierten Mieten in Diepoldsau erzielt oder erhöht werden.

Zone	Mietpreis / m2	Baulandpreis	Preisveränderung
W3	CHF 200.00	CHF 671.00	
W13.5	CHF 200.00	CHF 1'205.00	79.58%
W13.5	CHF 180.00	CHF 675.00	0.60%
W13.5	CHF 160.00	CHF 145.00	-78.39%

Tabelle 20: Veränderung Baulandpreis W3/W13.5
Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)

Wie bereits im Vorprojekt unter 5.10 festgestellt wurde, entsteht in der Wohnzone W13.5 mehr vermietbare Fläche. Die mehr zu schaffenden vermietbaren Flächen in der Wohnzone W13.5, könnten aufgrund dessen Dichte eher unattraktiv werden. Die Wohnhygiene verschlechtert sich aufgrund der kleinen Grenzabstände und dadurch wird das Wohnen an sich unattraktiver. Tendenziell verändert sich nicht die Quantität der Nachfrage, sondern deren Qualität. Es könnten vermehrt Konsumenten (Mieter) mit schwächerer Kaufkraft als potenzielle Interessenten auftreten. Daraus folgt die Annahme einer Mietzinsreduktion.

Der Baulandpreis nach aktuellem Reglement ist rechnerisch bei CHF 671.00 festzulegen. Die Umsetzung des provisorischen Baureglements und die daraus resultierende neue Menge an Wohnfläche könnte eine Reduktion des Netto-Mietpreises um 10% von CHF 200.00 pro m² und Jahr auf neu CHF 180.00 pro m² und Jahr nach sich ziehen. Dies würde den Baulandpreis von errechneten CHF 1'205.00 pro m² auf CHF 675.00 pro m² gemäss provisorischem Baureglement senken. Durch den Rückgang der Mieterträge würde sich der Baulandpreis um 0.6% reduzieren. Aufgrund der in dieser Zone (W13.5) und diesem Standort unüblichen Dichte könnten sich die Mietpreise sogar um 20% auf CHF 160.00 pro m² und Jahr fallen. Der Rückgang der Mieteinnahmen würde zu einem Baulandpreis von CHF 145.00 pro m² führen. Verglichen mit der ursprünglichen Annahme von CHF 671.00 pro m² könnte sich der Preis um fast das Fünffache reduzieren.

Überbauungen in W13.5 würden sich aufgrund ihrer Dichte entwerten, da sich die Konsumentengruppe verändert. Der Preis wird durch die Nachfrage am Mietermarkt entschieden. Diese Parzelle wird bei Vollaussnutzung vor allem durch finanzschwächere Mieter in ländlicher Umgebung gewählt, wie zum Beispiel alleinerziehende Elternteile oder Rentner. Die Investoren verfolgen das Ziel, ein Projekt zu erstellen, welches aufgrund des Zonenplans und des Baureglements die maximale vermietbare Nutzfläche für den maximalen Ertrag ergibt. Dieser Ansatz könnte jedoch auf Kosten des Ertrags geschehen. Dabei lohnt es sich clevere und gut durchdachte Projekte in Diepoldsau zu erstellen, welche allenfalls einige Quadratmeter weniger Fläche zur Vermietung bereitstellen, dafür die Wohnhygiene wahren. Eine ausführliche Marktforschung ist für jeden Investor unabdingbar. Bei genauer Abklärung der Marktverhältnisse können die Konsumentenbedürfnisse analysiert und die entsprechenden Massnahmen getroffen werden. Die Zone W13.5 liegt tendenziell zentrumsnah und alle wichtigen Infrastrukturen sind einfach zu erreichen. Die Lage und eine Marktanalyse könnten der Schlüssel zum Erfolg sein. Der Leitsatz könnte sein, lieber einen Quadratmeter weniger, dafür grössere Abstände zwischen den Bauten und insbesondere mehr Qualität (ebenso hinsichtlich der Konsumenten).

Zone	Mietpreis / m ²	Baulandpreis	Preisveränderung
K4	CHF 200.00	CHF 1'293.00	
K17	CHF 200.00	CHF 3'738.00	189.10%
K17	CHF 180.00	CHF 2'544.00	96.75%
K17	CHF 160.00	CHF 1'351.00	4.49%

Tabelle 21: Veränderung Baulandpreis K4/K17

Quelle: (Eigene Darstellung, 2021)

Der aktuelle Bodenpreis in der Kernzone 4 beläuft sich rechnerisch auf CHF 1'293.00 pro m². Die Kernzone 17 könnte aufgrund der Lage, Infrastruktur und Dichte künftig Mieter mit geringerer Kaufkraft anziehen (zum Beispiel Rentner oder Studenten, usw.). Eine konstante Verringerung des Mietpreinsniveaus könnte sich langfristig auf die Demographie der Siedlung in der Kernzone auswirken. Das Zielpublikum könnte sich anpassen, dabei würde sich im schlimmsten Fall eine Art Ghetto mit monetär schwachen Mietern ergeben. Die Kernzone hat den Vorteil, dass diese tendenziell mit dem ÖV gut erschlossen ist und weitere Infrastrukturen wie Einkaufsmöglichkeiten nahe sind. Parkplätze ist für den Ertrag sekundär, da die Mieter tendenziell mit dem ÖV mobil sind und nicht den MIV nutzen. Die Grösse der Überbauung und dessen Folgen für die Wohnhygiene, kann die gute Lage nicht aufwiegen. Diepoldsau ist ein Dorf mit ausreichender Infrastruktur im Bereich Bildung und Einkaufen, jedoch ohne direkten Anschluss an einen Bahnhof. Aufgrund dieser Punkte folgt die Annahme einer Mietzinsreduktion.

Bei gleichbleibenden Mieteinnahmen und mit dem provisorischen Baureglement erhöht sich der Bodenpreis auf CHF 3'738.00 pro m². Eine Reduktion von 10 % des Netto-Mietpreises pro Jahr von CHF 200.00 pro m² auf neu CHF 180.00 pro m², würde den Baulandpreis auf CHF 2'544.00 senken. Der Baulandpreis würde sich jedoch trotz des Rückgangs der Miete um 96.75% steigern im Vergleich zum aktuellen Preis. Bei einer Reduktion von 20% der Miete auf CHF 160.00 pro m² und Jahr, wäre der Baulandpreis theoretisch bei CHF 1'351.00 pro m². Im Vergleich des aktuellen zum provisorischen Baureglement würde der Preis für das Bauland zirka um 4.5% steigen.

Die Kernzone bleibt für Investoren weiterhin interessant. Ein gesundes Mass an Überbauungen und verhältnismässigen Abständen werden ein mögliches Erfolgskonzept sein.

6.4 Mehrwertabgabe

Aufgrund der Möglichkeit des verdichteten Bauens wird eine Mehrwertabgabe eingeführt. Diese Mehrwertabgabe ist nach der Revision des RPG zwingend vorgeschrieben. Die Muster Gemeinde Diepoldsau übernimmt die Vorlage bezüglich Mehrwertabgabe des Kantons St. Gallen. Die Kantone bestimmen die Übergangsbestimmung und regeln anschliessend auch die Mehrwertabgabe nach RPG Art. 5 und in Verbindung mit RPG Art. 38a, Abs. 4. Die Richtlinien für den Kanton beschränken sich im PBG im Wesentlichen auf die minimalen Anforderungen gemäss RPG Art. 5. Die Mehrwertabgabe gleicht den Bodenmehrwert aus, der durch dauerhafte Zuweisung eines Grundstücks zur Bauzone, nach den Bestimmungen des Bundesrechts besteht. Dieser finanzielle Ausgleich besteht im Kanton St. Gallen nur für Einzonungen, nicht aber für Auf- oder Umzonungen. Die geplante Einzonung in Diepoldsau muss durch den Kanton St. Gallen genehmigt werden. (Kanton St.Gallen Baudepartement, Generalsekretariat, 2021, S. 5) Gemäss Strategie zur Einführung des neuen Zonenplans und Umsetzung des provisorischen Baureglements in Diepoldsau, werden voraussichtlich 20 Parzellen an der Hinterwiesstrasse im Bereich Wohnen neu eingezont.

6.4.1 Bemessung gemäss Art. 58 des Planungs- und Baugesetz (PBG)

Die Höhe dieser Abgabe entspricht dem bundesrechtlich vorgeschriebenen Minimalansatz von 20% (Planungs- und Baugesetz (PBG) SG, 2020, S. 18), (Vergleich Art. 5 Abs. 1bis RPG) auf den Mehrwert des Bodens. Im Gegensatz zu anderen Kantonen wird dabei auf die Mehrwertabgabe bei der Auf- und Umzonung verzichtet. Planungsbedingte Bodenmehrwerte bis CHF 30'000.00 werden von der Mehrwertabgabe befreit. (Planungs- und Baugesetz (PBG) SG, 2020, S. 18)

Die Berechnung des Mehrwerts bei Auf- und Umzonungen ist gemäss Meinung des Kantonsrates St. Gallen nur erschwert möglich und deshalb kompliziert und nicht praktikabel (Kanton St.Gallen Baudepartement, Generalsekretariat, 2021, S. 65). Unter anderem stellen sich die Fragen, ob der Mehrwert in 30 Jahren nachvollzogen werden kann oder wie der Mehrwert bei Aufstockungen von bestehenden Gebäuden generell nachvollzogen werden könnte.

Zusätzlich stellt sich die Frage, ob die Aufzonung aus Gleichstellung und Fairness Gründen nicht auch der Mehrwertabgabe unterstellt werden müsste. Durch die Zonenänderung entsteht ein Mehrwert. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass grundsätzlich Gebäude mit einer Restnutzung von über 35 Jahren in dieser Zone länger bestehen bleiben. Die Nutzung würde dabei sehr verzögert in Kraft treten.

Was geschieht nun bei Erweiterung der Nutzfläche durch Anpassungsarbeiten? Aus dieser Fragestellung kann entnommen werden, dass die Festlegung der Bemessung für die Mehrwertabgabe ein komplexes und kompliziertes Unterfangen sein wird. Bei der jetzigen St. Galler Lösung werden ältere Liegenschaften von der Mehrwertabgabe befreit.

Diese Darstellung vereinfacht die Herleitung der Bemessungsgrundlage des Mehrwerts.

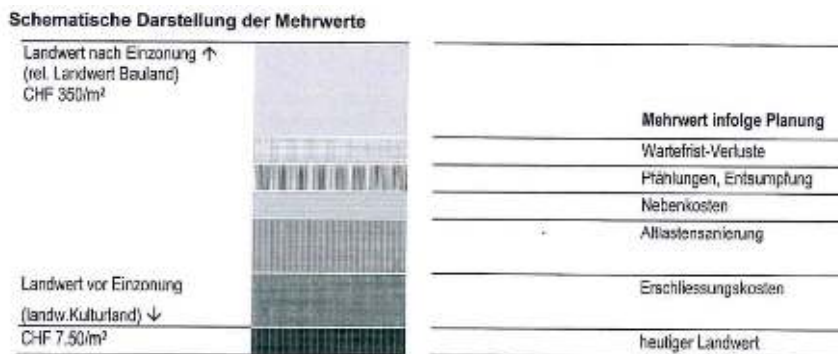


Abbildung 28: Schematische Darstellung des Mehrwerts
Quelle: (SIREA , 2019/2020, S. 21)

6.4.2 Fälligkeit gemäss Art. 62 des Planungs- und Baugesetz (PBG)

Die Abgabe des Mehrwerts wird fällig, wenn ein Grundstück veräussert wird (Eigentumswechsel) oder bei Beginn einer durch die Einzonung ermöglichten Nutzung (Projektrealisierung) gemäss Art. 62 (Planungs- und Baugesetz (PBG) SG, 2020, S. 19). Die Fälligkeit entsteht durch das Grundbuchamt bei Eigentumswechsel, durch das kantonale Steueramt bei der Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt oder durch die politische Gemeinde bei entgeltlichen Belastungen mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen einer Überbauung und dessen Nutzung.

6.4.3 Verwendung gemäss Art. 64 des Planungs- und Baugesetz (PBG)

Die Mehrwertabgaben erfolgen zugunsten eines zweckgebundenen Fonds. Dabei kann der Fonds höchstens einen Negativbestand von fünf Millionen Franken ausweisen. Die Mehrwertabgaben werden im Kanton St. Gallen vor allem zur Deckung der zu erwartenden Entschädigungen als Folge der notwendigen Auszonungen beschränkt (Kanton St.Gallen Baudepartement, Generalsekretariat, 2021, S. 73).

6.5 Ausnutzungstransfer

Der Wegfall der Ausnutzungsziffer hat zur Folge, dass die bisher erbrachten Ausnutzungstransfers aus dem Grundbuch gelöscht werden können. Dabei sind finanziellen Konsequenzen ein Thema. Gemäss E-Mail vom 20.07.2021 mit Stefan Wüst (Patentierter Grundbuchverwalter, diplomierter Rechtsfachmann und patentierter Rechtsagent des Kantons St. Gallen und aktueller Leiter des Grundbuch- und Erbschaftsamts des Kantons Appenzell) wurde bislang durch die Aufsichtsbehörde der Grundbuchämter keine Weisung zur Handhabung erlassen. Den einzelnen Grundbuchverwalter respektive der Baubewilligungsbehörde (i.d.R. Gemeinderat oder Baukommission) obliegt die Anwendung. Grundsätzlich können die Ausnutzungsübertragungen nach rechtskräftiger Einführung des neuen Rahmennutzungsplans gelöscht werden. Bei den Ausnutzungstransfer handelt es sich um öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche gestützt auf eine Verfügung des Gemeinderates im Grundbuch angemerkt werden. Diese Anmerkungen stützen sich heute auf Art. 89, Abs. 2 des PBG. Gemäss der Meinung von Stefan Wüst kann die Löschung im Grundbuchamt durch die Baubewilligungsbehörde erfolgen, da diese den Eintrag lanciert hat. Die betroffenen Grundeigentümer müssten gestützt auf Art. 969 des ZGB über die Löschung informiert werden. (Siehe Anhang)

Die Löschung der Ausnutzungsübertragung bleibt somit ohne finanzielle Konsequenzen, im Gegenteil zu deren Eintragung.

7 Konsequenzen der Verdichtung

Die Änderungen der Baulandpreise können phasenweise auf allgemeine Preisänderungen in der Wirtschaft in Folge von Inflation, Deflation, Optimismus oder Pessimismus zurückgeführt werden. Langfristig sind die Mietpreise auf die Grundrentenerwartungen abgestützt. Das Wirtschaftswachstum im Allgemeinen führt zu einem verbesserten Lebensstandard und dieser erhöht wiederum den Bedarf an Wohnraum. Dadurch wird mehr Wohnfläche beansprucht. Zudem fördern das wirtschaftliche Wachstum und der technische Fortschritt den Bau von Dienstleistungs- und Gewerbekomplexen und schaffen somit Arbeitsplätze in Diepoldsau. (SIREA, 2015, S. 30)

Wenn die Nachfrage nach Bauland steigt und das Bauland respektive die Verdichtung verzögert stattfinden, sind weiterhin hohe Mietzinsen zu erwarten. Nehmen die Bodenpreise zu oder sind diese aufgrund von Spekulationen überhöht, beeinflussen diese die Volkswirtschaft negativ. Die hohen Mietzinsen verändern das Preisniveau in der Schweiz und damit erhöhen sich die Lebenshaltungskosten. Diese können zu einer leichten Inflation führen.

Ein Investor sollte sich an zukünftig zu erwartenden Liegenschaftserträgen orientieren. Dies gelingt nur, wenn die Mietpreise nachhaltig kalkuliert und erzielbar sind. Der Wert einer Liegenschaft bildet sich unter anderem aufgrund der Lage, dessen Attraktivität und der Wohnhygiene.

Überhöhte Bodenpreise verhindern eine breite Eigentumsstreuung, welche den Käuferkreis für Bauland kurzfristig auf Investoren und Spekulanten eingrenzt. Für die private, unter anderem jüngere, Bevölkerung in Diepoldsau wird der Kauf von Bauland schwieriger ausfallen. Die Schere zwischen den Bevölkerungsschichten wird sich weiter aufklappen. Eine emotionale Komponente in Diepoldsau ist das Heimatgefühl, so dass viele, auch private Kaufinteressenten, bereit sind, sich für Bauland finanziell zu strecken. Dabei darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass in Diepoldsau die umliegenden Gemeinden eine tragbare Alternative zur Niederlassung bieten.

Wie alle Preise können Bodenpreise durch die Politik beeinflusst werden. Durch die Revision des RPG liegt der Fokus auf dem Verhindern der Zersiedelung und der Verdichtung in den Zentren. Dabei werden der Zonenplan und das Baureglement der Gemeinde Diepoldsau überarbeitet. Die Konsequenz ist, dass die Ausnutzungsziffer entfällt. Im ersten Moment wird ein Preisanstieg erwartet, jedoch kann der Fokus nicht rein auf den mehr zu erreichenden, vermietbaren Nutzflächen liegen. Der Netto-Mietzins, welcher für die zusätzliche Fläche erwirtschaftet werden kann, ist aus Konsumentensicht (Mieter) nicht immer gleich viel wert. Die Angebotsmenge steigert sich, da auf dem Markt aufgrund der Verdichtung mehr vergleichbare Wohnungen entstehen. Durch den möglichen Angebotsüberhang können ebenfalls Leerstände entstehen. Dies führt in der Regel zur Reduktion des Preises (Miete). Eine Herabsetzung des Mietzinses beeinflusst im Endeffekt die Nachfrage nach Bauland respektive den Baulandpreis. Der Rückgang der Mietzinsen kann dazu führen, dass die Anlage «Immobilie» an Attraktivität verliert. Daraufhin suchen Investoren nach einer alternativen Anlagemöglichkeit. Aktuell fördert jedoch der Anlagenotstand die Investitionen in immobile Wertanlagen. Die Nachfrage nach Bauland zieht weiterhin an trotz des Anstiegs der Bodenpreise. Die derzeitige Tiefzinsphase beeinflusst diese Nachfrage massgeblich. Die Investoren erwarten gegenwärtig hohe künftige Grundrenten und weiterhin tiefe Zinssätze. Die Immobilie erscheint aufgrund der Grundrente und dessen Risikoprofils als attraktives Anlageinstrument.

Die aktuellen Zinsen befinden sich im historischen Vergleich auf extrem tiefem Niveau und eine Änderung ist nicht in Sicht. Die 10-jährige Festhypothek beträgt derzeit zirka 1.00%. Gleichzeitig hat die COVID-19-Krise den Zeitpunkt einer nachhaltigen Zinswende nochmals weiter nach hinten verschoben. Die Geldmenge ist hoch und wird weiterhin als finanzwirtschaftliches Instrument zur Stabilisierung der Wirtschaft benutzt. Ebenfalls ist die Verschuldung der Nachbarstaaten ein Indiz darauf, dass die Zinsen in nächster Zeit nicht erhöht werden können. Bei einem Zinsanstieg

wären viele Staaten nicht mehr fähig, die Zinsen zu bezahlen und würde zum Staatsbankrott führen. Ein Anstieg der inländischen Zinsen hätte zur Folge, dass die Anlagetätigkeit im „sicheren Hafen“ Schweiz zunimmt. Dabei würde die Nachfrage nach dem Schweizer Franken wachsen und die ohnehin starke Währung nochmals ansteigen lassen. Diese Stärkung hätte negativen Einfluss auf die Schweizer Wirtschaft, insbesondere auf den Export. Bei einem nicht zu erwartenden Zinsanstieg könnte sich der Baulandpreis selbstständig regulieren, in dem die Nachfrage nach Bauland der Investoren abnimmt. Alternative risikoarme Anlagen wie zum Beispiel die Bundesobligation mit einem Zinssatz von -0.234% per 22.09.2021 (Aktuelle Zinssätze und Devisenkurse, 2021) könnten sich wieder als Anlageinstrument anbieten. Die Menge an neuem Wohnraum würde zurückgehen. Das Angebot und die Nachfrage auf dem Mietermarkt pendeln sich ein.

Nicht zu vernachlässigen sind die gesellschaftlichen, ökologischen und ökonomischen Einflüsse auf den Preis. Die Revision des RPG erhöht die Menge der Wohnfläche, die Attraktivität verschlechtert sich. Dies führt zu einem Rückgang der Mieternachfrage, dadurch werden sich die Mietpreise senken. Eine Einbusse der Mietpreise zieht schlussendlich eine Reduktion der Baulandpreise nach sich, da die Investoren weniger Ertrag aus der vermietbaren Fläche erzielen können. Ein Markt entsteht erst, wenn vermietbare Fläche durch die Mieter konsumiert wird. Die Kunst besteht darin, die Balance zwischen möglichst voller Ausnutzung und grösstem möglichem Ertrag zu finden und im Idealfall die Spirale zu durchbrechen.

Obwohl der Fokus auf der Verdichtung der Zentren liegt, bestehen Einschränkungen im Baureglement. Ohne diese getroffenen Einschränkungen könnten bei grossen Parzellen aus wohnhygienischer Sicht fragwürdige Objekte realisiert werden. Zudem ist zu überdenken, ob nicht die Grenzabstände grösser gehalten werden und dafür zonengerecht mehr Geschossigkeiten ermöglicht werden sollen. Ein Augenmerk bei der Überarbeitung des provisorischen Baureglements könnte auf die Gestaltung und Verwendung der Fassade sowie Dächer gelegt werden.

Aktuell ist das zweite grosse Thema der Klimawandel. Bei der Ausarbeitung des Verdichtungskonzeptes, sprich bei der Überarbeitung des Richtplanes, können Massnahmen zur Verbesserung der aktuellen Herausforderungen mit übermässiger Hitze, extremer Trockenheit, horrender Luftverschmutzung und starken Niederschlägen fixiert werden. Beim derzeitigen Stand des Verdichtungskonzeptes sind die grünen Technologien im provisorischen Baureglement nicht berücksichtigt. Dabei können smarte Lösungen und neue Impulse für die wettbewerbsfähige Ökonomie der Zukunft gesetzt werden. Investitionen in den Umweltschutz und somit in ein nachhaltiges stabiles Klima sind Investitionen in eine gesunde Wirtschaft und in die Zukunft von Diepoldsau. Mögliche grüne Massnahmen könnten zu einem guten Dorfklima führen und den Extremereignissen entgegenwirken. Zudem werden diese den Standort Diepoldsau auf und ein positiver Effekt auf das Wohlbefinden der Bevölkerung kann sich einstellen.

Der herrschende Klimawandel ist zunehmend im Bewusstsein und verändert die Werte unserer Gesellschaft, Alltagskultur, Politik und Wirtschaft. Durch die Verdichtung und die dadurch neue Ausrichtung des Dorfes können viele Synergien entstehen und genutzt werden. Zukünftig besteht die Möglichkeit, dass der Bund oder die Kantone ökologische Massnahmen subventionieren. Allenfalls könnten präventiv bereits Massnahmen im provisorischen Baureglement verankert werden.

Kurzfristig wird der Bodenpreis ohne aktive Mitwirkung der Eigentümer steigen. Dabei wird diese Wertsteigerung in der allgemeinen Bevölkerung als unverdiente Wertsteigerung angesehen werden. Um den (Teufels-)Kreis zu schliessen, wecken „unverdiente“ Gewinne die Politik auf in die freie Marktwirtschaft einzugreifen. Durch das Stimmvolk werden fiskalpolitische Massnahmen oder eine restriktivere Bodenpolitik gefordert, analog der Revision des PBG im Jahr 2013.

Die Schlussfolgerung unter Berücksichtigung all dieser Faktoren ist, dass die doppelte Nutzfläche nicht dem doppelten Baulandpreis entspricht. Beim Überdenken aller Szenarien wird festgestellt, dass nicht immer ein Mehrwert durch die Verdichtung entsteht und der Mietpreis von CHF 200.00 pro m² und Jahr reduziert wird. Die Revision des PBG könnte ein kurzfristiger Baulandpreistreiber sein.

Aus rein ökonomischer Sicht bildet das Angebot noch nicht den Preis. Damit ein Markt entsteht und damit ein Handel getätigt werden kann, benötigt es eine Nachfrage. Der Wegfall der Ausnützungsziffer ergibt allein keinen Marktpreis, wenn sich Angebot und Nachfrage nicht treffen. Die Mustergemeinde Diepoldsau gilt als Mikrokosmos, welcher das komplexe volkswirtschaftliche Modell im Immobilienbereich bestens erklärt. Im Mikrokosmos Diepoldsau würden die Investoren auf andere Dörfer oder Regionen ausweichen. Nur bei den Ausweichalternativen im Ausland kann dies nicht Eins zu Eins übernommen werden. Der Wirtschafts- und Wohnstandort Schweiz ist einzigartig und nicht einfach zu ersetzen.

Das Hauptanliegen der Revision des RPG war, die Siedlungsentwicklung verstärkt nach innen zu lenken und damit eine Antwort auf die Landschaftszersiedelung zu finden. Die Verdichtung kann einen positiven Effekt auf die Infrastruktur der Gemeinde Diepoldsau haben. Am Ende empfiehlt sich die Umsetzung der Revision des RPG auf einen langfristigen Horizont festzulegen. Es gilt abzuwägen, wie sich die Umsetzung auf den Finanzhaushalt oder die Siedlungsqualität auswirken wird. Dabei ist auf langfristige Sicht ebenfalls der Verkehr zu berücksichtigen. Mit der wachsenden Bevölkerung nimmt auch der Wunsch nach einem ausgereiften Mobilitätskonzept zu. Eine besondere Herausforderung wird die nachträgliche Korrektur früherer Planungsentscheide sein. Im Wesentlichen empfiehlt es sich, die Bevölkerung bei der Gestaltung mitwirken zu lassen.

8 Literaturverzeichnis

- Aktuelle Zinssätze und Devisenkurse.* (22. 09 2021). Abgerufen am 2021. 09 2021 von https://www.snb.ch/de/i/about/stat/statrep/id/current_interest_exchange_rates#t2.
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation. (April 2021). *Richtplan Kanton St. Gallen.* Abgerufen am 20. 08 2021 von https://www.sg.ch/bauen/raumentwicklung/kantonaleplanung/richtplanung/_jcr_content/Par/sgch_downloadlist_21/DownloadListPar/sgch_download.ocFile/Richtplantext_Stand_April_2021.pdf.
- Baureglement G5 Gemeinden.* (19. 01 2007). Abgerufen am 14. 08 2021 von http://www.widnau.ch/dl.php/de/0cjj8-3f2ouu/Baureglement_G5.pdf.
http://www.widnau.ch/dl.php/de/0cjj8-3f2ouu/Baureglement_G5.pdf
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE.* (30. 08 2021). Abgerufen am 30. 08 2021 von <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/strategie-und-planung/kantonale-richtplaene/was-ist-ein-richtplan.html>.
- Bundesamt für Statistik Sektion Bevölkerung. (20. 09 2021). <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/groesse.html>. Abgerufen am 20. 09 2021 von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/groesse.html>.
- Bundesamt für Statistik.* (21. 06 2021). Abgerufen am 20. 08 2021 von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/baupreise/baupreisindex.assetdetail.17644308.html>.
- Eliasso, K. (22. 08 2021). *HEV Kanton St. Gallen.* Von <https://www.hev-sg.ch/news/detail/News/fuenf-jahre-neues-raumplanungsgesetz/>: <https://www.hev-sg.ch/news/detail/News/fuenf-jahre-neues-raumplanungsgesetz/> abgerufen
- Faktenblatt Revision des Raumplanungsgesetzes Bauzonen UVEK.* (23. 08 2020). Abgerufen am 23. 08 2020 von [#https://www.google.ch/search?q=Faktenblatt+Bauzone+UVEK">#](https://www.google.ch/search?q=Faktenblatt+Bauzone+UVEK)
[#https://www.google.ch/search?q=Faktenblatt+Bauzone+UVEK">#](https://www.google.ch/search?q=Faktenblatt+Bauzone+UVEK)
- Gemeinde Diepoldsau. (14. 08 2021). *Konzept der räumlichen Entwicklung vom 21.11.2019.* Diepoldsau.
- Gemeinde Diepoldsau. (20. 08 2021). *provisorisches Baureglement.* Abgerufen am 21. 08 2021 von https://www.diepoldsau.ch/_docn/3246727/026_Baureglement_210820.pdf.
- Generalsekretariat Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK. (03. 03 2013). *Abstimmung über die Änderung des Raumplanungsgesetzes.* Abgerufen am 20. 08 2021 von <https://www.uvek.admin.ch/uvek/de/home/uvek/abstimmungen/abstimmung-raumplanungsgesetz.html>.
- Geoportal Luftbild / Maps.* (21. 08 2021). Abgerufen am 21. 08 2021 von www.geoportal.ch/diepoldsau/map/162?y=2766370.16&x=1250042.24&scale=25000&rotation=0.
- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz), (BauG).* (01. 10 2017). Abgerufen am 20. 08 2021 von https://www.gesetzessammlung.sg.ch/app/de/texts_of_law/731.1/versions/2999.
- Ginesta Immobilien AG. (20. 08 2021). <https://www.ginesta.ch/de/magazin/glossar/ausnutzungsziffer>. Abgerufen am 20. 08 2021 von <https://www.ginesta.ch/de/magazin/glossar/ausnutzungsziffer>.
- Hafner, E. (03 2021). Präsentation VWL. CAS. Abgerufen am 14. 09 2021
<https://www.procure.ch/magazin/artikel/kobraeffekte/>. (07. 01 2019). Abgerufen am 20. 08 2021 von <https://www.procure.ch/magazin/artikel/kobraeffekte/>.

- Kanton St.Gallen Baudepartement, Generalsekretariat. (08. 02 2021). *Handbuch zum neuen Planungs- und Baugesetz (PBG)*. Abgerufen am 20. 08 2021 von https://www.sg.ch/recht/planungs-baumweltrecht/Planungs_und_Baugesetz/Handbuch_PBG_Rechtsabteilung/_jcr_content/Par/sgch_downloadlist/DownloadListPar/sgch_download.ocFile/Handbuch%20zum%20PBG%20der%20Rechtsabteilung.pdf.
- Kanton St.Gallen. (kein Datum). https://www.sg.ch/bauen/raumentwicklung/kantonaleplanung/richtplanung/_jcr_content/Par/sgch_downloadlist_21/DownloadListPar/sgch_download.ocFile/Richtplantext_Stand_April_2021.pdf.
Von https://www.sg.ch/bauen/raumentwicklung/kantonaleplanung/richtplanung/_jcr_content/Par/sgch_downloadlist_21/DownloadListPar/sgch_download.ocFile/Richtplantext_Stand_April_2021.pdf.
abgerufen
- Lendi, M. (2018). *Geschichte und Perspektiven der schweizerischen Raumplanung*. ETH Zentrum, CH-8092 Zürich: vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich.
- Luftbild.* (20. 08 2021). Abgerufen am 20. 08 2021 von http://api3.geo.admin.ch/luftbilder/viewer.html?layer=ch.swisstopo.lubis-luftbilder_schwarzweiss&datenherr=swisstopo&bildnummer=19669990587685&height=8884&width=9350&y=4442.00&x=4675.00&rotation=0&title=19669990587685&zoom=1:
http://api3.geo.admin.ch/luftbilder/viewer.html?layer=ch.swisstopo.lubis-luftbilder_schwarzweiss&datenherr=swisstopo&bildnummer=19669990587685&height=8884&width=9350&y=4442.00&x=4675.00&rotation=0&title=19669990587685&zoom=1
- Planungs- und Baugesetz (PBG) SG.* (01. 09 2020). Abgerufen am 20. 08 2021 von https://www.gesetzessammlung.sg.ch/app/de/texts_of_law/731.1/versions/2999.
- Raiffeisen Schweiz Genossenschaft. (09 2021). *Infografik Schweizer Immobilienmarkt Q3 2021*. Abgerufen am 20. 09 2021 von <https://www.raiffeisen.ch/casa/de/immobilienmarkt-schweiz/studien/aktuelle-studie.html>.
- Raiffeisen Schweiz Genossenschaft. (09 2021). *Knapper Boden, unbegrenzte Geldmenge*. Abgerufen am 20. 09 2021 von <https://www.raiffeisen.ch/content/dam/www/rch/ueberuns/medien/medienmitteilungen/2021/de/immobilien-schweiz-3q21.pdf>.
- Richtplan Kanton St.Gallen.* (11 2017). Abgerufen am 20. 08 2021 von https://www.sg.ch/content/dam/sgch/bauen/raumentwicklung/richtplanung/einleitung/111_Einleitung.pdf.
- Richtplan-Anpassung 21.* (21. 08 2021). Abgerufen am 21. 08 2021 von <https://www.sg.ch/bauen/raumentwicklung/kantonaleplanung/richtplananpassungen.html>.
- sa_partners, 8008 Zürich. (20. 09 2020). *Regeln für ein gutes Stadtklima*. Abgerufen am 20. 09 2021 von https://sapartners.ch/assets/docs/downloads/200827_Stadtklima-Brochure-Final.pdf:
https://sapartners.ch/assets/docs/downloads/200827_Stadtklima-Brochure-Final.pdf
- Schneeberger, D. (20. 09 2021). <https://www.lexwiki.ch/der-richtplan/#:~:text=Verbindlichkeit,Wahrnehmung%20raumwirksamer%20Aufgaben%20betraut%20sind.&text=Dies%20bedeutet%2C%20dass%20ein%20Richtplan,da%20er%20nicht%20parzelle%20ist>. Abgerufen am 2021. 09 2021 von <https://www.lexwiki.ch/der-richtplan/#:~:text=Verbindlichkeit,Wahrnehmung%20raumwirksamer%20Aufgaben%20betraut%20sind.&text=Dies%20bedeutet%2C%20dass%20ein%20Richtplan,da%20er%20nicht%20parzelle%20ist>.
- sGS 731.1 - *Planungs- und Baugesetz (PBG)*. (01. 01 2018). Abgerufen am 24. 08 2021 von https://www.gesetzessammlung.sg.ch/app/de/texts_of_law/731.1/versions/2319.
- SIREA . (2019/2020). *Skript Vertiefung Landwert SIREA 2019/2020*. Sirea AG Swiss Institute of Real Estate Appraisal.

- SIREA. (2015). *Skript Volkswirtschaftslehre SIREA*. 8003 Zürich: Schweizerisches Institut für Immobilienbewertung Volkswirtschaftslehre.
- SIREA. (2019/2020). *Skript Barwert SIREA 2019/2020*.
- SIREA. (2019/2020). *Skript Bewertung von Land - Grundlagen SIREA 2019/2020*.
- Sondernutzungspläne Kt SG*. (14. 08 2021). Abgerufen am 14. 08 2021 von <https://www.geoportal.ch/ktsg/map/1298?y=2743944.00&x=1231900.00&scale=300000&rotation=0>.
- Umzonung von Bauland – Entschädigungspflicht?* (2020. 04 2020). Abgerufen am 20. 08 2021 von <https://seidelpartner.ch/wp-content/uploads/2020/04/Blog-2-Umzonung-Bauland.pdf>.
- Wälti, S. (29. 01 2019). *Ein Reglement einfach erklärt*. Abgerufen am 20. 09 2021 von <https://www.derbund.ch/bern/stadt/alles-dreht-sich-um-die-freigrenze/story/28907089>.
- Wüest Partner AG. (14. 09 2021). *Wüest Partner Standortinformation*. Abgerufen am 14. 09 2021 von <https://www.wuestdimensions.com/#/mli>.
- Zersiedelungsinitiative (Video)*. (26. 11 2018). Abgerufen am 21. 08 2021 von <https://www.admin.ch/zersiedelungsinitiative>.
- Zonenplan*. (14. 08 2021). Abgerufen am 14. 08 2021 von <https://www.geoportal.ch/ktsg/map/101?y=2764253.46&x=1248948.93&scale=77078&rotation=10>.

Anhang A

Karte von Diepoldsau, Darstellung Dichtekapazitäten, Stand 13.07.2019

Diepoldsau | Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

Seite 15

3.10 Dichtekapazitäten

3.10.1 Dichtekapazität im Zonenplan

Der Kanton hat im Rahmen der Erarbeitung des kantonalen Richtplans den Bauzonenbedarf der Gemeinde Diepoldsau ermittelt und festgelegt. Für die Berechnung der Kapazität gilt dabei das Bauzonen-Berechnungstool des Kantons. Dieses legt für neu einzuzonende Flächen die erforderlichen Einwohnerdichten pro Bauzonenotyp fest.

Zur Visualisierung der Kapazitäten im Innern des Siedlungsgebietes wurden die Dichtewerte des Bauzonen-Berechnungstools zur Hilfe genommen. Diese Dichten wurden mit den heute vorhandenen Einwohnerdichten verglichen. Überall wo die heutigen Dichten die erforderlichen Mindestdichten des Tools, und damit die Dichten, die bei einer Neubebauung zu erreichen wären, nicht erreichen, besteht eine zusätzliche Kapazität. Diese wird entsprechend der Flächengrösse der Gebiete in potenzielle zusätzliche Einwohner aufgerechnet.



Anhang B

E-Mail Stefan Wüst, Datum 20.07.2021

Was geschieht mit bestehenden Ausnutzungstransfers nach der Revision vom RPG, wenn die Ausnutzungsziffer entfällt?

Uns interessiert nun, was mit den bestehenden, im Grundbuch eingetragenen Ausnutzungstransfers geschieht.

Habt ihr euch bereits Gedanken gemacht?

Hattet ihr bereits Berührungspunkte mit dem Wegfall der Ausnutzung? Wenn ja, welche?

Wenn nein, kannst du uns jemand empfehlen, der uns in diesem Bereich weiterhelfen kann?

Gibt es einen Fachexperten?

Gerne beantworte ich eure Fragen aus meiner ganz persönlichen Sicht resp. gestützt auf meine eigene Meinung:

- Bislang ist diesbezüglich keine Weisung durch unsere Aufsichtsbehörde erlassen worden. Somit obliegt die Handhabung dem einzelnen Grundbuchverwalter resp. der Baubewilligungsbehörde (i.d.R. Gemeinderat oder Baukommission). Sobald in den einzelnen Gemeinden das überarbeitete Baureglement (d.h. ohne Ausnutzungsziffer wie vom Kanton SG vorgesehen) rechtskräftig ist, können die Ausnutzungsübertragungen grundsätzlich gelöscht werden. Bei den Ausnutzungsübertragungen handelt es sich um öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche gestützt auf eine Verfügung des Gemeinderates im Grundbuch angemerkt wird. Die Anmerkung heute gestützt auf Art. 89 Abs. 2 PBG. Da bereits der Eintrag durch die Baubewilligungsbehörde erfolgt ist, kann diese m.M. auch die Löschung im Grundbuch anmelden. Somit gehe ich davon aus, dass nach Rechtskraft des neuen Baureglements die Baubewilligungsbehörde ermächtigt ist, die Löschungen vorzunehmen. Die betroffenen Grundeigentümer müssten gestützt auf Art. 969 ZGB über die Löschung informiert werden, müssen daran aber nicht mitwirken.
- Nein, bislang hatte ich keine Berührungspunkte mit dem Wegfall der Ausnutzungsziffer. Es gibt allerdings bereits Gemeinden im Rheintal, welche keine Ausnutzungsziffer mehr vorgesehen haben. Ich meine Oberriet ist eine dieser Gemeinden, allenfalls kann euch somit Raiko Zellweger bereits aus seinen Erfahrungen berichten.
- Wie bereits geschrieben, kann euch allenfalls Raiko Zellweger aus seinen Erfahrungen berichten. Ansonsten können euch sicher die bekannten Raumplanungsbüros weiterhelfen, welche die Gemeinden bei der Ausarbeitung der neuen Baureglements und Zonenplanung unterstützen. So z.B. das Büro ERR Raumplaner AG in St. Gallen (SG)

Anhang C

Entwurf Baureglement (provisorisch), Stand 20.08.2021



Projekt Nr. 026.3.009

20. August 2021

Baureglement

Entwurf

Vom Gemeinderat erlassen am:

Der Gemeindepräsident:

Die Ratschreiberin:

Öffentliche Auflage vom:

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom:

bis:

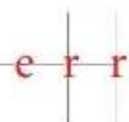
bis:

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am:

Der Amtsleiter:

ERR Raumplaner AG

Taufener Strasse 10 | 9001 St. Gallen | T: +41 71 227 52 52 | info@err.ch | www.err.ch



Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	3
	Art. 1 Geltungsbereich	3
	Art. 2 Zuständigkeiten	3
B	Raumplanung	4
	Art. 3 Planungsmittel	4
	Art. 4 Information und Mitwirkung	4
	Art. 5 Zoneneinteilung	5
	Art. 6 Regelbauweise	6
	Art. 7 Wohnzonen (W)	7
	Art. 8 Wohn-Gewerbezone (WG)	7
	Art. 9 Kernzone (K)	7
	Art. 10 Arbeitszonen (A)	7
	Art. 11 Freihaltezonen (FIB / FaB)	7
	Art. 12 Intensiverholungszone (I)	8
	Art. 13 Besondere Bauweise	8
C	Erschliessung und Ausstattung	8
	Art. 14 Ausfahrten und Vorplätze	8
	Art. 15 Abstellplätze	9
	Art. 16 Spiel- und Begegnungsbereiche	9
	Art. 17 Geschossfläche	10
	Art. 18 Entsorgungseinrichtungen	10
D	Erstellen von Bauten und Anlagen	10
	Art. 19 Dachraum und Dachgestaltung	10
	Art. 20 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen	11
	Art. 21 Kleinbauten und Anbauten	11
	Art. 22 Vorbauten und Dachvorsprünge	11
	Art. 23 Offene und halboffene Bauweise	12
	Art. 24 Terrainveränderungen	12
	Art. 25 Wohnhygiene	12
	Art. 26 Sicherheitsanforderungen	12
E	Verfahren und Vollzug	13
	Art. 27 Gebühren	13
F	Schlussbestimmungen	13
	Art. 28 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung	13
	Art. 29 Aufhebung bisherigen Rechts	13

Der Gemeinderat erlässt nach Art. 1 und Art. 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG), Art. 11 und Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) sowie gestützt auf Art. 3, Art. 23 lit. a, Art. 89 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 lit. a des Gemeindegesetzes (sGS 151.2; abgekürzt GG) und Art. 30 der Gemeindeordnung folgendes Baureglement:

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

ALTBAU 2 PEG

¹ Das Baureglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet der politischen Gemeinde Diepoldsau.

² Die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie die besonderen Regelungen der Gemeinde bleiben vorbehalten.

Art. 2 Zuständigkeiten

Art. 125 bis 149 PBG
Art. 40 Abs. 2 VMP*

¹ Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes und die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung.

² Die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission ist die Baubehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes, soweit nicht die Bauverwaltung zuständig ist, und die Bewilligungsbehörde nach Art. 63 und 108 des Strassengesetzes. Sie erfüllt weitere ihr vom Gemeinderat zugewiesene Aufgaben und besteht aus mindestens 5 Mitgliedern. Wenigstens zwei Mitglieder müssen über Fachkenntnisse und Erfahrung insbesondere im Bereich Recht, Architektur, Landschaftsarchitektur oder Denkmalpflege verfügen.

³ Die Bauverwaltung ist die Baubehörde im Meldeverfahren. Zudem erfüllt sie folgende Aufgaben:

- a) Beratung von Bauwilligen und Planern;
- b) Prüfung der Baugesuche;
- c) Durchführung des Baubewilligungsverfahrens;
- d) Entscheid über nachlaufende Bewilligungen;
- e) Erhebung von Kostenvorschüssen;
- f) Vollzug der Beschlüsse von Gemeinderat und Baukommission;
- g) Baukontrolle und -aufsicht
- h) weitere vom Gemeinderat oder von der Baukommission zugewiesene Aufgaben.

⁴ Gemeinderat, Baukommission und Bauverwaltung können bei Bedarf weitere Fachleute beiziehen.

⁵ Verfügungen und Entscheide der Baukommission und der Bauverwaltung können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden.

B Raumplanung

Art. 3 Planungsmittel

Art. 11, 11, 12, 21, 22
GG PStG
Art. 7 ff. StGG

¹ Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsmittel:

- a) kommunale Richtplanung;
- b) Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement);
- c) Sondernutzungspläne;
- d) Schutzverordnung;
- e) Planungszonen;
- f) Strassenplan;
- g) Erschliessungsprogramm;
- h) Landumlegung;
- i) Verwaltungsrechtliche Verträge.

Art. 4 Information und Mitwirkung

Art. 84 Abs. 2 PStG
Art. 11 StGG

¹ Bei Erlass und Änderungen von Richtplan, Nutzungsplänen und Planungszonen sowie bei Landumlegungen sorgt der Gemeinderat für eine der Bedeutung angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung.

² Der Richtplan wird vor Erlass während wenigstens 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten.

Art. 5 ZoneneinteilungArt. 12 FFBG Art. 12
Abs. 2 Bst. b 790¹ Bauzonen:

- Wohnzone	W 10.5 / W 10.5A
- Wohnzone	W 13.5 / W 13.5A
- Wohn-/Gewerbezone	WG 11
- Wohn-/Gewerbezone	WG 14 / WG 14A
- Wohn-/Gewerbezone	WG 17
- Kernzone	K 17
- Arbeitszone	A 11
- Arbeitszone	A 17
- Intensiverholungszone	
• Camping	IE C
• Strandbad	IE S
• Reitsport	IE R
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe BA
- Freihaltezone innerhalb Bauzone	
• Gliederung	FIB G

² Nichtbauzonen:

- Landwirtschaftszone	L
- Freihaltezone ausserhalb Bauzone	
• Schrebergärten	FaB Sch
• Natur- und Heimatschutz	FaB NH
• Rhein	FaB R

Art. 6 Regelbauweise

Für nachstehende Zonen gelten folgende Regelbauvorschriften:

¹ Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten richten sich nach der nachfolgenden Regelbaumass-Tabelle.

Zone	Gesamtfläche max.	Gebaudefläche max.	Winkelmass für Dachraum max.	Dächer je Fassadenabschnitt max.	Gebaudehöhe max. ²⁾	Gebaudebreite max. ³⁾	Grenzabstand min.	Gebaudeabstand min.	Abgebungen max.	Empfehlungsstufe
Wohnzone W 10.5A	10.5 ¹⁾	7.0	45°	1/3	18.0	12.0	4.5	⁴⁾	0.4	II
Wohnzone W 10.5	10.5	-	-	-	25.0	12.0	4.5	⁵⁾	0.4	II
Wohnzone W 13.5A	13.5 ¹⁾	10.0	45°	1/3	20.0	15.0	5.0	⁶⁾	0.4	II
Wohnzone W 13.5	13.5	-	-	-	25.0	15.0	5.0	⁶⁾	0.4	II
Wohn- / Gewerbezone WG 11	11.0	-	-	-	25.0	12.0 ⁷⁾	4.5	⁸⁾	0.4	III
Wohn- / Gewerbezone WG 14A	14.0 ¹⁾	10.5	45°	1/3	20.0	15.0	5.0	⁹⁾	0.4	III
Wohn- / Gewerbezone WG 14	14.0	-	-	-	25.0	15.0 ¹⁰⁾	5.0	¹⁰⁾	0.4	III
Wohn- / Gewerbezone WG 17	17.0	-	-	-	30.0	15.0 ¹⁰⁾	5.0 / 7.5 ¹¹⁾	¹¹⁾	0.4	III
Arbeitszone A 11	11.0	8.5	45°	-	5	-	5.0 / 10.0 ¹²⁾	¹²⁾	0.4	III
Arbeitszone A 17	17.0	-	-	-	¹³⁾	-	5.0 / 10.0 ¹²⁾	¹³⁾	0.4	III
Kernzone K 17	17.0	-	-	-	30.0	15.0 ¹⁰⁾	3.0	¹⁴⁾	0.4	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe BA	17.0	-	-	-	-	-	5.0	¹⁵⁾	0.4	III
Intensivverholungszone IE C / IE S	12.0	-	-	-	-	-	5.0	¹⁶⁾	0.4	IV
Intensivverholungszone IE R	12.0	-	-	-	75.0	45.0	5.0	¹⁶⁾	0.4	IV
Freihaltezone innerhalb Bauzone FIR	-	-	-	-	-	-	5.0	-	0.4	II
Freihaltezone ausserhalb Bauzone FaB	-	-	-	-	-	-	5.0	-	0.4	II
Landwirtschaftszone L	11.0	7.5	45°	1/3	30.0	12.0	4.5	¹⁷⁾	0.4	II

¹⁾ Gebäudehöhe unter dem gestrichelten Terrain (z. B. Tiefgarage) werden nicht zur Gebäudehöhe angerechnet.

²⁾ Bei Sicherstellung einer genügenden Besonnung und Belichtung ist eine Abweichung möglich, sofern die max. zulässige Gebäudegrundfläche (Gebäudefläche + Gebäudebreite) nicht vergrössert und die max. Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

³⁾ Für Bauten mit Dreieck- oder mit symmetrischen Stiegdächern ist ein Zuschlag zur Gesamthöhe von max. 1.5 m gestattet.

⁴⁾ Keine Beschränkung der Gebäudehöhe bei einem Gewerbestandteil von mind. 50 %.

⁵⁾ Der Grenzabstand von 5.0 m gilt nur gegenüber Arbeitszonen. Gegenüber allen anderen Zonen ist ein Grenzabstand von 10.0 m einzuhalten.

⁶⁾ Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände. Er ist auch zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück einzuhalten.

⁷⁾ Innerortsübliche Gebäudeabstände können bis auf 5.0 m reduziert werden, wenn der Brandschutz sichergestellt ist.

⁸⁾ Der Grenzabstand von 7.5 m gilt nur gegenüber Wohnzonen. Gegenüber allen anderen Zonen ist der Grenzabstand von 5.0 m massgebend.

⁹⁾ Ab 8.0 m Gebäudehöhe sind die Fassaden optisch oder durch Staffelnung zu gliedern.

Art. 7 Wohnzonen (W)

¹ In den Wohnzonen ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen, die nicht auf den fraglichen Standort angewiesen sind, nicht zulässig.

Art. 8 Wohn-Gewerbezone (WG)

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten ist das Erdgeschoss zwingend gewerblich zu nutzen.

² Die Baubehörde kann eine Nutzungsverlagerung zwischen verschiedenen Bauten bewilligen, wenn der vollständige Flächenausgleich sichergestellt ist.

Art. 9 Kernzone (K)

¹ In der Kernzone sind Bauten und Anlagen so zu gestalten und einzuordnen, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten ist das Erdgeschoss zwingend gewerblich zu nutzen.

Art. 10 Arbeitszonen (A)

¹ An exponierten Lagen sowie gegenüber Zonen mit Wohnnutzungen kann die zuständige Behörde eine gute Einfügung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie eine geeignete Randbepflanzung verlangen.

² Technisch oder prozessbedingte Gebäudeteile (z. B. Liftaufbauten, Silos), die die Gesamthöhe um die technisch bedingte Höhe überschreiten, können bewilligt werden, sofern es die landschaftlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten zulassen und die schutzwürdigen Interessen von Nachbarinnen und Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigt sind.

Art. 11 Freihaltezonen (FiB / FaB)

¹ Die Freihaltezonen Gliederung (FiB G und FaB G) dienen der Gliederung des Siedlungsgebiets und der Landschaft. Bauten und Anlagen, die nicht standortgebunden sind, sind nicht gestattet.

² Die Freihaltezone Pflanzgärten (FaB P) dient der Nutzung von Pflanzgärten. Bauten und Anlagen, die nicht standortgebunden sind, sind nicht gestattet.

³ Die Freihaltezone Natur- und Heimatschutz (FaB NH) dient dem Schutz. Bauten und Anlagen, die nicht standortgebunden sind, sind nicht gestattet.

⁴ Die Freihaltezone Rhein (FaB R) dient der Sicherung des Raumbedarfs für den Alpenrhein, der Naherholung, der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung und für Bauten und Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung. Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind, sind zulässig. Vorbehalten bleibt die Sicherung von Grundwasserschutz zonen oder Grundwasserschutzarealen, insbesondere für Bauten und Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung, im Rahmen der Schutz zonen (S), soweit diese die Freihaltezone überlagern.

Art. 12 Intensiverholungszone (I)

Art. 17 PStG

- ¹ Die Intensiverholungszone Camping (IE C) ist für die Campingnutzung bestimmt. Gewerbliche Nutzungen, die damit in Zusammenhang stehen sind erlaubt.
- ² Die Intensiverholungszone Strandbad (IE S) ist für die Strandbadnutzung bestimmt. Gewerbliche Nutzungen, die damit in Zusammenhang stehen, sind erlaubt.
- ³ Die Intensiverholungszone Reitsport (IE R) ist für Einrichtungen, die dem Reitsport dienen, bestimmt. Gewerbliche Nutzungen, die damit in Zusammenhang stehen, sind erlaubt.

Art. 13 Besondere BauweiseArt. 21 PStG
Art. 22 PStG

- ¹ Durch einen Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Dabei sind insbesondere folgende Gesichtspunkte begleitend:
- a) Qualität der Evaluation;
 - b) gute Einfügung der Überbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
 - c) hohe gestalterische Qualität der Bebauung und Umgebung;
 - d) haushälterischer Umgang mit dem Boden;
 - e) gut gestaltete, auf die Benutzerbedürfnisse ausgerichtete Spiel- und Begegnungsflächen über dem flächenmässig geforderten Minimum;
 - f) ökologisch wertvolle Gestaltung des Aussenraums;
 - g) energetisch überdurchschnittlicher Standard;
 - h) siedlungsgerechte Verkehrserschliessung und Berücksichtigung umweltfreundlicher Mobilitätsformen;
 - i) zu einem überwiegenden Teil unterirdische Parkierung;
 - j) optimale Ausführung der Bauten in Bezug auf die Umweltbelastung.

C Erschliessung und Ausstattung

Art. 14 Ausfahrten und VorplätzeArt. 100 und 101 StStG
St. 40 2/26

- ¹ Grundstückzufahrten einschliesslich Sichtzonen sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die VSS-Normen sind begleitend.
- ² Ausfahrten von Grundstücken und von Garagen dürfen in der Regel höchstens 15 % Gefälle aufweisen. Auf einer Länge von 2,0 m von der Fahrbahngrenze aus beträgt das Gefälle in der Regel höchstens 3 %.
- ³ Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 5,0 m Länge anzulegen, ohne eine öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen. Für Garagen von Nutzfahrzeugen hat der Vorplatz eine Länge von wenigstens 7,5 m aufzuweisen.

Art. 15 Abstellplätze

Art. 69 und Art. 70 PBG

¹ Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt:

- a) für Einfamilienhäuser: drei Abstellplätze;
- b) für Mehrfamilienhäuser: ein Abstellplatz pro 80,0 m² Geschossfläche nach Art. 17 dieses Reglements, wenigstens aber ein Abstellplatz pro Wohnung; zusätzlich für Besucher wenigstens ein Abstellplatz und je fünf Wohnungen ein weiterer Abstellplatz;
- c) bei anderen Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze nach der VSS-Norm SN 640 281.
- d) Bei Bruchteilen wird je Kategorie auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

² Die Abstellplätze für Personenwagen sind zu mindestens 80 % unterirdisch oder in Sammelgaragen anzuordnen, wenn der Gesamtbedarf (Bewohner, Beschäftigte, Kunden, Besucher) grösser ist als 6 Parkplätze.

³ Bei Einfamilienhäusern gelten Zufahrten und Garagenvorplätze als Abstellflächen für Motorfahrzeuge, sofern eine Mindestdiefe von 5,0 m eingehalten wird.

⁴ Abstellplätze für Personenwagen sind - vorbehaltlich der Gewässerschutzgesetzgebung - versickerungsfähig auszugestalten.

⁵ Bei Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen. Der Bedarf richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 065.

⁶ Die Ersatzabgabe je fehlendem Abstellplatz beträgt in der Kernzone CHF 20'000.-- und in den restlichen Zonen CHF 15'000.--

⁷ Das Abstellen von Motorfahrzeugen auf öffentlichem Grund und auf allgemein zugänglichen Parkplätzen kann örtlich und zeitlich beschränkt sowie der Gebührenpflicht unterstellt werden.

⁸ Die Anordnungen gemäss Abs. 7 bezwecken namentlich, dass:

- a) der öffentliche Parkraum wesensgerecht genutzt wird und entsprechend besser verfügbar ist,
- b) die Verkehrssicherheit verbessert, die Aufenthaltsqualität erhöht und das Ortsbild geschont wird,
- c) die Eigenwirtschaftlichkeit der Parkierung gesichert wird.

Art. 71 PBG

Art. 16 Spiel- und Begegnungsbereiche

¹ Sofern eine Erstellungspflicht für Spiel- und Begegnungsbereiche gemäss Art. 71 PBG besteht, beträgt ihre Mindestfläche in der Kernzone 10 % und in allen anderen Zonen 20 % der dem Wohnen dienenden Geschossfläche nach Art. 17 dieses Reglements.

² Spiel- und Begegnungsbereiche sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den altersgerechten Bedürfnissen der BenutzerInnen und Benutzer entsprechen.

³ Wird von der Erstellungspflicht befreit, beträgt die Ersatzabgabe CHF 400.-- je fehlenden m².

Art. 17 Geschossfläche

¹ Als Geschossfläche gelten sämtliche innerhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegenden Flächen (wie Wohn- und Gewerberäume, Nebenräume, Verkehrsflächen) zuzüglich der Innen- und Aussenwandquerschnitte.

² Aussserhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegende Flächen (wie Treppenhäuser, Verkehrsflächen, Lifts, Terrassen, offene Balkone und Loggias, nicht gewerbliche Keller- und Lagerräume, Garagenräume) werden nicht hinzugerechnet.

Art. 18 Entsorgungseinrichtungen

¹ Bei Wohnbauten mit sechs und mehr Wohnungen sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind die notwendigen Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund bereitzustellen. Sie müssen für die Entsorgungsfahrzeuge zugänglich sein.

² Die Gemeinde kann von der Erstellungspflicht befreien, wenn bereits genügend frei zugängliche Entsorgungseinrichtungen vor Ort zur Verfügung stehen.

D Erstellen von Bauten und Anlagen**Art. 19 Dachraum und Dachgestaltung**

141-10-10-Zonen:
W-10.5A
W-11.5A
WS-10A

¹ Bei Bauten mit Schrägdach ist das festgelegte Winkelmass auf zwei sich gegenüberliegenden Längsseiten einzuhalten. Bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts sowie für die übrigen Gebäudeseiten gilt ein Winkelmass von höchstens 90°.

² Bei Bauten mit Flachdach ist das Winkelmass auf 2 von Gesuchsteller definierten Gebäudeseiten einzuhalten. Bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts sowie für die übrigen Gebäudeseiten gilt ein Winkelmass von höchstens 90°. Technische Aufbauten sind innerhalb dieses Volumens anzuordnen, sofern sie aus brandschutztechnischen oder anderen technischen Gründen nicht zwingend auf dem Dach positioniert werden müssen (z.B. Kamine, Sonnenkollektoren).

³ Bei einer Kombination von unterschiedlichen Dachformen muss eine gute Einfügung in die natürliche und gebaute Umgebung gewährleistet sein.

⁴ Dachaufbauten und Dacheinschnitte haben sich bezüglich der Grössenverhältnisse und Gestaltung gut in den Baukörper und das Dach einzufügen.

Die Thematik «Begrünung von Flachdächern» ist zurzeit in Bearbeitung.

Art. 20 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen

¹ Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten und Anlagen folgende Abstände ab der Strassengrenze einzuhalten:

- a) Kantonsstrassen: 4.0 m;
- b) Gemeindestrassen: 3.0 m;
- c) Gemeindegewege: 2.0 m;

² Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen haben, sofern festgelegte Sichtzonen dies zulassen, gegenüber öffentlichen Strassen einen Abstand von 0.3 m und eine maximale Höhe von 1.20 m einzuhalten, über dieser Höhe zusätzlich die Mehrhöhe.

³ Gegenüber öffentlichen Strassen, und Wegen geht der Strassenabstand resp. Wegabstand dem Grenzabstand vor.

Art. 21 Kleinbauten und Anbauten

Art. 30 PRG
Art. 74 Linz 2015/20
Art. 34 PRG

¹ Für Kleinbauten gelten folgende Masse:

- maximale Grundfläche: 50.0 m²
- maximale Gebäudehöhe: 3.5 m
- maximale Gesamthöhe: 5.0 m
- minimaler Grenzabstand: 3.0 m
- minimaler Gebäudesabstand: 2.0 m

² Für Anbauten gelten folgende Masse:

- maximale Grundfläche: 50.0 m²
- maximale Gebäudehöhe: 3.5 m
- maximale Gesamthöhe: 5.0 m
- minimaler Grenzabstand: 1.0 m
- minimaler Gebäudesabstand: 2.0 m

³ Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.

Art. 22 Vorbauten und Dachvorsprünge

Art. 33 PRG

¹ Vorbauten dürfen auf höchstens der Hälfte der Fassadenlänge um höchstens 1.0 m in den Grenzabstand oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.

² Dachvorsprünge von Hauptbauten dürfen um höchstens 1.0 m, Dachvorsprünge von Klein- und Anbauten um höchstens 0.5 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.

Art. 23 Offene und halboffene Bauweise

Art. 79, Art. 81 POG

- ¹ Bauten können unter Einhaltung der maximalen Gebäudelänge mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze gestellt und zusammengebaut werden.
- ² Bei nicht gleichzeitigem Zusammenbau hat der später Bauende das Recht, ohne Zustimmung des Nachbarn eine Baute maximal gleicher Dimension an die Nachbarbaute anzubauen.

Art. 24 Terralveränderungen

- ¹ Das zulässige Mass für Abgrabungen ist in der Regelbaumass-Tabelle gemäss Art. 6 festgelegt.
- ² Abgrabungen und Aufschüttungen haben sich gut in die Umgebung einzufügen. Sie sind an die angrenzenden Grundstücke anzupassen.
- ³ Abgrabungen, welche einzig dazu dienen, zusätzliche Nutzflächen zu generieren und keine Einpassung der Bauten in die Umgebung resp. das Terrain bezwecken, sind nicht erlaubt.
- ⁴ Der Grenzabstand für Stützmauern und Böschungen bis 1.2 m Höhe beträgt 0.5 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe, höchstens jedoch 3.0 m. Mit Zustimmung des Nachbarn können Stützmauern und Böschungen bis an die Grenze gestellt werden.

Art. 25 Wohnhygiene

- ¹ Bei Ein- und Mehrfamilienhäusern ist die Mehrzahl der Aufenthaltsräume (Schlaf-, Wohn-, und Arbeitszimmer sowie Küche) gegen die südliche Hemisphäre (Ost-Süd-West) auszurichten.
- ² Die minimale lichte Raumhöhe beträgt bei Aufenthaltsräumen 2.30 m und bei Nebenräumen 2.10 m. Bei schrägen Decken ist die lichte Raumhöhe über mindestens 6.0 m² der Bodenfläche einzuhalten.
- ³ Bei Aufenthaltsräumen muss die Sicht ins Freie vorhanden sein. Eine alleinige Belichtung über Lichtschächte ist nicht erlaubt.
- ⁴ Das Lichtmass der Fensterflächen muss bei Aufenthaltsräumen (exkl. Küche) mindestens 10 % der Bodenfläche betragen.

Art. 26 Sicherheitsanforderungen

Art. 101 POG

- ¹ Die begehbare Mindestbreite für Treppen, Gänge und Podeste beträgt:
- | | |
|--|--------|
| a) in Einfamilienhäusern: | 0.90 m |
| b) in Mehrfamilienhäusern für Treppenhäuser: | 1.20 m |
- ² Für Geländer und Brüstungen oder andere Vorrichtungen zum Schutz von Personen gegen Absturz sind die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) wegleitend.
- ³ Wo von Gebäuden her Personen, Tiere oder Sachen durch Schneerutsch gefährdet werden, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

Art. 27 Umgebungsgestaltung, ökologischer Ausgleich

Das Thema befindet sich zurzeit in Bearbeitung.

Art. 28 Lichtemissionen

Das Thema befindet sich zurzeit in Bearbeitung.

E Verfahren und Vollzug**Art. 29 Gebühren**

¹ Die Planungsbehörde und die Baubehörde können - in ihrem Zuständigkeitsbereich - insbesondere für folgende Leistungen Gebühren erheben:

- a) Erlass von Sondernutzungsplänen und Strassenplänen;
- b) Erlass baupolizeilicher Bewilligungen und Verfügungen;
- c) Beratung, Baukontrollen, Schnurgerüstabnahme u.ä.;
- d) Bewilligung von Sondernutzungen und gesteigertem Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.

² Die Gebühren sind im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung zu bemessen. Die Planungsbehörde und die Baubehörde erlassen je den Tarif.

³ Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

F Schlussbestimmungen**Art. 30 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung**

¹ Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn.

² Die bei Vollzugsbeginn dieses Reglements hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

Art. 31 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Das Baureglement vom 19. Januar 2007 wird aufgehoben.

² Der Zonenplan vom 29. Januar 1993 sowie bisherige Teilzonenpläne werden aufgehoben.

³ Die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 werden gegenstandslos.

⁴ Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung der Baukommission innert zweier Jahre nach Inkrafttreten dieses Reglements gelöscht.

Anhang E

Überblick der unüberbauten Grundstücke in der Bauzone von Diepoldsau gemäss Präsentation Information Gesuchsteller/innen April 2021, Ortsplanungsrevision Diepoldsau

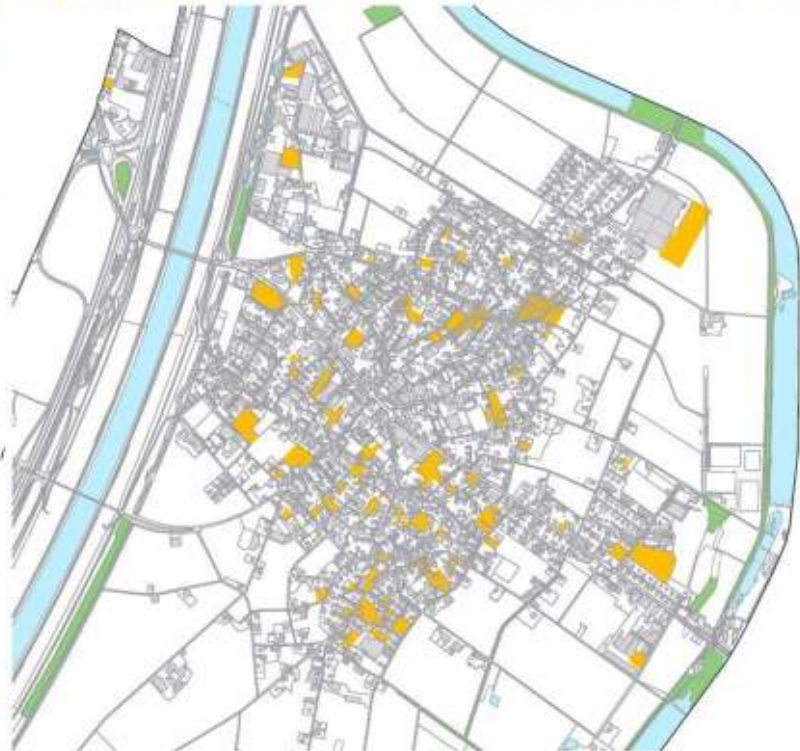
Überblick unüberbaute Grundstücke in der Bauzone



Unbebaute Grundstücke /
Neubaubiete

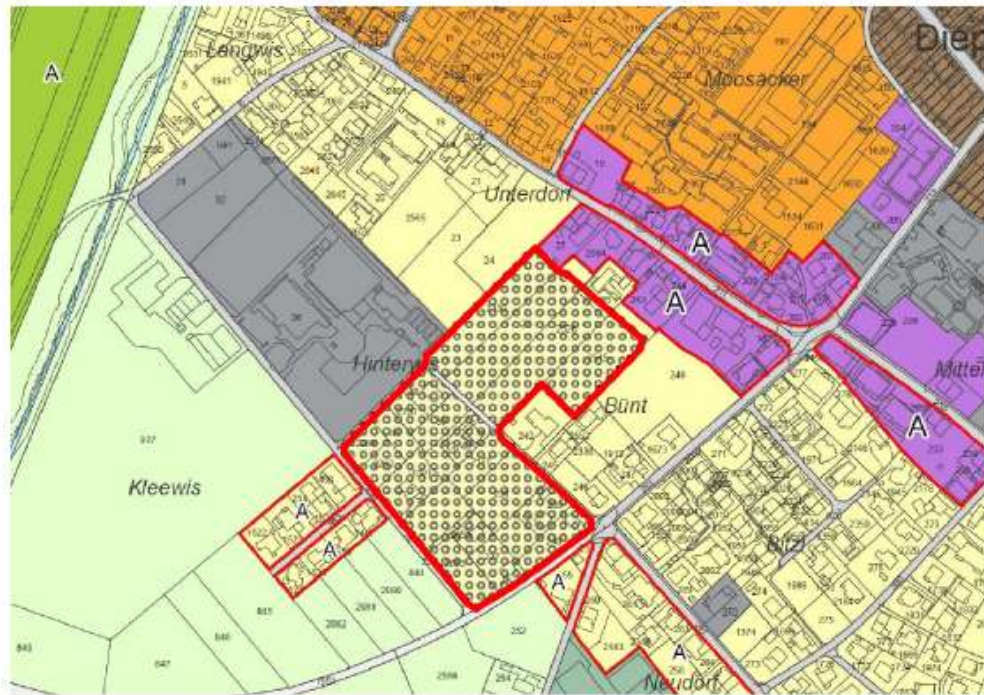
**Fläche total:
18,05 ha**

**Dies entspricht
einer Fläche von
25 Fussballfelder**



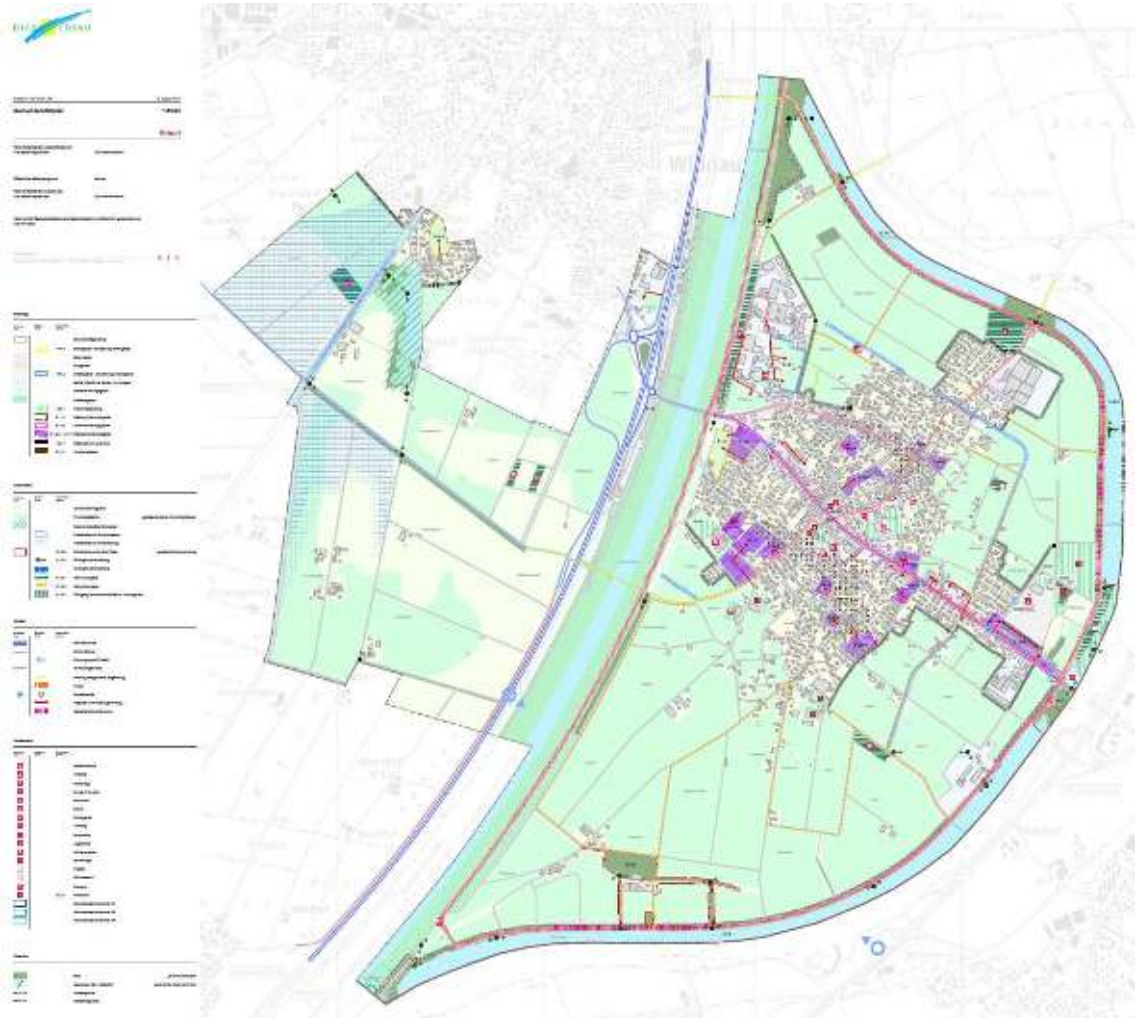
Anhang F

Einzonung im Bereich Wohnen (Zoom), Stand 20.08.2021



Anhang G

Gemeinderichtplan Diepoldsau, Entwurf, Stand 20.08.2021



Nutzungs-/ Verwendungsrechte an der Masterarbeit

Solange nichts anderes vereinbart ist, liegen die Nutzungs- bzw. Verwendungsrechte an der Masterarbeit bei der OST – Ostschweizer Fachhochschule. Dazu gehört unter anderem das Recht, die Masterarbeit zu publizieren. Die Verfasser dürfen Masterarbeiten nur mit Zustimmung der Weiterbildungsleitung veröffentlichen oder auf andere Weise verwerten. Zur Einholung der Zustimmung haben sie ein **schriftliches, begründetes Gesuch bei der zuständigen Studienkoordination einzureichen**.

Die Verfasser können bei der Weiterbildungsleitung beantragen, dass die Masterarbeit vertraulich behandelt wird, wenn deren Nutzung bzw. Verwendung durch die OST Berufs- bzw. Geschäftsgeheimnisse von Dritten verletzen oder Persönlichkeitsrechte von Dritten tangieren würde. **Der schriftliche Antrag ist bei der zuständigen Studienkoordination einzureichen**. Die behauptete Verletzung von Berufs- bzw. Geschäftsgeheimnissen oder das Tangieren von Persönlichkeitsrechten ist im Antrag glaubhaft zu machen.

Erklärung

Ich erkläre hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit ohne fremde Hilfe und nur unter Benützung der angegebenen Quellen verfasst habe, und dass ich ohne schriftliche Zustimmung der OST – Ostschweizer Fachhochschule keine Kopien dieser Arbeit an Dritte aushändigen werde.

	Datum	Unterschrift
Lorenz Hutter	Diepoldsau, 19.10.2021	_____
Ina Renetzedler	Diepoldsau, 19.10.2021	_____