



Kantonsforstamt

Kantonsforstamt, Davidstrasse 35, 9001 St.Gallen

Einschreiben

Lindenhof / Notkerianum
c/o Daniel Betschart
Dufourstrasse 123
9000 St. Gallen

Stefan Buob
Forstingenieur
Kantonsforstamt
Davidstrasse 35
9001 St.Gallen
T 058 / 229 35 05
F 071 229 48 00
stefan.buob@sg.ch

St. Gallen, 18. April 2023

Verlängerung einer Rodungsbewilligung

Sachverhalt

A. Daniel Betschart ersucht im Namen des Notkerianum Betreuen Pflegen Wohnen (vormals Alters- und Pflegeheim Notkerianum) um die Verlängerung der folgenden Rodungsbewilligung:

Gesuchs-Nr. Kanton:	---
Geschäfts-Nr. Kantonsforstamt:	R 1563
Gesuchstellerin:	Verein Alters- und Pflegeheim Notkerianum
Vorhaben:	Zonenplanänderung Rorschacherstrasse 258, St. Gallen
Gemeinde:	Stadt St.Gallen
Standort:	Notkerianum
Grundstücks-Nummer:	F1854
Rodungsfläche:	1'703 m ²

B. Das Kantonsforstamt erteilte am 20. August 2019 die Rodungsbewilligung für die Erweiterung des Pflege- und Altersheims Notkerianum, bzw. für die nötige Zonenplanänderung. Die Rodungsbewilligung läuft Ende 2023 ab.

Erwägungen

1. Der Verein Alters- und Pflegeheim Notkerianum schloss im Jahr 2019 im Zusammenhang mit der Zonenplanänderung mit der Stadt St. Gallen, welche die gegenständlichen Geschäfte koordinierte, einen Vertrag betreffend die Sicherstellung der Verfügbarkeit des Bodens als Bauland ab. In dessen Ziff. 4 wurde vorgegeben, dass die Waldrodung erst vorgenommen werden darf, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, die wiederum bis 2029 umzusetzen ist.



2. Die verschiedenen bedingten Termine korrespondieren nicht. Darauf wies der Verein Alters- und Pflegeheim Notkerianum im Rahmen der laufenden Rechtsmittelfrist hin. Das Kantonsforstamt sicherte dem Verein zu, dass die Rodungsfrist im Bedarfsfall verlängert werden könne.

3. Das Notkerianum Betreuen Pflegen und Wohnen rechnet nun – u.a. nach vorgängiger Durchführung eines Sondernutzungsplanverfahrens - damit, gegen Mitte 2024 ein Baugesuch für das Projekt einreichen zu können. Mit der Erteilung der Baubewilligung kann realistischerweise frühestens per Ende 2024 gerechnet werden. Allfällige Einsprachen (im Sondernutzungsplan- sowie im folgenden Baubewilligungsverfahren) würden eine Verzögerung nach sich ziehen.

4. Das Notkerianum Betreuen Pflegen und Wohnen beantragt nun die Rodungsfrist vorerst bis 2016 zu verlängern. Aufgrund dieser Ausgangslage, insbesondere unter Berücksichtigung allfälliger Verzögerungen infolge von Einsprachen, erachtet das Kantonsforstamt eine Fristverlängerung bis Ende 2029 als zweckmässig.

5. Wer eine Amtshandlung zum eigenen Vorteil oder durch sein Verhalten veranlasst, hat eine Gebühr zu entrichten. Sie wird auf Fr. 200.- festgesetzt.

Verfügung

Die vorliegende Verlängerung der Rodungsbewilligung richtet sich nach Art. 5 Abs. 5 des Bundesgesetzes über den Wald (SR 921.0), Art. 94 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) und Nummer 21.15 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5).

Das Kantonsforstamt verfügt:

1. Die Befristung der Rodungsbewilligung vom 20. August 2019 für die Erweiterung des Pflege- und Altersheims Notkerianum, bzw. für die nötige Zonenplanänderung wird bis Ende 2029 verlängert.
2. Die weiteren Auflagen und Bedingungen der Rodungsbewilligung vom 20. August 2019 behalten vollumfänglich ihre Gültigkeit.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 200.-.

Rechtsmittel

Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 ff. VRP innert 14 Tagen seit der Eröffnung schriftlich und unter Angabe von Gründen Rekurs beim Volkswirtschaftsdepartement des Kantons St. Gallen, Davidstrasse 35, 9001 St.Gallen, erhoben werden. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen.



Kantonsforstamt St. Gallen

Caroline Heiri

Caroline Heiri
Kantonsoberförsterin

Mitteilung per E-Mail an:

- Bundesamt für Umwelt BAFU, Abteilung Wald, 3003 Bern
- Waldregion 1 St.Gallen, im Hause
- Volkswirtschaftsdepartement, Generalsekretariat, Finanzen und Controlling, Lara Rüttimann

versandt am: 19. April 2023

Kanton St. Gallen
Volkswirtschaftsdepartement
Kantonsforstamt
Davidstrasse 35
9001 St. Gallen

St. Gallen, 31. März 2023

Geschäfts-Nr. R 1563
Zonenplanänderung Rorschacher Strasse 258, St. Gallen
Ihre Rodungsbewilligung vom 20. August 2019

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit eingangs bezeichneter Verfügung vom 20. August 2019 bewilligten Sie unser Gesuch betreffend Rodung des Waldes auf Grundstück Nr. F1854. In Ziff. 2 Ihrer Verfügung wurde statuiert, dass die Bewilligung dahinfalle, wenn die Rodung nicht bis Ende 2023 ausgeführt ist.

Vorgängig am 26. bzw. 28. Juni 2019 hatten wir im Zusammenhang mit der Zonenplanänderung mit der Stadt St. Gallen, die die gegenständlichen Geschäfte koordinierte, einen Vertrag betreffend die Sicherstellung der Verfügbarkeit des Bodens als Bauland abgeschlossen. In dessen Ziff. 4 wurde vorgegeben, dass die Waldrodung erst vorgenommen werden darf, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, die wiederum bis 2029 (im Falle eines langwierigen Einspracheverfahrens und dgl. allenfalls bis 2032) umzusetzen ist.

Diese verschiedenen bedingten Termine korrespondieren nicht. Darauf wiesen wir die Stadt St. Gallen, v.d. Herrn Dominik Scheiwiller, Stab Planung und Bau, Stabschef Stv., mit Mail vom 16. September 2019 während laufender Rechtsmittelfrist hin. Diese wiederum nahm mit Ihrem zuständigen Forstingenieur, Herrn Stefan Buob, Rücksprache. Schliesslich sicherte uns Ihr Herr Buob mit Mail vom 25. September 2019 zu, dass die in der Rodungsbewilligung gesetzte Frist im Bedarfsfall bis Ende 2029 angepasst werde.

Wie Sie dem beiliegenden Schreiben an die Stadt St. Gallen von heute entnehmen können, rechnen wir – u.a. nach vorgängiger Durchführung eines Sondernutzungsplanverfahrens – damit, gegen Mitte 2024 ein Baugesuch für das Projekt einreichen zu können. Mit der Erteilung der Baubewilligung kann realistischerweise frühestens per Ende 2024 gerechnet werden. Allfällige Einsprachen (im Sondernutzungsplan- sowie im folgenden Baubewilligungsverfahren) würden eine Verzögerung nach sich ziehen.

Drei Partnerunternehmen:
Lindenhof Betreuen Pflegen Wohnen
Notkerianum Betreuen Pflegen Wohnen
Notkerianum Alterswohnungen Genossenschaft
www.lindenhof.sg
www.notkerianum.sg

Lindenhof | Notkerianum
c/o Daniel Betschart
Dufourstrasse 123
9000 St. Gallen
vorstand@lindenhof.sg
vorstand@notkerianum.sg

Insoweit müssen wir hiermit auf Ihre obenerwähnte Zusage zurückkommen und Sie ersuchen, die mit Verfügung vom 20. August 2019 gesetzte (Rodungs-)Frist (vorerst) bis Ende 2026 zu verlängern. So wären allfällige überschaubare Verfahrensverzögerungen abgedeckt. Es versteht sich, dass wir das Projekt aus eigenem Interesse möglichst zügig umsetzen möchten.

Einen weiteren Antrag um neuerliche Verlängerung der Rodungsfrist müssen wir uns hiermit ausdrücklich vorbehalten.

Sämtliche vorstehend erwähnten Dokumente finden Sie zu Ihrer Übersicht in der Beilage.

Gerne erwarten wir Ihre antragsgemäss ausfallende Verfügung.

Vielen Dank für Ihre geschätzten Bemühungen.

Freundliche Grüsse

Notkerianum Betreuen Pflegen Wohnen
(vormals Alters- und Pflegeheim Notkerianum)



Daniel Betschart, Präsident



Jürg Rütsche, Vorstandsmitglied

Beilagen erwähnt



Stefan Buob
Forstingenieur
Kantonsforstamt
Davidstrasse 35
9001 St.Gallen
T 058 / 229 35 05
stefan.buob@sg.ch
www.wald.sg.ch

St.Gallen, 20. August 2019

Bewilligung für die Rodung von Wald

Sachverhalt

A. Der Verein Alters & Pflegeheim Notkerianum beantragt mit Gesuch vom 15. Februar 2018 die Bewilligung der nachstehenden Rodung von Wald:

Gesuchs-Nr. Kanton:	19-5730
Geschäfts-Nr. Kantonsforstamt:	R 1563
Gesuchsteller:	Stadtrat St. Gallen, Neugasse 1, 9004 St. Gallen
Vorhaben:	Zonenplanänderung Rorschacher Strasse 258
Gemeinde:	St.Gallen
Standort:	Notkerianum
Grundstücks-Nummer:	F1854
Rodungsfläche:	1'703 m ²

B. Der Verein Alters & Pflegeheim Notkerianum ist für das entsprechende Heim auf dem Grundrück Nr. F1854 in der Stadt St.Gallen verantwortlich. In Ergänzung zum Alters- und Pflegeheim hat der Verein in den letzten Jahren zwei Neubauten für Alterswohnungen realisiert. Da der Bedarf an Alterswohnungen das Angebot bei weitem übersteigt, plant der Verein einen weiteren Neubau. Der Bau ist auf der Nordostseite des bestehenden Alters- und Pflegeheims vorgesehen. Das Vorhaben erfordert eine Rodung von insgesamt 1'703 m² Wald.

C. Das Rodungsgesuch lag vom 29. August bis 28. September 2016 in der Stadt St.Gallen öffentlich auf. Die Anzeige erfolgte im Amtsblatt des Kantons St.Gallen Nr. 35/29.8.2016. Gegen das Rodungsgesuch erhob der WWF Einsprache. Er beanstandete insbesondere den unzureichenden Rodungersatz.

D. In den nachfolgenden Einspracheverhandlungen einigte sich der Einsprecher und das Kantonsforstamt auf eine Verlegung des Rodungersatzes. Anstatt des Ersatzes auf den Grundstücken Nrn. W4059 und W4060 im Westen der Stadt wurde ein ökologisches Aufwertungsprojekt im Gebiet Schaugenbädli im Osten der Stadt ausgearbeitet. Es umfasst



das Erstellen von vier Amphibiengewässern unterschiedlicher Grösse und Tiefe. Mit Datum vom 5. Juli 2018 zog der WWF seine Einsprache zurück.

Erwägungen

- 1.a) Die Rodung von Wald bedarf nach der Waldgesetzgebung einer Bewilligung entweder der Bundesbehörden oder der kantonalen Behörden.
 - b) Im vorliegenden Fall liegt die Kompetenz zum Entscheid über das geplante Vorhaben bei der Gemeinde und beim Kanton. Damit liegt die Zuständigkeit zur Erteilung der Rodungsbewilligung beim Kantonsforstamt.
2. Die betroffenen Grundeigentümer haben der Rodung und dem Rodungersatz schriftlich zugestimmt.
- 3.a) Die Bewilligungspraxis wird restriktiv gehandhabt, denn Rodungen sind grundsätzlich verboten und die Erteilung einer Rodungsbewilligung stellt eine Ausnahme dar. Sie kann erteilt werden, wenn nachstehende Voraussetzungen und Bedingungen erfüllt sind:
- aa) Für die Rodung müssen wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen. Finanzielle Interessen, wie die möglichst einträgliche Nutzung des Bodens oder die billige Beschaffung von Land für nichtforstliche Zwecke, gelten nicht als wichtige Gründe.
 - ab) Das Werk, für das gerodet werden soll, muss auf den vorgesehenen Standort angewiesen sein.
 - ac) Das Werk muss die Voraussetzungen der Raumplanung sachlich erfüllen.
 - ad) Die Rodung darf zu keiner erheblichen Gefährdung der Umwelt führen.
 - ae) Die Rodungsbewilligung hat dem Natur- und Heimatschutz Rechnung zu tragen.
 - af) Die Rodungsbewilligung ist zu befristen.
- ba) Für jede Rodung ist in derselben Gegend mit standortgerechten Arten Realersatz zu leisten. Anstelle von Realersatz können Massnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes getroffen werden. Dies ist in Gebieten mit zunehmender Waldfläche der Fall und in den übrigen Gebieten ausnahmsweise zur Schonung von landwirtschaftlichem Kulturland (insbesondere bei Fruchtfolgeflächen) sowie in ökologisch oder landschaftlich wertvollen Gebieten. Auf den Rodungersatz kann verzichtet werden bei Rodungen zur Rückgewinnung von in den letzten 30 Jahren eingewachsenem landwirtschaftlichem Kulturland, zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes und zur Revitalisierung von Gewässern (insbesondere bei Flächen, die nicht mehr mit Wald bestockt werden können) sowie für den Erhalt und die Aufwertung von Biotopen.
- bb) Zur Sicherstellung des Rodungersatzes wird in der Regel eine Kautions erhoben. Davon ausgenommen sind Bund und Kanton sowie politische Gemeinden. Die Kautions kann als Bareinlage einbezahlt oder als Garantieerklärung bei einer Bank hinterlegt werden. Die Bareinlage wird nach der Sicherstellung des Realersatzes samt Zinsen rückerstattet.
- c) Entstehen durch die Rodungsbewilligung erhebliche Vorteile, so sind diese angemessen auszugleichen.



4.a) In der Stadt St.Gallen besteht ein ausgewiesener Bedarf an Alterswohnungen, insbesondere mit direkter Anbindung an die ärztliche und pflegerische Unterstützung eines benachbarten Alters- und Pflegeheims. Das Bereitstellen eines umfassenden Angebots für alle Stufen der Altersbetreuung ist eine wichtige Aufgabe im öffentlichen Interesse, welche das Interesse an der Erhaltung der beanspruchten Waldfläche überwiegt.

b) Der Standort der geplanten Alterswohnung ist durch das bestehende Alters- und Pflegeheim gegeben. Die räumliche Nähe ist bei Notfällen und für die betrieblichen Abläufe wichtig. Die Standortsgebundenheit der Rodung ist gegeben.

c) Das Rodungsverfahren ist mit der Zonenplanänderung koordiniert. Innerhalb des Kantons liegt die Federführung beim Amt für Raumentwicklung und Geoinformation. Die Voraussetzungen der Raumplanung sind erfüllt.

d) Das Bauvorhaben gefährdet die Umwelt nicht.

e) Die Auswirkungen auf Natur- und Umwelt sind gering. Die isolierte Waldbestockung hat eine gewisse Funktion als ökologischer Trittstein im Siedlungsgebiet. Diese kann aber durch den Erhalt und die Pflege des angrenzenden Parks mit seinem wertvollen Baumbestand weiterhin gewährleistet werden.

f) Als Ersatz für die Rodung von 1'703 m² Wald wird im Gebiet Schaugenbäddli ein ökologisches Aufwertungsprojekt mit vier Amphibienweihern realisiert. Es handelt sich dabei um eine Massnahme zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes. In Gebieten, wo die Waldfläche nicht zunimmt können solche Massnahmen ausnahmsweise zur Schonung von landwirtschaftlichem Kulturland sowie ökologisch oder landschaftlich wertvoller Gebiete getroffen werden. Für die Region St.Gallen trifft dies zu.

Die Kosten für das ökologische Aufwertungsprojekt betragen gemäss Kostenschätzung Fr. 29'460.-. Der Rodungersatz ist damit ausreichend (rund Fr. 17.50 pro m²).

g) Der private Verein Alters & Pflegeheim Notkerianum als Gesuchsteller hat grundsätzlich eine Kautionsleistung zur Sicherstellung des Rodungersatzes zu leisten. Da die Ersatzmassnahmen aber bereits baurechtlich bewilligt und in der Realisierungsphase sind, kann im vorliegenden Fall auf eine Kautionsleistung verzichtet werden.

h) Entstehen durch die Rodungsbewilligung erhebliche Vorteile, so sind diese angemessen auszugleichen. Als erheblicher Vorteil gilt der Wert, um den der Verkehrswert der gerodeten Fläche abzüglich der Kosten für Ersatzmassnahmen den zehnfachen Verkehrswert der Waldfläche vor der Rodung übersteigt.

Der Verkehrswert des Bodens beim Alters- und Pflegeheim Notkerianum (Grundstück F1854) beträgt Fr. 100.- pro Quadratmeter. Der Verkehrswert der gesamten Waldfläche beträgt Fr. 300.-. Die geschätzten Kosten für den Rodungersatz betragen Fr. 29'460.-. Aus diesen Werten lässt sich der erhebliche Vorteil wie folgt berechnen:



Verkehrswert der definitiv gerodeten Fläche (nach der Rodung; 1'703 m ² x Fr. 100.- pro m ²)	Fr.	170'300.-
Zehnfacher Verkehrswert des definitiv gerodeten Waldes (vor der Rodung; 10 x Fr. 300.-)	Fr.	- 3'000.-
Kosten für Ersatzmassnahmen	Fr.	- 29'460.-
Erheblicher Vorteil	Fr.	137'840.-

Der Rodungsberechtigte hat für den erheblichen Vorteil, der ihm durch die Rodungsbewilligung erwächst, eine Ausgleichszahlung von 60 Prozent zu leisten. Die Ausgleichszahlung beträgt Fr. 82'704.-.

h) Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Rodungsbewilligung sind erfüllt.

5. Wer eine Amtshandlung zum eigenen Vorteil oder durch sein Verhalten veranlasst, hat eine Gebühr zu entrichten. Sie wird auf Fr. 1'000.- festgesetzt. Die Verrechnung erfolgt koordiniert durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation.

Verfügung

Die Bewilligung zur Rodung von Wald richtet sich nach Art. 5 ff. des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz, SR 921.0; abgekürzt WaG), Art. 4 ff. der Verordnung über den Wald (SR 921.01), Art. 6 ff. des Einführungsgesetzes zur eidgenössischen Waldgesetzgebung (sGS 651.1; abgekürzt EG WaG), Art. 2 und 12 f. der Verordnung zum Einführungsgesetz zur eidgenössischen Waldgesetzgebung (sGS 651.11; abgekürzt Vo EG WaG), Art. 94 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), der Verwaltungsgebührenverordnung (sGS 821.1) und Nummer 21.15 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5).

Das Kantonsforstamt verfügt:

1. Die Rodung von insgesamt 1'703 m² Wald für den Neubau von Alterswohnungen beim Alters- und Pflegeheim Notkerianum, Stadt St.Gallen, wird unter Auflagen bewilligt.
2. Das Entfernen der Bestockung bzw. die Zweckentfremdung des Waldareals darf erst in Angriff genommen werden, wenn alle erforderlichen Bewilligungen rechtskräftig sind und die Rodungsfläche durch den zuständigen Revierförster angezeichnet ist. Ist die bewilligte Rodung bis Ende 2023 noch nicht ausgeführt, so fällt die vorliegende Bewilligung dahin.
3. Die neuen Amphibiengewässer im Gebiet Schaugenbädli sind entsprechend dem bewilligten Projekt bis Ende 2023 zu erstellen.
4. Die Ausgleichszahlung beträgt Fr. 82'704.-. Sie wird mit der Rechtskraft der Zonenplanänderung fällig und durch das Kantonsforstamt in Rechnung gestellt.



5. Die nachstehenden Unterlagen sind integrierter Bestandteil der vorliegenden Verfügung:
 - Rodungsformulare, Seiten 1 bis 4, inkl. Unterschriftenlisten
 - Rodungsplan 1:1'000, Neubau Alterswohnungen III Notkerianum, visiert am 20. August 2019
 - Ersatzmassnahmen Rodung Notkerianum 1:500, visiert am 20. August 2019
6. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'000.-.

Kantonsforstamt St.Gallen


August Ammann
Kantonsoberförster

Rechtsmittel

Das Rechtsmittel richtet sich nach dem Rechtsmittel im Gesamtentscheid. Massgebend ist das Gesetz über die Verfahrenskoordination in Bausachen (sGS 731.2), besonders dessen Art. 8 über den Rechtsschutz.

Entscheideröffnung

Die vorliegende Verfügung wird dem kantonalen Amt für Raumentwicklung und Geoinformation zugestellt, das die Verfügung zusammen mit weiteren kantonalen Verfügungen koordiniert der Stadt St.Gallen weiterleitet. Die Stadt koordiniert und eröffnet den Gesamtentscheid.

Eröffnung durch die Stadt St.Gallen an:

- Verein Alters & Pflegeheim Notkerianum, Rorschacherstrasse 258, 9016 St.Gallen (Gesuchsteller und Grundeigentümer des Grundstückes Nr. F1854)
- Bundesamt für Umwelt BAFU, Abteilung Wald, 3003 Bern

Mitteilung durch das Kantonsforstamt an:

- Bundesamt für Umwelt BAFU, Abteilung Wald, 3003 Bern (inkl. Unterlagen nach Ziff. 5 der Verfügung)
- Waldregion 1 St.Gallen, im Hause (inkl. Unterlagen nach Ziff. 5 der Verfügung)
- Forstwerkhof Kesswil, Revierförster Walter Bicker, Spilrücklistrasse 19a, 9011 St.Gallen (inkl. Unterlagen nach Ziff. 5 der Verfügung)
- Rechnungsführer des Kantonsforstamts, Gianni Steiger, im Hause (siehe Ziff. 4 der Verfügung)

Vertrag betreffend die Sicherstellung der Verfügbarkeit des Bodens als Bauland im Zusammenhang mit der Zonenplanänderung Rorschacher Strasse 258

zwischen dem

Alters- und Pflegeheim Notkerianum, mit Sitz in St.Gallen, Verein, CHE-107.929.340, c/o Daniel Betschart, Dufourstrasse 123, 9000 St.Gallen

vertreten durch die Kollektivzeichnungsberechtigten Daniel Betschart, geboren 29.10.1978, von Muotathal SZ, in 9000 St.Gallen, Dufourstrasse 123 und Peter Frischknecht, geb. 7.8.1954, von Teufen AR, in 9000 St.Gallen, Dufourstrasse 99

und der

Politischen Gemeinde St.Gallen

vertreten durch die Direktorin Planung und Bau, Maria Pappa, geboren 31.08.1971, von St.Gallen SG, Neugasse 1, 9004 St.Gallen, Stadträtin

Ausgangslage:

Das Stadtparlament hat mit Beschluss vom 30. April 2019 der Zonenplanänderung Rorschacher Strasse 258 (vgl. Beilage) zugestimmt. Mit der Zonenplanänderung wird die Waldfläche im nordöstlichen Bereich des Areals des Alterszentrums Notkerianum der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Mit dieser Massnahme kann das Alters- und Pflegeheim Notkerianum bzw. dessen Gruppengesellschaft Genossenschaft Alterswohnungen Notkerianum St.Gallen (beide nachfolgend als Notkerianum bezeichnet) einen dringend benötigten Neubau für Alterswohnungen realisieren. Eine andere Fläche auf dem Areal des Alterszentrums Notkerianum kommt aus verschiedenen Gründen nicht in Frage.

Nach Art. 8 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes trifft die politische Gemeinde die erforderlichen Massnahmen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Bodens als Bauland. Um sicherzustellen, dass die neu eingezonte Fläche mittelfristig zonenkonform genutzt wird, vereinbaren die Parteien was folgt:

Vertragsbestimmungen:

1. Das Notkerianum verpflichtet sich, spätestens innerhalb von 5 Jahren seit Rechtskraft der Zonenplanänderung Rorschacher Strasse 258 auf der neu eingezonten Fläche ein Baugesuch für den Neubau für Alterswohnungen einzureichen. Gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 19. Februar / 25. Februar 2019 ist vorgängig ein Varianzverfahren durchzuführen mit dem Ziel, ein sog. vorzügliches Projekt zu realisieren.
2. Kann das Notkerianum die in Ziffer 1 bestimmte Frist nicht einhalten, behält sich die Politische Gemeinde St.Gallen vor, für die eingezonte Fläche ein Verfahren für die Änderung der Zonenzuweisung einzuleiten. Das Notkerianum verpflichtet sich für diesen Fall, keine Rechtsmittel gegen ein solches Verfahren zur Änderung der Zonenzuweisung zu ergreifen. Die gleiche Massnahme behält sich die Politische Gemeinde St.Gallen vor, wenn innerhalb von 10 Jahren seit Rechtskraft der Zonenplanänderung kein rechtskräftiges Bauprojekt für die mit der Zonenplanänderung Rorschacher

MA P.F.

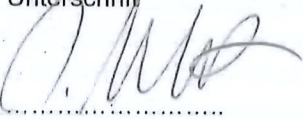
Strasse 258 (vgl. Beilage) eingezonte Fläche vorliegt. Auch für diesen Fall verzichtet das Notkerianum auf die Erhebung von Rechtsmitteln. In beiden Fällen stünde dem Notkerianum aufgrund der Änderung der Zonenzuteilung keine Entschädigung infolge Wertverlust zu.

3. Kann die Frist von 10 Jahren gemäss Ziffer 2 aus ausserordentlichen Gründen, die nicht durch das Notkerianum zu vertreten sind (insbesondere längeres Rechtsmittelverfahren gegen Baugesuch), nicht eingehalten werden, stellt die Politische Gemeinde St.Gallen in Aussicht, mit der Einleitung des Verfahrens für die Änderung der Zonenzuweisung höchstens 3 weitere Jahre zuzuwarten.
4. Das Notkerianum darf die mit der Zonenplanänderung Rorschacher Strasse 258 koordiniert bewilligte Walddrohung erst vornehmen, wenn für die Fläche eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.
5. Das Notkerianum verpflichtet sich, sämtliche Bestimmungen dieser Vereinbarung allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden und denselben die gleiche Verpflichtung zur Weiterüberbindung aufzuerlegen.

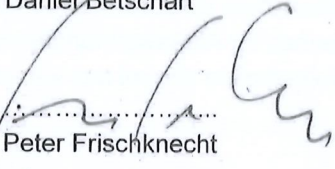
Ort, Datum

St. Gallen, 28. Juni 2019

Unterschrift



Daniel Betschart

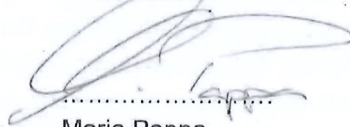


Peter Frischknecht

Ort, Datum

26. Juni 2019

Unterschrift



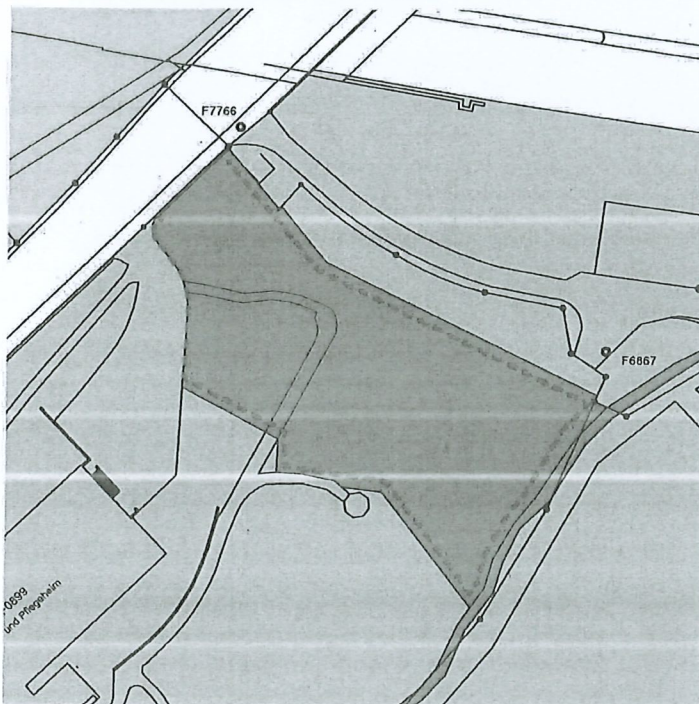
Maria Pappa

Beilage:

Zonenplanänderung Rorschacher Strasse 258 (Massstab 1:1'000)

Zonenplanänderung 1:1'000 Rorschacher Strasse 258

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Festlegungen

Bauzonen

- OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- GZA Grünzone A (Sport-, Park- und Erholungsanlagen)

Nichtbauzonen

- ueG Übriges Gemeindegebiet

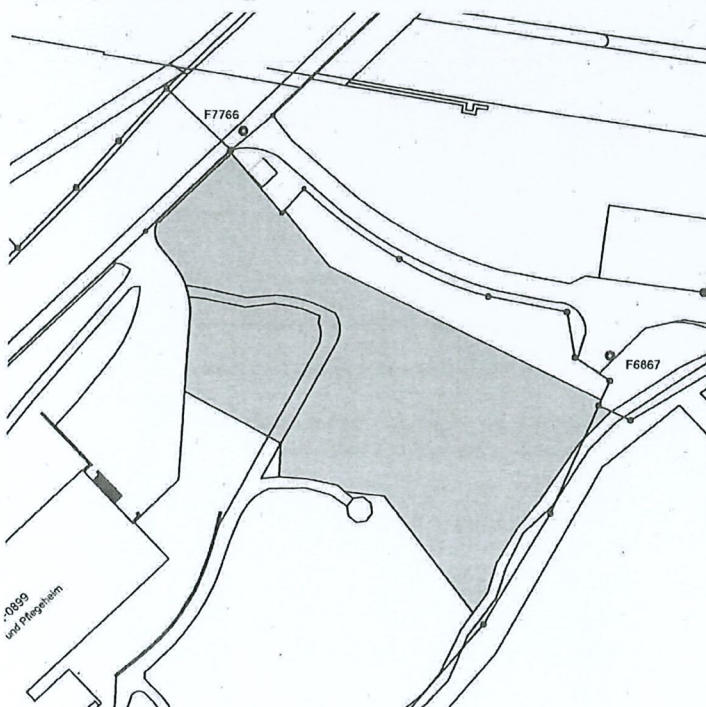
Hinweise

- Wald
- Gewässer
- Waldfeststellung

0 5 10 15 20m



Zonenplanänderung



Festlegungen

Bauzonen

- OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

0 5 10 15 20m



Handwritten signature: P.S. P.E.

Daniel Betschart

Von: Daniel Betschart
Gesendet: Montag, 16. September 2019 11:25
An: 'Scheiwiller Dominik DPB_SPB'
Betreff: AW: Zonenplanänderung Rorschacher Strasse 258; Einreichung zur Genehmigung

Sehr geehrter Herr Scheiwiller

Ich komme zurück auf unser Telefonat vom Freitagnachmittag.

Wie besprochen habe ich (vor unserem allfälligen Rechtsmittelverzicht gegen die Rodungsbewilligung) die verschiedentlich vorliegenden Dokumente vertieft geprüft. Dabei ist mir aufgefallen, dass die Rodungsbewilligung dahinfällt, wenn die Rodung nicht „bis Ende 2023“ ausgeführt ist (vgl. Ziff. 2 jenes Dispositivs). Diese (potentiell allzu kurze) Befristung kollidiert mit den zeitlichen Prämissen gemäss unserem Vertrag betreffend die Sicherstellung der Verfügbarkeit des Bodens als Bauland vom 26./28. Juni 2019. In jener Ziff. 4 hatten wir vereinbart, dass die Waldrodung erst vorgenommen werden kann, wenn für die Fläche eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, wofür uns gemäss dortiger Ziff. 2 bzw. 3 mindestens 10 Jahre eingeräumt wurde. Wie können wir diesen Konflikt lösen? Dass die Bewilligungen zeitlich beschränkt und miteinander verknüpft werden, dürfte durchaus zielführend sein. Insoweit schiene mir eine Widererwägung der Rodungsbewilligung durch das Kantonsforstamt opportun (Dahinfallen der Rodungsbewilligung im Einklang mit Ziff. 4 unseres Vertrags vom 26./28. Juni 2019 zzgl. einer „Zusatzfrist“ von 6 Monaten, d.h. 10.5 Jahre seit Rechtskraft der Zonenplanänderung). Wie sehen Sie das?

Gerne können wir uns nochmals telefonisch austauschen. Heute Nachmittag bin ich büroabwesend, rufe Sie aber gerne morgen an, wenn Sie verfügbar sind?

Im Weiteren danke ich Ihnen im Voraus für die gelegentliche Überlassung der drei Beilagen zur Rodungsverfügung gemäss Ziff. 5 jenes Dispositivs sowie der bereits erwähnten Genehmigungsverfügung des AREG.

Neuerlich besten Dank für Ihre geschätzten Bemühungen, in der Überzeugung, auch in diesem letzten offenen Punkt eine allseits passende Lösung zu erzielen.

Freundliche Grüsse

Daniel Betschart
lic. iur. HSG
Rechtsanwalt & Notar

K & B Rechtsanwälte
Freudenbergstrasse 24
CH - 9242 Oberuzwil

Tel +41 71 955 99 88
Fax +41 71 955 99 89
Web www.kb-lawyers.ch

Von: Scheiwiller Dominik DPB_SPB [mailto:Dominik.Scheiwiller@stadt.sg.ch]
Gesendet: Freitag, 13. September 2019 16:19
An: Daniel Betschart
Betreff: AW: Zonenplanänderung Rorschacher Strasse 258; Einreichung zur Genehmigung

Sehr geehrter Herr Betschart

Besten Dank für die Information. Ich denke es macht Sinn, dass wir nochmals kurz telefonieren.

Da ich Sie nicht mehr erreichen konnte, werde ich es am Montag wieder probieren.

Ich wünsche Ihnen ein schönes Wochenende

Freundliche Grüsse

Daniel Betschart

Von: Buob Stefan VD-KFA <Stefan.Buob@sg.ch>
Gesendet: Freitag, 27. September 2019 14:56
An: Daniel Betschart
Cc: Scheiwiller Dominik DPB_SPB
Betreff: AW: Zonenplanänderung Rorschacherstrasse 258, Rodung

Sehr geehrter Herr Betschart

Zum Buchstaben b habe ich noch folgende Präzisierung:

Wir gehen davon aus, dass das BAFU mit der Rodungsbewilligung vollumfänglich einverstanden ist. Ich werde mich noch bei der zuständigen Person erkundigen (momentan nicht erreichbar, da auf der Jagd). Ich melde mich, sobald ich eine positive Rückmeldung von BAFU bekommen habe.

Freundliche Grüsse
Stefan Buob

Von: d.betschart@kb-lawyers.ch <d.betschart@kb-lawyers.ch> **Im Auftrag von** Daniel Betschart Signiert von K & B Rechtsanwälte
Gesendet: Donnerstag, 26. September 2019 19:10
An: Buob Stefan VD-KFA <Stefan.Buob@sg.ch>
Cc: Scheiwiller Dominik DPB_SPB <Dominik.Scheiwiller@stadt.sg.ch>
Betreff: AW: Zonenplanänderung Rorschacherstrasse 258, Rodung [signed OK]

Sehr geehrter Herr Buob

Vielen Dank für Ihre untenstehende Mail und Ihre zweckdienliche, lösungsorientierte Zusicherung, die wir schätzen und gerne so entgegennehmen.

Zum ewigen Gedächtnis erlaube ich mir folgende ergänzende Bemerkungen dazu:

- a) Mit Verweis auf lit. B des Sachverhalts Ihrer Bewilligung möchte ich festhalten, dass nicht der Verein Notkerianum Betreuen Pflegen Wohnen (vormals Alters- und Pflegeheim Notkerianum), sondern dessen Tochterunternehmen Notkerianum Alterswohnungen Genossenschaft (vormals Genossenschaft Alterswohnungen Notkerianum St. Gallen) in den letzten Jahren zwei Neubauten für Alterswohnungen realisiert hat. Den gegenständlichen 3. Neubau wird aller Voraussicht nach wiederum die Notkerianum Alterswohnungen Genossenschaft (und nicht der Verein) erstellen. Gerne gehen wir von Ihrem Einverständnis aus, dass Ihre Zusicherung insb. auch für unsere Genossenschaft gilt, wobei dies mutmasslich gar nie von Relevanz sein wird.
- b) Herr Scheiwiller von der Stadt hat uns überdies wissen lassen, dass das BAFU mit den vorliegenden Prämissen ebenfalls vollumfänglich einverstanden ist und keine wie auch immer gearteten Einwände dagegen hat.

Wie mit Herrn Scheiwiller besprochen werde ich somit nach Einholung des entsprechenden Vorstandsbeschlusses gegenüber der Stadt gerne unser Einverständnis mit der Rodungsbewilligung samt Mehrwertentschädigung erklären. Voraussichtlich per 1. November 2019 ergeht anschliessend der Inkraftsetzungsbeschluss des Stadtrates St. Gallen.

Namens des Notkerianum danke ich Ihnen vielmals für Ihre geschätzten Bemühungen in dieser Angelegenheit und die jederzeit angenehme Zusammenarbeit.

Freundliche Grüsse

Daniel Betschart, Präsident
Notkerianum Betreuen Pflegen Wohnen (vormals Alters- und Pflegeheim Notkerianum
Notkerianum Alterswohnungen Genossenschaft (vormals Genossenschaft Alterswohnungen Notkerianum St. Gallen)

Daniel Betschart

lic. iur. HSG
Rechtsanwalt & Notar

K & B Rechtsanwälte
Freudenbergstrasse 24
CH - 9242 Oberuzwil

Tel +41 71 955 99 88
Fax +41 71 955 99 89
Web www.kb-lawyers.ch

Von: Buob Stefan VD-KFA [<mailto:Stefan.Buob@sg.ch>]

Gesendet: Mittwoch, 25. September 2019 14:38

An: Daniel Betschart

Betreff: Zonenplanänderung Rorschacherstrasse 258, Rodung

Sehr geehrter Herr Betschart

Von der Stadt St.Gallen wurden wir auf den "Vertrag betreffend die Sicherstellung der Verfügbarkeit des Bodens als Bauland im Zusammenhang mit der Zonenplanänderung Rorschacher Strasse 258" aufmerksam gemacht. Darin ist festgehalten, dass sich die Stadt St.Gallen vorbehält ein Verfahren für die Änderung der Zonenzuweisung einzuleiten, wenn innert 5 Jahr kein Baugesuch oder innert 10 Jahren kein rechtskräftiges Bauprojekt vorliegt. Die Rodungsbewilligung bis Ende 2013 befristet. Die Fristen korrespondieren nicht.

Wir belassen die gesetzte Frist in der Rodungsbewilligung vorerst, können dem Verein Alters- und Pflegeheim Notkerianum aber zusichern, dass die Frist bei Bedarf bis Ende 2029 angepasst werden kann. Der Verein hat ein entsprechendes Gesuch zu stellen, wenn sich abzeichnet, dass der Rodungstermin nicht eingehalten werden kann.

Freundliche Grüsse
Stefan Buob
Forstingenieur

T 058 229 35 05
M 078 792 49 40
stefan.buob@sg.ch

Kanton St.Gallen
Volkswirtschaftsdepartement
Kantonsforstamt
Davidstrasse 35
9001 St. Gallen

Diese Meldung wurde mit dem [PrivaSphere](#) Mail Signatur Service signiert.