

Baugesuch Tiny Haus
Speicherstrasse 171
9042 Speicher

Schriftliche Ergänzungen

Vorbemerkungen

1.
Das Tiny Haus ist im Moment neben dem Wohnhaus abgestellt (siehe Fotos) und würde nach der Baubewilligung an den in den Plänen bezeichneten Ort verschoben werden.
2.
Es verfügt über keine Nasszelle und benötigt keinen Anschluss an die Kanalisation: Frisch- und Brauchwasser für die Küche wird über grosse Flaschen zu- und abgeführt, als Bad dient eine der Nasszellen im Haupthaus. Strom wird vom Haupthaus und von der St.Galler Solar Community (Anlage auf dem Dach der Eishalle Lerchenfeld) bezogen.
3.
Gemäss Besprechung mit Herrn Wenig und Herrn Kuschel von Umwelt und Energie St.Gallen ist der Wärmeschutz dank der vorhandenen Dämmung sichergestellt und der Holzofen kann mit kleinen Anpassungen weiter betrieben werden. Die geltenden Brandschutzabstände sind einzuhalten. Ein Energienachweis des Tiny Hauses im jetzigen Zustand wird nachgereicht.

Rechtliches

4.
Gemäss Auskunft per Mail vom 2.3.22 von Herrn Frank Aberhalden, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, wird die neue aBGF des Tiny Hauses als Erweiterung des Gebäudes Assek.-Nr.F0533 beurteilt. Dieses wird gem. Art.24c Abs.1 RPB in seinem Bestand grundsätzlich geschützt. Nach Art.24c Abs.2 und 3 kann es zudem, mit Bewilligung der Behörde, massvoll erweitert werden.

Art. 24c Abs.1-3 RPG

- 1
Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.
- 2
Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind.
- 3
Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinne des Bundesrechts wurde. Der Bundesrat erlässt Vorschriften, um negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu vermeiden.

5.
Gemäss Art. 42 Abs.3 Bst.b RPV kann eine Erweiterung, unter der Voraussetzung von Art.24c Abs.4 RPG, ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen, solange diese weder 30% der Gesamtfläche (aBGF + aNGF) noch 100m² überschreiten. Mit rund 13.5m² neuer aBGF bleibt das Tiny Haus weit unter diesen Werten.

Art. 42 Abs.3 Bst.b RPV

3

Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. In jedem Fall gelten folgende Regeln:

b.

Unter den Voraussetzungen von Artikel 24c Absatz 4 RPG kann eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall sowohl bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100m² überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet.

6.

Durch das Abstellen des Tiny Hauses erfolgt eine Veränderung am äusseren Erscheinungsbild. Diese ist nach Art. 24c Abs.4 RPG zulässig, wenn sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung nötig ist.

Das Tiny Haus ist in sich eine zeitgemässe Wohnnutzung; Eine sorgfältige Entwicklung dieser Kleinwohnformen kann eine Alternative zu den vorherrschenden klassischen Einfamilienhäusern hervorbringen, mit dem Vorteil der ökonomischeren Landnutzung, des geringeren Ressourcenverbrauchs für Erstellung und Betrieb und der Möglichkeit zu mehr sozialem Austausch.

Art. 24c Abs.4 RPG

4

Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern.

7.

Das Tiny Haus stellt mit seinen geringen Abmessungen und seiner Materialisierung eine massvolle Erweiterung im Sinne von Art. 42 Abs.1 RPV dar: Es tritt als untergeordnetes Nebengebäude in Erscheinung, vergleichbar mit einem Hühnerstall, einem Holzlager oder einem landwirtschaftlichem Materialschuppen, wodurch die Identität des Ortes erhalten bleibt.

Art. 42 Abs.1 RPV

Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.

Weitere Erwägungen

8.

Der Teil der Parzelle, auf welchem das Tiny Haus stehen würde, ist auf allen vier Seiten von der umgebenden Landschaft abgetrennt: Im Südwesten durch die Kantonsstrasse, im Südosten durch das Haupthaus Assek.-Nr. F0533, im Nordosten und Nordwesten durch die Zugangsstrasse, welche auch das Grundstück F6023 erschliesst.

9.

Im Geoportal ist dieser Bereich als 'Gartenanlage' klassifiziert, die zum Haupthaus gehört. Dies entspricht dem Charakter dieser Wohnform, bei der der Garten zur teilweisen Selbstversorgung genutzt wird.

10.

Beim Tiny Haus handelt es sich um eine relativ neue Wohnform, für die es in den Gesetzen noch keine adäquate Grundlage gibt. In diesem Sinne wäre es für den Gesuchsteller auch eine Alternative, eine befristete Bewilligung, z.B. für 5 Jahre, zu beantragen.

Chronologie

- 05.12.1957: Autolackiererei im UG wird nachträglich bewilligt
- 01.07.1972: Auf dem landwirtschaftlich geschätzten Grundstück Nr.1994 befinden sich das Wohnhaus mit Wirtschaft 'zur Landscheide', die freistehende Scheune Assek.-Nr. 534 und das Brunnenhaus Assek.-Nr. 5035
- 30.5.1986: Der Parkplatz südöstlich der Liegenschaft (ca.79m²) wird mit Beschluss Nr. 939 bewilligt
- 1997: Der Betrieb der Autolackiererei im UG wird eingestellt
- 1998: Das Wohnhaus mit Restaurant und die Scheune werden vom landwirtschaftlichen Stammgrundstück Nr. 1994 mit dem nichtlandwirtschaftlichen Grundstück Nr. F5782 abparzelliert. Das Grundstück liegt nach dem Zonenplan der Stadt St.Gallen in der Landwirtschaftszone und somit ausserhalb der Bauzonen
- 21.04.2015: Bewilligung zur Umnutzung der ehemaligen Gaststuben und des Untergeschosses gem. Entscheid zu Baugesuch Nr.52'982 (keine Erweiterung der aBGF durch die Umnutzung): Umnutzung der ehemaligen in Wohnräume Umnutzung des Herren WCs in einen Waschraum, Umnutzung des Untergeschosses in einen Proberaum für Musikaufnahmen für die Bewohner des Hauses (ca.105m²). Siehe Grundrisse
- 23.06.2015: Abbruch Scheune Assek.Nr. F0534 gem. Entscheid zum Baugesuch Nr.53'234.