

Mitwirkungsverfahren: Wendeplatz Hohrietrain

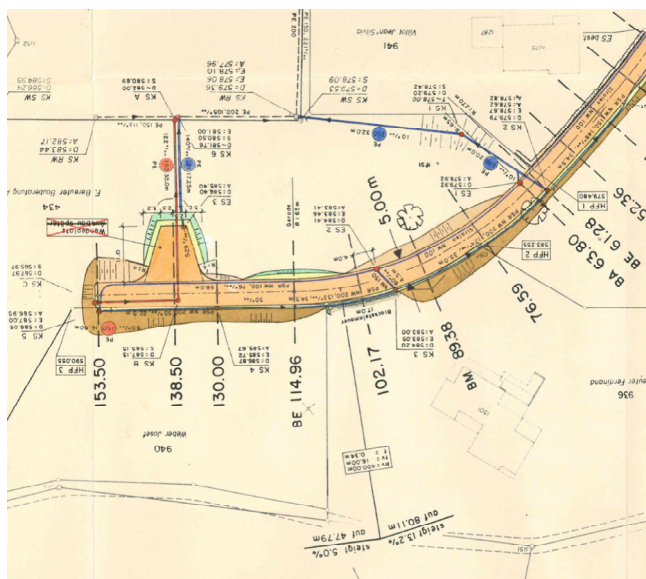
Ausgangslage

Die Grundstücke Nr. 1648, 1649 und 940 im Gebiet Hohrietrain befinden sich in der Wohnzone W2a und können bis heute nicht bebaut werden, weil sie nicht hinreichend erschlossen sind. Nach Art. 67 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) gilt ein Grundstück als erschlossen, wenn eine hinreichende Zu- und Wegfahrt sowie die Versorgung und Entsorgung gewährleistet sind. Derzeit verfügt die Strasse Hohrietrain nur über einen provisorischen Wendeplatz auf einem privaten Grundstück. Dieser ist weder als Strasse klassiert noch anderweitig rechtlich gesichert.

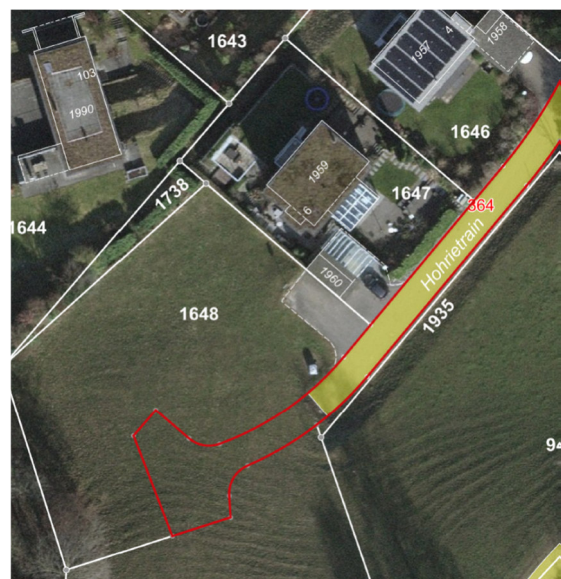
Die Gemeinde ist gesetzlich verpflichtet, Bauzonen mit den notwendigen Erschliessungsanlagen auszustatten (Art. 19 Abs. 2 RPG, Art. 11 PBG). Damit die hinreichende Erschliessung im Sinne von Art. 67 PBG bejaht werden kann, ist eine klassierte Wendemöglichkeit für Fahrzeuge erforderlich.

Vorgeschichte

Im Jahr 1995 erliess der Gemeinderat das ursprüngliche Strassenbauprojekt zur Erschliessung des Gebietes Hohrietrain (siehe unten links).



Strassenprojektplan 1995



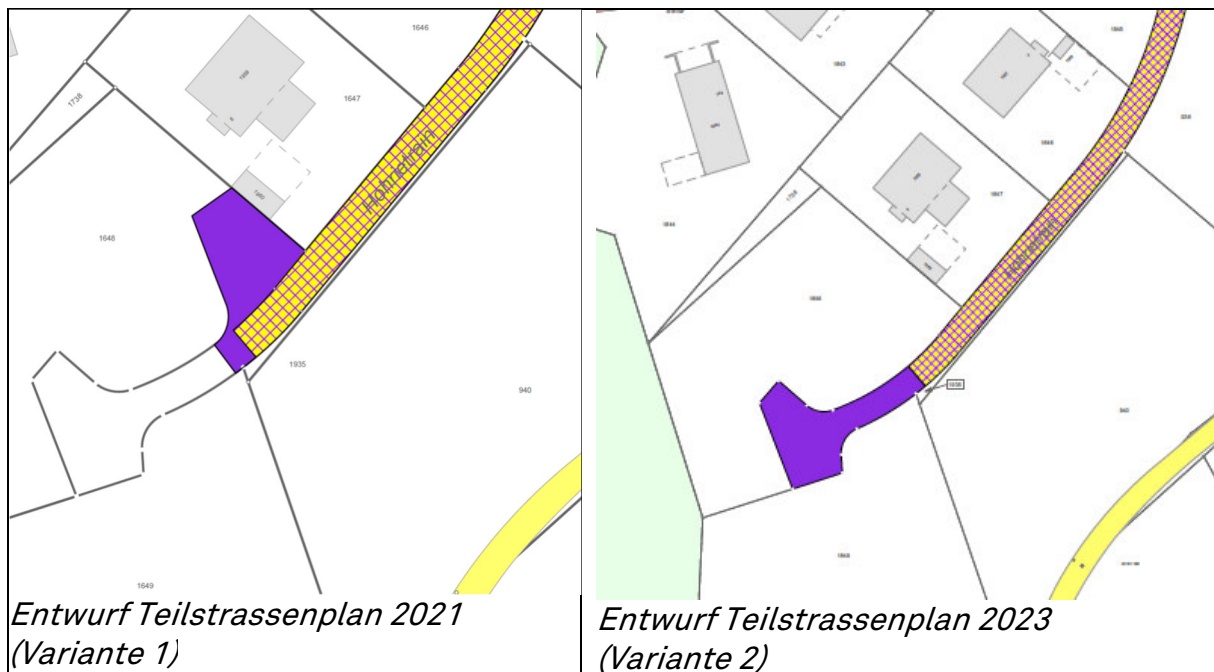
Tatsächliche Ausführung mit Ausparzellierung

Das Strassenprojekt wurde aus heute nicht mehr bekannten Gründen nicht fertiggestellt und in die Strassenparzelle ein Wendehammer an einer anderen Stelle - als in den Strassenplänen vorgesehen - einbezogen (siehe oben rechts). Dieser Wendehammer im hintersten Strassenabschnitt wurde jedoch nie realisiert. Dafür wären ein Geländeeingriff und eine Landbeanspruchung in massivem Umfang nötig gewesen.

Auf Gesuch hin nahm der Gemeinderat die im Strassenplan 1995 vorgesehene Anordnung der Wendeanlage wieder auf und erliess im Jahr 2006 den Teilstrassenplan «Erweiterung Erschliessungsstrasse Hohrietrain» (genehmigt vom kantonalen Baudepartement am 31. Mai 2006). Dieser Teilstrassenplan ist bis heute rechtskräftig, wurde aber nie umgesetzt. Weil die Anforderungen an eine hinreichende Erschliessung zwischenzeitlich durch die Rechtsprechung verschärft wurden, kann dieser auch nicht mehr ausgeführt werden.

Aufgrund eines Antrags im Jahr 2020 zur Fertigstellung der Erschliessungsstrasse Hohrietrain wurde die Angelegenheit wieder an die Hand genommen. Der Wendehammer wurde - wie ursprünglich vorgesehen - an der östlichen Grenze des Grundstücks Nr. 1648 geplant, wo er sich auf ein Minimum an Platzbedarf beschränken lässt.

Bisher standen zwei Varianten zur Diskussion. Bei der ersten Variante war vorgesehen, die Fertigstellung im Sinn des ursprünglichen Strassenprojektes auszuführen. Bei der zweiten sollte der Wendehammer in der bereits ausgeschiedenen Strassenparzelle positioniert werden.



In diesem Sinn fasste der Gemeinderat anlässlich seiner Sitzung vom 24. September 2024 den Entschluss, das Strassenbauprojekt Variante 2 zurückzuziehen. Dies, weil der Bau der Wendeanlage im hintersten Strassenabschnitt aufgrund der steilen Hanglage mit einem unverhältnismässig hohen baulichen Aufwand und Kosten verbunden wäre.

Nachfolgend stellt der Gemeinderat darum das Projekt «Ausbau Wendeanlage Hohrietrain (Variante Ost neu)» vor. Dieses basiert auf der vorgenannten Variante 1.

«Ausbau Wendeanlage Hohrietrain (Variante Ost neu)»

Die Projektvariante «Ost neu» sieht die Errichtung einer Wendeanlage im östlichen Teil des Grundstücks Nr. 1648 und die Aufklassierung der Hohrietrainstrasse von einer Gemeindestrasse 3. Klasse zu einer Gemeindestrasse 2. Klasse vor.



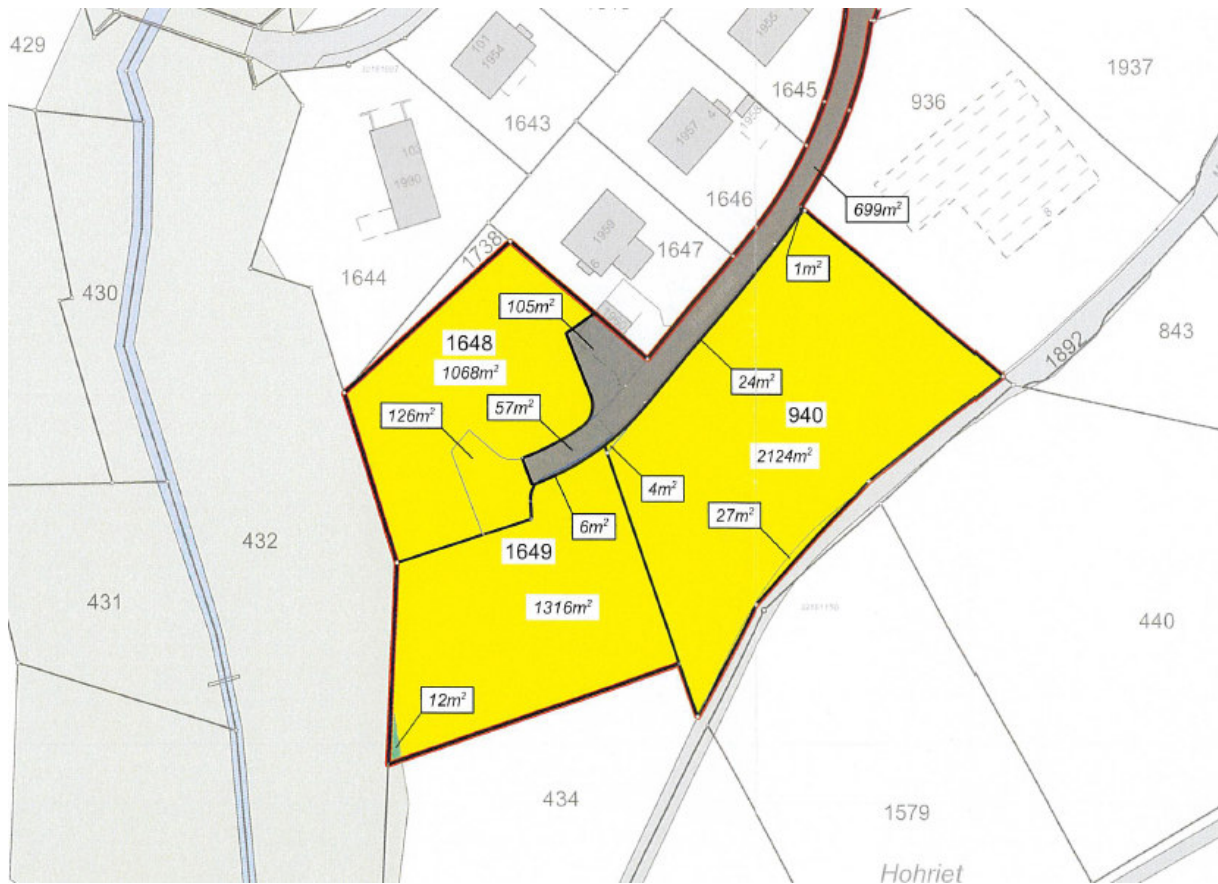
Entwurf Teilstrassenplan 2024

Die Vorteile liegen auf der Hand: An diesem Standort existiert bereits eine private Wendefläche, die jedoch bisher nicht als öffentliche Strasse klassiert ist. Im Vergleich zur zurückgezogenen Variante 2 ist die Umsetzung der neuen Projektvariante bautechnisch zweckmässiger und wesentlich kostengünstiger.

Im Rahmen des Projekts wird der im Jahr 2006 erlassene, aber nicht mehr umsetzbare Teilstrassenplan aufgehoben.

Landumlegung

Mit der Umsetzung des Strassenprojekts («Variante Ost neu») geht eine Landumlegung einher. Deren Zweck ist, den Landbedarf für die Fertigstellung der Strasse zu gewährleisten.



Ausschnitt Bericht zur Landumlegung Hohrietrain, Neubestand mit Teilflächen

Die Landumlegung sieht vor, dass das Strassengrundstück Nr. 1651 - als Gemeindestrasse 2. Klasse - durch die Gemeinde übernommen wird. Ebenso werden die Fläche für den geplanten Wendepunkt Ost und die Fläche am Ende der heutigen Strassenparzelle, welche in der Form eines Wendepunktes ausgeschieden wurde, mit dem Grundstück Nr. 1648 abgetauscht.

Für die beabsichtigte Landumlegung liegt ein detaillierter Bericht vor. Dieser hält wertmässig die sich als Folge der Landumlegung ergebenden Mehr- und Minderzuteilungen (in CHF) je Parzelle fest. Der Bericht bildet damit die Basis für Entschädigungen an Grundeigentümer, welche im Rahmen der Landumlegung Land abgeben, sowie für die Zahlungen durch Grundeigentümer, welche im Rahmen der Landumlegung Land zugeschlagen erhalten.

alter Bestand									neuer Bestand			
GS-Nr.	Eigentümer	Fläche	Wert	Wert abzugsfreie Flächen	Wert abzugspflichtige Flächen	Allgemeiner Abzug %	plus Wert abzugsfreie Flächen	Anspruchs- wert	GS-Nr.	Fläche	Wert	Mehr-/ Minderzu- teilung
						3,5384						
1651	subj.-dingl. ME	*1	882	219 600	0	219 600	7 770	0	211 830	1 651	0	211 830
1935	Polit. Gde Rorschacherberg	29	2 900	0	2 900	103	0	2 797	1 935	0	0	2 797
1648	Bereuter	1 173	1 407 600	0	1 407 600	49 807	0	1 357 793	1 648	1 194	1 432 800	-75 007
1649	Bereuter	1 334	1 586 400	0	1 586 400	56 133	0	1 530 267	1 649	1 328	1 579 200	-48 933
940	Weber	2 151	2 548 800	0	2 548 800	90 187	0	2 458 613	940	2 156	2 549 300	-90 687
	Polit. Gde Rorschacherberg								*2	9000	892	0
		5 569	5 765 300	0	5 765 300	203 999	0	5 561 301		5 570	5 561 300	1
	*1 subj.-dingl. ME											
	GS 1649: Bereuter	2/9	47 073	Rundungsdifferenz 1 m2 durch Teilflächen der amtlichen Vermessung								
	GS 1648: Bereuter	2/9	47 073									
	GS 1647: Gervasio Lüscher	1/9	23 537									
	GS 1646: Biehle	1/9	23 537									
	GS 1645: Schmid	1/9	23 537									
	GS 1650: Krkoska	2/9	47 073									
			211 830									

Auszug aus Landumlegungsbericht, Beilage 12

Mitwirkungsverfahren

Für das Strassenprojekt wird vom 29. November bis 30. Dezember 2024 ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt, um die Anliegen der Bevölkerung hierzu aufzunehmen. Alle Unterlagen zum Projekt finden Sie auf der Mitwirkungsplattform der Gemeinde unter www.mitwirken-rorschacherberg.ch oder als Aushang im Gemeindehaus.

Die Gemeinderatskanzlei nimmt sachliche Anregungen zum Projekt bis zum Fristende gerne über die Onlineplattform oder per Post entgegen.

Der Gemeinderat