



16. Februar 1999

L.

Gemeinde Speicher: Ergänzung Art. 8 Sonderbauvorschriften Quartierplan Unterwilen III;  
Genehmigung

---

(vgl. Trakt. Nr. 464 vom 7. November 1989)

Dem Bericht der Baudirektion vom 4. Februar 1999 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 27. Januar 1999 ersucht der Gemeinderat Speicher ein zweites Mal um die Genehmigung der Änderung des obenerwähnten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat.

### Sachlage

1. Der Quartierplan Unterwilen III wurde vom Regierungsrat am 7. November 1989 genehmigt. Die erste Etappe oder gut die Hälfte des Gebietes ist bis heute überbaut. Eine Mehrausnützung war nach dem alten Baureglement von 1983 nicht vorgesehen. Nach Art. 8 der geltenden Sonderbauvorschriften sind jedoch bei der Ausparzellierung Ausnützungsverlagerungen im Rahmen der zulässigen Gesamtausnützung des Quartierplangebietes möglich.

Gestützt darauf räumte der ursprüngliche Grundeigentümer der Parzelle Nr. 520 den Eigentümern der überbauten Parzellen eine Ausnützungs-Dienstbarkeit (Ausnützungstransfer) zu Lasten der Parzelle Nr. 520 ein, die im Grundbuch angemerkt wurde.

2. Am 16. Dezember 1997 wurde der bis heute unüberbaute Teil des Quartierplangebietes von der Firma R. Dudler AG, Staad SG erworben.
3. Nachdem verschiedene Grundeigentümer in Bezug auf ihre Berechtigung für die bauliche Ausnützung ihres Grundstückes und auch die Käuferschaft R. Dudler über die für das Restland zur Verfügung stehende Ausnützungsziffer Bescheid haben wollten, erliess die Baukommission Speicher eine Ausnützungsziffer-Feststellungsverfügung. Da diese Feststellungsverfügung nur den öffentlich-rechtlichen Aspekt betraf, die Eigentümer aber mit der vorhergehenden Eigentümerschaft des Restlandes Parz. Nr. 520 privatrechtliche Dienstbarkeiten betreffend Ausnützungsziffer-Berechtigungen abgeschlossen und im Grundbuch eingetragen haben, ergaben sich Unstimmigkeiten, weshalb gegen die erwähnten Feststellungsverfügungen beim Gemeinderat verschiedene Rekurse erhoben wurden, die noch pendent sind.

4. Im Rahmen der Rekursbehandlung strebt die Gemeinde eine Neuregelung der Ausnützungsziffer der Bebauung an. Der Erwerber des bis anhin unüberbauten Teils der Parzelle Nr. 520 teilt das erworbene Land in zwei Grundstücke auf. Während der grosse zusammenhängende Teil (neu Parz. Nr. 1584) im Eigentum der Firma Dudler bleibt, wird das nicht mehr benötigte Restland der Parz. Nr. 520 (1'562 m<sup>2</sup>) den übrigen zwölf Grundeigentümern unentgeltlich zu Miteigentum abgetreten.

Diese Landabtretung reicht nach den Ausführungen der Gemeinde aus, damit die bereits realisierten Bauten im aktuellen Ausbaustandard die Ausnützungsziffer einhalten, ohne dass dafür zusätzliches Land der Parzelle Nr. 520 (neu Parzelle Nr. 1584) in Anspruch genommen werden muss.

5. Aufgrund der seinerzeit eingetragenen Ausnützungs-Dienstbarkeiten bestehen aber weitergehende Erwartungen der im Grundbuch Berechtigten. Um weitere rechtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden und um nicht das Restgrundstück Parzelle Nr. 1584 der Firma Dudler AG weiter in Anspruch nehmen zu müssen, will der Gemeinderat, gestützt auf Art. 6 des neuen Baureglementes 1993, eine Mehrausnützung von 10 % gewähren. Betroffen sind die bereits überbauten Parzellen im Quartierplangebiet, die Grundstücke Nr. 520 (1. Etappe und nach Abparzellierung von Parzelle Nr. 1584), Nr. 1459 sowie Nrn. 1467 bis 1477. Entsprechend soll Art. 8 der Sonderbauvorschriften ergänzt werden.
6. Die Änderung wurde am 16. Dezember 1997 vom Gemeinderat beschlossen und am 20. Januar 1998 erstmals zur Genehmigung eingereicht.
7. Mit Entscheid vom 17. März 1998 stellte der Regierungsrat fest, dass das Einvernehmen der angrenzenden Grundeigentümer zur geplanten Änderung fehlte und somit eine nach Art. 51 Abs. 3 EG zum RPG wesentliche Voraussetzung für eine Genehmigung durch den Regierungsrat nicht erfüllt war. Entsprechend konnte die Ergänzung von Art. 8 der Sonderbauvorschriften Quartierplan nicht genehmigt werden. Gleichzeitig wurde jedoch aus materieller Sicht festgehalten, dass unter Würdigung der gesamten Umstände die nachträgliche Gewährung einer Mehrausnützung ausnahmsweise zugelassen werden kann.
8. Diese Tatsache veranlasste die Gemeinde Speicher, das Gebiet planlich zu bezeichnen, für das die neue Sonderbaubestimmung über die Mehrausnützung gelten soll. Zudem wurde erwähnte Planänderung vom 14. Dezember 1998 bis 14. Januar 1999 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

## **Erwägungen**

### *1. Formelles*

- 1.1 Gemäss Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG (bGS 721.1) treten Baureglemente und Nutzungspläne mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen.
- 1.2 Mit der öffentlichen Auflage der Planänderung wurde der Miteinbezug und die Information der angrenzenden Grundeigentümer sichergestellt. Die wesentlichen for-

mellen Voraussetzungen gemäss Art. 51 Abs. 3 EG zum RPG für eine Genehmigung sind somit erfüllt.

## 2. *Materielles*

- 2.1 Nach Art. 6 BauR kann in den Sonderbauvorschriften der Sondernutzungspläne eine Mehrausnützung von maximal 10 % der Grundaussnützung in Aussicht gestellt werden, wenn ein Bauvorhaben verwirklicht werden soll, das insbesondere ortsbau-lich und architektonisch wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aufweist. Die Mehrausnützung wird dabei in der Regel erst im Baubewilligungsverfahren für ein konkret vorliegendes Projekt gewährt, dessen Ausführung gesamthaft gesichert ist.

Wie aus dieser Bestimmung ersichtlich ist, ist es nicht üblich und eigentlich nicht vorgesehen, dass für ein bereits überbautes Gebiet nachträglich eine Mehrausnützung gewährt wird. Da zum Zeitpunkt der Genehmigung des Quartierplanes 1989 gemäss altem Baureglement kein Ausnützungsbonus vorgesehen war, stellt sich allenfalls die Frage, ob dem Quartierplan nach neuem Recht ein Bonus gewährt werden könnte.

- 2.2 Neben den Baubereichen regelt der Quartierplan insbesondere die zentrale Erschliessung und die konzentrierte Parkierung in Tiefgaragen. Daneben werden grosszügige Gemeinschaftsflächen und Kinderspielplätze mit Baumbestand festgelegt. Das Gesamtkonzept weist damit Qualitätsmerkmale auf, für die eine Mehrausnützung in Aussicht gestellt würde.

Da die nachträglich gewährte Mehrausnützung lediglich in den engen Grenzen der bereits überbauten Baubereiche und unter Einhaltung der übrigen Sonder- und Regelbauvorschriften realisiert werden kann und die Freiflächen sowie die zentrale Erschliessung und Parkierung gesichert bleiben, wird die Qualität des Gesamtkonzeptes durch eine Mehrausnützung nicht grundlegend in Frage gestellt. Ob die Mehrausnützung im einzelnen tatsächlich realisiert werden kann, konnte nicht geprüft werden. Unter Würdigung der gesamten Umstände kann die nachträgliche Gewährung einer Mehrausnützung ausnahmsweise zugelassen werden.

- 2.3 Aus materieller Sicht kann die Änderung der Sonderbauvorschrift zur Genehmigung beantragt werden.

## **Antrag**

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1, Art. 11 Abs. 2, Art. 21 Abs. 3 und Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG, folgende Anträge:

1. Die Änderung des Quartierplanes Unterwilen III sei zu genehmigen.
2. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 500.-- zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Amtsblatt (Ziffer 1).

**Rechtsmittel**

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht (Adresse: Verwaltungsgericht des Kantons Appenzell A.Rh., Postfach, 9043 Trogen) weitergezogen werden. Die schriftliche Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 9 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsgerichtsbarkeit, bGS 143.6).

Auszug an    Baudirektion  
                 Sekretariat Baudirektion  
                 Zentralstelle für Baugesuche \*  
                 Kantonales Planungsamt \*  
                 Gemeinderat Speicher \*\*

- \*) 1 Expl. Quartierplan mit Genehmigungsvermerk, Planungsbericht und Vereinbarungen vom 18. Dezember 1997
- \*\*) 1 Expl. Quartierplan mit Genehmigungsvermerk, Planungsbericht, Vereinbarungen vom 18. Dezember 1997 und Rechnung

*Im Auftrag des Regierungsrates  
Der Ratschreiber:*



Versandt am    **25. Feb. 1999**