



Geht zur ☐ Vernehmlassung / ☒ Kenntnis an:	
<i>Hochbauamt</i>	
<i>(Original, mit Rechnung u. allen Beilagen)</i>	
<i>Assistenten Hochbau</i>	
<i>Gemeinderat "Fischgeschäft"</i>	
E 29. JAN. 1997	
Gemeindekanzlei Herisau	<i>B.</i>

21. Januar 1997

L.

Gemeinde Herisau: Quartierplan Säge, Teiländerung der Sonderbauvorschriften; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 23. Dezember 1996 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 5. Dezember 1996 ersucht der Gemeinderat Herisau um die Genehmigung der obengenannten Teiländerung des Quartierplanes Säge durch den Regierungsrat.

Sachlage

1. Der heute rechtsgültige Quartierplan wurde am 11. September 1984 vom Regierungsrat genehmigt. Er umfasst ein Gebiet in Wilen zwischen der Alpsteinstrasse und der Appenzellerbahn. Die jetzige Änderung sieht den Verzicht auf die Ausnützungsziffer im Quartierplan vor, da diese neu im Baureglement festgelegt ist.
2. Am 3. Juli 1996 nahm das Planungsamt im Sinne einer Vorprüfung zum Änderungsentwurf Stellung.
3. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 30. Oktober bis 28. November 1996. Gegen die Quartierplanänderung sind keine Einsprachen eingegangen.
4. Gemäss Art. 27 Abs. 2 N 11 der Gemeindeordnung der Gemeinde Herisau ist für den Erlass der Sondernutzungspläne der Gemeinderat zuständig.

Erwägungen

1. Formelles

- 1.1 Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff. des EG zum RPG (bGS 721.1) sind erfüllt.

2. Materielles

Gemäss Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG treten Nutzungspläne mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Nach Art. 51 Abs. 2 EG zum RPG ist für Änderun-

gen an Nutzungsplänen und Baureglementen das gleiche Verfahren durchzuführen wie für deren Aufstellung. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen.

- 2.1 Bei der seinerzeitigen Festlegung der Ausnützungsziffern im Quartierplan wurde von einem vorgängig erarbeiteten Überbauungskonzept ausgegangen. Jener Teil, der nach neuem Zonenplan in der Kernzone 4 liegt, ist bereits altrechtlich überbaut. Die Bauten weisen unausgebaute Dachgeschosse auf.

Die Eigentümer möchten diese Dachgeschosse nun ausbauen. Es sind zwei 3 1/2 - Zimmerwohnungen und eine 2 1/2 - Zimmerwohnung vorgesehen, was nach der Regelbauvorschrift des neuen Baureglementes möglich wäre, nicht jedoch aufgrund der zulässigen Ausnützung nach dem Quartierplan. Um den Ausbau zu ermöglichen hat der Gemeinderat genannte Aufhebung der Ausnützung in den Sonderbauvorschriften beschlossen, um die Voraussetzungen für einen Ausbau der Dachgeschosse zu ermöglichen.

- 2.2 Mit der Aufhebung der Ausnützung vergrössert sich die Nutzungsmöglichkeit des fraglichen Areals. Dadurch sind die Erschliessung, die Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, Geräte, Haushalte usw., die Schutzplätze, die Kinderspielplätze, die Ver- und Entsorgung, die übrige Quartierinfrastruktur sowie die Gestaltungsbestimmungen über die auszubauenden Dächer berührt. Die Gemeinde hatte Gelegenheit eine Projektstudie zur Verdichtung zu prüfen. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass der Nachweis der Einhaltung der genannten Kriterien erbracht sei (vgl. Protokoll des Gemeinderates vom 24. September 1996).
- 2.3 Ein Teil des Quartierplangebietes ist noch unbebaut und liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG3. Der Quartierplan legt für dieses Gebiet eine Ausnützung von maximal 0.6 fest. Nach Aufhebung dieser Bestimmung gilt nach Baureglement eine Ausnützung von 0.6. Bei Bauten mit einem Gewerbeanteil im Ausmass von mindestens einem Vollgeschoss darf die Ausnützungsziffer um 0.1 erhöht werden. Die Änderung ist somit geringfügig und nicht mehr als eine Anpassung an die Regelbauweise.
- 2.4 Es ist zweckmässig, nach durchgeführter Zonenplanrevision die Sondernutzungspläne auf die Übereinstimmung mit den neuen Planungsinstrumenten zu überprüfen. Vorliegend ist das fallweise erfolgt. Um den Grundsätzen der Rechtsgleichheit, der Rechtssicherheit und von Treu und Glauben gerecht zu werden, hat die Gemeinde Herisau eine Überprüfung sämtlicher Sondernutzungspläne in Aussicht genommen, um die Anpassungen nach gleichen Kriterien durchführen zu können. Da ein kurzfristiger Handlungsbedarf besteht, kann dem Gesuch, auch ohne die Gesamtüberprüfung abzuwarten, entsprochen werden.

Die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG sind erfüllt. Einer Plan- genehmigung durch den Regierungsrat steht damit nichts entgegen.

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 Teiländerung der Sonderbauvorschriften des Quartierplans Säge sei zu genehmigen.
2. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 500.-- zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Kantonskanzlei Rechtsdienst
 Zentralstelle für Baugesuche *
 Kantonales Planungsamt *
 Gemeinderat Herisau **

Beilagen: *) 1 Expl. mit Genehmigungsvermerk
 **) 4 Expl. mit Genehmigungsvermerk, Rechnung

*Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:*



Versandt am 24. JAN. 1997