



Herisau, 5. November 2012

Gemeinde Herisau
Quartierplan Toracker-Park, Änderung; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeinde Herisau vom 30. Oktober 2012 wird um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Mit Genehmigung des Departements Bau und Umwelt vom 4. März 2009 konnte der Quartierplan Toracker Park genehmigt werden. Im Rahmen der Detailprojektierung wurden die Dachterrassen der Attikageschosse neu gestaltet. Dabei sind Abstellräume und Sitzplatzüberdachungen (Witterungsschutz- und Beschattungselemente) vorgesehen, welche in den 45°-Bereich der Attikageschossdefinition gemäss Art. 4 Abs. 4 BauV ragen. Damit die Abstellräume und Sitzplatzüberdachungen in einheitlicher Form und Materialisierung ausgeführt werden, sollen die Sonderbauvorschriften mit einem entsprechenden Artikel ergänzt werden.
3. Die zur Genehmigung eingereichte Änderung des Quartierplanes wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
4. Die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 11. August bis 10. September 2012. Während dieser Frist sind keine Einsprachen eingegangen.
5. Die Änderung des Quartierplanes Toracker-Park wurde vom Gemeinderat am 25. September 2012 erlassen.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.



2. Mit den Abstellräumen und Sitzplatzüberdachungen auf den Terrassen der Attikageschosse, kann die in Art. 4 BauV definierte Definition des Attikageschosses nicht mehr eingehalten werden. Entsprechend gilt das Attikageschoss mit den vorgesehenen baulichen Änderungen neu als Vollgeschoss. Gemäss Art. 41 BauG darf im Rahmen eines Sondernutzungsplanes die Geschosshöhe in der Regel höchstens um ein Vollgeschoss von der Nutzungsplanung abweichen. Unter Berücksichtigung, dass im rechtskräftigen Quartierplan noch keine Abweichung von der Geschosshöhe in Anspruch genommen werden musste, kann vorgesehener Verletzung der Definition des Attikageschosses entsprochen werden. Mit dem Ermöglichen von Abstellräumen und Sitzplatzüberdachungen gilt das Attikageschoss neu als zusätzliches Vollgeschoss.

3. Die Realisierung der Abstellräume und Sitzplatzüberdachungen wird mit einer zusätzlichen Sonderbauvorschrift (Art. 13^{bis}) geregelt. Insbesondere wird die Ausführung in einheitlicher Form und Materialisierung verlangt.

4. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann für die vorliegende Änderung des Quartierplanes Thoracker-Park die Genehmigung erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Toracker-Park (Teiländerung 2012) wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 400.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Gemeinderat Herisau (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Rechnungswesen

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat (Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 30 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG; bGS 143.1).

Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: 06. NOV. 2012

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat