



Herisau, 22. Januar 2009

**Gemeinde Herisau
Quartierplan Schäggi; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeinde Herisau vom 25. August 2008 wird um die Genehmigung des Quartierplanes Schäggi gemäss Art. 49 BauG durch das Departement Bau und Umwelt ersucht.

2. Das fragliche Gebiet liegt an der Nordseite der Schützenstrasse und wird durch die Schäggi-Strasse sowie den Felsenweg begrenzt. Der Quartierplanperimeter umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5'980m² und liegt in den rechtskräftigen Nutzungszonen W2, W3 und WG3; grösstenteils mit Quartierplanpflicht gemäss Zonenplan. Es besteht die Absicht, das Gebiet mit drei Doppelmehrfamilienhäusern zu überbauen. Zum heutigen Zeitpunkt ist die Fläche unüberbaut, mit Ausnahme eines abzureissenden freistehenden Gebäudes auf Parzelle Nr. 802. Das umliegende Gebiet ist grösstenteils überbaut.

3. Es liegt ein Projekt vor, das die Regelbauweise zum Teil überschreitet (Ausnützung, Gebäudehöhe, Geschosszahl, Gebäudelänge). Unter Berücksichtigung der Nordhanglage und der differenzierten Bauzonenausscheidung wird eine einheitliche Gesamtüberbauung von hoher Wohnqualität angestrebt, die auf das Siedlungsgebiet abgestimmt ist. Der Quartierplan hält die baulichen und gestalterischen Vorschriften fest, welche für das Plangebiet in Abweichung zur regulären Zonenordnung gelten. Zudem regelt er die Erschliessung.

4. Mit Schreiben vom 11. April 2006 hat die Gemeinde den Quartierplan Schäggi zur Vorprüfung eingereicht. Am 18. August 2006 nahm das Planungsamt nach durchgeführtem internem Mitberichtsverfahren Stellung. Vom 21. November bis 20. Dezember 2007 wurde der Quartierplan öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist gingen vier Einsprachen ein. Die Einspracheverhandlungen wurden am 18. Februar 2008, am 17. März 2008 sowie am 7. April 2008 durchgeführt. In der Folge wurden zwei Einsprachen mit Daten vom 17. Mai 2008 und 10. Juli 2008 zurückgezogen. An seiner Sitzung vom 24. Juni 2008 hat der Gemeinderat den Quartierplan Schäggi erlassen und über die zwei hängigen Einsprachen entschieden.



5. Gegen den Einspracheentscheid erhoben [REDACTED] mit Eingabe vom 12. September 2008 beim Departement Bau und Umwelt Rekurs. Mit Entscheid unter heutigem Datum hat das Departement Bau und Umwelt den Rekurs abgewiesen.

B. Erwägungen

6. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. ff. BauG (bGS 721.1) sind erfüllt.

7. Die in der Vorprüfung verlangten Änderungen und Ergänzungen sind, soweit sie den Quartierplan betreffen, berücksichtigt worden. Bezüglich Auswirkungen auf die unterliegende Bebauung wurden Schattenstudien durchgeführt, welche einen Vergleich des vorliegenden Projektes mit einer möglichen Regelbauweise erlauben. Die Studie zeigt, dass durch die geplante Bebauung für die Unterlieger keine Schlechterstellung resultiert, als bei einer möglichen Bebauung nach Regelbauweise.

8. Im Quartierplan sind folgende Abweichungen von der Regelbauweise vorgesehen:

Gebäudehöhe:	Baubereich:	A2	B2	C2
	Überschreitung der regulären GH:	0.90 m	1.10 m	0.30 m
	Unterschreitung der regulären FH:	0.40 m	0.20 m	1.00 m
	In den Baubereichen A1, B1 und C1 werden die Gebäudehöhen eingehalten.			

Gebäudelänge: Mit 83.0 m Gebäudelänge überschreitet die Tiefgarage die zulässige Gebäudelänge von 24.0 m. Gemäss Art. 8 Abs. 5 SBV muss die Tiefgarage vollständig überdeckt werden, so dass sie im Landschaftsbild nicht prägend in Erscheinung tritt.

9. Im Vorprüfungsbericht wurde festgehalten, dass die Sonderbauvorschriften zu ergänzen seien, wenn die Absicht bestehe, in einzelnen Baubereichen ein zusätzliches Vollgeschoss auszubilden. Die Ausführungen im Planungsbericht zur Geschosshöhe reichen nicht aus. Eine Abweichung von der Geschosshöhe müsste explizit in den Sonderbauvorschriften festgehalten sein.

10. Ebenfalls wurde in der Vorprüfung darauf hingewiesen, dass mit der vorgesehenen Regelung bezüglich Vordach die Attika-Definition von Art. 4 Abs. 4 BauV unterlaufen werde. Da übergeordnete gesetzlich geregelte Definitionen nicht in den Sonderbauvorschriften abgeändert werden können, ist Art. 8 Abs. 3 Satz 1, zweiter Halbsatz („wobei das Vordach um maximal 0.7 m vorspringen darf“) zu streichen.

11. Im Planungsbericht ist ein Nutzungstransfer von der Parzelle Nr. 796 vorgesehen. In der Vorprüfung ist festgehalten worden, dass ein solcher Transfer nicht zulässig ist.

12. Im Rahmen der Vorprüfung wurde festgehalten, dass es zur Gewährung einer Mehrausnützung einer wesentlichen Qualitätssteigerung bedarf. Die Ausführungen im Planungsbericht bezüglich der Mehrausnützung reichen nicht aus. Gemäss Art. 41 BauG wird die Mehrausnützung bereits im Rahmen des Quartierplanes und nicht erst bei Vorliegen eines Projektes gewährt. Entsprechend ist zwingend notwendig, dass die Qualitätsanforderungen bereits im Rahmen des Quartierplanes eindeutig festgelegt werden. Gleichzeitig wurde verlangt, dass Artikel 9 (Ausnützung) Sonderbauvorschriften entsprechend anzupassen ist. Auf diese Anpassung wurde verzichtet. Entsprechend ist erwähnter Artikel von der Genehmigung auszunehmen.



C. Beschluss

1. Der Quartierplan Schägg wird im Sinne der Erwägungen vorbehältlich der Art. 8 Abs. 3 Satz , zweiter Halbsatz und Art. 9 SBV genehmigt (Art. 3, Art. 48 BauG).
2. Von der Genehmigung ausgenommen ist Artikel 8 Abs. 3 Satz 1, zweiter Halbsatz und Art. 9 der Sonderbauvorschriften.
3. Zur Anbringung des Genehmigungsvermerks sind dem Departement Bau und Umwelt vier Quartierplanexemplare nachzureichen.
4. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.-- erhoben.
5. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Herisau
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst
 - Kantonales Planungsamt
 - [REDACTED]
 - Rechnungswesen

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung beim Verwaltungsgericht von Appenzell A.Rh. (Fünfeckpalast, Postfach 161, 9043 Trogen) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Regeln über den Fristenstillstand finden keine Anwendung (Art. 110 Abs.3 BauG). Die Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: **22. JAN. 2009**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat



Herisau, 14. März 2009

Gemeinde Herisau
Quartierplan Schäg, Wiedererwägung des Genehmigungsbeschlusses vom 22. Januar 2009

A. Sachverhalt

1. Mit Beschluss vom 22. Januar 2009 genehmigte das Departement Bau und Umwelt den Quartierplan Schäg. Von der Genehmigung wurde Artikel 8 Abs.3, Satz 1, zweiter Halbsatz der Sonderbauvorschriften ausgenommen, wonach das Vordach des in den Baubereichen A-C als Attikageschoss ausgebildeten Flachdachs um maximal 0.7 m vorspringen dürfe. Im Weiteren wurde Art. 9 der Sonderbauvorschriften nicht genehmigt.
2. Am 19. Februar 2009 fand zwischen den Vertretern der Gemeinde Herisau und des Departements Bau und Umwelt eine Aussprache statt. Dabei stellte das Departement Bau und Umwelt in Aussicht, zu prüfen, ob allfällige Gründe vorhanden seien, welche es erfordern würden, den Genehmigungsbeschluss in Wiedererwägung zu ziehen.
3. Per E-Mailschreiben vom 12. März 2009 reichte der Leiter Ortsplanung/ Gemeindeentwicklung der Gemeinde Herisau in Bezug auf Artikel 9 der Sonderbauvorschriften eine Änderungsvorschlag ein.
4. Auf die Begründungen der gestellten Anträge wird – soweit sich dies als erforderlich erweist – in den Erwägungen eingegangen.

B. Erwägungen

1. Eine Partei kann die Verwaltungsbehörde jederzeit um Wiedererwägung einer Verfügung ersuchen (Art. 27 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege; VRPG, bGS 143.1). Wiedererwägungsgesuche begründen jedoch keinen Anspruch auf Eintreten und hemmen den Fristenlauf nicht (Art. 27 Abs. 2 VRPG). Wiedererwägung einer Verfügung bedeutet, dass eine Behörde freiwillig auf eine Verfügung zurückkommt und in der Sache neu entscheidet. Ein Anspruch auf Wiedererwägung besteht ausnahmsweise unter bestimmten Voraussetzungen. Eine Behörde ist gehalten, sich mit einem Wiedererwägungsgesuch zu befassen, wenn die Umstände sich seit dem ersten Entscheid wesentlich geändert haben oder wenn der Gesuchsteller erhebliche Tatsachen und Beweismittel geltend macht, die ihm im früheren Verfahren nicht bekannt waren oder die schon



damals geltend zu machen für ihn unmöglich war oder dazu keine Veranlassung bestand (Ulrich Häfelin/Georg Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl. Zürich 2006, Rn. 1833; BGE 124 II 1, 6; 120 Ib 42). Die Wiedererwägung darf jedoch nicht dazu dienen, rechtskräftige Entscheide immer wieder in Frage zu stellen oder die Fristen für die Ergreifung von Rechtsmitteln zu umgehen (BGE 120 Ib 42 E.2b, S. 46 f.).

2. An der Besprechung vom 19. Februar 2009 stellte sich heraus, dass offenbar teilweise irrtümlich das Vorprüfungs- und nicht das massgebliche Auflage- und Genehmigungsexemplar Grundlage des Genehmigungsbeschlusses bildete. Dieser Umstand ist in Bezug auf Art. 9 SBV von entscheidender Bedeutung, das dieser im Vorprüfungsexemplar und Auflageexemplar nicht identisch ist und von der Genehmigung ausgenommen wurden. Im vorliegenden Fall ist damit auf das Wiedererwägungsgesuch einzutreten, da durch die Verwechslung der Pläne eine neue wesentliche Tatsache vorliegt, worüber das Departement Bau und Umwelt bei Erlass des Genehmigungsbeschlusses keine Kenntnis hatte.

3. Gemäss Art. 9, erster Halbsatz der Sonderbauvorschriften des vom 21. November bis 20 Dezember 2007 öffentlich aufgelegenen Genehmigungsexemplars wird eine Mehrausnützung vom maximal 10% gewährt, wenn die Ausführung gesichert ist und die Anforderungen gemäss Art. 41 BauG erfüllt sind. Im Genehmigungsbeschluss vom 22. Januar 2009 führte das Departement Bau und Umwelt aus, dass die Ausführungen im Planungsbericht bezüglich der Mehrausnützung nicht ausreichten und es entsprechend zwingend notwendig sei, dass die Qualitätsanforderungen bereits im Rahmen des Quartierplanes eindeutig festgelegt würden. Der Leiter Ortsplanung/ Gemeindeentwicklung der Gemeinde Herisau, Andreas Irniger, hat mit Emails Schreiben vom 12. März einen Ergänzungsvorschlag für einen Art. 9 Abs. 1 SBV unterbreitet, welcher der erforderlichen Festlegung der Anforderungen an die Qualität in Bezug auf die Mehrausnützung zu entsprechen vermag. Der zusätzlich unterbreitete Art. 9 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften entspricht im Weiteren Art. 9 SBV, zweiter Halbsatz des Auflage- und Genehmigungsexemplars. Da bei dessen Nichtgenehmigung aufgrund der Verwechslung der Pläne ein offensichtliches Missverständnis vorlag, ist Art. 9 der Sonderbauvorschriften entsprechend dem Ergänzungsvorschlag vorbehaltlos zu genehmigen.

4. Anders verhält sich die Lage in Bezug auf Art. 8 Abs. 3, Satz 1, zweiter Halbsatz SBV, wonach das Dachgeschoss in den Baubereichen A - C als Attikageschoss mit Flachdach auszubilden ist, wobei das Vordach um maximal 0.7 m vorspringen darf. Mit der vorgesehenen Regelung bezüglich Vordach wird die gesetzlich vorgesehene Attika-Definition unterlaufen. Gemäss Art. 4 Abs. 4 der Bauverordnung (BauV, bGS 721.11) hat ein Attikageschoss unter einem Winkel von 45° vom Schnittpunkt der Fassade mit dem fertigen Dach einschliesslich Dachvorsprung und Vordach über dem obersten Vollgeschoss zurückzuliegen. Mit der Zulassung eines Vordachs von maximal 0.7 m kann dieser gesetzlichen Definition nicht entsprochen werden, womit Art. 8 Abs. 3, Satz 1, zweiter Halbsatz SBV nicht genehmigt werden kann.

5a) Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass das Wiedererwägungsgesuch in Bezug auf Art. 9 SBV gutzuheissen und bezüglich Art. 8 Abs. 3, Satz 1, zweiter Halbsatz SBV abzuweisen ist. Da es sich bei dem geänderten Art. 9 der Sonderbauvorschriften um eine Ergänzung der erforderlichen Anforderungen an die Mehrausnützung und nicht um eine Abweichung vom ursprünglichen Plan handelt, womit die ehemals zur Einsprache Berechtigten nicht benachteiligt werden und der Quartierplan vielmehr zu ihren Gunsten präzisiert bzw. verbessert wird, kann auf eine Wiederholung des Einspracheverfahrens verzichtet werden.

b) Praxisgemäss wird im Wiedererwägungsverfahren auf die Erhebung von Staatsgebühren (Art. 22 Abs. 4 VRPG) sowie die Zusprechung einer Parteientschädigung verzichtet.



C. Entscheid

1. Auf das Wiedererwägungsgesuch wird eingetreten.
2. Ziffer 9 der Sonderbauvorschriften wird mit der nachfolgenden geänderten Formulierung genehmigt:

Art. 9 Ausnützung

¹ Eine Mehrausnützung von maximal 10% wird gewährt, wenn die Ausführung gesichert ist und die *nachstehenden Anforderungen erfüllt sind*:

- *Überdurchschnittliche architektonische Gestaltung und Qualität der Wohnungsgrundrisse*
- *Besonders gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung*
- *Optimale Besonnung der Fassaden und Wohnräume*
- *Gut gestaltete Freiflächen und grosszügige Kinderspielplätze*
- *Siedlungsgerechte Verkehrserschliessung*
- *Zweckmässige und weitgehend unterirdische Anordnung der Autoabstellplätze*
- *Nachhaltige Bauweise wie:*
 - *Gute Bausubstanz mit flexibler Nutzung über die ganze Lebensdauer der Gebäude;*
 - *Nachweis der Rohstoffverfügbarkeit mit hohem Anteil an rückbaufähigen und recycelbaren Stoffen und Materialien;*
 - *Geringer Heizwärme- und Heizenergieverbrauch durch bauliche und haustechnische Vorkehrungen;*
 - *Aussenanlagen mit natürlichen Lebensräumen wie extensive Wiesen- und Rasenflächen, Retentionsflächen, Bäume, Hecken und Dachbegrünungen;*
 - *Attraktive und direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz;*
 - *Umweltverträgliche Abwicklung der Mobilität*

² Die Erstellung eines zusätzlichen Vollgeschosses in den Baubereichen A2, B2 und C2 ist zulässig.

3. Ziffer 1 des Genehmigungsbeschlusses vom 22. Januar 2009 wird wie folgt geändert:

Der Quartierplan Schäggi wird im Sinne der Erwägungen vorbehältlich Art. 8 Abs. 3, Satz 1, zweiter Halbsatz SBV genehmigt.

4. Ziffer 2 des Genehmigungsbeschlusses vom 22. Januar 2009 wird wie folgt geändert:

Von der Genehmigung ausgenommen ist Art. 8 Abs. 3, Satz 1, zweiter Halbsatz der Sonderbauvorschriften.

5. Zur Anbringung des Genehmigungsvermerks sind dem Departement Bau und Umwelt vier Quartierplan-exemplare nachzureichen.

6. Auf die Erhebung von Gebühren für diesen Wiedererwägungsentscheid wird verzichtet.

7. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.



8. Mitteilung an:

- Gemeinderat Herisau
- Sekretariat Departement Bau und Umwelt
- Baukoordinationsdienst
- Planungsamt
- [REDACTED]

Rechtsmittel: Dieser Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung mit Rekurs an den Regierungsrat (Adresse: Kantonskanzlei, 9102 Herisau) weitergezogen werden. Die schriftliche Rekurseingabe hat einen Antrag und eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist dem Rekurs beizulegen (Art. 30 und 35 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege; VRPG, bGS 143.1).

Versandt am: 20. März 2009

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat

Ø Sekr, Ho