



Herisau, 25. Oktober 2013

Gemeinde Trogen Quartierplan Schopfacker; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung Trogen vom 2. Oktober 2013 wird um die Genehmigung des oben-
genannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.

2. Am 22. Februar 2011 ist das geschützte Bauernhaus Assek. Nr. 73 bis auf die Grundmauer niedergebrannt. Auf Antrag der Eigentümerin konnte mit Beschluss des Regierungsrates vom 3. Juli 2012 sowohl das abgebrannte Gebäude Assek. Nr. 73 als auch das Gebäude Assek. Nr. 73a (Waschhäuschen) aus dem Schutz entlassen werden. Parzelle 200 bildet den Endpunkt der die ehemalige Hauptstrasse nach Wald säumenden Häuser, die mit Ausnahme des untergeordneten Hauses Assek. 74a ausnahmslos historische Gebäude darstellen. Die Parzelle befindet sich auf einem nach Osten abfallenden Rücken. Die Einsehbarkeit von der heutigen Kantonsstrasse und von der gegenüberliegenden Wäldler Seite ist gut, wird durch die tiefe Lage aber gemildert. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das herrschaftliche, 1788 für den Fabrikanten Zuberbühler erbaute Türmlihaus. Die Gebäude im Schopfacker inkl. die zu bebauende Fläche liegen gemäss rechtskräftigem kommunalem Zonenplan in der Bauzone (Wohn- und Gewerbezone WG3).

3. Die durch den Brand freigewordene Fläche gibt nun die Möglichkeit für eine neue gesamtheitliche Überbauung der Parzelle Nr. 200. Zur Evaluation einer optimalen Lösung an der ortsbaulich wichtigen Lage wurde ein eingeladener Wettbewerb durchgeführt. Dabei hat das Projekt des Architekturbüros DI Bernardo Bader, Dornbirn, durch eine kompakte und dafür dichte Bebauung unter Berücksichtigung der Topografie überzeugt. Das erwähnte Projekt nimmt die Formensprache für Herrschaftshäuser von Trogen auf und schlägt zwei grosse, versetzte und abgewinkelte, teilweise viergeschossige Baukörper in der Grösse des Türmlihauses vor. Dadurch kann die Körnigkeit und Siedlungsstruktur des Ortskerns gut adaptiert werden. Positiv fällt die ruhige, einfache Erscheinung mit einem symmetrischen Walmdach, ohne vorspringende Balkone und der rücksichtsvolle Umgang mit der Topografie auf. Im vorliegenden Quartierplan soll die besondere architektonische Qualität des Projektes umgesetzt und somit die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung der Bauten geschaffen werden.



4. Das zur Genehmigung eingereichte Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Der Quartierplan Schopfacker wurde vom Gemeinderat am 15. Januar 2013 erlassen.
6. Die öffentliche Auflage des Quartierplanes Schopfacker erfolgte vom 12. Juli 2013 bis 12. August 2013. Während der öffentlichen Auflage ist eine Einsprache eingegangen, welche jedoch mit Schreiben vom 18. September 2013 wieder zurückgezogen worden ist.

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 der Anordnung der beiden Baufelder und des Baubereiches wird dem Siegerprojekt Rechnung getragen. Zudem wird ein angemessener Projektierungsspielraum gewährt. Die kantonale Denkmalpflege weist darauf hin, dass mit der Durchführung des Wettbewerbs und der Wahl des vorliegenden Projektes die denkmalpflegerischen Aspekte berücksichtigt werden.
3. Beim ausgeschiedenen Baubereich wird ein grösserer Projektierungsspielraum gewährt. Um der sensiblen Lage am Rande der Ortsbildschutzzone Rechnung zu tragen wird die gemäss Regelbauvorschrift mögliche Bruttogeschossfläche reduziert.
4. Die Sonderbauvorschriften wurden im Sinne der Vorprüfung mit ergänzt.
5. Die gemäss Regelbauvorschriften zulässigen Gebäude- und Firsthöhen werden um maximal 3.0m resp. 1.1m überschritten. Diese Abweichungen wurden bereits im Rahmen des Wettbewerbes als ortsbildverträglich gewertet. In diesem Zusammenhang gilt es zudem zu erwähnen, dass die gemäss Regelbauvorschriften mögliche Ausnützung nicht ausgeschöpft wird und gegenüber Dritten grössere Grenzabstände festgelegt werden. Im Baufeld A wird zudem ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht. Mit dem zusätzlichen Vollgeschoss kann die punktuelle Dichte optimiert werden. Zudem entsteht dadurch ein Zusammenspiel zwischen dem Neubau und dem westlich gelegenen Türmlihaus. Im Baufeld B hingegen werden nur zwei Vollgeschosse ermöglicht. Zudem wird die Höhenlage reduziert. Die Überbauung des Baubereiches erfolgt gemäss Regelbauvorschriften.
6. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartierplanes Schopfacker erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Schopfacker wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.



3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Trogen (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
- Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Kantonales Planungsamt (1 Exemplar 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: **29. OKT. 2013**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat