



Herisau, 26. September 2014

Gemeinde Teufen Quartierplan Scheibe; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindekanzlei Teufen vom 4. August 2014 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Das Gebiet Scheibe liegt am östlichen Dorfrand von Teufen in attraktiver Südhanglage. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Teufen, der am 22. Februar 1995 vom Regierungsrat genehmigt worden ist, ist das Planungsgebiet der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen. Der südliche Teil ist zudem mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Im nördlichen Teil des Perimeters befindet sich der Firmensitz eines seit Jahrzehnten in Teufen ansässigen Unternehmens mit verschiedenen Gewerbe- und Wohnbauten. Die Firma stellt Farben und Leuchtpigmente für verschiedene Branchen her, unter anderem für die Uhren- und Autoindustrie. Vor einigen Jahren wurde westlich angrenzend an die Betriebsgebäude ein grösseres Mehrfamilienhaus realisiert. Für den südlichen, noch weitgehend unbebauten Teil des Gebietes besteht ein rechtskräftiger Quartierplan aus dem Jahr 1994. Wegen mangelnder Nachfrage und eines Eigentümerwechsels mit anderen Nutzungsvorstellungen wurde die darin vorgesehene Bebauung nicht realisiert. Aus heutiger Sicht entsprechen die engen Vorgaben des Quartierplans nicht mehr den Bedürfnissen der Grundeigentümer. Auch aus Sicht der Gemeinde kann das zugrundeliegende Bebauungskonzept nicht mehr als zeitgemäss bezeichnet werden. Deshalb soll der bestehende Quartierplan vollständig ersetzt werden. Die Neuerarbeitung bietet gleichzeitig die Möglichkeit, das gesamte Areal des ansässigen Unternehmens in die Planung einzubeziehen.
3. Das zur Genehmigung eingereichte Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
4. Der Quartierplan Schiebe wurde vom Gemeinderat am 18. März 2014, resp. 8. Juli 2014 erlassen.
5. Die öffentliche Auflage des Quartierplanes Scheibe erfolgte vom 28. März 2014 bis 28. April 2014. Gegen den Quartierplan ist eine Einsprache eingegangen. Im Rahmen des Einspracheverfahrens konnte mit der Einsprecherin eine Einigung erzielt werden, indem zwei planliche Ergänzungen mit Hinweischarakter (Darstellung der bestehenden Fusswegverbindungen) vorgenommen und eine Sonderbauvorschrift (Artikel 6. Abs. 3, Zu-



lässigkeit von Flachdächern oder flach geneigten Dächern) gestrichen wurde. Die vorgenommenen Änderungen beeinflussen das Konzept oder die grundlegende Ausrichtung des Quartierplanes nicht.

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. Der vorliegende Quartierplan Scheibe ersetzt den bestehenden rechtskräftigen Quartierplan aus dem Jahr 1994. Wesentliche Vorgaben zur Erschliessung sowie die Vorschriften zum Baubereich Nord werden übernommen.
3. Im nördlichen Teil des Planungsgebietes sind verschiedene Ausbauten und Ersatzbauten vorgesehen. Die Räumlichkeiten des bereits bestehenden Unternehmens, die heute auf mehrere Gebäude verteilt sind, sollen in Etappen erneuert und erweitert werden. Mit der Erneuerung können Betriebsabläufe optimiert, das bestehende Labor an heutige Bedürfnisse angepasst und zusätzliche Lagerräumlichkeiten geschaffen werden. Für den südlichen Teil des Areals liegt eine Bebauungsstudie der Ueli Sonderegger GmbH vor. Die Studie dient der Verdeutlichung der Bebauungsabsichten. Sie wurde unter Einbezug des Fachgremiums Architektur- und Ortsbildberatung FAOT erarbeitet. Gemäss vorliegender Bebauungsstudie folgt die Bebauung der Hangbewegung. Dadurch bleibt die Topographie weiterhin ablesbar. Es sind neu ein gemischter Wohn- und Gewerbebau, zwei Mehrfamilienhäuser, sowie einzelne Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen.
4. Mit vorliegendem Quartierplan wird kein Ausnützungsbonus beansprucht. Für die Baubereiche „Nord“ und „Neubauten A“ sind Gebäude- und Firsthöhen mit Kotenangaben definiert worden. Dabei werden für den Baubereich Nord die 1994 nachbarschaftlich festgesetzten Vereinbarungen übernommen. Der Strassenabstand zur Alten Speicherstrasse wird basierend auf einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Teufen und dem Grundeigentümer auf 4.0m reduziert.
5. Die Sonderbauvorschriften wurden im Sinne der Vorprüfung angepasst.
6. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des Quartierplanes Scheibe erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Scheibe wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Der mit Entscheid des Regierungsrates vom 19. April 1994 genehmigte Quartierplan Scheibe wird aufgehoben.
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.00 erhoben.



4. Mitteilung an:

- Gemeinderat Teufen (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: **30. SEP. 2014**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat