



Herisau, 27. August 2008

**Gemeinde Teufen
Quartierplan Stofel Ost; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Teufen vom 18. Juli 2008 wird um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (vom Regierungsrat genehmigt am 22. Februar 1995) wurde das Planungsgebiet (ca. 6830m²) der Gewerbezone GE I zugewiesen. Im Rahmen des Teilzonenplanverfahrens „Stofel“ wurde das Gebiet jedoch der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen und gleichzeitig mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Die Einwohnergemeinde hat dieser Umzonung am 5. Juni 2005 zugestimmt. Am 21. Juni 2005 wurde das Planungsinstrument vom Regierungsrat genehmigt.
3. Für das Planungsgebiet wurde im Frühjahr 2007 ein Architekturwettbewerb im Einladungsverfahren durchgeführt. Ziel war es, Lösungsvorschläge für eine zukunftsorientierte, lagegerechte Wohnüberbauung und eine zweckmässige Erschliessung (Tiefgaragenkonzeption) zu erhalten. Das siegreiche Projekt soll im vorliegenden Quartierplan umgesetzt werden. Mit dieser Massnahme soll ein angemessener Projektspielraum gewährt werden.
4. Die zur Genehmigung eingereichten Planungsinstrumente wurden dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Anlässlich der Besprechung des Vorprüfungsberichtes vom 4. April 2008 hat die Gemeinde angeregt zu prüfen, ob aufgrund des Vorprojektes Regiotram Teufen (dat. 3. März 2008, Emch und Berger AG) allenfalls der Quartierplan Stofel Ost anzupassen ist. Im Rahmen einer Ergänzung der Vorprüfung wurden die notwendigen Quartierplananpassungen aufgezeigt.
5. Der Quartierplan Stofel Ost wurde vom Gemeinderat am 27. Mai 2008 erlassen.
6. Die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 4. Juni 2008 bis 3. Juli 2008. Es sind keine Einsprachen eingegangen.



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. Die im Rahmen der Vorprüfung und nachträglichen Ergänzung der Vorprüfung angeregten Ergänzungen und vorgeschlagenen Änderungen wurden berücksichtigt.
3. Im Rahmen des Quartierplanes kann gegenüber den Regelbauvorschriften in den Baubereichen A1/A2 eine um 1.0m höhere Gebäudehöhe realisiert werden. Zudem kann in den Baubereichen A1 /A2 die Gebäudelänge um 10.0m überschritten werden. Im Weiteren wird die höchste Dacherhebung mit einer Höhenkote festgelegt. Diese geht den Gebäude- und Firstregelungen vor. Der Mehrlängenzuschlag kommt in den Baubereichen A1/A2 nicht zur Anwendung. Mit der speziellen Dachgeschossregelung wird ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht. Es ist das Gewähren einer Mehrausnützung vorgesehen. Eine Mehrausnützung von bis zu 10% kann gewährt werden, wenn mit dem Projekt in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gegenüber der zonengemässen Überbauung eine wesentliche Qualitätssteigerung verbunden ist. Unter anderem wurde die Mehrausnützung an die Einhaltung der Energiekennwerte des Minergie-Standards geknüpft. Der Planungsbericht wurde wie verlangt mit der Anordnung und der Gliederung der Bauten ergänzt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorgesehenen Abweichungen gegenüber den Regelbauvorschriften den eigentlichen Zonenzweck nicht in Frage stellen.
4. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartierplanes Stofel Ost erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Stofel Ost wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.
3. 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: **02. Sep. 2008**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat