



Herisau, 22. Mai 2019

Gemeinde Stein
Gestaltungsplan „Paradiesli“; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 28. März 2019 reichte der Gemeinderat Stein den Teilzonenplan und den Gestaltungsplan „Paradiesli“ je in zweifacher Ausführung beim Departement Bau und Volkswirtschaft ein und ersuchte um die Genehmigung der Planungsinstrumente. Der Teilzonenplan „Paradiesli“ wurde am 21. Mai 2019 durch den Regierungsrat in einem separaten Verfahren genehmigt.
2. Auf dem von der Planung betroffenen Bereich der Parzelle Nr. 291, welcher mittels Teilzonenplan „Paradiesli“ von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Wohn- und Gewerbezone WG3 aufgezont wurde, soll ein Alterszentrum als Ersatz für das Altersheim Büel realisiert werden. Es soll eine verdichtete Bauweise in hochwertiger Qualität ermöglicht und gesichert werden.
3. Der Gestaltungsplan wurde 2017 und 2018 zweimal durch das Amt für Raum und Wald vorgeprüft. Die in den Vorprüfungen geforderten Anpassungen wurden umgesetzt.
4. Mit Beschluss vom 9. Oktober 2018 wurde der Gestaltungsplan vom Gemeinderat Stein erlassen und zur öffentlichen Auflage verabschiedet. Diese fand, koordiniert mit dem Teilzonenplan „Paradiesli“, vom 22. Oktober 2018 bis 21. November 2018 statt. Während der öffentlichen Auflage gingen keine Einsprachen ein.

B. Erwägungen

1. Sondernutzungspläne sind gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Genehmigung zu unterbreiten. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.



2. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt. Die Planung wurde öffentlich aufgelegt. Die im Rahmen der Vorprüfung verlangten Anpassungen wurden umgesetzt. Die Qualitäten aus den Beilageplänen zum Gestaltungsplan hinsichtlich architektonischer Gestaltung, Wohnhygiene und Eingliederung wurden in den Sonderbauvorschriften festgesetzt.

3. Das sich ausserhalb der Bauzone befindende Altersheim Büel kann aufgrund der Bundesgesetzgebung nicht mehr den heutigen Anforderungen angemessen umgebaut werden. Mit der Livin AG konnte eine private Bauherrin und Betreiberin für ein Alterszentrum mit betreuten Alterswohnungen und stationären Pflegezimmern gefunden werden. Für die Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde ein Variantenstudium durchgeführt, um der sensiblen Lage am Siedlungsrand gerecht zu werden. Die Einpassung wird mittels einer kompakten Bauweise bestehend aus drei aneinander angrenzenden Flügeln bewerkstelligt. Mit dem Gestaltungsplan wird eine Erhöhung der Ausnützung um 21 % konsumiert. Dies erfolgt mittels Ausnützungstransfer nach Art. 1 Abs. 5 Bauverordnung (BauV; bGS 721.1) und der Möglichkeit der 10 %-Erhöhung der Ausnützungsziffer nach Art. 41 BauG. Aufgrund der bestehenden angrenzenden Bebauung, der Topographie, der angrenzenden Gewerbezone und der vorgesehenen Nutzung rechtfertigt sich im Bereich des Alterszentrums eine intensivere Nutzung als in der regulären WG3. Zusätzlich ist im Bereich der Hauptbaute A ein zusätzliches Vollgeschoss, im Bereich der Hauptbaute B ein zusätzliches talseitig sichtbares Vollgeschoss vorgesehen. Mit den gestalterischen Vorgaben in den Sonderbauvorschriften wird gewährleistet, dass sich das neue Alterszentrum gut in die Umgebung einfügt.

4. In den Vorprüfungen wurde die öffentliche Widmung oder aber die Übernahme des Strassenabschnitts ab Kantonsstrasse bis zum östlichen Rand des Planungsgebiets durch die Gemeinde gefordert. Die Genehmigungsunterlagen wurden mit einem entsprechenden Grundbucheintrag ergänzt. Gemäss im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeit besteht ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht zum Planungsgebiet, womit die Erschliessung sowohl tatsächlich als auch rechtlich hinreichend gesichert ist.

5. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung für den Gestaltungsplan „Paradiesli“ erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Gestaltungsplan „Paradiesli“ wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 3'000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Stein (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Volkswirtschaft
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst
 - Abteilung Raumentwicklung (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.

Departement Bau und Volkswirtschaft



Dölf Biasotto

Versandt am: **23. MAI 2019**