



Gemeindekanzlei

E 16. Dez. 2016

Herisau, 13. Dezember 2016

Gemeinde Gais
Quartierplan Rechenzentrum SAK; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindekanzlei Gais vom 24. November 2016 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Volkswirtschaft nachgesucht.
2. Das Planungsgebiet umfasst den südlichen Teil der Parzelle Nr. 114. Erwähnte Parzelle, die sich im Grundeigentum der SAK befindet, liegt am Siedlungsrand von Gais südlich der Bahnlinie Gais-Appenzell und ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE zugewiesen. Östlich und westlich der Parzelle existieren mehrere Gewerbebauten, die sich in der Gewerbezone GE befinden. Südlich grenzt das Grundstück an die Landwirtschaftszone. Geplant ist der Neubau eines Rechenzentrums. Gemäss Art. 4 Baureglement (BauR) dürfen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Neubauten nur auf Basis eines Sondernutzungsplanes erstellt werden.
3. Mit dem neuen Rechenzentrum kann für die Unternehmen der Region eine Serverdienstleistung mit der zugehörigen technischen Infrastruktur angeboten werden. Das Angebot trägt zur Zukunftssicherung der Region bei, indem es ansässige Unternehmen befähigt, mit einem Optimum an Datensicherheit modernste IT-Lösungen ganz in der Nähe zu realisieren. Durch die Zentralisierung der Rechenleistung können die Unternehmen von Synergien (z.B. Kostenoptimierung) profitieren. Das Rechenzentrum tritt als geschlossener, kompakter Kubus in Erscheinung. Dabei werden die Geometrien der bestehenden Gewerbebauten übernommen. Das Volumen, das drei Geschosse umfasst, tritt mehrheitlich geschlossen in Erscheinung. Vorgesehen sind lediglich Lüftungsöffnungen. Der Eingang wird mit einer Auskragung des Obergeschosses überdacht. In der Auskragung ist das einzige Fenster platziert.
4. Mit dem Quartierplan Rechenzentrum SAK wird die rechtliche Grundlage für die Realisierung des Rechenzentrums geschaffen.
5. Das zur Genehmigung eingereichte Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.



6. Die öffentliche Auflage des Quartierplanes Rechenzentrum SAK erfolgte vom 21. Oktober 2016 bis 21. November 2016. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

7. Der Gemeinderat hat den Quartierplan Rechenzentrum SAK am 5. Oktober 2016 erlassen.

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 Volkswirtschaft damit nichts entgegen.

2. Das Planungsinstrument ist auf den geplanten Bau des Rechenzentrums und auf eine vergleichbare Erweiterung im nördlichen Bereich des Perimeters abgestimmt. Das Volumen der Hauptbaute tritt kubisch in Erscheinung. Sowohl der nun zur Realisierung vorgesehene Baukörper als auch die potentielle Erweiterung liegen im gleichen Bereich. Auf das im Rahmen der Vorprüfung angeregte Ausscheiden eines separaten Baubereiches für die potentielle Erweiterung (Etappierung) wird verzichtet.

3. Gemäss Art. 39 BauG regelt der Quartierplan die Erschliessung und die besondere Bauweise eines Teilgebietes mit Sonderbauvorschriften. Die Zu- und Wegfahrt zum Quartierplanperimeter erfolgt ab der Strasse „Forren“ über die bestehende Zufahrtstrasse. Diese Privatstrasse führt über die Parzellen Nrn. 114 und die benachbarte Parzelle Nr. 115. Die Zu- und Wegfahrt ist zwischen den Grundeigentümern der Parzellen Nrn. 114 und 115 über zwei gegenseitige Fahr- und Fusswegrechte gesichert. Die Feinerschliessung erfolgt über die planlich festgelegte interne Verkehrsfläche. Der gemäss VSS SN 640 281 erforderliche Besucher- / Kundenplatzparkplatz wird nördlich des Freiluft-Unterwerkes, ausserhalb des Quartierplanperimeters angeboten. Unter Berücksichtigung, dass der Besucherparkplatz auch auf Parzelle Nr. 114 liegt (Grundeigentümerin SAK), ist keine zusätzliche Dienstbarkeit zur Sicherung des Parkplatzes als Besucher- / Kundenparkplatz für das Rechenzentrum erforderlich.

4. Gemäss kommunalem Baureglement sind in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit Ausnahme des kleinen Grenzabstandes keine Regelbauvorschriften anwendbar. Es wird lediglich verlangt, dass die Bebauung in Abstimmung auf die Baustruktur der Umgebung, resp. auf das Orts- und Landschaftsbild zu erfolgen hat. Diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt. Die mit 12.0 m vorgesehene Gebäudehöhe orientiert sich an den umliegenden Gebäuden. Der kleine Grenzabstand wird auf 2.0m reduziert. Der reduzierte Grenzabstand basiert auf einer privatrechtlichen Vereinbarung mit dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1522.

5. Im Weiteren wurden die Sonderbauvorschriften im Sinne der Vorprüfung angepasst.

6. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des Quartierplanes Rechenzentrum SAK erteilt werden.



C. Beschluss

1. Der Quartierplan Rechenzentrum SAK wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Gais (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Volkswirtschaft (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - 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

Versandt am: **15. DEZ. 2016**

Departement Bau und Volkswirtschaft

Marianne Koller-Bohl