



23. Juni 1998

L.

## Gemeinde Wolfhalden: Quartierplan Friedberg Süd; Genehmigung

---

Dem Bericht der Baudirektion vom 15. Juni 1998 ist zu entnehmen:

Mit Brief vom 18. Mai 1998 (Eingang 25. Mai 98) ersucht der Gemeinderat Wolfhalden um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat.

### Sachlage

1. Das Areal befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone WG3. Die Eigentümerin, die Firma HWB, verfügt auf dem Gelände über ein Büropavillon, welches infolge einer Betriebserweiterung auf dem Firmenareal nicht mehr benötigt wird. Aus diesem Grund soll die Parzelle nun für eine Mehrfamilienhausüberbauung genutzt werden. Der Quartierplan regelt die Überbauung des Areals.
2. Das Planungsamt hat mit Vorprüfungsbericht vom 1. Oktober 1997 zum Entwurf des Quartierplanes Stellung genommen. Grundlage des Berichtes war das Ergebnis der baudirektionsinternen Vernehmlassung. Aufgrund der Vorprüfung wurde der Quartierplan angepasst.
3. Der Quartierplan Friedberg-Süd wurde vom Gemeinderat am 6. Januar 1998 erlassen.
4. Der Quartierplan Friedberg-Süd wurde vom 21. Jan. bis 20. Feb. 1998 öffentlich aufgelegt. Eine eingegangene Einsprache wurden in der Folge zurückgezogen.

### Erwägungen

#### 1. *Formelles*

- 1.1 Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47ff. des EG zum RPG (bGS 721.1) sind erfüllt.

#### 2. *Materielles*

Gemäss Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG treten Baureglemente und Nutzungspläne mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Genehmigung wird erteilt,

wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen.

In den folgenden Punkten sind Feststellungen enthalten, welche eine Auswirkung auf die Genehmigung haben können oder bei späteren Verfahren zu berücksichtigen sind. Leider wurde im Planungsbericht trotz Hinweis in der Vorprüfung nicht dargelegt, in welchen Punkten die Regelbauvorschriften verändert werden, was den Aufwand für die Genehmigung erhöhte.

#### 2.1 Erschliessung

Im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass die Vorschrift in Art. 4 Abs. 3 rechtlich nicht durchsetzbar ist, da die fragliche Verbindung weder öffentlich ist, noch im privatrechtlichen Sinne geregelt wurde. Zur Durchsetzung müsste eine privatrechtliche Grundbuchanmerkung als Voraussetzung für die Baubewilligung zu verlangt werden.

#### 2.2 Überbauung

In Art. 6 wird eine Mehrausnützung von 10 % in Aussicht gestellt. Die Anforderungen gemäss Art. 7 BauR sind als Voraussetzung einzuhalten. Das Baureglement verlangt etwa eine besonders gute Gestaltung. Im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass Art. 6 besV schlecht mit Art. 7 BauR korrespondiert. Dieser Mangel wurde leider nicht korrigiert. In bezug auf die maximale Ausnützung muss ausdrücklich auf Art. 21 BauR verwiesen werden. Für eine höhere AZ von 0.65 ist demnach zusätzlich zu Art. 7 BauR 1/3 Gewerbe nötig.

Die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG sind erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat damit nichts entgegen.

### Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1, Art. 11 Abs. 2, Art. 21 Abs. 3 und Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG, folgende Anträge:

1. Der Quartierplan Friedberg-Süd sei zu genehmigen
2. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 1'500.– zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Amtsblatt.

Auszug an    Baudirektion  
                 Sekretariat Baudirektion  
                 Zentralstelle für Baugesuche \*  
                 Kantonales Planungsamt \*  
                 Gemeinderat Wolfhalden \*\*

\*) 1 Expl. mit Genehmigungsvermerk

\*\*) 1 Expl. mit Genehmigungsvermerk, Rechnung

*Im Auftrag des Regierungsrates*  
*Der Ratschreiber:*



Versandt am