



Herisau, 8. Juli 2009

Gemeinde Wolfhalden

**Quartierplan Krone Dorf IV; Aufhebung der Quartierpläne „Krone II“ (teilweise) und „Krone III“ (vollständig)
Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 29. Mai 2009 ersucht die Gemeinde Wolfhalden um Genehmigung des obgenannten Planungsinstrumentes.
2. Das betroffene Gebiet liegt im Dorfzentrum von Wolfhalden im Strassendreieck zwischen der Staatstrasse Nr. 18 Heiden - Rheineck, der Staatsstrasse Nr. 54 Wolfhalden – Lachen – Walzenhausen und der Oberdorf- bzw. Schützenhaldenstrasse. Das Gebiet (Kronenwiese) ist weitgehend unbebaut.
3. Im Rahmen der Vorprüfung zum Quartierplan „Krone IV“ hat sich gezeigt, dass der Quartierplanentwurf und das diesem zu Grunde liegende Projekt unter Geltung des heute rechtskräftigen Zonenplans der Gemeinde Wolfhalden nicht realisiert werden kann. In der Folge hat die Gemeinde die Umzonung der Parz. Nr. 1347 erarbeitet. Die Umzonung wurde vom Regierungsrat am 7. Juli 2009 genehmigt.
4. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Wolfhalden (vom Regierungsrat genehmigt am 20. September 1994, geändert am 7. Juli 2009) befindet sich das Planungsgebiet in der Kernzone K3 und ist mit einer Ortsbildschutzzone und teilweise mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Auch existieren rechtskräftige Quartierpläne über das entsprechende Gebiet (Quartierplan Krone II, genehmigt 2. April 1991, ein Teilbereich wurde mit Genehmigung des Quartierplans Krone III, genehmigt 20. Oktober 1995, aufgehoben).
5. Der Quartierplan soll das beabsichtigte Bauprojekt (Vorprojekt Schertler-Alge AG, Totalunternehmer / Architekt Hubert Bischoff) sowie die vom Regierungsrat beabsichtigte Strategie - Steigerung der Wohnortattraktivität von Appenzell Ausserrhoden durch hochwertige Bauprojekte - vorbildlich umsetzen. U.a. soll zeitgemässer, zentrumsnaher Wohnraum geschaffen werden, welcher das Dorf stärkt und belebt. Zudem werde die appenzellische Bauweise durch die konsequente Verwendung von Holz- und Eternitschindeln als Fassadenmaterial und die Ausrichtung auf die topographischen und ortsbaulichen Merkmale beachtet.



6. Es ist vorgesehen, den Quartierplanperimeter auszuweiten, so dass auch die angrenzenden Parzellen entlang der Dorfstrasse (Parz. Nrn. 1002, 232, 256, 255) sowie Parzelle Nr. 255 miteinbezogen werden. Das Bauungskonzept sieht auf Parzelle Nr. 255 die Erstellung eines Wohn- und Geschäftshauses vor. Der heute auf der Parzelle Nr. 255 befindliche Denkstein soll versetzt werden, der neue Standort des Denksteins (Parz. Nr. 253 / Kreuzungsbereich Dorf-Kronenstrasse) wird mit dem Quartierplan verbindlich gesichert.

7. Mit dem Erlass des neuen Quartierplans „Krone IV“ soll zugleich der Quartierplan „Krone II“, soweit dieser nicht bereits mit dem Quartierplan „Krone III“ aufgehoben wurde, im überlagernden Bereich und der Quartierplan „Krone III“ vollständig aufgehoben werden.

8. Der Gemeinderat hat das Planungsinstrument am 6. Januar 2009 erlassen.

9. Der Quartierplan „Krone IV“ lag vom 4. Februar 2009 bis 6. März 2009 öffentlich auf. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingereicht worden.

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 angeregten Ergänzungen und vorgeschlagenen Änderungen wurden weitestgehend berücksichtigt.

3. Gemäss Tabelle der Regelbauvorschriften des Baureglements Wolfhalden vom 5. Dezember 2006 (Genehmigungsdatum) und gestützt auf den Quartierplan ergeben sich je nach Baubereich unterschiedliche Abweichungen. Die grössten Abweichungen sind:

	Abweichungen zur Regelbauvorschrift	im Baubereich
Anzahl Vollgeschosse max.	+ 1	Baubereiche A + B
Talseitig sichtbare Geschosse max.	+ 1	Baubereich B
Gebäudehöhe max. m	+ 1m/1.5m	Baubereiche A + B + C
Firsthöhe max. m	nur Flachdächer	
Gebäudelänge max. m	+ 30.5m	Baubereich C
Grenzabstand klein min. m	nicht eingehalten	Baubereiche B + C
Grenzabstand gross min. m	nicht eingehalten	
Mehrlängenzuschlag (1/5 der Mehrlänge max. 5.0m)	nicht eingehalten	
Gebäudeabstand	nicht eingehalten	Baubereich C/Allgemeine Baufläche
Ausbau Dachgeschoss (bei Schrägdächern)	keine Attikageschosse (-1 Dachgeschoss)	Baubereiche A + B + C



Soweit ersichtlich bewegen sich die Abweichungen im gesetzlichen Rahmen (vgl. Art. 41 BauG). Grundsätzlich wird begrüsst, dass die Gemeinde Wolfhalden eine bauliche Verdichtung im Zentrum des Dorfes anstrebt. In Bezug auf die bestehenden Bauten im Siedlungsgefüge, insbesondere im Süden des Perimeters, erscheint die gewählte Dachform (Flachdächer) allenfalls verträglich zu sein. In Bezug auf die Körnigkeit des Dorfes betrachtet, stellen die vorgesehenen grossen Baukörper einen Massstabssprung dar. Die entlang der Staatsstrasse angeordneten gegliederten Solitärbauten wirken dem Massstabssprung entgegen. Es ist wichtig, dass im Baubereich A kleinere Bauvolumen die von der bestehenden Dorfarchitektur vorgegebenen Strukturen mindestens andeutungsweise aufnehmen müssen. Die Bauten im Baubereich A sollen zwischen den grossen Volumen in den Baubereichen B und C und dem gewachsenen Dorfcharakter vermitteln, auch in Bezug auf die Dachform, welche gemäss verbindlichen Beilagenplänen mindestens mit kleinen Schrägdach-Elementen zu versehen sind. Das vorliegende Konzept nimmt diese Anliegen genügend auf. In der Umsetzung sind aber die vorerwähnten Kriterien zwingend zu verwirklichen. Insgesamt werden die Anordnung und die Gliederung der Bauten hinreichend in der Planung aufgenommen. Die Grösse der Grundstücke rechtfertigt die Abweichungen. Die Interessen der Nachbarn werden nicht erheblich beeinträchtigt.

4. In der Plandarstellung wäre wünschenswert gewesen, wenn der Umfang und der Inhalt der aufzuhebenden Quartierpläne sichtbar gemacht worden wären. Da im Planungsbericht zumindest der Perimeter der betroffenen Quartierpläne dargestellt sind, erscheint die Darstellung hinreichend.

5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan „Krone IV“ wird genehmigt.
2. Die teilweise Aufhebung des Quartierplans „Krone II“ und die vollständige Aufhebung des Quartierplans „Krone III“ wird genehmigt.
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wolfhalden (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: **17. JULI 2009**



Appenzell Ausserrhoden

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat