



Abstimmung vom 24. September 2017



Abstimmungsvorlagen:

- Objektkredit von 1,77 Mio. Franken für die Erstellung des neuen Hauptreservoirs Schwendi der Wasserversorgung Teufen
- Teilrevision Baureglement



Inhaltsverzeichnis

Hauptreservoir Schwendi	S. 5
Das Wichtigste in Kürze	S. 5
Ausgangslage	S. 7
Neues Reservoirkonzept	S. 7
Neubau Hauptreservoir Schwendi	S. 9
Abbruch bestehende Reservoirre	S. 11
Finanzielles	S. 12
Wie weiter nach der Abstimmung	S. 13
Zusammenfassung und Antrag	S. 14
Teilrevision Baureglement	S. 15
Zusammenfassung und Antrag	S. 22

Hauptreservoir Schwendi

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Das Wichtigste in Kürze

Am 24. September 2017 stimmen Sie darüber ab, ob die bestehenden in die Jahre gekommenen Reservoirs Wellenrüti, Schlipf und Schwendi durch ein neues Hauptreservoir Schwendi ersetzt werden sollen.

Die Notwendigkeit von Erneuerungen bei den drei Reservoirs Wellenrüti (120 Jahre), Schlipf (103 Jahre) und Schwendi (60 Jahre) ist angesichts der durchschnittlichen Lebensdauer solcher Anlagen von 60 bis 80 Jahren nachvollziehbar und ausgewiesen.

Nachdem ursprünglich geplant war, in den drei Reservoirs die internen Rohranlagen sowie die Armaturen zu erneuern und die Anlagen anschliessend weiter zu betreiben, hat eine umfassende Überprüfung gezeigt, dass ein solches Vorgehen nicht mehr sinnvoll ist.

Die Reservoirs entsprechen in Bezug auf die Hygiene, die Sicherheit sowie die Betriebsführung nicht mehr dem heutigen Stand der Technik und die Bausubstanz wurde durch den Alterungsprozess über die Jahre hinweg in Mitleidenschaft gezogen. Aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen sollen die drei alten Reservoirs abgebrochen und durch ein zentrales Hauptreservoir an idealer Lage ersetzt werden.

Der vorgesehene Standort für das neue Hauptreservoir im Gebiet Schwendi erfüllt die Anforderungen an eine ideale Lage vollumfänglich. Die Höhenlage, der zentrale Standort im Versorgungsschwerpunkt sowie die vorhandene Erschliessung bestätigen dies.

Die Umweltschutzkommission hat das neue Reservoirkonzept für die Dorfzone bereits im Jahre 2015 genehmigt.

Die Kosten für die Erstellung des neuen Hauptreservoirs Schwendi sowie den Abbruch der nicht mehr benötigten Reservoirs werden auf CHF 2,15 Mio. (exkl. MWST) veranschlagt, wobei die Assekuranz AR gemäss Zusicherung vom 20. Juni 2017 einen Beitrag von ca. CHF 380'000.00 an die subventionsberechtigten Baukosten ausrichtet. Demnach gelangt ein Objektkredit von CHF 1,77 Mio. zur Abstimmung.

Mit der Erstellung des neuen Hauptreservoirs Schwendi wird ein wichtiger Beitrag für die Versorgungssicherheit sowie die Qualität der Wasserversorgung Teufen geleistet. Der Gemeinderat empfiehlt daher mit 9 : 0 Stimmen die Zustimmung zum Objektkredit.

Ausgangslage

Im Hinblick auf die dringend anstehende Erneuerung der ältesten Reservoirs hat die Wasserversorgung Teufen das bestehende Reservoirkonzept überarbeiten lassen. Das überarbeitete Reservoirkonzept für die Dorfzone wurde von der Umweltschutzkommission im Jahre 2015 genehmigt.

Das Konzept sieht vor, anstelle der heutigen drei Reservoirs Schwendi, Schlipf und Wellenrüti ein neues, zentrales Hauptreservoir Schwendi zu erstellen und für die östlichen Teile der heutigen Dorfzone eine neue Druckzone mit eigenem Reservoir zu schaffen. In der Folge wurde die NRP Ingenieure AG, Teufen, mit der Projektierung des neuen Hauptreservoirs, der damit zusammenhängenden Leitungsbauten sowie dem Rückbau der zum Abbruch vorgesehenen Reservoirs beauftragt.

Neues Reservoirkonzept

Das Gemeindegebiet Teufen ist in 10 Druckzonen eingeteilt, welche von insgesamt neun Wasserreservoirs gespeist werden.

Die aktuelle Dorfzone der Wasserversorgung Teufen umfasst das Versorgungsgebiet Rütiberg – Nieder-teufen - Teufen – Wetti sowie Schönenbüel – Göbsi – Schwendi. Die Zone wird aus den drei zugehörigen Reservoiranlagen Schwendi, Schlipf und Wellenrüti versorgt. Ursprünglich war eine Erneuerung der drei Reservoirs, insbesondere der internen Rohranlagen und der Armaturen, mit einem Kostenaufwand von rund CHF 600'000 geplant. Die vollständige Erneuerung der Gebäude könnte somit aber lediglich um maximal 20 Jahre hinausgeschoben werden.

Eine umfassende Überprüfung hat gezeigt, dass ein solches Vorgehen nicht mehr sinnvoll ist. Die drei Bauwerke haben die technische Lebensdauer von 60 bis 80 Jahren grossmehrheitlich überschritten (Wellenrüti 120 Jahre, Schlipf 103 Jahre, Schwendi 60 Jahre) und entsprechen aufgrund ihres Alters bezüglich Hygiene, Sicherheit und Betriebsführung nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. Auch die Bausubstanz weist nicht mehr die notwendige Qualität auf. Aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen sollen die drei alten Bauwerke abgebrochen und durch ein zentrales Hauptreservoir an

idealer Lage, sowie eine neue Druckzone für das östliche Gemeindegebiet ersetzt werden.

Der vorgesehene Standort im Gebiet Schwendi erfüllt dabei die Anforderungen an das Hauptreservoir für die Dorfzone in idealer Weise (passende Höhenlage, zentrale Lage im Versorgungsschwerpunkt, vorhandene Erschliessung). Das heutige, 60jährige Bauwerk soll durch einen Neubau mit genügend Speichervolumen ersetzt werden. Der Einbezug des bestehenden Bauwerks wurde geprüft, aber aus verschiedenen Überlegungen nicht mehr weiterverfolgt. Ein Neubau ist wirtschaftlicher als eine etappenweise Erneuerung und dies sowohl beim Bau als auch beim späteren Betrieb und Unterhalt. Zuletzt ist auch die Versorgungssicherheit während der Bauphase besser gewährleistet, wenn die bestehenden Anlagen bis zum Bauabschluss verwendet werden können.

Gemäss Investitions- und Werterhaltungsprogramm ist folgender Ablauf vorgesehen:

- Neubau des zentralen Hauptreservoirs für die Dorfzone;
- Ausserbetriebnahme Reservoir Schlipf;
- Einrichtung neue Druckzone für die Gebiete Vorderhaus-Wellenrüti-Wetti mit neuem Reservoir Tobel (2022-2024);
- Abschliessend Ausserbetriebnahme Reservoir Wellenrüti.

Neubau Hauptreservoir Schwendi

Das Hauptreservoir Schwendi dient als Wasserspeicher für die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung der Dorfzone Teufen. Der Wasserbezug erfolgt via Pumpwerk Speicherstrasse von der Regionalen Wasserversorgung St. Gallen (RWSG). Ausserdem dient das Reservoir als Zielbehälter für das Pumpwerk Sommerhütte via Reservoir Rütiberg sowie für die Zwischenspeicherung des Wassers der Regionalen Wasserversorgung Appenzeller Mittelland (RWAM).

Das abgesehen vom Eingangsbereich vollständig unterirdische Bauwerk wird in Stahlbeton ausgeführt. Es besteht aus zwei Wasserkammern und einem Schieberhaus. Die Wassertiefe in den Reservoirkammern beträgt ca. 4.50 m; die Überlaufhöhe liegt auf 901.75 m ü. M..

Das Speichervolumen von 1600 m³ (1300 m³ Brauchreserve + 300 m³ Löschreserve) wurde anhand der aktuellen SVGW-Richtlinien sowie den Vorgaben des Feuerwehrverbandes ermittelt, was einer Erhöhung gegenüber dem heutigen Volumen von rund 200 m³ entspricht. Das Speichervolumen wird aus betrieblichen Gründen – während Reinigungs- und Revisionsarbeiten bleibt der Betrieb gewährleistet - in zwei symmetrisch angeordnete Reservoirkammern aufgeteilt. Das neue Reservoir erfüllt alle aktuellen Normen und Anforderungen an Sicherheit, Hygiene und Betriebsführung.

Für den Neubau ist der Erwerb von rund 660 m² Landwirtschaftsland notwendig, welcher mittels Kaufrechtsvertrag und der Zusicherung der Bodenrechtskommission sichergestellt ist.

Die Zufahrt zum Reservoir erfolgt sowohl während dem Bau als auch im späteren Betrieb über die bestehende private Fahrstrasse ab der Bündtstrasse. Die Einwohnergemeinde Teufen besitzt auf dieser Strasse ein Fahr- und Fusswegrecht aus dem Jahre 1956.

Während der ganzen Bau- und Inbetriebnahmephase des neuen Hauptreservoirs ist die Wasserversorgung vollumfänglich gewährleistet und auch der Wasserbezug von der RWSG ist sichergestellt.

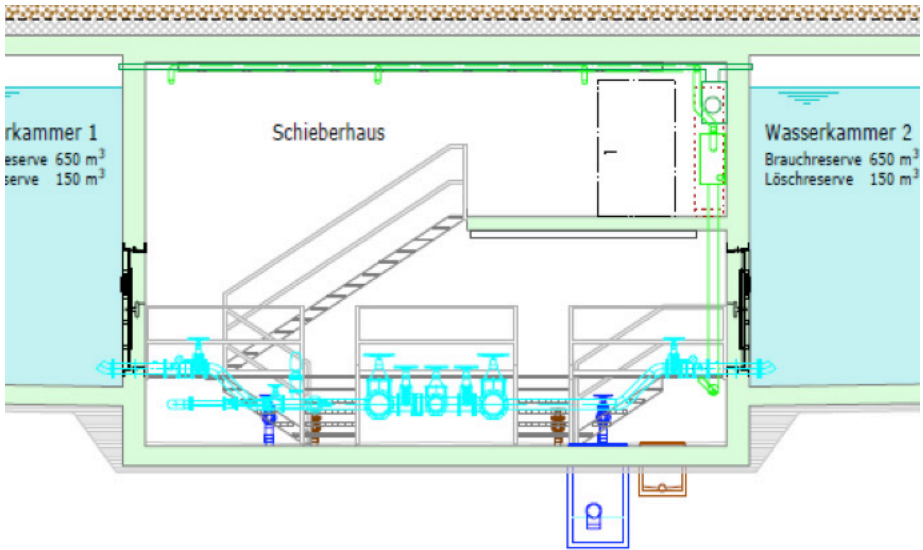


Abb: Schnitt Wasserreservoir

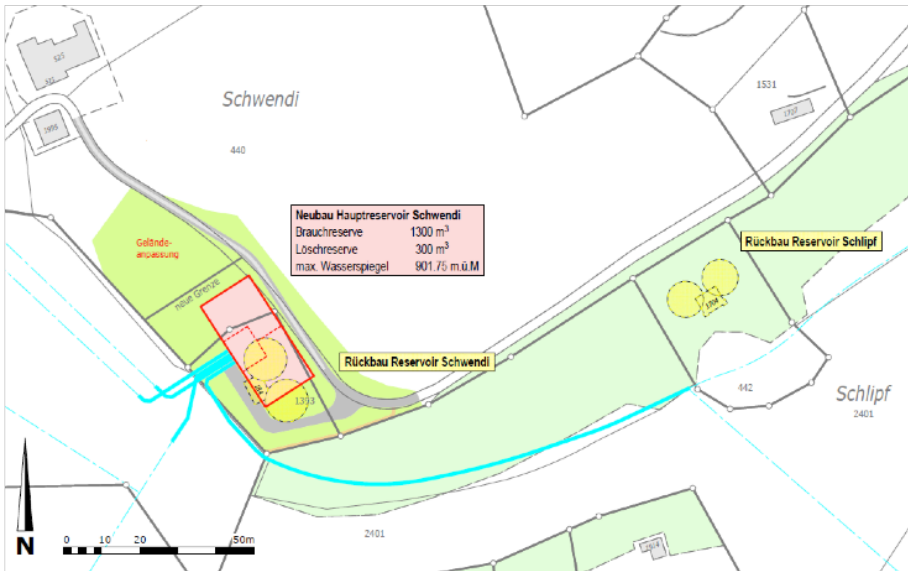


Abb. Situationsplan mit Erschliessung

Abbruch bestehende Reservoirs

Das neue Hauptreservoir Schwendi ist am gleichen Standort wie das bestehende Reservoir geplant. Das alte Reservoir muss im Zuge der Aushubarbeiten vollständig abgebrochen und entsorgt werden.

Nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des neuen Hauptreservoirs Schwendi hat das alte Reservoir Schlipf keine Funktion mehr. Das Bauwerk aus dem Jahre 1912 ist zwar ein typischer Zeitzeuge aus dem letzten Jahrhundert. Weil das Gebäude von der Wasserversorgung jedoch nicht mehr benötigt und keine anderweitige Nutzung möglich wird, ist das Bauwerk abzubauen. Die oberirdischen Teile werden dabei komplett abgebrochen. Die unterirdischen Wasserkammern werden aus Stabilitäts- und Kostengründen im Boden belassen und aufgefüllt.

Der Abbruch des Reservoirs Wellenrüti erfolgt erst in einigen Jahren nach Inbetriebnahme der neuen Druckzone Vorderhaus – Wellenrüti – Wetti und ist nicht Gegenstand dieses Objektkredites.

Finanzielles

Im Rahmen der Bauprojekterarbeitung wurde aufgrund von Erfahrungswerten vergleichbarer Bauvorhaben für alle Teilobjekte und Arbeitsgattungen ein Kostenvoranschlag erstellt.

Teilobjekt	Arbeitsgattungen	Kosten	Totale
Hauptreservoir	Honorare	240'000.00	
	Bauarbeiten	1'555'000.00	
	Übrige Aufwendungen	75'000.00	1'870'000.00
Leitungsbauten	Honorare	18'000.00	
	Bauarbeiten	174'000.00	
	Übrige Aufwendungen	8'000.00	200'000.00
Rückbau Reservoir Schlipf	Honorare	8'000.00	
	Bauarbeiten	67'000.00	
	Übrige Aufwendungen	5'000.00	80'000.00
Gesamtkosten	CHF exkl. MWST		2'150'000.00

Gemäss Zusicherung der Assekuranz AR vom 20.06.2017 werden Subventionsbeiträge im Umfang von ca. CHF 380'000 an die beitragsberechtigten Baukosten ausgerichtet.

Der zu beantragende Objektkredit beläuft sich demnach netto auf **CHF 1'770'000.00 (exkl. MWST)**.

Die Wasserversorgung Teufen ist zum Abzug der Vorsteuer berechtigt, weshalb die Mehrwertsteuer beim Objektkredit nicht zu berücksichtigen ist.

Weil mit der Ausgabe ein zusätzlicher mehrjähriger Nutzen geschaffen wird, ist diese wertvermehrend und wird über die Investitionsrechnung abgerechnet. Die Abschreibungen erfolgen zulasten der Spezialfinanzierung Wasserversorgung und haben daher keine Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung des Gemeindehaushalts. Eine Erhöhung des Wasserpreises wird aufgrund der Investition ebenfalls nicht notwendig.

Die Ausgabe wurde als einmalig neu beurteilt und untersteht daher in Anwendung von Art. 7 lit. c der Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum.

Wie weiter nach der Abstimmung?

Bei **Zustimmung zum Kreditbegehren** ist nachfolgender Terminplan vorgesehen:

- Baugesuchseingabe Oktober 2017
- Arbeitsausschreibungen ab November 2017
- Baubeginn Frühling 2018
- Inbetriebnahme neues Hauptreservoir, inkl. Leitungen Frühsommer 2019
- Ausserbetriebnahme/Abbruch Reservoir Schlipf Sommer 2019

Bei **Ablehnung des Kreditbegehrens** kann das neue Reservoirkonzept der Wasserversorgung Teufen nicht umgesetzt werden. Bei den bestehenden Reservoirs sind Teilsanierungen vorzunehmen. In rund 20 Jahren sind die Bauwerke – dannzumal als gebundene Ausgabe – durch Neubauten zu ersetzen.

Zusammenfassung und Antrag

Mit dem Bau des neuen Hauptreservoirs Schwendi werden alte erneuerungsbedürftige Anlagen ausser Betrieb genommen. Die neue Anlage erhöht die Versorgungssicherheit sowie die Qualität der Wasserversorgung Teufen. Die Finanzierung erfolgt über die Spezialfinanzierung Wasserversorgung.

Da mit der Erstellung des neuen Hauptreservoirs Schwendi ein wichtiger Beitrag für die Versorgungssicherheit sowie die Qualität der Wasserversorgung Teufen geleistet wird, empfiehlt der Gemeinderat bei Anwesenheit von 9 Mitgliedern mit 9 : 0 Stimmen die Zustimmung zum Objektkredit.

9053 Teufen, 20. Juni 2017

GEMEINDERAT TEUFEN

Reto Altherr
Gemeindepräsident

Philipp Riedener
Gemeindeschreiber

Teilrevision Baureglement

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Am 24. September 2017 legt Ihnen der Gemeinderat eine Änderung des Baureglements der Gemeinde Teufen vor.

Dem bestehenden Baureglement wurde am 26. November 2006 an der Urne zugestimmt. Das Reglement wurde in der Folge per 6. Februar 2007 in Kraft gesetzt. Seither wurden lediglich zwei einzelne Artikel ergänzt, beziehungsweise angepasst.

Aufgrund der sich verändernden Verhältnisse und unter Berücksichtigung der Praxiserfahrungen mit dem bestehenden Baureglement ergab sich in den letzten Jahren zunehmend ein Handlungsbedarf.

Bereits im Jahre 2012 wurde eine Teilrevision des Baureglements erarbeitet. Aufgrund der anstehenden Revision des kantonalen Baugesetzes wurde die Revision des Baureglements vor der öffentlichen Planaufgabe gestoppt. Dies, damit nicht kurz hintereinander zwei Reglementsrevisionen durchzuführen waren.

Angesichts des Handlungsbedarfs und der voraussichtlichen Dauer von mehreren Jahren bis das neue kantonale Baugesetz in Kraft gesetzt ist hat der Gemeinderat auf Antrag der Planungs- und Baubewilligungskommission einer Teilrevision des Baureglements zugestimmt.

Die Teilrevision betrifft die nachfolgenden Artikel:

- Art. 10 Grenz- und Gebäudeabstand
- Art. 11 Strassenabstand
- Art. 12 Vorbauten
- Art. 26 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze
- Art. 29 Dachaufbauten und –einschnitte

- Art. 30 Sonnenenergieanlagen
- Art. 33 Kinderspielplätze

Die Teilrevision des Baureglements wurde nach Bekanntmachung vom 8. Mai 2017 bis 6. Juni 2017 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Im Rahmen dieser Mitwirkung ist beim Gemeinderat eine Eingabe eingereicht worden, welche umfassend beantwortet wurde.

Gemäss Art. 48 des kantonalen Baugesetzes (bGS 721.1) unterstehen Baureglements dem obligatorischen Referendum.

Der Gemeinderat beantragt Ihnen mit 8 : 0 Stimmen , der Teilrevision des Baureglements zuzustimmen.

Baureglement bisher	Baureglement neu (Änderungen sind rot markiert)	Begründung
<p>Art. 10 Grenz- und Gebäudeabstand</p> <p>1 Als Hauptwohnseite gilt die südliche Himmelshälfte.</p> <p>2 Sofern aus Immissionsgründen Wohnräume abgewendet werden müssen, können mit Zustimmung der Baubehörden Ausnahmen bei der Anordnung des grossen Grenzabstandes gewährt werden.</p>	<p>Art. 10 Grenz- und Gebäudeabstand</p> <p>1 Als Hauptwohnseite gilt die südliche Himmelshälfte.</p> <p>2 Sofern aus Immissionsgründen oder aufgrund spezieller topografischer Verhältnisse Wohnräume abgewendet werden müssen, können mit Zustimmung der Baubehörden Ausnahmen bei der Anordnung des grossen Grenzabstandes gewährt werden.</p>	<p>Art. 10 Grenz- und Gebäudeabstand</p> <p><i>Es hat sich in der Praxis gezeigt, dass auch aufgrund der Topografie eine andere Anordnung des grossen Grenzabstandes sinnvoll sein kann.</i></p>
<p>Art. 11 Strassenabstand</p>	<p>Art. 11 Strassenabstand</p>	<p>Art. 11 Strassenabstand</p>
<p>1 Gegenüber Staatsstrassen sind die Vorschriften des Gesetzes über die Staatsstrassen massgebend. Gegenüber allen anderen Strassen und Plätzen gelten die nachfolgenden Bestimmungen.</p> <p>2 Sofern durch Baulinien kein anderes Mass festgelegt wird, gelten für Bauten und Anlagen folgende Strassenabstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gegenüber vermarkten Strassen und Plätzen: 5.0 m - gegenüber unvermarkten Strassen ab Strassenmitte: 7.0 m 	<p>Artikel streichen</p>	<p><i>Die Vorschriften zu den Strassenabständen sind neu im kantonalen Strassengesetz enthalten, Art. 57 ff. (Inkrafttreten: 1. Februar 2010).</i></p>

Baureglement bisher	Baureglement neu (Änderungen sind rot markiert)	Begründung
<p>3 Die Baubewilligungskommission kann in Anwendung des Strassenreglementes und in sinngemässer Anwendung der Art. 73 ff. des Gesetzes über die Staatsstrassen, Abweichungen von den Strassenabständen gestatten oder verlangen und Auflagen über die Nutzung des Baumlinien- resp. Strassenabstandsbereiches machen.</p> <p>4 Der Strassenabstand geht dem Grenzabstand vor und wird ab dem Strassenrand, respektive ab der strassenseitigen Kante des Trottoirs gemessen. Bei genehmigten Strassenprojekten gilt der projektierte Strassenrand.</p>		<p>Die Regelung der Ausnahmen ist im StrG Art. 61 enthalten: Weiterhin können bei allen Strassen, ausgenommen den Kantonsstrassen, durch die zuständige Gemeindebehörde unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen von den Strassenabständen bewilligt werden.</p>
<p>Art. 12 Vorbauten</p> <p>1 Vorbauten, wie Vordächer, offene Balkone, Erker, Veranden und Vortreppen dürfen maximal 1.5 m in den erforderlichen Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder über die Baulinie vorspringen. Sie sind auf einen Drittel der dazugehörigen Fassadenlänge zu beschränken</p> <p>2 Vordächer, offene Balkone, Veranden und Vortreppen dürfen auf dem Boden abgestützt werden. Erker dürfen auf dem Boden nicht abgestützt werden.</p> <p>3 Dachvorsprünge dürfen maximal 1.0 m in die Abstandsflächen hineinragen und nicht am Boden abgestützt werden.</p>	<p>Art. 12 Vorbauten</p> <p>1 Vorbauten, wie Vordächer, offene Balkone, Erker, Veranden und Vortreppen dürfen maximal 1.5 m in den erforderlichen Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder über die Baulinie vorspringen. Entsprechend in den Abstandsbereich vorspringende Vorbauten sind auf einen Drittel der dazugehörigen Fassadenlänge zu beschränken.</p> <p>2 Vorbauten, welche die erforderlichen Grenz- oder Strassenabstände einhalten, unterliegen der Beschränkung gemäss Abs. 1 nicht.</p> <p>3 Vordächer, offene Balkone, Veranden und Vortreppen dürfen auf dem Boden abgestützt werden. Erker dürfen auf dem Boden nicht abgestützt werden.</p> <p>4 Dachvorsprünge dürfen maximal 1.0 m in die Abstandsflächen hineinragen und nicht am Boden abgestützt werden.</p>	<p>Art. 12 Vorbauten</p> <p>Bisheriger Wortlaut gemäss Verwaltungsgerichtsurteil Nr. 3566 vom 25. Mai 2011 (Ausserordentliche Gerichts- und Verwaltungspraxis Band 23/2011) nicht entsprechend der gehandhabten Praxis (Drittelsregelung gilt gemäss Urteil für alle Fassaden, nicht nur für die in den Abstand vorspringenden Vorbauten).</p> <p>Für die Beibehaltung der bisherigen Praxis ist eine Anpassung des Wortlautes notwendig. Abs. 2 dient dabei dem besseren Verständnis und der Verdeutlichung von Abs. 1.</p>

Baureglement bisher	Baureglement neu (<i>Anderungen sind rot markiert</i>)	Begründung
<p>Art. 26 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze</p> <p>1 Ist das Erstellen von Abstellplätzen auf privatem Grund (auch unterirdisch) nicht möglich oder verbotten, resp. sind die Anforderungen im Sinne von Art. 84 Abs. 2 StrG erfüllt, so hat der Pflichtige eine Ersatzabgabe zu leisten.</p> <p>2 Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benützbarer Abstellplätze oder Parkgaragen zu verwenden.</p> <p>3 Pro fehlenden Abstellplatz ist eine Ersatzleistung von Fr. 5'000.- zu erbringen.</p> <p>4 Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen fest zugewiesenen öffentlichen Abstellplatz.</p> <p>5 Werden nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren, die fehlenden privaten Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe pro rata zurückerstattet.</p>	<p>Art. 26 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze</p> <p>1 Ist das Erstellen von Abstellplätzen auf privatem Grund (auch unterirdisch) nicht möglich oder verbotten, (Querverweis streichen) so hat der Pflichtige eine Ersatzabgabe zu leisten.</p> <p>2 Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benützbarer Abstellplätze oder Parkgaragen zu verwenden.</p> <p>3 Pro fehlenden Abstellplatz ist eine Ersatzabgabe von Fr. 7'500.- zu leisten.</p> <p>4 Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen fest zugewiesenen öffentlichen Abstellplatz.</p> <p>5 Werden nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren, die fehlenden privaten Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe pro rata zurückerstattet.</p>	<p>Art. 26 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze</p> <p><i>Der Querverweis auf das StrG ist nicht mehr aktuell.</i></p> <p><i>Die Höhe der Ersatzabgabe wird angepasst und, wie im Rahmen der Vorprüfung verlangt, absolut festgelegt.</i></p>
<p>Art. 29 Dachaufbauten und -einschnitte</p> <p>1 Dachaufbauten wie Schlepplagen, Lukarnen etc., sowie der Einbau von Dachflächenfenstern sind architektonisch gut zu gestalten.</p>	<p>Art. 29 Dachaufbauten und -einschnitte</p> <p>1 Dachaufbauten wie Gauben, Lukarnen etc., sowie der Einbau von Dachflächenfenstern sind architektonisch gut zu gestalten. Dacheinschnitte sind zulässig, sofern sie fassadenbündig sind.</p>	<p>Art. 29 Dachaufbauten und -einschnitte</p> <p><i>Der oft schwierig abgrenzbare Ausdruck der Schlepplagen soll durch den generellen Ausdruck „Gauben“ ersetzt werden. Der Begriff „Lukarne“ soll beibehalten werden, da er bereits im bisherigen BauR so enthalten ist.</i></p> <p><i>Das generelle Verbot von Dacheinschnitten soll gelockert werden (bisheriger Abs. 3 streichen; neu zulässig, sofern sie fassadenbündig sind; ohne Ausnahmebestimmung zu Kniestock und Gebäuhöhe).</i></p>

Baureglement bisher	Baureglement neu (Änderungen sind rot markiert)	Begründung
<p>2 Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen insgesamt höchstens $\frac{1}{2}$ der entsprechenden Fassadenlänge einnehmen. Bei Dreieckslukarnen wird die massgebende Breite 0,5 m über der Fusslinie gemessen (vgl. Anhang).</p> <p>3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> <p>4 Giebefassaden gelten nicht als Dachaufbauten.</p> <p>5 Dachaufbauten wie Kamine, Ventilationszüge etc. sowie bei Flachdachbauten auch Treppenhäuser und Liftaufbauten, dürfen mit dem technisch notwendigen Mass über die Dachfläche ragen.</p> <p>6 Dachflächenfenster und andere Bauteile in der Dachfläche sind sorgfältig einzupassen und dürfen keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bewirken.</p>	<p>2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster dürfen insgesamt höchstens $\frac{1}{2}$ der entsprechenden Fassadenlänge einnehmen. Bei Dreieckslukarnen wird die massgebende Breite 0,5 m über der Fusslinie gemessen (vgl. Anhang).</p> <p>Bisheriger Abs. 3 streichen</p> <p>3 Giebefassaden gelten nicht als Dachaufbauten.</p> <p>4 Dachaufbauten wie Kamine, Ventilationszüge etc. sowie bei Flachdachbauten auch Treppenhäuser und Liftaufbauten, dürfen mit dem technisch notwendigen Mass über die Dachfläche ragen.</p> <p>5 Dachflächenfenster und andere Bauteile in der Dachfläche sind sorgfältig einzupassen und dürfen keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bewirken.</p>	<p>Siehe Abs. 1</p>
Art. 30 Sonnenenergieanlagen	Art. 30 Sonnenenergieanlagen	Art. 30 Sonnenenergieanlagen
<p>1 Sonnenkollektoren, Solarzellen und andere Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, haben sich in Dächer, Fassaden und Umgebung im Rahmen der technischen Möglichkeiten ästhetisch gut zu integrieren.</p> <p>2 Die Erstellung von Energieanlagen mit mehr als 20 m² Fläche kann untersagt oder beschränkt werden, wenn das Interesse der Einhaltung übergeordneter Ziele der Ortsplanung (z.B. Ortsbildschutz, Erhalt von Schutzobjekten, Landschaftsschutz etc.) überwiegt.</p>	<p>1 Sonnenkollektoren, Solarzellen und andere Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, haben sich in Dächer, Fassaden und Umgebung im Rahmen der technischen Möglichkeiten ästhetisch gut zu integrieren.</p> <p>2 Die Erstellung von Energieanlagen mit mehr als 30 m² Fläche kann untersagt oder beschränkt werden, wenn das Interesse der Einhaltung übergeordneter Ziele der Ortsplanung (z.B. Ortsbildschutz, Erhalt von Schutzobjekten, Landschaftsschutz etc.) überwiegt.</p>	<p><i>Anpassung des Masses auf die geänderten Bewilligungsvorschriften gemäss Bauverordnung des Kantons (datiert 5. Juli 2011).</i></p>

Baureglemente bisher	Baureglement neu (Änderungen sind rot markiert)	Begründung
<p>Art. 33 Kinderspielplätze</p> <p>1 Beim Bau von Mehrfamilienhäusern resp. von Einfamilienhausüberbauungen mit sechs und mehr Wohneinheiten sind auf privatem Grund gut besonnt und gegen den Verkehr gesicherte Spielplätze zu erstellen.</p> <p>2 Die Fläche des gestalteten Spielplatzes muss mindestens 20 % der für das Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche betragen. Wenn direkt mit dem Bauvorhaben in Bezug stehende Erschliessungsstrassen und Zufahrten als Begegnungszonen (gemäss Art. 22b SSV, SR 741.21, resp. Verordnung SR 741.213.3) ausgeführt werden, können sie bis zur Hälfte der notwendigen Spielplatzfläche angerechnet werden.</p> <p>3 Die Spielplätze müssen ihrer Zweckbestimmung erhalten werden, sofern nicht Ersatz geschaffen wird.</p>	<p>Art. 33 Kinderspielplätze</p> <p>1 Beim Bau von Mehrfamilienhäusern resp. von Einfamilienhausüberbauungen mit sechs und mehr Wohneinheiten sind auf privatem Grund gut besonnt und gegen den Verkehr gesicherte Spielplätze zu erstellen.</p> <p>2 Die Fläche des gestalteten Spielplatzes muss mindestens 20 % der für das Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche betragen. Wenn direkt mit dem Bauvorhaben in Bezug stehende Erschliessungsstrassen und Zufahrten als Begegnungszonen (gemäss Art. 22b SSV, SR 741.21, resp. Verordnung SR 741.213.3) ausgeführt werden, können sie bis zur Hälfte der notwendigen Spielplatzfläche angerechnet werden.</p> <p>3 Die Spielplätze müssen ihrer Zweckbestimmung dauernd erhalten bleiben, sofern nicht an einem anderen, gleichwertigen Standort Ersatz geschaffen wird.</p> <p>4 Lassen die örtlichen Verhältnisse in der Kernzone die Bereitstellung genügender Spielfläche nicht zu oder erweisen sich die Kosten als unzumutbar, so hat der Pflichtige eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benutzbarer Spielplätze zu verwenden. Pro m2 fehlende Spielplatzfläche ist eine Ersatzabgabe von Fr. 100.- zu leisten.</p>	<p>Art. 33 Kinderspielplätze</p> <p>Vorschrift bereits bisher im BauR enthalten, lediglich Verdeutlichung der Formulierung</p> <p>Die Vorschrift für Kinderspielplätze ist in der Kernzone aus Platzgründen nicht immer oder teilweise nicht sinnvoll umsetzbar. Mit der Ersatzabgabe können bestehende, öffentliche Spielplätze aufgewertet oder allenfalls neue, öffentliche Spielplätze realisiert werden (Festlegung eines absoluten Betrages pro m2 fehlende Fläche).</p>

Zusammenfassung und Antrag

Mit der vorliegenden Teilrevision Baureglement wird eine Anpassung an geänderte Verhältnisse umgesetzt. Zudem erfolgt die Teilrevision unter Bezugnahme auf die Praxiserfahrungen mit dem bestehenden Baureglement.

Der Gemeinderat beantragt Ihnen bei Anwesenheit von 8 Mitgliedern mit 8 : 0 Stimmen die Zustimmung zur Teilrevision Baureglement.

9053 Teufen, 4. Juli 2017

GEMEINDERAT TEUFEN

Reto Altherr
Gemeindepräsident

Philipp Riedener
Gemeindeschreiber



