



Herisau, 4. Juli 2016

Gemeinde Herisau
Gestaltungsplan Arthur-Schiess-Strasse / Gartenstrasse; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung Herisau vom 23. Februar 2016 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Volkswirtschaft nachgesucht.
2. Das Planungsgebiet umfasst das Gebiet zwischen Arthur-Schiess-Strasse, Oberdorfstrasse, Gartenstrasse und Kasernenstrasse im Zentrum von Herisau. Mit dem am 31. Mai 2016 durch den Regierungsrat genehmigten Teilzonenplan Arthur-Schiess-Strasse / Gartenstrasse wurde das Planungsgebiet der Kernzone K4 zugewiesen. Gleichzeitig hat der Regierungsrat die Änderung des Zonenplanes Schutz genehmigt und entsprechend die 4 geschützten Einzelbäume auf Parz. Nr. 516 und das geschützte Kulturobjekt Parz. Nr. 523, Assek. Nr. 272 (Fabrikantenhaus „Grosser Brühlhof“) aus dem Schutz entlassen.
3. Die Genossenschaft Migros Ostschweiz beabsichtigt, das bestehende Einkaufszentrum an der Kasernenstrasse durch eine Gewerbe- und Wohnüberbauung zu ersetzen. Der Neubau erstreckt sich über das gesamte Planungsgebiet. Mit dem Neubau sollen einerseits zeitgemässe Verkaufsflächen für die Migros selber geschaffen werden, andererseits sollen aber auch hochwertige Flächen für Gewerbe und Dienstleistungsanbieter sowie Wohnen in Zentrumsnähe angeboten werden. Die 4 Einzelbäume sollen gefällt und der Brühlhof abgebrochen werden.
4. Mit dem Gestaltungsplan Arthur-Schiess-Strasse / Gartenstrasse wird die rechtliche Grundlage für die Realisierung eines neuen und zeitgemässen Migros-Einkaufszentrums mit Mantelnutzung geschaffen. Grundlage für die Planung bildete das weiterbearbeitete Siegerprojekt des durch die Migros durchgeführten Studienauftrages. Aufgrund der Vorprüfung wurde das Projekt wie verlangt überarbeitet und konkretisiert.
5. Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes erfolgte vom 1. November 2012 bis 1. Dezember 2012. Zum Gestaltungsplan sind fünf Einsprachen eingegangen. Im Rahmen der Einspracheverhandlung konnten keine Einigungen erzielt werden. Die Einspracheverhandlungen zeigten, dass bezüglich der Auswirkungen auf die Umwelt und die örtliche Wirtschaft weitere Abklärungen erforderlich waren. Zudem wurde das Projekt aus orts-



baulicher Sicht weiter optimiert. Gestützt darauf wurden zwei Einsprachen zurückgezogen. Mit Entscheid vom 3. März 2015 hat der Gemeinderat die übrigen Einsprachen abgewiesen. Der Gestaltungsplan wurde am 10. April 2015 erlassen. Gegen die Einspracheentscheide wurden keine Rekurse erhoben.

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. Aufgrund der Vorprüfung und der Einspracheverhandlung wurde das Projekt konkretisiert und überarbeitet. Die entsprechenden Beilagepläne sind bezüglich Gesamtausdruck der Überbauung, insbesondere Gliederung, Aufbau und architektonische Gestaltung der Fassaden verbindlich. Damit kann den Anforderungen, die an einen Gestaltungsplan gestellt werden, Rechnung getragen werden.
3. Der Gestaltungsplan sieht verschiedene Abweichungen von den Regelbauvorschriften vor. So wird in den Baubereichen A, B und C die gemäss Regelbauvorschriften zulässigen Gebäudehöhe von 13.0m um maximal 4.63m überschritten. Demgegenüber wird die maximal zulässige Firsthöhe (17.0m) mit Ausnahme beim Baubereich A unterschritten. Der vorliegende Gestaltungsplan sieht bezüglich Geschossigkeit keine Abweichung vor. Die vorgesehenen Abweichungen widersprechen dem eigentlichen Zonenzweck nicht.
4. Mit der gestalterischen Überarbeitung konnte eine Verbesserung gegenüber dem Ursprungsprojekt erreicht werden. Die geplanten Volumen treten in der kommunalen Ortsbildschutzzone markant in Erscheinung. Die Volumen nehmen die Körnung des südöstlich angrenzenden, ehemaligen Metrohmgebäudes auf. Zur nordöstlich angrenzenden, bestehenden Bebauung ergibt sich durch das Neubauprojekt bezüglich der Körnigkeit ein Massstabssprung. Dies ist aber nicht zu beanstanden.
5. Durch die Konkretisierung der Nutzung, die Weiterentwicklung und die generelle Reifung des Entwurfsgedankens wurden am Projekt Änderungen vorgenommen, die zu einer Öffnung des Raumes für die Öffentlichkeit führten. Fassadengestaltung und die dahinter liegenden Nutzungen sind aufeinander abgestimmt.
6. Beim Anlieferungsbereich werden die Bereiche der Andockstellen als Nischen ausgebildet. Die Andockstellen werden durch die geplante Fassadenwand nach aussen visuell und lärmtechnisch gut abgeschirmt.
7. Begrüsst wird, dass die Abbruchbewilligung des Brühlhofes erst erteilt wird, wenn das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Projekt bewilligt und die Ausführung gesichert ist. Entsprechend kann ein vorsorglicher Abbruch verhindert werden.
8. Der vorliegende Gestaltungsplan und das zugrunde liegende überarbeitete Projekt können den städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen Rechnung tragen. Vorliegendes Projekt korrespondiert mit der klaren gemeindeeigenen Vorstellung der künftigen Entwicklung des östlichen Abschlusses des Zentrums. Das Planungsinstrument entspricht den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung.



C. Beschluss

1. Der Gestaltungsplan Arthur-Schiess-Strasse / Gartenstrasse wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 3000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Herisau (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (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: **07. JULI 2016**

Departement Bau und Umwelt

Marianne Koller-Bohl