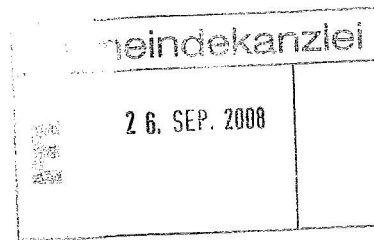




Gemeinderat Herisau
Poststrasse
Postfach 1160
9102 Herisau



Jakob Brunnschweiler
Regierungsrat
Bau- und Umweltdirektor

Herisau, 24. September 2008

**Gemeinde Herisau
Gestaltungsplan Kreuz I; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeinde Herisau, Hochbau / Ortsplanung vom 25. August 2008 wird um die Genehmigung des Gestaltungsplanes Kreuz I gemäss Art. 49 BauG durch das Departement Bau und Umwelt ersucht.
2. Das fragliche Gebiet liegt nördlich des Zentrums von Herisau an einem nordexponierten Hang. Der Perimeter des Planungsgebietes umfasst ca. eine Fläche von 1.1 ha und liegt im südwestlichen Teil in der Wohnzone (W2) und im nordöstlichen Teil in der Wohn- und Gewerbezone (WG3). Das fragliche Areal grenzt an Wohn- und Gewerbezone, wie auch an eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Mit dem rechtskräftigen Quartier- und Gestaltungsplan Kreuz wurde in diesem Gebiet bereits ein Sondernutzungsplan erarbeitet (1989). Anfänglich konnte die erste Etappe dieser Sondernutzungsplanung realisiert werden. Aufgrund der mangelnden Funktionalität der im Sondernutzungsplan vorgesehenen Überbauung und der damit verbundenen geringen Nachfrage nach den Objekten der ersten Bauetappe, wurde auf die Überbauung der zweiten und dritten Etappe bis heute verzichtet. Mit dem nun vorliegenden Sondernutzungsplan soll die grundlegende Konzeption von Erschliessung und Bauweise im unüberbauten Teil des mit Quartierplanpflicht überlagerten Planungsgebietes neu geregelt werden.
3. Es liegt ein Projekt vor, das fünf in den Fassadenabwicklungen gestaffelte Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 36 Wohnungen vorsieht. Da die Zahl der Vollgeschosse überschritten wird, wird bezüglich der Gebäudevolumen und der Ausnützung eine Sonderregelung im Gestaltungsplan getroffen. Ebenso ist die Erschliessung festzulegen.
4. Mit Schreiben vom 22. Juni 2007 hat die Gemeinde den Gestaltungsplan Kreuz I zur Vorprüfung eingereicht. Am 31. August 2007 nahm das Planungsamt nach durchgeführtem internem Mitberichtsverfahren Stellung. Vom 12. Dezember 2007 bis 10. Januar 2008 wurde der Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist gingen zwei Einsprachen ein. Die Einspracheverhandlungen wurden am 17. März 2008 sowie am 7. April 2008 durchgeführt. In der Folge wurden die Einsprachen mit Daten vom 20. Juni 2008 und 10. Juli 2008 zurückgezogen. An seiner Sitzung vom 24. Juni 2008 hat der Gemeinderat den Gestaltungsplan Kreuz I



erlassen. Innerhalb des bezeichneten Planperimeters wird der am 1. Mai 1989 genehmigte Gestaltungsplan Kreuz aufgehoben und durch den Gestaltungsplan Kreuz I ersetzt.

B. Erwägungen

5. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 43ff. BauG (bGS 721.1) sind erfüllt.

6. Neben der Ausbildung von Terrassenbauten, die nach Regelbauweise in dieser Form nicht möglich wären, sieht der vorliegende Gestaltungsplan gegenüber der Regelbauweise insbesondere folgende Abweichungen vor:

- Die massgebliche Gebäudelänge wird durch die horizontale Ausdehnung der Tiefgaragenbauten (Sockelgeschoss) vorgegeben. Für die südliche Garagierung liegt die Gebäudelänge bei 95 m, gemäss Regelbauvorschrift (W2) wäre dies lediglich 24 m. Die nördliche Tiefgarage soll eine Gebäudelänge von 96.5 m aufweisen, gemäss Regelbauweise (WG3) wäre 40 m ohne Mehrlängenzuschläge möglich.
- Aufgrund der vorgesehenen Baufelder sollen innerhalb der Überbauung die Gebäudeabstände unterschritten werden. Bei den Bauten A-C ist ein minimaler Gebäudeabstand von 17.7 m und bei den Bauten D+E einer von 16 m möglich. Nach Regelbauweise inklusive anzurechnender Mehrlängenzuschlag wären es 23 m.
- Mit dem vorliegenden Planungsinstrument sollen im Sinne von Art. 41 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht eine Mehrausnützung von 10% gewährt werden, da mit dem Projekt in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gegenüber der zonengemässen Überbauung eine wesentliche Qualitätssteigerung verbunden sei.
- Durch die Ausbildung der Terrassenbauten gestaltet sich die Beurteilung von Gebäudehöhe und Geschossigkeit eher schwierig. Insgesamt ist aus den beiliegenden Fassadenansichten ablesbar, dass im nördlichen Teil des Gebietes (WG3) die Bauten nicht mehr als drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss aufweisen. Gleiches gilt für die Bauten in der W2. Diese weisen grösstenteils zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss auf. Es ist davon auszugehen, dass die Regelbauweise hinsichtlich Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan nur geringfügig überschritten wird.

7. Art. 41 BauG enthält die Bedingungen, welche erfüllt sein müssen, damit ein Abweichen von den Regelbauvorschriften möglich ist. In der Vorprüfung ist keine Verletzung dieser Bedingungen festgestellt worden. Das Vorprojekt hat keine Änderungen mehr erfahren und die Abweichungen entsprechen denjenigen der Vorprüfung.

8. Die in der Vorprüfung verlangten Änderungen und Ergänzungen sind berücksichtigt worden.

9. Im Planungsbericht wird der Nachweis der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche, wie er in der Vorprüfung verlangt wurde, erbracht. Es wird davon ausgegangen, dass die Gemeinde, welche den Plan erlassen hat, diese Zahlen überprüft hat. Danach wird auf die nach Baureglement in den jeweiligen Zonen zulässige Ausnützung abgestellt. Als Umfang der berechneten Landfläche wurde der Perimeter des Gestaltungsplanes von 1989 verwendet. Darin eingeschlossen sind die bereits bestehenden Bauten mit einem Gewerbebonus von 234m² BGF. Dazugerechnet wurde ein Bonus von 10 % gemäss Art. 41 Abs. 1 BauG (848m²). Nach Abzug der bereits beanspruchten Bruttogeschossfläche (3'260m² BGF) verbleibt für die geplante Überbauung eine BGF von 6'310m². Diese Fläche ist in Art. 7 Sonderbauvorschriften festgelegt.



10. Materiell steht einer Plangenehmigung nichts entgegen.

C. Beschluss

1. Der Gestaltungsplan Kreuz I wird genehmigt (Art. 3, Art. 48 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.-- 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)
 - 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: **25. SEP. 2008**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat