



Gemeinde Herisau Hochbauamt	
E 18. März 2016	
Geht an:	

Marianne Koller-Bohl
Regierungsrätin

Herisau, 16. März 2016

Gemeinde Herisau Teilzonenplan und Gestaltungsplan Rosenau; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeinde Herisau vom 19. Februar 2016 wird um die Genehmigung der obengenannten Planungsinstrumente durch das Departement Bau und Volkswirtschaft nachgesucht.

2. Die Herisauer Siedlungs- und Baugenossenschaft Hemetli plant im Gebiet Rosenau den Bau von Alterswohnungen. Vorgesehen ist der Bau von rund 37 Wohnungen und rund 1000m² Gewerbefläche; zudem werden gut 80 Tiefgaragenplätze geplant. Das entsprechende Projekt wurde durch das Architekturbüro RGP3 entwickelt und erarbeitet. Als beratender Architekt wurde Martin Engler, Architekt St.Gallen beigezogen. Zudem erfolgte eine Begleitung durch den kant. Denkmalpfleger, die Stiftung Ortsbild Herisau und das Hochbauamt der Gemeinde Herisau. Das Gebiet Rosenau liegt unmittelbar zwischen dem Spital und dem Rosenauparkli an der Buchenstrasse. Der nördliche Teil des Gebietes ist durch ein älteres Wohnhaus bebaut, während der südliche Teil durch einen Parkplatz genutzt wird.

3. Der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Herisau weist das Planungsgebiet der Kernzone K3 zu. Mit dem Teilzonenplan Spitalstrasse, welcher am 12. August 2013 genehmigt wurde, wurde auch die Parzelle Nr. 4674 neu der Kernzone K3 zugewiesen.

4. Mit dem Gestaltungsplan Rosenau wird die rechtliche Grundlage für die Realisierung einer ortsbaulich vorzüglichen Neuüberbauung des Gebietes Rosenau, die Gewährleistung einer hochwertigen und auf die Überbauung abgestimmten Umgebungsgestaltung und die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung angestrebt.

5. Die zur Genehmigung eingereichten Planungsinstrumente wurden dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.

6. Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes und des Teilzonenplanes Rosenau erfolgte vom 1. Juni 2015 bis 30. Juni 2015. Zum Teilzonenplan ist eine Einsprache eingegangen, welche jedoch mit Schreiben vom 12. Januar 2016 vollumfänglich zurückgezogen wurde. Zum Gestaltungsplan sind zwei Einsprachen eingegan-



gen, die mit Schreiben vom 12. Januar 2016 vollumfänglich zurückgezogen, bzw. durch Anpassung einer Formulierung im Planungsbericht mit Entscheid vom 26. Januar 2016 als erledigt abgeschrieben werden konnte. Der Gemeinderatsbeschluss respektive die Behandlung der Einsprache wurde der Einsprecherin eröffnet. Gegen diesen Entscheid wurde kein Rekurs erhoben.

7. Der Teilzonenplan und der Gestaltungsplan Rosenau wurden vom Gemeinderat am 26. Januar 2016 erlassen.

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. Nach Art. 52 Abs. 2 BauG können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne Abstimmung vorgenommen werden, wenn die von ihnen direkt betroffenen Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich mit ihnen einverstanden erklärt haben. Die Gemeinde Herisau hat auf das Beibringen der Unterschriften verzichtet und den Teilzonenplan öffentlich aufgelegt. Die eingegangene Einsprache wurde mit Schreiben vom 12. Januar 2016 zurückgezogen. Eine geringfügige Änderung wird insbesondere dann angenommen, wenn die Änderung von untergeordnetem öffentlichem Interesse ist, das dem Plan zugrundeliegende Konzept nicht geändert wird und nur eine kleine Fläche betroffen ist. Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen bedürfen der Genehmigung des Departements Bau und Volkswirtschaft. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen.

3. Mit den vorgesehenen Einzonungen von 168m² Übrigem Gemeindegebiet in die Bauzone (Kernzone 3; Grünzone GRiF) und der Auszonung von 156m² Bauzone (Wohn- und Gewerbezone WG3, Zone für öffentliche Bauten und Anlage Oe, Kernzone K3) vergrössert sich die Bauzonenfläche um 12m². Im Rahmen des Teilzonenplanes Chammerholz, der mit Entscheid vom 19. Oktober 2015 genehmigt worden ist, wurde die rechtskräftig ausgeschiedene Bauzone um 2187m² verkleinert. Entsprechend ist sichergestellt, dass sich die Bauzonenfläche nicht vergrössert. Zusätzlich werden 132m² von der Kernzone neu der Grünzone zugewiesen. Die neuen Zonenabgrenzungen sind zweckmässig und auf die beabsichtigte Nutzung abgestimmt.

4. Die Zonenplanänderung ist mit dem der Ortsplanung zugrunde liegenden Konzept vereinbar.

5. Mit den im Gestaltungsplan festgelegten Grundflächen werden die Lage, Stellung sowie die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten definiert. Durch die städtebauliche Stellung des Neubaus A wird die Blickachse zum historischen Gebäude Buchenstrasse 8 (Assek. Nr. 1458) unterstützt und die Bebauungsstruktur fortgeführt. Das Aufheben der Rosenaustrasse im Bereich der Einmündung der Buchenstrasse ermöglicht die Ergänzung des Grünraumes bis an das Haus Rosenau A. Durch die Stellung des Baukörpers können die Strassenräume gefasst und definiert werden. Durch die Annäherung der Geschossigkeit der Traufhöhe und der Ausbildung des Dachgeschosses als Mansardendach an die bestehenden Gebäude Buchenstrasse 2 und 4 und dem Gebäude der kantonalen Verwaltung wird die Massstäblichkeit der umliegenden Gebäude aufgenommen. Das rückwärtige Haus B zwischen Spital- und Birkenstrasse setzt die klare Geometrie fort und wird



als Übergang zum Spitalgelände gelesen. Der Baukörper weist mit einem ausformulierten Sockelgeschoss auf die gewerbliche Nutzung hin. Dadurch kann eine klare Gebäudegliederung erreicht werden. In den unteren 2-3 Geschossen sind Nutzungen für stilles Gewerbe und in den oberen Geschossen Wohnungen vorgesehen. Die beiden neuen stattlichen Gebäude werden durch die entsprechende Ausformulierung in Fassade und Volumen als Ensemble verstanden. Die Bauten weisen vier Vollgeschosse auf. Beim Mansardendach handelt es sich um ein Vollgeschoss.

6. Der Gestaltungsplan sieht verschiedene Abweichungen von den Regelbauvorschriften vor. So wird im Gestaltungsplan ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht. Die bei Haus A festgelegte Gebäudehöhe liegt gegenüber der gemäss Regelbauvorschriften zulässigen Gebäudehöhe von 10.5m um 0.2m tiefer. Bei den räumlich begrenzten Flachdachaufbauten ist eine Abweichung von 3.6m vorgesehen. Beim Haus B ist eine Abweichung der Gebäudehöhe um +2.3m vorgesehen. Die mögliche Firsthöhe wird bei beiden Gebäuden unterschritten. Diese Abweichungen sind vertretbar. Zudem werden die Strassenabstände von 4.0m gegenüber der Spital- und Birkenstrasse sowie 5.0m gegenüber der Buchenstrasse mehrheitlich unterschritten. Aufgrund der ortsbaulichen Situation lässt sich diese Abweichung rechtfertigen.

7. Auf die verlangte Überarbeitung der Regelung der oberirdischen Parkierung wurde verzichtet. Die erforderliche Anordnung von 7 Parkplätzen ist nach Ansicht der Gemeinde Herisau auf dem ausgeschiedenen Vorplatzbereich möglich. Wo die festvermieteten Parkplätze zur Verfügung gestellt werden, ist auf privatrechtlicher Ebene zu regeln.

8. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes Rosenau und des Gestaltungsplanes Rosenau erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Rosenau wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Der Gestaltungsplan Rosenau wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2000.00 erhoben.
4. 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: **17. MRZ. 2016**

Departement Bau und Umwelt

Marianne Koller-Bohl