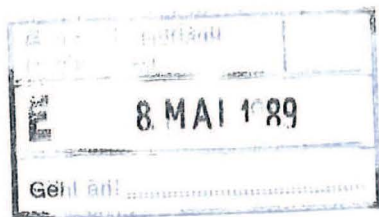




PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES VON APPENZELL A.R.H.



1. Mai 1989
F.

Gemeinde Herisau; Quartier- und Gestaltungsplan Kreuz; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 10. April 1989 ist zu entnehmen:

1. Der Gemeinderat Herisau unterbreitet am 7. Februar 1989 den Quartier- und Gestaltungsplan Kreuz zur Genehmigung.
2. Im Jahre 1986 führte das Baukonsortium Kreuz mit Beteiligung der Gemeinde einen Wettbewerb für die Ueberbauung der Liegenschaft Parzelle Nr. 775, Schützenstrasse, durch. Die Verfasser des prämierten Projektes wurden mit der Ueberarbeitung beauftragt. Diese Studien dienten danach dem von der Gemeinde beauftragten Planer als Grundlage für die Ausarbeitung des Quartier- und Gestaltungsplanes.
3. An einer Orientierungsversammlung wurden die Anwohner über die Planung orientiert. Gleichzeitig wurde der Quartier- und Gestaltungsplanentwurf beim kantonalen Planungsamt zur Vorprüfung eingereicht (Art. 47 EG zum RPG, bGS 721.1). Dazu wurde ein verwaltungsinternes Mitberichtsverfahren durchgeführt.
4. Der Gemeinderat genehmigte am 29. November 1988 den Entwurf des Quartier- und Gestaltungsplanes zuhanden der Planaufgabe. Der Plan lag vom 9. Dezember 1988 bis 9. Januar 1989 öffentlich auf. Innerhalb der Einsprachefrist ging eine Einsprache ein, die jedoch am 17. Januar 1989 wieder zurückgezogen wurde.
5. Gemäss Art. 45 Abs. 3 EG zum RPG bedarf der Gestaltungsplan der schriftlichen Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der betroffenen Grundeigentümer. Das Gestaltungsplangebiet umfasst eine einzige Parzelle. Der betroffene Grundeigentümer, das Baukonsortium Kreuzstrasse, hat seine schriftliche Zustimmung abgegeben.

6. Gemäss Zonenplan vom 12. August 1975 liegt das Quartier- und Gestaltungsplangebiet in der Wohn- und Gewerbezone. Gemäss Art. 23 Abs. 2 des Baureglementes sind für diese Zonen die Bestimmungen über die Bauweise in der Kernzone sinngemäss anwendbar. Danach haben Bauweise und Bauhöhe grundsätzlich der bestehenden Bebauung zu entsprechen. Um klare Verhältnisse über Bauweise und Erschliessung zu schaffen, ist der vorliegende Quartier- und Gestaltungsplan erstellt worden.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

1. Der vorliegende Quartier- und Gestaltungsplan ist in zwei Bereiche aufgeteilt. Für das Gebiet, über welches ein Architekturwettbewerb durchgeführt wurde und für das bereits ein sehr weit gediehenes Projekt vorliegt, ist ein Gestaltungsplan, für das in architektonischer Hinsicht weniger weit konkretisierte Planungsgebiet ein Quartierplan erstellt worden. Gemäss Art. 45 Abs. 2 EG zum RPG bestimmt der Gestaltungsplan die Ueberbauung bis ins projektmässige Detail; er kann insbesondere Anzahl, Art, Situation, äussere Abmessung und weitere Einzelheiten wie Fassadengestaltung, Freiraumgestaltung usw. der zu erstellenden Bauten und Anlagen festlegen. Obschon der vorliegende Gestaltungsplan das projektmässige Detail und die Fassadengestaltung nicht festlegt, kann er als solcher genehmigt werden. Die Festlegung der Abgrenzung zwischen Quartier- und Gestaltungsplan inkl. Sonderbauvorschriften sind sichtbar getrennt, weshalb der Zusammenfassung in einem einzigen Plan zugestimmt werden kann.
2. In Art. 4 Abs. 2 der Gestaltungsplanbestimmungen ist festgelegt, dass in der nördlichen Gebäudezeile höchstens 2/3 der Bruttogeschossfläche dieser Häuserreihe für das Wohnen genutzt werden. Diese Bestimmung stellt eine Nutzungsbeschränkung dar, die keine Rechtsgrundlage findet. Art. 28 Abs. 2 des EG zum RPG lässt in den für Wohnzwecke weniger geeigneten Gebieten für Wohnbauten und bestehende Gebäudeteile einschränkende baurechtliche Vorschriften und für Betriebe baurechtliche Erleichterungen zu.

Wenn lediglich 2/3 der zu realisierenden Bruttogeschossfläche zum Wohnen genutzt werden kann, so ist 1/3 der Bruttogeschossfläche einer andern zur Bruttogeschossfläche zählenden Nutzung vorzubehalten. Nach der geltenden Zonenordnung kann dies nur eine gewerbliche Nutzung

sein. Dies stellt im Sinne des Gesetzes keine Erleichterung, sondern eine Nutzungsverpflichtung dar. Die Räume können zwar leergelassen, doch muss die entsprechende Fläche umbaut werden. Unter baurechtlichen Erleichterungen wäre beispielsweise eine Mehrausnützung bei gewerblich genutzten Bauteilen zu verstehen.

Im EG zum RPG findet sich weder in Art. 43 (Quartierplan) noch in Art. 45 (Gestaltungsplan) ein Hinweis, dass in diesen Plänen die einzelnen Nutzungsanteile festgelegt werden können. Nutzungsanteile (Mindestanteile an Wohnungen) können einzig nach Art. 26 EG zum RPG für Kernzonen im Baureglement festgelegt werden, also in der Grundordnung und nicht im untergeordneten Verfahren der Quartier- und Gestaltungspläne.

Für die Bestimmung von Art. 4 Abs. 2 der Gestaltungsplanbestimmungen besteht somit keine Rechtsgrundlage. Sie kann in der vorliegenden Form nicht genehmigt werden. Selbst wenn die Vorschrift zur Anwendung käme, würde das Ziel, wonach in den für das Wohnen weniger geeigneten talseitigen Untergeschossen diese Nutzung ausgeschlossen werden sollte, nicht erreicht, weil die Verteilung der vorgeschriebenen Nutzungsanteile innerhalb des Gebäudes nicht festgelegt wäre. Es ist der Gemeinde freigestellt, in einem nachträglichen Verfahren die Wohnnutzung für die talseitigen Untergeschosse im Ueberbauungsbereich der Gebäudetypen I, gleich wie in Art. 9 der Quartierplanbestimmungen, auszuschliessen.

3. In der Vorprüfung ist bereits darauf hingewiesen worden, dass der Einbau eines Trottoirs entlang der Schützenstrasse, vom Einlenker der neuen Erschliessungsstrasse in Richtung Dorf bis zum bestehenden Trottoir, Voraussetzung für die Erstellung der neuen Erschliessungsstrasse ist. Zurzeit ist die Projektierung dieses Trottoirs in Bearbeitung; ausserdem erfolgten Vorbesprechungen mit den betroffenen Grundeigentümern.
4. Im weitem halten Plan und Sonderbauvorschriften der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung stand. Einer Genehmigung steht mit Ausnahme von Art. 4 Abs. 2 der Gestaltungsplanbestimmungen nichts entgegen.
5. Gestützt auf Art. 3 des Gesetzes über die Verwaltungsgebühren wird für die Genehmigung eine Gebühr von Fr. 300.-- erhoben. Die Planungskosten werden auf die interessierten Grundeigentümer überwälzt.

Beschluss:

1. Der Quartier- und Gestaltungsplan Kreuz vom 7. Februar 1989 wird genehmigt.
2. Von der Genehmigung wird Art. 4 Abs. 2 der Gestaltungsplanbestimmungen ausgenommen.
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 300.-- erhoben.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion (2 Expl.); Beilage:
 Quartier- und Gestaltungsplan Kreuz
 Kant. Tiefbauamt
 Kant. Planungsamt (2 Expl.); Beilage: Quartier-
 und Gestaltungsplan Kreuz
 Gemeinderat Herisau (4 Expl.); Beilage: Quar-
 tier- und Gestaltungsplan Kreuz (3 Expl.),
 Rechnung
 Landesbuchhaltung
 Finanzkontrolle

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:



Versandt am - 3. Mai 1989