



PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES VON APPENZELL A.R.H.

14. Juli 1987

b

Geht an:

- Ortsplanungskommission
- Aktuariat
- Bauamt

27.7.1987 GEMEINDEKANZLEI HERISAU

Gemeinde Herisau: Quartierplan Gutenberg; Genehmigung

(Im Ausstand von Regierungsrat Hans Mettler)

Dem Bericht der Baudirektion vom 11. Juni 1987 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 30. März 1987 ersucht der Gemeinderat Herisau gestützt auf Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG (bGS 721.1) um die regierungsrätliche Genehmigung des Quartierplanes Gutenberg.

Formelles:

Das Quartierplangebiet liegt nach dem Bebauungsplan vom 12. August 1975 und der Teiländerung vom 23. Juni 1980 in der Kernzone. Gemäss Art. 10 Abs. 2 BauR ist der Gemeinderat für den Erlass von Quartierplänen zuständig. Das Planungsamt hat, unter Beizug des kant. Tiefbauamtes, den Plan gemäss Art. 47 EG zum RPG vorgeprüft und mit Schreiben vom 3. September 1986 Stellung genommen.

Der gemeinderätliche Beschluss zur Planaufgabe erfolgte am 23. September 1986, die öffentliche Auflage vom 10. Oktober 1986 bis 9. November 1986. Vier Grundeigentümer haben gegen den Plan Einsprache erhoben. Aufgrund der Einigungsverhandlungen wurden alle Einsprachen zurückgezogen. Damit ist das kommunale Genehmigungsverfahren abgeschlossen.

Materielles:

Gemäss Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG wird für Nutzungspläne die Genehmigung erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen. Massgebend für die Zweckmässigkeitsüberprüfung sind Art. 1 und 2 des EG zum RPG, welche Ziele und Grundsätze festlegen, die mit der Nutzungsplanung zu verfolgen sind. Unter anderem sind es die Förderung einer sinnvollen und geordneten Entwicklung der Besiedlung, der Schutz der Ortsbilder vor Beeinträchtigung und die Sicherheit des Verkehrs.

1. Wird der Quartierplan an dem Ziel der sinnvollen und geordneten Entwicklung gemessen, so muss festgestellt werden, dass er eine dichte und mehrheitlich mit Dienstleistungsbe-

trieben genutzte Ueberbauung zulässt. Zudem schafft er die Voraussetzungen, die Parkplätze auf dem Obstmarkt auf dieses Areal zu verlagern. Dies hat zur Folge, dass im Zentrum von Herisau ein neuer Schwerpunkt mit grosser Magnetwirkung entstehen kann. Die künftige Entwicklung wird damit vom Zentrum weg in Richtung Kaserne gelenkt. Einer Aufwertung des gewachsenen alten Dorfkerns im Bereich Gossauerstrasse - Schmidgasse - Poststrasse, wie sie im Sinne einer lebendigen Erhaltung des Ortsbildes und der gewachsenen Strukturen notwendig wäre, wird entgegengewirkt. Eine Konkurrenzierung und Verschlechterung der Standortgunst in diesen Bereichen ist nicht auszuschliessen. Mit der vorliegenden Quartierplanung, welche die Grundlage für die vorgesehene Ueberbauung schafft, kann eine Entwicklung eingeleitet werden, die unbeabsichtigte Nebenerscheinungen mit sich bringt, die zu korrigieren später immer schwerer werden dürfte. Ihre Entwicklungsrichtung zu bestimmen ist jedoch primär Sache der Gemeinde, soweit nicht übergeordnete Interessen, wie sie etwa in der Richtplanung formuliert sind, verletzt werden. Dies ist jedoch nicht der Fall.

2. Was den Schutz des Ortsbildes anbelangt ist festzuhalten, dass in gestaltungsmässiger und städtebaulicher Hinsicht eine Ueberbauung innerhalb des Quartierplangebietes sehr vielfältigen Ansprüchen genügen muss. Sie liegt im Uebergangsbereich zwischen Kasernenstrasse und Oberdorfstrasse. Die Kasernenstrasse weist neuere Geschäftsbauten sowie Bauten des letzten und anfangs dieses Jahrhunderts auf. An der Oberdorfstrasse gehen die Anfänge der Besiedlung auf die Zeit nach 1628 zurück, also unmittelbar nach dem Dorfbrand. Es sind meist getäfelte, zur Strasse hin giebelständige Häuser. Zwischen diesen beiden charakteristisch unterschiedlichen Strassenzügen und dem modernen Kantonalbankneubau einen städtebaulich guten Uebergang zu finden, stellt erhöhte Anforderungen an die Gestaltung einer Neuüberbauung. Diese prägt das Erscheinungsbild des Zentrums von Herisau ganz wesentlich mit. Die Sonderbauvorschriften sind diesbezüglich sehr allgemein gehalten (Art. 8, 9 und 10) und lassen einen grossen Interpretationsspielraum offen. Es ist deshalb weitgehend Sache der Bewilligungsbehörde, im Baubewilligungsverfahren diesen Aspekten gebührend Rechnung zu tragen und sich allenfalls durch erfahrene Fachleute auf dem Gebiet des Städtebaues beraten zu lassen.
3. Was die Zielsetzung betreffend die Sicherheit des Verkehrs anbelangt, ist die Planung in direkter Absprache mit dem kant. Tiefbauamt erfolgt. Die im Quartierplan enthaltenen Grundsätze und Festlegungen bezüglich des Erschliessungssystems entsprechen den Vorstellungen des Tiefbauamtes insofern, als die zu erwartenden Einflüsse auf den Verkehrsablauf auf der Staatsstrasse als tolerierbar zu beurteilen sind. Auflagen bezüglich Detailgestaltung der Strassenbaupolizei im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bleiben vorbehalten.

Für die Zufahrt zur Tiefgarage (via Garage Kantonalbank) ist auf der Kasernenstrasse eine Linksabbiegespur zu erstellen (siehe Plan QP 7.1 4/2, Ueberbauungskonzept). Die Linksabbiegespur ist nicht Bestandteil des Quartierplans. Sie wird aber in der strassenbaupolizeilichen Bewilligung als Bedingung aufgeführt werden. Die dadurch verursachten Kosten sind in der strassenbaupolizeilichen Bewilligung der Bauherrschaft aufzuerlegen. Im weitem schaffte der Quartierplan die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für die interne Erschliessung des Quartierplangebietes. Die Notwendigkeit von privatrechtlichen Vereinbarungen bezüglich Durchfahrts- und Mitbenützungsrechte vor Erteilung einer Baubewilligung ist in den Sonderbauvorschriften festgelegt. In diesem Zusammenhang sei auf Art. 58 EG zum RPG hingewiesen, wonach Hinterlieger und Nachbarn vom Gemeinderat ermächtigt werden können, eine bestehende private Erschliessungsanlage mitzubenützen, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt und zumutbar erscheint. Der belastete Grundeigentümer ist zu entschädigen. Im Streitfall bestimmt der Richter die Entschädigung. Die Durchsetzbarkeit der vorliegenden Erschliessungsregelung ist somit gewährleistet.

4. Gemäss Art. 16 der Sonderbauvorschriften sind im Bereich der Kasernenstrasse unterirdische Bauten zulässig, sofern die vom Strassen- resp. Werkleitungseigentümer geforderte minimale Ueberdeckung gewährleistet bleiben. Art. 6 der Sonderbauvorschriften ist so formuliert, dass für das Gebiet nördlich der Kasernenstrasse ein Anspruch besteht, die Liegenschaften unterirdisch vom Gebiet A her anliefern zu können, was ein Unterqueren der Kasernenstrasse erfordert. Die Erstellung einer unterirdischen Baute oder Anlage im Bereich der Staatsstrasse (Kasernestrasse) bedingt den Abschluss eines Baurechtsvertrages, der vom Regierungsrat zu genehmigen ist. Mit der Genehmigung des Quartierplanes muss somit auch die grundsätzliche Genehmigung eines späteren Baurechtsvertrages in Aussicht gestellt werden könne, was unter den genannten Bedingungen (Gewährleistung der erforderlichen Ueberdeckung und der Verkehrsbeziehungen) möglich ist. Die Details sind im Baurechtsvertrag und in der strassenbaupolizeilichen Bewilligung festzulegen.
5. In Art. 13, 14 und 15 der Sonderbauvorschriften sind Wohnnutzungsanteile verbindlich festgelegt. Gemäss EG zum RPG ist die Festlegung von Wohnnutzungsanteilen nur in Kernzonen und gemäss Art. 26 Abs. 3 EG zum RPG nur im Baureglement möglich. Die Frage des Wohnnutzungsanteils ist somit klar dem Zonenplan und Baureglement und nicht den Sondernutzungsplänen zugewiesen. Dieses Problem wurde im Rahmen der Vorprüfung eingehend mit der Gemeinde Herisau besprochen. Die Gemeinde beabsichtigt im Rahmen ihrer laufenden Ortsplanungsrevision in zentralen Bereichen der Kernzone diesen Wohnnutzungsanteil verbindlich vorzuschreiben. Da die Ueberbauung Gutenberg möglicherweise vor Inkrafttreten der revidierten

Ortsplanung realisiert wird, hätte die Gemeinde keine Möglichkeit, auf den Wohnnutzungsanteil Einfluss zu nehmen. Es schien deshalb zweckmässig, in Vorwegnahme der künftigen Ordnung, diesen Wohnnutzungsanteil ausnahmsweise im Quartierplan festzulegen. Besonders an dieser zentralen Lage, wo bereits heute nicht mehr viele Wohnungen vorzufinden sind, besteht ein öffentliches Interesse, dass bei einer Neuüberbauung nebst der Geschäftsnutzung auch Wohnungen entstehen. Eine andere Lösung dieses Problemes bestünde nur im Erlass einer Planungszone gemäss Art. 52 EG zum RPG und einer sofortigen Aenderung des Baureglementes. Im Sinne eines vereinfachten Verfahrens kann der vorliegenden Lösung zugestimmt werden, wenn sie entsprechend im revidierten Baureglement Eingang findet.

Der Quartierplan hält der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung stand und kann in der vorliegenden Form genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 6 Abs. 1 und Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG sowie Art. 3 des Gesetzes über die Verwaltungsgebühren beantragt die Baudirektion:

1. Der vorliegende Quartierplan Gutenberg vom 24. März 1987 sei zu genehmigen.
2. Der Gestaltung der Bauten und ihrer Einpassung ins Ortsbild sei im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Sinne der Erwägungen gebührend Beachtung zu schenken.
3. Die Wohnnutzungsanteile des Quartierplanes seien in dem in Revision stehenden Zonenplan und Baureglement zu übernehmen.
4. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 300.-- zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Auszug an Landammannamt
Baudirektion
Sekretariat der Baudirektion (2 Expl.)*
Kant. Planungsamt (2 Expl.)*
Gemeinderat Herisau (4 Expl.)*; Beilage: Rechnung
Landesbuchhaltung
Finanzkontrolle

*Beilagen: - Ueberbauungskonzept zum Quartierplan Gutenberg
- Quartierplan Gutenberg mit Genehmigungsvermerk

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:

Versandt am 17. Juli 1987

