



Gemeinde Herisau Hochbauamt	
E 18. Jan 2011	
Geht an:	
Gemeindekanzlei	
E	17. JAN. 2011

Herisau, 11. Januar 2011

Gemeinde Herisau
Quartierplan Mühlestrasse II; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeinde Herisau vom 22. Dezember 2010 wird um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Mit Entscheid vom 15. Juli 1997 hat der Regierungsrat des Kantons Appenzell A.Rh. den Gestaltungsplan Mühlestrasse genehmigt. Gemäss erwähntem Sondernutzungsplan hätten 5 Mehrfamilienhäuser sowie eine Tiefgarage und Gewerberäumlichkeiten erstellt werden sollen. Aufgrund mangelnder Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern und Mietwohnungen wurde 2002 eine Neukonzeption mit Terrassenbauten ins Auge gefasst und mit der Genehmigung des Quartierplanes Mühlestrasse durch den Regierungsrat vom 13. August 2002 umgesetzt. Aufgrund des rutschgefährdeten Untergrundes und den damit verbundenen bautechnischen Vorkehrungen hat sich beim Bau des ersten Gebäudes gezeigt, dass die Erstellung der gesamten Überbauung wirtschaftlich nicht realisierbar ist. Das restliche Planungsgebiet konnte bis heute nicht überbaut werden.
3. Aufgrund dieser Ausgangslage wurden neue Überlegungen zur Bebauung des Planungsgebietes angestellt und ein Überbauungskonzept erarbeitet. Dieses beinhaltet eine strassenbegleitende Sammelgarage und im darüberbefindlichen Gelände vier Mehrfamilienhäuser, die parallel zum Hang abgedreht sind. Je zwei Baukörper weisen dasselbe Volumen auf. Aufgrund der Rutschgefahr des Geländes und aus ortsbaulichen und architektonischen Überlegungen wird auf die Erstellung weiterer bergseitiger Gebäude verzichtet. Dadurch reduziert sich im Vergleich zu den ursprünglich vorgesehenen Terrassenbauten der Eingriff ins gewachsene Terrain. Die Realisierung dieses Konzeptes erfordert auf dem überwiegenden Teil des Planungsperimeters eine Ablösung des 8-jährigen, rechtskräftigen Quartierplanes.
4. Aufgrund des neuen Konzeptes wird das vorliegende Projekt des Geh- und Radweges geändert. Neu soll der bereits nördlich des Planungsgebietes bestehende kombinierte Fuss- und Radweg auch durch das Planungsgebiet geführt werden. Gleichzeitig soll die bestehende Längsparkierung an der Mühlestrasse aufgehoben werden. Dadurch wird ein grosszügiger Vorplatz geschaffen, welcher der Bebauung eine hohe Qualität verleiht und Raum schafft für eine Birken-Baumreihe. Dies bedingt, dass auch die zwischen der Mühlestrasse



und dem Sockelbau auf Parzelle Nr. 4696 bereits realisierten Terrassenhäuser in den Quartierplanperimeter integriert werden. Für den bereits überbauten, südlichen Teil gilt nach wie vor der rechtskräftige Quartierplan Mühlestrasse.

5. Der zur Genehmigung eingereichten Quartierplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.

6. Die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 29. Oktober bis 29. November 2010. Während dieser Frist ging eine Sammeleinsprache ein, welche jedoch mit Schreiben vom 6. Dezember 2010 zurückgezogen wurde. Ebenso ging ein kritischer Hinweis ein. Dessen Inhalt wurde im Planungsbericht zum Quartierplan gewürdigt. Nach Ablauf der Auflagefrist ging am 2. Dezember 2010 eine Einsprache ein, auf die der Gemeinderat nicht eingetreten ist. Der Nichteintretensentscheid wurde dem Einsprecher eröffnet.

7. Der Quartierplan Mühlestrasse II wurde vom Gemeinderat am 14. Dezember 2010 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. Die im Rahmen der Vorprüfung angeregten Ergänzungen und vorgeschlagenen Änderungen wurden berücksichtigt. Insbesondere wird auf den Nutzungstransfer von Parzelle Nr. 4694 zugunsten der gemäss Quartierplan vorgesehenen Überbauung verzichtet. Im Weiteren wurde der neue Geh- und Radweg als Festlegung dargestellt und die Anzahl der Besucherparkplätze festgelegt. Die Genehmigungsunterlagen wurden zudem mit unverbindlichen Planbeilagen des Projektes ergänzt. Was bei der Sammelgarage unter einem gut gestalteten Vordach zu verstehen ist, wurde nicht konkretisiert, hingegen wurde die maximale Vordachlänge wie gewünscht reduziert.

3. Gemäss Art. 41 BauG dürfen die Sonderbauvorschriften dem Zweck der jeweiligen Zone nicht widersprechen. Im Übrigen sind einzelfallweise Abweichungen von den in der betreffenden Zone geltenden Bauvorschriften möglich. Mit dem Quartierplan wird für das oberste Geschoss eine grössere gestalterische Freiheit geschaffen. Die Anordnung dieses Geschosses wird so geregelt, dass es auf zwei beliebigen Gebäudeseiten fassadenbündig erstellt werden darf. Es darf jedoch nicht grösser werden als die Fläche eines Attikageschosses. Mit dieser Regelung gilt das oberste Geschoss als zusätzliches Vollgeschoss, was im Sinne von Art. 41 Abs. 1 lit a akzeptiert werden kann.

Gemäss lit. b kann eine Mehrausnützung bis zu 10% gewährt werden, wenn mit dem Projekt in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie die Eingliederung in die bauliche und landschaftlichen Umgebung gegenüber der zonengemässen Überbauung eine wesentliche Qualitätssteigerung verbunden ist. Gemäss Artikel 9 Sonderbauvorschriften wird das Gewähren der Mehrausnützung an verschiedene Bedingungen geknüpft, die letztlich zu einer überdurchschnittlichen Überbauung führen können.

Mit der rund 100m langen Sammelgarage wird die gemäss Regelbauvorschriften maximale Gebäudelänge von 40m überschritten. Die Ausbildung der Sammelgarage führt zusammen mit der strassenbegleitenden Birkenallee zu einem vorgelagerten Platzbereich. Die Sammelgarage wird nicht als trennender Querriegel wahrgenommen.



Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorgesehenen Abweichungen gegenüber den Regelbauvorschriften den eigentlichen Zonenzweck nicht in Frage stellen.

4. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartierplanes Mühlestrasse II erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Mühlestrasse II wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Gemeinderat Herisau (restliche Exemplare 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: 14. JAN. 2011

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat