



27. Februar 2001

L.

Gemeinde Herisau: Quartierplan Oberer Toracker; Genehmigung**A. Ausgangslage**

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Herisau vom 11. Januar 2001 wird um die Genehmigung des Quartierplanes Oberer Toracker durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Mit der Genehmigung des Zonenplanes vom 27. Juni 1995 wurde das vorliegende Grundstück Nr. 3311 der Wohnzone W1 sowie der Grünzone zugeschieden. Das Grundstück ist im Besitze der Einwohnergemeinde Herisau und umfasst rund 3300 m². Es liegt an einem steilen Nordhang. Zwei Rutschungen haben den Einbau von Geländeriegeln erforderlich gemacht. Ein von der Gemeinde in Auftrag gegebenes architektonisches Überbauungsprojekt hat gezeigt, dass unter diesen erschwerten Bedingungen und den gestellten Anforderungen an die Erschliessung der einzelnen Wohneinheiten eine Überbauung nach Regelbauweise nicht möglich ist. In der Folge liess die Gemeinde auf der Grundlage dieses Projektes den vorliegenden Quartierplan erstellen.
3. Der Quartierplanentwurf wurde dem Planungsamt zur Vorprüfung unterbreitet welches die kantonale Verwaltung in die Vernehmlassung einbezogen hat. Aufgrund einer Besprechung über offene Fragen wurde am 26. August 2000 ein Vorprüfungsbericht erstellt, dessen Inhalt in der Überarbeitung des Quartierplanes vollständig Eingang gefunden hat.
4. An seiner Sitzung vom 9. Januar 2001 genehmigte der Gemeinderat den Quartierplan Oberer Toracker. Der Plan lag vom 1. bis 30. November 2000 öffentlich auf. Eine fristgerecht eingereichte Einsprache konnte auf dem Verhandlungswege bereinigt werden. Das kommunale Erlassverfahren war damit abgeschlossen.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff. des EG zum RPG (bGS 721.1) sind erfüllt.
2. Gemäss Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG treten Baureglemente und Nutzungspläne mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen.
3. Gemäss Art. 3 der Verordnung über die Raumplanung (RPV, SR 700.1) sind die Interessenabwägungen, die zu den einzelnen Beschlüssen geführt haben, in der Begründung der Behördenentscheide darzulegen. Im Vorprüfungsverfahren wurde ein

Planungsbericht beigelegt. Anlässlich den Verhandlungen in diesem Verfahren wurde die Interessenabwägung von den Gemeindebehörden vorgetragen. Die genannte Bedingung kann als erfüllt betrachtet werden, ohne dass ein überarbeiteter Bericht vorgelegt werden muss.

4. Der kantonale Richtplan sieht am Höhenweg eine Aussichtslage vor. Mit dem Freihaltebereich im oberen Teil des Quartierplanes und der Höhenbeschränkung wird diesem Umstand mit dem Quartierplan Rechnung getragen.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich in der Zone W1. Nach den Regelbauvorschriften sind ein Vollgeschoss und zwei talseitig sichtbare Geschosse erlaubt. Der Quartierplan lässt indes mit allen Abweichungen vom Baureglement ab Strassenniveau eine sichtbare Gebäudehöhe von ca. 11.00 m und zusätzlich ein Attikageschoss zu. Das ergibt sich aus den verschiedenen Abweichungen im Quartierplan, wie talseits drei sichtbare Geschosse, überhohe Untergeschosse, Änderung der Definition des Dachgeschosses, das in der vorliegenden Form nach Regelbauvorschrift einem Vollgeschoss gleichkommt. Die sich daraus ergebende dichte und hohe Überbauung entspreche so nicht mehr dem Charakter einer Wohnzone W1. Nach Art. 43 Abs. 2 EG zum RPG dürfen Sonderbauvorschriften dem Zweck der Zone nicht widersprechen. Es ist zu prüfen, ob nicht in der Summe der vorgesehenen Abweichungen von den Regelbauvorschriften eine verdeckte Umzonung in Wohnzone W2 vorgenommen wird und die Abweichung gegenüber den Nachbarüberbauungen nicht zu einer rechtsungleichen Behandlung führt.

Beim fraglichen Grundstück erfolgte 1999 ein Erdbeben, der zur Folge hatte, dass Betonriegel mit Felsankern angebracht werden mussten. Diese sind nun massgebend verantwortlich für die Höhenlage und die Tiefe der Baukörper und der Stockwerke.

Das ausgearbeitete Projekt nimmt in hohem Masse auf das Problem der Geschossigkeit Rücksicht, indem das überhohe Sockelgeschoss durch eine vorgesetzte begrünte Terrasse gegliedert wird. Seitlich der Garageneinfahrten werden die Höhen durch begrünte Böschungen und Treppenläufe überwunden, was eine Anpassung an das gewachsene Terrain zur Folge hat. Das bewohnte Kellergeschoss ist gegenüber dem Sockelgeschoss zurückversetzt, womit eine weitere horizontale Gliederung erfolgt. Das vorgeschlagene Projekt nimmt auf den Charakter der Wohnzone W1 und die westlich angrenzende Bebauung Rücksicht. Diese weist eine Traufhöhe ab Strassenniveau von 9.50 - 10.20 m auf. Drei Geschosse sind auch dort sichtbar. Das Untergeschoss ist angeböscht.

Mit den Sonderbauvorschriften im Quartierplan wird sichergestellt, dass trotz den grossen Abweichungen der Charakter der Wohnzone W1 und der umgebenden Bauten gewahrt werden kann.

5. Nach Art. 43 Abs. 2 EG zum RPG sind Mehrausnützungen zulässig, sofern sie im Baureglement vorgesehen sind. Nach Art. 9 Abs. 1 BauR der Gemeinde Herisau kann in Sondernutzungsplänen eine Mehrausnutzung von 15 % in Aussicht gestellt werden, sofern die Voraussetzungen von Art. 9 Abs. 2 erfüllt sind. In Art. 9 Sonderbauvorschriften wird ein reduzierter Bonus von 10 % in Aussicht gestellt.

Nach dem klaren Wortlaut von Art. 9 Abs. 1 BauR beträgt die Mehrausnutzung in jedem Fall 15 %, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind. Eine Reduktion ist nicht möglich, weil es sonst heissen müsste: „von höchstens 15 %“. Sind die Voraussetzungen nur teilweise erfüllt, so könnte keine Mehrausnutzung und damit auch keine reduzierte Mehrausnutzung in Aussicht gestellt werden. Im Planungsbericht wird darauf hingewie-

