



Jakob Brunnschweiler
Regierungsrat
Bau- und Umweltdirektor

Herisau, 18. Dezember 2013

**Gemeinde Herisau
Quartierplan Schloss; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeinde Herisau (Hochbau / Ortsplanung) vom 22. November 2013 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Die Anlagestiftung der UBS beabsichtigt, die zwischen der Glatt und der Schwellbrunnerstrasse liegende Parzelle Nr. 1722 neu zu überbauen. Dabei soll die Wohnsiedlung aus den 60er Jahren abgebrochen und durch neue, zeitgemässe Bauten ersetzt werden. Die nördlich angrenzende Parzelle Nr. 1739, die sich im Eigentum der Gemeinde Herisau befindet, ist heute weitgehend unüberbaut und soll ebenfalls in die Überlegungen zur Erschliessung und Überbauung miteinbezogen werden. Der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Herisau weist die Parzelle Nr. 1722 grösstenteils der Wohnzone W4 zu. Lediglich eine kleine Teilfläche im südlichen Bereich ist der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen. Die nördlich angrenzende Parzelle Nr. 1739 ist der Kernzone zugewiesen und gleichzeitig mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Mit vorliegendem Quartierplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ermöglichung einer zeitgemässen Wohn- und Zentrumsüberbauung geschaffen werden. Insbesondere wird eine konzeptionelle Homogenität innerhalb des Planungsgebietes angestrebt.
3. Es sind Neubauten vorgesehen, die sich in zwei hangparallelen Zeilen zwischen der Schlossstrasse im Süden und dem Schulhaus Müli im Norden anordnen. Die obere, direkt an der Schwellbrunnerstrasse gelegene Bauzeile tritt von der Strasse her gesehen einheitlich mit 3 Geschossen in Erscheinung. Die untere Bauzeile wird sich aus zwei längeren Bauvolumen zusammensetzen. Der in der Mitte des Planungsgebietes bestehende 7-geschossige Solitärbau bleibt erhalten und bildet das Scharnier zwischen den Teilgebieten im Süden und im Norden.
4. Die bestehende Erschliessung von Parz. Nr. 1722 über die Schwellbrunnerstrasse aus Nordwesten soll aufgehoben werden. Gleichzeitig wird beabsichtigt, das gesamte Planungsgebiet von Süden her via Schlossstrasse zu erschliessen. Dabei soll der untere Teil der bestehenden Quartierstrasse entlang der Uferbesto-



ckung der Glatt miteinbezogen werden. Die Parkierung wird weitgehend mit unterirdischen Sammelgaragen gelöst.

5. Das zur Genehmigung eingereichte Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.

6. Die öffentliche Auflage des Quartierplanes Schloss erfolgte vom 21. Januar 2013 bis 20. Februar 2013. Während dieser Frist gingen acht Einsprachen ein. Die durchgeführten Einsprachverhandlungen führten zu keiner Einigung. An seiner Sitzung vom 22. Oktober 2013 hat der Gemeinderat den Quartierplan Schloss erlassen und über die acht Einsprachen entschieden. Die Einspracheentscheide wurden am 31. Oktober 2013 eröffnet und blieben unangefochten.

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 Erschliessung erfolgt von Süden über einen festgelegten Erschliessungsbereich. Der Erschliessungsbereich hat einer Begegnungszone mit reduziertem Tempo zu genügen. Gleichzeitig wird die Zufahrt inklusive Wendeplatz für 10m Lastwagen sichergestellt. Mit Ausnahme der Besucherparkplätze erfolgt die Parkierung unterirdisch in zwei Sammelgaragen. Die oberirdisch maximal 15 zulässigen Besucherabstellplätze werden entlang der Erschliessungsstrasse angeordnet. Ob im Bereich der Signatur „P“ noch Längsparkfelder möglich sind, ist von der Anordnung der Bushaltestellen und der Fussgängerstreifen abhängig. Die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer steht klar im Vordergrund. Das heisst, dass nur bei Nichtbeeinträchtigung der Sicherheit Längsparkfelder zulässig sind. Das ist in den Sonderbauvorschriften entsprechend erwähnt.

3. Der Quartierplan wurde bezüglich Gewässerraum gemäss den Vorgaben des kantonalen Tiefbauamtes (Abteilung Wasserbau) angepasst.

4. Mit den Abweichungen gegenüber der Regelbauweise wird die Erstellung einer Wohn- und Zentrumsüberbauung von ansprechender ortsbaulicher und architektonischer Qualität unter Berücksichtigung der Topographie, des Ortsbildes und der natürlichen Umgebung (Uferbereich Glatt etc.) angestrebt. Der im Planungsbericht aufgeführten Zusammenstellung der Abweichung zu den Regelbauvorschriften kann entnommen werden, dass lediglich im Baubereich B1 ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert wird. Dadurch werden sowohl die Gebäude- als auch die Firsthöhe um 4.5m resp. 1.5m überschritten. In den übrigen Baubereichen wird die Gebäudehöhe im schlechtesten Fall um 2.0m überschritten. Der Verzicht zur Anwendung des Mehrlängenzuschlages ist aufgrund der gestaffelten Höhenlage der Bauten möglich. Innerhalb der Baubereiche B1 und B2 wird der Gebäudeabstand auf 7.5m festgelegt. Im Baubereich B1 bedeutet dies eine Vergrösserung des ordentlichen Gebäudeabstandes um 1.5m und im Baubereich B2 eine Reduktion um 2.5m. Es ist vorgesehen, eine Mehrausnützung von 10% zu gewähren. Die entsprechenden Bedingungen sind in Art. 13 Sonderbauvorschriften formuliert und entsprechen den in Art. 41 BauG formulierten Vorgaben.



5. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartierplanes Schloss erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Schloss wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1'500.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Herisau (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (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: **06. Jan. 2014**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat