



Jakob Brunnschweiler
Regierungsrat
Bau- und Umweltdirektor

Herisau, 4. März 2009

Gemeinde Herisau **Quartierplan Toracker Park; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeinde Herisau vom 20. Februar 2009 wird um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (vom Regierungsrat genehmigt am 27. Juni 1995) wurde das Planungsgebiet der Wohnzone W3 zugewiesen. Gleichzeitig wurde das Gebiet mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Das Gebäude Assek. Nr. 397 (Eggstrasse 21) ist als kommunal geschütztes Kulturobjekt ausgewiesen. Das unüberbaute Areal Toracker stösst unmittelbar an den Kern von Herisau an. Mit dem Quartierplan soll eine Überbauung mit ca. 10 Mehrfamilienhäusern und ca. 75 Wohnungen und zwei Tiefgaragen mit rund 110 Parkplätzen realisiert werden.
3. Die zur Genehmigung eingereichten Planungsinstrumente wurden dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
4. Die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 22. Oktober 2008 bis 21. November 2008. Während dieser Frist ging eine Einsprache ein. Aufgrund der Verhandlungen zwischen den Projektinitianten und dem Einsprecher konnte die Einsprache bereinigt werden. Die Einsprache wurde mit Schreiben vom 8. Januar 2009 zurückgezogen.
5. Der Quartierplan Toracker Park wurde vom Gemeinderat am 10. Februar 2009 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.

3. Gegenüber den Regelbauvorschriften ist lediglich im Baubereich D ein reduzierter, arealinterner Gebäudeabstand von 6m vorgesehen. Begründet wird diese Reduktion mit der Anpassung an die Körnigkeit und Überbauungsstruktur an der benachbarten „Oberdorfstrasse“ und „Hinteren Oberdorfstrasse“. Diese Abweichung ist plausibel und aus ortsbaulicher Sicht nachvollziehbar.

Zudem ist das Gewähren einer Mehrausnützung vorgesehen. Eine Mehrausnützung von bis zu 10% kann gewährt werden, wenn mit dem Projekt in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gegenüber der zonengemässen Überbauung eine wesentliche Qualitätssteigerung verbunden ist. Die Sonderbauvorschriften wurden mit einem entsprechenden Artikel (Artikel 12) ergänzt.

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 Toracker Park erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Toracker Park wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.00 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. MRZ. 2009

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat