



Herisau, 25. November 2016

**Gemeinde Herisau
Teilzonenplan Änderung Zonenplan Schutz und Quartierplan Waldegg; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung Herisau (Abteilung Hochbau / Ortsplanung) vom 24. Oktober 2016 wird um die Genehmigung der obengenannten Planungsinstrumente durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 1609 plant, das zwischen der Kasernenstrasse und der Waldeggstrasse liegende Grundstück neu zu überbauen. Das bestehende Wohngebäude soll dabei abgebrochen werden und einer neuen Wohnsiedlung Platz machen. Südlich angrenzend liegt die Parzelle Nr. 3229, die sich im Eigentum der Gemeinde Herisau befindet. Dieses mit einer Abwasserpumpstation und Regenklärbecken überbaute Grundstück wird in den vorliegenden Quartierplanperimeter integriert.
3. Der rechtskräftige Zonenplan weist die Liegenschaft Parz. Nr. 1609 der Wohnzone W2 zu. Die südlich angrenze gemeindeeigene Parzelle liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Gemäss Zonenplan Schutz befinden sich zwei Schutzobjekte innerhalb des Planungssperimeters. Dabei handelt es sich um das Gebäude Assek. Nr. 156 (klassizistisches Landhaus mit Walmdach) und um einen Einzelbaum, der gefällt worden ist, ohne dass ein ordentliches Verfahren durchgeführt worden ist.
4. Bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Assek. Nr. 156 von der kantonalen Denkmalpflege beurteilt. Auch wurde bereits eine Empfehlung zur Entlassung aus dem Schutz abgegeben. Die Schutzentlassung der beiden Objekte war Bestandteil der Ortsplanungsrevision.
5. Mit dem Quartierplan Waldegg wird die rechtliche Grundlage für die Realisierung einer verdichteten und nachhaltigen Überbauung geschaffen.
6. Die zur Genehmigung eingereichten Planungsinstrumente wurden dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.



7. Die öffentliche Auflage des Teilzonenplanes Änderung Zonenplan Schutz erfolgte vom 25. Februar 2012 bis 26. März 2012. Gegen die Schutzentlassung sind drei Einsprachen eingegangen. Die öffentliche Auflage des Quartierplanes Waldegg erfolgte vom 20. April 2015 bis 19. Mai 2015. Es sind vier Einsprachen eingegangen. Anlässlich der durchgeführten Einspracheverhandlungen konnte keine Einigungen erzielt werden.

8. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 13. September 2016 wurden sämtliche Einsprachen abgewiesen und gleichzeitig die Änderung des Zonenplan Schutz und des Quartierplans Waldegg erlassen.

9. Gegen die Einspracheentscheide wurden keine Rekurse erhoben.

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. Der Schutzentlassung stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen gegenüber. Der Einzelbaum war weder für das Orts- noch das Landschaftsbild von grosser Bedeutung. Die Fällung erfolgte vor einigen Jahren, da vom Baum eine Gefährdung ausging. Beim geschützten Kulturobjekt handelt es sich um die „Villa Gschwend“, die aufgrund der vorgenommenen Umbauten in und am Haus sowie der realisierten Anbaute nicht mehr den heutigen Anforderungen der Denkmalpflege entspricht. Die „Villa Gschwend“ ist im heutigen Zustand weder historisch noch architektonisch so wertvoll, dass sich deren Erhaltung rechtfertigen würde. Der Schutzentlassung kann entsprochen werden.

3. Gemäss Überbauungskonzept sind 8 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 3 Wohneinheiten vorgesehen, die sich in drei hangparallelen Zeilen zwischen den Kasernenstrasse im Süden und dem Waldstück im Norden aufreihen. Die einzelnen Bauten richten sich nach einem architektonischen Gesamtkonzept, welches eine klar geformte Gebäudestruktur anstrebt, den Terrainverhältnissen Rechnung trägt und den Reiz der Landschaft betonen soll. Im Quartierplan sind die Baubereiche jedoch so ausgeschieden, dass auch die Realisierung anderer Projekte möglich ist.

4. Der Quartierplan sieht verschiedene Abweichungen von den Regelbauvorschriften vor. So ist in den Baubereichen A1, A2 und B die Realisierung eines Attikageschosses vorgesehen. Da das Attikageschoss bergseitig fassadenbündig erstellt werden kann, handelt es sich nicht um ein Attikageschoss im Sinne der Definition gemäss Art. 4 BauV sondern um ein zusätzliches Vollgeschoss. Entsprechend ist in den erwähnten Baubereichen eine Abweichung der Geschossigkeit um 1 Vollgeschoss vorgesehen. Bezüglich Gebäude- und Firsthöhen sowie Gebäudelängen sind die Regelbauvorschriften gemäss Baureglement der Gemeinde Herisau massgebend. Zudem wird im Baubereich A1, A2 und arealintern der Gebäudeabstand um 2.0m von 10m auf 8.0 m reduziert. Das Gewähren der Mehrausnützung ist gemäss Art. 8 Sonderbauvorschriften an verschiedene Bedingungen geknüpft. Die formulierten Bedingungen rechtfertigen das Gewähren einer Mehrausnützung.

5. Die Sonderbauvorschriften wurden im Sinne der Vorprüfung angepasst.



6. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes Änderung Zonenplan Schutz und des Quartierplanes Waldegg erteilt werden.

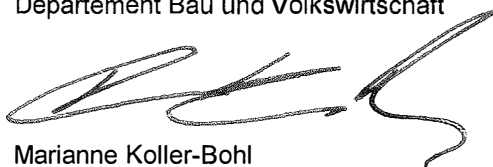
C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Änderung Zonenplan Schutz wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Der Quartierplan Waldegg wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2000.00 erhoben.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Herisau (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Volkswirtschaft (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Abteilung Raumentwicklung (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

Departement Bau und Volkswirtschaft



Marianne Koller-Bohl