

Protokoll des Regierungsrates von Appenzell A.Rh.

28. Oktober 1975

I.

Gemeinde Herisau; Genehmigung des Quartierplanes Wilenhalde - Langelen

Unterm 9. Oktober 1975 schreibt die Baudirektion:

"Mit Schreiben vom 6. August 1975 ersucht der Gemeinderat von Herisau um die Genehmigung des Quartierplans "Wilenhalde - Langelen". Gemäss Bebauungsplan vom 12. August 1975 liegt das Quartierplangebiet im südlichen Teil in der Wohnzone und im nördlichen Teil in der Ein- und Zweifamilienhauszone. Der Quartierplan ist auf Grund eines Ideenwettbewerbs entstanden, welcher unter mehreren eingeladenen Architekten durchgeführt wurde. Er hält dessen überarbeitetes Resultat fest. Der Quartierplanentwurf wurde frühzeitig dem kantonalen Planungsamt zur Vorprüfung unterbreitet.

Gemäss Art. 10 Abs. 2 BauR ist der Gemeinderat für den Erlass von Quartierplänen zuständig. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 7. Mai bis 6. Juni 1975. Innerhalb dieser Frist sind drei Einsprachen eingegangen. Zwei konnten bei einer Einigungsverhandlung erledigt werden, bei der dritten wurden Zugeständnisse gemacht, worauf auch diese Einsprache zurückgezogen wurde. Der Gemeinderat hat am 29. Juli 1975 den Quartierplan Wilenhalde - Langelen genehmigt. Damit ist das kommunale Genehmigungsverfahren abgeschlossen.

Der Quartierplan ist vom Planungsamt geprüft worden. Massgebend für die kantonale Beurteilung ist vor allem Art. 110 des EG ZGB, welcher die Ziele, die bei der Aufstellung räumlicher Planungen zu verfolgen sind, umschreibt.

Beim Quartierplan "Wilenhalde - Langelen" waren unter der Rechtmässigkeit folgende Punkte zu prüfen:

Art. 110 EG ZGB a) die geordnete und rationelle Nutzung des Baulandes und die planmässige bauliche Entwicklung;

b) die Förderung der Volksgesundheit in der Baugestaltung und der Bauausführung;

- c) die ästhetisch befriedigende Gestaltung;
- d) die Erhaltung schöner Landschafts-, Orts- und Strassenbilder, Aussichtspunkte, sowie geschichtlich oder künstlerisch wertvoller Bauwerke;
- e) die Erleichterung und die Sicherheit des Verkehrs.

A. Geordnete und rationelle Nutzung des Baulandes

Durch die Festlegung der Erschliessung und die Gebietseinteilung, welche beide aufeinander abgestimmt sind, wird eine geordnete und rationelle Nutzung des Baulandes sichergestellt. In einem Teil des Gebietes für Ein- und Zweifamilienhäuser werden auch Reihenhäuser zugelassen.

B. Förderung der Volksgesundheit in der Baugestaltung

Insbesondere in den Gebieten für Mehrfamilienhäuser wurden die Häuserzeilen so angelegt, dass eine möglichst gute Belichtung und viel freie Sicht gewährt wird. Die erforderlichen Kinderspielflächen sind festgelegt. Die geforderten unterirdischen Einstellgaragen tragen ebenfalls zum Wohlbefinden der künftigen Einwohner bei.

C. Ästhetisch befriedigende Gestaltung und Erhaltung des Landschaftsbildes

Diese Zweckbestimmung wurde im vorliegenden Fall von Gemeinde und Grundeigentümern besonders beachtet. Aus den im Rahmen eines Ideenwettbewerbes eingegangenen Vorschlägen wurde die beste Lösung ausgewählt. Dabei spielte das Kriterium der Gestaltung und Einpassung in die Landschaft eine wesentliche Rolle. Die Umsetzung der Gestaltungsidee in den Quartierplan erfolgte, indem Bereiche für die Hochbauten festgelegt wurden, welche Situation und Form der Gebäude umschreiben. Die Anforderungen bezüglich äussere Erscheinung der Bauten in Art. 5 der Sonderbauvorschriften sind nicht besonders streng. Die in den Quartierplan hineinragende Bauernhausgruppe ist durch ein Schutzgebiet geschützt.

D. Sicherheit des Verkehrs

Die Erschliessungsstrassen sind in Breite, Linienführung, Gefälle und Uebersichtlichkeit so konzipiert, dass sie der Verkehrssicherheit genügen.

Die Erschliessung des gesamten Gebietes erfolgt über die Schulhausstrasse, welche ab Parz. Nr. 1455 zur Oberen Wilenhalde (Parz. Nr. 3349) verlängert werden muss. Die Einmündung der Schulhausstrasse in die Staatsstrasse ist für die künftige Ueberbauung ungenügend und muss in der Realisierung der Ueberbauung neu ausgebaut werden, um den Anforderungen der Verkehrssicherheit zu genügen.

E. Rechtmässigkeit

Der Plan und die Sonderbauvorschriften halten der Rechtmässigkeitsprüfung stand. Beide sind aufeinander abgestimmt und in Uebereinstimmung mit dem EG ZGB.

Einzig in den Sonderbauvorschriften findet sich in Art. 7 Abs. 4 eine kleine Unklarheit, in dem ein hangparalleler Hauptgiebel gefordert wird. Ein Giebel ist der lotrechte Dachabschluss. Wie die Auskunft beim Gemeindebauamt ergeben hat, soll nicht der Giebel hangparallel sein, sondern der First. Um Unklarheiten zu vermeiden, ist der Begriff "Hauptgiebel" durch "Hauptfirst" zu ersetzen.

Auf Grund der Erwägungen und gestützt auf Art. 124 Abs. 3 EG ZGB beantragen wir Ihnen:

1. Der Quartierplan "Wilenhalde - Langelen" der Gemeinde Herisau sei zu genehmigen.
2. Die Genehmigung sei mit folgenden Auflagen zu verbinden:
 - a) Die Einmündung der Schulhausstrasse in die Staatsstrasse ist mit der Realisierung der Ueberbauung den verkehrstechnischen Erfordernissen entsprechend auszubauen.
 - b) Der Begriff "Hauptgiebel" in Art. 7 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften ist durch "Hauptfirst" zu ersetzen."

Beschluss: Zustimmung zu den Anträgen der Baudirektion.

Auszug an Landammannamt
Baudirektion
Planungsamt (2 Expl.)*
Bauverwaltung (4 Expl.)*
Gemeinderat Herisau (2 Expl.)*

*=Beilage: 1 Plansatz (Quartierplan mit Genehmigungsvermerk

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:

