



RRB-2016-240

Gemeinde Herisau: Teilzonenplan Arthur-Schiess-Strasse / Gartenstrasse; Änderung Zonenplan Schutz, Entlassung Schutzobjekte Parz. Nr. 516, 523; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung Herisau (Abteilung Hochbau / Ortsplanung) vom 23. Januar 2016, wird um die Genehmigung des Teilzonenplanes Arthur-Schiess-Strasse / Gartenstrasse und der Änderung des Zonenplanes Schutz, Entlassung Schutzobjekte Parz. Nrn. 516, 523 durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Das Planungsgebiet umfasst das Gebiet zwischen Arthur-Schiess-Strasse, Oberdorfstrasse, Gartenstrasse und Kasernenstrasse im Zentrum von Herisau. Mit Ausnahme der Strassen und Trottoirflächen befinden sich alle Parzellen im Eigentum der Migros. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan befindet sich der westliche Teil des Planungsgebietes in der Kernzone K3. Der östliche Teil des Perimeters ist der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen. Das ganze Planungsgebiet liegt zudem innerhalb der kommunalen Ortsbildschutzzone. Zudem befinden sich im Perimeter fünf Schutzobjekte. Dabei handelt es sich um vier geschützte Einzelbäume auf Parz. Nr. 516 und das geschützte Kulturobjekt Parz. Nr. 523, Assek. Nr. 272 (Fabrikantenhaus „Grosser Brühlhof“).
3. Die Genossenschaft Migros Ostschweiz beabsichtigt, basierend auf dem Resultat des durchgeführten Studienauftrages, das bestehende Einkaufszentrum durch eine Gewerbe- und Wohnüberbauung zu ersetzen. Der Neubau erstreckt sich nicht nur über das bisherige Areal der Migros, sondern über das gesamte Planungsgebiet. Mit dem Neubau sollen einerseits zeitgemässe Verkaufsflächen für die Migros selber geschaffen werden, andererseits sollen aber auch hochwertige Flächen für Gewerbe und Dienstleistungsanbieter sowie Wohnen in Zentrumsnähe angeboten werden. Die geschützten Einzelbäume sollen gefällt und der Brühlhof abgebrochen werden.
4. Im Rahmen vorgängig durchgeführter Machbarkeitsstudien wurde ein Umbau mit Gesamtsanierung mit Erweiterung und ein Neubau auf dem Areal ohne die Parzelle des Brühlhofs geprüft. Aus städtebaulicher Sicht der Gemeinde wurde die resultierende Umschliessung des Brühlhofs durch die voluminösen Baukörper der südlich angrenzenden Metrohmgebäude und dem heute bereits bestehenden Migrosbau kritisch beurteilt. Zwischenzeitlich konnte die Migros den Brühlhof erwerben und die entsprechende Parzelle in die Überbauungsabsichten miteinbeziehen.
5. Die Realisierung des Projektes bedingt eine Zonenplanänderung. Das gesamte Gebiet soll neu der Kernzone K4 zugewiesen werden. Zudem sollen sämtliche betroffenen Schutzobjekte aus dem Schutz entlassen werden (Änderung Zonenplan Schutz).



6. Gleichzeitig soll das vorliegende Projekt im Gestaltungsplan Arthur-Schiess-Strasse / Gartenstrasse umgesetzt werden.
7. Der Teilzonenplan und die Änderung des Zonenplanes Schutz wurden dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
8. Der Teilzonenplan und die Änderung des Zonenplanes Schutz wurden vom 1. November bis 1. Dezember 2012 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist sind fünf Einsprachen eingegangen. Im Rahmen der Einspracheverhandlung konnten keine Einigungen erzielt werden. Der Gemeinderat hat die Einsprachen mit Entscheid vom 3. März 2015 abgewiesen. Der Teilzonenplan und die Änderung der Zonenplanes Schutz wurden am 10. April 2015 erlassen. Gegen die Einspracheentscheide wurden beim Regierungsrat keine Rekurse angemeldet.
9. An seiner Sitzung vom 16. September 2015 hat der Einwohnerrat den Teilzonenplan Arthur-Schiess-Strasse / Gartenstrasse und der Änderung des Zonenplanes Schutz, Entlassung Schutzobjekte Parz. Nrn. 516, 523 angenommen. Die beiden Planungsinstrumente wurden dem obligatorischen Referendum unterstellt.
10. In der Abstimmung vom 29. November 2015 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Herisau dem Teilzonenplan Teilzonenplan Arthur-Schiess-Strasse / Gartenstrasse und der Änderung des Zonenplanes Schutz, Entlassung Schutzobjekte Parz. Nrn. 516, 523 mit 84.3% zugestimmt.
11. Gemäss Art. 49 Abs. 2 BauG sind Zonenpläne dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Diese wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG (bGS 721.1) sind erfüllt.
2. Das Areal grenzt an drei Seiten an 3-geschossige Bauzonen und an einer Seite an eine 4-geschossige Bauzone an. Konkret ist das südöstlich an das Planungsgebiet angrenzende Metrohmareal der Kernzone K4 zugewiesen. Nordöstlich grenzt das Planungsgebiet an eine Wohn- und Gewerbezone WG3. Nordwestlich der Kasernenstrasse liegen eine Wohn- und Gewerbezone WG3, eine Grünzone und eine Kernzone K3 und das Gebiet westlich der Arthur-Schiessstrasse ist der Kernzone K3 zugewiesen.
3. Mit der Aufzonung von WG3/K3 auf die Kernzone K4 wird eine grössere Dichte und eine bessere Ausnutzung des Grundstücks erreicht.
4. Die Absicht, den Standort der Migros im Zentrum Herisaus zu erhalten wird unterstützt. Insbesondere wird begrüsst, dass sich die Migros am heutigen Standort weiterentwickeln möchte und sich nicht an einem unerwünschten, neuen peripheren Standort auf der grünen Wiese entwickelt. Ein öffentliches Interesse ist vorliegend gegeben.



5. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde das Migros-Areal als Entwicklungsgebiet bezeichnet. In diesem Zusammenhang kann die vorgesehenen Neubebauung und die damit verbundene Aufzonierung in die Kernzone K4 unterstützt werden. Insbesondere werden dadurch die bestehenden Kerngebiete an der Oberdorfstrasse und auf dem Metrohm-Areal ergänzt und das Zentrum gestärkt.

6. Gleichzeitig ist erwähntes Gebiet im kommunalen Richtplan als Standort für ein Einkaufszentrum bezeichnet (Zwischenergebnis). Dem entsprechenden Nutzungshinweis N36 kann entnommen werden, dass „die Migros am heutigen Standort einen Ausbau der Nutzflächen beabsichtigen. Von der Entwicklung sind auch die Nachbarliegenschaften bis zur Gartenstrasse betroffen. Das Areal zwischen der Arthur-Schiess-Strasse und der Gartenstrasse eignet sich für eine Migrosentwicklung. Die Zonenanpassungen auf diesem Areal soll mit den Entwicklungsabsichten der Migros koordiniert werden.“

7. In einem zusätzlich erarbeiteten Konzeptpapier zeigt die Gemeinde Herisau Grundzüge der ortsbaulichen Weiterentwicklung des Zentrums auf. Im „Bericht der Arbeitsgruppe Zentrumsplanung“ aus dem Jahr 2003 wurden die Grundzüge der Geschichte der ortsbaulichen Entwicklung und die damals bestehenden Bebauungsstrukturen analysiert, um Hinweise für eine Weiterentwicklung des Ortszentrums zu erhalten. Für einige Areale mit Entwicklungspotenzial wurden schematische Bebauungsstrukturen vorgeschlagen. Die aufgezeigten Entwicklungsziele und vorgeschlagenen Konzepte haben grösstenteils nach wie vor Gültigkeit. Die Gemeinde Herisau nimmt das Migros-Projekt und weitere anstehende Grossbauvorhaben zum Anlass, die Zentrumsplanung 2003 zu überprüfen und weiterzuentwickeln. In erwähntem Konzept wird festgehalten, dass der städtische Strassenraum mit strassenständigen Bauten an der Kasernenstrasse bis zum Geviert des „Migros-Projektes“ weiter ergänzt wird. Weiter östlich reihen sich beidseitig Einzelbauten mit teilweise zentrumsnahen Nutzungen aus verschiedenen Epochen auf. Dorfauswärts löst sich der Strassenraum anschliessend zusehends auf. Mit dem Migros-Projekt (strassenständiger Baukörper, Öffentlichkeit der Nutzungen) und dem ehemaligen Gewerbegebäude der Firma Metrohm, das neuen Nutzungen zugeführt wird (Ateliers, Kleingewerbe, Büros, Wohnungen), wird der städtische Strassenraum definiert und gleichzeitig abgeschlossen.

8. Aus Sicht der Nutzungsplanung ist gestützt auf die vorliegende Weiterentwicklung der Zentrumsplanung 2012 die vorgesehene viergeschossige Kernzone zweckmässig. Ebenso erscheint auch die spätere Zuweisung des angrenzenden Gevierts Richtung Zentrum (zwischen Arthur-Schiess-Strasse und Gartenstrasse) sinnvoll. Unter Berücksichtigung, dass für erwähntes Geviert derzeit jedoch kein Entwicklungsdruck auszumachen ist, ist eine Aufzonung zum jetzigen Zeitpunkt nicht zweckmässig. Wird dieser Schritt längerfristig realisiert, entsteht mit zusätzlichem Einbezug zu der Nordseite der Kasernenstrasse eine homogene Nutzungszone zwischen Obstmarkt und Gartenstrasse. Langfristig wird diese Zone bis zum Bahnhofareal reichen und so das Gebiet Ebnet mit den weitgehend öffentlichen Nutzungen (Schule, Sportanlagen, Markt, Unterkünfte, Verwaltung) umspannen. Auch in diesem Gesamtkontext ist die vorgesehene Aufzonung zweckmässig.

9. Mit der Genehmigung des Zonenplanes im Jahr 1995 wurden auch die entsprechend ausgeschiedenen Kulturobjekte rechtskräftig unter Schutz gestellt. Der Brühlhof ist als kommunales Kulturobjekt geschützt. Er befindet sich sowohl in seiner Struktur wie auch bezüglich innerer und äusserer Verkleidung in einem guten Zustand. Der kunsthistorische Wert wird als bedeutend eingestuft, sind doch noch die meisten Bauteile in ihrer Originalsubstanz vorhanden und gut unterhalten. Klar erkennbar sind nach wie vor die gut integrierten Umbaumassnahmen von 1880. Störend wirken lediglich Küchen-, Bad/WC- und Dachausbauten aus den letzten Jahrzehnten. Die Gartenanlage wirkt trotz mächtiger Nachbarbauten im Süden und Westen harmonisch und grosszügig. Die eigenständige architektonische Gestalt und ortsbauliche Situation des Brühlhofs ist heute das



Bindeglied zwischen der dichten, sich stark an der Topografie orientierenden spätmittelalterlichen Bauweise im Dorfzentrum und den die Strassen säumenden Einzelbauten der historischen östlichen Haupteinschliessung Oberdorfstrasse und der neuen Kasernenstrasse aus den 1850er Jahren. Der bauliche Zustand sowie die Struktur des Brühlhofs lassen eine Nutzung für die nächsten Jahrzehnte zu. Neue haustechnische Installationen, wärmetechnische Verbesserungen bis zu neuen Einteilungen der heutigen drei Geschosswohnungen könnten auch an Kulturobjekten vorgenommen werden. Die Anpassungen an heutige Lebens- resp. Nutzungsformen sind integraler Bestandteil der Pflege von Kulturobjekten. Bereits heute steht der Brühlhof jedoch in Konkurrenz zu den südlich und westlichen gelegenen grossen Volumen der Metrohm und des bestehenden Migros.

10. Mit Ortsbildschutz und / oder Einzelschutz werden Bauten oder Dorfteile bezeichnet, welche geeignet sind, die bauliche und gesellschaftliche Entwicklung einer Gemeinde darzustellen. Eine nachvollziehbare Spur in die Vergangenheit ist für das Wohlbefinden einer Gemeinschaft unerlässlich. Einzelbauten und Ortsbilder dürfen nur dann aus dem Schutz entlassen werden, wenn die Vor- und Nachteile einer solchen Massnahme sorgfältig geprüft wurden und keine Alternativen vorliegen.

11. Die Aufwertung des Kerngebiets ist ein zentrales Anliegen der Gemeinde Herisau. Im Rahmen der Weiterentwicklung der Zentrumsplanung 2012 wurden verschiedene Entwicklungsgebiete im Zentrum von Herisau bezeichnet. Unter anderem wurden auch für die Kasernenstrasse–Oberdorfstrasse Entwicklungsabsichten formuliert. Die vorgesehene Neubebauung des Migros-Areals entspricht sowohl vom Standort wie auch von der Nutzung und der Erschliessung der Kernfunktion. Die bestehenden Kerngebiete an der Oberdorfstrasse und auf dem ehemaligen Metrohm-Areal können so ergänzt und das Zentrum gesamthaft gestärkt werden. Zudem besteht ein starkes öffentliches Interesse daran, dass die Migros im Zentrum von Herisau verbleibt. Damit kann das aus raumplanerischer Sicht unerwünschte Aussiedeln des Grossverteilers auf die grüne Wiese in peripherer Lage mit entsprechend hohem Verkehrsaufkommen vermieden werden. Da gemäss Aussage der Migros aus betrieblicher Sicht die gesamte Verkaufsfläche auf einem Geschoss zur Verfügung gestellt werden muss, ist der Einbezug des Brühlhofs unumgänglich. Das Interesse am Erhalt Migros und dem damit verbundenen Ausbau am heutigen Standort und somit die gesamthafte Stärkung des Zentrums überwiegen das öffentliche Interesse am Erhalt der Schutzobjekte, zumal deren Bedeutung für das Ortsbild gemäss vorliegendem Gutachten der Schutzwürdigkeit durch die Entwicklungen der letzten Jahrzehnte (u.a. Migros-Neubau 1972, Geschäfts- und Bürogebäude der ehemaligen Metrohm) bereits erheblich geschmälert worden ist.

12. Aus Sicht des Departements Bau und Volkswirtschaft ist die Schutzentlassung des Brühlhofes und der geschützten Bäume dann möglich, wenn ein Projekt vorliegt, dass hinsichtlich der gestalterischen Einpassung, der Dichte und der Architektursprache hohen Anforderungen genügen kann und allseitige Akzeptanz genießt. Dies kann mit einem Gestaltungsplan gesichert werden, der durch das Departement Bau und Volkswirtschaft genehmigt wird. Der Schutzentlassung kann entsprochen werden.

13. Insgesamt sind die formellen Anforderungen erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat nichts entgegen.



C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Arthur-Schiess-Strasse / Gartenstrasse, wird genehmigt (Art. 3 und Art. 48 BauG).
2. Die Änderung Zonenplan Schutz Entlassung Schutzobjekte Parz. Nr. 516, 523 wird genehmigt (Art. 3 und Art. 48 BauG).
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 3'000.00 erhoben.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde erhoben werden beim Obergericht von Appenzell Ausserrhoden, verwaltungsrechtliche Abteilung, Fünfeckpalast, Postfach 162, 9043 Trogen. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, allfällige Beweismittel sind genau zu bezeichnen. Der angefochtene Entscheid und soweit möglich auch die Beweismittel sind der Beschwerde beizulegen.

Amtsblatt

Auszug an Departement Bau und Volkswirtschaft
 Departementssekretariat Bau und Volkswirtschaft
 Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Abteilung Raumentwicklung (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Herisau (restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk, Rechnung)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Roger Nobs, Ratschreiber

Versandt am 3. Juni 2016