



Herisau, 6. Dezember 2016

Gemeinde Herisau
Teilzonenplan „Haus Vulkan“, Parz. Nr. 1098, Änderung Schutz; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung Herisau vom 3. November 2016 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Volkswirtschaft nachgesucht.
2. Das Haus Vulkan ist in einem desolaten Zustand und gilt als nicht mehr sanierungsfähig. Deshalb ist beabsichtigt, das kommunal geschützte Kulturobjekt aus dem Schutz zu entlassen. Gemäss rechtskräftigem kommunalem Zonenplan befindet sich das Gebäude in der Kernzone K3 und ist mit der Ortsbildschutzzone überlagert.
3. Mit der Schutzentlassung werden die baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines zeitgemässen, der Ortsbaulichen Situation entsprechenden Ersatzgebäudes geschaffen.
4. Das zur Genehmigung eingereichte Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Im Rahmen der Vorprüfung wurde die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Assek. Nr. 156 von der kantonalen Denkmalpflege beurteilt.
5. Die öffentliche Auflage des Teilzonenplanes Haus Vulkan, Parzelle Nr. 1098, Änderung Schutz erfolgte vom 4. Juli 2016 bis 3. August 2016. Gegen die Schutzentlassung sind keine Einsprachen eingegangen.
6. Der Gemeinderat Herisau hat den Teilzonenplan Haus Vulkan, Parzelle Nr. 1098, Änderung Schutz am 25. Oktober 2016 erlassen.



B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung nach Art. 45ff des Baugesetzes sind erfüllt.
2. Das Verfahren für geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen richtet sich nach Art. 52 BauG. Gemäss Abs. 3 ist eine Änderung am Nutzungsplan dann geringfügig, wenn damit keine öffentlichen Interessen verletzt werden, keine Änderung des dem Nutzungsplan zugrunde liegenden Konzepts einhergeht und bei Zonenplänen eine kleine Fläche (in der Regel höchstens 3000m²) betroffen ist. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt.
3. Der bauliche Zustand der Liegenschaft ist aufgrund von Feuchtigkeitsschäden und von Brüchen und Verschiebungen der Tragstruktur schlecht. Die beteiligten Fachleute sind sich einig, dass eine Grundsanierung unverhältnismässig ist.
4. Der Ersatzneubau wurde von der Gemeinde Herisau sowie dem Kantonalen Denkmalpfleger begleitet. Das Projekt orientiert sich in seiner Volumetrie und Ausrichtung am Bestand und an den benachbarten Gebäuden. Ebenfalls in das Projekt einbezogen wird die auf dem Nachbargrundstück liegende, baufällige Einzelgarage. Der Heimatschutz Appenzell Ausserrhoden hat mit Schreiben vom 5. Juni 2015 eine schriftliche Stellungnahme eingereicht, in welcher kritische Bemerkungen zum Neubauprojekt angebracht wurden. Diese Anregungen sind nach Auskunft der Gemeinde weitgehend aufgenommen worden. Das Projekt weist hohe Qualitäten auf, womit es den Anforderungen an Städtebau, innerer Verdichtung und zeitgemässen Wohnraum zu entsprechen vermag. Der Abbruch des bestehenden Gebäudes wird von der Kantonalen Denkmalpflege unterstützt. Diese wird auch die Bauausführung begleiten.
5. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Planungsinstruments erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Haus Vulkan, Parzelle Nr. 1098, Änderung Schutz wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2000.00 erhoben.
3. 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