



Gemeinde Herisau Hochbauamt	
E 25. März 2015	Protokoll des Regierungsrates
Geht an:	

17. März 2015
SSC

Gemeindekanzlei	
E 24. März 2015	

RRB-2015-113

**Gemeinde Herisau: Teilzonenplan Kasernenstrasse 7/9 (Feuerwehrhaus/Schulhaus Bahn),
Parz. Nr. 244; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeinde Herisau, Hochbau/Ortsplanung, vom 23. Januar 2015, wird um die Genehmigung des Teilzonenplanes Kasernenstrasse 7/9 (Feuerwehrhaus / Schulhaus Bahn), Parz. Nr. 244 durch den Regierungsrat nachgesucht.

2. Durch den Neubau des Werkhofs mit Feuerwehrdepot an der Rütistrasse wurde an der Kasernenstrasse 7/9 auf der Parzelle Nr. 244 (Feuerwehrhaus / Schulhaus Bahn) ein Areal frei, welches an zentraler und gut erschlossener Lage die Möglichkeit für eine Zentrumsentwicklung bietet. Der Einwohnerrat hat im Rahmen der Kreditsprechung für den Neubau des Werkhofes bereits die Absicht kundgetan, auf dem Areal „Feuerwehrhaus/Schulhaus Bahn“ eine neue Zentrumsnutzung anzustreben. Mit der Baukreditannahme für den Neubau des Werkhofes hat die Bevölkerung Herisaus auch indirekt der beabsichtigten Nutzung des Areals zugestimmt. Mit einem Ausschreibungsverfahren im Sinne eines Investorenwettbewerbs hat die Gemeinde ein Nutzungskonzept mit einer entsprechenden Projektstudie ausgewählt und mit dem Investor einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen. Ein entsprechendes Projekt wurde zwischenzeitlich in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem kantonalen Denkmalpfleger entwickelt. Mit dem Neubau muss der Übergang von den vier- bis fünfgeschossigen Bauten beim „Platz“ und „Obstmarkt“ zur drei- bis viergeschossigen Bebauung entlang der Kasernenstrasse ortsbaulich bewältigt werden.

3. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Herisau ist der umzuzonende Teil der Parzelle Nr. 244 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Zudem ist das Gebäude Assek. Nr 42 (Schulhaus Bahn) gemäss kommunalem Schutzzonenplan als geschütztes Kulturobjekt ausgewiesen. Die beiden erwähnten öffentlichen Gebäude werden nicht mehr ihrer ursprünglichen Bestimmung gemäss genutzt. Wegen ihrer besonderen Bedeutung und Nutzung verfügen beide Bauten über einen Vorplatz. Sie zeichnen sich mit dieser ortsbaulichen Besonderheit aus wie die weiteren öffentlichen Bauten „Schulhaus Landhaus“ und die „Kaserne“ an derselben Strasse. Die Parzelle Nr. 244 liegt zudem in der kommunalen Ortsbildschutzzone und bildet den Übergang von der Kernzone K4 zur Kernzone K3.

4. Ein kleiner Teil im Norden der Parzelle Nr. 244 ist heute der Wohn- und Gewerbezone WG 3 zugeordnet. Das soll vorerst so bleiben. In dieser Fläche verläuft der grosse Mischwasserkanal der Gemeinde Herisau, welche grosse Teile von Herisau Ost entwässert und vor seiner Eindolung als Brüelbach die Geländemulde durchfloss.



5. Vorgesehene Umzonung war ursprünglich ein Teil der Ortsplanungsrevision, welche jedoch von der Bevölkerung am 24. November 2013 abgelehnt worden ist. Damit das Areal trotzdem entwickelt werden kann, ist eine Umzonung des Areals in die viergeschossige Kernzone notwendig. Gleichzeitig soll der Schutzstatus des Gebäudes Assek. Nr. 42 aufgehoben werden.
6. Das Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Der Planungsbericht wurde im Sinne der Vorprüfung angepasst.
7. Der Teilzonenplan wurde vom 7. Juli bis 15. August 2014 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist gingen keine Einsprachen ein. Der Einwohnerrat hat den Teilzonenplan am 3. Dezember 2014 erlassen und dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses ist am 9. Januar 2015 unbenutzt abgelaufen.
8. 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 Projekt präsentiert sich als viergeschossiger Bau in Massivbauweise mit ausgebautem Dach- resp. Attikageschoss. Der Ersatzbau wird nicht auf eine Strassenbaulinie gestellt, sondern rückt zu Gunsten eines Vorbereichs von dieser ab. Mit der ortsbaulichen Positionierung wird einerseits die Möglichkeit für ein Strassencafé, also einer Fortsetzung der öffentlichen Nutzung geboten, andererseits der Anschluss an die dorfauswärts führende feinere Bebauung hergestellt. Der kompakte Baukörper wird mit Vor- und Anbauten, Loggien und Lochfenstern als fein detailliertes Backsteingebäude konzipiert. Damit folgt er einer Konzeption für grössere Herisauer Bauten aus der Zeit des frühen 20. Jahrhunderts. Die Grundkonzeption des projektierten Ersatzbaus und seine ortsbauliche Positionierung vermögen zu überzeugen. Die Umgebungsgestaltung und damit die Einbindung ins feine Gefüge von Hauptachse, Seitenstrassen und Wegen fallen in der aktuellen Planungsphase jedoch noch bescheiden aus.
3. Teile der Parzelle Nr. 244 sind von einer mittleren und geringen Hochwassergefährdung ausgehend vom Mischwasserkanal betroffen. Am Nordrand der Parzelle Nr. 244 sind eine Offenlegung des Brüelbaches und eine Verlegung des bestehenden Kanals, welcher zukünftig als Schmutzwasserkanal dienen soll, vorgesehen. Die Verhältnisse sind aufgrund der bestehenden Überbauung und Nutzung sehr eingeeengt. Mit der Offenlegung des Gewässers soll der Hochwasserschutz gemäss aktuellen Standards gewährleistet werden und zumindest ein minimaler Gewässerraum dem Bach zur Verfügung gestellt werden. Bei der geplanten Tiefgarage bzw. Unterkellerung kann eine Hochwassergefährdung nicht ausgeschlossen werden. Diesbezüglich ist das Überbauungsprojekt zwingend zu überprüfen. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf den Teilzonenplan.
4. Die beiden Bauten „Feuerwehrhaus“ und „Schulhaus Bahn“ sind Bauzeugen der Etablierung öffentlicher Aufgaben in der Gemeinde und der damit verbundenen Dorfentwicklung im 19. Jahrhundert. Die Schutzentlassung des Schulhauses Bahn und der damit verbundene Abbruch sowie der Abbruch des Feuerwehrhauses ist aus Sicht der Denkmalpflege vertretbar. Es ist jedoch notwendig, dass die Nachfolgebauten in hoher architek-



tonischer Qualität erstellt und gut ins differenzierte Strassen- und Wegnetz des Dorfzentrums eingebunden werden.

5. Mit der geplanten Umzonung der heute überbauten Teilparzelle kann die von der Gemeinde Herisau im Rahmen der Ortsplanungsrevision beabsichtigte Zentrumsentwicklung gestärkt werden. Die viergeschossige Kernzone entlang der Kasernenstrasse im Zentrumsbereich kann arrondiert werden. Diese Ergänzung der Kernzone K4 erlaubt an zentraler und gut erschlossener Lage eine zentrumsgerechte Nutzung des Areals. Die Umzonung entspricht dem ortsbaulichen Konzept der Zentrumsentwicklung. Unter Berücksichtigung, dass mit der vorgesehenen Zonenplanänderung keine Neueinzonung verbunden ist, kann die planerisch unbestrittene Umzonung unterstützt werden.

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

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Kasernenstrasse 7/9 (Feuerwehrhaus / Schulhaus Bahn), Parz. Nr. 244 wird genehmigt (Art. 3 und Art. 48 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2'000.00 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 Umwelt
 Departementssekretariat Bau und Umwelt
 Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Kantonales Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Herisau (2 Expl. mit Genehmigungsvermerk)

Versandt am 20. März 2015

Im Auftrag des Regierungsrates:

Roger Nobs, Ratschreiber