



Herisau, 9. Februar 2021

Gemeinde Herisau: Überbauungsplan Schützenstrasse; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 17. März 2020 ersucht die Gemeinde Herisau um Genehmigung des Überbauungsplans Schützenstrasse.
2. Mit dem vorliegenden Überbauungsplan soll die Grundlage für den Bau von zwei Bürogebäuden auf der Parzelle Nr. 4712 und eines Mehrfamilienhauses auf der Nachbarparzelle Nr. 1544 geschaffen werden. Das Plangebiet soll über die Schützenstrasse erschlossen werden.
3. Gemäss rechtkräftigem Zonenplan der Gemeinde Herisau liegt die Parzelle Nr. 4712 in der Gewerbezone GE3 und die Parzelle Nr. 1544 in der Wohn- und Gewerbezone WG2.
4. Die Abteilung Raumentwicklung hat den Entwurf des Überbauungsplans Schützenstrasse vorgeprüft. Mit Bericht vom 20. Dezember 2018 wurde verlangt, dass die Unterlagen bezüglich der Abweichung gegenüber den Regelbauvorschriften zu überarbeiten seien.
5. Der Überbauungsplan Schützenstrasse lag vom 31. Mai 2019 bis 29. Juni 2019 öffentlich auf. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein, welche vom Gemeinderat Herisau abgewiesen wurde. Der Einwohnerrat Herisau hat den Überbauungsplan am 4. Dezember 2019 erlassen und dem fakultativen Referendum unterstellt. Mit Beschluss vom 21. Januar 2020 stellte der Gemeinderat Herisau fest, dass das fakultative Referendum innerhalb der Frist vom 14. Dezember 2019 bis 13. Januar 2020 nicht ergriffen wurde.
6. Mit Schreiben vom 29. April 2020 teilte die Abteilung Raumentwicklung der Gemeinde Herisau mit, dass die Voraussetzungen für eine Genehmigung des Überbauungsplans Schützenstrasse nicht gegeben seien.
7. Nach verschiedenen Gesprächen zwischen Vertretern der Gemeinde Herisau und dem Departement Bau und Volkswirtschaft fand am 20. November 2020 eine abschliessende Besprechung statt. In diesem Rahmen wurden die Voraussetzungen für eine Teilgenehmigung des Überbauungsplanes Schützenstrasse definiert.

B. Erwägungen

1. Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS



721.1) sind Sondernutzungspläne dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Genehmigung zu unterbreiten. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

2. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt.

3. Mit dem Überbauungsplan Schützenstrasse wird die Grundlage für eine Bebauung der Baulücke geschaffen. Gemäss Art. 41 Abs. 1 BauG darf mittels Überbauungsplan bei der Geschosshöhe höchstens um ein Vollgeschoss und bei der Intensität der Nutzung höchstens um 10 % abgewichen werden. Gemäss Art. 41 Abs. 2 BauG dürfen Abweichungen bei der Geschosshöhe und bei der Intensität der Nutzung nur gewährt werden, wenn die Anordnung und Gliederung der Bauten in der Planung enthalten sind, die Grösse des Grundstückes die Abweichungen rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden und in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie auf die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eine wesentliche Qualitätssteigerung nachgewiesen ist. Vergleichsmassstab für die wesentliche Qualitätssteigerung sind Projekte, die die Gestaltungsanforderungen gemäss Regelbauweise erfüllen. Bereits die Regelbauweise gemäss Baugesetz verlangt mindestens eine Einpassung von Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung.

4. Die Baubereiche A1 und A2 auf der Parzelle Nr. 4712 befinden sich gemäss Zonenplan der Gemeinde Herisau in der Gewerbezone GE3. In dieser Zone ist gemäss Baureglement der Gemeinde Herisau weder eine Ausnützungsziffer noch eine maximale Geschosshöhe definiert. Somit sind für die Baubereiche A1 und A2 keine erhöhten Anforderungen gemäss Art. 41 Abs. 2 BauG erforderlich. Mittels Überbauungsplan Schützenstrasse soll für den Baubereich A1 die zulässige Gebäudehöhe gegenüber der Regelbauweise um 5.1 m, von 10.5 m auf 15.6 m, erhöht werden. Beim Baubereich A2 beträgt die Erhöhung 1.9 m. Gleichzeitig sind gemäss Überbauungsplan nur Flachdächer zulässig, da gemäss Festlegungen die Firsthöhe mit der gleichen maximalen Höhe wie die Gebäudehöhe definiert wird. Somit relativiert sich die Abweichung der Gebäudehöhe um 5.1 m, insbesondere gegenüber den Nachbarn. Die Abweichungen gegenüber den Regelbauvorschriften liegen aufgrund der Hanglage und der vorgesehene Bebauungsform nach Art. 41 BauG im zulässigen Rahmen und sind genehmigungsfähig.

5. Der Baubereich B auf der Parzelle Nr. 1544 befindet sich gemäss Zonenplan der Gemeinde Herisau in der Wohn- und Gewerbezone WG2. In dieser Zone ist gemäss Baureglement der Gemeinde Herisau sowohl eine Ausnützungsziffer als auch eine maximale Geschosshöhe definiert. Mit Art. 7 SBV des Überbauungsplans Schützenstrasse soll die Ausnützungsziffer um 10 % auf 0.55 und die Anzahl der zulässigen Geschosse von zwei auf drei Vollgeschosse erhöht werden. Als Gestaltungsvorgabe ist in Art. 11 SBV für den Baubereich B vorgegeben, dass die Farbgebung und Materialisierung der Fassaden in den Baubereichen A1, A2 und B untereinander und auf die Umgebung abzustimmen sind. Die Erstellung von Backstein- oder Sichtbetonfassaden ist nicht zulässig. Grelle und starkbunte Farben sind bei der Farbgebung der Gebäudehüllen zu vermeiden. Weitere Gestaltungsvorgaben für den Baubereich B enthält der Überbauungsplan Schützenstrasse nicht. Ein Vergleich mit der Regelbauweise, welche bereits nach Art. 112 BauG eine Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung verlangt, fehlt. Das Gebot zur Abstimmung mit den anderen Baubereichen, das Verbot von zwei bestimmten Oberflächenmaterialien und die Vermeidung von grellen und starken Farben können nur als minimale Gestaltungsvorgaben eingestuft werden. Auch ist nicht ersichtlich oder nachgewiesen, weshalb das Verbot von Backstein- und Sichtbetonfassaden überhaupt eine gestalterische Qualität darstellen soll. Der Nachweis einer wesentlichen Qualitätssteigerung nach Art. 41 Abs. 2 BauG ist mit den Gestaltungs-



vorgaben von Art. 11 SBV nicht gegeben. Das Departement Bau und Volkswirtschaft kommt deshalb für den Baubereich B gestützt auf Art. 41 BauG zum Schluss, dass die Voraussetzungen für die Gewährung einer Mehrausnützung von 10 % und eines zusätzlichen Geschosses gemäss Art. 7 SBV nicht gegeben sind. Art. 7 SBV kann deshalb nicht genehmigt werden. Somit gelten für den Baubereich B die Regelbauvorschriften. Die übrigen Baubereiche und Themenfelder sind von der Nichtgenehmigung von Art. 7 SBV nicht betroffen. Die Gemeinde hat die Möglichkeit, die Sonderbauvorschriften im Nachgang als Änderung des Überbauungsplans anzupassen und genehmigen zu lassen.

6. Zusammengefasst kann die Genehmigung für den Überbauungsplan Schützenstrasse mit Ausnahme von Art. 7 SBV erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Überbauungsplan Schützenstrasse wird mit Ausnahme von Art. 7 der Sonderbauvorschriften genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2'000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Herisau (2 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Züst Bauleitungen AG, Rütli 4892, 9100 Herisau
 - GEOINFO AG, Kasernenstrasse 69, 9100 Herisau
 - Rechnungswesen
 - Amtsblatt

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).

Versandt am: **09. FEB. 2021**

Departement Bau und Volkswirtschaft

Dölf Biasotto

5000.2018-0401