



G E M E I N D E H E R I S A U



Projekt Nr. 1.007.3.029

15. September 2014

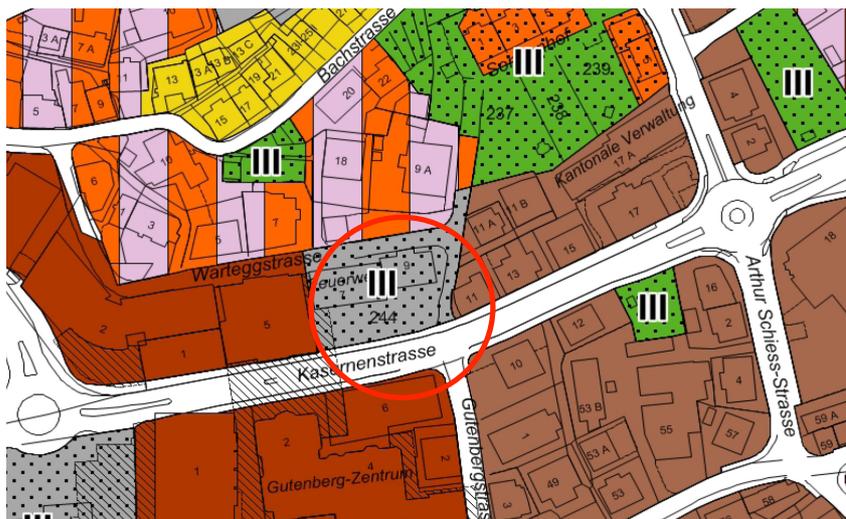
**Teilzonenplan Kasernenstrasse 7/9
(Feuerwehrhaus/Schulhaus Bahn)
Parzelle Nr. 244**

Kurzbericht

Genehmigung

1 Ausgangslage und Zielsetzung

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 zu einer Zentrumsentwicklung bietet. Der Einwohnerrat hat im Rahmen der Kreditsprechung für den Neubau des Werkhofes bereits die Absicht kundgetan, auf dem Areal "Altes Feuerwehrhaus/Schulhaus Bahn" eine neuen Zentrumsnutzung anzustreben. Mit der Baukreditannahme für den Neubau des Werkhofes hat die Bevölkerung Herisaus auch indirekt der beabsichtigten Neunutzung 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 der Denkmalpflege weiter entwickelt und liegt unterdessen vor.



Die Umzonung von der Zone Öffentliche Bauten und Anlagen in die Kernzone 4-geschossig war ursprünglich ein Teil der Ortsplanungsrevision 13, welche jedoch von der Bevölkerung am 24. November 2013 abgelehnt wurde. Damit das Areal trotzdem entwickelt werden kann, ist eine Umzonung des Areals in die viergeschossige Kernzone notwendig, was nun mit dem Teilzonenplan geschieht. Das Schulhaus Bahn ist gemäss kommunalem Schutzzonenplan als Kulturobjekt bezeichnet. Um das Projekt realisieren zu können ist eine Schutzaufhebung notwendig.

2 Projekt

Anstelle der Abbruchobjekte "Feuerwehrhaus" und des ehemaligen "Schulhaus Bahn" ist ein Neubauprojekt geplant mit altersgerechten Wohnungen in den Obergeschossen, Laden- und Gastronomienutzungen im Erdgeschoss und Keller- und Lagerräume sowie eine Tiefgarage in den beiden Untergeschossen.

Die Bebauung ergänzt volumetrisch die bestehenden Zentrumsbauten und schliesst mit seiner Präsenz den bestehenden städtischen Häuserblock gegen Osten ab.

Es entsteht mit der gegenüberliegenden Bebauung Gutenberg eine neue Torsituation. Das bewusste Abrücken von der Kasernenstrasse und die Schaffung eines Vorplatzes, ergibt einen öffentlichen Freiraum der zum Verweilen einlädt und der durch die Erdgeschossnutzungen, wie zum Beispiel mit einem Café, bespielt werden kann.

Der Einbezug des Strassenraums und des angrenzenden Quartiers kommt als wichtiges Element in der Aussenraumgestaltung und in der Fassadenartikulation zum Ausdruck. Die Gliederung des Baukörpers mit der Abtreppung des Bauvolumens entlang der Warteggstrasse, sowie der Höhenstaffelung auf der Nordseite, wird die Massstäblichkeit der umliegenden Bauten aufgenommen.

Durch die Abrückung von der Kasernenstrasse wird die Seitenfassade des Hauses Schwert respektiert. Die klare Formulierung der Ecksituation im Nordosten dient der Akzentuierung des Strassenabschlusses der Warteggstrasse. Diese ist bereits verkehrsberuhigt (Tempo 30 km/h). Der Nebenbau mit Garagen hinter dem Feuerwehrhaus wird abgerissen, die bestehenden 12 Parkplätze werden reduziert und ein bepflanzter Grünstreifen vertet den Strassenbereich an der Warteggstrasse auf. Hier wird langfristig eine allfällige Offenlegung des Brühlbaches ermöglicht. Das natürlich belichtete Treppenhaus markiert den nördlichen Hauptzugang und bietet die private Adresse an der Warteggstrasse.

Das Zentrum wird geprägt durch die Fussgängerkolonnaden, die die Kasernenstrasse beidseitig säumen. Das Projekt arbeitet ebenfalls mit einer überbreiten Kolonnade, um nicht bloss eine weitere überdachte Fussgängerpassage zu generieren, sondern die Kolonnade bewusst mit dem neuen Platz zu einem städtischen Aufenthaltsraum zusammenzuführen, der die Passanten zum verweilen einlädt und Schutz vor Witterung bietet.

Die gute Besonnung, die neue Baumallee als Ersatzpflanzung der bestehenden Bäume und das Abrücken von der Strasse prädestinieren den südöstlichen Vorplatz für eine öffentliche Nutzung als Terrasse mit Café oder Bistro. Wettergeschützte Sitzmöglichkeiten bestehen unter der Kolonnade. Ein weiterer Gewerberaum im Erdgeschoss, welcher beleben soll, ist im Südosten geplant.

Die Auflösung der Gebäudeecken, durch die Anbringung von Balkonen und Loggias der Wohnungen nehmen dem Neubau den strengen volumetrischen Ausdruck, ohne dadurch die angestrebte städtebauliche Präsenz zu schmälern.

Die konkreten Nutzer sind derzeit noch nicht bestimmt. Es werden jedoch je nach Wohnungsmix 16-22 Wohnungen erstellt.

Im Zuge der weiteren Projektüberarbeitung wird geprüft, ob alternativ das 1.Obergeschoss als Gemeinschaftspraxis ausgestaltet werden kann. Die Realisierung der Praxis würde durchaus zum Konzept mit altersgerecht gestalteten zentral gelegenen Wohnungen passen.

3 Teilzonenplan

Die heute überbaute Parz. 244 (1'933 m²) wird von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) in die Kernzone K4 umgezont. Damit wird die viergeschossige Kernzone entlang der Kasernenstrasse im Zentrumsbereich arrondiert. Diese Ergänzung der K4 erlaubt an zentraler und gut erschlossener Lage (ÖV- und MIV) eine zentrumsgerechtere Nutzung des Areals. Durch die Möglichkeit einer höheren baulichen Dichte wird die Ressource Boden geschont, was dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entspricht. Auch entspricht die Ausweitung der viergeschossigen Kernzone dem ortsbaulichen Konzept der Zentrumsentwicklung.

4 Schutzaufhebung

Das Projekt (siehe Anhang) wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der kantonalen Denkmalpflege sowie dem Architekturbüro Waldburger & Partner GmbH, Herisau auf der Grundlage einer Studie, die in einem Ausschreibungsverfahren eingebracht wurde, weiter entwickelt. Das Projekt vermag den hohen Anforderungen insbesondere auch in Bezug auf die Freiraumgestaltung Rechnung zu tragen. Eine Aufhebung des bestehenden Schutzes des Kulturobjekts des ehemaligen Schulhauses Bahn ist im Rahmen einer Abwägung zu rechtfertigen. Das Baugesuch wird gleichzeitig mit dem Teilzonenplan der Umzonung und der Schutzaufhebung öffentlich aufgelegt. Für die Weiterentwicklung des Projektes ist die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege zu suchen.

5 Interessenabwägung

Mit der Umzonung können die übergeordneten Interessen, insbesondere die nachhaltige Zentrumsentwicklung gestärkt werden. Die geringfügige Anpassung hat nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kapazität des Zonenplans. Mit der Realisierung wird an einem zentralen und gut erschlossenen Ort die Entwicklung des Zentrums von Herisau gefördert. Im Rahmen der Vorprüfung wurde die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte gemäss

Lärmschutzverordnung verlangt. Die heutige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Bereich der geplanten Umzonung ist mit einer abweichenden Lärmempfindlichkeitsstufe überlagert. Anstelle der Empfindlichkeitsstufe (ES II) gilt in diesem Bereich heute bereits die ES III. Mit der Umzonung in die Kernzone K4 wird keine andere Empfindlichkeitsstufe erlassen. Somit ist wie anhin der Nachweise, dass die entsprechenden Grenzwerte eingehalten werden, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

6 Vorprüfung / Mitwirkung und Verfahren

Der Teilzonenplan „Kasernenstrasse 7/9 (Feuerwehrhaus/SH Bahn)“ für die Umzonung und die Schutzaufhebung des Kulturobjektes werden gemäss Art. 45 BauG dem kantonalen Planungsamt vor der öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Dem Vorprüfungsbericht vom 29. April 2014 kann entnommen werden, dass ein Antrag zur Genehmigung des Teilzonenplans in Aussicht gestellt wird. Im wesentlichen wird darauf hingewiesen, dass das dem Teilzonenplan zugrundeliegende Projekt noch zuwenig auf das Vorprojekt „Offenlegung Brüelbach“ der Gemeinde Herisau Rücksicht nimmt. Diesbezüglich ist das Projekt zu überprüfen. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf den Teilzonenplan.

Am 18. Juni 2014 wurde die Bevölkerung über die Teilzonenplanänderung informiert und ihr Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äussern. Dabei wurde insbesondere angeregt, eine Einbahnlösung der Warteggstrasse zu prüfen. Die Warteggstrasse ist als Privatstrasse klassiert und wird als Strasse mit Gegenverkehr seit Jahren betrieben. Das Verkehrsregime ist auch im Rahmen der Einführung der Tempo-30-Zone als richtig befunden und keine Änderung vorgenommen werden. Mit dem Neubau, resp. mit der Umnutzung der Liegenschaft kommen ca. 20 zusätzliche Parkplätze hinzu. Die Warteggstrasse hat heute wenig Verkehr. Eine kleinere, sicherlich akzeptierbare Verkehrszunahme wird die neue Nutzung mit sich bringen. Auch zukünftig soll die Warteggstrasse im Gegenverkehr betrieben werden. Dies entspricht dem Tempo-30-Konzept. Damit bremst sich der Verkehr auf der schmalen Warteggstrasse selbst. Der Bereich der Verkehrsbelastung wird so nicht geändert, dh. auf andere Gebiete umgelagert oder konzentriert. Bei der Einmündung in die Kasernenstrasse ist heute eine Trottoirüberfahrt. Dies ist auch zukünftig so. Der Fussgänger auf dem Trottoir hat Vortritt gegenüber dem Verkehr der Warteggstrasse.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 07. Juli – 15. August 2014 gingen keine Einsprachen ein.