



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



Projekt Nr. 1.007.1.051.00

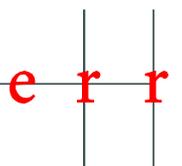
29.08.2017

Gemeinde Herisau Planungsinstrumente Untere Fabrik

Planungsbericht

ERR Raumplaner AG
St.Gallen Herisau

Kirchgasse 16 | 9004 St.Gallen | T +4171 227 62 62 | st.gallen@err.ch



Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG

Kirchgasse 16
9004 St.Gallen

Telefon +41(0)71 227 62 62

Fax +41(0)71 227 62 63

st.gallen@err.ch

www.err.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Arealentwicklungsplan	4
1.2	Handlungsbedarf	5
2	Zielsetzungen	5
3	Vorgehen	5
4	Projekte	7
4.1	Überbauung "Untere Fabrik"	7
4.1.1	Städtebau und Lage	7
4.1.2	Architektonisches Konzept	7
4.1.3	Nutzungen	8
4.2	Wasserbau	8
4.3	Mischwasserkanal	9
4.4	Groberschliessungsstrasse	10
4.5	Hydrogeologisches Gutachten	10
5	Teilzonenplan	10
6	Gestaltungsplan	12
6.1	Allgemeines	12
6.2	Erschliessung	12
6.3	Überbauung	14
6.3.1	Neubau "Untere Fabrik" / Baubereich A	14
6.3.2	Nutzung	14
6.3.3	Ausnützung	15
6.3.4	Gestaltung	16
6.3.5	Parz. 1038 / Baubereich B	16
6.4	Umgebung	17
7	Baulinienplan	18
8	Teiländerung Gewässerraum innerhalb der Bauzone	19
9	Umsetzung Gefahrenkarte	20
10	Interessenabwägung, übergeordnete Planungen und Gesetze	21
10.1	Übergeordnete Planungen und Gesetze	21
10.2	Zonierung	21
10.3	Abweichungen von der Regelbauweise	22
10.4	Gewässerraum	23
10.5	Altlasten	24
11	Information und Mitwirkung	24
12	Vorprüfung	25
12.1	Erste Vorprüfung	25
12.2	Zweite Vorprüfung	26
13	Verfahren	28

Anhang

Beilage

1 Ausgangslage

1.1 Arealentwicklungsplan

Das im Glatttal liegende Gewerbe- und Industriegebiet Untere Fabrik weist einerseits ein grosses Um- und Neunutzungspotenzial auf und zählt zu den attraktiven Standorten der Wirtschaftsregion Appenzell AR-St.Gallen-Bodensee. Andererseits stellen die akute Hochwassergefahr und die ungenügende Erschliessung grosse Herausforderungen dar. Zur gesamtheitlichen Koordination der notwendigen Massnahmen und Verfahren wurde durch die Gemeinde Herisau in Zusammenarbeit mit dem Kanton, den betroffenen Grundeigentümern und externen Fachberatern im Jahr 2012 ein Arealentwicklungsplan erarbeitet. Dieser bezweckt als übergeordnetes Steuerungsinstrument der angestrebten Entwicklung insbesondere:

- Ausweisung der erforderlichen Flächen und Massnahmen für den Hochwasserschutz
- Aufzeigung einer zweckmässigen und ausreichenden Erschliessung
- Aufzeigen der generellen ortsbaulichen und planerischen Vorgaben für die kommenden Projekte und Beschreibung der Qualitätsanforderungen

Die Ende 2013 vom Kanton, der Gemeinde sowie den direkt betroffenen Grundeigentümern unterzeichnete Absichtserklärung zum Arealentwicklungsplan mit Handlungsanweisungen verpflichtet die Unterzeichnenden, die erforderlichen Planungsmittel und Projekte an die Hand zu nehmen und die Planungsverfahren durchzuführen. Der Arealentwicklungsplan dient dabei als Grundlage für die weiteren Planungsschritte im Gebiet "Untere Fabrik".

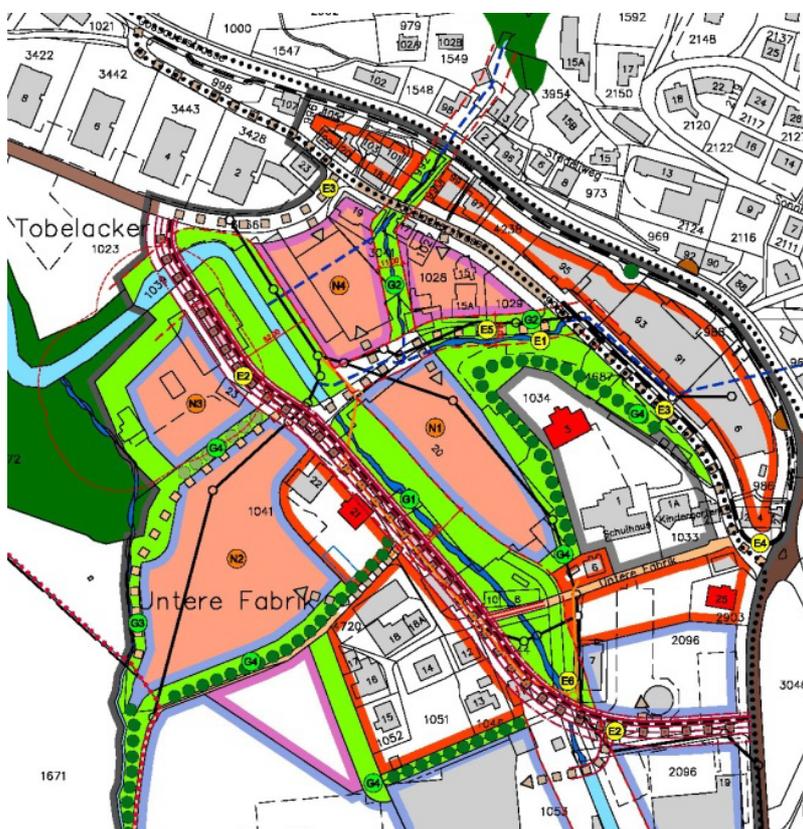


Abb. 1:
Arealentwicklungsplan "Untere Fabrik" (zentraler Ausschnitt)

1.2 Handlungsbedarf

Für das im Arealentwicklungsplan mit N1 bezeichnete Baufeld, welches den östlichen Teil des Grundstücks Nr. 1041 (Signer Immobilien AG) betrifft, besteht unmittelbarer Handlungsbedarf. Einerseits ist hier die Hochwassergefahr am grössten, was in direktem Zusammenhang mit dem nur noch teilweise genutzten industriellen Gebäudekomplex (Assekuranz Nrn. 1268, 1319 und 1320) steht, der den Fluss Glatt überdeckt.

Andererseits fordert der Grundeigentümer beim Abbruch des Gebäudes, der zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes unabdingbar ist, die Erteilung einer Baubewilligung für eine Neubaute mit mehrheitlicher Wohnnutzung. Dies wiederum bedarf einer angemessenen Erschliessung.

Im Rahmen des Arealentwicklungsplans besteht die Absicht, die Erschliessung des westlich der Unteren Fabrik liegenden Gebiets "Bachwis" durch die Erstellung einer neuen Strasse (Groberschliessung) mit direktem Anschluss an die übergeordnete Cilanderstrasse zu verbessern. Im Sinne dieser gesamthaften Planung ist der Anschluss der Neubaute in der Unteren Fabrik (Baufeld N1) an die neue Groberschliessungsstrasse angezeigt.

2 Zielsetzungen

Die Zielsetzungen der zu erarbeitenden Planungsinstrumente umfassen:

- die Sicherstellung des Hochwasserschutzes entlang der Glatt
- eine geordnete Erschliessung über die neue Groberschliessungsstrasse
- eine ortsbaulich vorzügliche Neuüberbauung zwischen der Glatt und dem Schulhaus Kreuzweg
- eine naturnahe Umgebungsgestaltung unter Berücksichtigung des Feldgehölzes (Erhalt, Pflege) und der aufzuwertenden Glatt

3 Vorgehen

Auf Basis von (Vor-)Projekten der neuen Überbauung, der Offenlegung und Aufwertung der Glatt (Hochwasserschutz) sowie der Groberschliessungsstrasse (inkl. Verlegung Mischwasserkanal) werden die planungsrechtlichen Instrumente erarbeitet, welche gleichzeitig die jeweiligen Verfahren durchlaufen sollen. Neben den Anforderungen der Raumplanung (Nutzungs- und Sondernutzungsplanung, Naturgefahren) werden dabei auch die Aspekte des Gewässerschutzes (Stichwort Gewässerraum) berücksichtigt.

Auf Stufe Nutzungsplanung wird ein Teilzonenplan erstellt, welcher die Umzonung der heutigen Industriezone I5 (im Randbereich Gewerbezone GE3) in eine Mischzone ermöglicht.

Insbesondere der Hochwasserschutz entlang der Glatt sowie die besondere Bauweise des neuen Gebäudes und dessen Integration in das Orts- und Landschaftsbild in der "Unteren Fabrik" erfordern die Erarbeitung eines Sondernutzungsplans. Die Raumsicherung für die neue Groberschliessungsstrasse erfolgt mit dem Baulinienplan. Die genannten Planungsinstrumente sind inhaltlich und zeitlich koordiniert.

Für die Umsetzung des Wasserbauprojekts (Hochwasserschutz) ist eine planerische Anpassung des vom Ausserrhoder Regierungsrat im Jahr 2012 grundeigentümergebunden festgelegten Gewässerraums der Glatt im betreffenden Abschnitt notwendig. Der Antrag an den Regierungsrat zur Änderung des Gewässerraums wird ebenfalls koordiniert vorgenommen.

Im Zusammenhang mit dem Wasserbauprojekt, das insbesondere den Hochwasserschutz sicherstellt, ist eine planerische Festlegung der Gefahrensituation notwendig. Das kantonale Tiefbauamt wird die Gefahrenkarte in diesem Bereich umgehend nach der Ausführung des Gebäudeabbruches im Rahmen der Projektierung des Wasserbaus anpassen. Die grundeigentümergebundenen Umsetzung in der Nutzungsplanung erfolgt im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision, indem ein gesamthafter Zonenplan Gefahren erlassen wird.

Die Umsetzung der auf die Planungen folgenden Projekte und deren Etappen ist nach folgendem Ablaufschema vorgesehen, wobei die Terminierung der einzelnen Etappen noch offen ist. Allenfalls erweist es sich als zweckmässig, die Etappen (bzw. Phasen) zusammenzulegen (vgl. Kap. 4.2 bzw. 6.3.1).

Projekt	----- zeitlicher Ablauf ----->		
	Etappe 1	Etappe 2	Etappe 3
Überbauung (Ostteil Parz. 1041)	Neubau (ohne nördlicher Teil)	Nördlicher Teil (Ersatz Gewerbehalle)	
Wasserbau Glatt (Hochwasserschutz)	–Offenlegung (bestehender Verlauf) –Verlegung und Aufwertung		
Mischwasserkanal	(z.T. Überdeckung durch Überbauung)		Verlegung
Strassenbau			Erstellung Groberschliessungs- strasse

Längerfristig besteht die Absicht des Grundeigentümers Parz. 1041, den bisher unüberbauten westlichen Teil seiner Parzelle (Baufeld N2 gemäss Abb. 1, Arealentwicklungsplan) ebenfalls zu überbauen. Voraussetzung dafür ist insbesondere der Anschluss an die neue Groberschliessungsstrasse (vgl. Kap. 7).

4 Projekte

4.1 Überbauung "Untere Fabrik"

4.1.1 Städtebau und Lage

Das Gebiet „Untere Fabrik“ zeichnet sich durch seine topographische Lage im Glattal westlich des Bahnhofs Herisau sowie seine historische Bebauungsstruktur aus. Kleinräumig angeordnete Wohn- und Gewerbebauten aus der Blütezeit der Textilindustrie ergänzen grossvolumige Industriebauten (ehemalige Firma Kempf, AG Cilander etc.). Eine spektakuläre Kulisse mit Bahnviadukt, Hochkaminen, grossen Industriebauten und den geschützten Kulturobjekten Villa Untere Fabrik 21 und Schulhaus Kreuzweg sowie dem markanten Geländesporn prägt den Ort.

Entlang des Flusses Glatt hat sich historisch die Industrie angesiedelt, ihn kanalisiert und teilweise überbaut. Der Planungssperimeter der Überbauung „Untere Fabrik“ befindet sich auf dem Areal der ehemaligen Firma Kempf.

Neben dem zentralen Aspekt des Hochwasserschutzes und der Aufwertung der Glatt sind auch die wohnbaufördernden Bemühungen der Gemeinde wichtig bei diesem Projekt: Herisau erlebt durch seine geografische Lage eine rege Bautätigkeit und arbeitet daran, Entwicklungsgebiete für hochwertigen und verdichteten Wohnraum zu schaffen. Das vorliegende Projekt „Untere Fabrik“ ist deshalb aus vielerlei Gründen ein sehr spannender und bedeutender Puzzlestein innerhalb dieser Entwicklung.

4.1.2 Architektonisches Konzept

Entlang des neuen Flussverlaufes wird ein rund 110 m langes Gebäudevolumen gesetzt. Am Fusse eines steilen Hügels gelegen, orientiert sich das Gebäude volumetrisch an den zahlreichen Industriegebäuden und Infrastrukturbauten der nahen Umgebung und des Glattales im Allgemeinen. Das Gebäude ist im Ausdruck an seiner Vorder- und Rückseite von unterschiedlichen Charaktereigenschaften geprägt: Zwischen Hügel und Gebäudevolumen spannt sich im Nordosten ein spannender Aussenraum auf, an welcher Stelle auch die Gebäudezugänge angeordnet sind. Hier gliedert sich der lange Baukörper in kleinteiligere, vertikal orientierte Volumen.

Über einen öffentlichen Durchgang kann man auf die Flussseite im Südwesten des Gebäudes gelangen. Hier profitiert das Gebäude von einer sehr schönen Aussicht in das grüne Umland von Herisau sowie dem aufzuwertenden Flussraum. Das Gebäude zeigt sich auf dieser Seite als grosses, liegendes Volumen mit durchgehender Loggiaschicht.

4.1.3 Nutzungen

Das Gebäude beinhaltet 54 Wohnungen. Diese sind zweiseitig orientiert und profitieren von den gegenseitigen Aussenraumstimmungen im Nordosten und Südwesten. Über ein Entrée gelangt man in den Essbereich mit Küche. Erkerähnliche Fenster lassen Blicke entlang des Gebäudes in die Tiefe des Aussenraumes zwischen Haus und Hügel zu. Der Wohnraum ist nach Südwesten orientiert und verfügt über eine durchgehende, vorgelagerte Loggia mit Weitsicht. Die Zimmer sind beidseitig ausgerichtet und über einen gemeinsamen Vorbereich mit Bad erschlossen. Rundläufe verstärken die subjektive Grössenwirkung der Wohnungen und ermöglichen unterschiedliche Lebenswelten. Innerhalb der Wohnungen wurde viel Wert auf die Blickbeziehungen in die Landschaft gelegt. Die Grundrisse sind kompakt organisiert, um als günstige Mietwohnungen realisiert werden zu können.

Ausserdem stehen im Untergeschoss mit direktem Zugang zur neuen Erschliessungsstrasse rund 600 m² für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung.

4.2 Wasserbau

Zur Beseitigung des heute bestehenden Hochwassergefahr (insbesondere roter Bereich, d.h. erhebliche Gefährdung, vgl. Abb. 5), die auf Parz. 1041 ein Bauverbot bewirkt, ist ein Wasserbauprojekt unter der Federführung des Tiefbauamts AR in Zusammenarbeit mit Wälli AG Ingenieure vorgesehen, das ursprünglich zwei Phasen umfasste. Nähere Ausführungen dazu (inkl. Landerwerb, Kostenschätzung etc.) sind dem beiliegenden Technischen Bericht "Hochwasserschutz und Bachumlegung Glatt" (22.04.2014) zu entnehmen. Gemäss neuen Erkenntnissen des Tiefbauamts AR ist es zweckmässig, das Projekt nicht zu etappieren. Die vorgesehenen Planungsinstrumente (Kap. 5 – 8) ermöglichen sowohl die Umsetzung als Gesamtheit wie auch, sofern erforderlich, eine Etappierung. Im Folgenden wird der Vollständigkeit halber die umfangreichere Variante, das heisst mit Etappierung, beschrieben.

– Etappe 1:

In Koordination mit dem Abbruch des Gebäudekomplexes der Signer Immobilien AG soll der bisher überdeckte Abschnitt der Glatt (ca. 100 m) offengelegt werden. Das bestehende Gerinne und das angrenzende Terrain werden derart ausgestaltet, dass der Hochwasserschutz für die Fläche der neuen Überbauung (vgl. Kap. 4.1) gewährleistet ist (300-jährliches Hochwasser, HQ 300).

Für das westliche Ufer der Glatt, an welchem insbesondere das Wohnhaus Ass. Nr. 1305/1306 liegt, ist nach Abschluss von Etappe 1 weiterhin von punktuell erheblicher Hochwassergefährdung (roter Bereich) auszugehen (vgl. Kap. 9 bzw. Anhang). Die zukünftige Nutzung des Wohnhauses und weiterer angrenzender Bauten im bisherigen Rahmen wie auch deren Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung im Sinne der Bestandesgarantie bleiben gewährleistet.

Spätestens bei der Realisierung der Bachumlegung (Etappe 2) werden diese Bauten jedoch abgebrochen.

– Etappe 2:

In Koordination mit der Verlegung des Mischwasserkanals und der Erstellung der neuen Erschliessungsstrasse (vgl. Kap. 4.3 bzw. 4.4) soll die in Etappe 1 offengelegte Glatt auf einer Länge von knapp 200 m westwärts verlegt werden. Ebenso ist vorgesehen, die Brücke "Kempf" (vgl. Abb. 4) in Abstimmung mit der neuen Erschliessungsstrasse komplett zu ersetzen und anzuheben. Damit kann für das gesamte Gebiet beidseitig der Glatt der Hochwasserschutz (HQ 300) sichergestellt werden.

Das Hochwasserschutzprojekt beinhaltet ökologische Mindestanforderungen. Der neu gestaltete und bepflanzte Abschnitt der Glatt wird sowohl den Ansprüchen des Hochwasserschutzes, des Gewässer- und Naturschutzes, des Ortsbildes als auch der Anwohner und Passanten Rechnung tragen.

Das bisherige, künstliche Bachgerinne (knieförmig) wird anschliessend aufgeschüttet und unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen, insbesondere im Umgebungsbereich der neuen Überbauung, neu gestaltet.

4.3 Mischwasserkanal

Östlich der Glatt verläuft ein Mischwasserkanal (Hauptkanal) der Gemeinde aus dem Jahr 1966, der einen grossen Teil von Herisau wie auch die Gemeinde Schwellbrunn entwässert und somit von hohem öffentlichem Interesse ist. Auf Parz. 1041 wird neben der Glatt auch der Mischwasserkanal durch den bestehenden Gebäudekomplex überdeckt. Der Kanal darf grundsätzlich nicht überbaut werden. Somit besteht für die Realisierung des Überbauungsprojekts die Pflicht, den Kanal umzulegen. Vor dem Hintergrund des Gesamtprojekts (inkl. Hochwasserschutz und Neuerschliessung) gemäss Arealentwicklungsplan duldet die Gemeinde zwischenzeitlich eine neue Überdeckung. Dabei handelt es sich um den östlichen Teil der vorgesehenen Tiefgarage, welcher nicht zusätzlich durch oberirdische Bauvolumen überdeckt ist. Die Bodenplatte der Tiefgarage wird rund 0.5 m oberhalb des Kanals zu liegen kommen und darf diesen keinesfalls tangieren. Der Boden der Tiefgarage ist so auszugestalten, dass ein ungehinderter Zugang zum Kanal möglich ist.

Im Rahmen von Etappe 2 des Wasserbauprojekts wird der Mischwasserkanal einige Meter nach Westen verlegt und kommt damit in den Bereich zwischen dem neuen Gerinneverlauf der Glatt und dem Neubau zu liegen.

4.4 Groberschliessungsstrasse

Es ist die Erstellung einer neuen rund 400 m langen Groberschliessungsstrasse zwischen der Cilander- und der Bachwisstrasse vorgesehen. Mit dieser neuen Strasse kann das Gebiet "Bachwis" und damit auch das Gebiet "Untere Fabrik" - via die neu zu erstellende und anzuhebende Brücke "Kempf" - direkt ab der Cilanderstrasse (Sammelstrasse) erschlossen werden. Die bestehende Strasse "Untere Fabrik" kann somit zurückgebaut werden. Nach der Realisierung der Groberschliessungsstrasse sollen die heute der Groberschliessung dienenden Abschnitte der Tobelacker- und der Bachwisstrasse im Gebiet Tobelacker in ihrer Funktion abklassiert werden. Zur Verhinderung von Schleich- und Durchgangsverkehr durch das Quartier sind flankierende Verkehrsmassnahmen zu prüfen und umzusetzen.

4.5 Hydrogeologisches Gutachten

Gemäss dem hydrogeologischen Gutachten des Geologiebüros Lienert & Haering AG ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Verhältnisse die Unterkellerung des Neubaus den "Grundwasserfluss" nicht nachhaltig negativ beeinträchtigen wird. Während nach jetzigem Kenntnisstand praktisch alle Gebäudeteile über dem mittleren Grundwasserspiegel liegen werden, müsse im Bereich der Liftunterfahrten, die in den mittleren Grundwasserspiegel reichten, durch den Einbau von gut durchlässigem Material eine Kompensation der Einbauten erfolgen. Mit dieser Massnahme wird gewährleistet, dass die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um weniger als 10 % vermindert wird. Nach intensiven Niederschlägen bzw. bei Hochwasser der Glatt müsse mit seitlichem Hang-Wasser bzw. mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels und somit mit Wasser in der Baugrube gerechnet werden.

5 Teilzonenplan

Der von der Planung betroffene östliche Teil des Grundstücks Nr. 1041 (Signer Immobilien AG) liegt heute grösstenteils in der Industriezone I5. Lediglich im Nordosten entlang des Steilhangs (Einlenker Untere Fabrik in Tobelackerstrasse) gehören ca. 830 m² zur Gewerbezone GE3. Für das gesamte Grundstück Nr. 1041 gilt eine Quartierplanpflicht.

Zur Ermöglichung des geplanten Neubaus mit Wohn- und Gewerbenutzung zwischen der Glatt und dem spornartigen Hügel (Schulareal Kreuz) ist eine Umzonung von der I5 (<10% der Fläche: GE3) in die Wohn- und Gewerbezone notwendig. Die bisher geltende Gebäudehöhe der Industriezone I5 wird aus ortsbaulicher Sicht als zweckmässig erachtet und soll beibehalten werden. Da in der Nutzungsplanung Herisaus keine 5-geschossige WG-Zone existiert, wird die Fläche der WG4 zugewiesen. Verbunden mit der Umzonung von der Industrie- in die Mischzone ist eine Herabstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe von IV auf III.

Der von der Umzonung in die WG4 betroffene östliche Teil des Grundstücks Nr. 1041 umfasst eine Fläche von insgesamt 9'084 m², wie aus Abb. 2 hervorgeht. Dabei wird berücksichtigt, dass mit der Offenlegung, Verschiebung und Aufwertung der Glatt eine Landfläche von 945 m² (blau dargestellt) wegfällt und gleichzeitig rund 160 m² (gelb, nördlichster Abschnitt von Parz. 1040, Eigentum Kanton) hinzukommen.

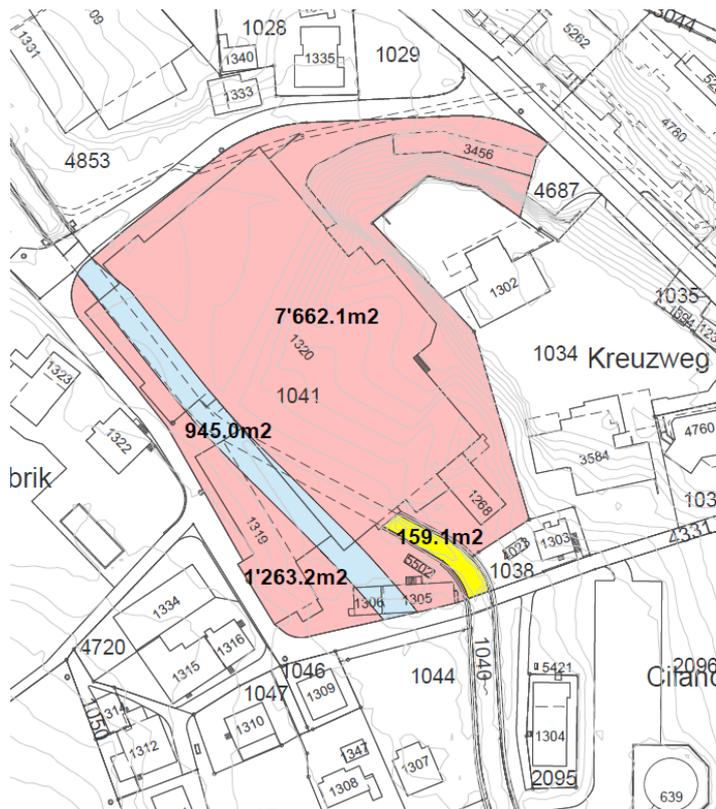


Abb. 2: Übersicht der anrechenbaren Landflächen (rot und gelb) für das Neubauprojekt

Zusätzlich wird im Zusammenhang mit der Verlegung der Glatt eine Kleinstfläche (Teil von Parz. 1040, aufzuhebender Gerinneverlauf östlich von Parz. 1044) in die WG2 umgezont (vgl. Abb. 4).

6 Gestaltungsplan

6.1 Allgemeines

Aufgrund des Koordinationsbedarfs verschiedenster Interessen und Projekte gilt für den östlichen Teil von Parz. 1041, auf welchem der Gebäudekomplex der ehemaligen Firma Kempf steht, eine Quartierplanpflicht. Die wichtigsten Regelungsaspekte des notwendigen Sondernutzungsplans werden im Bericht zum Arealentwicklungsplan "Untere Fabrik" (Absichtserklärung) in Kap. 5.2.2 (Baufeld N1, Mischnutzung) genannt und beschrieben. Aufgrund des inzwischen weit fortgeschrittenen Projekts für eine Neubaute (vgl. Kap. 4.1) ist das Instrument des Gestaltungsplans (Sondernutzungsplan) zweckmässig und zielführend.

Die Realisierung aller vorgesehenen Projekte (Überbauung, Wasserbau, Mischwasserkanal, Strassenbau) erfolgt gemäss dem Ablaufschema in Kap. 3 voraussichtlich in 3 Etappen. Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften koordiniert sowohl die einzelnen Projekte als auch deren Etappen. Dabei wird die Option offengehalten, das Wasserbauprojekt nicht als Gesamtheit sondern allenfalls in 2 Etappen umzusetzen (1. Offenlegung (bestehender Verlauf), 2. Verlegung und Aufwertung).

Der Perimeter des Planungsgebiets umfasst eine Fläche von rund 12'000 m². Davon entfallen rund 10'000 m² auf Parz. 1041. Die übrigen Flächen betreffen die Parzellen Nrn. 1038 und 1044 (WG2), 1023 und 4853 (Strassenflächen) sowie 1039 und 1040 (öffentliches Gewässer).

6.2 Erschliessung

Solange die neue Groberschliessungsstrasse gemäss Beschrieb in Kap. 4.4 noch nicht realisiert ist (Etappen 1 und 2), hat die Erschliessung des Planungsgebiets über die Tobelackerstrasse zu erfolgen, welche ihrerseits von der übergeordneten Gossauerstrasse abzweigt. Sobald die neue Strasse erstellt ist (Etappe 3, Direktanschluss Cilanderstrasse) ist das Planungsgebiet, d.h. die Neuüberbauung "Untere Fabrik", über diese zu erschliessen.

Gleichzeitig soll die bestehende Erschliessung von der Tobelackerstrasse für den motorisierten Verkehr aufgehoben und ein Wendepplatz für Personenwagen erstellt werden. In Übereinstimmung mit den Vorgaben des Arealentwicklungsplans ist diese bisher grossflächig asphaltierte Erschliessungsfläche (Einmündung in Tobelackerstrasse) als Fussgänger Verbindung auszugestalten und wird nur noch dem Langsamverkehr dienen (vgl. Kap. 6.4: Umgebungsbereich).

Aufgrund des vorläufigen Weiterbestands der Gewerbehalle im nördlichen Teil des bestehenden Gebäudekomplexes (Ass. 1320) kann die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage für die Neubaute im Rahmen von Etappe 1 nicht auf der Hangseite erstellt werden. Somit muss eine provisorische Erschliessung inklusive Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage flussseitig des Neubaus realisiert werden, welche auch der bestehenden Hochwassergefahr Rechnung trägt. Dieses Provisorium ist im Rahmen der 2. Bauetappe der geplanten Hochbaute aufzuheben. Dabei ist das Gelände gemäss dem geforderten Umgebungskonzept herzurichten, um die im öffentlichen Interesse

liegende, ortsbaulich und landschaftlich vorzügliche Umgebungsgestaltung entlang der Glatt sicherzustellen.

Der Parkplatzbedarf wird im Gestaltungsplan durch Mindest- bzw. Höchstwerte angegeben. Die genaue Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze sowohl in der Tiefgarage (60 - 70 Abstellplätze) als auch oberirdisch (4 - 8 Besucherparkplätze) soll im Baubewilligungsverfahren basierend auf den effektiv realisierten Nutzungen (Wohnen bzw. Gewerbe) bestimmt werden. Bei Bemessung des Parkplatzbedarfs ist zu berücksichtigen, dass das Gebiet sowohl durch den Langsamverkehr (Fussgänger, Velofahrer etc.) als auch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen ist (vgl. Abb.3). Zudem hat für die Gemeinde Herisau die Förderung einer nachhaltigen Mobilität eine hohe Priorität, was einerseits mit der Festlegung von zwei Abstellplätze für Carsharing-Fahrzeuge (Mobility o.ä.) für alle Bewohner sowie einer Reduktion des Parkplatzbedarfs seinen Ausdruck findet.

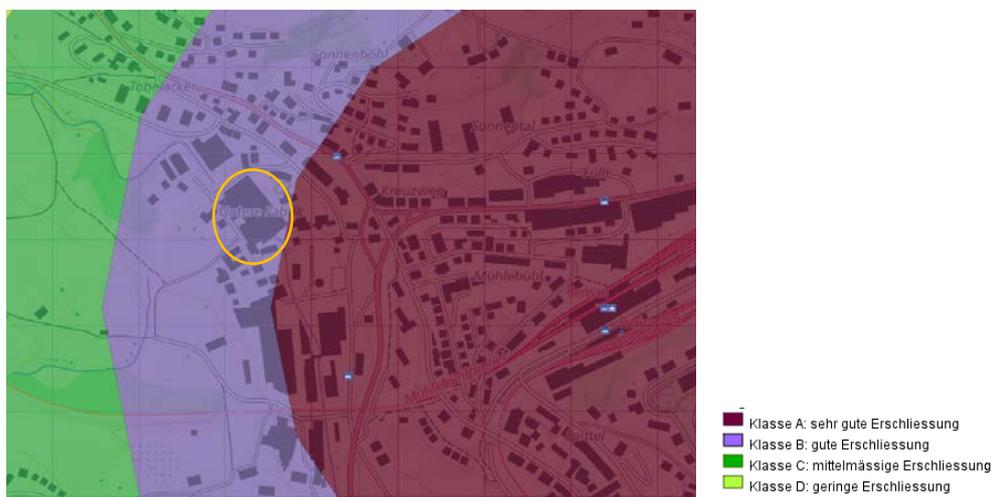


Abb. 3: ÖV-Güteklassen (Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE)

Die bisher umständlich über zwei Brücken erschlossene Parz. 1038 (Baubereich B) wird im Rahmen der Neuüberbauung für den motorisierten Verkehr direkter und sicherer erschlossen. Festgelegt wird, dass in der Tiefgarage des Neubaus zusätzlich den Bewohnern von Parz. 1038 zwei Abstellplätze zur Verfügung stehen (ab Etappe 1).

Die geforderte Aufhebung der bestehenden überdachten Abstellplätze bei der Einmündung in die Tobelackerstrasse zum Zeitpunkt der Realisierung der Groberschliessungsstrasse (Etappe 3) steht in direktem Zusammenhang mit der Aufhebung der bis dann zulässigen Erschliessungsfunktion für den motorisierten Verkehr (vgl. 1. Absatz dieses Unterkapitels).

Die erforderliche Anzahl der Velo-Abstellplätze für den Neubau ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Velo-Abstellplätze sind sowohl im Bereich der Tiefgarage als auch in der Nähe der Hauseingänge zu erstellen.

Neben der genannten Fussgängerverbindung vom Neubau in Richtung Tobelacker- und Gossauerstrasse ist für die Bewohner auch eine Verbindung in Richtung Süden sicherzustellen (vgl. Richtungspunkte Fussweg).

Der gemeindeeigene Mischwasserkanal, der bis zu seiner Verlegung (Etappe 3, vgl. Kap. 4.3) durch die Tiefgarage überbaut, aber baulich nicht tangiert werden darf, muss für Kontroll- und Unterhaltsarbeiten der Gemeinde Herisau jederzeit ungehindert zugänglich sein.

6.3 Überbauung

6.3.1 Neubau "Untere Fabrik" / Baubereich A

Die Lage und Stellung sowie die maximale horizontale Ausdehnung der neuen Hauptbaute wird durch den Baubereich A festgelegt. Für das 5 Vollgeschosse umfassende Gebäude gilt eine maximale Gebäudehöhe von 16.65 m, was der festgelegten Kote von 725.60 m.ü.M. entspricht (vgl. Kap. 10.3).

Da für die Gewerbehalle in der nördlichen Ecke des bestehenden Gebäudekomplexes bis ins Jahr 2020 ein Mietvertrag besteht (Molkerei Forster AG), kann die neue Überbauung "Untere Fabrik" auch in zwei Etappen erstellt werden. Nach Erstellung der ersten Etappe des Neubaus (39 von 54 Wohnungen) wird die bestehende Gewerbehalle aus ortsbaulicher Sicht einen "Fremdkörper" darstellen. Aus diesem Grund besteht ein öffentliches Interesse daran, spätestens 2 Jahre nach Beendigung des Mietverhältnisses die Gewerbehalle abzubrechen (Einreichung Baugesuch). Die beabsichtigte Ergänzung des Neubaus gegen Nordwesten (Etappe 2) ist wünschenswert und ortsbaulich zweckmässig, aus öffentlicher Sicht aber nicht zwingend notwendig.

Bezüglich des Aspekts Energie gelten für den Neubau die erhöhten Anforderungen der Gemeinde Herisau als zertifizierte Energiestadt. Aufgrund der vorhandenen Abwärme der unmittelbar südlich ansässigen AG Cilander ist der Anschluss an den vorgesehenen Nahwärmeverbund unabdingbar und zukunftsweisend.

6.3.2 Nutzung

Zur Stärkung des Gewerbestandorts Herisau und basierend auf den Absichten des Arealentwicklungsplans "Untere Fabrik" wird ein minimaler Gewerbeanteil von 10 % festgelegt. In Anbetracht der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung in den Obergeschossen des Neubaus ist es angezeigt, stilles Gewerbe wie Dienstleistungen / Büros, Verkauf etc. unterzubringen und keine immissionsstarken Betriebe zuzulassen.

Die Gemeinde Herisau ist daran interessiert, dass sämtliche neu erstellten Gebäudeflächen vermietet bzw. verkauft werden können. Falls innerhalb von 5 Jahren keinerlei Nachfrage für die Gewerbeflächen bei einem wirtschaftlich angemessenen Preis bestehen sollte und dafür ein qualifizierter Nachweis seitens des Grundeigentümers erbracht wird, ist ein Ersatz des Gewerbes durch Wohnnutzungen bzw. Nebenräume denkbar.

6.3.3 Ausnützung

Gemäss Art. 41 Abs. 1 lit. b BauG kann eine Mehrausnützung von bis zu 10% gewährt werden, wenn mit dem Projekt in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gegenüber der zonengemässen Überbauung eine wesentliche Qualitätssteigerung verbunden ist.

Die Qualitätsanforderungen des Gestaltungsplans für die Erteilung des Ausnützungsbonus setzen sich aus den Grundanforderungen des Gestaltungsplans (Sonderbauvorschriften und Planfestlegungen) sowie den projektspezifischen Anforderungen zusammen. Ein Mehrausnützungsbonus von max. 10% kann gewährt werden, wenn zusätzlich zu den im Gestaltungsplan festgelegten Grundanforderungen erhöhte Anforderungen an die Bebauung, Erschliessung und Gestaltung erfüllt werden (Qualitätsanforderungen des Projekts).

Die Grundanforderungen des Gestaltungsplans umfassen folgende Punkte:

- Verdichtete Bauweise im Rahmen eines Gesamtkonzepts (Baubereich A, Art. 8 SBV)
- Besonders gute Eingliederung der Bebauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung durch Festlegung einer eng umgrenzten Fläche (Baubereich A) mit grosszügigem Abstand zur aufgewerteten Glatt
- Siedlungsgerechte Erschliessung mit möglichst wenig Verkehrsfläche und attraktiven, sicheren Fusswegverbindungen (Art. 3 und 5 SBV)
- Zweckmässige und weitgehend unterirdische Anordnung der Autoabstellplätze (Art. 4 SBV)
- Erhöhte Anforderungen an die Energie (Art. 13 SBV):
Nachhaltiges Energiekonzept (gesamtheitliche Konzeption, Anschluss an Nahwärmeverbund etc.)

Die Qualitätsanforderungen des Projekts beinhalten:

- Überdurchschnittliche architektonische und grundrissliche Gestaltung des Gebäudes unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Situation
- Optimale Besonnung der Fassaden und Wohnräume
- Gut gestaltete Freiflächen und grosszügige Kinderspielplätze
- Nachhaltige Bauweise wie:
 - o Flexible Nutzungsmöglichkeiten der Bausubstanz über die ganze Lebensdauer der Gebäude
 - o Freianlagen mit siedlungsgerechten Aussenräumen mit extensiven Wiesen- und Rasenflächen, Retentionsflächen, Bäumen etc.

Gemäss Baureglement gilt in der Zone WG4 eine Ausnützungsziffer von 0.7. Erfüllt das Projekt die vorgehend genannten Anforderungen zur Gewährung einer Mehrausnutzung (max. 10 %) resultiert eine gesamthafte AZ von maximal 0.77. Unter dieser Voraussetzung ergibt die gemäss Kap. 5 (Teilzonenplan) anrechenbare Landfläche (LF) von 9'084 m² eine anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) von maximal 6'995 m². Aus gesamtheitlichen Überlegungen betreffend Umzonung (Industriezone ⇒ Wohn-Gewerbezone), ortsbauliche Einpassung, Gewässerschutz etc. (vgl. Kap. 10) wird im Gestaltungsplan für den Baubereich A eine maximale Mehrausnutzung von 440 m² BGF festgelegt (entspricht ca. 7 % Mehrausnutzung). Damit wird die gesamthafte zulässige BGF auf 6'800 m² beschränkt, was einer AZ von ca. 0.75 entspricht.¹

6.3.4 Gestaltung

Nach Realisierung des Endzustands wird der Neubau mit rund 110 m Länge und 5 Vollgeschossen entlang des Flusslaufs der Glatt und vor dem Hintergrund des bestockten Hügels mit dem Schulhaus Kreuz ein markantes Gebäudevolumen bilden. Umso wichtiger ist dessen ortsbaulich vorzügliche und auf die Umgebung abgestimmte Gestaltung. Grundlage dafür bilden die Beilagepläne, die dem Gestaltungsplan beiliegen und damit eine allgemeine Verbindlichkeit aufweisen. Eine detaillierte Prüfung der Gestaltungsaspekte durch die Gemeinde erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Ein besonderes Augenmerk ist auf die Gliederung der Längsfassaden - insbesondere in vertikaler Hinsicht - zu richten, um eine gute Proportionalität und optimale Einfügung in die Umgebung sicherzustellen.

6.3.5 Parz. 1038 / Baubereich B

Durch die Planungen auf Parz. 1041 ergeben sich für die benachbarte Parz. 1038, auf welcher das zweigeschossige Mehrfamilienhaus Ass. 1303 am Hang unterhalb des Schulhauses steht, direkte Auswirkungen, insbesondere in Bezug auf die Erschliessung (vgl. Kap. 6.2). Somit ist deren Einbezug in den Perimeter des Gestaltungsplans zwingend notwendig und erfordert eine frühzeitige, offene Information der Anwohner über die Planungsabsichten in den einzelnen Etappen. Der Baubereich B umfasst im Wesentlichen die Parz. 1038. Davon ausgenommen sind die Flächen zwischen den bestehenden Bauten - das heisst Mehrfamilienhaus (Ass. 1303) und dazugehörige Garage (Ass. 4023) - und den Grundstücksgrenzen gegen Osten und Norden sowie die durch die Strassenbaulinie² begrenzte Fläche. Für den Baubereich B gilt wie bis anhin die Regelbauweise der WG2.

¹ Das vorliegende Projekt weist im Eundzustand (Etappe 2) eine BGF von ca. 6'750 m² auf. Die Etappe 1 beinhaltet rund 5'800 m², davon 1'268 m² bestehende Gewerbehalle.

² Beim Mehrfamilienhaus Ass. 1303 beträgt der bestehende, durch die Strassenbaulinie rechtlich gesicherte Strassenabstand im Minimum 2.35 m.

6.4 Umgebung

Der Aussenraum des neuen Gebäudes wird grundsätzlich in einen Vorplatzbereich und einen Umgebungsbereich unterteilt. Der Vorplatzbereich erstreckt sich zwischen dem Neubau und dem bestockten Steilhang des Geländesporns. Er ist hangseitig auf Basis der Beilagepläne bekiest bzw. als Schotterrasen mit Natur-/Trockenrasen und/oder Magerwiese auszubilden und dient unter anderem als Kinderspielplatz. Gebäudeseitig wird der Vorplatzbereich mit einem Hartbelag ausgebildet. Unterhalb des Vorplatzbereichs kommt ein wesentlicher Teil der neuen Tiefgarage zu liegen. Dabei sind die bautechnischen Anforderungen an die Notzufahrt zu erfüllen (Fahrzeuge von 18 t bzw. 6 t Raddruck).

Der Umgebungsbereich zwischen der Glatt und dem Gebäude mit der grosszügigen Grünfläche zum Verweilen, Spielen etc. wird privat genutzt. Durch seine Lage direkt am aufzuwertenden Ufer der Glatt in unmittelbarer Nähe zur neuen Erschliessungsstrasse weist er eine gesamtheitlich abgestimmte, naturnahe Gestaltung auf und ist von hohem öffentlichem Interesse. Dies gilt insbesondere für den überlagerten Uferbereich. Dessen Ausdehnung entspricht dem neu festgelegten Gewässerraum (vgl. Kap. 8). Die Ausgestaltung des Uferbereichs hat den Anforderungen der Gewässerschutzverordnung (Art. 41c; Hochwassersicherheit, ökologische Grundsätze etc.) zu genügen. Im öffentlichen Interesse stehende Fusswegverbindungsachsen sollen realisiert werden können.

Wie in Kap. 6.2 erwähnt, soll auf Basis des Arealentwicklungsplans im Rahmen der Erstellung der neuen Groberschliessung zwischen der Tobelackerstrasse und dem Neubau (inkl. Erschliessungsbereich mit Besucherparkplätzen etc.) Raum für eine Neugestaltung mit Fussweg (ev. Offenlegung Burghaldenbach) geschaffen werden. Im Gestaltungsplan wird diese Fläche als Umgebungsbereich bezeichnet.

Das schützenswerte Feldgehölz am Steilhang unterhalb des Schulhausgeländes ist sowohl für das Landschaftsbild als auch die Ökologie von Bedeutung. Eingriffe in dieses verbindende Naturelement während der Bauarbeiten (v.a. Tiefgarage) sind geringstmöglich zu halten (ev. kleinflächige Entfernung mit Neupflanzung). Die im Arealentwicklungsplan formulierte, übergeordnete Zielsetzung der ökologischen Vernetzung des Feldgehölzes mit dem aufzuwertenden Uferbereich der Glatt ist konzeptionell im Umgebungsgestaltungsplan aufzuzeigen. Die im Gestaltungsplan geforderte Notzufahrt zu Parz. 1038 hat dem Vernetzungsaspekt in diesem Bereich mit entsprechender, versickerungsfähiger Materialisierung etc. Rechnung zu tragen (z.B. Rasengittersteine).

7 Baulinienplan

Die vorgesehene Erstellung einer neuen Groberschliessungsstrasse mit direktem Anschluss an die Cilanderstrasse (Sammelstrasse) erfordert eine rechtlich verbindliche Raumsicherung, was durch einen Baulinienplan erfolgt. Auf Basis von Art. 58 Abs. 1 lit.a StrG werden entlang des projektierten Strassenverlaufs grösstenteils Strassenbaulinien im Abstand von 4.0 m zum Strassenrand festgelegt. Dabei wird im Bereich der neu zu erstellenden Brücke "Kempf" (vgl. Abb. 4) der Einlenker zur Erschliessung der Neuüberbauung berücksichtigt. Im Bereich, in welchem die Strasse parallel zur Glatt verlaufen wird, entspricht die Baulinie der linksufrigen Begrenzung des neu festgelegten Gewässerraums (vgl. Kap. 8).

Zusätzlich werden bei den bestehenden und im Rahmen des Strassenprojekts neu auszugestaltenden Einfahrten der untergeordneten Strassen westlich der Glatt die erforderlichen Baulinien bezeichnet:

Erschliessungsfunktion:		Strassenabstand:
Parz. 1041	Feinerschliessung des zukünftigen Bauentwicklungsgebiets gemäss Arealentwicklungsplan (vgl. Abb. 1: Baufeld N2)	4.0 m
Parz. 1045-1047, 1050-1052, 4720	Zufahrt zu bestehenden Wohngebäuden (Zone WG2)	3.0 m

8 Teiländerung Gewässerraum innerhalb der Bauzone

Mit Beschluss vom 23. Oktober 2012 hat der Ausserrhoder Regierungsrat den Gewässerraum innerhalb der Bauzone grundeigentümerverbindlich festgelegt. Entlang der Glatt in Herisau ist der Gewässerraum 32 m breit, das heisst beidseitig je 16 m ab der Achse des Gerinnes.

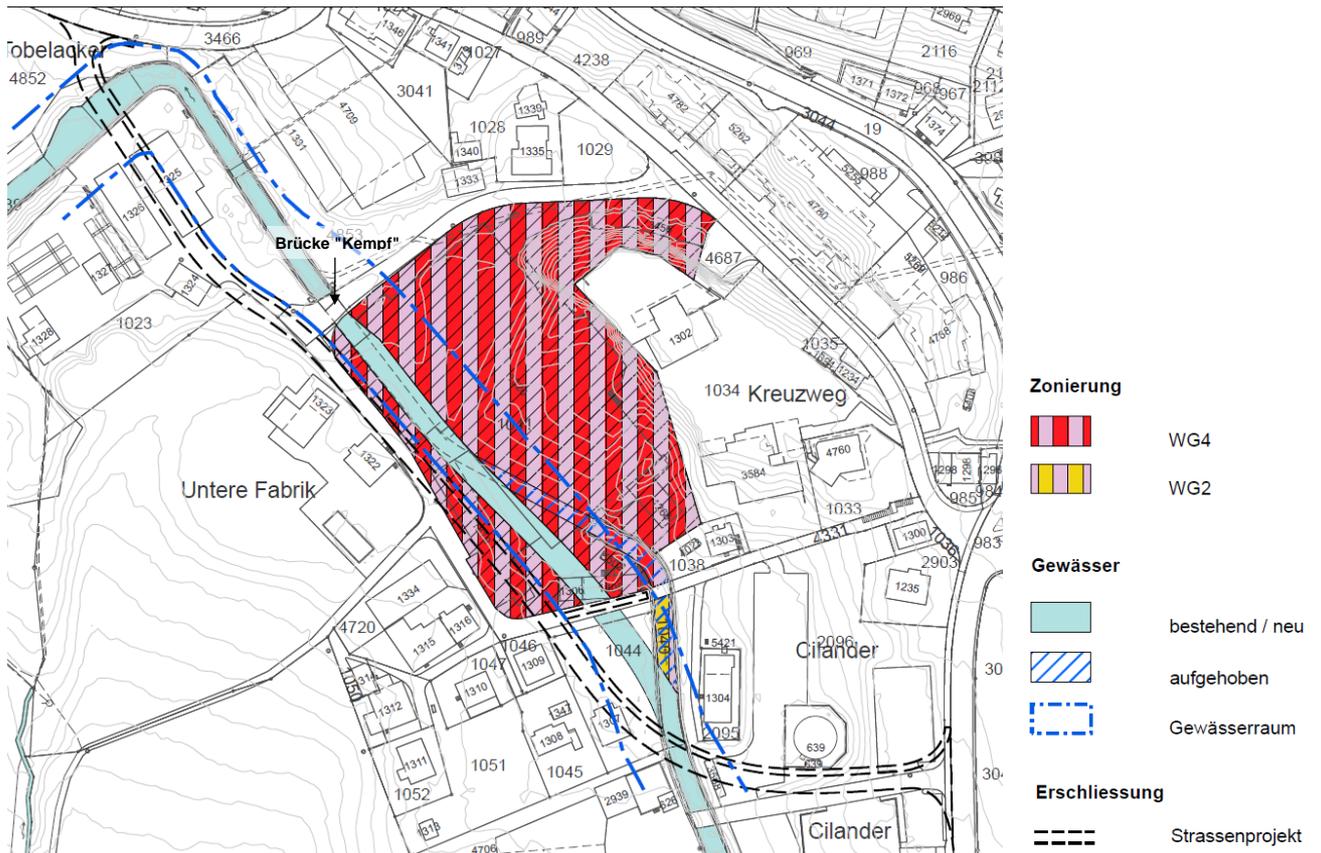


Abb. 4: Übersicht Zonierung, Gewässerraum und Groberschliessung

Im Rahmen der vorliegenden, aufeinander abgestimmten Planungen ist eine Änderung des rechtskräftig bezeichneten Gewässerraums notwendig. Aufgrund der Tatsache, dass es sich im vorliegenden Fall um ein "dicht bebautes Gebiet" im Sinne der Gewässerschutzverordnung handelt (vgl. Kap. 10.4), und gemäss Rücksprache mit dem kantonalen Tiefbauamt wird für den Gewässerraum zwischen den beiden Querungen (Brücken) der neuen Groberschliessungsstrasse einheitlich eine Breite von 27 m festgelegt.

Dabei wird sichergestellt, dass sowohl sämtliche Gebäude (weiterhin bestehende und neue) als auch die neue Groberschliessungsstrasse und die provisorische, bachseitige Zufahrt zum Neubau auf Parz. 1041 (Baubereich A) ausserhalb des Gewässerraums zu liegen kommen. Lediglich die beiden Abschnitte der Groberschliessungsstrasse, die als Brücke ausgeführt werden, sowie die zu ersetzende Brücke "Kempf" müssen projektbedingt innerhalb des Gewässerraums liegen.

9 Umsetzung Gefahrenkarte

Die Beseitigung der bestehenden Hochwassergefahr im Bereich der Unteren Fabrik stellt eines der zentralen Ziele der Arealentwicklung "Untere Fabrik" (vgl. Kap. 1.1) und somit auch der vorliegenden Planungen dar. Insbesondere sind die Bereiche mit erheblicher (rot), aber auch mittlerer Gefährdung (blau) gemäss Gefahrenkarte des Kantons (vgl. Abb. 5) zu eliminieren.

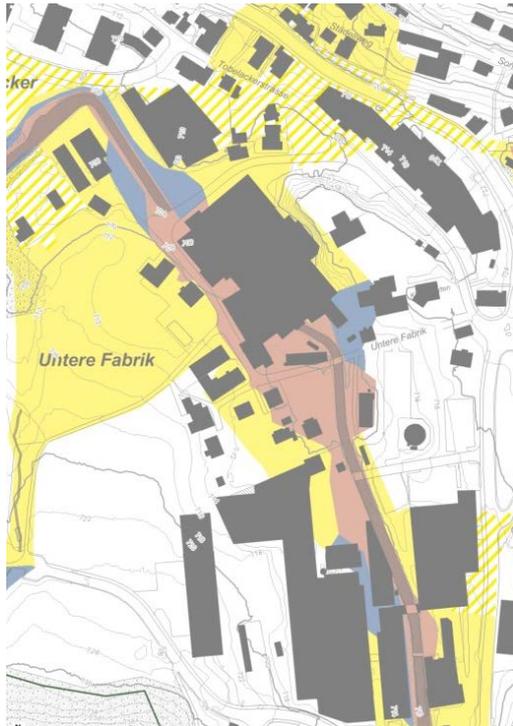


Abb. 5:
Ausschnitt Gefahrenkarte AR
(bestehende Gefahrensituation)

Das Wasserbauprojekt gemäss Kap. 4.2 beinhaltet die dafür notwendigen baulichen bzw. technischen Massnahmen (inkl. Objektschutz, vgl. Beilage). Die Auswirkungen des Wasserbauprojekts auf die Hochwassersituation wurden durch Wälli AG Ingenieure, in engem Kontakt mit dem kantonalen Tiefbauamt (M. Eugster, Leiter Wasserbau) und dem Ingenieurbüro Hunziker, Zarn & Partner AG (Modellierung und Kartierung Naturgefahren), berechnet und verifiziert. Es liegt ein Vorabzug der zukünftigen Gefahrensituation als Plandarstellung für die Etappen 1 und 2 (im Falle einer Etappierung) vor, der als Anhang diesem Bericht beiliegt.

In planerischer Hinsicht wird die Darstellung der Gefahrensituation unter Berücksichtigung des Wasserbaus (mit oder ohne Etappierung) in der Gefahrenkarte bzw. im Rahmen der Nutzungsplanung (Zonenplan Gefahren) der Gemeinde umgesetzt.

10 Interessenabwägung, übergeordnete Planungen und Gesetze

10.1 Übergeordnete Planungen und Gesetze

Die vorliegende Planung zur "Unteren Fabrik", welche mehrere aufeinander abgestimmte Instrumente umfasst, entspricht den Grundsätzen des Schweizer Raumplanungsgesetzes (RPG). Zum kantonalen Richtplan bestehen ebenfalls keine Widersprüche. Dieser wird zur Zeit aufgrund der seit 2014 rechtskräftigen RPG-Revision überarbeitet, wobei keine Anpassungen mit Relevanz für die vorliegende Planung beabsichtigt sind. Parallel dazu wird das kantonale Baugesetz revidiert. Aussagen zum zeitlichen Horizont der Inkraftsetzung sind zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich.

Aufgrund der noch fehlenden kantonalen Vorgaben sind die Arbeiten der anstehenden Ortsplanungsrevision der Gemeinde Herisau stark reduziert. Die vorliegenden Planungsinstrumente "Untere Fabrik" basieren auf den gesamtheitlichen Überlegungen zur Ortsplanung bzw. der darauf aufbauenden Absichtserklärung zur Arealentwicklung.

Die Absichtserklärung zur Arealentwicklung "Untere Fabrik" gilt als behördenverbindliches Basisinstrument für die vorliegenden Planungen (vgl. Kap. 1.1). Die Handlungsanweisungen betreffend Baufeld N1 (vgl. Abb. 1) werden mit den vorliegenden Planungsinstrumenten koordiniert umgesetzt. Dies gilt auch für die weiteren Anweisungen mit Bezug zu diesem Baufeld. Zu erwähnen ist unter anderem die Forderung, dass rund ein Viertel der gesamten Parzellenfläche als Grünbereich (inklusive Grünkorridore, ohne Gewässerraum der Glatt) ausgestaltet wird, davon mindestens die Hälfte als ökologisch hochwertige Fläche. Der Gestaltungsplan auf Basis des Neubauprojekts trägt dieser Anweisung Rechnung.

10.2 Zonierung

Die Umzonung des vorliegenden Grundstücks Nr. 1041 erfolgt in Übereinstimmung mit dem Konzept der Ortsplanung Herisaus. Demzufolge wird bei Zonen ohne Ausnützungsziffer (Kernzonen, Gewerbe-/Industriezonen, öffentliche Zonen) entlang von offen fliessenden Gewässern eine Grünzone von jeweils 6 m Breite ausgeschieden. Hingegen wird bei Zonen mit Ausnützungsziffer, namentlich bei Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbebezonen, das gesamte Grundstück bis an den Rand des Gewässers der entsprechenden Zone zugewiesen. Damit wird gewährleistet, dass der betroffene Grundeigentümer neben dem für Wasserbauprojekte erforderlichen Landverlust nicht noch zusätzliche Einbussen durch eine Verminderung der anrechenbaren Fläche für die Ausnützungsziffer erfahren muss.

Der Gestaltungsplan enthält in Art. 17 SBV klare Bestimmungen zur Gestaltung des Uferbereichs. So wird der Gewässerraum, der am rechtsseitigen Ufer (Höhe des Baubereichs A) rund 12 - 15 m Breite aufweist, auf Basis der Gewässerschutzverordnung von einer Bebauung (Bauten und Anlagen, ausgenommen Fusswege) freigehalten. Ebenso wird sichergestellt, dass der Gewässerraum extensiv bewirtschaftet bzw. zum Schutze des Gewässers ausgestaltet wird. Mit

diesen Bestimmungen wird dem Anliegen des Gewässerschutzes wie auch der Hochwassersicherheit angemessen und gesichert Rechnung getragen (vgl. Kap. 10.4).

In Abwägung aller betroffenen Interessen sowohl des Kantons, der Gemeinde, der Grundeigentümer wie auch der Nachbarliegenschaften ist die Ausscheidung einer ausnützungsfähigen Bauzone (WG4) beidseitig bis an das neu zu gestaltende Gerinne der Glatt verhältnismässig und ermöglicht eine zielorientierte Umsetzung des breit abgestützten Arealentwicklungsplans "Untere Fabrik".

10.3 Abweichungen von der Regelbauweise

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Regelbauweise gemäss dem rechtskräftigen Baureglement der Gemeinde Herisau (vgl. Kap. 10.1). Die Abweichungen des Neubauprojekts von der Regelbauweise sind in der nachfolgenden Tabelle grau hinterlegt:

	Projekt:	BauR:	
		WG4	I5 (bisher)
Ausnützungsziffer	0.75*	0.77*	-
Anzahl Vollgeschosse	5	4	
Talseitig sichtbare Geschosse	6	5	
Gebäudehöhe	16.65 m	13.0 m	17.0 m
Firsthöhe	16.65 m	17.0 m	21.0 m
Gebäuelänge	108 m	40 m	-
Grenzabstand, klein	7.0 m**	6.0 m	3.0 m
Grenzabstand, gross	>10.0 m**	10.0 m	-

*) inkl. Mehrausnutzung

**) resultiert aus der Lage und Dimensionierung des Baubereichs A

Bisher galt für den von der Neuüberbauung betroffenen Teil von Parz. 1041 die Regelbauweise der Industriezone I5. Mit der Umzonung in die WG4, die zeitlich parallel mit dem Erlass des Gestaltungsplans erfolgt, wird das Bauprojekt ein Vollgeschoss mehr als die neu geltende Regelbauweise der WG4 aufweisen. Da in Herisau die WG4 die höchste Bauklasse darstellt, wird mit dem 5-geschossigen Bau die Zonenordnung nicht unterlaufen. Somit ergeben sich für die Nachbarn im Vergleich zur bisher in der Industriezone I5 möglichen, 21 m hohen Industriebebauung - inklusive die zulässigen Lärmimmissionen (ES IV) – wesentlich mehr Vor- als Nachteile. Mit der kompakten Bauweise wird ausserdem viel naturnaher Freiraum geschaffen: Freilegung des Feldgehölzes am Hang sowie aufgewerteter Gewässerraum der Glatt.

Die mit 108 m Gebäuelänge deutliche Abweichung von der Regelbauweise der WG4 (40 m) ist mit der Anlehnung an die bestehenden, massiven Industriebauten am Fluss und die ortsbauliche Bezugnahme zum länglichen, spornartigen Hügel (Schulareal Kreuzweg) zu begründen und daher verhältnismässig (vgl. Kap. 4.1.2).

Die Abweichungen von der Regelbauweise sind aufgrund der hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Projekts sowie dessen Eingliederung in die Umgebung etc. vertretbar und zweckmässig. In Kombination mit der Beseitigung der Hochwassergefahr wird für die Gemeinde Herisau mit dieser Neuüberbauung im Sinne der Innenentwicklung ein deutlicher Mehrwert im öffentlichen Interesse geschaffen.

10.4 Gewässerraum

Aufgrund der zentrumsnahen Lage mit hoher Bebauungsdichte und der Bezeichnung als Entwicklungsschwerpunkt des Kantons handelt es sich im vorliegenden Fall um ein dicht überbautes Gebiet gemäss Gewässerschutzverordnung.³ Projektbedingt ergibt sich die Notwendigkeit, den ansonsten 32 m breiten Gewässerraum der Glatt im Bereich der neuen Groberschliessungsstrasse um 5 m auf eine Breite von 27 m zu verschmälern (vgl. Kap. 8). Der Hochwasserschutz kann damit aber gewährleistet werden. Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass auf Parz. 1041 zwischen dem Ufer der Glatt und dem Neubau (Baubereich A) ein Abstand von rund 20 m (18 - 21 m) eingehalten wird. Nach Regelbauweise, das heisst ohne einen Gestaltungsplan, müsste dieser Mindestabstand bei einem Gewässerraum von 32 m (symmetrisch) nur ca. 14 m ($32 \text{ m} / 2$ minus halbe Gewässerbreite) betragen. Somit stellen die vorliegenden Planungsinstrumente als Gesamtheit sicher, dass die Raumverhältnisse für das Gewässer verbessert werden, sowohl im Vergleich zur bisherigen Situation als auch zur Regelbauweise. Gleichzeitig wird die Bebaubarkeit der angrenzenden Flächen im Sinne der inneren Verdichtung in optimaler Weise gewährleistet.

Auf der nördlich der Brücke "Kempff" liegenden Parz. 4853, auf der heute Gewerbebauten (Ass. Nrn. 1331, 4709) stehen, soll gemäss dem gesamtheitlichen Arealentwicklungsplan längerfristig eine Mischnutzung ermöglicht werden (vgl. Abb. 1: Baufeld N4). Damit für ein Neubauprojekt eine zweckmässige Bautiefe zur Verfügung steht (unter Berücksichtigung, dass durch diese Parzelle der in die Glatt mündende Sonnenbühlbach unterirdisch verläuft), soll der hier ebenfalls 27 m breite Gewässerraum zugunsten des Baufelds N4 gemäss Arealentwicklungsplan einige Meter Richtung Südwesten verschoben werden. Es ist nicht zu vermeiden, dass der in Etappe 3 westwärts zu verlegende Mischwasserkanal (vgl. Tabelle in Kap. 3) innerhalb des Gewässerraums zu liegen kommt. Diese Verlegung gilt als wichtiger Bestandteil des Gesamtprojekts und liegt im öffentlichen Interesse der Gemeinde Herisau. Die ebenfalls in Etappe 3 vorgesehene Groberschliessungsstrasse als zentraler Bestandteil des Arealentwicklungsplans "Untere Fabrik" (vgl. Kap. 4.4) kommt, mit Ausnahme der beiden die Glatt querenden Abschnitte, ausserhalb des Gewässerraums zu liegen.

Der Mischwasserkanal, die genannten Abschnitte (Brücken) der neuen Groberschliessungsstrasse und die zu ersetzende Brücke "Kempff" stellen zonenkonforme Anlagen innerhalb des dicht überbauten Gebiets dar, für welche die Behörde (kant. Tiefbauamt) gemäss Art. 41c Abs.1

³ vgl. Merkblatt "Gewässerraum im Siedlungsgebiet" zur Anwendung des Begriffs «dicht überbaute Gebiete» der Gewässerschutzverordnung (Hrsg: ARE, BAFU, BPUK; 18.01.2013)

GSchV⁴ eine Ausnahmegewilligung erteilen kann, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Für die bestehenden Bauten innerhalb des Gewässerraums gilt bis zum Abschluss des Wasserbauprojekts die Bestandesgarantie gemäss Art. 94 BauG.

10.5 Altlasten

Auf dem bebauten Teil des Areals Signer Immobilien AG wurde mit Schadstoffen belasteter Boden festgestellt. Gemäss einer technischen Altlastenuntersuchung des Ingenieurbüros Andres Geotechnik St. Gallen besteht aktuell keine Sanierungspflicht. Die Pflicht zur Sanierung wird mit den vorgesehenen Bauvorhaben (Neubaugebäude, Bachsanierung) ausgelöst, was mit entsprechenden Kosten verbunden ist. Die Kostentragung bestimmt sich nach dem Umweltschutzgesetz, Artikel 32b^{bis} (Finanzierung bei Aushubmaterial von belasteten Standorten).

11 Information und Mitwirkung

Der Arealentwicklungsplan Untere Fabrik als Basis der vorliegenden Planungen wurde mit breiter Beteiligung, so auch unter Mitwirkung des Quartiervereins Kreuz sowie den direkt betroffenen Grundeigentümern, erarbeitet. Ende September 2013 wurde die Öffentlichkeit über die Medien darüber orientiert, dass der Herisauer Gemeinderat der Absichtserklärung zur Arealentwicklung "Untere Fabrik" zugestimmt hat.

Über die vorliegende Planung wurden die Öffentlichkeit und insbesondere die Anwohner am 22. September 2014 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung umfassend informiert. Dabei wurde hauptsächlich Bedenken zum zu erwartenden Mehrverkehr geäussert. Festzuhalten ist, dass die im Strassenreglement festgelegten Anforderungen an die Tobelackerstrasse (Groberschliessungsstrasse) inklusive Einmündungsbereich in die Cilanderstrasse die verkehrstechnischen Anforderungen jedoch zu erfüllen vermögen. Zur Verbesserung der quartierinternen Verkehrssituation werden nach Erstellung der neuen Groberschliessungsstrasse auf der Tobelackerstrasse flankierende Massnahmen vorgesehen.

Anschliessend fand während eines Monats eine Vernehmlassung bei der Bevölkerung statt, deren Eingabefrist unbenutzt abgelaufen ist.

⁴ Art. 41c Extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums

¹ Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

² Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

12 Vorprüfung

Die erste Vorprüfung des Kantons vom 09. Mai 2014 wie auch die zweite Vorprüfung vom 11. Mai 2015 wurden mit den einzelnen Fachstellen eingehend diskutiert. In der Folge wurden die Planungsinstrumente unter gesamthafter Abwägung der Interessen auf Basis des angepassten Neubauprojekts überarbeitet.

12.1 Erste Vorprüfung

– Wasserbau / Gewässerraum / Grundwasserschutz

Das kantonale Tiefbauamt hält fest, dass es sich beim Wasserbauprojekt um ein Hochwasserschutzprojekt unter Federführung des Kantons handelt. Dieses beinhaltet keine Revitalisierungskomponenten und deckt nur die ökologischen Mindestanforderungen ab. Der Begriff "Revitalisierung" wurde daher in sämtlichen Dokumenten durch "Aufwertung" ersetzt.

Der Gewässerraum wurde punktuell verschoben und in seiner Breite angepasst, damit unter Gewährleistung der Hochwassersicherheit die Groberschliessungsstrasse (projektierter Verlauf zwingend) ausserhalb zu liegen kommt (vgl. Kap. 7). Gemäss den Ausführungen zur Interessenabwägung in Kap. 10.4 handelt es sich hier um ein dicht überbautes Gebiet gemäss Art. 41c Abs.1 GSchV. Unter Berücksichtigung der aktuellen Praxis und Rechtsprechung in der Schweiz⁵ ist die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für den Mischwasserkanal (Schmutzwasserhauptleitung) bei Vorliegen einer umfassenden Interessenabwägung möglich.

Die geforderten hydrogeologischen Abklärungen wurden durchgeführt. Deren Ergebnisse lassen den Schluss zu, dass durch den Neubau keine öffentlichen Interessen im Sinne des Grundwasserschutzes tangiert werden. Allfällig notwendige Massnahmen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt (vgl. Kap. 4.5).

– Teilzonenplan

Zur Sicherstellung der im Arealentwicklungsplan vorgesehen durchmischten Nutzung, die dem Zweck einer Wohn-Gewerbezone entspricht, wird ein minimaler Gewerbeanteil von 10% für die Neuüberbauung festgelegt.

– Gestaltungsplan

Allgemeines:

Aufgrund des weit fortgeschrittenen Projekts, das den festgelegten Gewerbeanteil von mindestens 10% aufweist, wird am Instrument des Gestaltungsplans festgehalten. Die Beilagepläne sind bezüglich Gesamtausdruck der Überbauung, insbesondere Gliederung, Aufbau und archi-

⁵ vgl. Entscheide des Bundesgerichts: 1C_565/2013 vom 12.06.2014 und 1C_803/2013 vom 14.08.2014 bzw. VLP-ASPAN: Inforaum 6/2014 (S. 3 - 6)

tektonische Ausgestaltung der Fassaden allgemein verbindlich. Die in der Vorprüfung vorgeschlagene Umarbeitung in einen Quartierplan ist unter diesen Umständen nicht angezeigt.

Denkmalpflegerische Beurteilung:

Zur Optimierung der Ortsbaulichen Qualitäten des Projekts erfolgte eine enge Zusammenarbeit der Architekten mit der kantonalen Denkmalpflege mit Beisein von Vertretern der Gemeinde. Im Vordergrund stand die Rücksichtnahme auf das geschützte Kulturobjekt Schulhaus Kreuzweg sowie den Übergang vom Wohngebiet zum Industriegebiet, die Flexibilität der Grundrisse sowie die klare Gliederung des Baukörpers (u.a. Sichtverbindungen mittels Durchbrüchen im EG und auf Niveau Schulhausplateau). Nach Aussage der kantonalen Denkmalpflege überzeugt das überarbeitete Projekt. Die Projektüberarbeitung hatte insbesondere den Verzicht auf ein Attikageschoss (inkl. Herabsetzung der Firsthöhe) sowie die Bezeichnung von Richtungspunkten für den Gebäudedurchgang mit entsprechender Bestimmung in den Sonderbauvorschriften zur Folge.

Umgebung:

Die Gestaltung und Materialisierung des Vorplatzbereichs wird auf Basis des weiterentwickelten Projekts im Gestaltungsplan konkretisiert (vgl. Art. 15 SBV).

Sonderbauvorschriften:

Die im Vorprüfungsbericht angeregten Änderungen der Sonderbauvorschriften wurden überprüft und entsprechend angepasst.

– Baulinienplan

Die Baulinien der neuen Groberschliessungsstrasse wurden bachseitig derart angepasst, dass sie mit der Begrenzung des Gewässerraums korrespondieren. Damit kommen, ausgenommen die bestehenden und die neu vorgesehenen Strassenquerungen, innerhalb des Gewässerraums der Glatt keine Strassenflächen zu liegen.

12.2 Zweite Vorprüfung

– Wasserbau / Gewässerraum / Grundwasserschutz

Das kantonale Tiefbauamt schlägt vor, das Wasserbauprojekt nicht zu etappieren, wenn dies aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht zwingend notwendig ist. Es verweist dabei auf Kosteneinsparungen von rund Fr. 300'000.- und die einfachere Ausführung der Gewässerkorrektion im Falle von angrenzendem Brachland anstatt von Wohnbauten (vgl. Baubereich A). Die Gemeinde Herisau kann sich einen Verzicht auf die Etappierung vorstellen. Allerdings bestehen in finanzieller und organisatorischer Hinsicht etc. noch Fragen, die erst im Laufe der weiteren Projektierung (Bebauung, Wasserbau, Erschliessung) und unter Berücksichtigung der Prioritätensetzung beim kommunalen Finanzhaushalt etc. definitiv geklärt werden können. Die vorlie-

genden Planungsinstrumente ermöglichen ein Wasserbauprojekt sowohl mit Etappierung als auch ohne.

Die vom Tiefbauamt geforderte Sicherstellung des Hochwasserschutzes, insbesondere auch für die Tiefgaragenzufahrt, kann durch das aktuell vorliegende Projekt des Neubaus gewährleistet werden. Eine Präzisierung der Sonderbauvorschriften (Art. 19 Hochwasserschutz) ist daher nicht erforderlich.

Dem Vorbehalt des Tiefbauamts, wonach im Rahmen des Wasserbauprojekts Entschädigungen für Nutzungsänderungen (Mehrwert, d.h. Erhöhung des Bodenpreises aufgrund der Umzonung I5 in WG4) auszurichten seien, wird durch eine entsprechende Ergänzung der Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans Rechnung getragen: Art. 19 Abs. 3 SBV legt fest, dass vor Inkraftsetzung des Gestaltungsplans der Bodenpreis vertraglich zwischen dem Grundeigentümer und dem Kanton festzulegen ist. Im selben Vertrag ist festzuhalten, dass die Mehrkosten der aufgrund des Hochbauvorhabens erforderlichen Etappierung der Gewässerkorrektion (rund Fr. 300'000.-) durch den Grundeigentümer zu tragen sind.

– Zonierung, Ausnützung

Die Gemeinde hat eine eingehende Prüfung der Zonierung unter Berücksichtigung des durch das Grundstück fliessenden Gewässers vorgenommen. Dabei wurde die Ausscheidung einer Grünzone entlang der Glatt auf Basis von Art. 114 Abs. 4 BauG geprüft, gemäss dessen in der Regel die Gewässerabstandsfläche nicht in die ausnützungsfähige Bauzone eingeschlossen werden soll. Wie in Kap. 10.2 beschrieben, wird gemäss dem gesamtheitlichen Konzept der Ortsplanung bei ausnützungsfähigen Zonen, im Unterschied zu Zonen ohne AZ, keine gewässerbegleitende Grünzone (6 m breit) festgelegt. Die Ziele und Grundsätze des RPG verlangen nach einer Verdichtung der bestehenden Bauzonen, was eine massvolle Ausnützung unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Situation - vorliegend der durch industrielle Grossbauten geprägte Talboden der Glatt - erfordert. Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass in der behördenverbindlichen Absichtserklärung der Arealentwicklung "Untere Fabrik" keine Grünzone entlang der Glatt ausgeschieden werden sollte. Damit wurde bei der vorliegenden Umzonung des Grundstücks Nr. 1041 auf die Ausscheidung einer gewässerbegleitenden Grünzone in Rücksprache mit den kantonalen Fachstellen des Departements Bau und Volkswirtschaft bewusst verzichtet.

Das Departement Bau und Volkswirtschaft erachtet in Abwägung sämtlicher Interessen den Verzicht auf die Ausscheidung einer gewässerbegleitenden Grünzone als recht- und zweckmässig und hat dies mit Schreiben vom 26. Februar 2016 gutgeheissen.

– Umgebung

Die gewässerbegleitende Baumreihe, bestehend aus Pappeln oder anderen standortgerechten Baumarten, wird nicht mehr im Gestaltungsplan aufgeführt. Eine Prüfung der Bewilligungsfähigkeit dieser für das Ortsbild erwünschten Grünstruktur innerhalb des Gewässerraums soll mittels

umfassender Interessenabwägung im Rahmen des Baugesuchverfahrens bzw. des Wasserbauprojekts erfolgen (vgl. Kap.10.4).

13 Verfahren

Für den Teilzonenplan, den Gestaltungsplan und den Baulinienplan wird das ordentliche Verfahren gemäss Art. 45 ff BauG durchgeführt. In Koordination damit wird für die Änderung des Gewässerraums ein entsprechender Antrag an den Regierungsrat gestellt.

Die durch die Planung "Untere Fabrik" verbesserte Situation betreffend Hochwasserschutz wird im Rahmen des Zonenplans Gefahren für das gesamte Gemeindegebiet berücksichtigt.

Die öffentliche Auflage der Planungsmittel erfolgte in der Zeit vom 29. August bis zum 29. September 2016. Innerhalb der Einsprachefrist gingen insgesamt 14 Einsprachen sowie eine Vernehmlassung des Quartiervereins Kreuzweg gegen die Planungsmittel ein. Mit allen Einsprechenden wurden Einspracheverhandlungen durchgeführt. Eine Einigung konnte indes nicht erzielt werden.

Die Einsprachen hatten grösstenteils die Erschliessung des Planungsgebietes zum Gegenstand. Die an der Tobelackerstrasse wohnhaften Einsprechenden forderten die Erstellung der Groberschliessung vor der Realisierung der Hochwassersanierung und ersten Bauetappe. Die Einsprechenden aus dem Gebiet Untere Fabrik forderten eine alternative Führung der Groberschliessungsstrasse, welche das Gebiet dieser Einsprechende nicht tangiert. Der Quartierverein wies ebenfalls auf die bestehende, nach ihrer Ansicht ungenügende Erschliessung sowie die mit dem Gestaltungsplan ermöglichte Nutzung hin.

Die ansässige Transport- und Handelsfirma forderte ebenfalls, dass die Groberschliessungsstrasse vor der Realisierung der Überbauung erstellt werde. Zudem machte sie Bedenken geltend, dass mit der Umzonung in direkter Nachbarschaft zum Betrieb eine empfindlichere Nutzung ermöglicht werde. Damit werde der Betrieb gefährdet.

Der Gemeinderat hat die Einsprachen geprüft und abgewiesen. Die vorliegende Führung der Groberschliessungsstrasse ist aufgrund der zu erschliessenden Gebiete sowie der topografischen und planungsrechtlichen Situation allen vorgebrachten Erschliessungsvarianten vorzuziehen. Der Leistungsnachweis des Ingenieurbüros Wälli AG zeigt, dass die bestehende Kapazität auf der Tobelackerstrasse für die erste Etappe der Hochwassersanierung und der Realisierung der Überbauung auf dem Kempf-Areal knapp ausreichend ist.

Der Einwand, dass durch die Umzonung eine empfindlichere Wohnnutzung direkt angrenzend an den Transportbetrieb zu einer Beeinträchtigung des Betriebs führen werde, kann nachvollzogen werden.

Mit der Umzonung des heute in der Industriezone liegenden "Kempf-Areals" in die Wohn- und Gewerbezone wird die Lärmempfindlichkeit von Stufe IV auf Stufe III verschärft. Jedoch hat dies keine direkten baurechtlichen Auswirkungen auf den Transportbetrieb, da sich dieser Betrieb rechtskräftig in der Gewerbezone befindet, für welche die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt. Der Betrieb hat damit bereits heute bezüglich der Lärmemissionen die Vorgaben der Lärmempfindlichkeitsstufe III einzuhalten.

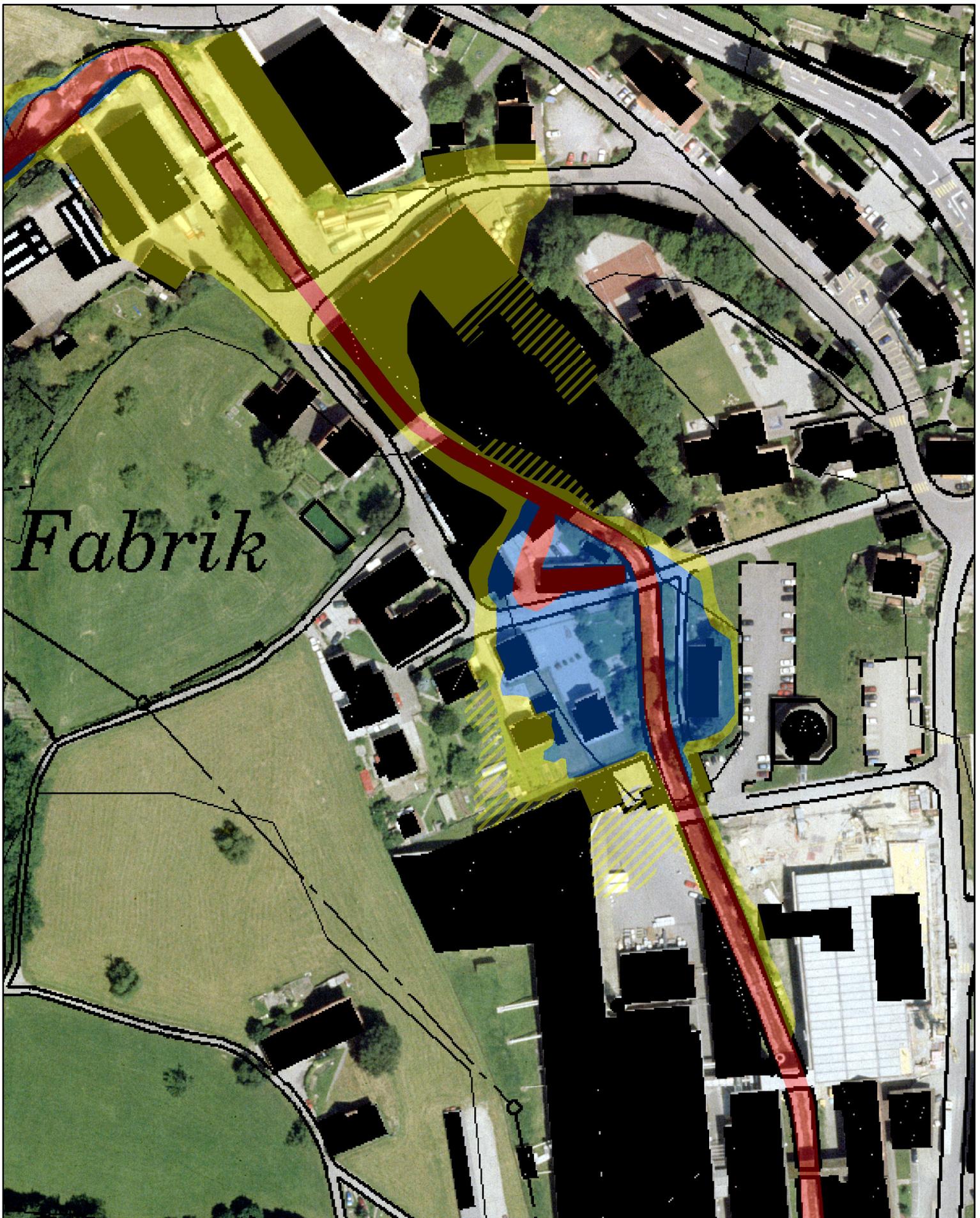
Anhang

Gefahrenbeurteilung Bauprojekt "Untere Fabrik": Gefahrenkarten Phasen 1 und 2

Hinweis Phase 1: Die Brücke "Preisig" liegt unmittelbar bachaufwärts (südöstlich)
des bestehenden Industriekomplexes bzw. des Neubaus (Parz.1041)

Beilage

Hochwasserschutz und Bachumlegung Glatt, Abschnitt Untere Fabrik, Herisau (km 19.060 - km 19.260),
Technischer Bericht zum Vorprojekt, Wälli AG Ingenieure (22.04.2014)



Gefahrenbeurteilung Bauprojekt "untere Fabrik"

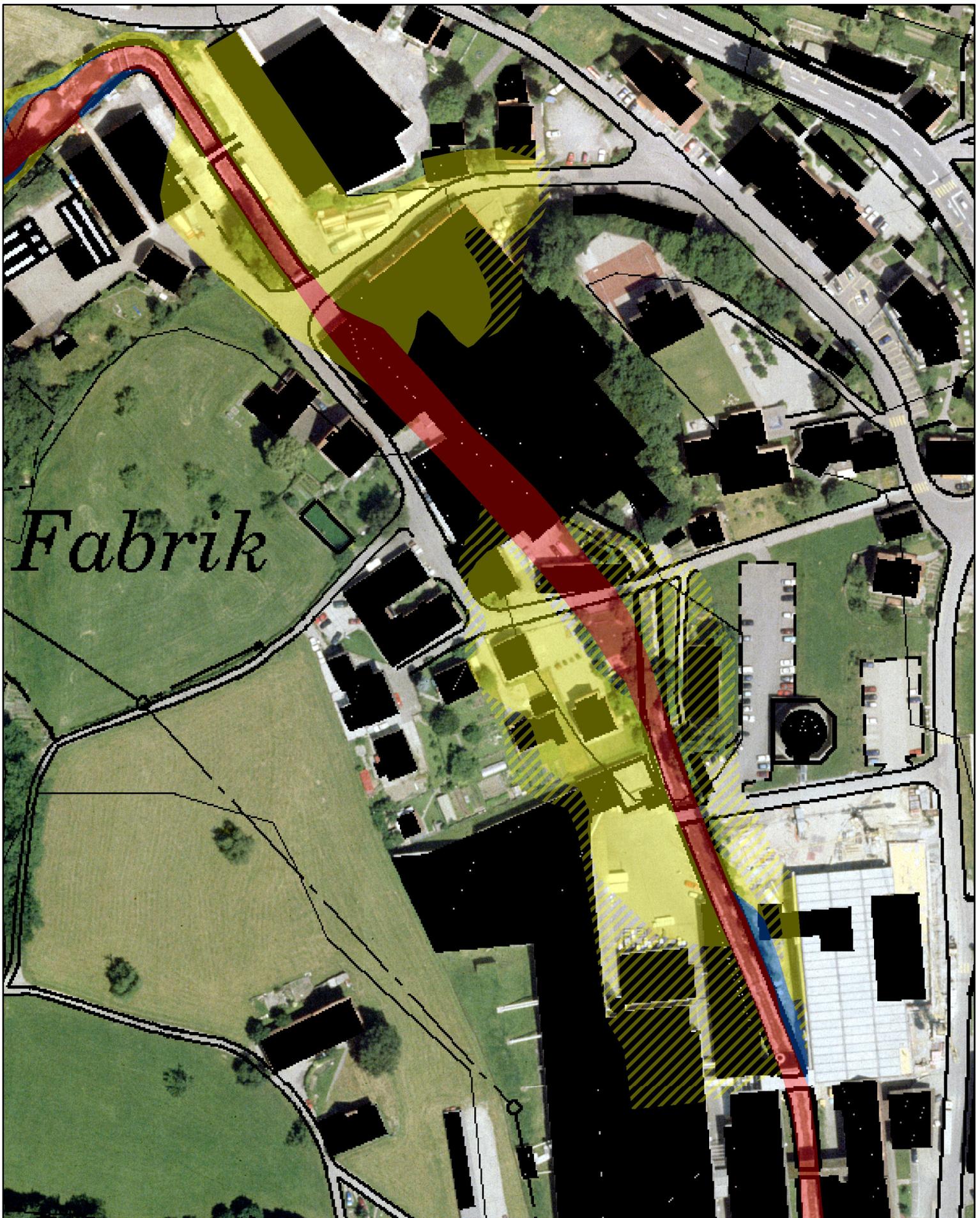
Gefahrenkarte Phase1 ohne Brücke Preisig

Masstab 1:1'500

Hunziker, Zarn & Partner AG, A-353.5, 06. Januar 2014, dp

- schwach
- mittel
- stark
- Restgefahr





Gefahrenbeurteilung Bauprojekt "untere Fabrik"

Gefahrenkarte Phase2

Masstab 1:1'500

Hunziker, Zarn & Partner AG, A-353.5, 06. Januar 2014, dp

- schwach
- mittel
- stark
- Restgefahr

