



## Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

### Überbauungsplan Schützenstrasse; Erlass

*Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident,  
sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte*

*Die GEOINFO AG plant, ihren Hauptsitz in Herisau, der aus Platzgründen mittlerweile auf die drei Standorte Kasernenstrasse 69, Oberdorfstrasse 62 und 68 aufgeteilt ist, zusammenzufassen und neu in einem Neubau an der Schützenstrasse zu konzentrieren. Für das Unternehmen, das in den Branchen IT, Geosolutions, Vermessung und Tiefbau tätig ist, werden am neuen Hauptsitz hauptsächlich Büroräumlichkeiten für ca. 185 Arbeitsplätze benötigt. Die rund 4700 m<sup>2</sup> grosse, unüberbaute Parzelle Nr. 4712 liegt am nordöstlichen Siedlungsrand an einer Hanglage zwischen dem Bahntrasse der Südostbahn AG und der Schützenstrasse. Aufgrund der topografischen Verhältnisse, auf der zur Überbauung vorgesehenen Parzelle, und der für die Ortsentwicklung bedeutsamen Grösse des Neubaugebietes soll die Erschliessung und die besondere Bauweise in einem Sondernutzungsplan (Überbauungsplan) geregelt werden.*

*Im Zusammenhang mit dem geplanten Büroneubau soll gleichzeitig auch der rückwärtige Bereich der nordöstlich angrenzenden Parzelle Nr. 1544 im Sinne des Gebotes der inneren Verdichtung erschlossen und mit einem Mehrfamilienhaus überbaut werden.*

*Das beauftragte Planungsbüro hat für die beiden Grundstücke eine Projektstudie erarbeitet. Sie zeigt die künftige Erschliessung, die Parkierung sowie die bauliche Entwicklung im Umgang mit den topografischen Verhältnissen auf. Die Projektstudie dient als Grundlage für den vorliegenden Überbauungsplan.*

*Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat den Erlass des Überbauungsplanes. Der Erlass untersteht dem fakultativen Referendum.*

#### 1. Ziel und Zweck des Überbauungsplanes

Mit dem Überbauungsplan Schützenstrasse wird der planungsrechtliche Rahmen für die vorgesehene Neubebauung festgelegt. Dabei stehen insbesondere die zweckmässige und flächensparende Erschliessung des Planungsgebietes, der haushälterische Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Boden sowie eine ortsbaulich vorzügliche Überbauung unter Berücksichtigung der Topografie und der bestehenden Bebauung der Nachbarschaft im Vordergrund.



Gemäss Art. 41 kantonales Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, bGS 721.1) sind Abweichungen von den Zonenvorschriften zulässig, sofern sie deren Zweck nicht widersprechen. Abweichungen bei der Geschosshöhe und bei der Intensität der Nutzung dürfen nur gewährt werden, wenn

- die Anordnung und Gliederung der Bauten in der Planung enthalten sind;
- die Grösse des Grundstücks die Abweichungen rechtfertigt und die Interessen der Nachbarschaft 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.

## **2. Verfahren zum Erlass des Planungsmittels**

### **2.1 Vorprüfung Planungsmittel**

Das Planungsinstrument wurde dem kantonalen Amt für Raum und Wald zur Vorprüfung eingereicht. Dieses begrüsst den vorliegenden Überbauungsplan. Aufgrund des Vorprüfungsberichtes vom 20. Dezember 2018 wurde das Planungsinstrument überarbeitet. Insbesondere wurden die Vorgaben zur Gestaltung der Neubauten angepasst, und der Planungsbericht hinsichtlich der mit dem Überbauungsplan zu erzielenden Qualitätssteigerung um ein zusätzliches Kapitel ergänzt. Im Weiteren wurde die anfängliche Projektstudie dem Planungsbericht als Anhang hinzugefügt. Das überarbeitete Planungsinstrument wurde am 20. Februar 2019 mit den kantonalen Behörden besprochen. Anlässlich dieser Besprechung wurde dem Planungsinstrument ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt.

### **2.2 Öffentliche Information und Mitwirkung**

Gemäss Art. 6 Baugesetz (bGS 721.1) in Verbindung mit Art. 12 Baureglement der Gemeinde Herisau (SRV 23) informiert die Behörde rechtzeitig über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse ihrer Planung. Dabei lässt sie die Bevölkerung in geeigneter Weise mitwirken. Am 14. März 2019 fand eine Informationsveranstaltung zum Überbauungsplan Schützenstrasse statt, zu der die anstossenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer schriftlich eingeladen worden sind. Zudem wurde mit einem Inserat, das in der Appenzeller Zeitung erschienen ist (Ausgabe vom 6. März 2019) öffentlich auf die Informationsveranstaltung aufmerksam gemacht. Für Eingaben und Stellungnahmen wurde eine Frist bis 28. März 2019 gewährt.

Innert der gesetzten Frist sind drei Eingaben eingegangen. Die in den Stellungnahmen geäusserten Bedenken und aufgeworfenen Fragen wurden geprüft und schriftlich mit Kommentar oder Begründung beantwortet. Insbesondere wurde darauf hingewiesen, dass die beiden Neubauten bewusst als Ensemble zusammengefasst und so im Gelände positioniert wurden, dass sich die Volumen hinsichtlich der Topografie und der Erschliessung bestmöglich in den Bestand eingliedern. Zudem wurde festgehalten, dass sich die städtebauliche Setzung der Volumen durch die parallele Ausrichtung zur Bahn, durch die vergrösserten Grenzabstände zu den Nachbarliegenschaften und den daraus resultierenden Freiräumen zwischen den Bauten auszeichnet. Entsprechend kommt der Büroneubau nicht wie befürchtet parallel zur Schützenstrasse zu liegen; vielmehr öffnet sich der Strassenraum mit der Abdrehung des Baukörpers in südwestlicher Richtung. Damit kann der monierten Gassenwirkung vorgebeugt werden.

Aufgrund der eingegangenen Eingaben hat sich kein Anpassungsbedarf am Planungsinstrument ergeben.



### **2.3 Planaufgabe**

Der Gemeinderat hat am 21. Mai 2019 beschlossen, den Überbauungsplan Schützenstrasse öffentlich aufzulegen. Die Planaufgabe fand vom 31. Mai bis 29. Juni 2019 statt. Innerhalb der Planaufgabe ist eine Einsprache eingegangen. Anlässlich der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung erzielt werden. Ein weitere Eingabe wurde als kritischer Hinweis im Sinne von Art. 111 Abs. 3 Baugesetz (bGS 721.1) entgegengenommen und schriftlich beantwortet.

### **2.4 Einspracheverfahren**

Der Gemeinderat hat gestützt auf Art. 47 Abs. 2 Baugesetz (bGS 721.1) die Einsprachen an seiner Sitzung vom 22. Oktober 2019 abgewiesen, soweit er darauf eintreten konnte. Die Eröffnung des Einspracheentscheides erfolgt gleichzeitig mit der Antragsstellung an den Einwohnerrat. Dagegen kann beim Departement Bau und Volkswirtschaft Rekurs angemeldet und dieser je nach erfolgtem Entscheid des Einwohnerrates weiter begründet und bearbeitet werden.

### **2.5 Planerlass und Genehmigung**

Mit der Revision des Baugesetzes (bGS 721.1), welche seit dem 1. Januar 2019 in Kraft ist, unterstehen neu auch Erlasse von Sondernutzungsplänen dem fakultativen Referendum. Gemäss Art. 12 lit. g Gemeindeordnung (SRV 11) in Verbindung mit Art. 3 Abs. 4 und Art. 48 Baugesetz (bGS 721.1) sind Geschäfte, welche dem fakultativen Referendum unterstellt sind, durch den Einwohnerrat zu erlassen. Entsprechend entscheidet der Einwohnerrat über den Erlass des Überbauungsplanes, mit Vorbehalt des fakultativen Referendums. Wird dieser Entscheid rechtskräftig, reicht der Gemeinderat das Planungsmittel dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Genehmigung ein. Das Departement Bau und Volkswirtschaft entscheidet über den allfälligen Rekurs zusammen mit dem Beschluss über die Genehmigung.

## **3. Erwägungen des Gemeinderates**

Die Firma GEOINFO AG ist ein wichtiger Arbeitgeber für Gemeinde und Kanton. Mit der Konzentration verschiedener Standorte können am vorgesehenen, neuen Firmenstandort an der Schützenstrasse rund 185 hochqualifizierte Arbeitsplätze bereitgestellt werden. Dies ist ausdrücklich zu begrüssen, zumal die Gemeinde Herisau gemäss kantonalem Richtplan als Schwerpunktgemeinde bezüglich Arbeitsplätze bezeichnet ist.

Aufgrund der ausgeprägten Hanglage liegen besondere Verhältnisse vor, welche mit den Regelbauvorschriften nicht sinnvoll abgedeckt werden können. Mit den Festlegungen und Bestimmungen im vorliegenden Überbauungsplan kann die Höhenlage der geplanten Bauten auf das Terrain abgestimmt und somit besser in dieses eingebettet werden. Zudem ist mit dem Überbauungsplan eine deutliche Qualitätssteigerung verbunden. Insbesondere mit der verbindlich festgelegten Volumenverteilung (vertikale und horizontale Staffelung) kann gegenüber einer Bebauung gemäss Regelbauvorschriften eine deutliche Verbesserung erreicht werden. Zudem führt die effiziente, flächensparende Erschliessung zu einer deutlichen Qualitätssteigerung. Mit den Gestaltungsbestimmungen werden erhöhte Anforderungen an die architektonische Gestaltung (Dachform/-gestaltung, Fassadengestaltung, Materialisierung, Farbgebung) gesichert. Insbesondere wird die Gliederung der Fassaden vorgeschrieben und bestimmte Farben und Materialien ausgeschlossen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch den Überbauungsplan Schützenstrasse eine Verbesserung der Situation zugunsten des Quartiers und der Ortseinfahrt Herisau erreicht wird. Insbesondere stellt der Büroneubau eine wesent-



liche Verbesserung zu gewerblichen Alternativen dar, welche gemäss Regelbauvorschriften erstellt werden könnten.

#### **4. Antrag**

Mit Beschluss vom 22. Oktober 2019 unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohner-  
rat folgende Anträge:

1. Auf die Vorlage einzutreten;
2. den Überbauungsplan Schützenstrasse zu erlassen;
3. festzustellen, dass dieser Beschluss gestützt auf Art. 12 Abs. 1 lit. g Gemein-  
deordnung (SRV 11) dem fakultativen Referendum unterliegt.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Kurt Geser, Gemeindepräsident

Thomas Baumgartner, Gemeindeschreiber

#### **Beilagen**

- Überbauungsplan Schützenstrasse 1:500 inkl. Sonderbauvorschriften, ERR  
Raumplaner AG, dat. 06.03.2019
- Planungsbericht, ERR Raumplaner AG, dat. 29.03.2019