



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



Gemeinde Herisau

Teilzonenplan Arthur-Schiess-Strasse / Gartenstrasse

Planungsbericht

St.Gallen, 25. Oktober 2012 / rev. 18. Februar 2015

1.007.1.046.00

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Ziel	3
1.1	Planungsrechtliche Ausgangslage	3
1.2	Planungsvorgeschichte	4
1.3	Neubau der Migros	4
1.4	Ziel der Planung	4
1.5	Verhältnis zur laufenden Ortsplanungsrevision inklusive Zonenplan Schutz	4
1.6	Einkaufszentrum als publikumsintensive Einrichtung	5
2	Projekt	5
2.1	Ortsbauliche Situation / Bebauungsstruktur	5
2.2	Erschliessung und Parkierung	6
3	Wichtige thematische Aspekte	6
3.1	Verkehrsaufkommen und Strassenprojekte	6
3.2	Lärm	7
3.3	Gefahrenkarte	7
3.4	Umweltverträglichkeitsprüfung	7
4	Teilzonenplan	7
4.1	Ortsbauliche Beurteilung	7
4.2	Kurzbeschreibung Zonenänderung	8
4.3	Kapazität	8
5	Information und Mitwirkung	8
6	Vorprüfung	9
7	Verfahren	9

1 Ausgangslage und Ziel

1.1 Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Planungsgebiet umfasst das Geviert zwischen Arthur-Schiess-Strasse, Oberdorfstrasse, Gartenstrasse und Kasernenstrasse im Zentrum von Herisau. Mit Ausnahme der Strassen und Trottoirflächen befinden sich alle Parzellen im Eigentum der Genossenschaft Migros Ostschweiz. Die grösste Parzelle im Planungsgebiet 516, auf der sich der bestehende Migrosbau befindet, ist zusammen mit den Parzellen Nrn. 518 bis 521 der Kernzone K3 zugeschrieben. Ebenfalls im Perimeter liegen die beiden Parzellen Nrn. 524 und 525 an der Kasernenstrasse sowie die Parzelle Nr. 523 „Brühl“ mit dem „Grossen Brühlhof“. Letztere drei Grundstücke sind der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugeteilt.



Abb. 1: Rechtskräftiger Zonenplan Nutzung und Schutz (www.geoportal.ch)

Im Perimeter befinden sich fünf Schutzobjekte: das ehemalige Fabrikantenhaus „Grosser Brühlhof“ auf Parzelle Nr. 523 sowie vier geschützte Bäume (alle auf Parzelle Nr. 516). Das ganze Planungsgebiet liegt innerhalb der Ortsbildschutzzone.

1.2 Planungsvorgeschichte

Die Migros hat seit einigen Jahren mehrere Machbarkeitsstudien und Vorprojekte an diesem Standort erarbeitet. Die Planungen prüften einen Umbau mit Gesamtsanierung, mit Erweiterung und ein Neubau auf dem Areal ohne die Parzelle des Grossen Brühlhofs. Dieser stand nicht zum Verkauf. Aus betrieblicher Sicht konnten die Konzepte nicht überzeugen. Aus städtebaulicher Sicht wurde die resultierende Umschliessung des Grossen Brühlhofs samt Garten, zusätzlich zur bereits bestehenden städtebaulichen Situation mit dem grossen Baukörper des ehemaligen Metrohm-Standorts südseitig der Oberdorfstrasse als äusserst problematisch, ja als unmöglich beurteilt. Zusätzlich wäre der Garten des Grossen Brühlhofs durch notwendige Anpassungen der Oberdorf- und Gartenstrasse stark beschnitten worden.

Zwischenzeitlich stand der Grosse Brühlhof zum Verkauf, was neue Möglichkeiten eröffnete. Gestützt auf die städtebaulichen und ortsplanerischen Fakten verlangte die Gemeinde als Grundlage für die Projektierung einer Neubebauung auf dem Gesamtgeviert ein Varianzverfahren. Auf dessen Grundlage konnte eine Abwägung des städtebaulichen Potentials gegenüber den Schutzobjekten vorgenommen werden. Dies unter Vorbehalt der politischen Entscheide sowie der notwendigen Planungsverfahren, insbesondere der Schutzentlassungen.

1.3 Neubau der Migros

Die Genossenschaft Migros Ostschweiz beabsichtigt, basierend auf dem Resultat des Varianzverfahrens, ihr bestehendes Einkaufszentrum an der Kasernenstrasse im Zentrum von Herisau durch eine Gewerbe- und Wohnüberbauung zu ersetzen. Der Neubau erstreckt sich nicht nur über das bisherige Areal der Migros, sondern über das gesamte Geviert zwischen Arthur-Schiess-, Oberdorf-, Garten- und Kasernenstrasse. Mit dem Neubau sollen einerseits zeitgemässe Verkaufsflächen für die Migros selbst geschaffen werden, andererseits sollen auch hochwertige Flächen für weitere Gewerbe- und Dienstleistungsanbieter sowie Wohnen in Zentrumsnähe angeboten werden.

1.4 Ziel der Planung

Mit den heute geltenden Bau- und Zonenvorschriften für die Kernzone K3 und die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist das geplante Projekt nicht realisierbar. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Genossenschaft Migros Ostschweiz geschaffen.

1.5 Verhältnis zur laufenden Ortsplanungsrevision inklusive Zonenplan Schutz

Das Planungsgebiet ist im Gemeinderichtplan der laufenden Ortsplanungsrevision, die sich zurzeit im Rechtsverfahren befindet, als Entwicklungsgebiet und in Abstimmung auf das Agglomerationsprogramm als Standort für ein Einkaufszentrum bezeichnet. Die Umzonung wird aus der laufenden Ortsplanungsrevision ausgeklammert, da zum Zeitpunkt der 1. Auflage der Ortsplanung die Grundlagen für die Umzonung des Areals Migros noch nicht vorhanden waren. Um die Zonenplanänderung in den Gesamtzusammenhang mit der Ortsplanung zu stellen, wird das Planauflageverfahren zeitlich parallel zur 2. Auflage der Ortsplanungsrevision durchgeführt. In

Kapitel 4.2 (offene Probleme) des Berichts zum Gemeinderichtplan wird auf die vorliegende Zonenplanänderung hingewiesen.

Aus Koordinationsgründen sind zusätzlich zur Zonenplanänderung im Gebiet der Migros das Gestaltungsplanverfahren und das Verfahren zur Schutzentlassung durchzuführen. Aufgrund der materiellen Einheit dieser Verfahren wird für das Areal Migros ein Planungspaket mit Teilzonenplan sowie Gestaltungsplan und Änderung Zonenplan Schutz erstellt.

1.6 Einkaufszentrum als publikumsintensive Einrichtung

Gemäss dem Agglomerationsprogramm St.Gallen / Arbon - Rorschach besteht in Herisau eine Unterdeckung im Bereich Detailhandel von 25 - 75 % (bezogen auf die Bevölkerungszahl und die absoluten Detailhandelsflächen des täglichen und periodischen Bedarfs; siehe Schlussbericht Agglomerationsprogramm vom 30.09.2007). Somit dürfte sich das zusätzliche Angebot des vergrösserten geplanten Einkaufszentrums der Migros positiv auf ein lebendiges Dorfzentrum auswirken und nicht zu einer Verdrängung der ortsansässigen Detailhandelsgeschäfte führen. Mit dem Verbleib der Migros in Herisau kann der Standort Herisau gesamthaft gestärkt werden. Ein grosses und breit ausgerichtetes Verkaufsangebot ist auch für die Regionalentwicklung zwingend notwendig, damit die Kaufkraft von Herisau und der umliegenden Gemeinden (Waldstatt, Urnäsch, Schwellbrunn etc.) nicht in die naheliegenden Grosszentren (St.Gallen, Gossau, Abtwil) abfließt.

2 Projekt

Die Grundlage für die Teilzonenplanung wie auch für die darauf folgende Sondernutzungsplanung ist das weiterbearbeitete Siegerprojekt der Architekten : rlc (Rheineck) aus dem Varianzverfahren. Es wird nachfolgend kurz vorgestellt.

2.1 Ortsbauliche Situation / Bebauungsstruktur

Die geplante Bebauung in unmittelbarer Zentrumsnähe orientiert sich an den umliegenden Strassenzügen und bildet eine Strassenrandbebauung mit Innenhof. Auf dem Sockelgeschoss mit den Hauptverkaufsflächen liegen drei Wohn- und Dienstleistungstrakte, die einen halböffentlichen Hof umschliessen. Drei Baukörper mit Wohn- und Dienstleistungsfunktionen umschliessen einen halböffentlichen Hof und liegen auf einem gemeinsamen Sockelgeschoss mit Verkaufsnutzungen. Der Hof dient als Erschliessungs- und Aufenthaltsraum für die Wohnungen und die Räume der Dienstleistungen. Der Geländeverlauf mit dem Höhenunterschied von ca. 5.0 m wird geschickt zur Platzierung des unteren Verkaufsgeschosses mit Haupteingang auf dem Niveau der Kasernenstrasse genutzt. Intern verbindet ein 2-geschossiger Binnenraum mit Oblicht (Mall) die Verkaufsräume mit der Gastronomie auf dem oberen Geschoss mit Nebeneingang und schafft den Bezug zum Kreuzungsbereich Oberdorfstrasse / Arthur-Schiess-Strasse.

Mit dem Bauvorhaben wird die heute ortsbaulich unbefriedigende Situation, verursacht durch den lose im Siedlungsgefüge liegenden Bau der bestehenden Migros sowie den Altliegenshaf-

ten im Kreuzungsbereich Oberdorfstrasse / Arthur-Schiess-Strasse, der unbefriedigenden Hinterhofsituation im Bereich der Oberdorfstrasse und dem isoliert stehenden und zugebauten „Grossen Brühlhof“, geklärt und aufgewertet. Zudem wird zum Zentrumsschwerpunkt am Obstmarkt eine städtebauliche Entwicklungsachse aufgespannt, die eine zukunftsgerichtete und nachhaltige Zentrumsentwicklung erst ermöglicht und damit die Voraussetzungen zu einer Stärkung des Ortszentrums von Herisau bildet (vgl. Beilage: „Weiterentwicklung Zentrumsplanung 2012“).

Mit der zurückhaltenden Volumetrie der drei durch den Sockel verbundenen Längsbaukörper, die aber dem südlich liegenden hohen Gewerbe- und Bürobau standhalten können und dem geschickten Umgang mit dem Terrain wird eine städtebaulich überzeugende Situation geschaffen, die zweierlei erreicht: auf der Ebene der Kasernenstrasse wirkt diese zentrumsbildend mit öffentlichen Nutzungen und auf der Ebene der Oberdorfstrasse beziehungsweise des Hofes fügen sich die Baukörper mit hauptsächlich privaten Nutzungen und Wohnungen in die bestehende Bebauungsstruktur der benachbarten Quartiere ein.

2.2 Erschliessung und Parkierung

Langsamverkehr: Die Haupteingänge für Fussgänger befinden sich auf Seite der Kasernenstrasse auf EG-Niveau und auf Seite Oberdorfstrasse auf dem Niveau des 1. OG. Intern werden die beiden Verkaufsgeschosse über eine 2-geschossige Halle erschlossen und mit einem Oblicht belichtet. Beim oberen Eingang, Ecke Oberdorfstrasse / Arthur-Schiess-Strasse, befindet sich das Restaurant mit Aussenbereich. Bei beiden Eingängen ist eine angemessene Anzahl Fahrrad-Abstellplätze vorgesehen.

Öffentlicher Verkehr: Unmittelbar vor dem Haupteingang an der Kasernenstrasse befindet sich die Bushaltestelle Migros/Spital, die von zwei Buslinien 4 mal stündlich in beiden Richtungen bedient wird.

Motorisierter Individualverkehr: Die Erschliessung des Gebäudekomplexes für den motorisierten Individualverkehr (Bewohner, Besucher, Personal und Kunden) erfolgt auf dem direktesten Weg über den Kreisel in die Arthur-Schiess-Strasse mit einer Zufahrt in die zweigeschossige Tiefgarage. Die Tiefgarage bietet für maximal 270 Personenwagen Platz, wovon mindestens 210 Plätze für den Verkauf und die Dienstleistungen reserviert sind und maximal 60 Plätze für die Wohnungen.

Anlieferung: Die Anlieferung für sämtliche Verkaufsflächen erfolgt über die Gartenstrasse im Einbahnregime (von der Oberdorfstrasse her).

3 Wichtige thematische Aspekte

3.1 Verkehrsaufkommen und Strassenprojekte

Durch den geplanten Neubau wird die Verkehrsbelastung auf den umliegenden Strassenabschnitten ansteigen, insbesondere auf der Kasernen- und der Arthur-Schiess-Strasse. Ein Ver-

kehrskonzept der Wälli AG Ingenieure (siehe Beilage zum Gestaltungsplan), das auch den ÖV und den Langsamverkehr integriert, zeigt Massnahmen auf, damit das künftige Verkehrsaufkommen (motorisierter Verkehr) für alle Verkehrsteilnehmer verträglich abgewickelt werden kann und die Leistungsfähigkeit der Kasernenstrasse inklusive Kreisel gewährleistet bleibt. Die notwendigen Massnahmen werden im Sondernutzungsplan und in den Strassenprojekten berücksichtigt.

Voraussetzung für die Realisierung der projektierten Überbauung sind die Strassenprojekte zum Ausbau der Arthur-Schiess-, der Oberdorf- und der Gartenstrasse. Diese sind deshalb mit dem Gestaltungsplan zu koordinieren und im Baubewilligungsverfahren aufzulegen.

3.2 Lärm

Durch die Aufzoning ändert sich an den Vorschriften gemäss Lärmschutzverordnung nichts: die Empfindlichkeitsstufe der Kernzone K4 entspricht jener der Kernzone K3 und der Wohn- und Gewerbezone WG3 (Empfindlichkeitsstufe III).

Mit der Kasernenstrasse ist eine Lärmquelle vorhanden. Das vorliegende Projekt hält die Immissionsgrenzwerte ein. Auch die geplante Anlieferung kann die Grenzwerte einhalten (siehe Lärmgutachten Strassenlärm und Anlieferung in der Beilage zum Gestaltungsplan).

Unabhängig von den gesetzlichen Grenzwerten für die Lärmimmissionen wird im Sinne der Vorsorge, insbesondere im Bereich der Anlieferung, eine möglichst gute Lärmdämmung durch eine lärmabsorbierende Bauweise der Anlieferungshalle vorgesehen.

3.3 Gefahrenkarte

Der Perimeter liegt gemäss Gefahrenkarte und Entwurf des Zonenplans Gefahren (Stand Juni 2011) weitgehend ausserhalb eines Gefahrengebietes resp. Gefahrenzone. Einzig entlang der Kasernenstrasse besteht eine geringe Gefährdung „Hochwasser“, welcher mit baulichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren begegnet werden kann.

3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Dimensionen des Projekts machen sowohl in Bezug auf die Verkaufsflächen wie auch hinsichtlich der Parkplätze keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig.

4 Teilzonenplan

4.1 Ortsbauliche Beurteilung

Im Rahmen der vorliegenden Zonenplanänderung wurde die Zentrumsplanung aus dem Jahre 2003 aktualisiert und unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten weitergeführt. Die Analyse der städtebaulichen Situation wird im beiliegenden Bericht „Weiterentwicklung Zentrumsplanung 2012“ erläutert.

4.2 Kurzbeschrieb Zonenänderung

Zur Realisierung der Zentrumsentwicklung und um die notwendige Bereinigung der ortsbaulichen Situation (vgl. Kap. 2.1) vornehmen zu können, werden die Teilflächen des Gevierts, die sich heute in der Wohn- und Gewerbezone WG3 und in der Kernzone K3 befinden, in die Kernzone K4 umgezont und gleichzeitig eine Sondernutzungsplanpflicht festgesetzt. Damit wird der städtebaulichen Situation Rechnung getragen.

4.3 Kapazität

Die Aufzoning von Kernzone K3 bzw. Wohn- und Gewerbezone WG3 in die Kernzone K4 hat eine geringe Erhöhung der Einwohnerkapazität um 14 Einwohner zur Folge.

Umzonungsflächen und Einwohnerdichten (gemäss Richtwerten des Kantons):

WG3 (Bestand): $0.28 \text{ ha} * 75 \text{ EW/ha} = 21 \text{ EW}$

K3 (Bestand:) $0.53 \text{ ha} * 110 \text{ EW/ha} = 58 \text{ EW}$

K4 neu: $0.81 \text{ ha} * 115 \text{ EW/ha} = 93 \text{ EW}$

=> zusätzliche Kapazität K4: 14 Einwohner

Die Anzahl der zusätzlichen Arbeitsplätze ist kaum abschätzbar, da sie stark abhängig von der Art der Nutzung bzw. des Gewerbes ist.

5 Information und Mitwirkung

Im Sinne von Art. 6 kantonales Baugesetz sowie Art. 12 Baureglement sind die direkten Anwohner über das Vorhaben der Migros und die entsprechenden Planungsmittel - Teilzonenplan, Gestaltungsplan und Änderung des Zonenplans Schutz - an einer Veranstaltung (20. August 2012) informiert und zur Vernehmlassung eingeladen worden. Ausserdem sind sämtliche Projekt- und Planungsunterlagen inklusive Modell an einer öffentlichen Ausstellung im Gemeindehaus vom 24. September bis 05. Oktober 2012 präsentiert worden. Dabei wurde die Öffentlichkeit ebenfalls zur Mitwirkung (Frist: 12. Oktober 2012) eingeladen.

In den Eingaben wurde insbesondere die Grösse des Bauvorhabens bemängelt und gefordert, die Mantelnutzungen zu reduzieren. Auch wurde bezweifelt, ob das Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen eines Ersatzes für eine Schutzentlassung des "Grossen Brühlhofs" zu genügen vermag. Zur Schutzentlassung der Naturobjekte wurde einzig der Erhalt des Mammutbaums gefordert. Bemängelt wurde zudem, dass die Gemeinde auf die Migros keinen grösseren Druck zur Durchführung eines öffentlich ausgeschriebenen Projektwettbewerbs ausgeübt hat.

Der Gemeinderat ist zum Schluss gekommen, dass die Vorteile des Projektes klar überwiegen. Insbesondere zur wirtschaftlichen Stärkung des Ortszentrums wie auch zur Aufwertung der ortsbaulichen Situation kann das Bauvorhaben einen grossen Beitrag leisten. Insgesamt ist das Projekt von grossem öffentlichem Interesse.

6 Vorprüfung

Die erste kantonale Vorprüfung vom 16. Dezember 2011 wie auch die zweite vom 02. Juli 2012 sind in der Planung weitgehend berücksichtigt worden.

7 Verfahren

Das Verfahren wird gemäss Art. 45 ff Baugesetz (bGS 721.1; Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht) durchgeführt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 23. Oktober 2012 die Planungsmittel – den Teilzonenplan (Nutzung), den Gestaltungsplan und die Änderung des Zonenplans Schutz - zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Die öffentliche Auflage fand vom 01. November bis zum 01. Dezember 2012 statt. Innerhalb der Auflagefrist gingen vier Einsprachen ein. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen konnte keine Einigung mit den Einsprechenden erzielt werden.

Zur Klärung allfälliger umweltrechtlicher Auswirkungen wurde nachträglich im Sinne einer Umweltnotiz ein Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) erstellt, welcher vom 18. November bis 17. Dezember 2013 zur Kenntnisnahme öffentlich auflag.

Ebenso wurden weitere Gutachten zur Schutzwürdigkeit des "Grossen Brühlhofs" (Ibid Altbau AG, Winterthur, 19. Juli 2013: "Herisau, Oberdorfstrasse 67, Gutachten zur Schutzwürdigkeit", ibid Altbau AG, 24. Dezember 2013: "Kurzgutachten zur Schutzwürdigkeit des Grossen Brühlhofs, Oberdorfstrasse 67, Herisau")

sowie den wirtschaftlichen Auswirkungen des Migros-Neubaus (InterUrban AG, Zürich, Juli 2013: "Herisau Ortszentrum, Analyse der Versorgungssituation, Versorgungsanalyse Ortszentrum und Auswirkungen Migros") eingeholt. Diese Gutachten wurden den Einspracheparteien zur Stellungnahme zugestellt.

Die Bauherrschaft wurde angehalten, Möglichkeiten zur ortsbaulichen Optimierung des Projektes zu suchen. Die Verbesserungsvorschläge wurden mit den Nachträgen der Planbeilagen vom 31.07.2013 (Beilagepläne zum Gestaltungsplan, architekten : rlc, Vorprojekt Situation Umgebung (Dachaufsicht), PR Landschaftsarchitektur) ebenfalls den Einsprechenden zur Stellungnahme zugestellt. Diese Nachträge erforderten jedoch keine Änderung der Festlegungen des Gestaltungsplans.