



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



Gemeinde Herisau

**Gestaltungsplan Arthur Schiess-Strasse / Gartenstrasse und
Änderung Zonenplan Schutz**

Planungsbericht

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

1.007.1.046.00

ERR Raumplaner FSU SIA

St.Gallen | Herisau

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

e r r

Ingress

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

ERR Raumplaner FSU SIA
Kirchgasse 16
9004 St.Gallen

www.err.ch
st.gallen@err.ch
Telefon +41(0)71 227 62 62
Fax +41(0)71 227 62 63

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Planungsgebiet	4
1.2	Ortsplanungsrevision – Teilzonenplan – Gestaltungsplan – Projekt – Änderung Zonenplan Schutz	5
2	Projekt.....	6
2.1	Bebauung	6
2.2	Erschliessung und Parkierung	7
2.3	Aussenräume.....	7
3	Wichtige thematische Aspekte.....	8
3.1	Verkehrsaufkommen und Strassenprojekte	8
3.2	Einkaufszentrum als publikumsintensive Einrichtung	9
3.3	Gefahrenkarte.....	9
3.4	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	9
3.5	Privatrechtliche Vereinbarung	9
4	Gestaltungsplan.....	10
4.1	Perimeter	10
4.2	Verbindlichkeit	11
4.3	Erschliessung und Parkierung	11
4.4	Überbauung	12
4.4.1	Baubereiche und Baulinien	12
4.4.2	Niveaupunkte	13
4.4.3	Nachhaltigkeit und Ökologie	14
4.4.4	Lärm.....	14
4.5	Gestaltung	14
5	Abweichungen von der Regelbauweise.....	14
5.1	Gebäudehöhen	15
5.2	Strassenabstände.....	15
6	Entlassung Schutzobjekte.....	15
6.1	Schutzentlassung Grosser Brühlhof	16
6.2	Entlassung Einzelbäume	16
6.3	Interessenabwägung.....	17
7	Information und Mitwirkung.....	18
8	Vorprüfung.....	18
9	Verfahren.....	18

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.



Abb. 2 Zonenplan Schutz (www.geoportal.ch)

Im Sommer 2010 führte die Migros ein Varianzverfahren durch, aus dem die Architekten : ric aus Rheineck als Sieger hervorgingen. Die Jury kam zum Schluss, dass dieses Projekt in der Abwägung der städtebaulichen Lösung für das Gesamtareal gegenüber den Schutzinteressen zu bestehen vermag und dafür die notwendigen Planungs- und Entscheidungsprozesse durchgeführt werden sollen. Dieses Projekt wurde weiterbearbeitet und soll nun realisiert werden. Es entstehen damit an zentraler Lage Verkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnflächen. Nutzungen wie ein Restaurant mit Aussenbereich unterstützen die Zentrumsfunktion der Überbauung.

1.2 Ortsplanungsrevision – Teilzonenplan – Gestaltungsplan – Projekt – Änderung Zonenplan Schutz

Um den geplanten Neubau zu realisieren, sieht die Gemeinde Herisau für die Umzonung des Planungsgebiets von der Wohn- und Gewerbezone WG3 bzw. der Kernzone K3 in die Kernzone K4 einen Teilzonenplan vor, dessen Verfahren parallel zur Ortsplanungsrevision durchgeführt wird. Im Teilzonenplan wird das gesamte Areal mit einer Quartierplanpflicht überlagert, um sicherzustellen, dass an dieser städtebaulich wichtigen Lage eine gute Überbauung entsteht.

Zu diesem Zweck wurde ein Gestaltungsplan erstellt, der gleichzeitig dem Verfahren unterstellt wird. Damit wird eine städtebaulich optimale Überbauung für Ladengeschäfte, Dienstleistungen und Wohnen sichergestellt, was eine Stärkung des Zentrums Herisau bewirkt.

Grundlage für diese Planung bildet das weiterbearbeitete Siegerprojekt der Architekten : rlc (Rheineck) aus dem Varianzverfahren. Zur Abwägung des Schutzentlassungsverfahrens (vgl. nachstehend) sind möglichst detaillierte Projektpläne zwingend erforderlich. So werden die Projektpläne im Gestaltungsplan bezüglich Gesamtausdruck der Überbauung, insbesondere Gliederung, Aufbau und architektonische Ausgestaltung der Fassaden allgemein verbindlich festgesetzt (begründete, geringfügige Abweichungen sind möglich).

Gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan wird die nach gesamtheitlicher Abwägung der Interessen als zweckmässig erachtete Entlassung der genannten fünf Schutzobjekte vollzogen, was eine Änderung des Zonenplans Schutz erfordert.

2 Projekt

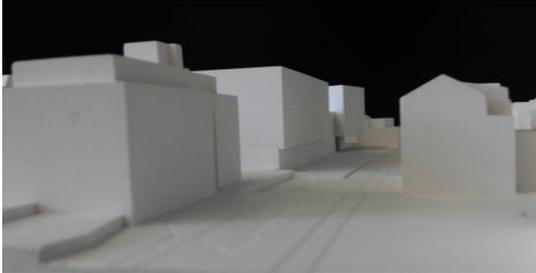
2.1 Bebauung

Die geplante Bebauung in unmittelbarer Zentrumsnähe orientiert sich an den umliegenden Strassenzügen und bildet eine Strassenrandbebauung mit Innenhof. Drei Baukörper mit Wohn- und Dienstleistungsfunktionen umschliessen einen halböffentlichen Hof und durchdringen das gemeinsame 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 weiteren Verkaufsräume und die Gastronomie auf dem oberen Geschoss. Hier befindet sich der obere Eingang und der Aussenbereich des Restaurants mit 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 Altliegenschaften 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 Zentrumschwerpunkt 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 zum Teilzonenplan: Weiterentwicklung Zentrumsplanung 2012).

Mit der zurückhaltenden Volumetrie der drei durch den Sockel verbundenen Längsbaukörper, die sowohl dem südlich liegenden hohen Gewerbe- und Bürobau als auch der Bebauungsstruktur entlang der Kasernenstrasse (vgl. Bild links) 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. Zudem wird durch

die Anordnung des Innenhofs auf die bauliche Struktur mit kleineren Häusern und Freiräumen jenseits der Gartenstrasse Rücksicht genommen (vgl. nachfolgendes Bild rechts).



Strassenraum Kasernenstrasse



Blick aus Norden

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 verbunden. Beim oberen Eingang, Ecke Oberdorfstrasse / Arthur-Schiess-Strasse, befindet sich das Restaurant mit Aussenbereich. Bei beiden Eingängen ist eine angemessene Anzahl Zweirad-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. Damit kann Zusatzverkehr in den angrenzenden Quartierstrassen weitgehend verhindert werden. Die Tiefgarage bietet für maximal 270 Personenwagen Platz, wovon maximal 60 Plätze für die Wohnungen und mindestens 210 Plätze für den Verkauf und die Dienstleistungen reserviert sind. Letztere können bei besonderen Anlässen ausserhalb der Öffnungszeiten der Ladengeschäfte auf Gesuch hin der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Anlieferung: Die Anlieferung für die Verkaufsgeschäfte wird über die Oberdorf- und die ausgebaute Gartenstrasse geführt. Die Gartenstrasse wird auf der gesamten Länge einspurig geführt und als Einbahnstrasse (Oberdorfstrasse -> Kasernenstrasse) signalisiert. Sie wird voraussichtlich für den Individualverkehr gesperrt. Die Gemeinde Herisau beabsichtigt eine Entwidmung dieser Strasse. Ein öffentliches Fusswegrecht soll gesichert werden.

2.3 Aussenräume

Rund um die Überbauung werden die Strassenräume neu definiert und gestaltet, sodass neue Plätze und besondere Orte entstehen. Zu erwähnen sind insbesondere die beiden Eingangsbereiche, die teilweise durch die auskragenden Obergeschosse geschützt werden

und durch verschiedene Nutzungen (z.B. Kiosk, Takeaway, Aussenrestaurant) belebt werden. Da im Umfeld der Neuüberbauung mehrere öffentliche Freiräume zur Verfügung stehen (Rosenpark, Strassenraum Oberdorfstrasse etc.), hat der Innenhof auf dem erhöhten Niveau nur halböffentlichen Charakter. Er wird als attraktiver Erschliessungs-, Begegnungs- und Spielort für die Anwohner gestaltet. Der Hof öffnet sich allseitig in die Umgebung und ermöglicht Durch- und Einblicke in die Strassenräume.

3 Wichtige thematische Aspekte

3.1 Verkehrsaufkommen und Strassenprojekte

Durch den geplanten Neubau wird die Verkehrsbelastung auf den umliegenden Strassenabschnitten, insbesondere auf der Kasernen- und der Arthur-Schiess-Strasse zunehmen. Ein Verkehrskonzept der Wälli AG Ingenieure (Kurzbericht Verkehrskonzept Neu- und Ausbau Migros, siehe Beilage), das auch den ÖV und den Langsamverkehr integriert, zeigt Massnahmen auf, um das künftige Verkehrsaufkommen ortsverträglich abzuwickeln und die Leistungsfähigkeit der Kasernenstrasse inklusive Kreisel zu gewährleisten. Die zentralen Erkenntnisse aus dem Verkehrskonzept sind in diesen Gestaltungsplan als auch in die Strassenprojekte eingeflossen, so z.B. die Lage von Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, die Verkehrsführung und die Lage der Anlieferung. Die Befahrbarkeit beim Einlenker der Gartenstrasse in die Kasernenstrasse und bei der Anlieferung wurde mit den relevanten Schleppkurven für Sattelschlepper durch Wälli AG Ingenieure nachgewiesen und planlich dargestellt (Kurzbericht Schleppkurven im Anlieferungsbereich Neubau Migros, siehe Beilage).

Das kantonale Tiefbauamt fordert, dass auf der Arthur-Schiess-Strasse alle Vorkehrungen (z.B. Lichtsignalanlage) zu treffen seien, damit die Verkehrsteilnehmer, die von der Steinrieseln- oder der Oberdorfstrasse in Richtung Kreisel fahren, gestoppt werden können. Damit soll sichergestellt werden, dass die Zufahrt zur Garage frei und somit kein Rückstaurisiko in den Kreisel besteht. Die Kosten der Planung sowie die allfällig spätere Realisierung sind durch die Bauherrschaft des Einkaufszentrums zu tragen. Dies wird vertraglich zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft geregelt. Ausserdem ist zu gewährleisten, dass beim Knoten Arthur-Schiess-Strasse / Oberdorfstrasse ein PW mit einem Lastenzug bzw. Sattelschlepper kreuzen kann.

Voraussetzung für die Realisierung der projektierten Überbauung sind die Strassenprojekte zum Ausbau der Arthur-Schiess-, der Oberdorf- und der Gartenstrasse. Diese sind mit dem Gestaltungsplan zu koordinieren und im Baubewilligungsverfahren aufzulegen. Die Umgebungsgestaltung im Übergangsbereich zu den Strassenflächen ist mit der Gemeinde und dem Kanton im Detail abzusprechen. Die Gestaltung auf der Südseite der Oberdorfstrasse ist Teil des Strassenprojekts und umfasst eine Baumreihe mit dazwischen liegenden Längsparkfeldern.

3.2 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.

3.3 Gefahrenkarte

Der Perimeter liegt gemäss Gefahrenkarte und Entwurf des Zonenplans Gefahren (Stand: Juni 2011) weitgehend ausserhalb eines Gefahrengebietes resp. einer Gefahrenzone. Einzig entlang der Kasernenstrasse besteht eine geringe Gefährdung „Hochwasser“, welcher mit baulichen Massnahmen im Baugesuchsverfahren begegnet werden kann. Diesbezügliche Bestimmungen oder Vorschriften im Gestaltungsplan sind nicht notwendig.

3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

3.5 Privatrechtliche Vereinbarung

Eigentümerin der Nachbarparzelle 569 im Süden des Planungsgebiets ist die Firma Metrohm AG, die dort bis vor kurzem ansässig war. Da der gesamte Betrieb in die neuen Firmengebäude im Gebiet Hölzli (Herisau) umgezogen ist, wurde auf dem ehemaligen Betriebsareal auf der Basis eines Varianzverfahrens von der Firma Relesta eine Projektentwicklung mit Gestaltungsplan durchgeführt, die neben dem Umbau und der Umnutzung der bestehenden Bauten in Wohn- und Büroraum auch eine Wohnüberbauung des dahinter liegenden Areals bis zur Steinrieselnstrasse umfasst. Angesichts der zwei umfangreichen Bauvorhaben auf den benachbarten Parzellen haben die Genossenschaft Migros Ostschweiz und die Firmen Metrohm AG und Relesta mit Datum vom 28. Januar 2011 eine privatrechtliche Vereinbarung getroffen. Die Vereinbarung verpflichtet die unterzeichnenden Parteien, sich gegenseitig in der Realisierung ihrer Projekte zu unterstützen. Ausserdem wird für das Planungsgebiet Arthur-Schiess-Strasse / Gartenstrasse eine maximale Höhenkote von 792.00 m.ü.M. festgelegt. Diese Vorgabe wird vom vorliegenden Projekt eingehalten. Das Baugesuch für das Bauvorhaben auf dem ehemaligen Betriebsareal der Metrohm ist unterdessen bewilligt und im Bau.

4 Gestaltungsplan

4.1 Perimeter

Der Perimeter verläuft entlang der umliegenden Strassen. Weil die Anlieferung für die Migros und die Detailhandels-Partner über die ausgebaute Gartenstrasse erfolgt, wird diese als elementarer Bestandteil des Projekts in den Perimeter einbezogen - im Unterschied zur Arthur-Schiess-, Oberdorf- und zur Kasernenstrasse (zur verfahrensmässigen Koordination des Gestaltungsplans mit den Strassenprojekten siehe Kap. 3.1, letzter Absatz). Als Perimetergrenze wird grundsätzlich der heutige Strassenrand übernommen, sodass mindestens die neue Trottoirführung und teilweise auch die neue Strassenführung im Plan ersichtlich sind und somit eine zweckmässige Abgrenzung entsteht. Das Planungsgebiet erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt 8'900 m².

Zum Perimeter gehören nebst Teilen der Strassenparzellen Nrn. 95, 169, 515 und 526 die Parzellen Nrn. 516, 518 bis 521 sowie 523 bis 525.

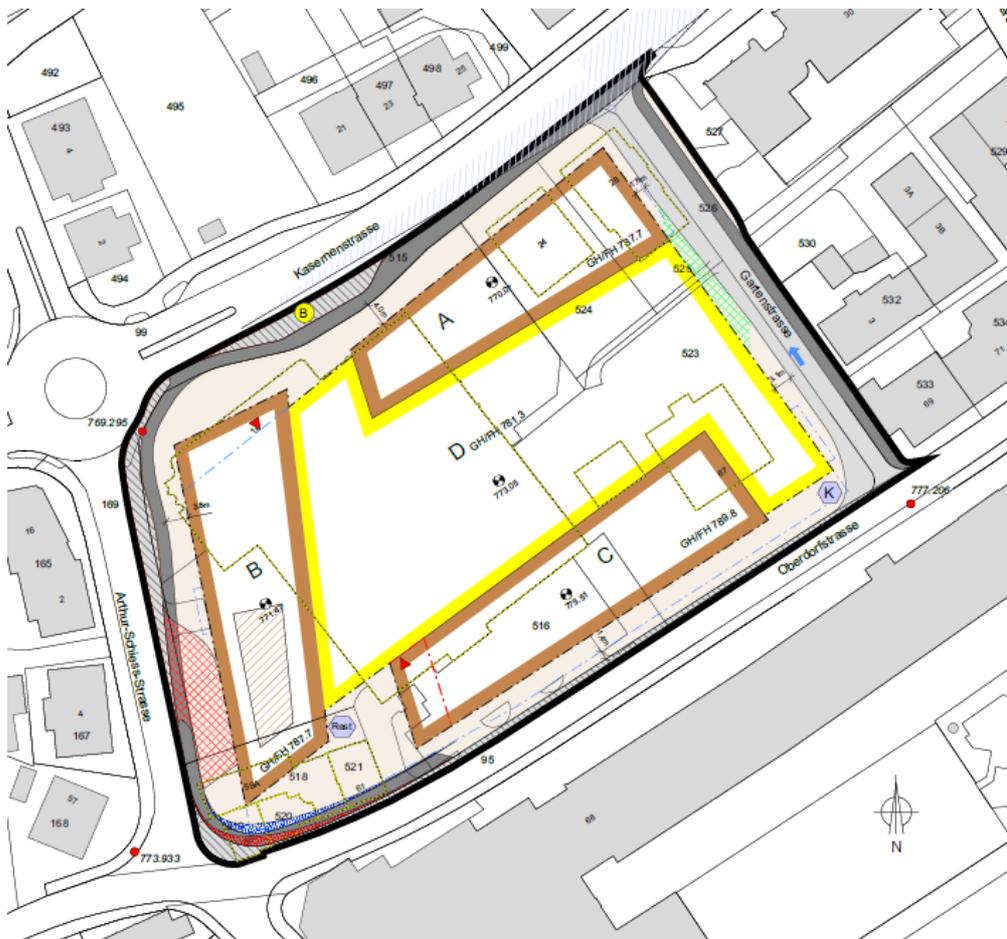


Abb. 3 Gestaltungsplan Arthur-Schiess-Strasse / Gartenstrasse (Ausschnitt)

4.2 Verbindlichkeit

Mit dem Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften werden die baurechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung des Projekts geregelt. Zudem werden die Beilagepläne der Architekten: rlc vom 04.04.2012 bezüglich Gesamtausdruck der Überbauung, insbesondere Gliederung, Aufbau und architektonische Ausgestaltung der Fassaden als allgemein verbindlich festgesetzt (begründete, geringfügige Abweichungen sind möglich).

Das durch Landschaftsarchitektur Paul Rutishauser erarbeitete Vorprojekt „Situation Umgebung (Dachaufsicht)“ vom 20.09. 2012 ist für die Fläche innerhalb des Plangebiets verbindlich. Für die Flächen ausserhalb des Plangebietes ist es richtungsweisend.

Die übrigen Projektinhalte wie Grundrisse, Schnitte und Ansichten sowie die Hinweise im Gestaltungsplan und der vorliegende Planungsbericht haben hinweisenden Charakter.

4.3 Erschliessung und Parkierung

Als wesentliche Erschliessungs-Elemente werden die beiden Hauptzugänge für Fussgänger an der Oberdorf- und der Kasernenstrasse im Gestaltungsplan mit Symbolen festgesetzt. Auch die Erschliessungsflächen (bzw. Tiefgaragenzufahrt) für den motorisierten Individualverkehr sowie für die Anlieferung werden im Plan bezeichnet.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass im Bereich des Einlenkers der Gartenstrasse in die Kasernenstrasse innerhalb der gemäss Norm SN 640 237a einzuhaltenen Sichtfelder keine Anlagen und Bepflanzungen zulässig sind, welche die Sicht behindern.

Für die vorgesehenen Nutzungen (Stand: 04.04.2012) ist gemäss Baureglement folgende Anzahl Parkplätze erforderlich:

Art der Nutzung	Fläche [m ²]	Anzahl PP
29 Wohnungen (pro 100 m ² oder mind. pro Wohnung 1 PP)	3'660	37
Dienstleistungsbetriebe (pro 40 m ² BGF 1 PP)	1'662	42
Verkaufsläden (pro 20 m ² BGF 1 PP)	6'033	301
Restaurant	0	0
Total	11'355	380

Für den Restaurationsbetrieb sind keine separaten Parkplätze erforderlich, da es sich vorwiegend um dieselbe Kundschaft wie bei den Verkaufsläden handelt. Aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr sowie der teilweise möglichen Doppelnutzung kann im Sinne von Art. 56 Abs. 2 des Baureglements der tatsächliche Bedarf wie folgt reduziert werden:

- pro Wohnung 1 PP
- für Dienstleistungen, Verkauf, Restaurant Reduktion auf 60%

Dies ergibt folgende reduzierte Anzahl Parkplätze:

Art der Nutzung	Fläche [m ²]	Anzahl PP
29 Wohnungen (pro 100 m ² oder mind. pro Wohnung 1PP)	3'660	29
Dienstleistungsbetriebe (pro 40 m ² BGF 1 PP)	1'662	25
Verkaufsläden (pro 20 m ² BGF 1 PP)	6'033	181
Restaurant	0	0
Total	11'355	235

Abgeleitet von der vorhergehenden Parkplatzermittlung werden im Gestaltungsplan für die Verkaufsflächen und Dienstleistungen mindestens 210 Parkplätze gefordert. Bei den Wohnungen ist mindestens 1 Parkplatz pro Wohnung auszuweisen.

Da die Verkehrsbelastung im Bereich des Kreisels eingeschränkt ist, wird nicht nur die minimale Anzahl geforderter Parkplätze festgelegt, sondern auch die Obergrenze mit 270 Parkplätzen festgesetzt.

Die öffentlichen Parkplätze sind gemäss Parkierungsverordnung der Gemeinde Herisau zu bewirtschaften.

Im Bereich Radverkehr schreiben die Sonderbauvorschriften mindestens 100 öffentliche, gut zugängliche Zweirad-Abstellplätze in unmittelbarer Nähe zu den Haupteingängen vor. Für die Wohnnutzung wird analog zum Revisionsentwurf des Baureglements der Gemeinde ein gedeckter Zweirad-Abstellplatz pro 100 m² Bruttogeschossfläche, mindestens aber einer pro Wohnung, verlangt.

4.4 Überbauung

4.4.1 Baubereiche und Baulinien

Drei unterschiedliche Baulinien sowie die Baubereiche A, B, C und D legen die maximale Ausdehnung der Bauten fest. Damit werden die wesentlichen Merkmale des Projekts - die Ausgestaltung mit Sockel und Hauptbauten, die Auskragungen, Öffnungen, Vor- und Rücksprünge, der Hofbereich und die Schrägstellung der Bauten - fixiert und dessen städtebauliche und architektonisch-gestalterische Qualitäten sichergestellt. Im Besonderen gilt dies für die Öffnung am Eingang Oberdorfstrasse sowie für die Ausdehnung der Bauten gegen ausen. Hofseitig kann sich das Projekt aufgrund von Statik- und Grundriss-Optimierungen noch verändern, weshalb eine gewisse Flexibilität geschaffen wird.

Die Baulinie „Hochbauten“ umgrenzt die maximale Ausdehnung der Bauten. Davon abweichende ober- und unterirdische Vor- und Rücksprünge werden von den Baulinien „1. Obergeschoss“ und „Erd- und Untergeschoss“ definiert.

Die maximalen Gebäudehöhen und die jeweiligen Niveaupunkte werden in m.ü.M. direkt im Plan festgesetzt.

Mit dem im Gestaltungsplan bezeichneten Bereich „Haustechnik“ und der dazugehörigen Vorschrift wird auf Gebäude B ein Bereich für die konzentrierte Anordnung von technischen Aufbauten festgelegt. Dieser ist mit einem Sichtschutz zu gestalten, der die geplante Gebäudehöhe um maximal 3 m übersteigen darf.

Die Abweichungen von der Regelbauweise werden im Kapitel 5 detailliert aufgezeigt.

4.4.2 Niveaupunkte

Der natürliche Verlauf des Bodens im Planungsgebiet kann nicht mehr exakt nachvollzogen werden und auch der Niveaupunkt des Baus der Migros im Jahr 1972 ist aus den damaligen Baugesuchsunterlagen nicht feststellbar. Beim vorliegenden Projekt werden in Anwendung von Art. 5 Abs. 3 BauV für die einzelnen Bauvolumen bzw. die Baubereiche A, B, C und D eigene Niveaupunkte wie folgt festgelegt: Durch den Schwerpunkt des kleinsten die jeweilige Gebäudegrundfläche umfassenden Rechtecks (nach Art. 5 BauV) wird ein Quer- und ein Längsschnitt gelegt. Darauf wird der Niveaupunkt interpoliert mittels der min./max. Höhenkoten (siehe Abb. 4). Die daraus resultierenden vier Niveaupunkte zwischen rund 771.5 m.ü.M. (Baubereich B) und 775.5 m.ü.M. (Baubereich C) dienen als Referenzpunkte zur Festlegung der jeweiligen Gebäude- resp. Firsthöhen.

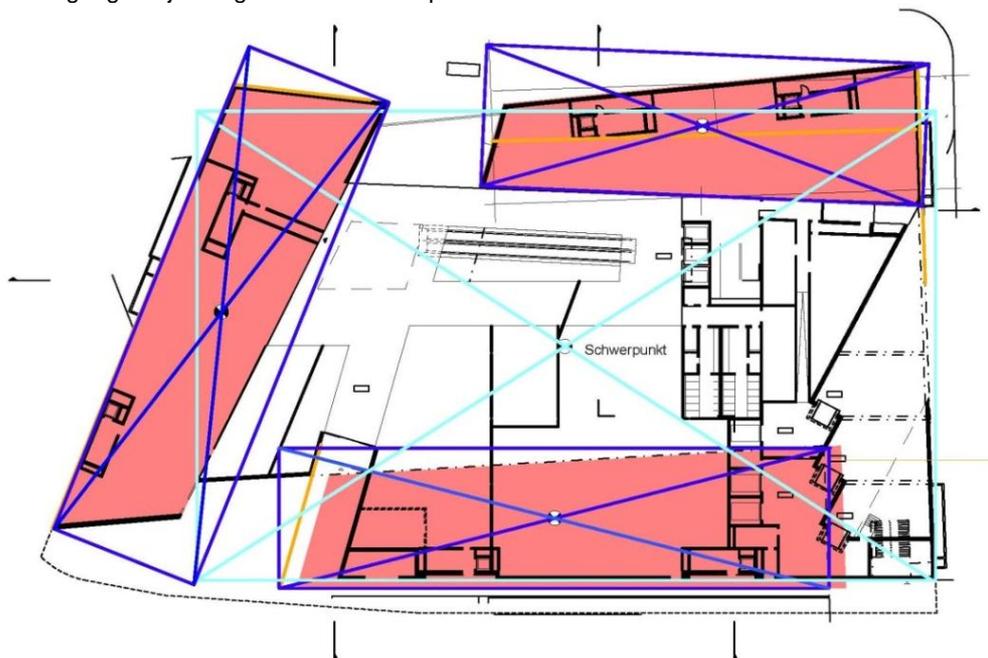


Abb. 4 Herleitung der vier Niveaupunkte über Schwerpunkte und Längs- / Querschnitte

4.4.3 Nachhaltigkeit und Ökologie

Die Überbauung muss zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe mindestens den Anforderungen des Minergie-Standards genügen. Gleichzeitig mit dem Baugesuch ist für die Überbauung ein Nachhaltigkeitskonzept zu erarbeiten und einzureichen. Insbesondere soll das Konzept die Bereiche Energie, Ökologie sowie Natur und Landschaft berücksichtigen - in Anlehnung an die Empfehlungen des Berichts „Konformität des Projektstands mit dem Migros-Standard“ des Büros Reuss Engineering vom 15. Juni 2011 (siehe Beilage).

Als ergänzende Kompensationsmassnahme für den Wegfall der geschützten Bäume (vgl. Kap. 6.2) sollen beispielsweise Nisthilfen und Nistmöglichkeiten für Mauersegler am neuen Gebäudekomplex geschaffen werden. Denkbar sind Einschlupflöcher im Übergangsbereich zwischen Fassade und Dach, was im Gestaltungskonzept entsprechend zu berücksichtigen ist.

4.4.4 Lärm

Mit der Kasernenstrasse besteht unmittelbar angrenzend ans Planungsgebiet eine Lärmquelle. Das vorliegende Projekt kann die Immissionsgrenzwerte in allen Bereichen einhalten (siehe Lärmgutachten Strassenlärm in der Beilage). Somit kann auf bauliche Massnahmen an der Gebäudehülle wie z.B. der Einbau von Schallschutzfenstern, die gemäss Sonderbauvorschriften nicht zulässig sind, verzichtet werden.

Durch die geplante Anordnung der Anlieferung sind aus lärmschutzrechtlicher Sicht keine Konflikte mit den gegenüberliegenden Wohnnutzungen zu erwarten (siehe Lärmgutachten Anlieferung in der Beilage).

4.5 Gestaltung

Weil den Beilageplänen eine hohe Verbindlichkeit zukommt, wird auf detaillierte gestalterische Vorschriften verzichtet. Die Sonderbauvorschriften beschränken sich darauf, für die Gestaltung in verschiedener Hinsicht einheitliche Grundsätze festzusetzen. Der Baubewilligungsbehörde wird das Recht eingeräumt, Bemusterungen zu verlangen. Überdies ist mit dem Baugesuch ein Gestaltungs- und Materialkonzept einzureichen.

Im Plangebiet sind alle Bauten und Anlagen mit Flachdächern zu erstellen. Aus siedlungsökologischen Gründen wird für die Hauptbauten die Begrünung der Dachflächen vorgeschrieben, soweit diese nicht zur Energiegewinnung genutzt werden. Um Schwermetallemissionen im Regenwasser zu vermeiden, wird der Einsatz von nicht korrosionsbeständigen Materialien im Dach- und Fassadenbereich untersagt.

5 Abweichungen von der Regelbauweise

Das Projekt der architekten : rlc weicht in einzelnen Punkten von der Regelbauweise nach rechtsgültigem Baureglement der Gemeinde Herisau und von Vorschriften des kantonalen

Rechts ab, namentlich betreffend Gebäudehöhen und Strassenabstände. Die wichtigsten Abweichungen werden nachfolgend und im Anhang aufgezeigt.

5.1 Gebäudehöhen

Für die einzelnen Baubereiche ergeben sich bei den Gebäudehöhen (= Firsthöhen) folgende Abweichungen gegenüber den Regelbauvorschriften (Zone K4):

Projekt:				Abweichung von Regelbauvorschriften:	
Baubereich	Niveaupunkt in m.ü.M	GH / FH in m.ü.M	GH / FH in m	GH (13.0 m) in m	FH (17.0 m) in m
A	770.07	787.70	17.63	4.63	0.63
B	771.47	787.70	16.23	3.23	-0.77
C	775.51	789.80	14.29	1.29	-2,71
D	773.05	781.30	8.25	-4.75	-8.75

Die Gebäudehöhe nach Baureglement (13.0 m) wird bei den Baubereichen A, B und C überschritten. Demgegenüber wird die maximal zulässige Firsthöhe (17.0 m) mit Ausnahme beim Baubereich A unterschritten.

5.2 Strassenabstände

Für die Bemessung der Strassenabstände wird von der Situation gemäss den zum heutigen Zeitpunkt vorliegenden Strassenprojekten ausgegangen. Abweichungen von den zulässigen Werten gemäss kantonalem Strassengesetz können in zwei Punkten festgestellt werden:

Zum einen verletzen die Hauptbauten die Strassenabstandsvorschriften gegenüber der Gartenstrasse, zusätzlich liegen zwei Schächte innerhalb des Strassenabstands von 4.0 m (vgl. Abb. 5 im Anhang). Die Gemeinde Herisau beabsichtigt, die Gartenstrasse zu entwickeln und dem Planungsareal zuzuschlagen. Nicht zuletzt aus diesem Grund stellen die geringfügigen Abstandsverletzungen kein Problem dar.

Zum andern reichen die Untergeschosse und das in diesem Bereich unter Terrain liegende EG teilweise bis an den Rand der Oberdorfstrasse heran.

6 Entlassung Schutzobjekte

Die innerhalb des Perimeters des Teilzonen- bzw. Gestaltungsplans liegenden Schutzobjekte, namentlich das ehemalige Fabrikantenhaus „Grosser Brühlhof“ auf Parzelle Nr. 523 sowie die Wellingtonia (Mammutbaum) und drei weitere Bäume (alle auf Parzelle Nr. 516), werden aus dem Zonenplan Schutz entlassen.

Der Entlassung der fünf Schutzobjekte steht die Aufwertung der zentrumsnahen Grundstücke mit einer qualitativ hochstehenden Bebauung gegenüber. Die Aufzonung reduziert das Zonengefälle bzw. den erheblichen Unterschied zur rechtskräftig bewilligten Umnutzung der ehemaligen gewerblichen Bebauung entlang der Oberdorfstrasse.

Auch wenn der „Grosse Brühlhof“ aus dem Schutz entlassen ist, muss er gemäss Festbeschreibung im Gestaltungsplan solange erhalten bleiben, bis das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Bauprojekt bewilligt und dessen Ausführung gesichert ist.

6.1 Schutzentlassung Grosser Brühlhof

Um die siedlungsgeschichtliche Bedeutung des Grossen Brühlhofs aufzuzeigen, hat die Gemeinde Herisau beim Büro Ibid Altbau AG (Winterthur) ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten („Schutzwürdigkeit des Grossen Brühlhofs in Bezug auf die Siedlungsentwicklung Herisaus und auf seinen Situationswert“, siehe Beilage) untersucht nicht die Schutzwürdigkeit des Gebäudes an sich, sondern vielmehr dessen Schutzwürdigkeit in Bezug auf die Siedlungsentwicklung und den aktuellen baulichen Kontext im Ort Herisau. Dabei kommen die Autoren zum Schluss, dass der Grosse Brühlhof weder siedlungsgeschichtlich noch architektonisch oder konstruktionsgeschichtlich ein wichtiger Zeitzeuge sei. Eine gewisse Schutzwürdigkeit kommt dem Brühlhof allenfalls im Kontext mit seiner Gartenanlage zu. Mit der Realisierung der Migros 1972 und der Bebauung entlang der Kasernenstrasse wurde dem Brühlhof jedoch der grösste Teil der schutzwürdigen Umgebung genommen. Es resultiert eine geringe Schutzwürdigkeit aufgrund des stark geschmälernten Situationswertes. In der Gesamtbetrachtung der drei ähnlichen Höfe (Grossen Brühlhof, Lindenhof und Sonnenhof) kommt dem Erhalt des Sonnenhofes, insbesondere aufgrund der intakten Umgebung und des Lindenhofes eine wesentlich höhere Bedeutung zu, sodass eine Entlassung des Grossen Brühlhofs aus dem Zonenplan Schutz im Rahmen einer Gesamtabwägung durchaus vertretbar ist.

Ebenso fehlen gemäss Feststellung des Gutachtens dem Mammutbaum die Lebensgrundlagen, insbesondere die Lage innerhalb eines Gartens. Der Mammutbaum war Bestandteil der ursprünglichen Parkanlage des Brühlhofes (1972 abgebrochen), der mit dem Neubau der Migros von 1972 grösstenteils überbaut wurde, sodass der Baum heute ausserhalb der Parzelle Brühlhof im Parkplatzbereich der Migros steht.

6.2 Entlassung Einzelbäume

Das Schutzkonzept zum noch bestehenden, geschützten Mammutbaum des Büros Baumart AG, St. Gallen, attestiert dem Mammutbaum an der Oberdorfstrasse eine mässig gute Vitalität und eine intakte Reaktionsfähigkeit auf sich verändernde Bedingungen (siehe Beilage „Baumschutzkonzept Mammutbaum MM Herisau“). Aufgrund seiner Grösse sei er eine markante, quartierprägende Erscheinung. Das Gutachten macht überdies Aussagen dazu, welche Baumschutzmassnahmen während der Bauzeit getroffen werden müssten, wenn der Baum erhalten bleiben sollte. Dies ist aber aufgrund des vorliegenden Projekts nicht geplant und würde das Projekt auch verhindern.

Durch die notwendige Verbreiterung der Oberdorfstrasse wird die Lage des Mammutbaumes zusätzlich problematisch und dessen Lebensraum weiter eingeschränkt. Im Rahmen der Umgebungsgestaltung werden situationsgerechte Ersatzpflanzungen vorgeschlagen. Insbesondere werden entlang der Oberdorfstrasse zwei Hochstammbäume (Spitzahorn) gepflanzt und auf der Seite des ehemaligen Metrohm-Standorts ist die Neupflanzung einer Baumreihe (Erlen) geplant (vgl. Vorprojekt „Situation Umgebung (Dachaufsicht)“ der PR Landschaftsarchitektur vom 20.09.2012). Ebenfalls als Kompensation sind zusätzliche ökologische Massnahmen vorgesehen (vgl. Kap. 4.4.3).

6.3 Interessenabwägung

Die Aufwertung des Kerngebiets von Herisau ist ein zentrales Anliegen der laufenden Ortsplanungsrevision. Die revidierte Ortsplanung bezeichnet verschiedene Entwicklungsgebiete im Zentrum von Herisau (Wiesental, ehem. Metrohm-Areal, Migros-Areal, Bahnhof-Areal). Die vorgesehene Neubebauung des Migros-Areals entspricht sowohl vom Standort wie auch von der Nutzung und Erschliessung her der Kernfunktion. Sie ergänzt die bestehenden Kerngebiete an der Oberdorfstrasse und auf dem ehemaligen Metrohm-Areal und leistet einen entscheidenden Beitrag zur Stärkung des Zentrums (vgl. Beilage zum Teilzonenplan: Weiterentwicklung Zentrumsplanung 2012).

Um den Einwohnerbestand halten zu können, ist die Gemeinde Herisau in den nächsten Jahren darauf angewiesen, dass zusätzlicher, attraktiver Wohn- und Gewerberaum geschaffen wird. Dabei liegen die Prioritäten klar auf der Entwicklung im Sinne einer inneren Verdichtung.

Es besteht ein starkes öffentliches Interesse daran, dass die Migros im Zentrum von Herisau verbleibt. An der für den Langsamverkehr und den öffentlichen Verkehr attraktiven Lage ist die Schaffung eines breiten Angebots, das weit über den täglichen Bedarf hinausgeht, von grosser Bedeutung. Unerwünschter Bodenverbrauch „auf der grünen Wiese“ mit entsprechendem Verkehrsaufkommen kann so vermieden werden. Zudem kann durch den Verbleib der Migros die Kaufkraft im Zentrum Herisaus gestärkt werden.

Die durch die Umzonung und den vorliegenden Gestaltungsplan ermöglichte, zukunftsgerichtete Entwicklung des Planungsgebiets ist darum für die Gemeinde Herisau von grösstem Interesse. Dieses Interesse überwiegt das ebenfalls gegebene öffentliche Interesse am Erhalt der Schutzobjekte, zumal deren Bedeutung für das Ortsbild durch die Entwicklungen der letzten Jahrzehnte bzw. Jahrhunderte (v.a. Bau der Kasernenstrasse 1853 bis 1858, Bau der Migros 1972 und das hohe Geschäfts- und Bürogebäude des ehemaligen Metrohm-Standorts) bereits massiv geschmälert wurde.

Den negativen städtebaulichen Argumenten steht das Vorprojekt, hervorgegangen aus einem Varianzverfahren, zur Überprüfung des städtebaulichen Potentials gegenüber. Das Bebauungskonzept vermag die städtebauliche Situation zu klären, die umgebenden Räume aufzuwerten und attraktive Orte zu schaffen. Die Volumen der drei Hochbauten sind sensibel gesetzt und greifen durch den gemeinsamen Sockelbau ineinander. Sie nehmen die Körnung der Umgebung auf und respektieren sie. Durch unterschiedlich ausgerichtete Holzlamellen entstehen Fassaden mit differenziertem Ausdruck. Die zahlreichen Fenster „durch-

brechen“ den Lamellenschirm und werden durch einen Metallrahmen gefasst, was die Interpretation eines klassischen Themas darstellt, wie es auch bei den umliegenden Häusern zu finden ist. Die Transparenz in den Verkaufsgeschossen erlaubt eine Kommunikation zwischen innen und aussen. Es ist ablesbar, was sich hinter der Fassade befindet.

7 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.

8 Vorprüfung

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

9 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.

Anhang

- Baurechtliche Abweichungen im Überblick (Abb. 5)

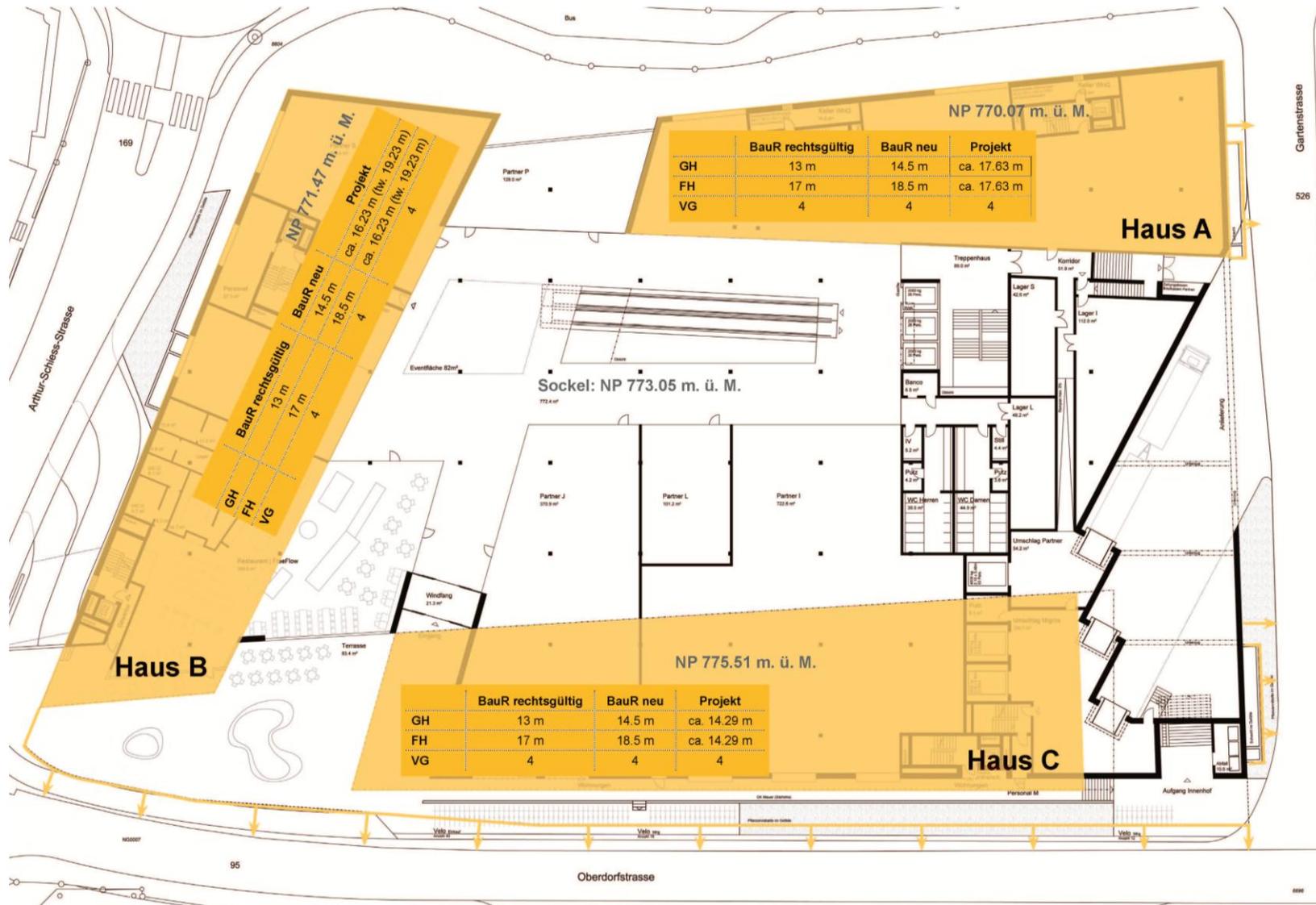


Abb. 5 Baurechtliche Abweichungen (gelb) im Überblick: Gebäude- und Firsthöhen (GH bzw. FH) sowie Verletzungen der Strassenabstandsvorschriften gegenüber der Garten- und der Oberdorfstrasse

Beilagen

- Baumart AG, St. Gallen, 20. April 2011: „Baumschutzkonzept Mammutbaum MM Herisau“
- BR-P Broder Partner AG, St.Gallen, 22.05. 2013: Umweltnotiz („UVP Gestaltungsplan Arthur-Schiess-Strasse / Gartenstrasse. Umweltverträglichkeitsbericht“)
- Ibid Altbau AG, Winterthur, 7. April 2011: „Schutzwürdigkeitserklärung des Grossen Brühlhofs in Bezug auf die Siedlungsentwicklung Herisaus und auf seinen Situationswert“
- 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“
- InterUrban AG, Zürich, Juli 2013: „Herisau Ortszentrum, Analyse der Versorgungssituation, Versorgungsanalyse Ortszentrum und Auswirkungen Migros“
- Reuss Engineering AG, Winterthur, 15. Juni 2011: „Zentrumsbau Migros Herisau - Konformität des Projektstands mit dem Migros-Standard“
- Wälli AG Ingenieure, Herisau, 24. Juni 2011: „Kurzbericht Verkehrskonzept Neu- und Ausbau Migros“
- Wälli AG Ingenieure, Herisau, 24. Juni 2011: „Lärmgutachten Immissionsberechnung Strassenlärm“
- Wälli AG Ingenieure, Herisau, 02. April 2012: „Lärmgutachten Immissionsberechnung Anlieferung“
- Wälli AG Ingenieure, Herisau, 20. September 2012: „Kurzbericht Schleppkurven im Anlieferungsbereich“