



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



**Gemeinde Herisau**

**Teilrevision Ortsplanung**

---

## **Weiterentwicklung Zentrumsplanung 2012**

**Grundzüge der ortsbaulichen Entwicklung des Zentrums  
Herisau**

### **Zentrumsplanung 2003**

Im "Bericht der Arbeitsgruppe Zentrumsplanung" aus dem Jahre 2003 wurden die Grundzüge der Geschichte der ortsbaulichen Entwicklung und die damals bestehenden Bebauungsstrukturen analysiert um Hinweise für eine Weiterentwicklung des Ortszentrums zu erhalten. Für einige Areale mit Entwicklungspotenzial wurden schematische Bebauungsstrukturen vorgeschlagen.

Die aufgezeigten Entwicklungsziele und vorgeschlagenen Konzepte haben grösstenteils nach wie vor Ihre Gültigkeit. Der Betrachtungsperimeter reichte damals gegen Osten nur bis zur Arthur-Schiess-Strasse.

### **Weiterentwicklung**

Heute, 10 Jahre später, wird diese Analyse überprüft und weiterentwickelt. Grosse Bauvorhaben stehen an bzw. sind bereits in der Realisierung; es laufen Planungen für grosse Gevierte und es sind immer wieder Grundsatzentscheide für Projektentwicklungen zu treffen, die einen Handlungsbedarf in der Nutzungs- und Schutzplanung auslösen. Die Entwicklung des Ortszentrums hat für ein qualitatives Wachstum der Gemeinde Herisau höchste Priorität.

### **Grundzüge der geschichtlichen Entwicklung**

Die bauliche Entwicklung erfolgte ab der Mitte des 18. Jahrhunderts ausgehend vom Obstmarkt mit repräsentativen öffentlichen Bauten aufgereiht entlang der Poststrasse, entlang der späteren Bahnhofstrasse mit teils sehr städtischen und stattlichen Bauten sowie entlang der gerade geführten Kasernenstrasse. Für die damalige Zeit wurden grosszügige Strassenräume mit beidseitigen Bürgersteigen angelegt. Nahe am Dorfzentrum waren es strassenständige Gebäude; weiter entfernt vom Dorfzentrum folgten dann Reihen von stattlichen Einzelbauten mit Vorgartenzone, vor allem an der Kasernen- und Poststrasse. Die so geschaffenen Strassenräume bestimmen auch heute noch das urban anmutende geschäftliche und kulturelle Zentrum sowie die Vorortbebauung entlang der Ausfallstrassen. Diese Entwicklung fand mit dem Bau des Regierungs- und Bankgebäudes (1912 bis 1914) am Obstmarkt einen vorläufigen Abschluss. In den 70-er und 80-er Jahren wurde die städtische Zentrumsbebauung um den Obstmarkt mit dem Bau des "Gutenbergzentrums", des Geschäftshauses "Schwert" und des "Treffpunktes" und damit der städtische Raum des Obstmarktes neu definiert. Für die ausstrahlenden Strassenräume wurde ein neuer städtischer Massstab vorgegeben, der zwischenzeitlich durch weitere Bauten aufgenommen wurde. Andere Bauten wie der "Coop-Komplex", das "Nelo-Gebäude" aber auch das "Migros-Einkaufszentrum" widersetzten sich diesen Entwicklungslinien und ignorierten den Strassenraum. Trotzdem hat die vorgegebene städtische Entwicklung entlang der drei Strassenräume die Kraft auch über Lücken und Brüche hinaus die weitere Entwicklung der Kasernen- und der Bahnhofstrasse zu bestimmen.

### **Poststrasse:**

Insbesondere aufgrund der topografischen Situation findet das typische städtische Bebauungsmuster des 19. Jahrhunderts an der Poststrasse nach dem evangelischen Kirchgemeindehaus ihren Abschluss.

**Bahnhofstrasse - Bahnhofareal:**

Entlang der Bahnhofstrasse wird die Zentrumsentwicklung vom Obstmarkt bis zum Bahnhofareal reichen; Lücken werden gefüllt, beziehungsweise Brachen bebaut (z.B. Projekt Überbauung Wiesental). Mit städtebaulichen wie verkehrsbaulichen Akzent soll der Übergang zum Bahnhofareal gestaltet werden. Der künftige Entwicklungsschwerpunkt Bahnhofareal wird damit besser an das Zentrum angebunden.

**Kasernenstrasse:**

Richtung Osten kann der städtische Strassenraum mit strassenständigen Bauten bis zum Geviert des "Migros-Projektes" weiter ergänzt werden. Weiter östlich reihen sich beidseitig Einzelbauten aus verschiedenen Epochen auf. Auch in diesem Bereich sind noch zentrumsnahe Nutzungen, wie Läden, Bars, Hotels, Schule etc. anzutreffen. Der Strassenraum löst sich weiter Dorf auswärts dann zusehends auf, die Kasernenstrasse wird zum Verkehrsweg, an dem Bauten (teilweise mit Vorgärten) stehen, die sich von der Strasse abwenden. Oder es liegen Parkplätze zwischen Haus und Strasse. Das Geviert des Migros-Projektes liegt an diesem Übergang. Das vorliegende Projekt des Migros-Einkaufszentrums definiert und schliesst hier den städtischen Strassenraum mit dem strassenständigen Baukörper und der Öffentlichkeit der Nutzungen mit Haupteingang, Schaufenstern und Wohnungszugängen ab.

**Kasernenstrasse - Oberdorfstrasse:**

Der zentrumsnahe städtisch geprägte Strassenraum der Kasernenstrasse und die charakteristische kleinmassstäbliche Bebauung entlang der Oberdorfstrasse sollen in Ihrer individuellen Charakteristik weiter entwickelt und gestärkt werden. Zwischen den massstäblich und strukturell unterschiedlichen Strassenzügen müssen die dazwischen entstehenden Bau- und Raumstrukturen vermitteln. Ein städtebaulicher Fakt ist der dominante Komplex des fünfgeschossigen ehemaligen Firmengebäudes der Metrohm. Mit den im Bau befindlichen Umnutzungen, wie Ateliers und kleine Werkstätten die im hoch liegenden Erdgeschoss an einer Rampe liegen, wird die Charakteristik nur teilweise weitergeführt. Mit den neuen Wohnnutzungen in den oberen Geschossen, sowie durch das Aufbrechen der Front durch das Freistellen des Gründerhauses wird die heutige Situation tendenziell in Richtung der Charakteristik der Oberdorfstrasse leicht entschärft. Die Bebauung des Migros-Gevierths auf dem Niveau der Oberdorfstrasse widersteht dem dominanten Baukörper des Metrohm-Gebäudes und schafft einen durch drei Baukörper umstandenen Wohnhof mit Durch- und Ausblicken.

Dem Kopfbau des Metrohm-Gebäudes mit Büros und Wohnungen steht der obere Eingang des Migros mit der dort angeordneten Gastronomie gegenüber. Die Gestaltung in diesem Bereich soll zum Verweilen einladen und einen Abschluss der publikumsorientierten Nutzungen an der Oberdorfstrasse bilden. Damit wird auch der Zugang für Fussgänger und Velofahrer über die Oberdorfstrasse attraktiver.

**Zentrumsentwicklung zwischen Gutenbergstrasse - Gartenstrasse**

Die Zentrumsentwicklung zwischen der Oberdorfstrasse und der Kasernenstrasse findet ostwärts mit dem geplanten Einkaufszentrum der Migros und dem ehemaligen Gewerbegebäude der Firma Metrohm aus heutiger Sicht einen Abschluss.

Aufgrund der laufenden Entwicklungen mit der Erweiterung des Gutenbergzentrums, der Umnutzung und Erweiterung des ehemaligen Metrohm-Areals der beabsichtigten Erweiterung des Migros-Einkaufszentrums sowie der anstehenden Umnutzung des Gemeindeareals Feuerwehr/Schulhaus Bahn erfolgt eine weitere Stärkung dieser Zentrumslage im Sinne der angestrebten Zentrumsentwicklung. Die vom Obstmarkt ausgehende Zentrumsbebauung entlang der Kasernenstrasse findet mit den am Kreisverkehr und Arthur Schiess-Strasse stehenden grossvolumigen Bauten ihren Abschluss. Gegenüber dem Migros-Geviert besteht noch eine Lücke (Rosenau-Pärkli), die langfristig auch einmal mit einem städtischen Baukörper bebaut werden könnte.

Zwischen dem sehr dicht bebauten Geviert des Gutenbergzentrums (zwischen Obstmarkt und Gutenbergstrasse) und der vorgeschlagenen Struktur der geplanten Überbauung des Migros-Geviert (zwischen Arthur-Schiess-Strasse und Gartenstrasse) liegt ein in Bezug auf die Nutzung und Bebauung eher heterogene Bebauungsstruktur, die bislang von grossmassstäblichen, zentrumsbildenden Bebauungen weitgehend unberührt blieb. Derzeit besteht hier kein Entwicklungsdruck.

**Fazit für die Nutzungsplanung:**

Das Projekt der Migros für die Überbauung des Gevierts zwischen Kasernenstrasse / Arthur-Schiess-Strasse / Oberdorfstrasse / Gartenstrasse, das auf einem Wettbewerbsverfahren basiert, definiert diese Strassenräume im Sinne der Analyse und gestaltet mit der vorgeschlagenen Bebauungsstruktur in Bezug auf die Massstäblichkeit, die Nutzungen und die Fussgängerschliessung (Eingänge zum Einkaufszentrum, Zugänge zu den Wohnungen, Wohnhof) die Übergänge zu den benachbarten Gebäuden. Für die Bebauung des Areals ist eine viergeschossige Kernzone notwendig, richtig und angemessen.

Auch für das angrenzende Geviert Richtung Zentrum (zwischen Arthur-Schiess-Strasse und Gartenstrasse) wäre im Sinne der Zentrumsplanung und der vor aufgeführten Entwicklungslinien auch eine viergeschossige Kernzone richtig. Eine Zuweisung in diese Zone ist derzeit jedoch nicht zweckmässig, da im Moment kein Entwicklungsdruck auszumachen ist. Eigentümer von vielseitig genutzten Liegenschaften in mehrheitlich gutem Zustand würden einem erhöhten Handlungsdruck ausgesetzt. Wird dieser Schritt längerfristig realisiert, entsteht mit zusätzlichem Einbezug der Nordseite der Kasernenstrasse eine homogene Nutzungszone zwischen Obstmarkt und Gartenstrasse. Längerfristig wird diese Zone bis zum Bahnhofareal reichen und so das Gebiet Ebnet mit seinen weitgehend öffentlichen Nutzungen (Schule, Sportanlagen, Markt, Unterkünfte, Verwaltung) umspannen.

**Zur Karte**

Die städtebauliche sowie wirtschaftliche Entwicklung im Zentrum Herisau lässt sich gut in der rechtskräftigen Zonierung im Nutzungsplan ablesen. So sind die Gebiete entlang der Kasernenstrasse und der Bahnhofstrasse weitgehend der viergeschossigen Kernzone zugewiesen und weisen auch eine entsprechende Geschossigkeit, Bebauungsstruktur und Gebäudevolumen auf.

Die Erkenntnisse der Zentrumsplanung finden sich im Konzept der Ortsplanungsrevision wieder. Gezielt wird mit Aufzonungen in die Kernzonen entlang der Entwicklungsachsen die Zonierung vereinheitlicht und ein Entwicklungspotential geschaffen. Die Zentrumsfunktion wird gestärkt und der Forderung nach innerer Verdichtung Rechnung getragen.



# Bauzonen mit Umzonungen und AE Bahnhof / K3 / K4 / öBA

