



unser Zeichen Bg
Datum 9. April 2015

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Änderung Teilzonenplan Nutzung und Schutz Arthur-Schiess-Strasse/Gartenstrasse - Planerlass

Sehr geehrter Herr Präsident
sehr geehrte Einwohnerrätinnen und Einwohnerräte

Die Genossenschaft Migros Ostschweiz beabsichtigt den Ersatz und die zeitgemässe Erweiterung ihres bestehenden Einkaufszentrums an der Kasernenstrasse/Arthur-Schiess-Strasse. Dazu hat sie bereits vor längerer Zeit sämtliche Liegenschaften im Strassengeviert Kasernenstrasse, Arthur-Schiess-Strasse, Oberdorfstrasse und Gartenstrasse erworben.

Die Gemeinde war sich der herausfordernden städtebaulichen Situation und der Tragweite des Projektes insbesondere in Bezug auf die im Areal vorhandenen Schutzobjekte durchwegs bewusst und hat die Bauherrschaft verpflichtet, in einem Wettbewerbsverfahren ein überzeugendes Bebauungskonzept zu erarbeiten. Die Bauherrschaft hat mit einem Studienauftrag an drei leistungsfähige Architekturbüros aus der Region unter Mitwirkung des Abteilungsleiters Hochbau/Ortsplanung und einer Fachjury einstimmig einen Projektvorschlag ausgewählt, für den das Architekturbüro:rlc aus Rheineck verantwortlich zeichnete. Dieses Vorprojekt wurde durch die Bauherrschaft zusammen mit der differenzierten Würdigung und Kritik im Jurybericht der weiteren Projektentwicklung zugrunde gelegt. Damit das nun vorliegende Projekt realisiert werden kann, sind folgende Planungsmittel erforderlich:

- Teilzonenplan Nutzung (Umzonung von K3 und WG3 in die K4)
- Teilzonenplan Änderung Zonenplan Schutz (Entlassung der Schutzobjekte "Grosser Brühlhof" sowie der geschützten Einzelbäume, Mammutbaum, Blutbuche sowie zwei Nadelbäume an der Kasernenstrasse)
- Gestaltungsplan

Vorprüfung Planungsmittel

Die Entwürfe der Planungsmittel wurden dem kantonalen Planungsamt zur Vorprüfung eingereicht. Das Planungsamt stellt einen Antrag zur Genehmigung der Schutzentlassung des Brühlhofs mit Bäumen sowie zur Genehmigung der Aufzoning und des Gestaltungsplans in Aussicht, weil die Gemeinde Herisau die Volumetrie des Gebäudekomplexes des Migros-Neubaus als ortsverträglich erachtet. Es begrüsst ausdrücklich, dass eine Abbruchbewilligung des Brühlhofes erst erteilt wer-



den soll, wenn das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Projekt bewilligt und die Ausführung gesichert ist. Damit kann ein vorsorglicher Abbruch verhindert werden.

Öffentliche Information und Mitwirkung

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 14. August 2012 das Bauvorhaben und die dazu erforderlichen Planungsmittel zustimmend zur Kenntnis genommen. Praxisgemäss lud das Ressort Hochbau/Ortsplanung im Sinne der Information und Mitwirkung alle Anstösser schriftlich zu einem Informationsanlass ein. Den Anwesenden wurde die Möglichkeit geboten, sich zum Planungs- und Bauvorhaben zu äussern. Aufgrund der Bedeutung des Bauvorhabens sowie des grossen öffentlichen Interesses wurde das Informations- und Mitwirkungsverfahren erweitert. Mit einer Medienmitteilung wurde die Bevölkerung eingeladen, sich vom 24. September bis am 5. Oktober 2012 an einer Ausstellung aller Planungsunterlagen insbesondere Originalpläne, Berichte, Gutachten und Modelle über die Planungsverfahren und das Vorprojekt zu orientieren. Für zusätzliche Eingaben zu den baulichen und planerischen Absichten wurde bis am 12. Oktober 2012 eine weitere Frist gewährt.

In den darauf erfolgten Eingaben wurde insbesondere die Grösse des Bauvorhabens bemängelt und gefordert, die Mantelnutzung zu reduzieren. Ebenfalls wurde bezweifelt, dass das Bauvorhaben die gesetzlichen Anforderungen für die Schutzentlassung des "Grossen Brühlhofs" erfüllen könne. Auch wurde der Erhalt des Mammutbaums gefordert. Zudem wurde bemängelt, dass die Gemeinde keinen grösseren Druck auf die Migros zur Durchführung eines öffentlich ausgeschriebenen Projektwettbewerbs ausgeübt habe.

Der Gemeinderat gelangte in Abwägung der verschiedenen Interessen zum Schluss, 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.

Planaufgabe

Der Gemeinderat hat am 23. Oktober 2012 beschlossen, den Teilzonenplan Nutzung, die Änderung des Zonenplans Schutz sowie den Gestaltungsplan öffentlich aufzulegen. Die Planaufgabe fand vom 1. November bis 1. Dezember 2012 statt. Innerhalb der Planaufgabezeit gingen vier Einsprachen ein.

Anlässlich einer Einspracheverhandlung wurde festgestellt, dass bezüglich der Pflicht zur Erstellung eines Umweltverträglichkeitsberichtes Unsicherheiten bestehen. Die Bauherrschaft hat daher einen Umweltverträglichkeitsbericht erarbeiten lassen, welcher in der Zeit vom 18. November bis zum 17. Dezember 2013 zur Kenntnisnahme öffentlich aufgelegt wurde.

Gegen den Umweltverträglichkeitsbericht gingen Ergänzungen zu bestehenden Einsprachen sowie eine zusätzliche Einsprache ein.

Einspracheverfahren

Der Gemeinderat hat gestützt auf Art. 47 Abs. 2 BauG (kantonales Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht, bGS. 721.1) die Einsprachen an seiner Sitzung vom



3. März 2015, soweit er darauf eintreten konnte, entschieden. Die Eröffnung der Entscheidung erfolgt aufgrund des Koordinationsgebots erst nach Erlass der Planungsmittel durch den Einwohnerrat.

Eine Einsprache wird vom Gemeinderat gutgeheissen, deren drei vollumfänglich abgewiesen. Auf eine weitere Einsprache konnte zufolge Verspätung nicht eingetreten werden.

Zuständigkeiten

Der Erlass des Gestaltungsplanes liegt in der abschliessenden Kompetenz des Gemeinderates, der Erlass des Teilzonenplanes Arthur-Schiess-Strasse/Gartenstrasse sowie die Änderung des Zonenplans Schutz in der Kompetenz des Einwohnerrates. Dessen Beschluss unterliegt gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. g der Gemeindeordnung (SRV 11) dem fakultativen Referendum.

Termine

(chronologisch nachgeführt am 20. August 2015)

September 2015 Beratung im Einwohnerrat
- Teilzonenplan Nutzungsänderung Arthur-Schiess-Strasse/ Gartenstrasse
- Änderung Schutzzonenplan, Schutzaufhebung Brüehlhof / Naturobjekte

Unter Vorbehalt der Zustimmung des Einwohnerrates zu den nachfolgenden Anträgen des Gemeinderates:

Sept/Okt. 2015 Bekanntmachung der Planerlasse des Einwohnerrats und Ankündigung des fakultativen Referendums bzw. nach Abwarten der Referendumsfrist Verfügung der Einspracheentscheide

Januar 2016 Einreichung des Teilzonenplans Nutzungsänderung und der Änderung des Schutzzonenplans zur Genehmigung an den Regierungsrat

Einreichung des Gestaltungsplans zur Genehmigung an das Departement Bau und Umwelt

Antrag

Mit Beschluss vom 3. März 2015 unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgende Anträge:

- a) Auf die Vorlage einzutreten;
- b) den Teilzonenplan Arthur-Schiess-Strasse/Gartenstrasse und die Änderung des Zonenplans Schutz zu erlassen;
- c) den Erlass der Planungsmittel dem fakultativen Referendum zu unterstellen.



NAMENS DES GEMEINDERATES

Renzo Andreani, Gemeindepräsident

Thomas Baumgartner, Gemeindeschreiber

Beilagen

- Bericht der parlamentarischen Kommission vom 16. August 2015
- Teilzonenplan Arthur-Schiess-Strasse / Gartenstrasse, Umzonung (1:1000)
- Teilzonenplan Arthur-Schiess-Strasse / Gartenstrasse, Planungsbericht
- Änderung Zonenplan Schutz, Entlassung Schutzobjekte Parz. Nr. 516, 523 (1:1000)
- Gestaltungsplan Arthur-Schiess-Str. / Gartenstrasse (1:500)
- Gestaltungsplan Arthur-Schiess-Strasse / Gartenstrasse, Sonderbauvorschriften
- Gestaltungsplan Arthur-Schiess-Strasse / Gartenstrasse, Beilagepläne
- Gestaltungsplan Arthur-Schiess-Strasse / Gartenstrasse, Vorprojekt Situation Umgebung - Dachaufsicht
- Gestaltungsplan Arthur-Schiess-Strasse / Gartenstrasse und Änderung Zonenplan schutz, Planungsbericht

Weitere Beilagen zum Antrag können auf der Website der Gemeinde Herisau unter http://www.herisau.ch/de/verwaltungspolitik/politikherisau/einwohnerrat/politbusiness/?action=showinfo&info_id=291074 heruntergeladen werden oder bei der Gemeindekanzlei via E-Mail Gemeindekanzlei@herisau.ar.ch bestellt werden.

- „Weiterentwicklung Zentrumsplanung 2012“, Grundzüge der ortsbauliche Entwicklung des Zentrums, Gemeinde Herisau
- „Baumschutzkonzept Mammutbaum MM Herisau“, Baumart AG, St. Gallen
- „Schutzwürdigkeitserklärung des Grossen Brühlhofs in Bezug auf die Siedlungsentwicklung Herisaus und auf seinen Situationswert“, ibid Altbau AG, Winterthur
- „Zentrumsbau Migros Herisau – Konformität des Projektstands mit dem Migros-Standard“, Reuss Engineering AG, Winterthur
- „Kurzbericht Verkehrskonzept Neu- und Ausbau Migros“, Wälli AG, Herisau
- „Lärmgutachten Immissionsberechnungen Strassenlärm“, Wälli AG, Herisau
- „Lärmgutachten Immissionsberechnungen Anlieferung“, Wälli AG, Herisau
- „Schleppkurven im Anlieferungsbereich“, Wälli AG, Herisau
- UVP-Umweltverträglichkeitsbericht, BR-P Broder Partner AG, St. Gallen
- „Herisau, Oberdorfstrasse 64, Gutachten zur Schutzwürdigkeit“, ibid Altbau AG, Winterthur
- „Kurzgutachten zur Schutzwürdigkeit des Grossen Brühlhofs, Oberdorfstrasse 67, Herisau“, ibid Altbau AG, Winterthur
- „Herisau Ortszentrum, Analyse der Versorgungssituation, Versorgungsanalyse Ortszentrum und Auswirkungen Migros“, InterUrban AG, Zürich