



Änderung Teilzonenplan Nutzung und Schutz Arthur-Schiess-Strasse/Gartenstrasse; Bericht der parlamentarischen Kommission an den Einwohnerrat

1. Zusammenfassung

Die parlamentarische Kommission „Ortsplanung“ hat sich in mehreren Sitzungen ein umfassendes Bild zur Änderung des Teilzonenplanes Arthur-Schiess-Strasse/Gartenstrasse und des Zonenplans Schutz verschaffen können.

Dabei unterstützten uns die Herren Max Eugster, Andreas Irniger und Christof Simmler von der Gemeindeverwaltung Herisau, wie gewohnt, in ausgezeichneter Weise. Zusätzliche Gespräche mit dem Heimatschutz, dem Gewerbeverein Herisau und der Geschäftsleitung der Migros Ostschweiz förderten neue Gesichtspunkte zu Tage und rundeten das Bild ab.

Die parlamentarische Kommission kommt zum Schluss, dass eine Erneuerung der Migros im Zentrum von Herisau allseits erwünscht ist. Trotzdem erwartet die PK eine gewisse Gegenwehr, da es sich bei den beiden Teilzonenplanänderungen um emotionale Themen handelt. Wichtig zum heutigen Zeitpunkt für alle Beteiligten ist, dass ein Entscheid gefällt wird. Denn nur bei einem Entscheid können die weiteren notwendigen Schritte für die Erneuerung der Migros im Dorfzentrum in Angriff genommen werden. Das ganze Projekt zieht sich schon viel zu lange dahin. Diese Kritik kommt von allen Seiten, von der Investorin, dem Gewerbe und vor allem auch aus der Bevölkerung in und um Herisau.

Die parlamentarische Kommission empfiehlt dem Einwohnerrat die vorliegende Änderung der beiden Teilzonenpläne zum Erlass und die Planungsmittel dem obligatorischen und nicht dem fakultativen Referendum zu unterstellen.

2. Ausgangslage

Dass das heutige Migros-Gebäude seit Jahren baufällig und nicht mehr zweckdienlich ist, spürt man beim täglichen Einkaufen. Insbesondere die Haustechnik muss dringendst ersetzt werden. Eine Renovation der bestehenden Gebäudehülle und der Ersatz der Haustechnik kommen für die Migros aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Frage. Deshalb lancierte die Migros einen Studienauftrag und jurierte diesen Anfang September 2010. Kurz darauf wurde der Einwohnerrat über die Ergebnisse des Studienauftrages informiert. Dies war gleichbedeutend mit dem Start des Planungsverfahrens. Heute ziemlich genau 5 Jahre später stehen wir vor der Entscheidung, den Teilzonenplan Arthur-Schiess-Strasse/Gartenstrasse und die Änderung des Zonenplanes Schutz zu erlassen.

Der Gemeinderat beschloss an seiner Sitzung vom 23.10.2012, den Teilzonenplan Nutzung Arthur-Schiess-Strasse/Gartenstrasse, den Gestaltungsplan Arthur-Schiess-Strasse/Gartenstrasse sowie den Teilzonenplan Schutz mit Schutzentlassungen (nachfolgend



bezeichnet als: Teilzonenplan, Gestaltungsplan, Schutzentlassung) öffentlich aufzulegen. Damit sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit die Genossenschaft Migros Ostschweiz das bestehende Einkaufszentrum durch einen Neubau ersetzen kann. Es gingen 4 Einsprachen und ein kritischer Hinweis gegen diese Planungsmittel ein. Im Weiteren wurde Ende 2013 ein nachträglich geforderter Umweltbericht zur Einsichtnahme aufgelegt. Daraufhin ging eine zusätzliche Einsprache ein.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 03.03.2015 die Einsprachen entschieden. Die Eröffnung der Entscheide erfolgt erst nach dem Erlass der Planungsmittel, der Änderungen des Teilzonenplans Nutzung Arthur-Schiess-Strasse/Gartenstrasse und des Teilzonenplans Schutz mit Schutzentlassungen durch den Einwohnerrat und einem allfälligen Volksentscheid.

Eine Schutzentlassung ist nur dann angebracht, wenn die städtebauliche und architektonische Qualität des Nachfolgeobjektes gewährleistet ist. Zudem muss ein der Erhaltung der geschützten Objekte übersteigendes öffentliches Bedürfnis nachgewiesen werden. Dazu hat die Gemeinde ergänzende Gutachten zur Situation des Brühlhofes und der wirtschaftlichen Auswirkungen eines Migros-Neubaus eingeholt, damit eine möglichst umfassende und objektive Abwägung erfolgen kann.

3. Ziel/Auftrag an die parlamentarische Kommission Ortsplanung

Der Einwohnerrat beschliesst in seiner Sitzung vom 01.05.2013, dass die parlamentarische Kommission „Ortsplanung“ die Teilzonenplanänderungen für das Migros-Projekt begleiten soll, sobald dieses konkreter wird. Im Detail besteht die Aufgabe in erster Linie darin zu prüfen, inwiefern die Abwägung objektiv und umfassend durchgeführt wurde und neben den vorliegenden Unterlagen weitere Argumente zur Entscheidungsfindung aufzubringen.

4. Ergebnisse und Bewertung

Ein Weiterbestehen der Migros am heutigen Standort wollen alle. Die Migros spielt eine wichtige Rolle für die weitere Entwicklung des Zentrums von Herisau. Die Tatsache, dass die Erneuerung der Migros so lange auf sich warten lässt, wird von sehr vielen Herisauerinnen und Herisauer als störend empfunden.

Bei allen weiteren Punkten gehen die Meinungen weit auseinander. Zu gross ist das Projekt sagen die einen zu protzig die anderen. Wieso muss der Mammut-Baum weichen fragen die nächsten und überhaupt, wieso wird der Brühlhof nicht in den Neubau integriert fordern weitere.

Die Abwägung der unterschiedlichen Interessen und die Verfahren sind äusserst komplex und aufwendig. Man verzichtet auf geschützte Objekte und erhält dafür komfortable Einkaufsmöglichkeiten. Zudem stellt sich die Frage, ob nicht die Schutzentlassung vor dem Projektstart hätte durchgeführt werden müssen, oder ob es zur Abwägung ein konkretes Projekt braucht. Der Kanton hingegen begrüsst die Vorgaben der Gemeinde, dass die Abbruchbewilligung erst erteilt wird, wenn das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Projekt bewilligt und die Ausführung gesichert ist. So kann ein vorsorglicher Abbruch verhindert werden.

Das der aktuellen Nutzungsplanänderung zu Grunde liegende Bauprojekt der Migros weist, gemäss der Beurteilung durch die Behörden, deutliche Verbesserungen bezüglich Einfügung in die Umgebung und den Übergängen zum öffentlichen Raum auf, als die erste Eingabe. In diesem Bereich wird von der Gemeinde und vom Planungsamt in der zweiten Vorprüfung noch weiteres Verbesserungspotential geortet.



4.1 Meinungen der Interessengruppen

Da die Abwägung basierend auf den erhaltenen Unterlagen einer Gratwanderung gleich kommt, entschied sich die PK Vertreter des Gewerbevereins, des Heimatschutzes und der Migros Geschäftsleitung zu Wort kommen zu lassen, um zusätzliche Informationen zu gewinnen.

Der **Gewerbeverein** steht klar hinter dem Projekt. Der steigenden Konkurrenz, welche im neuen Einkaufszentrum entstehen wird, sieht der Gewerbeverein respektvoll aber auch gelassen entgegen. Hingegen erwartet der Gewerbeverein zusätzliche Laufkundschaft auf der Achse Migros-Coop und erhofft sich dadurch Mehrumsätze. Der Gewerbeverein ist überzeugt, dass sie die Achse Migros-Coop brauchen. Eine Ansiedelung der Migros in der Peripherie von Herisau sieht der Gewerbeverein als Gefahr an.

Der **Verein Heimatschutz** ist grundsätzlich ebenfalls für eine Erneuerung der Migros. Der Brühlhof aber muss in einen solchen Neubau integriert werden. Aus Sicht des Heimatschutzes ist der Brühlhof nach wie vor schützenswert. Zudem empfindet er, dass das vorliegende Projekt zu gross und für Herisau nicht ortsbildverträglich ist.

Der Heimatschutz findet es skandalös, dass ein so grosses Projekt geplant wird, ohne vorher die Frage der Schutzentlassung geklärt zu haben. Der Heimatschutz sieht hier einen klaren Verfahrensfehler und erwägt deshalb ernsthaft, gegen eine Schutzentlassung des Brühlhofes weitere Rechtsmittel zu ergreifen.

Die **Migros** als Investorin wünscht sich in erster Linie Rechtssicherheit, denn die Migros wartet, gemäss eigenen Angaben, schon viel zu lange auf einen Entscheid. Im 2013 wurden die letzten Änderungen am Projekt vollzogen. Aus Sicht der Migros hätte demzufolge schon damals entschieden werden können.

Die Migros erachtet es als zwingend, dass ihre eigene Verkaufsfläche auf einem Stockwerk zu liegen kommt. Daher benötigt sie die gesamte Fläche, also inklusive diejenige des Brühlhofes. Nur so lässt sich ein Projekt dieser Grössenordnung wirtschaftlich belegen. Die Migros spricht von einer Filiale mittlerer Grösse. Die Verkaufsfläche wird um 1/3 von heute 1'800 m² auf 2'400 m² gesteigert.

Wichtig für die Migros und für das Projekt selber ist es, dass ein Entscheid zu Stande kommt und basierend darauf weiter gearbeitet werden kann. Dabei ist es der Migros wohl bewusst, dass der Weg noch weit ist. Ein allfälliger Gang ans Gericht ist dabei eingeplant. Die eigentliche Bauzeit wird mit 2.5 Jahren veranschlagt.

4.2 Meinung der PK

Der Gemeinderat gab diverse zusätzliche Studien in Auftrag, um die Abwägung möglichst umfassend und fachlich gut abgestützt vorzunehmen. Diese Studien beleuchten zwar verschiedene Aspekte etwas tiefer und liefern zusätzliche Argumente für die Interessensabwägung, erleichtern diese aber nicht.

Die Frage nach dem grundsätzlichen Vorgehen, was sollte zuerst sein, die Schutzentlassung oder das Projekt, wurde innerhalb der PK nicht näher diskutiert, weil es sich um eine Huhn-Ei-Problematik handelt und die Situation, in welcher wir uns heute vorfinden, vorgegeben ist.



Es ist der PK bewusst, dass im vorliegenden Fall ein gewisser Ermessensspielraum vorliegt, befürwortet aber das pragmatische Vorgehen der Gemeindeverwaltung auch deshalb, weil es der gängigen Praxis bei den bisherigen Anpassungen der Ortsplanung respektive Teilzonenplanänderungen folgt.

Aufgrund des Aktenstudiums und der Gespräche befürwortet die PK die Teilzonenplanänderungen Nutzung und Schutz. Die PK gewichtet die Gefahren einer langen Vakanz der Migros im Zentrum grösser als die Kritik am bestehenden Projekt. Die PK erachtet Migros und Coop als Schlüsselgewerbe für das Zentrum von Herisau. Inwieweit die Erneuerung der Migros negative Auswirkung auf den Detailhandel haben kann, hängt von vielen Faktoren ab und kann von der PK nicht antizipiert werden.

Die PK erwartet, dass bei der Weiterentwicklung des Bauprojektes der allseitigen Einbettung und der Vernetzung in den öffentlichen Raum noch mehr Rechnung getragen wird.

5. Empfehlung an den Einwohnerrat

Aus all den oben erwähnten Punkten, den Ergebnissen der Aktenrecherchen und den Argumentationen des GR schlägt die Kommission dem Einwohnerrat an dessen Sitzung vom 16. September 2015 vor:

- 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 obligatorischen und nicht dem fakultativen Referendum zu unterstellen. Dazu stellt die PK den Antrag:
Die Änderungen des Teilzonenplans Nutzung Arthur-Schiess-Strasse/Gartenstrasse, sowie des Teilzonenplans Schutz werden dem obligatorischen Referendum unterstellt (Art. 11c Lit. f Gemeindeordnung)

Herisau, im August 2015

Raphael Froidevaux
Kommissionspräsident