

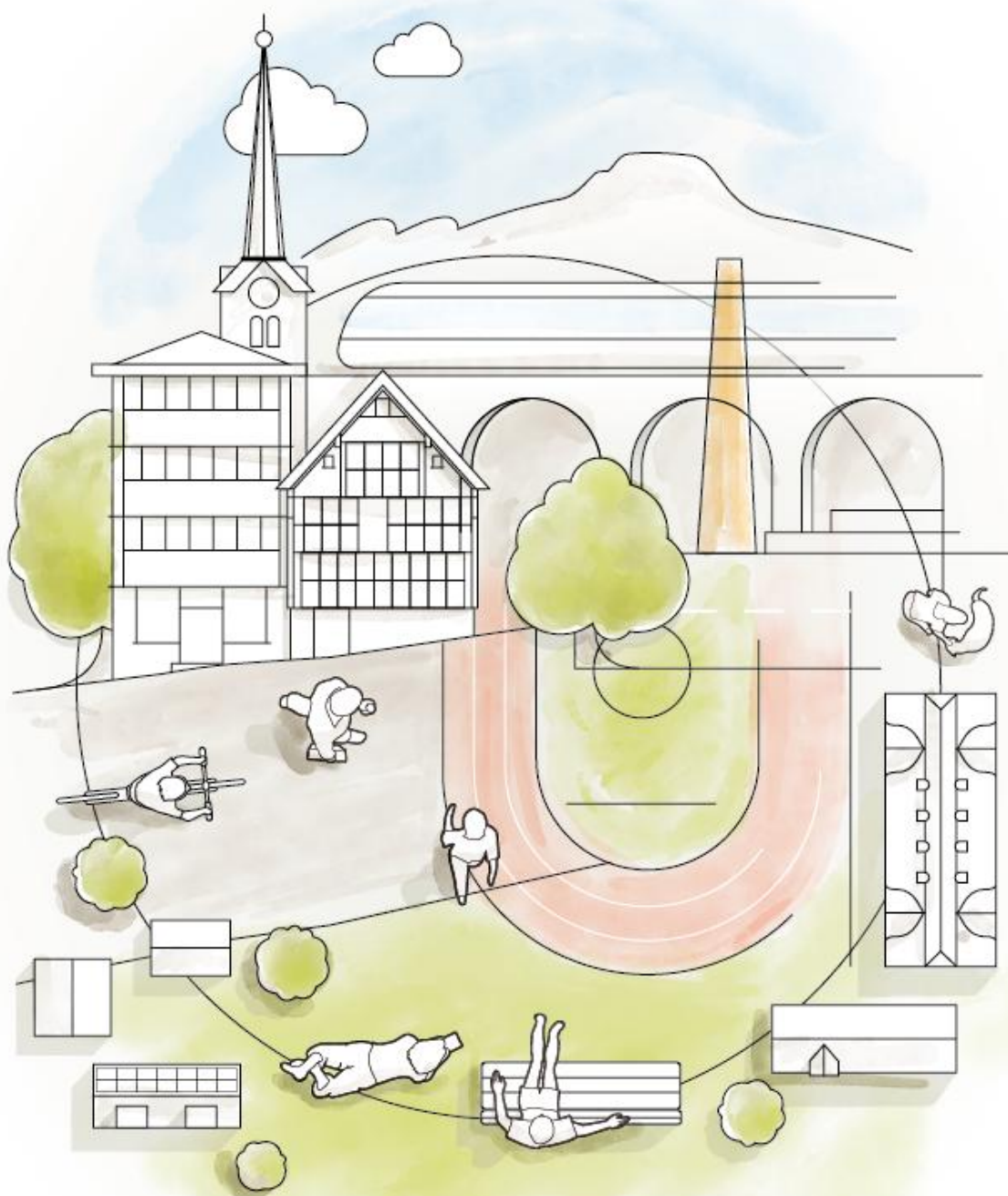


G E M E I N D E H E R I S A U



RÄUMLICHES LEITBILD 2050

inkl. Innenentwicklungsstrategie Herisau



Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

Auftraggeberin

Gemeinde Herisau
Hochbau/Ortsplanung
Poststrasse 6
9102 Herisau

Bearbeitung:

ERR AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen
info@err.ch
Tel. +41 (0)71 227 62 62

Mit Unterstützung durch:

Atelier Wehrlin
Eichenstrasse 55
3184 Wünnewil
atelier@werlin.ch
Tel. +41 (0)26 496 05 19

OePlan GmbH
Bahnhofstrasse 15a
9450 Altstätten
Tel. +41 (0)71 722 57 22
info@oeplan.ch

Abstract

Die Ortsplanung ist eine wichtige Grundlage für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Entwicklung einer Gemeinde, indem sie verschiedene raumrelevante Themen wie Siedlung, Freiraum, Mobilität und Umwelt sowie politische und soziale Aspekte berücksichtigt. Seit der Genehmigung der rechtskräftigen Ortsplanungsinstrumente im Jahr 1995 haben sich die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen erheblich verändert. Insbesondere das neue Raumplanungsgesetz, das Anfang 2013 vom Schweizer Stimmvolk angenommen wurde, setzte klare Signale für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und einen Stopp der Zersiedelung.

Das vorliegende räumliche Leitbild 2050 bildet die Grundlage für die Überarbeitung der Ortsplanungsinstrumente der Gemeinde Herisau. Im Rahmen eines gemeindeinternen Workshops mit den AbteilungsleiterInnen der Gemeindeverwaltung sowie VertreterInnen aus der Politik wurden die künftigen Herausforderungen und Handlungsfelder diskutiert und anschliessend ein Zukunftsbild mit strategischen Stossrichtungen entwickelt. Dieses Zukunftsbild betont die Bedeutung von Herisau als starkes regionales Zentrum, die Durchgrünung der Siedlung im Landschaftskranz, die nachhaltige Entwicklung, die Förderung einer selbstbestimmten und nachhaltigen Mobilität sowie die Anpassung der Infrastruktur an die Entwicklung der Gemeinde.

Auf der Grundlage des Zukunftsbildes wurde ein thematisch breit abgestütztes Entwicklungskonzept erarbeitet, das sich mit der Siedlungs-, Freiraum- und Nutzungsentwicklung der Gemeinde befasst. Das Konzept definiert den Rahmen und die Grundsätze für zentrale Themen wie die Entwicklung der öffentlichen Freiräume und den Umgang mit der Siedlungs- und Baustruktur sowie dem heutigen Ortsbild. Darüber hinaus wurden Konzeptbausteine für die Landschafts- und Freiraumentwicklung erarbeitet und eine angemessene Nutzungsentwicklung mit strategischen Potenzialflächen für Innenentwicklungsmassnahmen ausgewiesen.

Das Resultat der Arbeiten ist die Innenentwicklungsstrategie. Als erster Bestandteil der Innenentwicklungsstrategie führt der «ortsbauliche Leitplan» die erarbeiteten Konzeptinhalte auf einer räumlich konkreten Ebene zusammen, veranschaulicht diese visuell und dient als wegleitendes Instrument für die ortsplanerischen Aufgaben der Gemeinde. Mit der Roadmap zur Innenentwicklungsstrategie wird in einem zweiten Bestandteil der Innenentwicklungsstrategie die Umsetzung der definierten Massnahmen aufgezeigt.

Die Ergebnisse dieser Arbeit liefern wichtige Impulse für eine gezielte und nachhaltige räumliche Entwicklung der Gemeinde Herisau und tragen dazu bei, die Lebensqualität der Bewohner zu verbessern und die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung zu erreichen. Sie legen ein wichtiger Grundstein für den weiteren konsolidierten Ortsplanungsprozess.

INHALT

0	VORBEMERKUNGEN.....	6
1	Einleitung	7
I	DAS HERISAU VON HEUTE.....	11
2	Planerische Ausgangslage	12
3	Standortanalyse Herisau	21
4	Kapazitätsanalysen	79
II	... MIT ABGESTIMMTEN LEITZIELEN WEITERDENKEN.....	89
5	Zukunftsbild Herisau	90
6	Entwicklungskonzept 2050	99
III	... & MIT KONKRETEN STRATEGIEN WEITERENTWICKELN.....	136
7	Innenentwicklungsstrategie	137
IV	ANHANG	153

Glossar

Siedlung

AZ	Ausnützungsziffer (anrechenbare Bruttogeschossfläche / anrechenbare Landfläche)
aBGF	Anrechenbare Bruttogeschossfläche
RN/ha	RaumnutzerInnen pro Hektar
Raumnutzer	BewohnerInnen und Beschäftigte
WMKZ	Wohn-, Misch- und Kernzone
KZH	Kantonales Zentrum Herisau
GGZ	Grössere Gemeinde mit Zentrumsfunktion
MGZ	Mittlere Gemeinde mit Zentrumsfunktion
LG	Ländliche Gemeinde

Verkehr:

MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr (Bus und Zug)
Umweltverbund	Umweltfreundliche Verkehrsmittel (zu Fuss, Velo, öffentlicher Verkehr)

Weitere:

KbS	Kataster der belasteten Standorte
-----	-----------------------------------

Definition Fachbegriffe:

Schwammstadt	Städtebaulicher Konzeptansatz, um Regenwasser effizient aufzunehmen, zu speichern und kontrolliert abzuleiten. Durch grüne Infrastrukturen und durchlässige Oberflächen sollen Schwammstädte Hochwasserrisiken mindern, Hitzeinseln reduzieren und die ökologische Nachhaltigkeit fördern.
Siedlungsverträgliche Verkehrsführung	Den Verkehr in einer Weise zu planen und zu gestalten, die die bestehenden Siedlungen respektiert und integriert. (Minimierung Verkehrsbelastung, Förderung von nachhaltigen Verkehrsmitteln, Anpassung der Verkehrsinfrastruktur an die Bedürfnisse und Charakteristika der Siedlung).

0

VORBEMERKUNGEN

1	EINLEITUNG	7
1.1	Anlass	7
1.2	Zweck und Einordnung	7
1.3	Vorgehen «räumliches Leitbild 2050»	8

1 Einleitung

1.1 Anlass

Die Ortsplanung stellt eine wichtige Grundlage für eine vorausschauende, qualitativ hochwertige und nachhaltige räumliche Entwicklung einer Gemeinde dar. Mit der Ortsplanung werden die raumrelevanten Themen aus den Bereichen Siedlung, Freiraum, Mobilität und Umwelt sowie politische und soziale Aspekte aufeinander abgestimmt und gesamtheitlich betrachtet. Zudem werden Entwicklungsziele definiert und die für die gewünschte Entwicklung notwendige planungsrechtliche Ausgangslage geschaffen.

Die heute rechtskräftigen Ortsplanungsinstrumente wurden im Juni 1995 genehmigt. Seither und insbesondere in den letzten zehn Jahren hat sich die planungsrechtliche Ausgangslage stark verändert.

Das Schweizer Stimmvolk hat anfangs 2013 mit der Zustimmung zum neuen Raumplanungsgesetz ein deutliches Votum für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und für einen Stopp der Zersiedelung abgegeben. Durch die Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten nach aussen wird der Druck auf das bestehende Siedlungsgebiet in den kommenden Jahren bedeutend stärker werden. Generell führte die Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (Rechtskraft am 1. Mai 2014) zu erheblichen Änderungen der planungs- und baurechtlichen Grundlagen. Die Kantone haben zur Umsetzung der neuen raumplanerischen Ausrichtung ihre kantonalen Richtpläne innert einer fünfjährigen Übergangsfrist überarbeitet. Im Kanton Appenzell Ausserrhoden wurden gleichzeitig auch die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes den neuen Erfordernissen angepasst. Die Teilrevision des Baugesetzes und die Nachführung des kantonalen Richtplans traten Anfang 2019 in Kraft.

In einem nächsten Schritt werden die kommunalen Planungsinstrumente (Gemeinderichtplan, Zonenplan und Baureglement) auf die neuen planungsrechtlichen Gegebenheiten sowie auf die gewünschte Entwicklung der Gemeinde abgestimmt. Gemäss kantonaalem Richtplan (S.2.1) sind die Gemeinderichtpläne der Ausserrhoder Gemeinden innert fünf Jahren nach Inkraftsetzung des kantonalen Richtplans mit einem separaten Kapitel zur Innenentwicklung und Siedlungserneuerung zu ergänzen.

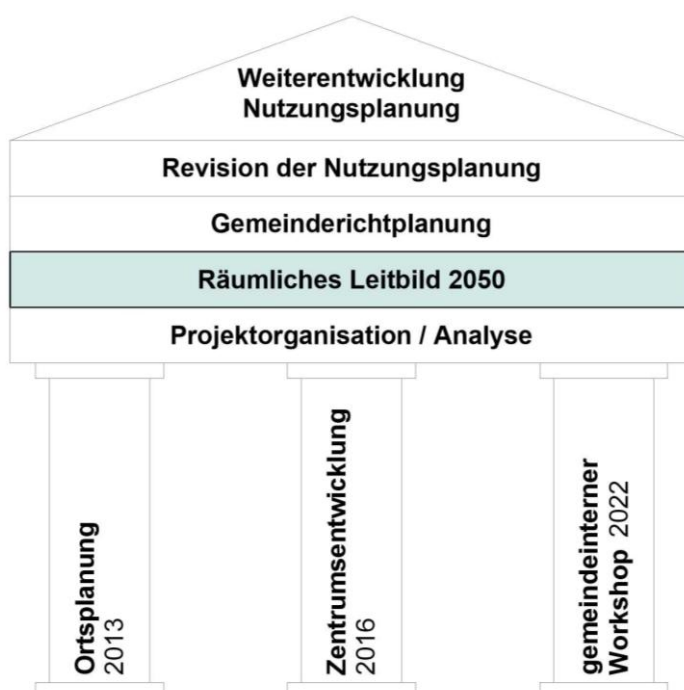
1.2 Zweck und Einordnung

Eine geordnete und qualitätsvolle Innenentwicklung ist eine zentrale Aufgabe der Ortsplanung und setzt eine frühzeitige Auseinandersetzung mit der Entwicklung im Bestand voraus. Einerseits erfordert eine verstärkte Entwicklung im Bestand ein intensives und kontinuierliches Engagement der Gemeinde, andererseits muss die ortsverträglich gestaltete Innenentwicklung auch von der lokalen Bevölkerung und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mitgetragen werden. Dabei geht es nicht nur um die quantitative, sondern auch um die qualitative Entwicklung. Mit einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen bestehen Chancen für eine Aufwertung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes (z.B. effizientere Nutzung der Infrastruktur, Belebung der Ortszentren, Quartieraufwertungen etc.).

Damit die Innenentwicklung gezielt mitgestaltet und die öffentlichen Interessen eingebracht werden können, erstellt die Gemeinde eine Umsetzungsstrategie (räumliches Leitbild mit Innenentwicklungsstrategie).

Im Leitbild wird die Ausgangslage für die Ortsplanung erörtert und die grobe Stossrichtung für die Siedlungs-, Freiraum- und Mobilitätsentwicklung aufgeführt. Das räumliche Leitbild bildet das Fundament für den weiteren Ortsplanungsprozess und hat wegleitenden Charakter. Die verbindliche Umsetzung erfolgt in den nächsten Stufen der Richtplanung (behördenverbindlich) sowie in der Rahmennutzungsplanung (allgemeinverbindlich).

Einordnung der
Planungsinstrumente



1.3 Vorgehen «räumliches Leitbild 2050»

Anstoss – Gemeindeinterner Workshop

Im Hinblick auf die anstehende Revision der Ortsplanung führte ERR am 4. März 2022 ein Workshop mit den verschiedenen Abteilungsleiterinnen und Abteilungsleitern der Gemeinde Herisau sowie Vertreter und Vertreterinnen aus der Politik durch. Es wurden drei Gruppen gebildet, welche diverse Fragen zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde diskutiert und beantwortet haben. Die Rückmeldungen wurden im Ergebnisbericht «Workshop Abteilungsleiter vom 4. März 2022» (dat. 5. April 2022) zusammengetragen und lieferten wertvolle Inputs zu:

- der Analyse der Ausgangslage und künftige Herausforderungen in Herisau
- der Schärfung der relevanten Handlungsthemen für die Ortsplanung
- dem Handlungsbedarf für die Ortsplanung

Zukunftsbild Herisau

Aufbauend auf den Erkenntnissen des am 4. März 2022 durchgeführten Workshops sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten raumplanerischen Grundsätze wurde durch ERR ein Zukunftsbild mit strategischen Stossrichtungen für die Entwicklung der Gemeinde Herisau entwickelt.

Am 28. Juni 2022 wurde der Entwurf des Zukunftsbildes mit den strategischen Stossrichtungen und den dazugehörigen Handlungsansätzen in der Abteilungsleiterkonferenz beraten. Aufgrund der Beratung wurden anschliessend verschiedene Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen.

Die Erarbeitung des gesamten räumlichen Leitbilds ist ein iterativer Prozess. Aufgrund von geschärften Entwicklungsvorstellungen wurden daher laufend Rückschlüsse auf das Zukunftsbild und wo sinnvoll Ergänzungen und Konkretisierungen vorgenommen.

Entwicklungskonzept 2050

Das räumliche Leitbild nimmt in der Ortsplanung der Gemeinde Herisau aufgrund der vielseitigen und auch komplexen räumlichen Ausgangslage einen hohen Stellenwert ein. Mit einem umfassenden räumlichen Leitbild sollen bereits zu einem frühen Zeitpunkt in der Ortsplanungsrevision konkrete Aussagen zur vorgesehenen Siedlungsentwicklung getroffen werden können. Hierfür wurde im Rahmen des räumlichen Leitbilds ein Entwicklungskonzept erarbeitet, welches die Siedlungs-, Freiraum-, und Nutzungsentwicklung beleuchtet.

Für die fachlich versierte Erarbeitung des Konzeptteils wird das Projektteam aus drei verschiedenen Fachbereichen zusammengestellt:

- ERR AG, Raumplanung (Zusammenarbeit mit Atelier Wehrlin, Städtebau)
- OePlan GmbH, Natur- und Landschaftsplanung

Im Projektteam werden Konzeptbestandteile zu den einzelnen Fachthemen bearbeitet, aufeinander abgestimmt und schlussendlich im vorliegenden räumlichen Leitbild zusammengeführt.

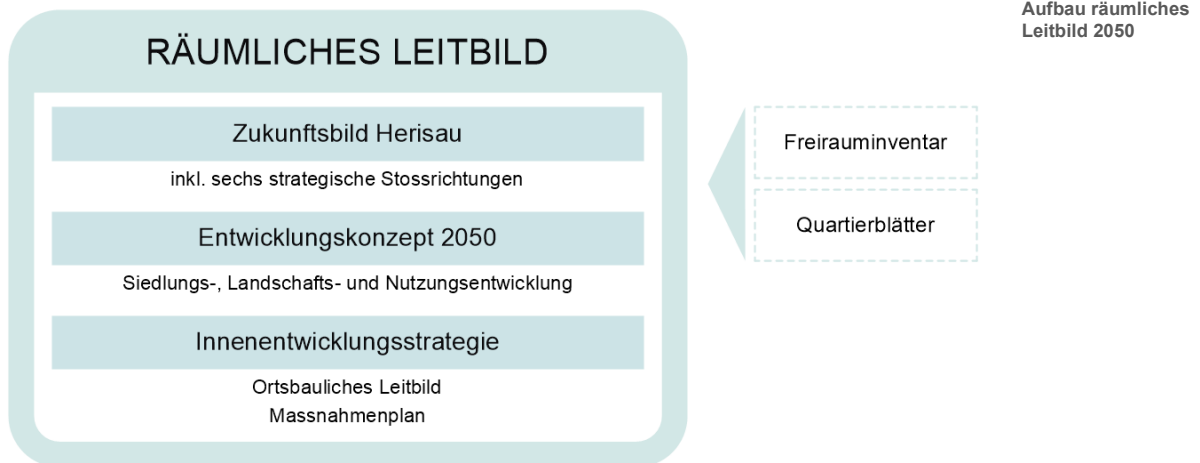
Als Bestandteil der Konzepte wurden ausserdem ein Freirauminventar sowie Quartierblätter erstellt, welche als Beilage dieses Berichts aufgeführt werden. Sie dienen einer kleinräumlicheren Auseinandersetzung mit dem Bestand und brechen die Entwicklungsziele auf vorgängig definierte Siedlungseinheiten herunter, wodurch sie sich insbesondere als Arbeitsinstrument eignen.

Innenentwicklungsstrategie

Basierend auf dem Konzeptteil wird eine Innenentwicklungsstrategie erarbeitet. Hierbei liegt der Fokus besonders auf dem Potenzial für die Innenentwicklung. Die Umsetzung erfolgt durch verschiedene Strategieansätze. Durch diese Strategie kann festgelegt werden, an welchen Standorten und in welchem Ausmass das bestehende Siedlungsgebiet erhalten, aufgewertet oder weiterentwickelt werden soll. (Begrifflichkeiten gemäss Arbeitshilfe zur Innenentwicklung im Siedlungsgebiet¹). Mit einem ortsbaulichen Leitplan werden konkrete Spielregeln für die Entwicklung verschiedener Gebiete definiert. Die Ergebnisse der Innenentwicklungs-

¹ Innenentwicklung im Siedlungsgebiet, Arbeitshilfe für die kommunale Nutzungsplanung, Kanton Appenzell Ausserrhoden

strategie werden in den Quartierblättern übersichtlich und auf die individuellen Quartiere bezogen dargestellt.





DAS HERISAU VON HEUTE...

2	PLANERISCHE AUSGANGSLAGE	12
2.1	Übersicht	12
2.2	Planungsgrundsätze	13
2.3	Planungsrechtliche Vorgaben	18
3	STANDORTANALYSE HERISAU	21
3.1	Sozio-ökonomische und kulturelle Gegebenheiten	21
3.2	Konstituierende räumliche Elemente des Ortes	25
3.3	Siedlungsentwicklung und Ortsbild	28
3.4	Gesamtfazit Siedlung	53
3.5	Freiraum	54
3.6	Infrastruktur	66
3.7	Mobilität	68
3.8	Umwelt	72
3.9	GIS-Auswertungen	76
4	KAPAZITÄTSANALYSEN	79
4.1	Bevölkerungs- und Beschäftigtenprognosen 2050	79
4.2	Bauzonenkapazität	82
4.3	Schlussfolgerung	87

2 Planerische Ausgangslage

2.1 Übersicht

Bei der Erarbeitung des räumlichen Leitbildes, welches das Fundament der Ortsplanungsrevision darstellt, sind die übergeordneten planerischen Vorgaben zu analysieren und die Siedlungsentwicklung darauf abzustimmen. Darüber hinaus bestehen auf kommunaler Stufe Grundsätze, für welche ein politischer Konsens besteht und für die zukünftige Siedlungsentwicklung zu beachten sind (z. B. Zentrumsentwicklung Herisau).

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen Planungsgrundlagen für die Ortsplanung Herisau aufgeführt und nach Relevanz (generell, räumlich konkret) bewertet:

Unterlagen	Relevanz	
	generell	räumlich konkret
Bund		
Raumplanungsgesetz	X	
Inventar schützenswerte Ortsbilder der Schweiz ISOS		X
Inventar historische Verkehrswege der Schweiz IVS		X
Kulturgüterschutzinventar (KGS)		X
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)		
Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete		X
Sachplan Verkehr (Schiene, Strasse, Luftfahrt, Schifffahrt)		
Sachplan Militär		X
Sachplan Fruchtfolgeflächen		
Sachplan Geologische Tiefenlager		
Sachplan Asyl		
Kanton Appenzell Ausserrhoden		
Raumkonzept Kt. Appenzell Ausserrhoden	X	
Richtplan Kt. Appenzell Ausserrhoden	X	X
ÖV-Konzept 2024 – 2029 (in Vernehmlassung)		X
Regio Appenzell AR – St. Gallen - Bodensee		
Agglomerationsprogramm St. Gallen - Bodensee	X	X
Agglo-ÖV-Konzept 2		X
Gemeinde Herisau		
Legislaturprogramm 2019 - 2023	X	
Legislaturprogramm 2023 - 2027	X	
Zentrumsentwicklung 2016	X	
Gemeindesportanlagenkonzept		X
Genereller Entwässerungsplan GEP		X
Biodiversitätskonzept (in Weiterbearbeitung)	(X)	
Schulraumplanung (in Erarbeitung)		(X)
Kulturgüterinventar (in Erarbeitung)		(X)
Naturgüterinventar (in Erarbeitung)		(X)
Masterplan Energie Herisau (in Erarbeitung)	(X)	
Energie- und Klimakonzept (in Erarbeitung)	(X)	(X)
Konzept E-Mobilität (in Erarbeitung/ untergeord. Relevanz)		(X)

2.2 Planungsgrundsätze

Nachfolgend werden die zentralen Planungsgrundsätze zusammengefasst, die als Grundlage konsolidiert für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Herisau dienen. Weitere, konkretere planerische Ausgangslagen werden im Analysenkapitel 3 «Standortanalyse Herisau» behandelt.

2.2.1 Funktion und regionale Einbettung der Gemeinde Herisau

Agglomerationsprogramm St.Gallen – Bodensee

Die Gemeinde Herisau liegt im Perimeter der Agglomeration St.Gallen – Bodensee, welche Stand 4. Generation 31 Gemeinden in den Räumen St.Gallen, Arbon – Rorschach und Amriswil – Romanshorn umfasst.

Herisau ist eines von sieben Nebenzentren der Agglomeration. Diese Nebenzentren verfügen über wichtige regionale Zentrumsfunktionen und sollen zusammen mit dem Agglomerationskern St.Gallen den Hauptteil des künftigen Einwohner- und Arbeitsplatzwachstums aufnehmen. Der Bahnhof Herisau wird ausserdem als eines der wichtigsten Entwicklungsgebiete der Agglomeration gehandelt, mit welchem ein Potenzial von rund 1'000 zusätzlichen Raumnutzenden erwartet wird.²



Raumkonzept Kanton Appenzell Ausserrhoden

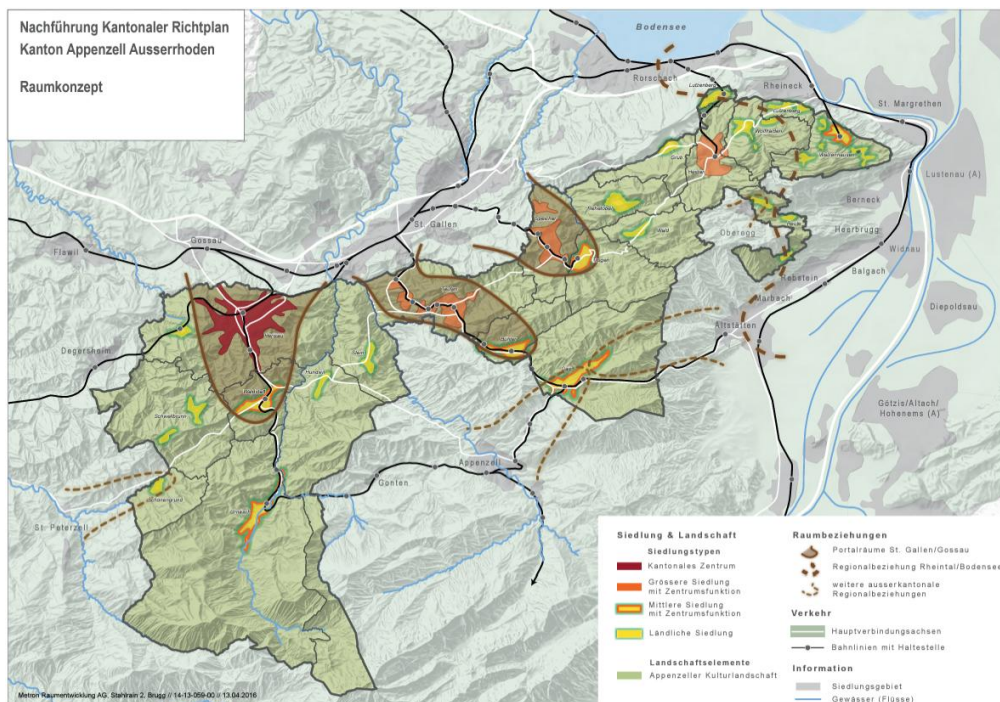
Die Standortgunst des Kantons Appenzell Ausserrhoden soll gestärkt werden. Im kantonalen Raumkonzept wird auf den Ausbau der bereits bestehenden Qualitäten gesetzt. Hierfür werden die Gemeinden ausgehend von ihren Standortmerkmalen einem von vier Gemeindetypen zugewiesen, für welche wiederum individuelle Entwicklungsgrundsätze definiert sind.

Der Gemeinde Herisau kommt dabei als kantonales Zentrum eine Sonderrolle zu. Ausserdem befindet sich Herisau in einem der drei Portalräume zu St.Gallen/Gossau, welche gemäss Raumkonzept aufgrund ihrer hohen Standortgunst erste Priorität für die Entwicklung und eine Schlüsselrolle in der räumlichen Koordination auf regionaler Ebene einnehmen.

«Herisau hat als wichtiger Bevölkerungs- und Wirtschaftsstandort seit jeher eine besondere Bedeutung. Mit den zentralen Einrichtungen, dem Sitz des Kantons- und Regierungsrates und

² Agglomerationsprogramm St.Gallen – Bodensee, Hauptbericht, 2020

seinem breiten Kultur-, Sport- und Freizeitangebot sowie dem vielfältigen Angebot an Arbeitsplätzen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt St. Gallen ist Herisau zugleich das kantonale Zentrum und Tor zum Appenzellerland. Herisau ist die einzige Gemeinde, die hohe Siedlungsdichten und urbane Siedlungsqualität aufweist. Die Chancen liegen in der Pflege der einzigartigen Baukultur, der weiteren Entwicklung als Dienstleistungs-, Kultur- und Bildungsstandort und der sorgfältigen Nutzung der Wohn- und Wirtschaftsschwerpunkte.»³



Raumkonzept Kanton Appenzell Ausserrhoden
Stand 1. Januar 2019

Legislaturprogramm Gemeinderat Herisau 2019 – 2023

Die Stossrichtungen der übergeordneten Planungen zur Gemeinde Herisau finden sich auch auf politischer Ebene in den Zielen des Legislaturprogramms 2019 - 2023 des Gemeinderats wieder:⁴

- 01 Herisau – Das Tor zum Appenzellerland
Herisau engagiert sich für regionale Lösungen und bringt sich in die REGIO Appenzell AR – St. Gallen – Bodensee mit ein. Mit der Überarbeitung der Ortsplanungsinstrumente wird Sicherheit für die Standortentwicklung der nächsten 15 Jahren gewährleistet.
- 06 Herisau – Optimal verbunden / Energie und Umwelt
Herisau bindet sich optimal an den Regionalverkehr an.

³ Auszug Raumkonzept Kanton Appenzell Ausserrhoden, 2019

⁴ Auszug Legislaturprogramm Gemeinderat Herisau, verabschiedet am 5. November 2019

2.2.2 Qualitative Siedlungsentwicklung nach innen / Wohngemeinde Herisau

Die beiden zentralen Entwicklungsgrundsätze der Siedlungsentwicklung nach innen und der Wohnqualität sowie Identität der Gemeinde gehen Hand in Hand und werden nachfolgend gemeinsam aufgezeigt.

Raumplanungsgesetz (RPG)

Das Raumplanungsgesetz regelt die Grundsätze der Schweizer Raumplanung. Mit der ersten Revision (RPG 1), welche am 1. Mai 2014 in Kraft trat, soll der laufenden Zersiedlung Einhalt geboten werden. Das Raumplanungsgesetz setzt auf die konsequente Mobilisierung der inneren Reserven, bevor das Siedlungsgebiet nach aussen erweitert werden kann. Zum einen erfolgt dies über die Baulandverflüssigung der unbebauten Bauzonen und zum anderen über die sukzessive Nachverdichtung der bereits überbauten Bauzonen. Zudem haben gemäss Artikel 3 RPG die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden darauf zu achten, dass die Landschaft geschont wird, sich Siedlungen in die Landschaft einordnen, See- und Flussufer freigehalten werden und öffentlich zugänglich sind sowie Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen wie Luftverschmutzung oder Lärm möglichst verschont werden. (RPG, 1979)

Agglomerationsprogramm St.Gallen – Bodensee

Die Siedlungsdichten sollen gemäss Agglomerationsprogramm auf die Qualität der ÖV-Erschliessung abgestimmt werden. Das Agglomerationsprogramm definiert daher Raumnutzungsdichten (Einwohnende + Beschäftigte / ha Bauzone) in Abhängigkeit zu den ÖV-Güteklassen. Damit sollen sich gut erschlossene Gebiete zu qualitativ hochwertig gestalteten, dicht bebauten und genutzten Stadträumen entwickeln. An peripheren Lagen soll der Fokus bei der künftigen Entwicklung auf qualitative Aspekte gelegt werden.⁵

Einzonungen sollen künftig nur noch an Lagen mit angemessener ÖV-Erschliessung erfolgen. Sowohl für Wohn- und Mischzonen als auch für Arbeitszonen liegt die minimale ÖV-Erschliessung bei der ÖV-Güteklasse D mit Halbstundentakt.⁶

Raumkonzept Kanton Appenzell Ausserrhoden (Kantonaler Richtplan)

Das Rückgrat einer hochwertigen Siedlungsentwicklung sowie der Förderung einer guten Wohn- und Lebensqualität bilden eine klare Architektursprache mit Erhaltung der örtlichen Identität, attraktive Freiräume und starke Zentrumsstrukturen.

Das Raumkonzept des Kantons Appenzell Ausserrhoden bricht die raumplanerischen Grundsätze der Siedlungsentwicklung auf die Bedürfnisse von Appenzell Ausserrhoden herunter und definiert entsprechende Leitsätze:

- Die qualitative Grundlage der lokalen Architektursprache bildet die historische und über Jahrhunderte hinweg entwickelte Holzbauweise, welche dem Kanton bis heute ein klares Wiedererkennungsmerkmal verschafft. Die historische Bausubstanz ist zu pflegen und die baukulturelle Vielfalt in den charakteristischen Landschaften und Siedlungen mit hohen Qualitätsansprüchen weiterzuentwickeln (siehe dazu auch «Ortstypische Architektursprache Herisau» im Kapitel 3.3.3).

⁵ Agglomerationsprogramm St.Gallen – Bodensee, Massnahmenbericht, Massnahme Nr. 1.3, 2020

⁶ Agglomerationsprogramm St.Gallen – Bodensee, Massnahmenbericht, Massnahme Nr. 1.5, 2020

- Der Siedlungsraum soll begrenzt und eine weitere Zersiedlung vermieden werden. Die für den Kanton typischen Kulturlandschaften und Streusiedlungen sowie der dort wohnhafte Anteil der Bevölkerung sollen erhalten bleiben. Die zeitgemässe Erneuerung der Streusiedlung soll unter Wahrung der Baukultur verfolgt werden.
- Die Zentren sollen aufgewertet, erneuert und mit einer möglichst hohen Nutzungsvielfalt entwickelt werden. Eine zeitgemässe Nutzung der Altbauten soll gefördert werden. Ortsdurchfahrten (bspw. Alpstein- und Gossauerstrasse) sind künftig unter Berücksichtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie dem ortsbaulichen Erscheinungsbild siedlungsorientierter auszugestalten. In den Ortsplanungen ist auf ein attraktives, engmaschiges Fuss- und Radwegnetz und auf eine optimale Erreichbarkeit der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs hinzuwirken.
- Naturnahe Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind innerhalb und ausserhalb des Baugebiets zu erhalten und zu fördern. Isolierte Schutzgebiete sind nach Möglichkeit zu vernetzen und mit ökologischen Ausgleichsflächen und Korridoren zu verbinden.

Legislaturprogramm Gemeinderat Herisau 2019 – 2023

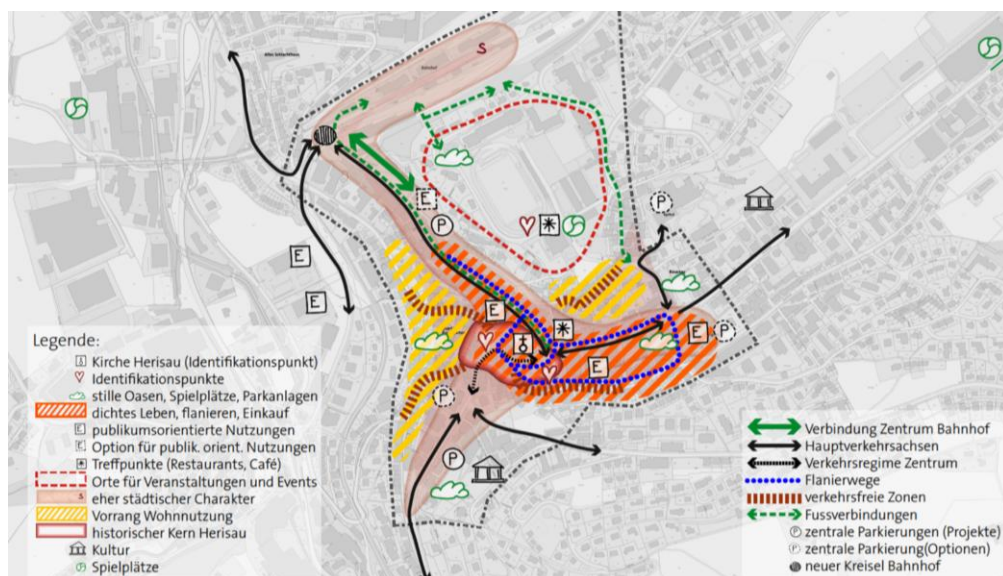
Mit dem Legislaturprogramm setzt sich der Gemeinderat von Herisau für eine qualitative Innenentwicklung mit hoher Wohnqualität und für ein gutes Identitätsbewusstsein ein. Das ortstypische Brauchtum sowie die kulturellen Aspekte der Wohngemeinde sollen gestärkt werden:⁷

- 02 Herisau – Dorf & Stadt
Die Gemeinde nutzt die Stärke, Dorf und Stadt zu sein und baut auf dieser Basis ihre Attraktivität und Identität weiter aus.
- 03 Herisau – Wo man sich wohl fühlt
Herisau fördert attraktive Lebens- und Wohnräume für Mensch und Natur.
- 04 Herisau – Wo der Bär im Wappen tanzt
Neben den räumlichen Qualitäten, welche Identität und Wohnqualität stärkt, setzt Herisau auch auf eine grosse Vielfalt in den Bereichen Kultur und Sport.
- 06 Herisau – Optimal verbunden / Energie und Umwelt
Die Gemeinde setzt sich für eine ortsverträgliche Abwicklung des Verkehrs ein.

Grobkonzept Zentrumsentwicklung Herisau

Für die Gemeinde Herisau wurde bereits im Jahr 2016 ein strategisches Grobkonzept zur Zentrumsentwicklung erstellt. Dieses setzt sich in erster Linie damit auseinander, wie die urbane Qualität, die Attraktivität und Ausstrahlungskraft des Zentrums gestärkt werden können. Weiter waren die Anbindung an den Bahnhof und die umliegenden Quartiere sowie das Verkehrsregime des Zentrums Gegenstand des Grobkonzepts.

⁷ Auszug Legislaturprogramm Gemeinderat Herisau, verabschiedet am 5. November 2019



Grobkonzept Zentrumsentwicklung Herisau
Strittmatter Partner AG,
2016

2.2.3 Kantonales Arbeitsplatzschwerpunktgebiet

Kantonaler Richtplan Appenzell Ausserrhoden

Herisau wird im kantonalen Richtplan gemeinsam mit der Gemeinde Waldstatt als kantonales Arbeitsplatzschwerpunktgebiet bezeichnet. Die wirtschaftliche Entwicklung des Kantons und insbesondere die Ansiedlung neuer industrieller und gewerblicher Betriebe sowie produktionsnahen Dienstleistungsbetrieben sollen sich primär auf diese ausgewählten Standorte konzentrieren. In Herisau ist daher auf grössere Umzonungen von Arbeitszonen zu verzichten. Umlagerungen sind jedoch bei entsprechender Eignung der Ersatzflächen möglich.

Legislaturprogramm Gemeinderat Herisau 2019 – 2023

Die Stossrichtungen der übergeordneten Planungen zur Gemeinde Herisau finden sich auch auf politischer Ebene in den Zielen des Legislaturprogramms 2019 - 2023 des Gemeinderats wieder:⁸

- 07 Herisau – Ideal für Unternehmen
Die Gemeinde Herisau entwickelt ihre guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiter und zeigt sich als attraktiver Standort für Neuansiedlungen. Gleichzeitig werden die bestehenden Betriebe erhalten.

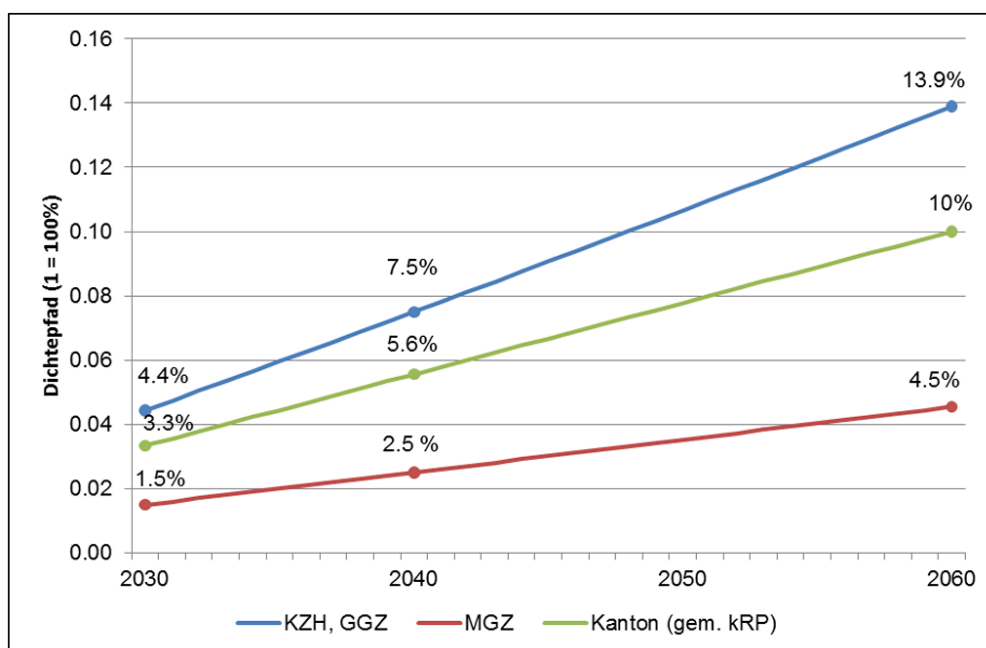
⁸ Legislaturprogramm Gemeinderat Herisau, verabschiedet am 5. November 2019

2.3 Planungsrechtliche Vorgaben

2.3.1 Dichteziele Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMKZ)

Vorgaben Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan hält fest, dass die Gemeinde Herisau als kantonales Zentrum (KZH) mit ihrer Ortsplanung die Möglichkeit schaffen muss, dass sie die gemäss Raumkonzept angestrebte Verdichtungsziele erreichen kann. Für die Gemeinde Herisau gilt der blaue Dichtepfad, welcher bis ins Jahr 2040 eine 7.5 % höhere WMK-Dichte, bzw. bis in Jahr 2060 eine rund 14 % höhere WMK-Dichte anstrebt (RN/ha).



Verlauf Dichtepfad WMK
Arbeitshilfe «Kommunale
Bauzonendimensionie-
rung»

Vorgaben Agglomerationsprogramm 4. Generation

Das Agglomerationsprogramm sieht eine Abstimmung der Siedlungsdichten (RN/ha) mit der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs vor. Die angestrebten Nutzungsintensitäten lauten wie folgt⁹:

- A und B: hohe bauliche Dichte (150 – 300 RN/ha Bauzone)
- C: mittlere Dichte (100 – 150 RN/ha Bauzone)
- D: moderate Dichte (50 – 100 RN/ha Bauzone)

⁹ Agglomerationsprogramm 4. Generation, 1.3 Zielsetzungen Siedlungsdichten, 2020

2.3.2 Voraussetzungen Ein- und Umzonungen

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan definiert diverse Vorgaben zur Einzonung von neuem Bauland. Dabei wird zwischen Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMKZ), Arbeitszonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen unterschieden:

Voraussetzungen Neueinzonung WMKZ:

- Bedarfsnachweis gestützt auf Bauzonendimensionierungstool AR
- Mind. ÖV-Güteklasse D
- Nachweis eingepasste, verdichtete und qualitätsorientierte Bauweise mit Bebauungskonzept
- Erhältlichkeit mit geeigneten Massnahmen sicherstellen

Voraussetzungen Neueinzonung Arbeitszone für Betriebserweiterung:

- Nachweis Ausschöpfung des vorhandenen Potenzials
- Nachweis flächensparende Umsetzung

Voraussetzungen Neueinzonung Arbeitszone für Neuansiedlung:

- Keine alternativen Flächen vorhanden gemäss Arbeitszonen-Management
- Standortevaluation (insbesondere ÖV-Güteklasse)
- Nachweis flächensparende Umsetzung

Für folgende Fälle kann, ohne Erfüllung der vorgängig aufgeführten Kriterien, eine Einzonung ausserhalb des Siedlungsgebiets erfolgen:

- Einzonung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauten und Anlagen im unmittelbar an die Bauzone angrenzenden Bereich
- Einzonung von Flächen, in denen Hochbauten und neue Anlagen ausgeschlossen sind, insbesondere für Grünzonen, Waldabstandsflächen oder bestehende Zonenrandstrassen (Verkehrsflächen)

Voraussetzungen Neueinzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- Der Kanton Appenzell Ausserrhoden verfügt über eine Reserve von 5 ha für die Erweiterung von öffentlichen Bauten und Anlagen, welche am Bauzonrand liegen und auf diesen Standort angewiesen sind

Agglomerationsprogramm

Ergänzend ist für allfällige Einzonungen gemäss Agglomerationsprogramm der Nachweis zu erbringen, dass sich die vorgesehene Überbauung gut in die Landschaft einfügt.

2.3.3 Vorgaben zu Baulandbeschaffung

Das Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht des Kantons Appenzell Ausserrhoden verpflichtet mit Art. 56 die Gemeinden, geeignete Massnahmen zu treffen, um Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen. Bei überwiegendem öffentlichem Interesse kann der Gemeinderat Fristen für eine bestimmungsgemässe Überbauung erlassen und verfügt nach dessen Auslauf ein gesetzliches Kaufrecht.

2.3.4 Vorgaben zum Mehrwertausgleich

Das Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht des Kantons Appenzell Ausser Rhoden regelt mit Art. 56a ff. die Mehrwertabgabe für Vorteile, welche durch Einzonungen entstehen. Mehrwertabgaben auf weitere planerische Massnahmen sind nicht vorgeschrieben. Grundsätzlich ist es aber den Gemeinden freigestellt, ohne Grundlage im kantonalen Gesetz, entsprechende Regelungen auf Gemeindeebene zu definieren.

3 Standortanalyse Herisau

3.1 Sozio-ökonomische und kulturelle Gegebenheiten

Bei dieser kurzen Übersicht geht es nicht um die sozio-ökonomischen und kulturellen Belange an sich. Vielmehr werden deren relevanten Auswirkungen auf Siedlungsraum und Landschaft in knapper Form zusammengefasst. Zudem sollen die qualitativen und quantitativen Anforderungen an den Städtebau berücksichtigt werden, die von wünschbaren Entwicklungen von Gesellschaft und Wirtschaft ausgehen.

3.1.1 Image, Profil

Die Gemeinde Herisau, Kantonshauptort und regionales Zentrum mit einer annähernd 16'000 Personen zählenden Wohnbevölkerung, ist vielfach vernetzt. Der Ort liegt in einer voralpinen, durch Einzelhöfe geprägten Hügellandschaft und hat sich ursprünglich als Marktflecken am Rande eines Plateaus und eines sich verzweigenden Flusstals, an strategisch wichtigen Verkehrsachsen positioniert. Herisau als Kantonshauptort und Regionalzentrum ist ein Ort mit einer spezifischen Identität und einer gelebten Kultur.

Angesichts der Mobilität der Bevölkerung und des demographischen Wandels hat sich das Profil der Bevölkerung in einer Richtung entwickelt, wie es für verstädterte Kleinzentren in der Schweiz typisch ist (Demografischer Wandel, Wohnflächenbedarf, Pendlerverhalten). Dies gilt u.a. auch für die konfessionelle Ausrichtung der Einwohnerschaft. Geblieben sind eine gelebte Tradition und Kultur. Es ist ein Oszillieren zwischen «Dorf» und «Stadt».

3.1.2 Bedarf Wohnen

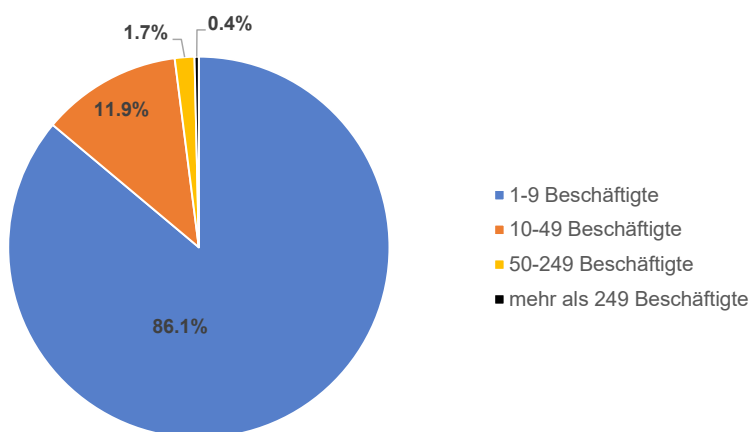
Bedingt durch das nach dem Zweiten Weltkrieg einsetzende Wachstum von Bevölkerung und Wirtschaft stieg auch die Nachfrage nach Bauten, Infrastrukturen und damit Siedlungsfläche. Dies hat dazu geführt, dass Herisau vor allem auf der östlich angrenzenden Ebene und in den Flusstälern fingerartig gewachsen ist. Entlang der Hauptstrassen stösst diese Besiedlung mittlerweile bis an die Gemeindegrenzen. Ebenfalls wurden zunehmend zum Teil auch steile Hänge besiedelt.

Um die Beliebtheit der Gemeinde Herisau als Wohnort zu stärken, ist die Entwicklung von geeigneten Wohnarealen, die den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach Innen entspricht, eine weitere zentrale Herausforderung.

3.1.3 Arbeitsstandorte und Unternehmungsstruktur

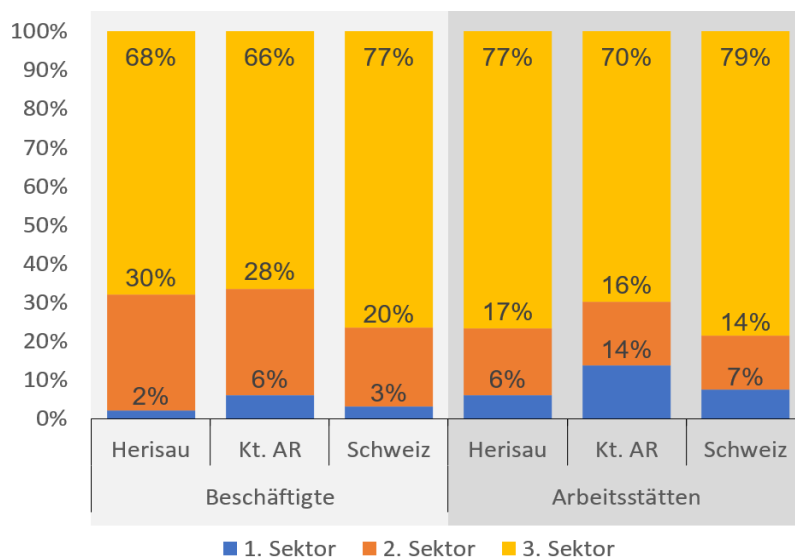
Standorte für wirtschaftliche Aktivitäten, und damit Arbeitsplätze, befinden sich nicht nur in der Industrie- und der Gewerbezone, sondern zu einem erheblichen Teil integriert in den Siedlungskörper, in der Kernzone, in die gemischten Zonen, aber auch in die Bereiche der Zonen für öffentlichen Nutzungen, wie Verwaltung, Schul- und Sportarealen, Spitäler, Militäranlagen usw.

Das Schwergewicht bei den Unternehmen liegt mit knapp 90% bei den KMUs mit 1 bis 9 Beschäftigten (vgl. nachfolgende Abbildung). In Herisau sind ausserdem mehrere internationale Grossunternehmen wie z.B. Inauen Group AG (VC999 Verpackungssysteme), Huber+Suhner AG und die Metrohm AG situiert. Zudem weist die Gemeinde Herisau im schweizweiten sowie kantonalen Vergleich einen starken 2. Sektor auf. Dies widerspiegelt sich in den wichtigen Arbeitsstätten im Glatttal, welche grossmehrheitlich durch Gewerbe- und Industriebetriebe genutzt werden.



Anteil Arbeitsstätten der Gemeinde Herisau nach Grössenklassen, 2020

Eigene Darstellung auf Datenbasis Bundesamt für Statistik



Wirtschaftssektoren aufgeteilt auf Beschäftigte und Betriebe, 2020

Eigene Darstellung auf Datenbasis Bundesamt für Statistik

1. Sektor – Landwirtschaft

Für das Siedlungskonzept relevant ist die weit fortgeschrittene Umstrukturierung der Betriebsstrukturen und der baulichen Konsequenzen, die sich auf das Siedlungs- und Landschaftsbild auswirken:

- Neubauten für Scheunen und Ställe in Formen und Dimensionen, die vom tradierten Bild wesentlich abweichen
- Um- und Ausbauten von landwirtschaftlichen Liegenschaften zugunsten von Wohnen
- Aufgabe und Zerfall von Altbausubstanz

2. Sektor – Industrie und Gewerbe

Industrielle und industriell-gewerbliche Nutzungen



Herisau hat sich früh als namhafter Industriestandort manifestiert

Walter Mittelholzer: Raum Wilen ca. 1923 und Raum Müli – Cilander 1920

Die industriellen und industriell-gewerblichen Nutzungen sind heute auf das Sägebach- und Glatttal, entlang der St.Gallerstrasse und im Gebiet Walke konzentriert. Ergänzt durch den Standort Nordhalde sind dies auch die zukünftigen Standorte für diese Nutzungen, welche erhebliche innere Reserven aufweisen.

Aufgrund von fehlenden Restriktionen (z.B. Nutzungseinschränkungen im Baureglement) sind in den hervorragend geeigneten, rechtsgültig eingezonten Industriearealen an der Cilanderstrasse und im Gebiet Hölzli Zweckentfremdungen zugunsten von publikumsintensiven Nutzungen erfolgt. Im Rahmen der Revision des Baureglements kann geprüft werden, ob Nutzungseinschränkungen für Arbeitszonen eingeführt werden sollen. Dadurch könnten zukünftige Zweckentfremdungen besser vermieden werden.

Eine Quantifizierung des Flächenbedarfs ist eher situativ im Fall konkreter Vorhaben möglich. Bislang scheint sich die Nachfrage insofern in Grenzen zu halten, als verschiedene sehr gut geeignete Areale zweckentfremdet wurden (Vgl. Abschnitt «Detailhandel», S. 24).

Gewerbliche Nutzung

Es wird davon ausgegangen, dass es ein erhebliches Angebot an diffus in den Siedlungskörper eingestreuten, geeigneten Standorten gibt, die von Seiten der Wohnnutzung teilweise unter Druck kommen könnten.

Das komplementäre Angebot in monofunktionalen Zonen (Industrie- und Gewerbezone) ist deshalb wichtig. Angesichts des Gebots nach flächensparender Siedlungsentwicklung sind auch mehrgeschossige Lösungen in Gewerbehäuser anzustreben.

3. Sektor - Dienstleistung

2022/23 sind von den rund 10'000 Beschäftigten in der Gemeinde Herisau 66% im Dienstleistungssektor tätig¹⁰. Die Flächenansprüche dieses Wirtschaftssektors verteilen sich auf alle Zonenarten und sind damit schwer zu ermitteln.

¹⁰ Der Kanton in Zahlen, Daten und Fakten 2022/23, Wirtschaft und Arbeit, Seite 10

Büronutzungen

Mit den bestehenden und geplanten Kapazitäten im Bahnhofbereich dürfte das Flächenangebot genügen. Dies auch, weil die aktuell rechtskräftigen Zonenvorschriften für die Arbeitszonen reine Dienstleistungsnutzungen nicht ausschliessen.

Zunehmend spielen Dienstleistungsnutzungen (Homeoffice) auch in Wohnzonen eine Rolle.

Detailhandel

Angesichts der schrumpfenden und sich neu ausrichtenden Nachfrage besteht an klassischen Standorten der Kernzone ein Überangebot an Verkaufsflächen. Im Zentrum sind insbesondere Migros und Coop präsent und spannen ein Feld erhöhter Attraktivität auf.

Bedeutende Detailhandelsangebote wurden in den letzten Jahren im Glatttal an der Cilanderstrasse in der Industriezone eingerichtet und stellen eine Zweckentfremdung des dortigen, hervorragend geeigneten Industrieareals dar.

Mit der Schaffung von weiteren Verkaufsflächen am Bahnhof besteht das Risiko, dass sich die Konkurrenz zu den Standorten im Ortskern verschärfen. Dies ist in der weiteren Entwicklung zu vermeiden. Jedenfalls muss nicht zusätzlich Raum für klassische Verkaufsnutzungen geschaffen werden. Im Gegenteil, es ist zum Teil Ersatz zu finden für bisherige Erdgeschossnutzungen aufgrund des «Lädelerbens».

Freizeit

Die Freizeit wird im Rahmen sehr unterschiedlicher Aktivitäten überall, zuhause, in den Gassen und Plätzen des Ortes, auf Strassen und Wegen, auf Sportplätzen, in Turnhallen, Sälen, Restaurants usw. verbracht. Wichtige Freizeiteinrichtungen befinden sich mit dem Appenzeller Park (Kletterhalle und Heavy Metal Garden) im Hölzli.

Ein für das Siedlungskonzept relevanter Raum- oder Flächenbedarf für zusätzliche Freizeiteinrichtungen ist noch nicht bekannt.

3.1.4 Fazit sozio-ökonomische und kulturelle Gegebenheiten

Die Zusammensetzung der Bevölkerung ist vergleichbar mit anderen Kleinstädten im Mittelland. Spezifisch ist die hier besonders gepflegte Bewahrung lokaler kultureller Werte.

Die Nachfrage nach Wohnraum bewegt sich in einem Mass, das durch eine massvolle Siedlungsentwicklung nach Innen im Rahmen der definierten Potenziale voraussichtlich abgedeckt werden kann.

Dies gilt grundsätzlich auch für Dienstleistungsnutzungen. Hier werfen das Angebot und die Verteilung dieser Standorte Fragen auf, die im nächsten Schritt zu klären sind.

Eine Schlüsselrolle spielt künftig der Bereich Bahnhof. Hier sollen Kapazitäten für ein Dienstleistungszentrum mit rund 24'000 m² aBGF Dienstleistung, 4'000 m² aBGF Verkauf, 500 m² aBGF Gastronomie, 1'000 m² aBGF Hallen und Lager sowie 3'000 m² aBGF übriges Gewerbe geschaffen werden.

Für Gewerbe- und Industrienutzungen sind genügend Flächen gewidmet bzw. potenziell meist an dafür geeigneten Lagen vorhanden.

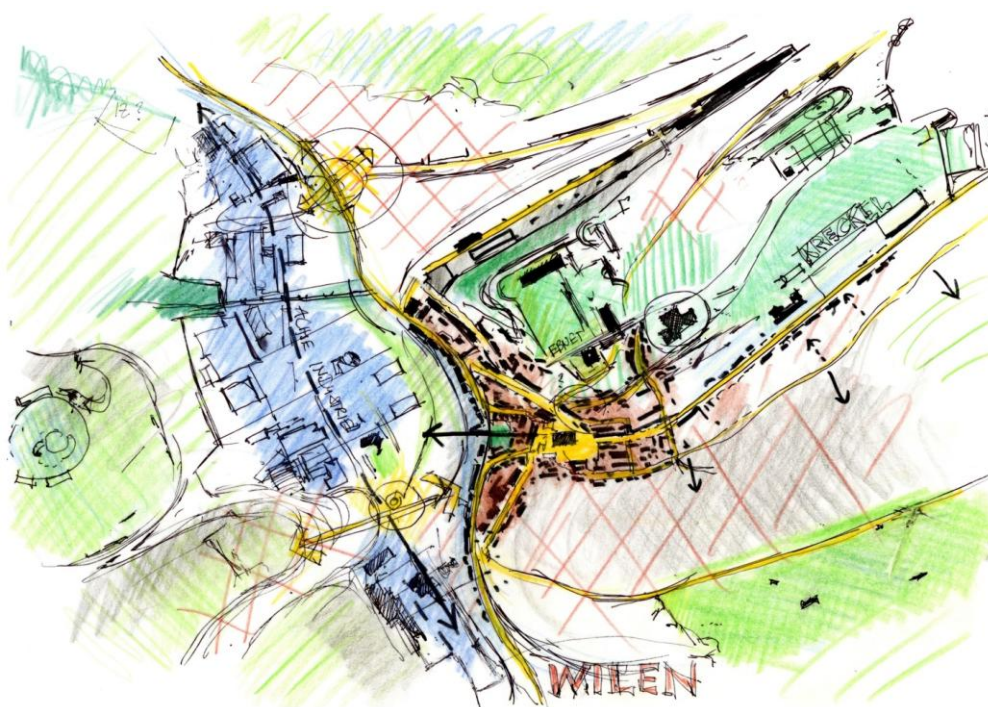
Ein schwerwiegendes Problem ist die Zweckentfremdung von Industriezonen durch Einkaufs- und Freizeitnutzungen sowie Gewerbebezonen an ungeeigneten Lagen.

3.2 Konstituierende räumliche Elemente des Ortes

Mit den konstituierenden Elementen sollen jene Aspekte erfasst werden, welche den Charakter des Ortes, das Unverwechselbare und langfristig bedeutsame herauschälen. Die konstituierenden Elemente werden zu wesentlichen Mustern und Grundstrukturen des Siedlungskonzeptes.

3.2.1 Übersicht

Spannend ist die Lage des Ortskerns an der Hangkante, die durch Strassen und Bauten akzentuiert ist. Der innere Aufbau des Ortskerns ist fast symmetrisch. Die Einbettung in die Hügellandschaft setzt der Siedlungsentwicklung Grenzen. Zwei Elemente stechen heraus: Der Raum Ebnet – Kreckel Friedhof mit den beiden begrenzenden Achsen: Einschnitt der Bahnlinien und Kasernenstrasse als Neuanlage zwischen 1853 bis 1858 erstellt.



Erste Annäherung räumliche Gliederung

Die folgenden Gegebenheiten der umgebenden Landschaften und der Siedlungsstruktur sind bestimmend für die räumliche Weiterentwicklung. Es sind die konstituierenden räumlichen Elemente des Ortes, welche die Unverwechselbarkeit des Ortes bestimmen. Diese sind heute zunehmend überlagert - auch von Siedlungsmustern, die beliebig und wenig verortet wirken.

3.2.2 Wesentliche räumliche Muster

Begrenzende Hügellandschaft, Kreten, Punkte

Herisau ist eingebettet und umfasst von Hügeln, welche die Kulisse des Ortes prägen. Die Wachtenegg schliesst den Raum gegen Norden ab, Lutzenland, Rechberg – Hohberg, Nieschberg, Bruggeregg und Ramsen bilden einen offenen Halbkreis von Ost nach West und lassen Durchblicke offen. Vom Lutzenland schiebt sich die Egg in das heutige Herisau hinein und grenzt den grösseren Teil von Herisau vom Raum Wilen / Säge etwas ab.

Es ist von zentraler Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, dass die Krete und die noch von Überbauung freien Hänge nicht weiter besiedelt werden.

Flusstäler Glatt, Sägebach, Industrie

Die beiden Flusstäler mit ihren Verästelungen prägen die tieferliegenden Teile von Herisau. Sie sind der Grund und die Voraussetzung für die frühen Industrieansiedlungen.

In Zukunft sollte dem landschaftlichen und ökologischen Potenzial sowie dem Wert für die Naherholung mehr Beachtung geschenkt werden.

Ausgehend von den frühen Industrieansiedlungen sind über die Jahre bedeutende Unternehmen mit entsprechendem Gebäudebestand entstanden. Besonders prägend sind unter anderem:

- HUBER+SUHNER AG, Werk Mühle
- METROHM Areal, auffallend durch eine anspruchsvolle volumetrische und architektonische Gestaltung
- AG Cilander, Verwaltung und Hauptwerk (bis 2024)
- Fabrikareal Steig

Verschiedene mittelgrosse und kleinere Areale befinden sich im Umbruch. Potenziale werden neu in Wert gesetzt.

Ebenen: Ebnet – Kreckel

Dieser Siedlungs- und Landschaftsraum liegt in der natürlichen möglichen Entwicklungsrichtung des ursprünglichen historischen Dorfkerns. Die beiden grösseren Ebenen wurden mit den wichtigen öffentlichen Anlagen, Schulen, Sportanlagen, Spital, Zeughaus, Kaserne, Friedhof usw. besetzt. Die Südseite des niedrigen, eher flachen Hügelzuges wurde entlang der Kreuzstrasse mit Villen und villenartigen Bauten in durchgrünter Umgebung besetzt.

Historischer Dorfkern, topographisch präzise gesetzt

Die präzise Setzung an der Hangkante des Glatt- und des Sägebachtals fasziniert. Diese Kante ist wohl die Einzige, die als typische Silhouette von Herisau noch wahrgenommen werden kann. Dies, obwohl diese westliche Hangkante des historischen Dorfkerns heute fast durchgehend durch neuere Bauten besetzt ist.



Blick von Westen auf
historischen Dorfkern

Identität Quartiere

Der Raum Säge / Wilen sticht heraus als Siedlungsteil mit einem gewissen Eigenleben. Er ist genug gross, um als solcher wahrgenommen zu werden und in einem bestimmten Mass eigenständig zu funktionieren. Die Alpsteinstrasse als Rückgrat dieses Quartiers bedarf einer Aufwertung zu einem nutzungsorientierten und gestalteten öffentlichen Strassenraum, der auch die Funktion als öffentlicher Raum im Zentrum des Quartiers erfüllt. Mit der Korridorstudie N25 wird zurzeit die Realisierung des Zubringers Appenzellerland geprüft, welcher eine wesentliche Entlastung der heutigen Situation auf der Alpsteinstrasse bedeuten würde.

Der Raum Kreuzweg wird auch als eigenständiger Teil von Herisau verstanden, trotz der Zerschneidungen durch Strassen. Der Raum Mühle hat sich mit der Industrialisierung zu einem in gewissen Mass eigenständigen Teil von Herisau entwickelt. Ein weiteres Quartier bildet der Raum Heinrichsbad – Walke.

Verschiedene früher eigenständige Siedlungsteile von Herisau sind zum Teil, wegen der inzwischen ausgedehnten neueren Siedlungsstruktur, kaum mehr als solche ablesbar. Lokale Bezeichnungen wie Brugg, Büelhalde, Burghalden, Ebnet, Egg, Erlenbach, Heinrichsbad, Hölzli, Hueb, Ifang, Kapf, Kreckel, Krombach, Lederbach, Müli, Nordhalde, Rietwies, Rüti, Säge, Stelz, Tal, Tüfi, Walke weisen noch heute auf diese Siedlungsteile hin. Ausserhalb des Siedlungsschwerpunktes finden sich weitere Orte und lokale Identitäten mit Bauzonen: Obere Hueb, Ramsen, Saum/Saumhalde, Schachen, Schwänberg, Sedel.

Historische Ausfallachsen

Das ursprüngliche Muster mit den vier Achsen, die im historischen Dorfkern zusammenliefen, ist immer noch vorhanden mit Gossauerstrasse, Alpsteinstrasse, Schützenstrasse, Schmiedgasse, Bachstrasse, Kirchenweg und Oberdorfstrasse.

Achsen und Strukturen des späten 19. Jh.

Der Bau der Kasernenstrasse, der Bahnhofstrasse, der Poststrasse (und weitere Ausbauten des Strassennetzes) ergänzte und überlagerte das ursprüngliche Strassensystem.

3.2.3 Fazit Konstituierende räumliche Elemente des Ortes

Herisau ist reich an prägenden Elementen der Landschaft und der Besiedlung. Besonders bestimmend sind die landschaftliche Einbettung und die Sichtbezüge Richtung Alpstein und Richtung Mittelland. Ergänzend zum mittelalterlichen Kern wurden wichtige Siedlungsmuster vor und nach der Wende vom 19./20. Jahrhundert angelegt, die nach wie vor wertvolle Anhaltspunkte für die Weiterentwicklung bieten. Die historischen Strassenachsen spielen eine bedeutende Rolle und verdienen besondere Beachtung. Zudem ist der Umgang mit den Strassenräumen dieser historischen Achsen zu überdenken.

3.3 Siedlungsentwicklung und Ortsbild

3.3.1 Siedlungsentwicklung

Mit dem Abriss der Siedlungsentwicklung seit dem späten Mittelalter soll das eigene Verständnis für die vorhandenen Siedlungs- und Baustrukturen geschärft werden.

Es geht auch darum, die Basis zu schaffen für eine Triage bezüglich Schutz und Erhaltung von Baustrukturen, Übernahme von Siedlungsstrukturen und neuen Ansätzen vornehmen zu können. Es folgt ein knapper Abriss der Siedlungsentwicklung. Dies mit dem Anspruch, Verständnis für die heutige Siedlungs- und Baustruktur zu schaffen und daraus Schlüsse für deren weitere Entwicklung ziehen zu können.

Frühe Siedlungsbilder und Karten



Ausschnitt aus einer Tafel in der *Topographia Helvetiae, Rhaetiae et Valesiae* (1642) Matthaeus Merian

Universitätsbibliothek Bern, Sammlung Ryhiner

Hist. Dorfkern, 1628

Aquarellierte Federzeichnung von Johann Ludwig Merz, um 1819 (Museum Herisau)

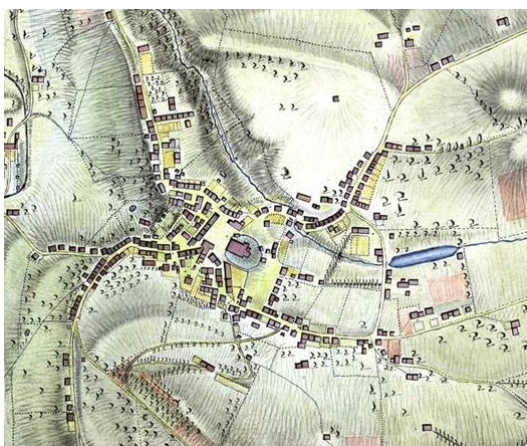
Die Ansicht von Norden und die Kartendarstellung (genordet) zeigt die frühe Ansiedlung auf dem schmalen Geländerücken zwischen dem Brühlbachtal und dem Glatttal, der gegen Norden ausläuft. Bereits Anfangs des 17. Jahrhunderts zeichnet sich eine erste „vorstädtische“ Bebauung entlang der Strasse Richtung St. Gallen (heute Bachstrasse – Schützenstrasse) ab.

Die Hangkante am Glatttal, die für die spätere Siedlungsentwicklung konstituierend ist, zeichnet sich in der Kartendarstellung klar ab. Die Zerteilung des Ortes an der Achse der Glatt mit dem Dorf auf der Ostseite und den locker bebauten Quartieren auf der Westseite zeigt sich noch heute.



Herisau, im Canton Appenzel ausser Roden, gegen Mitternacht anzusehen

J. Ulr. Schellenberg ad viv.
del. Publikation [Basel]
D. Herrliberger excud.
[1758]



Herisau nach Brand von 1812

Walter Rotach, 1929

Hist. Dorfkern, 1818

Aquarellierte Federzeichnung von Johann Ludwig Merz, um 1819 (Museum Herisau)

Die Bebauung hat zugelegt, neben der inneren Entwicklung auch entlang der Strasse nach St. Gallen. Erste Ansätze von Besiedlung sind auch im Glatttal sichtbar.

Eine Zeichnung von Herisau nach dem Brand im Jahr 1812 zeigt deutlich die Terrassierung des damaligen nordöstlichen Ortsrandes (Blick von Geländeterrasse Ebnet in Richtung Kirche).

Zeitreise der Siedlungsentwicklung ab 19. Jahrhundert

1854 ist der historische Dorfkern noch weitgehend in der durch Streusiedlung geprägten Landschaft erkennbar, wenn auch die Besiedlung an den Ausfallachsen zunimmt und im Glatztal weitere Siedlungskerne am Entstehen sind.



Kartenausschnitt 1854
Zeitreise Swisstopo

Die deutlich verbesserten Kartenwerke machen die Siedlungsentwicklung erkennbar. Der Ortskern hat sich weiterentwickelt und insbesondere Richtung Osten erweitert. Weiter sind neue punktuelle Ansiedlungen entstanden - zum Teil verbunden mit industriellen Anlagen.

Die Trasse der Appenzel-
lerbahn ist erstellt, noch mit
einem zentrumsnahen
Kopfbahnhof.



Kartenausschnitt 1883
Zeitreise Swisstopo

Um 1900 schreitet die Entwicklung der Gemeinde Herisau unter der Antriebskraft der Industrialisierung weiter voran.



Kartenausschnitt 1900
Zeitreise Swisstopo

1925 hinterlässt der Bahnbau seine Spuren. Mit dem Bau der Bodensee-Toggenburg-Bahn entsteht das neue Bahnhofgelände auf einem Plateau, das durch den Anschnitt des Ebnet entsteht. Das Glatttalviadukt wird gebaut und der Kopfbahnhof der Appenzellerbahn aufgehoben. Die Siedlungsentwicklung schreitet in den vorgezeichneten Strukturen weiter. Zudem entsteht auf dem Krombach westlich der Glatt das psychiatrische Zentrum.



Kartenausschnitt 1925
Zeitreise Swisstopo

1950 ist die industrielle Entwicklung im Glatttal und in der Säge weiter fortgeschritten.

Auf der Karte ist ersichtlich, dass die historische Verbindung aus dem Ortskern über die Bachstrasse noch intakt ist.

An der Südseite der Egg setzt die Bebauung ein.



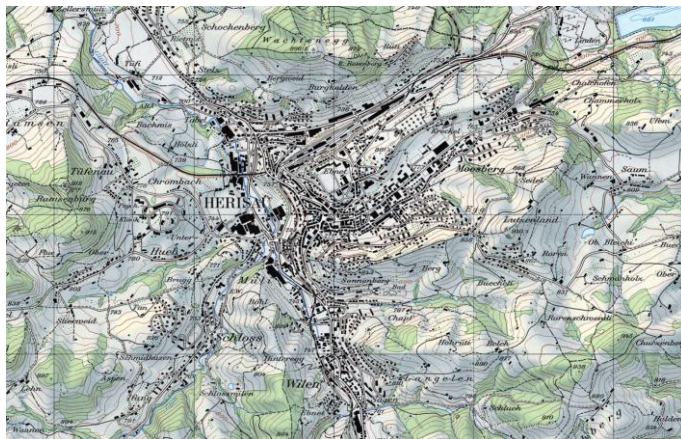
Kartenausschnitt 1950
Zeitreise Swisstopo

1975 hat sich die Bebauung an den Hanglagen fortgesetzt und auch die Südseite der Burghalde kommt unter Druck. Dort sind erste Grossformen des neueren Wohnungsbaus erkennbar.



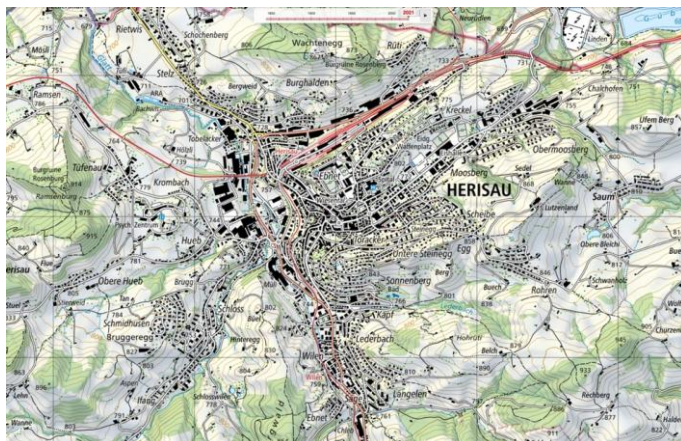
Kartenausschnitt 1975
Zeitreise Swisstopo

1990 zeigt sich, dass die Be- und Zersiedlung auch an eher peripheren Standorten sich entwickelt. Neu ist auch die bauliche Entwicklung in der Rietwis und weiter zur Hueb, bzw. zur Gemeindegrenze mit Gossau.

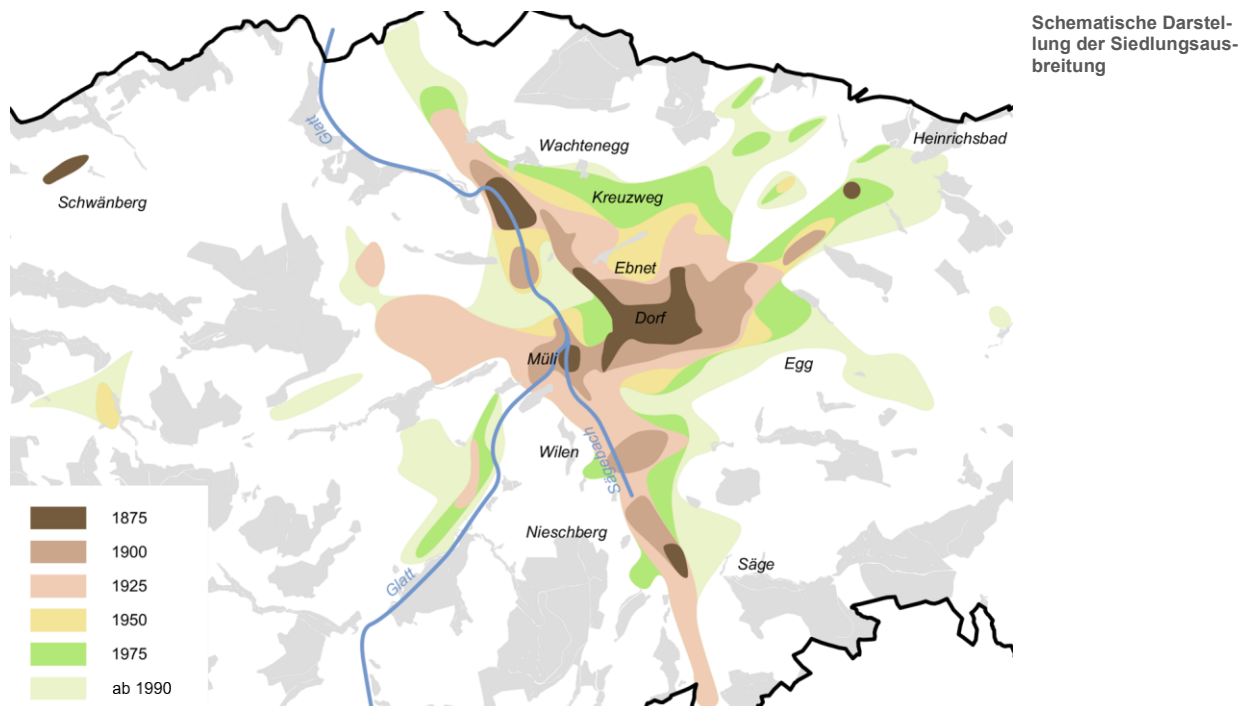


Kartenausschnitt 1990
Zeitreise Swisstopo

2021 wird das ursprünglich einfach ablesbare Siedlungsmuster komplexer. Es ist ein amorpher Siedlungsteppich entstanden, der sich durch die Flusstäler windet und an den Hängen der umliegenden Hügel hochzieht.



Kartenausschnitt 2021
Zeitreise Swisstopo



Mit einer schematischen Darstellung der Siedlungsausbreitung bis heute wird zusammenfassend klar ersichtlich, wie sich die Gemeinde vom historischen Ursprung zur heutigen Gemeinde Herisau entwickelt hat. Die Abstufungen lassen sich anhand der vorherrschenden Siedlungs- und Baustruktur ablesen.

3.3.2 Siedlungs- und Baustruktur

Die Besonderheit der kulturellen Prägung des Ortes Herisau, des Oszillierens zwischen Dorf, Stadt und Agglomeration und der Einbettung in die Hügellandschaft mit den Sichtbezügen zum Alpsteingebirge zeichnen sich in der Siedlungsstruktur ab. Folgendes fällt auf:

- Wegen den topographischen Voraussetzungen hat sich die Siedlung radial vom Zentrum weg in den Tälern und dann zunehmend an den Hängen, zum Teil bis auf die Kreten der umliegenden Hügel entwickelt.
- Es sind auch Siedlungssatelliten niedriger Dichte in der offenen Hügellandschaft oder an alten Siedlungskernen entstanden.
- Das Grunddispositiv der Siedlung ist eine Strasse und daran aufgereihte Bauten in offener, manchmal halboffener, selten geschlossener Bauweise. Städtebaulich anspruchsvoll konzipierte Siedlungsteile fehlen weitgehend. Auch die bauliche Entwicklung folgt in neuer Form diesem Muster von Einzelbauten, die an der Strasse aufgereiht sind. Eine Ausnahme stellen die im Sinne eines offenen Campus geometrisch angeordneten Bauten und Aussenräume des Psychiatrischen Zentrums AR auf dem Krombach Hügel dar.
- Vorherrschend ist generell eine offene Bebauung erkennbar. Es sind sehr viele Punktbauten zu verzeichnen.
- Mittlerweile ist ein hoher Grad von Mischung verschiedener Nutzungen, Bebauungsformen und Architektursprachen erkennbar.

Visuelle Eindrücke Ortsbild Herisau



**Historische Aufnahme
von Westen über Krom-
bachberg**
Quelle: Undatierte Postkar-
te



**Aktueller Blick von
Westen über Krom-
bachberg**
Quelle:
www.earth.google.com



Panorama von der Rondellenstrasse aus

Aufnahme: Matthias Wehrlin, 15. September 2022



Kreckel mit Heinrichsbad und dem auf dieser Seite nicht bebauten Lutzenland. Fragmentarische Siedlungsentwicklung mit peripheren Akzenten.

Aufnahme: Matthias Wehrlin, 26. November 2022.



Östliche Ausläufer der Besiedlung vom Sedel aus gesehen

Aufnahme: Matthias Wehrlin, 26. November 2022

Siedlungsstruktur Historischer Ortskern

Der historische Ortskern bewahrt trotz der durchgeführten baulichen Veränderungen im Inneren und in seiner Umgebung eine prägende Ausstrahlung. Die parallele Überarbeitung des Inventars der Kulturobjekte wird Resultate hinsichtlich der Zuordnung zu den Schutzkategorien liefern, die hier aufgenommen werden können. Da das historische Zentrum bereits umfassend durch planerische Massnahmen «abgedeckt» ist, sind hier die Ausführungen kurz gehalten.

Aufgrund des teilweise heruntergekommenen Zustands der Gebäude und des Aussenraums zeigen bestimmte Gebiete im historischen Ortskern (zum Beispiel Rosengarten/Windegg) das Potenzial für eine Aufwertung. Zu klärende Themen beinhalten die Möglichkeiten zur teilweisen Erneuerung und der Umgang mit den Objektschutzmassnahmen.



Überalterte und vernachlässigte Gebäude beim Rosengarten
Aufnahme: Matthias Wehrlin



Gepflegte Gebäude im engeren Zentrumsbereich an der Einmündung der Oberdorfstrasse in den Platz
Aufnahme: Matthias Wehrlin



Der Raum Bachstrasse, an der alten Ausfallstrasse Richtung St. Gallen. Etwas versteckter Teil des historischen Zentrums (oben), beeinträchtigt durch die Rückseiten der Geschäftshäuser an Bahnhofstrasse und Obstmarkt (unten).

Aufnahmen: Matthias Wehrli / ERR AG, 15. September 2022



Folgendes ist auf der Ebene des Siedlungskonzeptes von Bedeutung:

- Unbestritten ist der Schutz der Gesamterscheinung und der massgeblichen Umgebung – entsprechend den Ergebnissen des überarbeiteten Bauinventars.
- Während der mittlere und östliche Teil des historischen Ortskerns gut genutzt und baulich erhalten wird, bestehen im westlichen Teil erhebliche Defizite. Mit zwei grösseren Projekten sind Erneuerungen im Bereich Rosengarten / Windegg und Schmiedgasse / Gemeindehaus in Vorbereitung. Eine weitergehende Strategie der Siedlungserneuerung unter Einschluss bestehender Bausubstanz ist erforderlich.
- Der Raum Bachstrasse sollte mit einem ähnlichen Engagement und Qualitätsanspruch wie der Raum Windegg und die Schmiedgasse im westlichen Teil des Ortskerns gefördert werden.
- Der desolate Zustand der Zwischenräume zwischen den Bauten und die damit verbundene fehlende Aussenraumqualität sollte behoben werden. Die Zwischenräume werden besetzt durch Parkierung. Ein zentrales Angebot sollte geschaffen werden (vgl. Ansatz Tiefgaragen an Einfallachsen der Strategie «Zentrumsentwicklung»).
- Die Erhaltung des äusseren Erscheinungsbildes an der Hangkante ist ein wichtiges Postulat.

Typische und prägende Siedlungsstrukturen ausserhalb des Ortskerns

Qualitätsvolle Siedlungsstrukturen vom Anfang des 20. Jahrhunderts und früher ergänzen den historischen Ortskern und folgen den älteren Strassen weit in die Peripherie hinaus. Es sind unterschiedliche Typen, vom Einfamilienhaus bis zum Mietshaus mit mehreren Wohnungen anzutreffen. Ebenso sind architektonische Qualität und Bauzustand sehr unterschiedlich. Neben den schützens- und erhaltenswerten Bauten gibt es weitere, die in Ensembles angeordnet sind. Hier sind Entscheidungen zur weiteren Entwicklung von diesen Arealen vorzubereiten.



Obere Kapfstrasse 26 und 27

Aufnahme: Matthias Wehrlin



Bereich Mühlehof

Aufnahme: Matthias Wehrlin: November 2017

Villen, Parks

In der Gemeinde Herisau bestehen mehrere Villenquartiere oder -grundstücke mit grosszügiger Durchgrünung und hoher Wohnqualität.



Ebnet 7 bis 12

Aufnahme: Matthias Wehrlin, 23. September 2022



Villa Sonnegg

Prägendes Beispiel einer herrschaftlichen Architektur mit entsprechendem Umschwung.

Teppichartige Wohnbebauung von niedriger Dichte

Besiedlung niedriger Dichte, meist mit Einfamilienhäusern, zum Teil in die Landschaft ausufernd.



Sonnenberg

Quelle: www.earth.google.com, 2012



Tüfenau / Ramsenburg

Quelle: www.earth.google.com, 2012

Mehrgeschossige Wohnüberbauungen

Inzwischen besteht eine grosse Bandbreite vom einfachen Zeilenbau mit geringer Gebäudetiefe über massive Baukörper mit wesentlicher grösserer Gebäudetiefe und -länge. In Hanglagen werden die Bauten auch abgetrepppt. Eine besondere Form sind die Mehrfamilienhäuser mit quer zur Hauptfassade angeordnetem First (giebelständig), wie etwa an der Langenstrasse 10, 12 und 14 oder in kleinerer Form an der Triangelstrasse 1 bis 9. Die neueste Entwicklung scheint in Richtung von kompakten, immer noch punktförmigen oder in der Gebäudelänge limitierten Baukörpern zu gehen.



Ältere Mehrfamilienhäuser im Lederbach (links) und Wilen

Quelle: www.earth.google.com, 2012



Neues Beispiel Toracker mit einer relativ dichten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern

Quelle: www.earth.google.com, 2012

Höhere Häuser und Hochhäuser für Wohnen

Diese Kategorie ist wie vielerorts eine Erscheinung der Peripherie:

Adresse / Haus Nr.	Bauzeit	Geschosse	Bemerkungen
Bruggereggsstrasse 19	1961-1980	7	Anspruchslose, etwas verschachtelte Form, Attika, Teil einer Gesamtüberbauung mit gutem Aussenraumangebot
Burghalden 6, 8 und 10	1961-1980	6-7	Anspruchslose, pragmatische, leicht terrassierte Bebauung am Steilhang. Wegen der Lage über der Strasse und freiem Sockelgeschoss sehr dominante Erscheinung.
Degersheimerstrasse 24	1961-1980	6-7	Aufgrund seines Volumens und der Ausrichtung im Strassenzug störendes, mehrfach verändertes Gebäude
Gibelhalde 2	1961-1980	10	Hanglage, einfache, anspruchslose Architektur
Heinrichsbad 91	-	10	Einfache, verständliche Form, integriert in das Ensemble der Stiftung Leben im Alter Herisau
Schwellbrunnerstrasse 47	1961-1980	7	Anspruchslose Zweckarchitektur
Gossauerstrasse 93 - 95	1981 - 2000		Dichte Bebauung mit gewerblich und als Garage genutzten Untergeschossen. Durch Parkierung dominierter Vorbereich Tobelackerstrasse.



Links: Gossauerstrasse 93 – 95

Rechts: Schwellbrunnerstrasse 47 und im Hintergrund Bruggereggsstrasse 19

Industrie- und Gewerbegebiete

Die Industrie- und Gewerbeareale zeichnen sich durch eine pragmatische, arealbezogene Entwicklung in Flusstälern aus. Entlang der Hauptverkehrsachsen (insbesondere entlang der Alpsteinstrasse) lässt sich eine Verwahrlosung der Liegenschaften erkennen. Dies unter anderem auch aufgrund der starken Lärmbelastung, welche von diesen Strassenachsen ausgehen.



Industriegebiet von der Grub am westlichen Rand des Ortskerns aus gesehen

Aufnahme: Matthias Wehrlin, 29. November 2017



Areal Steig

Aufnahme: Matthias Wehrlin, 23. September 2022



Gebiet Walke

Aufnahme: Matthias Wehrlin, 15. September 2022

Konstituierend für Herisau ist auch das Band industriell-gewerblicher Areale und Bauten der Flusstäler. Die verbliebenen Fabrikamine zeugen von der frühen Blüte dieser prägenden Entwicklung. Es ist eine zentrale Aufgabe, die infrastrukturellen und räumlichen Bedingungen (z.B. Verkehrsanbindung und Flächenverfügbarkeit) zugunsten der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung zu optimieren. Dies zugunsten von Herisau und des ganzen Appenzell-Ausserrhodischen Hinterlandes.



**Visuelle Eindrücke eines
Arbeitsgebiets im Um-
bruch**

Aufnahmen: Matthias
Wehrli, 24. Januar 2016





Das Gebiet Hölzli, im Vordergrund jenseits der Glatt, ist eingezont in der Industriezone, überlagert mit einer Zone mit Quartierplanpflicht. Diese heute nicht erschlossene, intakte Landschaftskammer sollte wegen ihrer exponierten Lage, auch bei Betrachtung von der Gossauerstrasse aus, nicht erschlossen und überbaut werden.

Aufnahme: Matthias Wehrlin, 24. Januar 2016

3.3.3 Stilistische Anpassungsversuche an die ortstypische Architektursprache

Parallel zu Bebauungen, welche eine funktionale und zeitgemässe Formensprache zum Ausdruck bringen, werden auch traditionelle Formen und Stilmerkmale aufgenommen und angewendet. Beispiele sind die Bauten von Johannes Waldburger, die einen typischen Stil pflegen und als solche erkennbar sind.



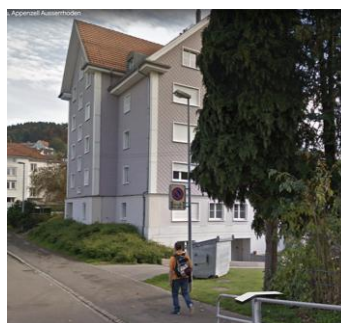
Rebstock Herisau
Architekt Johannes Waldburger, ein das südliche Ortsbild prägendes Gebäude von 1954



Links: Schulhaus Schachen Moos
Johannes Waldburger 1947



Rechts: Kinderheim Wiesen
Johannes Waldburger 1950/51



Weitere Beispiele für Versuche einer dem Ort angepassten Architektur:
Triangelstrasse 1 bis 9.
Erlenbachstrasse 3a und 3b

3.3.4 Bauten in Herisau mit Modellcharakter

Die Weiterentwicklung der ortstypischen Architektursprache kann eine grosse Herausforderung darstellen. Bei dem in den letzten Jahrzehnten entstandenen Baubestand, bilden baukulturell anspruchsvolle Bauten eine Minderheit.

Es bestehen jedoch gelungene Beispiele in der Gemeinde Herisau, welche Modellcharakter einnehmen für eine qualitätsvolle und ortsbaulich gut eingepasste bauliche Entwicklung:



Neubauten im historischen Kern: Alte Steig 2, Schmiedgasse 30
Architekt Gerold Schurter, Narva Group



Gesamtheitlich geplante Siedlung am Eggweg mit dem Hang folgender Terrassierung
Foto: Atelier Wehrlin



Erlenbachstrasse 17. Setzung, Volumetrie und architektonische Gestaltung erscheinen hier als gut gelungen. Nicht überzeugt die offene Parkierung auf der hier nicht sichtbaren Gebäudeseite
Bild: Google Earth



**Steinrieselstrasse 10
bis 12**
Bollhalder Eberle



**Birkenstrasse 2 bis 5,
Genossenschaft Hemetli,
Roger Bechtiger Archi-
tekt**
Bild: Hemetli



**Mikrowohnen im Wiesen-
tal, Waldburger + Partner
Arch.**
Bild: Lehmann Group



Alti Fűrwehr, Gantenbein Partner, Waldburger und Partner



Alterswohnungen Tanneck
huber waser mühlebach |
architekten eth sia bsa



Gelungene Sanierungen von typischen Punktbauten
a2 Christoph Stauffer und
Gerold Schurter

3.3.5 Fazit Siedlungsentwicklung und Ortsbild

Der historische Stadtkern geniesst zwar formell ausreichenden Schutz, doch stellt seine Erhaltung und Weiterentwicklung hohe Anforderungen dar. Die Herausforderungen bei der Erneuerung von Baustrukturen aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert, die oft in einem schlechten baulichen Zustand sind, stellen eine komplexe Aufgabe dar, die sich an der Schnittstelle von Städtebau, Zweckmässigkeit und Ökonomie befindet.

Der neuere, weniger für den Ort charakteristische Baubestand, schafft eigene Herausforderungen für deren Erneuerung und Weiterentwicklung. Hinzu kommt, dass der Altbestand zum Teil gestalterisch so verändert wurde, dass die ursprünglichen Qualitäten verloren gegangen sind, wofür zum Teil fehlende finanzielle Mittel als Ursache zu vermuten sind.

3.3.6 Arealbezogene Studien / Konzepte

Innerhalb des Siedlungsgebiets der Gemeinde Herisau befindet sich eine grosse Vielzahl an Studien und Konzepten, welche grossmehrheitlich in den letzten 20 Jahren erarbeitet wurden. Im Zuge der Erarbeitung des Siedlungskonzepts sind die Studien einzuordnen und deren Umgang zu klären.

Bezeichnung	Kurzbeschreibung	Jahr	Relevanz
Grosser Brühlhof, Schutzwürdigkeit ibid altbau ag Winterthur	Siedlungshistorische Analyse Schutzwürdigkeit Bereich Kasernenstrasse / Oberdorfstrasse / Arthur-Schiess-Strasse / Gartenstrasse. Siedlungshistorische Herleitung interessant	2011	A
Gesamt (Zentrum)	Plan in grossem Massstab, Zusammenzug der Arealstudien	---	A
Kasernenstrasse	Bebauung Kasernenstrasse / Arthur-Schiess-Strasse / Oberdorfstrasse	---	B
Lindenhof	Bebauung Bereich Bahnhofstrasse / Gossauerstrasse / Spittel	---	B
Mühlebühl	Ortsbauliche Studie, At. Bottlang	2008	A
Burghalden	Ortsbauliche Studie, At. Bottlang	2010	A
Sonnental	Ortsbauliche Studie, At. Bottlang	2006	A
Ifang	Ortsbauliche Studie, At. Bottlang	2008	B
Untere Fabrik	Ortsbauliche Studie, At. Bottlang	2009	B
Untere Fabrik	Projektstudie Bollhalder Eberle	2014	B
	Teilzonenplan	2016	B
	Gestaltungsplan	2016	B
	Sonderbauvorschriften	2016	B
	Planungsbericht	2016	B
Obere Säge	Ortsbauliche Studie, At. Bottlang	2009	B
Sonnenberg	Ortsbauliche Studie, At. Bottlang	2009	C
Nieschberg	Vorprojekt Fortimo AG	2013	B
Obstmarkt	Jurybericht Projektwettbewerb	2022	A
	Abgabedossiers aller Teilnehmer	2022	B
Sandbühl	Änderung Zonenplan Schutz mit Planungsbericht	2022	A
Metrohm Erweiterung	Dachaufsicht, Seifert Arch.	2020	B

Nordhalde	Erschliessungs- und Überbauungsstudie ERR (Entwicklungskonzept)	2010	B
	Detailplan, Bestimm. Bottlang	2021	B
Steig	Quartierplanentwurf ausgearbeitet	2009	B
	Sonderbauvorschriften	2009	B
	Planungsbericht Quartierplan	2009	B
	Teilzonenplan	2015	B
	Teilzonenplan Planungsbericht	2015	B
Bahnhofareal Yellow Z	Analyse, altern. Konzeptansätze, durch weitere Planung überholt	2008	B
Casinopark	Baumbestand Beurteilung Bauamt	2017	B
	Programm	2020	A
	Jurybericht	2021	A
	Vorprojekt Wohngebäude mit PP	2022	A
	Studie Anbindung Wyburgweg	2021	B
Glatttal -Cilanderstrasse (Areal Spiz)	Erläuterungen Entwicklungskonz.	2022	A
	Testplanung Bottlang	2022	A
	Absichtserklärung Steineggstiftung - Gemeinde	2022	B
Zentrumsentwicklung Planungsgruppe Zebra	Konzeptionelle Aussagen und Vorschläge für bauliche Ergänzungen	2015	A
Ortskernanalyse	Espace Suisse	2018	C
Eggstrasse/Sonneggstrasse	Machbarkeitsstudie Atelier Bottlang	2023	B

3.3.7 Überprüfung Sondernutzungspläne Herisau

In Herisau sind heute insgesamt 63 genehmigte Sondernutzungspläne (inkl. allen Teiländerungen) in Rechtskraft. Die Sondernutzungspläne wurden auf ihre Zweckmässigkeit und Aktualität überprüft. Sondernutzungspläne, die aufgrund der veränderten Verhältnisse überholt sind, oder im Widerspruch zur Ortsplanungsrevision stehen, sollen aufgehoben oder nötigenfalls an das neue Recht angepasst werden. Das Resultat der Überprüfung ist in der Tabelle «Überprüfung Sondernutzungspläne Herisau» aufgeführt.

3.3.8 Fazit arealbezogene Studien / Konzepte:

Ein wesentlicher Teil der gebietsbezogenen Studien ist vor allem innerhalb des Bearbeitungsperimeters oder in dessen unmittelbaren Umfeld relevant.

Für das Bahnhofsgelände existiert ein behördenverbindlicher Teilrichtplan, der die Gesamtentwicklung regelt. Gestützt auf diesen Teilrichtplan Bahnhof werden die einzelnen Baufelder entwickelt.

Das Zentrum ist ein Schwerpunkt verschiedener Arbeiten. Neben den entschiedenen Wettbewerben zum Obstmarkt und zum Casinopark ist vor allem der Beitrag der Planungsgruppe Zebra von besonderem Interesse. Der verbleibende Handlungsbedarf für das Siedlungskonzept muss noch geklärt werden.

Einige lokale Planungen decken Teile des Talbodens von Glatt und Sägebach ab. Hier fehlt der übergeordnete Zusammenhang auch noch.

3.4 Gesamtfazit Siedlung

Herisau mit seiner besonderen traditionell geprägten kulturellen Ausstrahlung ist kaum direkt vergleichbar mit einem anderen Kleinzentrum ähnlicher Grösse. Die qualitativen und quantitativen Anforderungen der heutigen Zeit bezüglich Wohnen und Arbeiten stellen hier vor dem Hintergrund der vorhandenen Baustruktur besondere Herausforderungen dar. Dies vor dem Hintergrund, dass eine verträgliche, die Besonderheiten des Ortes respektierende Entwicklung angestrebt wird.

3.5 Freiraum

Freiräume erfüllen viele Aufgaben: Sie sind Spiel-, Begegnungs- und Ruheorte, sie bieten Naturerlebnisse und dienen in der Freizeit als Erholungsräume. Für das Wohlbefinden und die Lebensqualität spielen sie eine zentrale Rolle. Liegenschaften etwa, welche an einen attraktiven Freiraum oder eine attraktive Landschaft anschliessen, gewinnen deshalb auch an Wert. Durch die Verdichtung der Siedlungsräume gewinnen öffentliche und private Freiräume auch in ländlichen Gebieten an Bedeutung. Der Nutzungsdruck auf attraktive Freiräume wird zunehmen. Ein aktiver Umgang mit daraus resultierenden Konflikten bedingt gute Kenntnisse der räumlichen Ausgangslage (Freiraumtypen) und der Nutzungsarten (Freiraumkatalog) der Räume.

3.5.1 Freirauminventar und Bewertung

Im Rahmen der Erarbeitung des Freiraumkonzepts wurden die Freiraumstrukturen Herisaus inventarisiert und bewertet (siehe Freiraumkonzept, OePlan GmbH, 11.01.2024).

Folgende Freiraumtypen wurden differenziert und in einem Freiraumkatalog erfasst:

Begegnungsräume

Beispiele: Obstmarkt, Zentrum, Bahnhofsareal

Begegnungsräume bieten Möglichkeiten, um Bekannte oder Fremde zu treffen. Hier kann man etwas Trinken oder Essen, sehen und gesehen werden, und Leute beobachten. Eine entsprechende Infrastruktur ist vorhanden. Die Funktionen dieses Freiraumtyps können z.B. Restaurants als auch soziale Einrichtungen aber auch Läden übernehmen.

Freiraumplanung Herisau: Bestandesaufnahme / Analyse Freiraumtypen

Zentrum Obstmarkt, Dorfplatz P1

Beschreibung: Der Obstmarkt ist ein zentraler Verkehrsknotenpunkt. Er grenzt direkt an das Regierunggebäude. Auch heute noch findet hier der traditionelle Wochenmarkt statt. Wiederholt wurden in den vergangenen Jahrzehnten Anstrengungen unternommen, um dem Platz ein attraktives, zeitgemässeres Gepräge zu verleihen, vielfältige Nutzungen zu ermöglichen und die heutige Situation zu verbessern. Aktuell liegt ein Vorprojekt für die Neugestaltung und Sanierung vom Obstmarkt und Platz vor.

Freiraumtyp: Begegnungsraum
Freiraumkatalog: Platz
Zone: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Eigentümer: Einwohnergemeinde
Parzellen: 56, 59, 170



Bewertung / Qualität	gering	mittel	hoch
Soziale Leistung			
Gesundheitliche Leistung			
Ästhetische Leistung			
Mikroklimatischer Beitrag			
Wasserhaushalt			
Ökologie			

Potenzial:
Aufwertung Zentrum



Beilage 1

Beispiel Inventarblatt
Begegnungsraum

Grüngeprägte Räume

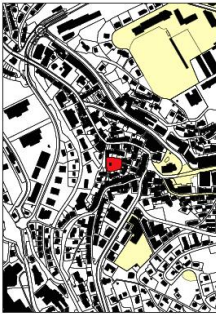
Beispiele: Rosengarten, Casinopark, Rondelle, Aussichtspunkte

Unter den grüngeprägten Räumen finden sich jene Freiräume, an welchen man sich allein oder gemeinsam aufhält und gerne verweilt. Lesen oder Musik hören, Dösen, Sonnenbaden und die Natur geniessen, Picknicken oder sich unterhalten sind hier häufige Aktivitäten. Zu dieser Kategorie zählen die Parks und Grünanlagen innerhalb der Siedlung gleichermassen wie die Aussichtsorte ausserhalb der Siedlung.

RosengartenGP1

Beschreibung: Die barocke Gartenanlage gehörte ursprünglich zum Haus zur Rose. Der Rosengarten wurde von der Stiftung Steinegg in Stand gestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Der Garten bietet eine tolle Aussicht und bezaubert mit dem Duft unzähliger Rosen. Die Schutzobjekte Nr. 42/ 50/ 59 gemäss Zonenplan Schutz sind Bestandteil der Gartenanlage.

Freiraumtyp: Grüngeprägter Raum
Freiraumkatalog: Grünanlage/Park
Zone: Grünzone nach altem Baugesetz
Eigentümer: Steinegg Stiftung
Parzellen: 1080





Bewertung / Qualität

geringmittelhoch

Soziale Leistung

Gesundheitliche Leistung

Ästhetische Leistung

Mikroklimatischer Beitrag

Wasserhaushalt

Ökologie

Potenzial:

Die Ausschöpfung zum Rosengarten weist Verbesserungspotenzial auf. Für Ortsunkundige ist die Anlage schwer zu finden.







Beispiel Inventarblatt
Grüngeprägter Raum

Institutionelle Freiräume

Beispiele: Kindergärten, Anlagen Alters- und Pflegeheime, Friedhof, Spital

Zu den institutionellen Freiräumen gehören Anlagen von Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten, Sakral geprägte Räume wie Friedhöfe und Kirchenanlagen oder Umgebungen von Pflegeeinrichtungen usw. Die Freiraum Nutzung ist in der Regel geprägt oder von der institutionellen Einrichtung oder an diese gebunden.

Evang. Reform. Kirche mit Platz

P2

Beschreibung: Die Evang. Kirche Herisau ist der wohl bedeutendste Sakralbau von Herisau. Sie steht auf einem Geländesporn und war einst vom Friedhof umgeben. Vom Jahr 2020 bis 2022 hat die Kirche eine umfassende Restauration und Innen-Renovation erfahren und das neue Nebengebäude wurde erstellt. Die im Zonenplan Schutz erfassten Objekte Nr. 44/ 45/ 46/ 47/ 48 sind Bestandteil des Platzes.

Freiraumtyp: Institutioneller Freiraum
Freiraumkatalog: Platz
Zone: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Eigentümer: Einwohnergemeinde
Parzellen: 1



Beispiel Inventarblatt institutioneller Freiraum

Bewertung / Qualität

gering mittel hoch

Soziale Leistung			
Gesundheitliche Leistung			
Ästhetische Leistung			
Mikroklimatischer Beitrag			
Wasserhaushalt			
Ökologie			

Potenzial:
Begegnungsraum - nicht zu letzt aufgrund des Cafes im neuen Nebengebäude (eingeschränkte Öffnungszeiten)



Infrastrukturgebundene Freiräume

Beispiele: Spielplatz, Sportplatz

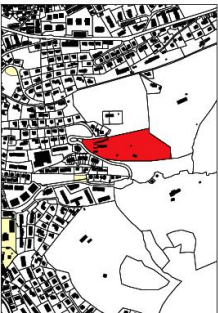
Räume für infrastrukturgebundene Aktivitäten sind definiert durch ihre fest installierte Infrastruktur. Es können dies Leichtathletikanlagen, Fussball- oder Tennisplätze, Schaukeln, Sandkästen, Beachvolleyballfelder und viele weitere sein.

Freibad Sonnenberg

SF2

Beschreibung: Das etwas ausserhalb gelegene Freibad Sonnenberg liegt am Südhang an schöner Aussichtslage. Neu saniert bietet es sowohl schöne Liegeplätze als auch ein vielfältiges Angebot an Infrastrukturen wie einen Kiosk, ein Beach-Volleyball-Feld, einen Grillplatz mit Pergola und Spielgeräten. Das Areal weist zahlreiche alte Gehölze auf, darunter vorwiegend einheimische Arten wie Eichen, Birken, Hainbuchen und Ahorne.

Freiraumtyp: Infrastrukturgebundener Freiraum
Freiraumkatalog: Sport- und Freizeitanlage
Zone: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Eigentümer: Einwohnergemeinde
Parzellen: 2632



Beispiel Inventarblatt Infrastrukturgebundener Freiraum

Bewertung / Qualität

gering mittel hoch

Soziale Leistung			
Gesundheitliche Leistung			
Ästhetische Leistung			
Mikroklimatischer Beitrag			
Wasserhaushalt			
Ökologie			

Potenzial:
Aufwertungspotenzial ist am ehsten bei der Ökologie zu finden.



Gewässergeprägte Freiräume / Uferbereiche

Beispiele: Glatt, Saumweiher

Die Gemeinde Herisau ist vielerorts von Fliessgewässern geprägt. Entlang dieser Räume bieten sich zum Teil Möglichkeiten der Bewegung und des Naturerlebnisses. Sie sind attraktiv für Fussgänger oder Velofahrer, für Hundebesitzer und viele weitere Erholungssuchende, wenn sie zugänglich sind. Diese Räume weisen oft eine grosse Vielfalt an sensiblen Lebensräumen auf und bieten Flora und Fauna seltene und überlebenswichtige Grundlagen. Die Biodiversität ist in diesen Bereichen oft erfreulich hoch. Diese zu erhalten, bedingt eine gut durchdachte Nutzung der Freiräume und geschickte Besucherlenkung.

Saumweiher

AO4

Beschreibung: Der Saumweiher wurde im Zusammenhang mit der Bleicherei Signer geschaffen. Pro Natura konnte 1960 für den Weiher und die angrenzenden Rietwiesen einen Dienstbarkeitsvertrag abschliessen und so das wertvolle, rund 1 ha grosse Gebiet langfristig unter privatrechtlichen Schutz stellen. Der Saumweiher ist heute zusätzlich durch den kantonalen Schutzzonenplan geschützt. Für die Pflege sind drei angrenzende Landwirtschaftsbetriebe zuständig.

Freiraumtyp: Gewässergeprägter Raum
Freiraumkatalog: Ausflugsort
Zone: Grünzone nach altem Baugesetz
Eigentümer: Einwohnergemeinde
Parzellen: 2928





Bewertung / Qualität

gering mittel hoch

Soziale Leistung			
Gesundheitliche Leistung			
Ästhetische Leistung			
Mikroklimatischer Beitrag			
Wasserhaushalt			
Ökologie			

Potenzial:







Beispiel Inventarblatt
Gewässergeprägter
Freiraum

Siedlungsprägende Grünräume

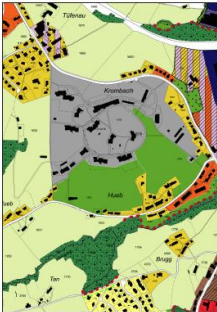
Beispiele: Landwirtschaftlich geprägte Räume, Kreckel, Tüfi, Krombach

Die prägenden Grünräume finden sich sowohl innerhalb der Siedlung, wie zum Beispiel beim Kreckel, als auch an den siedlungsangrenzenden Lagen, wie zum Beispiel beim Krombach oder Moosberg. Diese Räume sind grüne Oasen für Naherholungssuchende und entscheidend für klimatische Aspekte. Ihre Struktur und Erscheinung sind prägend für das Ortsbild.

Grünraum Krombach SPG4

Beschreibung:
Die Gebäude der psychiatrischen Klinik Krombach thronen auf dem Hügel. Der darumliegende Grüngürtel verleiht den Gebäuden und den angrenzenden alten Baumbeständen grosse Wirkung. Die Expositionen des Grüngürtels reichen von Südost über Ost bis Nord. Westlich des Krombachs greift der Wald bis fast an die Liegenschaft und bringt kühle Luft aufs Areal. Durch die exponierte Lage der Gebäude wird ausreichend Frischluft zugeführt.

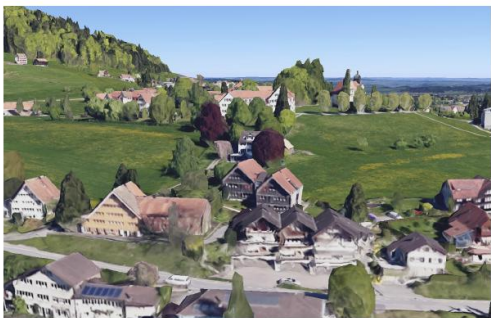
Freiraumtyp: Siedlungsprägender Grünraum
Freiraumkatalog: Landwirtschaft
Zone: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Grünzone nach altem Baugesetz
Eigentümer: Kanton Appenzell Auser Rhodes
Parzellen: 1630



Beispiel Inventarblatt
Siedlungsprägender
Grünraum

Bewertung / Qualität	gering	mittel	hoch
Landschaftsbild			
Klima			
Siedlungsstruktur			
Ökologische Vernetzung			
Naherholung			

Potenzial:
Für die Naherholungssuchenden ist beim Krombach Aufwertungspotential vorhanden. Der Grüngürtel weist schön schattenspendende Gehölze auf, welche für Sitzgelegenheiten mit Ausblick geeignet wären.



Lineare Freiräume

Beispiele: Verkehrsachsen, Langsamverkehr, Wanderwegnetz, Themenwege

Die linearen Freiräume spielen für die Bevölkerung eine wesentliche Rolle in Bezug auf alltägliche Erledigungen. Lineare Freiräume verbinden aber auch die einzelnen Ortsteile und Weiler und ermöglichen das Erreichen der Grün- und Erholungsräume für die Naherholungssuchenden. Die wichtigen Quartier- und Hauptverkehrsachsen wurden erfasst.

Höhenweg VA13

Beschreibung: Der Höhenweg ist ein viel genutzter Spaziergang entlang der Hügelluppe zwischen Poststrasse und Bushaltestelle Egg mit Blick auf die Appenzeller Hügellandschaft und den Säntis. Der Weg ist gesäumt von zahlreichen Schatten spendenden Gehölzen und immer wieder bieten sich Sitzmöglichkeiten zum Verweilen.

Freiraumtyp: Linearer Freiraum, Begegnungsraum
Freiraumkatalog: Verkehrsachse
Zone: übriges Gemeindegebiet
Eigentümer: Einwohnergemeinde
Parzellen: 3122



Beispiel Inventarblatt
Linearer Freiraum

Bewertung / Qualität	gering	mittel	hoch
Soziale Leistung			
Gesundheitliche Leistung			
Ästhetische Leistung			
Mikroklimatischer Beitrag			
Wasserhaushalt			
Ökologie			

Potenzial:



Undefinierte Restflächen

Beispiele: Parkierungsfläche Chälblihalle, Asphaltflächen Wiesental

Herisau weist einige grosse Flächen auf, welche vorwiegend als Parkier- oder Umschlagsflächen genutzt werden, aber auch andere Nutzungen aufnehmen können. Die als Restflächen definierten Bereiche weisen in der Regel keine klare Nutzungszuweisung auf und bieten Umnutzungs- und Aufwertungspotenzial. Bestimmte Restflächen wie die Chälblihalle sollen dabei jedoch auch zukünftig als flexibel nutzbare Freiflächen erhalten bleiben.

Übrige Restfläche Kant. Verwaltung UR4

Beschreibung: Enorm hoher Anteil an Asphaltflächen für Parkplätze.

Freiraumtyp: Übrige Restfläche
Freiraumkatalog:
Zone: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Eigentümer: Kanton Appenzell Ausserrhoden, Einwohnergemeinde
Parzellen: 254, 836, 2199



Beispiel Inventarblatt
Übrige Restfläche

Bewertung / Qualität	gering	mittel	hoch
Soziale Leistung			
Gesundheitliche Leistung			
Ästhetische Leistung			
Mikroklimatischer Beitrag			
Wasserhaushalt			
Ökologie			
Potenzial:			



Freiraumkatalog

Um die unterschiedlichen Nutzungen und Ausprägungen der Freiräume aufzuzeigen wurden diese anhand eines Katalogs differenziert. Die entsprechenden Abkürzungen sind anschließend an die Bezeichnung des Freiraums zu finden (siehe orange Markierung im untenstehenden Blattausschnitt):

Zentrum Obstmarkt, Dorfplatz

P1

Beschreibung: Der Obstmarkt ist ein zentraler Verkehrsknotenpunkt. Er grenzt direkt an das Regierungsgelände. Auch heute noch findet hier der traditionelle Wochenmarkt statt.



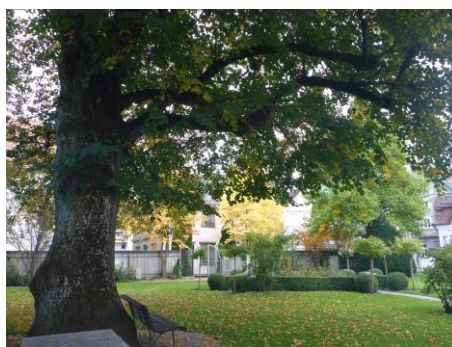
Differenzierung Freiräume

- P: Plätze
- GP: Grünanlagen/Parks
- SB: Schulanlagen/Bildungseinrichtungen
- SF: Sport- und Freizeitanlagen
- SP: Spielplätze
- KF: Kirchen und Friedhöfe
- AP: Altersheime, Pflegeeinrichtungen
- VA: Verkehrsachsen (Quartier-, Hauptstrassen)
- AO: Ausflugsorte
- SPG: Grünraum, Landwirtschaft

Abkürzungen Freiraumkatalog



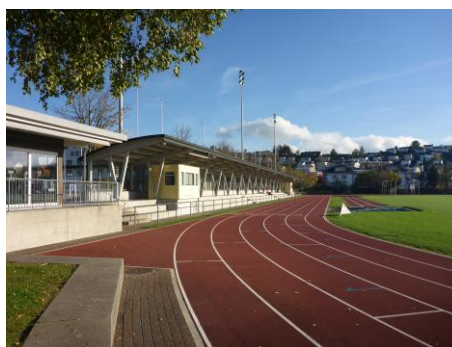
P: Platzsituation Dorfmarkt



GP: Parkanlage Rosengarten



SB: Schulanlage Kreuzweg



SF: Sportanlage Ebnet

Beispielbilder des Freiraumkatalogs



SP: Spielplatz Kreckel



KF: Friedhof Herisau



AP: Altersbetreuung Herisau



VA: Verkehrsachse Oberdorfstrasse



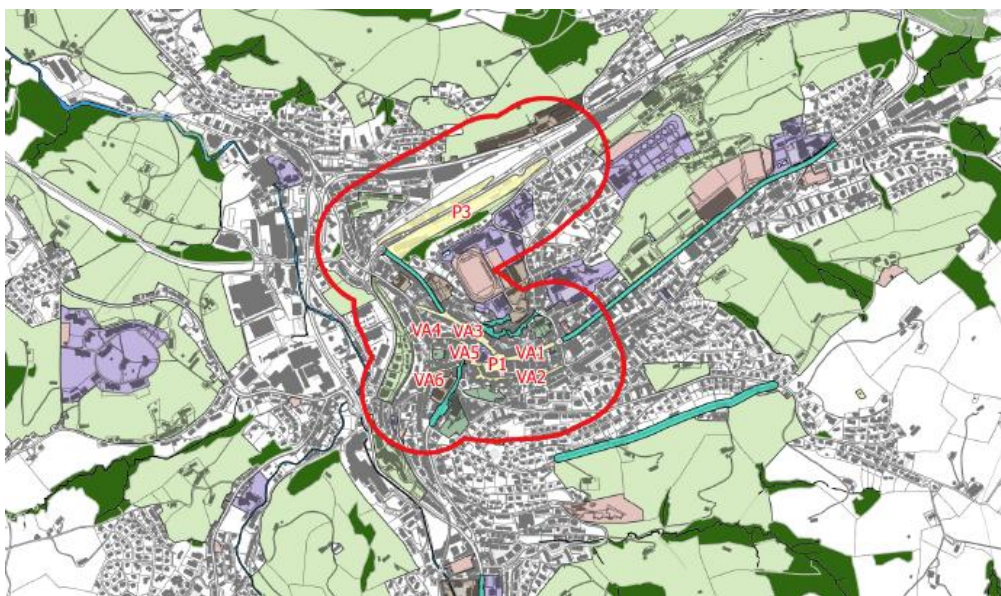
AO: Ausflugsort Saumweiher



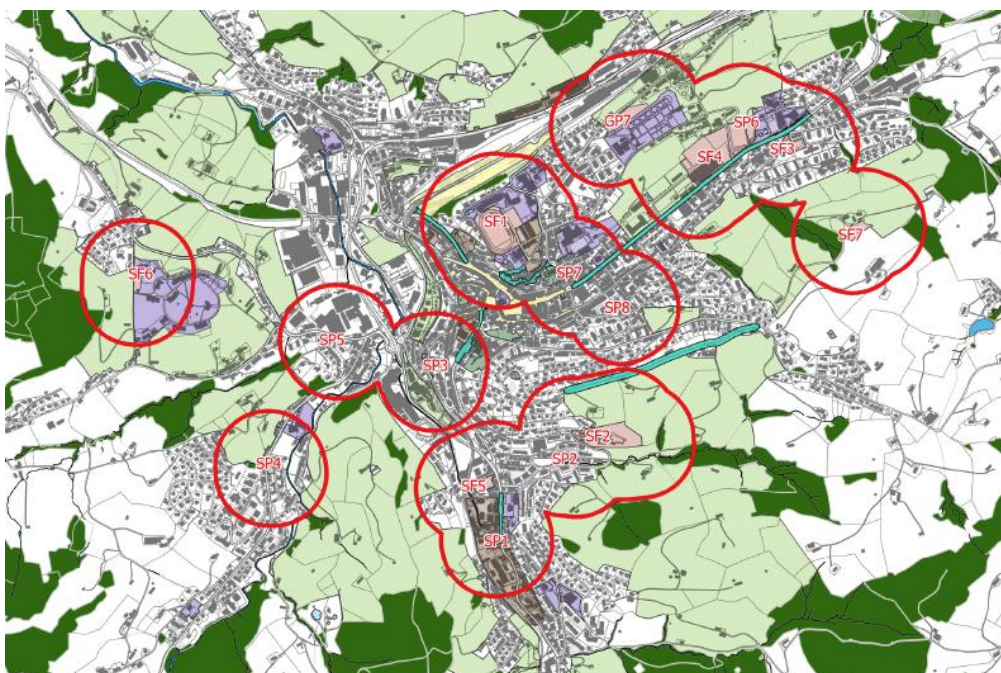
SPG: Grünraum Sonnenberg

3.5.2 Freiraumversorgung

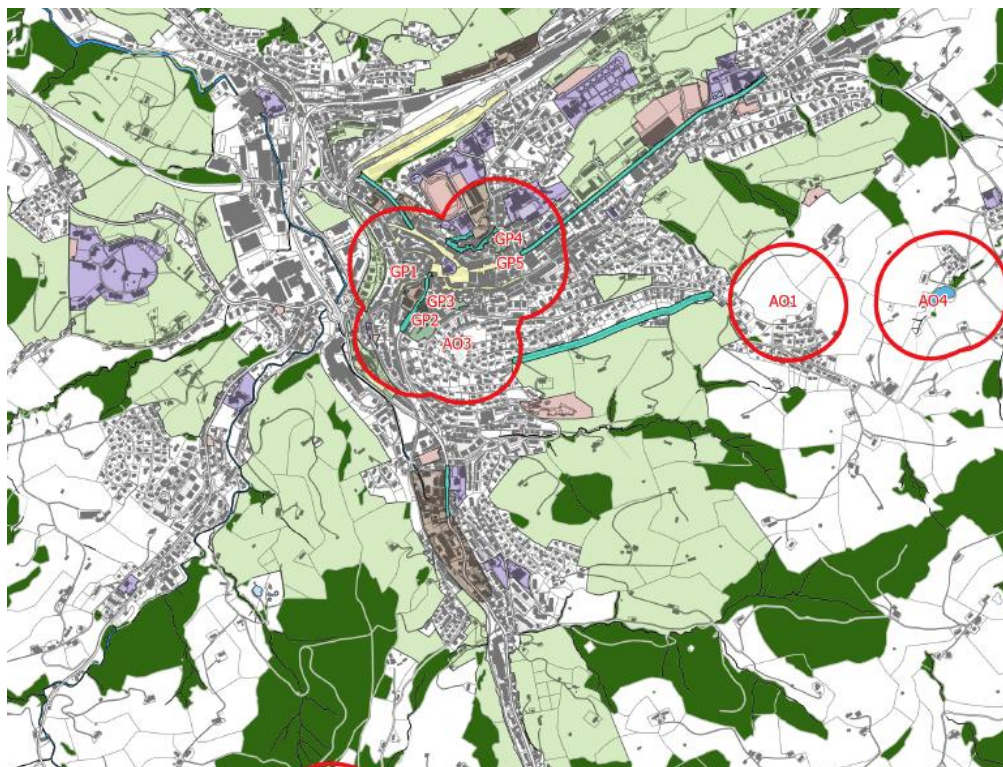
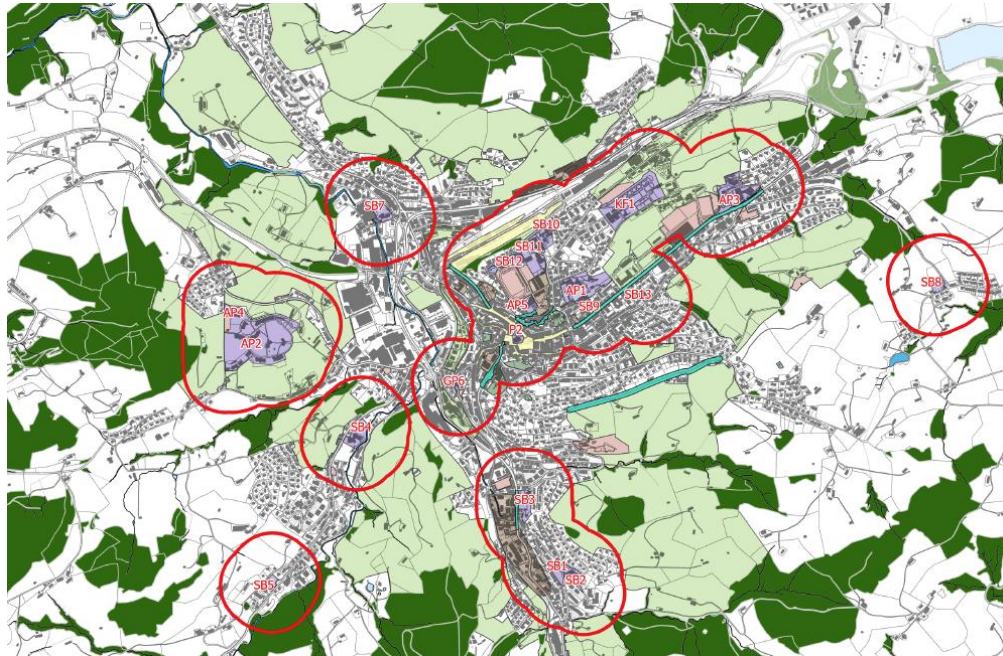
Zur Prüfung der Freiraumversorgung, bzw. Erreichbarkeit (Fussgänger) der Freiräume wurde der in der Freiraumplanung übliche Erreichbarkeitsradius von 400m auf 200 m reduziert. Dies ist der Topografie Herisaus geschuldet. Durch die Hanglagen ist das Aufsuchen der Freiräume weniger einfach, resp. bequem möglich wie in der Ebene. Die Überwindung der Distanz im kupperten Gelände kann eine wesentliche Einschränkung für die Erreichbarkeit eines Freiraums sein. Für den Nachweis der Erreichbarkeit wurde jeweils eine Planauswertung erstellt.

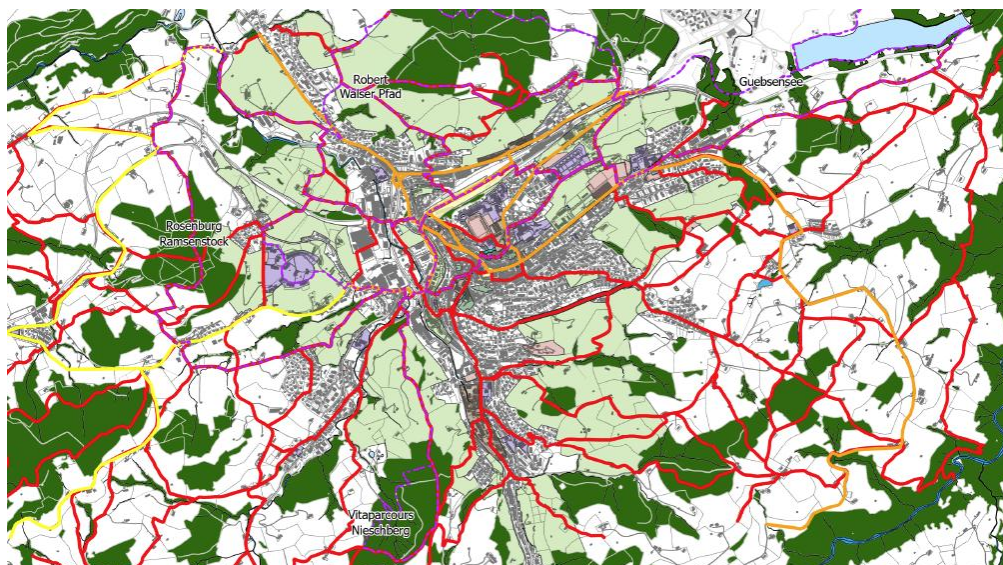


Erreichbarkeit Begegnungsräume, 200 m Radius rot markiert



Erreichbarkeit Infrastrukturgebundene Freiräume, 200 m Radius rot markiert



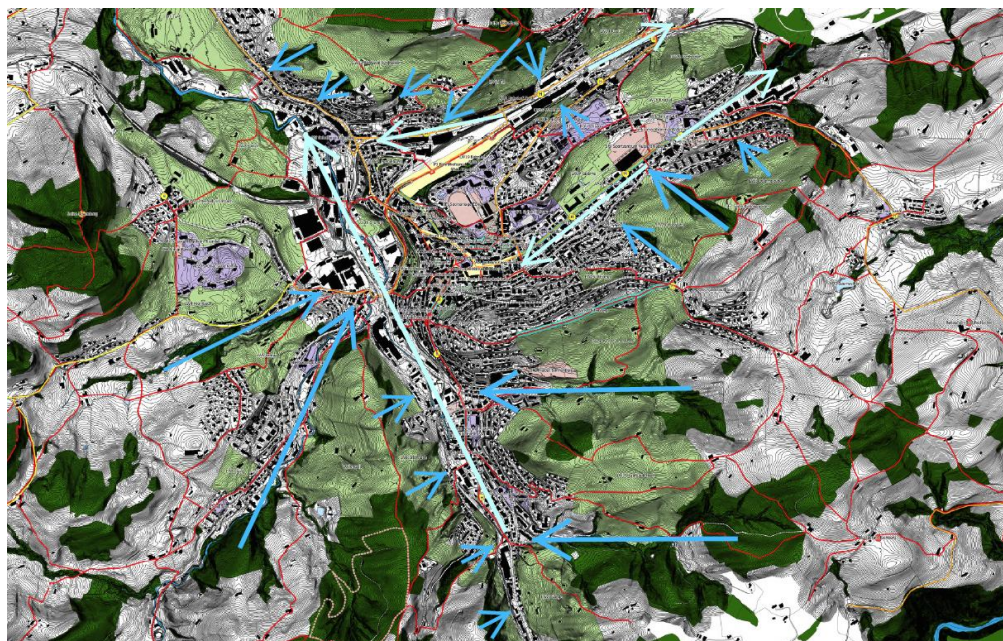


Anbindung an die Grünräume

3.5.3 Klima / Schwammstadt

Herisau erarbeitet im Moment ein Energie- und Klimakonzept, welches anschliessend in eine Strategie überführt wird. Damit sollen die Vorgaben der kantonalen Klimastrategie AR 2021 umgesetzt werden.

Für die Freiraumanalyse wurde eine grobe Beurteilung der klimawirksamen Landschaftsstrukturen gemacht, die Hinweise darauf geben soll, welche Landschaftsräume für Herisau bezüglich Kaltluftströme relevant sind. Generell gilt, dass siedlungsnaher Wälder und Wiesen in siedlungszugewandten Hanglagen, sowie Fliessgewässer und Tobel eine hohe Relevanz bezüglich des Klimas im Siedlungsraum haben.



Landschaftsraum und Klima, Karte mit Grobabschätzung Klimaströme aus Hanglagen und Tobeln

Ausserdem wurde der 'Generelle Entwässerungsplan (GEP)' überarbeitet. In diesem werden die neusten Erkenntnisse bezüglich Schwammstadt, Umgang mit Starkregen und Hochwasserschutz einfließen. Für die Freiraumanalyse wurde das Thema in den einzelnen Anlagen mit der Beurteilung den Bewertungskriterien 'Wasserhaushalt' und 'mikroklimatischer Beitrag' berücksichtigt.

MIKROKLIMATISCHER BEITRAG	Klimafreundliche Gestaltung	Schattenspendende Objekte und klimafreundliche Materialien				Bewertungskriterien Klima/ Wasserhaushalt der Freiräume
	Beschattung durch Gehölze	Gehölzbestand				
	Evapotranspiration	Vorhandensein von Wasserflächen				
		Vorhandensein von Boden als Wassersp.				
	Frischlufthorridor	Vorhandensein von Frischlufthorridoren				
WASSERHAUSHALT	Hochwasserschutz	Sickerfähige Böden				

3.5.4 Fazit Freiraumanalyse

Aufgrund der Analyse der Freiräume kann festgehalten werden, dass Herisau über eine grosse Anzahl von Freiräumen mit unterschiedlicher Ausprägung und Qualität verfügt, die ein breites Spektrum an Funktionen erfüllen. Die Anordnung der Freiräume widerspiegelt die spezielle topographische Situation Herisaus. Freiräume mit grossem Flächenbedarf sind in den flacheren Lagen platziert, die in Herisau eher die Ausnahme als die Regel darstellen. Täler und Kuppen wechseln sich regelmässig ab und führen zu einer gestreuten Anordnung der Freiraumstrukturen, die oft durch Institutionen bedingt sind. Es sticht daher die hohe Anzahl institutioneller und infrastrukturegebundener Freiräume heraus. Ein weiterer wesentlicher Faktor für die gute Freiraumversorgung Herisaus, sind die siedlungsprägenden Grünräume, die Herisau Rahmen und mit einem vielfältigen Wegnetzgut an die Siedlung angebunden sind.

3.6 Infrastruktur

3.6.1 Bildungseinrichtungen

Gemäss aktuellen Zahlen der Schulen Herisau werden im laufenden Schuljahr 2022/23 ca. 1'600 schulpflichtige Kinder an 12 Standorten unterrichtet. Hierbei handelt es sich um neun Kindergarten- und Primarschulstandorte sowie zwei Oberstufenschulhäuser und das Zentrum Werken.¹¹

Die Gemeinde Herisau befindet sich in der Erarbeitung einer Schulraumplanung, um den künftigen Bedarf der Schulinfrastruktur zu ermitteln. Auf dieser Basis kann die Gemeinde vorausschauend agieren und ein bedarfsgerechtes Angebot sicherstellen.

An der Waisenhausstrasse 6 beim Ebnet und an der Kasernenstrasse 5 befindet sich das Berufsbildungszentrum Herisau. Träger der einzigen Berufsschule im Kanton Appenzell Ausserrhoden ist der Kanton selbst. An der Berufsschule werden Berufe im Bereich Maschinen- und Holzbau, Forstwirtschaft, Gesundheit, Detailhandel sowie im kaufmännischen Bereich ausgebildet.

3.6.2 Sport und Erholung

Im Gemeinde-Sportanlagenkonzept (GESAK) werden die bestehenden Sportanlagen in der Gemeinde Herisau in einer Übersicht aufgeführt. Herisau verfügt mit dem Sportzentrum an der Kasernenstrasse über eine Sportanlage von überkommunaler Bedeutung. Beim Sportzentrum befindet sich ein Hallenbad, eine Dreifachturnhalle, eine Eishalle und eine grössere Aussen-sportanlage mit Fussball- und Mehrzweckplätzen. Weiter verfügt die Gemeinde beim Ebnet über eine Leichtathletikanlage und beim Sonnenberg über ein Freibad.

Ergänzt wird dieses Sport- und Erholungsangebot mit einem Vitaparcours im Nieschbergwald, Beachvolleyballfeldern beim Ebnet und im Freibad sowie einer Tennisanlage im Heinrichsbad. Im Gebiet Langelen befindet sich ausserdem eine 300 m-Schiessanlage.

Gemäss GESAK sind ein Grossteil der bestehenden Sportanlagen sanierungsbedürftig und die Hallenkapazitäten am oberen Limit. Darüber hinaus ist das Freizeit- und Bewegungsangebot für den ungebundenen Sport ausbaufähig. Im Massnahmenkatalog werden deshalb, zusätzlich zu den notwendigen Sanierungsmassnahmen, auch der Neubau einer Dreifachturnhalle sowie der Neubau von Anlagen für den ungebundenen Sport (bspw. Street-Workout, Skatepark, Pumptrack etc.) vorgesehen. Eine Standortanalyse wird derzeit durchgeführt (Dezember 2023).

3.6.3 Gesundheit

In Herisau befinden sich mit dem Spital am östlichen Rand des Zentrums und dem Psychiatrischen Zentrum Appenzell Ausserrhoden im Krombach zwei Institutionen des Spitalverbunds Appenzell Ausserrhoden.

Der im kantonalen Richtplan aufgeführte Ausbau der Gebärabteilung des Spitals ist mittlerweile realisiert. Die Gesamtanierung des Psychiatrischen Zentrums ist geplant und im kantonalen Richtplan als Zwischenergebnis aufgeführt.

¹¹ Schulraumstrategie 2040, ERR AG, Stand 14. Juli 2023

Die Stiftung Leben im Alter Herisau bietet unterschiedliche Wohnformen für ältere Personen an. An den Standorten Heinrichsbad und Ebnet verfügt die Stiftung über Alterswohnungen mit einzelnen Dienstleistungen bis hin zu Wohngruppen mit intensiver Pflege und Betreuung.

Im Bären an der Alpsteinstrasse befindet sich ein Gesundheitszentrum, in welchem die Spitex Appenzellerland eingemietet ist. Hier erhalten Menschen, die auf Hilfe angewiesen sind, umfassende Unterstützung.

Das Johannesbad am westlichen Rand von Herisau in Richtung Schwellbrunn ist ein privat geführtes Wohnheim und bietet betreutes Wohnen und Pflege für Erwachsene an.

3.6.4 Militär

Die Kaserne Herisau ist Teil des Waffenplatzes Herisau-Gossau und befindet sich an zentraler Lage in Herisau. Sie umfasst ein Unterkunftsgebäude mit 420 Betten, ein Gebäude mit Krankenabteilung, eine Mehrzweckhalle, diverse Ausbildungs- und Sportplätze sowie Parkplätze für militärische und zivile Fahrzeuge. Die Kaserne wurde im Jahr 2014 einer Gesamtsanierung unterzogen.

An der Degersheimerstrasse im Ramsen besteht auf einer Liegenschaft des VBS ein Ausbildungszentrum.

Der Waffenplatz Herisau-Gossau bleibt bis auf weiteres bestehen. Der im kantonalen Richtplan vermerkte Neubau für die Berufsunteroffiziersschule wurde mittlerweile realisiert.

3.6.5 Stand- und Durchfahrtsplätze für Fahrende

Die traditionelle nomadische oder halbnomadische Lebensweise der Fahrenden ist rechtlich geschützt. Ein Angebot an Halteplätze ist dabei unabdingbar – die Kantone und die Gemeinden sind daher dazu verpflichtet entsprechende Halteplätze einzurichten. In der Schweiz wird zwischen drei Platzkategorien unterschieden¹²:

- Standplätze: Dient dem dauerhaften Aufenthalt von Schweizer Fahrenden
- Durchgangsplätze: Dient dem temporären Aufenthalt von Schweizer Fahrenden
- Transitplätze: Dient dem temporären Aufenthalt von ausländischen Fahrenden

Die Stiftung Zukunft für Schweizer Fahrende hat mit Unterstützung des Bundesamts für Kultur BAK und des Bundesamts für Raumentwicklung ARE ein neues Handbuch erstellt, in welchem die Standards für die Planung, den Bau und den Betrieb von Stand-, Durchfahrts- und Transitplätzen aufgeführt werden.

Ein im Jahr 2021 erstellter Prüfbericht zeigt, dass in der Schweiz ein grosser Handlungsbedarf hinsichtlich einer besseren Abdeckung und Qualität des Standplatzangebotes besteht. In der Gemeinde Herisau wird ein temporärer Durchgangsort an der Bachwiesstrasse angeboten, welcher nach wie vor im Betrieb ist¹³. Gemäss Prüfbericht ist der Platz jedoch kaum bekannt und nur stark eingeschränkt nutzbar¹⁴.

Im kantonalen Richtplan wird die Massnahme definiert, dass in der Gemeinde Herisau ein Durchgangsort für Fahrende zur Verfügung zu stellen, langfristig zu sichern und dessen Verfügbarkeit zu verbessern ist.

¹² Handbuch für die Planung, den Bau und Betrieb von Stand-, Durchgangs- und Transitplätzen, Stiftung Zukunft für Schweizer Fahrende

¹³ Kantonaler Richtplan Appenzell A. Rh., Richtplantext, S.3.2, 2019

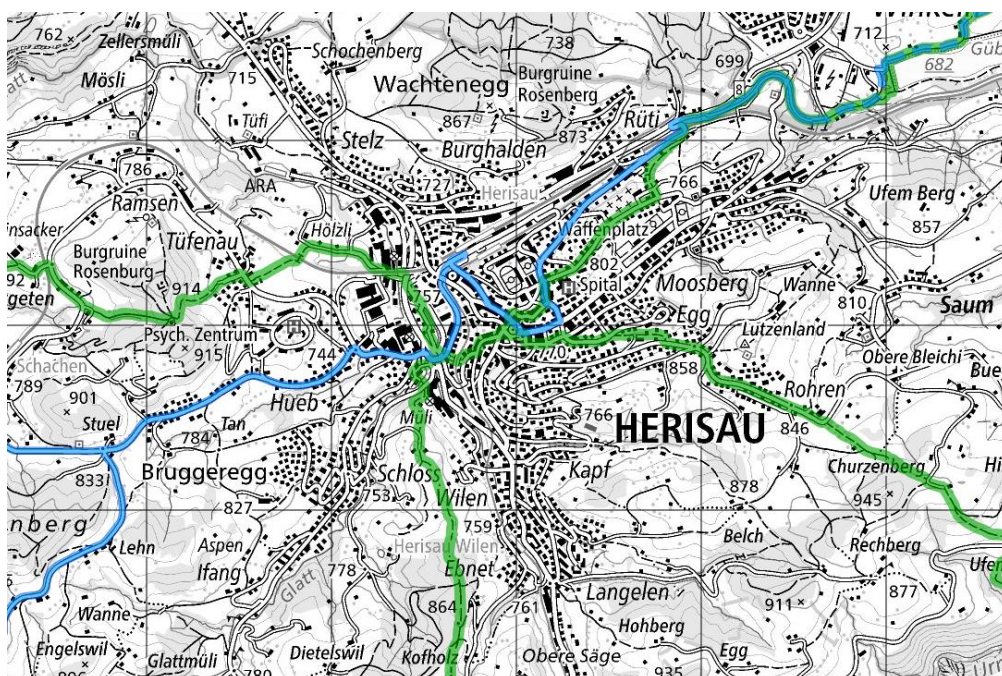
¹⁴ Standbericht 2021, Stiftung Zukunft für Schweizer Fahrende

3.7 Mobilität

3.7.1 Fuss- und Veloverkehr

Durch das Gemeindegebiet von Herisau führt eine nationale Wanderwegroute (ViaJacobi), welche von Winkeln über den Gübsensee, Nordhalde, Ebnet, Cilander und Nieschbergwald weiter Richtung Schwellbrunn führt. Zusätzlich führt eine regionale Route (Kulturspur Appenzellerland) von Degersheim über Schachen, Krombach, Cilander, Obstmarkt, Steinegg, Rohren in Richtung Stein.

Mit der Obstgarten-Route und der Herzroute führen zwei regionale Velorouten durch das Siedlungsgebiet von Herisau. Die Obstgarten-Route führt von Winkeln über den Gübsensee, Ebnet, Cilander, Hueb nach Schwellbrunn. Die Herzroute führt von Degersheim über Schachen, Hueb, Cilander, Ebnet, Gübsensee nach Winkeln.



Wanderland (Grün) und Veloland (Blau)
map.geo.admin.ch

Die Gemeinde verfügt über einen Richtplan Wanderwegnetz. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Jahr 2013 wurden zusätzliche Fusswege im Gemeinderichtplan aufgenommen.

Zur Förderung des Veloverkehrs wurde ein Veloweggesetz durch das Bundesparlament verabschiedet. Die Inkraftsetzung erfolgte am 1. Januar 2023. Das Veloweggesetz sieht vor, dass die Kantone bestehende und vorgesehene Velowegnetze für den Alltag und die Freizeit in Plänen festhalten. Es ist davon auszugehen, dass die Gemeinde zum gegebenen Zeitpunkt einen entsprechenden Auftrag für die Ergänzung im Gemeinderichtplan erhalten wird.

Im Rahmen der Erarbeitung der 2. Generation des Agglomerationsprogrammes St.Gallen-Bodensee hat deren Trägerschaft eine Schwachstellenanalyse Langsamverkehr in Auftrag gegeben. Im Siedlungsgebiet von Herisau wurden diverse punktuelle, lineare und flächige Schwachstellen des Fuss- und Veloverkehrs erfasst. Ausserdem wurden im Agglomerationsprogramm der 2. Generation Schlüsselprojekte für den Langsamverkehr definiert. Dazu gehören die Langsamverkehrsverbindung vom Bahnhof Herisau zum Ebnet, die Ergänzung des Glatthalviadukts mit einem Steg für die Anbindung an die Bahnhofstrasse durch den Fuss- und

Veloverkehr sowie die Erstellung einer Fuss- und Velowegachse entlang der Hauptstrasse zwischen Winkeln und Herisau. Die Fuss- und Velowegachse entlang der Hauptstrasse zwischen Winkeln und Herisau wurde zwischenzeitlich realisiert. Die Langsamverkehrsverbindung vom Bahnhof Herisau zum Ebnet ist Bestandteil des Projekts zum Ausbau des Bahnhofs. Das Projekt zum Ausbau des Glattalviadukts mit einem Langsamverkehrssteg wurde vom Gemeinderat aufgrund des schlechten Kosten-Nutzen-Verhältnisses zurückgezogen. Der Gemeinderat behält sich jedoch vor, das Vorhaben zu einem späteren Zeitpunkt wieder in ein Agglomerationsprogramm einzugeben.

Die im Rahmen der Schwachstellenanalysen eruierten agglomerationsrelevanten Schwachstellen sollen gemäss Massnahme Nr. 5.2.1 aus dem Agglomerationsprogramm der 4. Generation behoben werden, um ein lückenloses und sicheres Wegnetz für den Fuss- und Veloverkehr zu erreichen.

3.7.2 Öffentlicher Verkehr

Im kantonalen Vergleich verfügt die Gemeinde Herisau über eine sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Mit dem Bahnhof ist die Gemeinde direkt an das Streckennetz der Schweizerischen Südostbahn AG und der Appenzeller Bahnen AG angebunden. Ergänzt wird der Bahnhof durch die Bahnhaltestelle Schachen (Südostbahn) und Wilen (Appenzeller Bahnen) sowie durch das Busnetz der Verkehrsbetriebe Herisau (Regiobus AG) und der PostAuto AG. Die Anbindung an das Liniennetz der SBB ist über Gossau respektive St.Gallen gewährleistet.

Das Siedlungsgebiet von Herisau ist bis auf einzelne Ausnahmen mindestens mit der ÖV-Güteklasse D erschlossen. Im Einzugsgebiet des Bahnhofs bis zum Obstmarkt ist das Siedlungsgebiet mit der ÖV-Güteklasse A erschlossen, entlang der Alpsteinstrasse und der Kasernenstrasse mindestens mit der ÖV-Güteklasse C.

Am 17. November 2022 hat der Lenkungsausschuss der Agglomeration St.Gallen-Bodensee das überarbeitete Agglo-ÖV-Konzept verabschiedet. Darüber hinaus fand Ende 2022 bis Anfang 2023 die Vernehmlassung für das ÖV-Konzept 2024-2029 des Kantons Appenzell Ausserrhoden statt. Im Raum Herisau soll eine Vertiefungsplanung lanciert werden, die eine Verdichtung der Linie 158 (Herisau-Säntispark-Abtwil) zum Viertelstundentakt sowie eine bessere Abstimmung zwischen Orts- und Regionalverkehr zum Ziel hat.

Zur Erschliessung des Gewerbeentwicklungsgebiets Nordhalden soll die Buslinie entlang der Kasernenstrasse zum Gebiet Nordhalden verlängert und neu als Rundlinie über die Schützenstrasse zurück zum Bahnhof geführt werden.

3.7.3 Motorisierter Individualverkehr

Nationalstrassen

Die Gemeinde Herisau verfügt über ein gut ausgebautes Strassennetz und ist auch gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden. Mit der Umklassierung des Hauptstrassenabschnitts zwischen Winkeln über Herisau, Waldstatt, Hundwil bis Appenzell zu einer Nationalstrasse ist die Gemeinde Herisau direkt an das Nationalstrassennetz angebunden. Die Distanz vom Zentrum von Herisau bis zu den Autobahnanschlüssen Gossau oder Winkeln beträgt jeweils weniger als zehn Fahrminuten.

Im Rahmen der Korridorstudie N25 wurden in den Jahren 2023/2024 verschiedene Varianten für eine Umfahrung Herisau untersucht. Um die Alpsteinstrasse und damit das Quartier Wilen zu entlasten, wird die Variante «Kurzumfahrung Wilen» favorisiert. Die Kurzumfahrung besteht aus einem rund 800 Meter langen Tunnel zwischen Langelen- und Industriestrasse mit Anschluss an die Poststrasse. Die Kurzumfahrung Wilen soll in das strategische Entwicklungskonzept Nationalstrassen (STEP Nationalstrassen) aufgenommen werden.



Zentrale Massnahmen
Korridorstudie N25
Bundesamt für Strassen
ASTRA

Kantonsstrassen

Neben der Nationalstrasse, welche durch Herisau führt, sind im Strassenverzeichnis die Einfallssachsen ins Zentrum (Kasernenstrasse, Poststrasse, Bahnhofstrasse, Gossauerstrasse) sowie die Mühlestrasse und die Cilanderstrasse im Glattal von übergeordneter Bedeutung (Kantonsstrassen). Ausserdem sind die Degersheimer- und Schwellbrunnerstrassen wichtige Regionalverbindungsstrassen.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bahnhofareals wurde der Knoten Bahnhofstrasse zu einem Kreisels umgestaltet, der die Mühlestrasse, die Bahnhofstrasse und die Güterstrasse miteinander verbindet.

Das Agglomerationsprogramm der 4. Generation sieht zusätzlich folgende Massnahmen auf dem Kantonsstrassennetz von Herisau vor:

- Obstmarkt und Platz
- Sanierung Schwänlikreisels

- Betriebs- und Gestaltungskonzept Bahnhofstrasse
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Alpsteinstrasse

Gemeindestrassen

Das Strassennetz der Gemeinde ist weitgehend ausgebaut.

Mit dem Jahreswechsel von 2022/2023 ist die Güterstrasse beim Bahnhof an die Gemeinde Herisau übergegangen. Somit ist die Güterstrasse neu Teil des Gemeindestrassennetzes und wichtiger Bestandteil für die Entwicklung des Bahnhofareals. Im Bereich des neuen Bushofs soll die Güterstrasse zu einer Begegnungszone umgestaltet werden. Die Realisierung des westlichen Teils der Güterstrasse erfolgt voraussichtlich in den Jahren 2024 und 2025. Das Teilprojekt Güterstrasse Ost wird in einer späteren Phase realisiert.

Gemäss kantonalem Richtplan sollen folgende Kantonsstrassen an die Gemeinde Herisau abgetreten werden:

- Kantonsstrasse Nr. 40, Hubstrasse (Abzweiger Degersheimerstrasse Schulhaus Schachen)
- Kantonsstrasse Nr. 21.2, Schützenstrasse (Ebnet-Schützenstrasse-Alter Zoll)

3.7.4 Kombinierte Mobilität

Die kombinierte Mobilität verknüpft verschiedene Verkehrsmittel wie den Individualverkehr (bspw. Velo oder Auto) mit dem öffentlichen Verkehr (bspw. Bus oder Bahn). Beim Bahnhof Herisau besteht bereits heute die Möglichkeit einer Verbindung von verschiedenen Verkehrsmitteln mit dem zentral gelegenen Park and Ride und Carsharing Angebot.

Im Zuge der Weiterentwicklung des Bahnhofs zu einer intermodalen Verkehrsdrehscheibe soll dieses Angebot noch verbessert werden. Insbesondere die heutige Veloabstellanlage beim Bahnhof soll gemäss Teilrichtplan Bahnhof zeitgemäss erneuert und durch zusätzlich Veloabstellanlagen bei den Zugängen zum Bahnhof (Mühlebühl und Ebnet) ergänzt werden.

Im Weiteren ist auch das Angebot der kombinierten Mobilität bei den Bahnhaltstellen Schachen und Wilen zu prüfen.

3.8 Umwelt

3.8.1 Biodiversität

Die Gemeinde Herisau hat ein Biodiversitäts-Konzept erarbeitet. In diesem Konzept werden Massnahmen aufgeführt, mit welchen die Biodiversität in der Gemeinde erhöht werden kann. Die Massnahmen des Konzepts sind auf die Bauzonen von Herisau ausgerichtet. Dabei wurden sowohl Massnahmen für Privatpersonen, Unternehmen als auch für die öffentliche Hand festgelegt. Das Biodiversitäts-Konzept soll mit einem Pflege- und Massnahmenkonzept ergänzt werden.

Die im Biodiversitäts-Konzept definierten Massnahmen sind bei der Erarbeitung des Baureglements zwecks einer möglichen Integration zu berücksichtigen.

3.8.2 Energie

Die Gemeinde Herisau trägt seit November 2002 aufgrund ihrer Anstrengungen zur Einsparung von Energie das Label «Energistadt». Am 24. Januar 2017 hat der Gemeinderat das Energie-Konzept 2017-2025 beschlossen.

Im Rahmen eines Masterplans Energien, dessen Arbeiten im Jahr 2022 begonnen haben, prüft der Gemeinderat das Potenzial für Wärmeverbunde in Herisau. Zudem befindet sich ein Konzept zu E-Mobilität in Erarbeitung.

Teil des Energie-Konzepts 2017-2025 ist ein umfassender Massnahmenkatalog, welcher Massnahmen in verschiedenen Bereichen vorschlägt. Im Bereich der Gemeindeentwicklung stellt dieser Massnahmenkatalog folgende Forderungen an die Ortsplanung:

- Bauzonen mit einer hohen Bebauungsdichte
- Erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz in Sondernutzungsplanungen
- Kompakte Bauformen, gute Dämmung, günstige Orientierung der Bauten
- Behördenverbindliches Landschaftsentwicklungskonzept über das gesamte Gemeindegebiet
- Gute Erschliessung des Siedlungsgebietes mit dem öffentlichen Verkehr
- Optimale Integration der Neubaugebiete in das Fuss- und Velowegnetz
- Autofreie Zonen, lokale Fussgängerzonen
- Erneuerbare Energieversorgung mit rationeller Nutzung (Sonnenkollektoren, Biomasse, Fotovoltaik, Nah- und Fernwärmenetze usw.)
- Versickerung von Regenwasser, Separierung von Meteor- und Schmutzwasser, Verhinderung von Bodenversiegelungen

3.8.3 Belastete Standorte

Das Umweltschutzgesetz verpflichtet die Kantone, einen Kataster der belasteten Standorte (KbS) zu erstellen und zu führen. Dieser gibt gemäss Altlasten-Verordnung Auskunft darüber:

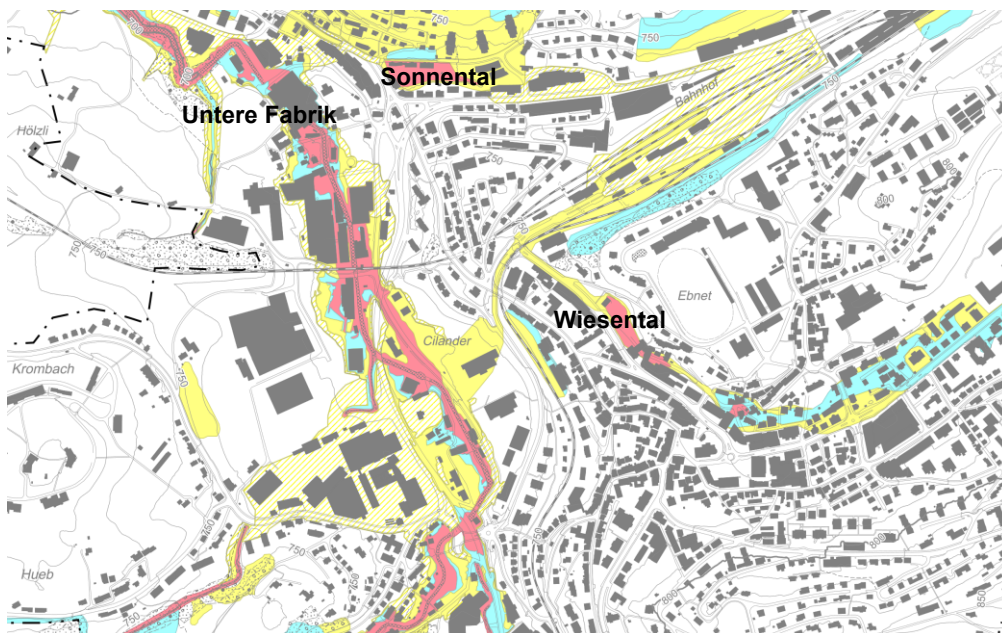
- ob ein Standort belastet ist, aber keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen auf die Umwelt aufweist,
- ob von einem belasteten Standort schädliche Einwirkungen zu erwarten sind und er deshalb untersucht werden muss oder
- ob ein belasteter Standort wegen den zu erwartenden oder bereits eingetretenen schädlichen Einwirkungen überwacht oder saniert werden muss. Sanierungsbedürftige belastete Standorte sind Altlasten im rechtlichen Sinn.

Zusätzlich zu den Einträgen des KbS des Kantons Appenzell Ausserrhoden sind in der Gemeinde Herisau auch Einträge der KbS Militär und öffentlicher Verkehr vom Bund vorhanden.

Gemäss KbS bestehen in der Gemeinde mehrere sanierungsbedürftige belastete Standorte. Dazu gehören die stillgelegten Schiessstandorte Burghalden und Egg sowie der bestehende Schiessstandort Langelen. Im Weiteren ist der Betriebsstandort der Huber+Suhner AG als sanierungsbedürftiger Standort aufgeführt. Diverse weitere belastete Standorte sind untersuchungs- oder überwachungsbedürftig.

3.8.4 Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte des Kantons bestehen im Baugebiet von Herisau Wasser-, Rutsch- und Sturzgefahren. Am stärksten ist das Baugebiet von Hochwasser durch die Glatt und den Brülbach betroffen. Dies zeigt sich insbesondere bei der Unteren Fabrik, im Sonnental und im Wiesental, wo eine bauliche Entwicklung aufgrund der erheblichen Hochwassergefährdung ohne umfassende Schutzmassnahmen nicht möglich ist.



Gefahrenkarte Gesamt
Kanton
www.geoportal.ch,
16.01.2025

Im Zusammenhang mit der ursprünglich geplanten Umzonung der Unteren Fabrik hat das Tiefbauamt ein Vorprojekt in Auftrag gegeben, in dem aufgezeigt werden sollte, wie die Glatt in einer ersten Phase offengelegt und in einer zweiten Phase renaturiert werden kann. Nachdem der Einwohnerrat nicht auf die Umzonung eingetreten ist, hat der Gemeinderat entschieden, die Liegenschaft 1041 zu erwerben, die Erschliessung und den Hochwasserschutz sicherzustellen und anschliessend als Gewerbe- und Industriefläche innert nützlicher Frist zur Verfügung zu stellen.

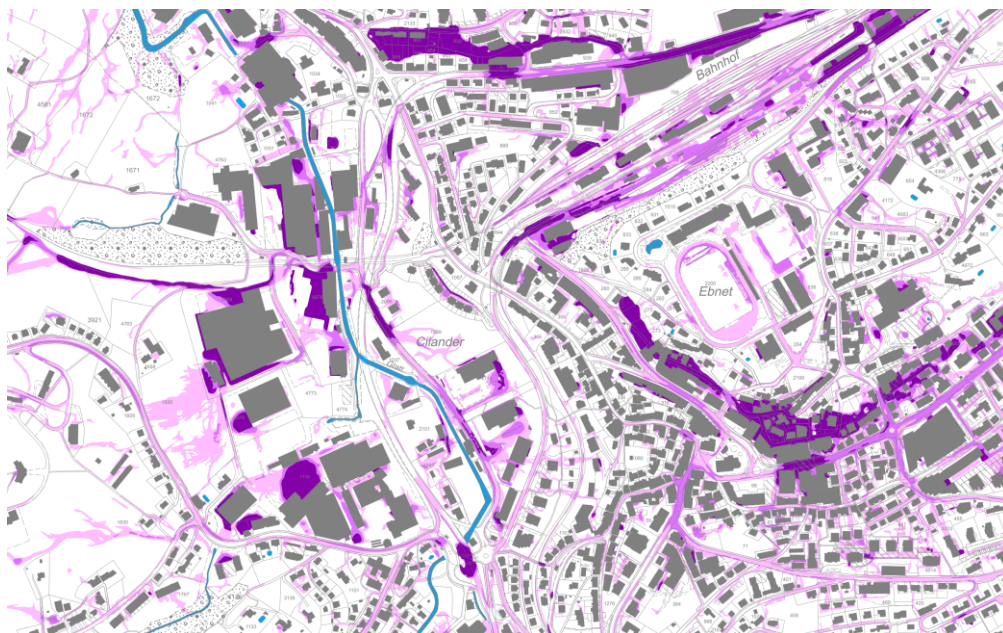
Die beiden Hochwasserschutzdefizite im Sonnental und im Wiesental werden durch den Brülbach ausgelöst. In den beiden Muldenlagen können bei Starkniederschlägen grosse Überschwemmungshöhen entstehen. In diesem Zusammenhang und da der Brülbach gemäss Obergerichtsurteil vom 21. April 2020 neu als öffentliches Fliessgewässer anstatt wie bis anhin als Mischwasserkanal der Siedlungsentwässerung klassiert wird, hat die Gemeinde mit Kostenbeteiligung des Kantons im Jahr 2022 eine Machbarkeitsstudie zur Trennung von

Schmutzwasser (Siedlungsentwässerung) und Bachwasser (natürlicher Zulauf) inkl. Hochwasserschutz in Auftrag gegeben. In einem Variantenfächer sollen Lösungen auf Konzeptstufe erarbeitet werden, mit denen sowohl eine gewässerschutzkonforme Siedlungsentwässerung als auch ein zeitgemässer Hochwasserschutz sichergestellt werden kann. Der vertieft ausgearbeitete Variantenfächer wurde im Jahr 2024 abgeschlossen. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie haben direkte Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten an den betroffenen Lagen sowie auf das hochwassergefährdete Gebiet der unteren Fabrik.

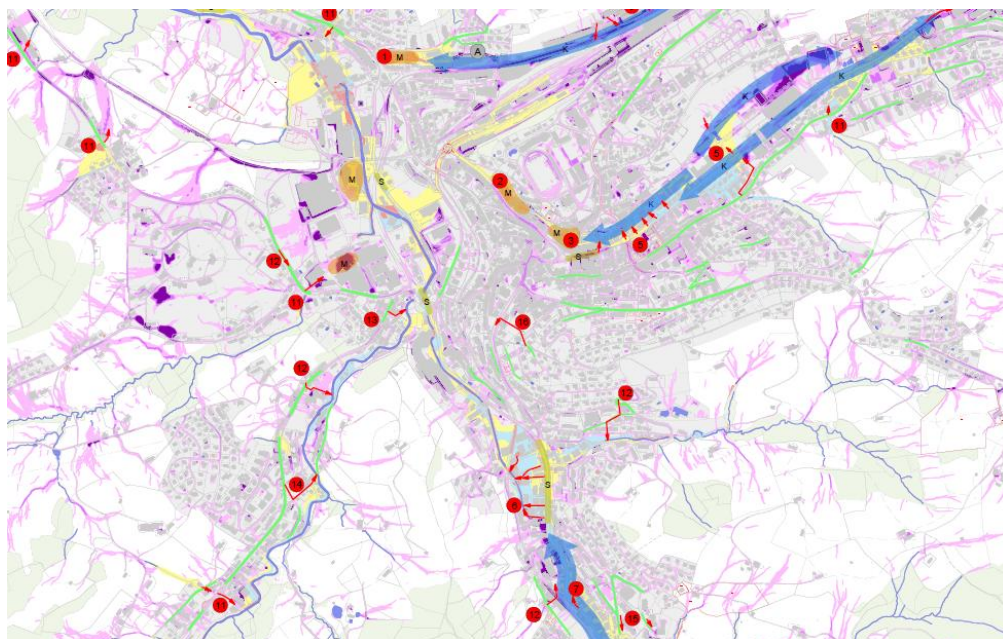
3.8.5 Oberflächenabfluss

Der Oberflächenabfluss bezeichnet der Anteil des Regenwassers, welcher bei starken Niederschlägen oberflächlich abfließt. Die Gefährdungskarte Oberflächenabflusskarte zeigt die zu erwarteten Fliesstiefen bei Starkniederschlägen und ermöglicht es, gefährdete Gebiete zu ermitteln und das Risiko abzuschätzen. Somit stellt sie eine wichtige Ergänzung zu den Gefahrenkarten dar.

In den tiefer gelegenen Tallagen konzentrieren sich die Abflusskorridore des Oberflächenwassers, wodurch auf den betroffenen Strassen höhere Fliesstiefen entstehen. Zudem sammelt sich das Oberflächenwasser in Geländemulden wie beispielsweise im Sonnental oder bei der Bachstrasse und dem Wiesental. Bei einer baulichen Entwicklung eines durch Oberflächenwasser gefährdeten Gebietes sind entsprechende Risikoüberlegungen und bauliche Massnahmen vorzunehmen. Für die Gemeinde Herisau sind die Gefährdungen durch Oberflächenabfluss zusammenfassend bedeutend.



Gefährdungskarte Oberflächenabfluss
www.geoportal.ch,
16.01.2025



Oberflächenabfluss mit
Abflusskorridoren
GEP Herisau II

3.8.6 Genereller Entwässerungsplan GEP II

Das GEP II aus dem Jahr 2022 bildet die Grundlage für die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des kommunalen Entwässerungsnetzes sowie für eine klimaangepasste Siedlungsentwässerung.

Betreffend Oberflächenabfluss sieht das GEP verschiedene mögliche Massnahmen vor, mit welchen die Gefährdungen reduziert werden können. In ersterer Priorität soll das saubere Regenwasser versickert werden. Mit der Ortsplanung kann insbesondere ein Beitrag zur Entsiegelung der Oberfläche geleistet werden.

Zur Ableitung des Oberflächenwassers können entlang von Strassen Abflusskorridore gestaltet werden. Zudem werden durch den Ausbau von Gewässern (öffentliche Gewässer oder Kanäle), wie zum Beispiel mit der Einführung eines Trennsystems, neue Kapazitäten für die Einleitung von Oberflächenwasser geschaffen. In der Raumplanung ist zudem auf eine wassersensible Ortsplanung zu achten. Dabei sind Abflusskorridore sowie Einstauflächen freizuhalten.

3.8.7 Strassenlärm

Der Kanton Appenzell Ausserrhoden führt entlang der Kantonsstrassen einen Lärmbelastungskataster. Dieser zeigt, dass bei einigen Strassenabschnitten die Immissionsgrenzwerte und teilweise auch die Alarmwerte überschritten sind. Besonders kritisch ist die Lärmbelastung entlang der mittlerweile in den Besitz des Bundes übergegangenen Alpsteinstrasse und St. Gallerstrasse.

Eine erhöhte Lärmbelastung wirkt sich negativ auf die Siedlungsentwicklung aus, behindert die Innenentwicklung und beeinträchtigt Investitionsanreize. Gleichzeitig beeinflusst sie die Lebensqualität der ansässigen Bewohnerinnen und Bewohner negativ, insbesondere in Bezug auf Gesundheit und Wohlbefinden.

3.9 GIS-Auswertungen

Die quantitative Siedlungsanalyse erfolgt durch die Auswertung statistischer und räumlicher Daten. Die Analyse beschränkt sich auf Daten, die der Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale dienen. Im Zentrum der Analyse stehen:

- Einwohnerregister Gemeinde Herisau, 30. November 2020
- Statistik der Unternehmensstruktur BFS, 2018
- Gebäude- und Wohnungsregister, 10. August 2020

Für die Datenauswertung innerhalb des Siedlungsgebiets der Gemeinde Herisau wurden grössere Gebiete zu Siedlungseinheiten bzw. zu Quartieren zusammengefasst. Die Abgrenzung der Quartiere gliedert das Siedlungsgebiet in funktionale Räume. Die einzelnen Quartiere sind in sich weitgehend einheitlich und bilden sich aufgrund folgender Kriterien:

- Funktion
- Erschliessung
- Bebauungsstruktur
- Nutzungsart
- Nutzungsintensität

Für die einzelnen Quartiere wurden Quartierblätter erstellt, in welchen die Quartiere beschrieben und bewertet, sowie schliesslich die Entwicklungsabsichten dargelegt werden. Quartierspezifische Resultate der GIS-Auswertungen fliessen in diese Blätter mit ein. Nachfolgend werden die grundlegenden Erkenntnisse erläutert.

3.9.1 Bauperiode

Das Alter der Bausubstanz ist ein wichtiges Indiz für das vorhandene Entwicklungspotenzial. Gebäudeerneuerungen erfolgen in der Regel alle 25-35 Jahre. Mit dem zweiten Erneuerungszyklus beginnt man die beiden Möglichkeiten der Instandsetzung und Ersatzneubau gegeneinander abzuwägen. Somit steht typischerweise bei der 50 bis 70 Jahre alten Gebäudesubstanz das Fenster für eine mögliche Innenentwicklung weit offen.

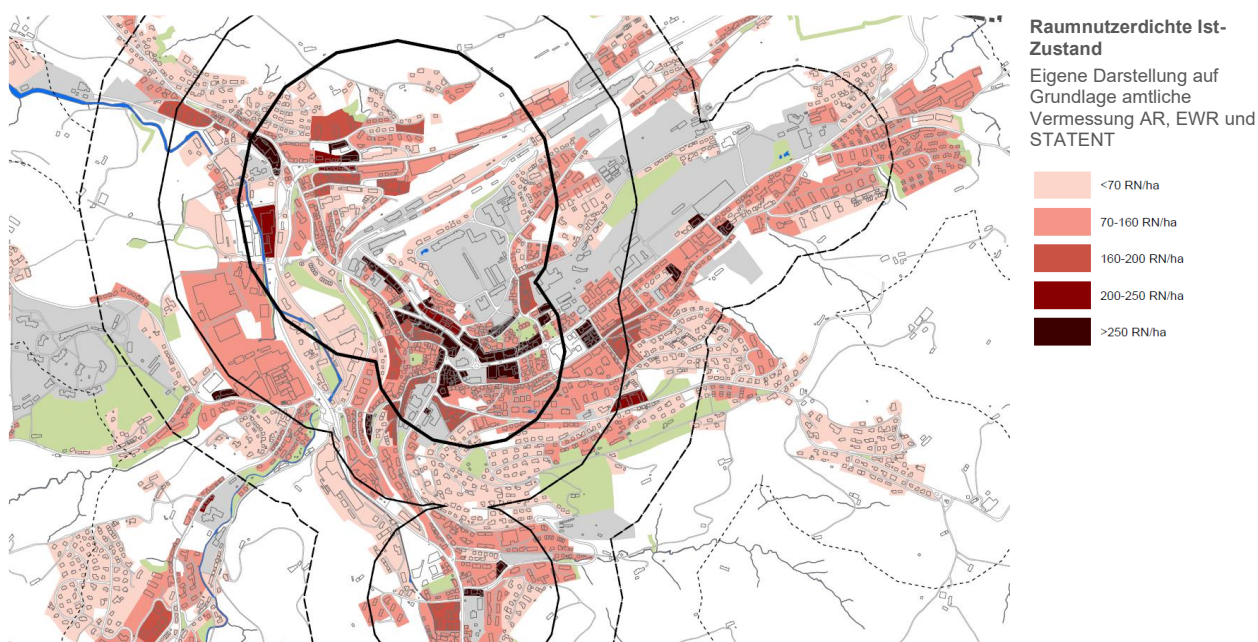
Die Altersstruktur der Bauten widerspiegelt das Wachstum der Gemeinde während dem letzten Jahrhundert nach aussen. Es ergibt sich ein Muster aus konzentrischen Kreisen. Die ältesten Bauten liegen im innersten Kreis des Zentrums. Hier hat sich die Bausubstanz von kulturhistorischer Bedeutung weitgehend erhalten. Zur Peripherie werden die Gebäude jünger. Die Bauten am Siedlungsrand – oftmals flächenintensive Einfamilienhausüberbauungen – wurden während des grossen Baubooms in den 1960er bis 1990er Jahre erstellt. Ab dem Jahr 2000 ist ein Gegentrend erkennbar. Die jüngsten Bauten entstanden nun wieder oft im bereits überbauten Siedlungsgebiet in Zentrumsnähe. Dies lässt darauf schliessen, dass die Siedlungsentwicklung nach innen teilweise bereits eingeleitet und auffällige Bauten im Zentrum ersetzt wurden.



3.9.2 Raumnutzerdichte

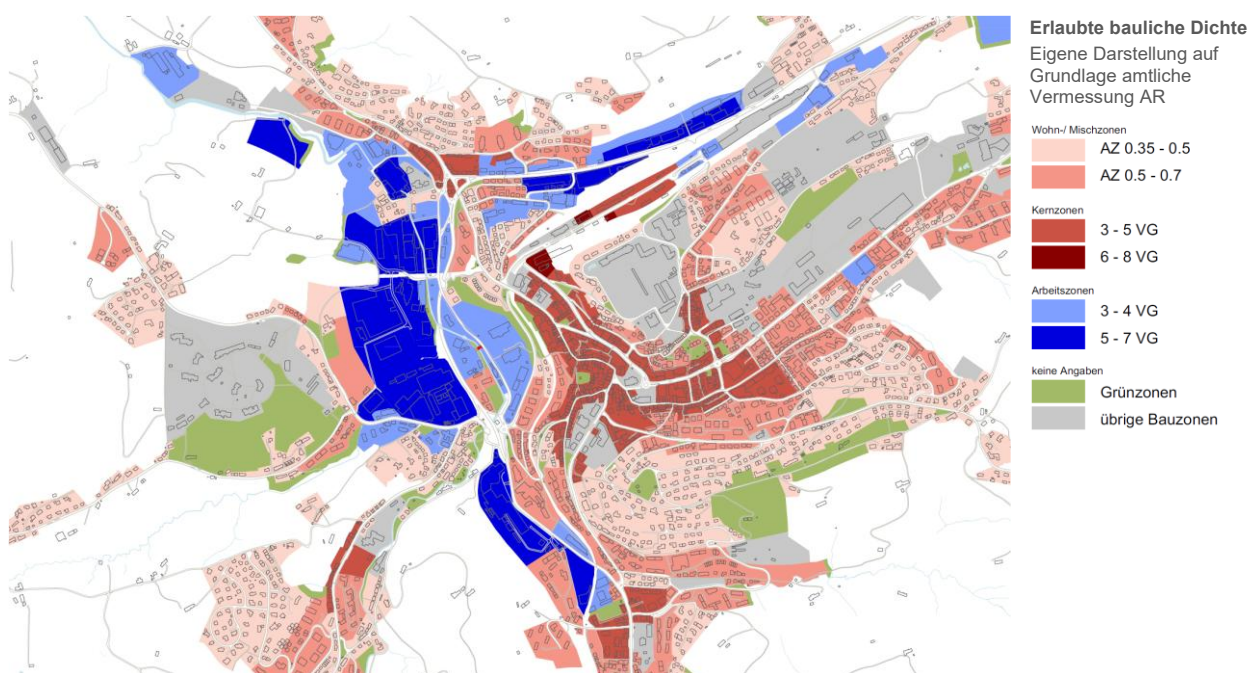
Die Raumnutzerdichte setzt sich aus Einwohner- und Beschäftigtendichte (Vollzeitäquivalente) zusammen. Sie weist in der Regel eine gegenseitige Abhängigkeit mit der baulichen Dichte auf und wird vor allem durch das zulässige Nutzungsmass beeinflusst. Örtlich kann es vorkommen, dass die Dichtekennwerte, beispielsweise aufgrund der Altersstruktur oder sozio-ökonomischen Gegebenheiten, voneinander abweichen.

Die effektive Raumnutzerdichte hängt insbesondere von der im Quartier vorherrschenden Bebauungsstruktur ab. In Gebieten mit hohem Mehrfamilienhausanteil ist die Raumnutzerdichte höher als in Einfamilienhausgebieten und im historischen Dorfkern mit geschlossener Bauweise ist die Raumnutzerdichte in der Regel wiederum höher als in den moderneren Mehrfamilienhausgebieten. Dies lässt sich nicht nur auf unterschiedliche bauliche Dichten, sondern auch auf den steigenden Flächenbedarf zurückführen.



3.9.3 Zulässige bauliche Dichte

Bei der Betrachtung der gemäss Baureglement zulässigen baulichen Dichten bzw. Anzahl Vollgeschossen wird die Abhängigkeit (Korrelation) zwischen der theoretischen baulichen Dichte und der tatsächlichen Raumnutzungsdichte bestätigt. Dabei sind die Gewerbe- und Industrieflächen aufgrund ihres weiten Spektrums des Flächenbedarfs pro Beschäftigten (VZÄ) separat zu betrachten.



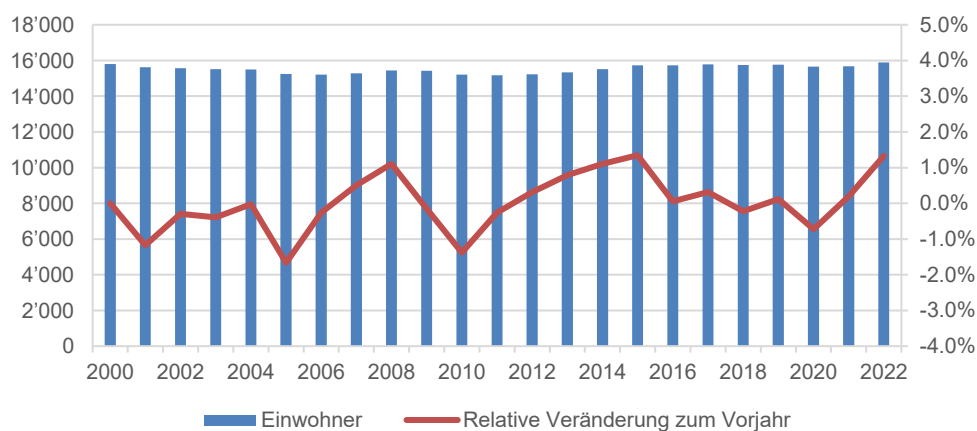
4 Kapazitätsanalysen

4.1 Bevölkerungs- und Beschäftigtenprognosen 2050

4.1.1 Wachstumsprognosen Wohnbevölkerung

Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Herisau in den letzten 20 Jahren zeigt einige Fluktuationen mit Phasen des Wachstums und Phasen des Rückgangs auf. Der Bevölkerungsstand von rund 15'800 Bewohnende in den Nullerjahren hat sich bis ins Jahr 2011 auf einen Tiefstand von rund 15'170 Bewohnende reduziert. Seither wies die Gemeinde Herisau eine tendenziell (mit einzelnen Rückläufern) wachsende Bevölkerungsentwicklung auf und erreicht rund 15'890 Bewohnende im Jahr 2022. Per Ende 2022 verzeichnete die Gemeinde Herisau mit 1.2 % gegenüber dem Vorjahr ein besonders starkes Bevölkerungswachstum. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der grösste Teil des Wachstums, rund 120 Bewohnende, von der Aufnahme geflüchteter Menschen aus der Ukraine her rührt¹⁵.



Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung Herisau (2000-2022)

Bevölkerungsprognosen

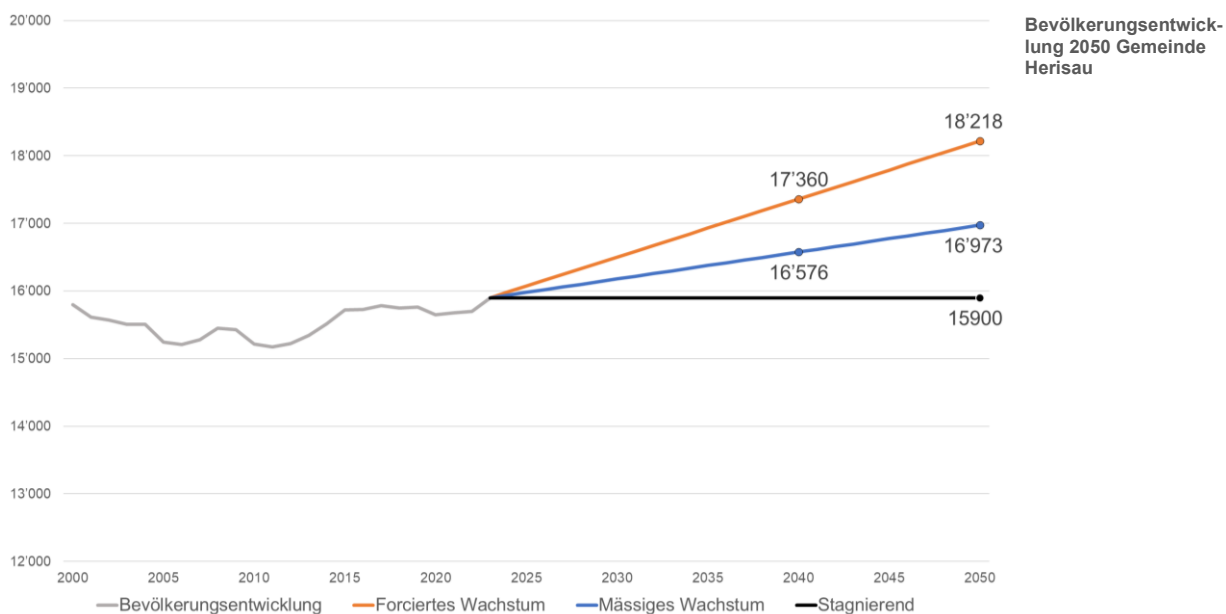
Das Raumkonzept Appenzell Ausserrhoden bildet die gewünschte räumliche Entwicklung des Kantons mit dem Zeithorizont 2040 ab. Ein wichtiger Bestandteil bilden dabei die Prognosen zur zukünftigen Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung sowie deren räumlichen Verteilung im Kanton. Als Grundlage für das Raumkonzept wurde das Szenario «Mittel-Plus» (2015) verwendet, welches leicht über dem Referenzszenario des Bundesamtes für Statistik (BFS) liegt. Nach Einschätzungen des Kantons entspricht dieses einem moderaten, aber gesunden Wachstum mit ausreichenden Entwicklungsspielräumen.

¹⁵ www.herisau.ch/aktuellesinformationen/1786756, 10.02.2023

Abhängig vom Gemeindetyp legt der kantonale Richtplan das angestrebte Bevölkerungswachstum fest, welches als Berechnungsgrundlage für die Dimensionierung der WMKZ dient.

Gemäss kantonalem Richtplan (S.1.2) soll in der Gemeinde Herisau bis ins Jahr 2040 ein Einwohnerwachstum von 0.54 % pro Jahr angestrebt werden.

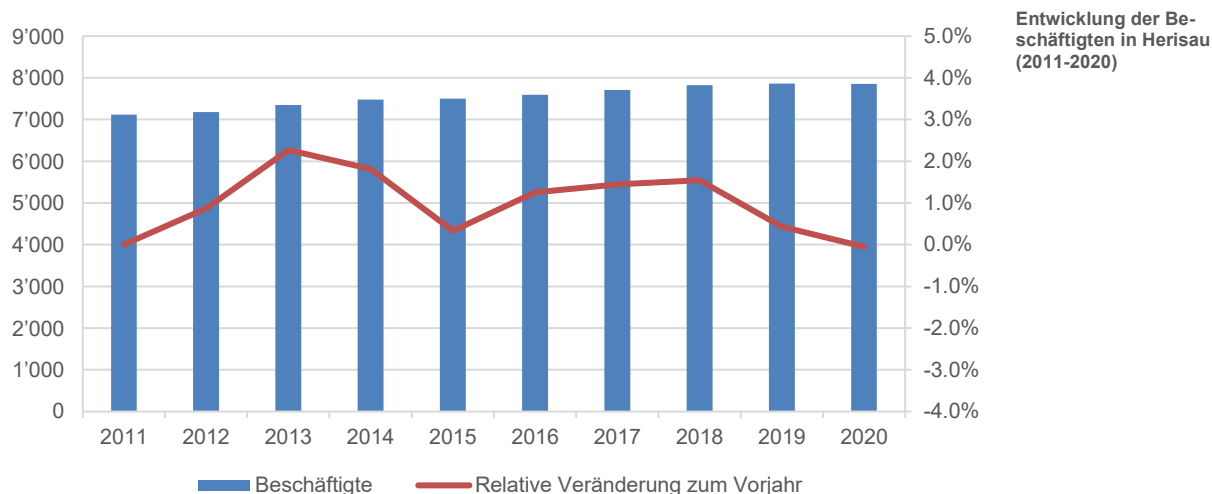
Das vom Kanton prognostizierte jährliche Wachstum von 0.54 % für die Gemeinde Herisau ist in Anbetracht der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung der letzten 20 Jahren hoch angesetzt. In der untenstehenden Grafik wird daher die kantonale Prognose als «forciertes Wachstum» bezeichnet, während das «mässige Wachstum» ein noch immer gesundes Wachstum von rund 0.25 % pro Jahr auf ca. 17'000 Einwohnende im Jahr 2050 darstellt. Die «stagnierende» Bevölkerungsentwicklung stellt eine einfache Fortschreibung der letzten 20 Jahre dar. Es ist jedoch wichtig zu beachten, dass diese einfache Fortschreibung durch die Tatsache relativiert wird, dass die Gemeinde in den letzten 10 Jahren durchaus einen Zuwachs an Einwohnern verzeichnete.



4.1.2 Wachstumsprognosen Beschäftigte

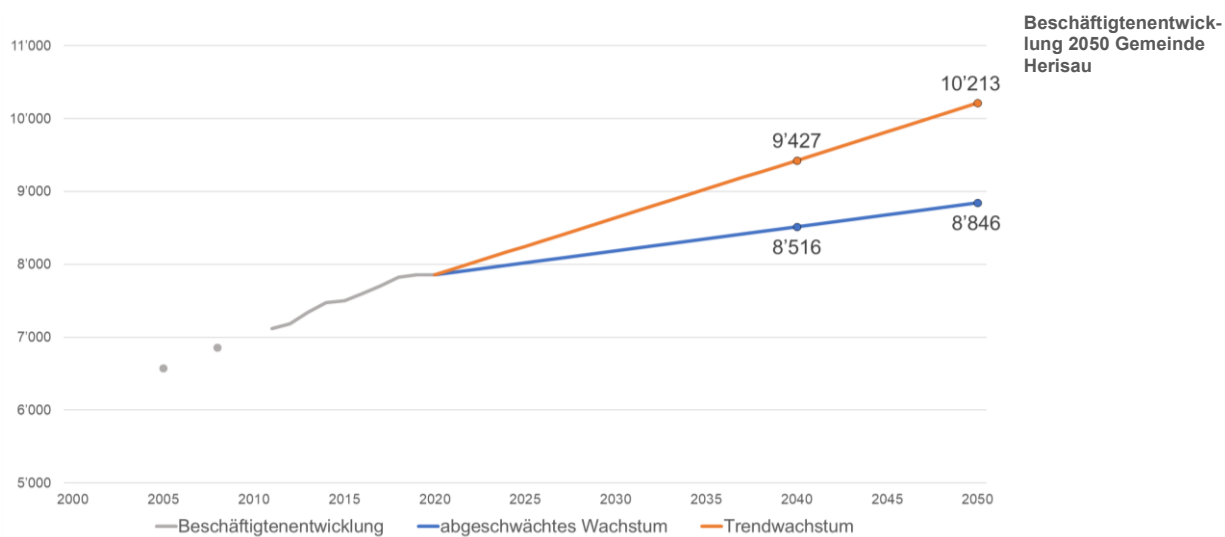
Bisherige Beschäftigtenentwicklung

Die Gemeinde Herisau weist ein kontinuierliches und teilweise sehr kräftiges Beschäftigtenwachstum auf, was ihre Rolle als wichtige Arbeitsstätte der Region bestätigt. In den letzten zehn Jahren wies Herisau ein mittleres Beschäftigtenwachstum von über 1.0 % auf. Ein Wachstum welches deutlich über der Entwicklung der Wohnbevölkerung im selben Zeitraum liegt.



Beschäftigtenprognosen Herisau

Gemäss kantonalem Raumkonzept sollen sich die Beschäftigten, gemessen in Vollzeitäquivalenten VÄ, im gleichen Masse wie die Anzahl Einwohnenden entwickeln. Das angestrebte Beschäftigtenwachstum (VÄ) beträgt für Herisau 0.42 % pro Jahr.



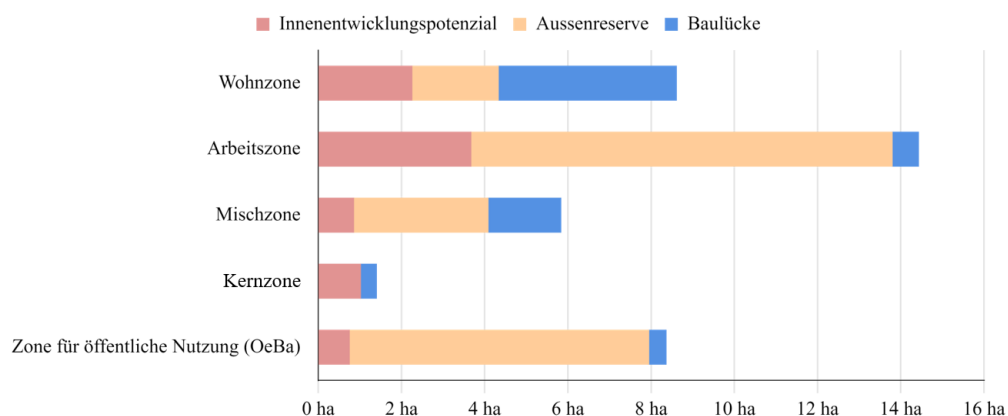
Im Gegensatz zur Bevölkerungsentwicklung liegt das kantonale Wachstumsziel für die Beschäftigtenentwicklung mit 0.42 % pro Jahr (blaue Linie) deutlich unter der Trendwachstumslinie von 1.2 % pro Jahr (orange Linie). Diese markante Tendenz ist für die Entwicklung der Arbeitsstätte Herisau erfreulich. Die starke Zunahme der Beschäftigtenzahl lässt sich möglicherweise auch auf die in Herisau ansässigen internationalen Grossunternehmen zurückführen.

4.2 Bauzonenkapazität

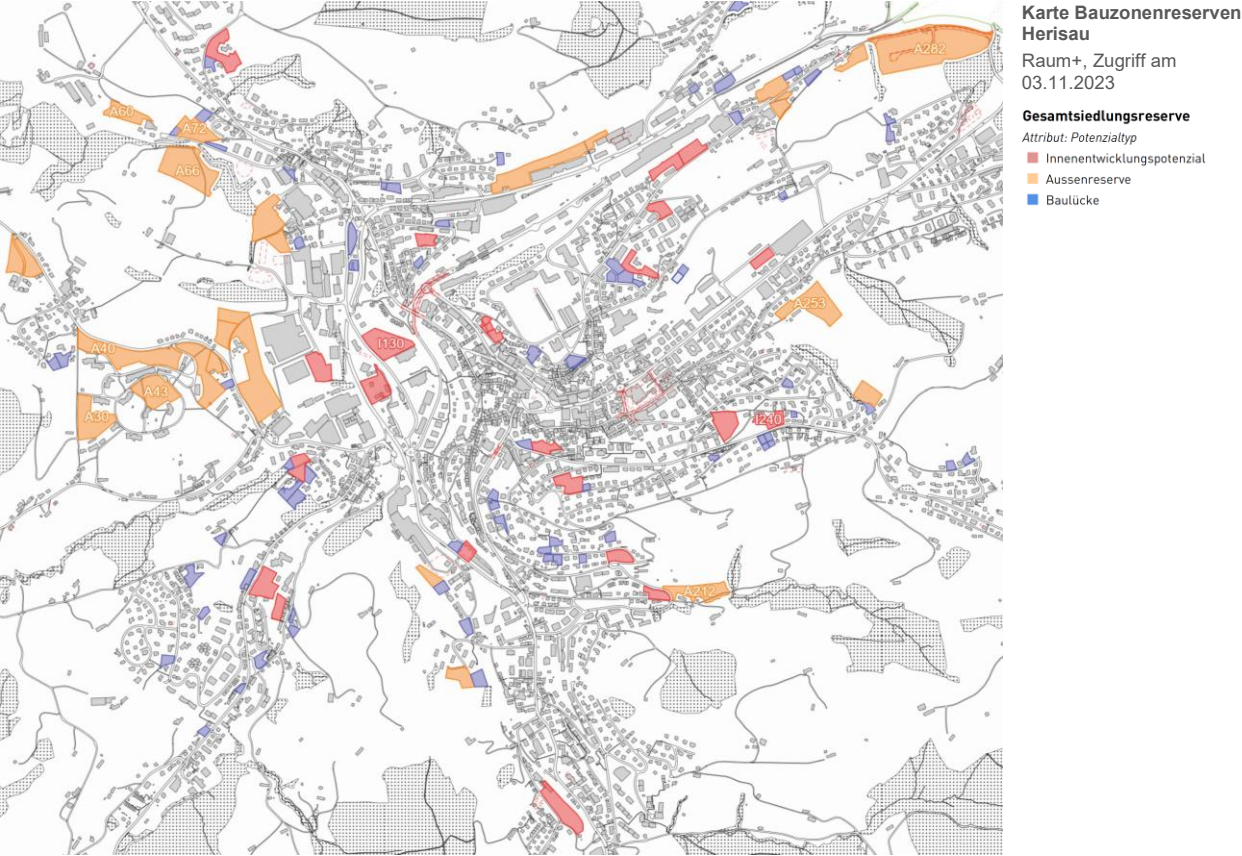
Seit dem Jahr 2020 werden im Kanton Appenzell Ausserrhoden flächendeckend die Baulandreserven der Gemeinden mit dem System Raum+ erhoben. Raum+ wurde von der Professur für Raumentwicklung der ETH Zürich entwickelt und stellt nach mehrjähriger Weiterentwicklung und Anwendung in verschiedenen Kantonen eine ausgereifte, praxiserprobte Methode zur Erhebung der Siedlungsflächenreserven dar. Im Februar 2023 wurden die Raum+ - Flächen durch die Gemeinden, bzw. den beauftragten Planungsbüros überprüft und anschliessend durch den Kanton im Portal aktualisiert. Es wird zwischen folgenden Flächenpotenzialen unterschieden:

- Innenentwicklungspotenziale (unbebaute, zu gering oder nicht mehr genutzte Flächen ab 2'000 m² innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets)
- Baulücken (unbebaute, baureife Einzelbauplätze zwischen 200 - 2'000 m²)
- Aussenreserven (unbebaute Flächen ab 2'000 m² ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets)

Die Auswertung der Raum+ - Daten zeigt, dass die Gemeinde Herisau für Wohnzonen über grosse innere Reserven in Form von Innenentwicklungspotenzialen und inneren Baulücken verfügt (ca. 6 ha). Dies lässt sich unter anderem daraus herleiten, dass Wohnzonen über kleinere Parzellenstrukturen verfügen und damit bereits kleinere Flächen als Baulücken angerechnet werden. Bei den Arbeitszonen und der Zone für öffentliche Nutzung bestehen hingegen grossflächige Aussenreserven. Dabei ist bei der Zone für öffentliche Nutzung zu beachten, dass sich ein grosser Anteil der Aussenreserven bei der psychiatrischen Klinik auf dem Krombachberg befindet und als bedeutende Grünfläche nicht für eine Überbauung vorgesehen ist.

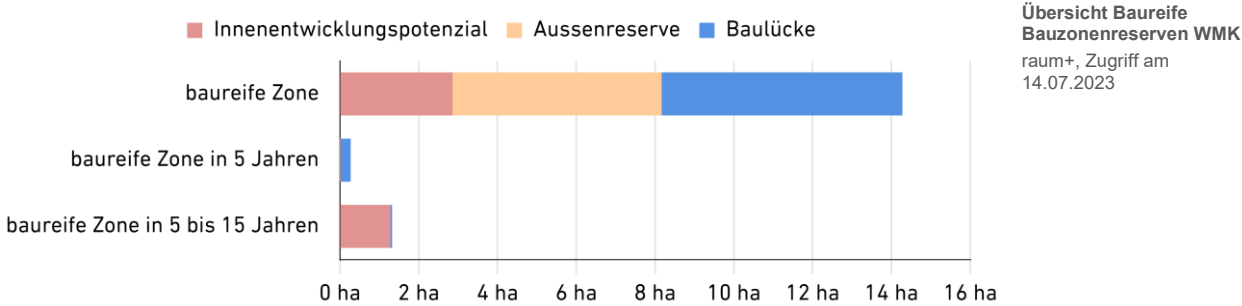


Übersicht Bauzonenreserven Herisau
raum+, Zugriff am
17.04.2023



4.2.1 Potenzial Wohn-, Misch- und Kernzonen

Die durch Raum+ erhobenen Bauzonenreserven umfassen rund 15.8 ha unbebaute WMK-Zonen. Die Reserveflächen zeichnen sich dadurch aus, dass sie grösstenteils baureif und somit kurzfristig einer Bebauung zugeführt werden könnten (rund 14 ha).



Basierend auf den Raum+ - Daten zu den WMK-Zonen kann das **potenzielle Einwohnerwachstum innerhalb der unbebauten Reserveflächen** grob geschätzt werden.

Einwohnerpotenzial Raum+-WMK-Flächen: **ca. 1'100 EW**

(Gemäss definierter Ziel-Dichten in Anlehnung an Dichtepfad kt. Richtplan, Raum+-Flächen mal Zieldichte)

Wie in Kapitel 2.3.1 erläutert, sieht der kantonale Richtplan für die WMK-Zonen der Gemeinde Herisau eine Erhöhung der Nutzungsdichte um 7.5 % bis 2040 vor. Dieses Wachstum soll hauptsächlich durch Massnahmen zur Innenentwicklung, auch in bereits bebauten Gebieten, erreicht werden. Basierend auf dieser Vorgabe kann das **theoretische Potenzial der derzeitigen WMK-Zonen (bebaut und unbebaut)** abgeschätzt werden.

Einwohnerpotenzial gesamte WMK-Zonenfläche: **ca. 1'900 EW**

(Gemäss Dichteziel 2040, kt. Richtplan, Differenz Einwohner WMKZ SOLL (+7.5%) und Einwohner WMKZ IST)

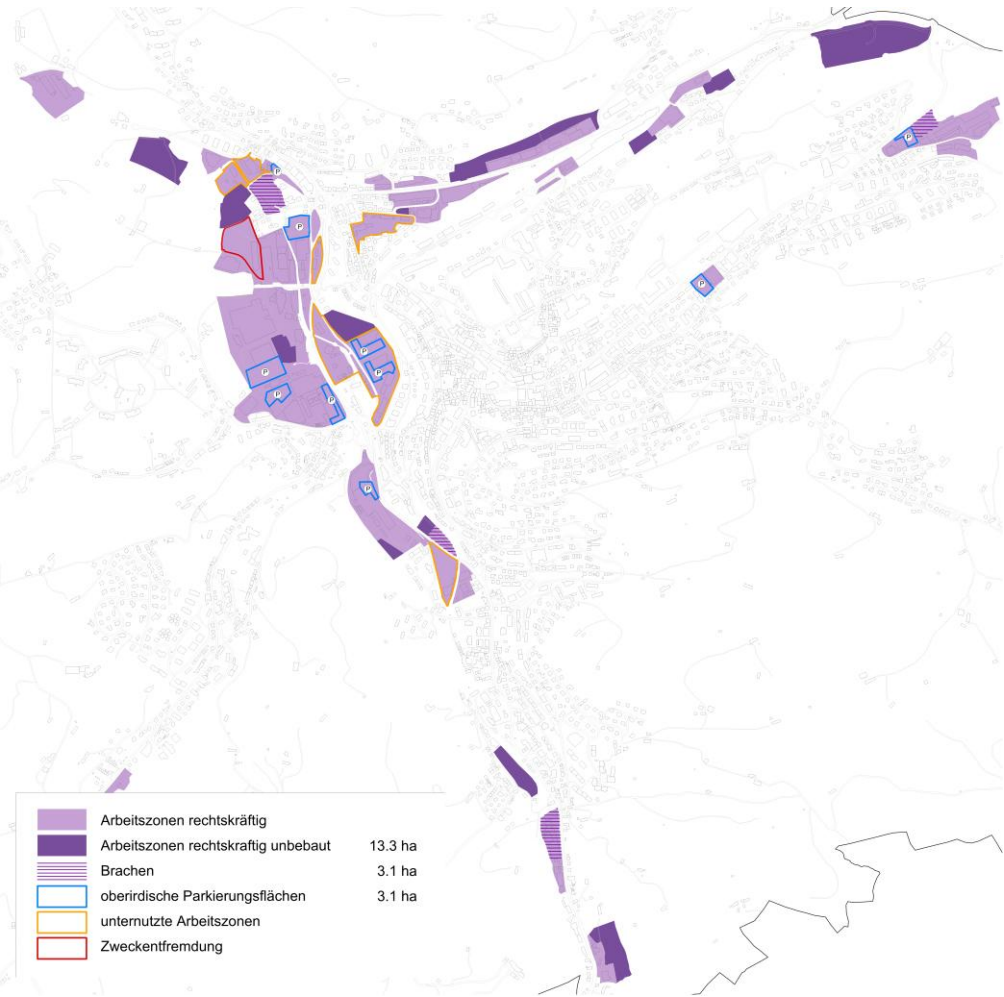
Die Berechnungen zeigen, dass unter Einhaltung des festgelegten Dichtepfades die bestehenden WMK-Zonen bis 2040 theoretisch etwa 1'900 Einwohner aufnehmen können. Davon können ungefähr 1'100 Einwohner in den Bauzonenreserven gemäss Raum+ untergebracht werden. Die vorgenommenen Berechnungen liegen dem Bericht bei (siehe Anhang).

4.2.2 Potenzial Gewerbe und Industrie

Aufgrund der sehr grossen Spannweite des Flächenbedarfs pro Arbeitsplatz können keine verlässlichen Aussagen zu konkreten Beschäftigten-Kapazitäten getroffen werden. Die Ermittlung des vorhandenen Potenzials in den Arbeitszonen stützt sich daher hauptsächlich auf eine Analyse der Reserveflächen ab. Dabei nehmen neben unbebaute Bauzonen auch Brachen und schlecht genutzte Areale eine hohe Bedeutung ein.

Der nachfolgende Planausschnitt zeigt den aktuellen Zustand der heute rechtskräftigen Arbeitszonen. Die Flächenangaben beziehen sich auf das gesamte Gemeindegebiet:

- Rund 13 ha sind heute noch unbebaut. Dazu kommen rund 3 ha brachliegende Flächen sowie rund 3 ha grossflächige oberirdische Parkieranlagen, welche einer neuen Nutzung zugewiesen bzw. bei einer unterirdischen Anordnung mit einer neuen Nutzung kombiniert werden könnten.
- Die grosse Fläche an unbebauten Arbeitszonen ist teilweise auf ungeeignete Standortqualitäten der Reserven zurückzuführen. So sind beispielsweise die Gebiete Nieschberg, Schützenstrasse, Mühlebühl und Bachwis aufgrund der topografischen Verhältnisse und/oder der ungenügenden Erschliessung nicht für eine gewerbliche Entwicklung prädestiniert.
- Neben der quantitativen Aufnahme von konkreten Reserveflächen wurden die Arbeitsplatzstätten auch qualitativ, bezogen auf ihre Nutzungseignung und -effizienz, betrachtet. Diverse Gebiete sind heute unter Berücksichtigung ihrer Lagequalität entweder unternutzt oder wurden durch unvorhergesehene bzw. nicht geeignete Nutzungen belegt.



4.2.3 Potential Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die heutigen Bauzonenreserven der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen hatten seinerzeit in der Regel eine konkrete Zweckbestimmung, welche auch im Gemeinderichtplan von 1994 angemerkt sind. Mittlerweile hat sich die Ausgangslage stark verändert – damalige Anliegen sind zu grossen Teilen überholt und es besteht ein neuer Bedarf an öffentlichen Bauten und Anlagen.

Im Hinblick auf die aktuelle Situation ist es erforderlich zu prüfen, welche der Reserveflächen heute noch benötigt werden und auf welche verzichtet werden kann, bzw. welche sich an falscher Lage befinden. Es besteht die Möglichkeit, dass einige Zonenflächen für öffentliche Bauten und Anlagen strategisch als Reservegebiete erhalten bleiben können – dies auch wenn sich langfristig eine Nutzung in einer anderen Zonenart abzeichnet (Umzonung einfacher als Neueinzonung).



4.3 Schlussfolgerung

Wohn-, Misch- und Kernzone

Erste Analysen zeigen, dass die Bauzonenfläche grundsätzlich angemessen dimensioniert ist. Es besteht weder ein grösserer Ein- noch ein Auszonungsdruck. Für die Bearbeitung des räumlichen Leitbilds heisst das, dass etwas Spielraum im Umgang mit aus raumplanerischer, städtebaulicher oder landschaftlicher Sicht ungeeigneter Bauzonenreserve besteht.

Ein Grossteil der durch Raum+ ausgeschiedenen Bauzonenreserven ist bereits heute baureif und somit kurzfristig verfügbar. In Kombination mit komplexeren Entwicklungsgebieten bzw. Innenentwicklungsmassnahmen stellt dies eine ideale Ausgangslage dar, sowohl ausreichend kurz- als auch langfristige Reserven zu schaffen.

Arbeitszone

Die Analyse der Arbeitszonen zeigt, dass sowohl in bebauten als auch in unbebauten Gebieten Potenzial für eine gesunde Gewerbeentwicklung besteht. Eine der Herausforderungen liegt dabei in der zweckmässigen und nachhaltigen Entwicklung als Arbeitsplatzschwerpunktgemeinde. Die Reserven sind haushälterisch zu nutzen, Innenentwicklungsgebiete zu aktivieren und die Entwicklung landschafts- und siedlungsverträglich zu gestalten. Gemäss kantonalem Richtplan dürfen die Flächen der Arbeitszonen nicht reduziert werden, da Herisau gemeinsam mit der Nachbargemeinde Waldstatt als Arbeitsplatzschwerpunktgemeinde gilt. Um die Entwicklung der Arbeitsstätte Herisau zu lenken, können jedoch Umverteilungen der Zonenflächen vorgenommen werden. Dabei ist eine Abstimmung mit der Gemeinde Waldstatt ebenfalls erforderlich.

Weitere Bauzonen

Die weiteren Bauzonen werden in spezifischen Situationen nach konkretem Bedarf eingesetzt und sind nicht Gegenstand der Kapazitätsüberlegungen.

«HERISAU - EIN FASZINIERENDER ORT, ZUM
TEIL SCHON ETWAS ÜBERLAGERT DURCH DAS
IN DEN LETZTEN 50 JAHREN GEBaute. CHAN-
CE FÜR EINE INNENENTWICKLUNG, DIE IM AN-
GESICHT DER NEUEN HERAUSFORDERUNGEN
ALTES, ERNEUERTES UND NEUES ZU EINEM
STIMMIGEN GANZEN FORMT.»



... MIT ABGESTIMMTEN LEIT- ZIELEN WEITERDENKEN...

5	ZUKUNFTSBILD HERISAU	90
5.1	Sechs strategische Stossrichtungen	90
5.2	Beschrieb Zukunftsbild Herisau	96
6	ENTWICKLUNGSKONZEPT 2050	99
6.1	Öffentlicher Aussenraum	99
6.2	Siedlungs- und Baustruktur	103
6.3	Umgang Ortsbildschutz	105
6.4	Landschaft und Freiraum	111
6.5	Nutzungsentwicklung	116

5 Zukunftsbild Herisau

Das Zukunftsbild bildet auf einer hohen Flugebene die wichtigsten Stossrichtungen der kommunalen Entwicklung räumlich ab. Es wurde in enger Abstimmung mit der Abteilungsleiterkonferenz erarbeitet und im Sinne eines iterativen Prozesses auf neue Erkenntnisse abgestimmt.

5.1 Sechs strategische Stossrichtungen

Die sechs strategischen Stossrichtungen befassen sich mit den für die Entwicklung der Gemeinde besonders relevanten Themenbereichen. Sie decken Bedürfnisse der Gemeinde (Input Abteilungsleiterkonferenz) ab, berücksichtigen Vorgaben aus übergeordneten Planungen und kommen raumplanerischen und gestalterischen Grundsätzen nach.

Indem die Gemeinde Herisau sowohl im Kanton als auch in der Region Zentrumsfunktionen einnimmt, sind gewisse Eckpunkte für die Entwicklung der Gemeinde bereits durch übergeordnete Anforderungen gesetzt. Sowohl aus gemeindepolitischen als auch aus regionalem Interesse wird für Herisau ein gesundes Wachstum sowie eine Stärkung der Zentrumsfunktionen und des Wirtschaftsstandorts angestrebt.

→ I. Herisau – ein starkes regionales Zentrum und attraktiver Wirtschaftsstandort

Die Auseinandersetzung mit den sozioökonomischen Gegebenheiten zeigt, dass in Herisau die beiden Identitäten «Dorf» und «Stadt» aufeinandertreffen. Die Herausforderung besteht darin, bei der weiteren Entwicklung der Gemeinde auf den bestehenden, sehr individuellen Qualitäten aufzubauen und diese weiter zu stärken. Dies bedingt einen behutsamen Umgang mit den bestehenden Strukturen und differenzierte Entwicklungsansätze unter Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten, damit den Besonderheiten der einzelnen Quartiere Rechnung getragen werden kann.

→ II. Herisau ist «Dorf» & «Stadt»

Während die umliegende Landschaft ein wertvolles Gut für die Lagequalität der Gemeinde ist, sind auch die siedlungsinernen Grünstrukturen von hoher Bedeutung. Eine gute Durchgrünung des Siedlungsgebiets trägt zu einer guten ökologischen Vernetzung sowie zu einer erhöhten Lebensqualität für die Bewohnenden (Nächsterholungsräume, attraktive öffentliche Freiräume, angenehmes Siedlungsklima) bei.

→ III. Durchgrünte Siedlung im Landschaftskranz

Dem Aspekt der nachhaltigen Entwicklung kommt in der heutigen Zeit eine umfassende Bedeutung zu. Mit dem «Ja» zum neuen Energiegesetz hat sich die Stimmbevölkerung des Kantons Appenzell-Ausserrhodan für eine nachhaltigere Energieversorgung und einen effizienteren Umgang mit den vorhandenen Ressourcen ausgesprochen. Es liegt nun an der Gemeinde Herisau, die neuen Forderungen des Energiegesetzes im Rahmen der Ortsplanungsrevision umzusetzen und eine nachhaltige Entwicklung sicherzustellen.

→ IV. Vorausschauend in die Zukunft

Ein sicheres, attraktives und barrierefreies Netzangebot für alle Verkehrsteilnehmende und Verkehrsmittel ist von zentraler Bedeutung für eine selbstbestimmte und nachhaltigere Mobilität. In der Vergangenheit wurden den Bedürfnissen des motorisierten Individualverkehrs in der Regel eine höhere Bedeutung zugewiesen. Bei der weiteren Entwicklung des Verkehrsnetzes ist daher fortan den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes (Fuss- und Veloverkehr, öffentlicher Verkehr) Priorität zuzuweisen.

→ V. Auf kurz(weilig)en Wegen durch Herisau

Die öffentliche Infrastruktur muss mit der Entwicklung der Gemeinde mitwachsen, um allfällige Engpässe zu vermeiden. Gleichzeitig soll aber auch die Siedlungsentwicklung auf die bestehende Infrastruktur abgestimmt werden, um eine effiziente Versorgung sicherzustellen.

→ VI. Infrastruktur und Versorgung

I. HERISAU – EIN STARKES REGIONALES ZENTRUM UND ATTRAKTIVER WIRTSCHAFTSSTANDORT

- a. Herisau als Hauptort ist ein starkes regionales Zentrum und übernimmt Zentrumsfunktionen für Nachbargemeinden, die Region Hinterland sowie für den ganzen Kanton Appenzell Ausserrhoden. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre attraktiven Standortfunktionen für Gewerbe, Bildung und Wohnen aus.
- b. Als Tor zum Appenzellerland übernimmt Herisau wichtige identitätsstiftende Funktionen und vernetzt das Hinterland mit dem Agglomerationsraum St.Gallen – Bodensee.
- c. Im Kontext des Agglomerationsraums Appenzell Ausserrhoden – St.Gallen – Bodensee übernimmt die Gemeinde Herisau die Funktion eines eigenständigen Zentrums, in welchem gemeinsam mit dem Agglomerationskern St.Gallen und den weiteren Nebenzentren der Hauptteil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums stattfindet.
- d. Die Gemeinde setzt sich für regionale Lösungen mit ihren Nachbargemeinden ein. Zu den Städten St.Gallen und Gossau weist die Gemeinde Herisau eine starke funktionale Vernetzung auf.
- e. Die Gemeinde Herisau strebt ein gesundes Bevölkerungswachstum von rund 0.25 % bis 0.54% pro Jahr an.
- f. Der Gewerbe- und Industriegürtel der Gemeinde Herisau wirkt adressbildend und setzt sich aus attraktiven und konkurrenzfähigen Arbeitsstätten zusammen. Das konsequente Arbeitszonenmanagement der Gemeinde legt seinen Fokus auf den Erhalt von bestehenden Betrieben, geeignete Neuansiedelungen und eine breite Entwicklung der Arbeitsplätze. Die Gemeinde Herisau stimmt sich in ihrer Entwicklung mit der Gemeinde Waldstatt ab, um gegenseitige Synergien (Baulandverfügbarkeit, optimale Standortqualitäten) zu nutzen.
- g. Die Ortsplanung stellt die Kapazitäten für das angestrebte Wachstum mit einer gezielten Priorisierung der Innenentwicklung und unter Vermeidung von überdimensionierten Bauzonen zu Verfügung. Für die Aktivierung wichtiger innerer Reserven werden Mobilisierungsmassnahmen getroffen. Auf störende oder schlecht geeignete Reserveflächen wird verzichtet. Schlecht geeignete, nicht erschlossene oder nicht landschaftsverträgliche Bauzonenreserven werden ausgezont oder einer zweckmässigen Nutzung zugeführt.

II. HERISAU IST «DORF» & «STADT»

- a. In Herisau vereinen sich die Vorzüge von «Dorf» und «Stadt». Bei der Weiterentwicklung der Gemeinde wird auf der bereits heute bestehenden Grundstruktur des Siedlungskörpers aufgebaut. Die Identität des Ortes wird gestärkt.
- b. Das System der öffentlichen Aussenräume (Strassen, Wege, Plätze und Pärke) bildet das Rückgrat des Siedlungsfreiraums. Sorgfältig in die bestehende Baustruktur eingefügte Neubauten und eine gepflegte historische Bausubstanz fassen den Strassen- und Freiraum und sind identitätsstiftend für das Zentrum sowie für die ganze Gemeinde.
- c. Das primäre Zentrumsgebiet der Gemeinde umfasst den historischen Dorfkern mit mässiger Erweiterung der Zentrumsstruktur entlang der Kasernenstrasse in Richtung Osten. Das Bahnhofsareal wird in Abstimmung mit dem historischen Zentrumsgebiet und der gesamten Siedlungsentwicklung der Gemeinde über mehrere Nutzungsplanungshorizonte entwickelt. Verschiedene Quartiere, insbesondere entlang der Ausfallachsen (bspw. Kasernen- und Alpsteinstrasse), bilden funktionale Einheiten mit kleinen Subzentren.
- d. Der historische Dorfkern und das Bahnhofsareal sind urban geprägt und weisen einen vielfältigen Nutzungsmix auf. Insbesondere im historischen Dorfkern beleben publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen und attraktive Aufenthaltsbereiche den öffentlichen Raum. Zwecks einer starken und funktionalen Zentrumsstruktur werden konkurrenzierende Nutzungen in Subzentren, dem Bahnhofareal oder an peripheren Lagen vermieden. Einkaufszentren und grosse Detailhandelsläden sind an gut erschlossenen Zentrumsagen anzuordnen. Zur Stärkung der Subzentren sind quartiereigene Lebensmittel- oder Detailhandelsläden zu fördern.
- e. Für verstärkte Innenentwicklungsmassnahmen setzt die Gemeinde auf konkrete Gebiete an gut erschlossenen und ortsbaulich verträglichen Lagen. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf einer guten Freiraumversorgung.
- f. Die gut mit den Zentrumsgebieten, öffentlichen Freiräumen und Naherholungsgebieten vernetzten Wohnquartiere an den umliegenden Hanglagen werden behutsam weiterentwickelt und punktuell durch Neubauprojekte nachverdichtet. Die Quartiere weisen attraktive Wohnräume mit guter Durchgrünung auf.
- g. Die ausserhalb des geschlossenen Siedlungsgebiets liegenden Quartiere werden beibehalten und im Bestand erneuert oder entwickelt. Sie gliedern sich gut in die umliegende Landschaft ein.
- h. Das Wohnraumangebot ist breit aufgestellt und ermöglicht eine hohe soziale und demografische Durchmischung. Bei zunehmender Innenentwicklung wird darauf geachtet, dass das bezahlbare Wohnraumangebot nicht ersatzlos durch Neuentwicklungen verdrängt werden.
- i. Die prägenden Landschaftsstrukturen (Topographie, Gewässer, Wald und Kulturland) sind ein wichtiger Bestandteil der Ortsidentität. Bei der Siedlungsentwicklung werden diese Strukturen als wichtiges Kriterium berücksichtigt und ein behutsamer Umgang angestrebt.

III. DURCHGRÜNTE SIEDLUNG IM LANDSCHAFTSKRANZ

- a. Herisau ist nicht nur schön gelegen – mitten im Grünen und in der Nähe von Nächsterholungsgebieten – sondern weist auch im Siedlungsgebiet attraktive Grünräume und eine gute Aufenthaltsqualität auf. Die wichtigen Grünräume sind mit direkten, sicheren und attraktiven Wegverbindungen miteinander verbunden.
- b. Das Siedlungsgebiet fügt sich gut in den umliegenden Landschaftskranz ein. Prägende Landschaftskammern werden prioritär von einer Bebauung freigehalten.
- c. Die ökologischen Vernetzungskorridore (Grün- und Blaustrukturen) sind sowohl inner- als auch ausserhalb des Siedlungsgebiets in gutem Zustand und bleiben langfristig erhalten. Freiräume im Siedlungsgebiet, wie Plätze und Grün- sowie Strassenräume, werden zu ökologischen Trittsteinen aufgewertet.
- d. Die Anbindung des gesamten Siedlungsgebietes und der einzelnen Quartiere an die angrenzenden und umliegenden Naherholungsgebiete wird aufgewertet und gestärkt.
- e. Die Gemeinde ist auf die künftigen Herausforderungen im Zusammenhang mit der Klimaveränderung vorbereitet und trifft die notwendigen ortsplanerischen Massnahmen (z.B. Schwammstadt-Konzept, Klimaanalyse, Schatten und Verdunstung durch Bepflanzung, gute Durchlüftung).

IV. VORAUSSCHAUEND IN DIE ZUKUNFT

- a. Herisau wird klimaangepasst und in Abstimmung mit den Netto-Null-Zielen des Bundes weiterentwickelt. Der Energiebedarf und der CO₂-Ausstoss werden dank eines umfassenden Massnahmenpakets laufend entsprechend den gesetzten Klimazielen reduziert. Gleichzeitig sinkt die Abhängigkeit der Gemeinde gegenüber fossilen Energiequellen, indem auf erneuerbare Energien gesetzt wird.
- b. Herisau bleibt «Energistadt».
- c. Die Entwicklung Herisaus erfolgt unter Schonung der natürlichen Ressourcen. Die natürlichen Ressourcen und die Landschaft werden als wichtige Faktoren der Entwicklung betrachtet und nachhaltig genutzt oder geschützt.
- d. Die Bevölkerung ist auf das Thema nachhaltige Siedlung- und Landschaftsentwicklung sowie auf die Auswirkungen ihres persönlichen Handelns sensibilisiert.

V. AUF KURZ(WEILIG)EN WEGEN DURCH HERISAU

- a. Innerhalb des Siedlungsgebiets besteht ein gutes Mobilitätsangebot ohne Abhängigkeit vom Auto. Dank einer guten räumlichen Verteilung und Erschliessung von öffentlichen Einrichtungen, wichtigen Versorgungsangeboten sowie Wohn- und Arbeitsgebieten können Alltagswege bequem zu Fuss, mit dem Velo/E-Bike oder mit dem öffentlichen Verkehr bewältigt werden.
- b. Für den Fuss- und Veloverkehr besteht ein sicheres, komfortables und direktes Netzangebot. Der Ausbau eines attraktiven Netzangebots für den Fuss- und Veloverkehr wird prioritär behandelt.
- c. Die Aufenthaltsqualität des Siedlungsfreiraums – insbesondere des Strassenraums – nimmt zu. Der motorisierte Verkehr wird auch auf Hauptverkehrsstrassen siedlungsverträglich abgewickelt und es bestehen sichere Querungsmöglichkeiten (z.B. auf der Alpstein- und Cilanderstrasse).
- d. Der öffentliche Raum ist barrierefrei ausgestaltet und für alle zugänglich.
- e. Der Bahnhof Herisau ist eine moderne Verkehrsdrehscheibe für die ganze Region und stellt das Rückgrat für die örtliche Mobilität dar. Er ist insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr gut mit den umliegenden Quartieren und dem Zentrumsgebiet vernetzt.
- f. Die Siedlungsentwicklung ist auf die verkehrliche Erschliessung abgestimmt. Kapazitätsengpässe aufgrund von Innenverdichtungsmassnahmen sind möglichst zu vermeiden. Auch periphere Quartiere verfügen über ein angemessenes Erschliessungsangebot.

VI. INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

- a. Die Infrastruktur wird effizient genutzt und ist nicht überlastet. In die Angebotsplanung der Infrastruktur werden die Zentrumsfunktion der Gemeinde Herisau sowie soziale Verpflichtungen miteinbezogen.
- b. Durch eine vorausschauende Planung und Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung werden übermässige Infrastrukturkosten aufgrund von Kapazitätsengpässen vermieden. Der Ausbau der Infrastrukturangebote erfolgt in Abstimmung mit der Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Herisau sowie mit Blick auf die regionale Entwicklung.

5.2 Beschrieb Zukunftsbild Herisau

Im Sinne eines haushälterischen Bodenverbrauchs soll langfristig ein Grossteil des erwarteten Wachstums unter Berücksichtigung der bestehenden Infrastruktur innerhalb des heutigen Siedlungsgebiets aufgenommen werden. Mit der Konzentration des Wachstums auf gut mit dem Umweltverbund (ÖV, Velo, Fuss) erschlossene Lagen mit attraktivem Versorgungsangebot, wird eine verträgliche Siedlungsentwicklung nach innen möglichst ohne Mehrbelastung durch den motorisierten Verkehr ermöglicht.

Westlich der Glatt soll die Siedlung im Bestand weiterentwickelt werden. Dabei sind bewusst keine grösseren Neueinzonungen oder umfangreiche Verdichtungsmassnahmen vorgesehen. Damit werden nicht nur die landwirtschaftliche und natürliche Umgebung bewahrt, sondern auch zusätzliche Infrastrukturkosten für die peripher gelegenen Quartiere vermieden.

Das Zentrum von Herisau – bestehend aus dem historischen Dorfkerngebiet (inkl. Erweiterung Richtung Osten) – und das Bahnhofsgelände bildet den grössten Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde. Das Grobkonzept baut auf der historischen Struktur von Herisau auf. Es berücksichtigt die erhöhte Lage des Dorfes über dem Glatttal und verstärkt die Entwicklung im Zentrumsgebiet und entlang der ausgewiesenen Entwicklungsachsen. Die bauliche Absetzung des historischen Dorfkerns über den Gebieten im Glatttal soll beibehalten werden, damit die markante Silhouette des Dorfes erhalten bleibt.

Das Bahnhofsgelände befindet sich auf einer Terrasse zwischen Ebnet und dem Tal der St.Gallerstrasse. Als Ankunfts- und Umsteigeort ist es die Visitenkarte von Herisau. Durch die laufende Entwicklung wird das Bahnhofsgelände über mehrere Jahrzehnte sowohl funktional als auch gestalterisch aufgewertet und besser mit dem restlichen Zentrumsgebiet und den umliegenden Quartieren verbunden.

In dem Zusammenhang soll auch entlang der Bahnhofstrasse, die Verbindungsachse vom Bahnhof zum Dorfkern, insbesondere im nördlichen Bereich baulich verdichtet und der Strassenraum gestalterisch und funktional aufgewertet werden. Als markante Hauptachsen kommen ausserdem der Kasernenstrasse sowie der Poststrasse eine hohe Bedeutung zu. Sie sind die einzigen langgezogenen, geradlinigen Strassen im erweiterten Dorfkern mit grosszügiger, städtischer Geste. Entlang dieser Achsen ist eine gezielte Innenentwicklung anzustreben, welche sich auf eine qualitativ hochwertige städtebauliche Gestalt und eine angemessen hohe Dichte fokussiert. Die Strassenräume sind beispielsweise durch eine siedlungsorientierte Umgestaltung und Verkehrsberuhigungsmassnahmen aufzuwerten und zu beleben (Durchführung Betriebs- und Gestaltungskonzepte).

Die Entwicklung der Wohnquartiere erfolgt unter Berücksichtigung ihrer spezifischen Identitäten. Dabei stehen insbesondere entlang der Ausfallachsen die Erneuerung des heute teilweise sanierungsbedürftigen Bestands sowie die Aufwertung durch eine siedlungsverträgliche Verkehrsabwicklung im Vordergrund. Weiter sollen in diesen Gebieten das Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs für die angrenzenden Bewohner und Beschäftigten gewährleistet werden. Innenverdichtung wird nur vereinzelt, an besonders gut geeigneten Lagen angestrebt. Aufgrund der heute bestehenden Strukturen und Funktionen eignen sich neben dem Zentrumsgebiet insbesondere die beiden Quartiere Wilen und Heinrichsbad für grössere Entwicklungen.

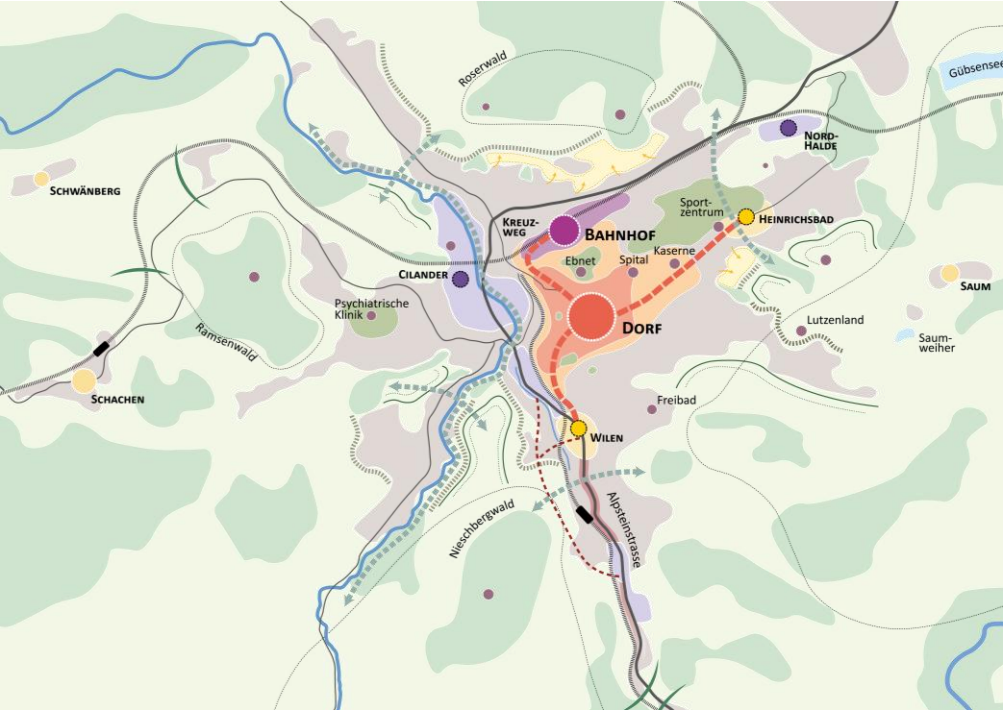
Das Quartier Wilen weist intakte Strukturen eines eigenständigen funktionierenden Quartiers auf und ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Das Quartier soll in seiner Entwicklung weiter gestärkt und aufgewertet werden. Um diese Entwicklung zu ermöglichen, soll der Verkehr auf der Alpsteinstrasse künftig siedlungsverträglich geführt und der Strassenraum

unter Berücksichtigung der räumlichen Ansprüche des Quartiers aufgewertet werden (angepasstes Temporegime, schattenspendende Strassenbäume, verbesserte Querungsmöglichkeiten etc.). Südlich des Schluchbachs (ausserhalb des Quartiers Wilen) kann zudem mit raumplanerischen Massnahmen (Nutzungsart) reagiert werden.

Das Quartier Heinrichsbad ist aufgrund der bestehenden Infrastrukturen bereits heute ein wichtiger Sport- und Gesundheitsstandort, dessen Einzugsradius bis über die Gemeindegrenze ragt. Die Funktionen der Freizeitnutzung (Sportzentrum und Tennisanlage) sowie der Altersbetreuung sind weiterhin zu stärken. Durch die städtebauliche Aufwertung der Kaserenstrasse wird das Quartier langfristig besser an das Zentrum angebunden.

Die Arbeitsplatzgebiete im Glatttal und der Nordhalde weisen bereits eine starke Entwicklung auf. In der Nordhalde sorgt die Gemeinde Herisau für eine angemessene Erschliessung des Gebiets und setzt sich für die Ansiedlung von arbeitsplatzintensivem Gewerbe ein. Im Gebiet Cilander werden die Grundeigentümerschaften bei Betriebserweiterungen und Umstrukturierungsprojekten beratend unterstützt. Dabei werden den Erhaltungszielen des ISOS – insbesondere dem Glatttalviadukt – Rechnung getragen.

Die prägenden Landschaftskammern rund um Herisau sollen erhalten und die Siedlungsausdehnung darauf abgestimmt werden. An geeigneten Lagen sind die an das Siedlungsgebiet angrenzenden Landschaftskammern untereinander zu vernetzen. Entlang dieser Vernetzungskorridore ist die Trennwirkung des Siedlungsgebiets zu minimieren. An ausgewiesenen Standorten ist durch Siedlungstrenngürtel zu verhindern, dass Siedlungsteile zukünftig zusammenwachsen und heute bestehende Vernetzungskorridore beeinträchtigen.



Zukunftsbild Herisau

- | | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">SiedlungsgebietWeiler / AussenquartierOrtschaftenWald | <ul style="list-style-type: none">Entwicklungsschwerpunkt QuartierStärkung QuartierErweiterung WohnenGrünraumWichtige Anlage / FreizeiteinrichtungNaherholungsraumBegrenzung SiedlungsgebietPrägende Landschaftszugökologische VernetzungskorridoreSiedlungstrenngürtel | <ul style="list-style-type: none">BahnlinieBahnhofAutobahnRegionalverbindungWichtige VerkehrsachsenAufwertung AlpsteinstrasseVerlauf Kurzumfahrung Wilen |
| <ul style="list-style-type: none">Entwicklungsschwerpunkt DorfEntwicklungsschwerpunkt BahnhofDorfkerngebietErweitertes DorfkerengebietBahnhofsgebietEntwicklungsachseEntwicklungsschwerpunkt Gewerbe / IndustrieStärkung Gewerbe / Industrie | | |

6 Entwicklungskonzept 2050

Abgeleitet vom Zukunftsbild und den definierten Stossrichtungen wurde ein Entwicklungskonzept entworfen, welches sich mit den Themen des öffentlichen Aussenraums, der Siedlungs- und Baustruktur, der Landschaft und der Nutzungsentwicklung auseinandersetzt. Als Weiterentwicklung des Zukunftsbilds werden hierbei die wesentlichen ortsbaulichen Ziele konkretisiert und differenziert dargestellt.

6.1 Öffentlicher Aussenraum

Die Arbeiten zum räumlichen Leitbild setzen auf die Strassen, Plätze und Wege als ein strukturierendes Netz, das in einem engen Zusammenhang mit Landschaft und Siedlung steht. Das in Herisau sehr pragmatisch entstandene Netz wurde entsprechend den Verhältnissen als gegeben vorausgesetzt. Dies auch vor dem Hintergrund der Einschätzung, dass die Siedlungsentwicklung nach Innen keine wesentliche Erweiterung des Strassensystems braucht.

Eine Ausnahme bildet das Vorhaben des Zubringers Appenzellerland. Um das räumliche Leitbild nicht mit diesem eher langfristigen, strukturell wichtigen Vorhaben zu blockieren, wurden die Arbeiten unter die Prämisse gestellt, dass die räumlichen Entwicklungsabsichten sowohl mit dem heutigen Zustand des Strassensystems als auch nach der Realisierung in wesentlichen Teilen „funktionieren“ sollen.

Stufengerecht wurden qualitative Anforderungen an den öffentlichen Raum formuliert, die im Wesentlichen erst in nachfolgenden Planungen und Realisierungen zum Tragen kommen.

6.1.1 Qualitative Anforderungen bezogen auf Siedlung und Landschaft

Öffentliche Aussenräume, das gesamte System der Strassen, Plätze und Wege, hat entsprechend seiner Funktion und des räumlichen Kontextes spezifische Anforderungen zu erfüllen:

Koexistenz

Hier geht es einerseits um den Nutzungsbezug des Strassenraums und dessen Einpassung in den räumlichen Kontext von Fassade zu Fassade. Andererseits sind die Abläufe im öffentlichen Strassenraum selbst von Bedeutung. Die räumlichen und funktionalen Voraussetzungen für eine konfliktarme und sichere Koexistenz der verschiedenen Akteure im Strassenraum ist herzustellen.

Aufenthaltsqualität

Die Aufenthaltsqualität bezieht sich in erster Linie auf das Befinden der zu Fuss sich im öffentlichen Aussenraum bewegend oder aufhaltenden Personen. Die Anforderungen sind je nach umgebender Nutzung unterschiedlich.

Erscheinungsbild

Grundsätzlich soll das gesamte Netz öffentlicher Aussenräume hohe gestalterische Anforderungen erfüllen. Die Art und die Bedeutung der Anforderungen ist auch hier abhängig vom Nutzungsbezug und der spezifischen Bedeutung des Ortes.

Bedeutungsplan öffentliche Aussenräume

Der Bedeutungsplan setzt das bestehende und geplante Verkehrsnetz mit der Siedlung in Verbindung und zeigt deren Berührungspunkte auf. Es wird so übernommen, wie es vorgegeben und geplant ist. Dies in zwei Zuständen, vor und nach einer eventuellen Realisierung des Zubringers Appenzellerland. Aufgrund der bestehenden Grundlagen sowie eigener Einschätzung wurde eine Klassifizierung vorgenommen.

In der Folge werden die für Siedlung und Landschaft bedeutungsvollen Anforderungen erläutert.

Siedlungseingang

Im Strassenraum ist ein entsprechend gestalteter Übergang von der Ausserortsstrecke in die Siedlung zu schaffen. Auf der Alpsteinstrasse in Wilen wurden zwei Siedlungseingänge definiert: Ein äusserer, am Beginn des künftig eher auf die gewerbliche Nutzung ausgerichteten Abschnittes, sowie ein innerer, wo das Wohn- und Mischgebiet beginnt.

Zentraler Siedlungsraum

Das Zentrum mit dem Bahnhof und der Raum Kasernenstrasse bedürfen höchster ortsbaulicher Beachtung. Dies betrifft insbesondere auch die öffentlichen Aussenräume in diesem Bereich.

Koexistenz I Zentrumsbereich

Diese Kategorie wurde im Zentrum, auf der Kasernenstrasse, im Raum Bahnhof sowie in den Quartierzentren festgelegt. Hier sind die Ansprüche an Koexistenz, Aufenthaltsqualität und Erscheinungsbild am höchsten. Die Anpassung des Geschwindigkeitsregimes, die Schaffung von Quermöglichkeiten, die Strassenraumgestaltung und -ausstattung, die Bezugnahme zu angrenzenden Bauten sind wichtige Themen.

Koexistenz II

Es handelt sich um Abschnitte von Strassen mit übergeordneter Funktion, die angesichts der angrenzenden Nutzungen erhöhte Anforderungen an Koexistenz, Aufenthaltsqualität und Erscheinungsbild zu erfüllen haben.

Prioritäre Promenade

In diese Kategorie fallen die beiden Promenaden Höhenweg und Kreuzstrasse. Koexistenz: Hier haben zu Fuss gehende Priorität. Entsprechend soll auch die Aufenthaltsqualität (z.B. Bänke) und das Erscheinungsbild (Begrenzungen, Aussicht etc.) sein.

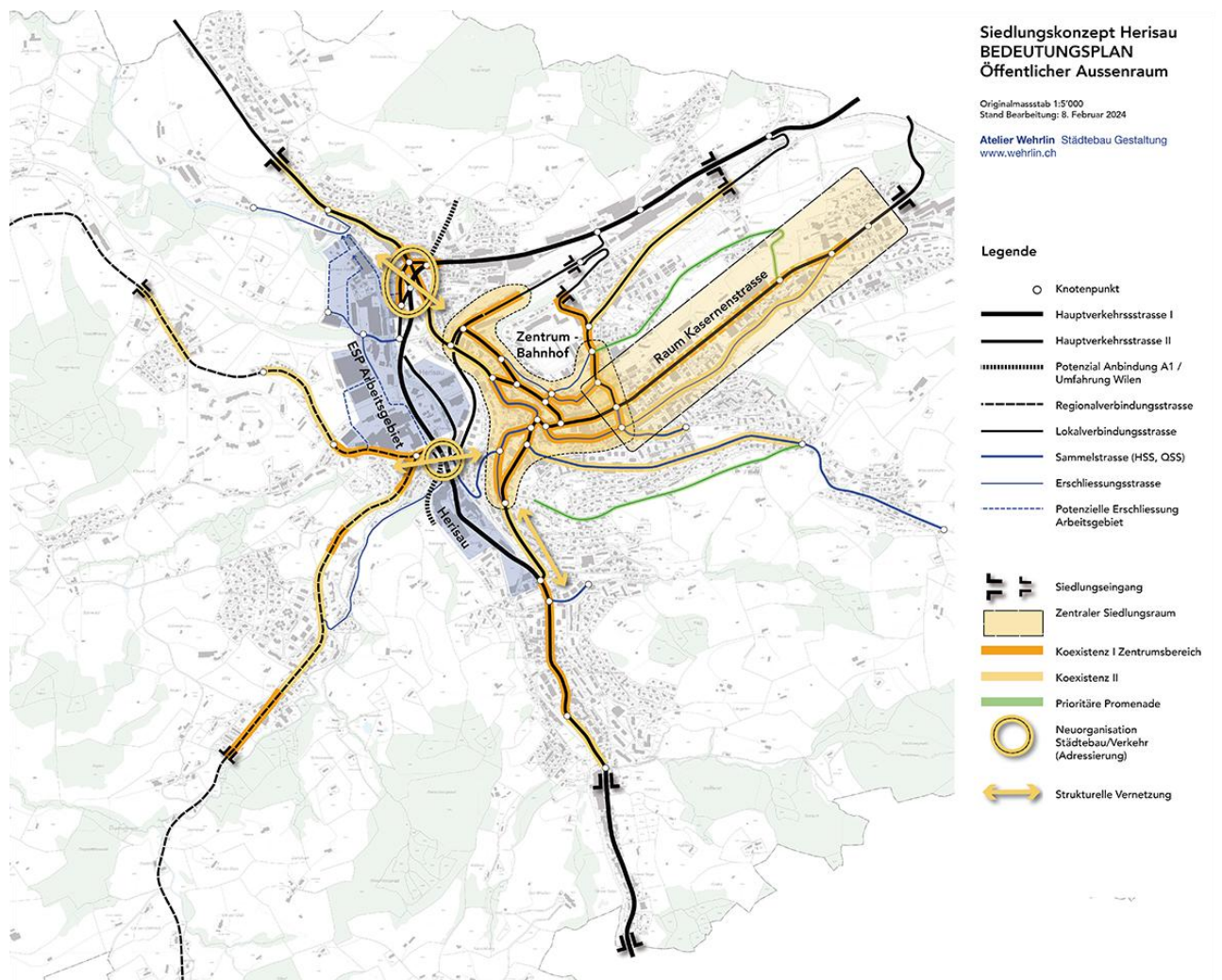
Neuorganisation Städtebau/Verkehr (Adressierung)

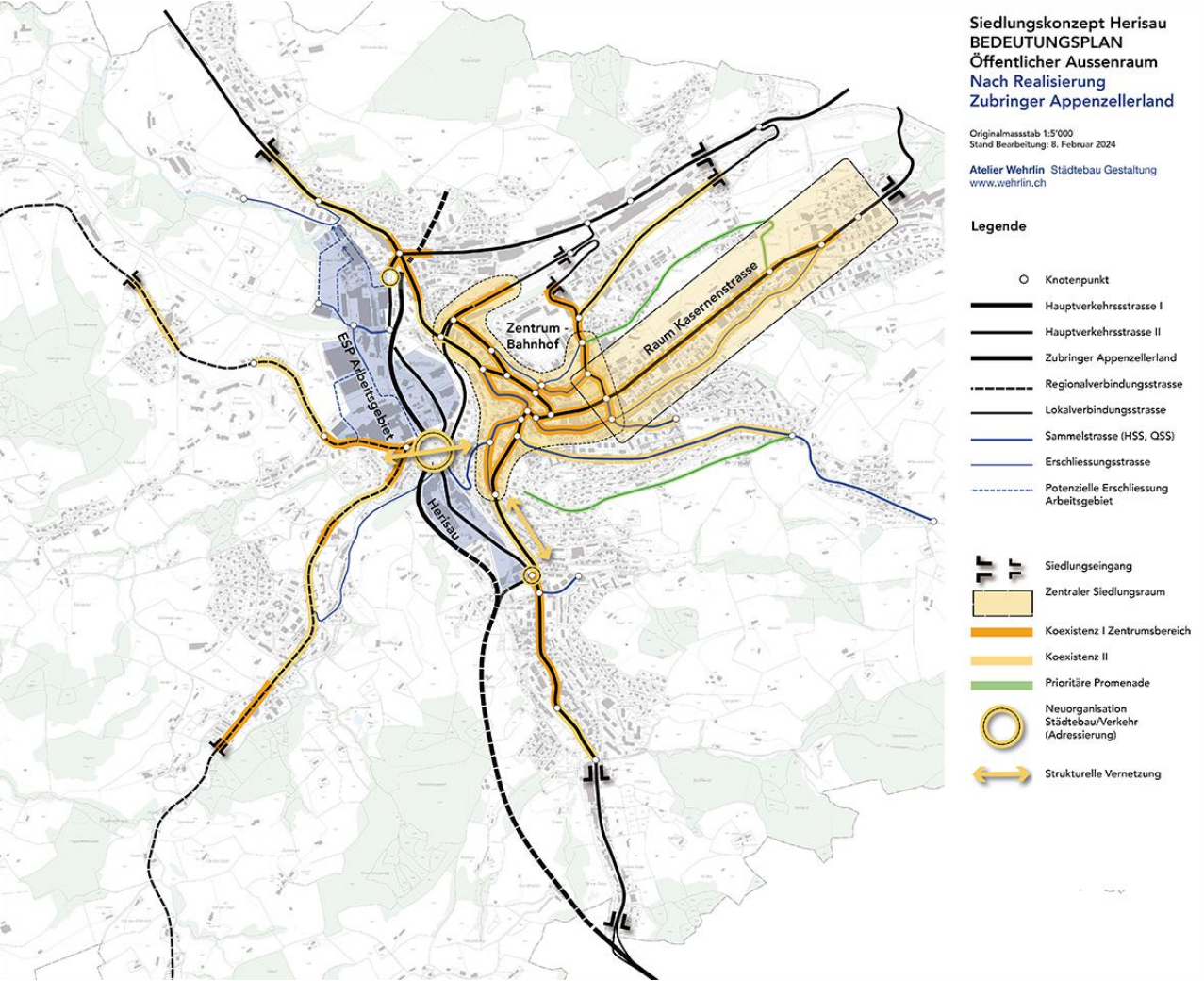
Organisation eines in den umgebenden Raum integrierten Verkehrsknotens, der neben den Anforderungen des Motorisierten Individualverkehrs auch jene des Langsamverkehrs und des

Öffentlichen Verkehrs erfüllt. Am zentralen Ort der Ankunft soll ein positiver ortsbaulicher Beitrag zum Image und zur Adressierung von Herisau geleistet werden.

Strukturelle Vernetzung

Wichtige Verbindung von Ortsteilen.





6.2 Siedlungs- und Baustruktur

Die Konzeption für die weitere nutzungsmässige und ortsbauliche Entwicklung setzt bei den vorhandenen Strukturen an, nimmt die positiven und charakteristischen Elemente auf und bündelt sie vor dem Hintergrund der formulierten Ziele. Es wurden folgende Schwerpunkte definiert:

Das historische Zentrum von Herisau soll in seinem Gesamtcharakter erhalten und weiterentwickelt werden. Dies betrifft die Ausgestaltung des öffentlichen Aussenraumes, der Gassen, Wege und Plätze und die Pflege und Erneuerung der Bausubstanz unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten. Dabei wird die Anbindung zum Raum Kasernenstrasse/Oberdorfstrasse angestrebt. Ein besonderes Anliegen ist auch das Erscheinungsbild am Rand des Glatttals sowie am Nagelfluh-Hang südlich des Bahnhofs. Die Anbindung an diesen soll auch aufgewertet werden.

Das Glatttal soll als wahrnehmbarer Wirtschaftsstandort gestärkt und zunehmend als Einheit verstanden werden. Dies betrifft auch dessen Erschliessung und Adressierung. Er soll ortsbaulich aufgewertet werden, was auch Massnahmen im öffentlichen Raum (Aufwertung Strassenraum Cilander- und Industriestrasse) und die vermehrte Durchgrünung - ohne Beeinträchtigung der Grundfunktion - einschliesst. Ähnliches gilt für die anderen Arbeitszonen St. Gallerstrasse, Nordhalde und Walke.

Zentrumsnahe Wohn- und Mischgebiete. Eine besondere Bedeutung bei der Innenentwicklungsstrategie haben die mit zentralen Dienstleistungen und der Anbindung an den Öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossenen zentrumsnahen Wohn- und Mischgebiete in folgenden Gebieten: Entlang der Kasernenstrasse bis Höhe Kaserne, Toracker, Untere Steinegg, Mühlebühl, Kreuzweg, Lindenhof, Heinrichsbad.

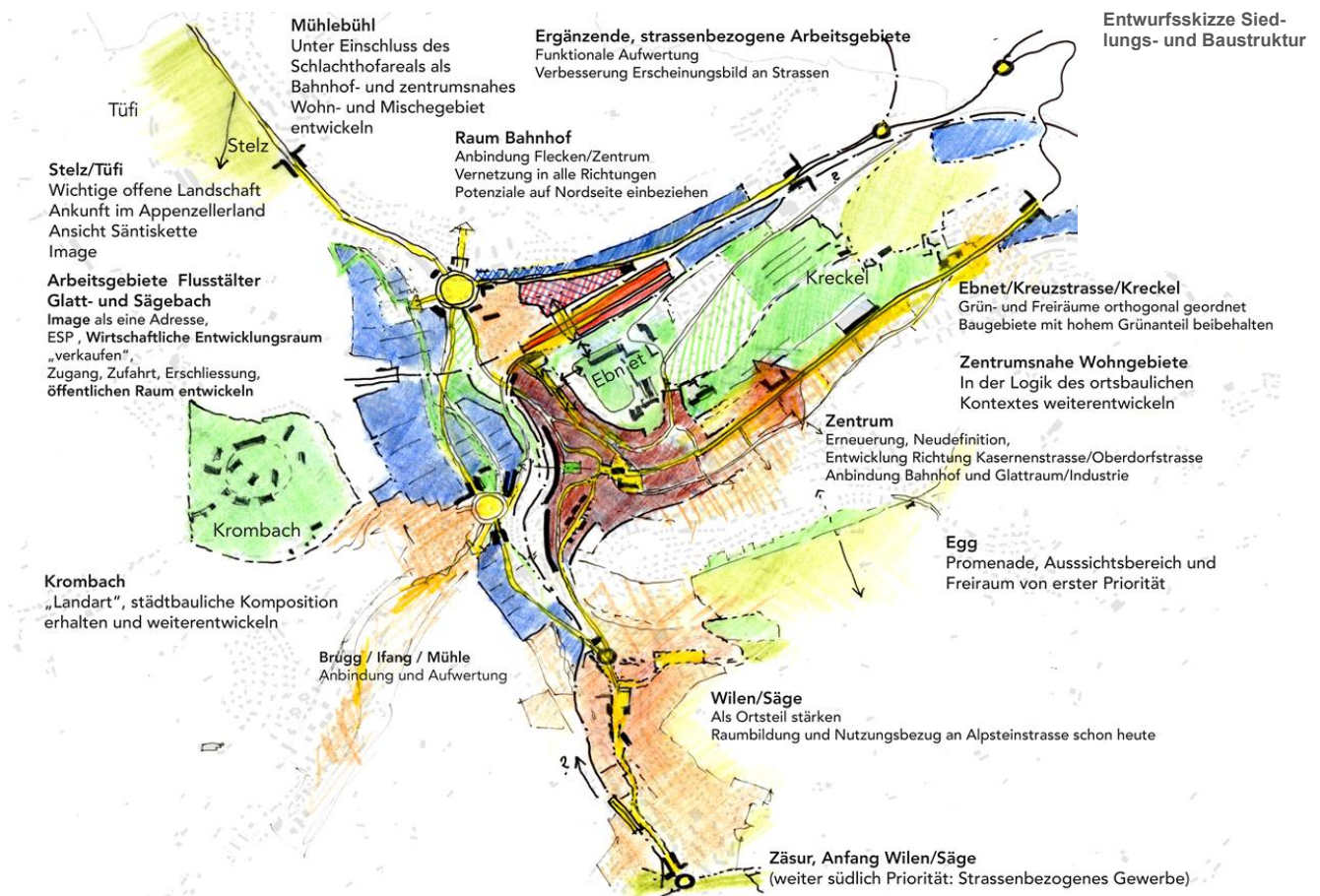
Der Ortsteil Wilen/Säge hat als etwas abgesetzter Ortsteil die Bedeutung eines Subzentrums. Es sollte gefördert und aufgewertet werden durch die Umgestaltung der Alpsteinstrasse zu einer siedlungsintegrierten Strasse mit Nutzungsbezug, die hohe Anforderungen bezüglich Sicherheit, Erscheinungsbild und Aufenthaltsqualität einlöst. Solche Massnahmen sind heute bereits, vor der Realisierung des Zubringers Appenzellerland, möglich. Der zentrale Bereich sollte auch ausserhalb der Alpsteinstrasse aufgewertet werden.

Der Raum Mühle stellt ein kleineres Subzentrum dar. Dort sollten bei der Strassenraumgestaltung und der Planung öffentlicher Einrichtungen ähnliche Ansätze wie in Wilen/Säge berücksichtigt werden.

Die weiteren, eher peripheren Kleinquartiere mit einer eher niedrigen Dichte haben teilweise ein aktives, eigenes Quartierleben und eine gelebte Identität. Ihre Erhaltung und massvolle Erneuerung und Weiterentwicklung ist Teil der Strategie (z.B. Schachen und Saum).

Wesentliche landschaftliche Potenziale, die in direktem Zusammenhang mit der Siedlung stehen und deren Wert wesentlich beeinflussen, sind:

- **Der durchgrünte Raum Ebnet – Kreckel** ist ein komplementärer Grün- und Freiraum zur zunehmend dichter werdenden Siedlung. Er umfasst eine grössere Zahl sehr unterschiedlicher Einrichtungen. Die Kreuzstrasse stellt eine Längsverbindung in attraktiver Aussichtslage dar.
- **Der Krombach** formt eine erkennbare Figur aus Bauten und Landschaft. Die charakteristische, durch die Hügelkuppe vorgegebene Form soll beibehalten und schonend weiterentwickelt werden.
- **Der Glattraum** als siedlungsprägender Freiraum, der schrittweise aufgewertet werden soll. Dabei sollen nach Möglichkeit auch typische Merkmale des industriellen Wasserbaus (Kanäle, Abstimmung Wasserbau notwendig) erhalten bleiben.
- Die Erhaltung der **offenen Landschaft** und des **Sichtbezuges zur Säntiskette** beim Ortseingang von Gossau her.



6.3 Umgang Ortsbildschutz

In Gebieten mit hoher kulturhistorischer Qualität steht in der Regel der Erhalt der bestehenden Qualitäten im Vordergrund. Im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der vorhandenen Qualitäten können jedoch örtlich Eingriffe, welche erhöhten Qualitätsanforderungen genügen, möglich sein. Ein bestehender Schutz steht somit nicht zwangsläufig im Widerspruch zu einer inneren Entwicklung und Verdichtung. Oftmals sind Aufwertungsabsichten in den Dorfkernen der relevante Treiber für eine Entwicklung. Ein wichtiger Aspekt im Umgang mit dem Ortsbildschutz ist jedoch der Altbestand in schlechtem baulichem Zustand. Strenge Anforderungen des Ortsbildschutzes können zu erheblichen Mehrkosten bei der Sanierung des Altbestandes führen, was wiederum eine Verwahrlosung begünstigen kann. Diesem Umstand ist entgegenzuwirken.

Neben dem Zonenplan Schutz wurden auch die Auswirkungen des nationalen Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) auf das Entwicklungspotenzial miteinbezogen.

Zonenplan Schutz

In Herisau besteht mit dem rechtskräftigen Zonenplan Schutz ein grossflächiger Ortsbildschutz mit Substanzschutz. Das Ortsbildschutzgebiet erstreckt sich vom Dorfzentrum bis zum Kasernenareal und geht teilweise über die ISOS-Gebiete mit Erhaltungsziel A hinaus. Die Überprüfung des Zonenplans Schutz hat gezeigt, dass die Ausbreitung des Ortsbildschutzes im Wesentlichen noch der heutigen Situation entspricht und weitgehend übernommen werden kann. Jedoch sollen die Bestimmungen der Ortsbildschutzzone differenziert werden. In der Ausbreitung der Schutzzonen zeichnen sich nur geringfügige Anpassungen ab.

Mit der Revision des Zonenplans Schutz soll sich der Ortsbildschutz zukünftig aus folgenden drei Zonen zusammensetzen:

- Ortsbildschutzzone 1: Ortsbildschutzzone mit Substanzschutz
- Ortsbildschutzzone 2: Ortsbildschutzzone mit Strukturschutz (Lockerung gegenüber den rechtskräftigen Bestimmungen)
- Zone mit einheitlicher Bauweise: für spezifische Gebiete; allenfalls mit wegweisenden Gebietsbeschrieben, welche die wesentlichen Charaktereigenschaften festhalten.

Durch die Beschränkung des Substanzschutzes auf die wesentlichen Gebiete kann die übrige historische Bausubstanz, die teilweise sanierungsbedürftig ist, entlastet und gleichzeitig die wesentlichen ortsbaulichen Qualitäten gesichert werden.

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS

Das ISOS ist eine wichtige Grundlage für die Überarbeitung bzw. für die Differenzierung des Zonenplans Schutz.

Aufnahmekategorie		Erhaltungsziel		Erhaltungsziele Erläuterungen zum ISOS
	Ein Gebiet oder eine Baugruppe mit		Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit	Für alle Gebiete und Baugruppen ist eine Beratung durch die Denkmalpflege, durch offizielle Fachinstanzen oder andere Fachleute zweckmässig. Zusätzlich gelten folgende generellen Erhaltungshinweise:
A	Aufnahmekategorie A hat ursprüngliche Substanz , d. h. die Mehrheit der Bauten und Räume hat historisch die gleiche epochenspezifische oder regionaltypische Prägung.	A	Erhaltungsziel A gilt: Erhalten der Substanz Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.	– Abbruchverbot, keine Neubauten – Detailvorschriften für Veränderungen
B	Aufnahmekategorie B hat ursprüngliche Struktur , d. h. das historische Gefüge der Räume besteht, die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regionaltypische Merkmale.	B	Erhaltungsziel B gilt: Erhalten der Struktur Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten.	– Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen – besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten
C	Aufnahmekategorie C hat ursprünglichen Charakter , d. h. alte und neue Bauten sind gemischt: Anlagen und Räume mit unterschiedlichen epochenspezifischen oder regionaltypischen Merkmalen.	C	Erhaltungsziel C gilt: Erhalten des Charakters Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten.	– besondere Vorschriften zur Eingliederung von Neubauten

Das ISOS sieht für grosse Teile des historischen Siedlungsgebietes die Erhaltung der Substanz (Erhaltungsziel A) oder der Struktur (Erhaltungsziel B) vor. Mit dem Entwicklungskonzept können die Schutzziele des ISOS grundsätzlich eingehalten werden. Im Sinne der Innenentwicklung und einer guten Wohnqualität müssen jedoch einige Kompromisse eingegangen werden. Einerseits befindet sich ein Teil der historischen Bausubstanz in einem schlechten baulichen Zustand und ist sanierungs- oder erneuerungsbedürftig. Zum anderen haben sich die Ansprüche an das Wohnen stark gewandelt und der Altbaubestand kann diese teilweise nicht mehr erfüllen und steht leer. Dasselbe gilt für leerstehende Erdgeschosse, die ursprünglich von verschiedenen Läden etc. genutzt wurden. Teilweise ist das ISOS auch durch neue Entwicklungen überholt oder die im ISOS ausgeschiedenen Qualitäten sind im Laufe der Zeit verloren gegangen.

Für einzelne Bauten oder Ensembles zeichnet sich deshalb auch innerhalb der ISOS-A-Gebiete eine Erneuerung ab. In einigen ISOS-B-Gebieten wurde zudem ein erhöhtes Innenverdichtungspotenzial festgestellt, das jedoch unter Berücksichtigung der ursprünglichen Struktur realisiert werden kann.

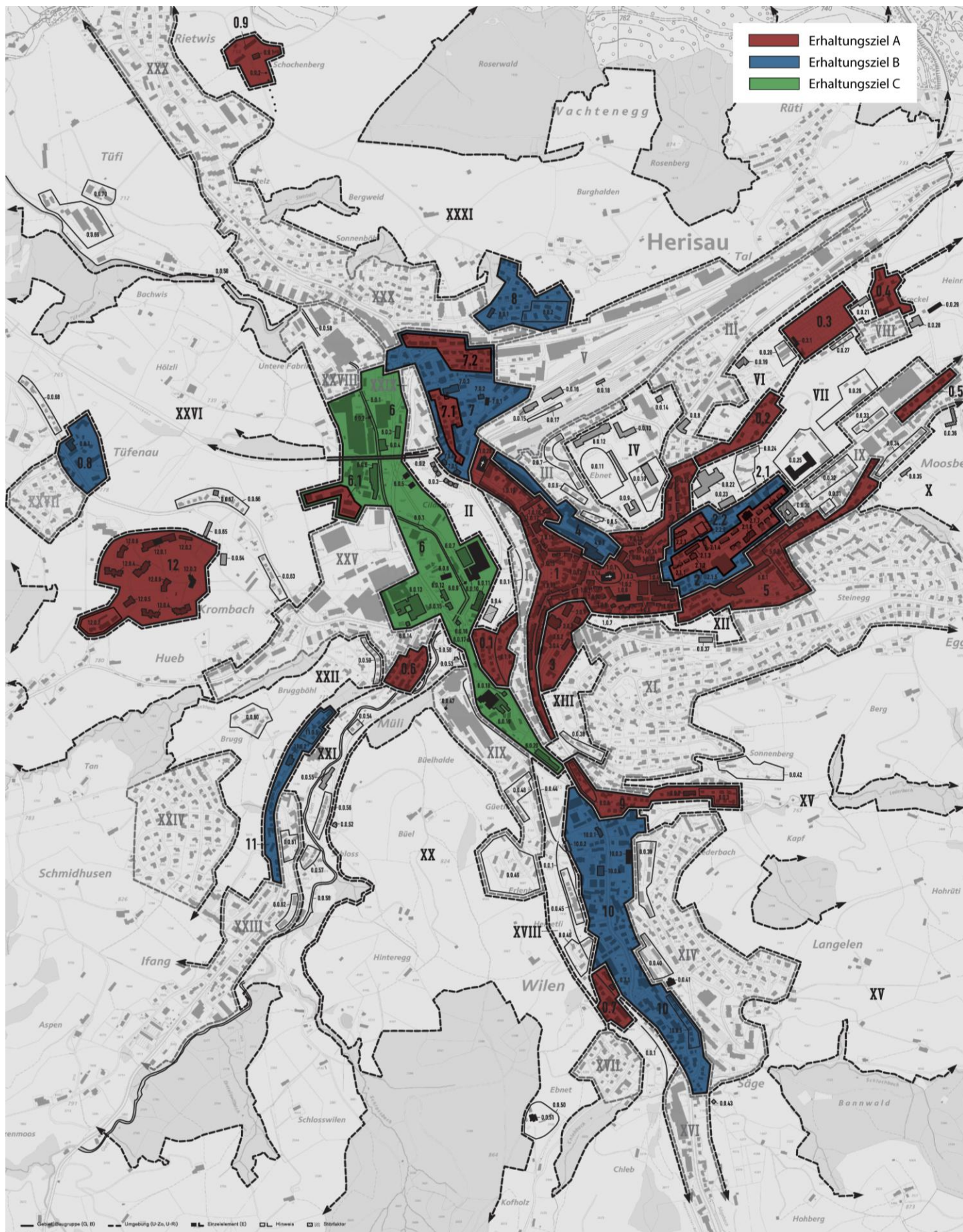
Dem Erhaltungsziel C wird durch eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen, die auch auf eine gute Eingliederung Wert legt und den Charakter des Ortes respektiert, selbstverständlich entsprochen.

In der folgenden Tabelle wird zum einen der heutige Zustand der ISOS-A- und B-Gebiete (und Baugruppen) sowie deren Kompatibilität mit dem Entwicklungskonzept kurz dargestellt. In den Quartierblättern wird das Thema zusätzlich in Bezug auf die konkrete Situation aufgegriffen.

Gebiet 1	Im Ortskern ist ein Grossteil der historischen Bausubstanz erhalten geblieben. Besonders in den rückwärtigen Lagen gibt es einige Altbauten im sanierungsbedürftigen Zustand. Trotz der zentralen Lage besteht teilweise Leerstand, da die modernen Raumansprüche nicht erfüllt werden können. Dem Erhaltungsziel A «Erhalten der Substanz» wird mit dem räumlichen Leitbild in der Gesamtheit Rechnung getragen. Dem Zentrum ist dabei wo nötig der Entwicklungsspielraum für die Erneuerung der sanierungsbedürftigen Bausubstanz zu gewähren. Ausgewählte Teilgebiete können unter Berücksichtigung D zwecks Innenentwicklung erneuert werden.
Gebiet 2	Die beschriebene Struktur, bestehend aus einer Mischung aus Wohn- und Gewerbebauten, Appenzeller Holzgiebelbauten und grösseren Gewerbebetrieben, ist bis heute erkennbar geblieben. Dem Erhaltungsziel B «Erhalten der Struktur» wird in der Gesamtheit Rechnung getragen.
Baugruppe 2.1	Die Bausubstanz ist weitgehend bis heute erhalten geblieben. Insbesondere nördlich der Kasernenstrasse ist die regelmässige Reihung von Wohnhäusern sehr ausgeprägt. Das störende, grossvolumige Einkaufszentrum ist mittlerweile dem Neubau der Migros gewichen. Dem Erhaltungsziel A «Erhalten der Substanz» wird in der Gesamtheit Rechnung getragen. Jedoch soll südlich der Kasernenstrasse die Substanz zugunsten der Innenentwicklung baulich verdichtet werden. Die bauliche Substanz weist nicht mehr die einstigen ortsbaulichen Qualitäten auf und wirkt teilweise sogar störend auf das Gesamtbild.
Baugruppe 2.2	Der Sonnenhof mit seiner grosszügigen Gartenanlage und die angrenzenden Wohnhäuser sind erhalten geblieben. Die im ISOS erwähnte Freifläche (Parkplatz mit Baumbestand) wurde mittlerweile mit einem Mehrfamilienhaus überbaut. Dem Erhaltungsziel A «Erhalten der Substanz» wird in der Gesamtheit Rechnung getragen.
Gebiet 3	Die Bausubstanz entlang der Poststrasse ist erhalten geblieben. Dem Erhaltungsziel A «Erhalten der Substanz» wird in der Gesamtheit Rechnung getragen.
Gebiet 4	Die Bausubstanz entlang der Bahnhofstrasse ist erhalten geblieben. Dem Erhaltungsziel B «Erhalten der Struktur» wird in der Gesamtheit Rechnung getragen.
Gebiet 5	Die strassenständige Zeilenbebauung entlang der Oberdorfstrasse und Hintere Oberdorfstrasse sowie an der Oberen Harfenbergstrasse ist in gutem Zustand erhalten geblieben. In den hinteren Baureihen wurden teilweise Ersatzneubauten (Metrohmareal) errichtet. Entlang oberer Harfenbergstrasse und Oberdorfstrasse wird dem Erhaltungsziel A «Erhalten der Substanz» in der Gesamtheit Rechnung getragen.
Baugruppe 6.1	Die Baugruppe existiert nicht mehr, und das Gebiet wurde vollständig neu entwickelt.

Gebiet 7	Die Baustruktur des Gebiets ist unverändert geblieben, während sich die Nutzung zunehmend auf Wohnzwecke konzentriert. Die geplante Umnutzung des Areals Mühlebühl/Schlachthof deutet auf eine geringfügige Veränderung der Struktur hin. Dem Erhaltungsziel B «Erhalten der Struktur» wird in der Gesamtheit Rechnung getragen. Dabei ist ein Entwicklungsspielraum für ortsbauliche abgestimmte Innenentwicklungsprojekte zu gewähren.
Baugruppe 7.1	Die Baugruppe ist erhalten geblieben. Dem Erhaltungsziel A «Erhalten der Substanz» wird in der Gesamtheit Rechnung getragen.
Baugruppe 7.2	Die Baugruppe ist erhalten geblieben. Dem Erhaltungsziel A «Erhalten der Substanz» wird in der Gesamtheit Rechnung getragen.
Gebiet 8	Der Baubestand ist mit Ausnahme einzelner punktueller Erneuerungen erhalten geblieben, die Baustruktur bleibt unverändert. Dem Erhaltungsziel B «Erhalten der Struktur» wird in der Gesamtheit Rechnung getragen.
Gebiet 9	Der Baubestand und die -struktur sind mit Ausnahme einzelner punktueller Erneuerungen erhalten geblieben. Dem Erhaltungsziel A «Erhalten der Substanz» wird in der Gesamtheit Rechnung getragen.
Gebiet 10	Der Baubestand und die -struktur sind mit Ausnahme einzelner punktueller Erneuerungen erhalten geblieben. Einige Gebäude zeigen jedoch einen schlechten baulichen Zustand und sind sanierungsbedürftig. Der verkehrsorientierte Strassenraum und die damit verbundene Lärmbelastung beeinträchtigen die Wohn- und Aufenthaltsqualität des Quartiers massgeblich. Dem Erhaltungsziel B «Erhalten der Struktur» wird in der Gesamtheit Rechnung getragen. Dabei ist dem Quartier der Entwicklungsspielraum zwecks funktionaler Stärkung und Innenentwicklung zu gewähren.
Gebiet 11	Die strassenständige Zeilenbebauung ist grösstenteils erhalten geblieben, die Baustruktur bleibt unverändert. Dem Erhaltungsziel B «Erhalten der Struktur» wird vollumfänglich Rechnung getragen.
Gebiet 12	Das Ensemble der Gebäude des psychiatrischen Zentrums sowie der umliegende Landschaftspark sind unverändert erhalten geblieben. Dem Erhaltungsziel A «Erhalten der Substanz» wird vollumfänglich Rechnung getragen.
Baugruppe 0.1	Die einheitlichen Baureihen sind grösstenteils erhalten. Einzelne Bauten wurden ersetzt, wobei der Struktur Rechnung getragen wurde. Dem Erhaltungsziel A «Erhalten der Substanz» wird in der Gesamtheit Rechnung getragen.

Baugruppe 0.2	Der Baubestand entlang der Kreuzstrasse ist gut erhalten geblieben. Die angrenzenden Gartenanlagen sind grösstenteils ebenfalls erhalten geblieben. Dem Erhaltungsziel A «Erhalten der Substanz» wird in der Gesamtheit Rechnung getragen.
Baugruppe 0.3	Die Friedhofanlage ist in ungeschmälertem Zustand erhalten geblieben Dem Erhaltungsziel A «Erhalten der Substanz» wird vollumfänglich Rechnung getragen.
Baugruppe 0.4	Die Baugruppe ist in gutem Zustand erhalten geblieben. Eine Scheune im nördlichen Bereich wurde zurückgebaut. Dem Erhaltungsziel A «Erhalten der Substanz» wird in der Gesamtheit Rechnung getragen.
Baugruppe 0.5	Die Baureihe ist erhalten geblieben. Dem Erhaltungsziel A «Erhalten der Substanz» wird in der Gesamtheit Rechnung getragen.
Baugruppe 0.6	Die Zeilenbebauungen sowie die charakteristischen Gartenanlagen sind bis heute unverändert erhalten geblieben. Dem Erhaltungsziel A «Erhalten der Substanz» wird in der Gesamtheit Rechnung getragen.
Baugruppe 0.7	Das Bahnhofsgebäude und die angrenzenden Bauten des Ensembles sind bis heute erhalten geblieben. Jedoch ist das südlichste Gebäude am Nieschberg ohne Ersatz verschwunden. Das Erhaltungsziel A «Erhalten der Substanz» wird in der Gesamtheit Rechnung getragen.
Baugruppe 0.8	Die Baugruppe ist durch einzelne Neubauten in den Randbereichen sowie durch punktuelle Innenverdichtungsmassnahmen etwas gewachsen. Die beschriebene Struktur des Gebiets ist nicht ablesbar. Dem Erhaltungsziel B «Erhalten der Struktur» wird in der Gesamtheit Rechnung getragen.
Baugruppe 0.9	Ein Grossteil der Bauten und des Freiraums sind erhalten geblieben. Im östlichen Bereich wurde die Baugruppe mit zwei Betriebsgebäuden ergänzt. Der Charakter der Baugruppe bleibt grundsätzlich bestehen. Erhaltungsziel A «Erhalten der Substanz». Ausserhalb der Bauzone, Zuständigkeit liegt beim Kanton.

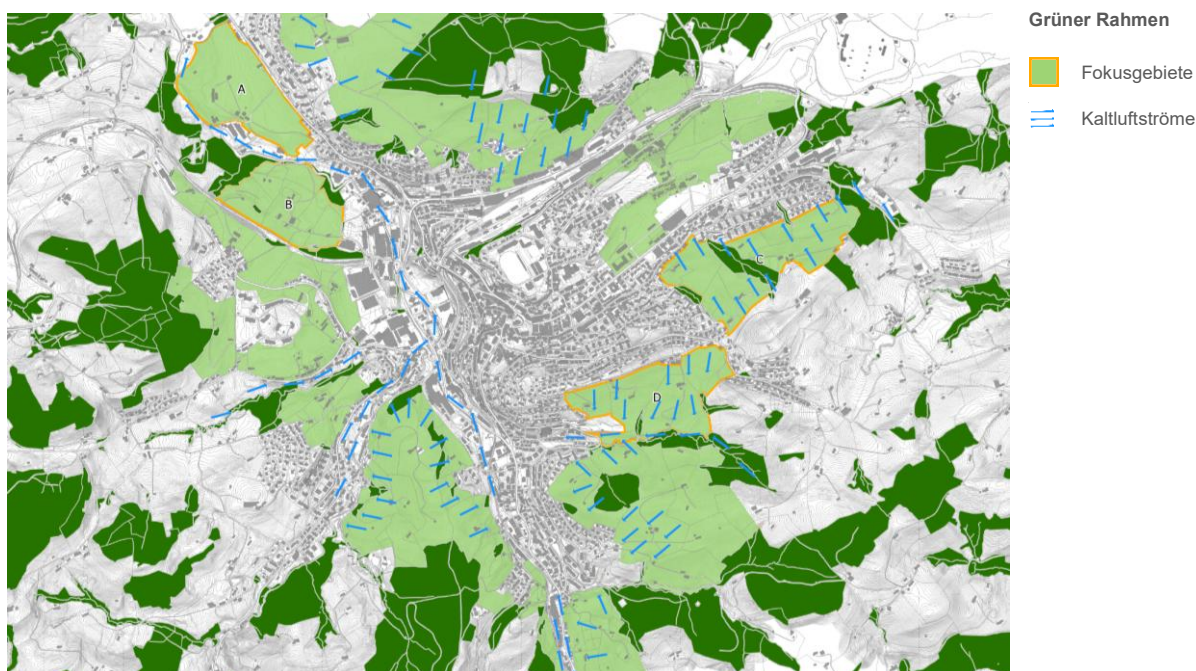


6.4 Landschaft und Freiraum

Aus der Freiraumanalyse werden Kernthemen und Konzeptbausteine für das Freiraumkonzept hergeleitet (siehe Freiraumkonzept, OePlan GmbH, 11.01.2024).

Konzeptbaustein 'Grüner Rahmen'

Die Hügel und Flanken mit ihren Wäldern, Schattentobeln und Grünstrukturen bilden den attraktiven grünen Rahmen für den Ort. Der Rahmen fasst, prägt und wirkt in den Siedlungsraum. Er beinhaltet attraktive Wege, Ausflugsorte, Aussichtspunkte und weitere Naherholungsinfrastrukturen. Der Rahmen ist das grüne Kapital Herisaus für Klima und Artenreichtum. Die Qualitäten des grünen Rahmens werden erhalten und weiter gestärkt.



Konzeptbaustein 'Drei Zentren der Begegnung/ Starke Quartiere'

Herisau weist ein attraktives, historisches Zentrum (Kerngebiet) mit attraktivem Freiraumangebot auf. Durch die Entwicklungen um den Bahnhof wird ein Subzentrum mit ergänzendem Angebot entstehen. Wilen hat Potenzial sich zu einem weiteren Subzentrum zu entwickeln. Das historische Zentrum wird gestärkt und das Entwicklungspotenzial an der Kasernenstrasse ausgeschöpft. Das Bahnhofsareal sowie der Raum Wilen werden als Begegnungsräume mit entsprechender Infrastruktur gestärkt. Die Anbindung der Begegnungsräume Zentrum, Bahnhof und Wilen an Quartiere, ÖV und LV wird nach Bedarf ausgebaut.



Konzeptbaustein 'Durchgrünte Siedlung'

Herisau ist ein durchgrünter Ort mit einem dichten historischen Kern. Die Durchgrünung der Quartiere um den Kern trägt viel zum ländlichen Charme des Siedlungsgebiets bei. Der weitläufige Freiraum Kreckel-Friedhof-Kaserne bietet hohes Potenzial für ein verbindendes Grünelement. Die massgebenden Qualitäten als multifunktionaler Grünraum werden erhalten. Die kleineren Garten- und Parkanlagen im Kern (z.B. Casinopark / Rosengarten) sind grüne Oasen und tragen viel zur Kurzerholung und einem guten Mikroklima bei. Sie werden erhalten, gepflegt und Richtung Klimaanpassung und Biodiversität weiterentwickelt. Bei der Innenentwicklung und Verdichtung bestehender stark durchgrünter Quartiere wird der Durchgrünungsgrad als Faktor in die Bauvorhaben aufgenommen und Qualitätsanforderungen an den Grün- und Freiraum definiert.

Die für Herisau wichtige Quartieridentität soll durch Räume, die soziale Interaktionen ermöglichen erhalten und gestärkt werden.



Konzeptbaustein 'Gestreute Infrastrukturen'

Aufgrund der komplexen topographischen Verhältnisse und der entsprechenden Siedlungsentwicklung weist Herisau eine dezentrale, gestreute Freiraumstruktur auf. Bedeutend für die Freiraumversorgung in der Siedlung sind dabei infrastrukturegebundene und institutionelle Freiräume, wie z.B. Schulanlagen oder Spielplätze, die öffentlich zugänglich sind und hohe Aufenthaltsqualitäten aufweisen. Die Typologie der gestreuten Freiraumstruktur wird erhalten und in der zukünftigen Entwicklung weiter gestärkt und ausgebaut. Die Anbindung an die Quartiere wird verbessert und die Anlagen bezüglich Klimaanpassung und Biodiversität weiterentwickelt, beispielsweise durch Massnahmen wie Entsiegelung und Schattenspenden. Die ausgewiesenen Potenzialräume weisen heute keine klare Nutzungszuweisung und keine gestalterische Identität auf. Sie bieten jedoch Potenzial ort- und nutzungsangepasste Freirauminfrastrukturen zu entwickeln.

Gestreute Infrastrukturen



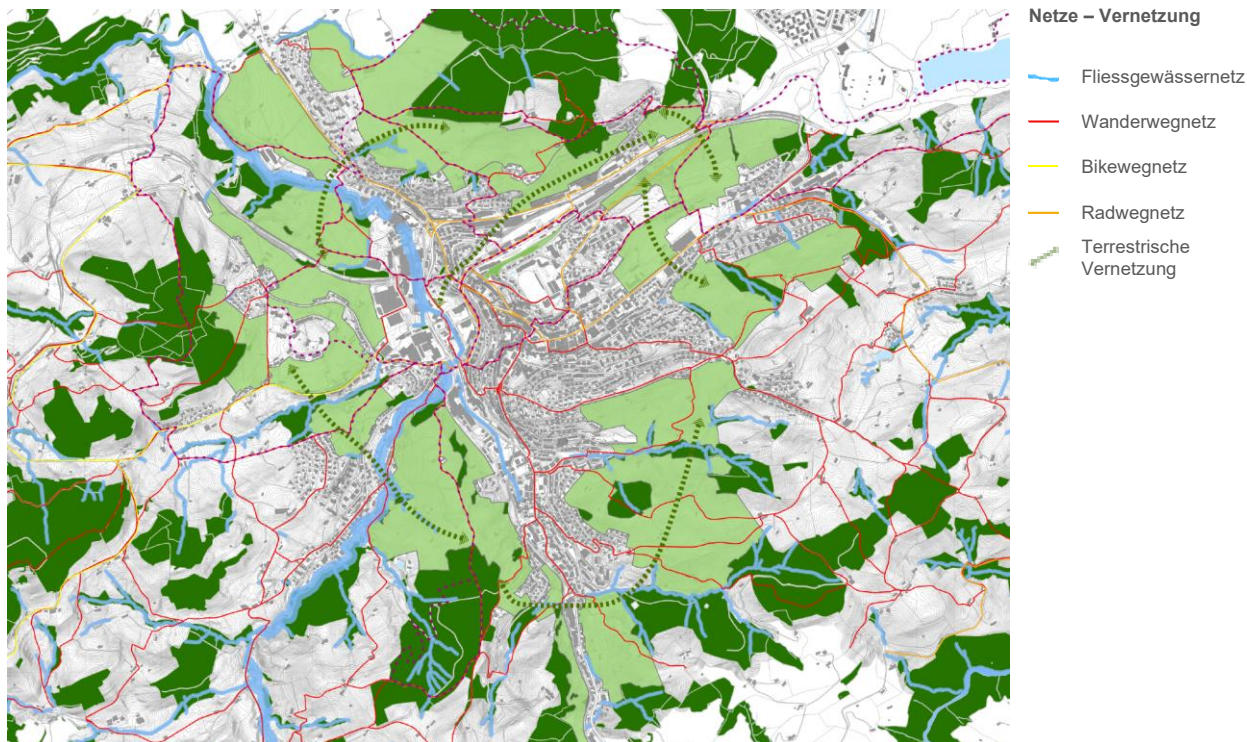
Konzeptbaustein 'Netze- Verbindungen'

Verkehrsnetz: Herisau weist neben einem komplexen Strassennetz für den motorisierten Verkehr ein weitverzweigtes Langsamverkehrs- und Wanderwegnetz auf. Durch die markanten topographischen Verhältnisse kommen guten Wegverbindungen eine bedeutende Rolle in der Erreichbarkeit der Freiräume und der umgebenden Landschaft zu. Lücken im Wegnetz werden geschlossen und wichtige Verbindungen ausgebaut und attraktiv gestaltet. Hierzu existiert ein Langsamverkehrs- Konzept und ein Wanderweg-Konzept ist in Erarbeitung.

Gewässernetz: Das Gewässernetz spielt bis anhin in der Freiraumversorgung von Herisau eine untergeordnete Rolle, ist doch ein Grossteil der Gewässer eingedolt oder wie der Glatt- raum schlecht zugänglich. Das Gewässernetz und die Bachtobel bieten ein gewisses Potenzi-

al für ökologische Vernetzung im Siedlungsraum und können einen attraktiven Beitrag im Naherholungsangebot darstellen.

Terrestrische Vernetzung: Die wichtigen Vernetzungselemente wie Waldstücke oder Hecken, welche heute durch Strassenzüge oder Bauten zertrennt sind, werden wieder durchgängig vernetzt. Der terrestrischen Vernetzung entlang der Gewässer wird die nötige Beachtung geschenkt.



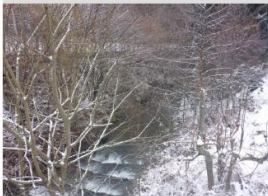
Für die fünf Schwerpunkthemen Freiraum wurden Ziele und wesentliche Massnahmen für die einzelnen Freiraumtypen formuliert (vgl. Nachfolgende Abbildungen). Diese sind ausserdem in den ortbaulichen Leitplan eingeflossen und im Freiraumkonzept der OePlan GmbH ersichtlich.

Freiraumkonzept Herisau

Freiraumtypen Ziele / Massnahmen

Das Freiraumkonzept setzt sich aus unterschiedlichen Freiraumtypen zusammen. Entsprechende Ziele und Massnahmen wurden dazu erarbeitet und definiert. Detaillierte Beschreibungen der Freiraumtypen siehe Datenblätter Freiraum.

Grüner Rahmen	Zentren der Begegnung	Durchgrünte Siedlung		Gestreute Infrastrukturen
Siedlungsprägende Grünräume Siedlungsangrenzend	Begegnungsräume Obstmarkt, Zentrum, Bahnhofsbereich	Siedlungsprägende Grünräume Innerhalb der Siedlung	Grüngeprägte Räume Parks, Verweilorte	Infrastrukturgebundene Freiräume Sport und Freizeit
Ziele Freiraumtypen • Erhalten des Grüngürtels um Herisau • Übergangsbereiche Siedlung-Landschaft optimieren, Biodiversität erhöhen • Verbesserung der Anbindung der Quartiere an die Freiräume • Gebiete Tüfi, Bachwies/Hölzli und Moosberg möglichst von Bauten freihalten • Moosberg als wichtige Kaltluft- und ökologische Vernetzungsachse beibehalten	• Schaffung von öffentlichem und sicherem Raum mit dorftypischem Charakter für Begegnungen, sozialen Austausch und Kommunikation	• Stärkung und Ausbau der Angebote für Erholungssuchende • Verbesserung der Anbindung an die siedlungsinternen Grünräume	• Verbesserung Anbindung der bestehenden Grünanlagen an die Quartiere • Freiraumversorgung in den Quartieren durch die Ergänzung mit kleineren Grünanlagen bei neuen Überbauungen verbessern. Integration der Anlagen ins öffentliche Wegnetz.	• Ergänzung und Erweiterung von Sportanlagen im Umfeld bestehender Anlagen. Erweiterungen möglichst in bestehende Anlagen integrieren. • Erhöhung der Biodiversität in wenig intensiv genutzten Bereichen der Anlagen.
				
Massnahmen (sind noch zu ergänzen im laufenden Prozess) • Schaffung attraktiver Wegverbindungen (LW-Runden/ Quartier-Runden) • Erhöhung der Biodiversität speziell in den Übergangsbereichen Feld-Siedlung, entlang den Wegrändern und Uferbereichen • Nach Möglichkeit extensivieren der landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich des Siedlungsrandes • Eingeschränkte Siedlungsentwicklung in den Fokusgebieten A bis D • Im Zonenplan die Zielsetzungen der Grünräume respektieren resp. Auszonungen prüfen	• Gestalterische Aufwertung zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität (Neugestaltung Obstmarktplatz sowie am Bahnhofsbereich in Bearbeitung) • Erhalt und Ausbau bestehender Angebote für die Öffentlichkeit • Erhalt und Erweiterung gastronomischer Angebote • Prüfen von Potenzialen publikumswirksamer EG-Nutzungen • Gute Anbindung an öffentlichen Verkehr erhalten und fördern • PP neu organisieren • Stärkung der räumlichen Fassung	• Entwicklung von Nutzungs- und Erschliessungskonzepten • Optimieren / Ergänzen der Infrastruktur zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der siedlungsprägenden Grünräume innerhalb der Siedlung • Siedlungsprägende Grünräume innerhalb der Siedlung ins Erholungsangebot integrieren und ins Wegnetz einplanen • Bei Bauvorhaben wird der Durchgrünungsgrad als Faktor definiert und Qualitätsanforderung an den Grünraum gestellt	• Optimieren / Ergänzen der Infrastruktur zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in bestehenden Grünanlagen • Integration von kleineren Anlagen wie Spielplätzen oder Kleinparks ins Erholungsangebot und Wegweisung verbessern • Erholungsangebote und Integration ins Wegnetz bei neuen Überbauungen einplanen	• Konzept zur Förderung und Pflege der Biodiversität in Sport- und Freizeitanlagen erarbeiten • Lärmreduzierende Massnahmen für lärm-belastete Spielplätze prüfen • Schattenspendende Massnahmen ergreifen • Entsiegelung der Flächen fördern • Bei Planung von Neuanlagen der Biodiversität starke Gewichtung beimessen

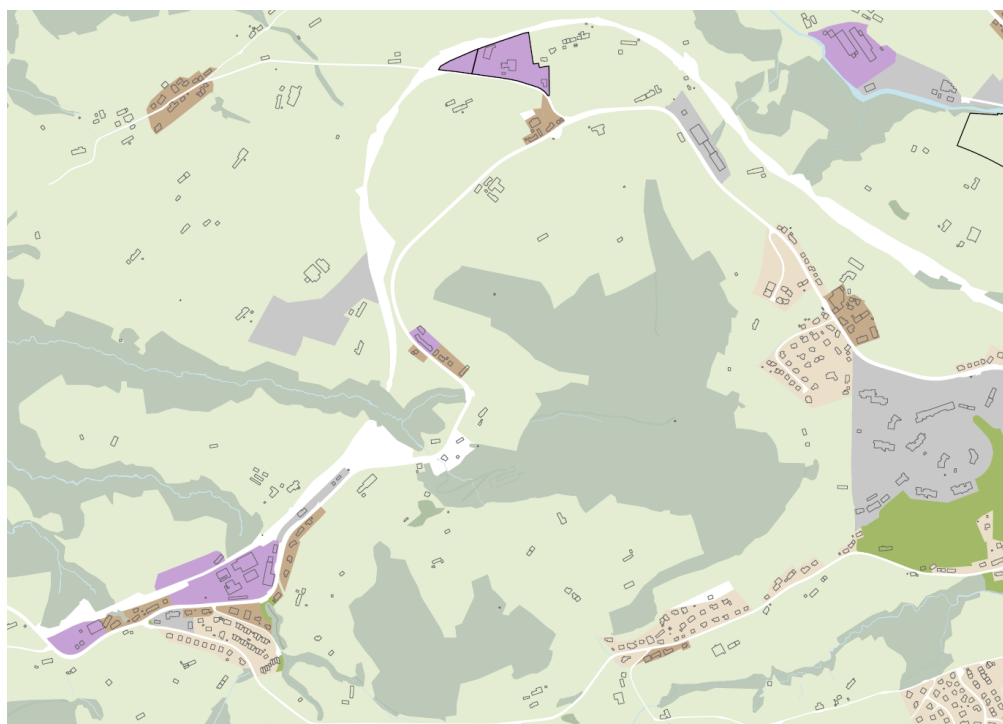
Gestreute Infrastrukturen	Netze - Vernetzung
Institutionelle Freiräume Bildung und Soziales	Gewässergeprägte Freiräume Glatt, Sitter, Saumweiher u.w.
Ziele Freiraumtypen • Erhalt der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von zweckgebundenem Freiraum für die Öffentlichkeit • Erhalt und Verbesserung der Fusswegverbindungen zwischen den Anlagen • Erhalt und Erhöhung der Biodiversität auf Schulanlagen	• Behutsame Erweiterung der Freizeitangebote mit Nutzungsschwerpunkt naturbezogene Erholung und Bewegung • Schutz der bestehenden Naturwerte • Vorhandenen Freiraum optimieren, Aufenthaltsqualität erhöhen • Der terrestrischen Vernetzung die nötige Aufmerksamkeit schenken
	
Massnahmen (sind noch zu ergänzen im laufenden Prozess) • Bei Umbauten oder Neuanlagen soll zukünftig ein Teil der Fläche als öffentlich zugänglicher Raum gestaltet werden oder durch Vorgaben zeitweise allgemein nutzbar sein • Konzept zur Förderung und Pflege der Biodiversität im Schulumfeld erarbeiten	• Erweiterung des Wanderwegnetzes, um Fließgewässer erlebbar zu machen • Zusammenschluss attraktiver Wegverbindungen • Uferwege als Langsamverbindung schaffen, erhalten und aufwerten • Schaffung attraktiver Verweilorte entlang der Verbindungen, beispielsweise mit Sitzgelegenheiten, Schattenbäumen • Ökologische Aufwertungsmassnahmen prüfen und umsetzen
Institutionelle Freiräume Kirchen und Friedhöfe	Lineare Freiräume MIV, LV
• Erhalt und Aufwertung der gestalterischen Qualitäten • Erhalt des kulturellen Erbes • Erhöhung der Biodiversität in den Aussenanlagen der Kirchen und des Friedhofs • Frei werdene Grabfeldflächen einer sinnhaften Nutzung zuführen	• Entwicklung eines sicheren und attraktiven Strassenraums mit Freiraumfunktion • Attraktives, durchgängiges Langsamverkehrsnetz • Schliessen von Lücken im Wanderwegnetz • Einbindung Park- und Freiraumangebote im Wegnetz
	
• Konzept für die Nachnutzung (z.B. Ort der Stille) der freierwerdenden Grabfeldflächen erarbeiten • Konzept zur Förderung und Pflege der Biodiversität in Friedhofsarealen erarbeiten	• Gestalterische Aufwertung des Strassenraums als wichtiger Repräsentationsraum • Stärkung und Ausbau der attraktiven Rund- und Themenwege • Zusammenschluss attraktiver Wegverbindungen

6.5 Nutzungsentwicklung

In enger Abstimmung mit den Konzeptinhalten zu Siedlung und Landschaft sowie unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen wurde die Nutzungsentwicklung für die Gemeinde ausgearbeitet. Diese zeigt auf einer der Zonenplanebene vorgelagerten Stufe das Zielbild der Nutzungsverteilung und -ausbreitung auf.

Zudem werden im nachfolgenden Kapitel die strategischen Potenzialflächen aufgezeigt, welche aus den getätigten Analysen und konzeptionellen Überlegungen hervorgegangen sind und einen Grossteil des mittel- bis langfristigen Innenentwicklungspotenzials innehalten.

Zur besseren Lesbarkeit werden im Bericht lediglich Ausschnitte des Gemeindegebiets verwendet. Im Anhang dieses Berichts sind jeweils die vollständigen Karten einsehbar. Unten und auf der nächsten Seite sind Ausschnitte der geplanten Nutzungsentwicklung ersichtlich, welche im weiteren Verlauf des Kapitels schrittweise erläutert werden.



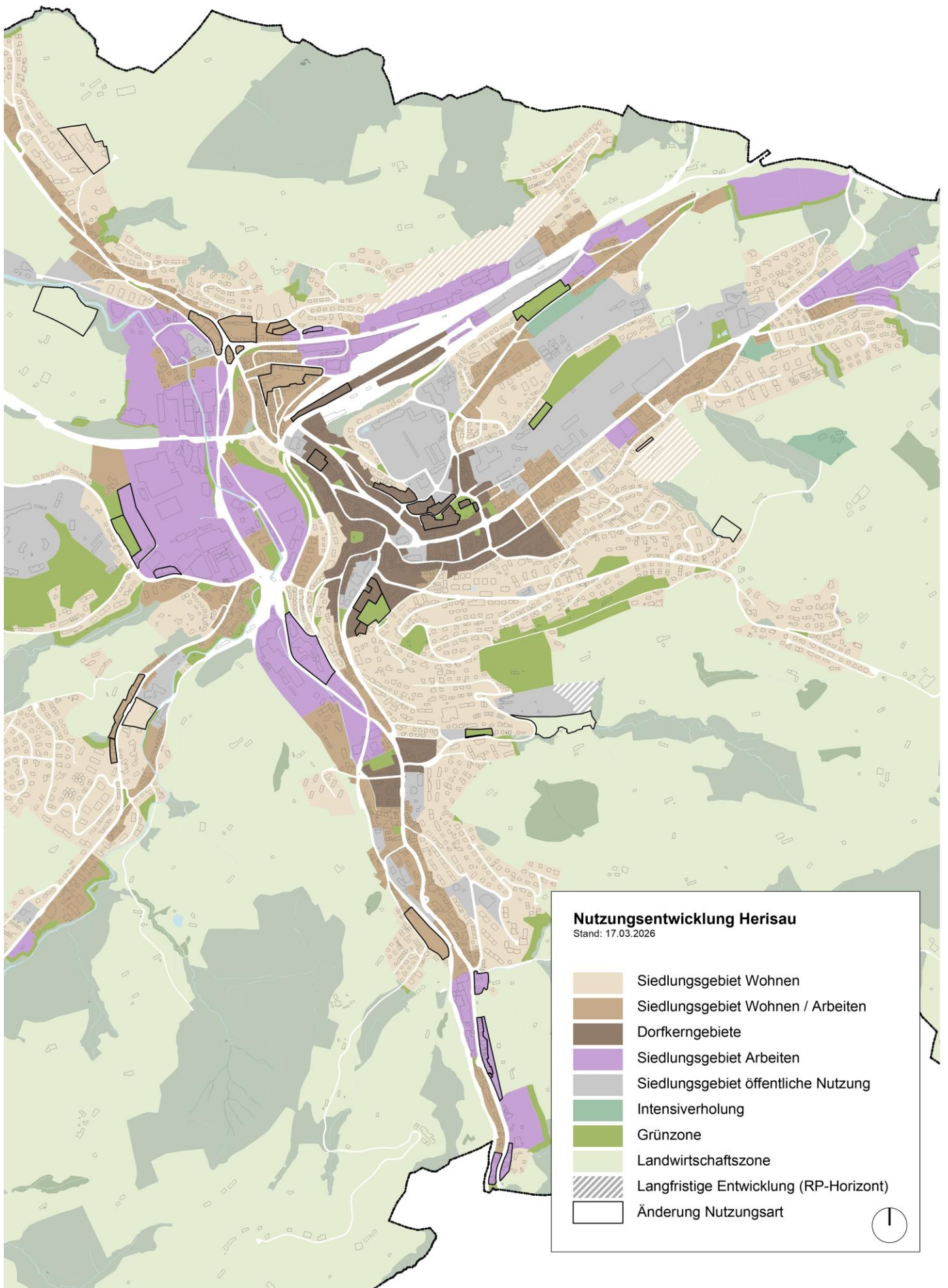
**Nutzungsentwicklung
Herisau**

Ausschnitte Ramsen /
Schachen / Schwänberg /
Tüfenau und Saum



- Siedlungsgebiet Wohnen
- Siedlungsgebiet Wohnen / Arbeiten
- Dorfkerngebiete
- Siedlungsgebiet Arbeiten
- Siedlungsgebiet öffentliche Nutzung
- Intensiverholung
- Grünzone
- Landwirtschaftszone
- Langfristige Entwicklung (RP-Horizont)
- Änderung Nutzungsart





6.5.1 Wohn-, Misch- und Dorfkerngebiete

Für die Wohn-, Misch- und Dorfkerngebiete legt das Nutzungskonzept den Fokus auf die Mobilisierung der bestehenden Bauzonenreserven und die aktive Entwicklung von strategischen Potenzialflächen innerhalb des Siedlungsgebietes. Bestehende, unerschlossene Aussenreserven an ungeeigneten Lagen sollen ausgezont werden. Langfristige Entwicklungsgebiete sind in der Burghalden oder beim Moosberg vorgesehen.

Die Nutzungsentwicklung sieht hinsichtlich der Anordnung der Wohn-, Misch- und Kerngebiete diverse Anpassungen an der bestehenden Nutzungsordnung vor. Einige dieser vorgesehenen Nutzungsänderungen gründen auf bestehenden Planungen, welche sich in Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen der aktuellen Ortsplanung befinden und daher übernommen werden konnten (bspw. Mühlebühl, Bahnhof, Nieschberg, Lindenhof und Casinopark). Zusätzlich sind folgende wesentlichen Änderungen am bestehenden Nutzungskonzept der Gemeinde Herisau vorgesehen:

- **Reduktion des Kerngebiets im Sonnental** und entlang der **Schwellbrunnstrasse in Brugg** (Neu zu Wohn- oder Mischgebieten). Die beiden Gebiete weisen keine Zentrumsfunktionen auf weshalb sich aufgrund der bestehenden Strukturen eine Nutzungsänderung anbietet.
- **Erweiterung des Kerngebiets** im Zentrum entlang der **Bachstrasse** und der **Zeughausstrasse**. Die betreffenden Gebiete sind ein integraler Bestandteil des historischen Dorfkerns und sind als solches Teil des Kerngebiets. Mit der Nutzungsänderung kann auch dem Ortsbild besser Rechnung getragen werden (Kerngebiet mit Ortsbildschutzzone).
- **Sicherung von wertvollen Grünstrukturen**. Die Reservefläche an der Hanglage im Hölzli stellt heute eine für das Ortsbild wertvolle Grünzäsur zwischen dem Industriegebiet und dem Krombach dar. Die beiden gegensätzlichen Siedlungsteile sollen auch in Zukunft klar voneinander getrennt bleiben. Zu diesem Zweck wird der obere Hangbereich als Grünzone ausgewiesen und damit langfristig gesichert. Auch im Gebiet Kreuz werden Teilflächen der Grünzone zugewiesen, um die bestehenden Strukturen zu sichern. Bei diesen Massnahmen wurde im Sinne der Verhältnismässigkeit darauf geachtet, nur jene Teilflächen von einer Bebauung freizuhalten, die sich tatsächlich auf das Ortsbild auswirken würden.
- **Rückzonung** der Aussenreserve im Gebiet **Kapf**. Das Gebiet liegt an dezentraler Lage mit mittlerer bis geringer ÖV-Erschliessung. Zudem bestehen schwierige topografische Verhältnisse und durch die angrenzenden Waldflächen und weitere bestockte Flächen besteht eine erhöhte Beschattung. Entlang der Bauzonengrenze verläuft weiter ein Fliessgewässer. Zudem grenzt das Baugebiet im Norden direkt an das Freibad Sonnenberg, wodurch Lärmimmissionen zu erwarten sind. Insgesamt wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bauzonenreserven die Auszonung der Bauzonenfläche Parzelle Nr. 2364 empfohlen.

- **Burghalden (b) oder Moosberg (a) als langfristige Entwicklungsgebiete.** Im Rahmen des Entwicklungskonzepts wurden mögliche Erweiterungsflächen des Siedlungsgebiets ermittelt und diese anhand ihrer raumplanerischen Eignung sowie aufgrund städtebaulicher und landschaftlicher Aspekte bewertet. Als Fazit dieser Auswertung haben sich die beiden Gebiete Burghalden und Moosberg als geeignete langfristige Entwicklungsgebiete abgezeichnet (Vergleich Anhang «Eignung potenzielle Erweiterungsflächen»). Im Gebiet Burghalden ist in der weiteren Planung die bestehende leichte bis mittlere Gefährdung durch eine permanente Rutschung zu beachten. Entsprechende Risikoüberlegungen sind bereits bei einer allfälligen Neuzonung anzustellen.

Strategische Potenzialgebiete Wohn- Misch- und Kernzonen

Aufgrund des Entwicklungskonzepts wurden verschiedene strategische Potenzialgebiete eruiert, welche sich für eine Innenentwicklung eignen. Diese werden nachfolgend erläutert und sind auf der Abbildung «Nutzungsentwicklung WMK-Gebiete» auf Seite 124 bezeichnet.

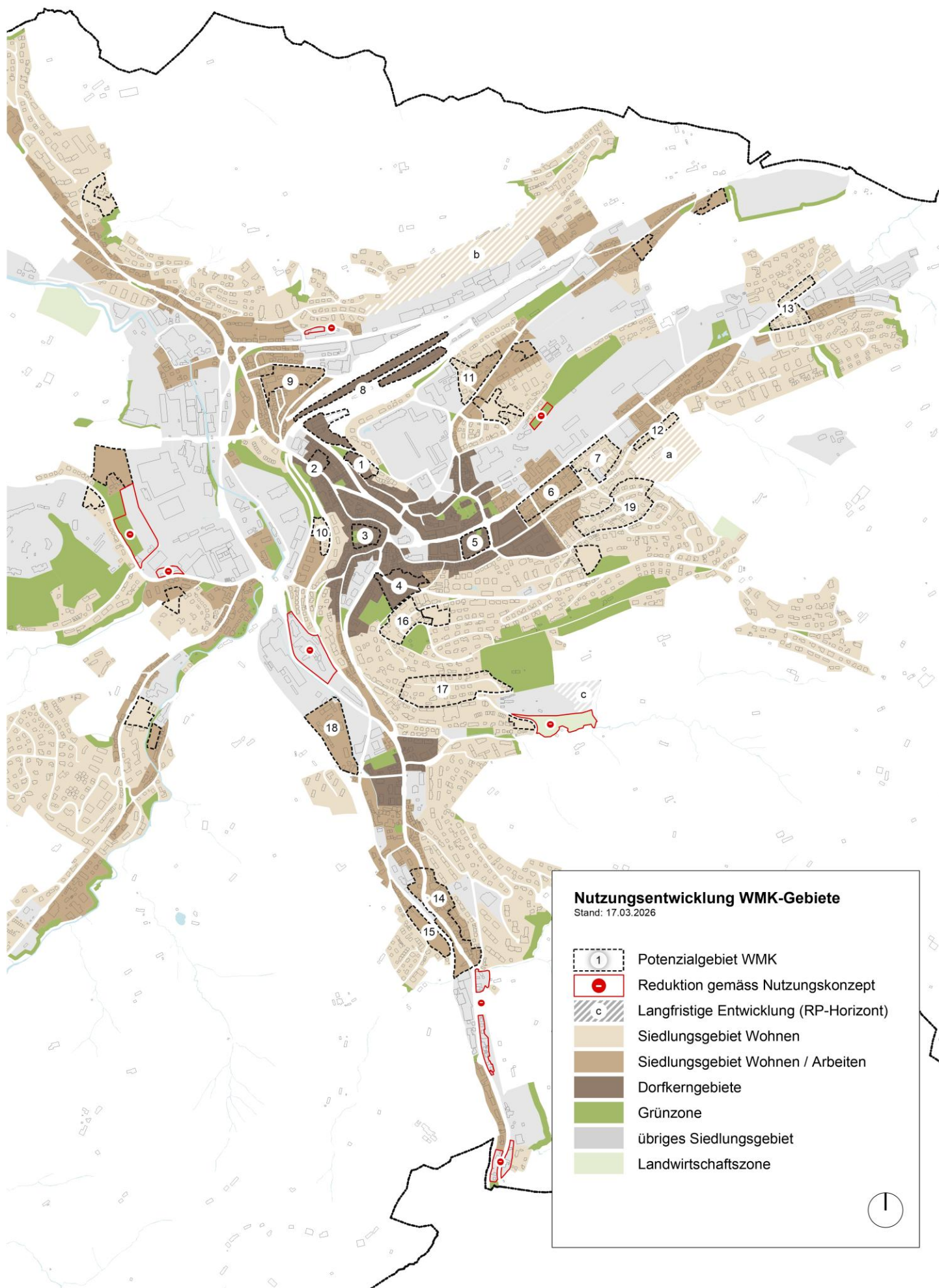
Nr.	Bezeichnung	Beschreibung Ausgangslage	Entwicklungsziele
1	Wiesental	Das Gebiet Wiesental spielt aufgrund seiner Lage direkt an der Bahnhofstrasse eine wichtige Rolle in der Verbindung des historischen Zentrums mit dem Bahnhofsbereich und ist somit von hoher städtebaulicher Bedeutung. Heute befindet sich in der Mulde zwischen der Wiesentalstrasse und dem Zeughausweg lediglich ein oberirdischer Parkplatz. Zudem besteht aufgrund von Abflussengpässen eine erhebliche Hochwassergefährdung, welche im aktuellen Zustand eine bauliche Entwicklung verhindert. Für eine abschliessende Festlegung der künftigen Nutzung im Gebiet Wiesental fehlen derzeit noch wichtige Aussagen zum Hochwasserschutz und zum Gewässerraum (Gefährdung heute erheblich).	- Zuführung einer der Lage entsprechenden Nutzung in Abstimmung mit Hochwassersituation - Herbeiführung einer ortsbaulich attraktiven Situation. Räumliche Fassung und Stärkung der Bahnhofstrasse - Integration heutiger öffentlicher Parkfelder in den Untergeschossen - Abstimmung mit Ergebnis Studienauftrag Bahnhofstrasse Nord sowie bestehende Wettbewerbsergebnisse Erweiterung Hotel Herisau
2	Lindenhof	Der Werkhof wurde an die St.Gallerstrasse verlegt, wodurch das Lindenhof-Areal für eine neue Nutzung frei wurde. Der Lindenhof liegt im ISOS-Gebiet 1 mit dem Erhaltungsziel A (Erhalt Substanz). Das Areal selbst weist jedoch keine besonders erhaltenswerte Substanz auf.	- Aktivierung der Brache (Eigentum Gemeinde) - Realisierung Wohnüberbauung, mögliche Integration nicht störende Gewerbenutzung - Erhöhung der Raumnutzerdichte
3	Windegg / Rosengarten	Der Rosengarten ist ein wichtiger öffentlicher Grünraum im Herzen der Altstadt. Er liegt im ISOS-Gebiet 1 mit dem Erhaltungsziel A (Substanz erhalten). Der Rosengarten liegt abseits der Hauptachse und ist ungenügend in das öffentliche Freiraumnetz eingebunden. Das umliegende Quartier Windegg weist eine teilweise sanierungsbedürftige Bausubstanz auf. Dem Freiraum ausserhalb des Rosengartens mangelt es an attraktiven Aufenthaltsqualitäten. Er ist verkehrsorientiert gestaltet und dient der Erschliessung und Parkierung der angrenzenden Liegenschaften.	- Aktivierung Rosengarten mit angrenzenden publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen - Verbesserte Anbindung an das übergeordnete Freiraumsystem - Aufwertung und Schaffung von öffentlichem Freiraum im Quartier Windegg - Erneuerung der baufälligen Bausubstanz unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes. Behutsamer Umgang mit Schutzobjekten - Reduktion oberirdische Parkierung, Entsiegelung

4	Eggstrasse / Sonnegg- strasse	Südlich der Eggstrasse befindet sich ein bereits überbautes Gebiet, das zusammen mit der nördlich gelegenen Bauzonenreserve überbaut werden soll. Für das Gebiet besteht eine Sondernutzungsplanpflicht. Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sowie die Versorgung sind aufgrund der zentralen Lage gut. Das gesamte Gebiet liegt in der Ortsbildschutzzone. Der nördliche Teil liegt in der Umgebungszone XII des ISOS mit dem Erhaltungsziel a, welches den Charakter des ehemals unverbauten Wiesenhangs erhalten will. Aufgrund der fortgeschrittenen Bebauung der Hanglage kommt dieser heute nicht mehr dasselbe Gewicht zu – dennoch ist die Thematik eines behutsamen Übergangs zur historischen Bausubstanz zentral.	- Zeitnahe Aktivierung der Bauzonenreserve - Gesamtheitliche Entwicklung - Gemeinsame, unterirdische Parkierung - Behutsamer Übergang zu historischer Bausubstanz im Norden - Fokus qualitativ hochwertige Durchgrünung - Erhöhung Raumnutzerdichte - Berücksichtigung Ergebnis Machbarkeitsstudie Egg-/Sonneggstrasse (2023)
5	Arthur-Schiess-Strasse / Gutenbergstrasse	Das Areal zwischen der Gutenberg- und der Arthur-Schiess-Strasse setzt sich aus Wohn- und Geschäftshäusern zusammen, welche im ausgehenden 19. Jahrhundert respektive anfangs 20. Jahrhundert erbaut wurden. Die Parzellenstruktur ist eher kleinteilig mit unterschiedlichen Grundeigentümern. Das Gebiet befindet sich in der Ortsbildschutzzone und in einem ISOS-Gebiet mit Erhaltungsziel B (Erhalt der Struktur). Die Häuser der ersten Bautiefe entlang der Kasernenstrasse sind als ISOS-Baugruppe mit dem Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) bezeichnet.	- Erneuerung der Bausubstanz unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes. Behutsamer Umgang mit Schutzobjekten - Erhöhung der Raumnutzerdichte
6	Kaser- nenstrasse I	Das Gebiet bildet auf der Südseite der Kasernenstrasse die Fortsetzung des Zentrumgebiets. Die Bebauung ist in die Jahre gekommen und sehr heterogen. Einzelne Erneuerungen des Bestands sind bereits erfolgt. Die dem Zentrum zugewandte Hälfte des Gebietes gehört gemäss ISOS zu einer Baugruppe mit dem Erhaltungsziel A. Das Gebiet weist jedoch auch störende Bauten auf und die ortsbaulichen Qualitäten sind im Laufe der Zeit zumindest teilweise verloren gegangen.	- Langfristige Entwicklung aufgrund komplexer bestehender Strukturen - Erneuerung Bausubstanz - Aufwertung / Fassung Strassenraum - Teilweise publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen entlang der Kasernenstrasse - Erhöhung Raumnutzerdichte

7	Kaser- nenstrasse II	Das Gebiet bildet auf der Südseite der Kasernenstrasse die Fortsetzung des Zentrumgebiets. Die Bebauung ist in die Jahre gekommen und sehr heterogen.	- Langfristige Entwicklung aufgrund komplexer bestehender Strukturen - Erneuerung Bausubstanz - Aufwertung / Fassung Strassenraum - Teilweise publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen entlang der Kasernenstrasse - Erhöhung Raumnutzerdichte
8	Bahnhofge- biet	Die Erneuerung und Aufwertung des Bahnhofgebietes ist eine Massnahme des Agglomerationsprogrammes. Der vom Einwohnerrat erlassene Teilrichtplan koordiniert die Entwicklung am Bahnhof. Mit dem Teilzonenplan, welcher in der Volksabstimmung vom 20. Oktober 2019 angenommen wurde, wurde ein weiterer Meilenstein erreicht.	- Langfristige Neuentwicklung nach Möglichkeit über mehrere Nutzungsplanungshorizonte - Nutzungsmix gemäss Teilrichtplan zugunsten der Wohnnutzung optimieren (Mehrheit Gewerbenutzung) - Das Zentrum konkurrenzierende Nutzungen auf bahnhofstypische Nutzungen wie kleinere Verkaufsgeschäfte beschränken. - Verbesserung Verkehrssituation - Städtebauliche Aufwertung - Verbesserte Anbindung für den Fuss- und Veloverkehr - Erhöhung der Raumnutzerdichte
9	Mühlebühl	Das Mühlebühl-Areal ist der Gewerbezone zugeteilt und liegt zurzeit weitgehend brach. Das Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Herisau und schliesst grossmehrheitlich an Wohnquartiere an. Das Gebiet zeichnet sich ausserdem durch seine markante Nordhanglage aus. Das Areal Mühlebühl liegt in einem ISOS-Gebiet mit dem Erhaltungsziel B.	- Aktivierung der Brache / Bauzonenreserve (Eigentum Gemeinde) - Realisierung Wohnüberbauung, Integration nicht störende Gewerbenutzung - Gute ortsbauliche Einordnung und Erhalt des Schlachthofes - Erhöhung der Raumnutzerdichte
10	Mühlestrasse	Das Gebiet weist einen alten Baubestand und eine in Anbetracht der Lagequalität tiefe Dichte auf. Das Gebiet bietet sich somit für eine Neuentwicklung entsprechend des umliegenden Baubestands an.	- Erneuerung / Umstrukturierung der Bausubstanz - Fokus qualitativ hochwertige Durchgrünung - Erhöhung der Raumnutzerdichte (Dichtesprung)
11	Schägg	Bahnhofsnahe Lage mit heterogener, in die Jahre gekommener Bebauungsstruktur. Durch die Nähe zum Gebiet Ebnet und die kurze Gehdistanz zum Zentrum weist das Gebiet zudem eine gute Erschliessung auf. Mit der geplanten Langsamverkehrsverbindung zwischen Ebnet und dem Bahnhof Herisau wird das Gebiet künftig noch direkter an den Bahnhof angebunden.	- Langfristige Entwicklung aufgrund komplexer bestehender Strukturen - Erneuerung / Umstrukturierung der Bausubstanz - Erhöhung der Raumnutzerdichte (Dichtesprung)

12	Hangfuss Moosberg	Der Hangfuss des Moosbergs ist mit einer Bautiefe bebaut und bietet durch seine zurückgesetzte Lage eine ruhige Wohnlage bei gleichzeitig guter Erschliessung.	- Erneuerung Bausubstanz - Attraktive Siedlungsrandgestaltung - Wahrung Durchlässigkeit zum Hang - Erhöhung der Raumnutzerdichte
13	Heinrichsbad	Die bezeichneten Wohnüberbauungen sind durch die Kasernenstrasse gut erschlossen und weisen generell eine gute Eignung für eine verdichtete Bebauung auf.	- Langfristige Entwicklung aufgrund komplexer bestehender Strukturen - Erneuerung Bausubstanz - Fokus Wohnnutzung - Integration Versorgungsangebote und nicht störendes Gewerbe - Erhöhung Raumnutzerdichte - Städtebauliche Aufwertung Kasernenstrasse
14	Säge/Wilen	Das Gebiet Säge an der Alpsteinstrasse weist heute aufgrund der flächenintensiven Gewerbenutzung (Tankstelle, Autohändler etc.) eine vergleichsweise geringe Raumnutzerdichte auf. Dies ist unter anderem auch auf die hemmende Wirkung der Alpsteinstrasse zurückzuführen. Durch die Lärmemissionen des Verkehrsaufkommens sowie der verkehrsorientierten Strassenraumgestaltung weist das Quartier im heutigen Zustand starke Defizite auf. Aufgrund der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (Orts- und Regionalbus, Bahnhofstasse Wilen) und der Nähe zum Primarschulhaus Langelen weist das Gebiet jedoch ein hohes Potenzial für die Innenentwicklung auf. Das Gebiet hat gemäss ISOS das Erhaltungsziel B (Erhalt der Struktur).	- Aufwertung / Erneuerung der Bausubstanz - Stärkung der Quartierstrukturen - Aufwertung öffentlicher Aussenraum - Siedlungsverträgliche Abwicklung des Verkehrs, Reduktion Trennwirkung Alpsteinstrasse / Siedlungsorientierte Gestaltung Strassenraum - Erhöhung der Raumnutzerdichten
15	Nieschberg	Der Nieschberg befindet sich an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage im Quartier Wilen / Säge. Das Bauland ist heute der Gewerbezone zugewiesen. Jedoch eignen sich die topografischen Verhältnisse nicht für eine gewerbliche Entwicklung, weshalb die Fläche bisher unbebaut blieb.	- Kurzfristige Aktivierung der Baulandreserve - Sicherstellung der Erschliessung - Realisierung einer Wohnüberbauung - Entwicklung mit hoher Raumnutzerdichte
16	Rondelle	Mit Einfamilienhäusern locker bebaute untere Hanglage des Sonnenbergs. Aufgrund der Vernetzung mit einem Zentrumsgebiet (Dorfkern) und der guten ortsbaulichen Verträglichkeit für eine langfristige Verdichtung geeignet	- Langfristige Entwicklung aufgrund komplexer bestehender Strukturen
17	Sonnenberg Süd	Mit Einfamilienhäusern locker bebaute untere Hanglage des Sonnenbergs. Aufgrund der Vernetzung mit einem	- Langfristige Entwicklung aufgrund komplexer bestehender Strukturen

		Zentrumsgebiet (Wilen) und der guten ortsbaulichen Verträglichkeit für eine langfristige Verdichtung geeignet	
18	Güetli	Das Güetli ist ein Wohn- Gewerbegebiet, welches heute hinsichtlich seiner guten Lagequalität deutlich unternutzt ist. Das Areal weist ein relativ flaches Gelände und ist sowohl mit dem MIV als auch mit dem ÖV gut erreichbar, die innere Erschliessung mit dem MIV ist aktuell unzureichend. Die Entwicklung ist mit der Kurzumfahrung Wilen abzustimmen. Mit der Kurzumfahrung wird das Entwicklungspotenzial etwas reduziert, jedoch könnten allfällige Synergien für die innere Erschliessung des Areals entstehen.	- Umstrukturierung Areal - Entwicklung mit einer Mischnutzung - Erhöhung der Raumnutzerdichte
19	Haldenweg	Mit Einfamilien- und Terrassenhäusern bebaute Hanglage unterhalb der Steinegg. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Zentrumsgebiet und dem Ebnet sowie der ortsbaulichen Verträglichkeit für eine langfristige Verdichtung geeignet.	- Langfristige Entwicklung aufgrund komplexer bestehender Strukturen
-	Übrige Gebiete (ohne Nummer)	Bei den übrigen Potenzialflächen handelt es sich um unbebaute Innen- und Aussenentwicklungspotenziale gemäss Raum +. Diese Flächen weisen in der Regel bereits heute Baureife auf und sind kurz- bis mittelfristig innerhalb des anstehenden Nutzungsplanungshorizont zu überbauen.	



Kapazität WMK-Gebiete

Die Kapazität der WMK-Gebiete gemäss Nutzungskonzept wird wie folgt ermittelt:

- **Strategische Potenzialgebiete**
Die strategischen Potenzialgebiete wurden innerhalb des bereits bebauten Siedlungsgebiets anhand der Kriterien Lagequalität, heutige Raumnutzerdichte, Gebäudealter und ortsbauliche Qualität ausgeschieden. Ergänzend werden die Innen- und Aussenentwicklungsgebiete gemäss Raum + ebenfalls zu den Potenzialgebieten gezählt. Um die Kapazitäten realistisch abschätzen zu können, werden die Potenzialgebiete unterteilt in den Planungshorizont der Nutzungsplanung und des Gemeinde-richtplans.
- **Baulücken gemäss Raum +**
Weitere Kapazitäten liegen in den Baulücken gemäss Raum +, welche sich ausserhalb der vorab aufgeführten strategischen Potenzialgebiete befinden. Diese sind grossmehrheitlich baureif und können innerhalb des Nutzungsplanungshorizonts bebaut werden.
- **Richtplangebiete WMK**
An der Burghalden (auf Karte mit «b» bezeichnet) und am Moosberg (a) wurden grössere Richtplangebiete ausgeschieden, welche für die langfristige Entwicklung der Gemeinde bedarfsgerecht eingezont werden können. Die Richtplangebiete sind insbesondere dafür gedacht, Kapazitäten freizuspielen, falls das Bevölkerungswachstum stärker als erwartet ausfällt bzw. die strategischen Potenzialgebiete nicht gemäss dem vorgesehenen Zeitplan entwickelt werden können. Die Richtplangebiete werden aufgrund ihrer Grösse schrittweise und abgestimmt auf den effektiven Bedarf eingezont. Da die Richtplangebiete für den betrachteten Planungshorizont lediglich als Reserve gedacht sind, fliessen ihre Kapazitäten nachfolgend nicht in die Berechnungen mit ein.

Die Gemeinde Herisau wird sich auch ausserhalb der ausgeschiedenen Gebiete weiterentwickeln. Jedoch lässt sich diese Entwicklung aufgrund diverser unbekannter Faktoren (Demografische Entwicklungen, Wohlstand etc.) kaum quantifizieren. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass sich ein potenzielles Wachstum ohne gezielte Innenentwicklungsmassnahmen in Grenzen halten wird. Von einer grossflächigen baulichen Verdichtung durch eine generelle Erhöhung der Dichtekategorie im Zonenplan wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision abgesehen.

Bei Neuentwicklungen und für Innenentwicklungsgebiete werden Zieldichten (SOLL-Dichten) angepeilt, welche über den gegenwärtigen Durchschnittswerten liegen. Mit den erhöhten Zieldichten wird dem Dichtepfad des kantonalen Richtplan Rechnung getragen, welcher im Kapitel 2.3.1 erläutert wird.

Zur Ermittlung der Einwohnerkapazitäten dienen die SOLL-Dichten aus der untenstehenden Tabelle als Grundlage. Der Anteil von Beschäftigten und Einwohnenden wird bei Bedarf und den spezifischen Anforderungen des Potenzialgebiets leicht angepasst.

	SOLL-Dichte Neuentwicklungen		
	Einwohner [E/ha]	Beschäftigte [B/ha]	Total [RN/ha]
W1	35	5	40
W2	55	5	60
W3	110	10	120
W4	150	10	160
WG2	50	10	60
WG3	80	40	120
WG4	110	50	160
K3	110	50	160
K4	110	100	210
K5	120	160	280
K6	140	180	320
K7	160	200	360
K8	180	220	400

Dichteziele WMK-Zonen

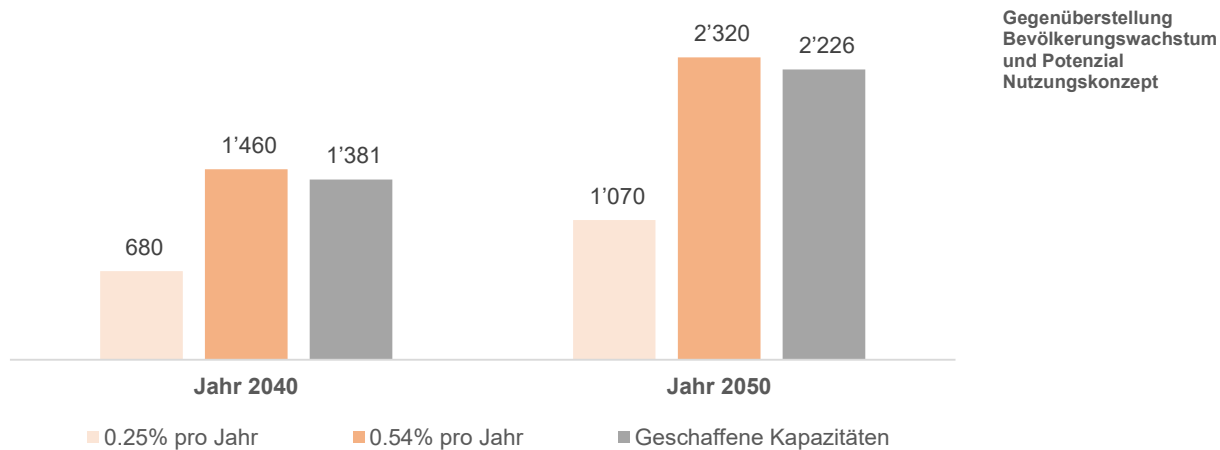
Die Potenzialgebiete und Baulücken gemäss Raum+ weisen ein Einwohnerpotenzial von etwa 1'380 Personen bis 2040 auf, mit zusätzlichen 850 Personen bis zum Jahr 2050 (siehe Berechnungstabelle im Anhang).

<u>Strategische Potenzialgebiete</u>	
Planungshorizont Nutzungsplanung	1037 EW
Planungshorizont Richtplanung +	845 EW
<u>Baulücken gemäss Raum+</u> (exkl. Überschneidungen Potenzialgebiete)	
Planungshorizont Nutzungsplanung	344 EW
<u>Total Kapazitäten</u>	
Planungshorizont Nutzungsplanung (2040)	1'381 EW
Planungshorizont Richtplanung (2050)	845 EW

Übersicht Kapazitäten

Die Bilanz verdeutlicht, dass durch die Umsetzung der Innenentwicklungsmassnahmen und die konsequente Mobilisierung der vorhandenen Bauzonenreserven genug Potenzial für das angestrebte Bevölkerungswachstum (0.25 bis 0.54 % pro Jahr) vorhanden ist.

Mit den ausgewiesenen Kapazitäten wird zum einen das hoch angesetzte Wachstumsziel des Kantons von 0.54 % (+2'320 E bis 2050) nahezu ermöglicht und zum anderen sichergestellt, dass die geschaffenen Kapazitäten bei einem mässigen Wachstum von mindestens 0.25 % (+1'070) nicht übermässig hoch sind. Damit bleibt der Druck zur konsequenten Innenentwicklung aufrechterhalten.



6.5.2 Siedlungsgebiete Arbeitsnutzung

Die Nutzungsentwicklung der Arbeitsgebiete legt den Fokus auf die Stärkung des Glatttals als Arbeitsplatzschwerpunkt (Industriegürtel Herisau). Ergänzt wird das Glatttal durch das Arbeitsgebiet in der Nordhalden, welches zurzeit entwickelt wird. Eine wichtige Prämisse im Umgang mit den Arbeitszonen ist die Vorgabe des kantonalen Richtplans zum Arbeitsplatzschwerpunkt Herisau - Waldstatt: Die Arbeitszonen dürfen insgesamt in ihrer Fläche nicht reduziert werden.

Das Arbeitsplatzgebiet, insbesondere die bestehenden Reserveflächen, wurden anhand ausgewählter Kriterien auf ihre Eignung und Verträglichkeit beurteilt. Darüber hinaus wurden potenzielle Erweiterungsgebiete inner- und ausserhalb des Siedlungsgebiets eruiert und nach denselben Kriterien bewertet. Die Bewertung «Eignung potenzieller Erweiterungsflächen» findet sich Anhang dieses Berichts. Auf Reserveflächen mit ungeeigneten Standortqualitäten oder Konflikten mit städtebaulichen und landschaftlichen Aspekten wird im Entwicklungskonzept verzichtet oder sie werden einer geeigneteren Nutzung zugeführt. Aus Gründen des Landschaftsschutzes wird auf die Erweiterung von Arbeitsstätten ausserhalb des Siedlungsgebietes weitestgehend verzichtet. Stattdessen werden die vorhandenen inneren Reserven durch die Entwicklung von Brachen und unternutzten Flächen mobilisiert (z.B. untere Fabrik, Kuhn Champignon).

Bei der Nutzungsentwicklung der Arbeitsgebiete wurden einige vorgesehene Nutzungsänderungen aus bestehenden Planungen übernommen (Gewerbeentwicklung entlang der Alpsteinstrasse inkl. Erweiterung der Bautiefe, Nieschberg, Ramsen). Im Weiteren sind folgende wesentlichen Änderungen am bestehenden Nutzungskonzept der Gemeinde Herisau vorgesehen:

- **Gewerbeentwicklung auf dem Steigareal.** Das Steigareal ist heute ein Mischgebiet, eignet sich jedoch aufgrund seiner Lage, der sehr guten verkehrlichen Erschliessung, der Grösse des Areals sowie aufgrund der bestehenden und angrenzenden Nutzungen hervorragend für eine Arbeitsnutzung. Eine Bewertung des Gebietes kann dem Anhang «Eignung potenzieller Erweiterungsflächen» entnommen werden. Als Arbeitsgebiet könnte das Steigareal wesentlich besser genutzt werden und einen wertvollen Beitrag zum Industriegürtel Herisau leisten. Die Umnutzung des Steigareals kann zudem die geplante Umzonung des Nieschbergs von einer Gewerbezone in eine WMK-Zone kompensieren.
- **Gewerbeentwicklung im Hölzli** für mögliche Betriebserweiterungen. Die Bauzonenreserve Hölzli liegt heute im Mischgebiet und grenzt im Norden an das Industrieareal. Wie bereits im Rahmen der Nutzungsentwicklung Wohn-, Misch- und Dorfkernegebiete erläutert, soll nur die untere Hanglage, die flachere topografische Verhältnisse aufweist, entwickelt werden. Das Areal Hölzli eignet sich aufgrund der vorhandenen Standortqualitäten hervorragend als Reservefläche für allfällige Betriebserweiterungen.
- **Gewerbeentwicklung entlang der Alpsteinstrasse.** Die Alpsteinstrasse ist die am stärksten vom Verkehrslärm belastete Strasse in der Gemeinde Herisau. Der Lärmpegel überschreitet den Alarmwert bei einer Vielzahl von Gebäuden entlang der Strasse. Daher sieht die Nutzungsentwicklung vor, entlang des Abschnitts der ehemaligen Kuhn Champignon AG bis zur Gemeindegrenze zu Waldstadt vermehrt auf Gewerbe zu setzen, für das sich die Standortqualitäten (z.B. gute Erschliessung mo-

torisierter Verkehr) besser eignen. In diesem Zusammenhang soll die Bautiefe östlich der Alpsteinstrasse etwas erweitert werden, um neuem Gewerbe bessere Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur, insbesondere der vorherrschenden Wohnnutzung, ist eine langfristige Entwicklung hin zu mehr Gewerben vorgesehen.

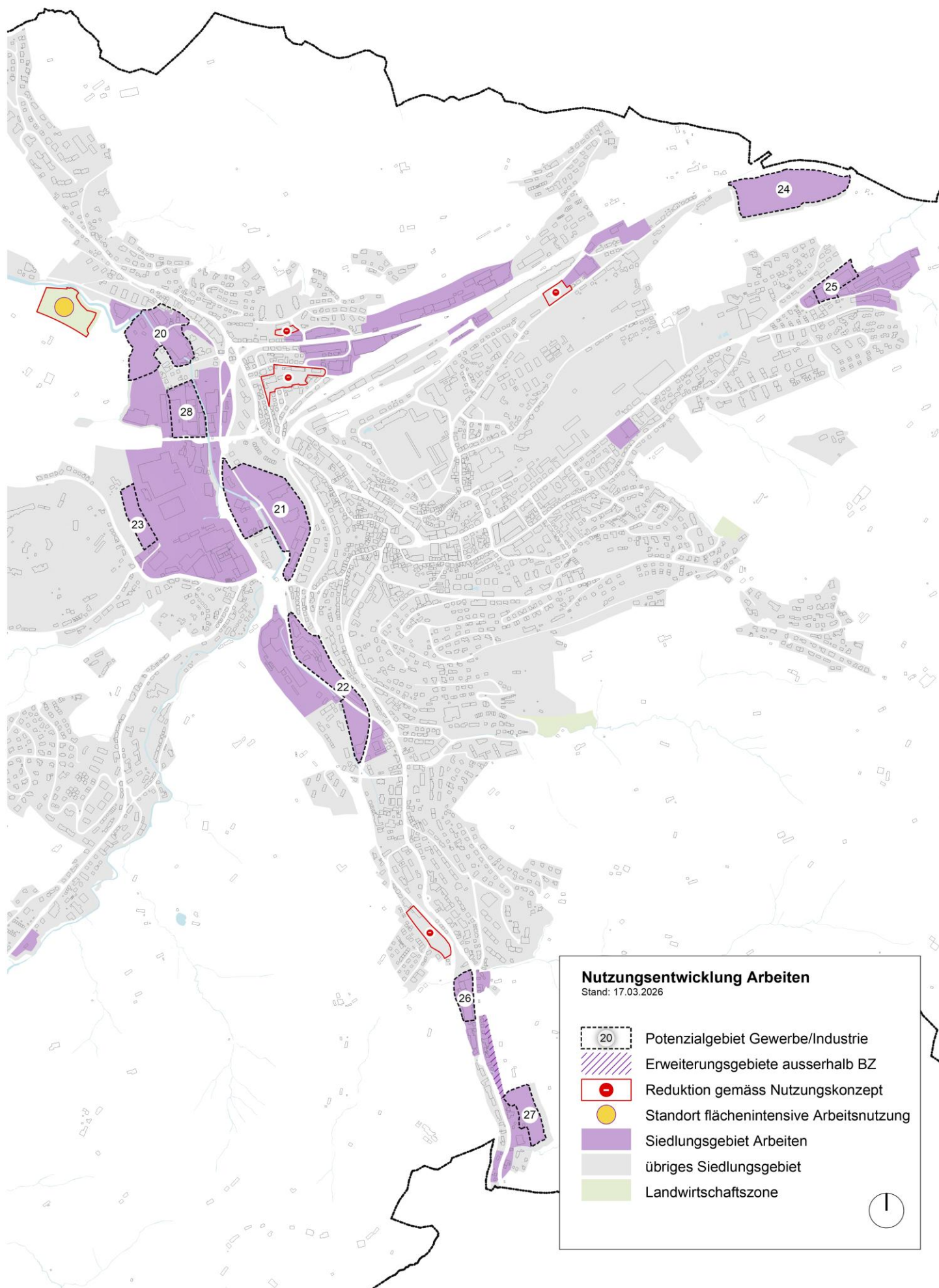
- **Rückzonung** entlang der **Schützenstrasse**. Die unbebaute Hanglage nördlich der Schützenstrasse und dem öffentlichen Freiraum bestehend aus dem Friedhofareal und den Schrebergärten weist eine hohe räumliche Qualität auf. Sie stellt ein Landschaftsfenster in die Weite sowie eine Zäsur zwischen den inneren und äusseren Siedlungsteilen dar. Solche Zäsuren machen das Siedlungsgebiet lesbar und tragen zur Identität der Gemeinde bei. Hinzu kommt, dass sich das Bauland aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht für eine gewerbliche Nutzung eignet. Aus diesen Gründen soll die Reservefläche einer Grünzone zugewiesen werden.
- **Rückzonung oder Abzonung** der Aussenreserve **Bachwis**. Die Baulandreserve im Bachwis liegt in einer heute noch intakten Landschaftskammer an exponierter Lage. Von der Gossauerstrasse her besteht in Richtung Bachwis ein ungestörtes Landschaftsbild mit Blickbezug zum Alpstein mit dem Säntis. Dieser Blick prägt den Orts- eingang der Gemeinde. Ein Gewerbegebiet mit grossen Baukörpern würde das intakte Landschaftsbild südlich der Gossauerstrasse stark beeinträchtigen. Zudem ist die bestehende Erschliessung für den Gewerbebetrieb unzureichend und wäre bei einer Bebauung auszubauen. Dafür wäre wiederum eine direkte Abstimmung mit der Entwicklung an der unteren Fabrik notwendig. Aus diesen Gründen soll im Bachwis auf eine dichte Gewerbeentwicklung verzichtet werden. Als Alternative zur Auszonung ist eine Abzonung bzw. Nutzungseinschränkung denkbar, die es ermöglicht, flächenintensives Gewerbe unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Erschliessung anzusiedeln.
- **Umgang flächenintensives Gewerbe (bspw. Lager- und Deponieplätze sowie Werkhöfe)**: Der Druck zur haushälterischen Bodennutzung erschwert an gut erschlossenen Lagen die Ansiedlung oder Erweiterung von flächenintensivem Gewerbe. Es ist daher notwendig, Alternativen zu schaffen. Um flächenintensiven Gewerbebetrieben geeignetes und finanzierbares Bauland zur Verfügung stellen zu können, sind in der Nutzungsentwicklung bestehende und potenzielle neue Standorte für flächenintensive Gewerbenutzungen bezeichnet. Mit geeigneten Massnahmen (Nutzungseinschränkungen, Abzonung) sollen diese Flächen für die vorgesehene Nutzung zugeschnitten werden. Es sind auch temporäre Zwischennutzungen zu prüfen. Zudem soll eine Abstimmung mit der Gemeinde Waldstatt erfolgen, um geeignete Flächen zu gewährleisten.

Strategische Potenzialgebiete Arbeitszonen

Aufgrund des Entwicklungskonzepts wurden verschiedene strategische Potenzialgebiete eruiert, welche sich für eine Innenentwicklung eignen. Diese werden nachfolgend erläutert und sind auf der Übersicht «*Nutzungsentwicklung Arbeiten*» auf Seite 132 bezeichnet.

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung Ausgangslage	Entwicklungsziele
20	Untere Fabrik	Die untere Fabrik liegt im Glatttal, welches für die Gemeinde Herisau als Arbeitsplatzschwerpunkt von grosser Bedeutung ist. Das Gebiet der unteren Fabrik soll aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen gesamthaft neu gedacht werden. In der unteren Fabrik bestehen sowohl unbebaute als auch unternutzte Arbeitszonen.	- Zeitnahe Aktivierung von Brache / Bauzonenreserve - Gesamthafte Neuentwicklung / Umstrukturieren - Zweckmässiges Erschliessungssystem - Sanierung der Hochwassergefährdung Glatt - Ökologische Aufwertung Glatt - Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe - Erhöhung der Raumnutzerdichte
21	Schwänli	Das Gebiet Spiz weist die idealen Lagebedingungen für ein Arbeitsplatzgebiet auf. Es ist grossflächig, gut erschlossen und verfügt über eine ebenerdige Topografie. Zurzeit ist das Gebiet durch zwei Grossdiscounter mit flächenintensiven, oberirdischen Parkieranlagen genutzt. Dadurch ist die Raumnutzerdichte im Gebiet entsprechend gering und der Flächenverbrauch hoch.	- Zeitnahe Entwicklung gemäss Testplanung Spiz - Ansiedlung von hochwertigen Gewerbenutzungen - Reduktion von oberirdischen Parkierungsflächen - Behutsamer Umgang mit angrenzenden Kulturobjekten (Schwarzes Haus, Villen) - Beibehaltung räumliche Trennung Dorfkerngebiet (Grünzäsur) - Ökologische Aufwertung Glatt - Erhöhung der Raumnutzerdichte
22	Steig	Das Gebiet Steig befindet sich in der Gewerbe- und Wohn- Gewerbezone. Es ist heute deutlich unternutzt und teilweise noch unbebaut. Im Nordwesten des Areals befindet sich ein Kulturschutzobjekt in schlechtem baulichem Zustand.	- Zeitnahe Entwicklung unternutzte Gewerbefläche - Ansiedlung von hochwertigen Gewerbenutzungen - Aufwertung der ortsbaulichen Einordnung - Zweckmässige Verkehrerschliessung - Reduktion von oberirdischen Parkierungsflächen - Behutsamer Umgang mit vorhandenem Kulturobjekt - Erhöhung der Raumnutzerdichte

23	Hölzli	Die Hanglage unterhalb der Degersheimerstrasse schliesst am Hangfuss im Ost an das Industriegebiet Hölzli an. Das Areal ist heute unbebaut und befindet sich in der Wohn-Gewerbezone.	- Nutzung der Bauzonenfläche für die Erweiterung der ortsansässigen Gewerbebetriebe - Behutsamer Umgang mit angrenzendem Krombach (Grünzäsur) - Erhöhung der Raumnutzerdichte
24	Nordhalden	Die Nordhalden stellt eine der wichtigsten Reserveflächen für das Gewerbe dar. Sie liegt etwas ausserhalb des geschlossenen Siedlungsgebiets, ist jedoch durch den MIV bestens erschlossen. Für das Gebiet bestehen seitens der Gemeinde klare Entwicklungsvorstellungen, welche einen haushälterischen Umgang mit dieser wichtigen Fläche gewährleistet.	- Neuansiedlung von Gewerbe gemäss Entwicklungskonzept - Gute Eingliederung in das Landschaftsbild - Erschliessung ÖV
25	Walke	Die Liegenschaft liegt zurzeit brach und soll durch eine neue Gewerbenutzung aktiviert werden. Das bestehende Provisorium kann dabei erhalten bleiben. Gegenwärtig führt der Walkebach eingedolt durch das Planungsgebiet.	- zeitnahe Aktivierung der Brache - Gesamthafte Neuentwicklung / Umstrukturieren
26	Kuhn Champignon	Die ehemalige Kuhn Champignon – Liegenschaft liegt heute brach. Es soll ein neues Gewerbe angesiedelt werden. In Zusammenarbeit mit dem Amt für Wirtschaft und Arbeit wurde bereits eine Potenzialstudie erstellt. Die Entwicklung ist mit der Kurzumfahrung Herisau abzustimmen. Mit der Kurzumfahrung wird das Entwicklungspotenzial etwas reduziert.	- zeitnahe Aktivierung der Brache / Reservefläche
27	Alpsteinstrasse	Die Erschliessung der Bauzonenreserve ist bereits durch eine Zufahrtsstrasse ab der Alpsteinstrasse gewährleistet. Das Gebiet soll einer Gewerbenutzung zugeführt werden.	- Behutsamer Umgang mit Terrain / Siedlungsrandlage / Waldrand
28	Cilander	Das Areal Cilander liegt im Glattal, ein bedeutender Arbeitsplatzschwerpunkt der Gemeinde Herisau. Das Areal wird gegenwärtig von der Cilander AG genutzt, jedoch erfolgt eine Schliessung des Unternehmens im bestehenden Rahmen (2024), wodurch eine neue Nutzung benötigt wird.	- Zeitnahe Aktivierung von Brache / Bauzonenreserve - Gesamthafte Neuentwicklung / Umstrukturieren - Zweckmässiges Erschliessungssystem (Abstimmung Erschliessung Untere Fabrik) - Sanierung der Hochwassergefährdung Glatt - Ökologische Aufwertung Glatt - Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe



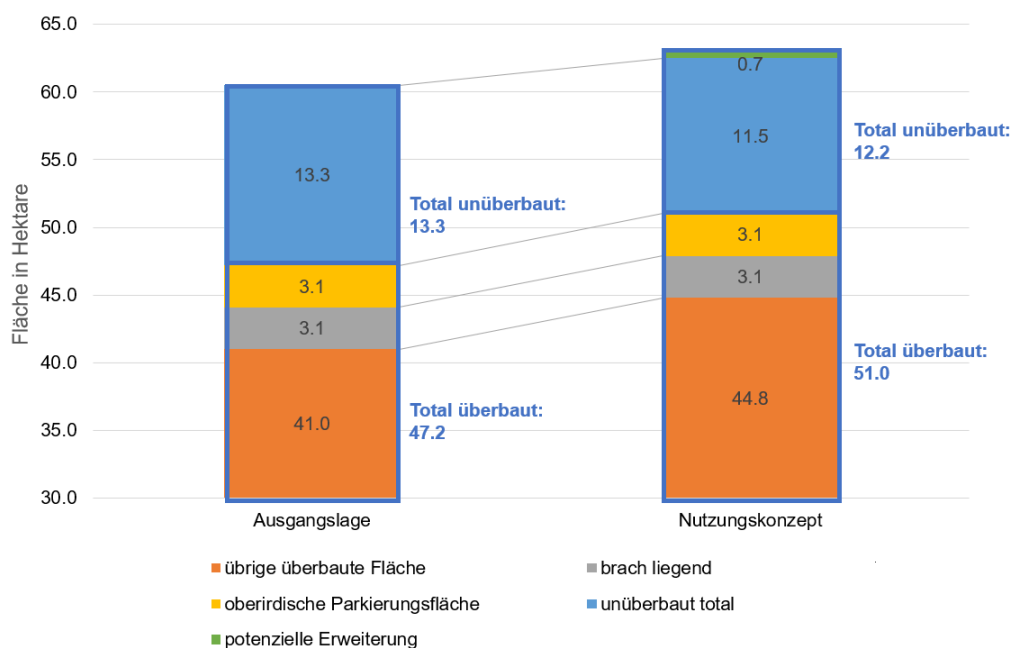
Nutzungsentwicklung Arbeiten
Stand: 17.03.2026

-  Potenzialgebiet Gewerbe/Industrie
-  Erweiterungsgebiete ausserhalb BZ
-  Reduktion gemäss Nutzungskonzept
-  Standort flächenintensive Arbeitsnutzung
-  Siedlungsgebiet Arbeiten
-  übriges Siedlungsgebiet
-  Landwirtschaftszone



Kapazität Arbeitsgebiete

Die nachfolgende Flächenbilanz zeigt auf, dass mit der Nutzungsentwicklung Arbeiten die Arbeitszonen in ihrer Fläche nicht reduziert werden. Aus der Darstellung geht hervor, dass die unbebauten Bauzonenreserven mit den vorgesehenen Um- und Auszonungen um 1.8 ha reduziert wurden, jedoch 0.7 ha Arbeitszonen potenziell neu eingezont werden könnten. Die Zunahme der überbauten Arbeitszonen rührt von Umzonungen von heutigen Mischzonen in eine Arbeitszone. Innerhalb dieser bebauten Gebiete besteht, trotz des bebauten Zustandes, ein beträchtliches ungenutztes Potenzial.



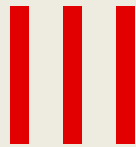
6.5.3 Siedlungsgebiet für öffentliche Bauten und Anlagen

Im Gegensatz zu den übrigen Nutzungstypen werden Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen in der Regel für einen bestimmten Zweck ausgeschieden. Bei der Überprüfung der heutigen Gebiete haben sich folgende Reserveflächen als überholt herausgestellt:



- Die Fläche beim Schützenhaus (1) wird aufgrund des eingestellten Schiessbetriebes nicht mehr benötigt. Die Fläche wird zur Sicherung der Aussichtslage und aufgrund des schwierig bebaubaren Terrains dem Grüngebiet zugewiesen.
- Der Werkhof Lindenhof (2) ist mittlerweile ausser Betrieb und wurde an die St. Gallerstrasse verschoben. Für das Gebiet bestehen Entwicklungsabsichten. Eine Überführung dieser Fläche in die WMKZ ist angezeigt.
- Neben dem öffentlichen Parkplatz an der Sonnenbergstrasse (3) besteht ein kleiner Grünraum, welcher der Grünzone zugewiesen wird.
- Das ursprünglich, gemäss Gemeinderichtplan, vorgesehene Schulhaus am Moosberg (4) wird nicht weiterverfolgt. Die Reserve wird daher nicht mehr benötigt. Für das Gebiet ist eine langfristige Entwicklung (Richtplanhorizont) in der WMKZ angezeigt.
- Die Fläche beim Casinopark und der Poststrasse (5) wird neu dem Grün- bzw. Kerngebiet zugewiesen
- Die gemäss Gemeinderichtplan geplanten Familiengärten im Bachwis (6) sind nicht länger vorgesehen (genereller Bedarf hier abschliessend zu klären)

Zurzeit zeichnet sich kein zusätzlicher Bedarf für Flächen OE ab. Neue öffentliche Bauten und Anlagen sollen gemäss heutigem Kenntnisstand innerhalb der bestehenden Zonierung realisiert werden.



... & MIT KONKRETEN STRATEGIEN WEITERENTWICKELN

7	INNENENTWICKLUNGSSTRATEGIE	137
7.1	Ortsbaulicher Leitplan	137
7.2	Roadmap Innenentwicklungsstrategie	146

7 Innenentwicklungsstrategie

Die Innenentwicklungsstrategie besteht aus zwei Bestandteilen, welche im Grundsatz das Resultat des räumlichen Leitbildes 2050 darstellen. Als erster Bestandteil der Innenentwicklungsstrategie bringt der «ortsbauliche Leitplan» die erarbeiteten Konzeptinhalte auf räumlich konkreter Ebene zusammen und veranschaulicht diese auf visueller Art und Weise. Mit dem Bestandteil «Roadmap Innenentwicklung» steht hingegen die planerische Umsetzung im Fokus.

7.1 Ortsbaulicher Leitplan

Der ortsbauliche Leitplan stellt das Zielbild für die Gemeinde Herisau dar, welches wie eingangs erwähnt auf den Inhalten des Entwicklungskonzepts basiert. Der ortsbauliche Leitplan veranschaulicht die bestehenden räumlichen Qualitäten Herisaus sowie deren Weiterentwicklung. Als Zielbild verzichtet der Plan auf eine Differenzierung der bestehenden und neuen Strukturen und legt den Fokus auf das angestrebte Gesamtbild.

Wie bei der Betrachtung des Planes auffällt, weist dieser abhängig von den Gebieten eine unterschiedliche Informationsdichte auf. In der Regel wurden für die zentralen Lagen mit komplexeren städtebaulichen Strukturen entsprechend ihrer Bedeutung für Herisau detailliertere Aussagen getroffen als für die peripheren Gebiete.

Die abgebildeten ortsbaulichen Spielregeln umfassen Aussagen zum öffentlichen Aussenraum sowie dessen Bedeutung, ein differenzierter Umgang mit Grünstrukturen, städtebauliche Gebäudesetzungen, wichtige Baulinien und Raumkanten sowie Angaben zur Nutzungs- und Dichteverteilung. Zudem beinhaltet der Leitplan die Strategien der Innenentwicklung (überbauen, erhalten, aufwerten, weiterentwickeln, umstrukturieren, keine Strategie). Für Umstrukturierungsgebiete, welche einen gesamtheitlichen neuen Umgang bedingen, werden nach Möglichkeit besonders detaillierte Aussagen getroffen, um deren Entwicklung anzustossen.

Die Inhalte des Leitplans sind wegleitend und können in begründeten Fällen im Dialog mit den Grundeigentümerschaften angepasst und fortgeschrieben werden. Ziel ist, die Realisierung der abgebildeten Grundidee und nicht die exakte Umsetzung der dargestellten Elemente (bspw. Baumplatzierung, Abgrenzung Baubereiche etc.).

7.1.1 Verbindlichkeit und Anwendung

Der ortsbauliche Leitplan dient als proaktives, wegleitendes Instrument der Gemeinde. Er soll aktiv im Dialog mit Grundeigentümerschaften beigezogen werden und bei den räumlichen Aufgaben der Gemeinde wie Sondernutzungsplänen und Arealentwicklungen berücksichtigt werden.

Damit der ortsbauliche Leitplan seine Aktualität und damit seine Relevanz beibehält, ist dieser entsprechend der laufenden Entwicklung der Gemeinde nachzuführen.

Der wegleitende Charakter und der Umgang mit dem Instrument wird im Gemeinderichtplan als genereller Beschluss festgesetzt.

7.1.2 Ortsbauliche Leitlinien

Einleitend wurden bereits die im ortsbaulichen Leitbild behandelten Themen in Kürze zusammengefasst. Nachfolgend werden diese Inhalte beschrieben. Dabei wird auf räumlich konkrete Aussagen verzichtet, da diese zum einen bereits im Grundsatz mit dem vorhergehenden Zukunftsbild und dem Entwicklungskonzept erläutert wurden und der Leitplan zum anderen weitestgehend selbsterklärend ist.

Öffentlicher Aussenraum

Der ortsbauliche Leitplan unterteilt den öffentlichen Aussenraum in die folgenden Kategorien:

- Der öffentliche Freiraum mit *Zentrumscharakter* befindet sich in den stark frequentierten Freiräumen der Zentrumsgebiete, welche unter anderem durch einen hohen Anteil publikumsorientierter Nutzungen in den angrenzenden Erdgeschossen bespielt werden.
- Der öffentliche Aussenraum von *übergeordneter Bedeutung* wird wichtigen Freiräumen von öffentlichen Nutzungen sowie den Strassenräumen wichtiger Strassenachsen zugewiesen.
- Der öffentliche Aussenraum von *lokaler Bedeutung* bzw. der halböffentliche Aussenraum umfasst die wichtigsten Erschliessungsstrassen in Quartieren sowie rückwärtige Freiflächen von struktureller Bedeutung.



Zentrumscharakter



Übergeordnete Bedeutung



Lokale Bedeutung

Fotos Freiraumtypen
gemäss Legende orts-
baulicher Leitplan
Aufnahmen Gemeinde /
Eigene Aufnahmen

Grünstrukturen

Grünstrukturen nehmen eine Vielzahl von Funktionen ein und verfügen dadurch über verschiedenste Ausprägungen.

Im ortsbaulichen Leitplan werden zum einen Flächen für reine Grünflächen dargestellt, wobei zwischen üppigeren Grünflächen wie *Garten- und Parkanlagen* aber auch besonders biodivers gestalteten *Böschungen und Uferbestockungen*, *Sport- und Freizeitanlagen* und dem generellen *Siedlungsgrün* unterschieden wird.

Ergänzend kennzeichnen überlagernde Schraffuren Siedlungsteile mit besonders struktureicher Durchgrünung (Baumvolumen, Sträucher, naturnahe Wiesen, Gärten) sowie siedlungsgliedernde Freiräume mit einem hohen Grünanteil, die erhalten und gepflegt werden sollen.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil des Siedlungsgrüns sowie auch ein wertvolles Gestaltungselement stellt der Baumbestand dar. Im ortsbaulichen Leitplan sind der wichtigste Baumbestand sowie neue Baumpflanzungen dargestellt. Insbesondere bei den Baumpflanzungen gilt es zu beachten, dass es in erster Linie um die erzeugte Wirkung und nicht die exakten Baumstandorte geht.



Siedlungsgrün



Garten- / Parkanlagen



Böschungen, Uferbestockungen

Fotos Grünstrukturen
gemäss Legende orts-
baulicher Leitplan
Eigene Aufnahmen



Strukturreiche Durchgrünung



Sport- und Freizeitanlagen

Weitere ortsbauliche Elemente

Die Qualität des Orts- und Landschaftsbildes setzt sich aus einer Vielzahl von klein- und grossräumigen Gestaltungselementen zusammen. Der ortsbauliche Leitplan nimmt diese Elemente auf und schärft damit die bestehenden und angestrebten räumlichen Qualitäten.

Darunter fallen markante *landschaftliche Raumkanten*, welche das Erscheinungsbild prägen und ein wichtiges Identifikationsmerkmal der Gemeinde darstellen. Diese *landschaftlichen Raumkanten* sind durch eine sorgfältige Abstimmung zukünftiger Entwicklungen zu wahren.

Sichtbezüge und *Aussichtslagen* machen die Landschafts- und Siedlungsstrukturen sowie die topografischen Gegebenheiten sichtbar und stärken somit die räumliche Lesbarkeit einer

Gemeinde. Der ortsbauliche Leitplan nimmt diese wichtigen «Durch- und Weitblicke» zwecks deren Erhaltung auf.



Aussichtslage



Bauliche Raumkante



Landschaftliche Raumkante

Fotos weitere ortsbauliche Elemente
Eigene Aufnahmen

Im ortsbaulichen Leitplan werden neben den geltenden Kulturobjekten auch weitere erhaltenswerte Baustrukturen festgehalten, welche sich aus der Auseinandersetzung mit dem Ort ergeben haben und teilweise der Zone für «einheitliche Bauweise» des Zonenplans Schutz respektive den ISOS-Gebieten mit dem Erhaltungsziel B (Strukturschutz) entsprechen. In diesen Gebieten ist ein besonders behutsamer Umgang mit dem Bestand angezeigt.

Auf einer geringeren Massstabsebene definiert der Plan für einzelne Gebäude oder ganze Strassenrandabschlüsse wichtige bauliche Raumkanten, welche den öffentlichen Raum fassen und eine gute räumliche Wirkung erzeugen.

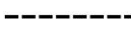
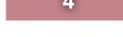
7.1.3 Berücksichtigte Studien / Sondernutzungspläne

Folgende Studien und Sondernutzungspläne wurden aufgrund ihrer Relevanz im ortsbaulichen Leitplan berücksichtigt bzw. übernommen:

- | | |
|--|---|
| 1. Teilrichtplan Bahnhof / Richtprojekt | 5. QP Mühlestrasse II |
| 2. ÜP Casinopark / Wyburg - Sonnegg | 6. QP Schloss |
| 3. QP Hölzli Süd /QP Hölzli Nord | 7. QP Nordhalden |
| 4. Entwicklungskonzept Glatthal /
Cilanderstrasse | 8. Machbarkeitsstudie Egg-/Sonneggstrasse |





	Öffentlicher Aussenraum, Zentrumscharakter		Aussichtslage / Aussichtspunkt
	Öffentlicher Aussenraum, übergeordnete Bedeutung		Siedlungsrand
	Öffentlicher Aussenraum, lokale Bedeutung		Bestockte Flächen, Wald
	Wichtige Quartierstrukturen		Landwirtschaftsgebiet
	Wichtiger Verkehrsknoten / Adressierung		Gewässer
	Ortseingang		Kulturobjekt kommunal
	Wegverbindung sicherstellen		Wichtige öffentliche Infrastrukturbauwerke, Schule
	Wichtige bauliche Raumkante		Erhaltenswerte Baustrukturen
	Begrenzungslinie		Kerngebiet
	Bauten projektiert / Studienresultate		Wohn- und Mischgebiet mit niedriger Dichte
	Landschaftliche Raumkante		Wohn- und Mischgebiet mit mittlerer Dichte
	Siedlungsgrün		Wohn- und Mischgebiet mit hoher Dichte
	Garten- und Parkanlagen		Arbeitsplatzgebiet
	Böschungen, Uferbestockung		Keine Strategie
	Sport- und Freizeitanlagen		Erhalten
	Siedlung mit besonders struktureicher Durchgrünung		Aufwerten
	Siedlungsgliedernde Freiräume mit hohem Grünanteil		Weiterentwickeln
	Baum, Baumgruppe, Baumreihe bestehend		Umstrukturieren
	Baum, Baumgruppe, Baumreihe neu		Überbauen bislang unüberbautes Gebiet
	Sichtbezug freihalten		Offene Problemstellungen / Entwicklungshemmnisse

7.1.4 Strategien

Im ortsbaulichen Leitplan werden die ortsbaulichen Leitlinien mit den für die jeweiligen Gebiete vorgesehenen Strategieansätzen überlagert.

Siedlungsentwicklung nach innen kann mittels verschiedener Strategieansätze erreicht werden. Dabei ist ein breites Spektrum denkbar: Vom behutsamen Umgang mit bestehenden Strukturen und Berücksichtigung bestehender Qualitäten (z. B. Ortsbildschutz) bis hin zur Umstrukturierung von Arealen oder Neuentwicklung auf unbebauten Flächen. Nachfolgend sind die angewendeten Strategieansätze erläutert, welche auf der kantonalen Arbeitshilfe¹⁶ basieren und ergänzt wurde.

0 - Keine Strategie

Mit keiner Strategie versehen werden Neubaugebiete, in welchen während des betrachteten Planungshorizonts keine Entwicklung absehbar ist und auf welche sich auch die Strategie «Erhalten» nicht anwenden lässt.

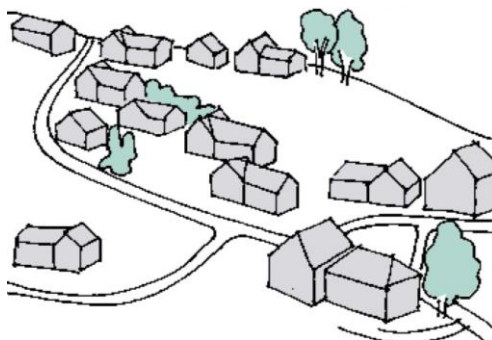
“Innenentwicklung im Siedlungsgebiet”, Arbeitshilfe für die kommunale Nutzungsplanung

Kanton AR, 2019

1 - Erhalten

Mit der Strategie «Erhalten» liegt der Fokus bei einer Siedlungsentwicklung, anhand welcher die Qualität des Ortbildes erhalten bleibt oder verbessert wird.

Es wird keine höhere Anzahl von Wohnungen und Einwohner/-innen angestrebt.



2 - Aufwerten

Bei der Strategie «Aufwerten» wird die bestehende Bausubstanz mehrheitlich beibehalten und auf den vorhandenen Qualitäten aufgebaut. Dabei sind neue Bauvolumen sorgfältig in den Bestand zu integrieren.

Es besteht auch Potenzial für eine moderate Erhöhung der Raumnutzerdichte. Dieses ist primär durch das Schaffen von neuen Wohnungen zu erreichen (anstatt einer reinen baulichen Verdichtung).

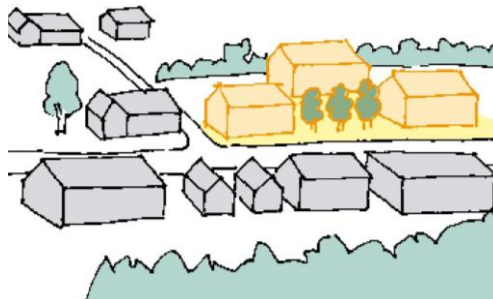


¹⁶ Innenentwicklung im Siedlungsgebiet, Arbeitshilfe für die kommunale Nutzungsplanung, Kanton Appenzell Ausserrhoden

3 - Weiterentwickeln

Die Strategie «Weiterentwickeln» wird für weitgehend überbaute Gebiete angewandt, welche allerdings noch grosse Innenentwicklungspotenziale aufweisen.

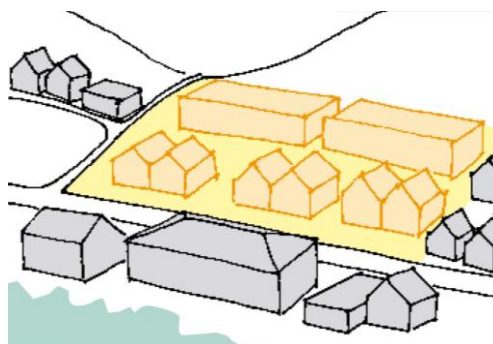
Aufgrund von tiefgreifenden Massnahmen können bauliche Strukturen, Freiräume und Erschliessungsanlagen freier geregelt werden als in anderen Gebieten.



4 - Umstrukturieren

Bei der Überbauung eines Gebiets wird dieses grundlegend erneuert, wodurch eine grosse planerische Freiheit besteht.

Als geeignetes Instrument wird eine Testplanung empfohlen.



5 - Überbauen bislang unbebautes Gebiet

Bei der Überbauung eines bislang unbebauten Gebiets besteht eine grosse planerische Freiheit.

Bei Neubaugebieten ist auf die Ortsbauliche und landschaftliche Eingliederung sowie auf die Erschliessung ein besonderes Augenmerk zu legen.

* - Offene Problemstellungen

Der Zusatz «*» markiert offene Problemstellungen wie beispielsweise Gebiete mit erheblicher Hochwassergefährdung, welche von zentraler Bedeutung für die Entwicklung des Gebiets und somit vorgängig zu klären sind.

7.1.5 Exkurs Prämisse Kurzumfahrung Wilen

Im Rahmen der Korridorstudie N25, welche Ende 2024 abgeschlossen wurde, wurden verschiedene Varianten für eine Umfahrung Herisau untersucht. Als bevorzugte Lösung wurde die «Kurzumfahrung Wilen» mit einem rund 800 Meter langen Tunnel zwischen der Langelen- und Industriestrasse mit Anschluss an die Poststrasse identifiziert. Diese Variante bietet das beste Wirksamkeits-Kosten-Verhältnis. Mit der Kurzumfahrung können die verkehrlichen Probleme im Quartier Wilen gelöst werden ohne zusätzlichen Verkehr zu generieren.

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Kurzumfahrung aus ortsbaulicher Sicht in Kürze aufgezeigt:



Im **Gebiet Gütli** (Potenzialgebiet Nr. 18) muss die Entwicklung mit dem Verlauf der Umfahrungsstrasse abgestimmt werden (Entwicklungshemmnis). Mit der Erstellung der Kurzumfahrung kann das Gebiet aber auch verkehrlich besser erschlossen werden.

Ausschnitt ortsbaulicher Leitplan

Für das **Quartier Wilen** (inkl. Potenzialgebiet Nr. 14) ergeben sich durch die Verkehrsentslastung neue Entwicklungsmöglichkeiten sowie eine Aufwertung des Siedlungsraums. Dies trägt zur Stärkung des Quartiers und zur Verbesserung der Lebensqualität bei.

Im **Gebiet Kuhn Champignon** (Potenzialgebiet Nr. 26) muss die Entwicklung mit dem Verlauf der Umfahrungsstrasse abgestimmt werden (Entwicklungshemmnis).

Die Kurzumfahrung Wilen ist mit dem räumlichen Leitbild und dem ortsbaulichen Leitplan von Herisau grundsätzlich vereinbar, sofern die notwendigen Abstimmungen in den erwähnten Potenzialgebieten Nrn. 18 und 26 erfolgen.

Sie bietet ein deutliches Aufwertungspotenzial für das Quartier Wilen, welches heute eines der am stärksten vom Verkehr belasteten Gebiete der Gemeinde darstellt. Durch die Verkehrsentslastung entlang der Alpsteinstrasse entstehen neue Entwicklungsperspektiven mit zusätzlichen Innenentwicklungspotenzialen sowie Möglichkeiten zur Stärkung der Quartiersidentität. Entlang der Alpsteinstrasse eröffnen sich neue Gestaltungsmöglichkeiten für den Strassenraum, wodurch die Aufenthaltsqualität weiter verbessert werden kann.

Für die übrigen Teile der Gemeinde sind durch die Kurzumfahrung Wilen keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.

7.2 Roadmap Innenentwicklungsstrategie

Gemäss dem Entwicklungskonzept 2050 wird ein Grossteil des angestrebten Bevölkerungswachstums durch Innenentwicklungsmassnahmen innerhalb der ausgeschiedenen strategischen Potenzialflächen und durch die Mobilisierung von Bauzonenreserven ermöglicht.

Während Siedlungsentwicklung nach innen auch als Selbstläufer erfolgt, werden in der Regel aufgrund der komplexen bestehenden Strukturen konkrete Massnahmen erforderlich sein, um die angestrebten Resultate zu erlangen.

Hierzu wird eine «Roadmap Innenentwicklungsstrategie» benötigt, welche in diesem Kapitel erläutert wird. Die Roadmap besteht aus einem Zeitplan und einer Massnahmentabelle.

7.2.1 Zeitplan

Der Zeitplan unterscheidet zwischen kurz- und mittelfristigen Strategiegebieten, welche innerhalb des Nutzungsplanungshorizonts (15 Jahre) liegen sowie langfristigen Strategiegebieten, welche in den Richtplanungshorizont (25 Jahre) fallen. Die Entwicklung der Potenzialgebiete wurde unter Berücksichtigung der Ressourcen der Gemeinde, der notwendigen Vorabklärungen und den benötigten Kapazitäten zeitlich etappiert.

Zudem wurden die Potenzialgebiete aufgrund ihrer Wichtigkeit für die räumliche Entwicklung der Gemeinde und den vorhandenen Kapazitäten mit einer Priorisierung versehen, welche es der Gemeinde weiter erlaubt, ihre personellen und finanziellen Ressourcen gezielt einzusetzen.

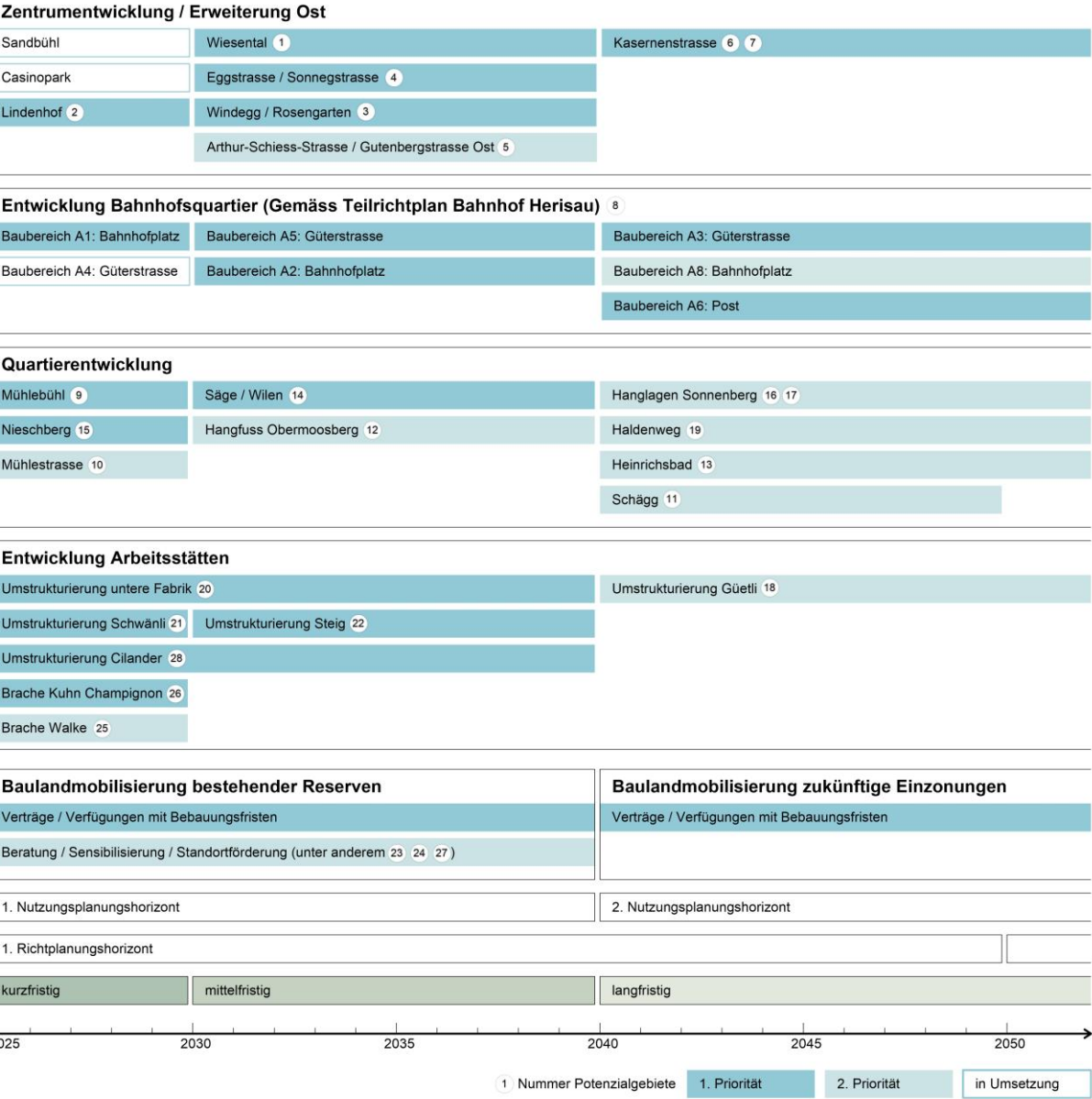
Die Potenzialgebiete sind in folgende Massnahmenpakete eingeteilt:

- Zentrumsentwicklung inkl. Erweiterung Ost
- Entwicklung Bahnhofsquartier
- Quartierentwicklung
- Entwicklung Arbeitsstätten
- Baulandmobilisierung

Diese Gruppierung soll der besseren Übersicht dienen und eine ausgeglichene Siedlungsentwicklung über das gesamte Gemeindegebiet gewährleisten. Hierfür ist den verschiedenen Gruppen die gleiche Priorität beizumessen.

Der Zeitplan bietet eine Leitschnur zur Umsetzung der Entwicklungsgebiete. Abweichungen werden aufgrund von externen Einflüssen unvermeidlich sein. Die erstellte Übersicht soll aber auch dabei behilflich sein, entsprechend zu reagieren.

Roadmap Innenentwicklung (Zeitplan und Prioritäten)



7.2.2 Massnahmenplan Potenzialgebiete

Für jedes Potenzialgebiet wurden im Entwicklungskonzept bereits die Ausgangslage mit den Entwicklungszielen erfasst. Nachfolgend werden die planerischen Schritte zur Aktivierung der betroffenen Gebiete definiert.

Nr.	Bezeichnung	Massnahmen	Planungshorizont
1	Wiesental	- Abhängigkeit: Studie Hochwasserschutz und Vorgehensentscheid (Sanierung ja / nein) - Abhängigkeit: Variantenentscheid Verlegung Brühlbach (Gewässerraum ja / nein) - Gespräche Grundeigentümerschaften - Vertrag zwecks Baulandmobilisierung - Varianzverfahren auf Grundlage ortsbaulicher Leitplan und Erkenntnisse Hochwassersanierung - Überprüfung rechtskräftige Zonierung - Ersatz Sondernutzungsplan - Koordination mit BGK Bahnhofstrasse	mittelfristig
2	Lindenhof	- Umzonung in Kernzone im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision - Belegung mit Sondernutzungsplanpflicht im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision - Varianzverfahren (Investorenwettbewerb) - Sondernutzungsplan	kurzfristig
3	Windegg / Rosengarten	- Gespräche Grundeigentümerschaften - Hausanalyse - Varianzverfahren - Technische Überprüfung Denkmalpflege der Kulturobjekte	mittelfristig
4	Eggstrasse / Sonneggstrasse	- Gespräche Grundeigentümerschaften - Vertrag zwecks Baulandmobilisierung - Varianzverfahren auf Grundlage ortsbaulicher Leitplan und Machbarkeitsstudie - Sondernutzungsplan	mittelfristig
5	Arthur-Schiess-Strasse / Gutenbergstrasse	- Gespräche Grundeigentümerschaften - Bebauungskonzept - Optional: Sondernutzungsplan (Erhöhung Geschossigkeit)	langfristig
6/7	Kaser-nenstrasse	- Vorbereitungsarbeiten für langfristige Entwicklung - Gespräche Grundeigentümerschaften - Entwicklungsvorstellungen schärfen - Einbezug Quartier über partizipativen Prozess - Absichtserklärung Grundeigentümer und Gemeinde - Koordination BGK Kasernenstrasse	langfristig

Nr.	Bezeichnung	Massnahmen	Planungshorizont
8	Bahnhofgebiet	- Diverse Varianzverfahren auf Basis Teilrichtplan Bahnhof Herisau und ortsbaulicher Leitplan - Anpassung Nutzungsmix im Teilrichtplan Bahnhof Herisau zugunsten der Wohnnutzung (Mehrheit Gewerbenutzung bleibt erhalten) - Diverse Sondernutzungspläne	kurz- bis langfristig
9	Mühlebühl	- Umzonung in Mischzone im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision - Belegung mit Sondernutzungsplanpflicht im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision - Bebauungskonzept oder Varianzverfahren auf Basis ortsbaulicher Leitplan - Sondernutzungsplan	kurzfristig
10	Mühlestrasse	- Gespräche Grundeigentümerschaften - Investorenwettbewerb - Optional: Sondernutzungsplan	kurzfristig
11	Schägg	- Vorbereitungsarbeiten für langfristige Entwicklung - Gespräche Grundeigentümerschaften	langfristig
12	Hangfuss Moosberg	- Gespräche Grundeigentümerschaften - Begradigung Wohnzone (kleine Umzonung) im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision - Landumlegung / Bereinigung Parzellengrenzen - Bei Baubewilligungen Berücksichtigung ortsbaulicher Leitplan und Durchlüftung	mittelfristig
13	Heinrichsbad	- Vorbereitungsarbeiten für langfristige Entwicklung - Gespräche Grundeigentümerschaften - Entwicklungsvorstellungen schärfen - Frühzeitige Aufnahme / Förderung Anfragen kleiner Detailhändler, Bäckereien, Kaffees etc. - Koordination BGK Kasernenstrasse	langfristig
14	Säge/Wilen	- Abhängigkeit: Ergebnis Korridorstudie N25 - Überprüfung der Zonierung im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision - Belegung mit Sondernutzungsplanpflicht zum Zweck der Erneuerung im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision - Öffentliche Partizipation für Quartierentwicklung - Erneuerungsplan im Quartierzentrum / Entlang Alpsteinstrasse auf Grundlage ortsbaulicher Leitlinienplan - Betriebs- und Gestaltungskonzept Alpsteinstrasse auf Grundlage städtebaulicher Leitlinienplan - Prüfung Verlegung Bahnhofstestelle «Herisau Wilen» Richtung Nordwesten	mittelfristig

Nr.	Bezeichnung	Massnahmen	Planungshorizont
15	Nieschberg	- Umzonung in Wohn- Gewerbezone im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision - Vertrag zwecks Baulandmobilisierung	kurzfristig
16	Rondelle	- Kurz- und mittelfristig kein Handlungsbedarf	langfristig
17	Sonnenberg Süd	- Kurz- und mittelfristig kein Handlungsbedarf	langfristig
18	Güetli	- Vorbereitungsarbeiten für langfristige Entwicklung - Gespräche Grundeigentümerschaften - Abstimmung mit Kurzumfahrung Wilen - Entwicklungsvorstellungen schärfen - Frühzeitige Sammlung von Interessenten Gewerbeentwicklung - Prüfung Mindestanteil Gewerbenutzung im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision	langfristig
19	Haldenweg	- Kurz- und mittelfristig kein Handlungsbedarf	langfristig
20	Untere Fabrik	- Gespräch Grundeigentümerschaften und Gewerbebetriebe - Belegung mit Sondernutzungsplanpflicht im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision - Aktualisierung und Umsetzung Wasserbauprojekt Sanierung und ökologische Aufwertung Glatt - Durchführung einer Erschliessungsstudie basierend auf räumlichem Leitbild / Ortsbaulicher Leitplan - Varianzverfahren auf Basis Ortsbaulicher Leitplan / Wasserbauprojekt und Erschliessungsstudie - Sondernutzungsplan - Aktive Standortförderung Arbeitsstätten Glatttal	kurz- bis mittelfristig
21	Schwänli	- Umsetzung Entwicklungskonzept gemäss Absichtserklärung - Prüfung Abzonung im nordwestlichen Teilbereich im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision - Prüfung Nutzungseinschränkung Detailhandel im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision - Optional: Sondernutzungsplan - Aktive Standortförderung Arbeitsstätten Glatttal	kurzfristig

22	Steig	- Gespräche Grundeigentümerschaften - Umzonung in Gewerbezone im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision - Belegung mit Sondernutzungsplanpflicht zum Zweck der Erneuerung im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision - Vertrag zwecks Baulandmobilisierung - Varianzverfahren auf Basis ortsbaulicher Leitplan - Sondernutzungsplan - Aktive Standortförderung Arbeitsstätten Glatttal	mittelfristig
23	Hölzli	- Gespräche Grundeigentümerschaften und Gewerbebetreibende (Vermittlung) - Umzonung in Arbeitszone/Grünzone im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision	kurz- bis mittelfristig
24	Nordhalden	- Aktive Standortförderung - Umsetzung rechtskräftiger Sondernutzungsplan	kurz- bis mittelfristig
25	Walke	- Behebung Hochwasserdefizit - Klärung Verlauf Walkebach / Festlegung Gewässerraum - aktive Standortförderung	kurzfristig
26	Kuhn Champignon	- Weiterentwicklung Arealentwicklung Alpsteinstrasse - Säge und Abstimmung mit der Gemeinde - Abstimmung mit Kurzumfahrung Herisau	kurzfristig
27	Alpsteinstrasse	- Abhängigkeit: Ergebnis Korridorstudie N25 - Gespräch Grundeigentümerschaften und Gewerbebetriebe - aktive Standortförderung Arbeitsstätten	kurz- bis mittelfristig
28	Cilander	- Gespräch Grundeigentümerschaften und Gewerbebetriebe - Belegung mit Sondernutzungsplanpflicht im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision - Aktualisierung und Umsetzung Wasserbauprojekt Sanierung und ökologische Aufwertung Glatt - Durchführung einer Erschliessungsstudie basierend auf räumlichem Leitbild / ortsbaulicher Leitplan - Varianzverfahren auf Basis ortsbaulicher Leitplan / Wasserbauprojekt und Erschliessungsstudie - Sondernutzungsplan - Aktive Standortförderung Arbeitsstätten Glatttal	kurz- bis mittelfristig

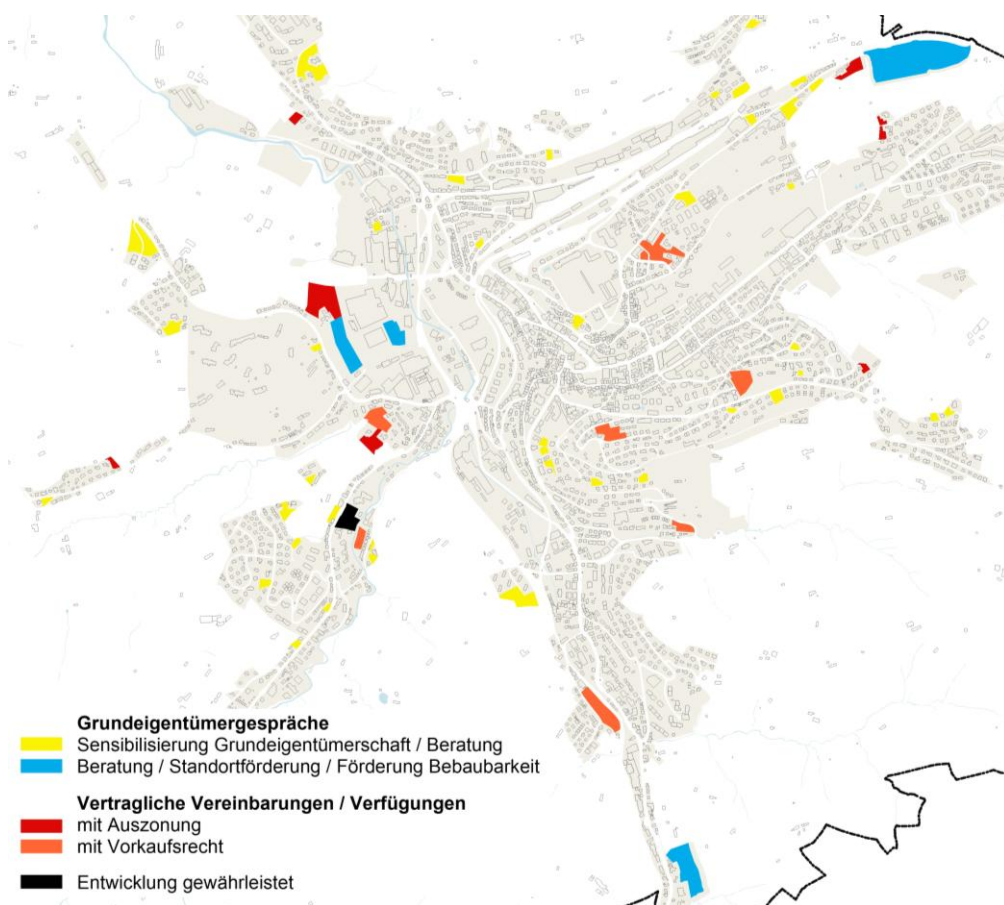
7.2.3 Baulandmobilisierung

Ein weiterer, wichtiger Bestandteil zur Erreichung der Wachstumsziele, ist die Mobilisierung der bestehenden Baulandreserven. In Abhängigkeit von der Lage und den vorhandenen Kapazitäten bzw. der Wichtigkeit für die räumliche Entwicklung der Gemeinde werden unterschiedliche Vorgehensweisen vorgeschlagen:

Bei grösseren Baulandreserven in den WMK-Gebieten, welche für die Entwicklung der Gemeinde von zentraler Bedeutung sind, ist auf vertragliche Vereinbarungen oder Verfügungen zurückzugreifen. Bei einer Nichtbebauung soll sich dabei die Gemeinde das Vorkaufsrecht sichern. Umstrittene, schlecht geeignete Baulandreserven sollen hingegen als Konsequenz einer Nichtbebauung einer Nichtbauzone oder Grünzone zugewiesen werden.

Bei den übrigen Baulandreserven in den WMK-Gebieten wird auf die Sensibilisierung der Grundeigentümerschaften gesetzt. Dazu gehört auch die Information über den Umstand, dass bestehende Baulandreserven innert 15 Jahren zu überbauen sind und der Gemeinde Optionen zu Baulandmobilisierung zur Verfügung stehen würden.

Bei Baulandreserven in Arbeitszonen sind häufig nicht die Grundeigentümerschaften die primäre Ursache für eine Nichtbebauung, sondern fehlende Möglichkeiten oder fehlender Bedarf. Hier soll die Gemeinde weitergehen und aktiv Unterstützung anbieten und vermitteln – bzw. mittels Standortförderung wo möglich Abhilfe schaffen.

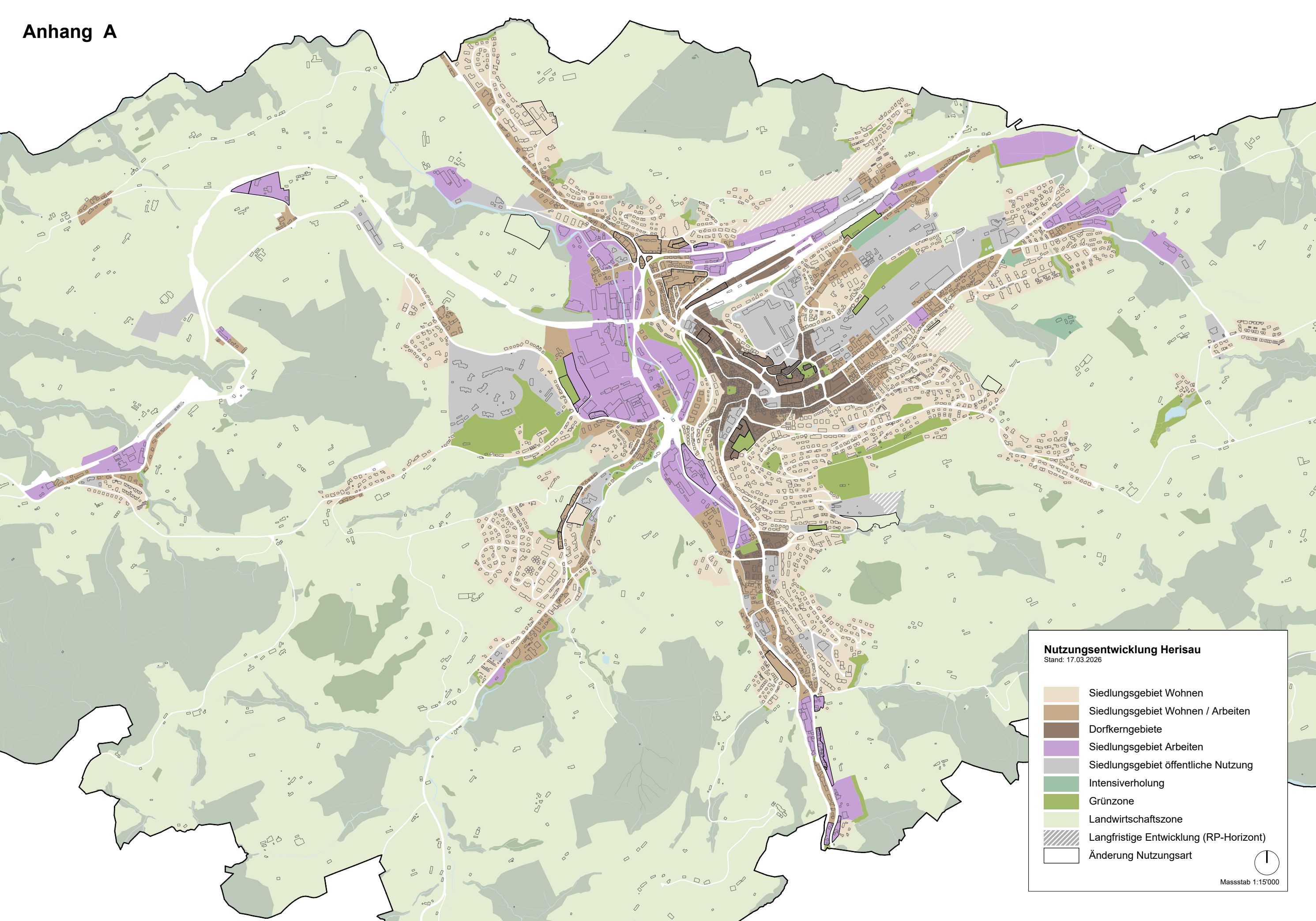


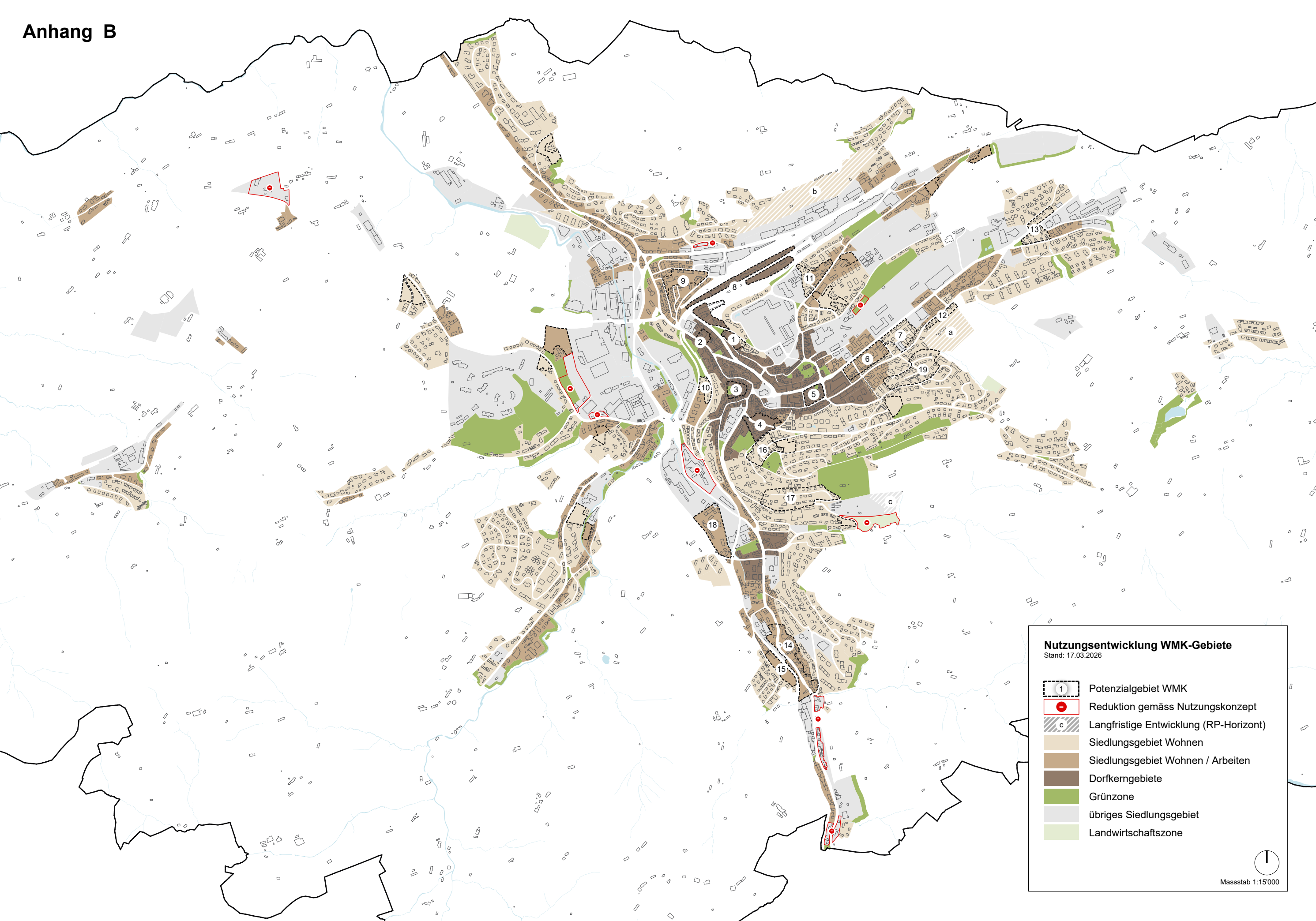
Baulandmobilisierung

Eigene Darstellung auf Grundlage AV-Daten

IV ANHANG

- A Nutzungsentwicklung gesamt
- B Nutzungsentwicklung Wohn-, Misch- und Kernnutzung
- C Nutzungsentwicklung Arbeitsnutzung
- D Beurteilung Eignung Erweiterungsflächen
- E Übersichtsplan Erweiterungsflächen Arbeitsnutzung

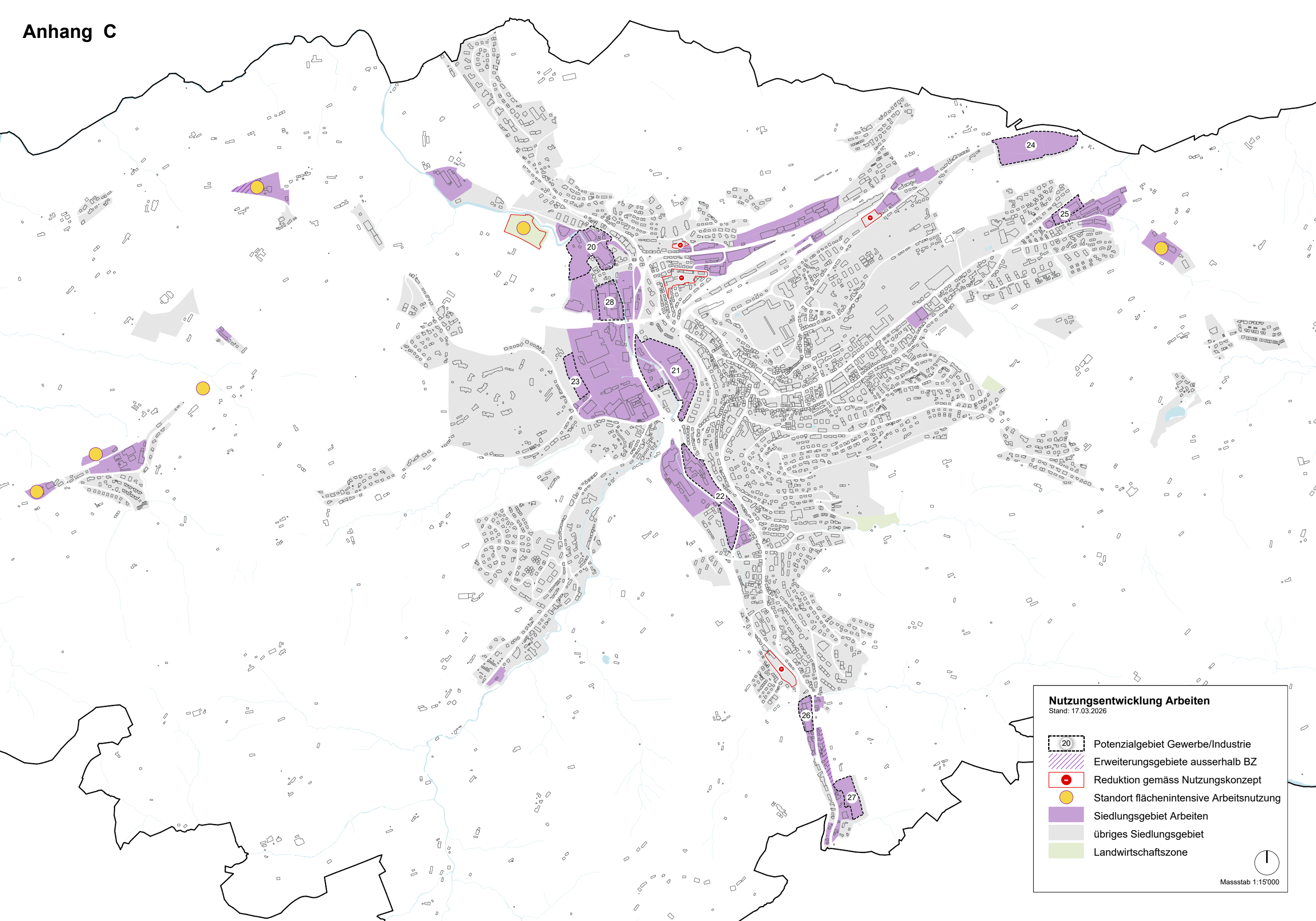




Nutzungsentwicklung WMK-Gebiete
Stand: 17.03.2026

	Potenzialgebiet WMK
	Reduktion gemäss Nutzungskonzept
	Langfristige Entwicklung (RP-Horizont)
	Siedlungsgebiet Wohnen
	Siedlungsgebiet Wohnen / Arbeiten
	Dorfkerngebiete
	Grünzone
	übriges Siedlungsgebiet
	Landwirtschaftszone

Massstab 1:15'000



Nutzungsentwicklung Arbeiten

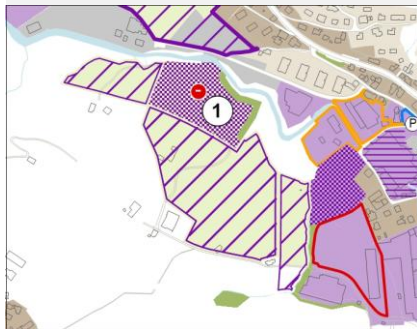
Stand: 17.03.2026

- Potenzialgebiet Gewerbe/Industrie
- Erweiterungsgebiete ausserhalb BZ
- Reduktion gemäss Nutzungskonzept
- Standort flächenintensive Arbeitsnutzung
- Siedlungsgebiet Arbeiten
- übriges Siedlungsgebiet
- Landwirtschaftszone

1 Bewertung Reserven- und Erweiterungsgebiete Gewerbenutzung

1 - Bachwis

Aussenreserve



Fläche: 16'000 m²
 Zonierung: I5
 Genehmigung: 1995
 Parzellenstruktur: Einzelparzelle
 ÖV-Güteklasse: C

Erschliessungsstand / Verfügbarkeit

Stand der Überbauung: Nicht überbaut
 Stand der Baureife: Längerfristig baureif
 Stand der Erschliessung: Nicht erschlossen
 Einschätzung Verfügbarkeit: ...

Eignung Raumplanung

Erschliessung Umweltverbund ☐ ☐ ☐

In Fusswegdistanz zu einer Bushaltestelle, jedoch generell schlechte Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in nächster Nähe.

Erschliessung MIV ☐ ☐ ☐

Erschliessungsstrasse heute für eine Gewerbenutzung unzureichend. Enge Groberschliessung insbesondere im Bereich der Tobelackerstrasse, Erschliessung Areal über eine schmale Brücke. Neue Erschliessung erforderlich, dies auch in Abstimmung mit dem Areal untere Fabrik.

Bebaubarkeit ☐ ☐ ☐

Aufgrund topografischer Verhältnisse nicht die ideale Ausgangslage für grössere Baukörper der Gewerbenutzung. Jedoch kein übermässiges Gelände und eine grossflächige Parzellenstruktur.

Bewertung städtebauliche Aspekte

- Glatt bildet eine ablesbare Siedlungsgrenze, die durchbrochen würde.
- Beschädigung intakter Landschaftskammer und Schaffen einer fragmentarischen Siedlung

Bewertung landschaftliche Aspekte

Landschaftsbild ☐ ☐ ☐

Zusammen mit Tüfi, offene durch Wälder gerahmte Landschaftskammer an der Glatt. Aufgrund topografischer Verhältnisse und Vegetationsstruktur wertvolles Landschaftsbild ohne relevante Störungen mit Bezug zum Säntis/Alpstein. Ein Gewerbegebiet mit grossen Baukörpern würde das intakte Landschaftsbild südlich der Gossauerstrasse stark beeinträchtigen.

Klima ☐ ☐ ☐

Gebiet ist Teil der Kaltluftquelle Glattraum. Grosse Gebäudekörper in Flussnähe behindern den Kaltluftstrom und führen zu mehr Warmluftproduktion.

Ökologische Vernetzung ☐ ☐ ☐

Glattraum ist wichtige Längsvernetzungsachse. Industriegebiet in direktem Umfeld und Brückenüberfahrt führt zu Störungen der Funktion.

Naherholung ☐ ☐ ☐

Wanderwege im Gebiet Hölzli verlieren an Attraktivität.

Relevante Rahmenbedingungen

- Gewässerraum/ ökologische Funktion Längs-Vernetzung
- Klima Kaltluftstrom
- Wanderwege

Weitere Bemerkungen

Grossflächige Bauzonenreserve am Fusse des unverbauten Nordhangs im Bachwis.

Notwendige Massnahmen

- Verlangt nach neuer Erschliessung durch «Untere Fabrik»
- Ausbau Zufahrt über Brücke
- Hoher Aufwand, fragliche Akzeptanz, schlechtes Kosten/Nutzen-Verhältnis

Handlungsempfehlung

- Auszonung in die Landwirtschaftszone
- Grenzt am Hangfuss an Wald und Gewässer
- Geringe Gefährdung durch Wasser am Hangfuss

2 - Bachwis**Erweiterungsgebiet**

Fläche: 45'000 m²
 Zonierung: ÜG
 Genehmigung: 1995
 Parzellenstruktur: Mittel-Grossflächig
 ÖV-Güteklasse: C / keine

Erschliessungsstand / Verfügbarkeit

Stand der Überbauung: Nicht überbaut
 Stand der Baureife: Nicht baureif
 Stand der Erschliessung: Nicht erschlossen
 Einschätzung Verfügbarkeit: ...

Eignung Raumplanung

Erschliessung Umweltverbund ☐ ☐ ☐
Schlechte Erschliessung durch öffentlichen Verkehr und fehlende Nahversorgung.

Erschliessung MIV ☐ ☐ ☐
Keine Erschliessung bestehend, Erschliessungsrichtung in Abhängigkeit mit Entwicklung der angrenzenden Gebiete (Bachwis/untere Fabrik, Hölzli)

Bebaubarkeit ☐ ☐ ☐
Aufgrund topografischer Verhältnisse nicht die ideale Ausgangslage für grössere Baukörper der Gewerbenutzung. Jedoch kein übermässiges Gelände und eine grossflächige Parzellenstruktur.

Bewertung städtebauliche Aspekte

- Keine typische Situation für industrielle Ansiedlung.
- Ungünstige Topographie
- Beschädigung des Orts- und Landschaftsbildes bei Ortseinfahrt Gossauerstrasse
- Image Appenzellerland!

Bewertung landschaftliche Aspekte

Landschaftsbild ☐ ☐ ☐
Zusammen mit Tüfi, offene durch Wälder gerahmte Landschaftskammer am Hang mit einzelnen Höfen Aufgrund topografischer Verhältnisse, Vegetationsstruktur und Landwirtschaftsgebäuden wertvolles Landschaftsbild ohne relevante Störungen mit Bezug zum Säntis/Alpstein. Ein Gewerbegebiet mit grossen Baukörpern würde das intakte Landschaftsbild südlich der Hügellandschaft stark beeinträchtigen.

Klima ☐ ☐ ☐
Gebiet ist Teil der Kaltluftquelle Glattraum. Grosse Gebäudekörper in Flussnähe behindern den Kaltluftstrom und führen zu mehr Warmluftproduktion.

Ökologische Vernetzung ☐ ☐ ☐
Glattraum ist wichtige Längsnetzungsachse. Industriegebiet in direktem Umfeld und Brückenüberfahrt führt zu Störungen der Funktion.

Naherholung ☐ ☐ ☐
Wanderwege im Gebiet Hölzli verlieren an Attraktivität.

Relevante Rahmenbedingungen

- Waldabstand
- Wanderwege

Weitere Bemerkungen**Notwendige Massnahmen**

- Verlangt nach neuer Erschliessung durch «Untere Fabrik»
- Ausbau Zufahrt über Brücke
- Lange Zufahrt ab HVS
- Hoher Aufwand, fragliche Akzeptanz, schlechtes Kosten/Nutzen-Verhältnis
- Nachweis landschaftliche Einpassung

Handlungsempfehlung

- Zuweisung in Landwirtschaftszone

3 - Hölzli**Erweiterungsgebiet**

Fläche: 11'000 m²
 Zonierung: ÜG/LW
 Genehmigung: 1995
 Parzellenstruktur: Mittel-Grossflächig
 ÖV-Güteklasse: B

Erschliessungsstand / Verfügbarkeit

Stand der Überbauung: Nicht überbaut
 Stand der Baureife: -
 Stand der Erschliessung: Groberschliessung
 Einschätzung Verfügbarkeit: ...

Eignung Raumplanung

Erschliessung Umweltverbund

Ungenügende ÖV-Erschliessung

Erschliessung MIV

Groberschliessung bestehend (Über Hölzlistrasse). Kapazität Knoten Cilander-/Hölzlistrasse prüfen.

Bebaubarkeit

neutral

Bewertung städtebauliche Aspekte

- Könnte an bestehendes Arbeitsgebiet Hölzli angefügt werden.
- Bildung einer neuen Geländekammer, die ihrerseits durch einen neuen Gehölzstreifen gefasst ist.
- Topographie nicht ideal.

Bewertung landschaftliche Aspekte

Landschaftsbild

Zusammen mit Tüfi, offene durch Wälder gerahmte Landschaftskammer am Hang mit einzelnen Höfen. Der Abschnitt Hölzli ist dank angrenzenden Gehölzstrukturen vermindert einsehbar und daher vom Landschaftsbild her weniger sensibel. Durch Ergänzung Gehölzstruktur kann Einfluss auf Landschaftsbild reduziert werden.

Klima

Geringe Klimawirkung im Bestand

Ökologische Vernetzung

Vernetzungsachse Gewässer Nr. 19803 ist zu beachten

Naherholung

Wanderwege im Gebiet Hölzli verlieren an Attraktivität.

Relevante Rahmenbedingungen

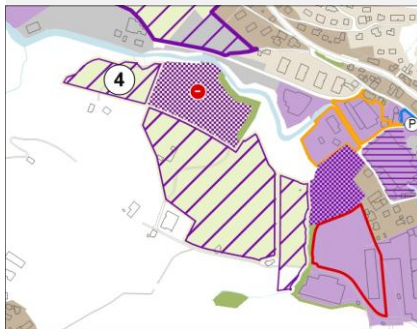
- Waldabstand
- Gewässerraum
- Wanderwege

Weitere Bemerkungen**Notwendige Massnahmen**

- Einlenksituation Hölzlistrasse in Cilanderstrasse muss überprüft werden.
- Nachweis landschaftliche Einpassung

Handlungsempfehlung

- Einzonung in Arbeitszone nur bei ausgewiesenem Bedarf und mit flankierenden gestalterischen Massnahmen / Erschöpfung geeigneter innerer Reserven

4 - Bachwis**Erweiterungsgebiet**

Fläche: 10'000 m²
 Zonierung: ÜG
 Genehmigung: 1995
 Parzellenstruktur: Einzelparzelle
 ÖV-Güteklasse: D / keine

Erschliessungsstand / Verfügbarkeit

Stand der Überbauung: Nicht überbaut
 Stand der Baureife: Nicht baureif
 Stand der Erschliessung: Nicht erschlossen
 Einschätzung Verfügbarkeit: ...

Eignung Raumplanung

Erschliessung Umweltverbund ☐ ☐ ☐
Schlechte Erschliessung durch öffentlichen Verkehr und fehlende Nahversorgung.

Erschliessung MIV ☐ ☐ ☐
Aufgrund topografischer Verhältnisse nicht die ideale Ausgangslage für grössere Baukörper der Gewerbenutzung. Jedoch kein übermässiges Gelände und eine grossflächige Parzellenstruktur.

Bebaubarkeit ☐ ☐ ☐
Einzuhaltender Waldabstand, Topografische Verhältnisse

Bewertung städtebauliche Aspekte

- Fragmentarische Besiedlung ohne Bezug zu bestehenden Arbeitsgebieten.

Bewertung landschaftliche Aspekte

Landschaftsbild ☐ ☐ ☐
Zusammen mit Tüfi, offene durch Wälder gerahmte Landschaftskammer am Hang mit einzelnen Höfen. Aufgrund topografischer Verhältnisse, Vegetationsstruktur und Landwirtschaftsgebäuden wertvolles Landschaftsbild ohne relevante Störungen mit Bezug zum Säntis/Alpstein. Ein Gewerbegebiet mit grossen Baukörpern würde das intakte Landschaftsbild südlich der Hügellandschaft stark beeinträchtigen.

Klima ☐ ☐ ☐
Gebiet ist Teil der Kaltluftquelle Glattraum. Grosse Gebäudekörper in Flussnähe behindern den Kaltluftstrom und führen zu mehr Wärmeproduktion.

Ökologische Vernetzung ☐ ☐ ☐
Glattraum ist wichtige Längsvernetzungsachse. Industriegebiet in direktem Umfeld und Brückenüberfahrt führt zu Störungen der Funktion. Die Waldstücke und das darin fliessende Gewässer sind weitere wichtige Vernetzungsachsen dieser Landschaftskammer.

Naherholung ☐ ☐ ☐
Wanderwege im Bereich Hölzli verlieren an Attraktivität.

Relevante Rahmenbedingungen

- Waldabstand
- Grenzt am Hangfuss an Wald und Gewässer
- Geringe Gefährdung durch Wasser am Hangfuss

Weitere Bemerkungen

- Teil einer intakten, unverbauten Hanglage. Bedingt neue Erschliessungsstrasse, potenzieller Konflikt Schulhaus Kreuzweg
- Im Randbereich Lage in Gewässerschutzzone S2/S3

Notwendige Massnahmen

- Verlangt nach neuer Erschliessung durch «Untere Fabrik»
- Ausbau Zufahrt über Brücke
- Lange Zufahrt ab HVS
- Hoher Aufwand, fragliche Akzeptanz, schlechtes Kosten/Nutzen-Verhältnis
- Nachweis landschaftliche Einpassung

Handlungsempfehlung

- Zuweisung in Landwirtschaftszone

5 - Bachwis**Erweiterungsgebiet**

Fläche: bis ca. 50'000 m²
 Zonierung: L / ÜG
 Genehmigung: 1995
 Parzellenstruktur: Einzelparzelle
 ÖV-Güteklasse: D

Erschliessungsstand / Verfügbarkeit

Stand der Überbauung: Nicht überbaut
 Stand der Baureife: Nicht baureif
 Stand der Erschliessung: Nicht erschlossen
 Einschätzung Verfügbarkeit: ...

Eignung Raumplanung

Erschliessung Umweltverbund ☐ ☐ ☐

Schlechte Erschliessung durch öffentlichen Verkehr und geringe Nahversorgung.

Erschliessung MIV ☐ ☐ ☐

Erschliessungsstrasse heute für eine Gewerbenutzung unzureichend. Enge Groberschliessung insbesondere im Bereich der Tobelackerstrasse. Neue Erschliessung erforderlich, dies auch in Abstimmung mit dem Areal untere Fabrik.

Bebaubarkeit ☐ ☐ ☐

In den oberen Bereichen steile Hanglage, schwierige Parzellenstruktur

Bewertung städtebauliche Aspekte

- Eine neue industrielle Besiedlung würde den einzigartigen «Auftritt» an der Geländeterrasse des Glatttals mit Sicht auf Hügellandschaft und Alpstein beschädigen. Faktor Image Appenzellerland.

Bewertung landschaftliche Aspekte

Landschaftsbild ☐ ☐ ☐

Markante offene Geländeterrasse zur Glatt. Aufgrund topografischer Verhältnisse und Vegetationsstruktur an der Glatt wertvolles Landschaftsbild ohne relevante Störungen mit Bezug zum Säntis/Alpstein. Ein Gewerbegebiet mit grossen Baukörpern würde das intakte Landschaftsbild südlich der Gossauerstrasse zerstören.

Klima ☐ ☐ ☐

Grosse Gebäudekörper in Flussnähe behindern den Kaltluftstrom und führen zu mehr Warmluftproduktion.

Ökologische Vernetzung ☐ ☐ ☐

Glattraum ist wichtige Längsnetzungsachse. Industriegebiet in direktem Umfeld führt zu Störungen der Funktion.

Naherholung ☐ ☐ ☐

Wanderweg im Gebiet Tüfi verliert an Attraktivität.

Relevante Rahmenbedingungen

- Geringe Gefährdung / Restgefährdung Wasser

Weitere Bemerkungen

Stark ansteigender Südhang, mit gut einsehbarer Ebene im Norden (prägend für Ortseingangssituation).

Notwendige Massnahmen

- Verlangt nach neuer Erschliessung durch «Untere Fabrik»
- Hoher Aufwand, fragliche Akzeptanz, schlechtes Kosten/Nutzen-Verhältnis
- Langfristige Anbindung an Gossauerstrasse

Handlungsempfehlung

Allfällige Entwicklung auf Talebene/ unteren Hangfuss beschränken -> Neue Anordnung der Bauzone prüfen oder allfällige Auszonung (Bedarf ZÖBA klären)

6 - Säge**Aussenreserve**

Fläche: 11'800 m²
 Zonierung: GE3
 Genehmigung: 1995
 Parzellenstruktur: Einzelparzelle
 ÖV-Güteklasse: C

Erschliessungsstand / Verfügbarkeit

Stand der Überbauung: nicht überbaut
 Stand der Baureife: in 5 bis 15 Jahren
 Stand der Erschliessung: erschlossen
 Einschätzung Verfügbarkeit: ...

Eignung Raumplanung

Erschliessung Umweltverbund

Erschliessung MIV

Erschliessung gewährleistet, aber in die Arealtiefe nicht gegeben.

Bebaubarkeit

Grosse Parzellenstruktur, steile topografische Verhältnisse

Relevante Rahmenbedingungen

- Mittlere Gefährdung Rutschung in Teilbereichen

Bewertung städtebauliche Aspekte

- Rund 30m Höhenunterschied zwischen Strasse und östlicher Zonen-grenze nicht geeignet für Arbeitsnutzungen. Vorbehalt: Spezifische, terrassierte und aufwändige Bauformen

Bewertung landschaftliche Aspekte

Landschaftsbild

Gut einsehbare Hanglage bei der Einfahrt nach Herisau von Süden. Der Bereich am Hangfuss ist weniger sensibel da schlechter einsehbar. Ein Gewerbegebiet mit grossen Baukörpern würde den gut einsehbaren Hang beeinträchtigen.

Klima

Gebiet ist Teil der Kaltluftquelle Bannwald. Grosse Gebäudekörper an die Alpsteinstrasse behindern den Kaltluftstrom und führen zu mehr Warmluftproduktion.

Ökologische Vernetzung

Angrenzende Waldstücke und Gehölzgruppen sind wichtige Vernetzungselemente. Die den Landschaftsraum Säge umgrenzenden Fliessgewässer Sägebach, Schluchbach und Grabsbach sind wichtige Längsnetzungsachsen.

Naherholung

Wanderweg am Hang verliert an Attraktivität.

Relevante Rahmenbedingungen

- Klima Kaltluftstrom

Weitere Bemerkungen

- Starke Hanglage
- Grundsatzentscheid schmale, strassenbegleitende Bebauung entlang Alpsteinstrasse (Verzicht Ausweitung Siedlungsgebiet).

Handlungsempfehlung

- In Bauzone (GE3) belassen.

7 - Säge 2**Erweiterungsgebiet**

Fläche: ca. 3'800 m²
 Zonierung: ÜG
 Genehmigung: 1995
 Parzellenstruktur: grossflächig
 ÖV-Güteklasse: C

Erschliessungsstand / Verfügbarkeit

Stand der Überbauung: nicht überbaut
 Stand der Baureife: nicht baureif
 Stand der Erschliessung: erschlossen durch vordere Bautiefe
 Einschätzung Verfügbarkeit: ...

Eignung Raumplanung

Erschliessung Umweltverbund

Gute Erschliessung mit ÖV, für Fussgänger nicht optimal

Erschliessung MIV

Erschliessung erfolgt über vordere Bautiefe

Bebaubarkeit

In Kombination mit vorderer Bautiefe

Bewertung städtebauliche Aspekte

- Umnutzung bestehender Grundstücke mit etwas mehr Arealtiefe kann gut funktionieren.
- Bei der Umsetzung soll erreicht werden, dass zwischen Strasse/Trottoir und Privatarealen eine deutliche Differenzierung erreicht wird.
- Erweiterung entlang der Alpsteinstrasse gegen Osten: Weglassen wegen Sägebach. Lücke tut gut im Strassenraum.

Bewertung landschaftliche Aspekte

Landschaftsbild

Gut einsehbare Hanglage bei der Einfahrt nach Herisau von Süden. Der Bereich am Hangfuss ist weniger sensibel da schlechter einsehbar. Ein Gewerbegebiet mit grossen Baukörpern würde den gut einsehbaren Hang beeinträchtigen.

Klima

Gebiet ist Teil der Kaltluftquelle Bannwald. Grosse Gebäudekörper an die Alpsteinstrasse behindern den Kaltluftstrom und führen zu mehr Warmluftproduktion.

Ökologische Vernetzung

Angrenzende Waldstücke und Gehölzgruppen sind wichtige Vernetzungselemente. Die den Landschaftsraum Säge umgrenzenden Fliessgewässer Sägebach, Schluchbach und Grabsbach sind wichtige Längsnetzungsachsen. Die Distanz zum Erweiterungsgebiet ist jedoch gross genug, dass von geringer Beeinträchtigung ausgegangen werden kann. Ev. ist Sägebach bei Neubauprojekten offen zu legen.

Naherholung

Wanderweg am Hang verliert an Attraktivität.

Relevante Rahmenbedingungen

- Gewässerraum
- Klima Kaltluftstrom

Weitere Bemerkungen

- Starke Hanglage
- Grundsatzentscheid schmale, strassenbegleitende Bebauung entlang Alpsteinstrasse (Verzicht Ausweitung Siedlungsgebiet).

Handlungsempfehlung

- Schaffung zweckmässiger Bautiefen zu Betriebserweiterungen in einer Bautiefe

8 - Schachen – Wolfenswil**Erweiterungsgebiet**

Fläche: 25'300 m²
 Zonierung: ÜG
 Genehmigung: 1995
 Parzellenstruktur: Grossflächig
 ÖV-Güteklasse: C

Erschliessungsstand / Verfügbarkeit

Stand der Überbauung: nicht überbaut
 Stand der Baureife: nicht baureif
 Stand der Erschliessung: teilweise erschlossen
 Einschätzung Verfügbarkeit: ...

Eignung Raumplanung

Erschliessung Umweltverbund ☐ ☐ ☐

Lage Ausserhalb geschlossenes Siedlungsgebiet, Anschluss Schachen

Erschliessung MIV ☐ ☐ ☐

Ausbau Erschliessung notwendig, Voraussetzungen geschaffen.

Bebaubarkeit ☐ ☐ ☐

Im westlichen Bereich äusserst steile topografische Verhältnisse, innerhalb Gewässerschutzzonen S2 und S3

Bewertung städtebauliche Aspekte

- Isolierte Anlage ohne weiteren Siedlungsbezug.

Bewertung landschaftliche Aspekte

Landschaftsbild ☐ ☐ ☐

Grosszügige, waldgerahmte Landschaftskammer, an die Eisenbahnlinie. Der nach Nordwest abfallende Hang weist eine vielfältige Topografie auf. Der Hang wird deutlich als offene Landschaft gelesen und eine Bebauung dieser Kammer würde das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Klima ☐ ☐ ☐

Gebiet ist Teil eines grossen mit Wäldern durchzogenen Gebietes, in dem Kaltluft entsteht. In der Summe würde das Erweiterungsgebiet wohl nicht ins Gewicht fallen.

Ökologische Vernetzung ☐ ☐ ☐

Die ringsum angrenzenden Waldgürtel mit den darin fliessenden Gewässern Sangenbach und Ergetenbach sind Vernetzungselemente im Landwirtschaftsgebiet, die durch das Erweiterungsgebiet nur wenig beeinträchtigt werden.

Naherholung ☐ ☐ ☐

Das Gebiet hat keine relevante Naherholungsfunktion.

Relevante Rahmenbedingungen

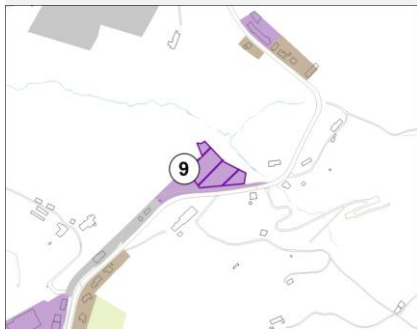
- Gewässerraum/ ökologische Funktion Längs-Vernetzung
- Waldabstand
- Lage in Bereich Gewässerschutzzone S2/S3

Notwendige Massnahmen

- Abwägung Bauvorhaben und Gewässerschutz. «Es soll ein begründbarer und nachvollziehbarer Sachzwang für die Errichtung oder Beibehaltung der Anlage bestehen, welcher stärker gewichtet wird als die Anliegen des Grundwasserschutzes und der Trinkwasserversorgung.»

Handlungsempfehlung

- Verzicht Erweiterung Siedlungsgebiet

9 - Schachen – Sangen**Erweiterungsgebiet**

Fläche: 4'800 m²
 Zonierung: ÜG
 Genehmigung: 1995
 Parzellenstruktur: Einzelparzelle
 ÖV-Güteklasse: C

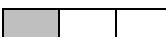
Erschliessungsstand / Verfügbarkeit

Stand der Überbauung: nicht überbaut
 Stand der Baureife: nicht baureif
 Stand der Erschliessung: teilweise erschlossen
 Einschätzung Verfügbarkeit: ...

Eignung Raumplanung

Erschliessung Umweltverbund 
 hinreichend erschlossen

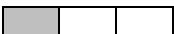
Erschliessung MIV 
 Ausbau Erschliessungsstrasse für Gewerbe notwendig

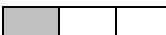
Bebaubarkeit 
 Geringe Platzverhältnisse; Kleine Parzelle mit Waldabstand, Gewässerschutzzone S2 und S3

Bewertung städtebauliche Aspekte

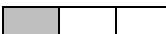
- Gut verständlich und integrierbar als Erweiterung des Stationsareals Schachen (Gegenpol zu holzverarbeitendem Betrieb).

Bewertung landschaftliche Aspekte

Landschaftsbild 
 Kleiner, an die Eisenbahnlinie angrenzender Spickel, welcher nicht eigenständig als Kammer gelesen werden kann. Eine Bebauung dieses Bereichs würde das Landschaftsbild wenig beeinträchtigen.

Klima 
 Im Gesamtkontext wenig relevantes Gebiet

Ökologische Vernetzung 
 Das angrenzende Waldstück mit dem darin fliessenden Ergetenbach ist eine Vernetzungsachse, die durch ein Erweiterungsgebiet wenig beeinträchtigt würde.

Naherholung 
 Das Gebiet hat keine relevante Naherholungsfunktion.

Relevante Rahmenbedingungen

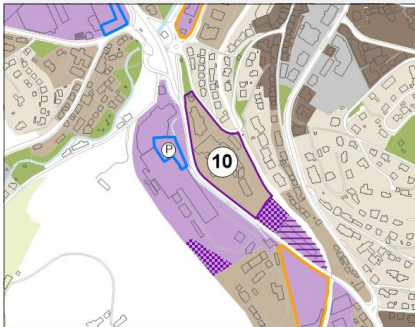
- Gewässerraum / ökologische Funktion Längs-Vernetzung
- Waldabstand
- Gewässerschutzzone
- Ausbaurahmen Baudienstzentrum SOB (vgl. kantonaler RP V.3.2 Ausbaurahmen und Trassensicherung öffentlicher Verkehr)

Weitere Bemerkungen

- Das Areal liegt in der Grundwasserschutzzone, die aber aufgehoben werden.

Handlungsempfehlung

- Bedingte Standorteignung (zweckgebunden SOB)

10 - Steig**Erweiterungsgebiet Umzonung**

Fläche: 15'300 m²
 Zonierung: WG3
 Genehmigung: 1995
 Parzellenstruktur: Kleinteilig
 ÖV-Güteklasse B

Erschliessungsstand / Verfügbarkeit

Stand der Überbauung: überbaut
 Stand der Baureife: überbaut
 Stand der Erschliessung: erschlossen
 Einschätzung Verfügbarkeit: ...

Eignung Raumplanung

Erschliessung Umweltverbund ☐ ☐ ☐
gut erschlossen

Erschliessung MIV ☐ ☐ ☐
gut erschlossen

Bebaubarkeit ☐ ☐ ☐

grosses Potential für neue Nutzungen; Sondernutzungsplanpflicht festlegen

Bewertung städtebauliche Aspekte

- Der unüberbaute Teil des Areals ist heute eine Industriebrache, die gut entwickelt werden kann und soll. Dies unter Berücksichtigung des Schutzobjektes Direktionsvilla (Siehe Studien REK).

Bewertung landschaftliche Aspekte

Landschaftsbild ☐ ☐ ☐

Stark siedlungsgeprägt. Durch landschaftsarchitektonische Massnahmen kann das Gebiet besser strukturiert und das Umfeld des Schutzobjektes aufgewertet werden.

Klima ☐ ☐ ☐

Gebiet im dichten Siedlungsgebiet weist geringe Klimarelevanz auf

Ökologische Vernetzung ☐ ☐ ☐

Geringe Relevanz für ökologische Vernetzung. Bei Neugestaltung Biodiversitätsförderung im Siedlungsraum integrieren.

Naherholung ☐ ☐ ☐

Das Gebiet hat keine relevante Naherholungsfunktion

Relevante Rahmenbedingungen

- Bestehende Wohnnutzung im nördlichen Bereich des Gebiets
- Entlang Industriestrasse geringe Gefährdung durch Wasser

Weitere Bemerkungen

- In OP-Revision 2013 Umzonung angedacht, bestehendes Potenzial schwach ausgenutzt

Notwendige Massnahmen

- Umgang bestehende Wohnnutzung klären (z.B. Bestandsgarantie)

Handlungsempfehlung

- Umzonung in GE3, Umstrukturierung, Ansiedlung neuer Betriebe

11 - Alpsteinstrasse

Erweiterungsgebiet Umzonung



Fläche: ca. 15'000 m²
 Zonierung: WG2 / WG3
 Genehmigung: 1995
 Parzellenstruktur: Kleinteilig
 ÖV-Güteklasse: C-D

Erschliessungsstand / Verfügbarkeit

Stand der Überbauung: bebaut
 Stand der Baureife: -
 Stand der Erschliessung: erschlossen
 Einschätzung Verfügbarkeit: ...

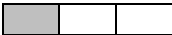
Eignung Raumplanung

Erschliessung Umweltverbund 
Gut erschlossen
 Erschliessung MIV 
Gut erschlossen
 Bebaubarkeit 

Bewertung städtebauliche Aspekte

- Umnutzung bestehender Grundstücke kann gut funktionieren.
- Bei der Umsetzung soll erreicht werden, dass zwischen Strasse/Trottoir und Privatarealen eine deutliche Differenzierung erreicht wird.

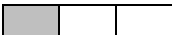
Bewertung landschaftliche Aspekte

Landschaftsbild 

Bereits bebauter Hangfuss bei der Einfahrt nach Herisau von Süden. Der Bereich des Hangfusses ist aus landschaftlicher Sicht wenig sensibel da bereits überbaut und wenig einsehbar.

Klima 

Gebiet ist Teil der Kaltluftquelle Vier Winden/Chleb. Grosse Gebäudekörper an die Alpsteinstrasse behindern den Kaltluftstrom und führen zu mehr Warmluftproduktion.

Ökologische Vernetzung 

Durch das Erweiterungsgebiet werden keine zusätzliche Beeinträchtigung der Vernetzungsfunktionen erwartet.

Naherholung 

Keine relevante Naherholungsfunktion.

Relevante Rahmenbedingungen

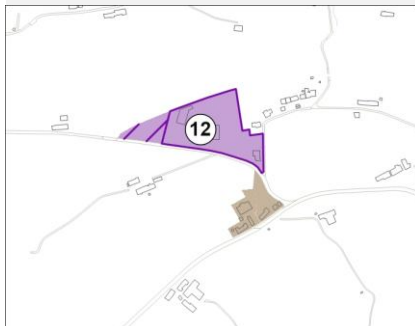
- Klima Kaltluftstrom

Weitere Bemerkungen

- Heute ein Mischgebiet mit hoher Lärmbelastung und teilweise schlechtem baulichem Bestand.
- Strassenbegleitende Bebauung am Hangfuss, teilweise geringe Bautiefen.

Handlungsempfehlung

- Zukünftiger Umgang ist zu definieren: Verstärkte Bemühungen Aufwertung der Wohnqualität vs. Umzonung in Gewerbezone

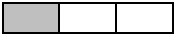
12 - Ramsen**Erweiterungsgebiet Umzonung**

Fläche: 17'200 m²
 Zonierung: WG2 / L
 Genehmigung: 1995
 Parzellenstruktur: Kleinteilig
 ÖV-Güteklasse: D

Erschliessungsstand / Verfügbarkeit

Stand der Überbauung: bebaut
 Stand der Baureife: baureif
 Stand der Erschliessung: erschlossen
 Einschätzung Verfügbarkeit: ...

Eignung Raumplanung

Erschliessung Umweltverbund 
Schlechte Erschliessung durch öffentlichen Verkehr und fehlende Nahversorgung.

Erschliessung MIV 
Ist gut erschlossen

Bebaubarkeit 
Für eine gartenbauliche Nutzung geeignet

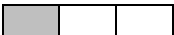
Bewertung städtebauliche Aspekte

- Periphere Lage und fehlender Siedlungszusammenhang sprechen gegen eine Entwicklung des Gebietes.

Bewertung landschaftliche Aspekte

Landschaftsbild 
Für das Landschaftsbild wenig relevanter Raum, da bereits stark geprägt durch die gewerbliche Nutzung.

Klima 
Fürs Klima von keiner besonderen Bedeutung.

Ökologische Vernetzung 
Weist keine relevanten ökologischen Werte auf.

Naherholung 
Das Gebiet hat keine relevante Naherholungsfunktion

Relevante Rahmenbedingungen

- Lage innerhalb provisorischer Gewässerschutzzone S

Weitere Bemerkungen

- Bereits heute gewerblich genutzt. Grosse Abstellflächen / Platzintensives Gewerbe

Handlungsempfehlung

- Flächenintensives Gewerbe kann aufgrund Lagequalitäten bestehen bleiben.
- Ein- und Umzonung in Gewerbezone.

13 - Schlachthof - Mühlebühl

Innere Reserve



Fläche: 10'200 m²
 Zonierung: GE3
 Genehmigung: 1995
 Parzellenstruktur: Teilweise kleinteilig
 ÖV-Güteklasse: A

Erschliessungsstand / Verfügbarkeit

Stand der Überbauung: teilweise überbaut
 Stand der Baureife: -
 Stand der Erschliessung: erschlossen
 Einschätzung Verfügbarkeit: ...

Eignung Raumplanung

Erschliessung Umweltverbund ☒ ☒ ☒
Sehr gut erschlossen, liegt in Bahnhofnähe
 Erschliessung MIV ☒ ☒ ☐
Keine geeignete Erschliessung für Gewerbenutzung
 Bebaubarkeit ☒ ☒ ☐
Für Gewerbe ungeeignete Topografische Verhältnisse

Bewertung städtebauliche Aspekte

Zielkonflikt. In diesem Bahnhof- und zentrumsnahen Bereich sollte eine dichte, gemischte Wohnnutzung mit integrierten Kleingewerbeanteilen möglich gemacht werden. Ausschöpfung Potenzial von Bausubstanz ehem. Schlachthof.

Bewertung landschaftliche Aspekte

Landschaftsbild ☒ ☒ ☐
Die markante Topographie, die lockere Bebauungsstruktur und die starke Durchgrünung des Quartiers verleihen dem Ort einen gewissen Charme.

Klima ☒ ☐ ☐
Starke Durchgrünung relevant für Mikroklima. Im Gesamtsystem aber geringe klimatische Bedeutung.

Ökologische Vernetzung ☒ ☒ ☐
Der stark durchgrünte Hügel kommt innerhalb der Siedlung einer kleinen Oase gleich. Biodiversitätsförderung im Siedlungsraum bei Verdichtung berücksichtigen.

Naherholung ☒ ☐ ☐
Das Wanderwegnetz führt mit einer Schlaufe um den Hügel.

Relevante Rahmenbedingungen**Weitere Bemerkungen**

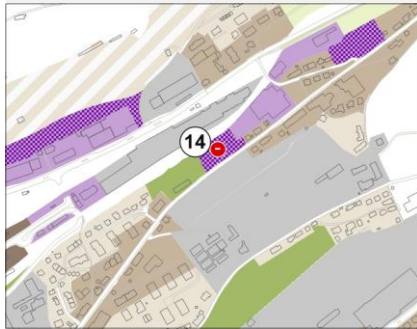
- Weitgehend unbebaute Bauzone in Zentrumsgebiet.
- Aufgrund der Standortfaktoren für anderweitige Nutzungen besser geeignet. (Wohnen, Mischnutzung)

Handlungsempfehlung

- Umzonung in WMZ

14 - Schützenstrasse

Innere Reserve



Fläche: 3'400 m²
 Zonierung: GE3
 Genehmigung: 1995
 Parzellenstruktur: Grossflächig
 ÖV-Güteklasse: B-C

Erschliessungsstand / Verfügbarkeit

Stand der Überbauung: unbaut
 Stand der Baureife: baureif
 Stand der Erschliessung: erschlossen
 Einschätzung Verfügbarkeit: ...

Eignung Raumplanung

Erschliessung Umweltverbund ☐ ☐ ☐

Keine optimale Erschliessung trotz Bahnhofnähe, der direkte Zugang im Bahnhof fehlt

Erschliessung MIV ☐ ☐ ☐

Erschliessung aufgrund topografischer Situation schwierig

Bebaubarkeit ☐ ☐ ☐

Unattraktive topografische Verhältnisse für eine Gewerbeüberbauung

Bewertung städtebauliche Aspekte

Zäsur zwischen äusseren und inneren Siedlungsteilen: Hohe räumliche Qualität, auch durch Allee und Bezügen angrenzenden Freiräumen. Erschliessung und Bebauung des Areals sehr anspruchsvoll.

Bewertung landschaftliche Aspekte

Landschaftsbild ☐ ☐ ☐

Der Grünraum oberhalb der Schützenstrasse hängt optisch mit den darüberliegenden Grünräumen des Friedhofs und der Familiengärten zusammen. Die linearen Gehölzelemente gliedern die Grünräume zusätzlich.

Klima ☐ ☐ ☐

Dank seiner erhöhten Lage verfügt der Hang bei der Schützenstrasse über ausreichend Frischluftzufuhr. Die schattenspendenden Gehölzelemente kühlen die Luft zusätzlich.

Ökologische Vernetzung ☐ ☐ ☐

Der stark durchgrünte Hang bildet eine wichtige Vernetzungsachse in den Siedlungsraum

Naherholung ☐ ☐ ☐

Dank der Hanglage bieten sich schöne Aussichtslagen.

Relevante Rahmenbedingungen

- Mittlere Gefährdung durch Rutschung in Teilbereichen des Gebiets

Weitere Bemerkungen

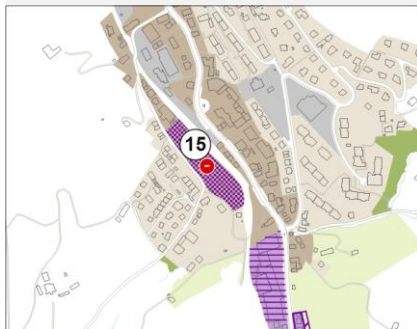
Unbebaute Hanglage ermöglicht heute wichtige Aussichtssituation. Bedarf OE nicht mehr vorhanden. Schützenhaus könnte grundsätzlich einer Bebauung weichen.

Handlungsempfehlung

- Zuweisung in Grünzone / Aussichtssituation erhalten

15 - Nieschberg Nordost

Innere Reserve



Fläche: 7'600 m²
 Zonierung: GE3
 Genehmigung: 1995
 Parzellenstruktur: grossflächig
 ÖV-Güteklasse: B

Erschliessungsstand / Verfügbarkeit

Stand der Überbauung: nicht überbaut
 Stand der Baureife: baureif
 Stand der Erschliessung: erschlossen
 Einschätzung Verfügbarkeit: ...

Eignung Raumplanung

Erschliessung Umweltverbund ☐ ☐ ☐

Liegt unmittelbar beim Bahnhof der Appenzellerbahn, direkter Zugang fehlt aber

Erschliessung MIV ☐ ☐ ☐

Ausbau Strasse notwendig

Bebaubarkeit ☐ ☐ ☐

Für Gewerbe ungeeignete Topografische Verhältnisse

Bewertung städtebauliche Aspekte

- Wenig geeignet für Arbeitsnutzungen, da das Gelände einen Höhenunterschied von 10m bis 15m aufweist.
- Nieschbergstrasse ungenügend als Zufahrt, in wesentlichen Teilen nur rund 4.2m bis 4.5m breit.
- Detailschliessung schwierig, siehe bestehendes Projekt für Wohnnutzung.

Bewertung landschaftliche Aspekte

Landschaftsbild ☐ ☐ ☐

Schmale Landschaftskammer an steilem Hang zwischen der Alpsteinstrasse/Bahngeleisen und der Nieschbergstrasse.

Klima ☐ ☐ ☐

Der Hang weist klimatisch keine speziell wertvollen Elemente auf.

Ökologische Vernetzung ☐ ☐ ☐

Der Wiesenhang bildet eine Vernetzungsachse, weist jedoch keine vielfältigen Strukturen auf.

Naherholung ☐ ☐ ☐

Der Hang wird ausschliesslich landwirtschaftlich genutzt.

Relevante Rahmenbedingungen**Weitere Bemerkungen**

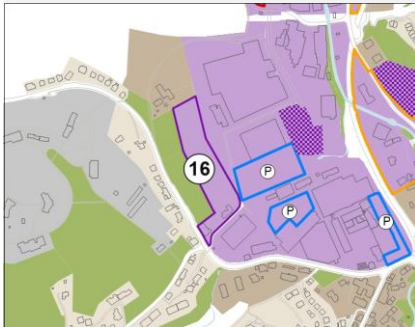
- Umzonung gemäss Rekursentscheid vom 14. Juni 2022 nur mittels Gewerbeersatzfläche möglich
- Unbebaute, sehr steile Hanglage. Vermutlich aufgrund topografischer Gegebenheiten bis anhin als Gewerbegebiet ungenutzt.
- Lage direkt an Bahnhaltestelle und angrenzend an Wohngebiet.

Handlungsempfehlung

- Umzonung in Mischzone, Nutzung von attraktivem Innenentwicklungspotenzial

16 - Metrohm West

Erweiterungsgebiet Umzonung



Fläche: 11'800 m²
 Zonierung: WG3
 Genehmigung: 1995
 Parzellenstruktur: Einzelparzelle
 ÖV-Güteklasse C

Erschliessungsstand / Verfügbarkeit

Stand der Überbauung: nicht überbaute
 Stand der Baureife: baureif
 Stand der Erschliessung: erschlossen
 Einschätzung Verfügbarkeit: ...

Eignung Raumplanung

Erschliessung Umweltverbund

Hinreichend erschlossen

Erschliessung MIV

Erschliessungskorridor gesichert

Bebaubarkeit

*Bezeichnete untere Hanglage gut überbaubar bei geeigneten topografischen Verhältnissen***Bewertung städtebauliche Aspekte**

- Anlehnung an bestehende Industrie städtebaulich und nutzungsmässig plausibel.
- Topografisch möglich, da relativ wenig Neigung.
- Neuer Siedlungsrand kann entsprechend gestaltet werden.
- Mögliche Ausdehnung in ortsbaulicher Gesamtsicht zu definieren. (Villa / Krombach)

Bewertung landschaftliche Aspekte

Landschaftsbild

An die Degersheimerstrasse angrenzender Grünraum unterhalb psychiatrischer Klinik Krombach. Bildet Puffer zwischen dem Ensemble Krombach zu den grossvolumigen Industriegebäuden. Durch direkte Angliederung am Hangfuss und Erhalt Grünkorridor entlang Degersheimerstrasse kann Beeinträchtigung des Landschaftsbildes reduziert werden.

Klima

Der ostwärts gerichtete Hang hat geringe Klimarelevanz

Ökologische Vernetzung

Der Hang weist keine relevanten ökologischen Werte auf.

Naherholung

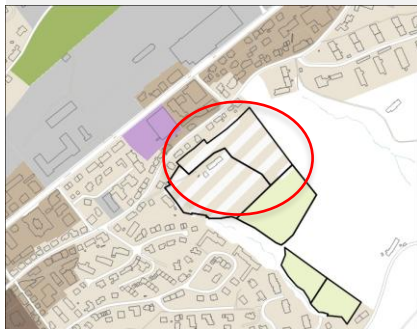
Das Gebiet hat keine relevante Naherholungsfunktion

Relevante Rahmenbedingungen

Weitere Bemerkungen**Handlungsempfehlung**

- Umzonung in G/I

2 Bewertung Reserven- und Erweiterungsgebiete Wohn-/ Mischnutzung

Moosberg**Erweiterungsgebiet**

Fläche: ca. 37'000 m²
 Zonierung: OE, L, ÜG
 Genehmigung: 1995
 Parzellenstruktur: Grossflächig
 ÖV-Güteklasse: C

Erschliessungsstand / Verfügbarkeit

Stand der Überbauung: unüberbaut
 Stand der Baureife: nicht baureif
 Stand der Erschliessung: nicht erschlossen
 Einschätzung Verfügbarkeit: ...

Eignung Raumplanung

Erschliessung Umweltverbund

Hinreichend mit ÖV erschlossen

Erschliessung MIV

Bestehende Zufahrt müsste unter Beanspruchung von anderen Parzellen ausgebaut werden

Bebaubarkeit

Siehe nachfolgend

Bewertung städtebauliche Aspekte

- Eine qualitativ hochwertige, in die Topographie eingepasste Siedlungsentwicklung würde die Strategie der Entwicklung entlang Karsenenstrasse/Oberdorfstrasse stärken. Die geeignete Abgrenzung müsste im Rahmen der Projektentwicklung definiert werden.
- Erschliessung und Bebauung anspruchsvoll.

Bewertung landschaftliche Aspekte

Landschaftsbild

Die intakte, grüne Kammer des Moosberg zieht sich bis zur Oberdorfstrasse hinunter. Aufgrund der seitlichen Abgrenzung durch Waldstücke und die unbebaute Lage strahlt der Moosberg grosse Unberührtheit und Natürlichkeit aus.

Klima

Wichtige Kaltluftachse ins Siedlungsgebiet verstärkt durch Sedelbachtobel und Brüelbachtobel.

Ökologische Vernetzung

Die seitlich verlaufenden Waldstücke mit den darin fliessenden Gewässern Sedelbach und Brüelbach sind wichtige Vernetzungselemente.

Naherholung

Das Wanderwegnetz durchquert den Hang des Moosberg und führt beidseits den Waldrändern entlang.

Relevante Rahmenbedingungen

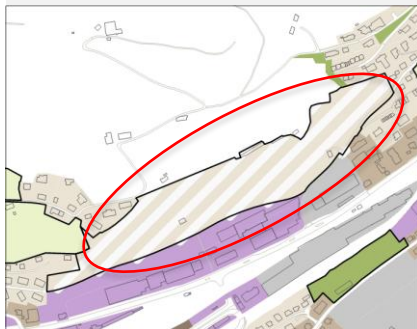
- Wanderwege

Weitere Bemerkungen

- Hang wurde früher für Skirennen genutzt, Bedarf OE (ursprünglich für Schulhausbau ausgeschieden) nicht mehr vorhanden. Thema klimaangepasst Wohnen (Nordhänge zukünftig als bevorzugte Lage?) Abstimmung auf Kaltluftströme

Handlungsempfehlung

- Offen

Burghalden I**Erweiterungsgebiet**

Fläche: ca. 55'000 m²
 Zonierung: ÜG
 Genehmigung: 1995
 Parzellenstruktur: Grossflächig
 ÖV-Güteklasse: A-C

Erschliessungsstand / Verfügbarkeit

Stand der Überbauung: unbebaut
 Stand der Baureife: nicht baureif
 Stand der Erschliessung: nicht erschlossen
 Einschätzung Verfügbarkeit: ...

Eignung Raumplanung

Erschliessung Umweltverbund

Mittlere Erschliessung durch den ÖV

Erschliessung MIV

Ab der Rütistrasse möglich

Bebaubarkeit

Topografisch nicht einfach überbaubar / Geringe bis mittlere Gefährdung durch permanente Rutschung

Bewertung städtebauliche Aspekte

- Wie viele Gebiete in Herisau wenig attraktiv bezüglich der Anbindung an Zentrum und Schulen.
- Erschliessung und Bebauung anspruchsvoll.
- «Hinter» der Industrie, in der zweiten Reihe liegend.
- Würde zu einer solitären Lösung führen.

Bewertung landschaftliche Aspekte

Landschaftsbild

Die Burghalden grenzt bei der St. Gallerstrasse an sehr grossvolumige Baukörper.

Klima

Der Wald oberhalb des Hangs produziert wichtige Kaltluftströme.

Ökologische Vernetzung

Die zerstreut liegenden Einzelgehölze sind Trittsteine in der Landschaft, aber im Gesamtkontext wenig bedeutender Vernetzungsraum.

Naherholung

Das Wanderwegnetz durchquert den Hang der Burghalden und führt hoch zur Ruine Rosenberg.

Relevante Rahmenbedingungen

- Wanderwege
- Gefahrenkarte Gesamt Kanton

Weitere Bemerkungen

- Unverbaute Südhanglage, gut einsehbar.
- Nähe zu Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof, Lage zukünftig attraktiver mit ausgebautem Versorgungsangebot.
- Durchgang von Kaltluftströmen? (Hanglage unter Wald)

Handlungsempfehlung

- Langfristig eine Entwicklung zu erwägen (Richtplanhorizont) -> Abwägung Landschaftsschutz / Baugebiet. Bebauung auf tiefere Hanglagen beschränken.

Burghalden II**Erweiterungsgebiet**

Fläche: ca. 22'000 m²
 Zonierung: ÜG
 Genehmigung: 1995
 Parzellenstruktur: Grossflächig
 ÖV-Güteklasse: A

Erschliessungsstand / Verfügbarkeit

Stand der Überbauung: nicht überbaut
 Stand der Baureife: nicht baureif
 Stand der Erschliessung: nicht erschlossen
 Einschätzung Verfügbarkeit: ...

Eignung Raumplanung

Erschliessung Umweltverbund ☐ ☐ ☐
 ungenügend durch den ÖV erschlossen

Erschliessung MIV ☐ ☐ ☐
 Bestehende Strasse (Burghalde) müsste ausgebaut werden

Bebaubarkeit ☐ ☐ ☐
 .

Bewertung städtebauliche Aspekte

- Teil der zersiedelten Landschaft, Integration in Siedlung nicht zwingend.
- Topografisch anspruchsvoll.

Bewertung landschaftliche Aspekte

Landschaftsbild ☐ ☐ ☐

Das grüne Zwischenstück wirkt landschaftlich schön platziert. Durch die lückige Bebauung fügt sich der Übergang der Siedlung harmonisch ins Landschaftsbild ein.

Klima ☐ ☐ ☐

Der Wald oberhalb des Hangs produziert wichtige Kaltluftströme. Beeinträchtigung durch Erweiterungsgebiet aber gering.

Ökologische Vernetzung ☐ ☐ ☐

Die zerstreut liegenden Einzelgehölze sind Trittsteine in der Landschaft, aber im Gesamtkontext wenig bedeutender Vernetzungsraum.

Naherholung ☐ ☐ ☐

Das Wanderwegnetz führt unterhalb dieser Kammer dem Hang der Burghalden entlang und führt hoch zur Ruine Rosenberg.

Relevante Rahmenbedingungen

- Wanderwege

Weitere Bemerkungen

- Bestehende Erschliessung vermutlich nicht hinreichend für grössere Siedlungserweiterungen.
- Nähe zu Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof, Lage zukünftig attraktiver mit ausgebautem Versorgungsangebot.
- Thema Durchgang von Kaltluftströmen? (Hanglage unter Wald)

Handlungsempfehlung

- Aufgrund erhöhter Hanglage unbebaut lassen / Durchlässigkeit des Hügelszugs beibehalten.

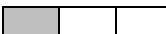
Rüti**Erweiterungsgebiet**

Fläche: ca. 45'000 m²
 Zonierung: ÜG
 Genehmigung: 1995
 Parzellenstruktur: Grossflächig
 ÖV-Güteklasse: D

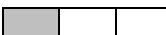
Erschliessungsstand / Verfügbarkeit

Stand der Überbauung: nicht überbaut
 Stand der Baureife: nicht baureif
 Stand der Erschliessung: nicht erschlossen
 Einschätzung Verfügbarkeit: ...

Eignung Raumplanung

Erschliessung Umweltverbund 

Ungenügend erschlossen

Erschliessung MIV 

Erschliessung denkbar aber nicht ganz einfach und über fremde Parzellen

Bebaubarkeit 

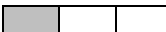
Bewertung städtebauliche Aspekte

- Zu peripher, ausserhalb Siedlungszusammenhang.

Bewertung landschaftliche Aspekte

Landschaftsbild 

Die Rüti bietet von der St. Gallerstrasse her der erste Eindruck von Herisau. Durch die verstreuten Gehölze weist der Landschaftsraum einen hohen Natürlichkeitsgrad auf. Die vorwiegend kleinvolumigen Bauten bilden einen angepassten Übergang zur Siedlung.

Klima 

Der oberhalb der Rüti liegende Wald produziert kalte Luftströme, diese aber wenig relevant für Herisau, da Richtung St.Gallen abfliessend.

Ökologische Vernetzung 

Die zerstreut gepflanzten Gehölze und der darüber liegende Wald sind wichtige Vernetzungselemente zum Gebiet Heinrichsbad.

Naherholung 

Ein Wanderweg durchquert den Hang und führt hoch zur Ruine Rosenberg.

Relevante Rahmenbedingungen

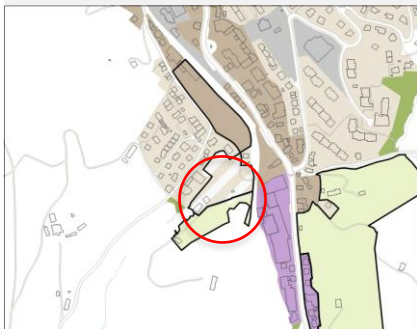
- Wanderwege
- mittlere Gefährdung durch Rutschung

Weitere Bemerkungen

- Thema Durchgang von Kaltluftströmen? (Hanglage und Wald)

Handlungsempfehlung

- Zuweisung in Landwirtschaftszone

Chleb**Erweiterungsgebiet**

Fläche: 12'400 m²
 Zonierung: ÜG
 Genehmigung: 1995
 Parzellenstruktur: kleinteilig
 ÖV-Güteklasse: B

Erschliessungsstand / Verfügbarkeit

Stand der Überbauung: nicht überbaut
 Stand der Baureife: nicht baureif
 Stand der Erschliessung: nicht erschlossen
 Einschätzung Verfügbarkeit: ...

Eignung Raumplanung

Erschliessung Umweltverbund

Mittlere Erschliessungsgüte

Erschliessung MIV

Erschliessung über die Nieschbergstrasse möglich, aber nur im Rahmen einer Gesamtüberbauung

Bebaubarkeit

Bewertung städtebauliche Aspekte

- Zur Siedlungsergänzung geeigneter Binnenraum.
- Herausforderung: Erschliessung über Bahnübergang.

Bewertung landschaftliche Aspekte

Landschaftsbild

Der Chleb ist eine schmale Landschaftskammer, welche mit einer schön in die Topografie gelegten Zufahrtsstrasse erschlossen ist. Diese weist schöne ursprüngliche Elemente wie Gehölzgruppen und Einzelbäume auf.

Klima

Der angrenzende Wald mit dem darin fliessenden Chlebbach produziert kalte Luft.

Ökologische Vernetzung

Waldstück und Chlebbach sind wichtige Vernetzungselemente in dieser noch weitgehend unberührt anmutenden Landschaft.

Naherholung

Ein Wanderweg führt dem Waldrand entlang zum Nieschberg.

Relevante Rahmenbedingungen

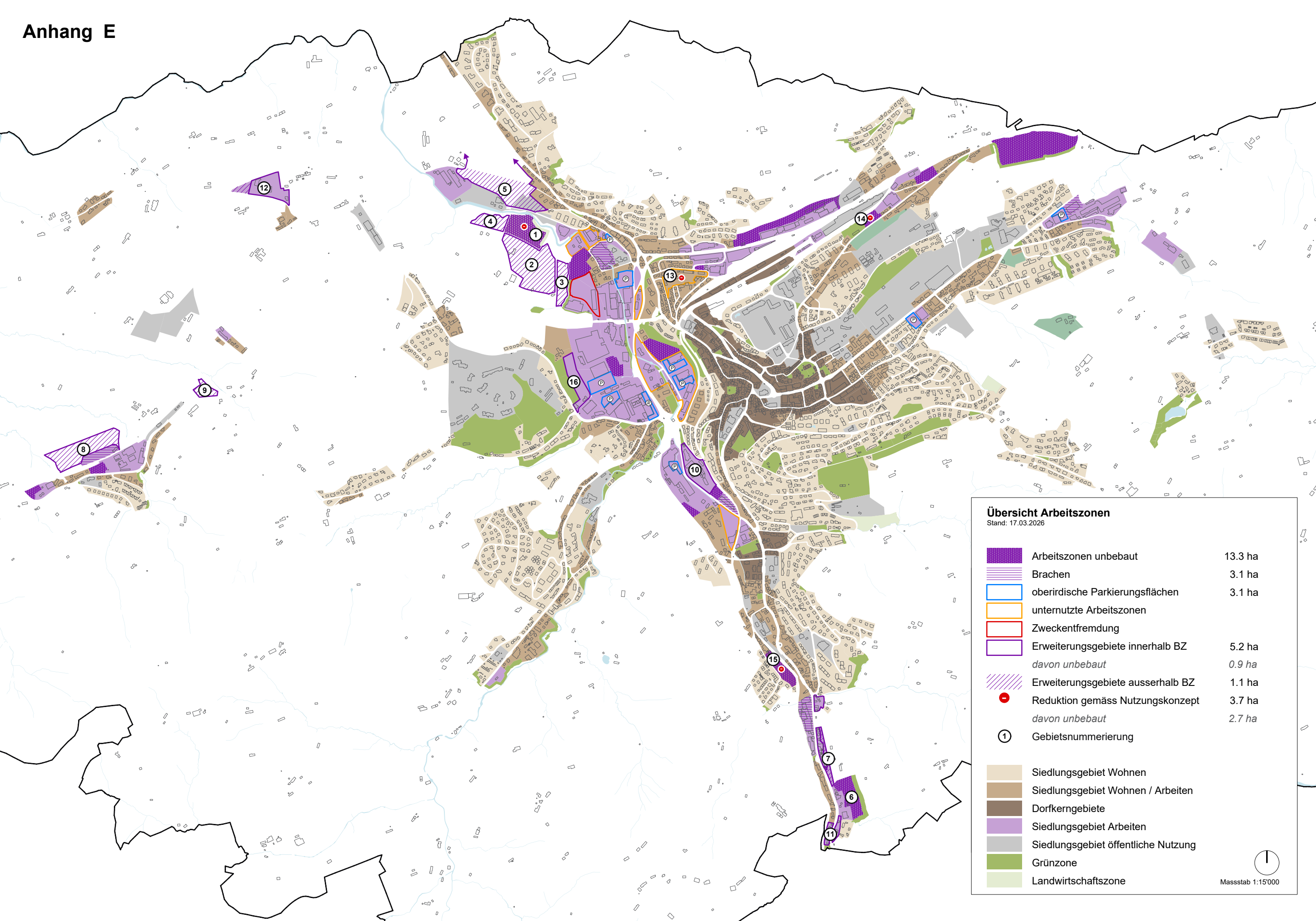
- Wanderwege
- Waldabstand
- Gewässerraum

Weitere Bemerkungen

- Befindet sich auf Übergang von Wilen zum schmalen Siedlungsfortsatz entlang der Alpeinstrasse. Der Chlebbach schafft einen natürlichen Übergang. Insbesondere im Süden sehr steile Topografie.

Handlungsempfehlung

- Langfristige Siedlungserweiterung auf nördlichen Teilbereich beschränken.



Übersicht Arbeitszonen

Stand: 17.03.2026

	Arbeitszonen unbebaut	13.3 ha
	Brachen	3.1 ha
	oberirdische Parkierungsflächen	3.1 ha
	unternutzte Arbeitszonen	
	Zweckentfremdung	
	Erweiterungsgebiete innerhalb BZ	5.2 ha
	davon unbebaut	0.9 ha
	Erweiterungsgebiete ausserhalb BZ	1.1 ha
	Reduktion gemäss Nutzungskonzept	3.7 ha
	davon unbebaut	2.7 ha
	Gebietsnummerierung	

	Siedlungsgebiet Wohnen
	Siedlungsgebiet Wohnen / Arbeiten
	Dorfkerngebiete
	Siedlungsgebiet Arbeiten
	Siedlungsgebiet öffentliche Nutzung
	Grünzone
	Landwirtschaftszone