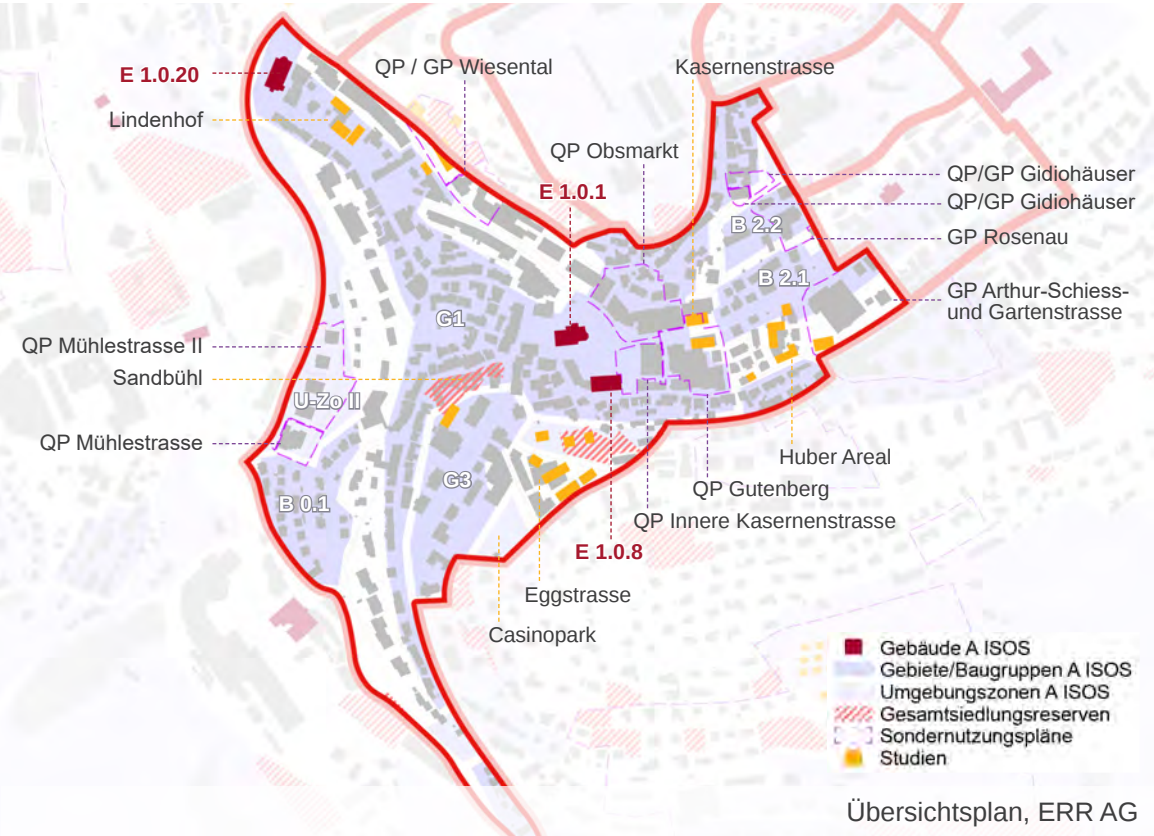


ZENTRUM | QUARTIER Z1



Quartierbeschrieb

Das Quartier Z1 umfasst den historischen Ortskern von Herisau (G1). Dieser befindet sich an erhöhter Lage östlich über dem Glattal. Ein stark zum Glattal abfallender Wiesenhang stellt einen gut ablesbaren Trennstreifen zwischen dem Ortskern und dem westlich liegenden Industrieareal dar und ist von hoher Bedeutung für die Silhouettenwirkung des Dorfkerns (U-Zo II).

Charakteristisch für das Gebiet ist ein verzweigtes Hauptstrassensystem, welches beim Obstmarkt (zentraler, öffentlicher Platz) aufeinandertrifft und von hier aus weiter Richtung Gossau, St.Gallen Winkeln und Waldstatt verläuft. Die Strassenräume besagter Hauptstrassen sind geprägt von verschiedenen wichtigen öffentlichen Bauten, welche über die Jahrhunderte erstellt wurden. Dazu gehören unter anderem die katholische Kirche (E 1.0.20), erbaut im frühen 20. Jh., die evangelisch-reformierte Kirche (E 1.0.1), frühes 16. Jh., das mächtige Regierungsgebäude (E 1.0.8), erbaut 1912, das Gemeindehaus, erbaut 1878 und die Post, erbaut im Jahre 1902. Des Weiteren reihen sich im Zentrumsbereich mächtige, meist 4- bis 5-geschossige Gewerbe- und Wohnbauten aus dem 19. und 20. Jh. entlang der Hauptstrassen (G3, G4).

Die rückwärtigen, gewundenen Gassen und Strassen werden hingegen vorwiegend von Punktbauten mit kleinen Fussabdrücken, welche sich teilweise in geschlossener Bauweise aneinanderreihen, gesäumt. Ein Grossteil der historischen Bausubstanz stellen dabei Appenzeller Holzgiebelhäuser (häufig mit getäfelten Hauptfassaden) dar, welche im 17. und 18. Jh. erbaut wurden, sowie weitere Wohnhäuser aus dem 19. und frühen 20. Jh. (G1)

Im Quartier Z1 befinden sich mit dem Rosengarten, dem Rosenaupärkli und dem Casinopark drei öffentlich zugängliche Grünräume, welche sich auch als Aufenthaltsraum eignen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
K 3/4/7 W 2/3/4 WG 3 OE GR ÜG (Verkehrsfläche)	OS ZEB KO G BS	G 1, 3 B 0.1, 2.1, 2.2 E 1.0.1, 1.0.8, 1.0.20 U-Zo II	AR 10.2

* K Kernzone, W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, GR Grünzone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** OS Ortsbildschutzzone, ZEB Zone mit einheitlicher Bauweise, KO G Kulturobjekt Gebäude, BS Baumschutzzone | *** G Gebiete, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, E Einzelelement

Abzustimmende Projekte mit Ortsplanung

- laufende Arealentwicklungen: Sandbüel, Casinopark, Egg-/Sonneggstrasse (Frischknechtareal)
- Verlegung Brüelbach (Gewässerraum)
- Gestaltung Obstmarkt
- Zentrumsentwicklung

Beurteilung

- Lage im Zentrum
- Bausubstanz überwiegend historisch mit klarem architektonischem Ausdruck.
- Entlang der Hauptstrassen einzelne neuzeitliche Bauten, welche teilweise Sanierungsbedarf aufweisen. Historische Bausubstanz gut erhalten.
- An rückwärtigen Lagen besteht hoher Sanierungsbedarf beim Altbestand / bei der historischen Bausubstanz. Grundrisse und Raumhöhen entsprechen nicht den heutigen Wohnbedürfnissen. Aufgrund der engen Bauweise können teilweise die Anforderungen zur Wohnhygiene nicht gewährleistet werden.
- Abseits der Hauptstrassen stehen die einst belebten Erdgeschosse häufig leer oder werden als Ausstellflächen genutzt.
- Gefahr von konkurrierenden Einkaufsnutzungen in der Peripherie.
- Konflikte zwischen Wohnnutzung und Nachtleben (Bars, Clubs mit erhöhter nächtlicher Lärmemission).
- Einige störende Bauten (ISOS) beeinträchtigen in erster Linie durch ihre Massstabssprünge das Ortsbild.
- Die verkehrsorientierte Gestaltung der Hauptstrassen und Freiräume (z.B. Obstmarkt) beeinträchtigen die Aufenthaltsqualität des Quartiers.
- Schleichverkehr auf der Gossauerstrasse.
- Durch ein vielfältiges Versorgungs-/Nutzungsangebot und ein dichtes Fussgängernetz ist das Zentrum fussläufig erschlossen.

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Verbreiteter Ortsbild- und Objektschutz
- Vielzahl rechtskräftiger Quartier- und Gestaltungspläne
- kleinteilige Parzellenstruktur / Eigentumsverhältnisse
- Dienstbarkeiten (z.B. Wegrechte und -pflichten)
- Nutzungseinschränkungen aufgrund Verkehrslärm entlang der Hauptachsen
- Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Bachstrasse sind in der Regelbauweise nicht mehr in den heutigen Dimensionen realisierbar
- Hochwassergefährdung an der Bachstrasse
- Gewässerraum

mögliche Entwicklungschance

- Potential in unternutzten Liegenschaften
- Wohnen im Zentrum
- Umnutzung von Altbauliegenschaften
- sehr gute Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Entwicklungsabsichten

Der Charakter des historischen Dorfkerns soll ungeschmälert erhalten und respektiert werden. Dabei sind insbesondere die charakteristische topografische Absetzung (Silhouettenwirkung) des Dorfkerns und das verzweigte Strassen-/Freiraumsystem zu erhalten. Punktuelle Siedlungserneuerungen dienen der Aufwertung der Bausubstanz und der Stärkung der Zentrumsfunktion. Der Freiraum soll aufgewertet und insbesondere entlang der Hauptachsen belebt werden.

Nutzungsart / Bebauung

Die historische Bausubstanz innerhalb der ISOS Gebiete und Baugruppen mit Erhaltungsziel A ist grösstenteils zu erhalten. Bauliche Entwicklungen sind unter Berücksichtigung der besonders wertvollen Bausubstanz des Ortsbildes möglich.

Entlang dem im ortsbaulichen Leitplan bezeichneten Freiraum mit Zentrumscharakter sind in den Erdgeschossen publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. An rückwärtigen Lagen können aufgrund von fehlendem Bedarf leerstehende Erdgeschosse umgenutzt werden (bspw. Büro- oder Wohnnutzung). Generell Mischnutzung mit hoher Dichte.

Freiraum / Grünstrukturen

Die Strassenräume werden siedlungsorientiert gestaltet. Die Hauptachsen werden wo möglich mit Baumalleen gesäumt. Der bestehende Durchgrünungsgrad bleibt erhalten. Parkanlagen und grössere Freiräume werden hinsichtlich ihrer Aufenthaltsqualität aufgewertet und besser an das öffentliche Freiraumsystem angebunden. Hierarchisierung öffentlicher und privater Ausenraum.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Durch die Bestimmungen des Zonenplans Schutz wird dem Strukturschutz umfassend Rechnung getragen. Dem Erhaltungsziel A des ISOS (Erhalt Substanz) wird ausserdem mit diversen und ausgesuchten Schutzobjekten in grossen Teilen nachgekommen.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.

Potenzialgebiete (Räumliches Leitbild, Kap. 6)

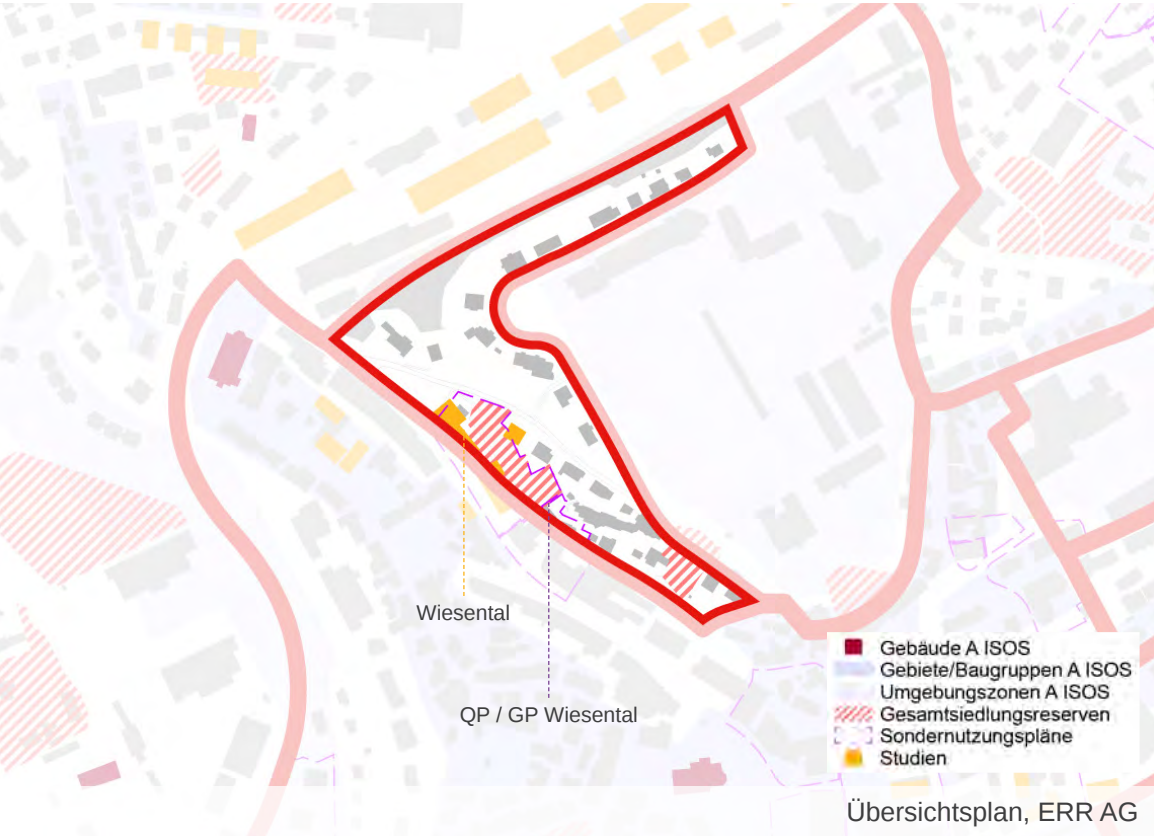
- 2 Lindenhof
- 3 Windegg / Rosengarten
- 4 Eggstrasse / Sonneggstrasse
- 5 Arthur-Schiess-Strasse / Gutenbergstrasse
- 10 Mühlestrasse



ZENTRUM | QUARTIER Z2



Orthofoto, geoportal.ch



Übersichtsplan, ERR AG

Quartierbeschreibung

Das Quartier Z2 liegt südlich des Bahnhofs Herisau an topografisch erhöhter Lage und bezeichnet zugleich den nördlichen und westlichen Abhang des Ebnet.

Der Perimeter weist ein locker bebautes Wohnquartier mit mehrheitlich 3- bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern aus dem 20. Jahrhundert auf.

Das Quartier wird durch eine untergeordnete Quartierstrasse erschlossen und hat einen stark durchgrünten Charakter. Dies einerseits durch die Privat- bzw. Vorgärten entlang der Quartierstrasse, die Bewaldung des Nordhangs Richtung Bahnhof Herisau sowie durch den öffentlichen Freiraum der angrenzenden Sportanlage Ebnet.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
K 3/4/7 W 2 WG 3 GR ÜG (Verkehrsfläche)	OS KO G BS		

* K Kernzone, W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, GR Grünzone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** OS Ortsbildschutzzone, KO G Kulturobjekt Gebäude, BS Baumschutzzone

Abzustimmende Projekte mit Ortsplanung

- Verlegung Brüelbach (Gewässerraum)
- Hochwasserschutz
- BGK Bahnhofsstrasse
- Zentrumsentwicklung

Beurteilung

- Zentrumsnähe, attraktive Wohnlage, Nähe zum öffentlichen Infrastrukturangebot (Schule, Spital, Sportanlage, Altersheim)
- Überwiegend alte, aber gut erhaltene Bausubstanz
- Keine direkte Anbindung zum Bahnhof
- Gute innere Durchwegung mit direkten und vom MIV getrennten Fusswegen

mögliche Entwicklungshemmnisse

- einzelner Objektschutz
- Hochwassergefährdung
- Gewässerraum Brüelbach

mögliche Entwicklungschance

- Verbesserte Anbindung an Bahnhof durch neue LV-Verbindung über Nagelfluhhang

Entwicklungsabsichten

Die Bau- und Grünstruktur der erhöhten Wohnlage ist charakteristisch und zu erhalten. Das tiefer gelegene Teilgebiet soll weiterentwickelt bzw. umstrukturiert werden.

Nutzungsart / Bebauung

Entwicklung der Reserveflächen im Wiesental. Dabei ist die Bahnhofstrasse mittels auf den Strassenraum ausgerichteten Raumkanten zu fassen und eine ortsbauliche Verbindung zwischen dem Bahnhofsareal und dem historischen Zentrum herzustellen. Im Wiesental ist die Erstellung von Wohn- und Geschäftshäusern mit hoher Dichte denkbar. In den unteren Geschossen sollen zur Ausnützung der Mulde weiterhin öffentliche Parkplätze angeboten werden.

Erhalt der Baustruktur entlang Ebnetstrasse. Beibehaltung der Wohnnutzung mit geringer Dichte.

Freiraum / Grünstrukturen

Der hohe Durchgründungsgrad des Quartiers, die kleine Parkanlage an der Bahnhofstrasse sowie die Grünzäsur entlang der Hanglage über dem Wiesental sind zu erhalten. Mit der weiteren Entwicklung ist nach wie vor eine gute Durchwegung durch das Wiesental zu gewährleisten.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Das Quartier ist mit einer Baumschutzzone belegt, einzelne Bauten sind mittels Objektschutz gesichert.

Es besteht kein Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.

Potenzialgebiete (Räumliches Leitbild, Kap. 6)

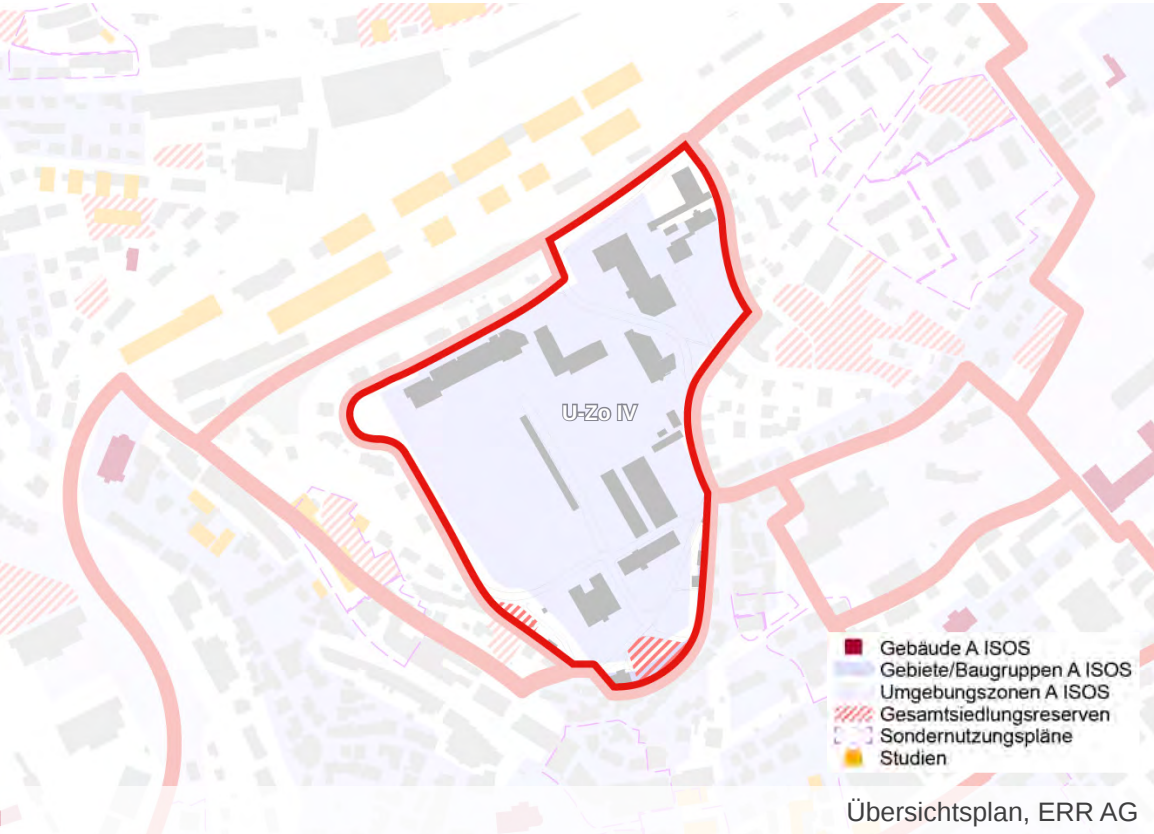
- 1 Wiesental



ZENTRUM | QUARTIER Z3



Orthofoto, geoportal.ch



Übersichtsplan, ERR AG

Quartierbeschreibung

Das Quartier Z3 befindet sich auf dem gegenüber dem Zentrums- und Bahnhofsgelände erhöhten Plateau des Ebnet. An dieser zentralen Lage ist im Verlauf des 19. und 20. Jahrhunderts verschiedene öffentliche Infrastruktur errichtet worden, wodurch heute ein breit gefächertes Angebot besteht. Dazu gehören schulische Einrichtungen (Oberstufenschule, Berufsbildungszentrum), eine Sportanlage, das Altersheim Ebnet sowie das Zeughausareal, in welchem unter anderem die Kantonspolizei eingegliedert ist. In der gemeindeeigenen Viehmarkthalle (Chälblihalle) sind ebenfalls diverse Institutionen (Militär, Vereine etc.) angesiedelt und die Halle dient auch als Räumlichkeit für kulturelle Anlässe (Konzerte, Feste, Ausstellungen etc.).

Die Bausubstanz besteht aus langen, massiven Bauten mit grossen Gebäudefussabdrücken. Nennenswert sind insbesondere das Zeughausareal mit dem monumentalen Hauptbau im Heimatstil aus dem frühen 20. Jh. sowie das Altersheim Ebnet - ein klassizistischer Massivbau aus dem frühen 19. Jh. Das Quartier verfügt ausserdem durch die Aussen-sportanlagen und diverse Grün- und Parkierungsflächen über einen grosszügigen Freiraum, welcher unterschiedlichste Funktionen aufweist. Die Parkierungsflächen dienen traditionell auch als Austragungsort von Anlässen wie der Viehschau und dem Jahrmarkt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
K 3 W 2 WG 3 OE GR ÜG (Verkehrsfläche)	OS KO G BS	U-Zo IV	AR 10.2

* K Kernzone, W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, GR Grünzone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** OS Ortsbildschutzzone, KO G Kulturobjekt Gebäude, BS Baumschutzzone | *** U-Zo Umgebungszone

Abzustimmende Projekte mit Ortsplanung

- GESAK
- Schulraumplanung

Beurteilung

- Zentrumsnähe, gute Lage
- Geeignete Nutzungsanordnung (Einzugsgebiet)
- Überwiegend alte, aber gut erhaltene Bausubstanz
- Öffentlicher Charakter des Quartiers gut ablesbar
- Anschluss an Fusswegnetz gewährleistet
- Keine direkte Anbindung zum Bahnhof
- Gute innere Durchwegung mit direkten Wegen und vom MIV getrennten Fusswegen

mögliche Entwicklungshemmnisse

- eingeschränkte Platzverhältnisse

mögliche Entwicklungschance

- Verbesserte Anbindung an Bahnhof durch neue LV-Verbindung über Nagelfluhhang

Entwicklungsabsichten

Das Quartier wird als wichtiger Standort für öffentliche Infrastrukturen erhalten und bedarfsgerecht unter Berücksichtigung der architektonischen Gestalt weiterentwickelt.

Nutzungsart / Bebauung

Die öffentliche Nutzung wird beibehalten und im Rahmen der Möglichkeiten weiter ausgebaut (bspw. Turnhalle, Altersheim). Dabei bleiben die besonders wertvolle Bausubstanz sowie der Charakter des Gebiets erhalten.

Freiraum / Grünstrukturen

Das Ebnet bleibt als Freiraum mit grossem Grünanteil und unterschiedlichen Funktionen erhalten.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Die Beschaffenheit des Gebiets Ebnet bleibt erhalten, wie es durch das ISOS vorgesehen ist. Der Erhalt des Gebiets wird durch die Zielsetzungen der Ortsplanungsinstrumente sichergestellt. Eine Bestimmung im Zonenplan Schutz wird nicht vorgesehen.

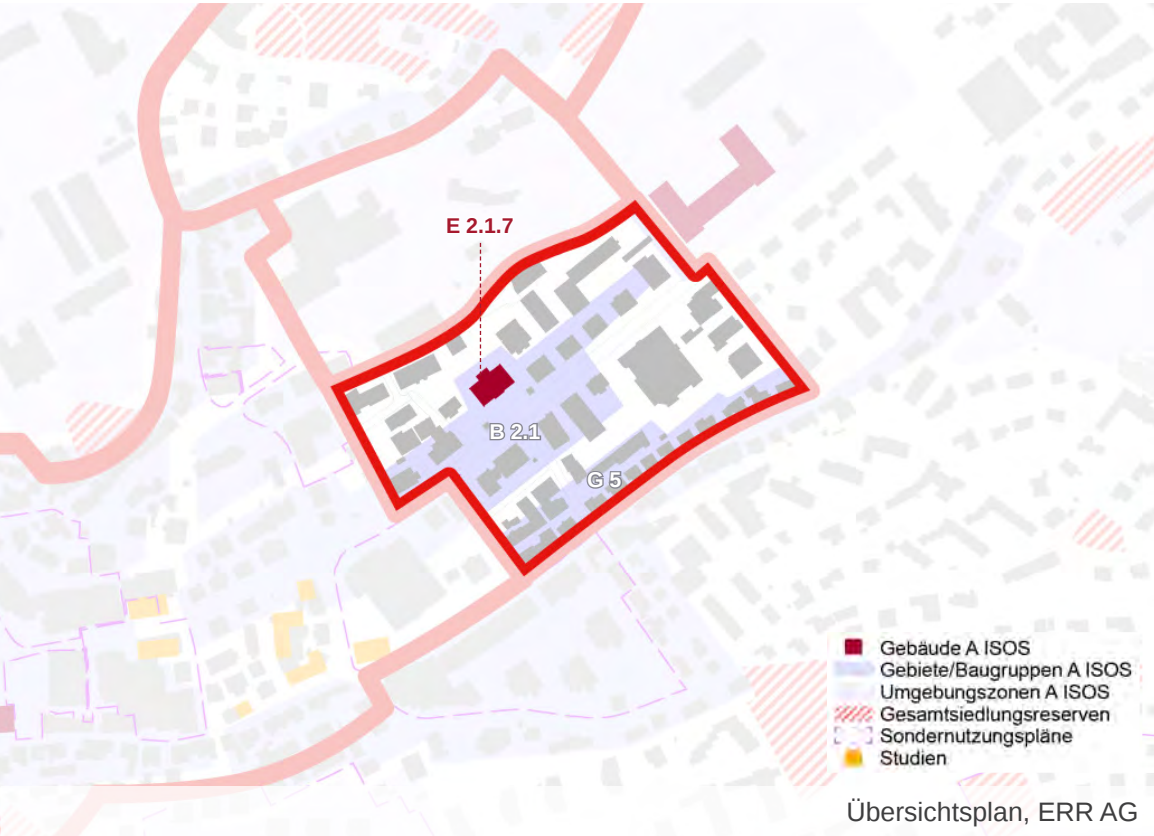
Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.



ZENTRUM | QUARTIER Z4



Orthofoto, geoportal.ch



Quartierbeschreibung

Das Quartier Z4 befindet sich im erweiterten Zentrumsgebiet von Herisau an der Kasernenstrasse, eine der drei Ausfallachsen der Gemeinde.

Entlang der Kasernenstrasse reihen sich 3- bis 4-geschossige Wohnhäuser sowie einzelne Gewerbebauten quergeblich zum Strassenraum (ISOS B 2.1). Teilweise sind traditionelle Vorgärten vorhanden. Durch diese klare ortsbauliche Fassung des Strassenraums sowie die prägende geradelinige Führung erhält die Kasernenstrasse einen gewissen Alleecharakter. Das im ISOS mit dem Erhaltungsziel A aufgenommene Gebäude des Kindergartens und der Primarschule Landhaus (E 2.1.7), erbaut im 19. Jahrhundert, ist gegenüber den angrenzenden Gebäuden deutlich zurückversetzt. Grosskronige Bäume setzen jedoch deren Fassadenflucht fort.

Die Oberdorfstrasse, welche parallel zur Kasernenstrasse und entlang des Hangfusses der Steinegg verläuft, bildet den südlichen Abschluss des Quartiers. Entlang dieser reihen sich ähnlich wie bei der Kasernenstrasse verschindelte, 3-geschossige Wohnbauten quergeblich aneinander (G 5). Sämtliche Gebäude weisen schmale Vorgärten oder Abstellflächen auf. Die Strukturen sind allerdings kleinteiliger und durch die einheitliche Baustruktur bildet sich ein gut erkennbares Ensemble, welches sich ausserhalb des Quartiers entlang der oberen Harfenbergstrasse weiterzieht.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
K 3/4 W 3 WG 3 OE GR ÜG (Verkehrsfläche)	OS ZEB KO G BS	G 5 B 2.1 E 2.1.7	

* K Kernzone, W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, GR Grünzone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** OS Ortsbildschutzzone, ZEB Zone mit einheitlicher Bauweise, KO G Kulturobjekt Gebäude, BS Baumschutzzone | *** G Gebiete, B Baugruppe, E Einzelelement

Abzustimmende Projekte mit Ortsplanung

- Schulraumplanung
- Verlegung Brüelbach

Beurteilung (Qualitäten und Schwächen)

- Zentrumsnähe, gute Lage
- Überwiegend alte, aber gut erhaltene Bausubstanz
- Ausfallachse Kasernenstrasse verfügt über prägende städtebauliche Wirkung
- einzelne störende Massstabssprünge auf der südlichen Strassenseite der Kasernenstrasse (ISOS)
- Traditionelle Vorgärten sind teilweise Verkehrsflächen für Erschliessung und Parkierung gewichen
- Entlang der Kasernenstrasse keine übermässige Lärmbelastung durch den Strassenverkehr

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Verbreiteter Ortsbild- und vereinzelter Objektschutz
- Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Kasernen- und Oberdorfstrasse sind in der Regelbauweise nicht mehr in den heutigen Dimensionen realisierbar
- Gewässerraum Brüelbach

mögliche Entwicklungschance

- Verbesserte Anbindung an Bahnhof durch neue LV-Verbindung über Nagelfluhhang

Entwicklungsabsichten

Das Quartier wird als Erweiterung des Zentrumsgebiets mittels gezielter Innenentwicklungsmassnahmen weiterentwickelt. Dabei werden besonders wertvolle Strukturen und Bausubstanzen erhalten.

Nutzungsart / Bebauung

Die Bausubstanz nördlich der Kasernenstrasse soll aufgrund seiner ortsbaulichen Qualität erhalten bleiben. Auf der Südseite besteht hingegen ein Entwicklungspotenzial der heute heterogenen Bausubstanz. Dabei sind die umliegenden ortsbaulichen Strukturen sowie die Stellung gegenüber des Strassenraums zu berücksichtigen. Angestrebt wird eine Mischnutzung mit hoher Dichte.

Entlang der Oberstrasse sind die einheitlichen Strukturen zu erhalten. Der Fokus liegt bei der Wohnnutzung.

Freiraum / Grünstrukturen

Der Strassenraum der Kasernenstrasse wird mit diversen gestalterischen Massnahmen langfristig aufgewertet. Die Geradlinigkeit der Ausfallachse wird durch die Ergänzung einer Baumallee sowie durch einheitliche, strassenbegleitende Raumkanten betont. Weiter werden die historischen Vorgärten erhalten bzw. wiederhergestellt.

Die öffentlichen Aussenräume werden klarer gegliedert und insbesondere an den rückwärtigen Lagen eine starke Durchgrünung angestrebt.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Die Qualitäten der Baugruppe B2.1 gingen südlich der Kasernenstrasse mit der Zeit zunehmend verloren. Mit einer Neuentwicklung kann an dieser Stelle das Ortsbild unter Berücksichtigung des ortsbaulichen Leitplans aufgewertet werden.

Die heute noch vorhandenen, wertvollen ortsbaulichen Strukturen und Bausubstanzen im Quartier werden im Zonenplan Schutz durch Objektschutz und der Zone mit einheitlicher Bauweise gesichert.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf zur Umsetzung ISOS.

Potenzialgebiete (Räumliches Leitbild, Kap. 6)

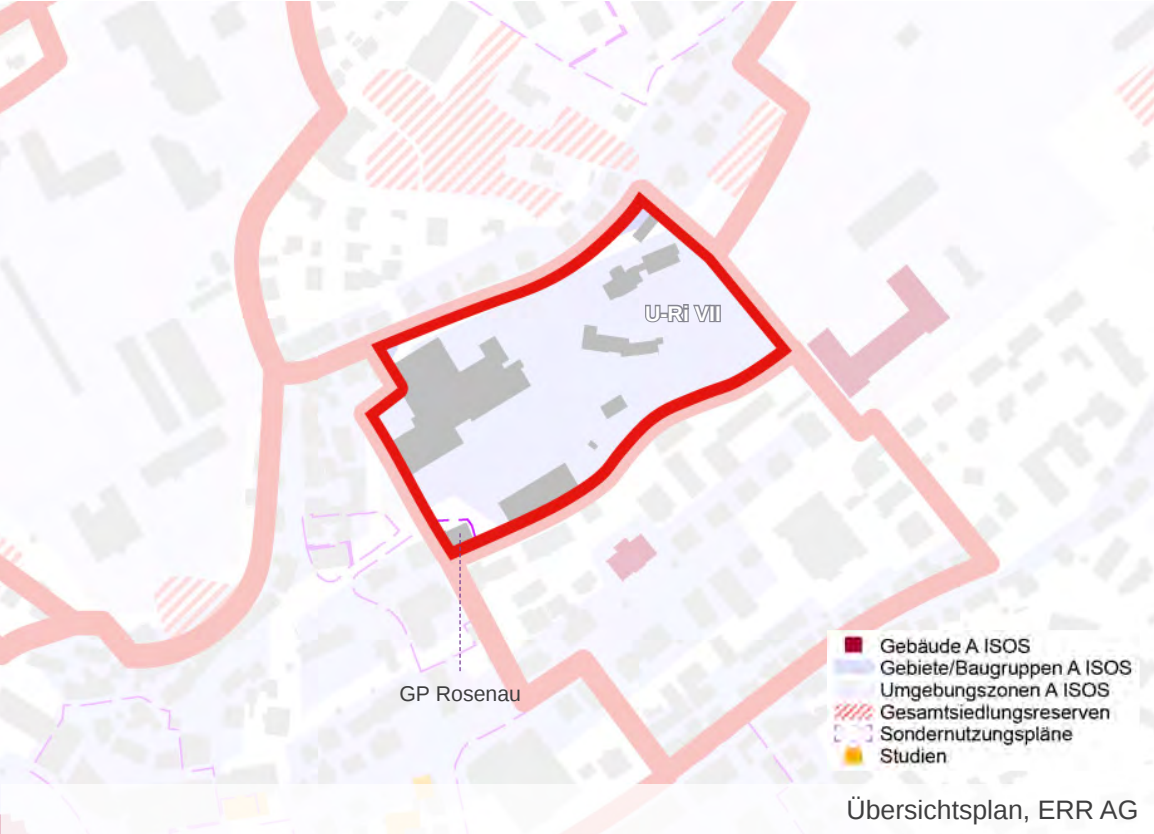
6 Kasernenstrasse I



ZENTRUM | QUARTIER Z5



Orthofoto, geoportal.ch



Quartierbeschreibung

Das Quartier Z5 liegt zentrumsnah an einer von der Hauptverkehrsstrasse zurückversetzten, ruhigen Lage. Es markiert das Ende des von Osten her in den Ort hineinragenden Wiesenzugs. Während sich die Anlagen des Kantonsspitals noch auf einer relativ ebenen Fläche befinden, setzt am östlichen Ende des Quartiers deutlich der südliche Abhang des Ebnet ein. Die beiden sich hier befindenen Wohnblöcke mit hohen Giebeldächern stehen den topografischen Verhältnissen angepasst im Gelände.

Das gesamte Quartier ist gut durchgrünt. Über dem unterirdisch angeordneten Notspital befindet sich ein Spitalpark mit Fusswegen und verschiedenen Verweil- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Im östlichen Bereich des Quartiers säumen diverse Bäume und Büsche die Wiesenfläche, welche um die Wohnbauten verläuft.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
K 3 OE ÜG (Verkehrsfläche)	OS BS	U-Ri VII	

* K Kernzone, OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, ÜG Übriges Gemeindegebiet
| ** OS Ortsbilschutzzone, BS Baumschutzzone | *** U-Ri Umgebungsrichtung

Abzustimmende Projekte mit Ortsplanung

- Ausbau Gebärabteilung Kantonsspital (Kant. Richtplan)

Beurteilung

- Zentrumsnähe, attraktive Lage für Spital- und Wohnnutzung mit Nähe zu Naherholungsräumen
- Anschluss an Fusswegnetz gewährleistet
- Gute innere Durchwegung mit direkten Wegen und vom MIV getrennten Fusswegen

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Topografische Verhältnisse
- Ortsbilschutz / Wahrung des Freiraumcharakters

mögliche Entwicklungschance

- Verbesserte Anbindung an Bahnhof durch neue LV-Verbindung über Nagelfluhhang

Entwicklungsabsichten

Das Spitalareal soll in seiner Nutzung sowie Freiraumgestalt mit hohem Grünanteil erhalten bleiben.

Nutzungsart / Bebauung

Das Areal soll langfristig der Spitalnutzung zur Verfügung stehen. Unter Berücksichtigung der Freiraumbeschaffenheit können bedarfsgerechte Erweiterungen vorgenommen werden.

Freiraum / Grünstrukturen

Das Spitalareal soll mit einem hohen Durchgrünungsgrad langfristig die Fortsetzung der Landschaftszunge vom Kreckel in das Siedlungsgebiet darstellen. Die bestehende Baumsubstanz bleibt erhalten.

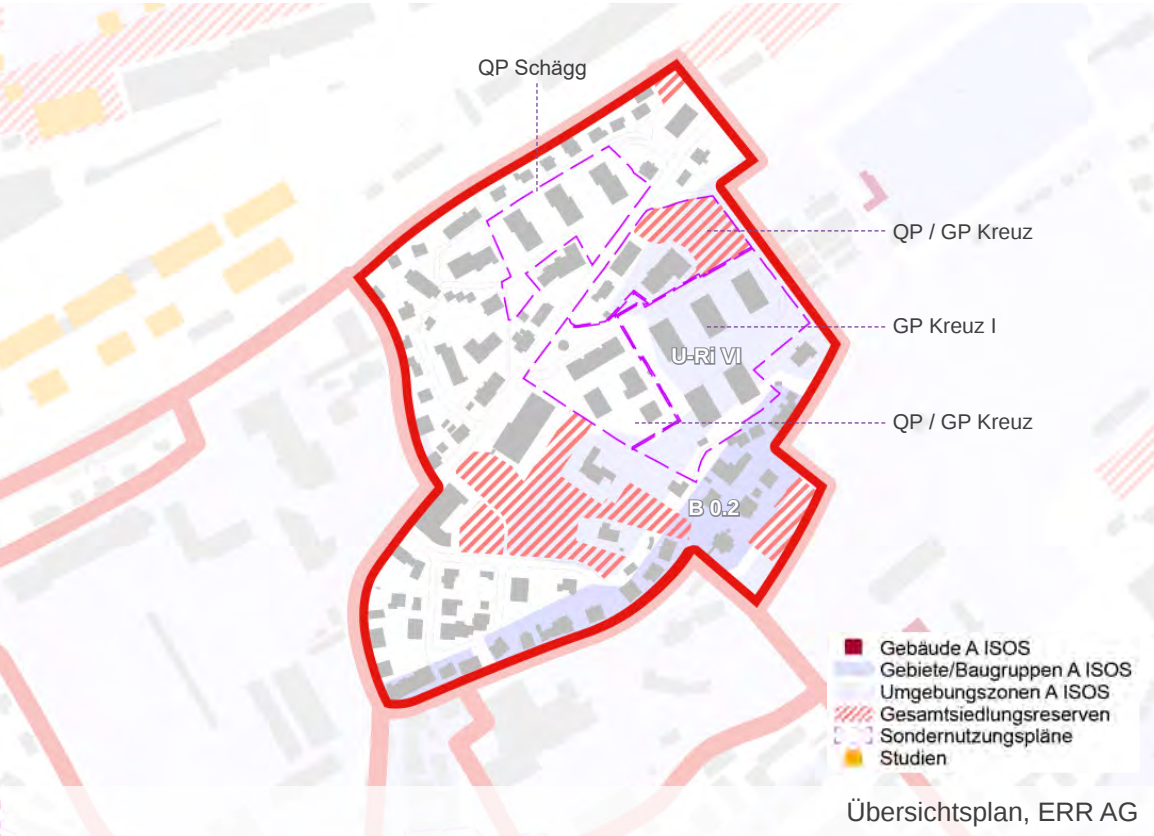
Struktur- und/oder Ortsbilschutz

Das Spitalareal bildet den Abschluss des Wiesenlands, welches als Landschaftszunge vom Kreckel her in das Siedlungsgebiet fliesst (ISOS Erhaltungsziel a). Mit dem Baumschutz des Zonenplan Schutzes wird dem Erhalt der Beschaffenheit des Freiraums zumindest teilweise Rechnung getragen.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf zur Umsetzung ISOS.



ZENTRUM | QUARTIER Z6



Quartierbeschreibung

Das Quartier Z6 erstreckt sich über den nordwestlichen Abhang des Ebnet und reicht im Südwesten bis an dessen exponierte Hügelkuppe entlang der Kreuzstrasse.

Das locker bebaute Wohnquartier zeichnet sich insbesondere durch seine starke Durchgrünung aus. Ausserdem weist das Quartier eine sehr heterogene Gebäudealtersstruktur auf. Während vor allem entlang der übergeordneten Quartierstrassen der Anteil an Altbestand aus dem späten 19. und frühen 20. Jh. gross ist, befinden sich auch diverse Gebäude und ganze Wohnüberbauungen neueren Datums im Quartier. Zusätzlich bestehen grössere Baulandreserven, welche weitere Entwicklungen zulassen.

Als eine der ursprünglichen Baugruppen ist im ISOS die Bebauung entlang der Kreuzstrasse ausgeschieden. Sie besteht aus herrschaftlichen, bis zu 4-geschossigen geschindelten Wohnhäusern mit grosszügigen Gärten, die teilweise mit Türmchen geziert sind (B 0.2). Die Bauten sind zur Kreuzstrasse hin ausgerichtet und weisen gut erhaltene Vorgärten auf. Von hier aus besteht ausserdem ein direkter Blickbezug zum Zeughaus.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
W 2/3 WG 2/3 OE IE GR ÜG (Verkehrsfläche)	OS KO G BS AS	U-Ri VI B 0.2	AR 10.2

* W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, IE Intensiverholungszone, GR Grünzone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** OS Ortsbildschutzzone, KO G Kulturobjekt Gebäude, BS Baumschutzzone, AS Aussichts-schutzzone | *** B Baugruppe, U-Ri Umgebungsrichtung

Beurteilung

- Attraktives Wohnquartier für Familien
- Nähe zu öffentlichen Infrastrukturen
- Ruhiges, stark durchgrüntes Quartier
- Gute innere Durchwegung mit direkten Wegen, jedoch steile topografische Verhältnisse
- Nordöstlicher Teilbereich: Relativ direkte Anbindung zum Bahnhof
- Südwestlicher Teilbereich: Keine direkte Anbindung zum Bahnhof
- Grosse innere Baulandreserven

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Baulandverfügbarkeit
- bestehende Sondernutzungspläne (QP / GP Kreuz)
- Erhalt der Grünflächen / Baumschutz

mögliche Entwicklungschance

- Verbesserte Anbindung an Bahnhof durch neue LV-Verbindung über Nagelfluhhang
- Zentrumsnahe Entwicklung

Entwicklungsabsichten

Die diversen Baulücken des Quartiers sollen zeitnah bebaut und die schlecht ausgenutzten Teilgebiete weiterentwickelt werden. Die charakteristische Durchgrünung ist dabei möglichst ungeschmälert zu erhalten.

Nutzungsart / Bebauung

Die Baugruppe entlang der Kreuzstrasse soll in seiner Substanz erhalten werden.

Hingegen ist das vorhandene Potenzial der bestehenden Baulücken und des unternutzten Schäg-Areals durch Neuentwicklungen auszu-schöpfen.

Das Quartier soll vorwiegend der Wohnnutzung dienen und mittels Innenentwicklungsmassnahmen eine mittlere Dichte erreichen.

Freiraum / Grünstrukturen

Insbesondere entlang der Kreuzstrasse sind die historischen Vorgärten zu erhalten und falls notwendig wiederherzustellen. Gegenüber der "Landschaftszunge Kreckel/Ebnet" ist auf eine weitere Überbauung zu verzichten.

Der Fokus liegt auf einer guten Durchgrünung, welche bereits heute aufgrund des hohen Baumbestandes ein wichtiges Merkmal des Quartiers darstellt.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Die Baugruppe B 0.2 wird durch die Ortsbildschutzzone sowie diverse Schutzobjekte im Zonenplan Schutz berücksichtigt. Zudem ist das besonders durchgrünte Teilgebiet mit einer Baumschutzzone belegt, welche den Erhalt der Beschaffenheit zusätzlich unterstützt.

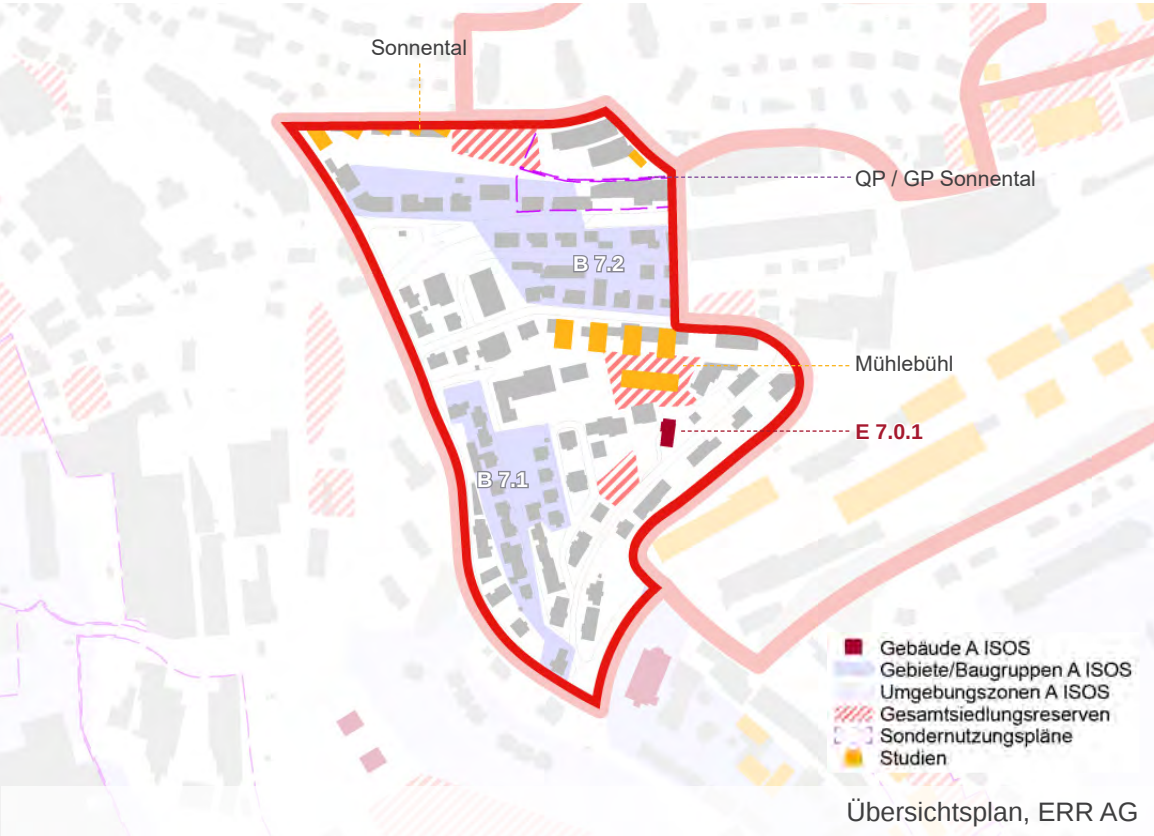
Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.

Potenzialgebiete (Räumliches Leitbild, Kap. 6)

11 Schäg



BAHNHOF NORD | QUARTIER BN1



Quartierbeschrieb

Das Quartier BN1 liegt westlich des Bahnhofs Herisau und wird im Westen durch die Gossauerstrasse begrenzt. Im südlichen Teilbereich bildet die Topografie eine Hügelkuppe, während der nördliche Bereich eine abfallende Hanglage aufweist. Das Gebiet weist eine Mischnutzung auf, wobei die Wohnnutzung überwiegt.

Der erste Baubestand innerhalb der Quartiers geht auf das Ende des 19. bis Anfang des 20. Jh. zurück und blieb bis heute erhalten. Es handelt sich hierbei um regelmässig gereihte, mehrheitlich geschindelte, 3-geschossige Wohnbauten, jeweils mit kleinen Gärten (B 7.1). Mit dem Bau des Bahnhofs Anfang des 20. Jh. kann eine verstärkte Bautätigkeit im Quartier festgestellt werden. Dabei wurde hauptsächlich der Nordhang mit gestaffelten 3- bis 4-geschossigen Giebelbauten bebaut. Neben den geschindelten Fassaden bestehen einzelne Putzfassaden (B 7.2).

Um den heute noch unbebauten Wiesenhang im Zentrum des Quartiers, bestehen einige prägende Bauten. Dazu gehören der im ISOS mit dem Erhaltungsziel A bezeichnete Holzgiebelbau (E 7.0.1), das ehemalige Schlachthaus (Schlachthof) sowie eine Villa, welche auf der Hügelkuppe errichtet wurde.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
K 3/4 W 2 WG 2/3/4 GE 3/4/5 OE GR ÜG (Verkehrsfläche)	ZEB KO G BS	E 7.0.1 B 7.1 B 7.2	

* K Kernzone, W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, GE Gewerbezone, OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, GR Grünzone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** ZEB Zone mit einheitlicher Bauweise, KO G Kulturobjekt Gebäude, BS Baumschutzzone | *** B Baugruppe, E Einzelelement

Abzustimmende Projekte mit Ortsplanung

- Arealentwicklung Bahnhof
- Arealentwicklung Mühlebühl
- Verlegung Brüelbach (Gewässerraum)
- Hochwasserschutz

Beurteilung

- Zentrums- und bahnhofsnahe Lage
- Überwiegend alte, aber gut erhaltene Bausubstanz
- Bestehendes Innenentwicklungspotential an guter Lage

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Ortsbildschutz / Umgang mit prägenden Bauten
- Dienstbarkeiten / Zufahrtsrechte bei neuen Entwicklungen
- Lärmbelastung durch St.Galler- und Gossauerstrasse
- Hochwassergefährdung Gebiet Sonntental
- Sonderbaulinie Kanton AR (Korridor Umfahrung)
- Vorgaben kantonaler Richtplan für Umzonung von Arbeitszonen
- Gewässerraum Brüelbach und Burghaldenbach

mögliche Entwicklungschancen

- Umnutzung und Nachverdichtung Mühlebühl

Entwicklungsabsichten

Der Charakter des Quartiers, geprägt durch einen hohen Anteil an Altbauten aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert, soll bewahrt und aufgewertet werden. Die Aktivierung der inneren Reserven erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungs- und Freiraumstruktur.

Nutzungsart / Bebauung

Die Bebauungsstruktur ist in ihrer Gesamtheit zu bewahren. Neue Entwicklungen sowie punktuelle Nachverdichtungen sollten sich am wertvollen Bestand orientieren.

Die bestehende Mischnutzung soll beibehalten werden. Aufgrund der fehlenden Zentrumsfunktion wird im Sonntental künftig auf eine Kernzone verzichtet. Die Baulandreserve Mühlebühl, das sich derzeit in der Gewerbezone befindet, soll ebenfalls mit einer Mischnutzung entwickelt werden. Hierbei ist eine an die Lage angepasste, hohe Dichte zu realisieren. Bei der Neuentwicklung des Mühlebühl-Areals ist der ehemalige Schlachthof zu erhalten.

Im Sonntental zeichnet sich eine Erneuerung des Bausubstanz ab. Hierfür sind noch diverse Abhängigkeiten (Gewässerraum, Hochwasserschutz) zu klären.

Freiraum / Grünstrukturen

Im Mühlebühl und entlang der Lindenstrasse gilt es, den markanten Baumbestand sowie die charakteristischen Vorgärten zu erhalten.

Im Sonntental soll der Grünraum durch Massnahmen wie die Offenlegung der Fliessgewässer aufgewertet werden.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Die ISOS-Baugruppe B 7.1 ist durch eine Zone mit einheitlicher Bauweise geschützt und soll gemäss dem ortbaulichen Leitplan erhalten bleiben. Für die Baugruppe B 7.2 gibt es keine expliziten Schutzbestimmungen, jedoch sieht der ortsbauliche Leitplan eine Aufwertung vor und hält an den bestehenden Strukturen fest. Im Zonenplan Schutz sind diverse Objekte aufgeführt, die besonders schützenswert sind.

Die meisten Schutzbestimmungen des ISOS sind im Zonenplan Schutz verankert. Eine Prüfung bezüglich der Unterschutzstellung der Baugruppe B 7.2 sowie möglicher Schutzmassnahmen für den ehemaligen Schlachthof ist erforderlich.

Potenzialgebiete (Räumliches Leitbild, Kap. 6)

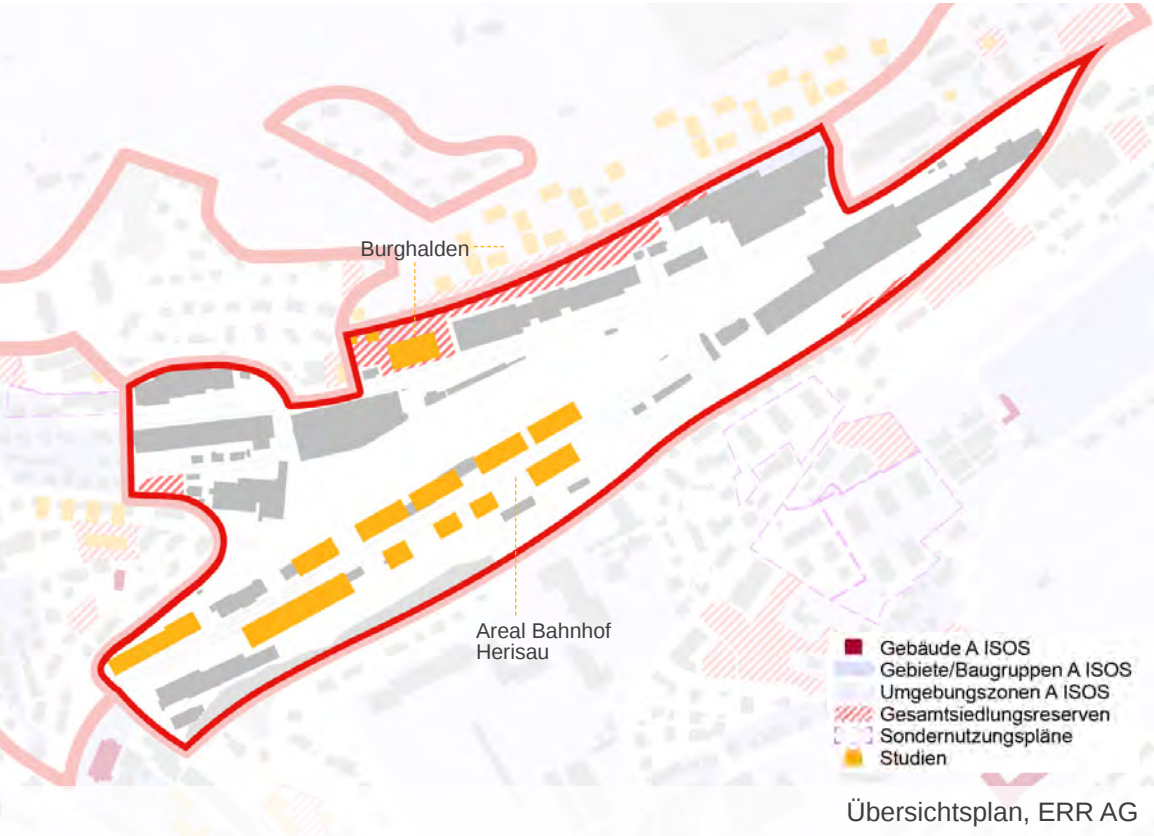
9 Mühlebühl



BAHNHOF NORD | QUARTIER BN2



Orthofoto, geoportal.ch



Übersichtsplan, ERR AG

Quartierbeschreibung

Das Quartier BN2 umfasst den Bahnhof der Gemeinde Herisau mit den Anlagen der SBB und der Appenzeller Bahnen sowie das im Norden angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet. Es liegt im Taleinschnitt zwischen der Burghalden im Norden und dem Ebnet, welcher sich im Süden durch eine steile und dicht bestockte Böschung absetzt.

Der Bahnhof Herisau stammt aus den Anfängen des 20. Jh. und ist heute eine wichtige Verkehrsdrehscheibe für die ganze Region. Zudem stellt das Quartier mit den laufenden Planungen das grösste Entwicklungsgebiet der Gemeinde dar.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
K 4/5/6/7/8 W 2/3 WG 2/3 GE 3/4/5 I 5 OE ÜG (Verkehrsfläche)			

* K Kernzone, W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, GE Gewerbezone, I Industriezone, OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, ÜG Übriges Gemeindegebiet

Abzustimmende Projekte mit Ortsplanung

- Arealentwicklung Bahnhof
- Zentrumsentwicklung
- Studienauftrag Bahnhofstrasse Nord

Beurteilung

- Lage Bahnhof gegenüber dem Zentrum und den angrenzenden Quartieren topografisch abgesetzt
- Wichtige Verkehrsdrehscheibe für Gemeinde und Region
- Bausubstanz und Infrastrukturanlagen sind in die Jahre gekommen, erfüllen teilweise die heutigen Anforderungen nicht
- Hohes Entwicklungspotential, heute unternutzt
- Teilweise fehlende direkte Fussweganbindungen in umliegende Quartiere
- Kaltluftströme werden durch quergestellte Bauten unterbrochen / gestört

mögliche Entwicklungshemmnisse

- fehlende Nachfrage Wohnen und Gewerbe / DL
- Wachstumsziele Herisau / Bauzonendimensionierung / Etappierung
- Akzeptanz Grossprojekt

mögliche Entwicklungschance

- Bessere Anbindung des Bahnhofs durch neue LV-Verbindungen (Passerelle Ebnet, LV-Steg Viadukt)

Entwicklungsabsichten

Der Bahnhof Herisau wird umfassend neugestaltet und umstrukturiert. Gleichzeitig ist geplant, das angrenzende Gewerbegebiet im Norden weiterzuentwickeln und effizienter zu nutzen.

Nutzungsart / Bebauung

Die Entwicklung des Bahnhofs gründet auf dem Richtprojekt "Areal Bahnhof Herisau". Die konkrete Umsetzung erfolgt mithilfe diverser qualitätssichernder Verfahren, die die Bebauungsstruktur abschliessend regeln werden. Zu erwarten ist eine grobkörnige Bebauung mit 4 bis 8 Geschossen.

Bei der Ausgestaltung des Bahnhofareals wird auf eine Mischnutzung mit einem erhöhten Gewerbeanteil gesetzt. Hierbei wird besonders darauf geachtet, dass keine Konkurrenz zum historischen Zentrum entsteht.

Das Gewerbegebiet an der Burghalden soll langfristig weiterentwickelt und die zur Verfügung stehende Bautiefe ausgenutzt werden. Zudem ist entlang der St.Gallerstrasse eine durchgehende Bauflucht bzw. bauliche Raumkante zu bilden.

Entsprechend der Lage wird im Quartier BN 2 eine hohe Dichte angestrebt.

Freiraum / Grünstrukturen

Die Neugestaltung des Bahnhofs beinhaltet die Integration verschiedener Grünelemente, insbesondere gezielter Baumpflanzungen. Zusätzlich ist vorgesehen, die St.Gallerstrasse zukünftig noch stärker durch Baumreihen zu säumen.

Hinsichtlich des Gewerbegebiets an der Burghalden ist geplant, eine durchlässigere Gestaltung zu realisieren und dabei besonderen Wert auf einen hochwertigen Siedlungsrand zu legen. Dies betrifft sowohl die Gebäudetypologie und -setzung als auch die Integration von Grünelementen.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Im Quartier BN 2 spielt der Struktur- und Ortsbildschutz keine zentrale Rolle. Jedoch wird bei den Weiterentwicklungen und Umstrukturierungen ein besonderes Augenmerk auf eine qualitativ hochwertige städtebauliche Eingliederung gelegt.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.

Potenzialgebiete (Räumliches Leitbild, Kap. 6)

8 Bahnhofgebiet



BAHNHOF NORD | QUARTIER BN3



Charakter

Das Wohnquartier BN3 befindet sich am Südhang der Burghalden, nördlich des Bahnhofs Herisau.

Während im oberen Bereich vermehrt Einfamilienhäuser anzutreffen sind, überwiegen am unteren Hangfuss Wohnblöcke.

Durch die Lage am Siedlungsrand und die ausgeprägten Privatgärten ist das Quartier gut durchgrünt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
K 4 W 1/2/3/4 WG 3/4 GE 3 GR L ÜG (Verkehrsfläche)	ZEB		

* K Kernzone, W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, GE Gewerbezone, GR Grünzone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** ZEB Zone mit einheitlicher Bauweise

Beurteilung

- Attraktive Wohnlage an Südhanglage und in Bahnhofsnähe
- Baubestand im sanierungs-/erneuerungsbedürftigen Baualter
- Gute Anbindung zum Bahnhof
- Exponierte Lage am Siedlungsrand

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Ungenügende Strassenerschliessung
- Wohnblöcke sind evtl. in der heutigen Bauzone aufgrund der Volumen nicht mehr realisierbar (Bestandesgarantie)
- Sonderbaulinie Kanton AR (Korridor Umfahrung)
- Gewässerraum Brüelbach und Burghaldenbach

Entwicklungsabsichten

Erhalt und Erneuerung der Quartierstruktur. Entwicklung im Bestand mit moderater Innenentwicklung in den unteren Hanglagen möglich.

Nutzungsart / Bebauung

Die bestehende Baustruktur, mit den dichteren Wohnblöcken am Hangfuss und den kleineren Punktbauten in der oberen Hanglage, soll beibehalten werden. Dabei werden unter guter Eingliederung Erneuerungen der Bausubstanz sowie unter Berücksichtigung der Erschliessungsqualität punktuelle Verdichtung angestrebt.

Die Wohnnutzung bleibt erhalten.

Freiraum / Grünstrukturen

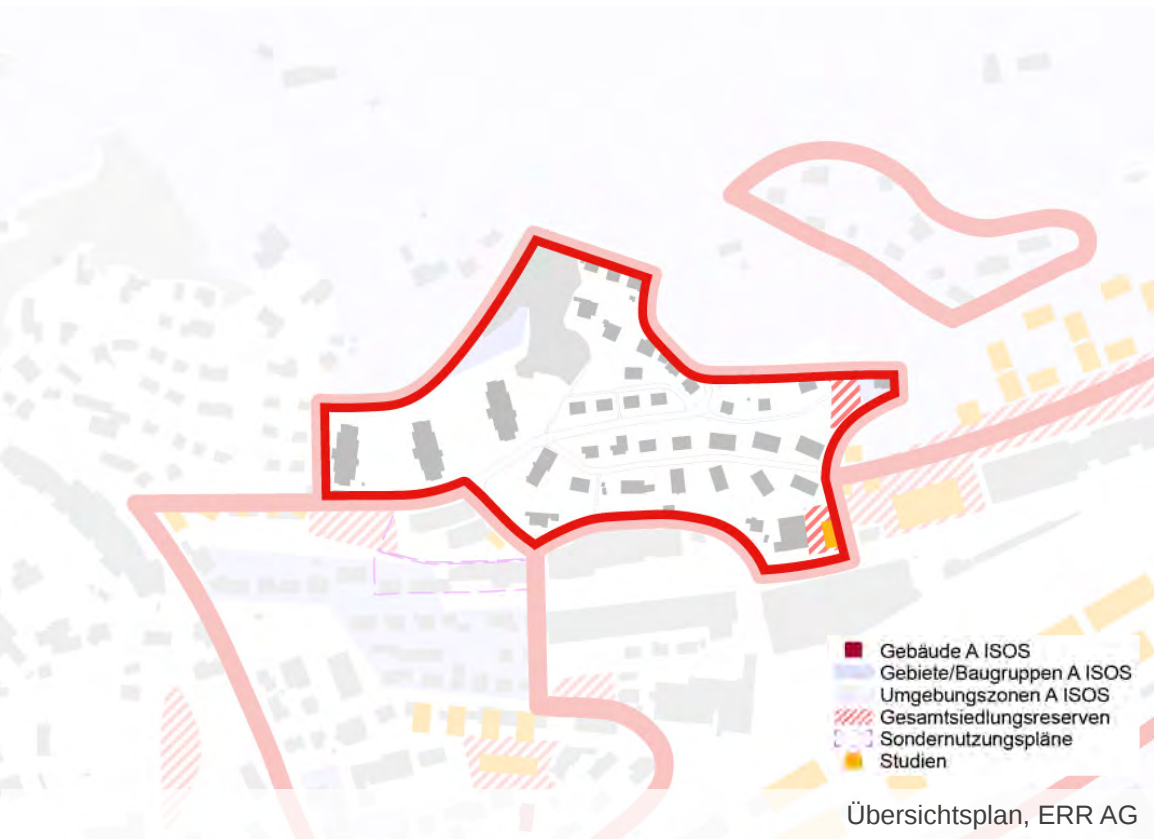
Die Freiraumstruktur mit einem hohen Durchgrünungsgrad (insbesondere Privatgärten) soll erhalten bleiben.

Es ist nach Möglichkeit eine direkte Fusswegverbindung in Richtung Bahnhof Herisau anzubieten.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Durch eine sanfte Entwicklung mit guter Eingliederung in den Bestand wird dem Charakter des Ortsbildes Rechnung getragen. Die markanten und gleichmässigen Punktbauten an der Burghaldenstrasse sind mit einer Zone mit einheitlicher Bauweise belegt.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.



BAHNHOF NORD | QUARTIER BN4



Orthofoto, geoportal.ch

Quartierbeschreibung

Das Quartier BN4 befindet sich abseits des geschlossenen Siedlungskörpers im Hügelzug der Wachtenegg (U-Ri XXXI).

Während die ersten Bauten bereits zu Zeiten der ursprünglichen Streusiedlung entstanden sind, bildete sich das heutige Quartier vornehmlich im späten 20. / frühen 21. Jh. Heute befindet sich hier ein kleines Wohnquartier mit Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
W 1/3 L ÜG (Verkehrsfläche)		U-Ri XXXI	

* W Wohnzone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | *** U-Ri Umgebungsrichtung

Beurteilung

- Exponierte Lage ausserhalb des geschlossenen Siedlungskörpers
- Baubestand im sanierungs-/erneuerungsbedürftigen Baualter
- Beeinträchtigung des Hügelzugs mit Streusiedlung (U-Ri XXXI) durch Lage am Hangfuss minimal

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Lage und Erschliessungsgüte
- Landschaftlich empfindliche Lage

mögliche Entwicklungschance

- Geringfügige räumliche Arrondierung für bessere Überbaubarkeit

Entwicklungsabsichten

Erhalt des Wohnquartiers mit guter Eingliederung in die umliegende Wiesenlandschaft.

Nutzungsart / Bebauung

Die bestehende Baustruktur soll beibehalten werden. Aufwertung durch Erneuerung der Bausubstanz möglich.

Sowohl Nutzungsart (Wohnen) als auch die Nutzungsdichte bleibt erhalten.

Freiraum / Grünstrukturen

Die durchlässige Freiraumstruktur mit einer lockeren Bauweise ist zu erhalten. Gute Eingliederung in die Landschaft.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Durch den Verzicht auf eine Ausweitung des Siedlungsgebiets und der Einschränkung der Entwicklung auf den Bestand (moderate Erneuerungen) bleibt das Landschaftsbild erhalten.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.



Übersichtsplan, ERR AG



BAHNHOF NORD | QUARTIER BN5



Quartierbeschreibung

Das Quartier BN5 liegt nahe an der Gemeindegrenze zu St.Gallen im Bereich zwischen der St.Gallerstrasse in der Talmulde und dem Gebiet Rüti auf der darüberliegenden Hügelkuppe. Die bauliche Entwicklung des Quartiers erfolgte in der 2. Hälfte des 20. Jh.

Während sich an der Hangkante entlang der St.Gallerstrasse mehrere Gewerbebetriebe sowie der Standort der Feuerwehr Herisau befinden, überwiegt in den erhöhten Hanglagen mit einzelnen Ausnahmen die Wohnnutzung. Neben den Einfamilienhäusern befinden sich im Gebiet diverse Reihen- und Doppel Einfamilienhäuser.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
W 1/2 WG 2 OE GR L ÜG (Verkehrsfläche)	AS	U-Ri XXXI	

* W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, GR Grünzone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** AS Aus-sichtsschutzzone | *** U-Ri Umgebungsrichtung

Beurteilung

- Kein starker räumlicher Bezug zum restlichen Siedlungsgebiet von Herisau
- Baubestand zeitnah im sanierungs-/erneuerungsbedürftigen Baualter
- Hügelzug mit Wiesen wird durch die Bebauung zwischen den beiden Waldstücken unterbrochen
- Quartier aus der Talmulde aufgrund der topografischen Lage und den markanten Hochstammbäumen der darunterliegenden Hanglage nur teilweise einsehbar
- Schöne Aussichtslage von der Hügelkuppe Rüti über die Gemeinde Herisau

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Lage und Erschliessungsgüte
- Landschaftlich empfindliche Lage

mögliche Entwicklungschance

- Geringfügige räumliche Arrondierung für bessere Überbaubarkeit

Entwicklungsabsichten

Erhaltung und Erneuerung der Quartierstruktur. Entwicklung im Bestand mit moderater Innenentwicklung in den unteren Hanglagen möglich. Markierung Ortseingang.

Nutzungsart / Bebauung

Die bestehende Baustruktur, mit einer Bebauung mittlerer Dichte an der gut erschlossenen Lage am Hangfuss und Wohnbebauung geringer Dichte in der oberen Hanglage, soll weiterverfolgt werden. Zudem sind die bestehenden Baulücken zu schliessen.

Die Nutzungsaufteilung mit einer überwiegen den Wohnnutzung und einem Gewerbeanteil im Bereich der St.Gallerstrasse bleibt erhalten.

Freiraum / Grünstrukturen

Der Freiraum mit den reichhaltigen Grünstrukturen bleibt erhalten. Der Freiraum am Hangfuss wird aufgewertet (geringerer Versiedlungsgrad, Förderung vielfältige Grünstrukturen).

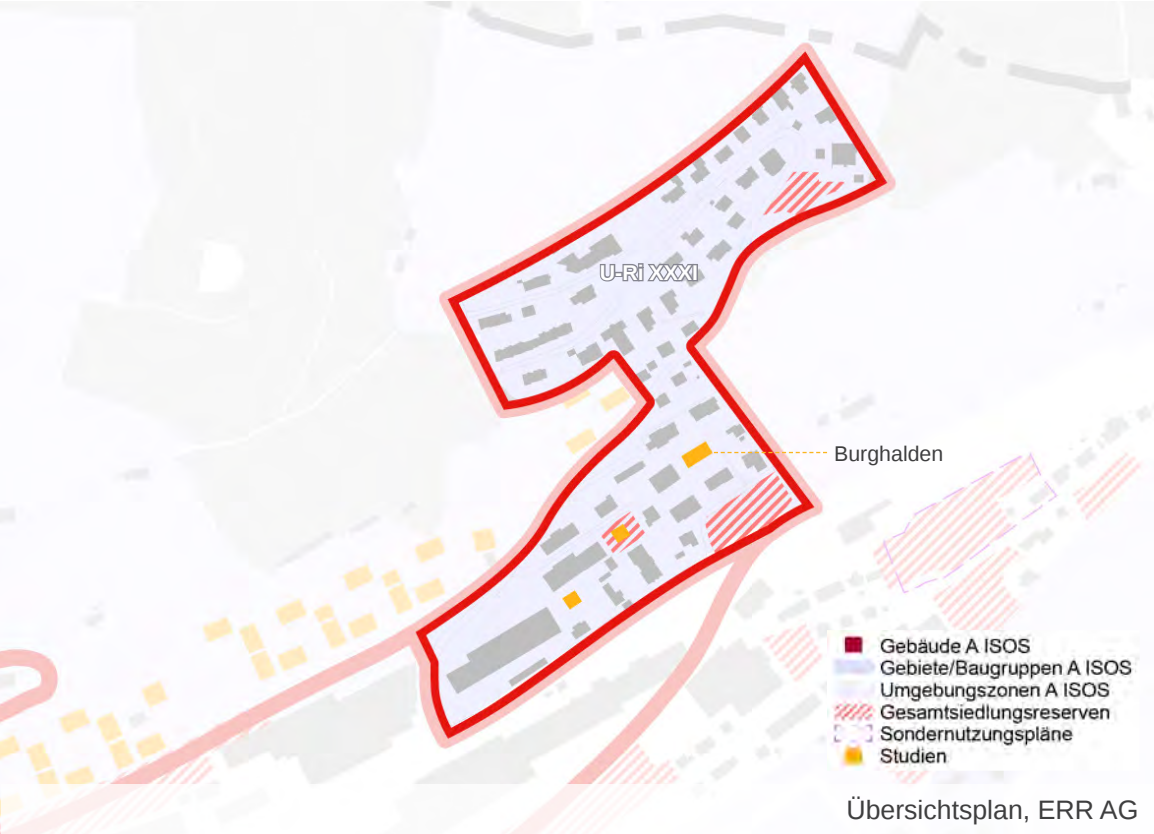
Besonderes Augenmerk liegt auf der guten Einpassung in die unbebaute Landschaft dank einer geeigneter Siedlungsstruktur und Grünelemente.

Am Ortseingang an der St.Gallerstrasse ist der Siedlungsauftakt beidseitig zu markieren.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Durch den Verzicht auf eine Ausweitung des Siedlungsgebiets und der Einschränkung der Entwicklung auf den Bestand (moderate Erneuerungen) bleibt das Landschaftsbild erhalten.

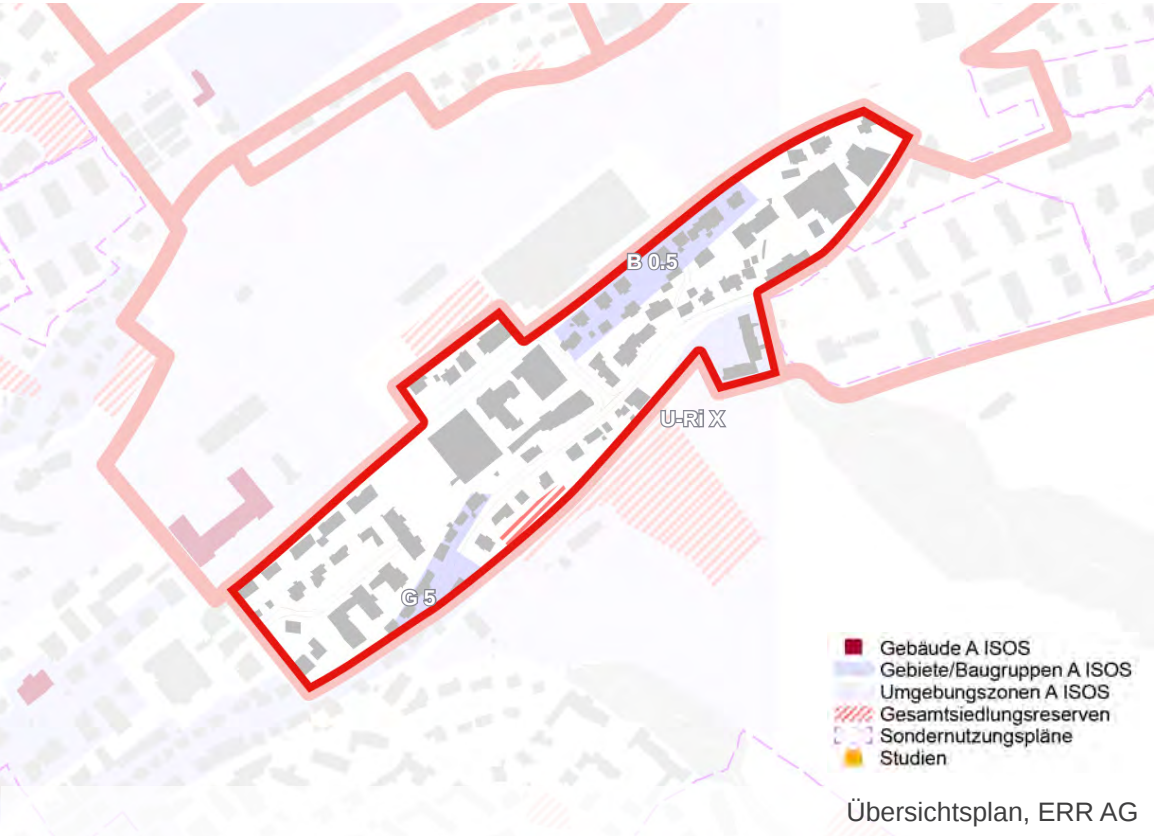
Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.



HERISAU OST | QUARTIER HO1



Orthofoto, geoportal.ch



Übersichtsplan, ERR AG

Quartierbeschreibung

Das Quartier HO1 ist ein Wohn- und Gewerbegebiet entlang der Ausfallachse Kasernenstrasse. Es befindet sich zwischen dem Kasernenareal im Nordwesten und dem Moosberg im Südosten.

Die Bausubstanz im Gebiet besteht in erster Linie aus gleichmässig gereihten Bauten mit kleiner Körnung. Bei einzelnen Gewerbebauten besteht aufgrund ihrer grossflächigen Gebäudefussabdrücke ein deutlicher Massstabssprung gegenüber dem restlichen Bestand.

Die Entwicklung des Quartiers erfolgte zunächst entlang der Oberdorfstrasse, bis Ende des 19. Jh. die Kasernenstrasse realisiert wurde. Daraufhin kann vor allem im Verlauf des 20. Jh. eine starke bauliche Entwicklung festgestellt werden.

Eine der ältesten Baugruppen entlang der Kasernenstrasse stellen die zur gleichen Zeit erstellten verschindelten Wohnhäuser im Heinrichsbad dar (B 0.5). Die Bausubstanz ist bis heute gut erhalten und verfügt grösstenteils über die typischen Vorgärten gegenüber der Kasernenstrasse.

Die Oberdorfstrasse weist am Hangfuss des ansonsten weitgehend unverbauten Moosbergs eine Bautiefe von lediglich einer Häuserzeile auf. Die Struktur wird durch die am östlichen Hangfuss stehende Wohnüberbauung durchbrochen (U-Ri X).

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
W 2/3/4 WG 2/3 GE 4 OE L ÜG (Verkehrsfläche)	OS ZEB KO G	G 5 U-Ri X B 0.5	

* W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, GE Gewerbezone, OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** OS Ortsbildschutzzone, ZEB Zone mit einheitlicher Bauweise, KO G Kulturobjekt Gebäude | *** G Gebiete, B Baugruppe, U-Ri Umgebungsrichtung

Abzustimmende Projekte mit Ortsplanung

- Offenlegung und künftiger Verlauf Brüelbach

Beurteilung

- Lage mit vielfältigem Dienstleistungsangebot und guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- Moosberg geeignete Lage für Kaltluftströme
- Bausubstanz grundsätzlich in gutem Zustand
- Gute Fassung der Strassenräume
- Baulücken / unternutzte Parzellen aufgrund Parkierungsanlagen
- Umgang mit dem Hangfuss Moosberg ist zu klären, östliche Wohnblöcke wirken störend
- Hohe Anzahl an oberirdischen Parkfeldern entlang der Kasernenstrasse
- Kein Bedarf für bestehende Bauzonenreserve Zone öffentliche Bauten und Anlagen

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Kasernen- und Oberdorfstrasse sind in der Regelbauweise nicht mehr in den heutigen Dimensionen realisierbar

mögliche Entwicklungschancen

- Umnutzung der grossflächigen oberirdischen Parkierungsanlagen bei der Druckerei
- Raumbedarf für eine neue Schule beim Moosberg ist nicht mehr gegeben (neue Nutzung oder Freihaltung Wiese)

Entwicklungsabsichten

Das Quartier liegt an einer wichtigen Ausfallachsen der Gemeinde (Kasernenstrasse) und verbindet das Zentrumsgebiet mit dem Aussenquartier Heinrichsbad. Die Weiterentwicklung und Aufwertung des Quartiers bauen auf der wertvollen städtebaulichen Grundstruktur auf.

Nutzungsart / Bebauung

Für das Quartier bestehen insbesondere entlang der Kasernen- und Oberdorfstrasse klare städtebauliche Grundzüge, auf denen aufgebaut werden kann. Innerhalb der ausgewiesenen Potenzialgebiete kann eine verstärkte Innenentwicklung stattfinden.

An der Kasernenstrasse befindet sich die Appenzeller Druckerei. Die oberirdischen Parkierungsanlagen sollen unterirdisch angeordnet werden, um das Areal effizienter zu nutzen.

An der Kasernenstrasse liegt der Fokus auf Mischnutzung mit einem hohen Wohnanteil und einer Nutzerdichte von mittlerer bis hoher Intensität. Entlang der Oberdorfstrasse soll die Wohnnutzung mittlerer Dichte beibehalten werden.

Freiraum / Grünstrukturen

Die Kasernenstrasse soll städtebaulich aufgewertet werden, indem ihre Geradlinigkeit hervorgehoben wird durch konstante Baufluchten, strassenbegleitende Baumalleen und den Verzicht auf Busbuchten. Gleichzeitig wird angestrebt, die Aufenthaltsqualität durch eine ansprechende Gestaltung des Strassenraums zu verbessern.

Die Oberdorfstrasse wird als rückwärtige Erschliessungsstrasse betrachtet und wird daher siedlungsorientiert gestaltet, wobei der Fokus auf ihrer historischen Bedeutung liegt. Es wird angestrebt, die typischen grünen Vorzonen wiederherzustellen und Parkierflächen zu entsiegeln.

In der dazwischenliegenden Siedlung wird ein hoher Durchgrünungsgrad angestrebt. Dabei soll die terrestrische Vernetzung zwischen Moosberg und Kreuz/Kreckel sichergestellt und die Durchlässigkeit für Kaltluftströme vom Moosberg gewährleistet werden.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Die im ISOS aufgeführten Gebiete und Baugruppen weisen hohe Qualitäten auf und sind identitätsstiftend. Die besonders einheitlichen Baureihen entlang der Oberdorfstrasse werden im Zonenplan Schutz geschützt.

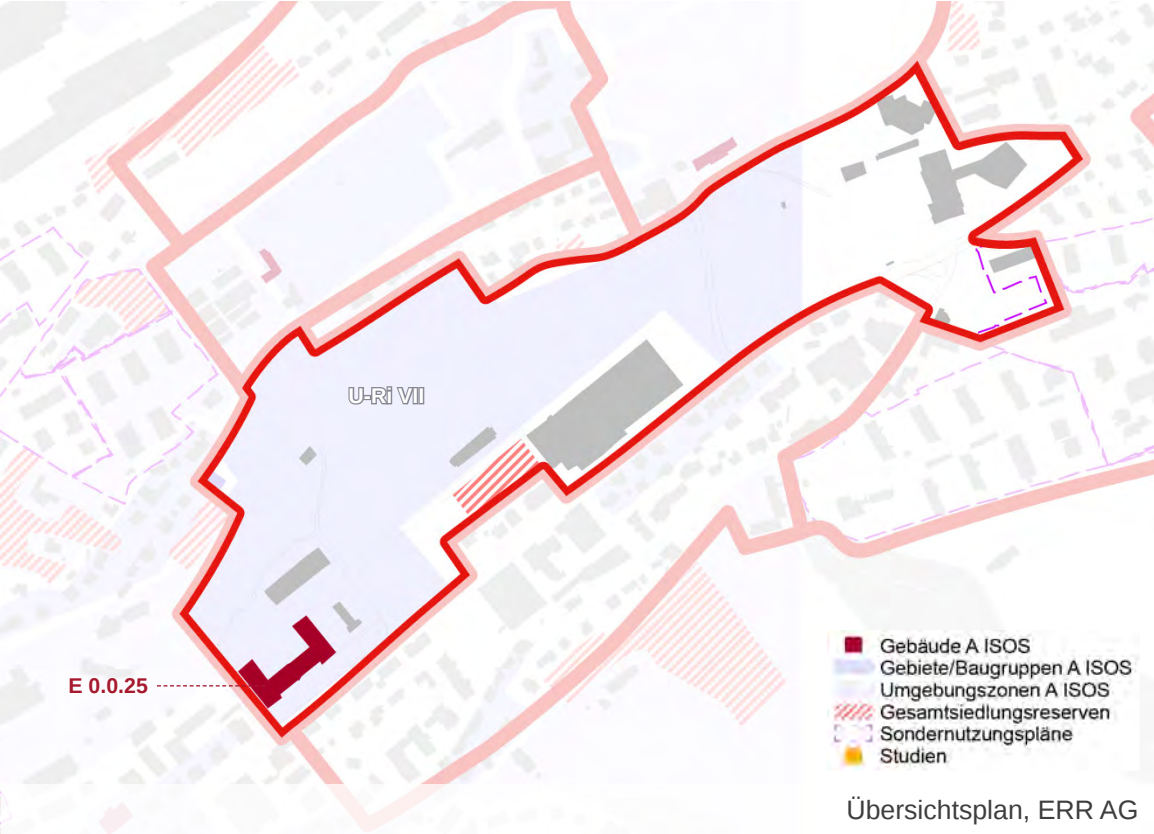
Es ist zu prüfen, ob das Gebiet B 0.5 an der Kasernenstrasse ebenfalls mit einer "Zone für einheitliche Bauweise" belegt werden soll.

Potenzialgebiete (Räumliches Leitbild, Kap. 6)

- 7 Kasernenstrasse II
- 12 Hangfuss Moosberg



HERISAU OST | QUARTIER HO2



Quartierbeschreibung

Das Quartier HO2 erstreckt sich auf der nordwestlichen Seite der Ausfallachse Kasernenstrasse vom erweiterten Zentrumsgebiet bis zum Heinrichsbad. Es umfasst im westlichen Teilbereich das Kasernenareal sowie den unbebauten südlichen Abhang des Ebnet, dessen Wiesenland teilweise für militärische Übungen genutzt wird. Im mittleren Bereich des Quartiers befindet sich mit diversen Aussensportanlagen und dem Sportzentrum Herisau ein breites Sportinfrastrukturangebot, während im östlichen Teilbereich neben den Anlagen des Tennisclubs Herisau ein Generationenpark für Jung und Alt sowie das Altersheim folgen.

Die jeweiligen Nutzungsunterteilungen lassen sich aufgrund einiger repräsentativer Bauten und Anlagen von der Kasernenstrasse aus gut ablesen. Der Hauptbau des Kasernenareals weist durch seinen hufeisenförmigen Grundriss eine mächtige Längsfassade zum Strassenraum hin auf. Das Gebäude verfügt über vier Geschosse und ein Walmdach (E 0.0.25). Die mächtige Wirkung und die starke Symmetrie des im Jahr 1866 fertiggestellten Baus wird durch die strassenbegleitende Baumallee weiter bestärkt.

Aufgrund der vielen Freiflächen bestehen direkte Sichtbezüge von der Kasernenstrasse aus auf den Abhang des Ebnet. Die unverbaute Wiesenfläche wird dadurch erlebbar (B 7.1). Besonders schön ist auch der Blick auf die auf der Hügelkuppe stehende Kreuzkapelle.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
W 1/2/3 WG 3 OE IE GR L ÜG (Verkehrsfläche)	OS KO G BS AS	U-Ri VII E 0.0.25	

* W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, IE Intensiverholungszone, GR Grünzone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** OS Ortsbildschutzzone, KO G Kulturobjekt Gebäude, BS Baumschutzzone, AS Aussichtsschutzzone | *** U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement

Abzustimmende Projekte mit Ortsplanung

- GESAK
- Sachplan Militär
- Ausbau und Sanierung Kaserne (kant. Richtplan)
- Bauprojekt Instruktoren-Schule (kant. Richtplan)
- Offenlegung Brüelbach

Beurteilung

- Lage innerhalb Siedlungs-/Wohngebiet mit grosszügigen Platzverhältnissen
- Bausubstanz und Infrastruktur in gutem Zustand
- Grosse Parkierungsanlagen
- Attraktive Sichtbeziehungen (Ortsbauliche Wirkungen Kasernenstrasse, Weitblick auf Wiesenfläche)
- Vielfältige Nutzungen, teilweise mit Synergien zwischen einzelnen Nutzungen
- Gute Erschliessung (ÖV-Güteklasse C - mittelmässig) durch Lage an Kasernenstrasse

mögliche Entwicklungschancen

- Ergänzung Naherholungsangebot
- Verbesserung der ökologischen Vernetzung durch Aufwertung oder auch Verlegung des Brüelbaches und weitere Aufwertungsmassnahmen

Entwicklungsabsichten

Das Gebiet Kreuz/Kreckel bildet ein wichtiges Rückgrat für die Freiraumversorgung der Gemeinde Herisau. Es soll als multifunktionale Freifläche erhalten und weiterentwickelt werden.

Nutzungsart / Bebauung

Die Freifläche soll grösstenteils von weiteren Bebauungen freigehalten werden. Im ortsbaulichen Leitplan zeigt eine Begrenzungslinie eine maximale langfristige Bebauungsgrenze für das Kasernenareal auf. Dabei ist zu beachten, dass Sichtbezüge von der Kasernenstrasse auf das "Landschaftsfenster" erhalten bleiben.

Zudem sollen die bestehenden Gesundheits- und Sportnutzungen (inkl. Altersbetreuung) langfristig beibehalten und bei Bedarf gestärkt werden.

Freiraum / Grünstrukturen

Der Freiraum und die darin enthaltenen Grünstrukturen sind zu erhalten und zu stärken.

Die Siedlungsränder der angrenzenden Wohnquartiere sollen ansprechend gestaltet und das Kasernenareal besser begrünt werden.

Die Aussichtslage von der Kreuzstrasse Richtung Kasernenareal bleibt erhalten.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Das im ISOS aufgenommene Wiesenland sowie der gesamte Freiraum bleiben grossmehrheitlich erhalten.

Die Aussichtslage an der Kreuzstrasse ist mit einer Aussichtsschutzzone überlagert.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.

HERISAU OST | QUARTIER HO3



Orthofoto, geoportal.ch

Quartierbeschreibung

Das Quartier HO3 bezeichnet ein kleines Wohnquartier an der Hangkante des Ebnetes.

Die Bebauung besteht aus kleinen, teilweise verschindelten Giebelhäusern und ist grösstenteils im Verlaufe des 20. Jh. entstanden.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
W 2 OE GR L ÜG (Verkehrsfläche)	AS	U-Ri VII	

* W Wohnzone, OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, GR Grünzone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** AS Baumschutzzone | *** U-Ri Umgebungsrichtung

Beurteilung

- Ruhige, durchgrünte Lage
- Baubestand teilweise im sanierungs-/erneuerungsbedürftigen Baualter
- Gute Eingliederung der Bauten in Topografie
- Kein ausgeprägtes Erschliessungs- und Versorgungsangebot in direkter Umgebung

Entwicklungsabsichten

Die Bebauungsstruktur des Quartiers bleibt erhalten und wird erneuert. Die gute Einbindung in den angrenzenden Grünraum ist von zentraler Bedeutung.

Nutzungsart / Bebauung

Die Bebauungsstruktur wird beibehalten, wobei Entwicklungen im Bestand (massvolle Nachverdichtung und Erneuerungen) unter Berücksichtigung einer guten Eingliederung möglich sind.

Die bestehende Wohnnutzung bleibt erhalten.

Freiraum / Grünstrukturen

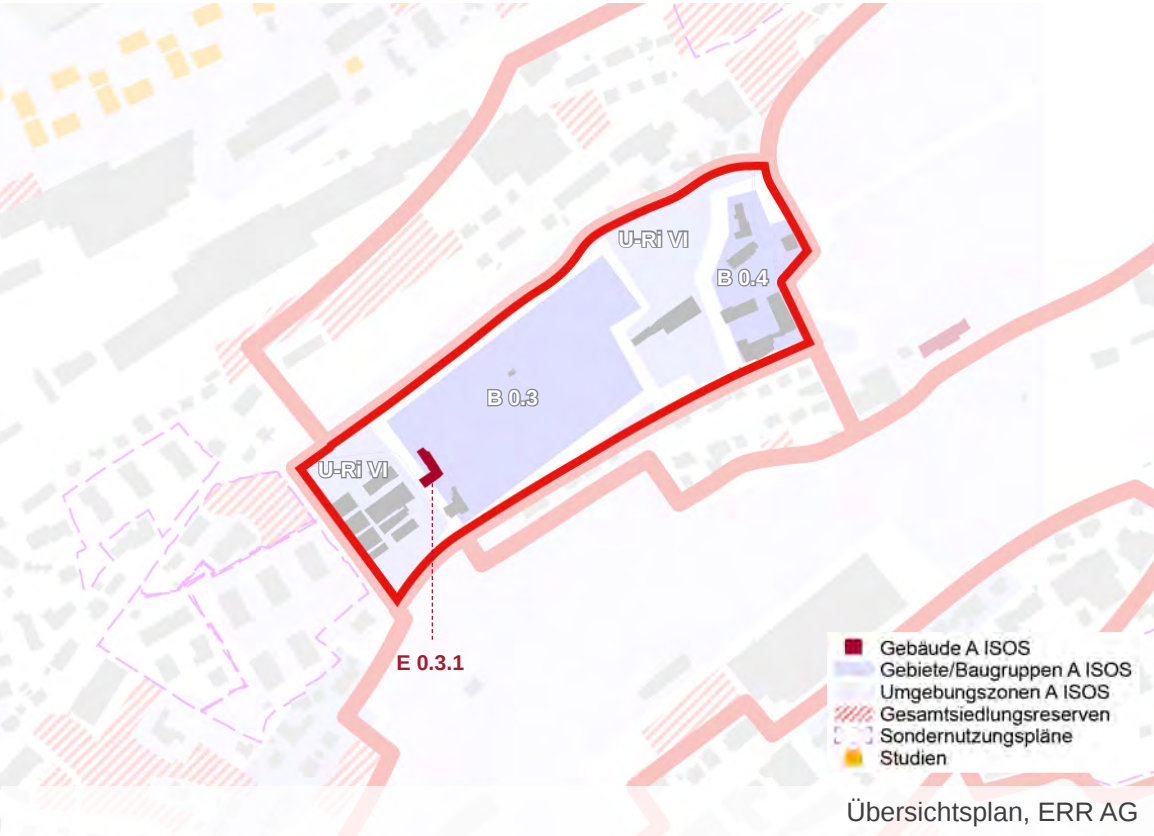
Im Fokus liegt weiterhin eine gute Eingliederung in die Topografie und den angrenzenden Freiraum.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.



HERISAU OST | QUARTIER HO4



Quartierbeschrieb

Das Quartier HO4 befindet sich am Nordhang des Ebnet, nördlich der Kreuzstrasse. Im Osten grenzt das Gebiet Kreckel an das Quartier.

Der Perimeter umfasst die ummauerte Anlage des Friedhofs Herisau, welcher eine ausgeprägte Lindenbepflanzung aufweist (B 0.3). Westlich des Friedhofs befindet sich die Kreuzkapelle, ein neobarocker Bau aus dem frühen 20. Jh. mit steilem Satteldach und niedrigen Nebenräumen (E 0.3.1).

Noch weiter westlich grenzt ausserdem eine Gärtnerei, welche aus mehreren Treibhäusern und einem appenzellischen Holzgiebelbau aus dem späten 19. Jh. besteht. Hier sind heute das Gartenbauamt und die Friedhofverwaltung untergebracht.

Im Osten des Quartiers liegt eine Hofanlage im Heimattstil, welche in den Anfängen des 19. Jh. erbaut wurde. Das 2-geschossige Hauptgebäude mit Mansardengeschoss und vielfältigen Gauben diente ursprünglich als Arbeitserziehungsanstalt „Kreckelhof“. Heute wird hier das Wohnheim Kreuzstrasse geführt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
W 2 WG 2/3 OE IE L ÜG (Verkehrsfläche)	KO G	B 0.3 E 0.3.1 B 0.4 U-Ri VI	

* W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, IE Intensiverholungszone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** KO G Kulturobjekt Gebäude | *** B Baugruppe, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement

Beurteilung

- Ruhige Lage, leicht ausserhalb an Siedlungsrandlage
- Überwiegend alte, aber gut erhaltene Bausubstanz
- Das Quartier weist mit dem Friedhof einen der grössten Freiräume innerhalb des Baugebiets auf, attraktiver Aufenthaltsraum
- Starke Durchgrünung inner- und ausserhalb des Quartiers
- Gute innere Durchwegung mit direkten und vom MIV getrennten Fusswegen

Entwicklungsabsichten

Das Quartier umfasst die Anlage des Friedhofs, ein Wohnheim sowie eine Gärtnerei. Es soll in seiner Nutzung und Baustruktur erhalten bleiben.

Nutzungsart / Bebauung

Die vorhandenen Bauten und Anlagen bleiben erhalten. Neue Bauten sind bei einem konkreten Bedarf möglich und sorgfältig einzupassen.

Freiraum / Grünstrukturen

Die Ausgestaltung des Freiraums bleibt erhalten. Dabei ist die Funktion als Trittstein für die Vernetzungsachse Moosberg-Burghalden zu berücksichtigen.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

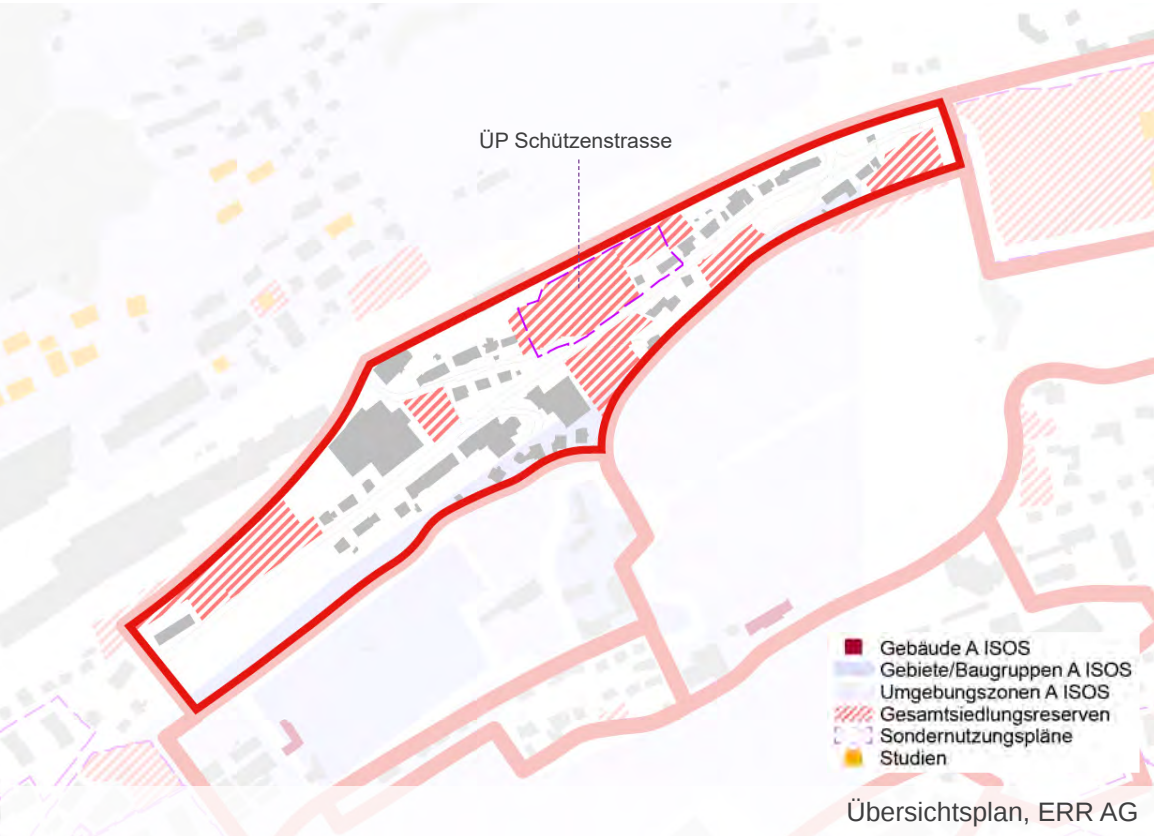
Die Baugruppe 0.4 (Hofanlage Wohnheim Kreuzstrasse) sowie die Friedhofkapelle werden im Zonenplan Schutz mittels Objektschutz erhalten.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.

HERISAU OST | QUARTIER HO5



Orthofoto, geoportal.ch



Übersichtsplan, ERR AG

Quartierbeschreibung

Das Quartier HO5 befindet sich am Nordhang oberhalb der St.Gallerstrasse entlang des östlichen Teilbereichs der Schützenstrasse.

Das Quartier ist ein Mischgebiet, wobei sich zum heutigen Zeitpunkt die Gewerbebetriebe hauptsächlich auf den mittleren Teilbereich des Quartiers konzentrieren. Richtung Osten, wo weniger grosszügige Platzverhältnisse vorliegen, überwiegt die Wohnnutzung. Im westlichen Teilbereich befinden sich Schrebergärten oberhalb der Schützenstrasse.

Der Mischnutzung entsprechend weist das Quartier einen relativ heterogenen Bebauungsbestand vor - dies sowohl bezüglich der Gebäudetypen als auch bezüglich der Gebäudealter.

Auffällig sind ausserdem die hohe Anzahl und die Dimensionen der bestehenden Baulandreserven im Quartier. Besonders ist dabei die Baulücke beim Schützenhaus, welche heute einen wunderbaren Ausblick über das darunterliegende Tal und auf die gegenüberliegenden Hanglage ermöglicht. An dieser Stelle wird die Schützenstrasse ausserdem beidseitig durch städtische Strassenbäume gesäumt.

Durch die diversen Baulücken ist das Quartier heute stark durchgrünt. Ausserdem weist das Quartier insbesondere an den Randlagen bestockte Grünzüge auf.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
W 2 WG 2/3 GE 3/4 OE IE GR L ÜG (Verkehrsfläche)			

* W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, GE Gewerbezone, OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, IE Intensiverholungszone, GR Grünzone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet

Beurteilung

- Nähe zu Naherholungsgebiet
- Grünzüge an den Randlagen schaffen attraktive Siedlungsrandsituationen (gegenüber unverbautem Landschaftszug der Nordhalde) und gute Übergänge zu angrenzenden Quartieren mit anderen Nutzungsschwerpunkten und Strukturen
- Topografische Gegebenheiten aufgrund unbebauten Sichtfenster gut ablesbar
- Kein Versorgungsangebot im und um das Quartier
- Durch Lage am Siedlungsrand und Nähe zur St.Gallerstrasse effizient mit dem MIV erschlossen

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Topografische Verhältnisse, generelle Eignung Bauland für Gewerbenutzung

mögliche Entwicklungschancen

- Sicherung des Landschaftsfensters an der Schützenstrasse

Entwicklungsabsichten

Das Quartier wird unter Berücksichtigung der historischen Siedlungsstruktur und mit einer möglichst guten Eingliederung in die Topografie weiterentwickelt.

Nutzungsart / Bebauung

Die verschiedenen, teilweise grossflächigen Baulandreserven werden einer Bebauung zugeführt. Dabei ist besondere Aufmerksamkeit auf die historische Bausubstanz sowie die topografischen Verhältnisse zu richten. Die Erschliessung stellt aufgrund des Geländes ebenfalls eine Herausforderung dar.

Das ehemalige Schützenhaus ist zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die Mischungsnutzung im Gebiet wird beibehalten, wobei eine mittlere Nutzungsdichte angestrebt wird.

Freiraum / Grünstrukturen

Die markanten Strassenbäume entlang der Schützenstrasse sind zu erhalten und zu pflegen.

Die unbebaute Hanglage beim Schützenhaus bildet ein Landschaftsfenster mit Weitsicht und ist Teil der terrestrischen Vernetzung bis zum südlich gelegenen Moosberg. Deshalb ist auf eine Bebauung der Freifläche zu verzichten und das Gebiet als Grünfläche zu erhalten.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

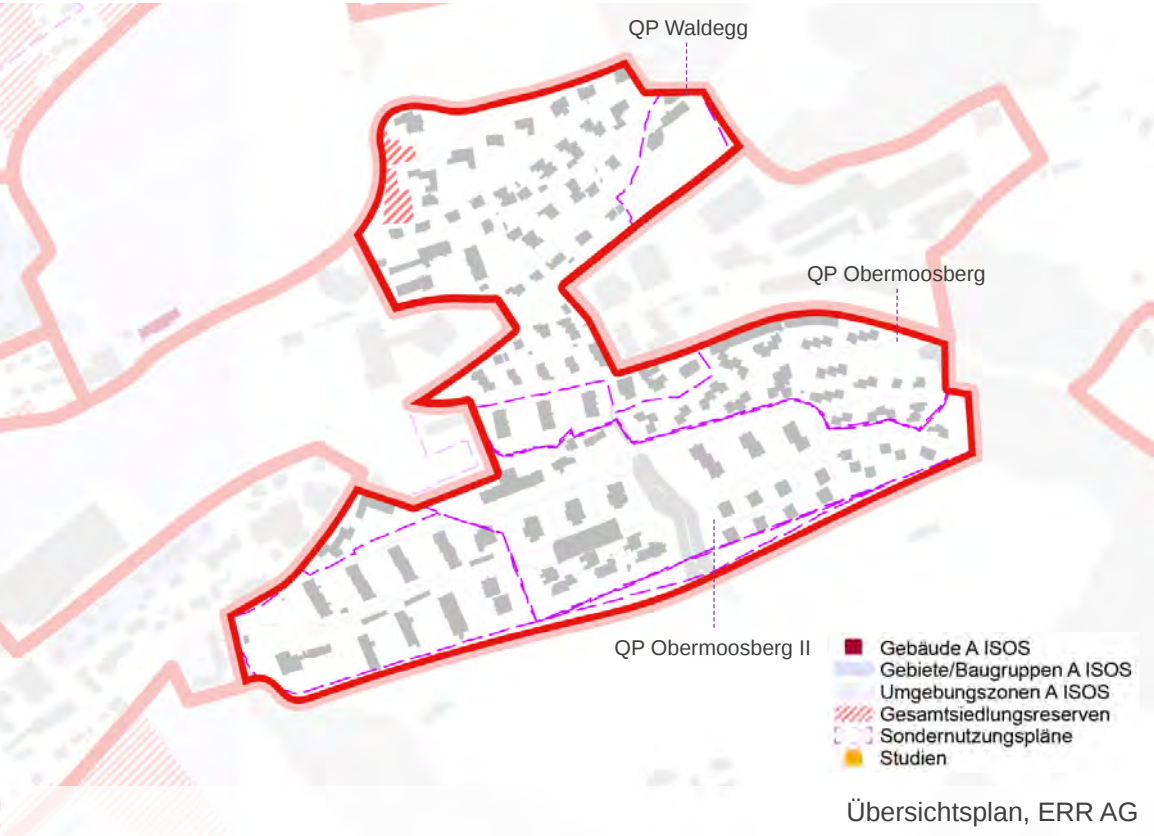
Es besteht kein Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.



HERISAU OST | QUARTIER HO6



Orthofoto, geoportal.ch



Übersichtsplan, ERR AG

Quartiergebiet

Das Quartier HO6 umfasst das Wohngebiet im Heinrichsbad am Ende des östlichen Siedlungsarms Herisaus. Es ragt von der Kasernenstrasse, welche entlang der Talsohle verläuft, beidseitig in die Hanglagen hinauf.

Ein Grossteil des Baubestands ist Teil von einer der vielen homogenen Wohnüberbauungen, welche in der 2. Hälfte des 20. Jh. entstanden sind. Die Wohnüberbauungen weisen meist Mehr- oder Doppel-einfamilienhäuser auf und verfügen entsprechend über diverse halböffentliche Frei-/Grünräume. Eine weitere Eigenheit des Quartiers ist die hohe Anzahl von gemeinschaftlich organisierten Parkierungsanlagen, welche meist unterhalb der entsprechenden Wohnüberbauung angeordnet sind.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
W 1/2/3/4 WG 3 GE 4 I 4 OE IE GR L ÜG (Verkehrsfläche)	BS		

* W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, GE Gewerbezone, I Industriezone, OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, IE Intensiverholungszone, GR Grünzone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** BS Baumschutzzone

Beurteilung

- Baubestand im sanierungs-/erneuerungsbedürftigen Baualter
- Nähe zu diversen Gewerbebetrieben und vielfältigem Sportangebot
- Durch Wegzug des temporären Detailhandels an der Kasernenstrasse, kein Versorgungsangebot in nächster Nähe
- Erschliessung durch verästelte Quartier-/Stichstrassen
- Geringe Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Teilweise komplexe Eigentumsverhältnisse (Wohnüberbauung mit gemeinsamer Parkierungsanlagen)
- Vielzahl rechtsgültiger Sondernutzungspläne
- Umgang mit nicht vollständig umgesetzten Überbauung Waldegg

Entwicklungsabsichten

Das Quartier Heinrichsbad soll insbesondere entlang der Kasernenstrasse weiterentwickelt und zu einer dichteren Bebauung umstrukturiert werden, wobei die Funktionen eines Quartierzentrums gestärkt werden sollen. In den Hanglagen wird eine Erneuerung im Bestand angestrebt.

Nutzungsart / Bebauung

Im Quartier soll besonders an den unteren Lagen entlang der Kasernenstrasse eine verstärkte Innenentwicklung angestossen werden.

Der Fokus liegt auf einer Wohnnutzung mit hoher Nutzungsdichte. In das Potenzialgebiet sind zur Stärkung des Quartiers ausserdem essenzielle Versorgungsangebote und nicht störendes Gewerbe zu integrieren.

In den oberen Hanglagen wird eine Erneuerung im Bestand angestrebt. Dabei kann eine sanfte bauliche Verdichtung vorgenommen werden.

Im Gebiet soll die Wohnnutzung mit geringer bis mittlerer Nutzungsdichte beibehalten werden.

Freiraum / Grünstrukturen

Der Strassenraum der Kasernenstrasse wird zwecks einer besseren Aufenthaltsqualität aufgewertet. Unter anderem wird die Kasernenstrasse mit strassenbegleitenden Bäumen gesäumt.

Der Siedlungsrand Richtung Obermoosberg und Nordhalde / Keckel ist gut zu gestalten.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Kein Ortsbildschutz / ISOS

Potenzialgebiete (Räumliches Leitbild, Kap. 6)

13 Heinrichsbad



HERISAU OST | QUARTIER HO7



Quartierbeschreibung

Das Quartier HO7 umfasst das Gewerbe-/Industriegebiet in der Walke. Es befindet sich am Ende der östlichen Ausfallsachse an einer relativ flachen Lage.

Es haben sich tendenziell flächenintensive Gewerbebetriebe mit teilweise grossen Gewerbehallen im Gebiet angesiedelt. Das Provisorium der Migros bleibt bestehen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
W 2 WG 3 GE 3/4 I 4 GR L ÜG (Verkehrsfläche)			

* W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, GE Gewerbezone, Industriezone, GR Grünzone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet

Abzustimmende Projekte mit Ortsplanung

- Offenlegung Walkenbach

Beurteilung

- Lage an Rande des geschlossenen Siedlungskörper
- Attraktive Lage mit effizienter Erschliessung MIV
- Durch direkte Erschliessung ab Kasernenstrasse kaum Konflikte mit angrenzendem Wohngebiet
- Wichtiger Gewerbestandort

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Fehlende Platzverhältnisse für allfällige Betriebserweiterungen
- Gewässerraum Walkebach

mögliche Entwicklungschancen

- Umnutzung des Migros-Provisoriums

Entwicklungsabsichten

Das Gewerbegebiet Walke wird in Richtung einer besseren Flächeneffizienz weiterentwickelt, wobei der Fokus auf den bereits ansässigen Gewerbebetrieben liegt.

Nutzungsart / Bebauung

Soweit möglich wird der bestehende Gewerbebetrieb optimiert und die vorhandene Fläche effizienter genutzt. Das ehemalige Migrosprovisorium liegt brach und soll einer neuen Nutzung zugeführt oder neu entwickelt werden.

Das Gebiet bleibt weiterhin für gewerbliche Nutzung vorgesehen, wobei die bereits ansässigen Betriebe im Vordergrund stehen. Auch flächenintensive Betriebe sind denkbar.

Freiraum / Grünstrukturen

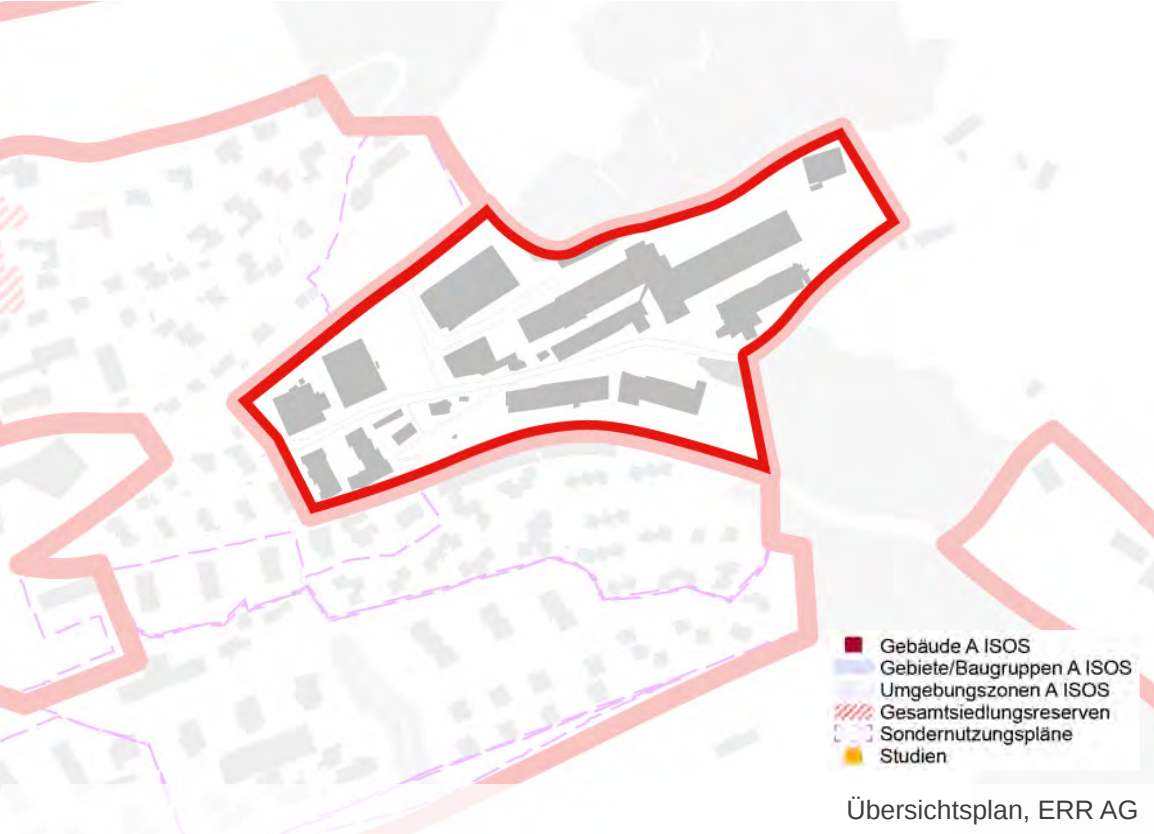
Der Walkebach soll soweit wie möglich offengelegt und entlang der Kasernenstrasse geführt werden. Die Kasernenstrasse wird durch eine Baumallee ergänzt. Der Ortseingang wird durch bauliche Massnahmen und/oder Baumpflanzungen markiert.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Kein Ortsbildschutz / ISOS

Potenzialgebiete (Räumliches Leitbild, Kap. 6)

25 Walke



HERISAU OST | QUARTIER HO8



Orthofoto, geoportal.ch

Quartierbeschreibung

Das Quartier HO8 befindet sich in der Nordhalden, ausserhalb des geschlossenen Siedlungsgebiets im Osten Herisaus. Der Perimeter weist eine Hanglage auf, welche Richtung Norden hin abflacht.

Das Gebiet stellt die grösste Baulandreserve für die Gewerbenutzung der Gemeinde dar und eignet sich deshalb besonders für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben.

Die Erschliessung des noch unbebauten Gebiets ist realisierung und erfolgt von Norden.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
GE 4 GR L ÜG (Verkehrsfläche)			

* GE Gewerbezone, GR Grünzone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet

Abzustimmende Projekte mit Ortsplanung

- Gemeindeübergreifende Koordination der Arbeitsplatzgebiete (Arbeitsplatzschwerpunkt Herisau-Waldstatt)

Beurteilung

- Erschliessungstechnisch gut geeignete Lage für Gewerbegebiet
- Gebiet durch Hanglage gut einsehbar, auf Topografie angepasste Bebauung essentiell, Hangkuppe bleibt unverbaut.

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht für jedes Unternehmen interessant

mögliche Entwicklungschance

- Sicherstellung haushälterische / geeignete Entwicklung der Reservefläche durch klare baurechtliche Bestimmungen

Entwicklungsabsichten

In den Nordhalden entsteht auf der Grundlage eines ganzheitlichen Entwicklungskonzepts ein neues Gewerbegebiet.

Nutzungsart / Bebauung

Die Entwicklung des Gewerbegebiets erfolgt auf Basis eines ganzheitlichen Entwicklungskonzepts. Dabei steht die haushälterische Bodennutzung und eine ansprechende Einpassung in das Landschaftsbild im Fokus.

Das Gewerbegebiet wird durch die Verlängerung einer Buslinie mit einer eigenen Haltestelle erschlossen.

Freiraum / Grünstrukturen

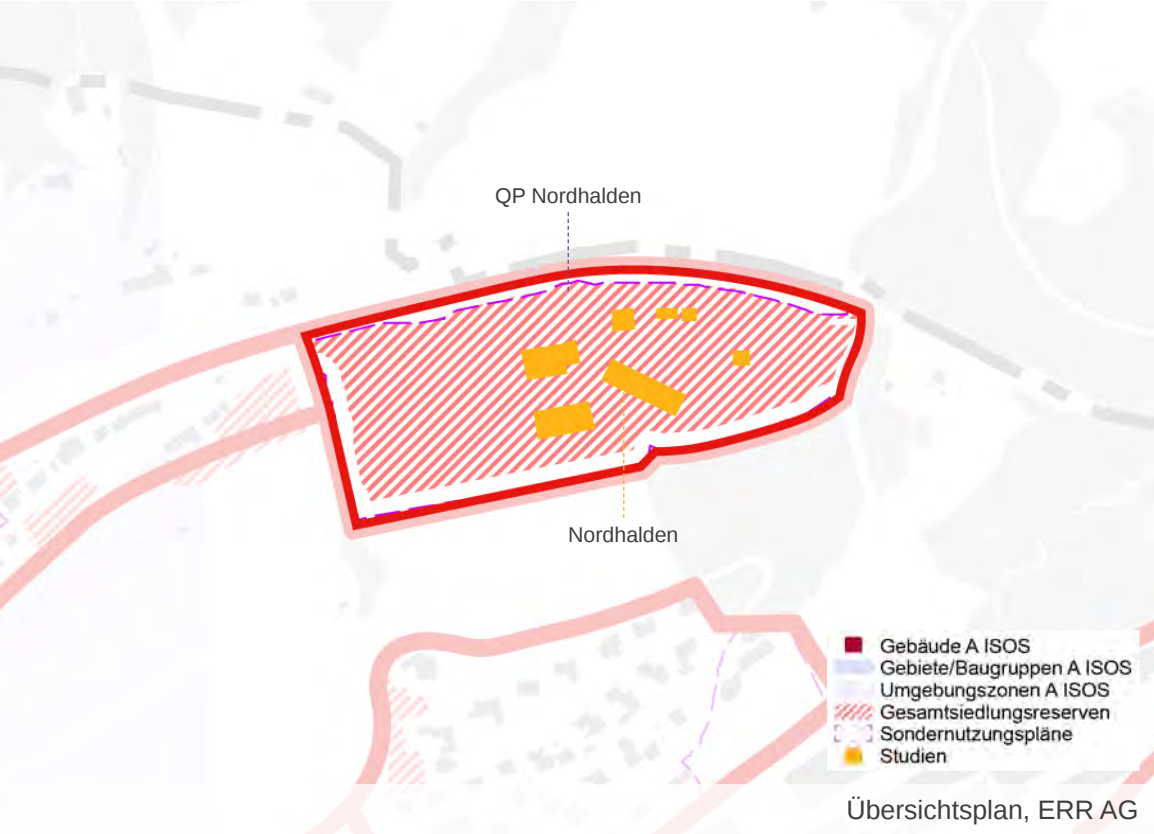
Das Gewerbegebiet wird mit diversen Grünstrukturen gemäss Quartierplan ergänzt, wobei im Norden des Gebiets die Erschliessungsstrasse durch Strassenbäume attraktiv gestaltet wird. In südlicher Richtung entsteht ein sorgfältig gestalteter Siedlungsrand, der die Integration des Gewerbegebiets in die Landschaft unterstreicht.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Kein Ortsbildschutz / ISOS

Potenzialgebiete (Räumliches Leitbild, Kap. 6)

24 Nordhalden



Übersichtsplan, ERR AG



HERISAU OST | QUARTIER HO9



Orthofoto, geoportal.ch



Übersichtsplan, ERR AG

Quartierbeschreibung

Das Quartier HO9 ist ein kleines Gewerbegebiet ausserhalb des geschlossenen Siedlungsgebiets Herisaus im Gebiet Chammerholz.

Das gesamte Gebiet ist heute im Besitz der Gemeinde (Werkhof, Entsorgungsstelle, Kompostieranlage).

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
GE 3 OE L ÜG (Verkehrsfläche)			

* GE Gewerbezone, OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet

Abzustimmende Projekte mit Ortsplanung

- Neubau Laufstall Pachtbetrieb (Zonierung im südöstlichen Bereich anpassen, um Stalldurchfahrt ermöglichen zu können).

Beurteilung

- Geeignete Lage ohne negative Einflüsse benachbarter Gebiete durch Emissionen
- Gemäss Zonierung kleinere Reservenflächen vorhanden

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Waldabstand und Erschliessungssituation

Entwicklungsabsichten

Das Gebiet wird langfristig als Werkhof für die Gemeinde genutzt.

Nutzungsart / Bebauung

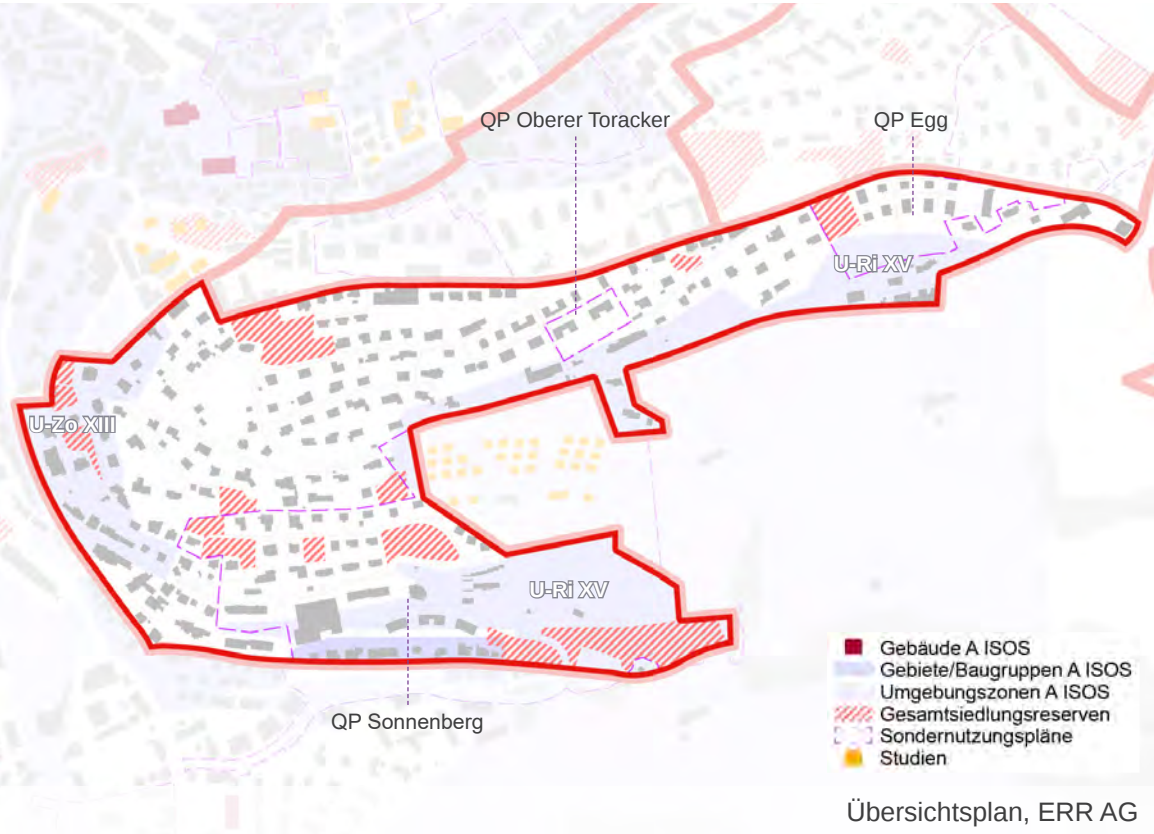
Die bestehende Nutzung bleibt erhalten und wird bei Bedarf ergänzt oder angepasst.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Kein Ortsbildschutz / ISOS



STEINEGG-SONNENBERG | QUARTIER S1



Quartierbeschrieb

Das Quartier S1 umfasst das Wohnquartier, welches sich über die Hanglagen des Sonnenbergs und bis zur Hügelkuppe Egg erstreckt. Im Norden bildet die Eggstrasse den Abschluss des Quartierperimeters.

Das Gebiet weist einen stark durchmischten Baubestand von Ein- und Mehrfamilienhäuser auf. Am unteren Südhang des Sonnenbergs befindet sich ausserdem das Freibad Sonnenberg. Die bauliche Entwicklung fand insbesondere in der 2. Hälfte des 20. Jh. statt. Heute verfügt das Quartier noch über diverse kleinere Baulücken sowie mittelgrosse Baulandreserven, welche eine gewisse Innenentwicklung zulassen.

Im Süden und im Osten grenzt das Quartier an einen sanft ansteigenden Hügelzug, welcher bis auf eine traditionelle Streusiedlung unverbaut ist (U-Ri XV). Vom Höhenweg aus besteht ein freier Ausblick über dieses Wiesenland. Mit einer im Zonenplan festgelegten Grünzone wird die weitere Verbauung dieser Hügelkuppe, entlang welcher der Höhenweg verläuft, verhindert.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
K 3 W 1/2/3/4 OE GR L ÜG (Verkehrsfläche)	OS ZEB KO G BS AS	U-Zo XIII U-Ri XV	

* K Kernzone, W Wohnzone, OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, GR Grünzone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** OS Ortsbildschutzzone, ZEB Zone mit einheitlicher Bauweise, KO G Kulturobjekt Gebäude, BS Baumschutzzone, AS Aussichtsschutzzone | *** U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung

Beurteilung

- Ruhige, durchgrünte Wohnlage
- Baubestand im sanierungs-/erneuerungsbedürftigen Baualter
- Hohe Qualität des anschliessenden Landschaftsraums, schöne Aussichtslage über Sonnenberg
- Kein Versorgungsangebot in nächster Nähe
- Verzweigtes Quartierstrassennetz
- Diverse Schleichwege für ein dichteres und direktes Fusswegnetz vorhanden
- Die grosse Bauzonenreserve südlich des Freibads ist zu prüfen

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Kleinteilige Parzellenstruktur
- Baulandverfügbarkeit
- Bestehende, altrechtliche Quartierpläne
- Landschaftsverträglichkeit der Aussenreserven südlich des Freibads

Entwicklungsabsichten

Der Sonnenberg behält seinen Charakter als locker bebautes Wohnquartier. Durch Innenentwicklungsmassnahmen an den unteren Hanglagen kann langfristig ein Dichtesprung erreicht werden.

Nutzungsart / Bebauung

Die Bebauungsstruktur der oberen Hanglagen wird beibehalten, während die Entwicklung im Bestand durch Erneuerung der Bausubstanz, sanfte Nachverdichtung und Aktivierung von Baulandreserven erfolgt.

Die unteren Hanglagen können langfristig hin zu dichteren Wohnlagen weiterentwickelt werden.

Die heutige Wohnnutzung bleibt erhalten.

Freiraum / Grünstrukturen

Der markante Hügelkamm und seine Aussichtslage vom Höhenweg aus werden erhalten, ebenso bleibt der Südhang des Sonnenbergs unverbaut. Der Grünraum bei der Rondelle bleibt ebenfalls erhalten.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Die im ISOS aufgeführte unbebaute Hanglage ist mittlerweile überbaut. Durch die Begrenzung des Siedlungsgebiets auf den heutigen Stand wird der angrenzende Hügelzug mit Wiesen erhalten.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.

Potenzialgebiete (Räumliches Leitbild, Kap. 6)

16 Rondelle

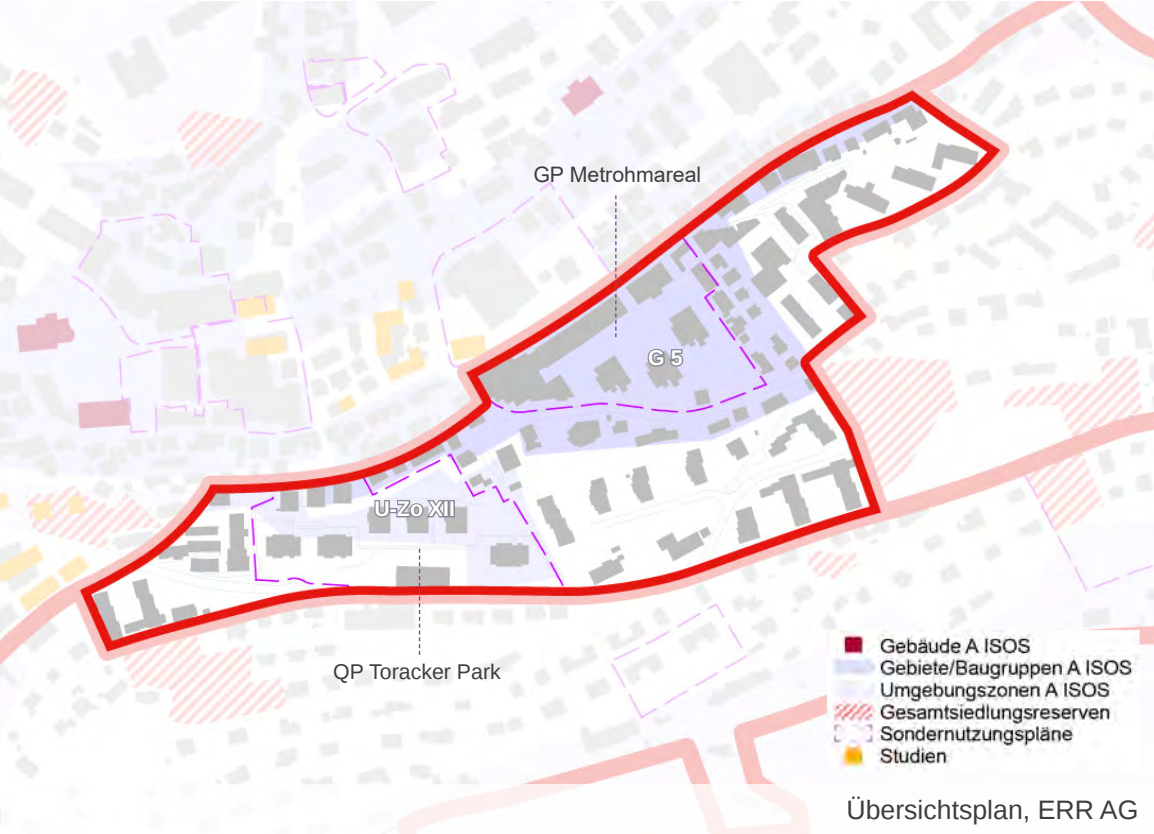
17 Sonnenberg Süd



STEINEGG-SONNENBERG | QUARTIER S2



Orthofoto, geoportal.ch



Übersichtsplan, ERR AG

Quartierbeschreibung

Das Quartier S2 umfasst die unteren Hanglagen der Steinegg und des Sonnenbergs und grenzt im Nordwesten direkt an das Zentrumsgebiet von Herisau. Neben der Wohnnutzung finden sich vereinzelte Gewerbebetriebe im Quartier.

Die Bebauung des Quartiers ist sehr heterogen. In dem durch das ISOS ausgeschiedene Gebiet G 5 besteht noch heute die historische Bausubstanz aus der 2. Hälfte des 19. Jh. Hier lässt sich feststellen, dass die Bauten noch dicht auf die Strassen ausgerichtet sind und teilweise verschindelte Fassaden aufweisen. Es handelt sich hierbei ausserdem um Punktbauten mit kleinem Gebäudefussabdruck.

Zwischen 1960 und 1980 wurden steilere Hanglagen bebaut und insbesondere orthogonal zu den Höhenlinien gestellte Reihenhäuser und Terrassenhäuser erstellt.

Die einst unverbaute Wiesenhang der U-Zo XII wurde mittlerweile im Rahmen einer Sondernutzungsplanung einer Wohnüberbauung mit Mehrfamilienhäusern zugeführt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
K 3/4 W 2/3/4 WG 3 OE GR ÜG (Verkehrsfläche)	ZEB KO G	G 5 U-Zo XII	

* K Kernzone, W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, GR Grünzone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** ZEB Zone mit einheitlicher Bauweise, KO G Kulturobjekt Gebäude | *** G Gebiete, U-Zo Umgebungszone

Beurteilung

- Rückwärtige, aber zentrumsnahe Lage
- Verflechtung historische Bausubstanz und neuere Bebauung in den Hanglagen, räumliche Trennung unter anderem durch Bebauung Toracker Park etwas aufgelöst
- Baubestand im sanierungs-/erneuerungsbedürftigen Baualter
- Nähe zu diversen Versorgungsangeboten

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Oberdorfstrasse sind in der Regelbauweise nicht mehr in den heutigen Dimensionen realisierbar

Entwicklungsabsichten

Das Quartier wird unter Berücksichtigung der historisch vervollen Strukturen im Bestand weiterentwickelt.

Nutzungsart / Bebauung

Das Quartier wird unter Berücksichtigung der historischen Strukturen (oberen Harfenbergstrasse, Oberdorfstrasse, angrenzendes Kerngebiet) im Bestand weiterentwickelt.

Es wird angestrebt, ein Wohn- und Mischgebiet mit hohem Wohnanteil und einer Nutzungsdichte, die der zentrumsnahen Lage entspricht, zu schaffen bzw. beizubehalten.

Freiraum / Grünstrukturen

Die historischen Strukturen sollen durch eine entsprechende Freiraumgestaltung betont werden. Entlang der oberen Harfenbergstrasse und der Oberdorfstrasse sind die sorgfältig gestaltete Übergänge zwischen dem öffentlichem und privatem Freiraum erforderlich.

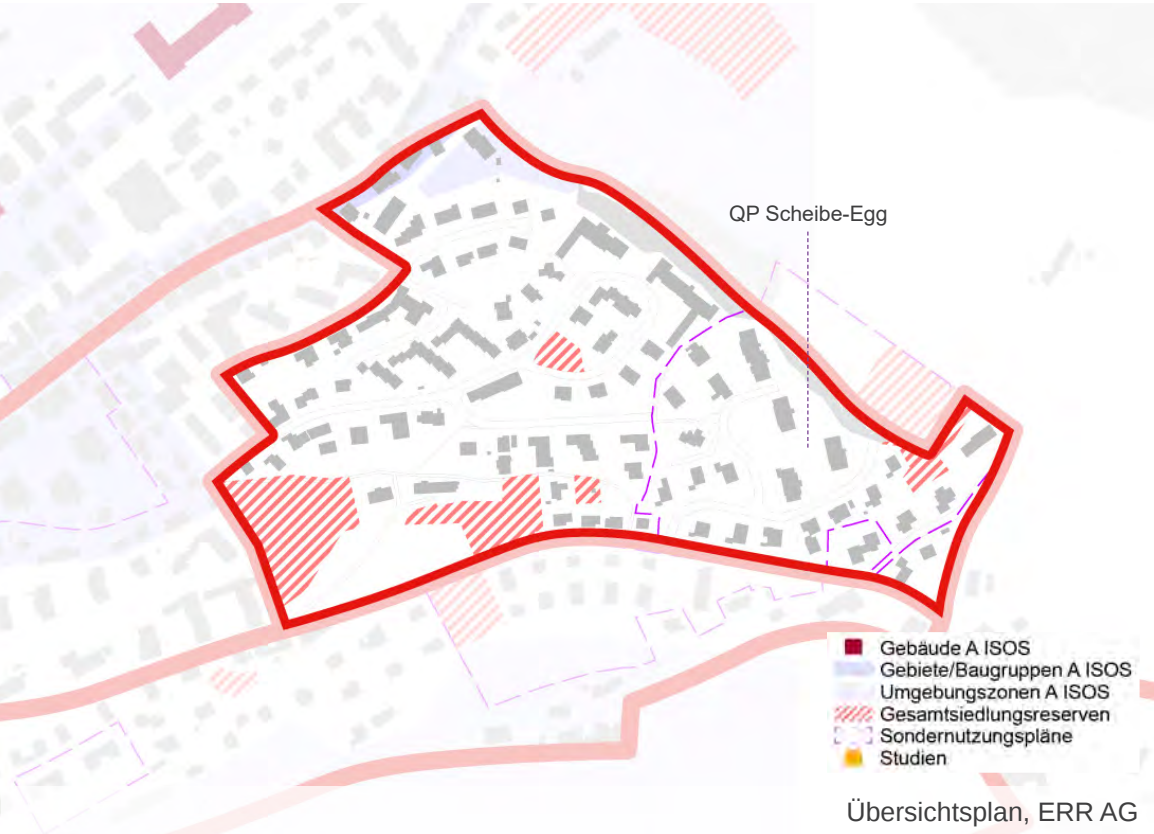
Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Die räumliche Trennung zwischen dem historischen Dorfzentrum und der neuzeitlichen Baustruktur ist grösstenteils verschwunden. Das historische Dorfzentrum befindet sich jedoch weiterhin in der Ortsbildschutzzone, und angrenzende Bauten müssen so gestaltet werden, dass der künstlerische und historische Wert des Altbestands nicht beeinträchtigt wird.

Es ist zu prüfen, ob die entlang der oberen Harfenberg- und Oberdorfstrasse aufgeführten Häuserzeilen mit erhaltenswerten Baustrukturen mit einer Zone für einheitliche Bauweise zu überlagern sind.



STEINEGG-SONNENBERG | QUARTIER S3



Quartierbeschreibung

Das Quartier S3 umfasst das Wohngebiet, welches sich im östlichen Bereich der Hanglage der Steinegg befindet. Im Osten wird das Quartier durch einen Waldstreifen und den Brüelbach vom unverbauten Moosberg getrennt.

Entlang dieses Waldstücks bestehen mächtige Wohnbauten mit jeweils 4-5 Vollgeschossen und grossen Fussabdrücken. Dies stellt einen deutlichen Dichtesprung im Vergleich der mehrheitlich 2-geschossigen Bauten des übrigen Quartiers dar.

Die Bausubstanz des gesamten Quartiers geht bis auf einzelne Ausnahmen auf die 2. Hälfte des 20. Jh. zurück. Eine der wenigen älteren Bauten ist das Schlössli Steinegg, welches gemeinsam mit seinen ehemaligen Annexbauten in einer gut gepflegten Parkanlage innerhalb eines noch grösseren Grünraums steht. Das Ensemble gewinnt durch seine Lage auf einer Art Plateau mitten in der unverbauten Hanglage weiter an Ausstrahlungskraft.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
W 1/2/3/4 WG 3 IE GR L ÜG (Verkehrsfläche)			

* W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, IE Intensiverholungszone, GR Grünzone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet

Abzustimmende Projekte mit Ortsplanung

- Verlegung Brüelbach

Beurteilung

- Baubestand im sanierungs-/erneuerungsbedürftigen Baualter
- Attraktiver Siedlungsabschluss gegenüber Moosberg
- Verzweigtes Quartierstrassennetz
- Geringe Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Baulandverfügbarkeit
- Quartierplanpflicht und erschwerte Erschliessung aufgrund der topografischen Verhältnisse (Reserve östlich Schlössli Steinegg)
- Unterschreitung der Waldabstände

Entwicklungsabsichten

Das Quartier wird im Bestand weiterentwickelt.

Nutzungsart / Bebauung

Das Quartier wird im Bestand entwickelt, wobei alte Bausubstanz erneuert und vorhandene Reserven durch die Aktivierung von Baulücken und Nachverdichtung genutzt werden.

An den unteren Lagen, unterhalb der Steinriesenstrasse, kann das Wohnquartier durch konsequente Innenentwicklung einen Dichtesprung erreichen.

Die heutige Wohnnutzung bleibt mit der weiteren Entwicklung erhalten.

Freiraum / Grünstrukturen

Die markante Baumallee entlang der Eggstrasse wird erhalten.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Mit der vorgesehenen Entwicklung bleibt die Siedlungsstruktur erhalten.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.



STEINEGG-SONNENBERG | QUARTIER S4



Orthofoto, geoportal.ch

Quartierbeschrieb

Das Quartier S4 liegt leicht ausserhalb des geschlossenen Siedlungsgebiets an der Eggstrasse unterhalb der Hügelpupe des Lutzenlands.

Das Quartier ist ein reines Wohngebiet, welches insbesondere an den höheren Hanglagen grosszügige Einfamilienhäuser mit viel Umschwung aufweist. Unterhalb der Eggstrasse reihen sich kleinere Einfamilienhäuser gleichmässig aneinander. Durch die ihre topografische Absetzung gegenüber der Eggstrasse und deren beschränkte Höhenentwicklung besteht von hier aus nach wie vor eine gute Aussichtslage über die weitgehend unbebaute Hügellandschaft.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
W 1/2 OE GR L ÜG (Verkehrsfläche)			

* W Wohnzone, OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, GR Grünzone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet

Beurteilung

- Periphere, ruhige Lage
- Attraktive Wohnlage an sonnigem Süd-Westhang
- Nähe zu Naherholungsgebiet
- Kein Versorgungsangebot
- Geringe Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Dezentrale Lage
- kleinteilige Parzellenstruktur

Entwicklungsabsichten

Das Quartier wird in seinem Charakter als locker bebaute, attraktive Wohnlage erhalten.

Nutzungsart / Bebauung

Die Siedlungsstruktur des Quartiers bleibt erhalten.

Die heute bestehende Wohnnutzung mit geringer Dichte wird beibehalten.

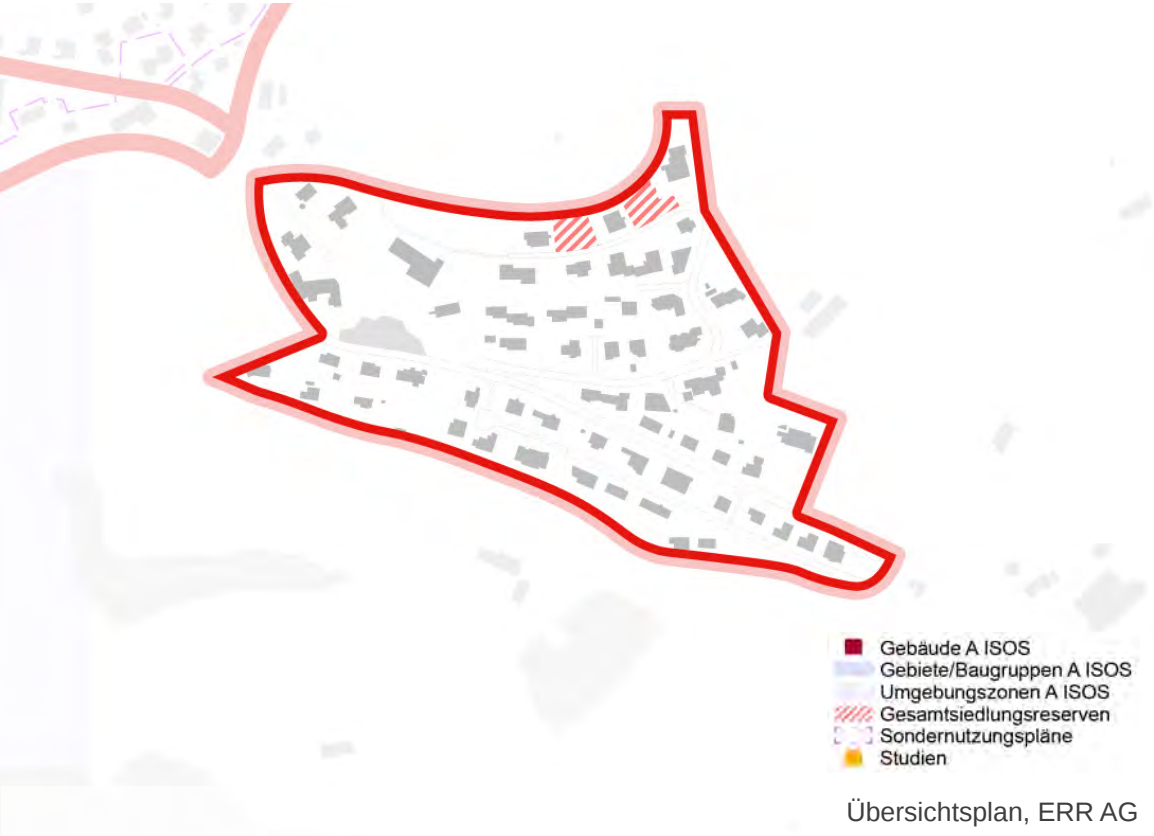
Freiraum / Grünstrukturen

Die lockere Bebauung mit einem hohen Grünanteil wird bewahrt. Die Aussichtslage von der Eggstrasse wird durch eine angepasste Bebauung der südlichen Baureihen erhalten.

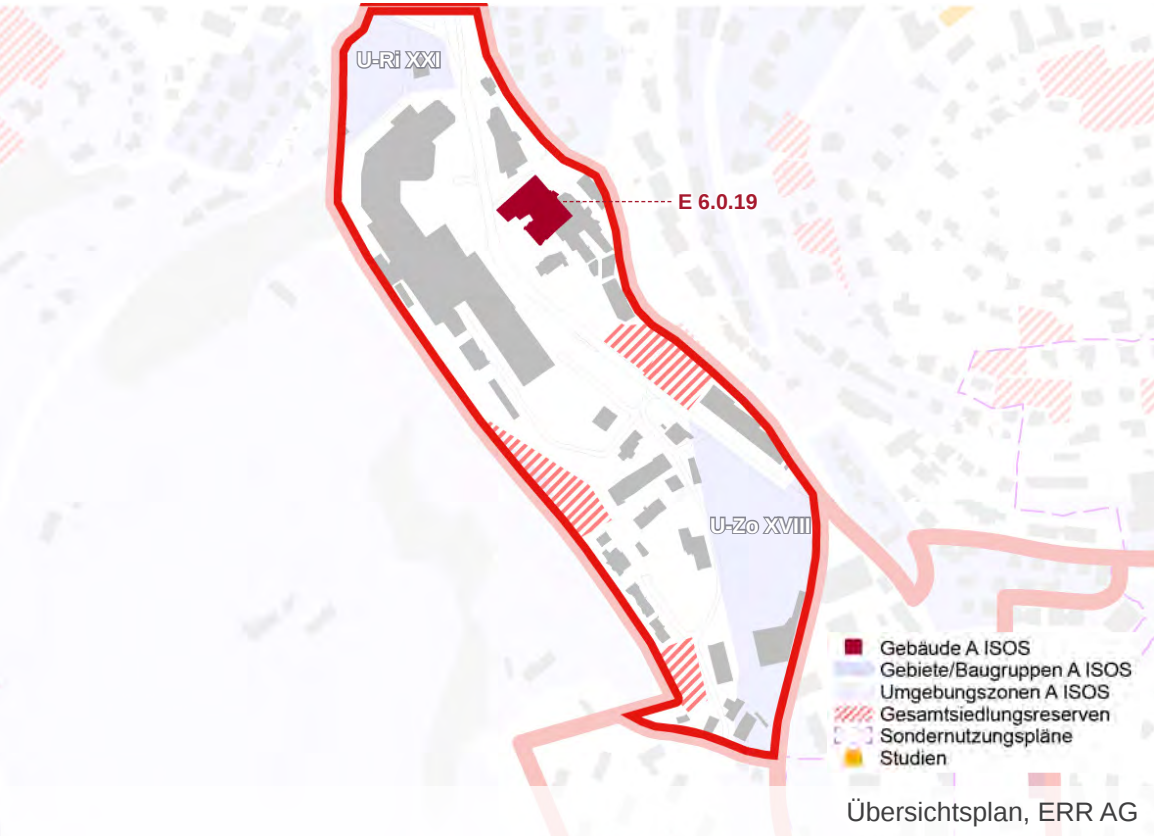
Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Die Aussichtslage wird im Zonenplan Schutz durch eine Aussichtsschutzzone gesichert.

Kein ISOS.



SÄGE WILEN | QUARTIER SW1



Quartierbeschreibung

Das Quartier umfasst ein mittelgrosses Industrie- und Gewerbegebiet mit vereinzelter Mischnutzung im Südwesten Herisaus. Im Nordosten des Quartiers liegt unweit entfernt das Zentrum Herisaus. In Richtung Westen befindet sich das Quartier am Hangfuss des Büels und bildet den Siedlungsabschluss.

Das gut erschlossene Gebiet weist zu grossen Teilen nur geringe Ausnutzungsgrade auf. Insbesondere im südlichen Bereich haben sich sehr flächenintensive Betriebe mit grossen Abstellflächen angesiedelt. An den Randlagen des Quartiers befinden sich weitere einzelne Wohnhäuser.

Im nordöstlichen Teilbereich des Gebiets weist der Baubestand einen schlechten baulichen Zustand auf und steht zu grossen Teilen leer.

Auf dem Gebiet befinden sich diverse Baulandreserven. Für die bisher grösstenteils ungenutzte Parzelle Nr. 4215 besteht mittlerweile ein Bauprojekt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
WG 3 GE 4/5 I 5 GR L ÜG (Verkehrsfläche)	KO G	E.0.19 U-Zo XVIII U-Ri XXI	

* WG Wohn- und Gewerbezone, GE Gewerbezone, I Industriezone, GR Grünzone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** KO G Kulturobjekt Gebäude | *** U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement

Abzustimmende Projekte mit Ortsplanung

- Gemeindeübergreifene Koordination der Arbeitsplatzgebiete (Arbeitsplatzschwerpunkt Herisau-Waldstatt)
- Kurzumfahrung Wilen

Beurteilung

- Gut erschlossenes Industriegebiet an relativ zentrumsnaher Lage
- Baubestand teilweise in schlechtem baulichen Zustand
- Gebiet zu gering ausgenutzt, grosses Umstrukturierungspotential

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Schutzobjekte in schlechtem baulichen Zustand (Steighof), Frage des Erhalts
- Verfügbarkeit / Entwicklungsabsichten Grundeigentümerschaft Steig-Areal
- Möglicher Verlauf Kurzumfahrung Wilen

Entwicklungsabsichten

Das grosse Innenentwicklungspotenzial des Quartiers wird durch grundlegende Weiterentwicklungsmassnahmen und Umstrukturierungen ausgeschöpft.

Dabei wird das Gewerbe gestärkt und die Erschliessungssituation neu geordnet.

Nutzungsart / Bebauung

Die ineffizient genutzten Gewerbeflächen sollen einer intensiveren Nutzung zugeführt werden, indem flächenintensive Gewerbetätigkeiten reduziert oder neu strukturiert und mit zusätzlichen Nutzungen überlagert werden.

Im Potenzialgebiet Steig wird auf eine reine Gewerbeentwicklung gesetzt, wodurch neue Entwicklungschancen entstehen. Bei der Weiterentwicklung des Areals ist dem Kulturobjekt Steighof besondere beachtung zu schenken.

Im Potenzialgebiet Güetli wird das derzeit vereinzelt bebaute Gebiet zu einem attraktiven Mischgebiet mit mittlerer Dichte umstrukturiert. Mit einer guten Anbindung an das Quartier Wilen befindet sich das Gebiet in der Nähe eines Subzentrums.

Freiraum / Grünstrukturen

Der Freiraum wird aufgewertet und erhält neu einen repräsentativen Ausdruck. Die Erschliessungssituation wird entwirrt und die oberirdischen Parkierungsflächen reduziert.

Die Industriestrasse wird hinsichtlich ihrer Aufenthaltsqualität und städtebaulichen Wirkung aufgewertet (Baumsetzungen, senkrechte Einmündungen, Querungsmöglichkeiten).

Der Sägebach erhält mehr Raum und wird naturnaher gestaltet.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Das ehemalige Direktionsgebäude (Steighof) steht unter Schutz.

Die Aufnahme des im ISOS mit dem Erhaltungsziel A bezeichneten Fabrikkamins in den Zonenplan Schutz ist zu prüfen.

Potenzialgebiete (Räumliches Leitbild, Kap. 6)

18 Güetli

22 Steig



SÄGE WILEN | QUARTIER SW2



Quartierbeschrieb

Das Quartier SW2 umfasst den südlichen Siedlungsarm Herisau, welcher entlang der Alpsteinstrasse verläuft. Die Alpsteinstrasse ist eine der drei grossen Ausfallachsen der Gemeinde Herisau und aufgrund der Anbindung von Appenzell AI an das Nationalstrassennetz als Nationalstrasse klassiert.

Das Gebiet Wilen im Norden des Quartiers weist einen hohen Anteil von Altbestand aus dem 19. Jh. auf. Dabei handelt es sich meist um Wohnbauten mit Kreuzgiebeldächern und geschindelten Fassaden, welche auf die Haupt- und Nebenstrassen oder zur Bahnlinie ausgerichtet sind (G10, U-Zo XVIII). Eine besonders gleichmässige Baugruppe dieses Gebäudetyps befindet sich im Gebiet G9 am nördlichen Ende des Quartiers.

Neben den Wohnbauten finden sich insbesondere entlang der Alpsteinstrasse Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im Quartier. Ausserdem verfügt das Quartier über eine Primarschule mit integriertem Kindergarten sowie eine eigene Bahnhofstestelle „Herisau Wilen“.

Im Süden reduziert sich das Siedlungsgebiet auf jeweils eine strassenbegleitende Bautiefe, welche bis an die Gemeindegrenze zu Waldstatt reicht.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
K 3/4 W 2 WG 2/3 GE 3/4 OE GR L ÜG (Verkehrsfläche)	ZEB KO G	B 0.7 G 9 E 10.0.3 U-Zo XVIII	

* K Kernzone, W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, GE Gewerbezone, OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, GR Grünzone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** ZEB Zone mit einheitlicher Bauweise, KO G Kulturobjekt Gebäude | *** G Gebiete, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, E Einzelelement

Abzustimmende Projekte mit Ortsplanung

- Kurzumfahrung Wilen
- Schulraumplanung
- BGK Alpsteinstrasse

Beurteilung

- Lage abseits von Zentrum und Bahnhof, jedoch im nördlichen Bereich eigene Zentrumsfunktionen vorhanden
- Vielfältiges Quartier mit gutem Versorgungsangebot im nördlichen Bereich
- Bausubstanz entlang Alpsteinstrasse teilweise in schlechtem baulichen Zustand / leerstehend (insbesondere im südlichen Bereich)
- Starke Lärmbelastung durch Alpsteinstrasse
- Trennwirkung durch MIV-orientierte Strassenraumgestaltung der Alpsteinstrasse

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Topografische Verhältnisse schränken im südlichen Bereich mögliche Bautiefe ein
- Lärmbelastung durch Alpsteinstrasse
- Zuständigkeiten, eingeschränkte Gestaltungsmöglichkeiten Nationalstrasse
- Wohnhäuser an der oberen Kapfstrasse sind in der Regelbauweise nicht mehr in den heutigen Dimensionen realisierbar
- Bauzonenreserve Nieschberg aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht geeignet als Gewerbezone
- Dezentrale Lage

mögliche Entwicklungschance

- Verschiebung Bahnhofstestelle zu Quartierzentrum
- Sanierung Alpsteinstrasse / Kurzumfahrung Wilen
- Leer stehendes Produktionsgebäude (ehemals Kuhn Champignon AG)
- Umzonung der Gewerbezone Nieschberg (bei Kompensation)

Entwicklungsabsichten

Das Quartier Säge Wilen wird basierend auf den bestehenden Strukturen weiterentwickelt und aufgewertet. Im Fokus steht unter anderem eine siedlungsverträgliche Gestaltung der Alpsteinstrasse.

Nutzungsart / Bebauung

Im Zentrum von Wilen werden die bestehenden ortsbildprägenden Qualitäten bewahrt und weiterentwickelt. Durch gezielte Innenentwicklungsmassnahmen soll die Nutzungsdichte erhöht und die Zentrumsfunktion gestärkt werden. Die dem Zentrum angrenzenden Gebiete werden ebenfalls aufgewertet (Sanierung Altbestand) und verdichtet.

Es wird eine Mischnutzung mit hohem Wohnanteil angestrebt. Die bisherige Gewerbefläche des Nieschbergs soll ebenfalls mit einer Mischnutzung entwickelt werden.

Im südlichen Teil des Quartiers wird hingegen verstärkt auf die Entwicklung von Gewerbe gesetzt, wofür die Bautiefe leicht erhöht wird. Ansonsten erfolgt die Entwicklung vorwiegend im Bestand. Der Sprung in der Bebauungstiefe vor und nach dem Schluch- respektive Chlebbach bleibt beibehalten und bezeichnet den Ortseingang.

Mit der Brache "Championnon Kuhn" und der Bauzonenreserve am südlichen Ende des Quartiers besteht die Möglichkeit für die Neuentwicklung von Gewerbeflächen. Ansonsten liegt der Fokus auf dem Erhalt und der Stärkung des anässigen Gewerbes.

Freiraum / Grünstrukturen

Die Alpsteinstrasse ist umfassend zu einem siedlungsorientierten Strassenraum umzugestalten. Insbesondere im Zentrum sollen Begegnungsorte geschaffen und der Strassenraum von Fassade zu Fassade ansprechend gestaltet werden. Die Belastungen durch die Alpsteinstrasse (z. B. Emissionen, Trennwirkung, Sicherheitsaspekte) sind zu minimieren.

Darüber hinaus ist der Siedlungsausläufer durch eine ansprechende Siedlungsrandgestaltung gut in die Landschaft zu integrieren.

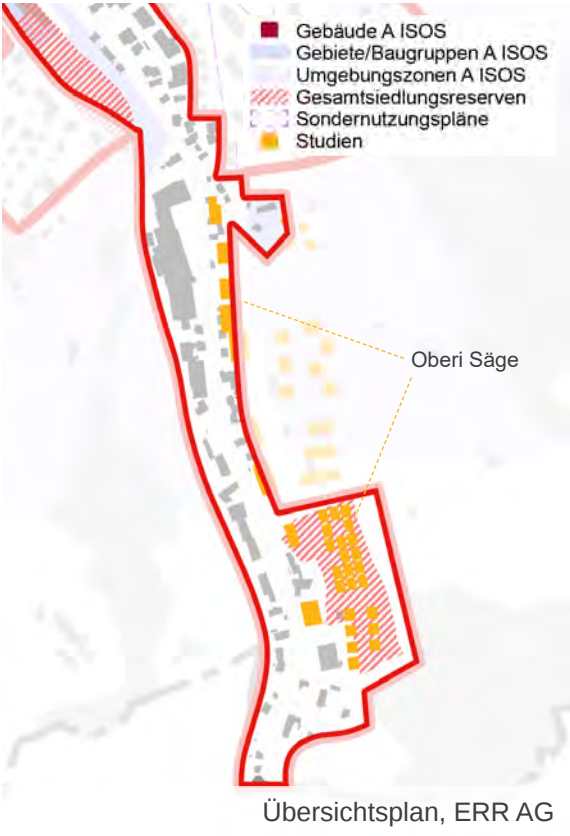
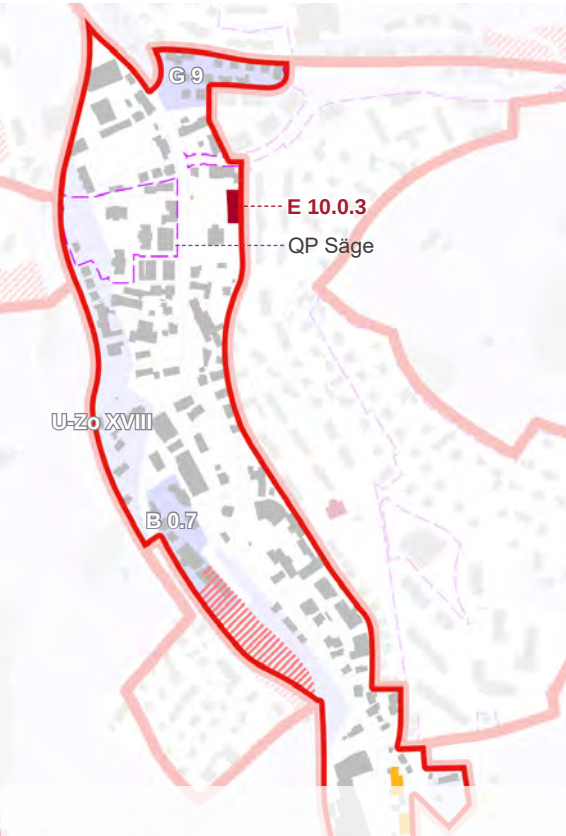
Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Mit dem Zonenplan Schutz werden die wichtigsten Baugruppen und Kulturobjekte geschützt. Es ist vorgesehen, das Quartier Wilen aufbauend auf den bestehenden Strukturen weiterzuentwickeln.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.

Potenzialgebiete (Räumliches Leitbild, Kap. 6)

- 14 Säge/Wilen
- 15 Nieschberg
- 26 Kuhn Champignon
- 27 Alpsteinstrasse



SÄGE WILEN | QUARTIER SW3



Quartierbeschrieb

Das Quartier SW 3 umfasst das Wohnquartier am Hangfuss des weitgehend unverbauten Hügelszugs Langelen.

Das Quartier hat sich im Zeitraum zwischen 1950 und 2000 entwickelt, wobei zunehmend die oberen Hanglagen bebaut wurden.

Während der Baubestand in den oberen Hanglagen aus kleineren Punktbauten besteht, befinden sich in den unteren Lagen des Quartiers in erster Linie voluminöse Wohnblöcke und Doppel-Wohnbauten.

Mit dem Schulhaus Langelen und dem Kindergarten Obere Säge befindet sich im Wohnquartier ausserdem ein schulisches Angebot.

Das Quartier bildet über weite Teile den Siedlungsabschluss des Siedlungsarms. Bergaufwärts ist dieser klar definiert und relativ geradlinig. Durch die bestehende Bestockung wird diese Struktur etwas aufgebrochen. Oberhalb der Schule Langelen schliesst die neuzeitliche, regelmässig gereichte Einfamilienhausbebauung Richtung Osten direkt an die Strukturen der traditionellen Streusiedlung an, durch welche der Siedlungsrand definiert wird. Die voluminöse Wohnüberbauung der unteren Hanglage ist aufgrund der bestehenden Bestockung des anschliessenden Tobels nicht direkt einsehbar.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
K 3 W 1/2/3/4 WG 2/3 OE GR L ÜG (Verkehrsfläche)	ZEB KO G	G 9 E 0.0.41	

* K Kernzone, W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, GR Grünzone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** ZEB Zone mit einheitlicher Bauweise, KO G Kulturobjekt Gebäude | *** G Gebiete, E Einzelelement

Abzustimmende Projekte mit Ortsplanung

- Schulraumplanung

Beurteilung

- Ruhiges Wohnquartier an sonniger Hanglage
- Nähe zum „Subzentrum“ Wilen mit Versorgungsangebot
- Nähe zu Naherholungsgebiet
- Baubestand im sanierungs-/erneuerungsbedürftigen Baualter
- Attraktiver Siedlungsabschluss

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Kleinteilige Parzellenstruktur
- Lärmbelastung durch Alpsteinstrasse
- Bestehender, altrechtlicher Quartierplan

Entwicklungsabsichten

Die Entwicklung des Quartiers erfolgt im Bestand.

Nutzungsart / Bebauung

Das Quartier wird in seiner Siedlungsstruktur erhalten und durch sanfte Nachverdichtung oder Erneuerung der Bausubstanz weiterentwickelt.

Die Wohnnutzung mit mittlerer bis hoher Dichte in den unteren und niedrigerer Dichte in den oberen Hanglagen bleibt erhalten.

Freiraum / Grünstrukturen

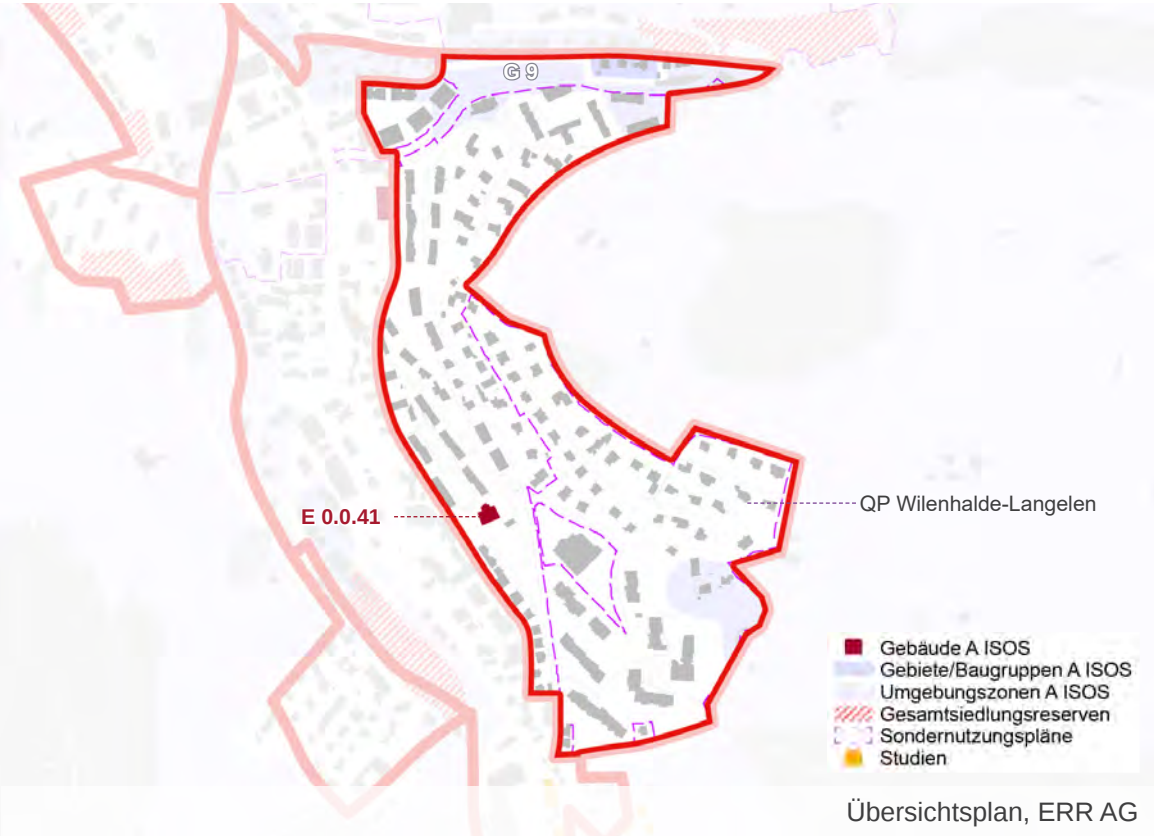
Die Wohnbauten sind gut in die topografische Lage zu integrieren. Die Gebäudestellung ist so zu wählen, dass die Durchlässigkeit für Kaltluftströme erhalten bleibt.

Der Siedlungsrand im Osten des Quartiers ist sorgfältig und wie im Bestand mit Gehölzen auszugestalten.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Der Kindergarten Obere Säge wird im Zonenplan Schutz als Kulturobjekt geschützt. Es ist vorgesehen, das Wohnquartier innerhalb der bestehenden Strukturen weiterzuentwickeln.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.



SÄGE WILEN | QUARTIER SW4



Quartierbeschreibung

Beim Quartier SW4 handelt es sich um eine kleine Mehrfamilienhaussiedlung im Gebiet Erlenbach an gegenüber des geschlossenen Siedlungsgebietes leicht erhöhter Hanglage.

Die bis zu 4-geschossigen Mehrfamilienhäuser sind mehrheitlich geschindelt mit Sattel- oder Zwerchdächer und sind entsprechend der Hangneigung leicht in sich gestaffelt. Das Quartier entstand in den Jahren zwischen 1960 und 1980.

Im südlichen Bereich des Quartiers besteht eine grosszügige Baulandreserve.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
W 3/4 WG 3 L ÜG (Verkehrsfläche)			

* W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet

Abzustimmende Projekte mit Ortsplanung

- Kurzumfahrung Wilen

Beurteilung

- Wohnen an abgesetzter, ruhiger Lage im Grünen
- Nähe zum „Subzentrum“ Wilen mit Versorgungsangebot
- Baubestand im sanierungs-/erneuerungsbedürftigen Baualter

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Landschaftlich empfindliche Lage
- Möglicher Verlauf Kurzumfahrung Wilen
- Dezentrale Lage

Entwicklungsabsichten

Die Wohnbebauung bleibt bestehen und kann sich im Bestand entwickeln.

Nutzungsart / Bebauung

Die Wohnbebauung kann erneuert und im Bestand aufgewertet werden.

Freiraum / Grünstrukturen

Die Wohnbebauung soll möglichst gut in die umliegende Hanglage integriert werden.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Es besteht kein Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.



SÄGE WILEN | QUARTIER SW5



Orthofoto, geoportal.ch



Übersichtsplan, ERR AG

Quartierbeschrieb

Das Quartier SW5 umfasst eine kleine Wohnsiedlung auf einer Hangterrasse unterhalb des Nieschbergwalds.

Das Quartier weist eine relativ heterogene Struktur auf. Zum einen setzt sich der Bestand aus Wohnüberbauungen mit gemeinschaftlich organisierter Erschliessung und eigenständigen Einzelbauten zusammen. Zum anderen sind im Gebiet neben den hauptsächlich vertretenen Einfamilienhäuser auch Reihen- und voluminöse Mehrfamilienhäuser anzutreffen, welche das Erscheinungsbild des Quartiers wesentlich mitbestimmen.

Die Wohnsiedlung wurde zum grösstenteils in der 2. Hälfte des 20. Jh. erstellt. Lediglich in den unteren Höhenlagen des Quartiers besteht ältere Bausubstanz aus dem frühen 20. Jh. sowie ein erst kürzlich realisiertes Neubauprojekt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
W 2/3 WG 3 GE 3 GR L ÜG (Verkehrsfläche)			

* W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, GE Gewerbezone, GR Grünzone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet

Abzustimmende Projekte mit Ortsplanung

- Ausbau Nieschbergstrasse

Beurteilung

- Wohnen an abgesetzter, ruhiger Lage im Grünen
- Nähe zum „Subzentrum“ Wilen mit Versorgungsangebot
- Baubestand im sanierungs-/erneuerungsbedürftigen Baualter

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Kleinteilige Parzellenstruktur

Entwicklungsabsichten

Das Wohnquartier kann sich innerhalb des Bestands entwickeln.

Nutzungsart / Bebauung

Die Wohnbebauung kann erneuert und im Bestand aufgewertet werden. Eine Verdichtung wird aufgrund der Lagequalität nicht angestrebt.

Freiraum / Grünstrukturen

Der Siedlungsrand ist ansprechend auszugestalten. Der Grünanteil ist zu erhalten.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Die Siedlungsstruktur des Quartiers bleibt erhalten.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.



BRUGG IFANG | QUARTIER BI1



Quartierbeschrieb

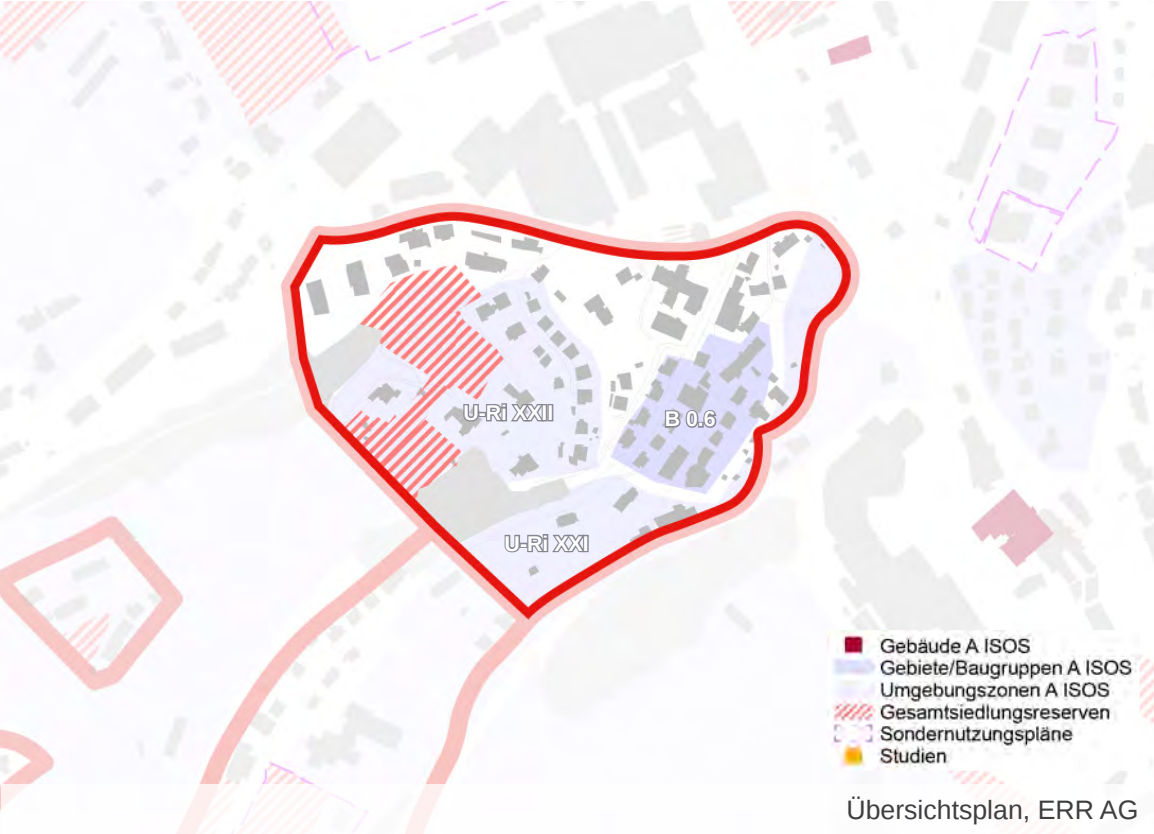
Das Quartier BI1 erstreckt sich über eine Hanglage vom zentralen Verkehrsknotenpunkt im Glatttal bis zur Hügelpuppe der Bruggeregg. Entlang der beiden Hauptverkehrsstrassen Degersheimerstrasse und Schwellbrunnerstrasse befinden sich einzelne Gewerbebetriebe, der restliche Baubestand gehört der Wohnnutzung an.

Von Südwesten greift über die Hügelpuppe der weitgehend unbebaute Hügelszug Bruggeregg in das Quartier (U-Ri XXII). Eine Reihe gleichmässig aneinanderfolgender Arbeiterhäuser mit grosszügigen talseitigen Gartenflächen (ca. 1900) markieren den Übergang zum dichter bebauten Siedlungsgebiet. Gleich anschliessend befindet sich eine Zeilenbebauung aus dem frühen 20. Jh. Die noch heute intakte Bausubstanz besteht hauptsächlich aus geschindelten Doppelhäusern mit Quergiebelmächtigen (G 0.6). Der Bestand im Norden des Quartiers entlang der Degersheimerstrasse weist massivere Gebäudefussabdrücke auf und wurden im Verlauf der 2. Hälfte des 20. Jh. erstellt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
W 2 WG 2/4 GR L ÜG (Verkehrsfläche)	ZEB KO G BS	U-Ri XXI U-Ri XXII B 0.6	

* W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, GR Grünzone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** ZEB Zone mit einheitlicher Bauweise, KO G Kulturobjekt Gebäude, BS Baumschutzzone | *** B Baugruppe, U-Ri Umgebungsrichtung



Beurteilung

- Nähe zu Arbeitsplatzgebiet und Versorgungsangeboten
- Die Bausubstanz aus dem frühen 20. Jh. mehrheitlich in gutem baulichem Zustand, gepflegt.
- Neuzeitlichere Bausubstanz im sanierungs-/erneuerungsbedürftigen Baualter
- Entlang Degersheimerstrasse Bauten in schlechtem baulichem Zustand
- MIV-orientierte Strassenraumgestaltung in der Umgebung, starke Trennwirkung zum Zentrumsgebiet

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Umgang Hügelszug Bruggeregg (U-Ri XXII)
- Kapazität Erschliessungsstrasse
- Verfügbarkeit der Bauzonenreserven

Entwicklungsabsichten

Das Quartier bleibt in seiner Siedlungsstruktur erhalten und entwickelt sich unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz behutsam im Bestand weiter.

Nutzungsart / Bebauung

Die ortsbauliche Qualität und die historische wertvolle Substanz des Quartiers sind zu erhalten. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen kann sich das Gebiet behutsam im Bestand weiterentwickeln und bestehende Baulücken aktiviert werden. Durch punktuelle Erneuerungen der neuzeitlichen Bausubstanz soll das Quartier insbesondere im nördlichen Bereich aufgewertet werden. Neubauten sind sorgfältig in den Bestand zu integrieren.

Für das Quartier werden keine Verdichtungsmassnahmen angestrebt, die über die Mobilisierung von Baulandreserven hinausgehen. Die Nutzungsdurchmischung mit hauptsächlichlicher Wohnnutzung und einem Gewerbeanteil entlang der Degersheimer- und Schwellbrunnerstrasse bleibt bestehen.

Freiraum / Grünstrukturen

Der attraktive Übergang in den angrenzenden Hügelszug, der hohe Durchgründungsgrad sowie die privaten Gartenflächen sind zu erhalten und weiterhin zu stärken.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Grosse Teile der Bausubstanz sind im Zonenplan Schutz mit der Zone für einheitliche Bauweise überlagert. Zudem liegt die Hangkuppe mit den wertvollen Grünstrukturen in der Baumschutzzone. Ein Teil der Gartenanlagen ist im Zonenplan Nutzung der Grünzone zugeschieden und dadurch vor einer Bebauung geschützt.

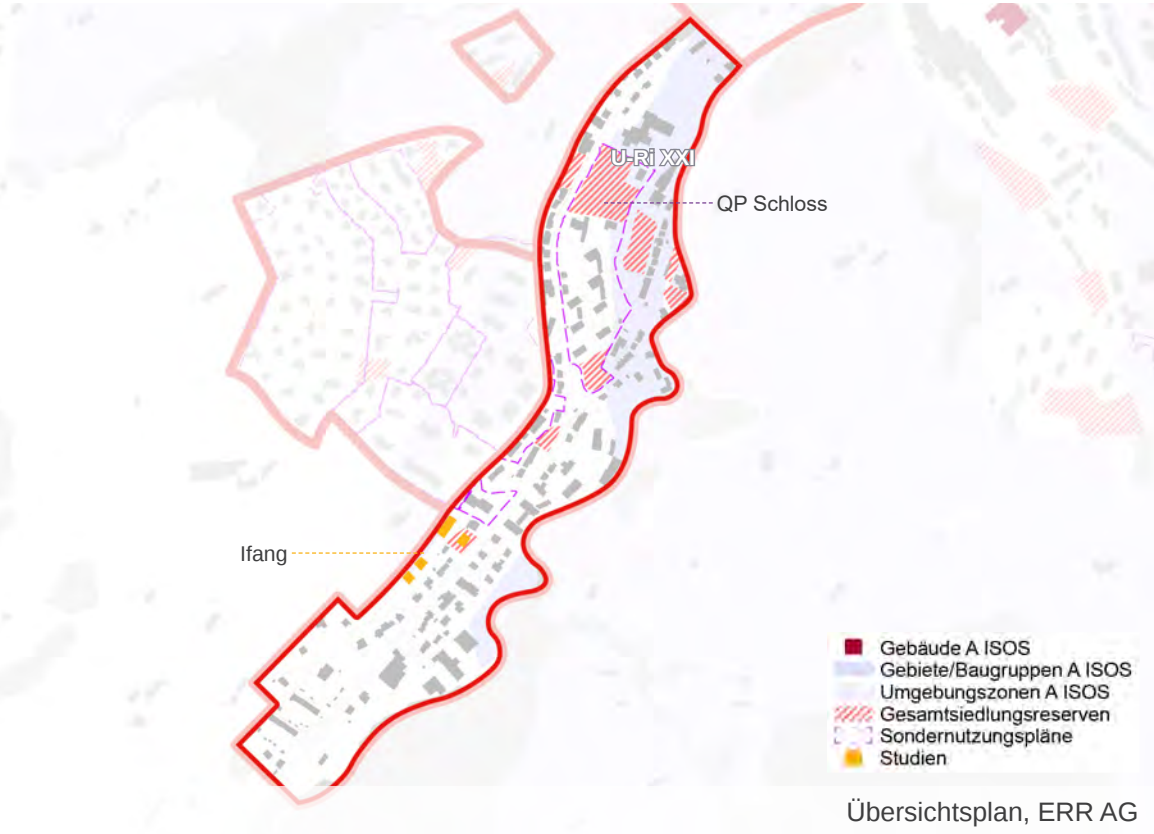
Es ist allenfalls zu prüfen, ob ein Teil der Baugruppe 0.6 als Kulturobjekte unter Schutz gestellt werden sollen.



BRUGG IFANG | QUARTIER BI2



Orthofoto, geoportal.ch



Übersichtsplan, ERR AG

Quartierbeschreibung

Das Quartier BI2 umfasst den Siedlungsausläufer Herisau, welcher entlang der Schwellbrunnerstrasse nach Südosten verläuft.

Neben der Wohnnutzung und vereinzelter Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bestehen im Quartier ein Grundangebot für den täglichen Bedarf sowie schulische Einrichtungen.

Der erste Baubestand stammt aus der 2. Hälfte des 19. Jh. und folgt der Schwellbrunnerstrasse sowie der parallel verlaufenden Schlossstrasse mit einer Bautiefe in engen Abschnitten.

In der 2. Hälfte des 20. Jh. breitete sich das Siedlungsgebiet mit der Erstellung neuer Erschliessungsstrassen auf die anschliessenden Hanglagen aus. Zu den ursprünglichen Punktbauten gesellten sich über die Jahrzehnte verschiedene Wohnüberbauungen mit grösseren Wohnblocks.

Das Gebiet zeichnet sich durch seine lockere Bauweise und viele grosszügige Privatgärten aus. Ausserdem grenzt das Quartier an den meisten Stellen direkt an die unverbauten Landschaftszüge.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
K 3 W 2/3/4 WG 2/3 GE 3 OE GR L ÜG (Verkehrsfläche)	ZEB KO G	U-Ri XXI	

* K Kernzone, W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, GE Gewerbezone, OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, GR Grünzone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** ZEB Zone mit einheitlicher Bauweise, KO G Kulturobjekt Gebäude | *** U-Ri Umgebungsrichtung

Abzustimmende Projekte mit Ortsplanung

- Schulraumplanung

Beurteilung

- Lage ausserhalb des Hauptsiedlungskörpers
- Gewisse Eigenständigkeit durch Grundversorgungsangebot sowie schulische Einrichtungen vorhanden
- Bausubstanz in gutem baulichen Zustand
- Gute innere Durchgrünung
- Geringe Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Ungenügende ÖV-Erschliessung
- Vom eigentlichen Siedlungsgebiet isolierte Lage

mögliche Entwicklungschance

- Umsetzung Quartierplan Schloss

Entwicklungsabsichten

Das Quartier entwickelt sich durch Nachverdichtung und punktuelle Neuentwicklung im Bestand weiter.

Nutzungsart / Bebauung

Die Weiterentwicklung des Quartiers kann im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten erfolgen und teilweise zu einer Verdichtung führen. Insbesondere im Bereich Schloss bestehen grössere Baulandreserven, die neue Entwicklungen ermöglichen.

Da das Gebiet keine Zentrumsfunktion innehat, wird entlang des Schulhauses Müli auf eine Kernzone verzichtet. Entlang der Schwellbrunnerstrasse wird ein Mischgebiet mittlerer Nutzungsdichte angestrebt.

Freiraum / Grünstrukturen

Das Quartier wird durch die Glatt geprägt, die neben dem Quartier verläuft. Der Gewässerraum ist weiterhin als naturnaher Raum zu pflegen.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

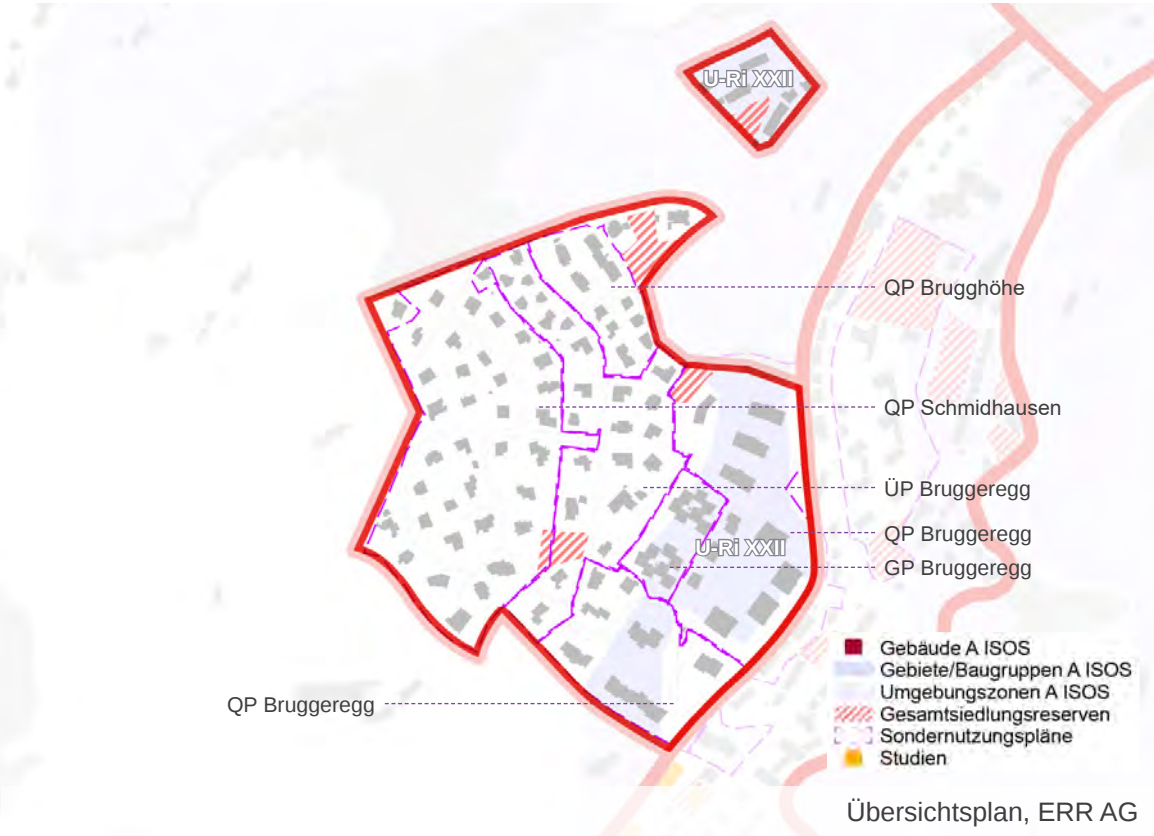
Es ist zu prüfen, ob die Häuserzeile auf Höhe Schulhaus Müli, welche im ortsbaulichen Leitplan als erhaltenswerte Baustruktur bezeichnet wird, im Zonenplan Schutz mit einer Zone für einheitliche Bauweise überlagert werden soll.



BRUGG IFANG | QUARTIER BI3



Orthofoto, geoportal.ch



Übersichtsplan, ERR AG

Quartierbeschrieb

Das Quartier BI3 ist ein ausgedehntes Neubaugebiet am Hügel über dem Glatthal.

Im oberen Teilbereich besteht lediglich eine schwache abfallende Hanglage. Hier befindet sich ein klassisches Einfamilienhausquartier aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die Ein- und Doppel Einfamilienhäuser sind mit Satteldächer ausgestattet und stehen jeweils mitten in einem grosszügig bemessenen Freiraum. Entsprechend ist die Bebauung nicht auf die Quartierstrassen ausgerichtet.

Der darunterliegende Steilhang blieb lange Zeit unbebaut und war Teil des Hügelzugs mit Weideland und Streusiedlung (U-Ri XXII). In den letzten beiden Jahrzehnten wurde der Abhang durch mehrere Wohnüberbauungen mit grösseren Wohnblocks bebaut.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
K 3 W 1/2/3/4 GR L ÜG (Verkehrsfläche)	OS KO G	U-Ri XXII	

* K Kernzone, W Wohnzone, GR Grünzone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** OS Ortsbildschutzzone, KO G Kulturobjekt Gebäude | *** U-Ri Umgebungsrichtung

Beurteilung

- Attraktives Wohngebiet an ruhiger, durchgrünter Lage (Nähe zu Naherholungsgebiet)
- Grosse Distanz zum Zentrumsgebiet und grösseren Versorgungsangeboten
- Bausubstanz in gutem baulichen Zustand
- Bausubstanz teilweise im sanierungs-/erneuerungsbedürftigen Baualter
- Unzureichende Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Hohe Anzahl rechtskräftiger Sondernutzungspläne
- Ungenügende ÖV-Erschliessung
- Vom eigentlichen Siedlungsgebiet isolierte Lage

Entwicklungsabsichten

Das Quartier wird im Bestand weiterentwickelt und erneuert.

Nutzungsart / Bebauung

Der Charakter und die Struktur des Wohnquartiers mit Einfamilienhäusern am Hügel und dichteren Wohnblöcken am Hangfuss bleiben erhalten. Die sanierungsbedürftige Bausubstanz wird saniert oder erneuert. Die Wohnnutzung von mittlerer Dichte in unteren und geringerer Dichte in oberen Hanglagen bleibt bestehen.

Freiraum / Grünstrukturen

Die Durchlässigkeit und der hohe Grünanteil des Quartiers sind zu bewahren.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Die Siedlungsstruktur wird mit den definierten Entwicklungsabsichten beibehalten.

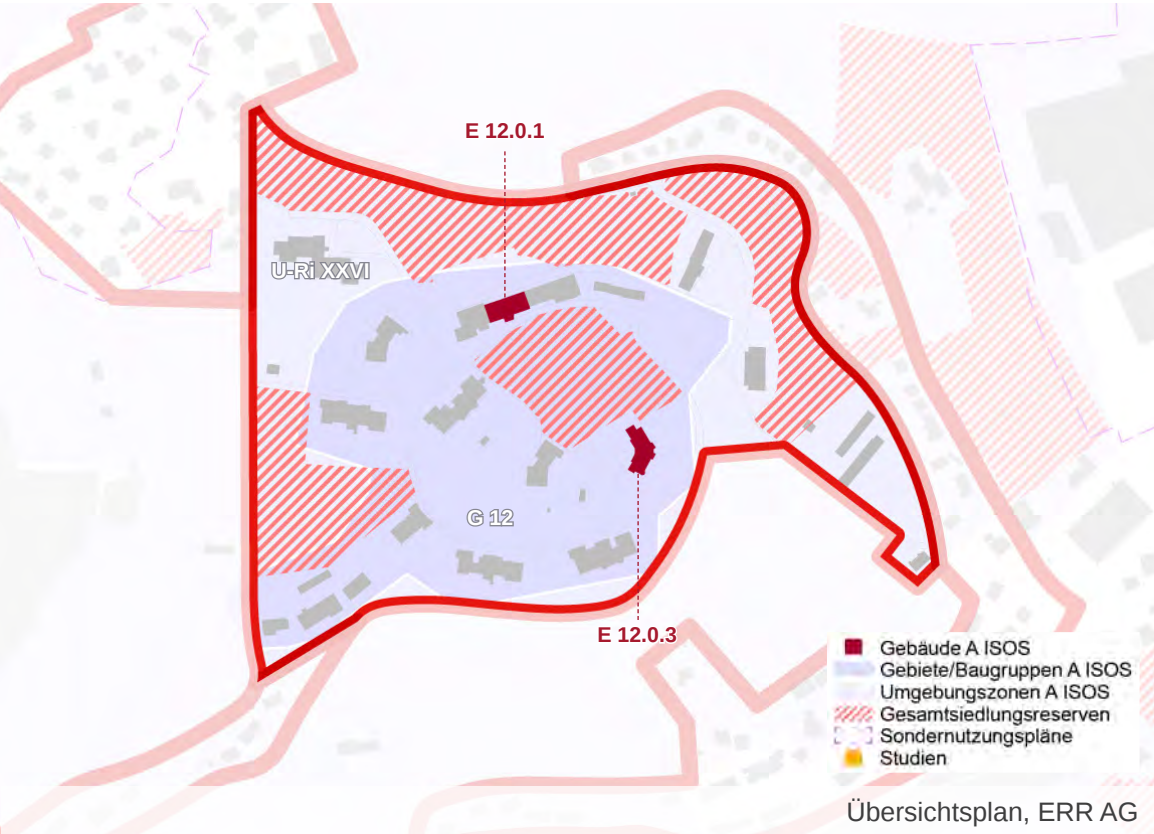
Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.



KROMBACH-HUEB | QUARTIER KH1



Orthofoto, geoportal.ch



Übersichtsplan, ERR AG

Quartierbeschrieb

Das Quartier KH1 umfasst das psychiatrische Zentrum Herisau, welches im Westen der Gemeinde auf einer Hügelkuppe an leicht abgesetzter Lage befindet.

Das Zentrum besteht aus locker gruppierten Einzelgebäuden, welche gemeinsam mit dem umgebenden Landschaftspark eine Einheit bilden. Zu der Anlage gehören ausserdem eine Gärtnerei und eine kleine Kapelle.

Der Baubestand aus den Anfängen des 20. Jh. ist geprägt von Heimat- und Jugendstilelementen und verfügt über eine lebendige und grossflächige Dachlandschaft mit hohen Giebeln (G 12).

Das Verwaltungsgebäude (E 12.0.3) stellt den Empfang dar und weist einen entsprechend grossen befestigten Vorbereich auf, zu welchem es symmetrisch mit einer geschwungenen Front steht. Die ursprünglichen Wohngebäude der Klinik sind langgezogenen Bauten mit Quertrakten und verfügen über rückwärtige Gartenanlagen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
W2 OE GR L ÜG (Verkehrsfläche)	OS KO G BS AS	G 12 E 12.0.1 E 12.0.3 U-Ri XXVI	

* W Wohnzone, OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, GR Grünzone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** OS Ortsbildschutzzone, KO G Kulturobjekt Gebäude, BS Baumschutzzone, AS Aussichtsschutzzone | *** G Gebiete, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement

Abzustimmende Projekte mit Ortsplanung

- Gesamtanierung Psychiatrisches Zentrum Herisau (Kant. Richtplan)
- Geplanter Neubau Betriebs- und Therapiezentrum (BTZ)

Beurteilung

- Attraktiver Klinikstandort im Grünen und an ruhiger Lage
- Eindrückliches Ensemble aus Bauten, Aussenraumgestaltung und natürlichen Gegebenheiten / landschaftliche Qualitäten
- Lage auf Hügelkuppe und grosszügige Grünzäsur an tiefer gelegenen Hanglage verstärkt Wirkung des Ensembles

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Ortsbild- und Objektschutz

mögliche Entwicklungschancen

- Verbesserte Anbindung an Bahnhof durch LV-Steg neben dem Glattalviadukt

Entwicklungsabsichten

Das Psychiatrische Zentrum mit dem umliegenden Landschaftspark ist zu erhalten.

Nutzungsart / Bebauung

Das Ensemble aus den locker gruppierten Einzelhäusern und den umgebenden Parkanlagen ist zu erhalten.

Neuentwicklungen müssen äusserst sorgfältig integriert werden ohne die Ortsbauliche Wirkung zu beeinträchtigen.

Freiraum / Grünstrukturen

Der Landschaftspark und der wertvolle Baumbestand sowie die eindrucksvollen Gartenanlagen sind zu erhalten und zu pflegen.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Der Grossteil des Quartiers liegt in der Ortsbildschutzzone. Die Gebäude des Psychiatrischen Zentrums stehen unter Schutz. Die Freifläche unterhalb des Psychiatrischen Zentrums ist mit einer Aussichtsschutzzone belegt.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.



KROMBACH-HUEB | QUARTIER KH2



Quartierbeschrieb

Das Quartier KH2 umfasst die strassenbegleitende Bebauung am Fusse der Hügelkuppe des psychiatrischen Zentrums.

Entlang der Degersheimerstrasse reihen sich in einzelnen Abschnitten kleine Wohnbauten (Ende 19. / Anfang 20. Jh.) in regelmässiger Abfolge aneinander und bilden einheitliche Baugruppen. Nordwestlich des psychiatrischen Zentrums ist Ende des 20. Jh. eine Einfamilienhaussiedlung entstanden. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindet sich eine Kleinstgruppe mit verschindelten Wohnhäusern, Gewerbebauten und Bauernhäuser.

Die Bebauung entlang der Huebstrasse erfolgt ebenfalls in Baugruppen, welche durch unbebaute Abschnitte unterteilt sind. Der Baubestand richtet sich jedoch nicht im selben Ausmass dem Strassenraum aus und reicht ofers weiter in die umliegende Hanglage hinein.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
W 1/2/3 WG 2 OE GR L ÜG (Verkehrsfläche)	OS ZEB KO G AS	U-Ri XXVI	

* W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, GR Grünzone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** OS Ortsbildschutzzone, ZEB Zone mit einheitlicher Bauweise, KO G Kulturobjekt Gebäude, AS Aussichtsschutzzone | *** U-Ri Umgebungsrichtung

Beurteilung

- Lage ausserhalb des geschlossenen Siedlungsgebiets
- Direkt angrenzend an weitreichendes Wiesenland
- Kein Versorgungsangebot
- Geringe bis keine Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- Bergseitige Baulücken entlang Huebstrasse ermöglichen direkten Bickbezug auf Anlage psychiatrische Klinik
- Periphere Baulandreserve vorhanden

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Ortsbild- und Objektschutz
- Ungenügende ÖV-Erschliessung
- Vom eigentlichen Siedlungsgebiet isolierte Lage

mögliche Entwicklungschancen

- Verbesserte Anbindung an Bahnhof durch LV-Steg neben dem Glattalviadukt

Entwicklungsabsichten

Die Siedlungsgebiete sind im Bestand weiterzuentwickeln.

Nutzungsart / Bebauung

In den Wohnquartieren um den Krombach kann eine sanfte Entwicklung mit Nachverdichtungsmassnahmen und Aktivierung der einzelnen Baulücken erfolgen. Die wertvollen Bestandesbauten und Siedlungsstrukturen sind dabei zu erhalten und bei angrenzenden Entwicklungen zu berücksichtigen. Es wird keine flächige Verdichtung angestrebt.

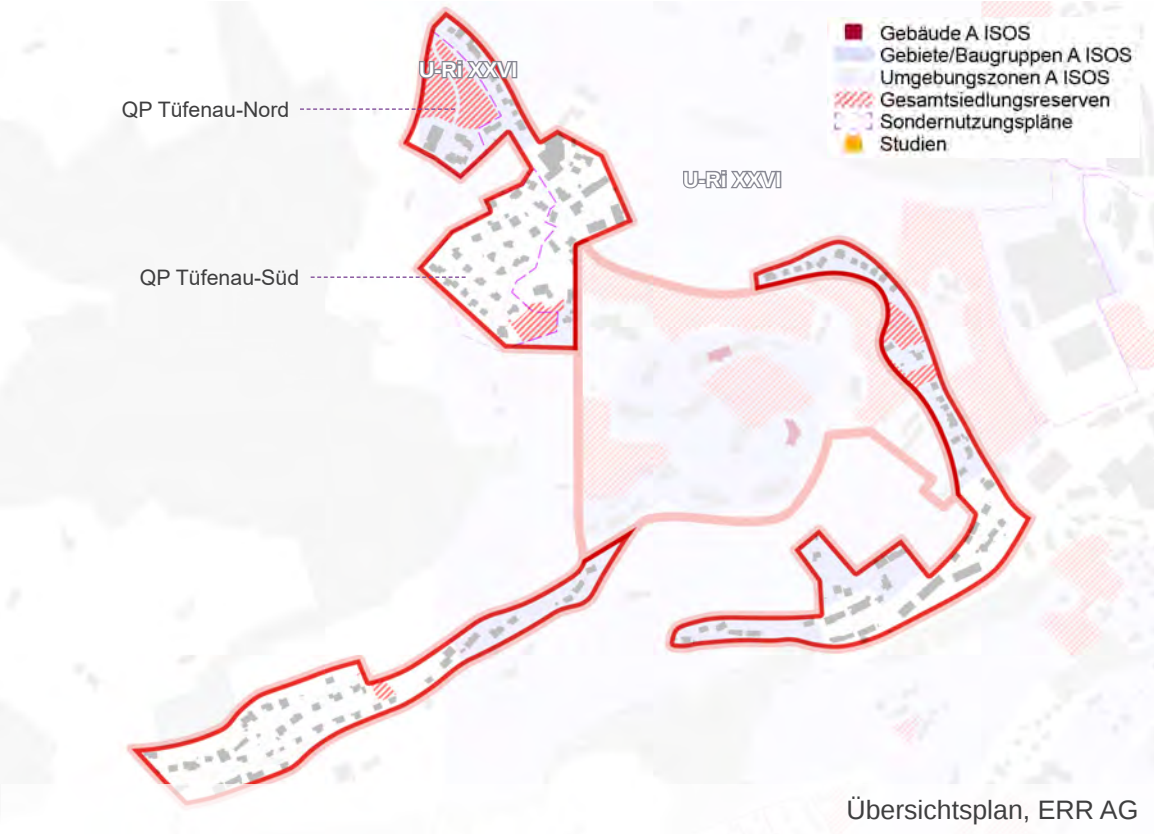
Die Wohnnutzung bleibt beibehalten.

Freiraum / Grünstrukturen

Die Siedlungsteile sind gut in die umliegende Wiesenlandschaft zu integrieren. Die Wirkung des Krombachs mit der psychiatrischen Klinik ist nicht zu beeinträchtigen (inkl. Sichtbezüge).

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

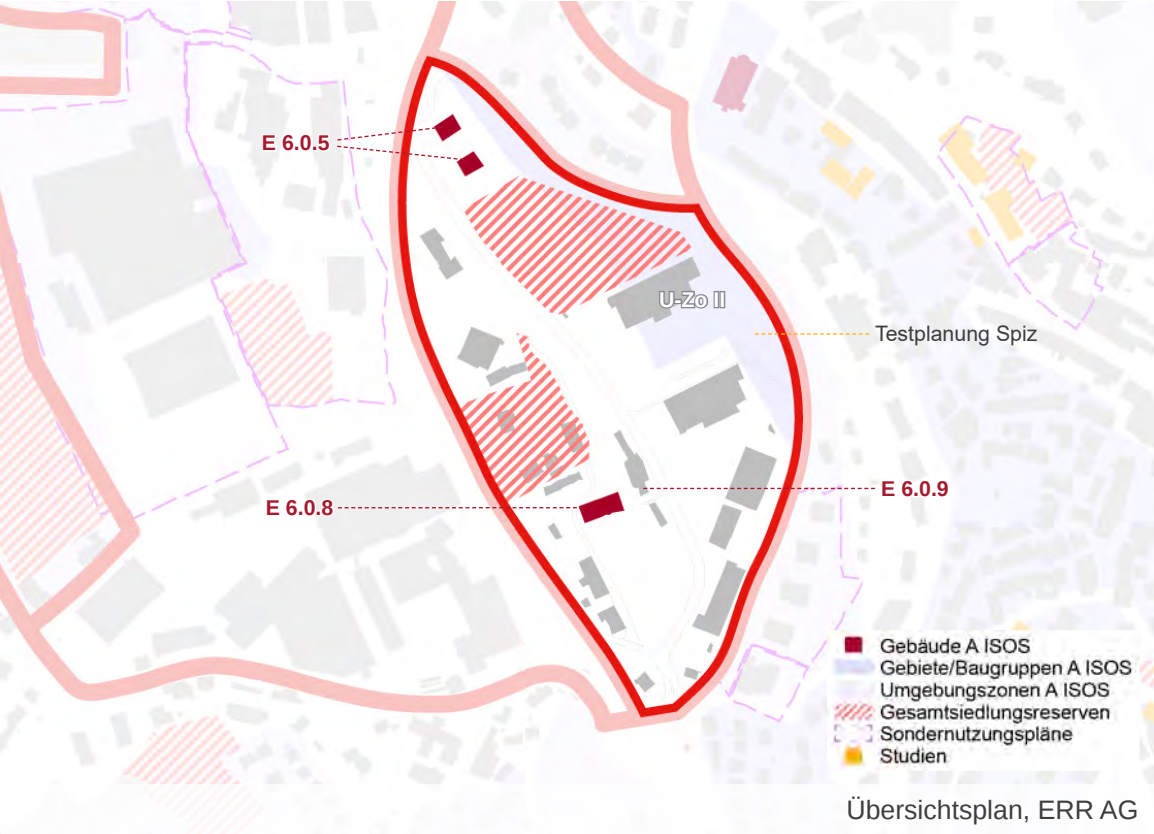
Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.



INDUSTRIE WEST | QUARTIER IW1



Orthofoto, geoportal.ch



Quartierbeschreibung

Das Industriequartier IW1 reicht von der Ebene des Glatttals über den steilen Wiesenhang im Osten bis an die Mühlestrasse.

Die Cilanderstrasse, über welche das Gebiet erschlossen wird, unterteilt das Gebiet in zwei Teilbereiche. Im östlichen Teilbereich befinden sich heute zwei grossflächige Discounter mit entsprechender Parkierungsanlage. Nördlich davon bestehen eine grosse Bauzonenreserve und zwei beinahe identische Villen aus dem frühen 20. Jh. mit hohem Walmdach. Die beiden Villen stehen an einer gegenüber dem Strassenraum leicht erhöhter Lage mitten in einem grossen Garten (E 6.0.5).

Im westlichen Teilbereich sind diverse Zeitzeugen von Industrieanlagen aus dem späten 19. Jh vorhanden. Ein besonders bedeutendes Industriedenkmal stellt jedoch das „Schwarze Haus“ (E 6.0.8) dar, welches bereits im 18. Jh. erbaut wurde und seinerzeit der Textilverarbeitung gedient hat. Ausserdem verläuft die Glatt parallel zur Cilanderstrasse offengelegt in einem Kanal durch das Quartier.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
W 2 WG 2/3 GE 3 I 4 GR ÜG (Verkehrsfläche)	KO G	U-Zo II E 6.0.5 E 6.0.8 E 6.0.9	

* W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, GE Gewerbezone, I Industriezone, GR Grünzone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** KO G Kulturobjekt Gebäude | *** U-Zo Umgebungszone, E Einzelelement

Abzustimmende Projekte mit Ortsplanung

- Gemeindeübergreifende Koordination der Arbeitsplatzgebiete (Arbeitsplatzschwerpunkt Herisau-Waldstatt)
- Umlegung Brüelbach

Beurteilung

- Zentrumsnahe Industriegebiet mit guter verkehrlicher Erschliessung und geeigneten topografischen Verhältnissen
- Hanglage im Osten bildet Grünzäsur gegenüber dem historischen Zentrumsgebiet
- Guter Sichtbezug zum Glatttal-Viadukt
- Gute Wirkung der beiden Villen E 6.0.5 aufgrund unverbauter Wiesenfläche
- Keine optimale Nutzungsanordnung (Grossdiscounter auf wertvollem Industriegebiet)
- Schwache Ausnutzung des Baulands
- Grosse Baulandreserven mit guter Eignung (Lage, Topografie)
- Bestandteil des Arbeitsplatzgebietes Glattal

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Ortsbild- und Objektschutz
- Aktuelle Nutzungszuordnung (flächenintensive oberirdische Parkierungsanlagen und eingeschossige Discounter)
- Gewässerraum der Glatt
- Potenzielle neue Führung Brüelbach durch Quartier

Entwicklungsabsichten

Das Arbeitsgebiet wird auf der Grundlage der bestehenden Testplanung weiterentwickelt. Die Aussenräume werden aufgewertet und die Adressbildung entlang der Cilanderstrasse unterstützt. Die ortsbaulichen Gegebenheiten und die bestehenden Kulturobjekte werden respektiert.

Nutzungsart / Bebauung

Im Gebiet liegt der Fokus auf der Erhöhung der Raumnutzerdichte durch die Umstrukturierung oder Nachverdichtung. Die ineffizient genutzten Gewerbeflächen sollen einer intensiveren Nutzung zugeführt werden, indem flächenintensive Gewerbetätigkeiten reduziert oder neu strukturiert und mit zusätzlichen Nutzungen überlagert werden.

Die verbleibenden Bauzonenreserven sind für die Ansiedlung von hochwertigen Gewerbenutzungen vorzusehen. Bei der Weiterentwicklung des Areals ist insbesondere den Kulturobjekten (Schwarzes Haus, Villen) sowie der Lage am Hangfuss besondere Beachtung zu schenken. Die direkte Umgebung des Schwarzen Hauses soll mit einem Freiraum und mit Bauten für die Etablierung einer eigenständigen Häusergruppe gestärkt werden.

Freiraum / Grünstrukturen

Der Freiraum wird aufgewertet und erhält neu einen repräsentativen Ausdruck. Die Cilanderstrasse wird mit Baumreihen gesäumt. Das Gebiet wird gemäss der Testplanung mit Freiräumen in einzelne Baubereiche gegliedert. Der Hangfuss bleibt als solcher wahrnehmbar.

Die Glatt erhält mehr Raum und wird naturnah gestaltet. Punktuell sollen stärker verbaute Ufer der Glatt an die industrielle Geschichte des Ortes erinnern und dessen Charakter unterstreichen.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Das Schwarze Haus und die beiden Villen stehen unter Schutz.

Die Aufnahme des im ISOS mit dem Erhaltungsziel A bezeichneten Fabrikkamins in den Zonenplan Schutz ist zu prüfen.

Potenzialgebiete (Räumliches Leitbild, Kap. 6)

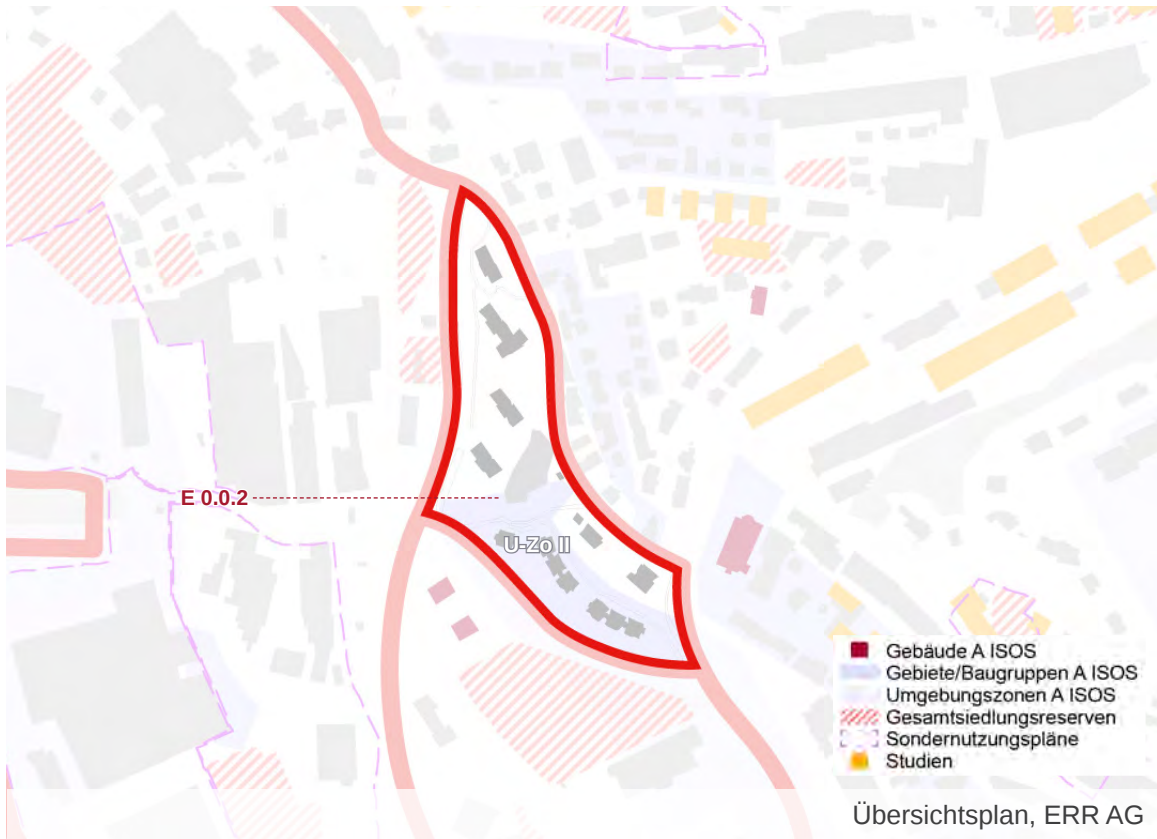
21 Schwänli



INDUSTRIE WEST | QUARTIER IW2



Orthofoto, geoportal.ch



Übersichtsplan, ERR AG

Quartierbeschreibung

Das Quartier IW2 umfasst ein Wohngebiet an der Hanglage zwischen dem Industriegebiet und dem historischen Bebauungsrand im Osten.

Das Wohngebiet umfasst zwei Siedlungen, welche im späten 20. Jh. erstellt wurden sowie zwei Einzelbauten aus dem frühen 20. Jh, welche ein Pendant zur historischen Bausubstanz auf der gegenüberliegenden Strassenseite bilden.

Im Quartier befindet sich ausserdem das östliche Ende des Glatttalviadukts, welche in den Jahren 1907-10 errichtet wurde und eine prägende Wirkung für das ganze Gebiet einnimmt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
W 2 WG 3 GR ÜG (Verkehrsfläche)	KO G BS	U-Zo II E 0.0.2	

* W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, GR Grünzone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** KO G Kulturobjekt Gebäude, BS Baumschutzzone | *** U-Zo Umgebungszone, E Einzelelement

Beurteilung

- Bahnhofsnahe Lage
- In exponierte Hanglage gestellte Wohnzeile im Süden löst den klaren historischen Bebauungsrand auf
- Hangkante als prägendes Element
- Direkte Fusswegverbindungen Gossauerstrasse / Richtung Bahnhof

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Ortsbildschutz
- Nutzungseinschränkungen durch Strassenlärmbelastung

Entwicklungsabsichten

Das Innenentwicklungspotenzial des Wohnquartiers besteht in der Erneuerung und Aufwertung des Bestandes.

Nutzungsart / Bebauung

Die bestehende Baustruktur, mit den dichteren Wohnblöcken im nördlichen Bereich und den kleineren Punktbauten im Süden soll beibehalten werden. Dabei werden unter guter Eingliederung Erneuerungen der Bausubstanz sowie unter Berücksichtigung der Erschliessungsqualität punktuelle Verdichtung angestrebt.

Die Wohnnutzung bleibt erhalten.

Freiraum / Grünstrukturen

Die Freiraumstruktur mit einem hohen Durchgrünungsgrad (insbesondere Privatgärten im südlichen Bereich) soll erhalten bleiben.

Aufgrund der prominenten Lage an der Hangoberkante ist im südlichen Bereich auf eine ansprechende Gestaltung des Siedlungsrandes und eine angemessene Bepflanzung zu achten.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Im südlichen Bereich wurde der im ISOS bezeichnete Wiesenhang zwischenzeitlich überbaut. Die beiden Einzelbauten an der Gossauerstrasse im südlichen Bereich des Gebietes sind geschützt.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.



INDUSTRIE WEST | QUARTIER IW3



Quartierbeschrieb

Das Quartier IW3 umfasst das grösste Industriegebiet der Gemeinde Herisau. Es liegt in der Talebene der Glatt und weist seitlich jeweils eine leichte Hanglage auf.

Neben grossen Industriebauten befinden sich in kleinen Mischgebieten ausserdem Wohnbauten, wodurch die Struktur des Gebiets sehr heterogen geprägt ist. Im Nordosten des Quartiers befinden sich ausserdem schulische Anlagen (Schulhaus Kreuzweg).

Besonderheiten des Quartiers liegen ausserdem in der Glatt, welche teilweise eingedolt, teilweise offengelegt durch das Quartier fliesst, sowie im Glattalviadukt (E 0.0.2) mit seinen 13 Bögen, welches sich quer über das Quartier zieht.

Das Glattalviadukt ist in den Jahren 1907-1910 als Teil der Bahninfrastruktur der damals neu ans Netz genommenen Bodensee-Toggenburg-Bahn (BT) erstellt worden. Zum Bahnnetz der BT gehörten die Linien von Romanshorn nach St.Gallen und von St.Gallen weiter nach Wattwil sowie die 2 Jahre später eröffnete Strecke von Ebnat-Kappel nach Nesslau-Neu St. Johann. Mit der Realisierung der BT musste zudem der bisherige Kopfbahnhof von Herisau zu einem Durchgangsbahnhof umgebaut und an den heutigen Standort ausserhalb des Zentrumsgebiets verlegt werden.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
WG 2/3/4 GE 3/4 I 4/5/7 OE GR ÜG (Verkehrsfläche)	KO G	E 0.0.2 U-Ri XXVI	

* WG Wohn- und Gewerbezone, GE Gewerbezone, I Industriezone, OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, GR Grünzone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** KO G Kulturobjekt Gebäude | *** U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement

Abzustimmende Projekte mit Ortsplanung

- Gemeindeübergreifene Koordination der Arbeitsplatzgebiete (Arbeitsplatzschwerpunkt Herisau-Waldstatt)
- Schulraumplanung
- Arealentwicklung Untere Fabrik

Beurteilung

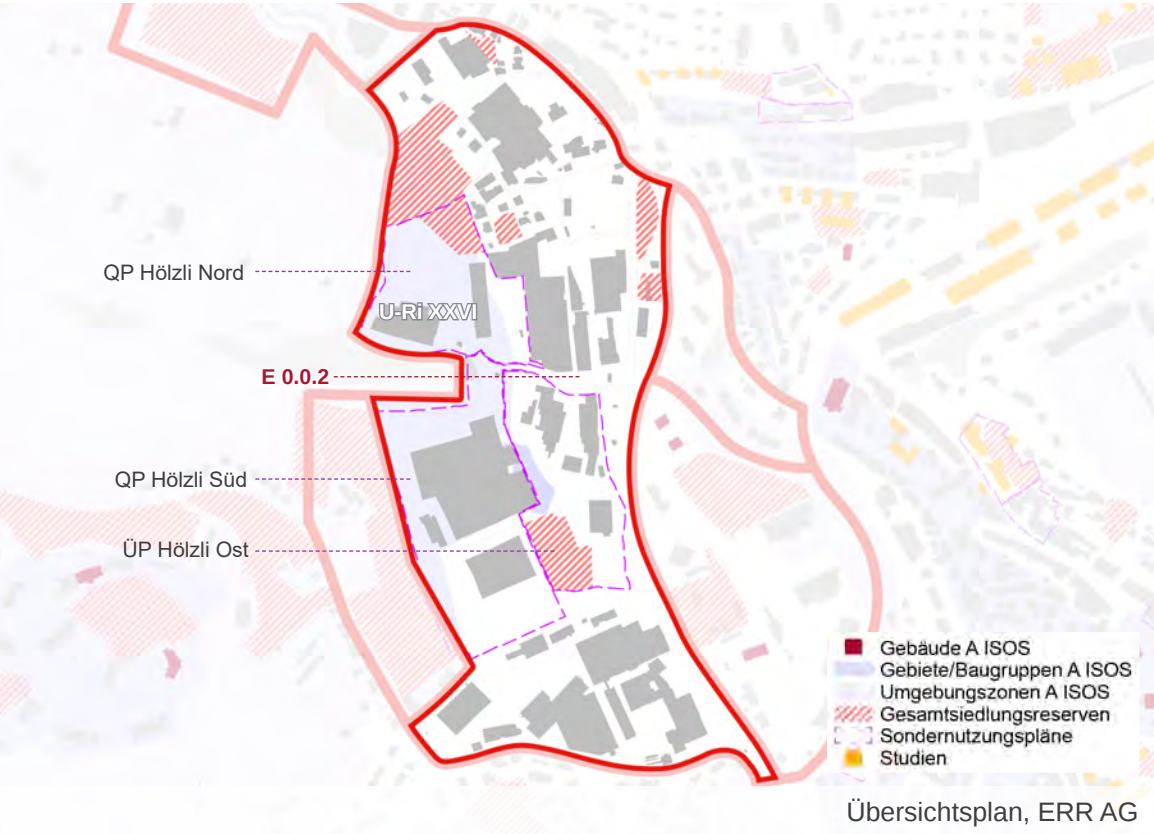
- Attraktive Lage für Industriegebiet, grossflächig mit flacher Topographie
- Mögliche Nutzungskonflikte im Quartier mit Wohnnutzung und Schulhaus Kreuzweg
- Siedlungsverträgliches Industriegebiet durch abgesetzte Lage im Glattal
- Prägende Wirkung des Glattalviadukts durch Höhenbeschränkung angrenzender Bauten
- Teilweise ineffiziente Flächennutzung, bestehende und geplante publikumsintensive Betriebe

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Hochwassergefährdung
- Gewässerraum der Glatt
- Erschliessung
- Zweckentfremdung Arbeitszonen (Appenzeller Park, Heavy Metal Park)
- Entwicklungsabsichten Grundeigentümerschaft (Appenzeller Park, Heavy Metal Park)
- Altlasten

mögliche Entwicklungschancen

- Verbesserte Anbindung an Bahnhof durch LV-Steg neben dem Glattalviadukt



Entwicklungsabsichten

Das Innenentwicklungspotenzial in diesem Arbeitsgebiet liegt in der haushälterischen Nutzung der verbleibenden Bauzonenreserven sowie in der Aufwertung und Weiterentwicklung der überbauten Gebiete.

Nutzungsart / Bebauung

Der Fokus liegt auf dem Erhalt der hochwertigen Arbeitsnutzung mit mittlerer bis hoher Raumnutzerdichte. Ein weiterer Ausbau des Freizeit- und Erholungsangebotes sowie die zusätzliche Ansiedlung von publikumsintensiven Nutzung ist zu vermeiden. Das bestehende Wohn- und Gewerbegebiet ist in seiner Nutzungsart und -intensität zu erhalten.

Bei der Überbauung der verbleibenden unüberbauten Gebiete ist auf eine möglichst effiziente Erschliessung und Nutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes zu achten. Innerhalb der bebauten Gebiete sind die verbleibenden Nutzungspotenziale durch Neuordnung der oberirdischen Parkieranlagen und Umsetzung der notwendigen Hochwasserschutzmassnahmen zu aktivieren.

Grossvolumige Neubauten sollen sich gut in das bestehende orthogonale System einordnen. Der Bedeutung des Glattalviadukts ist bei der Entwicklung der angrenzenden Bereiche Rechnung zu tragen.

Die Priorität liegt auf der Entwicklung der Potenzialgebiete Untere Fabrik, Cilander und Hölzli.

Freiraum / Grünstrukturen

Die öffentlichen Aussenräume sind durch die Erhöhung des Grünanteils in den Vorbereichen aufzuwerten.

Die Glatt erhält mehr Raum und wird naturnah gestaltet. Punktuell sollen stärker verbaute Ufer der Glatt an die industrielle Geschichte des Ortes erinnern und dessen Charakter unterstreichen. Die Siedlungsränder gegenüber den offenen Landschaftsräumen im Westen sind durch geeignete Massnahmen mit Grünstrukturen aufzuwerten.

Es ist eine verbesserte Fuss- und Veloverkehrsanbindung des Arbeitsgebietes an das Zentrums- und Bahnhofsgelände anzustreben.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Die Aufnahme des im ISOS mit dem Erhaltungsziel A bezeichneten Fabrikamins in den Zonenplan Schutz ist zu prüfen.

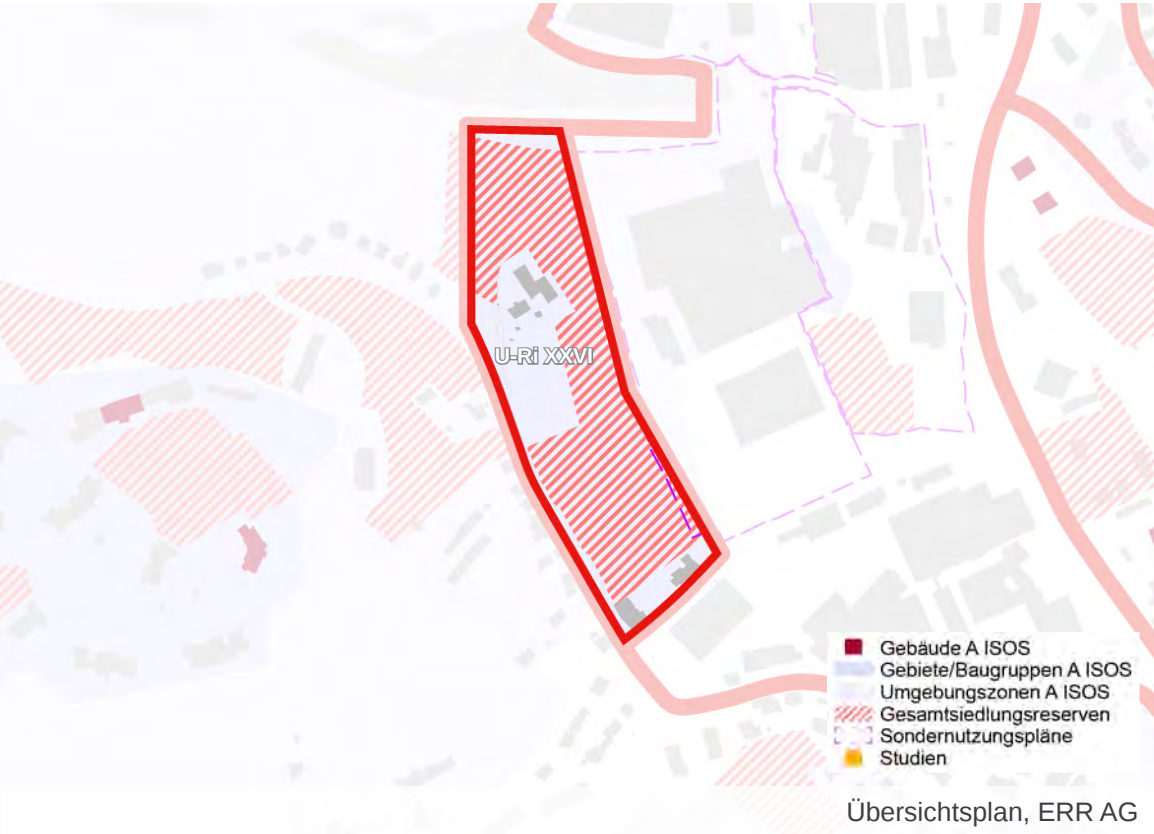
Potenzialgebiete (Räumliches Leitbild, Kap. 6)

- 20 Untere Fabrik
- 23 Hölzli
- 28 Cilander

INDUSTRIE WEST | QUARTIER IW4



Orthofoto, geoportal.ch



Übersichtsplan, ERR AG



Quartierbeschreibung

Das Quartier IW4 umfasst die weitgehend unbebaute Hanglage zwischen dem Industrieareal und dem Krombach.

Im Norden des Quartiers besteht ein herrschaftliches Landhaus, erbaut Mitte 19. Jh., mit einem modernen Anbau und grosszügiger Gartenanlage. Angrenzend an das Anwesen besteht eine Grünzone um dessen Erscheinungsbild zu wahren. Die restliche Fläche befindet sich in der Mischzone.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
W 3 WG 2/3 I 5 GR L ÜG (Verkehrsfläche)	ZEB KO G AS	U-Ri XXVI	

* W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, I Industriezone, GR Grünzone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** ZEB Zone mit einheitlicher Bauweise, KO G Kulturobjekt Gebäude, AS Aussichtsschutzzone | *** U-Ri Umgebungsrichtung

Beurteilung

- Östlicher, unterer Bereich weist eine relativ flache Topografie auf, geeignet für Gewerbe
- Heute gute räumliche Trennung des Industriegebiets gegenüber der Häuserzeile entlang der Degersheimerstrasse und dem Gebiet Krombach

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Ortsbild- und Landschaftsschutz
- Erschliessung
- Baulandverfügbarkeit

Entwicklungsabsichten

Entwicklung des Wieslandes für eine allfällige Betriebserweiterung der ortsansässigen Industrie. Freihaltung der Grunzäsur zum Krombach.

Nutzungsart / Bebauung

Das Gebiet am Hangfuss, welches an die bestehenden Industriebetriebe angrenzt, soll im bedarfsfall für die Betriebserweiterung der ortsansässigen Betriebe zur Verfügung gestellt werden.

Die bestehende Villa und das nördliche Gebiet bleibt in der Wohnnutzung mit niedriger Dichte.

Freiraum / Grünstrukturen

Die Böschung der Degersheimerstrasse wird als Grunzäsur zwischen dem Industriegebiet und dem Krombach von Bauten und Anlagen freigehalten oder höchstens mit einer durchlässigen Wohnzeile überbaut.

Mit der Überbauung des Wieslandes wird der Gestaltung des Siedlungsrandes mit einer angemessenen Bepflanzung Rechnung getragen.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Mit einem sorgfältig gestalteten Übergang zum Krombach ist dem Ortsbildschutz Rechnung zu tragen.

Die bestehende Villa ist samt ihrer Umgebung (Aussichtsschutzzone) geschützt.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.

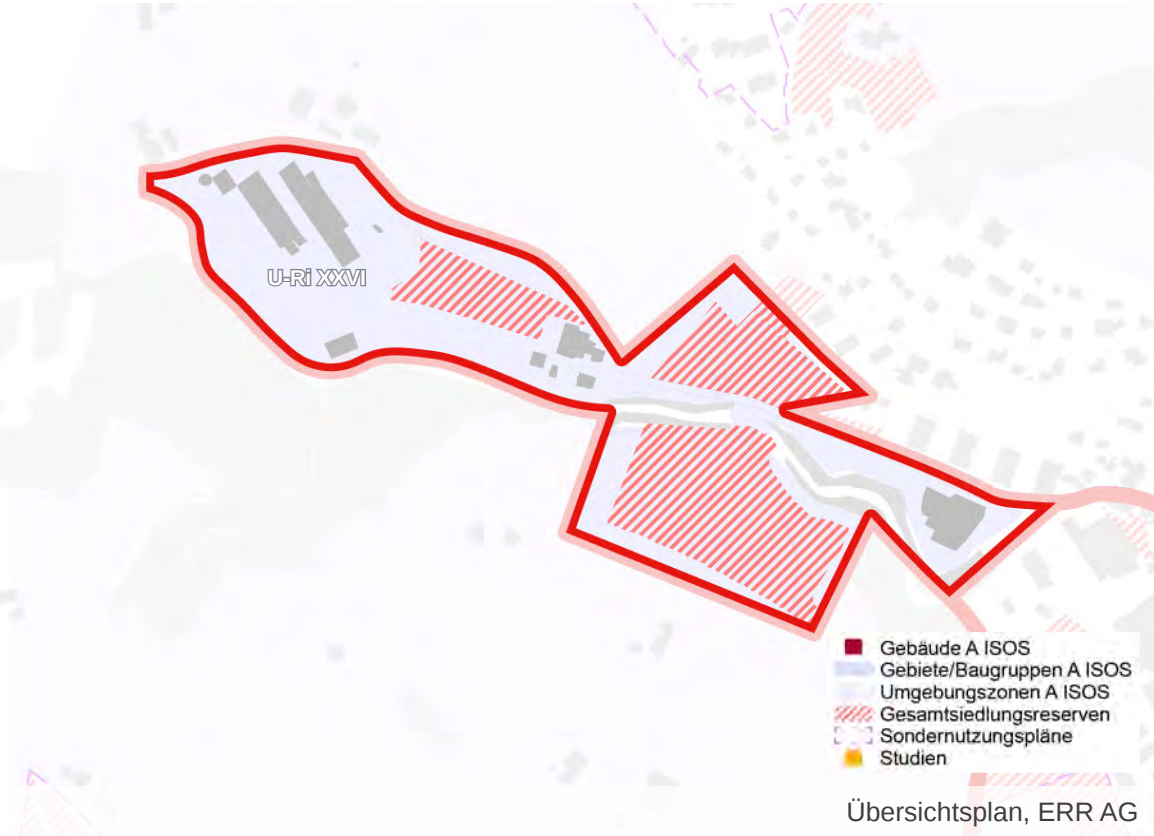
Potenzialgebiete (Räumliches Leitbild, Kap. 6)

23 Hölzli

INDUSTRIE WEST | QUARTIER IW5



Orthofoto, geoportal.ch



Quartierbeschrieb

Das Quartier IW5 umfasst den nordwestlichen Ausläufer der Gewerbe-/Industriegebiets entlang der Glatt, wo sich insbesondere die ARA Herisau befindet. Ansonsten weist das Gebiet diverse unverbaute Flächen auf, welche eine weitere Entwicklung des Industriegebiets ermöglichen.

Auf der nördlichen Seite der Glatt weist das Quartier eine relativ flache Topografie auf, während sich das Gebiet südlich der Glatt über den Hangfuss des weitgehend unverbauten Hügels zieht.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
W4 WG 2/3 GE 3/4 I 4/5 OE GR L ÜG (Verkehrsfläche)		U-Ri XXVI	

* W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, GE Gewerbezone, I Industriezone, OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, GR Grünzone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | *** U-Ri Umgebungsrichtung

Abzustimmende Projekte mit Ortsplanung

- Gemeindeübergreifene Koordination der Arbeitsplatzgebiete (Arbeitsplatzschwerpunkt Herisau-Waldstatt)

Beurteilung

- Nordhanglage exponiert, gut von Ortseingang / Gossauerstrasse einsehbar
- Heute bilden die Glatt, die bestockten Flächen sowie die topografischen Verhältnisse einen klaren Siedlungsabschluss Richtung Süden - würde durch Bebauung der Hanglage beeinträchtigt werden
- Bestehende Reserveflächen zu klein oder ungünstige topografische und erschliessungstechnische Verhältnisse für Neuansiedlung grösserer Betriebe

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Erschliessung
- Topografische Verhältnisse
- Ortsbild- und Landschaftsschutz / Ortseingangssituation

Entwicklungsabsichten

Entwicklung der bestehenden Infrastrukturanlagen im Bestand. Erhalt der landschaftlichen Qualitäten.

Nutzungsart / Bebauung

Der Fokus liegt auf der häuslicherischen Nutzung der bereits überbauten Arealflächen für die gewerbliche Nutzung respektive öffentliche Infrastruktur.

Nicht erschlossene Bauzonen werden zur Schonung der Landschaft zurückgezont und bleiben in der landwirtschaftlichen Nutzung.

Freiraum / Grünstrukturen

Das Areal der Abwasserreinigungsanlage soll gut in die landschaftliche Umgebung integriert werden.

Die Aussichtslage von der Gossauerstrasse Richtung Alpstein bleibt erhalten.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Das im ISOS aufgenommene Wiesenland sowie der gesamte Freiraum bleiben grossmehrheitlich erhalten.

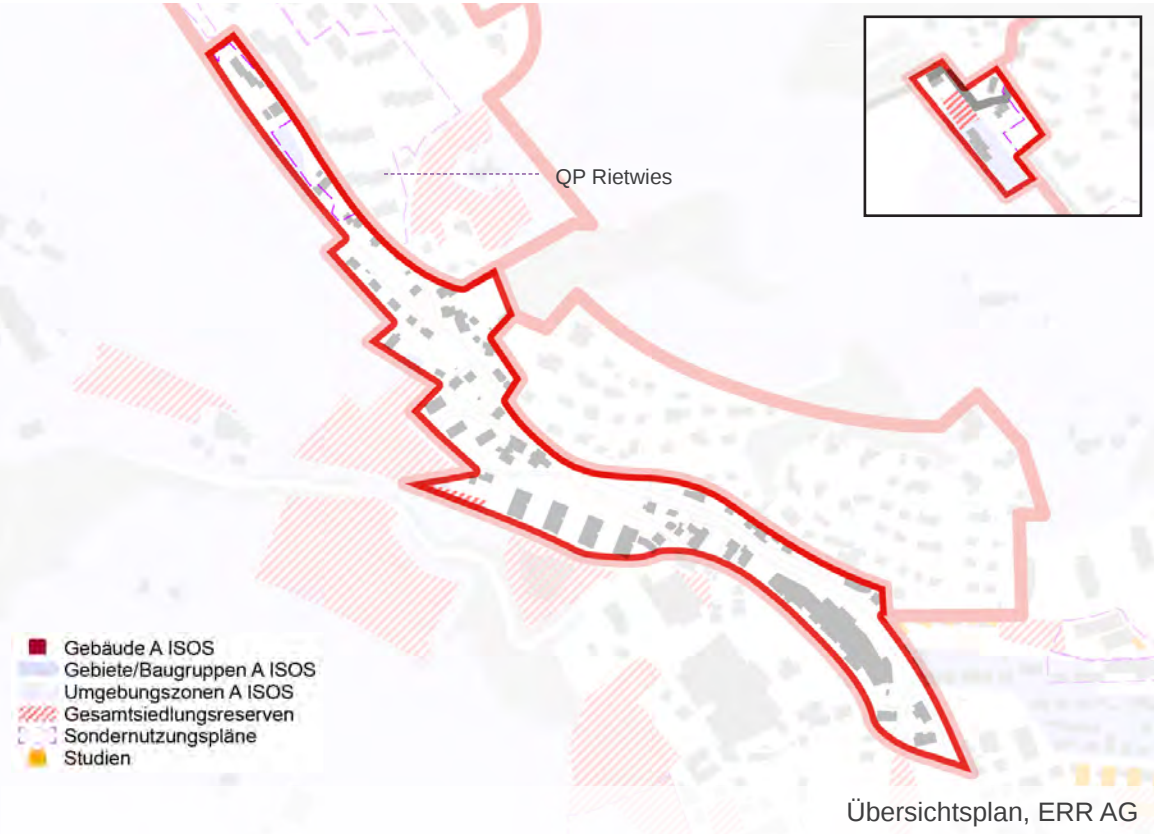
Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.



RIETWIS-STELZ | QUARTIER RS1



Orthofoto, geoportal.ch



Übersichtsplan, ERR AG

Quartierbeschrieb

Das Quartier RS1 umfasst die strassenbegleitende Bebauung des nordwestlichen Siedlungsarms entlang der Gossauerstrasse.

Die direkt an die Gossauerstrasse anschliessende Bautiefe ist ein Mischgebiet, wobei die Wohnnutzung neben ein paar wenigen kleinen Gewerbebetreibenden und Restaurants deutlich überwiegt.

Mit Ausnahme der Bausubstanz, welche im Süden an das Zentrumsgebiet angrenzt, sind die Baukörper nicht auf den Strassenraum der Gossauerstrasse ausgerichtet.

Erkennbar ist ausserdem das Phänomen, dass die Strassenbegleitende Bausubstanz älter ist, als die der angrenzenden Gebiete und bereits im 19. und frühen 20. Jahrhundert realisiert wurde.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
K 3/4 W 2/3 WG 2/3 GE 3 GR L ÜG (Verkehrsfläche)			

* K Kernzone, W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, GE Gewerbezone, GR Grünzone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet

Abzustimmende Projekte mit Ortsplanung

- Arealentwicklung Untere Fabrik

Beurteilung

- Geringe Erschliessung mit öffentlichem Verkehr
- Angebot besteht aus einzelnen Restaurants, eigentliches Versorgungsangebot nicht vorhanden
- Teilweise starke Lärmbelastung durch Gossauerstrasse

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Lärmbelastung
- Lage und Erschliessung

Entwicklungsabsichten

Erhalt und Erneuerung der Quartierstruktur. Entwicklung im Bestand mit moderater Innenentwicklung.

Nutzungsart / Bebauung

Die bestehende Baustruktur mit den kleineren Punktbauten dorfeingangs und dem allmählichen Übergang zu den grobkörnigeren Mehrfamilienhäusern soll beibehalten werden. Dabei werden unter guter Eingliederung Erneuerungen der Bausubstanz sowie unter Berücksichtigung der Erschliessungsqualität punktuelle Verdichtung angestrebt.

Die Nutzungsaufteilung mit einer überwiegen den Wohnnutzung und einem Gewerbeanteil im Bereich der Gossauerstrasse bleibt erhalten.

Freiraum / Grünstrukturen

Die Freiraumstruktur mit einem hohen Durchgrünungsgrad (insbesondere Privatgärten) soll erhalten bleiben.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Es besteht kein Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.



RIETWIS-STELZ | QUARTIER RS2



Quartierbeschreibung

Das Quartier RS2 umfasst die oberhalb der Gossauerstrasse in den Südhang gestaffelte Einfamilienhäuser, welche am Mitte des 20. Jh. erstellt wurden.

In der Länge wird das Gebiet durch kleine bewaldete Tobel mit Bachläufen unterteilt, was sich in der Erschliessungsstruktur widerspiegelt. Die Abschnitte werden jeweils durch Stichstrasse ab der Gossauerstrasse erschlossen.

Strukturell gehört das Wohnquartier einerseits noch zum geschlossenen Siedlungskörper der Gemeinde und bildet andererseits den Beginn des Siedlungsausläufers entlang der Gossauerstrasse.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
W 1/2/4 WG 2 GR L ÜG (Verkehrsfläche)			

* W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, GR Grünzone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet

Beurteilung

- Relativ Zentrums-/Bahnhofsnahe Lage
- Attraktiver Wohnstandort an ruhiger Südhandlage
- Baubestand im sanierungs-/erneuerungsbedürftigen Baualter
- Kein eigenes Versorgungsangebot

mögliche Entwicklungshemmnisse

- enge Platzverhältnisse für einen Ausbau der Erschliessung

Entwicklungsabsichten

Erhalt und Erneuerung der Quartierstruktur. Entwicklung im Bestand mit moderater Innenentwicklung in den unteren Hanglagen möglich.

Nutzungsart / Bebauung

Die bestehende Baustruktur mit den kleineren Punktbauten soll beibehalten werden. Dabei werden unter guter Eingliederung Erneuerungen der Bausubstanz sowie unter Berücksichtigung der Erschliessungsqualität punktuelle Verdichtungen angestrebt.

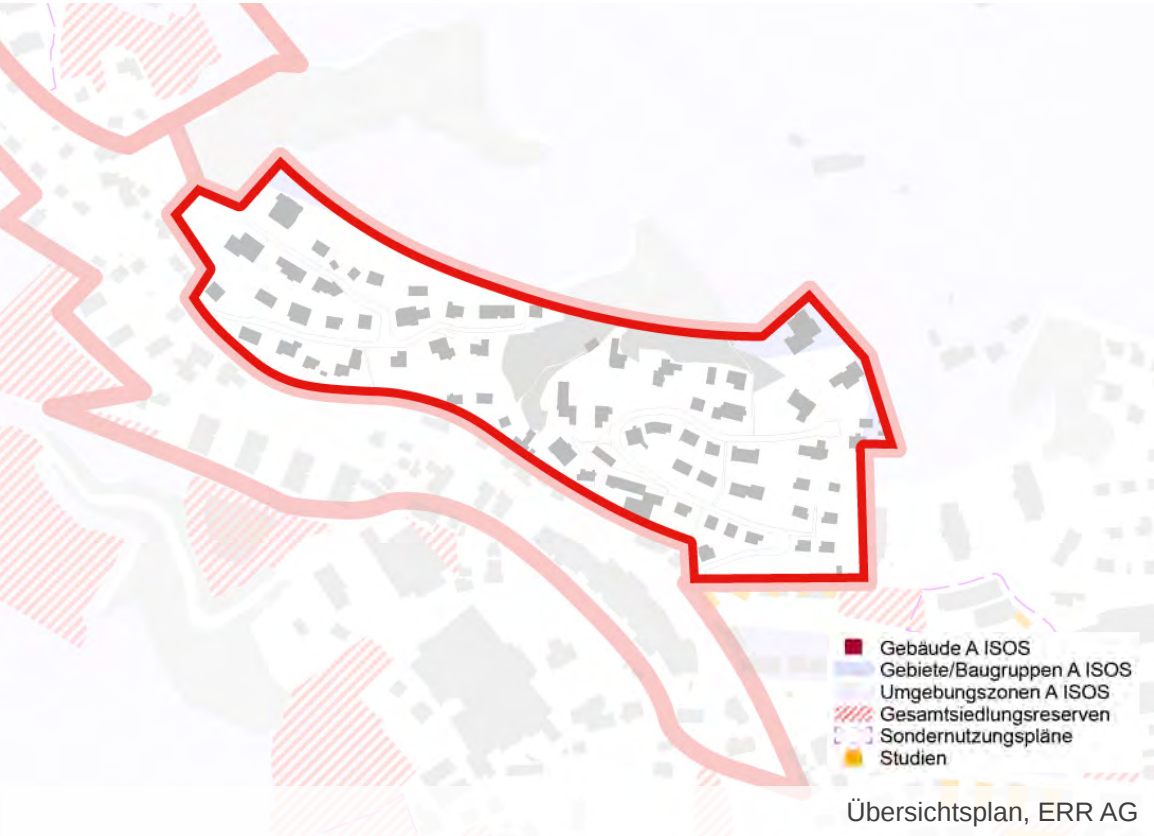
Die Wohnnutzung bleibt erhalten.

Freiraum / Grünstrukturen

Die Freiraumstruktur mit einem hohen Durchgrünungsgrad (insbesondere Privatgärten) soll erhalten bleiben.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Es besteht kein Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.



QUARTIER SCHACHEN



Quartierbeschreibung

Das Quartier Schachen ist ein Wohn- und Gewerbegebiet im Westen des Gemeindegebiets Herisau. Es verfügt mit dem Bahnhof Schachen über einen eigenen Bahnanschluss, der durch die Schweizerische Südostbahn AG (SOB) bedient wird. Das Quartier verfügt zudem über ein eigenes Schulhaus für den 1. und 2. Zyklus der Schule Herisau.

Das Gebiet Schachen wurde ursprünglich primär gewerblich genutzt. Die heutigen Wohnüberbauungen sind grösstenteils in den 1980er- und 1990er-Jahren entstanden.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
W 1/2 WG 2 GE 3/4 OE GR ÜG (Verkehrsfläche) WA			

* W Wohnzone, WG Wohn- und Gewerbezone, GE Gewerbezone, OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, GR Grünzone, ÜG Übriges Gemeindegebiet, WA Wald

Beurteilung

- Heterogenes Wohn- und Gewerbequartier
- Kein eigenes Versorgungsangebot
- Gute Basiserschliessung mit dem öffentlichen Verkehr durch die S-Bahn-Haltestelle Schachen

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Grundwasserschutzzonen

Entwicklungsabsichten

Weiterentwicklung und Aufwertung innerhalb der bestehenden Quartierstruktur.

Nutzungsart / Bebauung

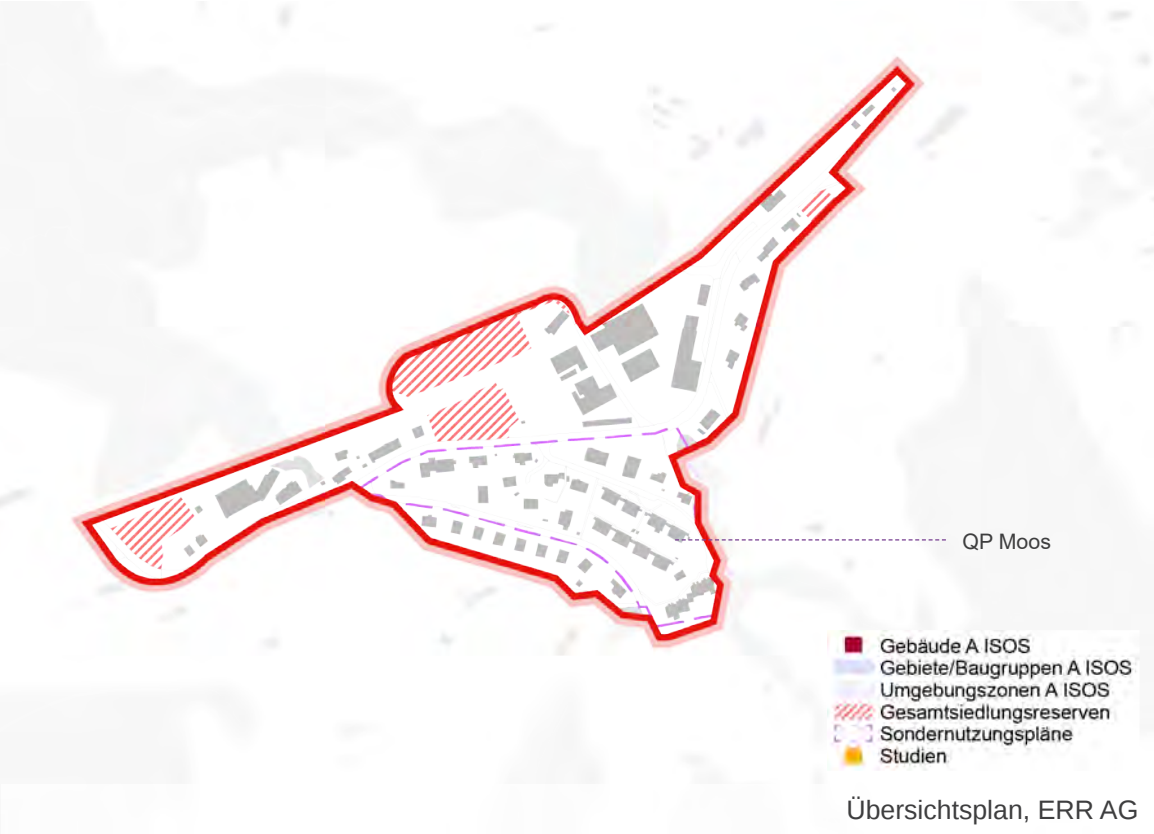
Das Quartier Schachen weist insbesondere für gewerbliche Nutzungen durch die Aktivierung bestehender Baulandreserven ein gewisses Entwicklungspotenzial auf. Auch für Wohnnutzungen sind neben der Erneuerung innerhalb der bestehenden Strukturen moderate Innenentwicklungsmassnahmen möglich.

Freiraum / Grünstrukturen

Der Quartiercharakter einer in die umliegende landwirtschaftlich genutzte Wiesenlandschaft eingebetteten Siedlung soll erhalten bleiben.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Es besteht kein Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.



QUARTIER SAUM



Quartierbeschrieb

Das Quartier Saum ist ein ruhiges Wohnquartier an peripherer Lage im Osten des Gemeindegebiets Herisau. Es setzt sich primär aus drei Wohnüberbauungen zusammen, die jeweils eine relativ homogene Bebauungsstruktur aus Einfamilienhäusern und Reihenhäusern mit umliegenden Gartenanlagen aufweisen.

Die heutigen Wohnsiedlungen gehen in ihrer Entwicklung insbesondere auf die 1970er- und 1980er-Jahre zurück.

Das Quartier verfügt zudem über ein eigenes Schulhaus für den 1. und 2. Zyklus der Schule Herisau.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
W 1 OE GR L ÜG (Verkehrsfläche) WA	KO G		

* W Wohnzone, OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, GR Grünzone, L Landwirtschaftszone, ÜG Übriges Gemeindegebiet, WA Wald | ** KO G Kulturobjekt Gebäude

Beurteilung

- Ruhige Wohnsiedlung an peripherer Lage
- Gepflegte Siedlungsstruktur
- Grunderschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Ungeeignete Lagequalität und Erschliessungsgüte für grössere Innenentwicklungsmassnahmen oder Siedlungserweiterungen

Entwicklungsabsichten

Erhalt des Wohnquartiers mit guter Eingliederung in die umliegende Wiesenlandschaft.

Nutzungsart / Bebauung

Die bestehende Siedlungsstruktur soll grundsätzlich beibehalten werden. Erneuerungen innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen sowie moderate Innenentwicklungsmassnahmen sind möglich.

Die bestehende Wohnnutzung und Nutzungsdichte soll erhalten bleiben.

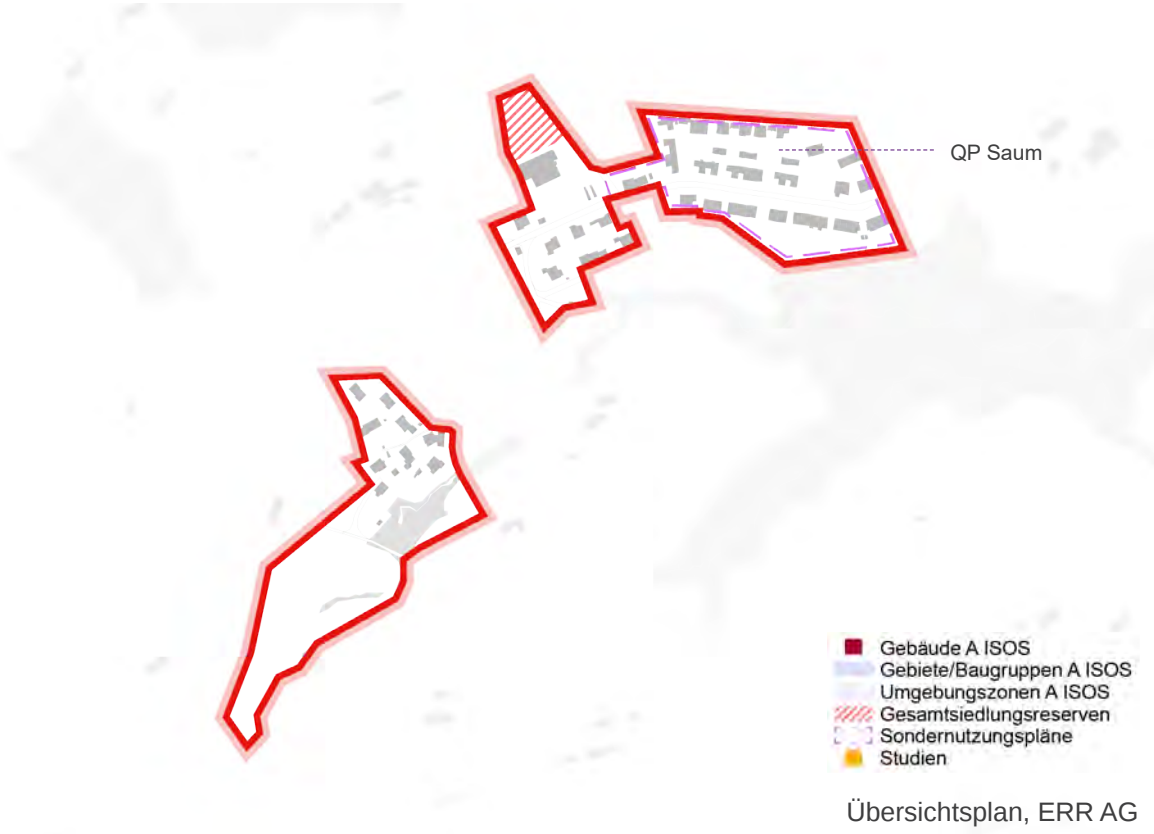
Freiraum / Grünstrukturen

Die Freiraumstruktur mit einem hohen Durchgrünungsgrad, insbesondere durch Privatgärten, soll als wichtige Wohnqualität des Quartiers erhalten bleiben.

Der Schutz des Amphibienlaichgebiets Saumweiher sowie dessen Umgebung ist zu gewährleisten.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Es besteht kein Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.



QUARTIER SCHWÄNBERG



Orthofoto, geoportal.ch

Quartierbeschreibung

Der Schwänberg ist ein historischer Weiler im nordwestlichen Bereich des Gemeindegebiets Herisau. Seine Entstehungsgeschichte reicht bis ins 8. und 9. Jahrhundert zurück, wodurch er als die älteste dokumentierte Siedlung im Appenzelerland gilt.

Der Weiler setzt sich aus bürgerlichen Wohnbauten sowie landwirtschaftlich genutzten Bauten zusammen. Das Alte Rathaus wird heute als historisches Museum genutzt und kann zudem für Veranstaltungen gemietet werden.

Planungsrechtliche Grundlagen

Zonierung*	Zonenplan Schutz**	ISOS*** (mit Erhaltungsziel A/a)	IVS (Nationale Bedeutung mit Substanz)
WG 2 ÜG (Verkehrsfläche)	ZEB KO G	B 0.1 E 0.1.2 U-Ri I	

* WG Wohn- und Gewerbezone, ÜG Übriges Gemeindegebiet | ** ZEB Zone mit einheitlicher Bauweise, KO G Kulturobjekt Gebäude | *** B Baugruppe, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement

Beurteilung

- Intakter Weiler mit wertvoller historischer Bausubstanz
- Prägender Baumbestand innerhalb des Weilers sowie in dessen Umfeld
- Gute Einbettung in die umliegende Wiesenlandschaft
- Keine direkte ÖV-Erschliessung; Grundangebot über das Gebiet Ramsen

mögliche Entwicklungshemmnisse

- Ortsbildschutz

Entwicklungsabsichten

Erhaltung und Pflege des historischen Ortsbildes von nationaler Bedeutung sowie Beibehaltung der bestehenden Nutzungsstruktur.

Nutzungsart / Bebauung

Der Weiler Schwänberg bildet ein Ortsbild von nationaler Bedeutung und soll als solches gepflegt werden. Auch die bestehende Nutzungsstruktur als Wohnsiedlung mit landwirtschaftlichen Betrieben sowie als historischer Zeitzeuge mit Museum und Führungen trägt wesentlich zur Identität des Ortes bei und soll im Grundsatz beibehalten werden.

Freiraum / Grünstrukturen

Für den Weiler prägend sind die umliegende landwirtschaftlich genutzte Wiesenlandschaft, der Baumbestand sowie die ortstypischen Gartenanlagen innerhalb des Siedlungsgebiets.

Als Bestandteil des Ortsbildes ist auch der freiräumliche Charakter zu erhalten.

Struktur- und/oder Ortsbildschutz

Für die einer Bauzone zugewiesenen Flächen des Weilers gilt gemäss kommunalem Zonenplan Schutz die Zone mit einheitlicher Bauweise. Zudem ist der Weiler im kantonalen Schutzzonenplan mit einer Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung belegt. Die doppelte Schutzbestimmung ist im Rahmen der Zonenplanrevision zu bereinigen. Ergänzend ist ein grosser Teil der historischen Bausubstanz als Kulturobjekt erfasst.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf zur Umsetzung des ISOS.



Übersichtsplan, ERR AG

