



---

**Gemeinde-**

---

**Abstimmung**

---

---

*Sonntag*

---

*29. November 2015*

---



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

## **Referendum:**

**Änderung des Zonenplans  
Nutzung im Bereich Arthur-  
Schiess-Strasse / Gartenstrasse  
und Änderung des Zonenplans  
Schutz**





## Das Wichtigste in Kürze

Die Migros möchte ihr altes Einkaufszentrum am gleichen Standort durch einen Neubau samt zusätzlichen Partnergeschäften und Wohnungen ersetzen. Damit das Projekt realisiert werden kann, müssen der Zonenplan Nutzung (Umzonung des Gebietes in die Kernzone 4) und der Zonenplan Schutz (Entlassung Grosser Brühlhof und vier Bäume aus dem kommunalen Schutz) geändert werden.

*Ausgangslage*

Die Vorlage wurde vom Einwohnerrat am 16. September 2015 dem Referendum unterstellt.

*Warum eine Abstimmung?*

Gemeinderat und Einwohnerrat haben die Vorlage gutgeheissen. Der Entscheid im Einwohnerrat am 16. September fiel einstimmig. Die Parteien waren sich einig: Herisau braucht eine attraktive Migros im Zentrum. Dies gewährleistet eine gute Nahversorgung für alle Bevölkerungsgruppen und ist von volkswirtschaftlichem Nutzen für die ganze Gemeinde. Beispielsweise profitieren auch die Detaillisten im Ortskern von den Frequenzen der Migros. Diese und weitere Argumente wurden in der Interessenabwägung höher gewichtet als der Schutz des Grossen Brühlhofs und der Bäume.

*Standpunkt von Einwohnerrat und Gemeinderat*



## Ausgangslage

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

Die Gemeinde war sich der herausfordernden städtebaulichen Situation und der Tragweite des Projektes insbesondere in Bezug auf die im Areal vorhandenen Schutzobjekte bewusst und hat die Bauherrschaft verpflichtet, in einem Wettbewerbsverfahren ein überzeugendes Bebauungskonzept zu erarbeiten. Die Wettbewerbsjury hat an drei leistungsfähige Architekturbüros aus der Region Studienaufträge erteilt und einstimmig einen Projektvorschlag ausgewählt. Dieses Vorprojekt wurde der weiteren Projektentwicklung zugrunde gelegt.

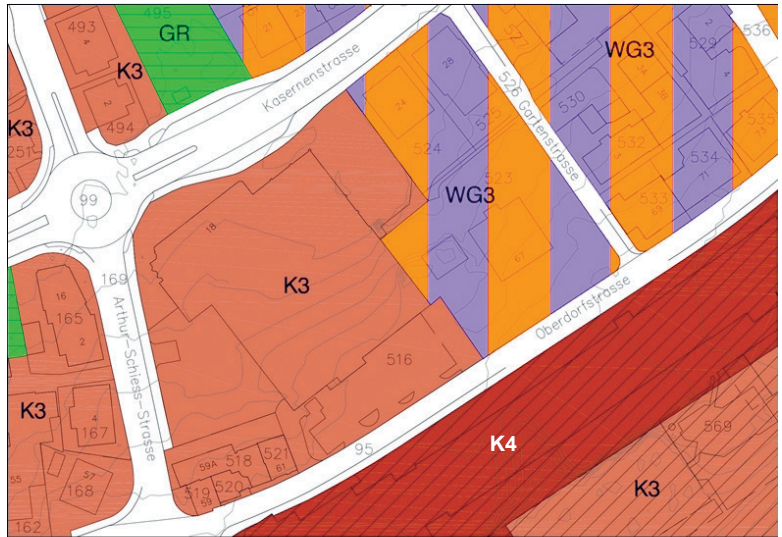
Damit das nun vorliegende Projekt realisiert werden kann, sind folgende Planungsmittel erforderlich:

- Teilzonenplan Nutzung Arthur-Schiess-Strasse / Gartenstrasse:  
Umzonung von der dreigeschossigen Kernzone K3 und der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3 in die viergeschossige Kernzone K4
- Teilzonenplan Schutz: Entlassung der kommunalen Schutzobjekte Grosser Brühlhof sowie von vier geschützten Einzelbäumen (Mammutbaum, Blutbuche, zwei Nadelbäume)
- Gestaltungsplan (in der Kompetenz des Gemeinderats)








## Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Nutzung

Plan der bisherigen Bauzonen auf dem Areal.



### Legende

#### Schutzobjekte

	K3	Kernzone	3 Vollgeschosse
	K4	Kernzone	4 Vollgeschosse
	WG3	Wohn- und Gewerbezone	3 Vollgeschosse
	GR	Grünzone	
	UeG	Übriges Gemeindegebiet	

#### Zonenüberlagerung

 Zone mit Quartierplanpflicht

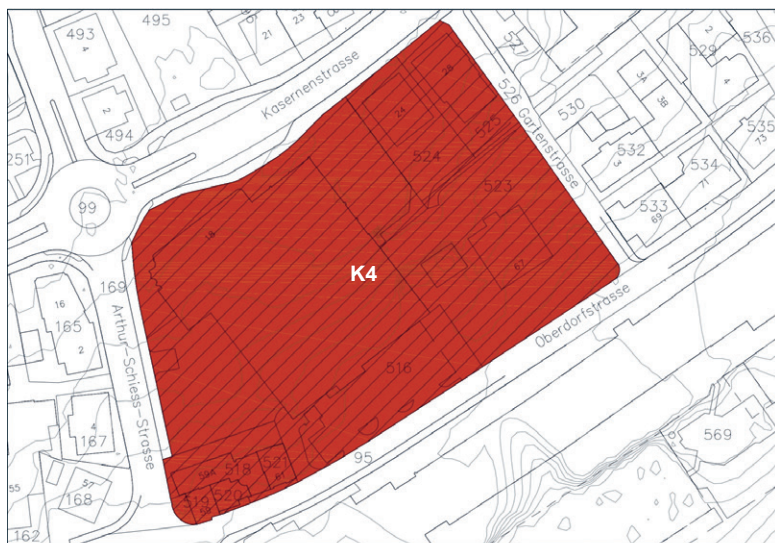
#### Zonenüberlagerung

 Zone mit Quartierplanpflicht



## Änderung Zonenplan Nutzung

Plan der geplanten Umzonung in die Kernzone K 4.



### Legende

#### Nutzungszone



K4 Kernzone

4 Vollgeschosse

#### Zonenüberlagerung



Zone mit Quartierplanpflicht

Bereits im November 2012 fand die öffentliche Planaufgabe statt. Es gingen vier Einsprachen ein. Ein Jahr später wurde der nachträglich eingeforderte Umweltbericht zur Einsichtnahme öffentlich aufgelegt, was eine Einsprache zur Folge hatte. Von den Einsprechenden wurden vor allem die Grösse des Projekts sowie die Schutzentlastung des Grossen Brühlhofs und der Bäume bemängelt. Der Gemeinderat hat diese Argumente in seine umfassende Güterabwägung einbezogen. Eine Schutzentlastung ist nur dann angezeigt, wenn die



städtebauliche und architektonische Qualität des Nachfolgeprojektes gewährleistet ist. Damit eine möglichst umfassende Abwägung erfolgen konnte, hat die Gemeinde ergänzende Gutachten zum Situationswert des Brühlhofes sowie zu den wirtschaftlichen Auswirkungen eines Migros-Neubaus eingeholt und den Parteien zur Stellungnahme und Ergänzung der Einsprachen zugestellt.

Die Beurteilung der ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten des geplanten Migros-Neubaus stützt sich einerseits auf den Jurybericht zum durchgeführten Studienauftragsverfahren sowie andererseits auf den Vorprüfungsbericht des kantonalen Planungsamtes vom 20. Juli 2012, welches für die Planungsmittel und damit auch für die Schutzentlassung eine Genehmigung in Aussicht stellte.

Nach zusätzlichen Abklärungen, die über zwei Jahre in Anspruch nahmen, hat der Gemeinderat die Einsprachen an seiner Sitzung vom 3. März 2015, soweit er darauf eintreten konnte, entschieden. Eine Einsprache wird vom Gemeinderat gutgeheissen, deren drei vollumfänglich abgewiesen. Auf eine weitere Einsprache konnte aus formellen Gründen nicht eingetreten werden.

Sagt die Stimmbevölkerung Ja zur Vorlage, sollen im Januar 2016 die Änderung des Zonenplans Nutzung im Bereich Arthur-Schiess-Strasse / Gartenstrasse und die Änderung des Zonenplans Schutz dem Regierungsrat sowie der Gestaltungsplan dem Departement Bau und Umwelt zur Genehmigung weitergeleitet werden. Gleichzeitig werden die Einspracheentscheide eröffnet. Die beiden geänderten Zonenpläne Nutzung und Schutz bilden dann die Grundlage für das nachfolgende Baugesuchsverfahren.



## Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Schutz

Plan der bisherigen Schutzobjekte auf dem Areal.



### Legende

#### Schutzobjekte



Ortsbildschutzzone



Zone mit einheitlicher Bauweise



Geschütztes Kulturobjekt



Baumschutzzone



Geschützter Einzelbaum





## Änderung Zonenplan Schutz

Plan mit den aus dem Schutz zu entlassenden Objekten.



### Legende

#### Schutzobjekte



Geschütztes Kulturobjekt

aufheben



Geschützter Einzelbaum

aufheben

Weitere Informationen finden sich auf [www.herisau.ch](http://www.herisau.ch) unter Politik -> Einwohnerrat -> Ratsinfosystem (Sitzung des Einwohnerrates vom 16. September 2015).



## Die Argumente der Einsprechenden

*In den Einsprachen wurde insbesondere die Grösse des Bauvorhabens bemängelt und gefordert, die Mantelnutzung mit Wohnungen zu reduzieren. Sonst ergebe sich eine zu hohe Baudichte.*

*Ebenfalls wurde bezweifelt, dass das Bauvorhaben die gesetzlichen Anforderungen für die Schutzentlassung des Grossen Brühlhofs erfüllen könne. Die Entlassung der Schutzobjekte sei nur dann möglich, wenn die geplante Überbauung städtebaulich höchsten Ansprüchen genüge, was jedoch nicht der Fall sei.*



*Der Grosse Brühlhof.*

*Gerügt wurde ferner, dass die Planungsmittel keinen hinreichenden Bezug zur orts- und städtebaulichen Situation hätten und dass keine Alternativen zur Zerstörung der Schutz- und Kulturobjekte geprüft worden seien. Der Mammutbaum sei zu erhalten.*



*Der Mammutbaum an der Oberdorfstrasse.*

*Zudem wurde bemängelt, dass die Gemeinde keinen grösseren Druck auf die Migros zur Durchführung eines öffentlich ausgeschriebenen Projektwettbewerbs ausgeübt habe. Ebenfalls beanstandet wurden beispielsweise die Anordnung des Kehrachtsammelplatzes, das Anlieferungskonzept der Migros, die Verkehrsbelastung und die Zahl der Parkplätze.*



## Die Argumente des Gemeinderates

Der Gemeinderat hatte bei seinem Entscheid abzuwägen zwischen zwei Interessensbereichen: Dem Schutz des Grossen Brühlhofs sowie von vier Bäumen einerseits und der Qualität des Neubau-Projekts sowie dem Fortbestand der Migros im Dorfzentrum andererseits. Während die Einsprecher von einer hervorragenden Bedeutung des Grossen Brühlhofs ausgehen, kommt der Gemeinderat aufgrund von Studien und Fachgutachten sowie den ortsbaulichen Fakten zu einem anderen Schluss. Zum einen wurde der Grosse Brühlhof vom 19. Jahrhundert bis heute immer wieder umgebaut, so dass sich der ursprüngliche Stil stark veränderte, und er ist auch nicht der einzige seiner Art: mit Sonnenhof und Lindenhof stehen in Herisau zwei vergleichbare Bauten in einem wesentlich besseren Umfeld und Zustand.

Zum anderen hat der Grosse Brühlhof mit Blick auf die umgebenden Hochbauten, insbesondere die grossen «Metrohm-Bauten», heute für das Ortsbild keine grosse Bedeutung mehr. Dies ist seit 1971 so, als zugunsten des jetzigen Migros-Baus der sogenannte Kleine Brühlhof weichen musste mit dem Garten, zu dem der heute bestehende Mammut-Baum gehörte. Städtebaulich nicht vorstellbar ist die zusätzliche «Einkesselung» die entstehen würde, wenn ein alternatives Projekt unter Erhalt des Brühlhofs realisiert würde.

Gemäss Gemeinderat fehlt dem Mammutbaum auch die langfristige Lebensgrundlage. Zudem ist er schräg zur Strasse geneigt, musste aus Sicherheitsgründen verschiedentlich geschnitten werden und erhält in einem Gutachten eine «mässig gute Vitalität» zugesprochen. Ferner sind Ersatzpflanzungen mit hochstämmigen Bäumen an der Oberdorfstrasse und eine Bepflanzung im Innenhof der Neubebauung vorgesehen. Der Gemeinderat gewichtet deshalb in der Güterabwägung den Schutz des Grossen Brühlhofs und der Bäume geringer als die Sicherung eines zeitgemässen Migros-Marktes im Dorfzentrum. Die Migros ist für alle optimal erschlossen, braucht dringend eine Erneuerung und stärkt die Frequenzen auch für die Detailhändler. Die geplanten Wohnungen beleben das Zentrum zusätzlich.



*Modell des Projektentwurfs.*

Eine Verlagerung der Migros an die Peripherie wäre, so die Meinung des Gemeinderates, fatal für den Ortskern und seine Läden, für die Baulandreserven, wegen des zusätzlichen Verkehrs und wegen der schlechteren Erreichbarkeit für den Langsamverkehr. Ferner wäre bei einer Auslagerung die Gefahr gross, dass mit einem kleinen Zusatzweg zu den Grossverteilern in Gossau und Winkeln die für das Zentrum von Herisau wichtige Kaufkraft abwandert.

Zum Projekt generell, das heisst zur Änderung der Teilzonenpläne Nutzung und Schutz sowie des Gestaltungsplans Arthur-Schiess-Strasse/Gartenstrasse, nimmt der Gemeinderat ebenfalls eine andere Haltung ein als die Einsprechergruppen. Anders als diese geltend machen, ist eine Umzonung in die viergeschossige Kernzone sehr wohl ortsbildverträglich, da weitere Gebäude der Umgebung wie etwa auf dem ehemaligen Metrohmareal ähnlich hoch oder höher sind. Der Neubau bringt im Gegenteil einen Mehrwert, da er das Geviert gegen das östlich angrenzende Quartier und Richtung Oberdorfstrasse öffnet und Freiräume im Innenhof schafft. Zudem wird mit dem Haupteingang von der Kasernenstrasse und durch den oberen Zugang aus der Oberdorfstrasse die Überbauung optimal mit dem Ortskern verbunden. Auch die geplante fein strukturierte Fassade trägt zur Einbettung ins Ortsbild bei. Das Projekt trägt damit nach Ansicht des Gemeinderates den städtebaulichen



Anforderungen hinreichend Rechnung. Auch in diesem Bereich fällt die Güterabwägung des Gemeinderates deshalb aufgrund des hohen öffentlichen Interesses zugunsten der Planänderungen und des zugrunde liegenden Projektes aus.



*Visualisierung des Projektentwurfs für eine neue Migros mit Blick von der Kasernenstrasse.*

Auch bezüglich des Abrisses der zwei im ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) aufgeführten Gebäude an der Kasernenstrasse führte der Gemeinderat eine umfassende Interessenabwägung durch. Auch hier ist der Gemeinderat überzeugt, dass das weitergehende öffentliche Interesse höher wiegt als die Erhaltung dieser beiden Bauten. Zu weiteren Argumenten der Einsprechenden wie etwa zum Schattenwurf auf benachbarte Gebäude und zur Umweltverträglichkeit liess der Gemeinderat ebenfalls Abklärungen treffen und bezog sie in seinen Entscheid ein.

Einwohnerrat und Gemeinderat gelangen angesichts aller Argumente und in Abwägung der verschiedenen Interessen zum Schluss, dass die Vorteile des Projektes klar überwiegen.



---

## **Abstimmungsfrage**

Wollen Sie die Änderung des Zonenplans Nutzung im Bereich Arthur-Schiess-Strasse/Gartenstrasse sowie die Änderung des Zonenplans Schutz annehmen?

---

## **Abstimmungsempfehlung**

Der Gemeinderat und der Einwohnerrat empfehlen den Stimmberechtigten einstimmig die Annahme der Vorlage.

Herisau, 20. Oktober 2015

NAMENS DES GEMEINDERATES

Renzo Andreani, Gemeindepräsident

Thomas Baumgartner, Gemeindeschreiber

