



Gemeinderat

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

unser Zeichen

fv

Datum

28. Oktober 2014

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Planerlass Teilzonenplan Kasernenstrasse 7/9 (Feuerwehrhaus/Schulhaus Bahn)

*Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte*

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen den Teilzonenplan "Kasernenstrasse 7/9 (Feuerwehrhaus/Schulhaus Bahn)" zum Planerlass.

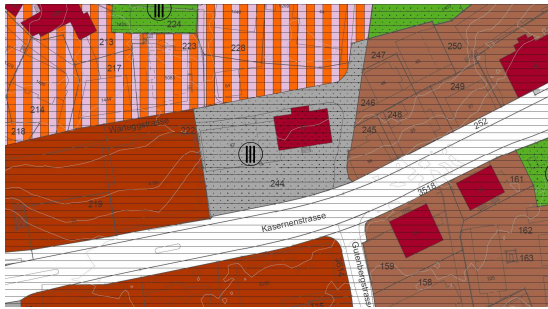
1. Ausgangslage

Mit dem Umzug der Feuerwehr in den Neubau an der Rütistrasse wurde an der Kasernenstrasse 7/9 (Parzelle Nr. 244, Feuerwehrhaus/Schulhaus Bahn) ein zentral gelegenes und gut erschlossenes Areal frei. Die damit mögliche Zentrumsentwicklung wird zu einer Stärkung des Ortszentrums beitragen. Der Einwohnerrat äusserte bereits im Rahmen der Kreditsprechung für den Neubau des Werkhofes die Absicht, das Areal einer neuen Zentrumsnutzung zuzuführen. Mit der Annahme des Baukredits für den Neubau des Werkhofs nahm auch die Bevölkerung Herisaus von der beabsichtigten Neunutzung des Areals Kenntnis.

Auf der Grundlage des von der Gemeinde durchgeführten Ausschreibungsverfahrens hat die Gemeinde ein Nutzungskonzept mit einer entsprechenden Projektstudie ausgewählt und mit dem Investor einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen. Das Projekt wurde in enger Zusammenarbeit der Investorin mit der Gemeinde und der Denkmalpflege weiterentwickelt.

2. Änderungen des Zonenplanes

Das Planungsareal befindet sich heute in der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (OE). Das Schulhaus Bahn ist als Kulturobjekt geschützt. Damit die angestrebte Zentrumsentwicklung umgesetzt und mit der Neubebauung realisiert werden kann, soll das Areal in die viergeschossige Kernzone (K4) umgezont und das Kulturobjekt Schulhaus Bahn aus dem Schutz entlassen werden. Die Umzonung sowie die Schutzentlassung des Kulturobjekts waren bereits unbestrittener Bestandteil der Ortsplanungsrevision, welche am 24. November 2013 von der Bevölkerung abgelehnt wurde.



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

3. Erwägungen

3.1 Projekt

Anstelle der Abbruchobjekte "Feuerwehrhaus" und des ehemaligen "Schulhaus Bahn" ist ein Neubau mit altersgerechten Wohnungen in den Obergeschossen, Laden- und Gastronomienutzungen im Erdgeschoss, Keller- und Lagerräume und eine Tiefgarage in den beiden Untergeschossen projektiert. Die Verhandlungen mit den konkreten Nutzern sind auf gutem Wege. Es werden jedoch je nach Wohnungsmix 16-22 Wohnungen erstellt.

Mit der gegenüberliegenden Bebauung Gutenberg entsteht eine neue Torsituation. Das bewusste Abrücken von der Kasernenstrasse schafft einen Vorplatz. Dieser öffentliche Freiraum lädt zum Verweilen ein und kann durch Erdgeschossnutzungen, wie zum Beispiel einem Café, belebt werden. Durch das Abrücken von der Kasernenstrasse wird zudem die Erscheinung des Hauses Schwert insbesondere die Seitenfassade mit Arkade respektiert. Die Gliederung des Baukörpers mit Vor- und Rücksprünge nimmt die Massstäblichkeit der umliegenden Bauten auf und schafft insbesondere auch einen vorteilhaften Übergang zu den östlichen weniger hohen Liegenschaften.

Der Nebenbau mit Garagen hinter dem Feuerwehrhaus wird abgerissen, die bestehenden 12 Parkplätze werden reduziert und ein bepflanzter Grünstreifen vertet den Strassenbereich an der Warteggstrasse auf. Hier wird langfristig eine allfällige Offenlegung des Brühlbaches ermöglicht.

Der Vorplatz wird zum Gebäude hin mit einer breiten überdeckten Arkade abgegrenzt, die den Betrieben im Erdgeschoss eine wettergeschützte Aussennutzung ermöglicht. Damit soll zusammen mit dem neuen Vorbereich ein städtischer Aufenthaltsraum entstehen, der die Passanten zum Verweilen einlädt und Schutz vor Witterung bietet.

Die gute Orientierung und Besonnung, die neue geplante Baumreihe als Ersatzpflanzung der zu fallenden Bäume und das Abrücken von der Strasse prädestinieren die Arkade und den Platz als Begegnungsraum mit Cafe oder Bistro.



Ansicht Kasernenstrasse



Ansicht Warteggstrasse

3.2 Umzonung

Die Zone öffentliche Bauten und Anlagen (OE) ist für öffentliche oder für im öffentlichen Interesse stehende Nutzungen reserviert. Sie kann nur dann in eine andere Zone umgeteilt werden, wenn sie nicht mehr für öffentliche Bauten benötigt wird. Dies ist vorliegend der Fall. Das Schulhaus Bahn wird bereits seit längerem nicht mehr für schulische Zwecke genutzt. Mit dem Umzug der Feuerwehr in den Neubau verliert auch das bisherige Feuerwehrhaus eine öffentliche Nutzung. Die Raumplanung der Gemeinde sieht auch langfristig keinen Bedarf für eine öffentliche Nutzung in diesem Bereich. Andererseits kann durch die beabsichtigte Entwicklung diese Brache einer neuen Nutzung zugeführt und das Zentrum gestärkt werden.

3.3 Schutzentlassung

Das Schulhaus Bahn steht als Kulturobjekt unter Schutz. Gemäss Art. 46 BauR (Baureglement der Gemeinde Herisau, bGS SRV 23) sind geschützte Kulturobjekte mit ihrer charakteristischen Umgebung als künstlerisch oder geschichtlich wertvolle Bauten zu erhalten. Gemäss Rechtspraxis ist eine Schutzentlassung grundsätzlich dann möglich, wenn das Gebäude nicht erhalten werden kann und die Nachfolgebauweise oder -nutzung zumindest gleichwertig ist. Das vorliegende Projekt, das basierend auf dem Ergebnis des Ausschreibungsverfahrens in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege, der Gemeinde und der Investorin entwickelt wurde, vermag in der Güterabwägung einen Neubau klar zu rechtfertigen. Insbesondere die neue Nutzung des heute unwirtschaftlichen Vorbereichs des Schutzobjektes als neuer öffentlicher Begegnungsraum stützt diese Beurteilung.



3.4 Vorprüfung kantonales Planungsamt

Gestützt auf Art 45 BauG (Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht, bGS 721.1) wurde der Teilzonenplan dem kantonalen Planungsamt zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 29. April 2014 wägt das Planungsamt bzw. insbesondere die Denkmalpflege die vorgesehene Umzonung gegen die Schutzentlassung ab. Der Bericht gelangt dabei zum Schluss, dass für den vorliegenden Entwurf des Teilzonenplans die Genehmigung in Aussicht gestellt wird.

Da sich durch die Umzonung keine Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufe ergibt, soll das in der Vorprüfung geforderte Lärmgutachten erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erbracht werden.

3.5 öffentliche Information

Gemäss Art. 6 BauG hat die Gemeindebehörde die Bevölkerung rechtzeitig über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse der Planung zu informieren. Dabei lässt sie die Bevölkerung in geeigneter Weise mitwirken.

Die beabsichtigten Änderungen des Nutzungsplans (Umzonung und Schutzentlassung) waren Bestandteil der Ortsplanungsrevision, die bei mehreren Gelegenheiten der Bevölkerung zur Stellungnahme unterbreitet wurde. Während des gesamten Planungsverfahrens erfolgten keine Eingaben zur beabsichtigten Umzonung und Schutzentlassung. Aufgrund dieser Situation wurde am 12. Juni 2014 eine öffentliche Informationsveranstaltung mit Einladung der angrenzenden Grundeigentümer durchgeführt. Das Planungs- und Bauvorhaben wurde von den Anwesenden mit wenigen Fragen durchaus wohlwollend zur Kenntnis genommen.

4. Verfahren

Die Umzonung des Areals von der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (OE), sowie die Schutzentlassung des Kulturobjekts Schulhaus Bahn sind von erhöhtem öffentlichem Interesse. Daher ist das ordentliche Verfahren für Änderungen des Nutzungsplans durchzuführen. Dies bedingt eine öffentliche Planaufgabe sowie einen Erlass durch den Einwohnerrat mit fakultativem Referendum.

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 1. Juli 2014 die Planaufgabe der Planungsmittel beschlossen. Der Teilzonenplan "Kasernenstrasse 7/9 (Feuerwehrhaus/Schulhaus Bahn)" lagen vom 7. Juli bis zum 15. August 2014 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein.

Antrag

Mit Beschluss vom 21. Oktober 2014 unterbreitet der Gemeinderat Ihnen folgende Anträge:

1. Auf die Vorlage einzutreten;
2. den Teilzonenplan zu erlassen;
3. festzustellen, dass der Erlass des Teilzonenplans "Kasernenstrasse 7/9 (Feuerwehrhaus/ Schulhaus Bahn)" gemäss Art. 48 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht in Verbindung mit Art. 12 Abs. 1 lit. g und f der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.



NAMENS DES GEMEINDERATES

Renzo Andreani, Gemeindepräsident

Thomas Baumgartner, Gemeindeschreiber