



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



Projekt Nr. 007.1.053

29. März 2019

Überbauungsplan Schützenstrasse

Planungsbericht

Erlass

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 | 9001 St.Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch



Der Überbauungsplan Schützenstrasse bewirkt für den westlichen Bereich des Planungsbereiches die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhe, die Überschreitung der Gebäudelänge sowie die Aufhebung des Mehrlängenzuschlags. Im östlichen Teilbereich bewirkt der Überbauungsplan die Erstellung eines zusätzlichen Vollgeschosses und die Überschreitung der Ausnützungsziffer um 10 %.

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41(0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Situation	4
1.3	Teilrevision Baugesetz	4
2	Übergeordnete Planung	5
2.1	Richtplan Kanton Appenzell Ausserrhoden	5
2.2	Gemeinderichtplan	5
2.3	Zonenplan	5
2.4	Sonderbaulinie	6
3	Wichtige thematische Aspekte	6
3.1	Erschliessung.....	6
3.1.1	Öffentlicher Verkehr	6
3.1.2	Motorisierter Individualverkehr.....	6
3.2	Lärmimmissionen	7
3.2.1	Strassenlärm.....	7
3.2.2	Eisenbahnlärm	7
3.3	Nichtionisierende Strahlung	7
3.4	Weitere thematische Aspekte.....	7
4	Projektstudie	8
4.1	Ortsbauliche Aspekte	8
4.2	Architektur	9
4.3	Verkehr.....	9
4.3.1	Erschliessung	9
4.3.2	Parkierung	10
4.4	Aussenraum	11
4.5	Entwicklung des Nachbargrundstücks.....	11
5	Überbauungsplan	12
5.1	Allgemeine Bestimmungen.....	12
5.1.1	Geltungsbereich.....	12
5.1.2	Zweck	12
5.2	Erschliessungsbestimmungen.....	13
5.3	Überbauungsbestimmungen	13
5.4	Gestaltungsbestimmungen.....	14

5.5	Umgebung.....	15
5.6	Allgemeines.....	15
6	Interessenabwägung.....	15
6.1	Verhältnis zur Regelbauweise.....	15
6.2	Abweichungen gegenüber der Regelbauweise.....	16
6.2.1	Baubereich A.....	16
6.2.2	Baubereich B und Baubereich Regelbauweise.....	16
6.3	Interessenabwägung.....	17
6.3.1	Gebäude- und Firsthöhe.....	17
6.3.2	Geschossigkeit und Ausnützung.....	18
6.3.3	Gebäudelänge und Mehrlängenzuschlag.....	18
6.3.4	Schlussfolgerung.....	19
6.4	Qualitätssteigerung.....	19
6.4.1	Wohnhygiene und ortsbauliche Eingliederung.....	19
6.4.2	Flächensparende Erschliessung.....	20
6.4.3	Architektonische Gestaltung.....	20
6.4.4	Schlussfolgerung.....	20
7	Information und Mitwirkung.....	22
8	Vorprüfung.....	23
9	Rechtsverfahren.....	23
10	Anhang.....	23

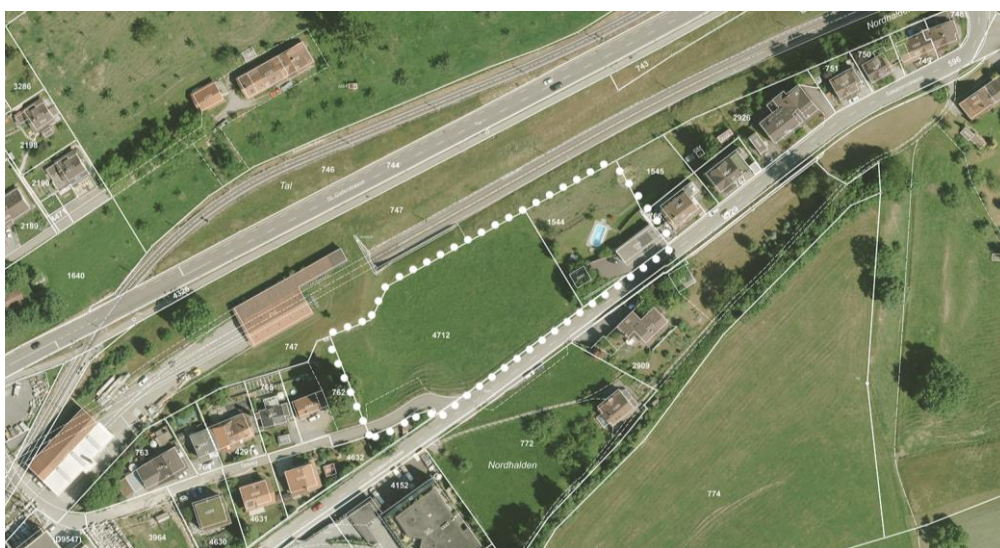
1 Ausgangslage

1.1 Anlass der Planung

Das ortsansässige Unternehmen «GEOINFO» AG plant die Verlegung ihres Hauptsitzes von der Kasernenstrasse 69 in einen Neubau an die Schützenstrasse. Tätig ist das Unternehmen in den Bereichen IT + Geosolutions, Vermessung und Tiefbau. Folglich werden für den neuen Hauptsitz hauptsächlich Büroräume benötigt. Aufgrund der topografischen Verhältnisse auf der dafür vorgesehenen Parzelle Nr. 4712 und der für die Ortsentwicklung bedeutsamen Grösse des Neubaugebietes wird die besondere Bauweise sowie die Erschliessung in einem Sondernutzungsplan geregelt. Im selben Zusammenhang wird auch der rückwärtige Bereich der benachbarten Parzelle Nr. 1544 erschlossen, damit ein neues Mehrfamilienhaus erstellt werden kann.

1.2 Situation

Das rund 0.57 ha grosse Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand an einer Hanglage zwischen dem Bahntrasse der Südostbahn AG und der Schützenstrasse. Gegenwärtig ist das Planungsgebiet unüberbaut.



Situation
www.geoportal.ch

1.3 Teilrevision Baugesetz

Die Teilrevision des Baugesetzes des Kantons Appenzell Ausserrhoden trat am 1.1.2019 in Rechtskraft. Gemäss dem neuen Baugesetz werden Sondernutzungspläne, welche die besondere Bauweise und Erschliessung mit Sonderbauvorschriften regeln, neu als Überbauungspläne bezeichnet.

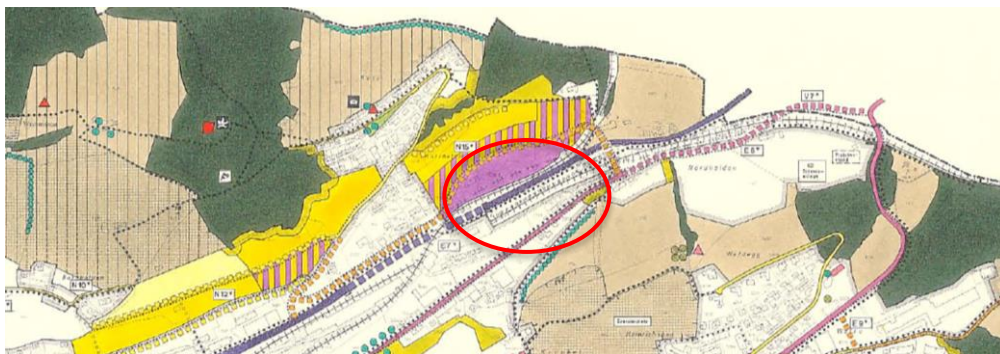
2 Übergeordnete Planung

2.1 Richtplan Kanton Appenzell Ausserrhoden

Der kantonale Richtplan weist das Planungsgebiet dem Siedlungsgebiet zu. Weiter sind im Richtplan keine relevanten Festlegungen enthalten.

2.2 Gemeinderichtplan

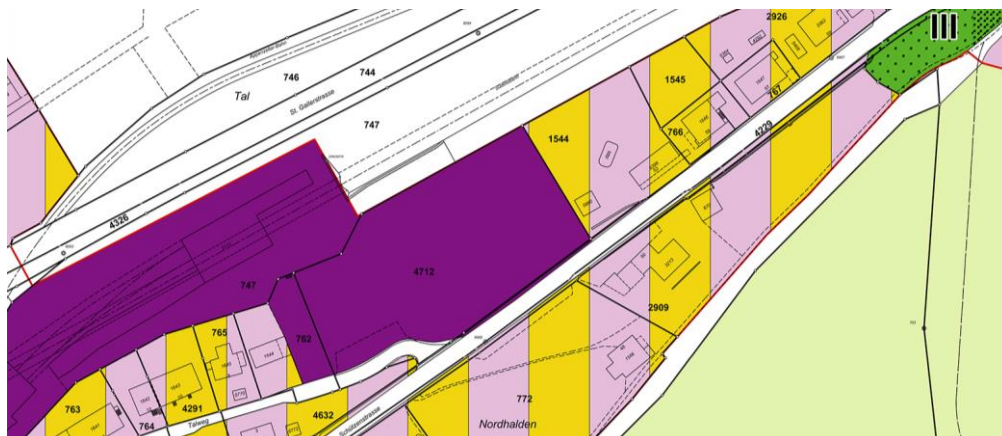
Der Gemeinderichtplan macht keine spezifischen Aussagen zum Planungsgebiet. Das Areal befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets und liegt an der Schützenstrasse, welche als Ortsverbindungsstrasse bezeichnet ist.



Gemeinderichtplan
ERR Raumplaner
AG

2.3 Zonenplan

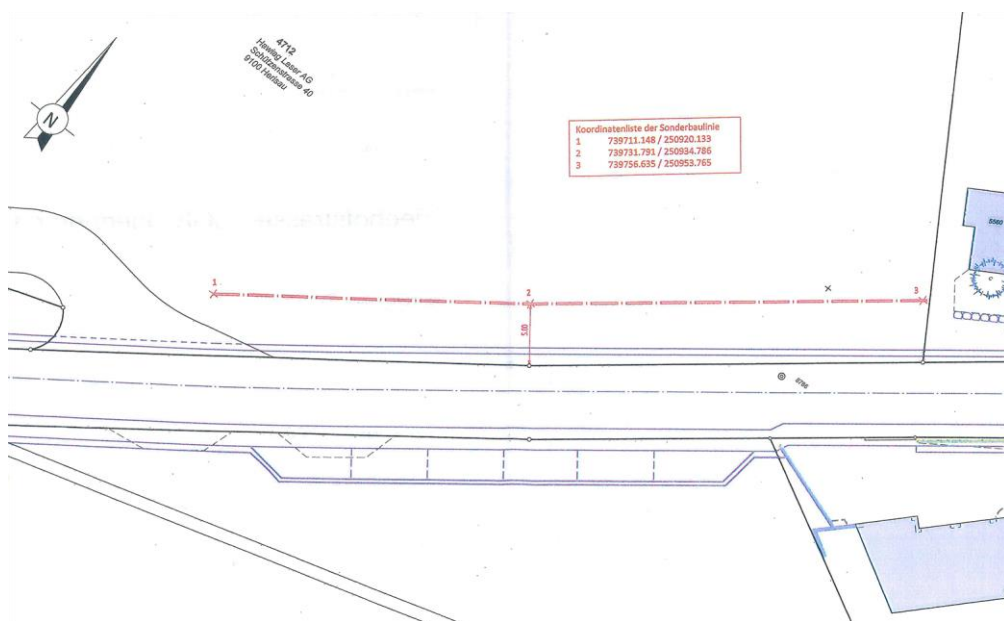
Die Parzelle Nr. 4712 liegt in der Gewerbezone GE3. Die Parzelle Nr. 1544 ist als Wohn- und Gewerbezone WG2 ausgeschieden. Im Osten, Westen und Süden angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich ebenfalls die Wohn- und Gewerbezone WG2.



Zonenplan
www.geoportal.ch

2.4 Sonderbaulinie

Auf der Parzelle Nr. 4712 besteht eine Sonderbaulinie (Genehmigung Departement Bau und Volkswirtschaft am 29.9.2014), welche den Abstand von Bauten und Anlagen zur Kantonsstrasse regelt.



Sonderbaulinie
Parzelle 4712
SJB Kempter
Fitze AG

3 Wichtige thematische Aspekte

3.1 Erschliessung

3.1.1 Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle Talweg ist knapp 100 m vom Planungsgebiet entfernt (ÖV-Güteklasse D). Die Bushaltestelle wird in Richtung Bahnhof und Migros/Spital jeweils im Halbstundentakt bedient.

3.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet wird von der Schützenstrasse erschlossen, welche als Kantonsstrasse bezeichnet ist.

3.2 Lärmimmissionen

Für das unüberbaute Planungsgebiet ist der Planungswert der Lärmempfindlichkeitsstufe III massgebend. Dieser beträgt gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung am Tag 60 dB(A) und in der Nacht 50 dB(A).

3.2.1 Strassenlärm

Gemäss Strassenlärmkataster des Kantons Appenzell Ausserrhoden können die Planungswerte für die Empfindlichkeitsstufe III bei Tag und Nacht eingehalten werden.¹

3.2.2 Eisenbahnlärm

Der Emissionswert (Lärmwert auf der Achse) beträgt im Bereich der Parzellen Nr. 1544 und 4712 am Tag 65.2 dB(A) und in der Nacht 53.1 dB(A).² Der Abstand der beiden Grundstücke zur Bahnachse beträgt rund 12 m. Ein Abstand von 12 m bewirkt eine Abstandsdämpfung von rund 11 dB(A). Somit kann der Planungswert für die Empfindlichkeitsstufe III bei Tag und Nacht eingehalten werden.

3.3 Nichtionisierende Strahlung

Für die Abklärung der Magnetfeld-Situation im Sinne der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) wurde die Railectric GmbH beauftragt. Diese kam zum Schluss, dass der Bereich, in welchem der Anlagegrenzwert überschritten wird, deutlich ausserhalb der Gebäudekonturen der geplanten Neubauten liegt. In den Berechnungen wurde die erwartete Zunahme der Ströme gemäss Planung 2025/2030 miteinbezogen.³

3.4 Weitere thematische Aspekte

Weitere thematische Aspekte werden durch die vorgesehene Planung nicht tangiert oder sind nicht von massgebender Bedeutung:

- Innerhalb oder unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich kein Wald oder Gewässer.
- Es werden keine Gewässerschutzzonen tangiert.
- Im Planungsgebiet sind mit keinen Naturgefahren zu rechnen.
- Es sind keine Bodenbelastungen insbesondere Altlasten bekannt.

¹ geoportal.ar, Immissionskataster Strassenlärm, aufgerufen am 9.8.2018

² map.geo.admin.ch, Lärmbelastungskataster für Eisenbahnanlagen, Eisenbahnlärm Tag und Nacht, aufgerufen am 9.8.2018

³ Berechnung der Magnetfelder der 15-kV-Fahrstromanlagen, Bauvorhaben Parz. Nr. 4712 und 1544, Railectric GmbH, vom 23.8.2018

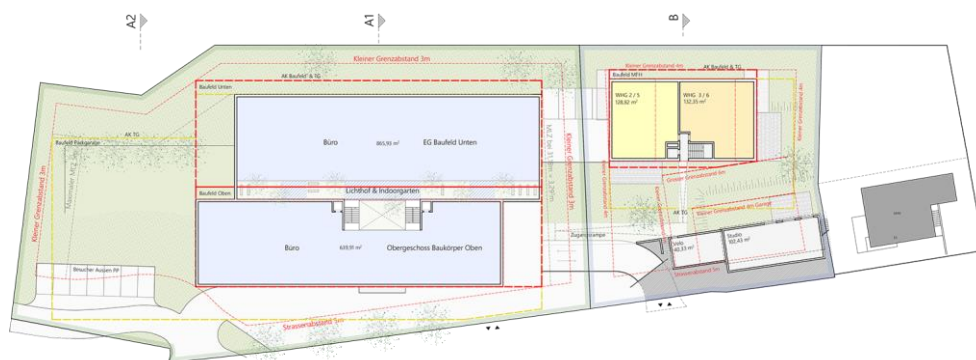
4 Projektstudie

Das Architekturbüro Waldburger + Partner AG hat für die beiden Grundstücke eine Projektstudie erarbeitet (siehe Anhang). Darin wird die künftige Erschliessung und Parkierung sowie die bauliche Entwicklung im Umgang mit den topografischen Verhältnissen aufgezeigt. Die Projektstudie dient als Grundlage für den Überbauungsplan und wird in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

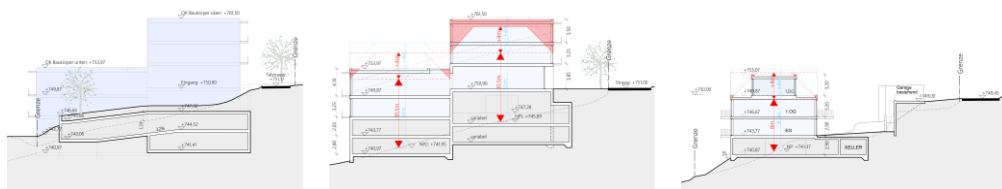
4.1 Ortsbauliche Aspekte

Das Areal liegt an einer aus ortsbaulicher Sicht empfindlichen Lage. Es ist aufgrund der Nordhanglage gut einsehbar und bildet am Siedlungsrand den Dorfaufakt von Richtung Winkeln her. Für den neuen Hauptsitz der «GEOINFO» AG sind zwei horizontal und vertikal versetzte Längsbauten mit einer jeweils 50 m langen Fassade geplant, die über einen gemeinsamen Lichthof miteinander verbunden werden. Gegenüber der Schützenstrasse tritt der nördliche Baukörper mit drei Geschossen in Erscheinung. Damit wird die Geschossigkeit der bestehenden Gewerbebauten an der Schützenstrasse in Richtung Dorfkern übernommen (Schützenstrasse 38, 39 und 42). Der südliche Baukörper wird dem Hangverlauf entsprechend um zwei Vollgeschosse abgestuft. Talseitig treten drei Geschosse in Erscheinung. Beide Baukörper werden mit einem Flachdach abgedeckt. Auf dem östlichen Teilbereich des Planungsgebiets ist ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit einem Attikageschoss geplant. Das Mehrfamilienhaus wird als Punktbaute ausgebildet. Die bestehende Garage mit dem integrierten Studio im Untergeschoss bleibt erhalten.

Durch die Positionierung des Mehrfamilienhauses im unteren Bereich an der Bahnlinie werden die Grundstücke oberhalb der Schützenstrasse vom Verkehrslärm der Bahnlinie abgeschirmt, ohne jedoch deren Aussicht merklich zu beeinträchtigen.



Grundriss
Erdgeschoss
Waldburger +
Partner AG



Querschnitte A2 / A1 / B
Waldburger + Partner AG

4.2 Architektur

Für die Gewerbebaute ist primär eine horizontale Gliederung vorgesehen. Dies widerspiegelt die Lage am Hang entlang der Bahnlinie und nimmt auch Bezug zur Schützenstrasse. Die sekundäre Struktur der Fassade ist vertikal gegliedert und besteht aus einem ruhigen, sich wiederholenden Rhythmus. Beide Gebäude sind mit begrünten Flachdächern und allfälligen Fotovoltaik-Anlagen geplant. Die Gewerbebaute hebt sich damit von der bestehenden Bebauung an der Schützenstrasse ab, welche mit Lochfassaden und Steildächern eine andere Formensprache spricht.



Sicht Schützenstrasse nach Osten
Waldburger + Partner AG

4.3 Verkehr

Talseitig grenzt das Bahntrasse der Südostbahn an das Plangebiet. Aus diesem Grund ist die verkehrliche Erschliessung nur über die Schützenstrasse von oben her möglich. Dies stellt vor allem in Bezug auf die unterirdische Parkierung sowie auf die Erschliessung des Mehrfamilienhauses eine Herausforderung dar.

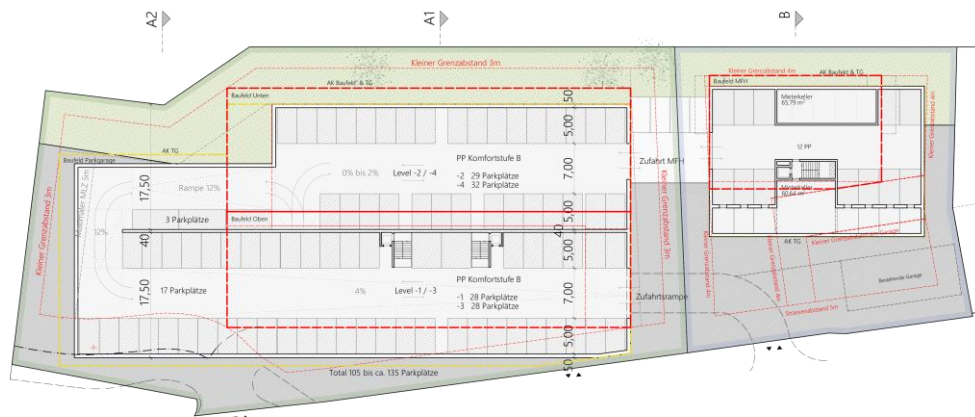
4.3.1 Erschliessung

Die Erschliessung des Plangebiets erfolgt oberirdisch ab der Schützenstrasse an drei Stellen. Die beiden westlichen Zufahrten dienen dem Zugang zu den oberirdischen

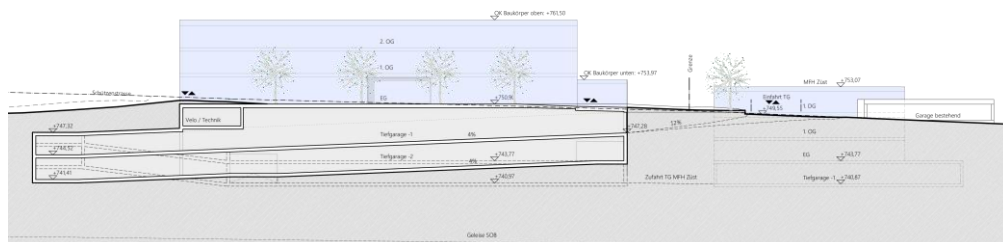
Besucherparkplätzen und der Anlieferung. Die östliche Zufahrt erschliesst die Tiefgarage der Bürobaute sowie das Mehrfamilienhaus. Dabei erfolgt der Zugang zum Mehrfamilienhaus über die Tiefgarage der Bürobauten.

4.3.2 Parkierung

Oberirdisch bestehen bereits heute Parkierungsmöglichkeiten beim Einlenker in die Schützenstrasse. Diese bleiben auch in Zukunft als Besucherparkplätze erhalten. Die Parkplätze für das Personal und die Anwohner werden unterirdisch in zwei Tiefgaragen angeordnet. Über eine Rampe wird die Zufahrt in die erste Tiefgarage ermöglicht. Diese besteht insgesamt aus vier Parkdecks, welche vertikal jeweils um ein halbes Geschoss versetzt werden. Damit die Parkdecks miteinander verbunden werden können, muss jeweils ein halbes Geschoss überwunden werden. Dafür werden die Parketagen als Rampen mit einem Gefälle von ca. 4 % ausgebildet. An den Stirnseiten ist jeweils eine zusätzliche Rampe mit einem Gefälle von 12 % angebracht. Der Zugang zur Tiefgarage des Mehrfamilienhauses erfolgt über das unterste Parkdeck.



**Grundriss Unter-
geschoße**
Waldburger +
Partner AG



Längsschnitt
Waldburger +
Partner AG

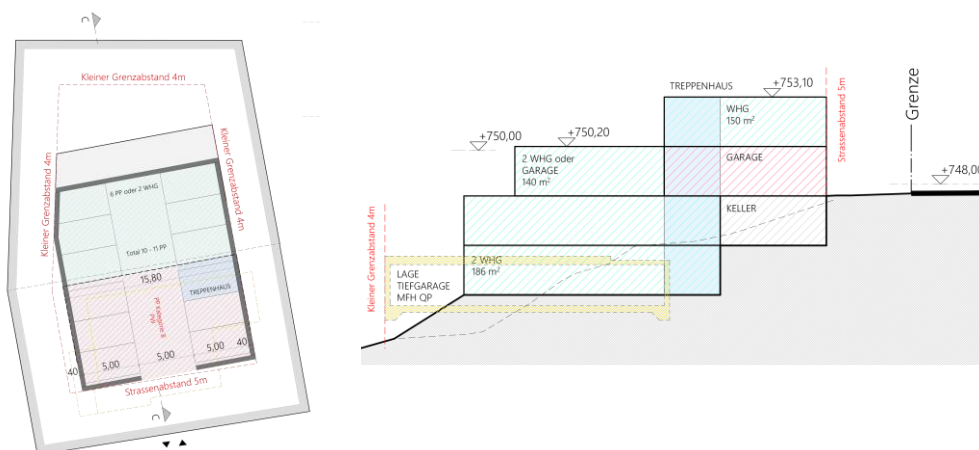
4.4 Aussenraum

Die Umgebung wird möglichst naturnah ausgestaltet. Die Tiefgaragen treten einzig talseitig in Erscheinung und werden mit Bodenmaterial bedeckt und begrünt. Ebenso werden sämtliche Flachdächer extensiv begrünt, sofern sie nicht zur Energieerzeugung genutzt werden. Gegenüber der Staatsstrasse wird die Längsseite der Bürobaute mit einer Baumreihe gesäumt.

Durch die bahnlinienseitige Anordnung des Mehrfamilienhauses auf der Parzelle Nr. 1544 wird auf der Südseite ein nutzbarer Raum freigespielt, welcher einerseits durch das Mehrfamilienhaus und andererseits durch die Böschungskante von Lärmemissionen der Bahnlinie sowie der Schützenstrasse geschützt wird.

4.5 Entwicklung des Nachgrundstücks

Die vorliegende Projektstudie sieht keine Verlängerung der Zufahrtsstrasse in Richtung benachbarte Grundstücke (Parz. Nr. 766, 1545) im Osten vor. Damit die unüberbauten Parzelle Nr. 1545 trotzdem ausreichend erschlossen werden kann, wurde dessen künftige Überbauung und Erschliessung geprüft. Beide Parzellen sind im Besitz desselben Grundeigentümers und sollen vereinigt werden.



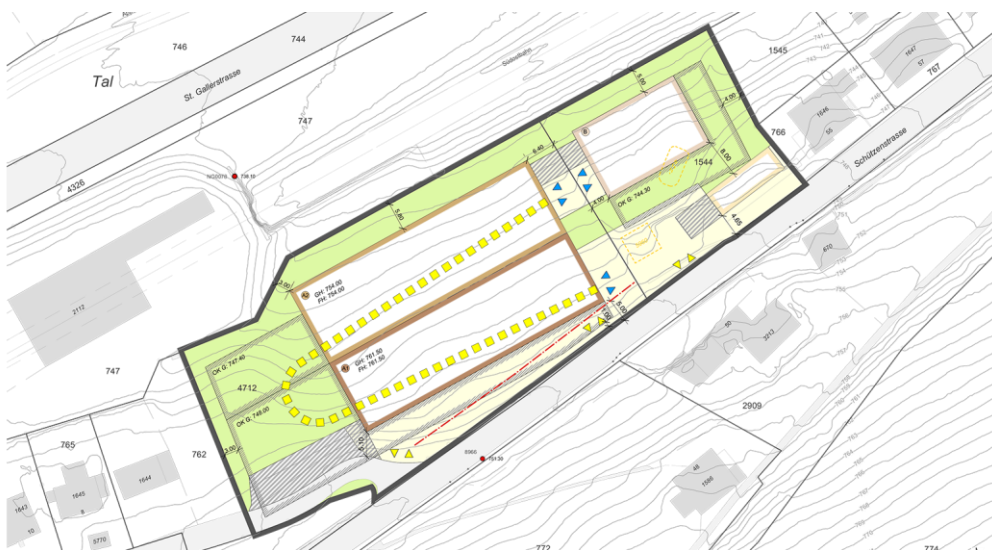
Erschliessungsstudie Parz. Nr. 766 / 1545
Waldburger + Partner AG

Die Erschliessung erfolgt ab der Schützenstrasse in eine Garage auf Strassenniveau. Hinter der Garage werden auf drei Geschossen Wohnungen angeordnet. Über der Garage ist ebenfalls ein zusätzliches Wohngeschoss denkbar. Mit einem einzigen Baukörper, welcher über die heutige Parzellengrenze hinausragt, kann das neue Grundstück ausreichend ausgenutzt und erschlossen werden.

5 Überbauungsplan

Der Überbauungsplan setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

- Überbauungsplan Situation 1:500
- Sonderbauvorschriften
- Planungsbericht



Überbauungs-
plan Schüt-
zenstrasse
ERR Raumplaner
AG

5.1 Allgemeine Bestimmungen

5.1.1 Geltungsbereich

Der Überbauungsplanperimeter setzt sich aus den Parzellen Nr. 1544 und 4712 zusammen. Insgesamt umfasst das Planungsgebiet rund 5'704 m².

5.1.2 Zweck

Der Überbauungsplan bezweckt:

- eine zweckmässige und flächensparende Erschliessung im Gelände;
- den haushälterischen Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Boden;
- eine ortsbaulich vorzügliche Überbauung unter Berücksichtigung der topografischen Lage und der bestehenden Bauten in der Umgebung.

5.2 Erschliessungsbestimmungen

Die Erschliessung des Baugebiets wird auf drei Zu- und Wegfahrten beschränkt und entsprechend im Überbauungsplan bezeichnet. Zur Sicherstellung der Sichtverhältnisse an den entsprechenden Knoten müssen die Sichtzonen nach der VSS Norm 640 273a eingehalten werden. Die Sichtweiten betragen aufgrund des Temporegimes (50 km/h) 50 m. Der zur Schützenstrasse ausgerichtete Erschliessungsbereich dient als Erschliessungsfläche sowie der Anlieferung.

Die Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage erfolgen ebenfalls über die im Plan gekennzeichneten Stellen. Zur Sicherstellung der Erschliessung des Mehrfamilienhauses wird die Erschliessung des entsprechenden Baubereichs über die Parzelle Nr. 4712 schematisch dargestellt. Bei der Baueingabe ist die genaue Lage der Zufahrt zum Mehrfamilienhaus aufzuzeigen und sicherzustellen. Die oberirdische Verbindung zwischen den beiden Tiefgaragen der Wohnbaute und der Gewerbebaute wird als Erschliessungsbereich ausgespart. Für den Zugang zum Mehrfamilienhaus ist oberirdisch ein Fussweg zu erstellen. Auf die Festlegung der genauen Lage im Überbauungsplan wird verzichtet. Folglich besteht für die weitere Projektierung ein gewisser Spielraum.

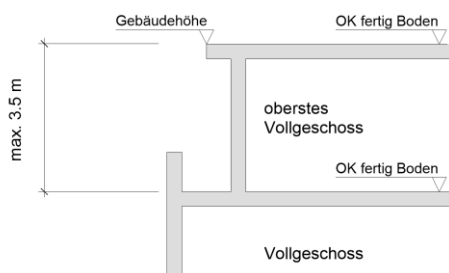
Die oberirdische Parkierung ist auf ein Minimum zu reduzieren, um den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten. Die zur Verfügung stehenden Flächen werden im Überbauungsplan zugeschieden. Weiterhin möglich bleibt die Parkierung beim bestehenden Parkplatz beim Einlenker in die Schützenstrasse und neu zwischen den beiden neuen Tiefgaragen sowie neben der bestehenden Garage. Die übrige Parkierung erfolgt soweit möglich unterirdisch oder gedeckt in den bestehenden Garagen.

5.3 Überbauungsbestimmungen

Die Anordnung und Abmessung der Gewerbebaute wird über den Baubereich Hauptbaute A definiert. Dieser wird aufgrund der Höhenstaffelung der Hauptbaute in die Baubereiche A1 und A2 unterteilt. Die Baubereichsabgrenzung ersetzt dabei die Abstandsvorschriften der Regelbauweise. Die Hauptbaute ist so abzusetzen oder zu gliedern, dass die längste Fassadenabmessung eines einzelnen Gebäudeteils nicht mehr als 50.0 m beträgt. Bei der abgesetzten Bauweise haben die Gebäuderücksprünge jeweils mindestens 2.0 m zu betragen. Die Höhenausdehnung der Baute wird absolut in Meter über Meer (m ü. M.) für die Gebäude- und Firsthöhe festgelegt. Damit wird die maximale Höhenausdehnung unabhängig von der Lage des Niveaupunkts definiert.

Der Baubereich B legt die Lage und Abmessungen des Mehrfamilienhauses fest. Aufgrund der vorliegenden topografischen Verhältnisse ist die zulässige Gebäudehöhe stark von der Lage des Niveaupunktes abhängig. Durch die Festlegung der Gebäudehöhe in Relation zum Niveaupunkt wird bei der Projektierung eine höhere Flexibilität gewährleistet. Im Baubereich B kann die Grundfläche des Attikageschosses frei auf der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses angeordnet werden, sofern es darunterliegende Geschoss um maximal 3.5 m überragt (gemessen ab OK fertig Boden) und nur auf zwei Seiten fassadenbündig erstellt wird. Dies ermöglicht bei der Projektierung einen Spielraum bei der architektonischen Gestaltung. Durch diese Regelung fällt jedoch das Attikageschoss nicht mehr unter die Definition eines Dachgeschosses, sondern muss als Vollgeschoss betrachtet werden. Entsprechend wird die

Gebäudehöhe ab der Oberkante des obersten Vollgeschosses gemessen. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird die Gebäudehöhe in Abweichung zum Baureglement auf 12.0 m erhöht und mit der Firsthöhe gemäss Regelbauweise der Wohn- und Gewerbezone WG2 gleichgesetzt.



Messweise bei
abweichender
Attikageschoss-
regelung
ERR Raumplaner
AG

Der Baubereich Regelbauweise / Bestandesgarantie dient im Wesentlichen zur Sicherung des Bestandes. Er legt die Lage und Abmessungen des bestehenden Studios und der darüberliegenden Garagen fest. In diesem Baubereich gilt unter Vorbehalt der privatrechtlichen Bedingungen und der Baubereichsabgrenzung die Regelbauweise.

Mit dem Überbauungsplan wird für den Baubereich B eine Mehrausnützung von 10 % sowie ein zusätzliches Vollgeschoss gewährt. Der Baubereich A ist davon nicht betroffen, da in der Gewerbezone GE3 keine Ausnützungsziffer und Vollgeschosszahl festgelegt ist.

Aufgrund der schwierigen topografischen Verhältnisse ist es nicht möglich, die Tiefgarage vollständig unterirdisch anzuordnen. Insbesondere da die Erschliessung von oben erfolgt, wären riesige Rampenanlagen notwendig. Diese sind sowohl punkto Flächenverbrauch wie auch Einpassung ins Ortsbild nicht wünschenswert. Deshalb ist es zweckmässiger, wenn die Tiefgarage teilweise etwas über dem gewachsenen Terrain angeordnet ist. Dies hat zur Folge, dass die Tiefgarage gemäss Definition der kantonalen Gesetzgebung nicht mehr als unterirdischer Bauteil betrachtet werden kann. Folglich wird für die Tiefgarage, wo sie die Umgrenzung der Baubereiche überschreitet, ein separater Baubereich für die Sockelbaute der Garage festgelegt. Dessen maximale Höhenhausdehnung wird wie im Baubereich A in Höhenkoten in m ü. M. angegeben. Damit die darüberliegende Umgebungsfläche angemessen gestaltet werden kann, ist die Tiefgarage innerhalb des Umgebungsbereiches soweit möglich mit einer Schicht von 0.6 m Bodenmaterial abzudecken und zu begrünen.

5.4 Gestaltungsbestimmungen

Aufgrund der guten Einsehbarkeit und der prominenten Lage am Ortseingang werden erhöhte Gestaltungsanforderungen an die Neuüberbauung gestellt. Die Bauten und Anlagen haben eine gute Gesamtwirkung zu erzielen. Für die Beurteilung der Gestaltungsanforderungen sind für das Baugesuch zusätzliche Unterlagen (Visualisierungen, Modelle, Material und Farbkonzept etc.) zu erstellen.

Darüber hinaus werden Bestimmungen zur Farbgebung und Materialisierung der Fassaden gemacht. Die Erstellung von Backstein- oder Sichtbetonfassaden ist nicht zulässig. Grelle und starkbunte Farben sind bei der Farbgebung der Gebäudehüllen zu vermeiden.

Die Neubauten sind mit Flachdächer abzudecken. Nicht begehbare Teile der Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht für die Energieerzeugung genutzt werden.

5.5 Umgebung

Der Umgebungsbereich dient der Gestaltung und Begrünung des Aussenraums. Anlagen zur Erschliessung und zur Umgebungsgestaltung sowie Kinderspielplätze sind zulässig. Entlang der Schützenstrasse sind standortgerechte Bäume zu pflanzen. Im Umgebungsbereich ist die Garage wenn möglich mit einer Schicht von mindestens 0.6 m Bodenmaterial abzudecken und zu begrünen bzw. zu bepflanzen.

5.6 Allgemeines

Die Gemeinde Herisau strebt eine Reduktion des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen an. Gemäss dem im Jahr 2017 erarbeiteten Energierichtplan besteht ein Handlungsfeld für die Neubauten. So haben sie energietechnisch mindestens dem MINERGIE-P-Standard zu entsprechen .

6 Interessenabwägung

6.1 Verhältnis zur Regelbauweise

Nach Art. 41 BauG sind Abweichungen von der jeweiligen Zone zulässig, sofern sie dessen Zweck nicht widersprechen. Mittels Überbauungsplan darf bei der Geschosszahl höchstens um ein Vollgeschoss und bei der Intensität der Nutzung höchstens um 10 % abgewichen werden. Abweichungen bei der Geschosszahl und bei der Intensität der Nutzung dürfen nur gewährt werden, wenn:

- a. die Anordnung und Gliederung der Bauten in der Planung enthalten sind;
- b. die Grösse des Grundstückes die Abweichungen rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden und;
- c. in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie auf die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eine wesentliche Qualitätssteigerung nachgewiesen ist.

6.2 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

6.2.1 Baubereich A

	Regelbauweise	Überbauungsplan		Abweichung
	GE3	Baubereich A1	Baubereich A2	
Ausnutzungsziffer	-	-	-	-
Geschossigkeit	-	-	-	-
Talseitig sichtbare Geschosse	-	-	-	-
Gebäudehöhe	10.5 m	15.6 m	12.4 m	+ 5.1 m / + 1.9 m
Firsthöhe	14.5 m	15.6 m	12.4 m	+ 1.1 / - 2.1 m
Gebäuelänge	50.0 m	56.3 m	56.3 m	+ 6.3 m / + 6.3 m
Grenzabstand				
- klein	3.0 m	3.0 m	3.0 m	-
- gross ¹⁾	5.0 m	5.0 m	5.0 m	-
Mehrlängenzuschlag (MLZ)	Ja	nicht eingehalten	nicht eingehalten	kein MLZ
Strassenabstand (Kantonsstrasse)	5.0 m	5.0 m	5.0 m	-

6.2.2 Baubereich B und Baubereich Regelbauweise

	Regelbauweise	Überbauungsplan		Abweichung
	WG2	Baubereich B	Baubereich RBW	
Ausnutzungsziffer	0.5	0.55	0.5	+ 10 %
Geschossigkeit	2	3	3	+ 1
Talseitig sichtbare Geschosse	3	4	3	+1
Gebäudehöhe	8.0 m	12.0 m	8.0 m	+ 4.0 m
Firsthöhe	12.0 m	12.0 m	12.0 m	-
Gebäuelänge	30.0 m	24.0 m	16.2 m	-
Grenzabstand				
- klein	4.0 m	4.0 m	4.0 m	-
- gross	6.0 m	6.0 m	6.0 m	-
Gebäudeabstand	10.0 m	8.0 m		- 2.0 m
Mehrlängenzuschlag (MLZ)	Ja	eingehalten	eingehalten	-
Strassenabstand (Kantonsstrasse)	5.0 m	5.0 m	4.7 m ²⁾	-

¹⁾ Gegenüber Gewerbebauten 3.0 m; gegenüber Wohnbauten 5.0 m

²⁾ bei der bestehenden Baute (Assek. Nr. 5398) besteht ein Näherbaurecht von 4.50 m

6.3 Interessenabwägung

Bei den folgenden Massen weicht die Überbauung von den Regelbauvorschriften ab:

- Gebäude- und Firsthöhe
- Geschossigkeit und Ausnützung
- Talseitig sichtbare Geschosse
- Gebäudeabstand
- Gebäudelänge und Mehrlängenzuschlag
- Strassenabstand

6.3.1 Gebäude- und Firsthöhe

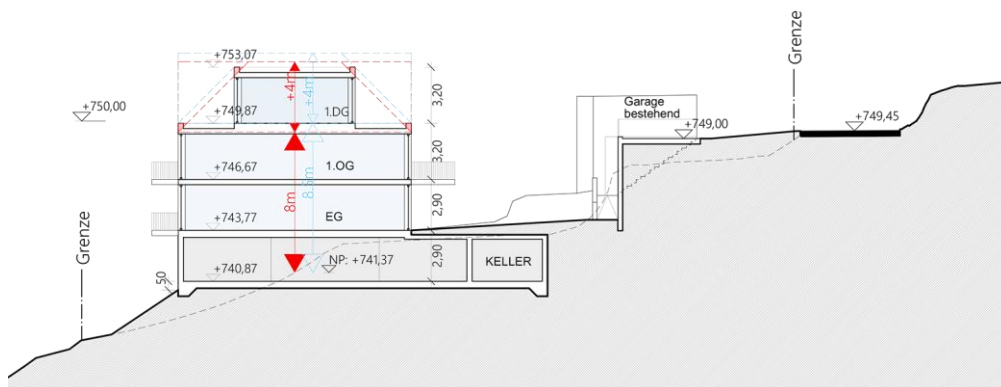
Die Abweichung von der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist hauptsächlich in der besonderen topografischen Situation begründet. Aus ortsplannerischer Sicht ist sie im Baubereich A1 notwendig, damit der Neubau nicht im gewachsenen Terrain verschwindet, sondern sich am Niveau der Schützenstrasse orientiert. Insbesondere deshalb, da der Zugang zu den Gebäuden von der Schützenstrasse her erfolgt, damit eine angemessene Adressbildung ermöglicht werden kann. Eine Orientierung am bestehenden Gelände hätte zur Folge, dass nur maximal ein Vollgeschoss zur Schützenstrasse hin in Erscheinung treten würde. Heute treten die bestehenden Bauten sowohl oberhalb als auch unterhalb des Planungsgebietes auf beiden Strassenseiten mit bis zu drei Vollgeschossen in Erscheinung.

Weiter ermöglicht die Anhebung der Gebäudehöhe in Baubereich A1, dass die Parkierung unterirdisch angeordnet werden kann. Andernfalls hätte die Parkierung auf dem Niveau der Schützenstrasse angeordnet werden müssen, da die Rampe für die Überwindung des Niveauunterschiedes zu lang geworden wäre. Ein Parkdeck auf dem Niveau der Schützenstrasse wäre dem bestehenden Strassenbild abträglich. Die Anhebung der Gebäude ermöglicht hingegen eine bessere Belichtung in den Obergeschossen und ein schöneres Fassadenbild gegenüber dem Strassenraum.

Die Überschreitung der Gebäudehöhe in den Baubereichen A2 und B ist vorwiegend architektonisch und verkehrstechnisch begründet. Für eine flächensparende Erschliessung und wirtschaftlich tragbare Überbauung müssen die Geschossniveaus der Baukörper in den Baubereichen A2 und B auf jene des Baubereichs A1 abgeglichen werden. Nur dadurch ist es möglich, dass die Erschliessung für alle Baubereiche zusammengefasst werden kann. Andernfalls wären zusätzlich Rampen nötig. Durch diese Angleichung auf das Niveau des Baubereichs A1 wird die Gebäudehöhe des Baubereiches A2 um max. 1.9 m angehoben. Aufgrund der speziellen Attikaregelung im Baubereich B wird die Gebäudehöhe ab der Oberkante des obersten Vollgeschosses gemessen, obwohl dieses nur das Ausmass eines Dachgeschosses annimmt. Dadurch muss die Gebäudehöhe mit der Firsthöhe gleichgesetzt werden und weicht entsprechend von der Regelbauweise um 4.0 m ab.

Die Anhebung der maximalen Gebäudehöhe hat keine übermässige Benachteiligung für die angrenzenden Grundstücke zur Folge. In den Baubereichen A1 und A2 ist der Ausbau eines Dachgeschosses nicht zulässig. Bei einer Baute nach Regelbauweise mit einem ausgebauten Dachgeschoss käme der First nur knapp 1.1 m unter der im Überbauungsplan festgelegten Gebäudehöhe zu liegen. Im Baubereich B wird die Firsthöhe nicht erhöht. Die Aussicht für die oberhalb der Schützenstrasse gelegenen Bauten bleibt damit gewährleistet.

Höhenlage MFH
Waldburger +
Partner AG



6.3.2 Geschossigkeit und Ausnützung

Im Baubereich B wird das Attikageschoss aufgrund der freien Anordnung gemäss Bauverordnung als Vollgeschoss definiert. Demnach ist baurechtlich ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und talseitig erhöht sich die Anzahl der sichtbaren Geschosse ebenfalls um ein Geschoss. Der Überbauungsplan ermöglicht darüber hinaus im Baubereich B eine Mehrausnützung von 10 %. Die Begründung für die gewährte Mehrausnützung und das zusätzliche Vollgeschoss wird im Kapitel 6.4 aufgeführt.

6.3.3 Gebäudelänge und Mehrlängenzuschlag

Die Gebäudelänge wird mit den festgelegten Baubereichen A1 und A2 um 6.3 m überschritten. Gemäss Sonderbauvorschriften sind die beiden Baukörper jedoch so abzusetzen, dass die längste Fassadenabmessung eines Gebäudeteils nicht mehr als 50.0 m beträgt. Darüber hinaus wird bei einer versetzten Bauweise jeweils ein Gebäuderücksprung von mindestens 2.0 m gefordert. Durch den Gebäuderücksprung wird die Gebäudelänge somit optisch unterbrochen. Darüber hinaus sind die beiden Baukörper zusätzlich durch den vertikalen Versatz gegliedert. Der nördliche Baukörper ist dadurch von der Schützenstrasse kaum einsehbar und der südliche Baukörper tritt von der tiefer gelegenen St.Gallerstrasse nur untergeordnet in Erscheinung.

Der Mehrlängenzuschlag wird im Baubereich A gegenüber dem Baubereich B nicht eingehalten. Durch die Festlegung der Lage der Bauten wird der Mehrlängenzuschlag um 2.45 m unterschritten. Der Mehrlängenzuschlag dient der Sicherung der Wohnhygiene für benachbarte Bauten. Aufgrund der Höhenstaffelung der Hauptbaute des Baubereichs A wird die Belichtung der angrenzenden Wohnräume trotzdem gewährleistet. Aufgrund des Hangverlaufs ist davon auszugehen, dass die Wohnseiten des Mehrfamilienhauses vorwiegend nach Nordwesten und Südosten ausgerichtet werden. Auf diesen Seiten werden Innen- und Aussenräume des Mehrfamilienhauses weniger stark von dem benachbarten Gewerbebau beeinträchtigt.

6.3.4 Schlussfolgerung

Durch die starke Hanglage liegen besondere Verhältnisse vor, welche mit den Regelbauvorschriften nicht abgedeckt werden können. Mit den Bestimmungen im Sondernutzungsplan kann die Höhenlage der geplanten Bauten hingegen abgestimmt auf das Terrain festgelegt werden. Darüber hinaus wird den ortsbaulichen und landschaftsplanerischen Aspekten durch die Überbauungs-, Erschliessungs- und Gestaltungsbestimmungen Rechnung getragen. Im Sinne der Innenentwicklung wird eine weitere Baulandreserve der Gemeinde verflüssigt und der Gemeinde bleiben die bestehenden Arbeitsplätze erhalten.

6.4 Qualitätssteigerung

Mit dem Überbauungsplan können gemäss Art. 41 BauG Abweichungen von der Geschosszahl und der Intensität der Nutzung gegenüber der Regelbauweise gewährt werden, wenn in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie auf die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eine wesentliche Qualitätssteigerung nachgewiesen ist.

6.4.1 Wohnhygiene und ortsbauliche Eingliederung

Aus ortsbaulichen Gründen ist eine Bebauung mit Bezug zur Schützenstrasse von hoher Bedeutung. Bei der Überbauung nach Regelbauweise würde ein Grossteil des Gebäudes im Gelände verschwinden, bzw. unterirdisch liegen. Dies ist aus ortsbaulicher und wohngyienischer Sicht nicht wünschenswert. Mit der engen Ausscheidung der Baubereiche und den festgelegten Mehrhöhen wird ein stärkerer Bezug zur Schützenstrasse und bessere Verhältnisse in den Gewerberäumen geschaffen.

Mit der Festlegung der Baubereiche A1, A2 und B im Überbauungsplan werden die Ausrichtung und Staffelung der Hauptbauten verbindlich festgelegt. Dadurch wird die Volumenteilung, welche im Rahmen der Projektstudie mithilfe eines dreidimensionalen Modells entwickelt wurde, grundeigentümerverbindlich gesichert. Die sorgfältige Ausrichtung und die Staffelung der Hauptbauten sowohl in der Horizontale als auch in der Vertikale sorgen aus den folgenden Gründen für eine merkliche Qualitätssteigerung bezüglich des architektonischen Ausdrucks, der Wohnhygiene sowie der ortsbaulichen und landschaftlichen Eingliederung:

- Die vertikale Staffelung bringt Vorteile in der Erschliessung und Belichtung und trägt dazu bei, dass das Volumen von der St.Gallerstrasse her weniger wuchtig in Erscheinung tritt und sich besser in den Hang integriert.
- Die horizontale Staffelung erlaubt eine saubere Erschliessung über einen Vorplatz mit Zufahrt. Ausserdem rückt das Bauvolumen dadurch von der Schützenstrasse etwas zurück und bricht den Gebäudemassstab allseitig so, dass es der umliegenden Bebauung gerecht wird.
- Auf die Planung eines Attikageschosses beim unteren Baukörper der Gewerbebaute wird bewusst verzichtet. Dafür wird das Volumen auf den oberen Baukörper umverteilt, was dem Gesamtensemble ein ruhigeres Äusseres verleiht, ohne die Aussicht der Oberlieger gross zu beeinträchtigen.

Zusätzlich sind entlang der Schützenstrasse, unter Einhaltung der Abstandsvorschriften und der Sichtzonen der Ausfahrten, standortgerechte Einzelbäume vorzusehen. Damit wird sichergestellt, dass der Gestaltung des Aussenraumes, insbesondere in Bezug auf den Strassenraum, genügend Rechnung getragen wird.

6.4.2 Flächensparende Erschliessung

Die Hanglage sowie die bergseitige Zufahrt stellen eine Herausforderung für die verkehrliche Erschliessung des Planungsgebietes dar. Mit der verbindlich festgelegten Anordnung des Erschliessungsbereichs, der Zu- und Wegfahrten sowie der unter- und oberirdischen Parkierung wird eine in Bezug auf den Flächenverbrauch, die architektonische Ausgestaltung sowie die landschaftliche Einpassung optimierte Lösung gesichert.

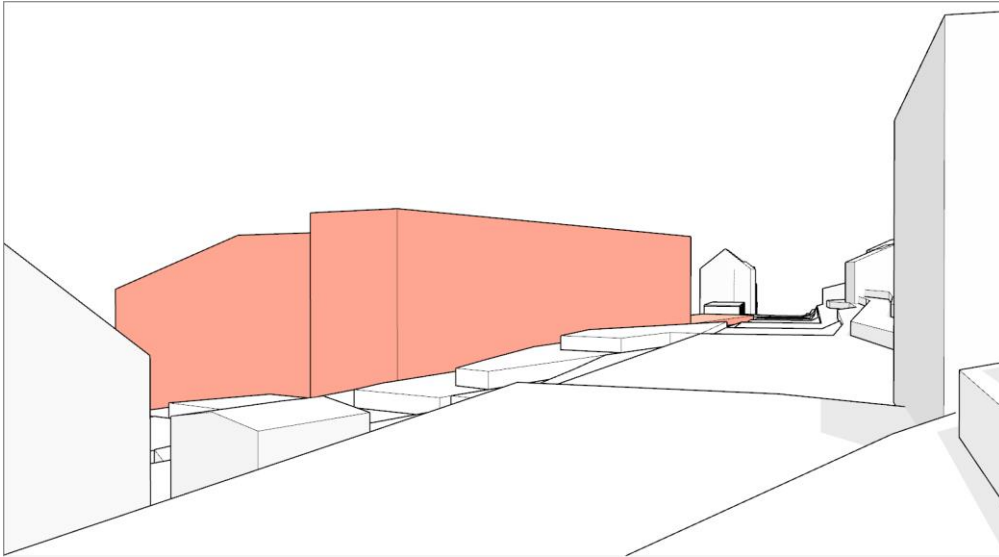
6.4.3 Architektonische Gestaltung

Mit den Gestaltungsbestimmungen werden Anforderungen an die architektonische Qualität der Neubauten gestellt. Die nicht begehbaren Teile der Flachdächer müssen begrünt werden, soweit sie nicht für die Energieerzeugung genutzt werden. Damit geben die Gebäude für die Oberlieger ein besseres Erscheinungsbild ab. Zusätzlich werden konkrete Vorgaben zur Gestaltung der Fassaden gemacht. Bestimmte Materialien und Farben werden ausgeschlossen. Die Gliederung der Fassade der Gewerbebaute wird vorgeschrieben.

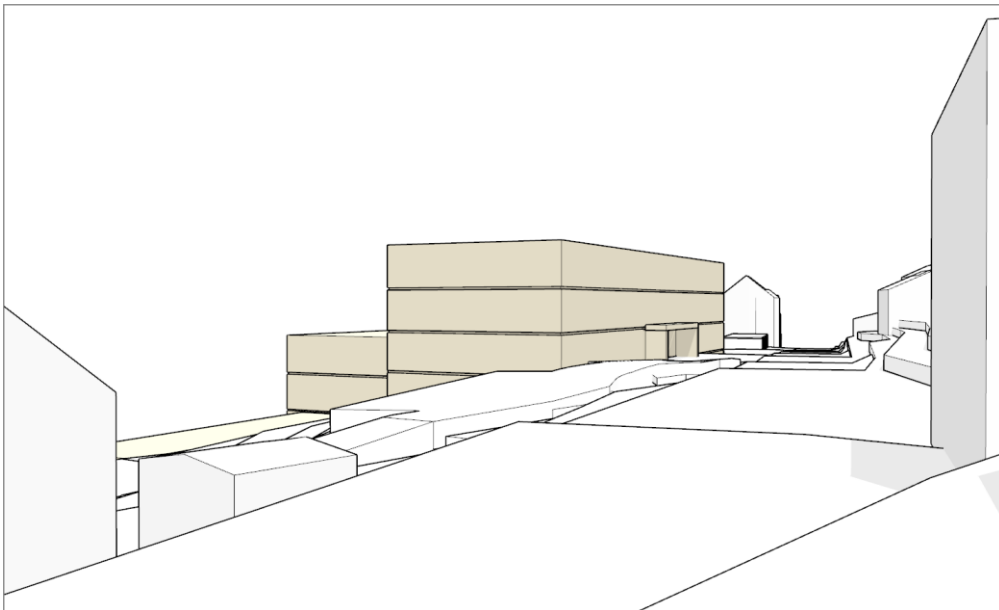
Für Neubauten wird der MINERGIE-P-Standard vorgeschrieben. Damit wird eine nachhaltige Bauweise angestrebt.

6.4.4 Schlussfolgerung

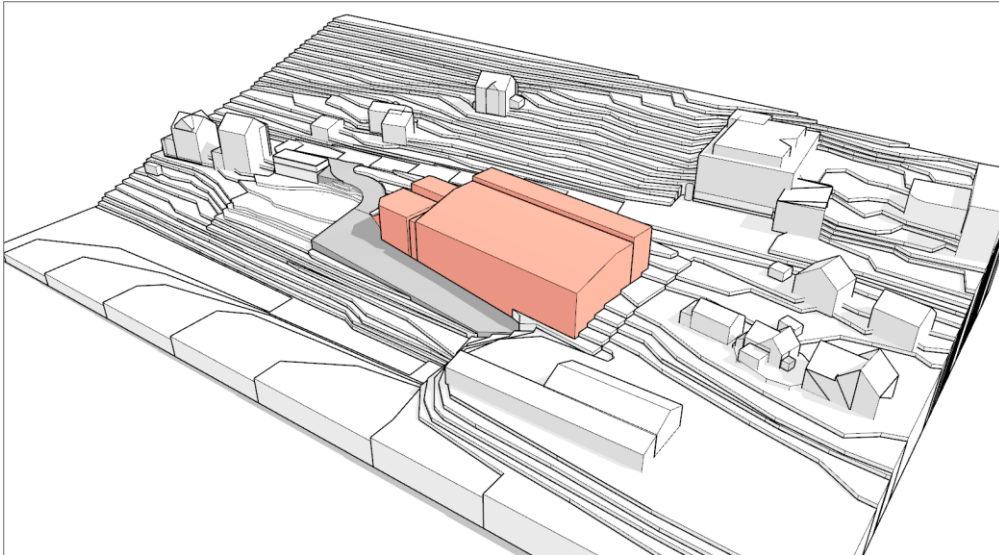
Die aufgeführten Punkte zeigen, dass durch den Überbauungsplan Schützenstrasse eine Verbesserung der Situation zugunsten des Quartiers und der Ortseinfahrt Herisau erreicht wird. Insbesondere weist der Bürobau eine wesentliche Verbesserung zu allfälligen gewerblichen Alternativen auf. Ein Vergleich zwischen dem dannzumal bewilligten Projekt (Baueingabe Nr. 15'997B, bewilligt am 22.12.2008) für eine Metallverarbeitungsfirma und dem heute vorliegenden Projekt zeigt, dass die Qualität der Überbauung durch die Abweichung von der Regelbauweise erheblich gesteigert werden konnte.



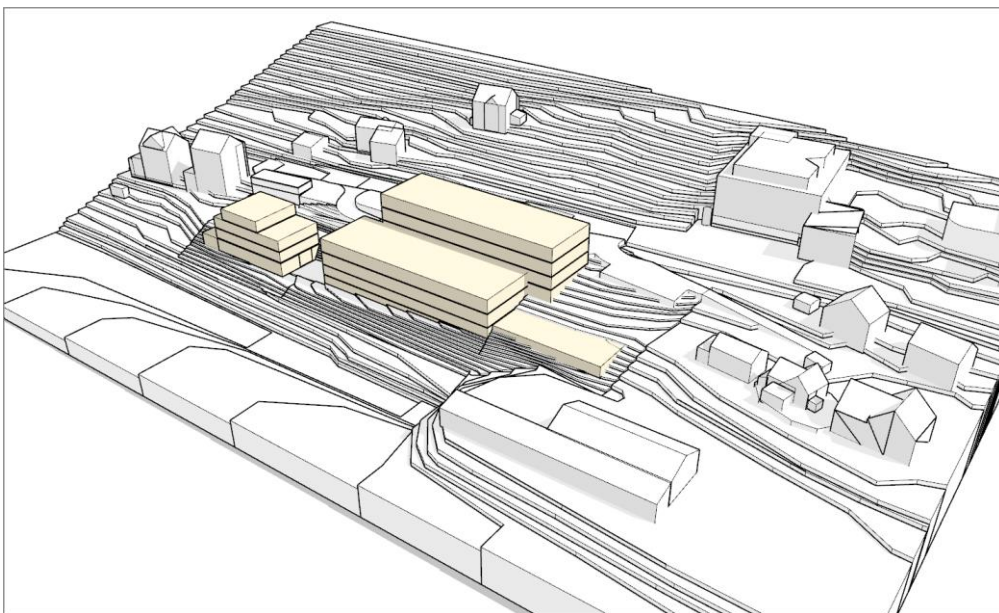
**Strassenansicht:
bewilligtes Pro-
jekt Metallver-
arbeitungsfirma**



**Strassenansicht:
Neues Projekt
Bürobauten**



Vogelperspektive: bewilligtes Projekt Metallverarbeitungs-firma



Vogelperspektive: Neues Projekt Bürobauten

7 Information und Mitwirkung

Die Bevölkerung wurde am 14.3.2019 über das Vorhaben informiert und zur Mitwirkung eingeladen. Innert der Mitwirkungsfrist bis am 28.3.2019 gingen insgesamt drei schriftliche Eingaben ein. Die Gemeinde hat zu den Eingaben schriftlich Stellung genommen.

8 Vorprüfung

Die Planungsunterlagen wurden dem Amt für Raum und Wald zur Vorprüfung zugestellt. Folgende Anpassungen wurden aufgrund des Vorprüfungsberichts vom 20.12.2018 und der zusätzlichen Besprechung mit den kantonalen Behörden vom 20.2.2019 vorgenommen:

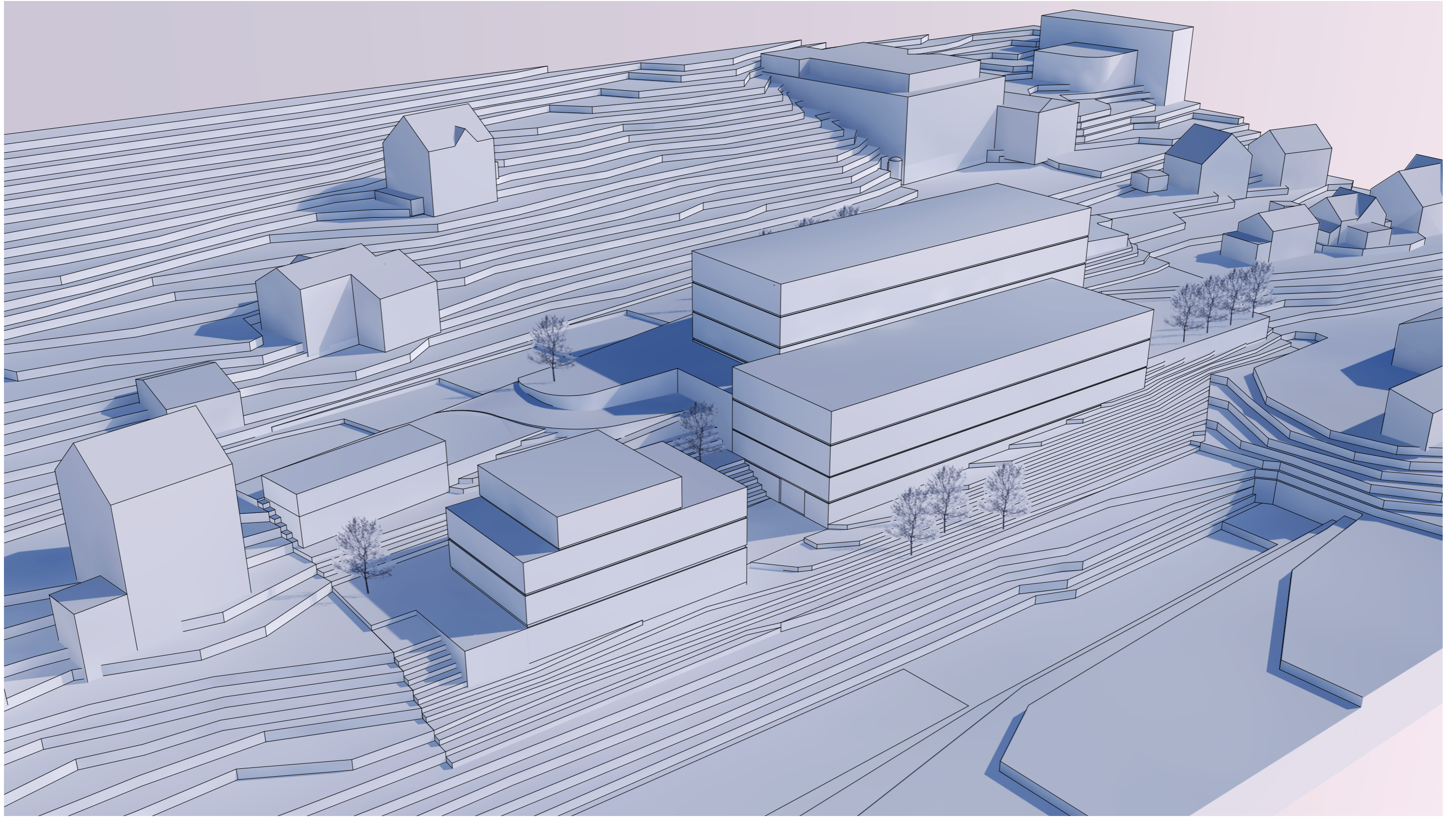
- Da die Oberkante eines «unechten» Attikageschosses gemäss der Regelung in den Sonderbauvorschriften als Gebäudehöhe gerechnet wird, ist die zulässige Gebäudehöhe für den Baubereich B entsprechend auf 12.0 m (gleich wie Firsthöhe in WG2) erhöht worden. Die Skizze wurde ebenfalls angepasst (Messweise bei «unechtem» Attikageschoss)
- Auf die Festlegung der Lage der Einzelbäume im Plan wird verzichtet. Die Lage ist unter Berücksichtigung der Abstandsvorschriften und der Sichtverhältnisse im Rahmen des Baugesuchs festzulegen.
- Die energetischen Vorgaben wurden überarbeitet.
- Die Vorgaben zur Gestaltung der Neubauten wurden präzisiert.
- Der Planungsbericht wurde hinsichtlich der Qualitätssteigerung durch den Überbauungsplan mit einem zusätzlichen Kapitel ergänzt.
- Im Planungsbericht wurden die übergeordneten Rahmenbedingungen mit dem Gemeinderichtplan und der Sonderbaulinie entlang der Schützenstrasse ergänzt. Die Sonderbaulinie wird im Überbauungsplan als Hinweis dargestellt.
- Die Projektstudie von der Waldburger + Partner AG wurde im Planungsbericht als Anhang hinzugefügt.

9 Rechtsverfahren

Für den Überbauungsplan ist das ordentliche Verfahren gemäss Art. 45 ff. BauG durchzuführen. Die Planunterlagen werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt und anschliessend dem fakultativen Referendum unterstellt.

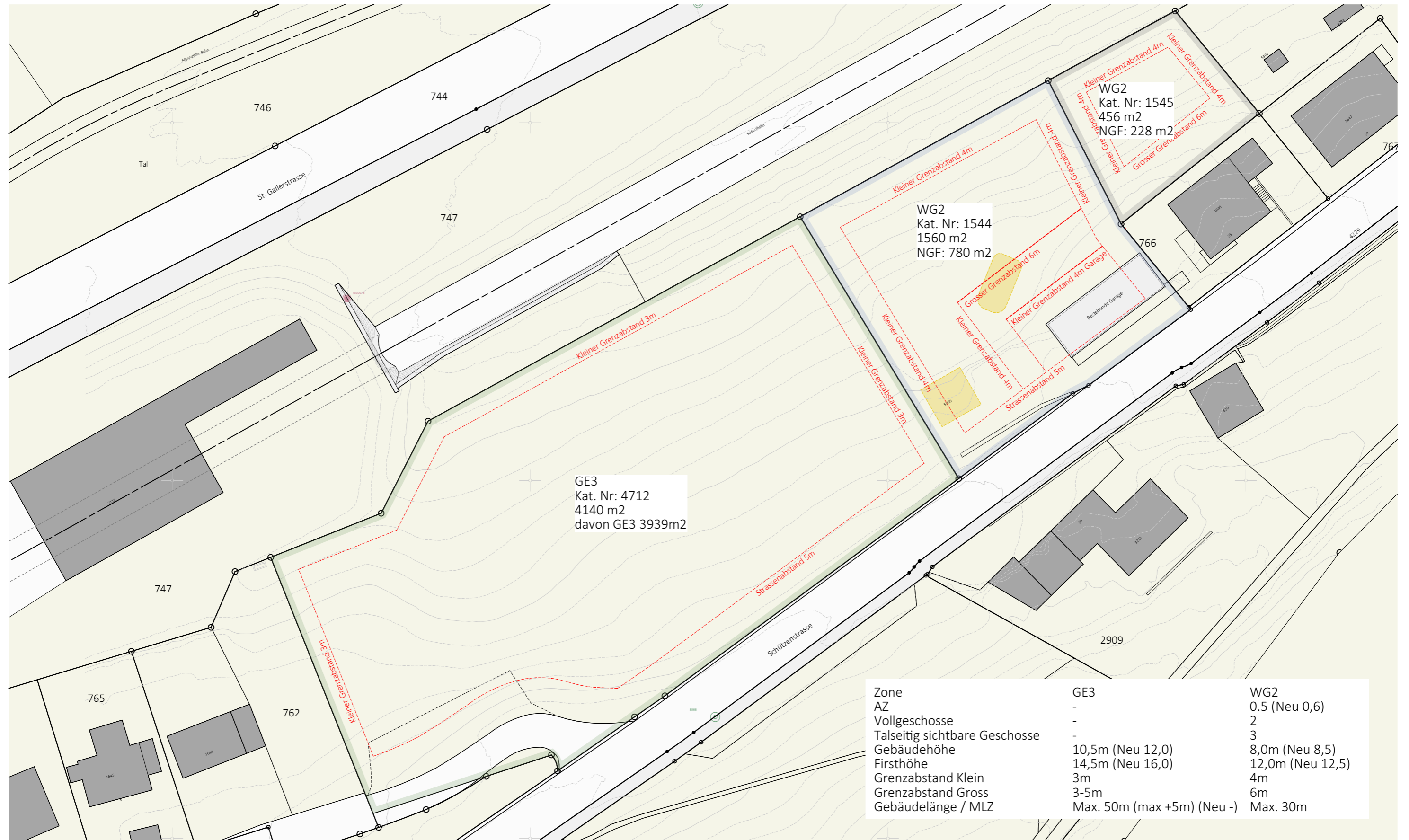
10 Anhang

- Projektstudie Mehrfamilienhaus Züst + Neubau Hauptsitz Geoinfo AG, Waldburger + Partner AG, 6.9.2018



QP Beilageprojekt - MFH ZÜST + NEUBAU HAUPTSITZ GEOINFO AG

HERISAU, 06.09.2018



Gesamtfläche Quartierplan
5.680,56 m²

Parzelle Geschäftshaus
Keine AZ
Geplante GF ca. 3833 m²

Neue Parzelle MFH
Fläche 1560,65 m² x 0.5 AZ = NGF 780,30 m²
+ 10% AZ Bonus = 858,35 m²

Neue Gesamtparzelle
Fläche 830,90 m² x AZ 0.5 = NGF 415,45 m²

Anrechenbare NGF -> ca. 721,20 m² + 102 m² Studio

