



Zonenplan

Zonenplanänderungen Greithstrasse 17, Herisauer Strasse 58 und Zeughausgasse 20

Das Verfahren für die Gesamtrevision der Bauordnung und die umfangreiche Teilrevision des Zonenplanes ist auf Gemeindeebene mit der Schlussabstimmung im Grossen Gemeinderat und dem unbenützten Ablauf der Referendumsfrist abgeschlossen. Bei der Teilrevision des Zonenplanes konnten Änderungsbegehren bis ca. Mitte 1999 in das Gesamtverfahren aufgenommen werden. In der Zwischenzeit sind kleinere Revisionsbegehren aktuell geworden, die begründet sind und eine Verfahrenseinleitung rechtfertigen.

Der Stadtrat sieht künftig vor, solche kleinere Zonenplanänderungen ein- bis zweimal jährlich zusammenzufassen und zur Entscheidung vorzulegen. Vorbehalten bleiben dringende Projekte z.B. im Zusammenhang mit Sonderbauvorschriften.

1 Zonenplanänderung Greithstrasse 17

Bisher: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Neu: Wohn-Gewerbezone 3

Die frühere Parzelle Grundbuch St.Fiden Nr. 1030 umfasst das "Schlössli St.Fiden" (Greithstrasse 17) samt Ökonomiegebäude und parkähnlicher Gartenanlage. Die Fläche ist, abgesehen von der Liegenschaft Greithstrasse 17 und dem Ökonomiegebäude, unüberbaut und rechtskräftig der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt. Diese Zone steht im Zusammenhang mit dem westlich anschliessenden Areal des Kantonsspitals. Überlagert ist die Zonenplaneinteilung mit Ortsbildschutz und der Bezeichnung als Gebiet mit schutzwürdigen Grünflächen mit Baumbestand. Die Liegenschaft "Schlössli St.Fiden" ist, einschliesslich der Parkanlage, im Inventar der schützenswerten Bauten ausserhalb der Altstadt der Kategorie 2 zugeteilt.



Die Zuteilung der ursprünglichen Parzelle Nr. 1030 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erfolgte für die Zwecke des Kantonsspitals und für allfällige Erweiterungsmöglichkeiten. Die Eigentümerschaft steht deshalb seit längerem in Verhandlungen mit dem Kanton über eine ganze oder teilweise Übernahme des Grundstückes. Dabei zeigte sich, dass für einen allfälligen Erwerb bzw. einen Heimfall (also eine Übernahme durch die öffentliche Hand) der westliche Teil des Grundstückes, nicht jedoch der östliche Teil an der Greithstrasse mit dem Gebäude Greithstrasse 17 in Frage kommt. Der für das Kantonsspital interessante westliche Teil wurde abparzellierte und neu als Grundstück Nr. 5847 ausgeschieden. Für dieses neue Grundstück wurde am 19. April 2000 ein Heimschlagbegehren eingereicht.

Das östliche Restgrundstück Nr. 1030 bildet nicht Gegenstand des Heimschlagbegehrens. Die Grundeigentümer stellen deshalb an den Stadtrat das Ersuchen, das Grundstück Nr. 1030 aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auszunehmen und der Wohn-Gewerbezone, Bauklasse 4, zuzuteilen.

Im Hinblick auf die neue Zonenplaneinteilung der (restlichen) Parzelle Nr. 1030 wurden mit dem Rechtsvertreter der Grundeigentümer Gespräche geführt. Dabei zeigte es sich zunächst, dass entgegen der ursprünglichen Beurteilung durch die Gesuchsteller das Gebäude "Schlössli St.Fiden" nicht viergeschossig, sondern dreigeschossig ist und deshalb der Bauklasse 3 zugeteilt werden soll. Diese Bauklasseneinteilung entspricht im Übrigen auch der Situation und der Zoneneinteilung auf der anderen Seite der Greithstrasse, ebenfalls im geschützten Ortsbild. Die Gespräche zeigten, dass die Gesuchsteller Kenntnis haben von der Schutzwürdigkeit nicht nur der bestehenden Liegenschaft, sondern grundsätzlich auch der Charakteristik der historischen und grosszügigen Parkanlage. Es ist deshalb vorgesehen und abgesprochen, nötigenfalls, z.B. bei einer baulichen Veränderung, die Schutzmassnahmen mittels einer Schutzvereinbarung sicherzustellen. Im Übrigen ist das Ersuchen um Entlassung der Parzelle Nr. 1030 aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und die Zuteilung zu einer privat nutzbaren Bauzone begründet, da die Voraussetzungen für die öffentliche Zone als Reservationszone weggefallen sind.

Es liegen keine Einsprachen vor.



2 Zonenplanänderung Herisauer Strasse 58

Bisher: Industriezone 5

Neu: Wohn-Gewerbezone 3

Die Liegenschaft Herisauer Strasse 58 liegt, zusammen mit den weiteren Grundstücken entlang der Strasse, in der Wohn-Gewerbezone 3. Im rückwärtigen Bereich dieser Liegenschaft befindet sich eine kleinere, nicht selbständig überbaubare Parzelle von ca. 130 m², die in der Industriezone 5 liegt, entsprechend dem westlich anschliessenden grossen Industrieareal. Die Raiffeisenbanken als Eigentümerin Herisauer Strasse 58 möchten als Reserve für einen späteren Anbau an die Liegenschaft die kleine Parzelle im rückwärtigen Bereich erwerben und stellen den Antrag, diese von der Industriezone 5 in die Wohn-Gewerbezone 3 umzuzonen. Die gewünschte Umzonung entspricht einer zweckmässigen Bereinigung des Zonenplanes und ermöglicht eine bessere Ausnützung des Grundstückes. Es liegen keine Einsprachen vor.

3 Zonenplanänderung Zeughausgasse 20

Bisher: Kernzone Altstadt

Neu: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Liegenschaft Zeughausgasse 20 liegt in der Kernzone Altstadt und ist demzufolge auch mit einem Wohnanteil belegt. Gemäss dem Nutzungsplan Altstadt sind zwei Nichtwohngeschosse zulässig.

Die Liegenschaft hat bekanntlich eine längere Vorgeschichte. Der Kanton als Eigentümer sah ursprünglich den Abbruch vor; nach heftigen Diskussionen konnte schliesslich die Erhaltung und Sanierung erreicht werden. Das Gebäude wurde für Zwecke der Kantonspolizei umgebaut und wird auch dementsprechend genutzt, wobei der Wohnanteil über Unterkunftsmöglichkeiten für die Polizeiaspiranten abgedeckt wurde. Tatsächlich wird zur Zeit diese Wohnmöglichkeit nicht mehr benötigt, vielmehr ist der Kanton dringend auf die Nutzung der gesamten Liegenschaft für die Büros etc. der Kantonspolizei angewiesen. Aufgrund der Rechtslage mit dem Wohnanteil werden die betroffenen Geschosse derzeit nicht genutzt und stehen leer.

Der Kanton, vertreten durch das Baudepartement, reichte letztes Jahr ein Baugesuch mit einem Umnutzungsprojekt für die leeren Räume in Büros ein und beantragte eine Ausnahmegewilligung gegenüber dem Nutzungsplan Altstadt. Die Baupolizeikommission erachtete



die Voraussetzungen für eine Ausnahme als nicht gegeben und empfahl dem Kanton, ein Umzonungsgesuch einzureichen. In der Folge wurde dementsprechend das Gesuch gestellt, die Liegenschaft wie die angrenzenden Gebäude des Staates (Polizeigebäude und Regierungsgebäude) rund um den Klosterhof der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuteilen und damit den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen zu entsprechen.

Dem Ersuchen des Kantons um Umzonung soll entsprochen werden. Das Gebäude Zeughausgasse 20 ist nach der Erhaltung und Renovation und dem erfolgten Umbau zu einem Teil des Kommandositzes der Kantonspolizei geworden und ist so ein öffentlich genutztes Gebäude wie beispielsweise das städtische Amtshaus. Im Nutzungsplan Altstadt sind solche Liegenschaften des Kantons, der Stadt, der Kirchen und der Ortsbürgergemeinde der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt und mit keinem Wohnanteil belegt. Die Zeughausgasse 20 soll gleich behandelt werden. Die Beibehaltung eines Wohnanteiles ist auch aus betrieblichen und sicherheitsmässigen Gründen in einem Polizeigebäude nicht realistisch. Schliesslich entspricht es einem wesentlichen Interesse der Stadt, der Kantonspolizei an ihrem Hauptsitz in der Innenstadt die nötigen Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen. Es liegen keine Einsprachen vor.

4 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Den Zonenplanänderungen Greithstrasse 17, Herisauer Strasse 58 und Zeughausgasse 20 gemäss beiliegenden Planausschnitten wird zugestimmt.
2. Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse gemäss Ziff. 1 nach Art. 7 Ziff. 2 der Gemeindeordnung je dem fakultativen Referendum unterstehen.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke



Beilagen:
- 3 Planausschnitte

