



Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Postulat „Industrie- und Gewerbeland für Herisau“ der Fraktion FDP, vertreten durch Einwohnerrätin Karin Jung - Beantwortung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Einwohnerrätinnen und Einwohnerräte

Mit Schreiben vom 26. August 2018 hat Einwohnerrätin Karin Jung namens der Fraktion FDP das Postulat „Industrie- und Gewerbeland für Herisau“ eingereicht.

Im Vorjahr wurden im Rahmen eines Projektes „Raum+“ des Kantons Appenzell Ausserrhoden bzw. der ETH Zürich die Siedlungsflächen der Gemeinde Herisau erhoben und bezüglich Nutzung ausgewertet. Mittlerweile liegen die Erhebungsdaten für die Gemeinde Herisau vor. Deren Analyse durch eine neutrale, aussenstehende Stelle bildet eine wichtige Grundlage zur Beantwortung des Postulates wie folgt.

1. Einleitung und Ausgangslage

Die Gemeinde Herisau bildet als Hauptort des Kantons Appenzell Ausserrhoden auch dessen wirtschaftlichen Schwerpunkt und volkswirtschaftlichen „Motor“. Die gute Anbindung an das übergeordnete Strassen- und Schienennetz sowie ihre Rolle als Teil des Wirtschaftsraums St. Gallen machen Herisau als Nebenzentrum zur Stadt St. Gallen zu einem attraktiven Arbeitsort. Diese Standortgunst soll auch in Zukunft stark bleiben und weiterentwickelt werden. Gemäss Leitsatz des kantonalen Raumkonzeptes gemäss kantonalem Richtplan vom 1. Januar 2019 sind attraktive Rahmenbedingungen für die Wirtschaft zu fördern.

Der Gemeinde Herisau kommt darin folgende Rolle bzw. Bedeutung zu:

1.1 Regionale Bedeutung der Gemeinde

Das Raumkonzept Appenzell Ausserrhoden macht folgende Aussagen: „Herisau hat als wichtiger Bevölkerungs- und Wirtschaftsstandort seit jeher eine besondere Bedeutung. Mit den zentralen Einrichtungen, dem Sitz des Kantons- und Regierungsrates und seinem breiten Kultur-, Sport- und Freizeitangebot sowie dem vielfältigen Angebot an Arbeitsplätzen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt St. Gallen ist Herisau zugleich das kantonale Zentrum und ein Tor zum Appenzellerland. Herisau ist die einzige Gemeinde, die hohe Siedlungsdichten und urbane Siedlungsqualitäten aufweist. Die Chancen liegen in der Pflege der einzigartigen Baukultur, der weiteren Entwicklung als Dienstleistungs-, Kultur- und Bildungsstandort und der sorgfältigen Nutzung der Wohn- und Wirtschaftsschwerpunkte.“



1.2 Wirtschaftsentwicklung

1.2.1 Beschäftigtenentwicklung

Die Zahl der Beschäftigten hat zwischen 2011 und 2016 in Herisau um 616 zugenommen. Das entspricht einem jährlichen Wachstum von 1.31 % oder 123 Beschäftigte.

1.2.2 Entwicklung der Unternehmensstruktur

Die Unternehmensstruktur in Herisau hat sich in den letzten Jahren hinsichtlich der Zuteilung in die drei Wirtschaftssektoren – 1. Urproduktion (Landwirtschaft), 2. industrieller Sektor und 3. Dienstleistungssektor – nicht wesentlich verändert. Im kantonalen Vergleich aber lässt sich feststellen, dass in Herisau der 2. und 3. Sektor stärker ausgebildet ist. Ebenso kann festgehalten werden, dass im schweizweiten Vergleich 2018 der Anteil des 2. Sektors in Herisau (31 %) deutlich höher ist (2. Sektor Schweiz: 21 %). Dies verdeutlicht, dass Herisau stark durch den 2. Sektor geprägt ist. Ebenso von Bedeutung ist, dass der Arbeitsplatzstandort von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU, Unternehmen mit weniger als 250 Beschäftigten) geprägt ist. Als Betriebe mit eigenständigen Leistungen, in bestimmten Bereichen aber auch als „Zulieferbetriebe“ von kleineren für die grösseren Betriebe sowie weiteren Infrastrukturbetrieben wie z.B. dem Waffenplatz Herisau sind diese für eine wirtschaftliche Entwicklung bzw. für das breite Arbeitsplatzangebot der Gemeinde sehr wichtig.

Frage: Wie sieht die aktuelle Situation betreffend Industrie- und Gewerbebauland aus?

2. Analyse der aktuellen Situation betreffend Industrie- und Gewerbebauland

Basierend auf den mittels der Methode „Raum+“ erhobenen Daten lassen sich folgende Aussagen bezüglich der aktuellen Situation betreffend Industrie- und Gewerbebauland machen:

Fläche/Anzahl Parzellen rechtskräftig eingezonte Industrie- und Gewerbezone (aufgeteilt nach Industrie- und Gewerbezone)?

- Insgesamt sind 62.04 ha Industrie- und Gewerbezone rechtskräftig eingezont. Davon sind 34.5 ha (84 Parzellen) oder 55.6 % überbaut. Von der Gesamtfläche sind 40.4 % der Gewerbezone und 59.6 % der Industriezone zugewiesen. Insgesamt sind 126 Parzellen einer Arbeitszone zugewiesen.

Fläche/Anzahl Parzellen nicht überbaute Industrie- und Gewerbezone (aufgeteilt nach Industrie- und Gewerbezone)?

- Von der Gesamtfläche der Arbeitszone sind 18.28 ha, oder 29.5 % nicht bebaut. Davon liegen 8.71 ha oder 47.6 % in der Gewerbezone und 9.57 ha oder 52.4 % in der Industriezone. Insgesamt gelten 23 Parzellen als nicht bebaut.



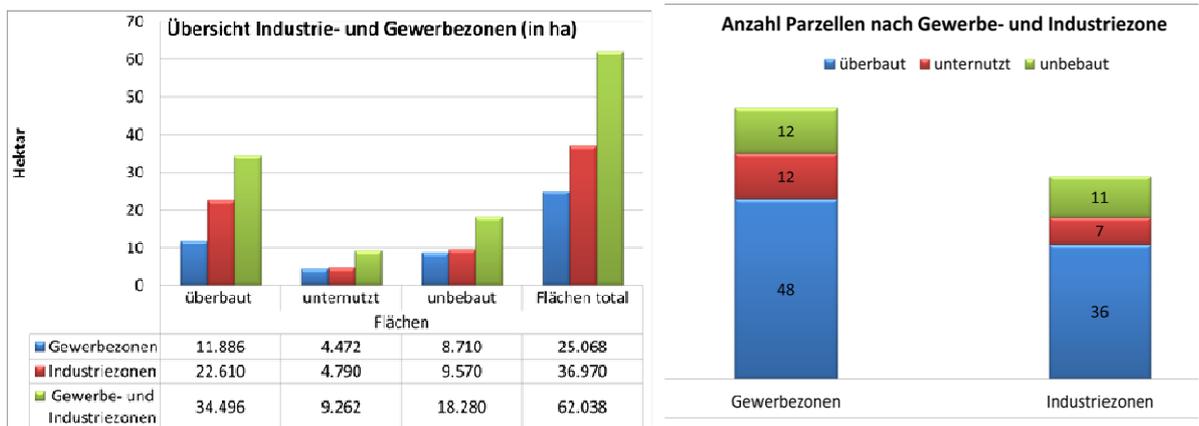
Fläche/Anzahl Parzellen unternutzte Industrie- und Gewerbezone (aufgeteilt nach Industrie- und Gewerbezone)?

- 4.47 ha Gewerbezone und 4.79 ha Industriezone gelten als unternutzt. Insgesamt sind 14.9 % oder 9.26 ha der gesamten Arbeitszonen unternutzt. Diese Flächen konzentrieren sich auf 19 Parzellen.

Fläche/Anzahl Parzellen der Industrie- und Gewerbezone, welche aktiv zu Verkauf ausgeschrieben sind?

- Auf den gängigen Internetportalen finden sich keine Parzellen als Kaufangebote von Gewerbe- und Industriezonen; d.h. es sind keine Parzellen öffentlich zum Kauf ausgeschrieben. Aussagen zu deren tatsächlicher Erhältlichkeit können damit keine gemacht werden.

Zusammenfassend ergibt sich folgender Überblick:



Frage: Wie sieht die Strategie des Gemeinderates bezüglich der Entwicklung der Industrie- und Gewerbezone in Herisau aus?

3. Strategie des Gemeinderates zur Entwicklung der Industrie- und Gewerbebezonen

3.1 Grundlagen

3.1.1 Leitsätze Raumkonzept AR

Die Ziele und Grundsätze für die Entwicklung des Arbeitsplatzstandortes Herisau lassen sich aus den Leitsätzen des Raumkonzeptes des Kantons Appenzell Auser rhoden, aus dem Legislaturprogramm 2020 - 2023 des Gemeinderates sowie aus raumplanerischen Überlegungen ableiten:

- Der Anteil der Beschäftigten (Vollzeitäquivalent VZÄ) zur Bevölkerungszahl (aktuell 37 %) soll gehalten werden. Die Kapazität des Siedlungsgebiets wird auf eine Beschäftigtenzahl (VZÄ) von 19'601 (Stand 2012) auf rund 21'600 Beschäftigte (VZÄ) im Jahr 2040 ausgerichtet.
- Die Portalräume zum Wirtschaftsraum St. Gallen (u.a. Herisau) haben für die Entwicklung erste Priorität und bieten die besten Standortvoraussetzungen für das Wirtschaftswachstum, die Zentrumsfunktionen und entsprechen den Entwicklungsschwerpunkten.



- Die Wirtschaftsentwicklung wird prioritär auf ausgewählte, konkurrenzfähige, regional abgestimmte Entwicklungsschwerpunkte und Arbeitsplatzgebiete ausgerichtet.
- Die bestehenden, dezentralen Gewerbestandorte sind nach Möglichkeit für die Förderung einer wirtschaftlichen Vielfalt des Kantons zu erhalten. Im Rahmen der Ortsplanungen können je nach Bedarf und örtlicher Situation andere Nutzungen geprüft werden. Davon ausgenommen sind die grösseren Arbeitsplatzgebiete in Schwerpunktgemeinden.

3.1.2 Legislaturprogramm des Gemeinderates 2020 – 2023

Aus dem Legislaturprogramm 2020 bis 2023 des Gemeinderates sind folgende Punkte relevant:

- Herisau entwickelt seine guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiter, sei es für das lokale Gewerbe, sei es für Firmen mit Weltruf.
- Ein fortschrittliches und innovatives Umfeld zieht kreative und talentierte Menschen an und ist mitentscheidend für Unternehmen, sich in Herisau anzusiedeln und zu bleiben.

3.1.3 Raumplanerische Grundsätze

- Prioritäre Behandlung der Entwicklungsschwerpunkte Hölzli-Cilander und Bahnhof für die Arbeits- und Mischnutzung sowie des Arbeitsgebiets Nordhalden.
- Arbeitsplatzintensive Nutzungen an den gut erschlossenen und zentralen Lagen, flächenintensive Nutzungen an dezentralen Lagen.
- Arbeitsgebiete an schwer erschliessbaren Lagen zu Mischgebieten umnutzen.
- Erweiterung der Arbeitszone nur bei ausgewiesenem Bedarf und an ausreichend erschlossener, resp. gut erschliessbarer Lage.

3.2 Konzept der räumlichen Entwicklung

Mithilfe der raumplanerischen Grundsätze und unter Berücksichtigung der übergeordneten Leitsätze wird die künftige räumliche Entwicklung der Arbeitsplatzgebiete in einem Konzeptplan festgehalten:

Im Gebiet Ramsen soll der Bestand gesichert werden. Entsprechend soll auch der Betrieb „Eberle Landschaftsbau AG“ einer Arbeitszone zugewiesen werden.



Konzeptinhalt

- Arbeitsplatzgebiet: zentral
- Arbeitsplatzgebiet: dezentral
- Entwicklungsschwerpunkt
(P: Produktion / D: Dienstleistung)
- mögliche Arbeitsplatzgebietserweiterung

Hinweis

- Bahnlinie
- Hauptverkehrsstrasse
- Siedlungsgebiet



Entlang der Schützenstrasse ist auf der Parzelle Nr. 811 eine Umzonung zu prüfen. Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist allenfalls eine Wohn- oder Mischnutzung zweckmässiger. Ebenso ist langfristig entlang der Kasernenstrasse eine Umzonung der bestehenden Gewerbezone (Appenzeller Druckerei) prüfenswert. Das Areal befindet sich an einem von Mischnutzungen geprägten Strassenzug.

Die zentralen Arbeitszonen, die sich besonders für eine arbeitsplatzintensive Nutzung eignen, setzen sich aus den Gebieten Hölzli, Cilander und Bahnhof zusammen. In diesem Perimeter sind folglich auch unternutze Brachen und Areale (z.B. Lager- und Umschlagplatz Frischknecht AG an der Industriestrasse, Untere Fabrik) besser zu nutzen. Sei dies durch eine Umnutzung oder durch die gezielte Nachverdichtung. Die übrigen Arbeitsplatzstandorte befinden sich an einer dezentraleren Lage. Folglich ist auch der Druck zur inneren Verdichtung an diesen Orten geringer. Davon ausgenommen ist das Gebiet Nordhalde. Dieses bildet als grösstes zusammenhängendes und noch unüberbautes Arbeitsplatzgebiet die wichtigste Reserve für die künftige Gewerbeentwicklung. Entsprechend ist das Gebiet, trotz dezentraler Lage, möglichst haushälterisch zu nutzen.

Die beiden Entwicklungsschwerpunkte von Herisau (Bahnhof und Hölzli/Cilander) unterscheiden sich vom Nutzungsschwerpunkt her. Am Bahnhof sollen aufgrund der attraktiven Lage und der Adressbildung überwiegend Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden, die vom erhöhten Publikumsverkehr bzw. vom direkten Anschluss an den öffentlichen Verkehr profitieren können. Das produzierende Gewerbe soll sich hingegen primär im Gebiet Hölzli/Cilander konzentrieren. Dieses Gebiet weist bereits heute eine grössere Ansammlung (Cluster) von Industrie- und Gewerbebetrieben auf. Darüber hinaus ist die Ansiedlung der Industrie in diesem Gebiet auch geschichtlich begründet. Obschon das Gebiet im ISOS bezeichnet ist, ist die Lage im Glatttal aus ortsbaulicher Sicht weniger empfindlich als beispielsweise am Bahnhof.

Bereits in der Ortsplanung von 2013 war das Gebiet Bachwis (westlich vom Hölzli) als mögliches Erweiterungsgebiet für die Gewerbe- und Industriezone vorgesehen. Aufgrund der zentraleren Lage erfüllt das Gebiet auch heute noch die gesetzten Anforderungen. In der Folge ist eine Siedlungserweiterung in diesem Gebiet zu priorisieren, sofern der Bedarf nachgewiesen werden kann und die Reserven in den bestehenden Arbeitszonen ausgeschöpft sind.

3.3 Ortsspezifische Strategien

Das Konzept der räumlichen Entwicklung bildet die Ausgangslage für die Festlegung der ortsspezifischen Strategien. Für die wichtigsten Arbeitsgebiete können die Strategien wie folgt zusammengefasst werden:

3.3.1 Gebiet Hölzli/Cilander und Mühlebühl

Das Gebiet Hölzli/Cilander ist gemäss dem räumlichen Entwicklungskonzept ein Entwicklungsschwerpunkt an zentraler Lage. Entsprechend liegt auch der Fokus auf der optimalen Nutzung des zur Verfügung stehenden Bodens. Das produzierende Gewerbe ist in diesem Gebiet zu fördern. Neben der Entwicklung dieser Areale ist die langfristige Siedlungserweiterung im Gebiet Bachwis prüfenswert. Für die Areale Untere Fabrik, Hölzli Ost, Mühlebühl und Cilanderstrasse wurden arealspezifische Strategien definiert.



3.3.2 Bahnhof

Das Gebiet um den Bahnhof ist ein Entwicklungsschwerpunkt und zentral gelegen. Die Arealentwicklung Bahnhof stellt die geordnete Entwicklung des Bahnhofareals sicher. Abgesehen von den bestehenden Betrieben sollen in diesem Gebiet neben einem Wohnanteil in höheren Geschossebenen vorwiegend Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden.

3.3.3 Nordhalden/Walke

Das Gebiet Nordhalden ist die grösste zusammenhängende Arbeitszonenreserve in Herisau. Grundeigentümerin des Areals ist die Einwohnergemeinde Herisau. Die Gemeinde ist bestrebt, in diesem Gebiet mit einer aktiven Ansiedlungspolitik wert-schöpfende Arbeitsplätze anzusiedeln.

Südlich der Nordhalden befindet sich das Arbeitsgebiet Walke. Auf dem Industrieareal wurde das Provisorium der Migros erstellt. Mit Baubeginn der neuen Migros am alten Standort an der Kasernenstrasse ist eine Umnutzung dieser Fläche frühzeitig zu prüfen. Aufgrund der guten Erschliessung ist auch künftig ein Gewerbe mit Publikumsverkehr denkbar. Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist durch das Aufstocken mit zusätzlichen Geschossen sicherzustellen.

3.3.4 Industriestrasse

Entlang der Industriestrasse befinden sich zwei unternutzte respektive brachliegende Areale (Frischknecht Transport AG, Steig). Diese könnten aufgrund der guten Erschliessung mit der Hauptverkehrsstrasse besser genutzt werden. Gemäss räumlichem Konzept befindet sich das Gebiet an zentraler Lage. Auf dem Steig-Areal ist mit der direkten Anbindung an das übergeordnete Strassennetz eine publikumsintensive Nutzung denkbar.

3.3.5 Schachen

Der Ortsteil Schachen liegt zwischen Herisau und Degersheim und verfügt über grössere Arbeitszonen. Das Gebiet an der Bahnlinie der Schweizerischen Südostbahn grenzt unmittelbar an die Bahnhaltestelle Schachen. Nordöstlich der Bahnhaltestelle sind Anschlussgleise vorhanden. Im Wesentlichen gilt es, den Bestand zu sichern und die noch vorhandenen Baulücken zu füllen. Aufgrund der Lage in der Peripherie eignet sich das Arbeitsgebiet vornehmlich für eine flächenintensivere Arbeitsnutzung (z. B. Lagerhalle oder Umschlagplatz).

3.3.6 Weitere Gebiete

Für die Areale Kasernenstrasse (Appenzeller Druckerei), Nieschberg, Hohberg und Ramsen werden spezifische Strategien formuliert.

3.4 Ortsunabhängige Strategien

Zusätzlich wurden folgende, ortsunabhängige Strategien festgelegt, welche grundsätzlich in allen Arbeitszonen situativ angewendet werden können:

- Baulücken füllen / unternutzte Flächen besser ausnutzen.
- Steuererleichterungen für Betriebe und Unternehmen prüfen.
- Raumbewachung / Monitoring.
- Zielüberprüfung/-anpassung.



Frage: Welche Massnahmen werden bereits heute umgesetzt und welche zusätzlichen Massnahmen sind geplant?

4. Umsetzung

Vorgängig oder unabhängig zur Ortsplanungsrevision umzusetzende Massnahmen:

- Für den im Gebiet Hölzli Ost geplanten Erweiterungsbau der Firma Metrohm AG wurden die erforderlichen Planungsinstrumente erarbeitet. Der Teilzonenplan mit Anpassung des Baureglementes sowie der Sondernutzungsplan befinden sich aktuell im Vorprüfungsverfahren.
- Das Gebiet Nordhalden ist im Rahmen eines Baurechts oder durch Veräusserung (nur mit verwaltungsrechtlichem Vertrag zur Förderung der Überbauung nach Art. 56 BauG) bereit zu stellen.
- Im Gebiet Walke soll bezüglich Migros-Provisorium das Gespräch mit der Grundeigentümerin gesucht werden.
- Im Gebiet Steig soll der Teilzonenplan (Umzonung zu Gewerbezone) weiterverfolgt werden. Gleichzeitig muss der Umgang mit dem geschützten Kulturobjekt geklärt werden.

Frage: Welche Massnahmen und Zielsetzungen sind für die Überarbeitung des kommunalen Richtplans hinsichtlich Industrie- und Gewerbezone geplant?

Alle übrigen formulierten Strategien und daraus abzuleitenden Massnahmen gilt es im Rahmen der Ortsplanungsrevision im kommunalen Richtplan behördenverbindlich festzulegen.

Frage: Was unternimmt der Gemeinderat hinsichtlich der unternutzten oder nicht erhältlichen Industrie- und Gewerbeflächen?

5. Vorgehen bei unternutzten oder nicht erhältlichen Industrie- und Gewerbeflächen

Die erarbeitete Gemeindestrategie Arbeitsplatzgebiete wird einen integrierenden Bestandteil des zu überarbeitenden kommunalen Richtplans bilden. Anschliessend werden die für die verschiedenen Teilgebiete formulierten Strategien und Massnahmen im Rahmen der Nutzungsplanung planerisch umgesetzt. Im Rahmen dieser Umsetzung muss bei unternutzten oder nicht erhältlichen Industrie und Gewerbefläche proaktiv auf die Eigentümerschaften zugegangen und Intensivierungen resp. Aktivierungen angestrebt werden.

Frage: Kann sich der Gemeinderat vorstellen - ähnlich wie beispielsweise in Waldstatt - entsprechende Grundstücke zu kaufen und als Industrie- oder Gewerbebauland zu entwickeln?

6. Aktive Bodenpolitik / Vorgehen Gemeinderat

Der Gemeinderat sieht im Sinne einer aktiven punktuellen Bodenpolitik die Möglichkeit, die Entwicklung aktiv zu steuern. Dies wird jedoch nur möglich sein, wenn entsprechende finanzielle Mittel für den Erwerb allfälliger Liegenschaften zur Verfügung gestellt werden.



Die im Entwurf vorliegende Gemeindestrategie Arbeitsplatzgebiete, die im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Metrohm AG erarbeitet wurde, definiert allgemeine und räumliche Strategien und legt priorisierte Massnahmen für die kurz- sowie mittel- und langfristige Entwicklung aller relevanten Gewerbe- und Industriegebiete fest. Die erarbeitete Gemeindestrategie Arbeitsplatzgebiete wird einen integrierenden Bestandteil des zu überarbeitenden kommunalen Richtplans bilden. Anschliessend werden die für die verschiedenen Teilgebiete formulierten Strategien und Massnahmen im Rahmen der Nutzungsplanung planerisch umgesetzt. Im Rahmen dieser Umsetzung muss bei unternutzten oder nicht erhältlichen Industrie- oder Gewerbeflächen proaktiv auf die Eigentümerschaften zugegangen und müssen Intensivierungen resp. Aktivierungen angestrebt werden.

7. Antrag an der Einwohnerrat

Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat folgende Anträge:

1. Auf die Vorlage einzutreten;
2. von der Beantwortung des Postulates „Industrie- und Gewerbebauland für Herisau“ Kenntnis zu nehmen;
3. das Postulat „Industrie- und Gewerbebauland für Herisau“ als erledigt abzuschreiben.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Kurt Geser, Gemeindepräsident

Thomas Baumgartner, Gemeindeschreiber

Beilage

- Postulat „Industrie- und Gewerbebauland für Herisau“ der Fraktion FDP vom 26. August 2018