



Bg  
6. November 2020

## **Bericht und Antrag an den Einwohnerrat**

### **Teilzonenplan Hölzli Ost, Teilrevision Baureglement (SRV 23) und Überbauungsplan Hölzli Ost; Erlass**

Sehr geehrter Frau Einwohnerratspräsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in den letzten 10 Jahren ist die Metrohm AG auf einen Ausbau ihrer Produktionsstätten angewiesen. Das Unternehmen beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Standortes im Gebiet Hölzli. Die Erweiterung ist auf den östlich angrenzenden Parzellen Nrn. 2866, 4731 und 4773 geplant. Die Aufstockung des bestehenden Produktionsgebäudes mit 10'000m<sup>2</sup> ist nur in einer langfristigen Planung möglich. Die Lage der hochsensiblen Produktionsbereiche in diesem Gebäude erlauben keine frühere Erweiterung/Aufstockung, da ein solches Unterfangen zwingend die Stilllegung und Auslagerung dieses Produktionssteiles zur Folge hätte.

Durch die Erweiterung des Betriebes sollen bis 2032 300 neue Arbeitsplätze in Herisau entstehen.

Für die Realisierung der notwendigen Betriebserweiterung ist die Einführung einer höheren Industriezone unumgänglich. Dafür sind eine Teilrevision des Baureglements und der Erlass eines Teilzonenplanes unerlässlich. Zusätzlich zur Teilrevision des Baureglements und zum Teilzonenplan wird die besondere Bauweise in einem Überbauungsplan geregelt.

Mit vorliegendem Geschäft beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat den Erlass der erwähnten Planungsmittel. Der Erlass untersteht dem fakultativen Referendum.

#### **1. Ausgangslage**

Zur Sicherstellung des erforderlichen Betriebsprozesses müssen die beiden Bauten der ersten und der zweiten Etappe der geplanten Erweiterung zwingend über Passerellen mit dem bestehenden Produktionsgebäude verbunden werden. Gegenwärtig beträgt die zulässige maximale Gebäudehöhe der Industriezone I5 17m. Die Realisierung der notwendigen Betriebserweiterung, bedingt jedoch eine Gebäudehöhe von 25.0m. Eine Abweichung von der Regelbauweise der rechtskräftig bestehenden Industriezone I5 ist daher unausweichlich und bedingt eine Teilzonenplanänderung sowie eine Teilrevision des Baureglements.



Zudem wird die besondere Bauweise der geplanten Neubauten in einem Überbauungsplan geregelt. Dabei gilt es insbesondere zu berücksichtigen, dass gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) für das Industriequartier entlang der Glatt (Nr. 6) das Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters) ausgewiesen ist. In diesem Gebiet ist das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren und die für den Charakter wesentlichen Elemente integral zu erhalten. Das Gebiet setzt sich aus locker entlang der Talstrasse stehenden älteren Wohn-, Verwaltungs- und Fabrikbauten sowie einigen Schuppen zusammen. Gemäss ISOS bestehen im Gebiet gewisse räumliche Qualitäten und besondere architektonische Qualitäten. Das Gebiet ist von besonderer Bedeutung. Blickfang im weiten Tal bildet der Glatttalviadukt (Nr. 0.0.2). Gemäss ISOS ist dieser von besonderer Bedeutung (Erhaltungsziel A). Anlagen sind integral zu erhalten und störende Einflüsse zu beseitigen. Das imposante Bauwerk ist von weither sichtbar und unterteilt das Industriegebiet in einen oberen und unteren Teil.

## **2. Ziel und Zweck der Planungsmittel**

Zur Überwindung des Niveauunterschieds zwischen den Neubauten und dem bestehenden Gebäude ist die Einführung einer höheren Industriezone (Industriezone I7) unumgänglich. Unter Berücksichtigung, dass das kommunale Baureglement lediglich das Ausscheiden einer fünfgeschossigen Industriezone vorsieht ist neben dem Teilzonenplan gleichzeitig eine Teilrevision des Baureglements unerlässlich. Im Zuge des vorliegenden Teilzonenplanes wird die Zonenabgrenzung gegenüber der Hölzlistrasse der und im Bereich der bestehende Bleicherei Assek. Nr. 1267 (Rückzonung von der Industriezone I5 in die Industriezone I4) dem heutigen Situation angepasst. Zudem wird der entlang der Glatt ausgeschiedene Gewässerraum der Grünzone mit Zweck Freihaltung zugewiesen und grundeigentümergebunden gesichert. Unter Berücksichtigung, dass mit dem neuen Überbauungsplan der Quartierplan Hölzli aus dem Jahr 2006 ausser Kraft gesetzt wird, kann die Quartierplanpflicht im südlichen und im nördlichen Bereich aufgehoben werden.

Mit dem Überbauungsplan Hölzli Ost wird auf Basis des im Auftrag der Metrohm AG vom Büro Seifert Architekten anlässlich mehrerer Workshops entwickelten Vorprojekts der planungsrechtliche Rahmen für die Erweiterung des Metrohm Areals festgelegt. Der Überbauungsplan bezweckt eine ortsbaulich vorzügliche Lösung unter Berücksichtigung der topografischen Lage, der bestehenden Bauten und des Glatttalviadukts. Ebenso wird mit dem Überbauungsplan eine auf die Topografie abgestimmte zweckmässige und Flächensparende Erschliessung angestrebt.

## **3. Erwägungen Gemeinderat**

Die im Glatttal gelegene Metrohm AG ist mit heute ca. 500 Arbeitsplätzen ein wichtiger Arbeitgeber für Gemeinde und Kanton. Sie ist aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung zwingend auf eine Erweiterung angewiesen. Von zentraler Bedeutung ist dabei der erforderliche, unmittelbare Anschluss an die bestehenden Gebäude. Daraus ergibt sich, dass die Erweiterung nur auf der östlich benachbarten Parzelle möglich ist. Im heute vorliegenden Planungsstand ist das Bauvorhaben nach der Überzeugung des Gemeinderates aus raumplanerischen Gründen vertretbar bzw. sinnvoll.

Das Glatttal ist für die wirtschaftshistorische Entwicklung von Herisau von grosser Bedeutung. Es fanden stetige Umstrukturierungsprozess statt. Die Mühlen wurden zuerst durch die Stickerei-, dann durch die Textilindustrie abgelöst. Die Textilindustrie wurde durch Hightech-Betriebe abgelöst. Die aufgezeigte Entwicklung verdeut-



licht, dass Brachen, die während längerer Zeit unternutzt waren, neuen Nutzungen zugeführt werden können. Neue Nutzungen wie die vorgesehene Erweiterung der Metrohm AG bringen aber auch zwangsläufig Eingriffe in die industriehistorisch gewachsene Gebäudestruktur mit sich. Es zeigt sich, dass sich Arbeitsgebiete schon immer analog zur technischen Entwicklung verändert haben. Die zahlreichen Eingriffe in das ursprüngliche Ortsbild haben dazu geführt, dass die im ISOS erfassten räumlichen und architektonischen Qualitäten nur noch in bestimmten Bereichen teilweise erkennbar sind.

Um dem Erscheinungsbild des Glattalviadukts bestmöglichst Rechnung tragen zu können, wurden in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege folgende Spielregeln für die Entwicklung des Planungsgebietes aufgestellt, die im Überbauungsplan umgesetzt worden sind:

- Je höher das neue Volumen ist, das in unmittelbarer Nähe zum Viadukt zu liegen kommt, desto grösser muss der einzuhaltende Respektabstand zum Viadukt sein.
- Wenn das neue Volumen so gesetzt wird, dass sich die nördliche Fassaden-flucht am definierten, einzuhaltenden Mindestabstand (Interessenlinie von 15 m ab Gleisachse) zum Viadukt orientiert, so darf die Gebäudehöhe nicht höher in Erscheinung treten als der Bogeninnenraum des Viadukts.
- Die parallele Stellung zum Viadukt ist nicht zwingend erforderlich.
- Es ist zu prüfen, ob mit einer Verjüngung des Gebäudes (Sockelgeschoss) eine bessere, auf das Terrain abgestimmte Positionierung der Bauten erreicht werden kann.
- Innerhalb des definierten und ausgewiesenen Gewässerraumes dürfen weder Bauten noch Anlagen (Erschliessungsstrasse etc.) realisiert und keine Terrainveränderungen vorgenommen werden.

Diese Spielregeln gelten sowohl südlich als auch nördlich des Viadukts.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit den Planungsmitteln die Rahmenbedingungen für die Ermöglichung eines vertretbaren Bauvolumens gesichert werden können. In der Abwägung wurden die Vorgaben des ISOS überprüft und eine aus Sicht des Gemeinderates vertretbare Lösung entwickelt. Der Gemeinderat ist aufgrund der bisherigen Gespräche überzeugt, dass mit dem Teilzonenplan, der Teilrevision des Baureglements und dem Überbauungsplan eine sinnvolle Erweiterung des für die Gemeinde Herisau wichtigen Arbeitgebers Metrohm AG ermöglicht werden kann, welche sich gleichzeitig unter gebührender Rücksichtnahme auf die historisch gewachsene Bebauung in die schützenswerte städtebauliche Umgebung einfügt.

#### **4. Verfahren zum Erlass der Planungsmittel**

##### **4.1 Vorprüfung der Planungsmittel**

Die Planungsmittel wurden dem Amt für Raum und Wald zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der Vorprüfungsberichte vom 27. April 2020 wurden die Planungsmittel überarbeitet. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die kantonalen Behörden sowohl für den Teilzonenplan Hölzli Ost, resp. die Teilrevision Baureglement als auch für den Überbauungsplan Hölzli Ost die Genehmigung in Aussicht gestellt haben.

##### **4.2 Öffentliche Information und Mitwirkung**

Gemäss Art. 6 BauG bzw. Art. 12 BauR informiert die Behörde rechtzeitig über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse ihrer Planung. Dabei lässt sie die Bevölkerung



in geeigneter Weise mitwirken. Am 11. Juni 2020 fand eine Informationsveranstaltung zu den Planungsmitteln (Teilzonenplan Hölzli Ost, Teilrevision Baureglement und Überbauungsplan Hölzli Ost) statt, zu der die betroffenen Anstösser schriftlich eingeladen worden sind. Zudem wurde mit einem Inserat, das in der Appenzeller Zeitung erschienen ist (Ausgabe vom 3. Juni 2020) öffentlich auf die Informationsveranstaltung aufmerksam gemacht. Ebenso wurde das Inserat auf der Homepage der Gemeinde Herisau veröffentlicht. Für Eingaben und Stellungnahmen wurde eine Frist bis 25. Juni 2020 gewährt.

Innert der gesetzten Frist sind zwei Eingaben eingegangen. Die in den Stellungnahmen geäusserten Bedenken und aufgeworfenen Fragen wurden geprüft und schriftlich kommentiert, resp. sachlich begründet beantwortet. Aufgrund der eingegangenen Eingaben hat sich kein Anpassungsbedarf an den Planungsmitteln ergeben.

#### **4.3 Planaufgabe**

Der Gemeinderat hat am 11. August 2020 beschlossen, den Teilzonenplan Hölzli Ost, die Teilrevision Baureglement und den Überbauungsplan Hölzli Ost öffentlich aufzulegen. Die Planaufgabe fand vom 17. August bis 15. September 2020 statt. Innerhalb der Planaufgabe sind keine Einsprachen eingegangen. Eingegangen sind aber drei kritische Hinweise, welche im Sinne von Art. 111 Abs. 3 BauG schriftlich beantwortet wurden. Diese Antwortschreiben sind nicht anfechtbar. Aufgrund der eingegangenen kritischen Hinweisen ergaben sich keine Anpassungen an den Planungsinstrumenten.

#### **4.4 Planerlass und Genehmigung**

Mit der Baugesetzrevision, welche seit dem 1. Januar 2019 in Kraft ist, untersteht der Erlass von Nutzungsplänen (also Teilzonenpläne und Sondernutzungspläne) neu dem fakultativen Referendum. Gemäss Art. 22 lit. h der Gemeindeordnung vom 24. September 2000 (GO, SRV 11) in Verbindung mit Art. 3 Abs. 4 und Art. 48 BauG sind Geschäfte, welche dem fakultativen Referendum unterstellt sind, durch den Einwohnerrat zu erlassen.

Entsprechend entscheidet der Einwohnerrat über den Erlass des Teilzonenplanes, die Teilrevision Baureglement und den Überbauungsplan, unter Kenntnisnahme des fakultativen Referendums. Wird dieser Entscheid rechtskräftig, reicht der Gemeinderat die Teilrevision Baureglement sowie den Teilzonenplan dem Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden und den Überbauungsplan dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Genehmigung ein.

### **5. Antrag an den Einwohnerrat**

Mit Beschluss vom 20. Oktober 2020 unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgende Anträge:

1. Auf die Vorlage einzutreten;
2. die Teilrevision Baureglement (SRV 23) zu erlassen;
3. den Teilzonenplan Hölzli Ost zu erlassen;
4. den Überbauungsplan Hölzli Ost zu erlassen;



5. festzustellen, dass dieser Beschluss gestützt auf Art. 12 Abs. 1 lit. f und g Gemeindeordnung (SRV 11) dem fakultativen Referendum unterliegt.

## NAMENS DES GEMEINDERATES

Kurt Geser, Gemeindepräsident

Thomas Baumgartner, Gemeindeschreiber

### **Beilagen**

1. Teilrevision Baureglement, err AG, dat. 01.07.2020
2. Teilzonenplan Hölzli Ost, err AG, dat. 01.07.2020
3. Teilrevision Baureglement und Teilzonenplan Hölzli Ost, Planungsbericht err AG, dat. 01.07.2020
4. Überbauungsplan Hölzli Ost, err AG, dat. 01.07.2020
5. Überbauungsplan Hölzli Ost, Planungsbericht, err AG, dat. 01.07.2020
6. Vorprüfungsbericht Departement Bau und Volkswirtschaft, dat. 27. April 2020
7. Vorprüfungsbericht Abteilung Raumentwicklung, dat. 27. April 2020
8. Kritischer Hinweis von Emil Efinger, dat. 30.08.2020
9. Kritischer Hinweis des Heimatschutz Appenzell A. RH., dat. 02.09.2020
10. Kritischer Hinweis der Schweizerischen Südostbahn AG, dat. 11.09.2020
11. Antwort Gemeinderat auf den kritischen Hinweis von Emil Efinger, dat. 09.11.2020
12. Antwort Gemeinderat auf den kritischen Hinweis der Schweizerischen Südostbahn AG, dat. 09.11.2020