



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



Projekt Nr. 007.1.054

1. Juli 2020

Teilrevision Baureglement und Teilzonenplan Hölzli Ost

Planungsbericht

Erlass

Ingress

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	5
1.1	Anlass der Planung	5
1.2	Vorgehen	6
2	Übergeordnete Planungen	6
2.1	Konzepte und Sachpläne des Bundes	6
2.2	Agglomerationsprogramm St.Gallen – Bodensee	6
2.3	Richtplan Kanton Appenzell Ausserrhoden	7
2.4	Gemeinderichtplan	7
2.5	Gemeindestrategie Arbeitsplatzgebiete	8
2.6	Gewässerraum	8
2.7	Zonenplan	9
2.8	Sondernutzungspläne	10
2.9	Interessenlinie Schweizerische Südostbahn AG	11
2.10	Sonderbaulinie Kantonsstrassen Appenzell Ausserrhoden	11
3	Thematische Aspekte	12
3.1	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz	12
3.2	Naturgefahren	15
3.3	Gewässernetz und Gewässerschutz	15
3.4	Umweltverträglichkeit	16
3.5	Erschliessung	16
3.6	Kataster der belasteten Standorte	17
3.7	Geologisches Gutachten	18
3.8	Lärmbelastung	18
3.9	Nicht ionisierende Strahlung	18
3.10	Wald	18
4	Betriebserweiterung Metrohm AG	19
4.1	Bedarf	19
4.2	Vorprojekt Erweiterung Metrohm AG	19
5	Änderung der Nutzungsplanung	21
5.1	Änderung Baureglement	21
5.2	Zonenänderung	22
6	Interessenabwägung	24
6.1	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz	24
6.2	Kantonaler Richtplan	25

6.3	Ortsbauliche und landschaftliche Einfügung	25
6.4	Verkehrsplanerische Aspekte.....	25
6.5	Konzept der Ortsplanung	26
6.6	Innenentwicklung	26
6.7	Schlussfolgerung.....	26
7	Information und Mitwirkung	27
8	Vorprüfung.....	27
9	Verfahren.....	27

1 Ausgangslage

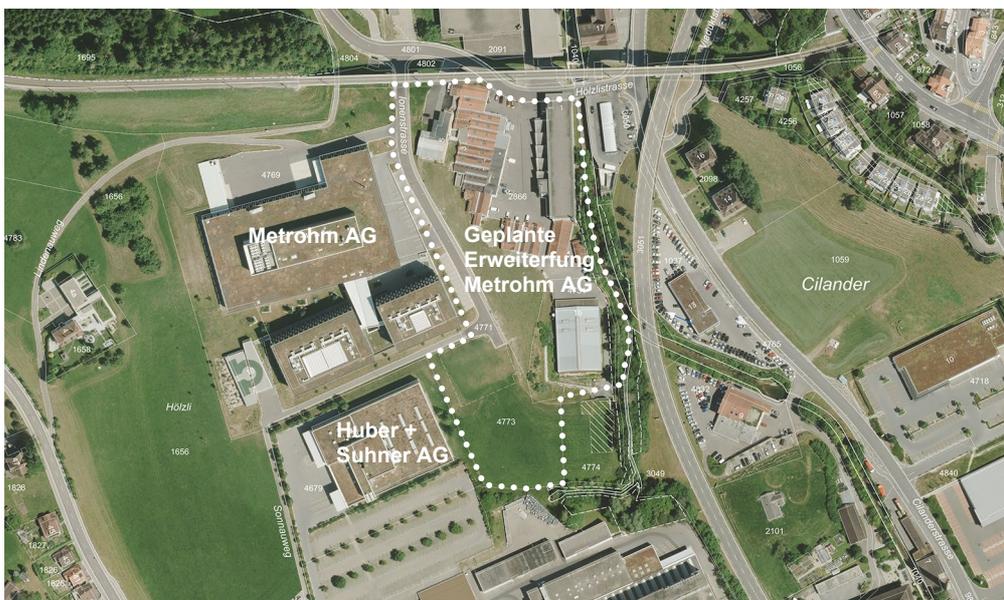
1.1 Anlass der Planung

Die Metrohm AG ist ein international tätiger Hersteller von Präzisionsgeräten für die chemische Analytik. Nebst der Entwicklung, Produktion und dem Vertrieb von Geräten werden Applikationen entwickelt. Weltweit zählt das Unternehmen über 2'000 Angestellte. Im Jahr 2011 eröffnete das Unternehmen ihren neuen Hauptsitz an der Ionenstrasse im Gebiet Hölzli in Herisau. Dieser besteht aus drei Baukörpern für Produktion, Forschung/Entwicklung und Marketing des Unternehmens. Am Standort Herisau beschäftigt die Metrohm AG über 500 Angestellte.

Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in den letzten zehn Jahren ist die Metrohm AG auf einen Ausbau ihrer Produktionsstätten angewiesen. In einer ersten Etappe werden rund 20'000 m² zusätzliche Fläche benötigt. In der zweiten und dritten Etappe werden zusätzlich ungefähr 33'000 m² benötigt.

Das Unternehmen bevorzugt die Erweiterung des bestehenden Standorts im Gebiet Hölzli in Herisau. Die Erweiterung ist auf den östlich angrenzenden Parzellen Nr. 2866, 4731 und 4773 geplant. Langfristig ist die Aufstockung des bestehenden Produktionsgebäudes mit 10'000 m² möglich. Die heutige Lage der hochsensiblen Produktionsbereiche erlaubt keine frühere Nutzung dieses Bereiches.

Die Gemeinde Herisau unterstützt dieses Vorhaben. Die Metrohm AG ist ein wichtiger Arbeitgeber von regionaler Bedeutung. Bis 2032 sollen durch die Erweiterung des Betriebs in Herisau zusätzlich 300 neue Arbeitsplätze entstehen.



Orthofoto
www.geoportal.ch

Zur Sicherstellung des nötigen Betriebsprozesses müssen die beiden geplanten Neubauten der ersten und zweiten Etappe zwingend mit dem bestehenden Produktionsgebäude über eine Passerelle verbunden werden. Produktionsbetrieblich zwingend ist dabei auch ein direkter Anschluss des 2. Obergeschosses des Produktionsbaues mit der Neubaute der ersten Etappe. Um den Niveauunterschied zwischen den Neubauten und dem bestehenden Gebäude überwinden zu können, bedürfen die Neubauten einer Mehrhöhe und weichen deshalb von der Regelbauweise der bestehenden Industriezone I 5 ab. Damit das 2. Obergeschoss des bestehenden Gebäudekomplexes mit dem obersten Geschoss des geplanten Neubaus hindernisfrei verbunden werden kann, muss die Gebäudehöhe auf mindestens 25 m festgesetzt werden. Gegenwärtig beträgt die zulässige maximale Gebäudehöhe der Industriezone I 5 17 m. Folglich ist für die Realisierung der notwendigen Betriebserweiterung die Einführung einer höheren Industriezone unumgänglich. Dafür sind eine Teilrevision des bestehenden Baureglements und der Erlass eines Teilzonenplans notwendig. Zusätzlich zur Teilrevision des Baureglements und zum Teilzonenplan wird mittels Überbauungsplan die besondere Bauweise festgesetzt.

1.2 Vorgehen

Für den Erlass der Planungsinstrumente ist folgender Ablauf vorgesehen:

- Vorprüfung durch den Kanton
- Information Anwohner/Bevölkerung
- Mitwirkung
- Öffentliche Planaufgabe
- Beschluss durch Gemeinderat
- Erlass durch Einwohnerrat
- Fakultatives Referendum
- Genehmigung durch den Kanton

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Konzepte und Sachpläne des Bundes

In Konzepten und Sachplänen des Bundes werden zum Planungsgebiet keine relevanten Aussagen gemacht.

2.2 Agglomerationsprogramm St.Gallen – Bodensee

Im Agglomerationsprogramm St.Gallen – Bodensee der 2. Generation ist das Gebiet Untere Fabrik/Hölzli (Cilander) als Entwicklungsschwerpunkt Wirtschaft bezeichnet. Durch Arealentwicklungsprozesse soll die tatsächliche Verfügbarkeit dieser Areale sichergestellt und der

Druck auf dezentrale Standorte «auf der grünen Wiese» reduziert werden (Massnahme Nr. 4.6).

Über das Glatttalviadukt soll eine Langsamverkehrsverbindung vom westlich des Glatttals gelegenen Wohn- und Gewerbegebiet mit dem Bahnhofgebiet Herisau und dem Dorfzentrum erstellt werden (Massnahme Nr. 2.15.22).

2.3 Richtplan Kanton Appenzell Ausserrhoden

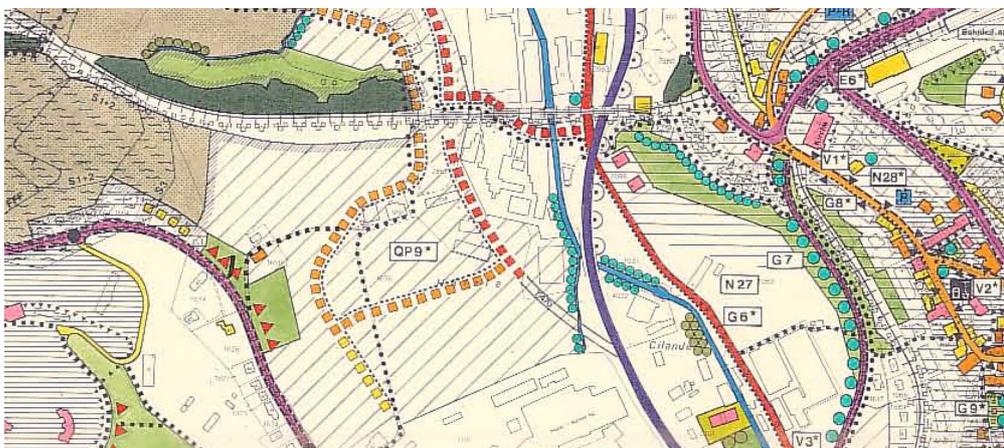
Im kantonalen Richtplan wird Herisau bezüglich Arbeitsplätze als Schwerpunktgemeinde bezeichnet. Neue industrielle und gewerbliche Betriebe und produktionsnahe Dienstleistungsbetriebe sollen vorwiegend in den Schwerpunktgemeinden angesiedelt werden. Umzonungen von bestehenden, grösseren Arbeitszonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen sind auszuschliessen. Verlagerungen sind jedoch möglich.

Der Bahnhof Herisau sowie das Gebiet Untere Fabrik/Hölzli (Cilander) sind Entwicklungsschwerpunkte von kantonaler Bedeutung. Der Kanton unterstützt die federführende Gemeinde bei der Aufbereitung der Entwicklungsschwerpunkte durch Beratung. Zur Aufbereitung der Standorte gehören insbesondere die Arealentwicklung, die planerische Sicherung der vorgesehenen Nutzung und Erschliessungsmassnahmen.

In der Richtplankarte ist das Planungsgebiet dem Siedlungsgebiet zugeordnet und als Entwicklungsschwerpunkt bezeichnet. Darüber hinaus wird für das Glatttalviadukt eine Fläche für Bauvorhaben und Trassensicherungen des öffentlichen Verkehrs festgelegt.

2.4 Gemeinderichtplan

Der rechtskräftige Gemeinderichtplan aus dem Jahr 1994 zeigt die vorgesehene Erschliessung für das Planungsgebiet auf. Die Hölzlistrasse ist als geplante Sammelstrasse bezeichnet. Darüber hinaus ist das Areal als Gebiet mit Sondernutzung bezeichnet und es werden Hinweise für den Quartierplan gemacht. In der Zwischenzeit wurde das Gebiet erschlossen und der Quartierplan erlassen. Die bezeichneten Langsamverkehrsverbindungen wurden im Rahmen des Quartierplanverfahrens geringfügig verlegt.



Gemeinderichtplan
ERR Raumplaner
AG

2.5 Gemeindestrategie Arbeitsplatzgebiete

Im Hinblick auf die anstehende Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Herisau eine Strategie zum Umgang mit den Arbeitsplatzgebieten erarbeitet. Die Strategie wurde dem Amt für Raum und Wald des Kantons Appenzell Ausserrhoden zur Stellungnahme zugestellt.

Gemäss dieser Strategie befindet sich das Planungsgebiet in einem zentralen Arbeitsplatzgebiet und ist als Entwicklungsschwerpunkt für die Produktion bezeichnet. Das Planungsgebiet ist darüber hinaus als Entwicklungsgebiet bezeichnet und legt folgende Strategie fest:

- Aufstocken
- Baulücken füllen
- Mobilitätsverhalten beeinflussen
- Ortsbauliche Einpassung gewährleisten

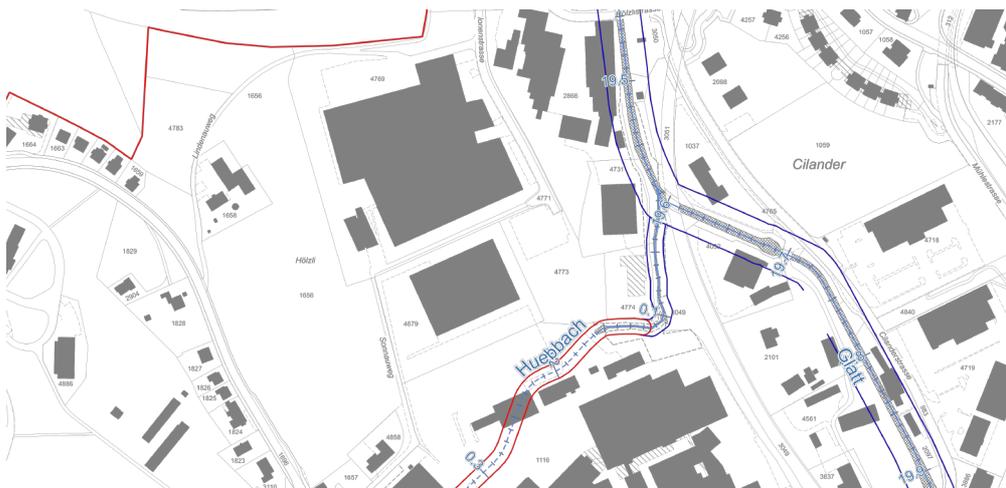
Das Gebiet ist gemäss Gemeindestrategie prioritär zu entwickeln. Folgende Massnahmen sind vorgängig zur Ortsplanungsrevision umzusetzen:

- Teilrevision Baureglement (Einführung dichtere Industriezone)
- Teilzonenplan (Umzonung in dichtere Industriezone)
- Anpassung Quartierplan Hölzli

2.6 Gewässerraum

Östlich grenzen mit der Glatt und dem Huebbach zwei Fliessgewässer an das Plangebiet. Für beide Fliessgewässer legte der Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden innerhalb des Baugebiets einen Gewässerraum fest.¹

Bei der Glatt beträgt die Gewässerraumbreite 32 m und beim Huebbach 14 m. Ein Teilabschnitt des Huebbachs ist eingedolt.



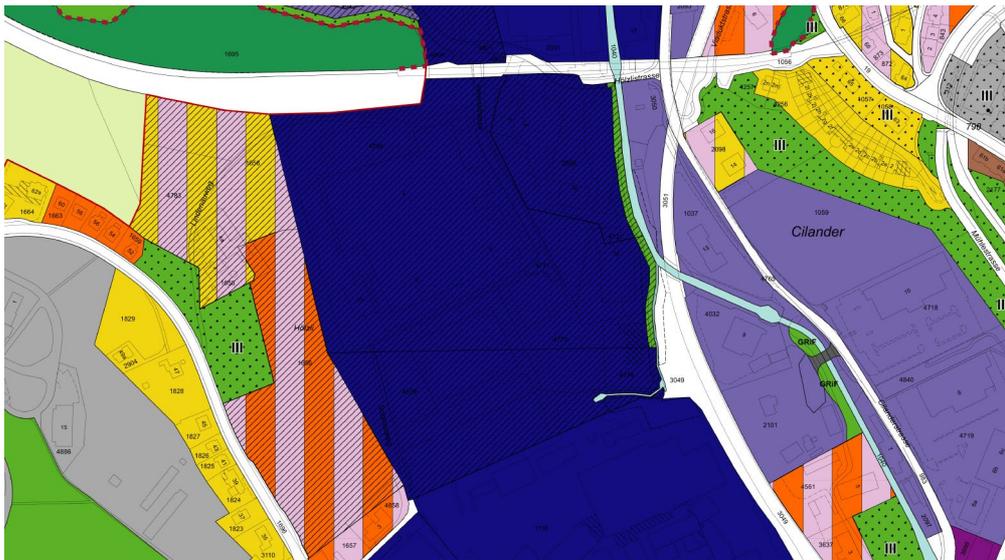
Festgelegter
Gewässerraum
www.geoportal.ch

¹ Gewässerraumfestlegung vom 1.9.2012

2.7 Zonenplan

2.7.1 Nutzung

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist das Planungsgebiet der Industriezone I 5 zugewiesen und mit einer Zone für Quartierplanpflicht überlagert. Entlang der Fliessgewässer wurde teilweise ein 6 m breiter Streifen Grünzone festgelegt.

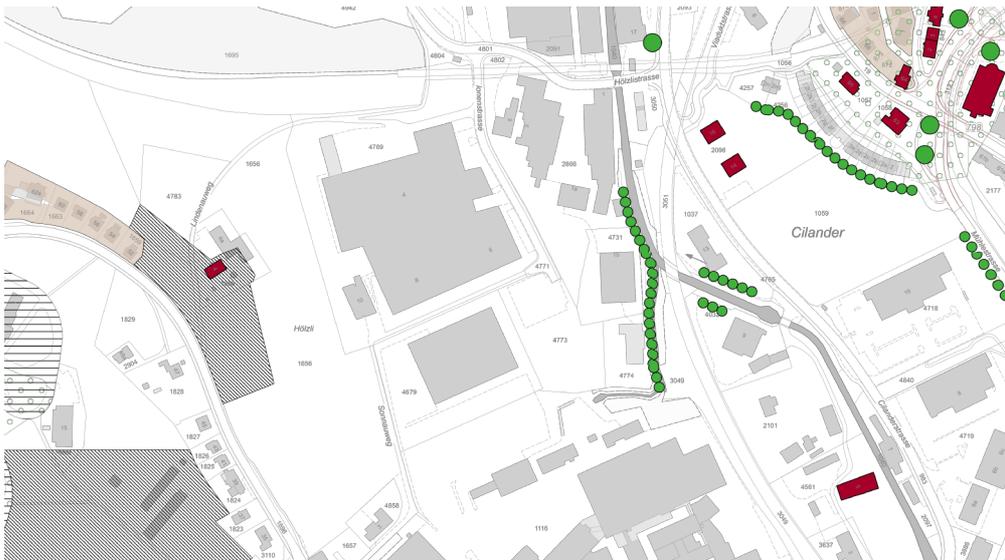


Zonenplan
Nutzung

www.geoportal.ch

2.7.2 Schutz

Im Zonenplan Schutz wird die Hecke entlang der Glatt respektive des Huebbachs geschützt.



Zonenplan
Schutz

www.geoportal.ch

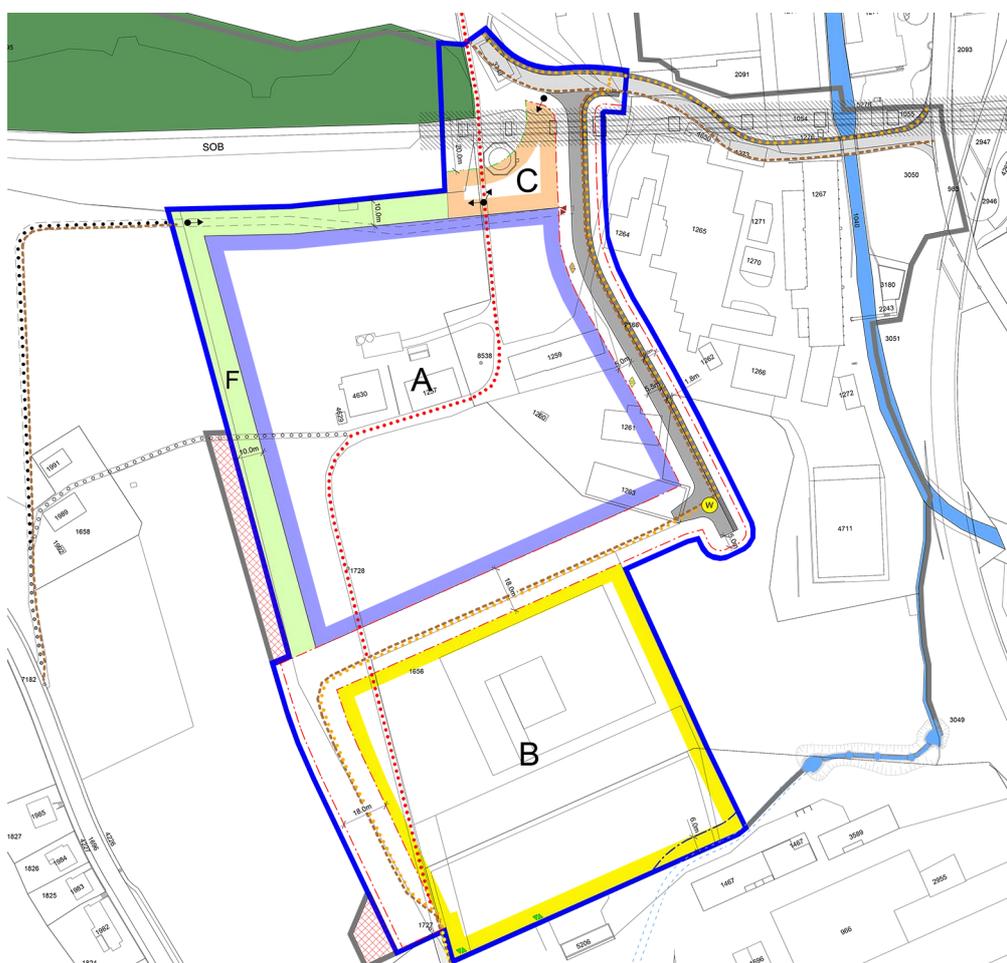
2.8 Sondernutzungspläne

2.8.1 Quartierplan Hölzli

Mit dem Zweck der Erschliessung und Entwässerung des Industriegebiets Hölzli wurde im Jahr 2006 der Quartierplan Hölzli² erlassen.

2.8.2 Quartierplan Hölzli Süd

Im Jahr 2008 wurde ein Teilbereich des Quartierplans Hölzli aufgehoben und durch den neuen Quartierplan Hölzli Süd³ ersetzt. Der Quartierplan schuf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung der Firma Metrohm AG vom damaligen Standort an der Oberdorf- respektive Sturzeneggstrasse in das Gebiet Hölzli. Neben der Erschliessung und der Entwässerung enthält der Quartierplan Hölzli Süd auch Überbauungsbestimmungen und legt in Abweichung zum Baureglement eine höhere Gebäude- und Firshöhe fest.



² Quartierplan Hölzli, genehmigt am 26.6.2006

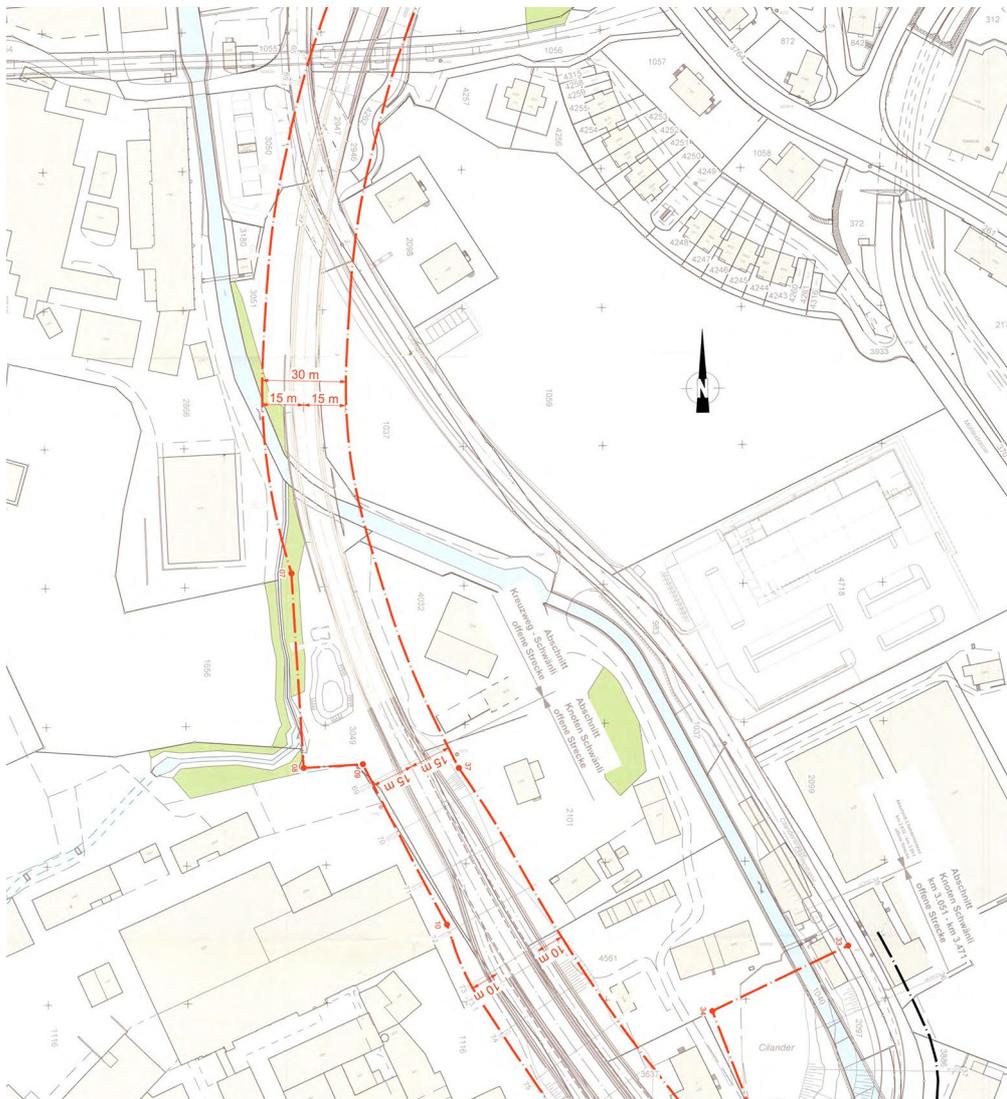
³ Quartierplan Hölzli Süd, genehmigt am 30.9.2008

2.9 Interessenslinie Schweizerische Südostbahn AG

Die Südostbahn AG legt für den Ausbau des Glattalviadukts zu einer Doppelspur eine Interessenslinie von 15 m ab Gleisachse fest.

2.10 Sonderbaulinie Kantonsstrassen Appenzell Ausserrhodon

Für die östlich des Planungsgebiets gelegene Kantonsstrasse (Umfahrung) wurde am 11.7.2006 eine Baulinie festgelegt. Die Baulinie hat keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung.



Baulinie Um-
fahrung Herisau
Kreuzweg –
Güetli

Moggi
Ingenieure AG

3 Thematische Aspekte

3.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

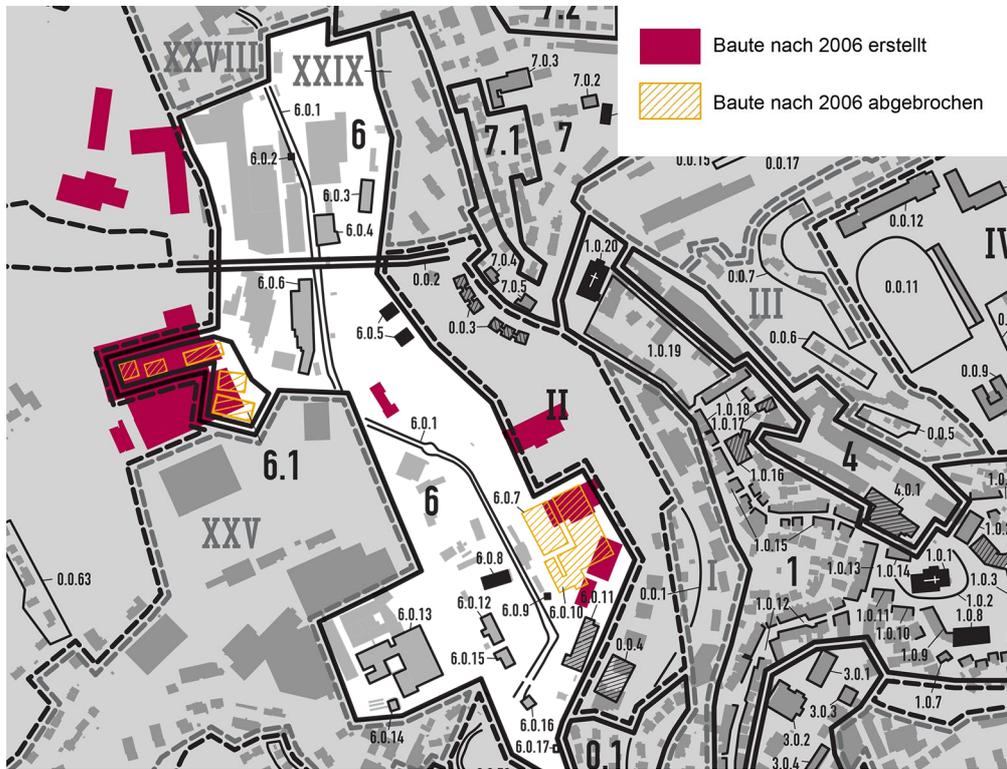
Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besteht für das Industriequartier entlang der Glatt (Nr. 6) das Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters). In diesem Gebiet ist das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren und die für den Charakter wesentlichen Elemente integral zu erhalten. Das Gebiet setzt sich aus locker entlang der Talstrasse stehenden, älteren Wohn-, Verwaltungs- und Fabrikbauten sowie einigen Schuppen zusammen (Ende 19. / Anfangs 20. Jahrhundert). Gemäss ISOS bestehen im Gebiet gewisse räumliche Qualitäten und besondere architekturhistorische 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 Eingriffe zu beseitigen). Das imposante Bauwerk ist von weither sichtbar und unterteilt das Industriegebiet in einen oberen und unteren Teil.

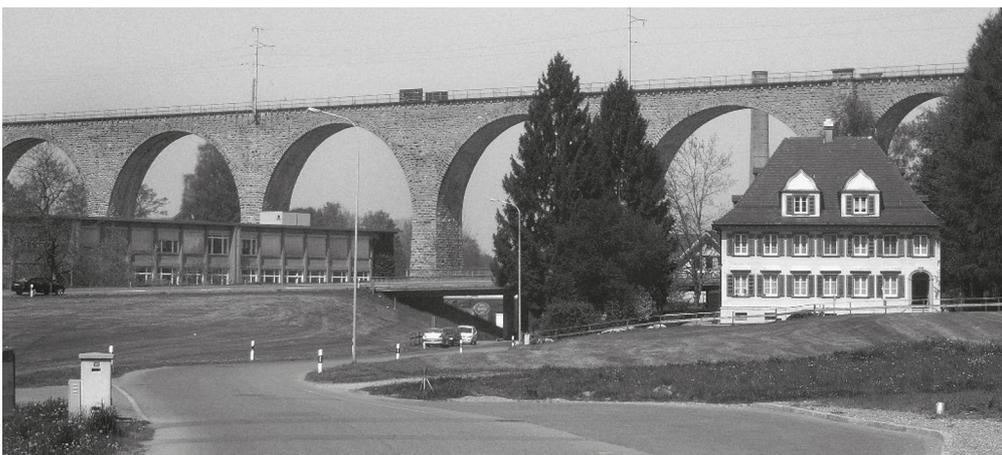
Das Glatttal ist für die wirtschaftshistorische Entwicklung von Herisau von grosser Bedeutung. Schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt sind entlang der Glatt Mühlen (z. B. Glattmühle oder Zellersmühle) entstanden. Die Mühlen sind in der Blütezeit der Textilindustriebauten (spätes 18. und 19. Jahrhundert) durch damals fortschrittliche Fabrikbauten ergänzt worden (Steig, Cilander 1 und 2). Abgelöst wurden die Stickereibetriebe durch Textilveredelungsbetriebe, welche bis zum Ersten Weltkrieg die bauliche Entwicklung entlang der Glatt respektive von Herisau massgeblich prägten. Nach dem Ersten Weltkrieg kam die Entwicklung praktisch zum Erliegen. Stille Zeitzeugen sind die zahlreichen Fabrikbauten aus jener Zeit. Erst zwischen 1950 und 1970 fand entlang der Glatt eine neue gewerbliche Entwicklung statt. In jener Zeit sind Firmen wie Signer sowie Huber und Suhner entstanden. Damit verbunden waren grosse neue Bauvolumen, welche die Bebauungsstruktur des Glatttals massgeblich verändert haben. In einem nächsten Schritt wurden die Firmen Cilander AG, Huber und Suhner Galvanik, Metrohm AG und Kern Concept AG angesiedelt. Auch diese Entwicklung hatte neue Volumen zur Folge, welche das Siedlungsgefüge weiter verändert haben. Mit dem Neubau der Molkerei Forster und dem nun vorgesehenen Erweiterungsbau der Metrohm AG wird dieser Umstrukturierungsprozess fortgeführt. Die Mühlen wurden zuerst durch die Stickerei-, dann durch die Textilindustrie abgelöst. Die Textilindustrie wurde durch Hightech-Betriebe abgelöst. Die aufgezeigte Entwicklung verdeutlicht, dass Branchen, die während längerer Zeit unternutzt waren, neuen Nutzungen zugeführt werden können. Neue Nutzungen 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 nachfolgende Abbildung zeigt, wie sich das Industriegebiet sukzessive verändert hat. Das ehemalige Industrieareal der Cilander AG an der Cilanderstrasse (6.0.7 und 6.0.10) wurde durch Discounterläden ersetzt. Die Hofanlage der ehemaligen Bleiche im Gebiet Hölzli (6.1) wich dem Neubau der Metrohm AG. Zusätzlich wurde das Industriequartier durch diverse Gewerbebauten an der Cilander- und Industriestrasse ergänzt. Die zahlreichen Eingriffe in das

ursprüngliche Ortsbild haben dazu geführt, dass die im ISOS erfassten räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten nur noch in bestimmten Bereichen teilweise erkennbar sind.



Die nachfolgenden Abbildungen stellen beispielhaft die Eingriffe in das ursprüngliche Ortsbild dar.



Glatttalviadukt
der Südostbahn
dat. 2007

Donat Grueninger



**Glatttalviadukt
der Südostbahn
dat. 2020**

ERR Raumplaner
AG



**Hölzli-Areal mit
Glatttalviadukt
dat. 2008**

ERR Raumplaner
AG



**Hölzli-Areal mit
Glatttalviadukt
dat. 2020**

ERR Raumplaner
AG

3.2 Naturgefahren

Von der Glatt respektive vom Huebbach geht eine Gefährdung durch Hochwasser aus. Unmittelbar entlang des Uferbereichs ist mit einer erheblichen Hochwassergefahr zu rechnen (rot). Im unteren Bereich vor der Hangkante wird eine mittlere (blau) bis geringe (gelb) Gefährdung durch Hochwasser festgelegt.



Naturgefahren-
karte
Hochwasser
www.geoportal.ch

3.3 Gewässernetz und Gewässerschutz

3.3.1 Gewässernetz

Mit dem Huebbach führt ein teilweise offengelegtes Gewässer durch das Plangebiet. Östlich grenzt die Glatt an das Areal. Für beide Gewässer wurde ein Gewässerraum festgelegt.

3.3.2 Gewässerschutz

Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb des Gewässerschutzbereichs Au. Somit sind bei den Bauarbeiten alle Vorkehrungen und Massnahmen zu treffen, damit das Grundwasser nicht beeinträchtigt wird. In relevanter Umgebung des Areals befinden sich keine Quellen, Trink- oder Brauchwasserfassungen.



Gewässer-
schutzkarte
www.geoportal.ch

3.4 Umweltverträglichkeit

Mit dem Neubau der Metrohm AG wurde im Jahr 2008 ein Bericht über die Umweltverträglichkeit erarbeitet.⁴ Dieser untersuchte die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt. Im Rahmen der Erarbeitung des Überbauungsplans Hölzli Ost wird der Bericht über die Umweltverträglichkeit aktualisiert. Der Umweltverträglichkeitsbericht ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichen.

3.5 Erschliessung

3.5.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet ist über die Hölzlistrasse (Sammelstrasse) erschlossen. Diese führt in die Cilanderstrasse (Hauptverkehrsstrasse) und somit direkt auf das übergeordnete Kantonsstrassennetz. Die Erschliessung erfolgt über die Ionenstrasse, welche gemäss Strassenverzeichnis als Erschliessungsstrasse klassiert ist.



Strassenverzeichnis
www.geoportal.ch

Die Gemeinde Herisau beauftragte das Ingenieurbüro Nagel + Steiner GmbH mit der Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotens Cilander-/Hölzlistrasse. Dabei sollten insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen infolge der betrieblichen Erweiterung der Metrohm AG aufgezeigt werden. Die Überprüfung hat gezeigt, dass die geplanten Erweiterungsschritte der Metrohm AG aus heutiger Sicht zu keinen verkehrstechnischen Problemen am Erschliessungsknoten Cilander-/Hölzlistrasse führen. Die Leistungsfähigkeit des Knotens konnte bis und mit der 3. Etappe erfolgreich ausgewiesen werden, ohne dass flankierende Massnahmen (bspw. Linksabbieger) getroffen werden müssen.⁵

⁴ Bericht über die Umweltverträglichkeit: Neubau Metrohm AG, 30.6.2008, ERR Raumplaner AG

⁵ Analyse der Knotenleistungsfähigkeit des Knotens Cilander-/Hölzlistrasse, Ingenieurbüro Nagel + Steiner GmbH, 19.6.2020

3.5.2 Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Haltestelle Cilander ist rund 300 m vom Planungsgebiet entfernt. Die Haltestelle wird von der Buslinie 175 (Herisau Bahnhof – Ramsen) von Montag bis Freitag im ½-Stundentakt bedient. Sonntags wird die Linie im Stundentakt gefahren.

3.5.3 Langsamverkehr

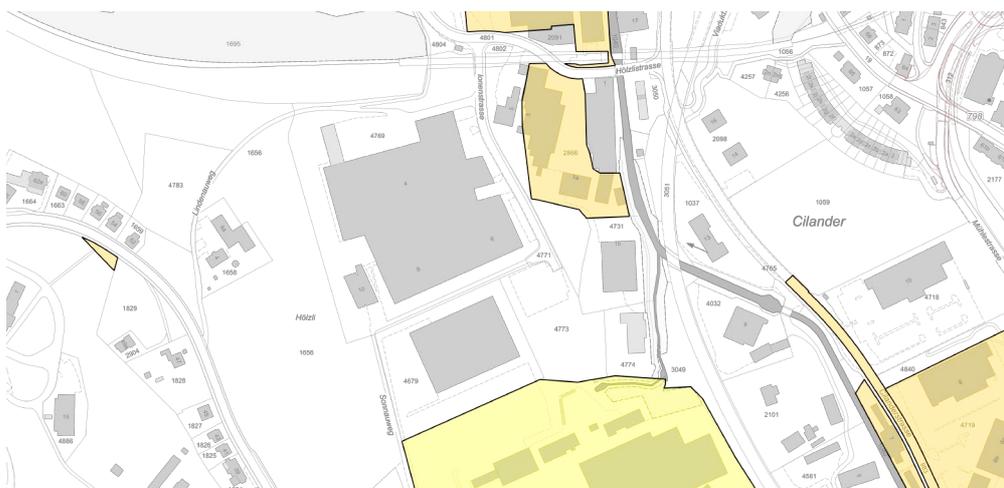
Die Hölzlistrasse sowie die Ionenstrasse sind mit einem Trottoir ausgestattet. Durch das Planungsgebiet führt ein Wanderweg.



Langsamverkehrsnetz
www.geoportal.ch

3.6 Kataster der belasteten Standorte

Es besteht ein Eintrag auf der von der Planung betroffenen Parzelle Nr. 2866. Die Belastung stammt von der ehemaligen Bleicherei. Gemäss Katastereintrag ist der Standort jedoch weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.



Kataster der belasteten Standorte
www.geoportal.ch

3.7 Geologisches Gutachten

Die Andres Geotechnik AG überprüfte die lokalen Baugrundverhältnisse für die erste Etappe der Erweiterung der Metrohm AG. Aus dieser Überprüfung ergeben sich keine für den Teilzonenplan oder den Überbauungsplan relevanten Vorgaben. Den im Gutachten enthaltenen Empfehlungen und Hinweisen sind bei der Bauausführung Rechnung zu tragen.⁶

3.8 Lärmbelastung

Das Gebiet Hölzli ist durch die bestehende Ionenstrasse erschlossen. Dementsprechend sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe IV massgebend. Gemäss Strassenlärmkataster des Kantons Appenzell Ausserrhoden können die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe IV sowohl bei Tag als auch bei Nacht eingehalten werden. Der detaillierte Nachweis zum Lärmschutz wird im Umweltverträglichkeitsbericht im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erbracht.

3.9 Nicht ionisierende Strahlung

Nördlich des Viadukts, ungefähr 100 m vom Planungsgebiet entfernt befindet sich ein Antennenstandort. Zwei weitere Antennenstandorte befinden sich westlich auf dem Areal des psychiatrischen Zentrums Appenzell Ausserrhoden und östlich auf dem ehemaligen Kamin der Cilander AG in ca. 300 m Entfernung. Der Abstand zur Fahrleitung der SOB beträgt aufgrund der Interessenlinie mindestens 15 m. Aufgrund dessen sind im Planungsgebiet mit keinen störenden NIS-Immissionen zu rechnen.

3.10 Wald

Innerhalb des Planungsgebietes oder unmittelbar angrenzend befindet sich kein Wald.

⁶ Genereller geotechnischer Bericht: Erweiterung Metrohm, Herisau, 26.10.2019, Andres Geotechnik AG

4 Betriebserweiterung Metrohm AG

Die Planung der Metrohm AG für den neuen Standort im Hölzli begann Ende 2007. Der neue Campus wurde ab Mitte 2011 bezogen. Die Planung wurde vor dem Hintergrund der weltweiten Rezession auf die kommenden 30 Jahre ausgerichtet. Landreserven für mögliche Erweiterungen wurden zugunsten von damals als ausreichend erachteten Flächenreserven in den Gebäuden reduziert.

4.1 Bedarf

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Metrohm AG in den letzten zehn Jahren sowie die Erhöhung der Produktivität, welche durch den Paradigmenwechsel in der Betriebsorganisation begründet ist, führen dazu, dass der zusätzliche Flächenbedarf zur Erhöhung der Produktion nicht mehr innerhalb der bestehenden Gebäude abgedeckt werden kann. Die Aufstockung des bestehenden Produktionsgebäudes ist gegenwärtig nicht möglich, da die Erschütterungen durch Bauarbeiten einen umfassenden Produktionsstopp zur Folge hätten. Ein Produktionsunterbruch während der längeren Bauphase ist keine Option, da die Produkte nur in Herisau an diesem Standort produziert werden. Mit der Möglichkeit, die Metrohm AG hangabwärts auf das ehemalige Signer-Areal zu erweitern, bietet sich nun die Chance, den neuen Flächenbedarf zu decken.

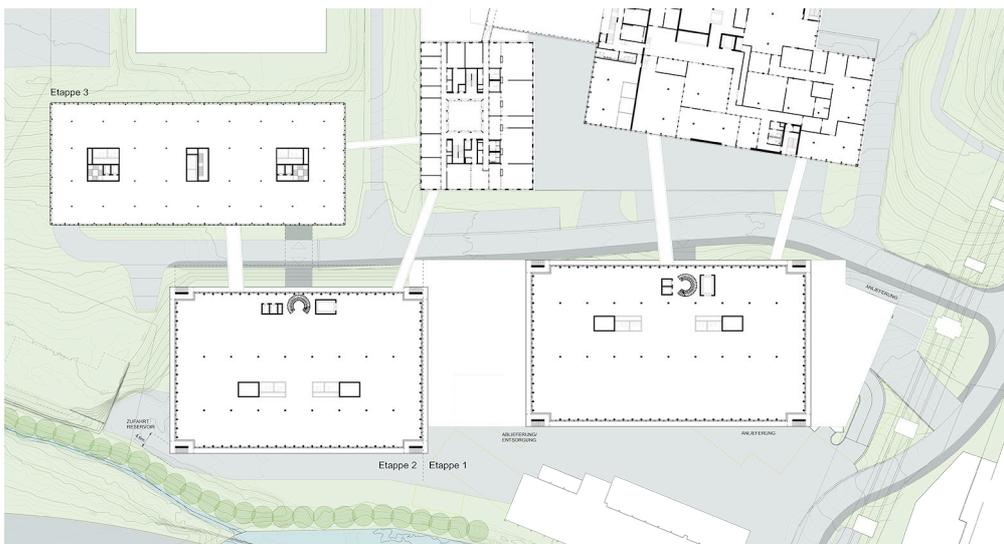
Die Metrohm AG weist ein durchschnittliches Wachstum von 4 % pro Jahr auf. Um auch in Zukunft mit der betrieblichen Entwicklung Schritt halten und im selben Masse wachsen zu können, plant die Metrohm AG die Erweiterung des Betriebs für den Planungshorizont von 30 Jahren. Die erste Etappe umfasst eine Fläche von zusätzlich 20'000 m² für 300 neue Beschäftigte.

4.2 Vorprojekt Erweiterung Metrohm AG

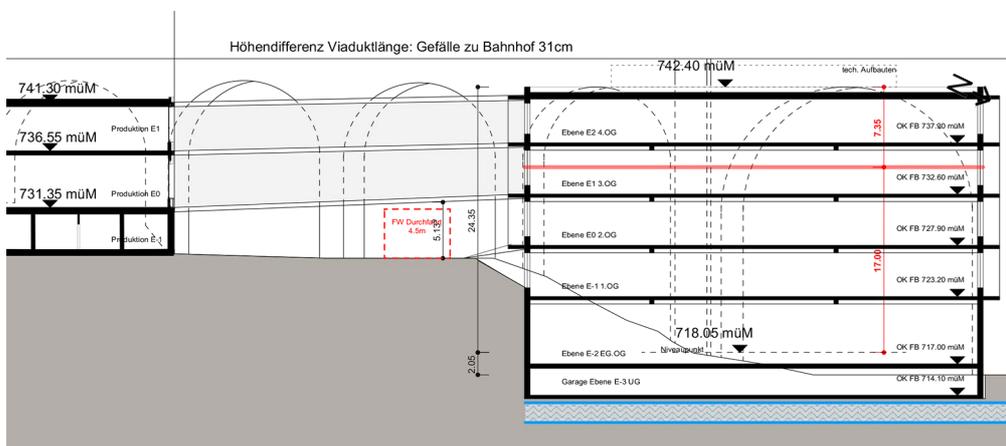
Im Auftrag der Metrohm AG erarbeitete das Büro Seifert Architekten, Zürich, das Vorprojekt für die Erweiterung des Metrohm-Areals. Während des Entwurfs fanden regelmässig Zwischenbesprechungen mit der Gemeinde sowie auch mit der kantonalen Denkmalpflege statt, in denen die Anordnung und Volumen der Neubauten beraten wurden.

Für die sukzessive Erweiterung des Metrohm-Areals sind drei Etappen geplant. Die Neubaute der ersten Etappe weist fünf Geschosse auf. Sie reicht punkto Höhenentwicklung knapp unter den Innenbogenraum des Glattalviadukts. Die Geschossigkeit ergibt sich aus der Vorgabe, dass das neue Produktionsgebäude zwingend mit dem bestehenden Produktionsgebäude über Brücken verbunden werden muss, damit effiziente und vor allem wirtschaftliche Betriebsabläufe beibehalten werden können. Der Materialfluss über die Brücken muss zwingend auf beiden Stockwerken, gedeckt, trocken, ohne Absätze und sicher erfolgen. Ein geschützter Transport über den Hof ist aufgrund der hochsensiblen Produkte nicht möglich. Unterirdische Verbindungen ins bestehende Produktionsgebäude wurden ebenfalls geprüft. Aufgrund diverser technischer Einschränkungen ist diese Art von Verbindung aber nicht möglich. Die

Regelbauweise der bestehenden Industriezone I 5 genügt hinsichtlich der Gebäudehöhe nicht mehr für die benötigte Höhenausdehnung. Der nachfolgende Schnitt zeigt die vorgesehenen Verbindungen zwischen dem bestehenden Gebäude der Metrohm AG (links) und dem geplanten Neubau (rechts). Für die Verbindungen der obersten Vollgeschosse, unter der Prämisse einer lichten Höhe von 4.5 m auf der Ionenstrasse, wird eine Gebäudehöhe von ca. 25 m benötigt.



**Grundriss
Ebene 4**
Seifert
Architekten



Schnitt
Seifert
Architekten

Ein weiterer Grund für die Beanspruchung von grösseren Gebäudehöhen ist die Höhe der Regelgeschosse. Aufgrund der geplanten Gebäudetiefen ist auf den Geschossen eine lichte Höhe von 4 m notwendig, um die gesamte Geschossfläche ausreichend belichten zu können und für gute Arbeitsbedingungen zu sorgen.

5 Änderung der Nutzungsplanung

5.1 Änderung Baureglement

Das Baureglement der Gemeinde Herisau hat in Art. 32 (Tabelle der Regelbauvorschriften) die Industriezone I 5 mit einer Gebäudehöhe von maximal 17.0 m und einer Firsthöhe von 21.0 m als höchste Dichtekategorie vorgesehen. Die benötigte Gebäudehöhe für die Erweiterung der Metrohm AG sieht nun Gebäudehöhen von 25.0 m bis 30.0 m vor. Dies veranlasst die Gemeinde Herisau, die neue Industriezone I 7 einzuführen.

Die Festlegung der Gebäude- und Firsthöhe für die neue Industriezone folgt der Systematik des Entwurfs des Baureglements aus dem Jahr 2013. Diese sah bereits eine Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhe der bestehenden Industriezonen I 4 und I 5 um jeweils 2 m vor. Die Ausgangslage bildet dementsprechend die höchste Dichtekategorie gemäss Entwurf des Baureglements mit einer Gebäudehöhe von 19.0 m und einer Firsthöhe von 23.0 m. Der Abstand zur nächst höheren Dichtekategorie beträgt jeweils 4.0 m (Annahme für ein zusätzliches Regelgeschoss für Industriebauten). Der Sprung von der Industriezone I 5 zur Industriezone I 7 beträgt zwei Dichtekategorien. Folglich werden die Gebäude- und Firsthöhe um 8.0 m (entspricht der Differenz von zwei Dichtekategorien) erhöht. Damit beträgt die Gebäudehöhe der neuen Industriezone I 7 27.0 m und die Firsthöhe 31.0 m.

	I 4	I 5	I 7
Ausnutzungsziffer, max.	-	-	-
Anzahl Vollgeschosse, max.	-	-	-
Talseitig sichtbare Geschosse, max.	-	-	-
Gebäudehöhe, max. (m)	13.0	17.0 ¹⁾	<u>27.0¹⁾</u>
Firsthöhe, max. (m)	17.0	21.0 ¹⁾	<u>31.0¹⁾</u>
Gebäuelänge, max. (m)	-	-	-
Grenzabstand - klein, min. (m)	3 ³⁾ 3-10 ⁴⁾	3 ³⁾ 3-10 ⁴⁾	<u>3³⁾</u> <u>3-10⁴⁾</u>
- gross, min. (m)	-	-	-
Mehrlängenzuschlag	-	-	-
Lärmempfindlichkeitsstufen	IV	IV	<u>IV</u>

- findet keine Anwendung

1) Präzisierung und Definition: siehe entsprechende Zonenvorschriften

3) innerhalb der Gewerbe-, resp. Industriezone

4) gegenüber anderen als Gewerbe-, resp. Industriezonen und gegenüber Wohnbauten: Berechnung gemäss Zonenvorschriften

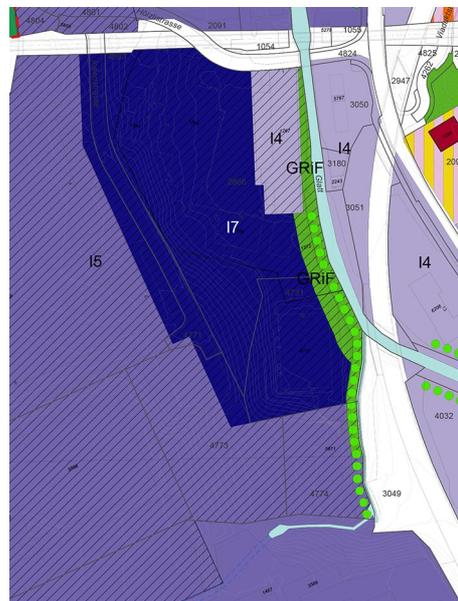
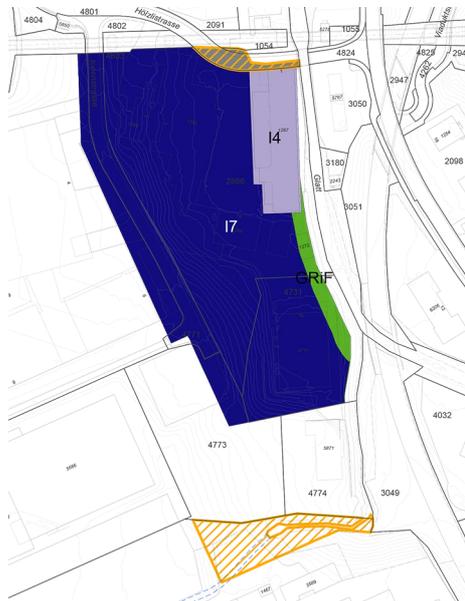
5.2 Zonenänderung

Der Teilzonenplan sieht die Aufzoning der Industriezone I 5 in die neu geschaffene Industriezone I 7 vor. Im Zuge dieser Zonenplananpassung wird die Zonenabgrenzung gegenüber der Hölzlistrasse der heutigen Situation angepasst. Gemäss Daten der amtlichen Vermessung befindet sich eine Teilfläche der Industriezone innerhalb der Hölzlistrasse. Diese Fläche wird mit dem Teilzonenplan in das übrige Gemeindegebiet ausgezont. Im Süden wird die Industriezone I 7 durch die Parzellengrenze der Parzelle Nr. 4774 abgegrenzt. Im Westen dient der Perimeter des neuen Überbauungsplans Hölzli Ost respektive der darin enthaltene Baubereich Regelbauweise als Abgrenzung zur angrenzenden Industriezone I 5.

Gemäss Vorhaben soll ein Teil der ehemaligen Bleicherei erhalten und in die Neuüberbauung integriert werden. Entsprechend wird die Zonierung in diesem Bereich auf den heutigen Bestand angepasst. Unter Berücksichtigung, dass eine Nutzungsintensivierung dieses Gebäudes auszuschliessen ist, soll die Zonierung auf den heutigen Bestand angepasst werden. Entsprechend ist die Umzonung dieses Bereichs von der Industriezone I 5 in die Industriezone I 4 sachgerecht.

Der rechtskräftige Zonenplan bezeichnet zwischen dem Gewässer und der Bauzone einen 6 m breiten Streifen als Grünzone. Dieser dient der Freihaltung des Uferbereichs. Angepasst an die Festlegung des Gewässerraumes für die Glatt im Jahr 2012 wird die Grünzone erweitert. Davon ausgenommen bleibt der Bereich der erwähnten historischen Fabrikbaute. Durch die Festlegung der Grünzone mit der Zweckbezeichnung Freihaltung wird der Gewässerraum im Zonenplan grundeigentümerverbindlich gesichert.

Der bestehende Quartierplan Hölzli aus dem Jahr 2006 wird mit dem neuen Überbauungsplan Hölzli Ost ausser Kraft gesetzt. Dies hat zur Folge, dass in bestimmten Gebieten künftig kein Quartierplan mehr festgelegt ist. Auf diesen Flächen erübrigt sich auch eine Quartierplanpflicht. Entsprechend wird diese mit dem vorliegenden Teilzonenplan aufgehoben. Ebenfalls wird die Quartierplanpflicht im Bereich der zur Auszonung vorgesehenen Strasse aufgehoben.



links:
Zonenänderung

rechts:
Zonenplan nach
Änderung

ERR Raumplaner
AG

Mit dem Teilzonenplan sind folgende Änderungen vorgesehen:

Zone bestehend	Zone neu	Fläche
I5	I7	15'245 m ²
I5	I4	1'661 m ²
I5	GRiF	572 m ²
I5	UeG	292 m ²
GRiF	I4	52 m ²
GRiF	UeG	18 m ²

6 Interessenabwägung

6.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Industriequartier entlang der Glatt war in den letzten 150 Jahren einem stetigen Wandel unterworfen. Dieser Wandel wurde durch verschiedene Industrieentwicklungen ausgelöst. Resultat davon war, dass diverse historische Fabrikbauten und Anlagen, die für die Ausführung von neuen Industrien nicht mehr benötigt wurden, durch Neubauten ersetzt wurden. Dadurch hat sich das Erscheinungsbild gerade in der jüngeren Vergangenheit verändert. Dieser Prozess wird sich auch künftig fortsetzen. Ein zusätzlich prägender Faktor stellt die Umfahrungsstrasse dar.

Durch diese allmähliche bauliche Veränderung ist der im ISOS beschriebene Charakter im Industriequartier längst nicht mehr flächendeckend vorhanden. Trotzdem ist es wichtig, dass sich künftige Neubauten bestmöglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und dass eine Entwicklung in diesem Arbeitsgebiet weiterhin möglich ist.

Aus diesem Grund wurde in Zusammenarbeit zwischen der Abteilung Hochbau/Ortsplanung der Gemeinde Herisau, der kantonalen Denkmalpflege und der Abteilung Raumplanung des Amtes für Raum und Wald eine Abwägung der Verträglichkeit des vorliegenden Teilzonenplanes und des beabsichtigten Sondernutzungsplanes vorgenommen. So wurden vonseiten der kantonalen und kommunalen Behörden folgende Spielregeln für die Entwicklung des Planungsgebiets festgelegt⁷:

- 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 Fassadenflucht 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 sollen die gemäss ISOS formulierten Schutzbedürfnisse mit den Entwicklungsbedürfnissen der Metrohm AG in Einklang bringen. Sie sind aber auch nördlich des Viadukts als Massstab anwendbar. Die Neubauten der Firmen Molkerei Forster und Kern Concept AG verdeutlichen dies. Ebenso werden diese Regeln bei künftigen Entwicklungen auf dem Areal Cilander zur Anwendung kommen. Dadurch wird eine einheitliche, auf die heutigen Bedürfnisse der industriellen und gewerblichen Entwicklung angepasste Bebauung angestrebt

⁷ Metrohm AG: Erweiterung – Vorgaben / Spielregeln seitens der Behörden, Gemeinde Herisau, dat. 13.11.2019

bzw. ermöglicht. Der Teilzonenplan sowie der beabsichtigte Sondernutzungsplan erfüllen diese Spielregeln und sind deshalb im Sinne der Abwägung mit dem ISOS anwendbar.

Zusätzlich wird dem ISOS-Gebiet durch das Vorhaben Rechnung getragen, indem die ehemalige Bleicherei (Gebäude Assek. Nr. 1267) auf dem Areal der GIZ Hölzli AG erhalten bleibt. Der Erhalt der historischen Fabrikbaute kann mit der vorgesehenen Zonierung gesichert werden. Durch die Herabsetzung der Nutzungsintensität mit der Umzonung von der Industriezone I 5 auf I 4 wird die Zonenvorschrift in diesem Bereich an den Altbaubestand angepasst. Im Weiteren werden mit der Aufrechterhaltung der Sondernutzungsplanpflicht und dem gleichzeitig erarbeiteten Überbauungsplan Hölzli Ost Bestimmungen für die vorzügliche architektonische Gestaltung der Neubauten und deren Einpassung in die Umgebung formuliert und festgelegt. Mit der Festlegung der Stellung der Neubauten, die sich volumenmässig als auch bezüglich Orientierung den umgebenden Industriebauten (Huber + Suhner AG, Metrohm AG) angliedern und ausreichend Abstand gegenüber den historischen Fabrikbauten und dem Viadukt einhalten, werden die Zielsetzungen des ISOS bestmöglich erfüllt. Mit der Erweiterung der Grünzone entlang des Glattraums um den gesamten Gewässerraum, die eine weitere Bebauung des Uferbereichs verunmöglicht, kann der gemäss ISOS formulierten Zielsetzung weiter Rechnung getragen werden.

6.2 Kantonaler Richtplan

Das Vorhaben steht in keinem ersichtlichen Widerspruch zum kantonalen Richtplan. Der Erhalt und Ausbau der Arbeitsplätze durch die Metrohm AG ist von kantonomer Bedeutung. Die Gemeinde Herisau ist als Kantonshauptort und Schwerpunktgemeinde bezüglich Arbeitsplätze verpflichtet, günstige Voraussetzungen für die Schaffung neuer und hochwertiger Arbeitsplätze zu schaffen. Darüber hinaus ist das Gebiet Hölzli als Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde Herisau gemäss kantonalem Richtplan für die Erweiterung der Metrohm AG prädestiniert. Die vorliegende Planung ermöglicht die Erweiterung eines hochwertigen und regional verwurzelten Gewerbeunternehmens.

6.3 Ortsbauliche und landschaftliche Einfügung

Die Einpassung der geplanten Überbauung in das Umfeld des Glatthalviadukts und die bestehende Topografie wird mittels Überbauungsplan gesichert. Das zugrunde liegende Vorprojekt wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Herisau entwickelt und gewährt punkto Volumenverteilung und Ausrichtung der Bauten eine optimale Einfügung in die Umgebung. Aufgrund der westlich angrenzenden Hangkante und der tieferen Lage im Glatthal tritt der Neubau gegen Westen (Siedlungsrand) untergeordnet in Erscheinung.

6.4 Verkehrsplanerische Aspekte

Das Gebiet eignet sich aufgrund der Erschliessung mit dem öffentlichen wie auch mit dem motorisierten Verkehr optimal für die Entwicklung. Gemäss der verkehrstechnischen Analyse führt der induzierte Mehrverkehr zu keiner Überlastung des bestehenden Knotens Cilander-/Hölzlistrasse. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision soll zudem eingehend geprüft werden,

wie sich künftig bauliche Entwicklungen im Gebiet Hölzli auf die Erschliessung auswirken werden. Ausserdem soll ein allfälliger Handlungsbedarf aufgezeigt werden.

6.5 Konzept der Ortsplanung

Das Vorhaben der Metrohm AG ist in der Gemeindestrategie Arbeitsplatzgebiete bereits aufgenommen worden. Die Aufzoning verfolgt das vorgesehene Konzept zum Umgang mit Arbeitsplatzgebieten. Da es sich bei der Industriezone nicht um eine kapazitätsrelevante Zone in Bezug auf die Einwohner handelt, hat die Umzoning keine Auswirkungen auf die Zonenplankapazität der Gemeinde und die künftige Bauzonen dimensionierung von Wohn- und Mischzonen.

6.6 Innenentwicklung

Die Aufzoning ermöglicht die Erneuerung eines älteren Industriegebietes. Mit dem Ersatz und Neubau des alten Fabrikgebäudes kann das Siedlungsgebiet verdichtet und eine Bauzonenreserve (Parz. Nr. 4773) mobilisiert werden. Dementsprechend wird dem Ziel des Raumplanungsgesetzes, die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen, Rechnung getragen. Im Weiteren entspricht die Aufzoning auch der Zielsetzung des kantonalen Richtplans und der Strategie Arbeitsplatzgebiete der Gemeinde Herisau.

6.7 Schlussfolgerung

Die Gemeinde Herisau unterstützt das Vorhaben der Metrohm AG zur Erweiterung ihrer Produktionsstätte im Gebiet Hölzli. Der Erhalt respektive Ausbau der Arbeitsplätze in der Gemeinde und im Kanton Appenzell Ausserrhoden sind von übergeordnetem öffentlichem Interesse. Durch den gemeinsamen Erarbeitungsprozess in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft konnten wichtige Anliegen der Gemeinde hinsichtlich der ortsbaulichen Einpassung und architektonischen Gestaltung in die Projektierung eingebracht werden. Die Planung steht in keinem ersichtlichen Widerspruch zur übergeordneten Gesetzgebung oder zum kantonalen Richtplan. Mit der Umzoning wird Herisau als wichtigster Arbeitsplatzstandort des Kantons Appenzell Ausserrhoden gestärkt. Im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision prüft die Gemeinde, ob sich weitere Gebiete für eine Aufzoning in die neu geschaffene Industriezone eignen.

Die vorliegende Planung ist grundsätzlich mit den Zielen der Raumplanung gemäss Artikel 1 des Raumplanungsgesetzes vereinbar. Insbesondere unterstützt die Gemeinde die Bestrebung, die räumliche Voraussetzung für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten. Im Sinne der Interessenabwägung werden die wirtschaftlichen Interessen und jene der Innenentwicklung stärker gewichtet, sodass die Veränderung des heutigen Ortsbildes in Analogie zu bereits seit langem feststellbaren Entwicklungsschritten in Kauf genommen wird. Gleichzeitig wird den Interessen des Denkmalschutzes soweit wie möglich Rechnung getragen. Mit der Ansiedlung der Metrohm AG im Gebiet Hölzli im Jahr 2011 wurde im Industriequartier ein neuer Akzent gesetzt. Durch die geplanten Neubauten wird das Areal der Metrohm AG erweitert, ohne dass die wesentlichen Elemente, die für das gesamte Gebiet wichtig und zu erhalten sind, stärker beeinträchtigt werden.

7 Information und Mitwirkung

Die Bevölkerung wurde am 11. Juni 2020 an einer Veranstaltung über das Vorhaben informiert. Im Anschluss wurde während der festgelegten Frist vom 11. bis 25. Juni 2020 die Möglichkeit zur Mitwirkung eingeräumt. Im Rahmen dieser Frist sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen wurden durch die Gemeinde beantwortet. Die Eingaben hatten jedoch keine Auswirkung auf die Planungsinstrumente.

8 Vorprüfung

Der Teilzonenplan wurde zusammen mit dem Überbauungsplan dem Amt für Raum und Wald des Kantons Appenzell Ausserrhoden zur Vorprüfung zugestellt. Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Auf die Aufzonung im Bereich des Gewässerraumes wird verzichtet.
- Der Bereich des Gewässerraumes wird neu als Grünzone festgelegt. Ausgenommen ist der Bereich der Fabrikbaute, welcher neu auf die Industriezone I 4 abgezont wird. Damit wird die Grundnutzungszone an die heutige Bestandesbaute angepasst.
- Der Planungsbericht wurde in diversen Punkten ergänzt (Interessenabwägung, Umgang mit ISOS, Rückmeldung kantonale Vorprüfung).

9 Verfahren

Die vorliegende Planung wird dem ordentlichen Verfahren unterstellt (BauG Art. 46 ff.) und unterliegt dem fakultativen Referendum. Das Teilzonenplanverfahren wird mit dem des Überbauungsplans koordiniert.

Die Planunterlagen wurden während 30 Tagen, vom 17. August bis 15. September 2020 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen. Die drei eingegangenen Hinweise wurden schriftlich beantwortet, führten jedoch zu keiner Änderung der Unterlagen.