



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



Projekt Nr. 007.1.054

1. Juli 2020

Überbauungsplan 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	13
3.3	Gewässernetz und Gewässerschutz.....	14
3.4	Umweltverträglichkeit	15
3.5	Erschliessung.....	15
3.6	Kataster der belasteten Standorte.....	16
3.7	Geologisches Gutachten	17
3.8	Lärmbelastung	17
3.9	Nicht ionisierende Strahlung	17
3.10	Wald.....	17
4	Betriebserweiterung Metrohm AG	18
4.1	Etappierung/Volumen.....	18
4.2	Ausrichtung	19
4.3	Architektonische Gestaltung.....	19
4.4	Erschliessung.....	21
4.5	Parkierung.....	21
5	Überbauungsplan	23
5.1	Allgemeine Bestimmungen.....	24
5.2	Erschliessungsbestimmungen.....	24

5.3	Überbauungsbestimmungen	26
5.4	Gestaltungsbestimmungen.....	28
5.5	Umgebung.....	28
5.6	Umwelt	29
5.7	Schlussbestimmungen	29
5.8	Auswirkungen Quartierplan Hölzli Süd	30
6	Interessenabwägung.....	32
6.1	Verhältnis zur Regelbauweise.....	32
6.2	Abweichungen gegenüber der Regelbauweise.....	32
6.3	Begründung.....	33
6.4	Qualitätssteigerung	33
6.5	Verkehrsplanerische Aspekte.....	34
6.6	Schlussfolgerung.....	34
7	Information und Mitwirkung	35
8	Vorprüfung.....	35
9	Verfahren.....	36
10	Anhang.....	36

1 Ausgangslage

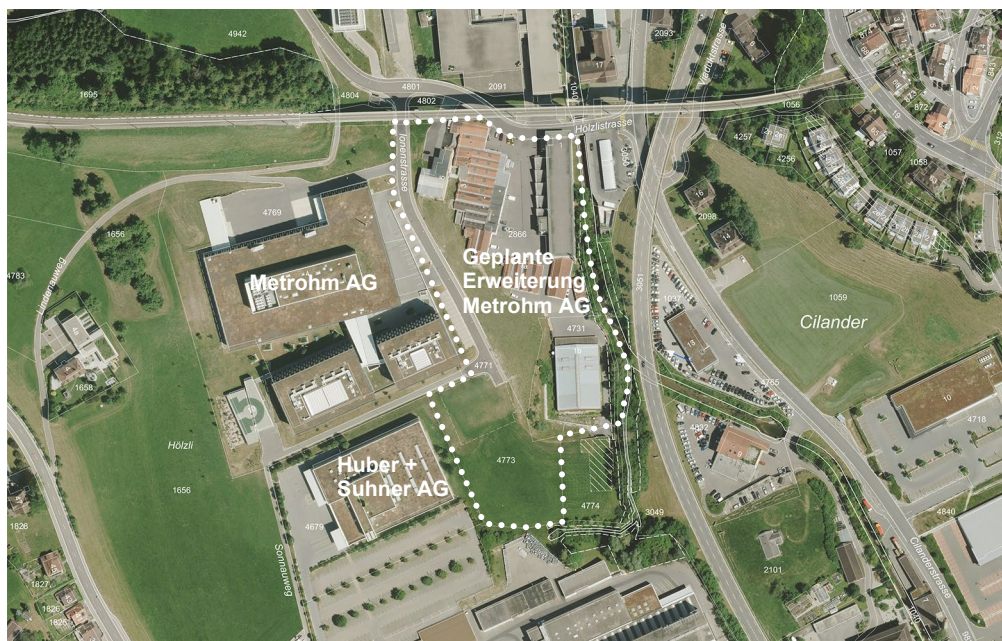
1.1 Anlass der Planung

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.



Für einen optimierten Betriebsprozess müssen die beiden geplanten Neubauten der ersten und zweiten Etappe zwingend mit dem bestehenden Produktionsgebäude über Passerellen 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 wird die besondere Bauweise mittels Überbauungsplan festgelegt.

1.2 Vorgehen

Für den Erlass der Planungsinstrumente ist folgender Ablauf vorgesehen:

- Vorprüfung durch den Kanton
- Information Anwohner/Bevölkerung
- Mitwirkung
- Öffentliche Planauflage
- 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 auszu-schliessen. Verlagerungen sind jedoch möglich.

Der Bahnhof Herisau sowie das Gebiet Untere Fabrik/Hölzli (Cilander) sind Entwicklungsschwerpunkte von kantonomer 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

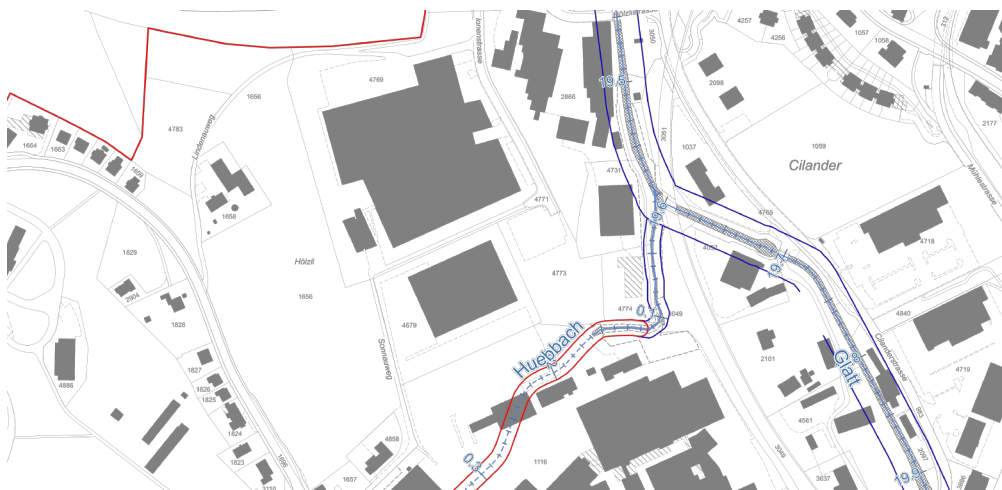
Das Gebiet ist gemäss Gemeindestrategie prioritär zu entwickeln. Folgende Massnahmen sind vorgängig zur Ortsplanungsrevision umzusetzen:

- 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 Planungsgebiet. 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.



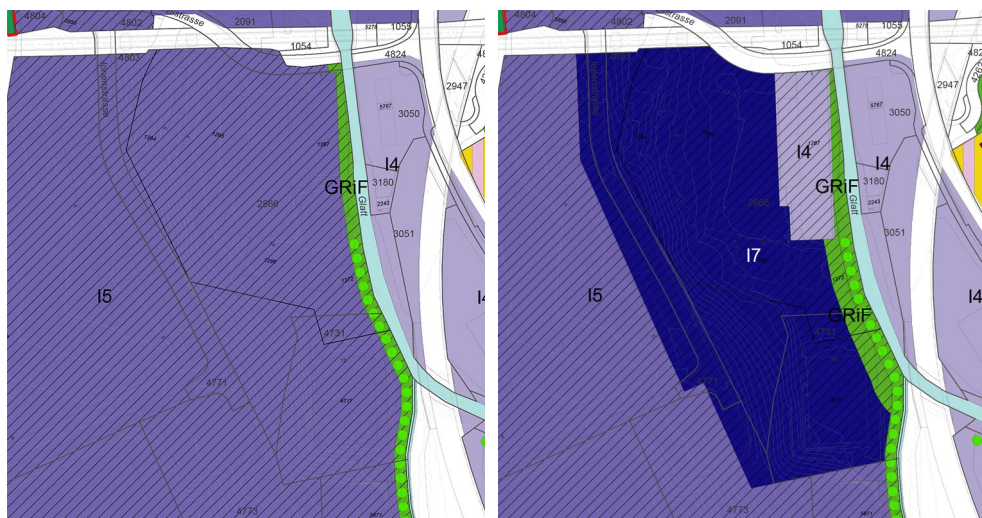
Festgelegter Gewässerraum
www.geoportal.ch

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. Mit dem Teilzonenplan Hölzli Ost wird ein Teilbereich des Planungsgebiets in die neue Industriezone I 7 umgezont. Der Bereich der bestehenden Industriebaute wird in die Industriezone I 4 umgezont. Der Gewässerraum wird der Grünzone zugewiesen.

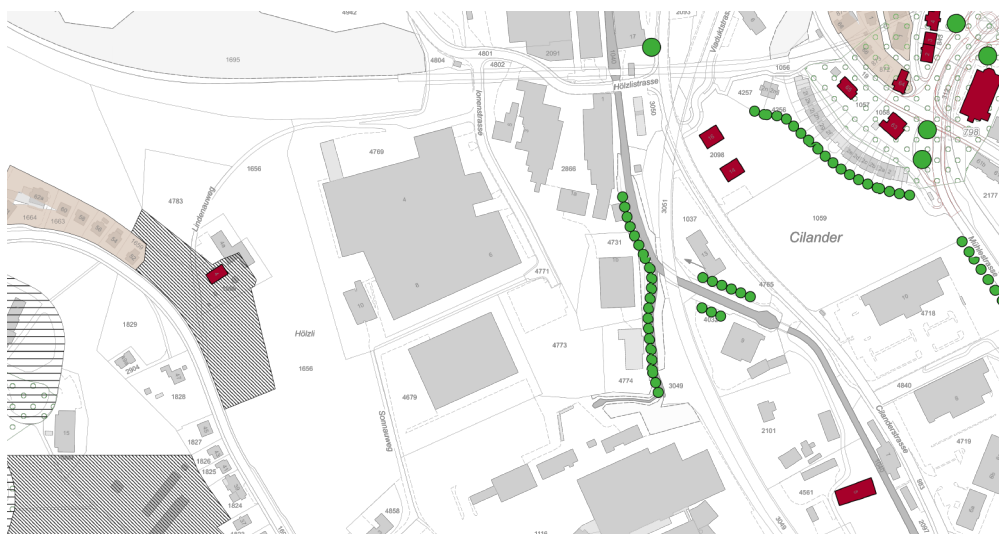


links:
Zonenplan
rechtskräftig

rechts:
Zonenplan-
nach Änderung
ERR Raumplaner
AG

2.7.2 Schutz

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



Zonenplan
Schutz
www.geoportal.ch

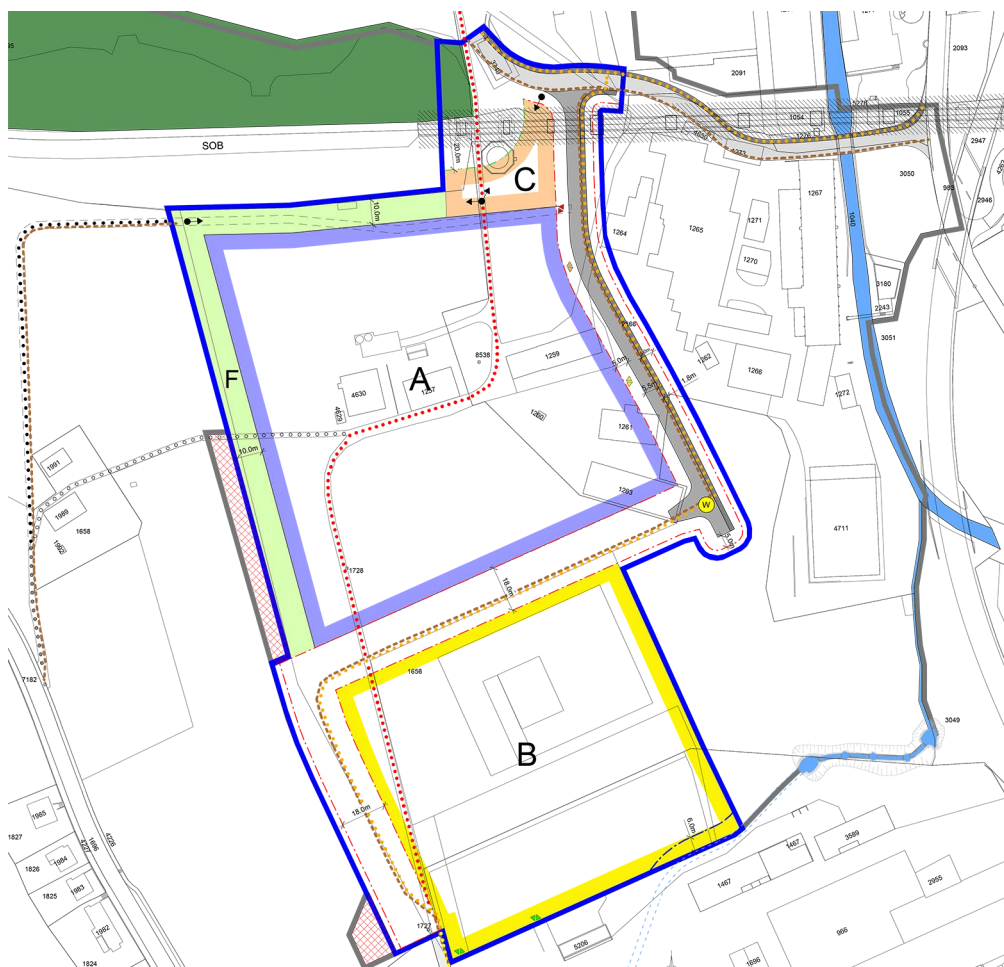
2.8 Sondernutzungspläne

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 Firsthöhe fest.

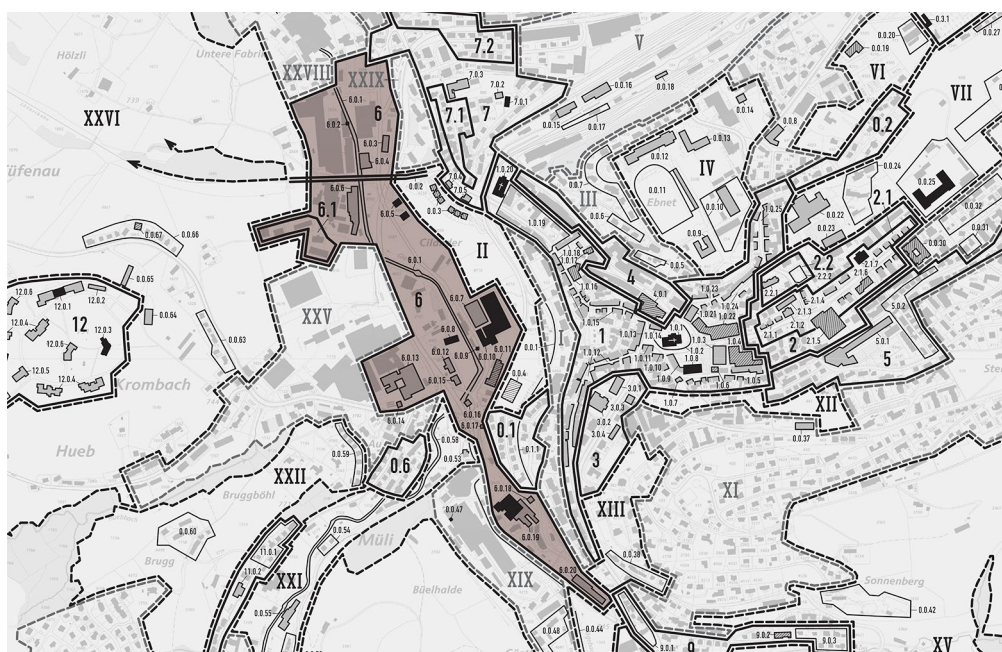


3 Thematische Aspekte

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

ISOS
map.geo.ad-
min.ch

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 Brachen, 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.

Vor diesem Hintergrund stellt die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege folgende Spielregeln⁴ für die Entwicklung des Planungsgebietes auf:

- 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 gelten sowohl südlich als auch nördlich des Viadukts. Vom Vorhaben nicht direkt betroffen ist die ehemalige Bleicherei (Gebäude Assek. Nr. 1267), die teilweise innerhalb des rechtskräftig ausgewiesenen Gewässerraumes liegt. Unter Berücksichtigung, dass eine Nutzungsintensivierung dieses Gebäudes auszuschliessen ist, wird mit der neuen Zonierung (Industriezone I 4) auf den heutigen Bestand reagiert. Zudem wird der Raum entlang der Glatt mit dem Festlegen einer neuen Grünzone von einer weiteren Bebauung geschützt. Die Abwägung der Schutzinteressen erfolgt im Rahmen des Teilzonenplans.

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).

⁴ Metrohm AG: Erweiterung – Vorgaben / Spielregeln seitens der Behörden, Gemeinde Herisau, dat. 13.11.2019

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 Planungsgebiet. 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 A_U. 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.⁵ 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 als Erschliessungsstrasse klassiert ist.



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.⁶

⁵ Bericht über die Umweltverträglichkeit: Neubau Metrohm AG, 30.6.2008, ERR Raumplaner AG

⁶ 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

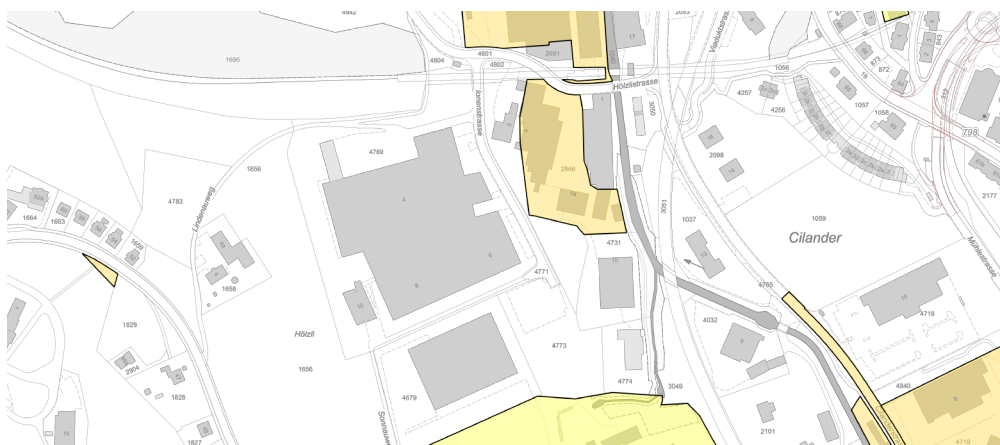
Die Hölzlistrasse sowie die Ionenstrasse sind mit einem Trottoir ausgestattet. Durch das Planungsgebiet führt ein Wanderweg.



Langsam-
verkehrsnetz
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.⁷

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 sowohl bei Tag als auch bei Nacht eingehalten werden. Der detaillierte Nachweis zum Lärmschutz wird im Umweltverträglichkeitsbericht im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erbracht.



Immissions-
kataster
Strassenlärm
www.geoportal.ch

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 Interessenslinie 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.

⁷ Genereller geotechnischer Bericht: Erweiterung Metrohm, Herisau, 26.10.2019, Andres Geotechnik AG

4 Betriebserweiterung 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. Im Anschluss wurde das Projekt jeweils überarbeitet. Nachfolgend wird das Ergebnis erläutert, welches sowohl von der Bauherrschaft als auch von der Gemeinde Herisau als beste Lösung verabschiedet wurde. Das Vorprojekt bildet die Grundlage für die Festlegungen im Überbauungsplan und liegt dem Anhang bei.



Situation
Seifert
Architekten

4.1 Etappierung/Volumen

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 mit dem bestehenden Produktionsgebäude über Brücken verbunden werden muss, damit effiziente und vor allem wirtschaftliche Betriebsabläufe realisierbar werden. Der Materialfluss über die Brücken muss zwingend auf beiden Stockwerken, gedeckt, trocken, ohne Absätze und sicher erfolgen. Ein ungeschützter 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. Zum Glattalviadukt sowie in Richtung Süden wird die Neubaute mit der Ausbildung eines zwei- respektive dreigeschossigen Sockels verjüngt. Dadurch wird eine bessere Anpassung an die topografischen Verhältnisse gewährleistet. Die historische Textilfabrik (Assek. Nr. 1267) bleibt erhalten und wird in den Bestand der Metrohm AG aufgenommen.

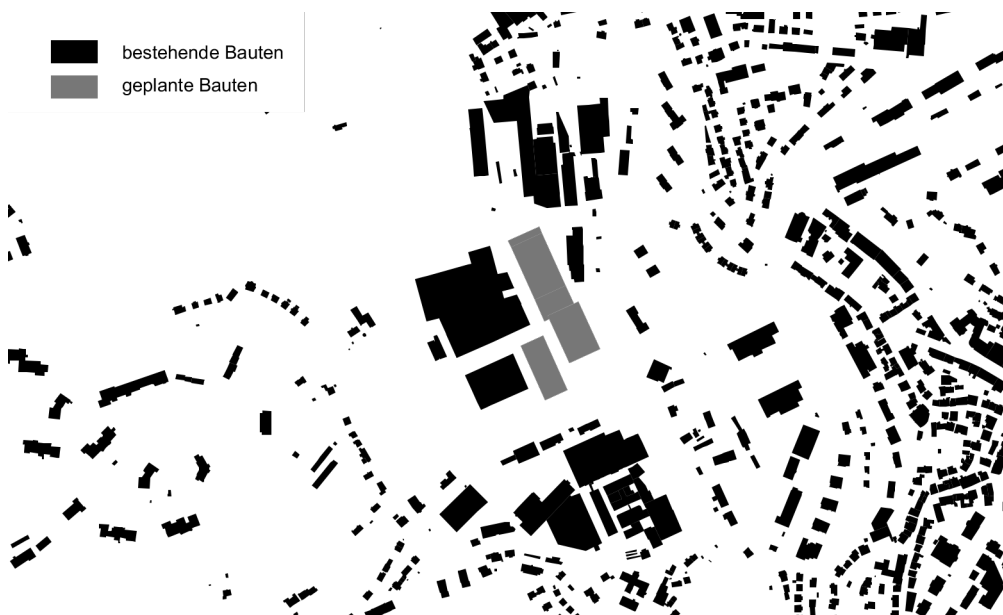
Die zweite Etappe knüpft unmittelbar an die Baute der ersten Etappe an. Die Grundfläche der zweiten Etappe fällt im Vergleich zur Hauptbaute der ersten Etappe etwas kleiner aus. Dafür

hebt sich die Baute um ein zusätzliches Geschoss von der ersten Etappe ab. Durch die Höhenabstufung zwischen den beiden Etappen wird die Fassade des rund 180 m langen Baukörpers gegliedert. Die Etappierung bleibt auch im Endzustand lesbar. Die zweite Etappe wird über eine Brücke mit dem bestehenden Marketinggebäude verbunden.

Die dritte Etappe entsteht auf der unüberbauten Parzelle Nr. 4773 im Südwesten des Areals und bildet den Abschluss der Erweiterung. Geplant ist ein viergeschossiger Bau, welcher talseitig mit fünf Geschossen in Erscheinung tritt. Die Baute der dritten Etappe soll sowohl mit dem bestehenden Marketinggebäude als auch mit der Neubaute der zweiten Etappe über eine Brücke verbunden werden können.

4.2 Ausrichtung

Mit Ausnahme des bestehenden Produktionsgebäudes der Metrohm AG, welches sich zum Böschungsfuss des Glatttalviadukts ausdreht, sind die Industriebauten westlich der Glatt orthogonal ausgerichtet. Dieser Orthogonalität folgend werden auch die geplanten Neubauten rechtwinklig zu den bestehenden Bauten ausgerichtet und ordnen sich im System ein. Zusätzlich werden die Neubauten auch parallel zur bestehenden Hangkante ausgerichtet und nehmen somit Rücksicht auf die topografischen Verhältnisse.



Schwarzplan
ERR Raumplaner
AG

4.3 Architektonische Gestaltung

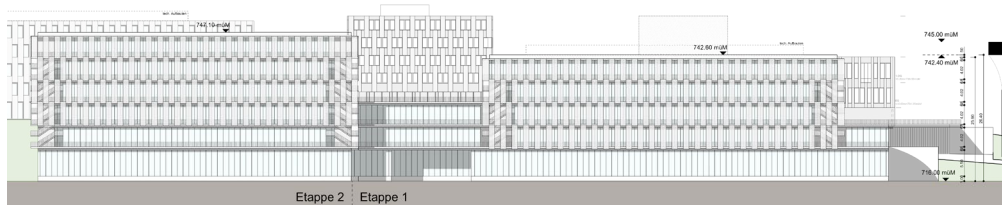
Angepasst an die industriell geprägte Dachlandschaft im Gebiet Hölzli werden sämtliche Neubauten mit einem Flachdach ausgestattet. Die Fassaden sind im Ausdruck filigran konstruiert. Die Formensprache der Fassaden der bestehenden Bauten der Metrohm AG wird bei den Neubauten thematisch übernommen. Zusätzlich ist eine energetische Nutzung der

Aussenhülle der Neubauten als Fotovoltaikanlage beabsichtigt. Der Sockel sowie die Verbindung zwischen der ersten Etappe und der zweiten Etappe heben sich von der übrigen Fassade ab.

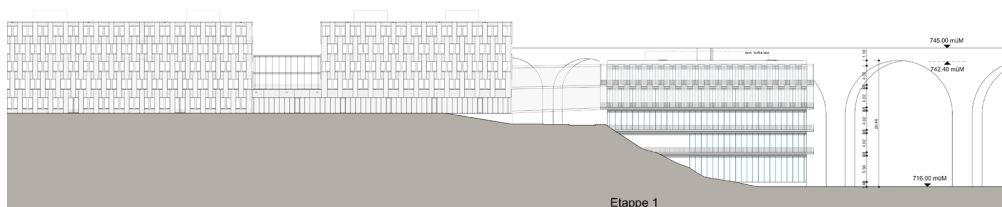
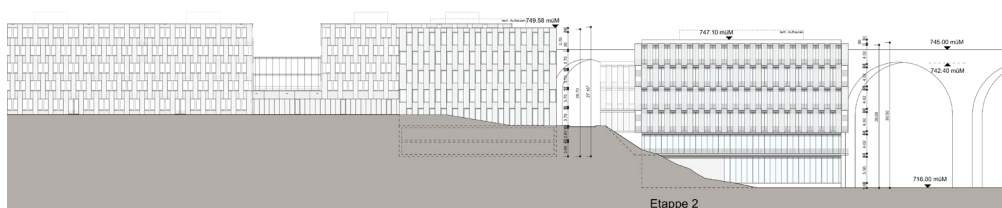
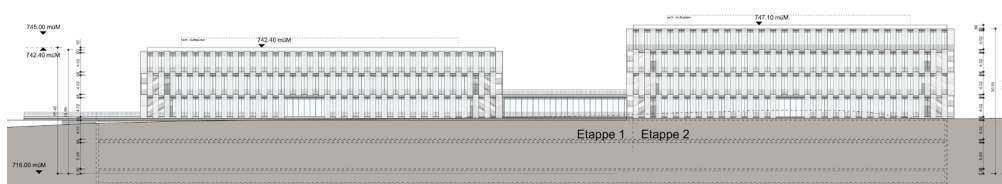
Für die optimale Belichtung der relativ grossen Gebäudetiefen werden die Regelgeschosse mit einer lichten Höhe von rund 4.0 m erstellt. Das Erdgeschoss ist mit einer lichten Höhe von 5.5 m überhöht. Das Untergeschoss wird mit einer minimalen Raumhöhe ausgestattet, damit der mittlere Grundwasserspiegel nicht tangiert wird.



Ansicht Nord

Seifert
Architekten

Ansicht Ost

Seifert
ArchitektenAnsicht Süd
Etappe 1Seifert
ArchitektenAnsicht Süd
Etappe 2Seifert
Architekten

Ansicht West

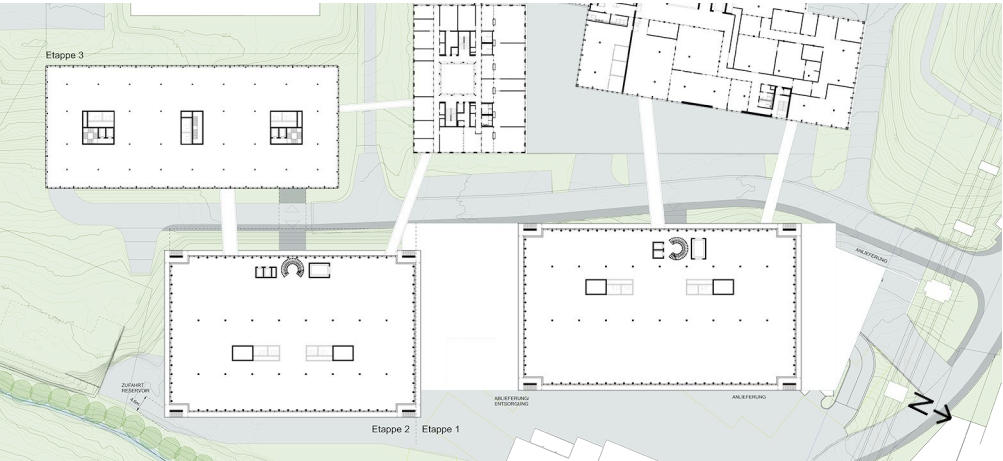
Seifert
Architekten

4.4 Erschliessung

Die Erschliessung des Gebietes erfolgt über die bestehenden Zufahrten ab der Hölzlistrasse. Spätestens mit dem Ausbau der zweiten Etappe ist eine Verlegung der Ionenstrasse möglich. Die Anlieferung der Chemikalien kann getrennt von der übrigen Anlieferung über die mittlere Zufahrt erfolgen.

Die gebäudeinterne Erschliessung erfolgt zum einen über Laubengänge, welche aussen an den Fassaden angeordnet werden und zum anderen über vertikale Aufgänge in Form von Warenlift, Personenlift und Treppenhäusern innerhalb der Geschossfläche. Die den Fassaden vorgehängten Laubengänge werden vertikal mit Treppenhäusern verbunden, welche an jeder Gebäudeecke angeordnet sind. Die Laubengänge erfüllen die Anforderungen des Brandschutzes und dienen als Notfalltreppen. Durch diese Anordnung der Erschliessung entlang der Fassaden wird ein maximaler Spielraum für die Nutzung der Geschossfläche ermöglicht.

Über Passerellen werden die Neubauten untereinander sowie mit den bestehenden Bauten der Metrohm AG verbunden. Dadurch können die Betriebsabläufe künftig wesentlich optimiert werden. Die Passerellen dienen ausschliesslich als Verbindungselemente zwischen den jeweiligen Gebäuden.

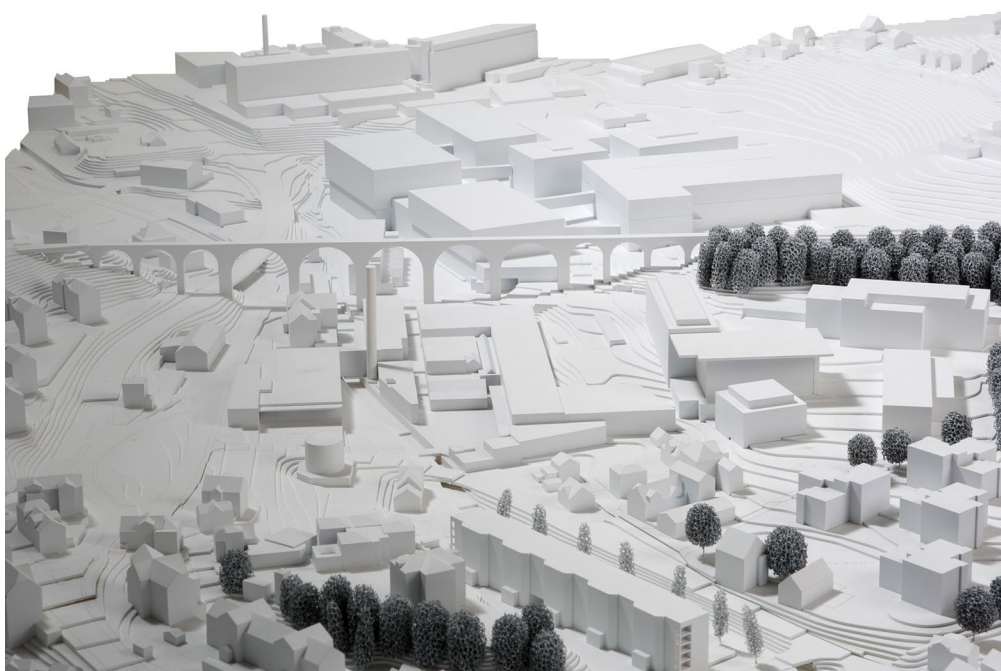


Grundriss
Ebene 4
Seifert
Architekten

4.5 Parkierung

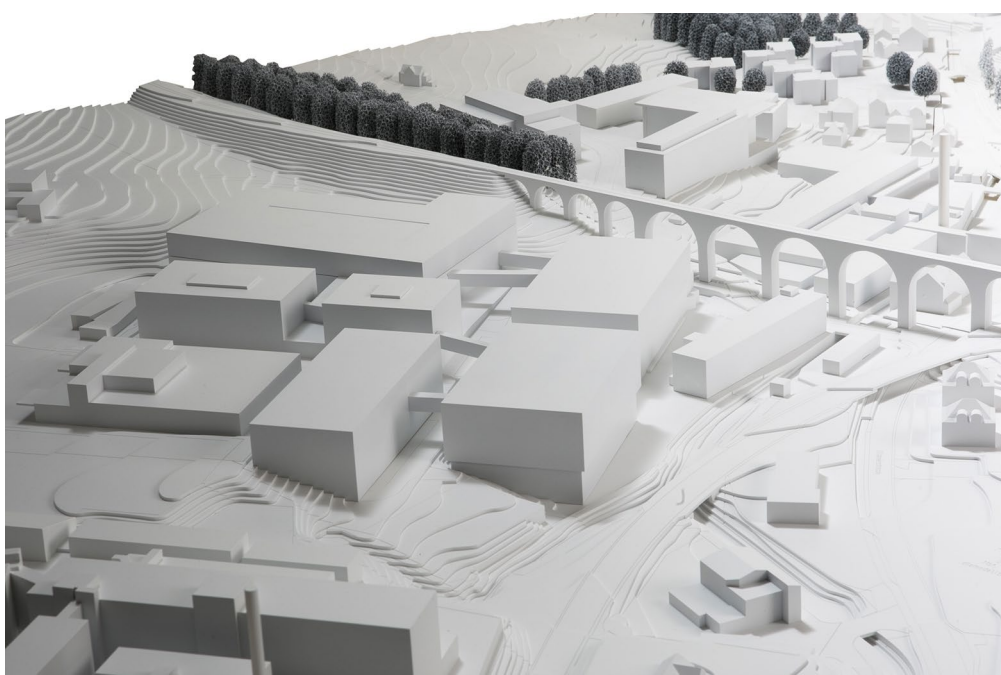
Für die zusätzlichen Beschäftigten ist mit der ersten Etappe eine Tiefgarage geplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über den östlichen Abzweiger ab der Hölzlistrasse. Weitere Parkplätze für Besucher sind oberirdisch geplant. Mit den jeweiligen Etappen sind folgende Anzahl Parkplätze vorgesehen:

	Bestand	1. Etappe	2. Etappe	3. Etappe
PP Tiefgarage	254	139	87	152
PP Aussen	85	10	10	10



**Modellfoto
Ansicht Nord**

Seifert
Architekten



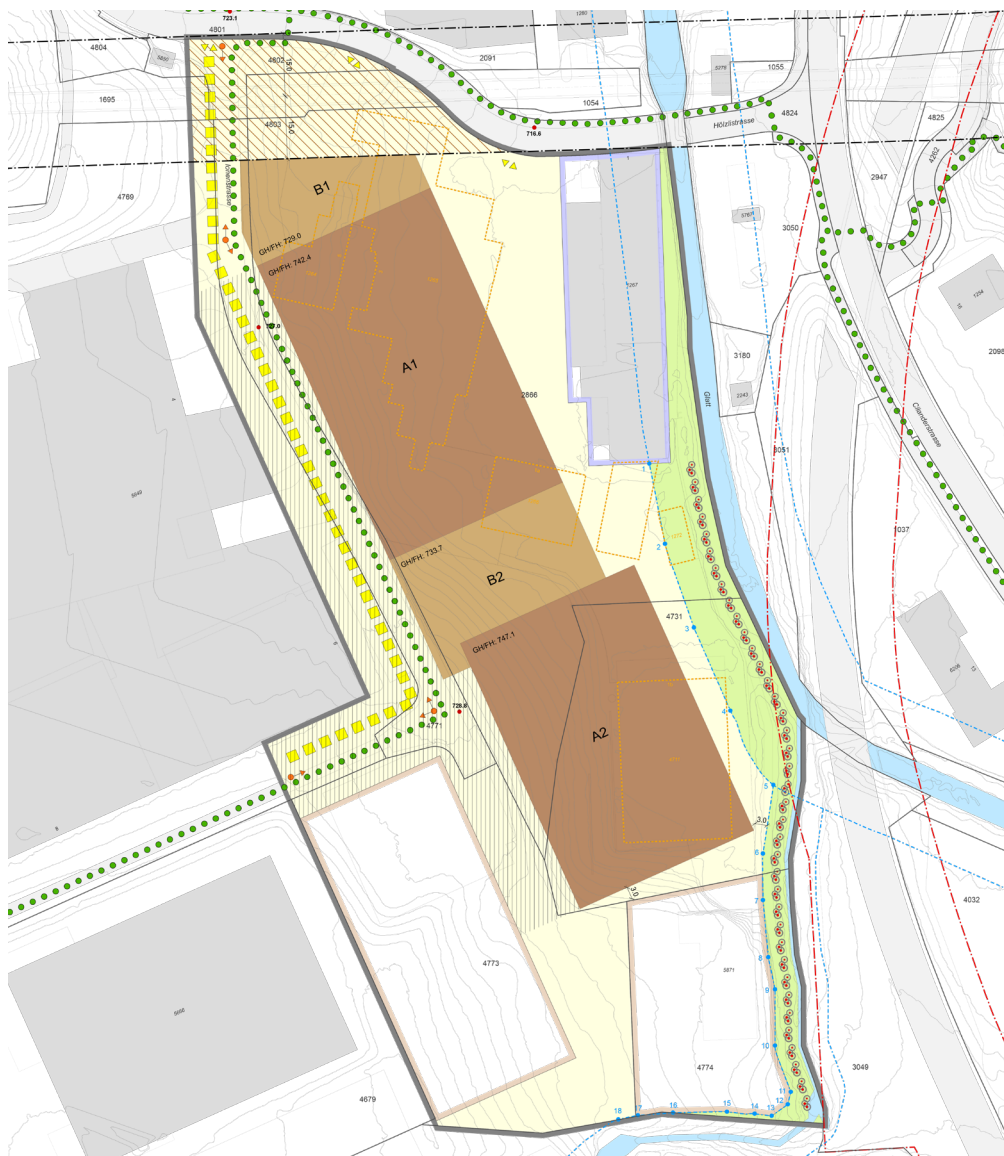
**Modellfoto
Ansicht Süd**

Seifert
Architekten

5 Überbauungsplan

Der Überbauungsplan setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

- Überbauungsplan Situation 1:500
- Sonderbauvorschriften
- Planungsbericht



**Überbauungs-
plan Hölzli Ost**
ERR Raumplaner
AG

5.1 Allgemeine Bestimmungen

5.1.1 Geltungsbereich

Der Überbauungsplanperimeter setzt sich aus den Parzellen Nr. 1695, 2866, 4731, 4769, 4771, 4773, 4774, 4802 und 4803 zusammen. Insgesamt umfasst das Planungsgebiet rund 26'300 m². Die Umgrenzung des Planungsgebiets folgt im Norden der Hölzlistrasse und im Osten der Glatt respektive dem Huebbach. Aufgrund der Anpassungen im Verlauf der Ionenstrasse wird die Umgrenzung des Planungsgebiets im Westen bis auf 0.5 m an die Fassade der bestehenden Baute der Metrohm AG (Assek. Nr. 5849) gezogen. Im Südwesten folgt die Abgrenzung dem Perimeter des Quartierplans Hölzli Süd und im Süden den bestehenden Parzellengrenzen. Der Überbauungsplanperimeter überlagert den Quartierplan Hölzli aus dem Jahr 2006 und den Quartierplan Hölzli Süd aus dem Jahr 2008.

5.1.2 Zweck

Der Überbauungsplan bezweckt die Erneuerung des bestehenden Industrieareals und insbesondere:

- eine ortsbauliche vorzügliche Überbauung unter Berücksichtigung der topografischen Lage, der bestehenden Bauten sowie des Glatttalviadukts;
- eine auf die Topografie abgestimmte, zweckmässige und flächensparende Erschliessung unter Berücksichtigung der speziellen Generellen Entwässerungsplan-Vorgaben (GEP).

5.2 Erschliessungsbestimmungen

5.2.1 Neues Erschliessungsregime

Damit für die mittlerweile erstellte Ionenstrasse eine optimale Einpassung in die Topografie gewährleistet werden konnte, passiert die Strasse das bestehende Gebäude des Unternehmens Cilander AG in einem Abstand von lediglich 4.2 m. Damit wird der ordentliche Strassenabstand von 5.0 unterschritten, weshalb die Situation dannzumal mit einer Baulinie gesichert werden musste. Die Baulinien bezweckten zusätzlich die Sicherung des Korridors für die Durchfahrt der Ionenstrasse bis zur Degersheimerstrasse.

Die bestehende Baulinie im Bereich des vorliegenden Überbauungsplans wird aufgehoben und die Zufahrt zu den Baubereichen sowie zur Parzelle Nr. 4769 erfolgt über den neu festgelegten Erschliessungs- und Umgebungsbereich. Dieser dient zusätzlich als Parkierungsbereich sowie als Aufenthaltsfläche für die angrenzenden Baubereiche. Nebenbauten und unterirdische Bauten dürfen innerhalb des Erschliessungs- und Umgebungsbereichs erstellt werden, sofern sie die Erschliessung der Baubereiche nicht behindern. Innerhalb der Interessenlinie der Südostbahn ist die Erstellung von Bauten und Anlagen nur in Absprache mit der Schweizerischen Südostbahn AG zulässig.

5.2.2 Zu- und Wegfahrt Planungsgebiet

Die Zu- und Wegfahrten vom Planungsgebiet erfolgen über die Hölzlistrasse über die im Plan bezeichneten Stellen. Zur Sicherstellung der Sichtverhältnisse an den Knoten müssen die Sichtzonen nach der VSS Norm 40 273a eingehalten werden.

5.2.3 Erschliessungskorridor

Mit dem bestehenden, rechtskräftigen Quartierplan Hölzli Süd wurde der Korridor für die Durchfahrt von der Hölzlistrasse bis zur Degersheimerstrasse mit Baulinien gesichert. Aktuell ist die Verbindung durch das Gebiet Hölzli nicht geplant. Dennoch soll diese Option im Bereich des neuen Überbauungsplanes weiterhin bestehen bleiben. Dementsprechend wird der Korridor auch im Überbauungsplan gesichert. Entlang der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle ist ein 6 m breiter und 4.5 m hoher Korridor für die Durchfahrt zu sichern und dauernd diesem Zweck freizuhalten. Damit wird auch der Raum für Werkleitungen für die Erschliessung des Gebiets Hölzli gesichert.

Die Zufahrt zum bestehenden Reservoir (Assek. Nr. 5871) ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Dementsprechend wird der Erschliessungs- und Umgebungsbereich bis zur Grundstücksgrenze der Parzelle Nr. 4774 des Reservoirs geführt. Für die östliche Durchfahrt wird eine Teilfläche der geschützten Hecke beansprucht und neu als Erschliessungs- Umgebungsbereich festgelegt. Nur so kann eine mindestens 3 m breite Durchfahrt zwischen dem Gewässerraum und der Baute der zweiten Etappe (Grundfläche Hauptbaute A2) gewährleistet werden. Durch die Festlegung des Freihaltbereichs nördlich der Durchfahrt wird die Reduktion der bestockten Fläche um ein Vielfaches kompensiert. Der festgelegte Gewässerraum wird durch die Festlegung des Erschliessungs- und Umgebungsbereichs nicht tangiert.

5.2.4 Fuss- und Velowegverbindung

Die bestehende Ionenstrasse ist zum Schutz der Fussgänger mit einem Trottoir ausgestattet. Über dieses Trottoir führt ein Wanderweg. Zusätzlich soll die Verbindung auch für den Veloverkehr gesichert werden. Dementsprechend wird sie im Überbauungsplan mit den Richtungspunkten Fuss- und Veloweg gesichert. Da es sich bei diesem Weg um einen Abschnitt einer Schulwegroute handelt und auf der Ionenstrasse mit einem erhöhten Schwerverkehrsanteil zu rechnen ist, ist die Verbindung insbesondere für Schulkinder gefahrlos auszubilden. In diesem Zusammenhang gilt es zu erwähnen, dass mit dem beabsichtigten Steg für den Langsamverkehr, welcher am Viadukt angehängt wird, künftig eine zusätzliche Verbindung für den Langsamverkehr geschaffen werden soll.

Falls eine alternative Wegverbindung erstellt und öffentlich-rechtlich gesichert wird, kann auf die Ausbildung dieser Fuss- und Velowegverbindung verzichtet werden.

5.2.5 Entwässerung

Im bestehenden Quartierplan Hölzli wurden die notwendigen Massnahmen zur Entwässerung des gesamten Quartierplangebiets festgelegt. Unter anderem wurden diverse Retentionsmassnahmen festgelegt. So ist Dachwasser auf dem Dach oder in der Umgebung zurückzuhalten, befestigte Plätze sind mit durchlässigen Belägen auszustatten und die internen Verkehrsflächen und Strassen sind über die Schultern zu entwässern. Im Rahmen der

Baugesucheingabe sind die Massnahmen zur Versickerung und Retention des Meteorwassers konzeptionell aufzuzeigen. Darüber hinaus ist der Nachweis zu erbringen, dass die festgelegten maximal zulässigen Abflussbeiwerte eingehalten werden können.

5.2.6 Parkierung

In Anlehnung an die VSS-Norm 40 281 werden die massgebenden Richtwerte für die Ermittlung des Grenzbedarfs für Beschäftigten und Besucherparkplätze festgelegt. Diese werden durch die geplante Nutzung (Industrie und Gewerbe) vorgegeben. Aufgrund der ausreichenden Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und der guten Einbindung in das örtliche Langsamverkehrsnetz wird eine Reduktion der zulässigen Parkplätze um 30 % festgelegt. Das entspricht dem minimal erforderlichen Parkplatzangebot für den Standort-Typ D gemäss der VSS-Norm 40 281. Um den Versiegelungsgrad im Planungsgebiet möglichst klein zu halten, dürfen oberirdisch maximal 50 Parkplätze angeordnet werden. Die übrigen Parkplätze sind unterirdisch in Tiefgaragen bereitzustellen. Die detaillierte Berechnung des Parkplatzbedarfs liegt im Anhang bei.

5.2.7 Mobilitätsmanagement

Mit dem Sondernutzungsplan wird die Bauherrschaft dazu verpflichtet, Massnahmen zur Verschiebung des Modal-Splits zugunsten des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs zu treffen (z. B. Vorrang auswärtiger vor ansässiger Mitarbeiter, Anschluss an geplanten Steg beim Viadukt für den Langsamverkehr). Ziel ist es, das bestehende Strassennetz nicht übermässig mit dem durch die Erweiterung der Metrohm AG verursachten Mehrverkehr zu belasten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Bauherrschaft ein Mobilitätskonzept für das Areal zu erstellen. In diesem Konzept soll aufgezeigt werden, wie die Mobilität aller Nutzergruppen organisiert und bewältigt werden, um das Umlagerungspotenzial vom motorisierten Individualverkehr hin zum öffentlichen Verkehr sowie zum Fuss- und Veloverkehr auszuschöpfen. Das Mobilitätskonzept wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt.

Das Mobilitätsmanagement in Unternehmen (MMU) ist Teil des Agglomerationsprogrammes. Die Agglomeration bietet eine kostenlose Initialberatung und Unterstützung für die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts an.

5.3 Überbauungsbestimmungen

Bauten dürfen nur innerhalb der im Überbauungsplan dafür festgelegten Bereiche erstellt werden. Dabei unterscheidet der Überbauungsplan zwischen Grundflächen und Baubereichen. Grundflächen legen das maximale Volumen sowie die Anordnung von Neubauten fest. Diese basiert mit einem Zuschlag von maximal 0.5 m auf dem Vorprojekt. Innerhalb der Grundflächen darf in dem festgelegten Mass von den Bestimmungen des Baureglements abgewichen werden. Das Unterschreiten der Grundflächenabgrenzung ist zulässig, sofern die für die ortsbauliche Qualität massgebenden Proportionen sowie das Verhältnis der Bauten zueinander gewährt werden. Durch die Festlegung der Grundflächen wird sichergestellt, dass die Spielregeln für die Entwicklung des Planungsgebiets vonseiten der kommunalen und kantonalen Behörden in Bezug auf den Glattalviadukt eingehalten werden.

Der Baubereich Regelbauweise definiert hingegen lediglich die Bereiche, welche nach Regelbauweise überbaut werden dürfen. Die Baubereichsumgrenzungen ersetzen weder die Grenz- noch die Gebäudeabstandsbestimmungen gemäss Baureglement.

5.3.1 Grundflächen A und B

Die beiden Grundflächen A1 und A2 legen das maximal zulässige Volumen für die Erstellung von Hauptbauten fest. Die Grundflächen B1 und B2 legen das maximal zulässige Volumen für die Erstellung von Sockelbauten fest. Aufgrund der empfindlichen Lage in der Umgebung des Glatttalviadukts (ISOS-Objekt) wird die maximal zulässige Höhenausdehnung inklusive fester Brüstung mittels Kote in Meter über Meer (m ü. M.) angegeben. Mit dieser absoluten Höhenangabe wird sichergestellt, dass die Baute der Grundfläche A1 unabhängig von der Lage des Niveaupunkts nicht höher als der Bogeninnenraum des Viadukts (742.47 m ü. M.) zu liegen kommt. Um das Höhenverhältnis zu den angrenzenden Grundflächen B1 und B2 sowie zur Grundfläche A2 zu sichern, werden auch deren maximale Höhenausdehnung in absoluten Höhenkoten festgelegt. Es ergeben sich folgende Gebäude- und Firsthöhen:

Grundfläche	Niveaupunkt in m ü. M. ⁸	Maximal zulässige Höhenausdehnung in m ü. M.	Ermittelte Gebäude- und Firsthöhe in m
A1	718.1	742.4	24.3
A2	716.5	747.1	30.6
B1	718.1	729.0	10.9
B2	716.5	733.7	17.2

5.3.2 Baubereich Regelbauweise

Die Baubereiche Regelbauweise dient zum einen der Sicherung des Reservoirs (Assek. Nr. 5871) und zum anderen auch zu deren Erweiterung nach Regelbauweise. Ein zusätzlicher Baubereich Regelbauweise wurde auf der Parzelle Nr. 4773 festgelegt. Damit wird die ungefähre Lage und Stellung einer zusätzlichen Bauetappe nach den Bestimmungen des Baureglements festgelegt.

5.3.3 Baubereich Bestandesgarantie

Der Baubereich Bestandesgarantie sichert den Erhalt der bestehenden Fabrikbaute. Ein Grossteil dieses Baubereichs befindet sich innerhalb des festgelegten Gewässerraums der Glatt. In der Folge ist die Erstellung von Neubauten in diesem Baubereich nicht zulässig. Ansonsten gilt die Bestandesgarantie gemäss Baugesetz.

5.3.4 Bereich Passerelle

Die bestehende Baute der Metrohm AG (Assek. Nr. 5849) sowie die geplanten Bauten sollen untereinander mit Passerellen verbunden werden. Zu diesem Zweck wird im

⁸ Festgelegter Niveaupunkt gemäss Vorprojekt Seifert Architekten, Zürich zur Ermittlung der theoretischen Gebäude- und Firsthöhe.

Überbauungsplan der Bereich festgelegt, in welchem punktuell abgestützte Überführungen zwischen zwei Bauten zulässig sind. Im Bereich des Erschliessungskorridors ist das Lichtraumprofil zwingend einzuhalten. Die maximal zulässige Breite einer Überführung beträgt 8 m.

5.3.5 Etappierung

Bei der Entwicklung des Areals wird hinsichtlich der Etappierung ein ausreichender Spielraum gewährt. Die künftige Entwicklung des Areals steht in starker Abhängigkeit zur wirtschaftlichen Entwicklung. Eine etappierte Realisierung der Überbauung ist grundsätzlich zulässig. Die Etappen sind jedoch so festzulegen, dass die ortsbauliche Einpassung jederzeit gewährleistet wird und eine gute Gesamtwirkung entsteht. Um dies zu garantieren, ist bei der Baueingabe jeweils ein Realisierungsnachweis für die Erschliessung, Parkierung und Umgebungsgestaltung der nachfolgenden Etappen zu erbringen.

5.4 Gestaltungsbestimmungen

Aus Rücksicht auf die Lage im ISOS-Gebiet und insbesondere auf das angrenzende Glatttalviadukt werden die Anordnung und Dimension der Neubauten in der Umgebung des Viadukts verbindlich festgelegt. Zusätzlich werden weitere Bestimmungen für die Gestaltung der Bauten und Anlagen im Überbauungsplan festgelegt. Die Bauten und Anlagen haben eine gute Gesamtwirkung zu erzielen. Für die Beurteilung der Gestaltungsanforderungen sind für das Baugesuch frühzeitig zusätzliche Unterlagen (Visualisierungen, Modelle, Material- und Farbkonzept etc.) zu erstellen.

5.5 Umgebung

Die Umgebungsfläche wird im Überbauungsplan grösstenteils über den Erschliessungs- und Umgebungsbereich definiert. Der Überbauungsplan legt fest, dass die Verkehrsfläche innerhalb des Erschliessungs- und Umgebungsbereiches auf das betrieblich und verkehrlich notwendige Mass reduziert werden muss. Die verbleibenden Flächen sind ökologisch wertvoll zu begrünen, sodass eine hohe Aussenraumqualität entsteht. Die Verkehrsflächen respektive Grünflächen werden jedoch im Überbauungsplan nicht verbindlich festgelegt. Die Umgebungsgestaltung ist letzten Endes abhängig von den betrieblichen und verkehrlichen Anforderungen. Die Umgebungsgestaltung hat jedoch nach einem einheitlichen, auf die architektonische Gestaltung der Bauten und die Topografie abgestimmten Konzept zu erfolgen. Die Ansprüche standorttypischer Flora und Fauna sind dabei im hohen Masse zu berücksichtigen.

Der festgelegte Gewässerraum mit der geschützten Hecke wird als Freihaltebereich bezeichnet. Innerhalb dieses Bereiches sind keine Bauten oder Anlagen zulässig. Überdies ist der Freihaltebereich mit standortgerechten Arten zu bepflanzen.

Zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung ist mit der ersten Baueingabe ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan inklusive der notwendigen Schnitte in geeignetem Massstab einzureichen. Darin sind insbesondere Terrainveränderungen, Stützbauwerke, Bepflanzungen, Materialien und Oberflächenbeschaffenheiten sowie wichtige Höhenkoten anzugeben.

5.6 Umwelt

5.6.1 Bodenbelastung

Im Zusammenhang mit dem Rückbau der bestehenden Bauten Assek. Nr. 1264, 1265 und 1266 sind allfällige Massnahmen zur Sanierung der Bodenbelastung zu treffen. Insbesondere ist die Untersuchung auf CKW noch vor der Übernahme der Parzelle durchzuführen. Ein allfälliger Sanierungsbedarf muss schon vor einem Baueingriff festgestellt werden.

5.6.2 Wärmeerzeugung und Stromversorgung

Gegenwärtig kann der künftige Energiebedarf noch nicht abgeschätzt werden. Aus diesem Grund wird im Überbauungsplan auf die Festlegung von energetischen Vorgaben verzichtet. Die Bauherrschaft sichert der Gemeinde im Sinne einer Absichtserklärung zu, in Verbrauch und Unterhalt optimale Neubauten zu erstellen.

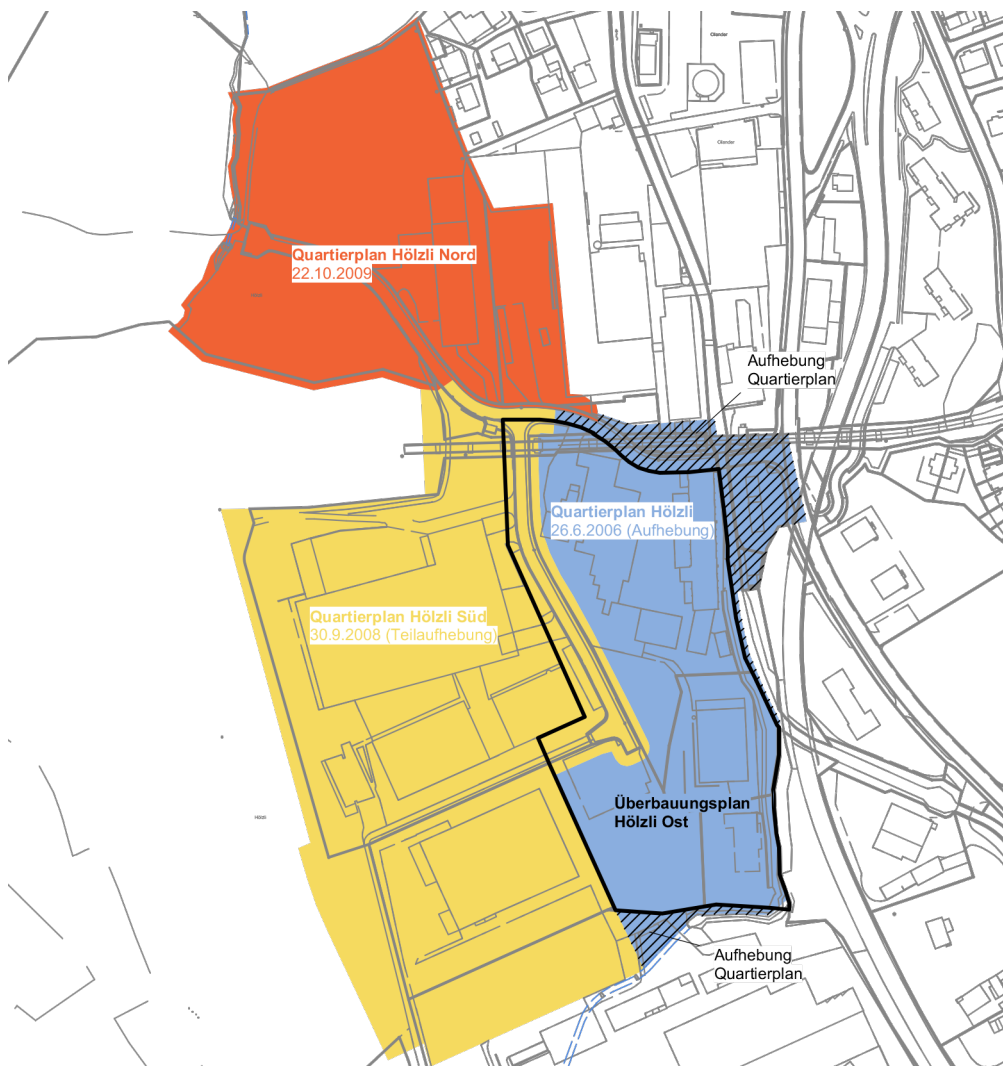
Durch die Nutzung des Gebäudes für Produktion und Labore ist von einem hohen Anteil an Wärmelasten auszugehen. Der bestehende Fernwärmeverbund mit der Nutzung des Prozessabwassers der Cilander AG kann in dieser Form nicht mehr weiter genutzt werden, da nun aufgrund von neuen Regulierungen und Vorschriften eine geringere Wärme zur Verfügung steht. Ziel für die neuen Gebäude wird es sein, die durch die Nutzung entstehende Abwärme für den späteren Bedarfsfall zu speichern. Zudem wird die Nutzung von Erdsonden und Wärmepumpen im Rahmen der Projektierung geprüft. Darüber hinaus sind auf den Dächern Fotovoltaikanlagen angedacht. Die energetische Nutzung der Fassaden mit Fotovoltaikanlagen ist ebenfalls konzeptionell vorgesehen und wird in der Projektierung geprüft.

Für Neubauten ist ein gesamtheitliches Energiekonzept zu erstellen und mit dem Baugesuch einzureichen.

5.7 Schlussbestimmungen

Der Geltungsbereich des Überbauungsplans überlappt sowohl den Quartierplan Hölzli als auch den Quartierplan Hölzli Süd. Entsprechend sind die bestehenden Quartierpläne im Bereich der Überlagerungen mit dem neuen Überbauungsplan aufzuheben. Dadurch wird der bestehende Quartierplan Hölzli aus dem Jahr 2006 grösstenteils aufgehoben. Es verbleiben nur noch Restflächen östlich der Glatt, nördlich der Hölzlistrasse und südlich beim Huebbach. Die festgelegten Gewässerabstände östlich der Glatt werden durch den Gewässerraum hinfällig. Der Bereich nördlich der Hölzlistrasse liegt grösstenteils im Korridor der Interessenlinie der SOB. Der Bereich im Süden beim Huebbach liegt grösstenteils innerhalb des festgelegten Gewässerraumes. Folglich ist auch der Verbleib der Restflächen im Quartierplan Hölzli hinfällig und der Quartierplan wird komplett aufgehoben.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die neue Situation nach Inkrafttreten des Überbauungsplans Hölzli Ost. Die schwarz schraffierte Fläche wird komplett aufgehoben und liegt nicht mehr im Geltungsbereich eines Sondernutzungsplanes. Im Teilzonenplan werden in diesen Bereichen allfällige Zonenüberlagerungen (Quartierplanpflicht) aufgehoben.



Übersicht Sondernutzungspläne Gebiet Hölzli

ERR Raumplaner AG

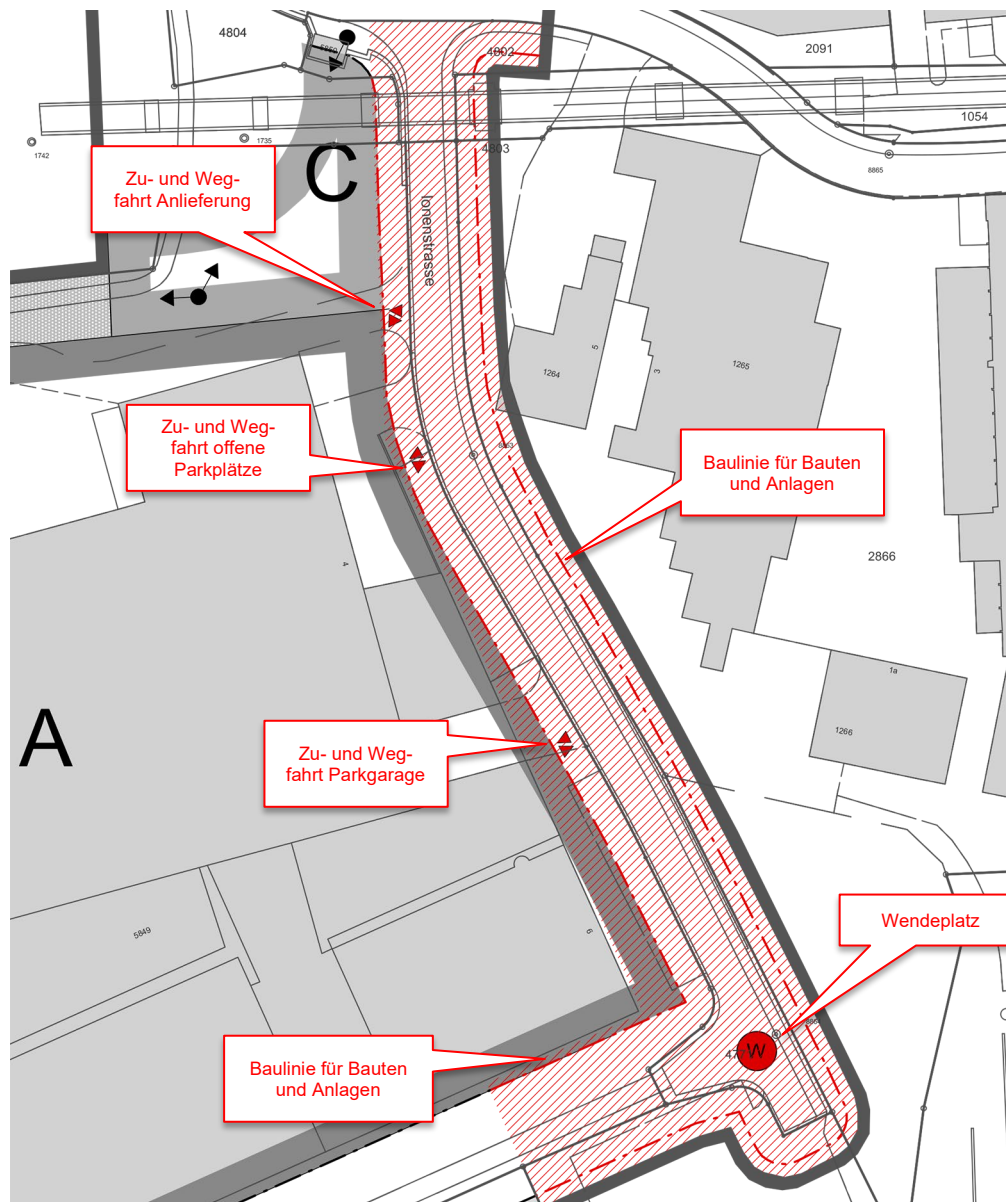
5.8 Auswirkungen Quartierplan Hölzli Süd

Gemäss den Sonderbauvorschriften des Überbauungsplans wird ein Teilbereich des Quartierplans Hölzli Süd aufgehoben und durch die neuen Bestimmungen ersetzt. Dies betrifft insbesondere die Baulinien, welche zur Sicherung der Ionenstrasse dienten und nun aufgrund des geänderten Erschliessungsregimes nicht mehr benötigt werden. Zusätzlich werden auch die eingetragenen Zu- und Wegfahrten für Anlieferung, offene Parkplätze, Parkgarage sowie der Wendeplatz aufgehoben. Die Zufahrt und das Wenden erfolgt nun innerhalb des im Überbauungsplan festgelegten Erschliessungs- und Umgebungsbereichs.

Durch die Teilaufhebung und Festlegung des Erschliessungs- und Umgebungsbereichs werden auch die Baubereiche A und C des bestehenden Quartierplans Hölzli Süd reduziert. Für

Sanierungsarbeiten an den bestehenden Gebäudefassaden wird eine Breite von 0.5 m ab der Fassadenlinie im bestehenden Quartierplan Hölzli Süd belassen.

In der nachfolgenden Abbildung wird der zur Aufhebung durch den neuen Überbauungsplan vorgesehenen Bereich des Quartierplans Hölzli Süd rot schraffiert dargestellt. Die bestehenden Festlegungen, welche dadurch aufgehoben werden, sind rot eingefärbt.



Auswirkungen
auf den
bestehenden
Quartierplan
Hölzli Süd
ERR Raumplaner
AG

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:

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

In der Industriezone bestehen keine einschränkenden Bestimmungen zur Anzahl Vollgeschoss oder Intensität der Nutzung. Dennoch sind die Abweichungen in der Gebäude- und Firsthöhe nicht unerheblich, weshalb die aufgeführten Kriterien mit dem Überbauungsplan gleichwohl erfüllt wurden. Nachfolgend werden die Bestimmungen des Überbauungsplans jenen der Regelbauweise nach aktuellem Entwurf des Teilzonenplans Hölzli Ost sowie der Teilrevision des Baureglements gegenübergestellt und die Abweichungen begründet.

6.2 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

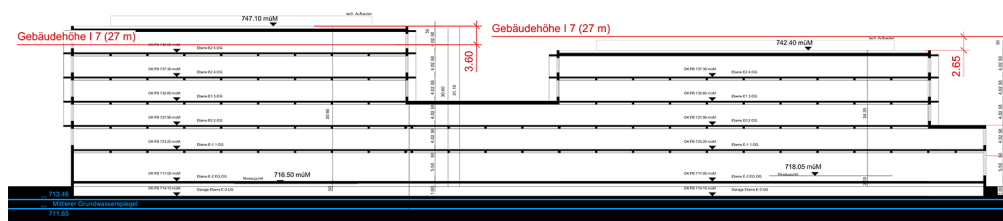
Die aufgeführte Tabelle vergleicht die durch den Überbauungsplan zulässigen Höhenentwicklung in den einzelnen Grundflächen mit der Regelbauweise. Dabei wird einerseits die heute bestehende Zonierung (I 5) und andererseits die neue Zonierung (I 7) gemäss der Teilrevision des Baureglements und des Teilzonenplans Hölzli Ost aufgeführt. Die Abweichung gegenüber der Industriezone I 5 beträgt 7.3 m in der Grundfläche A1 und 13.6 m in der Grundfläche A2. Im Vergleich zur neuen Industriezone I 7 beträgt die Mehrhöhe in der Grundfläche A2 noch 3.6 m. In der Grundfläche A1 wird die zulässige Gebäudehöhe gemäss Regelbauweise der Industriezone I 7 um 2.7 m reduziert.

	Regelbauweise		Grundfläche Überbauungsplan			
	I 5 (bestehend)	I 7 (neu)	A1	A2	B1	B2
Gebäudehöhe max. (m)	17.0	27.0	24.3	30.6	10.9	17.2
Firsthöhe max. (m)	21.0	31.0	24.3	30.6	10.9	17.2
Grenzabstand klein (m)	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0

6.3 Begründung

Die Aufzoning von der Industriezone I 5 zur Industriezone I 7 wird im Planungsbericht zur Teilrevision des Baureglements und Teilzonenplan Hölzli Ost begründet. Es sind vorwiegend betriebliche Gründe (horizontale Verbindung zwischen bestehenden Bauten und Neubauten, erhöhter Flächenbedarf für Produktionssteigerung, höhere Geschosse für bessere Belichtung/Produktionsbedingungen).

Die Abweichung des Sondernutzungsplans von der Industriezone ist im Wesentlichen durch die bessere ortsbauliche Einpassung begründet. Aus Rücksicht auf das Glatttalviadukt ist die maximal zulässige Gebäudehöhe vorgegeben (vgl. 3.1). Entsprechend kann in der Grundfläche A1 nicht höher gebaut werden. Im Ausgleich dazu wird der hintere Gebäudeteil der zweiten Etappe um ein Geschoss höher erstellt. Somit wird die Reduktion der Gebäudehöhe in der Grundfläche A1 durch ein zusätzliches Geschoss in der Grundfläche A2 kompensiert. Die nachfolgende Abbildung zeigt den Schnitt durch die beiden Grundflächen A1 (rechts) und A2 (links) mit der eingezeichneten Gebäudehöhe nach der Regelbauweise der Industriezone I 7.



Schnitt mit
Gebäudehöhen
nach
Regelbauweise

ERR Raumplaner
AG

Im Weiteren wird mit der unterschiedlichen Geschossigkeiten der beiden Bauten eine bessere respektive ruhigere Gesamtwirkung in Bezug auf die Volumina und Proportionen der Überbauung erzielt, wodurch die ortsbauliche Einpassung verbessert wird.

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

Das dem Überbauungsplan zugrunde liegende Vorprojekt wurde in einem Entwurfsprozess mit der Bauherrschaft und der Gemeinde Herisau unter punktuelltem Einbezug der kantonalen Fachstellen, insbesondere der kantonalen Denkmalpflege, erarbeitet. Mithilfe eines physischen Modells und von Visualisierungen wurden die Baukörper präzise gesetzt und ausgerichtet. Im Weiteren wurden die festgelegten Regeln für den Umgang mit dem Glatttalviadukt (vgl. Kap. 3.1) beim Entwurf des Vorprojekts konsequent angewendet. Mit dem vorliegenden Überbauungsplan wird die Lage und Höhe der zulässigen Bauten verbindlich festgelegt. Darüber hinaus können durch die ermöglichten Geschosshöhen von 4 m über die gesamte Gebäudetiefen gute Arbeitsbedingungen punkto Belichtung geschaffen werden.

6.4.2 Flächensparende Erschliessung

Für die Erweiterung der Metrohm AG ist kein zusätzlicher Ausbau der bestehenden Strassen notwendig. Grundsätzlich wird an die bestehenden Zufahrten ab der Hölzlistrasse angeknüpft. Im Weiteren wird die Parkierung, mit Ausnahme der Besucher- respektive Kundenparkplätze, unterirdisch angeordnet. Flächen, welche nicht für den Betrieb als Verkehrsfläche benötigt werden, sollen begrünt werden.

6.4.3 Architektonische Gestaltung

Zusätzliche zur verbindlichen Festlegung der Grösse und Stellung der Bauten werden auch Bestimmungen zur Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung festgelegt. In Bezug auf die Fassadengestaltung soll auf die Formensprache der bestehenden Baute der Metrohm AG zurückgegriffen werden.

6.5 Verkehrsplanerische Aspekte

Durch die geplante Nutzung im Gebiet Hölzli ist mit einem Mehrverkehr auf dem Strassennetz der Gemeinde Herisau zu rechnen. Folglich ist die Gemeinde bestrebt, den induzierten Verkehr durch die Erweiterung der Metrohm AG möglichst verträglich abwickeln zu können. Mit der Reduktion der maximal zulässigen Parkplätze und der Verpflichtung der Bauherrschaft zur Durchführung eines Mobilitätsmanagements werden wichtige Massnahmen zur Verschiebung des Modal-Splits zu verträglicheren Verkehrsarten im Sondernutzungsplan verbindlich festgelegt.

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. Bei Bedarf nimmt die Gemeinde zu einem späteren Zeitpunkt Anpassungen vor. Der vorliegende Überbauungsplan sichert mit dem festgelegten Erschliessungskorridor den benötigten Raum für eine allfällige Verbindungsstrasse durch das Hölzli-Areal.

6.6 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 definierten Spielregeln für den Umgang mit dem Glatttalviadukt (vgl. 3.1) werden bei der geplanten Überbauung eingehalten und mit dem vorliegenden Überbauungsplan verbindlich gemacht. Insbesondere die Stellung und die Höhenentwicklung in Bezug auf das Glatttalviadukt sowie die Höhenabstufung und Sockelausbildung werden durch den Überbauungsplan öffentlich-rechtlich festgelegt.

Die Abweichungen von der Regelbauweise stehen grundsätzlich im Verhältnis zur geschaffenen Qualitätssteigerung. Insbesondere die Mehrhöhe im Bereich der Grundfläche A2 wird durch die tiefere Gebäudehöhe in der Grundfläche A1 hin zum Glatttalviadukt ausgeglichen. Aufgrund der topografischen Verhältnisse im Planungsgebiet werden keine nachbarlichen Interessen verletzt.

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

- Im Überbauungsplan werden die Gestaltungsanforderungen konkreter formuliert. Zusätzliche Beurteilungsgrundlagen wie Gutachten, Visualisierungen und Modell sind neu im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zwingend einzureichen.
- Für den Baubereich der bestehenden Industriebaute, welcher grösstenteils im Gewässerraum liegt, werden spezifische Bestimmungen festgelegt. Im neu als Baubereich Bestandesbaute festgelegten Baubereich ist die Erstellung von Neubauten nicht zulässig. Im Weiteren gelten die Bestimmungen der Bestandesgarantie gemäss Baugesetz.
- Die Bestimmungen zur Entwässerung und Retention wurden gemäss den Hinweisen des Kantons sinngemäss angepasst.
- Die Hinweise bezüglich der Parkplatzreduktion und dem Mobilitätsmanagement wurden in den Überbauungsplan implementiert. Es dürfen maximal 70 % des Grenzbedarfs an Parkplätzen erstellt werden. Mit der Baueingabe ist ein Mobilitätskonzept vorzuweisen.
- Der Planungsbericht wurde in diversen Punkten ergänzt (Ergänzung zum Lärmschutz, Auswirkungen der Erweiterung der Metrohm AG auf den Verkehr)

9 Verfahren

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

10 Anhang

- Bedarfsberechnung Autoabstellplätze nach VSS 40 281, 2.6.2020
- Vorprojekt, Seifert Architekten, Zürich, 2.6.2020