



Departement Bau und Volkswirtschaft, 9102 Herisau

Gemeindeverwaltung Herisau
Poststrasse 6
9102 Herisau

Gemeinde Herisau Hochbauamt	
E 01. Mai 2020	
Geht an:	

Dölf Biasotto
Regierungsrat

Herisau, 27. April 2020

Herisau: Teilzonenplan Hölzli Ost und Teilrevision Baureglement; Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 26. Februar 2020 haben Sie den oben erwähnten Teilzonenplan (TZPL) sowie die Teilrevision Baureglement zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raum und Wald hat ein verwaltungsinternes Mitbetrachtungsverfahren durchgeführt. Die Vorprüfung bezweckt die allfällig notwendige Bereinigung der Planungsinstrumente vor dem Genehmigungsverfahren. Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) wird die Genehmigung von Nutzungsplänen erteilt, wenn diese den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen. Daher wird die Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung bereits im Vorprüfungsverfahren durchgeführt. Kriterien für die Zweckmässigkeitsprüfung bilden die Grundsätze in Art. 5 BauG, nach welchen sich die mit der Planung betrauten Behörden zu richten haben.

Der zusammen mit dem Teilzonenplan eingereichte Überbauungsplan Hölzli Ost wird separat vorgeprüft.

A. Ausgangslage

Die Metrohm AG ist ein international tätiger Hersteller von Präzisionsgeräten für die chemische Analytik. Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in den letzten zehn Jahren ist die Metrohm AG auf einen Ausbau ihrer Produktionsstätten angewiesen. Das Unternehmen bevorzugt die Erweiterung des bestehenden Standorts im Gebiet Hölzli in Herisau. Es sind drei Bauten in drei Etappen vorgesehen. Die Neubauten sollen produktionsbetrieblich zwingend mit der bestehenden Baute mittels Passarellen verbunden werden. 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 heute bestehenden Industriezone I5 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 maximale Gebäudehöhe der Industriezone I5 17 m. Folglich ist für die Realisierung der notwendigen Betriebserweiterung die Einführung einer neuen Industriezone unum-



gänglich. Dafür sind eine Teilrevision des bestehenden Baureglementes und der Erlass eines Teilzonenplanes notwendig. Parallel dazu wird die besondere Bauweise mittels Überbauungsplan festgelegt.

B. Beurteilung

1. Allgemeines

Planungsbericht

Gemäss Art. 47 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) erstattet die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, den kantonalen Behörden Bericht darüber, wie die Nutzungsplanung die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen der Bevölkerung, die Sachpläne des Bundes und die Richtpläne berücksichtigt und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechtes Rechnung trägt. Der vorliegende Planungsbericht kann den Anforderungen noch nicht vollumfänglich genügen und ist entsprechend anzupassen (siehe folgende Abschnitte).

Anpassungsbedarf: Der Planungsbericht ist in verschiedenen Bereichen anzupassen und zu ergänzen.

Interessenabwägung

Die Interessenabwägung ist noch nicht ganz vollständig. Eine Interessenabwägung hat nach Art. 3 RPV zu erfolgen, indem die betroffenen Interessen ermittelt, dann bewertet und schlussendlich gegeneinander abgewogen werden. Dabei sind insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen sowie die Interessen möglichst umfassend bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen. Die Behörden legen die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.

Anpassungsbedarf: Die Unterlagen sind mit einer umfassenden Interessenabwägung zu ergänzen.

Redaktionelles

Dem Teilzonenplan zufolge wird eine Teilfläche der Industriezone innerhalb der Hölzlistrasse ausgezont und neu dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Herisau ist diese Fläche mit der Zone mit Quartierplanpflicht überlagert. Da diese Fläche neu nun ausgezont wird und sich auch im Überbauungsplan ausserhalb des Planungsgebietes befindet, ist die Quartierplanpflicht hier aufzuheben.

Anpassungsbedarf: Die Quartierplanpflicht ist über das neu ausgezonte übrige Gemeindegebiet ebenfalls aufzuheben.



2. Übergeordnete Planung und weitere Planungsinstrumente

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan wird Herisau bezüglich Arbeitsplätze als Schwerpunktgemeinde bezeichnet. Der Bahnhof Herisau sowie das Gebiet Untere Fabrik/Hölzli (Cilander) sind Entwicklungsschwerpunkte von kantonaler Bedeutung. Die geplante Entwicklung entspricht diesbezüglich den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan aus dem Jahre 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 Planungsgebiet erschlossen und der Quartierplan erlassen. Die Vorgaben des kommunalen Richtplanes sind erfüllt.

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS

Das Viadukt ist im ISOS mit dem Erhaltungsziel A (Erhalt des Charakters) aufgeführt und in der höchsten Kategorie eingeordnet, was seine Bedeutung anbelangt. Eine Abwägung mit dem ISOS sollte sich jedoch nicht nur auf den Viadukt beschränken, sondern auch die in ihrer Form, Setzung, Volumetrie und Funktion unterschiedlichsten Fabrikgebäude aus aller Epochen der Industrialisierung einzubeziehen. Das Gebiet ist im ISOS mit dem Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters) aufgeführt und ist der höchsten Kategorie betreffend Bedeutung und architekturhistorischer Qualität zugewiesen. Die räumliche Qualität wird mit „gewisse Qualitäten“ festgehalten.

Die aufgeführten Spielregeln im Planungsbericht beziehen sich allesamt auf das Viadukt, zum Gebiet fehlen jegliche Überlegungen. Bezüglich der Interessenabwägung ist sowohl für das ISOS Erhaltungsziel A als auch für das ISOS Erhaltungsziel C zuerst die Problemstellung darzustellen. Die daraus erfolgten Überlegungen sind danach im Planungsbericht darzulegen. Zu guter Letzt sind die Auswirkungen auf die Planung gegenüberzustellen und abzuwägen. Die Gemeinde sollte aufzeigen können, wie sie zur gewählten Lösung gekommen ist.

Anpassungsbedarf: Die Interessenabwägung bezüglich ISOS Erhaltungsziel A und ISOS Erhaltungsziel C ist im Planungsbericht noch umfassender abzuhandeln. Dabei sind sowohl die Problemstellung als auch die Überlegungen hierzu differenzierter auszuführen.

Gewässerschutz

Wie im Planungsbericht festgehalten, liegt der Perimeter des Teilzonenplanes vollständig im Gewässerschutzbereich A_u. Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen gemäss Anhang 4 Ziff. 2112 der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird. Ebenso bedürfen die temporäre Absenkung des



Grundwasserspiegels wie auch das Versickernlassen von unbeeinflusstem Grundwasser einer Bewilligung gemäss Art. 32 GSchV.

Für die Beurteilung der Machbarkeit resp. die Dimensionierung von Tiefbauten sind hydrogeologische Abklärungen nötig. Dabei geht es insbesondere um die Ermittlung der grundwasserführenden Lockergesteine, deren Mächtigkeit sowie die Lage des Grundwasserspiegels (mittlere und maximale Lage). Gestützt darauf müssen die Beurteilungen gemäss Gewässerschutzverordnung vorgenommen werden.

Die ersten hydrogeologischen Abklärungen wurden bereits veranlasst. Die Grundwasserspiegel werden seit Ende September 2019 regelmässig und bis auf weiteres gemessen.

Kataster der belasteten Standorte

Der Planungsbericht erwähnt, dass am fraglichen Standort eine Bleicherei betrieben wurde und dass der Status weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig ist. Bei der aktuellen Überprüfung der vorliegenden Technischen Untersuchung aus dem Jahre 2006 ist festgestellt worden, dass im Rahmen der Abklärungen unterlassen wurde, den Standort auch auf CKW zu untersuchen. Dies stellt einen gewichtigen Mangel dar. Am Standort wurde nicht nur eine Bleicherei, sondern auch eine Appretur und Färberei betrieben. CKW sind für derartige Standorte die wichtigste Stoffklasse.

Das Departement für Bau und Volkswirtschaft prüft daher aktuell, ob der Status des Standorts auf „untersuchungsbedürftig“ zu ändern und – analog den anderen Textilstandorten – eine CKW-Untersuchung zu verlangen ist.

Empfehlung: Die Gemeinde soll sich mit dem Amt für Umwelt in Verbindung setzen, um den Stand der Untersuchung abzuklären.

3. Recht- und Zweckmässigkeit

Zonenart

Der Gewässerraum ist in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. In einem ersten Schritt ist das über die regierungsrätliche Festlegung der Gewässerraumlinie erfolgt. An der Grundzonierung wurde mit der Festsetzung der Gewässerraumlinie nichts geändert. Damit bei diesem Vorgehen den Anforderungen des Bundesrechts entsprochen wird, ist bei der jetzigen Änderung der Nutzungsplanung keine Aufzonung zur Industriezone I7 möglich, weil das mit den Zielen des Gewässerraums im Widerspruch steht. Mit der bundesrechtlichen Anordnung „Berücksichtigung in der Richt- und Nutzungsplanung“ ist gemeint, dass die raumplanerische Festlegung auf lange Sicht auf den Gewässerraum abgestimmt werden muss. Ziel muss sein, eine dem Gewässerraum angemessene Nutzung planerisch zu sichern. Eine Aufzonung zur Industriezone I7 im Gewässerraum ist daher ausgeschlossen. Das Ausserrhoder Obergericht hat in einem vergleichbaren Fall eine solche Umnutzungen im Gewässerraum bereits als unzulässig beurteilt (O4V 18 31).

Daher stellt sich die Frage, ob es nicht richtig wäre, den Gewässerraum – soweit nicht die bestehende Baute Assek. Nr. 1267 betroffen ist – bereits jetzt einer geeigneten Zonierung, z.B. der bestehenden Grünzone GRiF,



zuzuscheiden und nicht auf die Revision der Ortsplanung zu warten. Das wäre auch im Sinne der Planbeständigkeit angebracht.

Anpassungsbedarf: Die Auseinandersetzung mit der Zonenzuweisung der Flächen im Gewässerraum ist im Planungsbericht vertiefter darzulegen. Dabei sind die Gründe für und gegen eine Umzonung im Sinne der Planbeständigkeit abzuhandeln.

C. Verfahren

Gemäss Planungsbericht soll der Teilzonenplan dem ordentlichen Verfahren und dem fakultativen Referendum unterstellt werden, da die Zonenplananpassung von öffentlichem Interesse ist. Diese Einschätzung ist aus kantonaler Sicht richtig.

D. Zusammenfassung

Für den vorliegenden Teilzonenplan sowie die Teilrevision des Baureglementes kann ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden, wenn die oben aufgeführten Anpassungen umgesetzt werden. Bei Fragen stehen Ihnen die zuständigen Fachstellen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Dölf Biasotto, Regierungsrat

Kopie an:

– ERR AG, Heini Forrer, Teufenerstrasse 19, 9001 St. Gallen

Ø ARE (GHe->EGi)

5000.2020-0178