



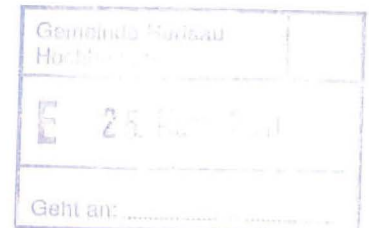
NAMENS DES GEMEINDERATES HERISAU
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Jakob Brunnschweiler
Regierungsrat
Bau- und Umweltdirektor



Herisau, 21. März 2011



Gemeinde Herisau
Gestaltungsplan Metrohmareal; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeinde Herisau vom 2. März 2011 wird um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Das rund 1.4 ha grosse Metrohmareal liegt im Zentrum von Herisau zwischen der Oberdorf-, der Steinrieseln- und der Oberen Harfenbergstrasse. Bis anhin wurde das Areal durch die Firma Metrohm AG genutzt, welche im Industriegebiet Hölzli einen neuen Betriebsstandort beziehen wird. Die Relesta AG als voraussichtliche Käuferin des nicht mehr benötigten Metrohmareales hat 2008 einen Studienauftrag mit drei Teilnehmern zur Um- und Neunutzung des Gebietes durchgeführt, der von Martin Spühler Architekten, Zürich gewonnen wurde. Das Überbauungskonzept ist seither mehrmals optimiert und unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen der Gemeinde und der Anliegen der Nachbarschaft angepasst worden. Vorgesehen ist eine Zweiteilung des Gebietes: Im nordwestlichen Teil sollen die bestehenden Produktionsgebäude erhalten und umgenutzt werden (Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen). Der hangseitige südöstliche Teil wird mit drei gleichartigen Gebäuden überbaut.
3. Zur Realisierung der beabsichtigten Überbauung hat die Gemeinde die Umzonung des Planungsgebietes von der Gewerbezone in die 3- bzw. 4-geschossige Kernzone initiiert. Der entsprechende Teilzonenplan „Metrohmareal“ wurde am 23. März 2010 durch den Regierungsrat genehmigt. Im Zusammenhang mit dem erwähnten Teilzonenplan wurde das Planungsgebiet mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Gleichzeitig wurde festgehalten, dass mit dem zu erarbeitenden Sondernutzungsplan die Realisierung einer städtebaulich guten, auf die laufende Ortsplanungsrevision abgestimmten Überbauung ermöglicht werden soll. Dabei gilt es, die Geschossigkeit des umzunutzenden bis zu 6-geschossigen Gebäudekomplexes entlang der Oberdorfstrasse sowie dessen Gebäude- und Firsthöhen in Abweichung zur Regelbauweise festzulegen. Ebenso sollen die Anordnung und die Volumetrie der neuen Baukörper sowie die Erschliessung geregelt werden.
4. Durch die Umnutzung der bestehenden Bauten (durchmischte Nutzung) und durch die baulichen Ergänzungen mit drei Punkthäusern (Wohnbauten) im Südosten des Areals wird das Firmenareal der Metrohm AG zu einer einheitlichen Zentrumsüberbauung mit verschiedenen Nutzungen (Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Wohnen). Zentral am Konzept sind die Freistellung des Gründerhauses und die bauliche Reduktion des



Kopfbaues, insbesondere mit dem neuen Licht-/ Innenhof an der Kreuzung Oberdorf-/ Steinrieslenstrasse. Durch das Freisetzen des historisch wertvollen Gründerhauses und dessen Neuformulierung erfährt sowohl das Gebäude selber als auch die ortsbauliche Situation eine markante Aufwertung. Beim Loftgebäude (heutiges Produktionsgebäude) ist die Realisierung eines neuen Sockelelementes mit vorgelagerter Baumreihe mit Parallelparkierung vorgesehen. Im Erdgeschoss sind Flächen für Kleingewerbe und Läden vorgesehen. In den oberen Stockwerken sind insgesamt 17 Wohnungen von zeitgemässer Qualität und unterschiedlicher Typologie vorgesehen. Beim Kopfbau werden verschiedene Rückbauten vorgenommen. Von Bedeutung ist dabei insbesondere die Realisierung eines Lichthofs, durch den sämtliche Vollgeschosse eine zusätzliche natürliche Belichtung erhalten. Der Kopfbau soll ebenso gemischt genutzt werden (Wohnen, Flächen für Dienstleistungen). Die drei neuen Punktbauten, die auf der Tiefgarage liegen, sind als reine Wohnbauten vorgesehen.

5. Das zur Genehmigung eingereichte Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.

6. Die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 23. Juli bis 23. August 2010. Während dieser Frist sind sechs Einsprachen eingegangen. Alle Einsprachen wurde schriftlich zurückgezogen.

7. Der Gestaltungsplan Metrohmareal wurde vom Gemeinderat am 22. Februar 2011 erlassen.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.

2. Die im Rahmen der Vorprüfungen angeregten Ergänzungen und vorgeschlagenen Änderungen wurden berücksichtigt.

3. Wie im Rahmen der Vorprüfung verlangt, wurden die zu realisierenden Fahrradabstellplätze räumlich festgelegt.

4. Im Baubereich A existiert für das Loftgebäude und den Kopfbau eine privatrechtliche, im Grundbuch angeordnete Bauhöhenbeschränkung zwischen dem Grundeigentümer von Parz. Nr. 523 und der Metrohm AG. Diese Bauhöhenbeschränkung verhindert die Realisierung des Kopfbaues gemäss den Schnitt- und Fassadenplänen. Zur Ermöglichung des Bauprojektes gemäss den Schnitt- und Fassadenplänen ist die Grunddienstbarkeit aus dem Jahr 1994 durch eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Metrohm AG, der Relesta AG und der Genossenschaft Migros Ostschweiz ersetzt worden.

5. Im Rahmen der Vorprüfung wurde festgehalten, dass die Baubereiche C den formellen und materiellen Anforderungen, die gemäss Art. 40 BauG an einen Gestaltungsplan gestellt werden, nicht erfüllen können. Im Weiteren wurde festgehalten, dass es sich um eine Art Kombination eines Gestaltungsplanes- und eines Quartierplanes handelt, wie sie das Baugesetz nicht kennt. Entsprechend wurde der Gemeinde empfohlen, den erwähnten Gestaltungsplan diesbezüglich noch einmal zu überdenken. Dem nun zur Genehmigung vorliegenden Planungsinstrument inkl. Planungsbericht kann entnommen werden, dass die Gemeinde der Ansicht ist, dass die beiden Baubereiche C1 und C2 aufgrund ihrer geringen Grösse, ihrer Lage und Form sowie den einzuhaltenden Abständen den Spielraum betreffend Volumetrie und Gestaltung möglicher Neubauten klar einschränken. Entsprechend stellt sich die Gemeinde auf den Standpunkt, dass die Regelungsdichte für den Ge-



staltungsplan auch in den beiden erwähnten Baubereichen C als ausreichend bezeichnet werden kann. Die im Planungsbereich festgehaltenen Schlussfolgerungen sind plausibel.

6. Die Abweichungen von den Regelbauvorschriften im Gestaltungsplan beziehen sich auf die überarbeitete Version des Baureglementes (Stand 2. Vorprüfung). Verglichen mit dieser Version werden in den Kernzonen K3 und K4 die Gebäude- und Firsthöhen angehoben, während die Grenzabstände unverändert bleiben (Ausnahme: Vorbauten). Im Baubereich A werden die maximale Anzahl Vollgeschosse (Gründerhaus und Loftgebäude: +1; Kopfbau: +2), sowie teilweise die Gebäudehöhe (Kopfbau: +2.2m) und Firsthöhe (Gründerhaus: +0.20m; Kopfbau: +1.20m) gemäss Regelbauvorschriften überschritten. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird die Rechtskonformität der bestehenden Gebäude mit ihrer Geschossigkeit und Höhe sichergestellt. Gemäss Planungsbericht wird im Baubereich B ausschliesslich bei der südwestlichsten Baute die Gebäudehöhe von 10.5m nach Regelbauvorschriften um ca. 0.4m überschritten.

Der Strassenabstand von 5.0m wird bei den bestehenden Bauten geringfügig unterschritten. Bei den Baubereichen C1 und C2 stellt eine Baulinie die Rechtmässigkeit dieser bestehenden Unterschreitung sicher.

6. Die neu zu erstellenden Punktbauten (Baubereich B) treten als architektonische Einheit in Erscheinung.

7. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplanes Metrohmareal erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Gestaltungsplan Metrohmareal wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1500.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Gemeinderat Herisau (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Rechnungswesen

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat (Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 30 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG; bGS 143.1).

Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: 25. MRZ. 2011

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat