



RRB-2010-174

Gemeinde Herisau, Teilzonenplan Metrohmareal; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeinde Herisau, Hochbau/Ortsplanung vom 3. März 2010, wird um die Genehmigung des Teilzonenplanes Metrohmareal durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Das Planungsgebiet (ca. 12'700 m²) umfasst das ganze ehemalige Firmenareal der Metrohm AG. Gemäss rechtskräftigem kommunalem Zonenplan ist das Planungsgebiet weitgehend der Gewerbezone G4 und G3 zugewiesen. Eine kleine Teilfläche liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG3. Zudem wird auch die Parzelle Nr. 570, die ebenfalls der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen ist, in das Planungsgebiet eingebunden.
3. Die Firma Metrohm AG ist heute an der Oberdorf- und an der Sturzeneggstrasse ansässig. Das Wachstum der Firma in den letzten Jahren führte dazu, dass die Produktions- und Administrationsräume zu klein geworden sind und ein Ausbau dringend notwendig ist. Versuche, am heutigen Standort diese Entwicklung sicherzustellen, scheiterten. Zwischenzeitlich konnte für die Metrohm AG im Industrieareal Hölzli ein neuer Standort gefunden werden. Bis ins Jahr 2010 wird die Firma Metrohm AG ein komplett neues Betriebsgebäude mit einer Nutzfläche von rund 25'000 m² erstellen und an den neuen Standort umziehen.
4. Die Firma Relesta beabsichtigt, das ehemalige Firmenareal der Metrohm AG zu erwerben. Geplant ist, die bestehenden Gebäude umzunutzen und das heute südlich gelegene Parkplatzareal zu überbauen (Wohnbauten). Es wurde ein Studienauftrag durchgeführt, der aufzeigt, wie das heutige Areal umgenutzt und weiterentwickelt werden kann. Der Studienauftrag wurde von der Martin Spühler Architekten AG gewonnen. Durch die Umnutzung der bestehenden Bauten sowie den baulichen Ergänzungen im Süden soll das Metrohmareal einer einheitlichen Zentrumsüberbauung mit neuen Funktionen (Wohnen, Gewerbe- und für Dienstleistungsbetriebe) zugeführt werden. Zentral am Überbauungskonzept ist die Freistellung des Gründerhauses und die bauliche Reduktion des Kopfbauwerks insbesondere mit dem neuen Innenhof an der Kreuzung Oberdorfstrasse – Steinrieselnstrasse.
5. Die Haupteinschliessung für das ganze Gebiet erfolgt ab der Steinrieselnstrasse in eine dreigeschossige Einstellhalle. Das Konzept sieht vor, alle Bauten direkt an diese Einstellhalle anzuschliessen. Die Anlieferung für die Gewerbeflächen erfolgt oberirdisch ab der Oberdorfstrasse über eine rückwärtige Zufahrt, die im Bereich des Loftgebäudes überdeckt ist.
6. Gemäss Art. 45 BauG reichte die Gemeinde den erwähnten Teilzonenplan beim Departement Bau und Umwelt zur Vorprüfung ein. Mit Schreiben vom 27. Mai 2009 nahm dieses dazu Stellung.



7. Der Teilzonenplan wurde vom 17. Juli bis 15. August 2009 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat erliess den Teilzonenplan am 8. September 2009. An seiner Sitzung vom 14. Oktober 2009 hat der Einwohnerrat den Teilzonenplan angenommen. Der Teilzonenplan wurde dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses ist am 7. Dezember 2009 unbenutzt abgelaufen.

8. Gemäss Art. 49 Abs. 2 BauG sind Zonenpläne dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Diese wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG (bGS 721.1) sind erfüllt.

2. Die Aufwertung des Kerngebietes von Herisau ist ein zentrales Anliegen der laufenden Ortsplanung. Entsprechend wurden verschiedene Entwicklungsgebiete im unmittelbaren Zentrum von Herisau bezeichnet. Die vorgesehene Umnutzung des Metrohmareales entspricht sowohl vom Standort als auch von der Erschliessung her einer Kernfunktion und ergänzt die bestehenden Kerngebiete an der Oberdorfstrasse als auch dasjenige bei der Migros. Das Areal der Metrohm AG eignet sich als eigentlicher Gewerbestandort nicht besonders gut, da einerseits die Erschliessung nicht unproblematisch ist und sich zudem die bestehenden Gebäude kaum für eine neue, grössere Gewerbenutzung eignen. Wie die bisherigen Erfahrungen zeigen, würde die Überbauung der heute unüberbauten Flächen mit einem neuen Gewerbebetrieb zu Konflikten mit den angrenzenden Wohngebieten führen.

3. Die heutige Gewerbezone G3 und G4 sollen neu der Kernzone zugewiesen werden. Dabei werden die bestehenden Bauten entlang der Oberdorfstrasse der Kernzone K4 und der bislang nicht überbaute Teil der Kernzone K3 zugewiesen. Auch die Parzelle Nr. 570 soll neu der Kernzone K3 zugewiesen werden. Mit der Kernzone K4 wird die gemäss Baureglement höchstmögliche Kernzone festgelegt. Da die bestehenden Bauten höher sind als dies in der Kernzone K4 grundsätzlich möglich ist, wurde das ganze Planungsgebiet mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Im Rahmen des notwendigen Sondernutzungsplanes müssen auch die Erschliessung, die Stellung der neuen Bauten, die maximale Nutzung sowie Abweichungen von den Regelbauvorschriften geregelt werden.

4. Die vorgesehene Zonenplanänderung, mit der das Siegerprojekt des Studienauftrages umgesetzt werden soll, erweist sich aus ortsbaulicher Sicht als sinnvoll und zweckmässig.

5. Insgesamt sind die formellen Anforderungen erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat nichts entgegen.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Metrohmareal wird genehmigt (Art. 3 und Art. 48 BauG).

2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2'000.00 erhoben.



3. Rechtsmittel:

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht (Adresse: Verwaltungsgericht des Kantons Appenzell A.Rh., Postfach, 9043 Trogen) weitergezogen werden. Die schriftliche Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 54 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege VRPG, bGS 143.1).

Amtsblatt.

Auszug an Departement Bau und Umwelt
 Departementssekretariat Bau und Umwelt
 Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Kantonales Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Herisau (restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Martin Birchler, Ratschreiber

Versandt am 26. März 2010