



Gemeinde Herisau Hochbauamt	
E 01. April 2021	
Geht an:	

Dölf Biasotto
Regierungsrat

Herisau, 31. März 2021

Gemeinde Herisau; Überbauungsplan Hölzli Ost, Aufhebung Quartierplan Hölzli, Teilaufhebung Quartierplan Hölzli Süd; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 29. Januar 2021 ersucht die Gemeinde Herisau um die Genehmigung des Teilzonenplans Hölzli Ost, der Teilrevision des Baureglements und des Überbauungsplans Hölzli Ost. Der Teilzonenplan Hölzli Ost und die Teilrevision des Baureglements wurden durch den Regierungsrat in einem separaten Verfahren genehmigt.
2. Die Metrohm AG, welche am Standort Herisau rund 500 Angestellte beschäftigt, beabsichtigt, den bestehenden Betriebsstandort im Gebiet Hölzli zu erweitern. Die erste Etappe der Erweiterung ist auf den östlich angrenzenden Parzellen Nr. 2866 und Nr. 4731 geplant. Die vorgesehene Betriebserweiterung schafft die Voraussetzung, dass bis zum Jahr 2032 rund 300 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden können. Aus betrieblichen Gründen müssen die Neubauten zwingend über Passarellen mit dem bestehenden Produktionsgebäude verbunden werden. Dadurch ist eine materielle Abweichung von der Regelbauweise in Bezug auf die rechtskräftig bestehende Industriezone I5 notwendig. Der Bereich mit den geplanten Neubauten (Baubereiche A1, A2, B1 und B2) wurde deshalb mit dem Teilzonenplan Hölzli Ost von der Industriezone I5 in die Industriezone I7 aufgezont. Mit dem Überbauungsplan Hölzli Ost soll wiederum punktuell von der Regelbauweise der Industriezone I7 abgewichen werden.
3. Mit dem Überbauungsplan Hölzli Ost soll die Grundlage für den Bau von insgesamt vier neuen Produktionsgebäuden geschaffen werden. Das Planungsgebiet soll wie bisher über die Hölzlistrasse erschlossen werden. Mit dem Überbauungsplan Hölzli Ost soll gleichzeitig der Quartierplan Hölzli vom 26. Juni 2006 ersetzt werden und der Quartierplan Hölzli Süd vom 26. August 2008 innerhalb der Umgrenzung des Planungsgebiets aufgehoben werden.
4. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Herisau liegt das Planungsgebiet heute in der Industriezone I5 und in der Grünzone im Baugebiet zum Zweck der Freihaltung. Mit dem Teilzonenplan Hölzli Ost wurde das Planungsgebiet in die Industriezone I7 und eine Teilfläche in die Industriezone I4 auf- bzw. abgezont und der Freihaltbereich entlang der Glatt vergrössert.
5. Die Abteilung Raumentwicklung hat den Entwurf des Überbauungsplans Hölzli Ost vorgeprüft und mit Bericht vom 27. April 2020 vorbehältlich notwendiger Anpassungen als genehmigungsfähig beurteilt.



6. Am 11. August 2020 hat der Gemeinderat den Überbauungsplan Hölzli Ost zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Der Überbauungsplan Hölzli Ost lag vom 17. August 2020 bis 15. September 2020 koordiniert mit dem Teilzonenplan Hölzli Ost und der Teilrevision des Baureglements öffentlich auf. Es gingen keine Einsprachen ein.

7. Am 9. Oktober 2020 erliess der Einwohnerrat den Überbauungsplan Hölzli Ost und unterstellte die Planungsunterlagen dem fakultativen Referendum. Das Referendum wurde während der Frist vom 16. Dezember 2020 bis 14. Januar 2021 nicht ergriffen.

B. Erwägungen

1. Formelles

a) Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) sind Sondernutzungspläne dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Genehmigung zu unterbreiten. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

b) Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt.

2. Recht- und Zweckmässigkeit

a) Gemäss Art. 39 BauG regelt der Überbauungsplan die Überbauung eines Teilgebiets mit Sonderbauvorschriften. Die Sonderbauvorschriften präzisieren die in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften. Durch Sonderbauvorschriften können u.a. die Bauweise (offen, geschlossen), die Anordnung und Gliederung der Bauten, die Grösse und Abstände der Bauten, die Firstrichtung und Dachform, die Materialwahl und Fassadengestaltung, Anordnung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume und die Nutzungsintensität geregelt werden. Gemäss Art. 41 Abs. 1 BauG dürfen die Sonderbauvorschriften dem Zweck der jeweiligen Zone nicht widersprechen. Gemäss Abs. 2 darf mittels Überbauungsplan bei der Geschosshöhe höchstens um ein Vollgeschoss und bei der Intensität der Nutzung höchstens um 10 % abgewichen werden. Das Planungsgebiet befindet sich in der Industriezone. In dieser Zone ist gemäss Baureglement der Gemeinde Herisau weder eine Ausnutzungsziffer noch eine maximale Geschosshöhe definiert. Somit gibt Art. 41 BauG weder quantitative Einschränkungen noch erhöhte Gestaltungsvorgaben vor.

Gegenüber der Regelbauweise in der neuen Industriezone I7 wird in der Grundfläche A2 eine 3.6 m höhere Gebäudehöhe zugelassen. Dies entspricht einem Geschoss. In der Grundfläche A1 wird die zulässige Gebäudehöhe gegenüber der Regelbauweise hingegen um 2.7 m reduziert. Die Grenzabstände bleiben gegenüber der Regelbauweise unverändert. In den Sonderbauvorschriften wird bei den Gestaltungsbestimmungen festgelegt, dass die Fassaden der Neubauten als Kontrapunkt zu den grossen Volumen filigran auszubilden sind und sich hinsichtlich Formensprache, Farbgebung und verwendeter Materialien gut in die bebaute Umgebung einfügen haben. Zur Beurteilung der baulichen Einordnung in das Landschaftsbild und der baulichen Gesamtwirkung sind im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren zusätzliche Beurteilungsgrundlagen wie Visualisierungen, Modell, Material- und Farbkonzept sowie Gutachten einzureichen. Die Abweichungen gegenüber den Regelbauvorschriften sind verhältnismässig und werden durch Gestaltungsvorgaben der Sonderbauvorschriften

ten kompensiert.

b) Gemäss dem 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. Gemäss ISOS bestehen im Gebiet gewisse räumliche und besondere architekturhistorische Qualitäten. Blickfang im weiten Tal bildet das Glatttalviadukt (Nr. 0.0.2). Gemäss ISOS ist dieses von besonderer Bedeutung (Erhaltungsziel A: Anlagen sind integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen).

Mit dem Überbauungsplan Hölzli Ost soll die Grundlage für die qualitativ hochwertige Bebauung geschaffen werden, welche sowohl die Bedürfnisse des Unternehmens als auch die gestalterische Einbettung der Bauten in die historische Industrielandschaft sicherstellt. Mit der vorliegenden Planung wird das ISOS berücksichtigt. Zwar kann der im ISOS beschriebene Charakter des Industriequartiers nicht flächendeckend erhalten werden, da das Industriequartier bisher und auch künftig einem steten Wandel unterworfen ist. Neue Industrien und Bauten lösen bestehende Strukturen und veraltete Baustrukturen ab. Die Neubauten weisen jedoch Nutzflächen über mehrere Geschosse auf, was dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung entspricht. Der industrielle Charakter bleibt erhalten. Um die Anforderungen an die räumliche Einbettung der geplanten Industriebauten in Bezug auf das Viadukt mit dem Erhaltungsziel A sicherzustellen, werden in den Grundflächen die maximal zulässigen Höhenausdehnungen inklusive fester Brüstung mittels Kote in Meter über Meer festgelegt. 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.) in Erscheinung tritt. Um das Höhenverhältnis zu den angrenzenden Grundflächen B1 und B2 sowie zur Grundfläche A2 zu sichern, wird auch deren maximale Höhenentwicklung in absoluten Höhenkoten festgelegt. Mit diesen Festlegungen im Überbauungsplan Hölzli Ost wird den Vorgaben des ISOS Rechnung getragen.

c) Der Geltungsbereich des Überbauungsplans Hölzli Ost 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. Der Quartierplan Hölzli Süd wird demzufolge teilweise aufgehoben. Der Quartierplan Hölzli aus dem Jahr 2006 wird grundsätzlich grösstenteils aufgehoben. Aufgrund der Perimeterabgrenzung 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 Schweizerischen Südostbahn AG. Der Bereich im Süden beim Huebbach liegt mehrheitlich innerhalb des festgelegten Gewässerraumes. Folglich ist auch der Verbleib der Restflächen im Quartierplan Hölzli hinfällig und der Quartierplan kann vollumfänglich aufgehoben werden. Die Teilaufhebung des Quartierplans Hölzli Süd sowie die Aufhebung des Quartierplans Hölzli sind in Art. 25 der Sonderbauvorschriften des Überbauungsplans geregelt und mit dem Erlass des Überbauungsplans beschlossen worden.

d) Der Überbauungsplan Hölzli Ost erweist sich als recht- und zweckmässig. Die Genehmigung für den Überbauungsplan Hölzli Ost, die Aufhebung des Quartierplans Hölzli und die Teilaufhebung des Quartierplans Hölzli Süd kann erteilt werden.



C. Beschluss

1. Der Überbauungsplan Hölzli Ost wird genehmigt.
2. Die Aufhebung des Quartierplans Hölzli wird genehmigt.
3. Die Teilaufhebung des Quartierplans Hölzli Süd wird genehmigt.
4. Für die Genehmigung wird eine Gebühr in der Höhe von Fr. 2'000.00 erhoben.
5. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Herisau (3 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Rechnungswesen
 - Amtsblatt

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]).

Versandt am: **31. MRZ. 2021**

Departement Bau und Volkswirtschaft

Dölf Biasotto

5000.2021-0103