



unser Zeichen

nc

Datum

25. März 2019

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

„Arealentwicklung Bahnhof Herisau“ – Teilrichtplan; Erlass

*Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident,
sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte*

Nach einer mehrjährigen Planungs- und Entwicklungszeit hat der Gemeinderat, gestützt auf die Entwicklungsvereinbarung vom September 2012 und auf das Entwicklungskonzept vom Dezember 2015, Entwürfe zu den raumplanerischen Planungsmitteln erarbeitet. Damit findet eine intensive Planungsphase für die Schaffung der raumplanerischen Rahmenbedingungen für die Arealentwicklung Bahnhof Herisau ihren vorläufigen Abschluss. Der Gemeinderat ist davon überzeugt, dass der vorliegende Teilrichtplan die Leitplanken für eine zeitgemässe und zukunftsgerichtete, aber dennoch ressourcenschonende Entwicklung des Bahnhofareals ermöglicht. Im Vordergrund stehen dabei die Neugestaltung und die Stärkung des Umsteigeknotens sowie die Schaffung eines neuen Bahnhofquartiers mit gemischter Nutzung an bester Lage.

In einem ersten Schritt (Trakt. Nr. 24) legt der Gemeinderat dem Einwohnerrat den Entwurf des Teilrichtplans Bahnhof zum abschliessenden Erlass vor. Dieser Beschluss ist abschliessend und untersteht somit nicht dem fakultativen Referendum.

1. Ausgangslage

Das Bahnhofareal ist derzeit aufgrund der geänderten Bedürfnisse der Südostbahn sowie auch der Appenzeller Bahnen eine deutlich unternutzte Gewerbebrache. Die örtliche Situation ist wenig einladend und ermöglicht für auswärtige Gäste nur sehr schwer eine Orientierung. Andererseits liegt das Gebiet an allerbesten zentrumsnaher Verkehrslage.

2. Koordination der Planungsmittel und der weiteren Projekte der öffentlichen Hand am Bahnhof

2.1 Abhängigkeiten, Koordination

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 8. Januar 2019 die erforderliche Auflage des Teilzonenplans mit der Ergänzung des Baureglements beschlossen. Das Ressort Hochbau/Ortsplanung wurde beauftragt, die Planaufgabe im Sinne des ordentlichen Verfahrens gemäss Art. 46 BauG durchzuführen. Diese ging zwischenzeitlich ohne Einsprachen über die Bühne (vgl. Ziffer 4.1). Der Teilzonenplan mit der Ergänzung des Baureglements wird dem Einwohnerrat als unmittelbar nachfolgendes Trak-



tandum zum Entscheid vorgelegt. Der Entscheid untersteht dem fakultativen Referendum. Anschliessend sollen die Planungsmittel dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet werden.

2.2 Ziele und Zweck des Teilrichtplans

Der Teilrichtplan legt behördenverbindlich fest, wie das Bahnhofareal dereinst genutzt und überbaut werden soll. Er ist für die Entscheide der Behörden verbindlich und setzt ihnen Leitplanken für eine qualitätsvolle hochwertige Arealentwicklung. Grundstücksübergreifende Anliegen wie beispielsweise die Langsamverkehrsverbindungen oder die Organisation der Parkierung u.a.m. werden im Grundsatz festgeschrieben. Auch wird aufgezeigt, welchem Konzept die künftige Nutzung folgen soll und welche Anforderungen an die künftige Bebauung gestellt werden. Ebenfalls wird die beabsichtigte Erschliessung dargestellt und die noch offenen Problemstellungen beziehungsweise Zielkonflikte aufgezeigt. Damit ist der Teilrichtplan ein wichtiges Planungsinstrument für die strategische Arealentwicklung, einerseits für die Koordination der Behörden und andererseits der Behörden gegenüber den Grundeigentümern, die damit verlässliche Planungsgrundlagen erhalten auf denen sie ihre Projektentwicklungen aufbauen können.

2.3 Ziele und Zweck des Teilzonenplans mit Ergänzung Baureglement

Gestützt auf den Erlass des teilrevidierten kommunalen Richtplanes als rechtliche Grundlage ist die nachfolgend beschriebene Änderung des Zonenplanes sowie des rechtsgültigen Baureglements der Gemeinde Herisau beabsichtigt. Die nachstehenden Ausführungen dazu sollen eine Übersicht geben; sie sollen materiell in einem weiteren Antrag (Trakt.Nr. 25) separat entschieden werden.

Der rechtskräftige Zonenplan des Bahnhofareals weist heute hauptsächlich die Zone Übriges Gemeindegebiet (UeG, Strassen und Eisenbahnanlagen), Zonen für Öffentliche Bauten und Anlagen (Bahnhofsbauten, Post) sowie Gewerbezone (GE3) aus. Für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes und des daraus abgeleiteten Richtkonzeptes sind neue Zonierungen und Anpassungen der Zonenplangrenzen erforderlich. Damit werden neben der Realisierung der Potentiale des Richtkonzeptes auch die vorliegenden Teilprojekte "Kreisel", "Bahnhofplatz mit Bushof", "Betriebs- und Verwaltungsgebäude AB mit Buseinstellhalle Regiobus" sowie das Projekt "Güterstrasse Ost" berücksichtigt.

Für das Bahnhofgebiet werden Kernzonen geschaffen, die die Ortsplanung der Gemeinde Herisau bislang nicht kennt. Folgerichtig bedingen die neuen Kernzonen K5, K6, K7 und K8 eine entsprechende Ergänzung des rechtskräftigen Baureglements. In Artikel 31. Abs. 1 lit a) werden die neu vorgesehenen Nutzungszonen explizit aufgeführt. Zudem wird die Tabelle der Regelbauvorschriften mit den für die neu vorgesehenen Kernzonen massgebenden Abmessungen und Werte entsprechend ergänzt. Die neuen Regelbauvorschriften sind auf das Richtkonzept abgestimmt.

Mit diesen Ergänzungen des kommunalen Baureglements wird die rechtliche Grundlage für das Ausscheiden der neuen Kernzonen im Bahnhofareal geschaffen. Diese sind wiederum auf den Teilzonenplan abgestimmt. Damit wird maximal die Bebauung gemäss Richtkonzept ermöglicht.

2.4 Ziele und Zweck des Verpflichtungskredites zur Ausführung des ausgearbeiteten Bauprojektes „Bahnhofplatz mit Bushof“

Auf der Rechtsgrundlage des vorliegenden Richtplanes und des teilrevidierten Zonenplanes soll dem Einwohnerrat später ein Verpflichtungskredit für einen neuen Bushof und Bahnhofplatz samt weiteren Optimierungen und Verbesserungen der Erschliessungsanlagen am Bahnhof selber sowie für eine neue direkte Erschliessung über das ehemalige Bahntrasse der Appenzeller Bahnen zum Ebnet zum Entscheid unterbreitet werden. Der Bund wird sich bei positiven Kreditbeschlüssen des eidgenössischen



nössischen Parlamentes im Rahmen des Agglomerations-Programmes 3. Generation mit einem Beitrag von 35 % an den Gesamtkosten beteiligen. An die restlichen Kosten sollen die weiteren Partner am Bahnhof (Appenzeller Bahnen, Post Immobilien, Kanton und Südostbahn) nach einem Kostenteiler Beiträge leisten.

2.5 Bezug zum Projekt des Kantons zu einem Neubau des "Kreisels" am Bahnhof (Knoten Bahnhof-/Güter-/Mühlenstrasse)

Der Kanton beabsichtigt einen Ersatz des provisorischen Kreisels am Bahnhof sowie der sanierungsbedürftigen Brücke an der Bahnhofstrasse mittels einem neuen Strassenverkehrsknotens am Standort der heutigen Brücke. Dieses Projekt ist von grundlegender Bedeutung für die Bahnhofplanung der Gemeinde und der weiteren Partner am Bahnhof, da nur mit dieser Massnahme und der Verlegung eines Teils der Gleisanlagen der Appenzeller Bahnen am Bahnhof selber der nötige Platz für den neuen "Bahnhofplatz mit Bushof" geschaffen werden kann. Im Weiteren schafft er den technisch zu stärkenden Anschluss der Ausfahrt Schwänli für die geplante Realisierung einer Umfahrung Herisau durch den Bund. Über den dazu nötigen Verpflichtungskredit ist nach Beschlüssen des Regierungsrates und des Kantonsrates obligatorisch eine Volksabstimmung im Kanton durchzuführen.

3. Verfahren zum Erlass der Planungsmittel

3.1 Information und Mitwirkung zu beiden Planungsmitteln

Der Information und Mitwirkung der Bevölkerung wurde grosse Bedeutung beigegeben. So wurde immer wieder die Öffentlichkeit über die einzelnen Arbeitsschritte, den Abschluss der Entwicklungsvereinbarung sowie über den Studienauftrag mit öffentlicher Ausstellung der Konzepte informiert und diese diskutiert. Über den Stand des ausgearbeiteten Entwicklungskonzeptes und den entsprechenden Gemeinderatsentscheid wurde insbesondere in den Medien und mit einer ersten Plakataktion auf dem Bahnhofareal informiert.

Am 20. November 2017 wurden zudem der Bevölkerung die Entwürfe des Teilrichtplans und des Zonenplans mit Ergänzung des Baureglements vorgestellt und damit die Möglichkeit zur Mitwirkung geboten. Innerhalb der Mitwirkungsfrist gingen insgesamt 13, vorwiegend positive Eingaben ein. Aufgrund eines kritischen Hinweises wurde im Bereich des bestehenden Parkhauses der SOB zum jetzigen Zeitpunkt auf eine Änderung des Zonenplans Nutzung verzichtet. Im Teilrichtplan wird hingegen an der skizzierten, langfristigen Entwicklungsabsicht als mögliche zu klärende Variante festgehalten (vgl. Beilage 15).

Diese politischen Entscheidungsprozesse werden nun, insbesondere im Hinblick auf die Volksabstimmung über den Baukredit im Herbst 2019, mit einer Informationskampagne mit Plakaten auf dem Bahnhofareal begleitet. Nebst einem geschichtlichen Rückblick werden auf sechs Plakaten die Bevölkerung von Herisau und die Benutzer auf dem Bahnhofareal über den Stand des Gemeindeprojektes "Bahnhofplatz mit Bushof" anhand von Visualisierungen, Schemata und Modelldarstellungen informiert (vgl. Beilage 6).

3.2 Vorprüfung

Das Departement Bau und Volkswirtschaft hat den Teilrichtplan wie auch den Teilzonenplan mit Ergänzung des Baureglements einer Vorprüfung gemäss Art. 45 BauG unterzogen. In den Prüfungsberichten vom 26. September 2018 wurde für die beiden Planungsinstrumente eine Genehmigung in Aussicht gestellt.



3.3 Planerlass und Genehmigung Teilrichtplan

Gemäss Art. 22 lit. h der Gemeindeordnung vom 24. September 2000 (SRV 11) in Verbindung mit Art. 3 Abs. 4 und Art. 48 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht vom 12. Mai 2003 (bGS 721.1) erlässt der Einwohnerrat den Teilrichtplan abschliessend. Ein Referendum ist ausgeschlossen.

- Nach dem Erlass des Teilrichtplans wird dieser dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.
- Der Regierungsrat genehmigt den Teilrichtplan.
- Der Gemeinderat beschliesst die Inkraftsetzung des Richtplans.

4. Weitere Schritte

4.1 Teilzonenplan mit Ergänzung Baureglement

Der Gemeinderat hat am 8. Januar 2019 die öffentliche Planaufgabe beschlossen. Die Planungsmittel lagen vom 18. Januar bis 16. Februar 2019 öffentlich auf. Versehentlich wurden drei Anstösser nicht angeschrieben. Dies wurde unter Ansetzung einer neuen 30-tägigen Frist mit Schreiben vom 11. Februar 2019 nachgeholt. Innerhalb der Planaufgabefrist erfolgten keine Einsprachen; hingegen gingen drei kritische Hinweise ein. Die kritischen Hinweise und die Antworten darauf liegen bei (vgl. Beilagen 16 bis 21).

Aufgrund dieser Ausgangslage hat der Gemeinderat am 2. April 2019 beschlossen, dem Einwohnerrat den Erlass des Teilzonenplans Bahnhof sowie die Ergänzung des Baureglementes zu beantragen (Trakt. Nr. 25). Der Erlass des Teilzonenplanes mit Ergänzung Baureglement untersteht dem fakultativen Referendum (30 Tage).

Falls kein Referendum ergriffen wird oder die Volksabstimmung positiv ausfällt:

- Die Planungsmittel werden dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.
- Der Regierungsrat beschliesst über die Genehmigung der Planungsmittel.
- Die Planungsmittel werden mit der Genehmigung und nach Ablauf der Rechtsmittelfrist rechtskräftig.

4.2 Weitere Etappen und Entscheide

Agglomerationsprogramm:

Das Bundesparlament entscheidet voraussichtlich an seiner Frühlingssession 2019 über den Verpflichtungskredit für die vom Bundesrat in Aussicht gestellten Agglomerationsbeiträge. Nach einer Zustimmung sollen die für die Beitragsleistung nötigen Vereinbarungen zwischen dem Bund und dem Kanton sowie dem Kanton und der Gemeinde fertig verhandelt und abgeschlossen werden.

Gemeindeprojekt "Bahnhofplatz mit Bushof":

Die Verhandlungen für den erwähnten Kostenteiler werden abgeschlossen und vertraglich vereinbart. Gestützt auf die Beiträge aus dem Agglomerations-Programm sowie den vereinbarten Kostenteiler soll im laufenden Jahr der politische Entscheidungsprozess für den nötigen Gemeinde-Baukredit für das Projekt "Bahnhofplatz mit Bushof" durchgeführt und am 9. Februar 2020 dem Volk zur obligatorischen Abstimmung vorgelegt werden.

Kantonsprojekt "Kreisel" (Knoten Bahnhof-/Güter-/Mühlenstrasse):

Am 9. Februar 2020 soll gleichzeitig das kantonale Stimmvolk über den Strassenbaukredit für das Projekt "Kreisel" entscheiden.



Realisierung in sechs Bauphasen:

Nach der aktuellen Planung sollen alle Teilprojekte im Bahnhofareal in sechs Bauphasen in ca. sechs Jahren realisiert werden. In einer ersten Phase werden die Appenzeller Bahnen die Abbrüche der Werkstätten, die Gleisverschiebungen sowie die Anpassung der Perrons und weiteren Anlagen an die Hand nehmen. In einer nächsten Phase soll der Neubau des Kreisels realisiert werden. Die Realisierung der beiden Hauptprojekte "Kreisel" und "Bahnhofplatz mit Bushof" wird mutmasslich 2025 abgeschlossen sein. Im Anschluss erfolgt die Sanierung der "Güterstrasse Ost" bis zum Einlenker Waisenhausstrasse.

5. Antrag an den Einwohnerrat

Mit Beschluss vom 5. Februar 2019 unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgende Anträge:

1. Auf die Vorlage einzutreten.
2. Den Teilrichtplan zu erlassen.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Renzo Andreani, Gemeindepräsident

Thomas Baumgartner, Gemeindeschreiber

Beilagen (in gedruckter Form)

- 1 Teilzonenplan Bahnhof und Ergänzung Baureglement, Planungsbericht, err AG, dat. 13.11.2018
- 2 Synopse Teilrevision Baureglement, dat. 13.11.2018
- 3 Teilzonenplan Bahnhof 1:2000, err AG, dat. 13.11.2018
- 4 Richtkonzept Bahnhofareal Herisau, err AG, dat. 13.11.2018
- 5 Teilrichtplan Bahnhof, Richtplantext, err AG, dat. 13.11.2018
- 6 Plakate (6), Verkleinerungen Plakataktion 2, dat. 3.11.2018
- 7 Teilrichtplan Bahnhof, Planungsbereich, err AG, dat. 13.11.2018
- 8 Teilrichtplan Bahnhof 1:2000 err AG, dat. 13.11.2018



**Beilagen unter www.herisau.ch Rubrik Verwaltung & Politik/Einwohnerrat/
Ratsinfosystem**

- 9 Vorprüfungsbericht zum Teilrichtplan, Departement Bau und Volkswirtschaft, dat. 26.9.2018
- 10 Beurteilung Hochwasserschutz, Faktenblatt, Beibericht Teilzonenplan, Wälli AG, dat. 29.08.2017
- 11 Herisau, Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof, Aktualisierung Verkehrserzeugung und Verkehrsbelastungen, Wälli AG, dat. 25.05.2018
- 12 Verkehrsstudie, Zusammenfassung, Wälli AG, dat. 20.03.2018
- 13 Vorprüfungsbericht zum Teilzonenplan, Departement Bau und Volkswirtschaft, dat. 26.9.2018
- 14 Teilrichtplan und Teilzonenplan Bahnhof Herisau, Ermittlung und Beurteilung der Lärmimmissionen, err AG, dat. 11.07.2018
- 15 Auswertung Mitwirkungsverfahren, dat. 15.11.2018
- 16 Kritischer Hinweis, Emil Efinger, Via Clis 6, 7157 Siat, dat. 15.02.2019
- 17 Kritischer Hinweis Schweizerische Südostbahn AG, Bahnhofplatz 1a, 9001 St. Gallen, dat. 14.02.2019
- 18 Kritischer Hinweis Regiobus AG, Tannenstrasse 5, Postfach 1091, 9202 Gossau, dat. 13.02.2019
- 19 Antwort Gemeinderat Kritischer Hinweis Regiobus AG, dat. 12.04.2019
- 20 Antwort Gemeinderat Kritischer Hinweis Schweizerische Südostbahn AG, dat. 12.04.2019
- 21 Antwort Gemeinderat Kritischer Hinweis Emil Efinger, dat. 12.04.2019