



Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Neugestaltung und Sanierung Obstmarkt und Platz; Verpflichtungskredit für die Realisierung über brutto Fr. 8'810'000 (inkl. MWST)

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen eine Kreditvorlage über brutto Fr. 8'810'000 (inkl. MWST) für die Realisierung der Neugestaltung und der Sanierung des Obstmarkts und des Platzes zu Lasten der Investitionsrechnung (INV000119; Realisierung Obstmarkt und Platz, Neugestaltung/Sanierung).

Ausgangslage

Die Entwicklung des Obstmarkts in seiner heutigen Gestaltung begann bereits im 19. Jahrhundert mit der Abtragung des ehemaligen Friedhofs (1843). 1853 wurde die Heinrichsbadstrasse, heute Kasernenstrasse, gebaut. 1914 wurden am Hauptverkehrsknoten Obstmarkt der Neubau des Regierungsgebäudes und ein Markthäuschen erstellt. 1960 entsteht die heutige Form mit der Kirchenmauer. 1984 wurde der Neubau der Kantonalbank, heute UBS, errichtet. Mit der Restauration des Hauses Tannenbaum wurde 1990 eine dazugehörige Gartenwirtschaft realisiert. 1992 wird das Provisorium des Obstmarktkreisels in Betrieb genommen. Das letzte prägende Element hat der Obstmarkt mit dem Bau des Treffpunkts im Jahr 2000 erhalten.

In seiner mehr als hundertfünfzigjährigen Entwicklungsgeschichte hat der Obstmarkt somit bereits viele Umgestaltungen erfahren und mehrmals sein Gesicht verändert. Die heutige Gestaltung des Obstmarkts ist im Wesentlichen auf die Verkehrsentwicklung der letzten Jahrzehnte zurückzuführen.



1914



Heute



Dauerthema Obstmarkt

Die Neugestaltung des zentralen Platzes und Verkehrsknotenpunkts Obstmarkt ist in der Gemeinde Herisau ein politischer und planerischer Dauerbrenner. Wiederholt wurden in den vergangenen Jahrzehnten Anstrengungen unternommen, um dem Platz vor dem Regierungsgebäude ein attraktives, zeitgemässes Gepräge zu verleihen, vielfältige Nutzungen zu ermöglichen und die heutige Situation zu verbessern. Gleichzeitig steht



ein dringender Erneuerungs- und Sanierungsbedarf bei den asphaltierten Strassenbelägen und den Pflästerungen auf Obstmarkt und Platz an. Die Entwässerungsanlagen und diverse Werkleitungen haben ihre Nutzungsdauer erreicht und müssen ebenfalls erneuert werden.

Bereits 1977 wurde für die Neugestaltung ein Ideen- und Projektwettbewerb durchgeführt. 1986 wurde ein Studienauftrag für die Platzgestaltung des Obstmarkts erteilt und 1988 hat eine erste Arbeitsgruppe ein Gestaltungskonzept vorgelegt. Im Jahr 2003 präsentierte eine weitere Arbeitsgruppe eine Broschüre für die Gestaltung des Obstmarkts und des Platzes.

Das Dauerthema wurde von der Stiftung Dorfbild Herisau mit der Aktion "Herisau – vorwärts" 2013 neu lanciert. Auch das 2014 eingereichte Postulat und die Petition "Leben im Dorfzentrum" wünschten als Hauptanliegen einen verkehrsfreien Obstmarkt und verkehrsberuhigende Massnahmen in der Kernzone zugunsten einer höheren Lebensqualität.

Am 3. Dezember 2014 hat der Einwohnerrat eine Kreditvorlage von Fr. 150'000 für die Ausarbeitung einer Konzeptstudie an den Gemeinderat zurückgewiesen, um einen Vorschlag aufgrund der Ergebnisse der ausstehenden Studie Zentrumsentwicklung zu unterbreiten. Am 24. Mai 2016 hat der Gemeinderat das strategische Grobkonzept Zentrumsentwicklung Herisau verabschiedet.

Aufgrund dieser Ausgangslage wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt und das Siegerprojekt zum vorliegenden Vorprojekt ausgearbeitet.

Mit dem vorliegenden Vorprojekt kann der Obstmarkt und der Platz endlich zum würdigen Zentrum von Herisau werden und dem Anliegen der Politik und der Herisauer Bevölkerung zum Durchbruch verholfen werden. Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass mit dem Vorprojekt ein zentraler Meilenstein für die zukünftige Entwicklung von Herisau erreicht wird. Wenn nicht jetzt, wann dann?

2028





Schritte seit 2019/Projektwettbewerb/Vorprojekt

Der Einwohnerrat hat am 13. März 2019 mit 22 zu 6 Stimmen bei einer Enthaltung einen Verpflichtungskredit von Fr. 180'000 für einen Projektwettbewerb zur Neugestaltung und Sanierung des Obstmarkts genehmigt.

Am 21. Juni 2019 wurde der Projektwettbewerb mit Präqualifikation gestartet. Aufgrund eines Rechtsmittelverfahrens und wegen der COVID-19-Pandemie verzögerte sich die Jurierung der Wettbewerbsprojekte. Am 14. August 2020 hat die Wettbewerbsjury mit Fachexperten und Gemeindevertretern einstimmig das Projekt HOSESTOSS der bbz bern gmbh, Landschaftsarchitekten, Bern und des Büros Dudler, Raum- und Verkehrsplanung, Biel-Bienne, zur Weiterbearbeitung empfohlen. Es hat die Kriterien Städtebau, Gestaltung, Erschliessung, Nutzung, Topografie und Wirtschaftlichkeit am schlässlichsten erfüllt.

Das Siegerprojekt und die anderen Wettbewerbsprojekte wurden am 23. Oktober 2020 dem Einwohnerrat und den Medien präsentiert. Anschliessend hatte die Bevölkerung die Möglichkeit, sich im Alten Zeughaus ein Bild von den Vorschlägen zu machen und sich zu diesen zu äussern. In den rund 20 schriftlichen Rückmeldungen wurde das Siegerprojekt grossmehrheitlich als gelungen beurteilt und der Vorfroide auf eine baldige Umsetzung Ausdruck verliehen.

Am 22. September 2021 hat der Einwohnerrat mit 24 zu 1 Stimmen dem Verpflichtungskredit von Fr. 527'000 für die Erarbeitung eines Vorprojekts zugestimmt.

Das erarbeitete Vorprojekt Neugestaltung und Sanierung Obstmarkt und Platz ist ein gemeinschaftliches Projekt von Gemeinde und Kanton. Die Projektverantwortung (Lead) lag bei der Gemeinde Herisau. Gemeinde und Kanton waren in der Projektsteuerung und in der Projektleitung paritätisch vertreten. In einem intensiven Austausch wurden die Ansprüche der Denkmalpflege, verschiedener Nutzergruppen und der betroffenen Anstösser und Grundeigentümer abgeholt. Es liegt nun ein stimmiges Gesamtkonzept vor, das den Obstmarkt und den Platz zum zentralen Treffpunkt und lebendigen Marktplatz werden lässt.

Vernehmlassungsverfahren/Einbezug von Organisationen/Begleitgremium

Das Vorprojekt wurde in einem Vernehmlassungsverfahren den zuständigen kantonalen Stellen (Amt für Raum und Wald, Amt für Umwelt, Amt für Immobilien, Kantonspolizei, Kantonales Tiefbaumt und Denkmalpflege) sowie den internen Stellen der Gemeinde (Ressorts Technische Dienste, Volkswirtschaft, Hochbau und Ortsplanung) zugestellt. Die Vernehmlassungsantworten sind positiv ausgefallen. Sämtliche Anliegen konnten bei der Bearbeitung des Vorprojekts einbezogen oder können im Rahmen der konkreten Ausarbeitung des Auflageprojekts geprüft bzw. berücksichtigt werden.

Speziell zum Vorprojekt informiert und begrüsst wurden die Ostschweizer Sektionen der Procap und des Schweizerischen Blinden- und Sehbehindertenverbandes. Das Vorprojekt wird begrüsst. Die Erarbeitung des Auflageprojekts wird in enger Zusammenarbeit mit diesen Organisationen erfolgen, damit die Bedürfnisse von Menschen mit Beeinträchtigung einfließen können.

Das Vorprojekt wurde konsultativ von einem Begleitgremium begleitet. Dieses setzt sich aus direkt betroffenen Grundeigentümern beim Obstmarkt und Platz sowie je einem Vertreter des Gewerbevereins, der Stiftung Dorfbild und der Betreibergesellschaft der Tiefgarage Gutenberg zusammen.



Das Vorprojekt wurde dem Begleitgremium am 3. Mai 2023 vorgestellt und als gelungen beurteilt. Das Begleitgremium wird in die weitere Projektbearbeitung für das Auflageprojekt einbezogen. Zusätzlich werden die Interessen der vom Bauprojekt betroffenen Grundeigentümer bei der Erarbeitung des Auflageprojekts abgeholt und angemessen berücksichtigt.

Vereinbarungen

Mit der Eigentümerschaft der Liegenschaft Obstmarkt 1 (UBS-Gebäude) wurde eine Vereinbarung getroffen, welche die Realisierung der Neugestaltung und Sanierung Obstmarkt und Platz in Bezug auf die bestehenden Baurechte (Überbaurechte) und Anpassung an die geänderten Verhältnisse (Einfahrtsbauwerk, Tiefgaragendecke, Vertikalzugang Tiefgarage, Verlust von Parkplätzen) sicherstellt. Diese Vereinbarung wurde öffentlich beurkundet und wird einem allfälligen Rechtsnachfolger überbunden.

Mit der von der neuen Warteggtreppe, der Neugestaltung des Vorbereichs und dem Anbau einer Bushaltestelle betroffenen Grundeigentümerin des Geschäftshauses, der Nelo Decor AG, konnte eine analoge Vereinbarung abgeschlossen werden.

Die Betreibergesellschaft der Tiefgarage, die einfache Gesellschaft Tiefgarage Gutenberg, hat an ihrer Hauptversammlung vom 5. April 2023 ebenfalls ihre Bereitschaft erklärt, den Benützungsvertrag über die Benutzung und Bewirtschaftung der Tiefgarage an die geänderten Verhältnisse (Erschliessung der Tiefgarage mit einem Vertikalzugang) anzupassen.

Zielsetzungen des Vorprojekts

Als Zwischenschritt für die spätere Realisierung der Neugestaltung und die Sanierung des Obstmarkts und des Platzes wurde das vorliegende Vorprojekt erarbeitet. Dabei wurden bereits Teile der Projektierungsphase Bauprojekt/Auflageprojekt ausgearbeitet. Dies ermöglicht eine grössere Detaillierungstiefe und höhere Planungssicherheit, was eine verbesserte Kostengenauigkeit zu einem frühen Zeitpunkt zum Ziel hat. Mit dem Vorprojekt kann eine Kostengenauigkeit von +/- 15 % erreicht werden.

Beschreibung Vorprojekt

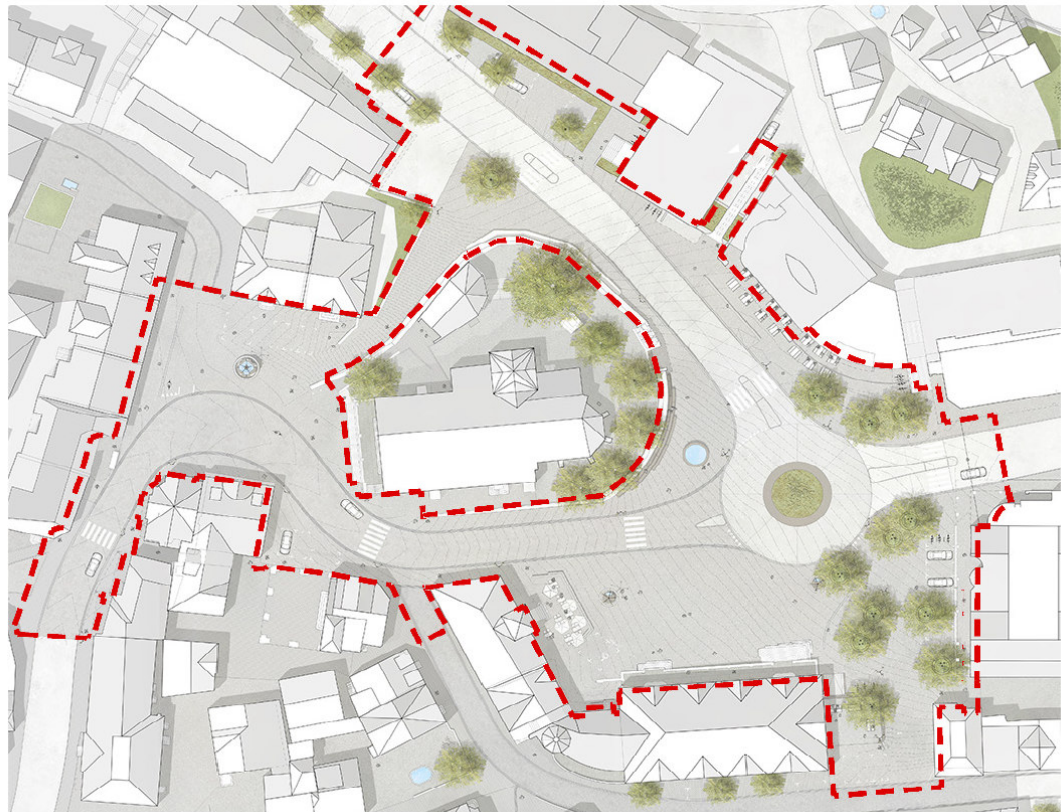
Projektperimeter und Umfang Vorprojekt

Gegenüber den Vorgaben des Wettbewerbs wurde der Perimeter für das Vorprojekt erweitert. Diese Erweiterung ist im genehmigten Verpflichtungskredit für die Erarbeitung des Vorprojekts enthalten. Der Perimeter umfasst, neben dem Obstmarkt selbst, die umgebenden Strassenräume bis hin zum Platz und dem Strassenabschnitt bis zur Einmündung Schmiedgasse. Damit wird die wichtige Verkehrsachse Kasernen- und Poststrasse im Zentrum in einer zusammenhängenden Bauphase erneuert und die Beeinträchtigungen nicht durch zwei separate Bauprojekte verlängert. Dies ist im Sinne der Anwohner, des Gewerbes sowie eines optimierten Bauablaufs und dient der Kostenoptimierung. Das Vorprojekt trifft Aussagen zur Materialisierung, Ausstattung, Vegetation, Beleuchtung und möglicher Nutzungen.

Architektonische Details wie die Kanzel am Regierungsgebäude, die Bushaltestellen an der Bahnhofstrasse und die neue Wegverbindung Warteggtreppe sind aufgearbeitet. Für den gesamten Perimeter wurde ein Beleuchtungskonzept entwickelt, welches den Obstmarkt und den Platz auch bei Nacht als attraktiven Raum inszeniert. Weiter wurden die technische Machbarkeit, Abklärungen zu den Werkleitungen sowie zur Entwässerung erarbeitet.



Projektperimeter



Platzgestaltung mit verbindender Topographie

Der Obstmarkt ist der zentrale Platz von Herisau und soll dieser Bedeutung zukünftig wieder gerecht werden. Gebäude unterschiedlichster Epochen rahmen den Obstmarkt ein und repräsentieren verschiedene Phasen der Entwicklung Herisaus, wie wir es heute kennen. Der neue Obstmarkt und der Platz verbinden diese Gebäude und bieten eine Plattform für das öffentliche Leben im Dorf. Wichtige Elemente des Projekts sind die verbindende Topographie von Fassade zu Fassade, die Sichtachsen auf das Regierungsgebäude sowie ein schattenspendender Baumhain als sanfte Verbindung zwischen dem Regierungsgebäude im Heimatstil und den Gebäuden neueren Datums. Die Wegverbindungen im Zentrum sowie die Platzfolge im Zusammenspiel mit dem Platz bei der reformierten Kirche wurden in das Projekt integriert. Der Obstmarkt selbst wird minimalistisch, mit präzisen Setzungen und einer zurückhaltenden Materialisierung gestaltet. Feine Unterschiede im Verlegemuster des Natursteinpflasters sowie in den Oberflächen der Möblierung des Platzes geben der Platzgestaltung eine selbstverständliche Zonierung und Nutzbarkeit. Die Blickachsen auf die prägenden Fassaden der historischen Gebäude werden freigespielt.

Attraktiver Raum für eine zukunftsorientierte Entwicklung

Das vorliegende Projekt legt die Grundlage für eine zukunftsorientierte Entwicklung. Zentrales Anliegen der Neugestaltung des Obstmarkts ist die Umnutzung vom stark segmentierten Verkehrsraum zum zentralen, zusammenhängenden Marktplatz und Treffpunkt für die Herisauer Bevölkerung. Dies gelingt durch eine optimierte Verkehrsführung, das Verschieben des Kreisels sowie die Aufwertung der gesamten Oberfläche als Begegnungsraum. Die Planung ermöglicht eine flexible Nutzung.

Die ÖV-Anbindung und die Erreichbarkeit sowie die Aufenthaltsqualität für Fussgängerinnen und Fussgänger wird verbessert und die Anknüpfung an die historischen Gassen über den Platz ist in die Gestaltung integriert. Die Bushaltestellen werden neu positioniert und bieten so eine direkte, barrierefreie Verbindung vom Zentrum zum Bahnhof.



Der entstehende grosszügige Platz- und Strassenraum steht als Ort für Märkte und Feste offen. Attraktive Fussgängerbereiche laden zum Einkaufen und Flanieren ein, Sitzgelegenheiten und der Schatten der Bäume bieten Treffpunkte. Das lokale Gewerbe in Herisau profitiert von kurzen und attraktiven Wegverbindungen sowie angenehmen Aufenthaltsorten im Umfeld der Geschäfte. Mit seiner klaren und grosszügigen Gestaltung bietet er auch möglichen künftigen Entwicklungen Raum.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

An den Platzrändern sowie unter dem Blätterdach des Baumhains befinden sich neue Sitzmöglichkeiten mit Blick auf den Obstmarkt und die umliegenden Gebäude. Die bestehenden Brunnenelemente mit integrierten Sitzbänken werden erhalten und leicht verschoben. Auf dem Obstmarkt selbst entsteht somit eine grosszügige, zusammenhängende Platzfläche welche für den Wochenmarkt sowie weitere saisonale Anlässe oder auch Grossveranstaltungen zur Verfügung steht. Das leicht abfallende Gelände ermöglicht eine ideale Konzertbestuhlung mit guter Sicht auf eine Bühne oder Leinwand. Auf dem Platz ist eine freie Bestuhlung vorgesehen, welche nach Belieben verschoben werden kann. Eine neue, gut verfügbare technische Infrastruktur erleichtert die Planung und Durchführung verschiedener Anlässe.

Materialisierung

Künftig wird der gesamte Dorfkernbereich von Fassade zu Fassade gepflästert. Im Strassenraum wird ein gebundenes Bogenpflaster verwendet, welches hohen Belastungen standhält. Die Pflasterung in den Fussgängerzonen wird ungebunden in einem Pässeverband verlegt, was zu einer erhöhten Regenwasserversickerung beiträgt. Der Pässeverband weist keine eindeutige Richtung auf und stärkt somit die Einheit und Gleichwertigkeit der historischen Gebäude am Obstmarkt. Für die Pflastersteine wird der ortsübliche Naturstein Guber verwendet. Dieser wird in Alpnach (Kanton Obwalden) seit mehr als 100 Jahren abgebaut und hat in Herisau Tradition.

Möblierung und Beleuchtung

Um die neue Gestaltung des Obstmarkts als grosszügiger Platz mit geneigter Topografie zu unterstreichen, wird er sehr präzise und zurückhaltend möbliert. Ein Baumhain dient als identitätsstiftendes Grünelement und schafft beschattete Aufenthaltsorte auf dem Obstmarkt. Die bestehenden, prägenden Elemente wie die Treppenanlagen des Regierungsgebäudes und die beiden Brunnen bleiben erhalten. Letztere werden lediglich leicht versetzt.

Durch die Verlagerung des Kreisels nach Osten entsteht vor der Kirchenmauer Raum, welcher mit einem neuen Brunnen, einer Sitztreppe und Platz für weitere Marktstände bespielt wird. Dieser Brunnen sowie derjenige auf dem Platz bei der Kirche setzen die Tradition der Brunnen in Herisau fort. Die Seiten imitieren die rohe Nagelfluh. Die Oberfläche und das Brunneninnere sind feingeschliffen.

Den Abschluss zur Kirche bildet ein neues Sitzelement, welches das Gefälle aufnimmt und die Kirchenmauer umschließt. Das Sitzelement spielt mit der Topographie, sodass verschiedene Sitzebenen entstehen, die in Höhe und Breite variieren. Es ist nicht nur als Sitzbank, sondern auch als Treffpunkt, Aussichtspunkt und Aufenthaltsort nutzbar.

Auch das Beleuchtungskonzept folgt der Gestaltungsidee des Obstmarkts als zusammenhängende Platzfläche. Durch eine präzise Anordnung und den Einsatz gut entblender Leuchtkörper, mit reduziertem Streulicht und gerichteter Ausstrahlcharakteristik entsteht ein horizontaler Lichtteppich, der sich über den Projektperimeter erstreckt. Die Strassenflächen werden beleuchtet. Auf den Plätzen wachsen aus dem Zentrum der



Brunnen Kandelaber in die Höhe. Ergänzend dazu werden die Hauptfassade des Regierungsgebäudes und die Kirchturmfassaden mit Projektionsstrahlern präzise und dezent angestrahlt.

Bepflanzung

Ein Baumhain an der Ostseite des Obstmarkts bildet den Übergang zwischen dem historischen Teil Herisau und den später entstandenen Quartieren entlang der Kasernenstrasse. Die Bäume und ihre üppige Unterpflanzung gliedern und zonieren die unterschiedlichen Teilräume. Sie bilden einen lebendigen, sich mit der Jahreszeit verändernden Filter zwischen dem offenen Platz und der neuzeitlichen Architektur. Mit den erhöhten Baumtrögen kann auch über der bestehenden Tiefgarage ein ausreichender Substrataufbau erreicht werden. Zudem bieten die runden Tröge Sitzmöglichkeiten im Schatten der Baumkrone mit Blick auf den Obstmarkt und die historischen Fassaden. Es wurden sogenannte Zukunftsbäume (Amberbaum) ausgewählt, welche sich den künftigen klimatischen Bedingungen anpassen können und somit auch den nächsten Generationen Schatten spenden werden. Klassische Baumarten sind den zukünftigen klimatischen Anforderungen nicht mehr gewachsen und kommen mit den ungünstigen Bedingungen wie Baumtrögen, Trockenstress, gepflasterten Flächen und Schadstoff-Einflüssen (z.B. Streusalz) nicht zurecht. Amberbäume werden häufig bei Strassenraumgestaltungen gepflanzt, beispielsweise in St. Gallen und Rorschach.

Oberirdische Parkplätze / Vertikale Erschliessung Tiefgarage Gutenberg

Aktuell stehen auf dem Obstmarkt insgesamt 26 öffentliche Parkplätze (davon 6 Kurzzeitparkplätze vor der UBS) zur Verfügung. Im Rahmen des Wettbewerbsprogramms wurde festgelegt, dass weiterhin zehn öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen sollen.

Die Wettbewerbsjury hat die Prüfung eines barrierefreien Zugangs zur Tiefgarage ab dem Obstmarkt gewünscht. Dieses Anliegen konnte seinerzeit bei der Kreditsprechung für die Erarbeitung für das Vorprojekt beim Einwohnerrat nicht aufgenommen werden, da bis dahin keine Einigung mit der Eigentümerschaft der Tiefgarage gefunden werden konnte.

Diese Einigung konnte im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Vorprojekts erzielt und die vertikale Erschliessung ins Vorprojekt aufgenommen werden. Der neue Aufgang schafft eine barrierefreie, behindertengerechte Verbindung der zwei Untergeschosse und belebt durch seine direkte Anbindung den Platzraum. Durch den zusätzlichen Aufgang zum Obstmarkt wird die Orientierung für Besucherinnen und Besucher vereinfacht und die zentrale Bedeutung dieses Ortes gestärkt.

Für Nutzerinnen und Nutzer der Tiefgarage Gutenberg wird die umständliche Erschliessung über das Einkaufszentrum Gutenberg und das Geschäftsgebäude der St. Galler Kantonalbank verbessert, vor allem auch ausserhalb der Geschäftszeiten. Der Aufgang ist als transparente und auch bei Nacht helle und einladende Architektur gestaltet und setzt einen neuen Akzent auf dem Platz.

Durch den zusätzlichen Platzbedarf der neuen, vertikalen Erschliessung reduziert sich die Zahl der öffentlichen Parkplätze auf dem Obstmarkt gegenüber dem Wettbewerbsprogramm auf acht Parkplätze, da zwei Kurzzeitparkplätze vor der UBS wegfallen. Das Parkieren in der Tiefgarage wird durch den direkten Zugang jedoch wesentlich attraktiver.

Die Erschliessung kann behindertengerecht erfolgen und die Auslastung der Tiefgarage Gutenberg mit 198 als Kurzzeitparkplätze bewirtschafteten Parkplätzen (Stand 2023) wird verbessert. Die Tiefgaragenplätze sind auch nicht der Witterung ausgesetzt. Mit



dem vertikalen Zugang werden daher die wegfallenden oberirdischen Parkplätze kompensiert.

Im Zentrum von Herisau stehen an der Bahnhofstrasse und der Oberdorfstrasse weitere oberirdische Parkplätze zu Verfügung. Mit der Neueröffnung der Migros Herisau Ende November 2022 stehen 215 Kundenparkplätze (30 Minuten gratis) zur Verfügung. Mit dem Neubau wurden 103 zusätzliche Parkplätze geschaffen. Auch im Coop Herisau können 34 Parkplätze (eine Stunde gratis) genutzt werden.

Mit dem Vorprojekt wird der Obstmarkt weitestgehend vom ruhenden Verkehr befreit und damit das politische Versprechen aus dem Jahr 1989 eingelöst. Der Einwohnerrat hat seinerzeit für die Erstellung der Tiefgarage Gutenberg einen Baubeitrag und einen jährlichen Betriebsbeitrag für öffentliche Parkplätze mit dem Versprechen gesprochen, den Obstmarkt autofrei zu gestalten. Aktuell stehen der Gemeinde Herisau in der Tiefgarage 35 Parkplätze uneingeschränkt zur öffentlichen Nutzung zur Verfügung.

Das uneingeschränkte Beibehalten der oberirdischen Parkierung würde dem Ziel des Vorprojekts widersprechen, Herisau endlich ein würdiges Zentrum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zu verleihen und den Obstmarkt fahrzeugfrei zu gestalten. Das geschützte Ortsbild spricht ebenfalls gegen eine oberirdische Parkierung. Das "Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)" führt dazu als Empfehlung aus:

"Da die geschlossene Wirkung und die historische Gestalt des Obstmarktes durch den Verkehrskreisel und die Parkflächen vor dem Regierungsgebäude stark beeinträchtigt wird, sind neue Parkmöglichkeiten in Lagen bereitzustellen, die das Ortsbild nicht beeinträchtigen."

Die Erhaltungsziele und zusätzlichen Empfehlungen des ISOS sind behördenverbindlich und im Zusammenhang mit allen raumwirksamen Vorhaben systematisch als Grundlage beizuziehen.

Der Obstmarkt soll daher von seinem eher tristen Dasein als Parkplatz erlöst werden. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass sich nach der Realisierung kaum jemand mehr vorstellen kann, dass der Obstmarkt früher als wenig einladender Parkplatz diene.

Vertikale Erschliessung Tiefgarage Gutenberg





Einfahrt Tiefgarage Gutenberg

Eine Lösung für die seinerzeit von der Wettbewerbsjury gewünschten Verlegung der Tiefgarageneinfahrt konnte mit der Eigentümerschaft der Tiefgarage nicht gefunden werden. Dies wurde bereits bei der Krediteinholung für die Ausarbeitung des Vorprojekts im Einwohnerrat kommuniziert. Im Rahmen der Erarbeitung des Vorprojekts konnte jedoch die jetzige, dominante Einfahrt zur Tiefgarage Gutenberg mit einer Neugestaltung besser integriert werden. Sie tritt gegenüber dem Obstmarkt und dem Regierungsgebäude in den Hintergrund. Die seitliche Kanzel mit der Garageneinfahrt konkurriert in der Neufassung nicht mehr die historischen Treppenaufgänge und Balustraden in der Hauptfront des Regierungsgebäudes.

Bushaltestellen

Die beiden Bushaltestellen werden neu direkt am Obstmarkt angeordnet und erschliessen barrierefrei das Zentrum von Herisau. Die neue Bushaltestelle in Richtung Bahnhof wird im Umfeld des Geschäftshauses der Nelo Decor AG und dem neuen Treppenabgang (Warteggtreppe) zur Bachstrasse situiert. Architektonisch lehnt sich die Wartehalle sowohl formal als auch in seiner Materialhaptik an die Sprache der 1960er-Jahre des Geschäftshauses an. Für die Bushaltestelle in Fahrtrichtung Zentrum wird das in der Stützmauer der reformierten Kirche bestehende Infrastrukturgebäude umgenutzt. Der kleine Geräteraum wird zur Strasse hin geöffnet, sodass er als regengeschützte Nische für die Bushaltestelle genutzt werden kann. Von hier aus sind durch die topografische Anpassung sowohl der Platz wie auch die reformierte Kirche hindernisfrei erreichbar.

Warteggtreppe

Die historische Siegfriedkarte zeigt die damalige Bebauung sowie die Strassen- und Wegführung. So führte das Kirchgässlein direkt in die Bachstrasse. Die neue Warteggtreppe zwischen dem Geschäftshaus der Nelo Decor AG und dem Treffpunkt ergänzt das historische, feinmaschige Herisauer Fusswegnetz sinnvoll und gezielt und bietet neue interessante Blickwinkel auf das Kirchgebäude. Sie bindet die Quartiere Bachstrasse und Ebnet offen und einladend an den Obstmarkt und die Bushaltestellen an. Die bestehenden privaten Parkplätze werden umorganisiert, können aber weitgehend erhalten werden.

Kirchenmauer

Anhand historischer Bildaufnahmen wird ersichtlich, dass die Kirchenmauer ursprünglich nur bis zum Niveau des Kiesplatzes gereicht hat. Die Mauererhöhung wurde erst zu einem späteren Zeitpunkt (1960) realisiert. Sie stört gemäss der kantonalen Denkmalpflege aus städtebaulicher Sicht die Anbindung der Kirche an den Obstmarkt und beeinträchtigt die Gesamtwirkung der Kirche als Kulturgut von nationaler Bedeutung. Die Kirchenmauer ist nicht Teil des Vorprojekts. Im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung wird geprüft, ob der ursprüngliche, historische Zustand mittels eines Geländers wiederhergestellt werden könnte.

Pflästerung

Der Strassenbereich zwischen Kreisel, Obstmarkt und Platz wurde erst 2003 mit einer Asphaltfahrbahn versehen. Aufgrund der Strassenschäden konnte die Neugestaltung des Obstmarktes nicht abgewartet werden. Nach mehr als 20 Jahren kann der historische, gepflästerte Belag wiederhergestellt und die Übergangslösung korrigiert werden.

Lärmthematik

Durch die leicht korrigierte Linienführung im Bereich des Kreisels und die Wahl lärmindernder Beläge an der Bahnhof- und Kasernenstrasse kann eine Lärmreduktion erreicht werden. Durch den Einbau einer Pflästerung auf der Fahrbahn werden sich die Immissionen im Bereich Platz erhöhen. Die Wahl einer Pflästerung ist durch die gestalterischen Aspekte, die denkmalpflegerische Beurteilung sowie das ISOS begründet. Im



geschützten Ortsbild von nationaler Bedeutung ist von einer Asphaltierung der gepflasterten Gassen und Vorplätze abzusehen.

Mit der Erarbeitung des Auflageprojekts wird die Lärmthematik im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung aufgearbeitet.

Finanzielles

Abrechnung Kosten Projektwettbewerb und Vorprojekt

Der Einwohnerrat hat am 13. März 2019 einen Verpflichtungskredit von Fr. 180'000 für den Projektwettbewerb und am 17. August 2021 einen weiteren Verpflichtungskredit über Fr. 527'000 für ein Vorprojekt genehmigt. Insgesamt stehen den zwei Verpflichtungskrediten von Total Fr. 707'000 Nettoausgaben von Fr. 663'900 gegenüber. Die Kredite wurden mit Stand August 2023 um Fr. 43'100 nicht ausgeschöpft.

Anlagekosten Neugestaltung und Sanierung Obstmarkt und Platz

	Total	Kanton	Gemeinde	Regierungsgebäude
1. Landerwerb	Fr. 10'000.00	Fr. 10'000.00	Fr. -	Fr. -
2. Landerwerbsnebenkosten	Fr. 41'000.00	Fr. 18'000.00	Fr. 23'000.00	Fr. -
3. Projekt, Bauleitung, Oberbauleitung	Fr. 2'378'000.00	Fr. 820'000.00	Fr. 1'417'340.00	Fr. 140'660.00
3.1 Obstmarkt, Platz, Strassen	Fr. 2'223'000.00	Fr. 820'000.00	Fr. 1'316'840.00	Fr. 86'160.00
3.2 Treppenaufgang Obstmarkt	Fr. 155'000.00	Fr. -	Fr. 100'500.00	Fr. 54'500.00
4. Bauarbeiten	Fr. 7'344'700.00	Fr. 2'359'960.00	Fr. 4'502'650.00	Fr. 482'090.00
4.1 Obstmarkt, Platz, Strassen	Fr. 6'759'700.00	Fr. 2'359'960.00	Fr. 4'123'150.00	Fr. 276'590.00
4.2 Treppenaufgang Obstmarkt	Fr. 585'000.00	Fr. -	Fr. 379'500.00	Fr. 205'500.00
5. Baunebenarbeiten	Fr. 1'249'080.00	Fr. 219'150.00	Fr. 972'060.00	Fr. 57'870.00
6. Vermarktung und Vermessung	Fr. 51'700.00	Fr. 44'160.00	Fr. 7'540.00	Fr. -
7. Beleuchtung	Fr. 435'000.00	Fr. 77'630.00	Fr. 323'090.00	Fr. 34'280.00
8. Geologie, geotechnische Untersuchungen	Fr. 10'000.00	Fr. -	Fr. 9'530.00	Fr. 470.00
9. Diverses und Unvorhergesehenes	Fr. 1'190'520.00	Fr. 351'100.00	Fr. 774'790.00	Fr. 64'630.00
Total Anlagekosten	Fr. 12'710'000.00	Fr. 3'900'000.00	Fr. 8'030'000.00	Fr. 780'000.00

Bereits bei der Kreditsprechung für die Erarbeitung des Vorprojekts wurde festgehalten, dass für Realisierung der Neugestaltung und Sanierung Obstmarkt und Platz, aufgrund des Grundsatzes der Einheit der Materie, ein Verpflichtungskredit für die Gesamtkosten beantragt wird und keine Aufteilung zwischen gebundenen Kosten (reine Sanierung) und der nicht gebundenen Kosten (Strassenraumgestaltung) erfolgen soll.

Kostenteiler Kanton und Gemeinde / Brutto - Netto

Das Kantonale Tiefbauamt übernimmt die Kosten für die Strassenanlage (Kantonsstrasse) und finanziert sie über die Spezialfinanzierung Strasse. Die Aufwendungen für die Strassenraumgestaltung (Obstmarkt und Platz) gehören nicht zum Strassenwerk und sind daher durch die Gemeinde zu tragen. Das direkte Umfeld des Regierungsgebäudes befindet sich in Kantonsbesitz. Im Sinne der Gesamtlösung mit expliziter Aufwertung des Regierungsgebäudes beteiligt sich der Kanton als Grundeigentümer mit einem angemessenen Teil an Kosten für die Aussenraumgestaltung.

Gemäss Art. 17 Abs. 4 Finanzhaushaltsgesetz (FHG; bGS 612.0) kann ein Verpflichtungskredit netto beschlossen werden, soweit die Beiträge Dritter rechtskräftig zugesichert sind.

Die Gesamtanlagekosten betragen Fr. 12'710'000. Davon abgezogen werden kann der Anteil des Kantons für die Strassenanlage von Fr. 3'900'000. Der Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden hat den entsprechenden Verpflichtungskredit mit Entscheid vom 12. Juni 2023 gesprochen.



Das Amt für Immobilien hat die Übernahme des Anteils des Regierungsgebäudes von Fr. 780'000 mit einer Absichtserklärung grundsätzlich zugesichert und der Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden hat diese Kosten mit Entscheid vom 12. Juni 2023 ebenfalls zur Kenntnis genommen. Dieser Anteil soll in der Brutto-Summe verbleiben, da diese Arbeiten aus allgemeinen Staatsmitteln des Kantons finanziert werden. Die Mittel werden in den jeweiligen Voranschlag (Budget) eingestellt und sind in der Finanzplanung enthalten.

Die Budgetierung auf die jeweiligen Ausgaben-Jahre erfolgt jeweils im Dezember mit der Budgetgenehmigung durch den Kantonsrat. Erst mit der Budgetgenehmigung sind diese Mittel freigegeben und rechtlich zugesichert.

Es ist somit ein Verpflichtungskredit von brutto Fr. 8'810'000 (inkl. MWST) für die Strassenraumgestaltung zu sprechen.

Beteiligung Dritter Denkmalpflege, Agglomerationsprogramm

Aufgrund von Erfahrungszahlen bei Strassensanierungen mit Pflästerungen, können Beiträge der Denkmalpflege von Kanton und Gemeinde im Gesamtbetrag von rund Fr. 330'000 erwartet werden. Eine rechtskräftige Zusicherung der Denkmalpflege-Beiträge kann erst nach Vorliegen eines definitiven Beitragsgesuches eingeholt werden. Dies wird im Rahmen des ausgearbeiteten und rechtskräftigen Auflageprojektes erfolgen.

Das Projekt Neugestaltung und Sanierung Obstmarkt und Platz ist als Einzelmassnahme der Priorität A im Agglomerationsprogramm St. Gallen/Arbon-Rorschach, 2. Generation, enthalten. Bei der seinerzeitigen Eingabe ging man von einem viel kleineren Projektperimeter (nur Sanierung und Neugestaltung Obstmarkt) und entsprechend tieferen Kosten sowie einem maximal möglichen Bundesbeitrag von Fr. 0.5 Mio. aus. Mit dem Bau muss bis Ende 2027 begonnen werden, sonst verfällt der Bundesbeitrag. Die Hauptarbeiten beim Bahnhofareal Herisau werden bis 2028 dauern.

Mit einer zweiten Grossbaustelle im Zentrum von Herisau wären die Beeinträchtigungen zu massiv. Zudem könnten allfällige Rechtsmittelverfahren einen Baubeginn 2027 verunmöglichen.

Diese terminlichen und finanziellen Aspekte sowie das vorliegende Vorprojekt mit einem wesentlich umfangreicheren Projektperimeter erfordern eine Abstandnahme vom Agglomerationsprogramm 2. Generation und eine Neueinreichung in das Agglomerationsprogramm 5. Generation.

Bei Gesamtanlagekosten von Fr. 12'710'000 ist mit 80 % anrechenbaren Kosten von Fr. 10'168'000 auszugehen. Aufgrund von Erfahrungszahlen aus früheren Agglomerationsprogrammen ist mit Bundesbeiträgen von 30 % an die anrechenbaren Kosten in der Höhe von Fr. 3.0 Mio. zu rechnen. Davon entfallen rund Fr. 2.0 Mio. auf die Kosten für die Strassenraumgestaltung, welche die Gemeinde Herisau trägt.

Diese Beiträge können, wie vorgängig ausgeführt, nicht von der Brutto-Summe abgezogen werden, da diese noch nicht rechtskräftig zugesichert sind.

Die Investition wird über 40 Jahre abgeschrieben. Dafür wird von den Nettoausgaben für die Gemeinde ausgegangen. Diese errechnen sich aus dem Bruttobetrag von Fr. 8'810'000 abzüglich dem Anteil Regierungsgebäude von Fr. 780'000, dem Agglomerationsbeitrag von Fr. 2'000'000 sowie dem Beitrag Denkmalpflege von Fr. 200'000. Der zu erwartende Nettobeitrag beträgt somit Fr. 5'830'000, was eine jährliche Abschreibung von Fr. 145'750 zu Lasten der Erfolgsrechnung ergibt.



Zusätzliche Kosten für den betrieblichen Unterhalt entstehen einzig für die Pflege der zusätzlichen Bäume und Rabatten in der Grössenordnung von ca. Fr. 2'000 pro Jahr. Die befestigten Flächen bleiben unverändert.

Die Betreibergesellschaft der Tiefgarage wird sich finanziell nicht beteiligen. Jedoch werden die vier durch den Vertikalzugang wegfallenden Parkplätze nicht in Rechnung gestellt und der Aufwand für den Betrieb und Unterhalt des zusätzlichen Zugangs wird vollständig durch die Betreibergesellschaft getragen. Aktuell hält die Gemeinde das Recht für 35 öffentliche Parkplätze im ersten Untergeschoss der Tiefgarage. Der Betriebsbeitrag dafür beträgt pro Jahr Fr. 19'600. Diese Regelung gilt unabhängig zum vorliegenden Projekt.

Finanzplanung

Für die Neugestaltung und Sanierung von Obstmarkt und Platz sind im Finanzplan 2024 bis 2026 Fr. 4'680'000 (zu 100 % bewertet Fr. 6'400'000) eingestellt.

Mehrwert gegenüber einer blossen Sanierung

Die Kostenerhebung für eine theoretische, blosser Sanierung des Planungsperrimeters wurde vom Planerteam seriös vorgenommen und beläuft sich auf rund Fr. 6.0 Mio. ohne MWST. Dies entspricht rund 50 % der Kosten für die Neugestaltung und Sanierung von Obstmarkt und Platz. Dabei handelt es sich lediglich um eine Erneuerung der Oberflächen, die Strassenanlage wird dabei nicht angepasst, die Zufahrt zur Tiefgarage wird nicht verbessert und eine direkte Verbindung Obstmarkt/Tiefgarage wird nicht erstellt. Es können auch keine Beiträge der Denkmalpflege oder aus dem Agglomerationsprogramm des Bundes erwartet werden.

Die Mehrkosten gegenüber einer reinen Sanierung resultieren aus der Strassenraumgestaltung von Obstmarkt und Platz mit der Materialisierung, Möblierung, Beleuchtung und Bepflanzung, der Neugestaltung der Einfahrt zur Tiefgarage und der vertikalen Erschliessung, den neuen Bushaltestellen und der neuen Warteggtreppe. Es werden die bestehenden Defizite bei der behindertengerechten Gestaltung der Bushaltestellen, der unebenen und teils mit zu grossem Gefälle angelegten Flächen beseitigt, die aufgrund des Behindertengleichstellungsgesetzes erfolgen müssen. Mit den Mehrkosten wird, neben der Erfüllung der gesetzlichen Bestimmungen, ein spürbarer Mehrwert generiert.

Für den Gemeinderat stellt sich die Frage nach einer blossen Sanierung des bestehenden Zustandes nicht und es erscheint nicht als Alternative, die bereits angefallenen Planungskosten, wie bei den Vorgängerprojekten abschreiben zu müssen. Das Zentrum von Herisau würde zu einem unbefriedigenden und kostspieligen Flickwerk. Die Neugestaltung und Sanierung Obstmarkt und Platz hat ihren Preis aber vor allem ihren Wert. Nach Ansicht des Gemeinderates liegt ein gelungenes, realisierbares und finanzierbares Projekt vor, welches anhand der Reaktionen aus der Bevölkerung, der Vernehmlassungen von kantonalen und gemeindeeigenen Stellen, von Verbänden die sich für Menschen mit Beeinträchtigung einsetzen und nicht zuletzt von den betroffenen Grundeigentümern positiv beurteilt und akzeptiert wird.

Sollte das vorliegende Projekt, entgegen der positiven Beurteilungen beim Einwohnerrat oder an der Urne scheitern, müsste die Sanierung von Obstmarkt und Platz in den nächsten Jahren mit denselben gesetzlichen Vorgaben und Problemstellungen sowie den komplexen Eigentumsverhältnissen neu in Angriff genommen werden. Die umfassenden Planungen würden wieder von vorne beginnen, was wiederum mit entsprechenden Kosten verbunden wäre.



Termine / Weiteres Vorgehen

2024 Sommer:	Volksabstimmung über Kreditbeschluss 9. Juni 2024
2025 Frühjahr:	Auflageprojekt und öffentliches Planauflageverfahren
2026 Frühjahr:	Ausführungsplanung (Rechtsmittelverfahren vorbehalten)
2028 Frühjahr:	Baubeginn
2029 Herbst:	Bauende

Erarbeitung Auflageprojekt

Sofern der Einwohnerrat und die Herisauer Bevölkerung dem Verpflichtungskredit zustimmen, wird das Auflageprojekt ausgearbeitet. Es wird dabei das gleiche Vorgehen wie bei der Ausarbeitung des Vorprojekts gewählt. Bei diesem gemeinschaftlichen Projekt von Gemeinde und Kanton wird die Projektverantwortung (Lead) wiederum bei der Gemeinde Herisau liegen. Gemeinde und Kanton werden in der Projektsteuerung und in der Projektleitung paritätisch vertreten sein. Es werden die Ansprüche der kantonalen Stellen, der internen Stellen der Gemeinde, verschiedener Nutzergruppen, der Organisationen welche die Interessen von Menschen mit Beeinträchtigung vertreten und der betroffenen Anstösser und Grundeigentümer abgeholt. Auch wird das Auflageprojekt wiederum vom Begleitgremium begleitet. Ziel wird es sein, ein breit akzeptiertes Auflageprojekt zu erarbeiten, um das Risiko von Rechtsmittelverfahren, welchen die Realisierung verzögern könnten, zu minimieren.

Antrag an den Einwohnerrat

Gemäss Beschluss vom 29. August 2023 unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgende Anträge:

1. Auf die Vorlage einzutreten;
2. den Verpflichtungskredit für die Realisierung über brutto Fr. 8'810'000 (inkl. MWST) zu Lasten der Investitionsrechnung (INV000119; Realisierung Obstmarkt und Platz Neugestaltung / Sanierung) zu bewilligen;
3. festzustellen, dass der Verpflichtungskredit gestützt auf Art. 11 lit. c Gemeindeordnung (SRV 11) dem obligatorischen Referendum unterliegt.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Max Eugster, Gemeindepräsident

Thomas Baumgartner, Gemeindeschreiber

Beilagen

- Bericht der Gestaltung des Vorprojekts Neugestaltung und Sanierung Obstmarkt und Platz
- Präsentation Vorprojekt Neugestaltung und Sanierung Obstmarkt (Visualisierung)
- Kostenvoranschlag