



## Verpflichtungskredit «Obstmarkt und Platz» Zentrumsentwicklung Herisau

### Bericht der parlamentarischen Kommission



Der «leere» Obstmarkt, an einem Samstag im Sept 2023 nach dem Wochenmarkt.

Bild: Regula Ritter



Herisau, 15. Dezember 2023

**Kommissionsbericht zur «Neugestaltung und Sanierung Obstmarkt und Platz; Verpflichtungskredit für die Realisierung über Brutto Fr. 8.81 Mio. inkl. MWST zu Lasten Investitionsrechnung»**

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Die parlamentarische Kommission «Verpflichtungskredit Obstmarkt» hat sich mit dem Bericht und Antrag des Gemeinderates vom 12. September 2023 (Vorabzug) zum «Verpflichtungskredit Obstmarkt» in fünf Sitzungen (drei kommissionsinterne und zwei mit Vertretern der Gemeinde, des Kantons und der Planer) sowie vier bilateralen Sitzungen mit Experten aus Gemeinde und Kanton auseinandergesetzt. Auf dieser Basis erstatten wir dem Einwohnerrat wie folgt Bericht:

**Ausgangslage**

Der Gemeinderat informierte Sie im Rahmen einer speziell einberufenen Informationsveranstaltung am 15. November 2023 über das Gemeindeprojekt «Neugestaltung und Sanierung Obstmarkt und Platz». Nun wurde Ihnen vom Gemeinderat der Bericht und Antrag für einen Verpflichtungskredit (Baukredit) in Höhe von Brutto Fr. 8.81 Mio. inkl. MWST. für die Umsetzung des Projektes unterbreitet. Gemäss Einschätzung des Gemeinderates soll daraus für unsere Gemeinde, nach Abzug der Beteiligung durch Kanton und Bund, eine Nettobelastung von Fr. 5.83 Mio. zu Lasten der Investitionsrechnung resultieren.

Die Aufgabe unserer Kommission bestand darin, das Projekt inhaltlich zu prüfen. Zur finanziellen Tragbarkeit wird sich die FIKO in einem separaten Bericht äussern.

**Geschichte**

Das vorliegende Projekt basiert auf dem Siegesprojekt mit Namen «HOSESTOSS» aus dem 2019 - 2020 durchgeführten Gestaltungswettbewerb für den Obstmarkt. Der Verpflichtungskredit für diesen Wettbewerb betrug Fr. 180'000.- und wurde im Einwohnerrat am 13. März 2019 genehmigt. Es sind 10 Projekte eingegangen, daraus schafften es 5 in die engere Auswahl. Die Wettbewerbsjury war einstimmig für das Projekt «HOSESTOSS», es war zudem mit Abstand das günstigste Projekt. Auch im Einwohnerrat und in Rückmeldungen aus der Bevölkerung wurde das Projekt «HOSESTOSS» insgesamt positiv aufgenommen. Dies alles haben Sie in 1. Lesung zum Projekt vom 22. September 2021 gewürdigt und einen Planungskredit von Fr. 527'000 für die Ausarbeitung des nun vorliegenden Projektes genehmigt.

**Beurteilung des vorliegenden Projektes**

Das vorliegende Projekt ist das Resultat einer zweijährigen Arbeitsphase. Es entspricht inhaltlich und konzeptionell dem Wettbewerbsprojekt «HOSESTOSS», wurde aber durch eine Vergrößerung des Umfangs (Ausweitung des Perimeters auf den Platz) und durch zusätzliche Elemente (Zugang Tiefgarage, Warteggtreppe) erweitert. Viele Details wurden geklärt und die Interessen der Anwohner, Eigentümer und Anstösser konnten abgeholt werden. Das Projekt erfährt unter den Direktbetroffenen viel Zustimmung, und es konnten entsprechende Einverständnisse vereinbart werden.

Unsere Kommission ist der Meinung, dass sich diese Investition in die vertiefte Planung gelohnt hat. Auch wenn es statt einem Jahr, zwei Jahre gedauert hat. In dieser Zeit konnte die



Gemeinde, der Kanton, die Planer und Berater als Team zusammenwachsen, sich besser kennenlernen und ein sehr detailliertes und durchdachtes Projekt ausarbeiten. Dabei wurde das Geld für die Planung noch nicht einmal ganz ausgeschöpft. Das ist nicht selbstverständlich, wenn ein Projekt doppelt so lange dauert wie gedacht!

Nun liegen die Resultate der langen und auch teuren Planungsgeschichte vor. **Unsere Kommission beurteilt diese als konsens- und kompromissorientierte Gesamtlösung mit grossem Potenzial für Herisau.** Das Projekt besticht durch hohe gestalterische Qualität, würdigt die historischen aber auch die neueren Gebäude des Zentrums und verbindet diese überzeugend mit einem einheitlichen Bodenbelag. Es entsteht ein stimmiger, grosszügiger Gesamteindruck basierend auf gestalterischer Zurückhaltung und einer gewissen Einfachheit und Bodenständigkeit.

Folgende Punkte wertet unsere Kommission positiv:

1. Der Projektperimeter wurde sinnvollerweise um den «Platz» erweitert.
2. Das «unverstellte», einheitlich gestaltete Dorfzentrum erhält zwei grosszügige Plätze, die als Begegnungszone und für Veranstaltungen und Aktivitäten genutzt werden können.
3. Die neue Warteggtreppe erschliesst Fussgängern direkt von der Bushaltestelle einen weiteren Platz mit Brunnen und hoher Aufenthaltsqualität an der Bachstrasse.
4. Die Bushaltestellen sind ideal und ansprechend in bestehende Bauten (Kirchenmauer, NELO-Gebäude) integriert und behindertengerecht ausgestaltet. Sie sind näher beim Obstmarkt platziert.
5. Es entstehen neue Veloabstellplätze im Zentrum.
6. Die Marktfahrer des Wochenmarktes und die Marktwagen unter der Woche erhalten bessere technische Infrastruktur.
7. Der neue Zugang zur Tiefgarage weist für Touristen und Dorfbesucher, die weniger mit den örtlichen Gegebenheiten in Herisau vertraut sind (zB. Einkaufende von auswärts oder regionale Besucher eines Konzertes in der Dorfkirche, den Weg zur Tiefgarage).
8. Wir erhalten zwei zusätzliche Brunnen im Zentrum (Platz, Kirchenmauer). Die bestehenden Brunnen auf dem Obstmarkt bleiben und können wieder mehr -auch als Sitzgelegenheit- genutzt werden, da der Parkierverkehr die Aufenthaltsqualität nicht mehr beeinträchtigt.
9. Der von Parkplätzen befreite und mit einer angedachten mobilen Möblierung ausgestattete Obstmarkt sowie die verbesserte Aufenthaltsqualität bei der Kirchentreppe schaffen Frequenzen und Raum für Begegnungen.
10. Der prächtige Park mit altem Baumbestand bei der frisch sanierten Dorfkirche wird mit dem «Platz» optisch besser verbunden und damit «zugänglicher».
11. Ein stimmiges und energieeffizientes Beleuchtungskonzept.

Die Liste ist nicht abschliessend. Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf, wenn Sie sich das Dorfzentrum und -leben gemäss den Vorschlägen des Projektes vorstellen!

Bedenken hat unsere Kommission zu folgenden Themen:

- Die Sicherheit, vor allem für spielende Kinder, muss im Auge behalten werden. De facto haben wir nach der Realisierung eine Begegnungszone im Zentrum von Herisau. Die Kantonsstrasse bleibt aber formell eine «50er- Zone innerorts». Da sehen wir gewisse Zielkonflikte, die angegangen werden sollten. Das vom Planerteam verwendete Foto mit Blick von der Kirchenmauer auf den Obstmarkt überzeugt uns angesichts



der doch stark befahrenen Kantonsstrasse nicht ganz. Es weckt Erwartungen, die wir nicht teilen können.

- Durch die Pflasterung der Strasse ist mit einer höheren Lärmbelastung zu rechnen. Dies kann bei der Bauauflage zu möglichen Einsparungen führen. Die grösseren Lärmemissionen aufgrund der Pflasterung sehen wir aber auch als Vorteil in Bezug zu obiger Sicherheitsfrage. Es wird weniger schnell gefahren auf einer gepflasterten Strasse.
- Kreislaufwirtschaft, CO<sub>2</sub>-Emissionen bei der Realisierung: Wenn immer möglich sollen die noch intakten Pflastersteine direkt auf dem Obstmarkt und sonst innerhalb der Gemeinde wieder eingesetzt werden.
- Naturelemente: Wenn immer möglich sollten einheimische und zur bestehenden Bepflanzung des Zentrums im Kirchenpark und entlang der Bahnhof- und Kasernenstrasse passende Bäume gepflanzt werden. Bestehende Bäume gilt es zu erhalten oder an anderer Stelle wieder einzupflanzen. Das Biodiversitätskonzept der Gemeinde gilt es bei Realisierung zu beachten und auch die lokale ornithologische Gesellschaft Herisau soll mit ihrem Expertenwissen einbezogen werden.

In vier bilateralen Besprechungen mit Vertretern der Gemeinde und des Kantons haben wir folgende Punkte, die uns für die Beurteilung wichtig erschienen, vertieft diskutiert.

#### **Der «Markt» auf dem Obstmarkt**

Mit Marco Forrer, Abteilungsleiter Volkswirtschaft der Gemeinde, wurde die Situation der Marktfahrer vertieft. Das Wichtigste für die Marktfahrer ist, dass die Infrastruktur auf dem Obstmarkt besser wird (Strom, Wasser, Beleuchtung). Dies ist durch das Projekt gewährleistet. Auf die Bedürfnisse und Wünsche wurde in den Gesprächen mit den Planern und der Gemeinde gemäss Aussagen von Marco Forrer sehr gut eingegangen. Wichtig sei, dass der Platz flexibel bespielbar bleibe. Das vorliegende Projekt schafft mehr Raum und öffnet Möglichkeiten für die Entwicklung neuer Anlässe in Herisau. Allenfalls auch solche, die überregionale Anziehungskraft ausstrahlen und Gäste nach Herisau locken können. Der neue Zugang zur Tiefgarage ist dafür ein wichtiges Element.

#### **Die Parkplätze**

Das Projekt sieht vor, die heute 26 öffentlich nutzbaren, oberirdischen Parkplätze auf dem Obstmarkt, vor der UBS und beim Regierungsgebäude auf 8 zu reduzieren (inkl. Behindertenparkplatz, exkl. Parkplatz zur Anlieferung Regierungsgebäude). Damit fallen für die Gemeinde Einnahmen von der Parkplatzbewirtschaftung weg. Diese sind aber tief und angesichts der Aufwertung der Platzqualität vernachlässigbar. Es stehen mit den Tiefgaragen Migros (215), Gutenberg (198), Coop (34) und den oberirdischen Parkplätzen entlang der Oberdorf- und Bahnhofstrasse sowie bei der Post und hinter dem Gemeindehaus im Zentrum weiterhin rund 500 öffentlich nutzbare Parkplätze zur Verfügung. Das Wegfallen von 18 Parkplätzen auf dem Obstmarkt stellt aber eine Einschränkung für die autofahrenden Dorfbesucher und das Gewerbe dar.

Unsere Kommission hat die Parkplatzfrage ausführlich beraten. Wir sind zum Schluss gekommen, dass die Reduktion der oberirdischen Parkplätze im Sinne eines Kompromisses für die Neugestaltung und den Vertikalzugang zur Tiefgarage akzeptiert werden sollte. Wir haben in einer Zusatzsitzung Gemeinderat Peter Künzle und Projektberater Bruno Bottlang darauf hingewiesen, dass damit 18 öffentliche Parkplätze wegfallen, auf denen heute aufgrund der angenommenen Volksinitiative 30-Minuten gratis parkiert werden darf. Die Parkplätze in der Tiefgarage unterstehen nicht dem Parkier-Reglement der Gemeinde und werden – zumindest gemäss aktuellem Stand – ohne die 30-Minuten Gratisparkieren von der Betreibergesellschaft



Tiefgarage Gutenberg bewirtschaftet. Dass gleichzeitig oberirdische Parkplätze reduziert und als Alternative unterirdische Parkplätze ohne Gratisparkieren angepriesen werden, beurteilen wir als politisch heikel. Die öffentlichen Parkplätze in der Migros und beim Coop, mit 30 – 60 Min. Gratisparkieren, sind eher als Alternative zu werten.

Aufgrund der komplexen Eigentumsverhältnisse bei der Tiefgarage Gutenberg und der anspruchsvollen Verhandlungen zwischen der Gemeinde und der Betreibergesellschaft der Tiefgarage Gutenberg sowie einzelner Eigentümer, ist unsere Kommission aber zur Überzeugung gelangt, dass Nachverhandlungen zwischen der Gemeinde mit dem Ziel, in der Tiefgarage Gutenberg 30-Minuten Gratisparkieren zu erwirken, nicht mit dem vorliegenden Projekt verbunden werden dürfen. Das Thema bleibt aber politisch heikel. Wir fordern darum den Gemeinderat auf, mit den Eigentümern der Betreibergesellschaft der Tiefgarage Gutenberg diesbezüglich in der Vorbereitung zur Volksabstimmung im Gespräch zu bleiben. Entscheidend wird zudem sein, dass die verbleibenden oberirdischen öffentlichen Parkplätze auf und um den Obstmarkt (z. B. auch die Parkplätze auf der Oberdorfstrasse) künftig nur noch Kurzzeitparkplätze mit 30 min Gratisparkieren sein werden. Damit für das kurze Gratisparkieren im Dorfzentrum trotz insgesamt weniger oberirdischer Parkplätze genügend Frequenzen erreicht werden können.

#### **Beteiligung Dritter (Denkmalpflege, Agglomerationsprogramm)**

Der Gemeinderat schlägt vor, das Projekt aus dem laufenden Agglomerationsprogramm 2. Generation («Agglo 2») zu nehmen und neu dem Agglomerationsprogramm 5. Generation («Agglo 5») einzureichen. Dies, weil einerseits der Zeitpunkt des Baubeginns aufgrund der laufenden Arbeiten beim Bahnhofareal Herisau aufs Jahr 2028 verschoben werden soll und damit mehr Zeit zur Verfügung steht. Andererseits können aufgrund des vergrösserten Projektperimeters und der zusätzlichen Aufwertungselemente (Zugang Tiefgarage, Brunnen auf Platz, Warteggtreppe) mehr Bundesgelder in das Projekt fliessen als aktuell beim Agglo 2 angefragt. Der Gemeinderat rechnet, dass rund Fr. 2.2 Mio. der Kosten für unsere Gemeinde durch Beteiligung Dritter (Agglo 5, Denkmalpflege) finanziert werden. Damit würden praktisch die gesamten Projektmehrkosten im Vergleich zum Stand August 2021 für die Gemeinde «neutralisiert». Die finanzielle Nettobelastung wäre somit für die Gemeinde bei rund Fr. 5.83 Mio. (Stand August 2021: Fr. 5.8 Mio.). Es ist aktuell nicht abschliessend voraussagen, wie gross die Beteiligung durch das Agglo 5 wirklich sein wird.

Diese Rechnung des Gemeinderates sehen wir – auch aufgrund einer eingeholten Zweitmeinung beim kantonalen Tiefbauamt – als sehr optimistisch an. Insbesondere, da, gemäss Aussagen des Kantons, Substanzerhalt durch die Agglo-Programme nicht mitfinanziert werden. Der Gemeinderat sagt in seinem Bericht und Antrag, dass rund 50% der Gesamtkosten reine Sanierungskosten sind. Das widerspricht der Annahme, dass 80% der Kosten beim Agglo-Programm anrechenbar sein werden. Wir denken, der Einwohnerrat ist gut beraten, wenn er für seine Erwägungen etwas weniger optimistisch rechnet. Wir empfehlen dem Einwohnerrat darum, fürs Agglo-Programm nur 50 – 70% anrechenbaren Kosten und darauf Bundesbeiträgen von 30% anzunehmen. Damit käme man zu einer Nettobelastung für die Gemeinde in der Höhe von Fr. 6.1 bis 6.6 Mio. zulasten der Investitionsrechnung. Den Kostenteiler Kanton/Gemeinde hat unsere Kommission nicht hinterfragt.



### Gesamtwürdigung

Viele Personen und Organisationen aus der ganzen Schweiz haben mitgewirkt, damit dieses Projekt nun so vor Ihnen liegt. Insbesondere erwähnen möchten wir neben dem heutigen für das Projekt zuständigen Gemeinderat Peter Künzle und Projektleiter Guido Lüchinger:

- Die Stiftung Dorfzentrum unter Präsident Werner Frischknecht, für konzeptionelle Arbeiten zur Zentrumsentwicklung.
- Das Atelier Bottlang, welches den Wettbewerb ausgetragen und die Verhandlungen mit Anstössern und Interessensverbänden geführt hat.
- Die Planer, die Büros bbz bern gmbH, Landschaftsarchitekten, Bern und das Büro Dudler, Raum- & Verkehrsplanung, Biel.
- Die kantonalen Ämter für Tiefbau, Immobilien und Denkmalpflege.
- Den Regierungs- und Kantonsrat sowie unseren beiden politischen Dorfräte in unterschiedlicher Besetzung: den Herisauer Einwohner- und Gemeinderat.

Sie alle haben die anspruchsvolle Aufgabe angepackt. Denn: Wie die bewegte Geschichte des Obstmarktes zeigt, ist unser Dorfzentrum ein «heiss begehrtes» Pflaster. Viele Interessen prallen aufeinander: Die Kantonsstrasse, die saniert werden muss. Die Tiefgarage Gutenberg, deren Betreiber darauf hinweisen, dass der Obstmarkt endlich parkplatzfrei werden sollte, wie beim Bau der Tiefgarage vor 34 Jahren seitens Politik versprochen. Das Gewerbe, welches sich hohe Frequenzen im Zentrum wünscht. Die Anwohner und Eigentümer. Die Bevölkerung mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen und Vorstellungen. Der öV. Und viele mehr.

**Zusammenfassend ist unsere Kommission einstimmig der Meinung, dass der vorliegende Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 8.81 Mio. für die Entwicklung und Belebung unseres Dorfzentrums mit allen geplanten Elementen lohnend ist. Wir sind der Überzeugung, dass dieses Projekt eine zukunftsweisende Investition in einen konsensorientierten Kompromiss «Obstmarkt» ist - mit grossem Entwicklungspotenzial für unser Dorf! Die Verschiebung der Bauphase finden wir richtig angesichts der bis ins Jahr 2028 laufenden Bauarbeiten am Bahnhof und angesichts der Möglichkeit, grössere Beiträge aus den Agglo-Programmen anzufragen. Es sollte bei der Beurteilung aber von einer Nettobelastung von Fr. 6.1 bis 6.6 Mio. für unsere Gemeinde ausgegangen werden.**

Wir bedanken uns für die sehr gute und äusserst transparente Zusammenarbeit und die konstruktiven Gespräche mit dem Gemeinderat, Gemeindeangestellten, dem Kanton und dem Planerteam. Wir konnten alle unsere Fragen klären und unseren Bericht in kurzer Zeit dank viel ehrenamtlichem Engagement aller Kommissionsmitglieder gemeinsam erarbeiten und Ihnen hiermit vorlegen.

Für die PK «Verpflichtungskredit Obstmarkt»

Regula Ritter  
Präsidentin der Kommission