



unser Zeichen

Bg

Datum

11. Februar 2019

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Neugestaltung und Sanierung Obstmarkt; Verpflichtungskredit über Fr. 180'000 für die Durchführung eines Projektwettbewerbs mit Kostenermittlung

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen nachfolgend eine Vorlage zu einem Verpflichtungskredit über Fr. 180'000 für die Durchführung eines Projektwettbewerbs mit Erarbeitung eines Vorprojekts mit Kostenermittlung für die Neugestaltung und die Sanierung des Obstmarkts.

1. Ausgangslage

Der Obstmarkt präsentiert sich heute wenig einladend, bautechnisch und gestalterisch in die Jahre gekommen – insgesamt nicht angemessen – für einen so wichtigen und zentralen Platz im unverbrieften Kantonshauptort. Im heutigen Zustand kann der Platz kaum eine zentrumsbildende Funktion übernehmen, die den Ortskern im Sinne der Zielsetzungen der Zentrumsentwicklung stärken könnte.

Aus historischer, räumlicher und städtebaulicher Sicht ist der Obstmarkt, neben dem Platz, ein wichtiger Freiraum in Herisau. Der Obstmarkt verfügt über das Potenzial, seiner Bedeutung gerecht zu werden. Die heute unbefriedigende Situation ist das Produkt der über die Jahre entstandenen Funktionen und Ansprüche. Heute ist der Obstmarkt dominiert vom Verkehr, im besonderen Masse vom ruhenden Verkehr: Er dient in erster Linie als Parkplatz. Die Platzfläche wird zudem vom Verkehrskreislauf und den dazugehörigen Einlenkern empfindlich beschnitten. Weiter queren Autofahrer den Platz für die Einfahrt in die Gutenberg-Tiefgarage und nutzen die Durchfahrt zur Oberdorfstrasse.

Nur für spezielle Nutzungen wie den Wochenmarkt, den Christchindlimarkt oder andere einmalige Veranstaltungen wird der Platz teilweise von Autos befreit. Gleichzeitig sind auf dem Obstmarkt viele Fussgänger unterwegs.

Wer in seiner Mobilität eingeschränkt ist – d.h. zum Beispiel auf einen Rollstuhl angewiesen, einen Kinderwagen stossend, unsicher zu Fuss – für den ist der Obstmarkt buchstäblich kein angenehmes Pflaster. Insgesamt lässt sich feststellen, dass der Obstmarkt heute primär dem motorisierten Verkehr dient und entsprechend organisiert ist. Für alle anderen, auch potenzielle künftige Nutzungen, weist er deutliche funktionale und gestalterische Mängel auf. Der Handlungsbedarf ist gegeben.



In diesem Antrag werden die Zustandsanalyse, das Programm für einen Projektwettbewerb mit den Rahmenbedingungen und den Beteiligten sowie der Ablauf des Verfahrens in gekürzter Form wieder gegeben. Dem Antrag liegt der vollständige Grundlagenbericht bei.

2. Erwägungen

2.1 Wo und wie kann Gestaltungsspielraum herausgespielt werden?

Die heutige Gestaltung des Obstmarkts ist, wie oben ausgeführt, ein Spiegel seiner Funktionen. Wenn der Platz in Zukunft genau so organisiert sein soll wie heute, besteht kein Gestaltungsspielraum und es kann keine entscheidende Aufwertung gelingen. Die Folge wäre weitestgehend eine rein technische Sanierung. In diesem Licht musste die heutige Organisation überdacht werden. Ziel war es, auszuloten, wo die Ansatzpunkte sind, um ein Mindestmass an Gestaltungsspielraum zu eröffnen. Zusammenfassend kann folgendes festgestellt werden:

Verlegung Tiefgaragenzufahrt: Die beste und einfach machbare Idee zur Entlastung des Obstmarktes von der Zufahrt zur Tiefgarage Gutenberg, mittels Ausbau der bestehenden Ausfahrt zur Ein- und Ausfahrt über die Gutenbergstrasse, wurde mit einem negativen Entscheid der Grundeigentümerschaft verunmöglicht. Auch eine Tiefgaragenzufahrt via Oberdorfstrasse wurde geprüft, ist aber nicht realisierbar. Eine Einfahrt über die Gutenbergstrasse und die Ausfahrt auf die Warteggstrasse musste insbesondere aus grundeigentümerrechtlichen Gründen verworfen werden.

Platzbedarf Kreisel: Eine Umgestaltung des Kreisels in einen T-Knoten ist in der Beurteilung des kantonalen Tiefbauamts ausgeschlossen. Um das heutige und das künftige Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können, muss der Knoten weiterhin als Kreisverkehr organisiert sein. Obwohl der Kreisel bis heute ein Provisorium und etwas zu klein dimensioniert ist, funktioniert er. Die Lage des Kreisels könnte noch leicht optimiert werden. Das würde jedoch nur zu einem minimalen Platzgewinn für den Obstmarkt führen.

Verlegung Kurzzeit-Parkplätze: Hinsichtlich der oberirdischen Kurzzeitparkplätze vor der UBS haben die Grundeigentümerschaft und die UBS als Ankermieterin Flexibilität signalisiert: Diese könnten bei einer Neugestaltung auch anderswo auf dem Platz, jedoch in gleicher Anzahl und kurzer Gehdistanz, angeordnet werden. Dies ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Platzumgestaltung.

Durchfahrt zur Oberdorfstrasse: Ein Verzicht auf die Durchfahrt zur Oberdorfstrasse könnte eine geeignete und realisierbare Massnahme sein, um den gut besonnten Bereich des Platzes aufzuwerten und den vorhandenen Niveauunterschied zwischen Oberdorfstrasse und Kasernenstrasse für eine attraktive Gestaltung auszunutzen. Die mittels Fahrrechten gesicherten Zufahrten zu den Grundstücken zwischen Oberdorfstrasse und UBS-Gebäude (Parz. Nrn. 104 bis 110) müssen weiterhin gewährleistet und in eine Platzgestaltung integriert werden.

Parkplatzangebot oberirdisch: Ein Verzicht auf die oberirdischen Parkplätze oder zumindest eines Teils davon würde den Gestaltungsspielraum stark vergrössern und die erhofften Vorschläge für eine Neugestaltung beflügeln. Es ist anzunehmen, dass bis zum Baubeginn auf dem Obstmarkt im Migros-Neubau eine grosse Anzahl (ca. 260 Tiefgaragen-Parkplätze) komfortabler, öffentlich nutzbarer Parkplätze zentrumsnah, rund um die Uhr zur Verfügung stehen werden.



Terraingestaltung: Der Umgang mit der Topographie des Obstmarktes kann ein Gestaltungsspielraum sein. Eine Nivellierung durch Anheben, Abgraben oder das Arrangieren mit dem bestehenden Gefälle werden unterschiedliche Lösungsvorschläge, differente Aufenthaltsqualitäten sowie andere Ideen für die Entflechtung von Verkehr und Fussgängern hervorbringen.

2.2 Empfehlungen der Kerngruppe

Wie dargelegt, ist der Spielraum für eine Neugestaltung des Obstmarkts weiterhin eng. Gleichzeitig sind der Druck und die Erwartung seitens der Öffentlichkeit und Politik gross. Mehrheitlich wird eine sichtbare Veränderung auf dem Obstmarkt gefordert.

Warum braucht es überhaupt noch einen Wettbewerb? Ist das nicht Zeitverschwendung, es gibt schon verschiedene, bestehende Ideen? Solche und ähnliche Fragen und Meinungen wurden mehrfach laut. Dazu ist festzustellen: Bei der Ausschreibung von Arbeiten hat sich die Gemeinde an die Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens zu halten.

Die Kerngruppe¹ empfiehlt ein Projektwettbewerbsverfahren. Damit sind diese Vorgaben erfüllt und gleichzeitig können mehrere Lösungsvarianten von einem breit abgestützten Gremium beurteilt werden. Daraus resultiert eine Empfehlung für die weitere Projektbearbeitung und gleichzeitig die Wahl des Planungsteams. Zudem können die Gestaltungsvorschläge im Rahmen einer Ausstellung und weiteren Veranstaltungen vorgestellt und diskutiert werden.

Der Verzicht auf ein Varianzverfahren (Planungswettbewerb) wäre höchstens dann eine Option, wenn sich das Vorhaben auf eine rein technische Sanierung des Obstmarkts beschränken würde. Dann wären Planer- und Arbeitsausschreibungen gemäss den gesetzlichen Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens durchzuführen.

Bestehende Ideen, etwa die Vorschläge der von der Stiftung Dorfbild ausgeschriebenen Studie zur Zentrumsentwicklung, waren in Bezug auf die Rahmenbedingungen bewusst offen angelegt. Ziel dieser Studien war es, Ideen und Inspiration zu erhalten und nicht ein konkretes, realisierbares Projekt. Mit dem vorgeschlagenen Verfahren und der offenen Gestaltung der Rahmenbedingungen können solche Ideen konkretisiert werden.

Aufgrund der Art der Planungsaufgabe ist ein Projektwettbewerb im selektiven Verfahren (mit Präqualifikation) angemessen und zielführend. Nach Eingang der Bewerbungen soll die Jury 6 Planerteams für die Teilnahme am Wettbewerb auswählen.

Die Jury setzt sich aus qualifizierten Fachleuten, einer politischen Vertretung sowie Grundeigentümern und Nutzern zusammen. Alle teilnehmenden Teams erhalten eine feste Entschädigung, wenn sie fristgerecht ein vollständiges Dossier abliefern, das die Anforderungen erfüllt. Zusätzlich werden zwei bis drei Preise für die rangierten Arbeiten vergeben. Die Verfasser des Siegerprojekts sollen zudem mit der weiteren Projektierung des Bauprojekts beauftragt werden.

Weiter wird empfohlen, für den Wettbewerb alle möglichen Gestaltungsspielräume zu öffnen. Im Programm zum Wettbewerb werden die weiteren Rahmenbedingungen und die folgenden Vorgaben formuliert (Auszug):

¹ Kerngruppe: Renzo Andreani, Regula Ammann-Höhener, Max Eugster; Christof Simmler, Guido Lüchinger, Thomas Walliser Keel; Atelier Bottlang AG: Bruno Bottlang und Corina Vuilleumier



- Die Durchfahrt von der Kasernenstrasse zur Oberdorfstrasse muss nicht zwingend für den motorisierten Verkehr offen bleiben. Die privatrechtlich gesicherten Zufahrten für Anstösser sind aber in jedem Fall zu gewährleisten. Die Zufahrt zur Tiefgarage Gutenberg muss während 365 Tagen rund um die Uhr möglich sein.
- Die 6 Kurzzeit-Parkplätze (heute vor der UBS) können an einen anderen Standort im Projektperimeter verlegt werden. Insgesamt sollen künftig im Bereich des Obstmarkts mindestens 10 Kurzzeit-Parkplätze zur Verfügung stehen (inkl. der 6 Kurzzeitparkplätze für die UBS). Die 7 Parkplätze der kantonalen Verwaltung auf der Ostseite des Regierungsgebäudes müssen nicht mehr auf dem Obstmarkt angeboten und können allenfalls in die Tiefgarage verlegt werden. Hingegen müssen die 4 bestehenden Privatparkplätze (Mieter Haus zur Blume/Tannenbaum) erhalten bleiben.
- Die Terraingestaltung auf dem Obstmarkt ist frei. Der Platz kann mit dem bestehenden Gefälle neu gestaltet oder auch ausgeebnet bzw. angehoben werden, um die verschiedenen Nutzungen zu entflechten und neue Aufenthaltsqualitäten zu schaffen. Die Fussgängerfreundlichkeit und die Erreichbarkeit des ÖV stehen bei der Gestaltung im Vordergrund.
- Es ist erwünscht, dass die Vorschläge für Gestaltungselemente, Materialisierung, Beläge, Möblierung und Beleuchtungselemente auch ausserhalb des Wettbewerbsperimeters für die Gestaltung des weiteren Zentrumsbereichs (ca. von Migroskreis bis Poststrasse) angewendet werden können.

2.3 Programm zum Projektwettbewerb mit Präqualifikation

Nach dem Einwohnerratsbeschluss zum Projektierungskredit für einen Projektwettbewerb Obstmarkt, hat der Gemeinderat das Programm zum Projektwettbewerb zu genehmigen. Im Programm werden das Verfahren, der Ablauf und die Modalitäten des Wettbewerbs, die Aufgabenstellung mit den verschiedenen Rahmenbedingungen und das Terminprogramm festgelegt. Auch wichtiger Bestandteil dieses Programms ist die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums. Dieses setzt sich aus Fachpreisrichtern, Fachexperten, Vertretern von Gemeinde und Kanton, betroffenen Grundeigentümern und weiteren Interessenvertretern zusammen. Mit einem Wettbewerbsentscheid kann im Frühjahr 2020 gerechnet werden.

2.4 Projektorganisation, Kompetenzzuweisung

Die Federführung liegt beim Ressort Tiefbau/Umweltschutz und beim Gemeindepräsidium. Das Projekt wird vom Atelier Bottlang AG begleitet. Dies entspricht der bewährten und bei solchen Projekten üblichen Projektorganisation.

2.5 Kosten

Für die Durchführung des Projektwettbewerbs sind Kosten von Fr. 180'000 (inkl. MWST) zu erwarten. Die Kosten basieren auf dem Kostenvoranschlag für das Projektwettbewerbsverfahren der Atelier Bottlang AG.

2.6 Finanzplanung / Vorschlag

Im Finanzplan 2019 sind für Planungsarbeiten Neugestaltung und Sanierung Obstmarkt Fr. 200'000 budgetiert. Die Aufwendungen für eine Neugestaltung gelten als nicht gebunden.

In der aktuellen Investitionsplanung 2018-2023 sind für die Neugestaltung und Sanierung Obstmarkt Fr. 3.2 Mio. eingeplant. Zusätzlich ist für Umbauten und Sanie-



rung der Kantonsstrassen am Obstmarktkreisel, welche auf Fr. 2.5 Mio. geschätzt werden, der Gemeindeanteil von Fr. 0.6 Mio. vorgesehen. Für ÖV- und Langsamverkehrsmassnahmen kann mit Beiträgen aus dem Agglomerationsprogramm St. Gallen/Arbon-Rorschach 2. Generation gerechnet werden.

3. Termine / Weiteres Vorgehen

3.1 Termine

- März 2019: Einwohnerratsbeschluss zum Verpflichtungskredit für einen Projektwettbewerb Obstmarkt
- April 2019: Gemeinderatsbeschluss / Genehmigung Programm zum Projektwettbewerb
- Mai 2019: Start Projektwettbewerb Obstmarkt (Dauer ca. 7 bis 8 Monate ab Start)
- Frühjahr 2020: Schlussitzung Beurteilungsgremium / Empfehlung zuhanden Gemeinderat / Entscheid Gemeinderat

3.2 Weiteres Vorgehen

- Genehmigung Verpflichtungskredit für Bauprojekt (Siegerprojekt) durch den Einwohnerrat
- Erarbeitung Bauprojekt mit Kostenvoranschlag
- Genehmigung Bauprojekt mit Verpflichtungskredit (obligatorisches Referendum)
- Baugesuchsverfahren
- Realisierung

4. Erwägungen Gemeinderat / Beurteilung Vorschlag Kerngruppe

Der Einwohnerrat hat am 3. Dezember 2014 eine Kreditvorlage über Fr. 150'000 für die Ausarbeitung einer Konzeptstudie zurückgewiesen. Es sollen zuerst die Ergebnisse aus der Studie Zentrumsentwicklung abgewartet werden. Aufgrund dieser Resultate sei ein konkreter Vorschlag auszuarbeiten.

Auch wurden zwischenzeitlich diese Konzepte und Analysen verfasst, vom Gemeinderat verabschiedet oder zumindest zur Kenntnis genommen:

- Zentrumsentwicklung Herisau; Strategisches Grobkonzept, Handlungsfelder, Massnahmen (Bericht verabschiedet Gemeinderat Protokoll Nr. 219 vom 24. Mai 2016 und Nr. 16 vom 5. Juli 2016)
- Bericht Leben, einkaufen und arbeiten im Zentrum: Strategisches Grobkonzept & Parkierungskonzept (Info-Abend am 30. August 2016 und Feedback-Abend am 13. September 2016)
- Ortskernanalyse Herisau, EspaceSuisse Netzwerk Altstadt, August 2018

Bereits 1977 wurde für die Neugestaltung des Obstmarkts ein Ideenwettbewerb durchgeführt. 1998 haben Absolventen der HSR Rapperswil im Rahmen einer Abschlussarbeit mögliche Varianten skizziert. Im Jahr 2003 wurde eine Broschüre einer Arbeitsgruppe für die Gestaltung des Obstmarkts präsentiert.

Die letzten Studien wurden im Jahr 2015 verfasst und basieren auf einer Initiative der Stiftung Dorfbild. Diese Studien zur Zentrumsentwicklung wurden unter ganz anderen Vorzeichen erarbeitet. Ziel dieser Studien war es, Ideen und Inspiration zu erhalten und nicht ein konkretes, realisierbares Projekt, das alle geltenden Rahmenbedin-



gungen einhalten kann. Überdies untersteht die Stiftung Dorfbild, anders als die Gemeinde, nicht den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens. Das damals durchgeführte Verfahren kann die entsprechenden Anforderungen nicht erfüllen. Die Durchführung eines Wettbewerbs oder Studienauftrags ist für ein Vorhaben mit dieser Bedeutung für die öffentliche Hand Pflicht. Die Ergebnisse dieser Studienarbeiten haben interessante Ansätze, welche auch in das Projektwettbewerbsverfahren einfließen können.

Die bisher gemachten Studien und Schritte haben bis jetzt nicht zu einer Neugestaltung oder einer Sanierung des Obstmarkts geführt. Grund dafür war jeweils die fehlende Bearbeitungstiefe. Es wurde Ideen und Inspirationen geliefert, aber kein konkretes, realisierbares Projekt. Bis jetzt wurden auch nie die Rahmenbedingungen abgeklärt, die die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung bilden. Mit den durch das Ressort Tiefbau/Umweltschutz im Jahr 2014 begonnenen und in der Zwischenzeit abgeschlossenen, verkehrstechnischen Studien sowie den Verhandlungen mit den betroffenen Grundeigentümern herrscht erstmals Klarheit über den vorhandenen Spielraum für eine Neugestaltung und Sanierung des Obstmarkts.

Erst diese Abklärungen ermöglichen einen konkreten, ergebnisorientierten Wettbewerb. Die Abklärungen konnten erst jetzt abgeschlossen werden, weil zwischenzeitlich die Studien der Zentrumsplanung abgewartet werden mussten.

Grundsätzlich könnte im Rahmen eines öffentlichen Submissionsverfahrens ein Ingenieurbüro mit der konkreten Ausarbeitung einer Neugestaltung und Sanierung des Obstmarkts beauftragt werden. Der Gemeinderat möchte wegen des beschränkten Spielraums bewusst keine reine Ingenieurslösung sondern im Rahmen der Möglichkeiten einen lebendigen Platz für Herisau schaffen, der seine zentrumsbildende Funktion auch erfüllen kann. Es wird deshalb die Durchführung eines Projektwettbewerbs vorgeschlagen. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass man mit diesem Vorgehen noch nie so nah an einer Realisierung war, wie jetzt.

Die einzige Alternative zum Projektwettbewerb ist eine Planerausschreibung für ein reines Sanierungsprojekt. Bei einer Sanierung, ausgehend von der heutigen Organisation des Platzes, gelten die entsprechenden Kosten als gebunden und fallen daher in die Verantwortung und Finanzkompetenz des Gemeinderates.

5. Antrag an den Einwohnerrat

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

1. Auf die Vorlage einzutreten;
2. einen Verpflichtungskredit über Fr. 180'000 für die Durchführung eines Projektwettbewerbs mit Kostenermittlung zu Lasten der Investitionsrechnung (INV000119; Obstmarkt Neugestaltung / Sanierung) zu bewilligen;
3. festzustellen, dass dieser Beschluss gemäss Art. 22 lit. b Gemeindeordnung (SRV 11) in der abschliessenden Zuständigkeit des Einwohnerrates liegt.



NAMENS DES GEMEINDERATES

Renzo Andreani
Gemeindepräsident

Thomas Baumgartner
Gemeindeschreiber

Beilage

- GRUNDLAGEN – Bericht mit Schlussfolgerungen und Empfehlungen vom 21. Dezember 2018