



unser Zeichen

Bg

Datum

10. Dezember 2019

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Arealentwicklung Bahnhof Herisau; Gesamtprojekt für den Projektperimeter „Bahnhofplatz mit Bushof“; Verpflichtungskredit (Baukredit) über brutto Fr. 40'880'000 für die Realisierung des Bauprojektes, voraussichtliche Nettobelastung der Einwohnergemeinde Herisau mit Fr. 18'700'000

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

Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat Bericht und Antrag für einen Verpflichtungskredit (Baukredit) für die Realisierung des Gemeindeprojektes "Bahnhofplatz mit Bushof" (mit obligatorischem Referendum).

Von den Gesamtkosten von Fr. 42,6 Mio. für das Gemeindeprojekt „Bahnhofplatz mit Bushof“ wird nun ein Bruttokredit von Fr. 40,88 Mio. beantragt, da über Fr. 1,72 Mio. bereits früher Kreditbeschlüsse getroffen wurden (Fr. 420'000 für den Studienauftrag mit Vorprojekt und Fr. 1,3 Mio. für das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag). Vom Bruttokredit können verschiedene Beiträge in Abzug gebracht werden, sodass nach heutigem Stand der Kenntnisse zuletzt eine Nettobelastung von Fr. 18,7 Mio. für die Gemeinde resultieren wird. Verschiedene dieser Beiträge können erst definitiv festgelegt und vereinbart werden, wenn das Gemeindeprojekt „Bahnhofplatz mit Bushof“ und das Kantonsprojekt „Kreisel“ politisch entschieden sind. Deshalb ist ein Bruttokredit zu beantragen.

Die Arealentwicklung Bahnhof und darin auch das Gemeindeprojekt „Bahnhofplatz mit Bushof“ ist planerisch, baulich und finanziell hoch komplex. Der Gesamtkredit umfasst einerseits auch Planungs- und Baukosten für die Baubereiche der Partner Appenzeller Bahnen AG, Schweizerische Südostbahn AG, Post Immobilien AG und Kanton, welche ebenfalls Teil des Perimeters des Gemeindeprojektes „Bahnhofplatz mit Bushof“ sind. Die Partner werden andererseits aber auch die erwähnten, noch definitiv zu vereinbarenden Kostenbeiträge leisten. Zusätzlich wird der Kanton gestützt auf das Gesetz über die Förderung des öffentlichen Verkehrs einen Beitrag beisteuern. Und schliesslich gewährt der Bund im Rahmen des Agglomerationsprogrammes einen im Detail noch festzulegenden Beitrag. Dafür wurde für das Gesamtprojekt, d.h. für das Gemeindeprojekt "Bahnhofplatz mit Bushof" zusammen mit dem Kantonsprojekt "Kreisel" vom Bund ein Kostendach von Fr. 15,75 Mio. festgelegt.

Nutzen wir als Gemeinde die Chance! Nicht nur die zeitgemässe Neugestaltung der Anlagen für Fussgänger, Velofahrer sowie den öffentlichen und privaten Verkehr am Bahnhof Herisau steht auf dem Spiel, vielmehr das grosse Potential für die Entwicklung des gesamten Areals als neues Quartier der Gemeinde Herisau, als einladende Wohnadresse und Standort für Unternehmungen und entsprechende Investoren sowie als Tor zum Appenzellerland für alle Ansässigen und Besuchenden! Nur wenn alle in ihrem Bereich mitziehen, vermag dieses bedeutende Generationenprojekt seine optimale wirtschaftliche und gestalterische Kraft zu entfalten – unterstützt beziehungsweise entlastet durch den zu erwartenden einmaligen Beitrag des Bundes.



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
2.	Ausgangslage	4
2.1	Heutiger Zustand des Bahnhofareals / Handlungsbedarf	4
2.2	Ziele der Arealentwicklung Bahnhof.....	4
2.3	Ziele des Gemeindeprojektes „Bahnhofplatz mit Bushof“	4
2.4	Bisherige Planungs- und Entscheidungsschritte seit 2005.....	5
3.	Bauprojekt	8
3.1	Umfang Gesamtprojekt Perimeter "Bahnhofplatz mit Bushof"	8
3.2	Projektbeschreibung Gemeindeprojekt „Bahnhofplatz mit Bushof“	8
3.3	Verbindung Drittprojekte.....	10
4.	Finanzen	11
4.1	Bisherige Kredite (INV00179).....	11
4.2	Erarbeitung Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag.....	11
4.3	Kostenvoranschlag	11
4.4	Kostenbeiträge Bund, Kanton und Partner	15
4.5	Kostenüberblick / Gesamtkreditbedarf.....	17
4.6	Berücksichtigung im Voranschlag 2020 und Finanzplan 2021-2023	17
4.7	Beurteilung Gebundenheit nach Art. 7 bzw. Art. 8 FHG (bGS 612.0).....	18
4.8	Folgekosten und deren Finanzierung (Art. 8 FHG)	18
4.9	Weitere Kosten Tiefbau/Umweltschutz Gemeinde.....	18
5.	Projektorganisation	18
5.1	Arealentwicklung Bahnhof.....	18
5.2	Kostenplanung Agglomerationsprogramm - Finanzierungsvereinbarung ..	19
5.3	Koordination Infrastrukturprojekte Gesamtprojekt	19
5.4	Gemeindeprojekt "Bahnhofplatz mit Bushof"	19
6.	Weitere Schritte.....	20
7.	Bearbeitung des Geschäftes im Einwohnerrat	20
8.	Ablaufplan Bauetappen / Termine	20
8.1	Ablaufplan Bauetappen.....	20
8.2	Ablaufplan politischer Entscheidungsprozess.....	21
	Antrag an den Einwohnerrat	22



1. Einleitung

Neben dem nun vorliegenden Geschäft schaffen bisherige Entscheide und weitere massgebende Projekte die Grundlage für die Realisierung des Gemeindeprojektes "Bahnhofplatz mit Bushof" und letztlich für die Arealentwicklung Bahnhof Herisau:

- Mit dem an der Volksabstimmung vom 20. Oktober 2019 angenommenen Teilzonenplan „Bahnhof“ mit Ergänzung Baureglement wurden die Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung der privat nutzbaren Baufelder des Bahnhofareales geschaffen.
- Die Appenzeller Bahnen (AB) schaffen mit dem Umbau der Gleis- und Publikumsanlagen den notwendigen Platz für den Bushof und damit die erste Grundvoraussetzung für die Realisierung des Gemeindeprojektes "Bahnhofplatz mit Bushof", zusammen mit der Modernisierung ihrer Fahrgastanlagen und der Aufwertung der Personenverbindungen ins Ebnet und zur Südostbahn AG (SOB).
- Das Kantonsprojekt "Kreisel" schafft die zweite wichtige Grundvoraussetzung für die Realisierung des Gemeindeprojektes indem es mit der Neugestaltung des Verkehrsknotens die Verkehrsbeziehungen vereinfacht, das Bahnhofareal von unnötigem Verkehr entlastet und Platz schafft für einen Bahnhofplatz mit Bushof.

Das Gemeindeprojekt umfasst zusammen mit dem Kantonsprojekt den Gesamtumbau der "multimodalen Verkehrsdrehscheibe" am Bahnhof Herisau inklusive dessen Schnittstellen zu den Verkehrsträgern. Die notwendige Grundfläche des Bushofs kommt vollständig auf heutige Anlagen der AB zu liegen. Die Realisierung des Gemeindeprojektes "Bahnhofplatz mit Bushof" ist somit direkt abhängig von der Verlegung des Kreisels sowie vom Umbau der Bahninfrastruktur der Appenzeller Bahnen. Die erheblichen Kosten dafür sind zu einem grossen Teil durch die Gemeinde mit Beiträgen des Kantons (ÖV) zu tragen.

Mit diesem Bericht und Antrag unterbreitet Ihnen der Gemeinderat einen Verpflichtungskredit (Baukredit) über brutto Fr. 40,88 Mio. für die Realisierung des Gemeindeprojektes "Bahnhofplatz mit Bushof". Der zusammen mit dem Bauprojekt ausgearbeitete Kostenvoranschlag vom Mai 2018 wurde aufgrund einer ersten Ablaufplanung unter Einbezug von Provisorien- und Schnittstellenkosten überarbeitet. Der beantragte Bruttokredit basiert auf einem bereinigten Kostenvoranschlag vom 18. Dezember 2018 mit einer Kostentoleranz von +/- 10%.

Die beiden Projekte von Kanton und Gemeinde stehen in direkter Abhängigkeit voneinander. Für die Eingabe beim Bund im Rahmen des Agglomerationsprogramms 3. Generation wurde denn auch das Gemeindeprojekt "Bahnhofplatz mit Bushof" zusammen mit dem Kantonsprojekt "Kreisel" als Massnahme 6.3 zu einem Gesamtprojekt zusammengefasst. Am 17. Mai 2020 sollen die Brutto-Baukredite für beide Teile des Gesamtprojektes Bahnhof Herisau gleichzeitig dem Volk im Kanton beziehungsweise in der Gemeinde zum Entscheid unterbreitet werden.

Für die weitere Arealentwicklung ausserhalb des Gemeindeprojektes "Bahnhofplatz mit Bushof" erfolgten bereits 2014 erste Anfragen von Investoren, welche aufgrund der noch fehlenden planungsrechtlichen Reife und der ausstehenden politischen Entscheide konkrete Projektentwicklungen zurückgestellt haben. Im weiteren Bahnhofareal haben jedoch die AB gemeinsam mit der Regiobus AG am Standort der heutigen Busgarage einen Neubau für eine Buseinstellhalle mit drei Verwaltungsgeschos-



sen darüber gemeinsam vorangetrieben. Ebenso plant die Post Immobilien AG eine Entwicklung ihrer Liegenschaft am Bahnhofplatz im Rahmen der neuen Zonenfestlegung. Diese Planungen und entsprechende Realisierungsentscheide haben direkte Schnittstellen zum Gemeindeprojekt im Bereich des Zentralplatzes und zu den Bahnanlagen der SOB.

Am 20. Oktober 2019 hat das Volk der Gemeinde Herisau mit 78.6% Ja-Stimmen dem Teilzonenplan Bahnhof mit Ergänzung Baureglement zugestimmt. Nach der erfolgten Klärung der planungsrechtlichen Grundlagen und der Verbesserung der Potentiale für die Arealentwicklung ist der Weg offen für konkrete Planungen und Realisierungsentscheide der Partner insbesondere für die AB, Regiobus AG und die Post Immobilien AG sowie für weitere Projektentwicklungen auf den Grundstücken der AB und der SOB.

2. Ausgangslage

2.1 Heutiger Zustand des Bahnhofareals / Handlungsbedarf

Das Bahnhofgelände kann den heutigen gesetzlichen und zeitgemässen technischen Anforderungen nicht mehr gerecht werden. Die zum Teil nur provisorisch erstellten Anlagen sind in die Jahre gekommen und vermögen nur noch behelfsmässig zu funktionieren. Die Sicherheit der Kundinnen und Kunden und eine minimale Kundentreue sind nicht mehr gegeben. Der bestehende Bushof ist in keiner Weise behindertentauglich. Schon der heutige Busverkehr kann kaum bewältigt werden, ein Ausbau am heutigen Ort ist unmöglich. Das Gelände ist unübersichtlich, die Orientierung für Besucher schwierig und die Verkehrsführung unnötig kompliziert. Eine tiefgreifende Neuordnung tut Not.

2.2 Ziele der Arealentwicklung Bahnhof

Die Neugestaltung der multimodalen Verkehrsdrehscheibe schafft die Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung des regional bedeutsamen Entwicklungsschwerpunktes "Bahnhofareal Herisau". Es entsteht ein grosses Entwicklungspotential für die Zukunft, für den öffentlichen Verkehr und die weitere bauliche Entwicklung mit Wohnungen und Arbeitsplätzen auf den entstehenden Baufeldern. Die neue planungsrechtliche Ordnung mit dem behördenverbindlichen Teilrichtplan und dem Zonenplan samt Erweiterung Baureglement hat das Entwicklungspotential festgelegt. Mit der ganzheitlichen Arealentwicklung, insbesondere durch den neu gestalteten „Bahnhofplatz mit Bushof“, wird eine hochwertige Adresse mit regionaler Ausstrahlung geschaffen, die das Areal für Projekte von privaten Investoren attraktiv macht.

2.3 Ziele des Gemeindeprojektes „Bahnhofplatz mit Bushof“

Der Bahnhof Herisau soll der Funktion als Tor zum Appenzellerland gerecht werden und Besucherinnen und Besucher wertschätzend empfangen und weiter führen. Das Projekt ermöglicht eine Neuordnung der Verkehrsdrehscheibe mit klaren und einfachen Umsteigebeziehungen zwischen den vier öffentlichen Verkehrsträgern SOB, Regiobus AG, PostAuto Schweiz AG und AB. Es kann ein zeitgemässer Ankunfts- und Umsteigeort mit Aufenthaltsmöglichkeiten, kurzen Umsteigebeziehungen und verbesserten Verbindungen zu den Quartieren und zum Dorfzentrum entstehen. Dabei sollen alle Menschen diese gesetzeskonformen und hindernisfreien Verbindungen nutzen können. Die Neugestaltung bindet das Bahnhofareal besser an das Dorf und die Quartiere an, insbesondere an das Ebnet mit den vielen öffentlichen Institutionen wie Schulen, Sportanlagen, Altersheim und Spital.



2.4 Bisherige Planungs- und Entscheidungsschritte seit 2005

Für die Planung und Realisierung des Bauprojektes für den gesamten Perimeter des Projektes "Bahnhofplatz mit Bushof" hat die Gemeinde im Rahmen der Arealentwicklung früh die Federführung übernommen. Erste Gespräche fanden schon im Jahre 2005 statt.

Der Einwohnerrat und der Gemeinderat Herisau haben in mehreren Entscheidungsschritten die Rahmenbedingungen für die "Arealentwicklung Bahnhof Herisau" sowie für das Gemeindeprojekt "Bahnhofplatz mit Bushof" genehmigt. Diese Entscheide waren für die Gemeinde wie für den Kanton und die weiteren Partner verpflichtend, die weiteren Schritte in ihren Projekten koordiniert an die Hand zu nehmen. Die AB sind mit gewichtigen Vorinvestitionen einen grossen Schritt vorausgegangen, als sie auf der Grundlage der ersten Studien das Aussenperron mit 2 neuen Gleisen und die Verlängerung der Unterführung mit Kosten von Fr. 3,2 Mio. teils provisorisch auf eigene Rechnung erstellt haben.

2.4.1 Entwicklungsvereinbarung 2012

Am 21. Februar 2012 hat der Gemeinderat die "Entwicklungsvereinbarung" genehmigt, die anschliessend durch alle Grundeigentümer (Gemeinde Herisau, Kanton Appenzell Ausserrhoden, Schweizerische Südostbahn AG, Appenzeller Bahnen AG, Post Immobilien AG) und weitere Partner (Verkehrsbetriebe Herisau, Regiobus AG, PostAuto Schweiz AG) unterzeichnet wurde. Darin wurde auch der Kostenteiler für die arealbezogene Entwicklungsplanung vereinbart.

2.4.2 Studienauftragsverfahren 2013

Am 31. Mai 2013 wurde ein "Studienauftrag mit Präqualifikation" nach GATT/WTO öffentlich ausgeschrieben. In einem offenen Workshop-Verfahren unter Einbezug der massgebenden Partner wurden die Arbeiten von vier qualifizierten interdisziplinären Planungsteams besprochen, beurteilt und einstimmig das Projekt des Teams Hosoya Schaefer (Architektur) / Robin Winogron (Landschaftsarchitektur, neu Studio Vulkan) / Halter Immobilien AG (Wirtschaftlichkeit der Arealentwicklung) ausgewählt und für die Weiterbearbeitung empfohlen. Einerseits wurde das Team mit der Weiterbearbeitung des Projektperimeters "Bahnhofplatz mit Bushof" beauftragt und andererseits wurde der Vorschlag für den städtebaulichen Perimeter als richtungsweisend für die Ausarbeitung des Entwicklungskonzeptes festgelegt. Mit einer Ausstellung und Diskussion der Projektbeiträge im Alten Zeughaus sowie einer Plakataktion an diversen Standorten im Bahnhofareal wurde die Bevölkerung informiert.

2.4.3 Machbarkeitsstudien 2015

Zur Klärung der Entwicklungspotentiale in 8 Arealbereichen hat das Team Hosoya Schaefer, ebenfalls im Auftrag des Projektsteuerungsgremiums, bis Ende 2015 fünf Machbarkeitsstudien ausgearbeitet. Diese konkretisierten für die Grundeigentümer die Bebauungspotentiale und bildeten die Grundlage für erste Gespräche mit Interessenten für die verschiedenen Baufelder (BF):

- BF01 Kopfbau AB (Neubau)
- BF02 Haus am Platz AB (Neubau Hohes Haus am Appenzellerplatz)
- BF03 Bebauung Mitte AB (Entwicklungsfläche Neubauten)
- BF04 Busgarage Regiobus/AB (Neubau mit Verwaltung AB)
- BF05 Kopfbau SOB (Bereich heutiges Parkhaus)
- BF06 Stationsgebäude SOB (Umbauten)
- BF07 Randbebauung SOB (Entwicklungsfläche Neubauten)
- BF08 Gebäude Post Immobilien (Umbau/Aufstockung oder Neubau)



2.4.4 Gemeindeprojekt "Bahnhofplatz mit Bushof":

Projektierungskredit Vorprojekt mit Kostenschätzung 2015

Gestützt auf das Studienauftragsprojekt beziehungsweise das Entwicklungskonzept hat das Team Hosoya Schaefer für den Perimeter des Gemeindeprojektes "Bahnhofplatz mit Bushof" ein Vorprojekt mit Kostenschätzung +/- 20% ausgearbeitet. Dieses wurde im Dezember 2015 abgeschlossen. Für diesen Projektierungsschritt hat der Einwohnerrat am 4. März 2015 einen 1. Projektierungskredit von Fr. 420'000 zulasten der Investitionsrechnung beschlossen (INV00179). Auf der Grundlage dieses vorgezogenen Projektierungsschrittes mit Kostenevaluation konnte die Eingabe des Agglomerationsprogramms ausgearbeitet werden.

2.4.5 Entwicklungskonzept 2016

Anschliessend verlagerte sich der Fokus auf die städtebauliche Planung des gesamten Bahnhofareals, insbesondere auf die Entwicklungspotentiale der verschiedenen Grundeigentümerschaften. Im Auftrag des Projektsteuerungsgremiums hat das Büro Yellow Z in Zusammenarbeit mit dem Verkehrsplanungsbüro IBV Hüsler AG sowie dem Team Hosoya Schaefer das Entwicklungskonzept ausgearbeitet. Dieses bildet fortan die Grundlage für die Projektierungsaktivitäten aller Partner im Sinne einer Qualitätssicherung der städtebaulichen Entwicklung und der gegenseitigen Abhängigkeiten in der wirtschaftlichen Umsetzung der Teilprojekte. Zudem wurde damit die Grundlage für die Ausarbeitung der formellen Planungsmittel (Teilrichtplan und Teilzonenplan mit Ergänzung Baureglement) geschaffen. Am 12. Januar 2016 hat der Gemeinderat das Entwicklungskonzept Areal Bahnhof Herisau verabschiedet und zusammen mit allen Partnern unterzeichnet.

2.4.6 Eingabe Agglomerationsprojekt 2016

Gestützt darauf konnten die nötigen Grundlagen für die Projektkoordination für das gesamte Areal am Bahnhof und für die Kostenplanung des Gemeindeprojektes "Bahnhofplatz mit Bushof" erarbeitet werden. Zusammen mit dem parallel durch das kantonale Tiefbauamt erarbeiteten Vorprojekt für den Knoten Güter-, Bahnhof- und Mühlestrasse/Kreisel lagen damit 2015 die Grundlagen für die Eingabe des Projektes als Schlüsselprojekt der Regio Appenzell AR-St. Gallen-Bodensee im Agglomerationsprogramm 3. Generation als A-Massnahme vor. Ein vorläufiger Entscheid des Bundesamtes für Verkehr gewährte dem Herisauer Projekt zuerst lediglich die B-Priorität. Aufgrund zusätzlicher Informationen und Unterlagen begleitet von einer Intervention der Region zusammen mit Kanton und Gemeinde wurde die Massnahme dann aber definitiv mit A-Priorität ins Programm aufgenommen. Die Bundesversammlung hat 2019 den Kreditbeschluss für die Agglomerationsprogramme 3. Generation genehmigt und damit eine weitere Grundlage für die Vereinbarung zwischen Bund und Kanton bzw. der Gemeinde für einen Kostenbeitrag von max. Fr. 15,75 Mio. Franken geschaffen.

2.4.7 Gemeindeprojekt "Bahnhofplatz mit Bushof":

Projektierungskredit Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag 2017

Der Einwohnerrat hat am 13. März 2017 für die Ausarbeitung eines konkreten Bauprojektes mit detailliertem Kostenvoranschlag mit einer Kostentoleranz von +/- 10% einen 2. Verpflichtungskredit über Fr. 1,3 Mio. zulasten der Investitionsrechnung beschlossen (INV00179).

2.4.8 Vorprojektstudien privater Investoren

Zwei Arealbereiche der AB und der Post Immobilien AG wurden auf dieser Basis weiterentwickelt:



- BF04 Busgarage Regiobus AG / Verwaltung AB:
Für eine ebenerdige Busgarage für 9 Busse der VBH/Regiobus (mit Erweiterungsoption um 3 auf 12 Busse) und darüber 3 Bürogeschossen für die Verwaltung der AB liegt eine Vorprojektstudie vor.
- BF08 Gebäude Post Immobilien AG (Umbau/Aufstockung oder Neubau):
Die Post Immobilien AG hat mit einer Machbarkeitsstudie die Entwicklung oder den Ersatz des bestehenden Gebäudes gemäss den neuen Möglichkeiten des Teilzonenplans evaluiert. Der Realisierungsentscheid ist offen.

Frühere Planungsaktivitäten im Bereich "Kopfbau" (BF05) und "Haus am Platz" AB (BF02) wurden aufgrund der noch offenen Planungssituation und dem entsprechend entfernten Realisierungshorizont zurückgestellt. Im Laufe der bisherigen Projektentwicklungsphasen haben auch diverse Investoren generelles Interesse bekundet.

2.4.9 Raumplanung – Planungsverfahren 2015 - 2019

Auf der Grundlage des "Entwicklungskonzeptes" wurden die formellen Planungsverfahren, einerseits der Teilrichtplan für das gesamte Bahnhofareal (behördenverbindlich), die Nutzungsplanung (Teilzonenplan mit Ergänzung Baureglement) sowie das notwendige Rodungsgesuch im Bereich "Panoramaweg" und "Kopfbau" gestartet.

Teilrichtplan (behördenverbindlich)

Für den Teilrichtplan Bahnhof Herisau wurde gemäss Art. 45 des kantonalen Baugesetzes (BauG, bGS 721.1) beim Departement Bau und Volkswirtschaft eine Vorprüfung sowie eine Information und Mitwirkung der Bevölkerung durchgeführt. 13 vorwiegend positive Eingaben von Privatpersonen und Parteien wurden beantwortet. Am 15. Mai 2019 hat der Einwohnerrat den Teilrichtplan Bahnhof abschliessend erlassen.

Teilzonenplan mit Ergänzung Baureglement

Für den Teilzonenplan Bahnhof samt Ergänzung Baureglement wurde gemäss Art. 45 BauG gleichzeitig mit dem Teilrichtplan die erwähnte Information und Mitwirkung durchgeführt. Die 13 Eingaben bezogen sich mehrheitlich auf beide Planungsmittel. Aufgrund kritischer Hinweise aus dem Mühlebühlquartier wurde im Bereich des bestehenden Parkhauses der SOB zum jetzigen Zeitpunkt auf eine Änderung des Zonenplans Nutzung verzichtet.

Am 8. Januar 2019 hat der Gemeinderat die öffentliche Planaufgabe beschlossen. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen. Am 15. Mai 2019 hat der Einwohnerrat diese Planungsmittel beschlossen. Das anschliessend mögliche fakultative Referendum wurde mit 179 gültigen Unterschriften ergriffen. Am 20. Oktober 2019 hat die Bevölkerung der Gemeinde Herisau mit grossem Mehr (78,6 % Ja-Stimmen) dem Teilzonenplan Bahnhof mit Ergänzung Baureglement zugestimmt.

Rodungsgesuch

Die Bebauungsmöglichkeit im Bereich Baufeld Kopfbau (BF01) und der Nachbargrundstücke, die gemäss dem Teilzonenplan Bahnhof in die Kernzone umgeteilt werden, müssen mit einem Rodungsgesuch aufgewertet werden, da die grossen Waldabstände den Spielraum für eine Bebauung stark einschränken würden. Dafür wurde dem Departement Bau und Volkswirtschaft ein Rodungsgesuch zur Vorprüfung gemäss Art. 45 BauG eingereicht. Eine Genehmigung wurde in Aussicht gestellt. Im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe sind keine Einsprachen eingegangen. Mit Beschluss vom 8. Januar 2019 hat der Gemeinderat dem Rodungsgesuch zugestimmt.



Genehmigung der Planungsmittel

Mit Eintritt der Rechtskraft der Volksabstimmung vom 20. Oktober 2019 können sämtliche Planungsmittel koordiniert dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht werden. Mit der Genehmigung sind die Raumplanungsverfahren abgeschlossen und rechtskräftig.

Nach der erfolgten Klärung der planungsrechtlichen Grundlagen ist nun der Weg offen für Weiterentwicklungen und Realisierungsentscheide der AB, der Regiobus AG sowie der Post Immobilien AG. Zusätzlich können weitere Interessenten konkret abgeholt und Projektentwicklungen für alle Baufelder durch die Partner aktiv angegangen werden.

3. Bauprojekt

3.1 Umfang Gesamtprojekt Perimeter "Bahnhofplatz mit Bushof"

Der Umfang des Gesamtprojektes "Bahnhofplatz mit Bushof", für das die Gemeinde die Federführung übernommen hat, enthält alle Strassen-, Tief- und Hochbauten sowie alle Anlagen innerhalb des Projektperimeters, unabhängig vom Grundeigentum und unabhängig von der Finanzierung durch die Gemeinde, den Kanton oder Partner sowie unabhängig von der Berechtigung für Agglomerationsbeiträge. Somit sind auch die Investitionen in Gleisumbauten und Ersatzbauten und -anlagen für die AB im Gemeindeprojekt enthalten. Das konkrete Projekt für diese Anlagen mit dem Plangenehmigungsverfahren (PGV) beim Bund und die Ausführungsplanung unterstehen dem Planungsteam der AB.

Das Kantonsprojekt "Kreisel" ist wohl eine wichtige Voraussetzung für das Gemeindeprojekt, steht jedoch unter der Federführung des kantonalen Tiefbauamtes und ist im Gemeindeprojekt "Bahnhofplatz mit Bushof" nicht enthalten.

3.2 Projektbeschreibung Gemeindeprojekt „Bahnhofplatz mit Bushof“

Dieses Projekt umfasst zusammen mit dem Kantonsprojekt für den "Kreisel" den Gesamtumbau der "multimodalen Verkehrsdrehscheibe" am Bahnhof Herisau inklusive dessen Schnittstellen zu den Verkehrsträgern des öffentlichen und privaten Verkehrs. Mit der Realisierung des Gesamtkonzeptes kann der Bahnhof Herisau seiner Funktion als Tor zum Appenzellerland zukünftig gerecht werden.

Im Folgenden werden die wichtigsten Funktionseinheiten des Gemeindeprojektes und deren Gestaltung beschrieben.

3.2.1 Bushof – Funktion, Kundennutzen, Konstruktion/Gestaltung

Grundfunktion des Bushofes:

Der Busperron ist konzipiert mit 8 Standplätzen, die von zurzeit insgesamt 8 Herisauer Buslinien und 3 regionalen Postautolinien angefahren werden. 10 von 11 Buslinien wenden auf dem Bahnhofplatz. 6 Standplätze können gerade und ohne Einmännern angefahren werden. Alle Standplätze sind für doppelstöckige Busse, ein Teil davon auch für Gelenkbusse geeignet. Die Schleppkurven sind ebenfalls dafür konzipiert. Für eine längerfristige Entwicklung des Busverkehrs können Standplätze zeitlich versetzt doppelt belegt werden. Der gesamte Busperron ist wettergeschützt, und es ist zusätzlich eine geschlossene Wartehalle geplant.

Nutzungsanforderungen/Kundennutzen:

Die Standplätze sind fest signalisiert sodass die Buslinien immer an der gleichen Stelle losfahren, was für alle Benutzerinnen und Benutzer, insbesondere Sehbehinderte, einen grossen Vorteil darstellt. Die 18 cm hohe Anlegekante bietet zusammen mit der



Busabsenkung behindertenfreundliche Zugangsbedingungen, nötigenfalls kommt zusätzlich eine ausklappbare Rampe zum Einsatz. Ein Lift führt vom Busperron zur Personenunterführung. Damit sind hindernisfreie und wettergeschützte Fussverbindungen zu allen Geleisen der AB und der SOB möglich. Wer direkt über die Güterstrasse zum Zentralplatz wechselt, muss einige Schritte lang auf ein Dach verzichten.

Konstruktion/Gestaltung:

Ein grosses Dach überspannt den lichten Raum und lastet mit grossen Spannweiten auf 8 stämmigen Stützen, wovon lediglich 2 auf dem Busperron stehen. Die kräftigen Träger werden als Überzüge über der Dachfläche angeordnet. Die Untersicht aus Holz mit offener Holzlamellierung und Oblichtern verleiht der Halle eine warme Helligkeit. Diese ist nicht nur Verkleidung, sondern bildet eine "verlorene Schalung" für die Holz-Beton-Verbundkonstruktion. Die Dachfläche ist begrünt mit Retentionsfunktion.

3.2.2 Zentralplatz

Der zweite geschaffene Raum wird zum neuen Knotenpunkt vieler Fussgängerbeziehungen und zum Treffpunkt am Bahnhof Herisau. Das Dach des Zentralplatzes überspannt das neue Abgangsbauwerk mit grosszügiger Treppe und behindertengerechter Rampe zur alles verbindenden Personenunterführung. Der Zentralplatz wird flankiert vom Stationsgebäude der SOB, zukünftig beidseits mit Ladengeschäften und dem neu gegen Osten verlängerten Perron Gleis 1 der SOB. Er öffnet sich zum Bahnhofplatz und verbindet sich gestalterisch durch die gleiche Konstruktionsweise und Materialisierung mit dem Bushof. Er bildet auch ein markantes Zeichen im Platz- beziehungsweise Strassenraum.

3.2.3 Begegnungszone Bahnhofplatz - öffentliche Plätze und Freiräume

Güterstrasse/Bahnhofplatz:

Zwischen dem neuen Zentralplatz und dem Hausperron 11 der AB spannt sich ein hindernisfrei begeh- und befahrbarer Platz mit einem verbindenden, qualitativ und gestalterisch einladenden Betonbelag auf. Die schweren Busse stellen hohe Anforderungen insbesondere in den Bereichen der An- und Abfahrt und in Kurven. Die Güterstrasse ist im Bereich des Bahnhofplatzes als Begegnungszone gestaltet und signalisiert (Tempo 20). Seitlich im Bereich des Zentralplatzes sind in Fahrtrichtung Zentrum Taxistandplätze angeordnet.

Öffentliche Freiräume:

Beidseits des Bushofes werden der "Appenzellerplatz" und der "Bahnhofplatz West" als Freiräume zum Verweilen mit Sitzgelegenheiten und Schatten spendenden Bäumen gestaltet. Auf dem westlichen Platz besteht die Möglichkeit für einen Kiosk- oder Snack-Pavillon. Ein Teil dieses Platzes wird vom Bushofdach geschützt. Der östliche Platz kann durch eine Sockelnutzung des späteren "Hauses am Platz" belebt werden, zum Beispiel mit einem "Mercato" mit Gartenkaffee. Von hier aus wendet sich eine Treppe zur Fussgängerpasserelle und dient als "Schnellverbindung" zum Ebnet.

3.2.4 Fussgängerverbindungen – Anbindung an das Dorf:

Personenunterführung – Lift Ebnet - Panoramaweg / Passerelle

Die Personenunterführung ist das Rückgrat der Querverbindungen der Quartiere und aller ÖV-Angebote. Sie verbindet das Mühleühlquartier/Kreuzweg mit dem Lift zum Ebnet. Der Panoramaweg führt hindernisfrei zur Waisenhausstrasse und mit einer schnellen Treppenverbindung zu den Schul- und Sportanlagen auf dem Ebnet. Wünschenswert ist in einer weiteren Etappe dessen Weiterführung ins Dorfzentrum in Richtung des Zeughausweges. Dieses Vorhaben steht derzeit in Abklärung,



einerseits aufgrund der privatrechtlichen Situation und andererseits der noch offenen Planung im Bereich des Kopfbaus. Im vorliegenden Antrag sind dafür keine Kosten enthalten. Alle Geleise, der Zentralplatz und der Bahnhofplatz mit Busperron sind durch eine gerade geführte, übersichtliche und helle Unterführung mit Rampen zu den Geleisen und dem Lift zum Busperron hindernisfrei verbunden. Im Lift zum Ebnet können auch Fahrrädern mitgeführt werden.

Vom "Appenzellerplatz" führt eine gewundene Treppe auf die Passerelle zum Ebnet. Ebenso führt eine Treppe vom westlichen Ende des Mittelperrons direkt auf die Passerelle.

3.2.5 Verbindungen motorisierter Verkehr

Im Bereich des Bahnhofplatzes mit grossen Bus-, Velo- und Fussgängerfrequenzen passt der motorisierte Individualverkehr die Geschwindigkeit zuvorkommend an. Die Durchfahrt vom neuen Kreisel zur St.Gallerstrasse und umgekehrt ist für alle Verkehrsteilnehmer offen. Zudem können alle Fahrzeuge die zentrale Wendemöglichkeit östlich des Bushofes benützen. Es sind Standplätze für Taxis beim Zentralplatz sowie Kiss & Ride-Halteplätze und Bereiche für Anlieferungen entlang der Güterstrasse geplant. Gegenüber heute werden klar zugewiesene, übersichtliche und einfach nutzbare Angebote geschaffen.

3.3 Verbindung Drittprojekte

Bis jetzt waren nebst der Gemeinde und dem Kanton auch die AB und die SOB gefordert, schrittweise die Teilprojekte für die sogenannte „multimodale Verkehrsdreh-scheibe Bahnhof Herisau“ mit grossen Vorleistungen auf eigene Rechnung koordiniert voranzutreiben.

3.3.1 Kantonales Projekt „Kreisels“

Für die Verschiebung des Verkehrsknotens/Bahnhofkreisels an den geplanten Standort der Brücke Bahnhofstrasse liegt ein konkretisiertes Bauprojekt vor. Die Vernehmlassung und anschliessende Planaufgabe wurden durchgeführt. Der Kantonsrat hat das Projekt und den Verpflichtungskredit in einer 1. Lesung einstimmig gutgeheissen. Auch die 2. Lesung am 2. Dezember 2019 endete mit einem einstimmigen positiven Resultat. Die kantonale Volksabstimmung ist auf den 17. Mai 2020 geplant. Vorgesehener Baubeginn ist Frühjahr 2021 und Fertigstellung bis Ende 2022.

3.3.2 Appenzeller Bahnen

Neben der Verlegung des "Kreisels/Strassenverkehrsknotens" ist ein aufwendiger Rück- und Umbau der Gleisanlagen und der Personeninfrastruktur der AB die Grundvoraussetzung für die Realisierung des Projektes. Die Grundfläche des Bushofs kommt vollständig auf heutige Anlagen der AB zu liegen. Die Realisierung des Gemeindeprojektes "Bahnhofplatz mit Bushof" ist somit direkt abhängig von der Verlegung des Kreisels sowie vom Umbau der Bahninfrastruktur der AB. Die erheblichen Kosten dafür sind zu einem grossen Teil durch die Gemeinde mit Beiträgen des Kantons (ÖV) für die regionalen Buslinien zu tragen.

Das Plangenehmigungsverfahren (PGV) für das Bahnprojekt der Appenzeller Bahnen wurde Ende 2018 beim Bundesamt für Verkehr (BAV) eingereicht. Im Frühling 2020 ist die Bewilligung zu erwarten. Der Baubeginn ist im Herbst 2020 vorgesehen, die Fertigstellung bis Herbst 2021.



4. Finanzen

4.1 Bisherige Kredite (INV00179)

Bezeichnung	Position Antrag	Betrag
1. Projektierungskredit vom 4. März 2015 Vorprojekt mit Kostenschätzung	2.4.4	Fr. 420'000
2. Projektierungskredit vom 13. März 2017 Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag	2.4.7	Fr. 1'300'000
Total bisher gesprochene Kredite		Fr. 1'720'000

4.2 Erarbeitung Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag

Das Planungsteam hat im Mai 2018 das Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag zuhanden der Projektsteuerung abgeschlossen. Die Kosten wurden von der HSSP AG, einem für Infrastrukturprojekte erfahrenen Kostenplaner, erarbeitet.

Gemäss Auftrag des Einwohnerrates anlässlich des Beschlusses zum 2. Projektierungskredit hat das Projektsteuerungsgremium dem Planungsteam diverse Aufträge für die Ausarbeitung von Sparmöglichkeiten und Optimierungsvorschlägen hauptsächlich zum Dach des Bushofes erteilt. Über Optimierungen hat dann das Steuerungsgremium zusammen mit den Partnern entschieden. Beispielsweise konnte das Dach des Bushofes optimiert und dabei um 10 Meter oder Fr. 0,31 Mio. gekürzt werden.

In einer zweiten Bearbeitungsphase wurden gestützt auf eine mögliche Ablaufplanung Provisorien- und Schnittstellenkosten der verschiedenen Teilprojekte und Realisierungsetappen evaluiert und in den Kostenvoranschlag integriert (KV Bauprojekt mit Provisorien vom 18. Dezember 2018).

Schliesslich mussten gestützt auf neue Erkenntnisse weitere Detailergänzungen des Kostenvoranschlages vorgenommen werden. Dies betraf zusätzliche Kosten bei der Brücke Ebnet für den Zugsprallschutz (zusätzliche statische Ertüchtigung als Nachforderung im laufenden Plangenehmigungsverfahren der AB). Zudem wurden Ergänzungen bei den Velostationen eingerechnet.

Aus den Projektierungsarbeiten resultiert der nun vorliegende Kostenvoranschlag für das Gemeindeprojekt "Bahnhofplatz mit Bushof" mit einer Kostentoleranz von +/- 10% von Fr. 42,6 Mio..

4.3 Kostenvoranschlag

4.3.1 Kostenstruktur nach Teilobjekten

Für die Kostenstruktur des Voranschlages wurden konsequent die Teilobjekte gemäss der "Situation 1:1000 – Objektübersicht mit Eigner" beibehalten. Diese gibt einen Überblick über die Lokalisierung der verschiedenen Projektteile im Grundriss und in der Höhenlage:

1.xx / rot / Niveau +1 / oberirdisch:

Hochbau: Bauten, Dächer, Vertikalverbindungen Quartiererschliessung Ebnet, Velostationen



2.xx / blau / Niveau 0 / ebenerdig:

Tiefbau: Strassen, Perrons, Wege und Plätze mit Beleuchtungen, Möblierungen und Bepflanzung

3.xx / grün / Niveau -1 / unterirdisch:

Tiefbau: Personenunterführungen, Rampen Treppen, Lift

4.3.2 Kosten Bereitstellung Grundfläche neuer Bushof

Die Realisierung des Bauprojektes "Bahnhofplatz mit Bushof" ist nebst der Verlegung des Strassenverkehrsknotens durch den Kanton direkt abhängig vom Umbau der Bahninfrastruktur der AB. Die erheblichen Kosten dafür sind zu einem grossen Teil durch die Gemeinde mit Beiträgen des Kantons zu tragen (im Gegensatz zu den Bahnen ist für die Bereitstellung der Infrastruktur für die Busunternehmen gesetzlich die Gemeinde zuständig). Dafür sind Fr. 7,075 Mio. im Bruttokredit enthalten. Für diese Investitionen können im Rahmen des Agglomerationsprogramms keine Beiträge beansprucht werden, da ein Teil der Kosten ohnehin über die Bahnfinanzierung durch den Bund (Plangenehmigungsverfahren des Bundesamtes für Verkehr) getragen wird und wurde. Die AB hat für die 1. Umbauetappe 2013-14 bereits ca. Fr. 3,2 Mio. auf eigene Rechnung vorinvestiert.

Die notwendige Grundfläche des Bushofes samt Zirkulationsflächen kommt vollständig auf heutige Anlagen der AB zu liegen. Die Fläche, die zukünftig von der Gemeinde mit dem Bushof mit Busperron, 8 Standplätzen und Zirkulationsflächen bebaut und wo die öffentlichen Freiflächen geschaffen werden, übernimmt die Gemeinde für Fr. 1,1 Mio. von den AB. Die Baulandkosten sind im Rahmen des Agglomerationsprogramms beitragsberechtigt. Diese Landkosten werden im Verwaltungsvermögen aktiviert (bebaute Parzellen) und zusammen mit den baulichen Investitionen abgeschrieben. Sie sind entsprechend im Bruttokredit enthalten.

4.3.3 Kostenvoranschlag nach Teilprojekten

Die Kostenvoranschläge der Teilprojekte – Kostenvoranschlag Bauprojekt mit Provisorien der Kostenplaner HSSP vom 18. Dezember 2018 – haben eine Kostentoleranz von +/- 10%. Darin sind alle Kosten eingerechnet, insbesondere auch Rückbauten, Schnittstellenkosten, Gerüste, Sicherungen und Provisorien. Gemäss Teilprojekten von Spezialisten sind die Signaletik mit Informationstafeln, Signalanlagen, Wegweisern, Beschriftungen, Markierungen, insbesondere taktile Markierungen für Sehbehinderte, Sanitärinstallationen (alle Entwässerungen, Kanalisation inkl. Retention), alle Elektroinstallationen (Beleuchtungen, Erschliessungen für die Fahrgastanzeigen, Ticketautomaten, Informationsstelen und Versorgungsautomaten), Handläufe, Poller sowie Ausstattungen (Abfalleimer) und Möblierungen (Sitzgelegenheiten) ebenfalls eingerechnet. Gleich verhält es sich mit Kosten für die Kommunikation sowie den gesprochenen Krediten für die Projektierung.

Der Kostenvoranschlag basiert auf dem Schweizerischen Baupreisindex, Baugewerbe: Total Schweiz vom April 2018 = 101.7 Punkte (Basis Oktober 2010=100 Punkte).

Rückbau und Anpassungen Gleisinfrasturktur AB:

Mit diesen Massnahmen wird Platz geschaffen für den Bushof samt Busperron, Standplätze, Zirkulationsflächen sowie die beiden öffentlichen Plätze, "Appenzeller Platz" und "Bahnhofplatz West".

2.11-1	Gleisfeld AB: Rückbau und Anpassungen Gleisinfrasturktur AB (ohne Phase 2014)	Fr.	7'075'000
2.11-2	Grundstückwerb Bushof: Kauf 2'200 m ² Bauland durch Gemeinde von AB	Fr.	1'100'000

Ersatzbauten und -anlagen Bahninfrastruktur AB

Abbruch heutiger Perron 11 mit Dach, Mercato-Shop und Haus Bahnhofplatz 10. Neubau verlängerter Perron mit Dach Hausperron. Anpassung und Verlängerung Mittelperron 12/13 mit Dach (ohne Investitionen AB 2014).

2.09	Hausperron Ersatzinfrastruktur (mit Verlängerung)	Fr.	2'252'000
1.06-1	Perrondach Hausperron Ersatzinfrastruktur (25% Anteil an Dach Bushof)	Fr.	2'096'000
2.10	Mittelperron Ersatzinfrastruktur 2. Etappe: Anpassung/Verlängerung (ohne Phase 2014)	Fr.	885'000
1.05	Mittelperron Ersatzinfrastruktur 2. Etappe: Anpassung/Verlängerung (ohne Phase 2014)	Fr.	266'000

Neubau Bushof – Personeninfrastruktur Bus

Neubau zeitgemäss ausgestatteter Busperron mit Liftanlage zur Personenunterführung (hindernisfreie Fussgängerverbindung), 8 Standplätzen und Zirkulationsflächen, gemeinsam mit dem Hausperron der AB überspannt mit einem Dach mit Oblichtern.

2.01	Neuer Bushof mit Busperron	Fr.	3'402'000
1.06-2	Dach neuer Bushof (ohne Kostenanteil Dach Hausperron AB)	Fr.	6'286'000

Zentralplatz – Personeninfrastruktur SOB

Umbau- und Neugestaltung "Zentralplatz" zwischen Bahnhofgebäude SOB (Panetarium) und Postgebäude als Treffpunkt und als Schaltstelle der Fussgängerverbindungen zwischen SOB - Bahnhofplatz und Bushof - AB, mit Abgang zur Personenunterführung mit Treppe und behindertengerechter Rampe.

1.07	Dach Zentralplatz: (inkl. Pfählungen/Foundationen, 4 Stützen, Oblichter)	Fr.	2'656'000
2.02-1	Zentralplatz ohne Anpassungen an Gebäude: (inkl. Abbruch best. Dach, Terrainanpassungen, Anschlüsse an Treppe, Rampe Abgang)	Fr.	1'125'000
2.02-2	Zentralplatz - Anpassung Gebäude SOB: (Panetarium: Abbruch Zugangsrampe/-treppe, Anpassung Dach- und Fassadenbereich)	Fr.	243'000
2.02-3	Zentralplatz – Anpassung Gebäude Post: (Anpassungen Aussenwand, Dach, Dämmungen und Abdichtungen, Innere Anpassungen an Bestand)	Fr.	151'000



- 2.11 Hausperron SOB:
Verlängerung Perron mit Dach > Projekt SOB
- 2.12 Mittelperron SOB:
Verlängerung Perron mit Dach und
behindertengerechter Rampe > Projekt SOB

Personenunterführung (PU Zentrum):

Übersichtliche und helle Unterführung vom Kreuzweg/Mühle-
bühl-Quartier via Mittelperron SOB – Zentralplatz/Hausperron
SOB – Bahnhofplatz/Busperron (Lift) – Hausperron der AB –
Mittelperron AB – Anschluss Lift zum Ebnet.

Rückbau "PU West" vom heutigen Bushof bis Perron 11 AB
samt Anpassungen.

- 3.01-1 Anpassung PU Zentrum und Aufgang Zentralplatz:
Neue Rampe und Treppe, neue PU bis Strassenkante
und Anschluss an best. PU SOB Nord (inkl. Abbrüche
Teil Postanbau, best. Rampe, Treppe und PU) Fr. 1'091'000
- 3.01-2 Anpassung PU Zentrum Bereich Süd:
Neue ab Strassenkante SOB bis Lift Ebnet, inkl.
Abbrüche best. PU, Sicherung Werkleitungen in Strasse Fr. 1'581'000
- 3.03 Anpassung PU West
Rückbau PU SOB - Hausperron AB, Abschlusswand
in PU und Auffüllungen Fr. 96'000

Quartiererschliessung Ebnet – Fussgänger-/Langsamverkehr

Neuer Lift zum Ebnet samt Teilstück PU, unten: Vorplatz in der
PU mit Tageslicht und Technik-Raum, oben: Brücke zum neuen
Panoramaweg 1. Etappe (hindernisfrei zur Waisenhausstrasse,
direkte Treppe zu Schulanlagen Ebnet, Fussgängerpasserelle vom
"Appenzellerplatz" zum Panoramaweg).

- 1.02-1 Panoramaweg 1. Etappe, gesamte Umgebungsarbeiten:
Wege, Plätze, Treppen, Absturzsicherungen, Beleuch-
tung, Ausleuchtung Nagelfluhhang Fr. 1'942'000
- 1.03 Brücke Ebnet – Fussgängerpasserelle
Gesamte Brückenkonstruktion, integrierte Beleuchtung,
Fahrleitungsschutzeinrichtungen, Mehrkosten statische
Verstärkung Zuganprall Fr. 2'392'000
- 1.04 Lift Ebnet
Zweiseitige Verglasung Liftturm, Notabstieg, Elektro-
erschliessung, Sicherheitseinrichtungen, Beleuchtung Fr. 1'245'000

Velostationen (aus Aggloprogramm 2. Generation)

Annahme. Projekte müssen noch präzisiert und mit betroffenen
Grundeigentümern abgesprochen werden.

- 1.01 Velostation Mühlebühl, Ebnet und Anpassungen
Bestehende Velostation SOB Fr. 690'000



Öffentliche Plätze und Güterstrasse

Plätze beidseits des Bushofes gestaltet als Begegnungs- und Aufenthaltsräume mit Bäumen durchsetzt und mit Sitzgelegenheiten möbliert. Anschlüsse auf Bahnhofplatz West für Snack-Pavillon. Hindernisfreie Gestaltung gesamter Bahnhofplatz mit durchlaufender Güterstrasse, Übergangsbereichen zu den bestehenden Bauten, Standplätzen und Zirkulationsbereichen der Busse mit einem einheitlichen Belag in Ortbeton. Signalisierung als Begegnungszone (Tempo 20).

2.03	Appenzeller Platz:	Fr.	672'000
2.04	Bahnhofplatz West:	Fr.	911'000
2.05	Güterstrasse Bahnhofplatz: Standardsanierung durch Kanton und wertige Gestaltung als Bahnhofplatz/Begegnungszone	Fr.	1'851'000
2.07	Platz SOB Instandstellung heutiger Bushof mit Terrainanpassungen an neue Rampe zum Kreisel	Fr.	445'000
2.08	Kiss & Rail Fussgänger-, Taxi und Kurzhaltbereiche	Fr.	935'000
2.15	Anpassungen Arealentwicklung: Unterbau/Kofferung und chaussieren im Bereich der rückgebauten Gleisanlagen und Bauten AB	Fr.	752'000

Weitere Kosten Projektmanagement und -koordination:

PM 1	Gemeindeprojekt "Bahnhofplatz mit Bushof": Bauherrseitiges Projektmanagement, Projektleitung und Koordination für die Ausführungsplanung und Realisierung: Annahme externer Kostenanteil Gemeinde	ca. Fr.	360'000
PM 2	Kostenplanung Agglomerationsprogramm: Aufarbeitung der Kostenvoranschläge Kanton und Ge- meinde nach den Bundesvorgaben für die Finanze- rungsvereinbarung mit dem Bund. Schätzung Kostenanteil Gemeinde	ca. Fr.	50'000
PM 3	Gesamtareal – Koordination Infrastrukturprojekte: Vernetzung Tiefbau-, Bus- und Bahnprojekte sämtli- cher Partner Schätzung Kostenanteil Gemeinde	ca. Fr.	50'000

Total Kostenvoranschlag Gesamtprojekt	inkl. MwSt. Fr.	42'600'000
--	------------------------	-------------------

In den Kosten der Teilobjekte sind alle Planungs- und Baukosten, inkl. bisher geleistete Planungs- und Nebenkosten, 10% Reserve für Unvorhergesehenes sowie die Mehrwertsteuer von derzeit 7,7 % oder total Fr. 3'195'500 enthalten. Die Kostentoleranz beträgt +/- 10%.

4.4 Kostenbeiträge Bund, Kanton und Partner

4.4.1 Beitrag Kanton für den öffentlichen Regionalverkehr

Der Kanton Appenzell Ausserrhoden leistet gemäss dem "Gesetz über die Förderung des öffentlichen Verkehrs" (bGs 760.1) einen Beitrag für die Investitionen für den regionalen Busbetrieb. Gemäss der aktuellen Fahrtenerhebung der Fachstelle öffentlichen Verkehr des Kantons entfallen am Bahnhof Herisau 30% auf regionale und 70% auf lokale Buslinien (Abfahrten/Jahr). Somit kann die Gemeinde mit einem Beitrag von 30% an die Kosten des Bushofs rechnen. Die zu berücksichtigende Kosten-



basis ist jedoch Ermessenssache und wurde mit dem Departement Bau und Volkswirtschaft verhandelt und vorbehältlich der Zustimmung des Kantonsrates in Aussicht gestellt. Dafür wurde ein Beitrag von 2,8 Mio. Franken eingestellt.

4.4.2 Bundesbeitrag aus dem Agglomerationsprogramm 3. Generation

Eines der infrastrukturellen Schlüsselprojekte der Regio Appenzell AR-St. Gallen-Bodensee ist das Bahnhofprojekt Herisau. Dieses umfasst das Kantonsprojekt "Kreisel" und das Gemeindeprojekt "Bahnhofplatzes mit Bushof". Die Massnahmen der A-Liste der 3. Generation des Agglomerationsprogramms sollen in der Regel im Zeitraum 2019-2022 die Realisierungsreife erreichen. Die A-Massnahme Bahnhofprojekt Herisau, also das Gemeindeprojekt und das Kantonsprojekt, muss allerspätestens 2025 bau- und finanzreif sein, das heisst, dass spätestens 2025 die gemeinsame Finanzierungsvereinbarung mit dem Bund abgeschlossen sein muss. Jegliche Bauarbeiten sind erst nach der Unterzeichnung der Finanzierungsvereinbarung möglich, ansonsten der Agglomerationsbeitrag verfällt.

Das Agglomerationsprogramm der Regio Appenzell AR-St. Gallen-Bodensee wurde vom Bund als Ganzes beurteilt. Es wurde ein Beitragssatz an die beitragsberechtigten Kosten von 35% für alle Projekte der Region festgelegt. Die erheblichen Kosten für den notwendigen Umbau der Bahninfrastruktur der Appenzeller Bahnen sind zu einem grossen Teil durch die Gemeinde mit Beiträgen des Kantons (ÖV) zu tragen. Ebenso werden beispielsweise für Bepflanzungen, Ausstattung und Mobiliar, gewisse Planungsnebenkosten sowie eingeplante Reserven keine Beiträge entrichtet. Die Evaluation der beitragsberechtigten Kosten setzt eine Umstrukturierung des Kostenvoranschlages nach strengen Regeln bzw. einer vorgegebenen Kostenstruktur des Bundes voraus. Mit diesen Arbeiten wurde ein externes Ingenieurbüro beauftragt. Erst wenn die Finanzierung gesichert ist, d.h. die Genehmigung aller Bruttokredite von Kanton und Gemeinde vorliegen (Volksentscheide), kann die Finanzierungsvereinbarung finalisiert und beim Bund zur Prüfung eingereicht werden.

Für das Herisauer Bahnhofprojekt steht für die Massnahmen "Kreisel" und "Bahnhofplatz mit Bushof" insgesamt ein Kostendach von Fr. 15,75 Mio. zur Verfügung. Für das Gemeindeprojekt können Fr. 9,0 Mio. erwartet werden.

4.4.3 Kostenanteil Kanton für Basissanierung Güterstrasse

Die Kantonsstrasse im Bereich des Bahnhofplatzes "Güterstrasse Bahnhofplatz" ist vollumfänglich im Gesamtprojekt "Bahnhofplatz mit Bushof" enthalten. Die Kosten für die Basissanierung sind mit Fr. 930'000 veranschlagt. Die Gemeinde stellt nach Strassengesetz (bGS 731.11) dem Kanton dafür Rechnung, abzüglich Gemeindeanteil. Erwartet wird ein Kantonsbeitrag von ca. Fr. 850'000.

4.4.4 Kostenanteile der weiteren Partner AB, SOB und Post Immobilien AG

Grosse Verhandlungspositionen mit den AB waren neben dem Erwerb des Grundstücks mit einer Fläche von ca. 2'200 m² als „Bauland“ für den Bushof auch die Positionen "Rückbau und Anpassungen Gleisinfrastruktur AB" (2.11) und "Ersatz-Bauten Bahninfrastruktur AB, Perrons AB mit Dächern" (2.09, 2.10, 1.05). Aus dem Bahninfrastrukturfonds des Bundes werden nur Neubaukosten bzw. die Aufwertung der weiter für den Betrieb genutzten Gleisanlagen übernommen. Infrastrukturkosten die aus dem Bahninfrastrukturfonds mitfinanziert werden, sind im Agglomerationsprogramm nicht beitragsberechtigt. Es entsteht somit bei der AB und infolge dessen bei der Gemeinde eine Finanzierungslücke, die durch die Gemeinde mit Beiträgen des Kantons (ÖV) getragen werden muss. Der Kostenanteil der AB wurde mit Fr. 7,37 Mio. vereinbart. Im Gegenzug erwirbt die Gemeinde das ca. 2'200 m² grosse Grundstück für den Bushof und die öffentlichen Plätze für Fr. 1,1 Mio. womit für die AB ein Nettobeitrag an das Gemeindeprojekt von Fr. 6,27 Mio. resultiert.



Die Verhandlungen beziehungsweise die Kostenanteile der Massnahmen um den Zentralplatz, also mit der SOB und der Post Immobilien AG, konnten noch nicht ganz abgeschlossen werden. Die Kostenbeiträge liegen als Zwischenergebnis vor. Die Teilprojekte dieser Partner haben grosse Abhängigkeiten von laufenden Entscheidungsprozessen mit Schnittstellen zu ihren eigenen Infrastrukturprojekten (SOB) und Bauvorhaben (Post Immobilien AG).

Insgesamt werden zum heutigen Zeitpunkt Beiträge von Partnern über Fr. 9,53 Mio. eingestellt.

4.5 Kostenüberblick / Gesamtkreditbedarf

Unter Berücksichtigung des bereits gesprochenen Projektierungskredites, der Beiträge aus dem Agglomerationsprogramm sowie den Partnern ergibt sich folgender Kreditbedarf:

Kostenvoranschlag Gesamtprojekt **Fr. 42'600'000**

abzüglich bereits bewilligte Verpflichtungskredite		Fr. 1'720'000
Projektierungskredit vom 4. März 2015	Fr. 420'000	
Projektierungskredit vom 13. März 2017	Fr. 1'300'000	

Notwendiger Brutto-Kreditbedarf (beantragt) **Fr. 40'880'000**

Abzüglich zu erwartende Beiträge Dritter		Fr. 22'180'000
Beitrag Kanton öffentlicher Regionalverkehr	Fr. 2'800'000	
Beitrag Agglomerations-Programm	Fr. 9'000'000	
Beitrag Kanton Basissanierung Güterstrasse	Fr. 850'000	
Beitrag weitere Partner am Bahnhof	Fr. 9'530'000	

Abschätzung Nettokosten Gemeinde (+/- 10 %) **Fr. 18'700'000**

4.6 Berücksichtigung im Voranschlag 2020 und Finanzplan 2021-2023

In den Voranschlägen 2019 und 2020 sowie in der Finanzplanung (Darstellung Werte vor Investitionskürzung auf 70%) sind für das vorliegende Projekt INV00179 Investitionen wie folgt vorgesehen:

Voranschlag 2019	Fr.	500'000
Voranschlag 2020	Fr.	1'500'000
Finanzplan		
- 2021	Fr.	1'500'000
- 2022	Fr.	2'000'000
- 2023	Fr.	3'000'000
- Folgejahre 2024 – 2026	Fr.	10'500'000

Total eingestellte Nettoinvestitionen 2019 - 2026	Fr.	19'000'000
---	-----	------------

Die detaillierte Zuteilung der im Voranschlag und im Finanzplan bis 2023 eingestellten Investitionskosten ist aufgrund der grossen Abhängigkeiten vom Ablauf des Gesamtprojektes und der Akontozahlungen für oder von Partnern, insbesondere vom Bund, auf die einzelnen Jahre noch nicht möglich.

Die geplanten Investitionsanteile 2020-2026 beinhalten die fortlaufenden Planungskosten (Vernehmlassung Gesamtprojekt nach Strassengesetz, Kostenplanung Agglomerationsprogramm, Ablaufplanung, externes Projektmanagement und Koordination sowie Ausführungsplanung) sowie Beiträge an die Baukosten für den Umbau



der Gleisinfrastruktur der AB (2020-21), den Erwerb des Grundstücks (2022) und Bauarbeiten Zentralplatz/SOB (2023). Die total eingestellten Nettokosten für die Phase 2020-23 bilden die zu erwartenden Nettoinvestitionen in dieser Phase gut ab.

4.7 Beurteilung Gebundenheit nach Art. 7 bzw. Art. 8 FHG (bGS 612.0)

Da es sich beim vorliegenden Geschäft um eine weitgehende Neugestaltung des Bahnhofes mit Bushof handelt und eine Unterscheidung zwischen gebundenen und nicht gebundenen Kosten schwierig ist, wird die vorgesehene Investition vollumfänglich als neue Ausgabe betrachtet. Als gebundene Kosten wären Sanierungsmassnahmen oder die Ertüchtigung des Bahnhofareals nach gesetzlichen Vorgaben zum Beispiel des Behindertengleichstellungsgesetzes zu betrachten. Dagegen sind die Kosten der Neugestaltung bzw. der starken Aufwertung des Areales für die vielfältigen Nutzer des Bahnhofes als nicht gebunden zu betrachten.

4.8 Folgekosten und deren Finanzierung (Art. 8 FHG)

Wenn die Bauten und Anlagen den Betrieb aufnehmen, werden Kosten für den Unterhalt der sanierten bzw. neuen Infrastrukturanlagen anfallen. Die Aufteilung der Kosten ist teilweise ebenfalls Verhandlungssache mit den Partnern am Bahnhof.

4.9 Weitere Kosten Tiefbau/Umweltschutz Gemeinde

Die Beiträge der Gemeinde auf der Grundlage des Strassengesetzes (bGS 731.11) an die Investitionen des Kantons für den "Kreisel" und für die Güterstrasse (Schnittstelle Kreisel zum Bahnhofplatz und Güterstrasse Ost bis Waisenhausstrasse) werden gemäss gängiger Praxis vom Ressort Tiefbau/Umweltschutz in der Finanzplanung als Investitionen berücksichtigt. Ebenso sind die Planungs- und Baukosten der öffentlichen Kanalisation in der Finanzplanung des Ressorts Tiefbau/Umweltschutz zulasten der Spezialfinanzierung „Abwasser“ berücksichtigt. Diese Kostenbeiträge sind in den Baukosten "Bahnhofplatz mit Bushof" nicht enthalten.

5. Projektorganisation

5.1 Arealentwicklung Bahnhof

Die Projektorganisation für die Arealentwicklung ist gemäss Entwicklungskonzept in die Ebenen Projektsteuerung (strategische Entscheide) und Projektausschuss (Operative Entscheide) gegliedert.

In der Projektsteuerung der Arealentwicklung (in der sämtliche Partner am Bahnhof vertreten sind) hat der Gemeindepräsident den Vorsitz, der Ressortchef Hochbau/Ortsplanung und der Ressortchef Technische Dienste (VBH/Regiobus) nehmen Einsitz.

Im Projektausschuss für die Arealentwicklung hat der Ressortchef Hochbau/Ortsplanung den Vorsitz. Weiter ist die Gemeinde mit dem Abteilungsleiter Hochbau/Ortsplanung und dem Bereichsleiter Ortsplanung und Gemeindeentwicklung vertreten.

Das Projektmanagement für die Projektebene Arealentwicklung wurde im Auftrag aller Grundeigentümer und Partner an die Strittmatter Partner AG, St. Gallen, übertragen. Ein Vertreter nimmt in beiden Gremien Einsitz und ist für die Sitzungsorganisation und -administration in beiden Gremien verantwortlich.



5.2 Kostenplanung Agglomerationsprogramm - Finanzierungsvereinbarung

Für die Aufarbeitung der Kostenvoranschläge des Kantonsprojektes "Kreisel" und des Gemeindeprojektes "Bahnhofplatz mit Bushof" nach den Vorgaben des Bundes und die Erarbeitung der Finanzierungsvereinbarung mit dem Bund hat der Kanton ein externes, spezialisiertes Ingenieurbüro beauftragt.

5.3 Koordination Infrastrukturprojekte Gesamtprojekt

Für die Koordination aller laufenden Infrastrukturprojekte muss ein externes Projektmanagement eingesetzt werden. Dieses muss zur Vernetzung der Tiefbau-, Bus- und Bahnprojekte des Kantons, der Gemeinde und der Bahnunternehmungen umgehend die Arbeit aufnehmen können. Der Auftrag des Tiefbauamtes des Kantons an ein externes Ingenieurbüro ist zum Zeitpunkt der Antragstellung noch pendent.

5.4 Gemeindeprojekt "Bahnhofplatz mit Bushof"

Für die Projektorganisation des Gemeindeprojektes "Bahnhofplatz mit Bushof" für die Phasen Ausführungsplanung und Realisierung ist folgende Zusammensetzung vorgesehen:

Projektsteuerung:

- PS Bauherrschaft: Max Eugster, Ressortchef Hochbau/Ortsplanung (Vorsitz)
- PS Besteller: Kurt Geser, Gemeindepräsident (PL Zentrumsplanung)
Peter Künzle, Ressortchef Tiefbau/Umweltschutz (Strassen, Werke)
Florian Hunziker, Ressortchef Technische Dienste (VBH/Regiobus)

Projektleitung:

- PL Bauherrschaft: Bauherrenseitige Projektleitung intern/extern
(Wird zu gegebener Zeit extern ausgeschrieben und gewählt)
Alex Müller, Stritmatter Partner AG (PM Arealentwicklung)
- PL Besteller: Bruno Huber, Regiobus (Benutzer Busbetriebe)
Benedikt Geel, Abteilungsleiter Technische Dienste (VBH)
Guido Lüchinger, Abteilungsleiter Tiefbau/Umweltschutz
(Strassen, Plätze, Werke)
- PL Bau: Markus Schaefer und Axel Schmidt, Hosoya Schaefer Architekten (Koordination Planungsteam)
Weiteres Planungsteam:
 - Robin Winogron, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
 - Jürg Konzett, Konzett Bronzini Partner (Statik Hochbauten)
 - Weitere Spezialisten und Berater
- Begleitgruppe: Thomas Walliser Keel, Kommunikationsverantwortlicher
Beat Germann, Abteilungsleiter Finanzen

Auf Gemeindeebene muss die bauherrenseitige Projektleitung neu organisiert werden. Dafür müssen intern und/oder extern Ressourcen geschaffen und entsprechend Personen angestellt und/oder beauftragt werden. Die Kosten dieses Ressourcenbedarfs sind vorstehend (weitere Kosten Projektmanagement und -koordination, PM 1) bereits berücksichtigt.



6. Weitere Schritte

Für das Bauprojekt wird im Frühjahr 2020 bei den betroffenen kantonalen Stellen ein Vernehmlassungsverfahren nach Strassengesetz (bGS 731.11) durchgeführt. Die Planaufgabe des Gemeindeprojektes erfolgt koordiniert mit der Planaufgabe des Kantonsprojektes der Güterstrasse (Schnittstelle Kreisel, Bahnhofplatz mit Bereich Ost bis Waisenhausstrasse), sofern die beiden Volksabstimmungen am 17. Mai 2020 zustimmend verlaufen. Baubeginn wäre mutmasslich Mitte 2025. Der Bushof könnte dann Ende 2026 dem Betrieb übergeben werden.

7. Bearbeitung des Geschäftes im Einwohnerrat

Für die Vorbereitung und Behandlung der Baukredit-Vorlage im Einwohnerrat wurde eine parlamentarische Kommission eingesetzt. Diese hat das Geschäft geprüft und erstattet dem Einwohnerrat parallel zu diesem Antrag Bericht.

8. Ablaufplan Bauetappen / Termine

8.1 Ablaufplan Bauetappen

Bevor die Finanzierungsvereinbarung mit dem Bund nicht rechtskräftig unterzeichnet ist, was frühestens Ende 2020/Anfang 2021 der Fall sein kann, dürfen keinerlei Bauarbeiten für beitragsberechtigte Teilprojekte angegangen werden.

Gemäss einem ersten Ablaufplan werden sich aufgrund der Abhängigkeiten und der Gewährleistung der Busrouten der Verkehrsbetriebe (AB, SOB, Regiobus/VBH) und der notwendigen Verkehrsverbindungen (Buslinien, Anlieferung, motorisierter Individualverkehr) die verschiedenen Bauetappen der Bauträger wie folgt über ca. sechs Jahre erstrecken.

Herbst 2020 bis Herbst 2021	<u>AB</u> Um- und Rückbauten Bahnanlagen, Anpassungen/Verlängerung Perron, Rückbau Werkstattgebäude, prov. Hausperron mit Dach (Bauzeit 8 Monate)
ab Mitte 2020	<u>Kanton und Gemeinde</u> Güterstrasse Kanton: Vorbereitungsarbeiten Werkleitungen insbesondere AXPO-Kabel, Ver- und Entsorgungsleitungen (punktuelle Baustellen mit Durchgängigkeit der Güterstrasse)

Voraussetzung für beitragsberechtigte Bauarbeiten: Allseitig unterzeichnete Finanzierungsvereinbarung Agglomeration mit Bund

Frühjahr 2021 bis Herbst 2022	<u>Kanton</u> Baubeginn Kreisel inkl. Rampen Güterstrasse (Durchgängigkeit für ÖV, motorisierten Individualverkehr und Zufahrt Parkhaus SOB, provisorische Höhenlage im Bereich Zu-/Wegfahrt Busse)
ab Herbst 2022	<u>AB</u> Rückbauten PU West, Perrondach mit Mercato und ggf. Direktionsgebäude <u>Gemeinde/AB:</u> PU-Stück Güterstrasse bis neues Hausperron AB mit Lift Bushof



ab Anfang 2023	<u>Gemeinde/SOB (Post Immobilien AG)</u> Zentralplatz: Rückbauten im Bereich des heutigen Daches und des ehemaligen Postbüros, PU-Stück und Abgang mit Treppe und Rampe sowie Foundationen Zentraldach (Umlegung Güterstrasse), Ausführung weitere Projektteile SOB (Verlängerungen Haus- und Mittelperrons, Rampe Mittelperron, Anpassungen PU) > Koordination mit Streckenunterbruch SOB
ab Herbst 2023 bis Ende 2024	<u>Gemeinde/SOB/Post Immobilien AG</u> Bauarbeiten Zentralplatz +/- 0 und + 1 inkl. beidseitige Anpassungsarbeiten Post Immobilien AG (Option, nicht entschieden): Neubau Post Immobilien koordiniert mit Zentralplatz (SOB und Gemeinde)
2023-2024	<u>Gemeinde</u> Realisierung Teilprojekte Brücke Ebnet (Passerelle), Lift Ebnet und Panoramaweg, Veloabstellanlagen Ebnet und Mühlebühl
Anfang 2025	<u>Kanton/Gemeinde</u> Sanierung Güterstrasse Bahnhofplatz ohne Deckbelag (temporäre Sperrung der entsprechenden Fahrbahn)
Mitte 2025 bis Ende 2026	<u>Gemeinde</u> Neubau Bushof (Hoch- und Tiefbau) sowie Bau der öffentlichen Plätze (Bahnhofplatz West und Appenzeller Platz) > Verlegung Bushaltestellen
ab Ende 2026	<u>Kanton/Gemeinde/SOB</u> Rampe zum Kreisel: Finale Anpassung Höhen und Belag sowie Instandstellung Bereich heutiger Bushof (SOB)
2027-2028	<u>Kanton</u> Sanierung Güterstrasse Ost

8.2 Ablaufplan politischer Entscheidungsprozess

Schritt	am / ab
- Sitzung Einwohnerrat	11. März 2020
- Informationsveranstaltung und Kommunikationsmassnahmen Bevölkerung gemäss Konzept	
- Volksabstimmung	17. Mai 2020
- Ausarbeitung Finanzierungsvereinbarung Agglomeration	Mitte 2020
- Planaufgabe Gemeindeprojekt „Bahnhofplatz mit Bushof nach Strassenbaugesetz“	Juni 2020
- Etablierung Projektorganisation für Ausführungsplanung und Realisierung	Juni 2020

Diese Termine gehen von einem idealen Verlauf der weiteren Schritte aus. Sie können aber wesentlich durch externe Faktoren beeinflusst werden.



Antrag an den Einwohnerrat

Mit Beschluss vom 10. Dezember 2019 unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgende Anträge:

1. Auf die Vorlage einzutreten;
2. den Verpflichtungskredit für die Realisierung des Gesamtprojektes des Perimeters "Bahnhofplatz mit Bushof" in der Höhe von brutto Fr. 40,88 Mio. zu Lasten der Investitionsrechnung (INV00179) zu bewilligen;
3. zur Kenntnis zu nehmen, dass die zukünftige Nettobelastung der Gemeinde für die Dauer des politischen Entscheidungsprozesses offen bleiben muss und mit ca. Fr. 18,7 Mio. als mutmasslich angegeben wird;
4. festzustellen, dass der Beschluss über Ziffer 2 dieses Antrages gemäss Art. 11 lit. c Gemeindeordnung (SRV 11) dem obligatorischen Referendum untersteht.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Kurt Geser
Gemeindepräsident

Thomas Baumgartner
Gemeindeschreiber

Beilagen

- Projektdossier "Bahnhofplatz mit Bushof Herisau", datiert 19. November 2019
- Situation 1:1000 - Objektübersicht mit Eigner, datiert 18. Dezember 2018 (Anhang im Projektdossier)
- Bericht der Parlamentarischen Kommission, datiert 10. Februar 2020