



unser Zeichen ms
Datum 9. Februar 2017

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Arealentwicklung Bahnhof Herisau; Gesamtprojekt für Projektperimeter „Bahnhofplatz mit Bushof“; Projektierungskredit über Fr. 1,3 Mio. für die Ausarbeitung eines konkreten Bauprojektes mit Kostenvoranschlag

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin
Sehr geehrte Einwohnerrätinnen und Einwohnerräte

Mit diesem Bericht und Antrag unterbreitet Ihnen der Gemeinderat einen Verpflichtungskredit (Projektierungskredit) über 1'300'000 Franken zur Ausarbeitung eines Bauprojektes samt detailliertem Kostenvoranschlag mit einer Ungenauigkeit von +/- 10% für das Gesamtprojekt für die Neugestaltung des "Bahnhofplatzes mit Bushof" im Rahmen der Arealentwicklung Bahnhof Herisau. Gestützt auf das bestehende Vorprojekt samt Kostenschätzung soll ein konkretes Bauprojekt für das gesamte Bahnhofgebiet (Projektperimeter) ausgearbeitet werden, für das die Gemeinde im Rahmen der Arealentwicklung die Federführung übernommen hat.

Das im Frühling 2014 in einem Studienauftragsverfahren auserkorene Wettbewerbsprojekt für das gesamte Bahnhofsareal als «Arealentwicklung Bahnhof Herisau» sowie für den engeren Projektperimeter «Bahnhofplatz mit Bushof» wurde zur Grundlage für die Weiterentwicklung des Projektes. Der Einwohnerrat sprach dafür am 4. März 2015 einen Verpflichtungskredit von 420'000 Franken. Dann wurde in einem ersten Schritt ein Vorprojekt mit einer Kostenschätzung (Genauigkeit +/- 20 %) erarbeitet. Dieses wurde im Dezember 2015 abgeschlossen und vom Projektsteuergremium zur Weiterbearbeitung zur Kenntnis genommen. Darauf gestützt konnten die nötigen Grundlagen für die Projektkoordination mit dem komplexen Entwicklungskonzept über das gesamte Bahnhofsareal sowie für die Kostenplanung des Gemeindeprojektes «Bahnhofplatz mit Bushof» erarbeitet werden. Zusammen mit dem durch das kantonale Tiefbauamt erarbeiteten Vorprojekt für den Kreisel konnte damit die Eingabe als Schlüsselprojekt im Agglomerationsprogramm 3. Generation als A-Massnahme, also mit höchster Priorität mit Realisierung in den Jahren 2019-2022, rechtzeitig erfolgen.

In einem nächsten Schritt soll mit dem nun beantragten Verpflichtungskredit ein Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag ausgearbeitet werden, welches dann die Grundlage für einen Baukredit-Antrag bildet, der im November 2018 der Herisauer Stimmbevölkerung zum Entscheid unterbreitet werden soll. Gleichzeitig wird der ausserrhodischen Stimmbevölkerung auch die Kreditvorlage des Kantons für das Bauprojekt «Umbau des Verkehrsknotens Bahnhof-, Güter- und Mühlestrasse (Pro-



jekt Bahnhofskreisel)» im Rahmen des Strassenbauprogramms zur Abstimmung vorgelegt. Die beiden Projekte von Kanton und Gemeinde stehen in direkter Abhängigkeit voneinander und sind im Agglomerationsprogramm 3. Generation als Massnahme Nr. 6.1 mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 56.6 Mio. Franken zusammengefasst. Davon sind 48.6 Mio. Franken "aggl-relevant" und es können dafür 30%-50% Bundessubventionen erwartet werden, sofern das Projekt vom Bund genehmigt wird. Die Finanzierung der Agglomerationsprogramme durch den Bund würde unter anderem durch den am 12. Februar 2017 in der eidgenössischen Volksabstimmung entschiedenen "Nationalstrassen- und Agglomerations-Fonds" (NAF) gesichert. Der inhaltliche Entscheid des Bundes über die Genehmigung der Projekteingabe der Gemeinde Herisau zusammen mit dem Kanton Appenzell Ausserrhoden sowie die Beitragshöhe ist im November 2017 zu erwarten. Bis dahin sind Gemeinde und Kanton gefordert, die Projektentwicklung für die „multimodale Verkehrsdrehscheibe Bahnhof Herisau“ – Verkehrsverknüpfung von Langsamverkehr (LV), motorisiertem Individualverkehr (MIV) und öffentlichem Verkehr (ÖV) – vorerst als Vorleistungen auf eigene Rechnung voranzutreiben. Die Kosten dafür sind jedoch im Gesamtkredit des Aggloprojektes enthalten.

Der vorliegend beantragte Verpflichtungskredit wird für die Ausarbeitung des Bauprojektes für den Projektperimeter "Bahnhofplatz mit Bushof" benötigt. Dieses Bauprojekt umfasst, zusammen mit dem Kreiselpjekt des Kantons, den Gesamtumbau der "multimodalen Verkehrsdrehscheibe" am Bahnhof Herisau inklusive dessen Schnittstellen zwischen den Verkehrsträgern. Neben der Verlegung des Kreisels ist ein aufwendiger Rück- und Umbau der Gleisanlagen und der Personeninfrastruktur der Appenzeller Bahnen (AB) die Grundvoraussetzung für die Realisierung des Gemeindeprojektes. Die notwendige Grundfläche des Bushofes kommt vollständig auf heutige Anlagen der AB zu liegen. Die Realisierung des Gemeindeprojektes "Bahnhofplatz mit Bushof" ist somit direkt abhängig vom Kantonsprojekt Verlegung 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 zu tragen und sind ebenso Verhandlungssache mit dem Kanton (ÖV) und den Appenzeller Bahnen wie der Preis für den Erwerb von ca. 2'200 m² "Bauland" für den Bushof.

Parallel zur Ausarbeitung des konkreten Bauprojektes durch die Gemeinde zusammen mit den Partnern am Bahnhofareal wird der Gemeinderat mit diesen auch konkrete Verhandlungen über den Kostenteiler des Projektes führen mit dem Ziel, spätestens zum Zeitpunkt des Kreditantrages zum Bauprojekt «Bahnhofplatz mit Bushof» auch dessen Finanzierung abschliessend geklärt zu haben.

Alle Partner sitzen im gleichen Boot.

Das haben alle Projektpartner erkannt. Sie sind gemeinsam und parallel an der Bearbeitung ihrer jeweils eigenen Hausaufgaben im Sinne der Realisierung des Gesamtprojektes "Arealentwicklung Bahnhof Herisau". Die Gemeinde muss und will dabei vorangehen. Der vorliegende Antrag für einen Projektierungskredit ist dabei die logische Konsequenz aus der Vorarbeit der letzten 8 Jahre, die mit der "Studie Räumliches Leitbild" 2008 und dem Standortportfolio im Rahmen der Region Appenzell-St.Gallen-Bodensee 2011 die Basis für die Arealentwicklung geschaffen hat. Ein abgestimmtes und zeitgleiches Vorgehen aller Partner ist notwendig, da bezüglich der Realisierung erhebliche Abhängigkeiten bestehen beziehungsweise Synergien genutzt



werden können. Mit der Auslösung des nächsten Schrittes kann bei den Partnern und möglichen Investoren Planungssicherheit und damit auch Vertrauen geschaffen werden.

Die Gemeinde möchte die grosse Chance für dieses Generationenprojekt nutzen.

Es bringt nicht nur die zeitgemässe Neugestaltung der Anlagen für Fussgänger, insbesondere gehbehinderte Personen, für Velofahrer und den öffentlichen und privaten Verkehr. Vielmehr kann am Bahnhof Herisau mehr Sicherheit und Übersichtlichkeit geschaffen und das grosse Potential für die Entwicklung des gesamten Areals als neues Quartier der Gemeinde Herisau genutzt werden. So entsteht nicht nur ein zweckmässiger Bahnhof für die Herisauerinnen und Herisauer, der wieder für die nächsten Generationen Bestand hat, sondern auch eine einladende Adresse für Unternehmungen und Investoren. In einem weiteren Sinn wirkt das Bahnhofareal künftig als Tor zum Dorf und zum Appenzellerland. Dies wirkt sich auch angemessen auf die Rolle Herisaus als Kantonshauptstadt aus. Wenn weiterhin alle Partner in ihrem Bereich mitziehen, vermag dieses bedeutende Gesamtprojekt seine wirtschaftliche und gestalterische Kraft optimal zu entfalten – voraussichtlich unterstützt durch einen gewichtigen Beitrag des Bundes.

Mit 15-17 Mio. Franken können Investitionen in die Infrastruktur am Bahnhof Herisau mit einem grossen Nutzen für mehrere Generationen realisiert werden. Damit kann ein Vielfaches an Bauinvestitionen der öffentlichen Hand und der Unternehmungen im gesamten Bahnhofareal ausgelöst werden, verbunden mit der Erwartung, dass ein gehöriger Anteil der Dienst- und Arbeitsleistungen in Herisau anfallen werden.

Der notwendige Verpflichtungskredit für ein Bauprojekt samt detailliertem Kostenvoranschlag +/- 10% über 1'300'000 Franken fällt in die Kompetenz des Einwohnerrates mit fakultativem Referendum. Dieser Kredit, aber auch die Kosten für das bereits ausgearbeitete Vorprojekt mit Kostenschätzung, enthält einen Anteil von total ca. 30%-50% Vorfinanzierung für die beantragten Beiträge aus dem Agglomerationsprogramm sowie die noch auszuhandelnden Kostenanteile der Partner Appenzeller Bahnen AG (AB), Südostbahn AG (SOB), Post Immobilien AG und des Kantons Appenzell Ausserrhoden (Förderung öffentlicher Regionalverkehr).

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Herisau hat schon seit 2011 in mehreren Entscheiden bekräftigt, dass ihr die Arealentwicklung am Bahnhof wichtig ist. In weiteren Entscheiden wurden Schritt für Schritt die Voraussetzungen geschaffen und die Rahmenbedingungen für das Vorantreiben der Arealentwicklungsplanung am Bahnhof befürwortet. Dies war für die Gemeinde wie für den Kanton und die weiteren Partner ebenso verpflichtend, die weiteren Schritte koordiniert an die Hand zu nehmen. Die Appenzeller Bahnen sind zudem mit millionenschweren Vorinvestitionen einen grossen Schritt vorausgegangen, als sie auf der Grundlage der ersten Studien das Aussenperron mit 2 neuen Geleisen und die Verlängerung der Unterführung provisorisch erstellt haben. Aktuell sind neben der Planung einer Busgarage der Regiobus mit der Verwaltung der AB auch private Investoren beziehungsweise Firmen an Schlüsselstellen des Areals an der Erarbeitung von Studien für die Realisierung eines neuen Firmensitzes sowie eines Neubaus für einen Grossverteiler mit Wohnungen.



Mit den bisherigen Entwicklungsschritten konnten die heutige komplexe Ausgangslage analysiert und die konzeptuellen Rahmenbedingungen erarbeitet werden. Die vorliegenden Zwischenresultate bilden die Grundlage für den nächsten entscheidenden Projektierungsschritt, für den der hier beantragte Verpflichtungskredit notwendig wird.

1.1 Entwicklungsvereinbarung

Am 21. Februar 2012 hat der Gemeinderat die Entwicklungsvereinbarung und den entsprechenden Kredit für den Gemeindeanteil von 27% oder 87'000 Franken genehmigt. Am 18. Dezember 2012 lag die Entwicklungsvereinbarung von allen Grundeigentümern (Kanton Appenzell Ausserrhoden, Gemeinde Herisau, Schweizerische Südostbahn AG (SOB), Appenzeller Bahnen AG (AB), Post Immobilien AG sowie den Busunternehmungen (VBH Verkehrsbetriebe Herisau/Regiobus, PostAuto Schweiz AG) unterzeichnet vor.

1.2 Studienauftragsverfahren

Gestützt darauf wurde am 31. Mai 2013 ein "Studienauftrag mit Präqualifikation" öffentlich nach Gatt/WTO ausgeschrieben. Aus 26 Bewerbungen hat das Beurteilungsgremium vier interdisziplinäre Planerteams ausgewählt. In einem offenen Workshopverfahren wurden vier Entwicklungskonzepte beurteilt und einstimmig das Projekt des Teams Hosoya Schaefer/Robin Winogron/Halter AG für die weitere Entwicklung ausgewählt.

Das Beurteilungsgremium hat den Partnern am Bahnhof als Veranstalter empfohlen, dass einerseits dieser Vorschlag für den städtebaulichen Perimeter als richtungweisend für die Ausarbeitung des Entwicklungskonzeptes dienen soll. Andererseits wurde empfohlen, dieses Team mit der Weiterbearbeitung des Projektperimeters "Bahnhofplatz mit Bushof" zu beauftragen. Der Gemeinderat hat am 1. April 2014 das Vorgehen gemäss Empfehlung beschlossen. Im Anschluss folgte die Information der Bevölkerung mittels einer Ausstellung und Diskussion der Projektbeiträge im Alten Zeughaus sowie mit einer Plakat-Aktion im Bahnhofareal.

1.3 Entwicklungskonzept

Während den nachfolgenden Monaten verlagerte sich der Fokus auf die Entwicklung des gesamten Bahnhofareals, insbesondere auf die Entwicklungspotentiale auf den verschiedenen Grundstücken. Die Kosten dafür wurden gemäss Entwicklungsvereinbarung mit entsprechendem Kostenteiler von allen Partnern getragen.

Im Auftrag des Projektsteuerungsgremiums hat das Büro Yellow Z auf der Basis des Studienauftrags-Projektes des Teams Hosoya Schaefer ein Entwicklungskonzept ausgearbeitet.

Anfangs 2016 wurde das Entwicklungskonzept von allen Grundeigentümern bzw. Partnern unterzeichnet. Dieses bildet fortan die Grundlage für die Projektierungsaktivitäten der Partner im Sinne einer Qualitätssicherung der städtebaulichen Entwicklung und gegenseitigen Abhängigkeiten. Zudem bildet das Entwicklungskonzept die Grundlage für die Ausarbeitung der formellen Planungsmittel (Teilrichtplan und Teilzonenplan mit Ergänzung Baureglement).



1.4 Machbarkeitsstudien

Zur lokalen Klärung der Entwicklungspotentiale in 8 Arealbereichen hat das Team Hosoya Schaefer, ebenfalls im Auftrag des Projektsteuerungsgremiums aller Partner, fünf Machbarkeitsstudien ausgearbeitet. Diese lagen am 27. Dezember 2015 bereits vor, führten den Grundeigentümern die Bebauungsmöglichkeiten vor Augen 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, darüber Bürogeschosse)
- BF05 Kopfbau SOB (Bereich heutiges Parkhaus)
- BF06 Stationsgebäude SOB (Umbauten)
- BF07 Randbebauung SOB (Entwicklungsfläche Neubauten)
- BF08 Postgebäude Post Immobilien (Umbau/Aufstockung oder Neubau)

1.5 Vorprojektstudien privater Investoren

In 5 Arealbereichen der AB und der SOB sind auf dieser Basis weitere Studien für private Investoren in Arbeit:

- BF04 Busgarage Regiobus, darüber Bürogeschosse:
Für eine ebenerdige Busgarage für 9 (12) Busse der VBH/Regiobus mit darüber liegenden Bürogeschossen liegt eine Vorprojektstudie vor. Zurzeit läuft die Planerausschreibung.
- BF01 Kopfbau AB: Grossverteiler, Wohnungen:
Studie für die Machbarkeit eines Supermarktes mit Wohnungen in den oberen Geschossen.
- BF05 Kopfbau SOB: Parkhaus, Umbau und Aufstockung oder Neubau
Im Zusammenhang mit der Machbarkeitsstudie für den Kopfbau BF01 wird alternativ eine Bereitstellung von zusätzlichem Parkraum für den Supermarkt und für P+R-Bedürfnisse mit einer Studie geprüft.
- BF02 Kopfbau AB und BF03 Bebauung Mitte AB für eine Firma:
Studie für die Machbarkeit eines neuen Firmensitzes mit ca. 150-200 Arbeitsplätzen

1.6 Raumplanung - Planungsverfahren

Auf der Grundlage des Entwicklungskonzeptes wurden die formellen Planungsverfahren wie der Teilrichtplan für das gesamte Bahnhofareal (behördenverbindlich), die Nutzungsplanung (Teilzonenpläne) sowie die Anpassung des Baureglements in Bezug auf die Anzahl mögliche Geschosse des hohen Hauses am Appenzellerplatz (AB) ausgearbeitet. Diese Planungsmittel wurden mit dem Amt für Raum und Wald des Kantons besprochen und bei diesem zur Vorprüfung eingereicht.



2. Erwägungen

2.1 Umfang des Gesamtprojektes für den Perimeter "Bahnhofplatz mit Bushof"

Der folgende Umfang des Gesamtprojektes für den Perimeter "Bahnhofplatz mit Bushof" enthält alle Bauten und Anlagen innerhalb des Perimeters, unabhängig von der Finanzierung durch die Gemeinde, den Kanton oder durch die Partner und unabhängig von der Berechtigung für Agglomerationsbeiträge.

Die Beilage "Situation 1:1000 – Objektübersicht mit Eigner" gibt einen Überblick über die Lokalisierung der verschiedenen enthaltenen Projektteile:

- 1.XX / rot / Niveau +1 / oberirdisch: Hochbau: Bauten, Dächer, Vertikalverbindungen Quartierschliessung Ebnet, Velostationen
- 2.XX / blau / Niveau 0 / ebenerdig: Tiefbau: Strassen, Wege, Plätze, Perrons
- 3.XX / grün / Niveau -1 / unterflur: Tiefbau: Personenunterführungen, Rampen, Treppen, Lift

Rückbau und Anpassungen Gleisinfrastuktur AB (Platz schaffen für Bushof):

- 2.11 Gleisfeld AB / Niveau 0 / Tiefbau (Bahn-Ersatzinfrastruktur)
Grundstück Bushof / Kauf ca. 2'200 m² von AB (agglobeitragsberechtigt)

Ersatz-Anlagen Bahninfrastruktur AB, Perrons AB mit Dächern:

- 2.09 Hausperron AB / Niveau 0 / Tiefbau
- 1.06 Dach Bushof Anteil über Hausperron AB / Niveau +1 / Hochbau
- 2.10 Aussenperron AB / Niveau 0 / Tiefbau (nur 2. Phase 2018-22: Verlängerung, AB-Ersatzinfrastruktur)
- 1.05 Perrondach Aussenperron AB (Verlängerung, AB-Ersatzinfrastruktur)

Bushof mit Personeninfrastruktur Bus:

- 2.01 Bushof / Niveau 0 / Tiefbau (Busperron ohne Hausperron AB)
- 1.06 Dach Bushof / Niveau +1 / Hochbau (Teil Bushof ohne Hausperron AB)

Zentralplatz SOB/Post: Personeninfrastruktur SOB, neue Rampe

- 2.02 Zentralplatz SOB-Post / Niveau 0 / Tiefbau
- 1.07 Dach Zentralplatz SOB-Post / Niveau +1 / Hochbau

Quartierschliessung Ebnet: Fussgänger, Langsamverkehr

- 1.02 Quartierschliessung Ebnet (Panoramaweg) / Niveau +1 (Fussgänger, Behinderte)
- 1.03 Passerelle Ebnet / Niveau +1 (Fussgänger)
- 1.04 Lift Ebnet (ohne Treppe) / Niveau +1 / Hochbau

Öffentliche Plätze

- 2.03 Appenzeller Platz / Niveau 0 / Tiefbau (öffentlich / Vorplatz Haus am Platz AB)
- 2.04 Bahnhofplatz West / Niveau 0 / Tiefbau (öffentlich / Vorplatz Kopfbau AB)
- 2.07 Platz SOB / Niveau 0 / Tiefbau (Heute Bushof, neu Läden SOB)
- 2.08 Kiss&Ride / Niveau 0 / Tiefbau (Kurzhalteplätze Seite SOB, Bereich Post)

Personeninfrastruktur/-unterführungen SOB-Bus-AB-Lift Ebnet

- 3.01 Anpassungen PU Zentrum / Niveau -1 / Tiefbau (Erschliessung SOB-Bus-AB-Lift Ebnet)
- 3.02 Anpassungen PU West / Niveau -1 / Tiefbau (PU SOB-AB, neuer Aufgang Bushof)



Velostationen: Langsamverkehr (regionales Aggloprojekt)

1.01 Velostationen: Waisenhaus/Ebnet, Melonenstrasse/Kreuzweg, SOB / Niveau +1

Passerelle Belvedere und Anpassungen Arealentwicklung / Niveau +1 / Hochbau

1.08 Passerelle / Öffentlicher Aufgang Belvedere / Niveau +1 (Beitrag an Kopfbau)

Perrons SOB

2.12 Hausperron SOB (Anpassungen) / Niveau 0 / Tiefbau

2.13 Mittelperron SOB (Anpassungen, neue Rampe) / Niveau 0 / Tiefbau

3. Kosten

3.1 Kostenbasis Vorprojekt mit Kostenschätzung +/- 20%

Der Einwohnerrat hat am 4. März 2015 einen Projektierungskredit über 420'000 Franken für die Ausarbeitung eines Vorprojektes mit Kostenschätzung genehmigt. Dieses konnte am 15. Dezember 2015 abgeschlossen und dem Projektsteuerungsgremium vorgestellt werden. Auf der Grundlage dieses vorgezogenen Projektierungsschrittes mit Kostenevaluation konnte die Eingabe des Agglomerationsprogramms ausgearbeitet werden. Ebenso basiert der vorliegende Bericht und Antrag auf diesem Projektierungsstand.

3.2 Kostenstruktur Investitionsanteil Gemeinde - Basis Kostenschätzung +/- 20%

Die Kosten für das Gesamtprojekt "Bahnhofplatz mit Bushof" wurden auf der Basis des Vorprojektes von einem Kostenplaner ermittelt. Die Kosten für den Rückbau und die Anpassungen der Bahninfrastruktur der AB sowie die Ersatzbauten für die Bahninfrastruktur der AB wurden von einem ortsansässigen und für diese Aufgaben fachlich ausgewiesenen Ingenieurbüro ermittelt.

Die Beilage "Situation 1:1000 - Objektübersicht mit Eigner, 13.04.2016" dient als Orientierung über die in den Gesamtkosten enthaltenen Teile des Projektes. Dabei ist nicht nur das Projekt "Bahnhofplatz mit Bushof" (Kernprojekt) enthalten, sondern auch die beiden flankierenden Plätze (Appenzeller Platz und Bahnhofplatz West) sowie die weiteren Anlagen für eine behindertengerechte ÖV-Drehscheibe wie Rampen, Aufzüge, Personenunterführungen, sowie die Vertikalverbindungen zum Ebnet (Gesamtprojekt). Zudem enthält das Gesamtprojekt auch bauliche Massnahmen der Partner innerhalb des Projektperimeters, nämlich die Bereiche "Platz SOB" (heutiger Bushof), "Kiss&Ride", Taxistandplätze, "Zentralplatz SOB/Post" sowie die nötigen Ergänzungen und Anpassungen im Bereich der Perronanlagen der SOB und der AB. Weiter sind Anpassungen und Ergänzungen der Velostationen SOB und jene bei den Zugängen Waisenhaus/Ebnet sowie Melonenstrasse/Kreuzweg enthalten.

Neben der Ermittlung der Kosten der enthaltenen Projektteile durch die Kostenplaner werden diverse Annahmen beziehungsweise offene Verhandlungspositionen mit den Partnern die Nettoinvestitionen für die Gemeinde stark mitbestimmen.

- Agglomerationsbeitrag:

Das Agglomerationsprogramm der Region St.Gallen-Bodensee wird vom Bund als Ganzes beurteilt. Der Beitragssatz wird in einer Bandbreite von 30%-50% für alle Projekte der Region festgelegt. Die für den Bau des Bushofes notwendigen Umbauten der Bahninfrastruktur der AB sind nicht beitragsberechtig. Der Beitragssatz wurde zurückhaltend mit 30% in die Kostenschätzung einbezogen. Die beiden bisherigen Agglomerationsprogramme erreichten einen Beitragssatz von



40%, was national dem höchsten effektiv zugesprochenen Ansatz entspricht. Der inhaltliche Entscheid über die Genehmigung und die Beitragshöhe kann im November 2017 erwartet werden.

- Förderung des öffentlichen Regionalverkehrs durch den Kanton:
Der Kanton Appenzell Ausserrhoden leistet an die Businfrastruktur gemäss "Gesetz über die Förderung des öffentlichen Verkehrs" einen Beitrag für die Erstellung der Infrastruktur für den regionalen Busbetrieb. Gemäss einer aktuellen Fahrterhebung der Fachstelle ÖV 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 Kostenbasis ist jedoch Ermessenssache und noch nicht verhandelt. In der Vernehmlassung zum "Konzept Öffentlicher Regionalverkehr Appenzell Ausserrhoden 2018-2022" vom 29. August 2016 ist für den Bushof Herisau ein Beitrag von 2.2 Mio. vorgemerkt. Darüber ist noch konkret zu verhandeln.
- Appenzeller Bahnen AG (AB):
Grosse Verhandlungspositionen mit der AB sind 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" und "Ersatzbauten Bahninfrastruktur AB, Perrons AB mit Dächern". Diese Massnahmen sind notwendig um Platz für den Bushof zu schaffen. Aus dem Bahninfrastrukturfonds des Bundes (BIF) werden nur Neubaukosten bzw. die Aufwertung der weiter für den Betrieb genutzten Gleisanlagen übernommen. Bahninfrastrukturkosten sind zudem im Agglomerationsprogramm nicht beitragsberechtigt. Es entsteht somit bei der AB und infolge dessen bei der Gemeinde trotz erwarteter Unterstützung des Kantons (ÖV Businfrastruktur) ein grosser Finanzierungsbedarf. Hierin liegen auch die grosse Differenz bei der ersten Schätzung des ÖV-Beitrages durch den Kanton und ein entsprechender Verhandlungsbedarf.

In den Verhandlungen sollen grundsätzlich prozentuale Kostenteiler für die einzelnen Projektteile vereinbart werden. Vorläufig kann aufgrund von Annahmen zu den oben beschriebenen offenen Entscheiden beziehungsweise Verhandlungsergebnissen ein mutmasslicher Anteil der Gemeinde an die Gesamtinvestitionskosten erst grob abgeschätzt werden:

1. Kostenschätzung Baukosten Gesamtprojekt:	Fr. 26'000'000
2. Aufrechnung Projektierungskosten, Nebenkosten, Diverse, 8% MwSt. und Reserve	+ Fr. 11'800'000
Gesamtprojekt "Bahnhofplatz mit Bushof"	Fr. 37'800'000

Die Kostenschätzung beziehungsweise das Verhandlungsziel für den Netto-Investitionsanteil der Gemeinde beträgt 15 bis 17 Mio. Franken.

Darin nicht enthalten sind die ordentlichen beziehungsweise gesetzlichen Strassenbeiträge der Gemeinde an die Investitionen des Kantons für den Kreisel und die Güterstrasse sowie die Planungs- und Baukosten der öffentlichen Kanalisation zulasten der Spezialfinanzierung.

3.3 Kostenschätzung Projektierungskosten

Bei dem Projektierungskredit über 1'300'000 Franken handelt es sich um einen Bruttokredit, da die Kostenanteile der Partner erst noch verhandelt werden müssen. Die Projektierungskosten basieren auf den oben aufgeführten Gesamtkosten. Für ca. 80% liegen konkrete Planer-Honorarofferten mit Schätzungen der Nebenkosten vor, die mit Budgets für weitere Positionen ergänzt wurden.



Pos. Beschrieb / Planer	Projektierungskosten
1. Koordination und Gesamtleiter	Fr. 51'000
2. Architekt	Fr. 342'000
3. Bauingenieur	Fr. 225'000
4. Landschaftsarchitekt: Bahnhofplatz, Bushof, öffentliche Plätze, Panoramaweg	Fr. 178'000
5. Tiefbauingenieur	Fr. 87'000
6. Gebäudetechnikplaner, Lichtplaner, Signaletik (Schätzung)	Fr. 100'000
7. Spezialingenieure Geologie, Bauphysik, Brandschutz (Schätzung)	Fr. 35'000
8. Verkehrsplanung	Fr. 10'000
9. Bahntechnik (Schätzung)	Fr. 15'000
10. Reserve ca. 10%	Fr. 105'000
Total Honorare (Offerten, Schätzung, Reserve)	Fr. 1'148'000
Total Nebenkosten (Schätzung)	Fr. 55'000
Total Projektierungskosten exkl. MwSt.	Fr. 1'203'000
Total Mehrwertsteuer (derzeit 8.00 %)	Fr. 97'000
Gesamttotal Projektierungskredit inkl. MwSt.	Fr. 1'300'000

Die Leistungen der Architekten und Ingenieure umfassen neben der Koordination der Planerleistungen auch die Teilleistungen Bauprojekt (13.00%), Detailstudien (4.00%) mit detailliertem Kostenvoranschlag (4.00%), also total 21.00% Leistungsanteile gemäss SIA 102.

Derzeit werden die inhaltlichen und vertraglichen Grundlagen für die Projektierungsarbeiten vorbereitet. Für das Bauprojekt des Gesamtprojektes für den Projektperimeter "Bahnhofplatz mit Bushof" wurde das Vorgehen definiert und die Offerten für Honorare und Nebenkosten eingeholt. Um die Arbeiten für das Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag zu starten, müssen dann noch die notwendigen Verträge vorbereitet und nach Rechtskraft des Projektierungskredites abgeschlossen werden. Die Vergabegrundlage für die Hauptaufträge bildet gemäss öffentlichem Beschaffungswesen das durchgeführte Varianzverfahren (Studienauftrag nach Gatt/WTO). Ergänzende Planungsleistungen (Bauingenieur, weitere Spezialisten und Berater) können aufgrund der Auftragssummen im Einladungs- oder freihändigen Verfahren vergeben werden.

3.4 Finanzplanung 2016-2020 / Budget 2017

Im Bericht und Antrag für den Verpflichtungskredit für das Vorprojekt vom Januar 2015 wurden die für die Gemeinde im Berichtszeitraum 2016-2020 anfallenden Nettokosten auf 16.0 Mio. Franken geschätzt. Die Finanzplanung 2016-2020 sah für das Projekt Bahnhofplatz mit Bushof innerhalb der Planungsperiode Nettoausgaben von 15.6 Mio. Franken vor.

Im vorliegenden Antrag werden die Nettokosten der Gemeinde inklusive Folgejahre gesamthaft auf 15.0-17.0 Mio. Franken geschätzt (Planungsphase 2015-2018/Ausführungsphase 2019-2022).

Die Investitionsbeiträge der Gemeinde an die Investitionen des Kantons für den Kreisel und die Güterstrasse sind mit ca. 2.53 Mio. Franken in der Finanzplanung Investitionen des Ressorts Tiefbau/Umweltschutz berücksichtigt. Für die Planungskosten der öffentlichen Kanalisation sind in der Finanzplanung des Ressorts Tiefbau/Umweltschutz 0.8 Mio. Franken zulasten der Spezialfinanzierung berücksichtigt.



4. Termine

4.1 Weiteres Vorgehen

Der hier beantragte Projektierungskredit für das Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag hat neben der funktionalen, bautechnischen und gestalterischen Vertiefung des Vorprojektes hauptsächlich auch die bauökonomische Optimierung des (Vor-)Projektes im Fokus. Diesbezüglich müssen die Bedürfnisse beziehungsweise die Vorgaben sowie die Realisierbarkeit und Verhältnismässigkeit der Massnahmen hinterfragt und die konzeptuellen Lösungsvorschläge gemäss Vorprojekt optimiert werden. Daraus muss ein realisierbares Bauprojekt mit definierten Kosten entwickelt werden.

Die Definition der Aufträge und die Steuerung des Projektierungsprozesses ist Aufgabe des Projektsteuergremiums zusammen mit der Projektleitung und den beauftragten Fachleuten (siehe Projektorganisation). Beispielsweise bedürfen die Vertikalverbindungen mit Wegverbindungen zum Ebnet (Lift-Turm und Treppe/Passerelle zum Ebnet) unter Berücksichtigung einer behindertengerechten Verbindung einer konzeptuellen Weiterentwicklung. Weiter sind die Grösse und Höhe der projektprägenden Dachkonstruktionen in Bezug auf die Funktionalität und Gestaltung des Bahnhofplatzes sowie deren Kosten zu hinterfragen.

Der Bericht und Antrag zum Baukredit muss dann ab Mitte 2018 den politischen Entscheidungsprozess bis zur Volksabstimmung im November 2018 durchschreiten. Am 25. November 2018 sollen gleichzeitig das kantonale Stimmvolk über das Strassenprojekt des Kantons (Kreisel) und das Herisauer Stimmvolk über den Baukredit für das Gesamtprojekt "Bahnhofplatz mit Bushof" entscheiden.

4.2 Ablaufplan Entscheidungsprozess

Aufgrund der gemeinsamen Terminvorgaben im Kreis aller Partner in der Arealentwicklung ergibt sich folgender Zeitplan für die politischen Entscheidungsprozesse und die vorangehenden notwendigen Bearbeitungszeiten. Damit kann das oberste Ziel, eine gemeinsame Volksabstimmung am 25. November 2018 für das Strassenbauprogramm (Kreiselprojekt) im Kanton und dem Baukredit für das Gesamtprojekt "Bahnhofplatz mit Bushof" in der Gemeinde erreicht werden.

Aufgrund der Rückrechnung des Zieltermins ergibt sich folgender Fahrplanvorschlag. Diese Zielvorgabe ist nur mit einem idealen Verlauf zu erreichen.

Zielsetzung Ablaufplan:

15. März 2017	17:00	ER-Sitzung: Projektierungskredit Beschluss mit fakultativem Referendum
Zwischen 21. April und 5. Mai 2017		Öffentliche Veranstaltung mit Information und Mitwirkung über Teilrichtplan und Teilzonenplan sowie Ergänzung des Baureglements
Mitte April 2017 bis Mitte Mai 2018		Projektierungsteam: Ausarbeitung Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag
bis Ende Mai 2018		Ressort: Ausarbeitung Bericht und Antrag Baukredit



Zwischen 8. Juni und 15. Juni 2018		ev. Parlamentarische Kommission: Versand Bericht und Antrag Baukredit / 1. Informationssitzung (Ressort)
15. August 2018	Abend	ev. Parlamentarische Kommission: 2. Informationssitzung und Fragenbeantwortung (Ressort)
bis 31. August 2018		Versand Unterlagen an ER zu: - Baukredit (mit Bericht PK) - <i>Teilrichtplan, Erlass</i>
5. September 2018	19:00	ER: Baukredit, separate Veranstaltung mit Information und Fragenbeantwortung
26. September 2018	17:00	ER-Sitzung: Bericht und Antrag zu: - Baukredit Beschluss zuhanden des Volkes - <i>Teilrichtplan, Erlass (Genehmigung Regierungsrat)</i>
25. November 2018		Volksabstimmung Gemeinde: Baukredit für Gesamtprojekt "Bahnhofplatz mit Bushof" Ziel zusammen mit: Volksabstimmung Kanton: Strassenbauprogramm mit Baukredit Kreisel

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. Seitens der federführenden Gemeinde hat Gemeindepräsident Renzo Andreani den Vorsitz in der Projektsteuerung der Arealentwicklung und der Ressortchef Hochbau/Ortsplanung Max Eugster hat Einsitz. Im Projektausschuss für die Arealentwicklung hat der Ressortchef Hochbau/Ortsplanung Max Eugster den Vorsitz, weiter ist die Gemeinde mit dem Gemeindebaumeister Christof Simmler, dem Gemeindeingenieur Guido Lüchinger sowie dem Bereichsleiter Ortsplanung und Gemeindeentwicklung Andreas Irrniger vertreten. Das koordinative Projektmanagement für die Entwicklung des Gesamtareals wurde im Auftrag aller Grundeigentümer und Partner an Alex Müller, Strittmatter Partner AG, St. Gallen, übertragen. Dieser hat in beiden Gremien Einsitz und ist für die Sitzungsorganisation und -administration in beiden Gremien verantwortlich.

5.2 Projekt "Bahnhofplatz mit Bushof"

Für die Projektorganisation des Gemeindeprojektes "Bahnhofplatz mit Bushof" für die Phasen Bauprojekt bis Antrag Baukredit ist folgende Zusammensetzung vorgesehen:



Projektsteuerung:

- PS Bauherrschaft: Max Eugster, Ressortchef Hochbau/Ortsplanung (Vorsitz)
Renzo Andreani, Gemeindepräsident (PL Zentrumsplanung)
- GR Besteller: Mitwirkung nach Bedarf:
Regula Ammann-Höhener, Ressortchefin Tiefbau/Umweltschutz
Florian Hunziker, Ressortchef Technische Dienste

Projektleitung:

- PL Bauherrschaft: Christof Simmler, Gemeindebaumeister
Alex Müller, Strittmatter Partner AG (Koordination Arealentwicklung)
- PL Besteller: Bruno Huber, Regiobus (Benutzer Busbetriebe)
Guido Lüchinger, Gemeindeingenieur (Strassen, Plätze, Werke)
- PL Bau: Markus Schaefer, Hosoya Schaefer Architekten (Koordination)
Weiteres Planungsteam:
 - Robin Winogron, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
 - Jürg Conzett, Conzett Bronzini Partner, Chur (Statik Hochbauten)
 - Weitere Spezialisten und Berater situativ
- Begleitgruppe: Benedikt Geel, Abteilungsleiter Technische Dienste (VBH)
Thomas Walliser Keel, Kommunikationsverantwortlicher
Beat Germann, Abteilungsleiter Finanzen

6. Antrag

Mit Beschluss vom 24. Januar 2017 unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgende Anträge:

1. Auf die Vorlage einzutreten;
2. den Projektierungskredit für die Ausarbeitung des Bauprojektes samt detailliertem Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10% für das Gesamtprojekt des Perimeters "Bahnhofplatz mit Bushof" in der Höhe von 1'300'000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen. (Konto INV 00179);
3. festzustellen, dass der Beschluss über Ziffer 2 dieses Antrages gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. a dem fakultativen Referendum untersteht.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Renzo Andreani, Gemeindepräsident

Thomas Baumgartner, Gemeindeschreiber

Beilagen

- Informationsbroschüre "Bahnhofplatz mit Bushof Herisau", 15. März 2017
- Situation 1:1000 - Objektübersicht mit Eigner, 13. April 2016