

## Neugestaltung und Sanierung Obstmarkt | Herisau AR

# GRUNDLAGEN

## Bericht mit Schlussfolgerungen und Empfehlungen





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Zum vorliegenden Bericht	5
<b>2</b>	<b>Jüngere Planungsgeschichte</b>	<b>6</b>
2.1	Der Obstmarkt als Teil der Zentrumsentwicklung	6
2.2	Bestehende Planungen	6
<b>3</b>	<b>Der Obstmarkt früher und heute</b>	<b>8</b>
3.1	Bebauung und Nutzung rund um den Obstmarkt	8
3.2	Hauptfunktion heute: Verkehr	12
3.3	Weiteres zum Aussenraum	12
<b>4</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>13</b>
4.1	Baurechtliche Grundlagen	13
4.2	Weitere Rahmenbedingungen und Planungen	14
4.3	Privatrechtliche Rahmenbedingungen, Dienstbarkeiten	16
<b>5</b>	<b>Spielräume für Neugestaltung und Aufwertung</b>	<b>17</b>
5.1	Gespräche mit Grundeigentümern und Anstössern	17
5.2	Parkplatzangebot auf dem Obstmarkt	18
5.3	Verkehrsregime und Knotengestaltung	19
5.4	Verlegung der Zufahrt zur Tiefgarage Gutenberg	20
<b>6</b>	<b>Zusammenfassung und Schlussfolgerungen</b>	<b>23</b>
6.1	Handlungsbedarf ist gegeben	23
6.2	Vielseitige Nutzungen ermöglichen	23
6.3	Wo und wie kann Gestaltungsspielraum herausgespielt werden?	23
<b>7</b>	<b>Empfehlungen der Kerngruppe</b>	<b>26</b>
7.1	Empfehlung zum weiteren Vorgehen	26
7.2	Empfehlungen zum Verfahren	27
7.3	Rahmenbedingungen für den Wettbewerb	28
7.4	Nächste Schritte	28

## Übersicht: Inhalte der Dokubox



### » **A Bau- und Planungsrecht**

- A.1 Richtplan kantonal und kommunal
- A.2 Baureglement
- A.3 Zonenplan Nutzung
- A.4 QP Innere Kasernenstrasse 1980
- A.5 QP Obstmarkt 1991
- A.6 QP Gutenberg 1987

### » **B Verkehr**

- B.1 Strassenverzeichnis
- B.2 DTV 2017
- B.3 Langsamverkehr

### » **C Siedlungsgeschichte**

- C.1 Übersichtspläne chronologisch
- C.2 Fotos historisch
- C.3 Orthofoto
- C.4 Inventar neuere Schweizer Architektur INSA – Siedlungsentwicklung
- C.5 Obstmarkt – vom Dorfrand zur Verkehrsdrehscheibe (Th. Fuchs)

### » **D Bauten**

- D.1 Regierungsgebäude
- D.2 Fassaden und Facetten (Kläger)

### » **E Ortsbild- und Objektschutz**

- E.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz ISOS – Herisau
- E.2 Zonenplan Schutz

### » **F Weitere Aspekte**

- F.1 Leitungskataster
- F.2 Werkplan Beleuchtung
- F.3 Werkplan Abwasser
- F.4 Versickerungsmöglichkeit (GEP)

### » **G Relevante Planungen**

- G.1 Broschüre Zentrumsplanung 2003
- G.2 Studie Zentrumsentwicklung 2015
- G.3 Grobkonzept GR zur Zentrumsentwicklung 2016
- G.4 Konzept Aufwertung öff. Raum Kollektiv Nordost 2017
- G.5 Machbarkeit Verlegung Zufahrt Tiefgarage 2018

### » **H Plandarstellungen**

- H.1 Grundeigentümerplan
- H.2 Übersicht Rahmenbedingungen

**TIPP**

**Zusammenfassung und  
Empfehlungen  
in Kapitel 6 und 7**

## **1 EINLEITUNG**

### **1.1 Ausgangslage**

Die Neugestaltung des zentralen Platzes und Verkehrsknotenpunkts Obstmarkt ist in der Gemeinde Herisau ein politischer und planerischer Dauerbrenner. Wiederholt wurden in den vergangenen Jahrzehnten Anstrengungen unternommen, um dem Platz ein attraktives, zeitgemäßes Gepräge zu verleihen, vielfältige Nutzungen zu ermöglichen und die Situation insgesamt zu verbessern. Aus unterschiedlichen Gründen sind bisher alle Versuche gescheitert.

Im Zusammenhang mit den aktuellen Bestrebungen um eine aktive Zentrumsentwicklung ist der Obstmarkt ein viel diskutiertes Thema. Insbesondere die 2015 erarbeiteten Studienarbeiten zur Zentrumsentwicklung haben ein grosses Potenzial aufgezeigt und in der Bevölkerung Hoffnungen geweckt. Die Erwartungshaltung war an verschiedenen öffentlichen Veranstaltungen greifbar. Gleichzeitig wurden die ganz unterschiedlichen Vorstellungen und Ansprüche an den Platz offensichtlich.

Der Gemeinderat will die Planung für eine Neugestaltung des Obstmarkts erneut anpacken, umso mehr, als Erneuerungs- und Sanierungsbedarf bei Belag und Werkleitungen ansteht. Er hat dem Ressort Tiefbau/Umweltschutz den Auftrag dafür erteilt.

In einem ersten Schritt wurde geklärt, welche Rahmenbedingungen für eine Planung auf dem Obstmarkt zu beachten sind. Bestehende Planungen und Ideen wurden zusammengetragen und mit zusätzlichen strategischen Abklärungen ergänzt. Zusätzlich wurden mit den Grundeigentümern der angrenzenden Liegenschaften und weiteren Anstössern Gespräche geführt.

### **1.2 Zum vorliegenden Bericht**

Der vorliegende Bericht bietet einen Überblick über die Rahmenbedingungen und fasst die Ergebnisse aus den Gesprächen mit Anstössern zusammen. Er zeigt auf, welcher Spielraum für eine Neugestaltung des Obstmarkts besteht, welche Bedingungen einzuhalten und welche Aspekte zu beachten sind. Weiter enthält der Bericht Schlussfolgerungen und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen (Kapitel 6 und 7).



Zum Bericht gehört eine sogenannte «DokuBox», eine übersichtlich strukturierte digitale Sammlung aller Grundlagen (siehe Übersicht «Inhalte DokuBox» auf S.4). Es wird mit dem nebenstehenden Signet darauf verwiesen.

Der Bericht wurde von Bruno Bottlang und Corina Vuilleumier von der Atelier Bottlang AG als beauftragtem Planungsbüro zusammen mit der «Kerngruppe Sanierung und Neugestaltung Obstmarkt» erarbeitet. Seitens der Gemeinde sind Regula Ammann-Höhener (Ressortchefin Tiefbau / Umweltschutz), Guido Lüchinger (Abteilungsleiter Tiefbau / Umweltschutz) und Christof Simmler (Gemeindebaumeister, Abteilungsleiter Hochbau) Mitglieder der engeren Kerngruppe. In strategisch entscheidenden Phasen wurde die Gruppe erweitert um Gemeindepräsident Renzo Andreani, Max Eugster (Ressortchef Hochbau / Ortsplanung), Thomas Walliser Keel (Kommunikationsverantwortlicher) sowie Alex Müller (Strittmatter Partner AG, externer Projektleiter Zentrumsentwicklung der Gemeinde Herisau).

## 2 JÜNGERE PLANUNGSGESCHICHTE

### 2.1 Der Obstmarkt als Teil der Zentrumsentwicklung

Die Planung zur Neugestaltung und Sanierung des Obstmarkts steht im Zusammenhang mit den aktuellen Bestrebungen um eine koordinierte Zentrumsentwicklung. Darum ist das Grobkonzept zur Zentrumsentwicklung des Gemeinderats ein zentrales Dokument. Das Papier wurde vom Gemeinderat gemeinsam erarbeitet und ist dank des intensiven Einbezugs der Bevölkerung breit abgestützt. Der Gemeinderat hat das Papier am 24. Mai 2016 verabschiedet. Zum Obstmarkt enthält das Konzept u.a. folgende Aussagen:

*«Leitidee: Das Herz von Herisau wird seinem Namen gerecht.»*

- / *«Platz und Obstmarkt sind zentral für den Erlebnisort Herisau. Sie sollen entsprechend den umliegenden Gebäuden würdig gestaltet werden. Das Verkehrsregime und die Parkierung nehmen darauf Rücksicht.»*
- / *«Für den Obstmarkt könnte das bedeuten: Langzeitparkplätze unterirdisch > oberirdisch Parkplatzzahl reduzieren > Platz sanieren und sanft umgestalten. Sobald die Entwicklung es zulässt (Bahnhofskreisel, Tiefgarage), das Herz von Herisau würdevoll gestalten.»*



#### » G Relevante Planungen

» G.3 Grobkonzept GR Zentrumsentwicklung 2016

### 2.2 Bestehende Planungen

Rund um den Obstmarkt und das Zentrum hat es in der Vergangenheit diverse Vorstösse und Planungen mit unterschiedlichem Reifegrad gegeben. Wenn auch keine von diesen Planungen genügend weit entwickelt ist und alle geltenden Rahmenbedingungen berücksichtigt, so haben doch viele Inhalte bis heute Gültigkeit und bilden wichtige Grundlagen für die aktuelle Planung. Nachfolgend ein Auszug aus der jüngeren Planungsgeschichte:

- / 2003: Vorschlag Neugestaltung Obstmarkt und Platz im Rahmen der Zentrumsplanung
- / bis 2008: Detaillierung Projekt Neugestaltung Obstmarkt mit Erweiterung der bestehenden Tiefgarage unterhalb der Platzfläche, Neuausrichtung der Tiefgaragen-Zufahrt und neuem Ausgang direkt auf den Obstmarkt. Die Option der Tiefgaragen-Erweiterung unter dem Obstmarkt wird gemäss einem Beschluss des Gemeinderats im Jahr 2013 definitiv nicht weiterverfolgt. Der Beschluss wurde im Rahmen der aktuellen Planung bekräftigt.
- / 2012: Weiterentwicklung der Zentrumsplanung, Teilrevision Ortsplanung von 2003
- / 2014: Postulat und Petition der EVP zur Verkehrsberuhigung und Strassenraumgestaltung im Zentrum sowie Gestaltung Obstmarkt
- / 2014: Zukunftswerkstatt Herisau mit diversen Ideen für die Entwicklung des Zentrums
- / 2014: Der Einwohnerrat lehnt einen Projektierungskredit zum Obstmarkt ab. Begründung: Die Ergebnisse aus den Studien zur Zentrumsentwicklung sind abzuwarten.
- / 2015: Drei Studienarbeiten zur Zentrumsentwicklung, ausgeschrieben in Zusammenarbeit mit der Stiftung Dorfbild Herisau. Die Studie des Teams um Prof. Christian Wagner (HTW Chur) schlägt als Befreiungsschlag für das Zentrum einen Tunnel vor. Diese Lö-

sung will der Gemeinderat angesichts der schlechten Kosten-Nutzen-Bilanz nicht weiterverfolgen. Der Beitrag des einheimischen Teams «Zebra» um Architektin Eva Keller und Landschaftsarchitekt Roman Häne enthält verschiedene Ideen für das gesamte Zentrum; etwa die Idee, den Obstmarkt von der Einfahrt zur Tiefgarage Gutenberg zu befreien und dafür mit einem Pavillon zu bestücken. Die Architekten Barão Hutter aus St.Gallen schlagen unter anderem einen horizontal ausgeebneten Obstmarkt vor.

- / 2016: Grobkonzept des Gemeinderats zur Zentrumsentwicklung
- / 2017: Studie Kollektiv Nordost zur Aufwertung des öffentlichen (Strassen-)Raums am Beispiel der Kasernenstrasse



» **G Relevante Planungen**

### 3 DER OBSTMARKT FRÜHER UND HEUTE

#### 3.1 Bebauung und Nutzung rund um den Obstmarkt

##### *Vom Friedhof zum Verkehrskreisel*

Bereits im 16. Jahrhundert bestand das Ortszentrum von Herisau aus über 40 Häusern. Nach einer Bauzeit von vier Jahren wurde die mittelalterliche Kirche 1520 durch einen Neubau ersetzt. Trotz drei Dorfbränden (1559, 1606, 1812) wuchs der Ort rund um die Kirche rasch. Die heutige Anlage des Dorfkerns geht auf den Wiederaufbau nach 1606 zurück. Im 18. Jahrhundert war Herisau eine der bevölkerungsreichsten Ortschaften der Schweiz.

Bis 1835 war der Kirchhof zugleich auch Friedhof. Dieser erstreckte sich weit hinab gegen den heutigen Obstmarkt. Als erste Gemeinde im Appenzellerland verlegte Herisau den Friedhof 1835 von der Kirche weg und somit aus dem Dorf hinaus – aus hygienischen Gründen, wie auch wegen Platznot nach Hungerjahren.



Der Obstmarkt und die ihn prägenden Bauten veränderten sich mehrmals umfassend: etwa 1853 durch die neu angelegte Kasernenstrasse, 1879 und 1911 durch die Bahnhofstrassenprojekte sowie 1914 durch den Bau des heutigen Regierungsgebäudes. Die 1880 errichtete meteorologische Säule war 1912 durch das Waaghaus ersetzt worden. Grosse Bäume vor dem Haus zum Tannenbaum waren der Platzneugestaltung zum Opfer gefallen. Die Postkarte links zeigt ca. diese Situation. Der Bau des Treffpunkts und des Kreisels waren die letzten raumdefinierenden Veränderungen.

##### *Zeittafel*

1516 - 1520	Neubau der ref. Kirche in der heutigen Form (Meister Lorenz aus Konstanz)
1835	Verlegung des Friedhofs vom Kirchhof / Obstmarkt ins Ebnet
1877	Eröffnung der Ausserrhoder Kantonalbank
1875	Anschluss ans Eisenbahnnetz (Schmalspurlinie Gossau - Herisau - Urnäsch)
1906	Renovation der ref. Kirche
1911 - 1914	Bau Staats- und Kantonalbankgebäude (Bollert & Herter Architekten, Zürich)
1959/60	umfassende Renovation der ref. Kirche
1958	Abbruch «Storchen», Neubau Oscar Weber
1972	Abbruch Waaghäuschen
1981 - 1984	Abbruch best. Häuserzeile, Neubau Kantonalbankgebäude (Architekt: Ernst Gisel)
1985/86	Umbau Staats- und Kantonalbankgebäude zum heutigen «Regierungsgebäude»
1995	Umbau Oscar Weber zu Jelmoli
1998 / 99	Abbruch diverser bestehender Bauten, Neubau Treffpunkt mit Casino, Neubau Kreisel

### *Herisau als Marktflecken*

Herisau ist einer von zwölf sogenannten «Marktflecken» in der Schweiz. So wurden Ortschaften im voralpinen Raum bezeichnet, in denen die mittelalterlichen Stadtgründungen ins Stocken geraten waren, die aber dennoch zentralörtliche Aufgaben übernahmen. Weitere Beispiele dafür sind Altdorf, Appenzell oder Schwyz.

Für 1518 ist erstmals ein Jahrmarkt belegt. Schon 1537 wird Herisau erstmals als Marktplatz erwähnt, auf dem Wochenmärkte stattfinden. Vom einstigen Butter- und Käsemarkt unter dem Rathaus existiert heute nur noch die Bezeichnung «Chäshalle» für den offenen Raum in den Gewölbgebögen unter dem heutigen Ortsmuseum. Bis heute verfügt Herisau über einen wöchentlichen Obst- und Gemüsemarkt auf dem Obstmarkt, den Viehmarkt (bis vor kurzem noch als grosser wöchentlicher Schlachtvieh- und Kälbermarkt) und den Herbst-Jahrmarkt auf dem Ebnet sowie den Christchindlimarkt im ganzen Zentrum.

### *Herisau als Sitz der kantonalen Verwaltung*

Seit 1876 ist Herisau einziger Tagungsort von Regierungs- und Kantonsrat und Sitz der meisten kantonalen Verwaltungsbereiche. Das Regierungsgebäude war von den Zürcher Architekten Bolliert und Herter für eine kombinierte Nutzung als Staats- und Kantonalbankgebäude geplant und 1914 fertiggestellt worden. Nach knapp siebzig Jahren genügten allerdings die Räumlichkeiten dem Platzbedarf der Kantonalbank nicht mehr. 1984 wurde der Neubau der Kantonalbank nach Plänen des Architekten Ernst Gisel fertiggestellt. Im selben Jahr ging das ehemalige Staats- und Bankgebäude ins Eigentum des Kantons über und wurde für die Bedürfnisse der Verwaltung umgebaut. Seither ist der Bau als «Regierungsgebäude» bekannt. Die Ausserrhoder Kantonalbank wurde Ende 1996 nach erfolglosen Sanierungsversuchen an die damalige Schweizerische Bankgesellschaft (heute UBS) verkauft und vollständig in den Bankkonzern integriert.

### *Wie der Obstmarkt heute genutzt wird*

Auf dem Obstmarkt finden auch heute noch verschiedene Märkte statt, insbesondere der Wochenmarkt, der zwischen April und November jeden Samstagvormittag durchgeführt wird. Die Gemeinde ist bestrebt, die Tradition des Markttorts fortzuführen und den Marktfahrern optimale Rahmenbedingungen und den Besucherinnen und Besuchern attraktive Angebote zu bieten.

Daneben finden auf dem Obstmarkt vereinzelt Standaktionen und weitere einmalige Anlässe statt.



» C Siedlungsgeschichte

» D Bauten

» E Ortsbild- und Objektschutz

Bildnachweis: Die folgenden Abbildungen wurden (wo nicht anders vermerkt) vom Museum Herisau zur Verfügung gestellt.



Um 1880 Ansicht mit dem heutigen Rest. „Tannenbaum“ (rechts)



Um 1890



undat.



undat. Sicht von der Oberdorfstrasse zum heutigen Kreisel / Treffpunkt



1912 Oberdorfstrasse vor dem Bau des Regierungsgebäudes



1912 bis 1914 Kantonalbank- und Staatsgebäude im Bau



Um 1960



1987 (Foto: kant. Tiefbauamt)



1872



1883 (Erstausgabe Siegfriedkarte)



1916



1954



1997



2003



Quelle: Google Maps | Zugriff: 16.02.2018

**Dominanz des Verkehrs** im Luftbild von Google Maps

### 3.2 Hauptfunktion heute: Verkehr

Der Verkehr ist heute die dominierende Funktion auf dem Obstmarkt. Die Platzfläche selbst ist ein Parkplatz mit 20 Parkfeldern (Höchstparkzeit 1h). Vor dem UBS-Gebäude sind zusätzlich 6 Kurzzeitparkfelder angeordnet (Höchstparkzeit  $\frac{1}{2}$ h). Diese stehen wie auch das Gebäude selbst im Eigentum der Pensionskasse Thurgau, werden aber bewirtschaftet und sind öffentlich zugänglich. Weitere 7 Parkfelder befinden sich auf der Ostseite des Regierungsgebäudes auf der Parzelle des Kantons; diese sind ständig für die kantonale Verwaltung reserviert.

Entsprechend dem Parkplatzangebot verlaufen über den Platz diverse Fahrbeziehungen. Zusätzlich führt die Durchfahrt von der Kasernen- zur Oberdorfstrasse über den Platz; ebenso die Zufahrt zur Tiefgarage Gutenberg. Die Zufahrt muss ununterbrochen freigehalten werden.

Der Knoten Obstmarkt ist seit 1992 als Kreisverkehr organisiert, bewilligungstechnisch bis heute als «Provisorium». Alle drei einmündenden Achsen – Kasernenstrasse, Bahnhofstrasse und Poststrasse – sind Kantonsstrassen. Eine Untersuchung des Ingenieurbüros Wälli vom 14. Dezember 2017 (Entwurf) hat ergeben, dass der heutige Kreisel das aktuelle und künftige Verkehrsaufkommen in ausreichender Qualitätsstufe bewältigen kann, auch wenn er aus verkehrstechnischer Sicht theoretisch zu klein dimensioniert ist.

### 3.3 Weiteres zum Aussenraum

Der Obstmarkt fällt gegen Osten hin deutlich ab. Vor dem UBS-Gebäude fängt eine Mauer einen Teil des Gefälles auf. Auch der Vorbereich des Restaurants Tannenbaum wurde ausgeebnet und liegt im Verhältnis zum Platz erhöht. Diese Topographie bestimmt die heutige Platzwirkung und schränkt die Nutzung ein.

Die Platzfläche des Obstmarkts ist gepflästert, die Durchfahrt zur Oberdorfstrasse ist mit einer helleren Pflasterung markiert.

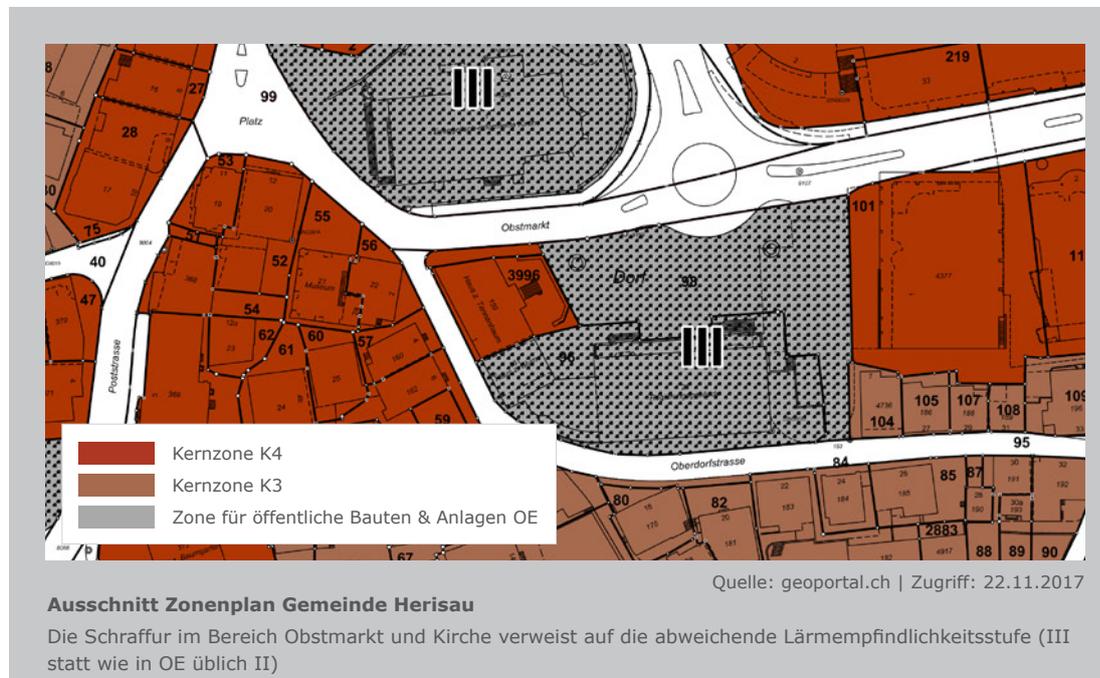
Je nach Jahreszeit ist der Platz unterschiedlich möbliert: mit Geranientürmen im Sommer, einem Christbaum zu Weihnachten etc. Mit Pflanztrögen wird seit 2017 für Fussgänger ein minimaler Durchgang zwischen Parkfeldern und Strasse freigehalten. Zwei Brunnen, die aufgrund ihrer Ausrichtung mutmasslich zur ursprünglichen Gestaltung des Regierungsgebäudes gehörten, sind heute mit der Beleuchtung des Platzes kombiniert. Sie treten wenig prägnant in Erscheinung.

## 4 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Baurechtliche Grundlagen

#### Nutzungsplanung

Die Zonierung widerspiegelt den hohen Öffentlichkeitsgrad des Obstmarkts. Die Platzfläche und das Regierungsgebäude sind der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE zugewiesen. Die angrenzenden Bereiche befinden sich in der dreigeschossigen (entlang der Oberdorfstrasse) oder viergeschossigen Kernzone (Haus Tannenbaum, UBS-Gebäude / Gutenbergzentrum und Treffpunkt).



#### Bauglement

Das Baureglement macht zur Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen nur wenige Aussagen. Es gelten Art. 38 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE sowie Art. 21 Strassenabstand:

##### **Art. 38 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE**

- 1 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 32 EG RPG.
- 2 Bauten und Anlagen privater Trägerschaften sind zulässig, sofern sie eine Aufgabe im öffentlichen Interesse erfüllen. Der Gemeinderat erlässt im Baugesuchsverfahren die Bedingungen für die Sicherstellung der öffentlichen Interessen, insbesondere der Zugänglichkeit und Benutzung.
- 3 Die Bauweise ist auf diejenige der angrenzenden Zone abzustimmen und wird im Einzelfall durch die Behörde festgelegt. Der minimale Grenzabstand beträgt 5.00 m.
- 4 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist grundsätzlich der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

##### **Art. 21 Strassenabstand**

Gegenüber der Strassenlinie ist für Bauten und Anlagen ein Abstand von mindestens 5.00 m einzuhalten, {...}.

{...}

Innerhalb der Ortsbildschutzzone oder bei Kulturobjekten kann die Behörde im Einzelfall kleinere Strassenabstände bewilligen, sofern dies aus gestalterischen Gründen gerechtfertigt erscheint.

### *Rechtsgültige Sondernutzungspläne*

Der Quartierplan Innere Kasernenstrasse (1980) regelt mit einfachen Baulinien den Neubau des ehemaligen Kantonalbankgebäudes (heute UBS) und der dazugehörigen Tiefgarage; der Quartierplan Obstmarkt (1991) den Neubau des Treffpunkts inklusive Erschliessung und Parkierung. Beide Quartierpläne wie auch der Quartierplan Gutenberg sind bis heute rechtskräftig, stellen aber für eine Planung auf dem Obstmarkt keine Hürde dar. Je nach Vorhaben für den Obstmarkt wäre allenfalls der Quartierplan Innere Kasernenstrasse anzupassen.



» **A Bau- und Planungsrecht**

## **4.2 Weitere Rahmenbedingungen und Planungen**

### *Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz (ISOS)*

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz (ISOS) aus dem Jahr 2006 listet Herisau als «verstädtertes Marktdorf und regionales Zentrum von Appenzell Ausserrhoden» auf. Besonders hervorgehoben werden der «Ortskern mit historischen Platzanlagen» und die «weit in die Hügellandschaft und Flusstäler ausgreifenden Bebauungsarme».

Das Regierungsgebäude und die reformierte Kirche sind als Einzelobjekte aufgeführt und mit Erhaltungsziel A bezeichnet. Das Treffpunkt-Gebäude ist mit dem Hinweis «störend» vermerkt.

### *Ortsbild- und Objektschutz auf kommunaler Ebene*

Der Obstmarkt und die angrenzenden Gebiete liegen innerhalb der kommunalen Ortsbildschutzzone. Dafür gilt Art. 44 Ortsbildschutzzone des Baureglements:

#### **Art. 44 Ortsbildschutzzone**

*1 Die Ortsbildschutzzone bezeichnet die künstlerisch und geschichtlich besonders wertvollen Ortsbilder, welche in ihrer Erscheinungsform zu erhalten sind.*

*2 Neubauten, Umbauten und Renovationen haben sich in Gebäudeform und Stellung, Baumassen, Fassaden- und Dachgestaltung sowie Material- und Farbwahl der wertvollen Bausubstanz des Ortsbildes so anzupassen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.*

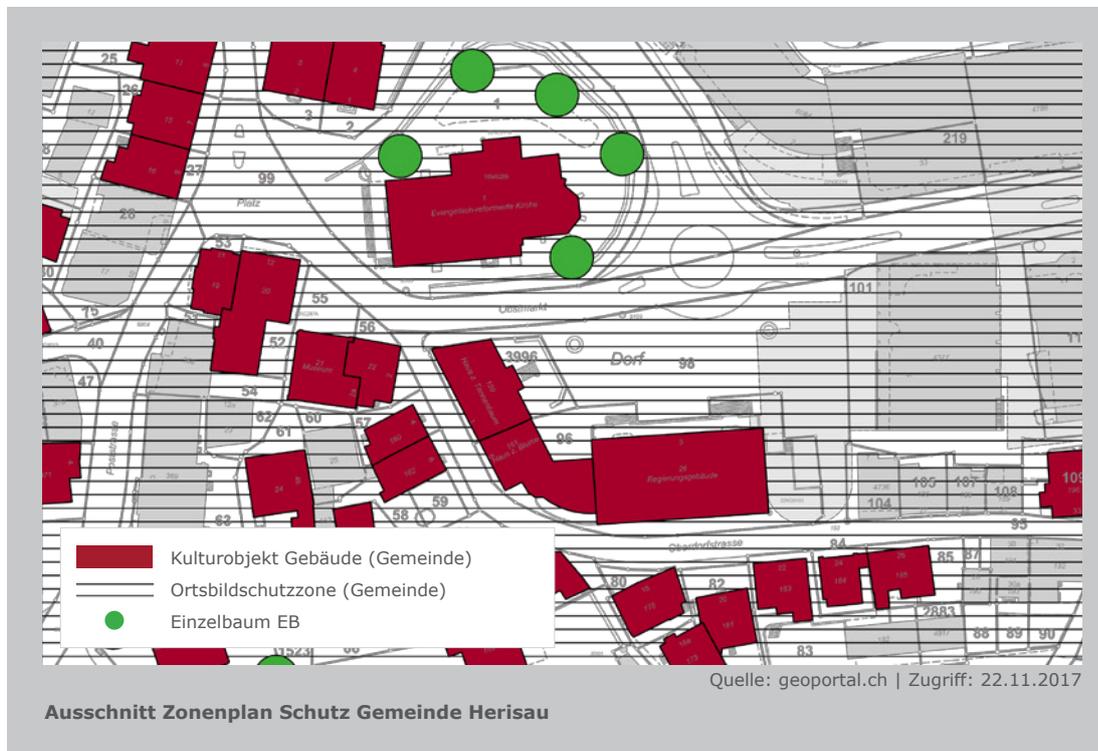
*3 Sämtliche baulichen oder gegen aussen in Erscheinung tretenden Änderungen sind bewilligungspflichtig.*

*4 Die Behörde kann Abweichungen von der Regelbauweise gemäss Art. 32 gestatten oder verlangen, soweit dies für den Schutz des Ortsbildes erforderlich ist.*

*5 Abbrüche werden nur bewilligt, wenn die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz in Abwägung des künstlerischen oder historischen Wertes nicht möglich oder nicht sinnvoll ist, und wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht stört oder die Ausführung eines bewilligten Neubaus gesichert ist.*

*6 Das Ortsbild prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten usw. sind zu erhalten oder wieder herzustellen.*

*7 Bauten und Anlagen in der Umgebung von Ortsbildschutzzone und Schutzobjekten sind so zu gestalten, dass deren künstlerischer oder geschichtlicher Wert nicht beeinträchtigt wird.*



Zusätzlich sind die Bauten südlich und westlich des Obstmarkts als Einzelobjekte geschützt («Kulturobjekt Gebäude», siehe Abbildung Ausschnitt Zonenplan Schutz). Dafür gilt Artikel 46 des Baureglements:

**Art. 46 Geschützte Kulturobjekte**

- 1 Die im Zonenplan bezeichneten geschützten Kulturobjekte sind mit ihrer charakteristischen Umgebung als künstlerisch oder geschichtlich wertvolle Bauten, Bauteile und Anlagen zu erhalten. Jede Beeinträchtigung ihres künstlerischen oder geschichtlichen Wertes ist untersagt.
- 2 Das Kulturobjekt prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten usw. sind zu erhalten, resp. wieder herzustellen.
- 3 Sämtliche baulichen oder gegen aussen in Erscheinung tretenden Änderungen sind bewilligungspflichtig.
- 4 Bauten und Anlagen in der Umgebung von geschützten Kulturobjekten sind so zu gestalten, dass deren künstlerischer oder geschichtlicher Wert nicht beeinträchtigt wird.



» E Ortsbild- und Objektschutz

**Lärm**

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III, abweichend von Art. 38 des Baureglements, das für Zonen für Öffentliche Bauten und Anlagen grundsätzlich die Lärmempfindlichkeitsstufe II vorsieht.

**Kataster der belasteten Standorte / Altlasten**

/ kein Eintrag

### Werkleitungen / Versorgung

Es verläuft eine Abwasserleitung quer durch den Platz. Die Leitungen müssen innert 5 bis 10 Jahren saniert werden (Stand Oktober 2018).



» **F Weitere Aspekte**

- » F.1 Leitungskataster
- » F.2 Werkplan Abwasser

### Naturgefahren

/ kein Eintrag

### Gewässerschutz

/ kein Eintrag in Grundwasserkarte und Gewässerschutzkarte  
/ keine Oberflächengewässer

### Aufwertung öffentlicher Raum / Strassenraum am Beispiel Kasernenstrasse

Basierend auf dem Grobkonzept des Gemeinderats zur Zentrumsentwicklung hat das Tiefbauamt im Jahr 2017 eine Studie in Auftrag gegeben, um Möglichkeiten für die Aufwertung des öffentlichen Raums resp. des Strassenraums im Zentrum auszuloten. Das Büro «Kollektiv Nordost» illustriert (in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Wälli) am Beispiel der Kasernenstrasse im Abschnitt zwischen Obstmarkt und Migros-Kreisel, wie der Strassenraum aufgewertet werden könnte. Die aufgezeigte Lösung ist auch auf die Poststrasse und die Bahnhofstrasse anwendbar.



» **G Relevante Planungen**

- » G.4 Konzept Aufwertung öff. Raum Kollektiv Nordost 2017

## 4.3 Privatrechtliche Rahmenbedingungen, Dienstbarkeiten

Bei einer Neugestaltung und Sanierung des Obstmarkts sind die Zufahrten zu den Liegenschaften Parz. Nr. 104, 105, 107, 108, 109, 110 sowie die Anlieferung zum Gutenbergzentrum (Parz. Nr. 113) über die Parz. Nrn. 101 und 104 zu gewährleisten.

Eine Dienstbarkeit verlangt, dass die Zufahrt zur Tiefgarage Gutenberg über den Obstmarkt ununterbrochen freigehalten werden muss.

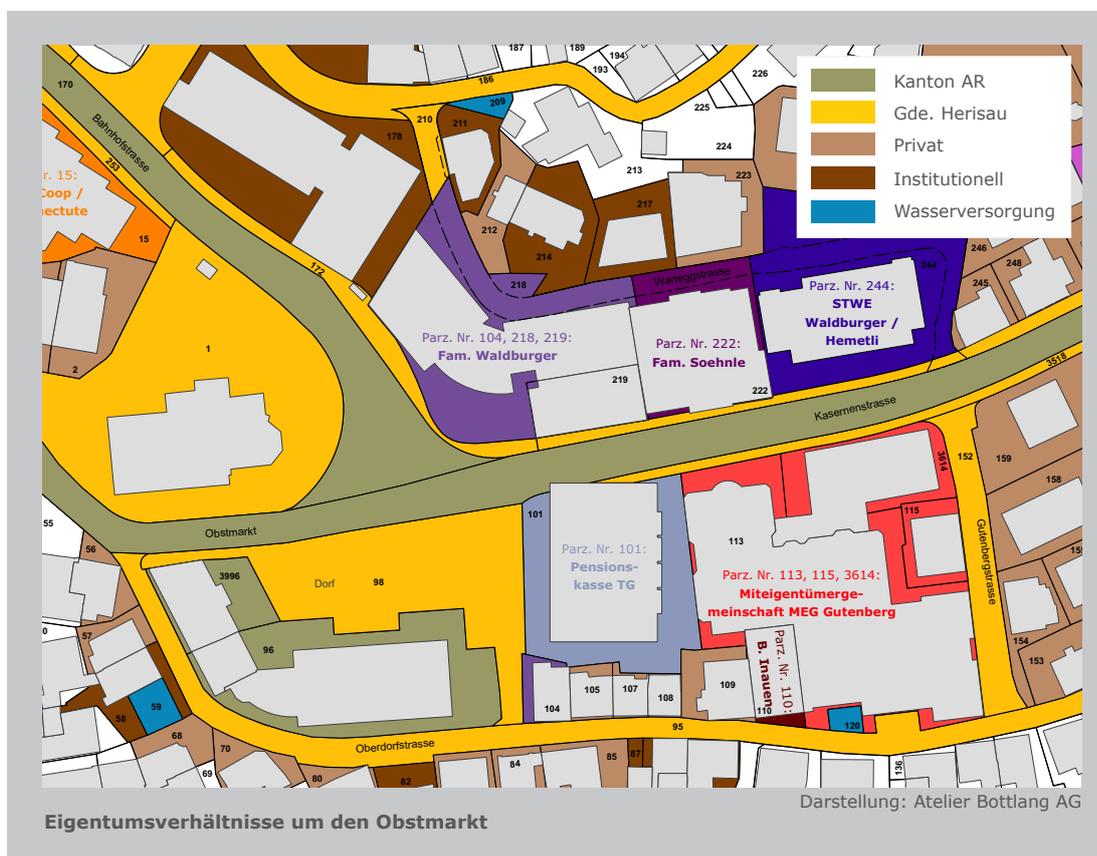
Die übrigen Dienstbarkeiten stellen, soweit beurteilbar, für eine Planung auf dem Obstmarkt keine Einschränkung dar.

## 5 SPIELRÄUME FÜR NEUGESTALTUNG UND AUFWERTUNG

Um den Spielraum für eine Neugestaltung des Obstmarkts auszuloten, wurden verschiedene strategische Vorabklärungen getätigt und diverse Gespräche geführt. Dieses Kapitel fasst die Resultate zusammen.

### 5.1 Gespräche mit Grundeigentümern und Anstössern

Als Grundlage für die weitere Planung wurden in persönlichen Gesprächen die Interessen und Entwicklungsabsichten der umliegenden oder direkt betroffenen Grundeigentümer bzw. Nutzer erhoben. Die wichtigsten Erkenntnisse für die weitere Planung wurden in Kurzprotokollen zusammengefasst. Sie fliessen als Grundlage in das weitere Verfahren ein.



#### **16. November 2017:** Kanton Appenzell AR / Amt für Immobilien (Parz. Nr. 96, 99 und 3996)

Das Amt für Immobilien des Kantons Appenzell Ausserrhoden ist Eigentümerin der Parzellen Nrn. 96 (Regierungsgebäude, Haus zur Blume), 99 (Strassenparzelle) und 3996 (Tannenbaum). Das Amt für Immobilien verzichtet auf Aussagen zur Strassenparzelle und verweist diesbezüglich auf die Stellungnahme und Anforderungen des kantonalen Tiefbauamts.

- / Das Amt für Immobilien ist grundsätzlich sehr interessiert an einer Aufwertung des Obstmarkts als Vorbereich des Regierungsgebäudes.
- / Am Regierungsgebäude müssen bauliche Anpassungen vorgenommen werden, um die heutigen Anforderungen an Hindernisfreiheit und Sicherheit zu erfüllen. Die Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes BehiG sind bis 2023 umzusetzen.

- / Eine Verlegung der Parkplätze für den Regierungsrat (an der Ostseite des Regierungsgebäudes oberirdisch angeordnet) in die Tiefgarage ist diskutabel.
- / Der Hohlraum unter dem Treppenvorbau des Regierungsgebäudes muss saniert werden. Der Raum könnte grundsätzlich als Lager o.ä. genutzt werden. Es besteht schon heute ein Zugang vom Obstmarkt her. Der östliche Eingang zum Regierungsgebäude wird aus Sicherheitsgründen praktisch nie genutzt resp. geöffnet.

**15. Dezember 2017:** Kanton Appenzell AR / Tiefbauamt

- / Der Knoten Obstmarkt soll aus verkehrstechnischer Sicht und aus Gründen der Verkehrssicherheit auch in Zukunft als Kreisell bestehen, damit das Verkehrsaufkommen in einer ausreichenden Qualitätsstufe D verarbeitet werden kann. Auch bei unveränderter Konzeption des Knotens Obstmarkt als Kreisell bleibt ein gewisses Veränderungs- und Gestaltungspotenzial bestehen.

**29. November 2017:** Eigentümerschaft Parz. Nr. 104, 218 und 219:

Die Parzellen Nrn. 104 (Obstmarkt 7 mit claro-Laden), 218 (Treffpunkt) und 219 (Geschäftshaus Kasernenstrasse 1) stehen in privatem Eigentum. Aus Sicht der Grundeigentümerschaft soll der Obstmarkt weitgehend autofrei resp. parkplatzfrei werden. Die Platzfläche ist möglichst offen und vielseitig nutzbar zu gestalten.

**29. November 2017:** Pensionskasse Thurgau / UBS (Parz. Nr. 101)

Die Parzelle Nr. 101 steht im Eigentum der Pensionskasse des Kantons Thurgau. Für die Pensionskasse TG sind die Bedürfnisse der UBS als Ankermieter ausschlaggebend.

- / Die Kurzzeitparkplätze direkt vor dem Gebäude sind für die UBS von grosser Bedeutung. Sie werden vornehmlich von Bancomat-Kunden genutzt und sind immer gut besetzt. Die übrigen oberirdischen Parkplätze auf dem Obstmarkt (Höchstparkzeit 1h) sind für die UBS von untergeordneter Bedeutung. Wenn in unmittelbarer Nähe (d.h. an einem anderen Bereich des Obstmarkts) ein gleichwertiger Ersatz in gleichbleibender Anzahl angeboten werden könnte, wäre für die UBS eine Verlegung der Kurzzeitparkplätze diskutabel.

## 5.2 Parkplatzangebot auf dem Obstmarkt

Wie viel Platz auf dem Obstmarkt für eine neue Gestaltung bzw. Nutzung zur Verfügung steht, ist wesentlich bestimmt durch das Angebot an oberirdischen Parkplätzen – nicht nur wegen des Platzbedarfs der stehenden Autos an sich, sondern auch wegen der Zu- und Wegfahrten.

Als Rahmenbedingung zum Parkplatzangebot auf dem Obstmarkt gilt die bisherige Haltung des Gemeinderats, dass eine Neugestaltung zwar weiterhin mit Parkplätzen vorgesehen werden soll, aber sowohl mit wie auch ohne Parkplätze funktionieren soll. Es ist denkbar, dass die oberirdischen Parkplätze mittelfristig nicht mehr zur Verfügung stehen (z.B. im Zusammenhang mit Parkierungslösungen beim Neubau der Migros, im Casinopark etc.). Diese Haltung entspricht den Aussagen im Grobkonzept zur Zentrumsentwicklung von 2016.

Schon vor dem Bau des Gutenbergzentrums mit Tiefgarage gab es Forderungen nach einer Parkgarage unter dem Obstmarkt. Im Jahr 2013 hat sich der Gemeinderat intensiv mit dieser Frage auseinandergesetzt und in der Folge beschlossen, diese Idee nicht weiter zu verfolgen. Begründet wurde dies einerseits mit der angespannten finanziellen Lage, andererseits auch mit der Überlegung, dass dadurch noch mehr Verkehr auf den Obstmarkt geführt würde.

Allerdings besteht auch ein bis heute nicht eingelöstes politisches Versprechen aus dem Jahr 1989, den Obstmarkt von parkierten Autos zu befreien. Das Versprechen mündete in einer vertraglichen Verpflichtung, den Obstmarkt parkplatzfrei zu gestalten, dies wohl um die Auslastung der neuen TG zu verbessern. Als Abgeltung für die bis heute ausbleibende Erfüllung dieser Verpflichtung bezahlt die Gemeinde Herisau seither alljährlich einen fünfstelligen Betrag an die Betreiber der Tiefgarage Gutenberg.



### 5.3 Verkehrsregime und Knotengestaltung

Im Zusammenhang mit verschiedenen grossen Planungen in der Gemeinde hat das Ressort Tiefbau eine Analyse des Verkehrsaufkommens im Zentrum von Herisau in Auftrag gegeben. Zwei Aspekte aus dem Bericht des Ingenieurbüros Wälli beeinflussen eine Planung auf dem Obstmarkt entscheidend:

#### *Potenzial Verlagerung des Verkehrs vom Zentrum auf die Umfahrungsstrasse*

Es wurde geprüft, in welchem Umfang eine Verlagerung des Verkehrs aus dem Zentrum auf die Umfahrungsstrasse möglich wäre. Die Untersuchung hat gezeigt, dass ein grosser Teil des Verkehrs im Zentrum «hausgemacht» ist und somit nicht verlagert werden kann. Der Durchgangsverkehr macht lediglich ca. 18 % aus. Eine Verlagerung dieses (an sich schon kleinen) Anteils ist ohne einen Ausbau der Umfahrungsstrasse nur ausserhalb der Spitzenstunden möglich, da die entscheidenden Knoten ihre Kapazitätsgrenzen in den Spitzenstunden bereits erreicht haben.

#### *Möglichkeit Umgestaltung Knoten Obstmarkt*

Zusätzlich wurde eine Umgestaltung des Kreisels zu einem T-Knoten geprüft. Ein T-Knoten würde einen deutlichen Platzgewinn für den Obstmarkt bedeuten und eine ortsbaulich bessere Lösung ermöglichen. Die Berechnungen legen jedoch nahe, am Kreiselsregime festzuhalten. Mit einem Kreiselsregime kann das heutige und das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen in einer ausreichenden Qualitätsstufe bewältigt werden. Ein T-Knoten wäre bereits mit dem heutigen Verkehrsaufkommen völlig überlastet.

Auch das kantonale Tiefbauamt fordert, dass der Knoten Obstmarkt aus verkehrstechnischer Sicht und aus Gründen der Verkehrssicherheit in Zukunft als Kreiselsregime bestehen bleibt, damit das Verkehrsaufkommen in einer ausreichenden Qualitätsstufe verarbeitet werden kann.

### *Anregungen*

Im Bericht wird empfohlen, den vorhandenen Auto-Verkehr für die übrigen Verkehrsteilnehmer und die umliegenden (Wohn-)Nutzungen wenigstens möglichst verträglich zu gestalten. U.a. wird empfohlen, Massnahmen zu ergreifen, damit der Verkehr im Zentrum flüssiger und gleichmässiger wird und sich die Geschwindigkeiten der unterschiedlichen Verkehrsträger annähern. Ansatzpunkte sind das Verkehrsregime, das Tempo und die Gestaltung des Strassenraums.

### **5.4 Verlegung der Zufahrt zur Tiefgarage Gutenberg**

Eine Dienstbarkeit verlangt, dass die Zufahrt zur Tiefgarage Gutenberg über den Obstmarkt ununterbrochen freigehalten werden muss. Diese Vorgabe schränkt die Nutzung und Gestaltung des Platzes empfindlich ein – und dies ausgerechnet im am besten besonnten Bereich.

Im Verlauf der Bestandesaufnahme kristallisierte sich immer klarer heraus: **Die Verlegung der Tiefgaragenzufahrt an die Gutenbergstrasse würde für den Obstmarkt entscheidende Gestaltungsspielräume eröffnen.** In Kombination mit der Aufhebung der Durchfahrt zur Oberdorfstrasse könnte der Obstmarkt merklich vom Durchgangsverkehr entlastet werden. Würde zusätzlich die oberirdische Parkierung in eine Tiefgarage verlegt, so käme dies einem Befreiungsschlag für die Neugestaltung des Obstmarkts gleich. Basierend auf dieser Erkenntnis wurden sieben Varianten für eine Verlegung der Zufahrt technisch geprüft, zwei davon vertieft.



» **G Relevante Planungen**

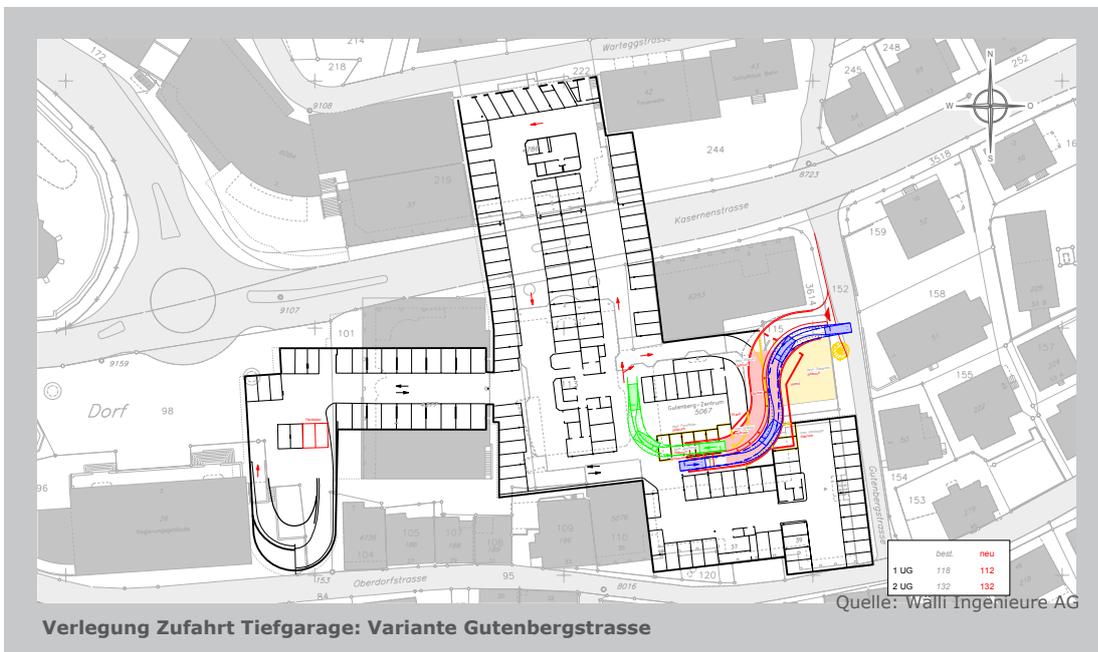
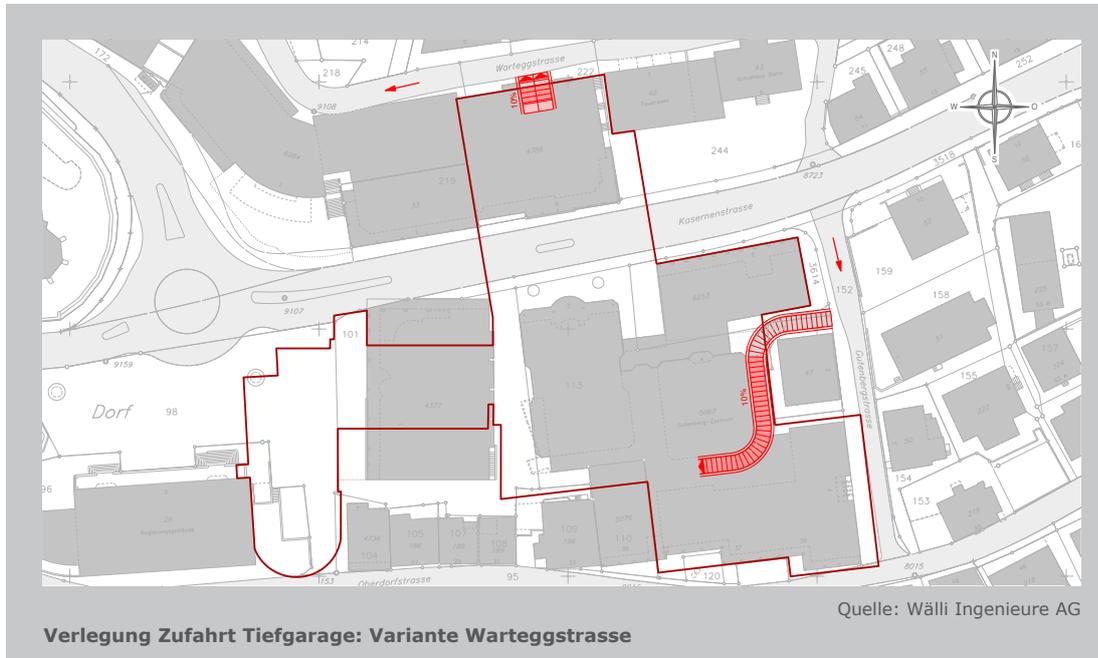
» G.5 Machbarkeit Verlegung Zufahrt Tiefgarage 2018

### *Variante Warteggstrasse*

Die erste vertieft geprüfte Variante sah eine Verlegung der Zufahrt zur heutigen Ausfahrt an der Gutenbergstrasse mit neuer Wegfahrt über die Warteggstrasse vor (siehe Abb. nächste Seite). Sie musste nach Verhandlungen mit der Grundeigentümerschaft früh verworfen werden. Auch aus ortsbaulicher und funktionaler Sicht hätte diese Variante Mängel aufgewiesen (ungenügende Leistungsfähigkeit Einlenker Bahnhofstrasse, Beeinträchtigung Anstösser und Bachstrasse durch Mehrverkehr, Orientierung und Auffindbarkeit).

### *Variante Gutenbergstrasse*

Die zweite Variante war die Konzentration der Ein- und Ausfahrt via Gutenbergstrasse / Kasernenstrasse im EG des Gebäudes Gutenbergstrasse 2, d.h. im Bereich der heutigen Ausfahrt (siehe Abb. nächste Seite). Das Gebäude ist sanierungsbedürftig, die Grundeigentümerschaft prüft zurzeit Optionen für die Zukunft der Liegenschaft. Im Fokus stehen Abbruch und Neubau. Als Nutzung für die künftigen Erdgeschossflächen kommt Wohnen nicht in Frage, und für Gewerbeflächen ist die Nachfrage äusserst gering. Eine mögliche Nutzung des Erdgeschosses für die künftige Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erscheint vor diesem Hintergrund sinnfällig. Im Verlauf der Gespräche zeigte sich, dass die Variante «Gutenbergstrasse» den eigentlichen Schlüssel für eine Neugestaltung des Obstmarkts darstellen könnte. In der Folge wurden diverse Gespräche mit der Miteigentümergeinschaft Gutenberg (MEG Gutenberg MEGG) sowie der Einfachen Gesellschaft Tiefgarage Gutenberg (Betriebsgesellschaft der Tiefgarage) geführt und detailliertere Abklärungen zur Machbarkeit eingeholt.



**27. März 2018: Vorstellung bei der Einfachen Gesellschaft Tiefgarage Gutenberg**

An der Mitgliederversammlung der Einfachen Gesellschaft Tiefgarage Gutenberg vom 27. März 2018 kann das Anliegen «Verlegung Zufahrt Tiefgarage» persönlich vorgestellt werden. In weiteren bilateralen Gesprächen kristallisiert sich die Variante «Gutenbergrasse» als beste Option heraus. Es wird beschlossen, dass weitere Grundlagen erarbeitet werden, damit das Vorhaben besser beurteilt werden kann.

*4. Juli 2018: Gespräch mit Vertretern des Departements Finanzen des Kantons AR*

Es wird eine grundsätzliche Offenheit dem Anliegen gegenüber bekundet.

*15. August 2018: Gespräch mit Vertretern des Tiefbauamts des Kantons AR*

Für die vorgeschlagene Ein-/Ausfahrt über die Gutenbergstrasse in die Kasernenstrasse (Kantonsstrasse) signalisiert das Tiefbauamt grünes Licht; es seien keine Probleme zu erwarten. Es wird begrüsst, dass im Gegenzug die Störung durch den heutigen Einlenker vor der UBS unmittelbar beim Obstmarktkreisel wegfallen oder mindestens stark reduziert werden könnte.

*6. September 2018: Gespräch mit Ausschuss Miteigentümergeinschaft Gutenberg*

Es liegen genauere Unterlagen zu den erforderlichen baulichen Massnahmen und Grobkosten vor. Der Entwurf einer Absichtserklärung wird diskutiert.

*4. Oktober 2018: Gespräch mit Ausschuss Miteigentümergeinschaft Gutenberg*

Ziel des Treffens war ursprünglich die Diskussion zur Regelung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen des Vorhabens. Dazu kommt es aber nicht, weil die Mitglieder des Ausschusses zu Beginn des Treffens völlig unerwartet bekannt geben, der Ausschuss werde der Miteigentümersammlung empfehlen, das Vorhaben nicht weiter zu verfolgen.

*2. November 2018: Miteigentümersammlung MEG Gutenberg*

Die Miteigentümersammlung der MEG Gutenberg folgt der Empfehlung des Ausschusses und lehnt das Vorhaben ab. Begründung: Die MEG Gutenberg beurteilt die Lage ausschliesslich aus ihrer Perspektive als Grundeigentümerin. Die heutige Einfahrt über den Obstmarkt beurteilt sie als ideal, da sie zentral und gut sichtbar sei. Das Zusammenlegen von Ein- und Ausfahrt wird nicht als Vorteil beurteilt. Die MEG Gutenberg befürchtet Mehrverkehr auf der Gutenbergstrasse und damit Probleme beim Vermieten von Wohnungen. Ein zusätzlicher Ausgang aus der Tiefgarage im Bereich des Obstmarktes würde Frequenzen im Einkaufszentrum kosten und wird daher ablehnend beurteilt. Auch die optionale Erweiterung der Tiefgarage unter dem Obstmarkt wird als nicht lohnend angesehen. Insbesondere möchte die MEG Gutenberg aber für den Neubau ihres Gebäudes Gutenbergstrasse 2 im Verfahren frei und unabhängig sein. Mit der Unterzeichnung einer Absichtserklärung fürchtet sie um den Verlust der zeitlichen Unabhängigkeit und erwartet Verzögerungen und Risiken in der Projektentwicklung.

Die MEG schlägt ihrerseits aber vor, die Einfahrt zur Tiefgarage via Oberdorfstrasse zu führen, um wenigstens einen kleinen Spielraum für Gestaltung und Nutzung auf dem Obstmarkt zu erhalten. Diese Option für die Verlegung der Zufahrt wurde bereits im Rahmen des Variantenstudiums von der Firma Wälli geprüft, musste aber aus verschiedenen Gründen klar verworfen werden. Problematisch wäre zum einen der zu erwartende Mehrverkehr über den Einlenker in die Oberdorfstrasse vom Obstmarktkreisel her (Gefahr von Rückstau bis zum Kreisel, spitzer Winkel des Einlenkers, enge Platzverhältnisse, unübersichtliche Situation). Zum andern soll gemäss Grobkonzept zur Zentrumsentwicklung des Gemeinderats die Möglichkeit offen bleiben, die Oberdorfstrasse als attraktive Fussgängerverbindung zwischen Migros und Coop («Lädelisstrasse») längerfristig vom Verkehr zu befreien. Die Zufahrt zur Tiefgarage via Oberdorfstrasse würde eine solche Option zum Vornherein ausschliessen und hätte in jedem Fall unerwünschte Konsequenzen für das heute attraktive Strassenbild der Oberdorfstrasse. Auch die mutmasslich sehr hohen Kosten für die nötigen baulichen Eingriffe werden negativ beurteilt.

## 6 ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

### 6.1 Handlungsbedarf ist gegeben

Der Obstmarkt präsentiert sich heute wenig einladend, bautechnisch und gestalterisch in die Jahre gekommen – insgesamt nicht angemessen für einen so wichtigen und zentralen Platz im unverbrieften Kantonshauptort Herisau. Im heutigen Zustand kann der Platz kaum eine zentrumsbildende Funktion übernehmen, die den Ortskern im Sinne der Zielsetzungen der Zentrumsentwicklung stärken könnte. Aus räumlicher und städtebaulicher Sicht verfügt der Obstmarkt über das Potenzial, um diese Funktion wahrzunehmen.

Die unbefriedigende Situation ist das Produkt der über die Jahre addierten Funktionen und Ansprüche an den Platz, die zusammen das heutige Bild ergeben. Heute ist der Obstmarkt dominiert vom Verkehr, in besonderem Masse vom sogenannten «ruhenden Verkehr»: Er dient in erster Linie als Parkplatz. Aus verkehrstechnischen Gründen kann die Zu- und Wegfahrt zum Parkplatz nicht über einen einzelnen Einlenker erfolgen, so dass ein Grossteil der Autos den gesamten Platz quert (Einfahrt ab der Kasernenstrasse, Ausfahrt beim «Tannenbaum»).

Die Platzfläche wird zudem vom Verkehrskreisel und den dazugehörigen Einlenkern empfindlich beschnitten. Weiter queren Autofahrer den Platz für die Einfahrt in die Gutenberg-Tiefgarage und nutzen die Durchfahrt zur Oberdorfstrasse. Nur für spezielle Nutzungen wie den Wochenmarkt, den Christindlimarkt oder andere einmalige Veranstaltungen wird der Platz teilweise von Autos befreit.

Gleichzeitig sind auf dem Obstmarkt viele Fussgänger unterwegs, die sich ihren Weg zwischen den Autos und der Platzmöblierung hindurch suchen. Eine eigentliche Fussgängerverbindung existiert nur im Ansatz. Wer in seiner Mobilität eingeschränkt ist – d.h. zum Beispiel auf einen Rollstuhl angewiesen, einen Kinderwagen stossend, unsicher zu Fuss – für den ist der Obstmarkt ein unangenehmes Pflaster.

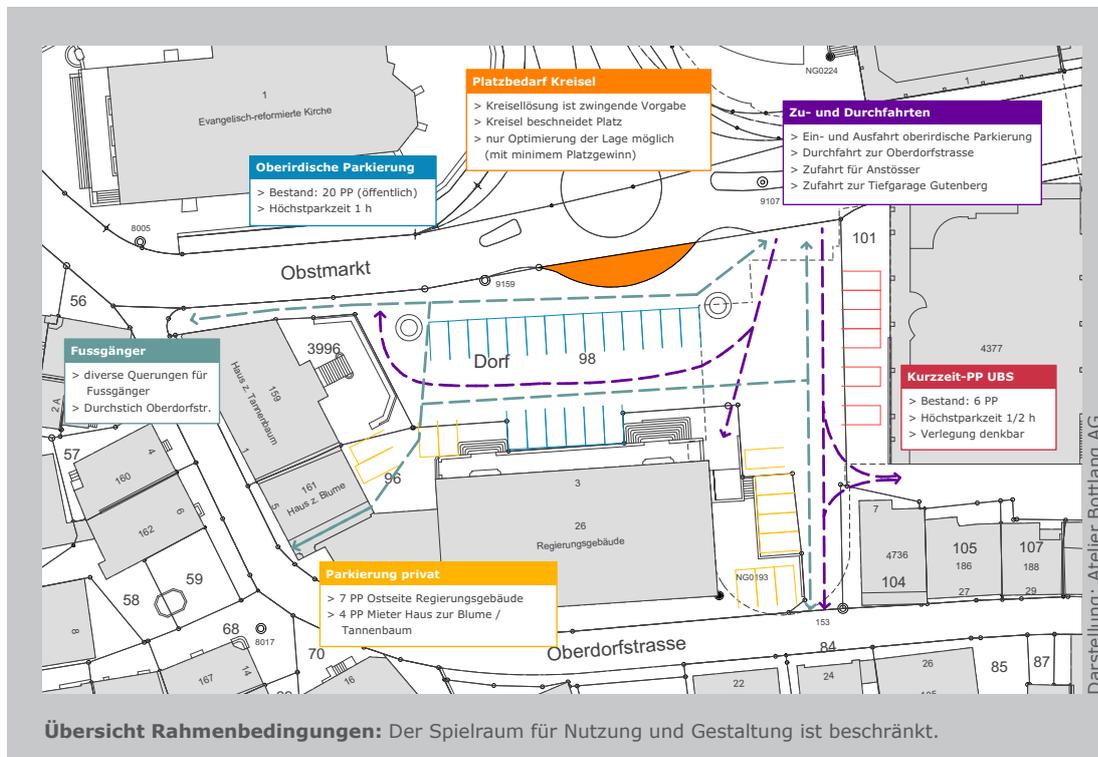
Insgesamt lässt sich feststellen: **Der Obstmarkt dient heute primär dem motorisierten Verkehr und ist entsprechend organisiert.** Für alle anderen, auch für potenzielle künftige Nutzungen, weist er deutliche funktionale und gestalterische Mängel auf. Der Handlungsbedarf ist gegeben.

### 6.2 Vielseitige Nutzungen ermöglichen

Die Neugestaltung des Obstmarkts soll über eine gestalterische Aufwertung hinausgehen. Es sollen möglichst vielfältige Nutzungen möglich werden: attraktive Märkte, Möglichkeiten für Begegnung und Aufenthalt, Aktivitäten von Gewerbetreibenden, Schulklassen o.ä., diverse temporäre Nutzungen wie eine Eisbahn auf dem Obstmarkt oder ein Raclette-Hüsli, das – anders als heute – nicht in eine abgesperrte Ecke des Platzes verbannt werden muss.

### 6.3 Wo und wie kann Gestaltungsspielraum herausgespielt werden?

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



**TIPP**  
Abbildung  
im A3-Format  
in der Beilage

Zusammenfassend kann folgendes festgestellt werden:

- / **Tiefgaragenzufahrt:** Die Ideen zur Entlastung des Obstmarkts von der Zufahrt zur Tiefgarage Gutenberg müssen nach dem negativen Entscheid der Grundeigentümerschaft verworfen werden. Auch eine Tiefgaragenzufahrt via Oberdorfstrasse wurde geprüft und musste als nicht realisierbar verworfen werden. Demnach ist die Tiefgaragenzufahrt weiterhin ununterbrochen ab der Kasernenstrasse zu gewährleisten.
- / **Platzbedarf Kreisell:** Eine Umgestaltung des Kreisells in einen T-Knoten ist in der Beurteilung des Tiefbauamts ausgeschlossen. Um das heutige und das künftige Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können, muss der Knoten weiterhin als Kreisverkehr organisiert sein. Obwohl der Kreisell bis heute ein Provisorium und etwas zu klein dimensioniert ist, funktioniert er. Die Lage des Kreisells könnte noch leicht optimiert werden. Das würde jedoch höchstens zu einem minimalen Platzgewinn für den Obstmarkt führen.
- / **Verlegung Kurzzeit-Parkplätze:** Hinsichtlich der oberirdischen Kurzzeitparkplätze vor der UBS haben die Grundeigentümerschaft und die UBS als Ankermieterin Flexibilität signalisiert: Diese könnten bei einer Neugestaltung auch anderswo auf dem Platz angeordnet werden (in Gehdistanz und gleichbleibender Anzahl). Dies ermöglicht Flexibilität bei der Platzgestaltung.
- / **Durchfahrt zur Oberdorfstrasse:** Ein Verzicht auf die Durchfahrt zur Oberdorfstrasse könnte eine geeignete und realisierbare Massnahme sein, um den gut besonnten Bereich des Platzes aufzuwerten und den Niveauunterschied zwischen Oberdorfstrasse und Kasernenstrasse für eine attraktive Gestaltung auszunutzen. Die mittels Fahrrechten gesicherten Zufahrten zu den Grundstücken zwischen Oberdorfstrasse und UBS-Gebäude

(Parz. Nrn. 104 bis 110) müssen weiterhin gewährleistet und können in eine Platzgestaltung integriert werden.

- / **Parkplatzangebot oberirdisch:** Ein Verzicht auf die oberirdischen Parkplätze oder zumindest eines Teils davon würde den Gestaltungsspielraum stark vergrössern und die erhofften Vorschläge für eine Neugestaltung beflügeln. Es ist anzunehmen, dass bis zum Baubeginn auf dem Obstmarkt im Migros-Neubau eine grosse Anzahl komfortabler, öffentlich nutzbarer Parkplätze zentrumsnah zur Verfügung stehen wird.
- / **Terraingestaltung:** In der «Kerngruppe Sanierung und Neugestaltung Obstmarkt» wurden in den Diskussionen zum weiteren Vorgehen die für den Obstmarkt bereits bestehenden Ideenskizzen erneut diskutiert. In diesem Zusammenhang inspiriert eine Idee aus der Studie Zentrumsentwicklung aus dem Jahr 2015. Es könnten unerwartete Lösungsvorschläge entstehen, wenn grössere Eingriffe in die Topographie des Platzes zugelassen werden. Damit könnten die unterschiedlichen Nutzungen auf dem Platz (v.a. Verkehr und Fussgänger) entflochten und neue Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden.
- / **Beleuchtung:** Mit einem guten Beleuchtungskonzept könnten künftig bestehende Qualitäten des Obstmarkts besser inszeniert werden, insbesondere die Fassade des Regierungsgebäudes. Dieses Potenzial wird heute noch nicht ausgeschöpft.



» **G Relevante Planungen**

» G.2 Studie Zentrumsentwicklung 2015

» **H Plandarstellungen**

» H.2 Übersicht Rahmenbedingungen

## 7 EMPFEHLUNGEN DER KERNGRUPPE

Wie in diesem Bericht dargelegt, ist der Spielraum für eine Neugestaltung des Obstmarkts je nach Rahmenbedingung äusserst eng. Gleichzeitig steigen – verständlicherweise – der Druck und die Erwartung seitens der Öffentlichkeit und Politik. Mehrheitlich wird eine unverzügliche und deutliche Veränderung auf dem Obstmarkt gefordert.

### 7.1 Empfehlung zum weiteren Vorgehen

Warum braucht es überhaupt noch einen Wettbewerb? Ist das nicht Zeitverschwendung, es gibt schon verschiedene bestehende Ideen? – Solche und ähnliche Fragen und Meinungen wurden mehrfach laut. Dazu ist festzustellen:

Für Vergaben der Gemeinde gelten die Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens. Diese verlangen, dass ab einem gewissen Auftragsvolumen Vergabeverfahren durchzuführen sind, für die wiederum bestimmte Anforderungen gelten. Eine freihändige Vergabe ist nur für Dienstleistungen unter CHF 150'000.- bzw. Bauaufträge von unter CHF 300'000.- möglich. Nach heutigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass diese Limiten mit Planung, Projektierung und Ausführung des Obstmarkts überschritten werden. Der Verzicht auf ein Varianzverfahren (umgangssprachlich oft «Planungswettbewerb» genannt) wäre also höchstens dann eine Option, wenn sich das Vorhaben auf eine rein technische Sanierung des Obstmarkts beschränkte.

Bestehende Konzeptideen, etwa die von der Stiftung Dorfbild ausgeschriebenen Studien zur Zentrumsentwicklung, wurden unter ganz anderen Vorzeichen erarbeitet. Ziel dieser Studien war es, Ideen und Inspiration zu erhalten – und nicht ein konkretes, realisierbares Projekt, das alle geltenden Rahmenbedingungen einhalten kann. Überdies untersteht die Stiftung Dorfbild, anders als die Gemeinde, nicht den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens. Das damals durchgeführte Verfahren kann die entsprechenden Anforderungen nicht erfüllen. Die Durchführung eines Wettbewerbs oder Studienauftrags ist für ein Vorhaben mit dieser Bedeutung für die öffentliche Hand Pflicht.

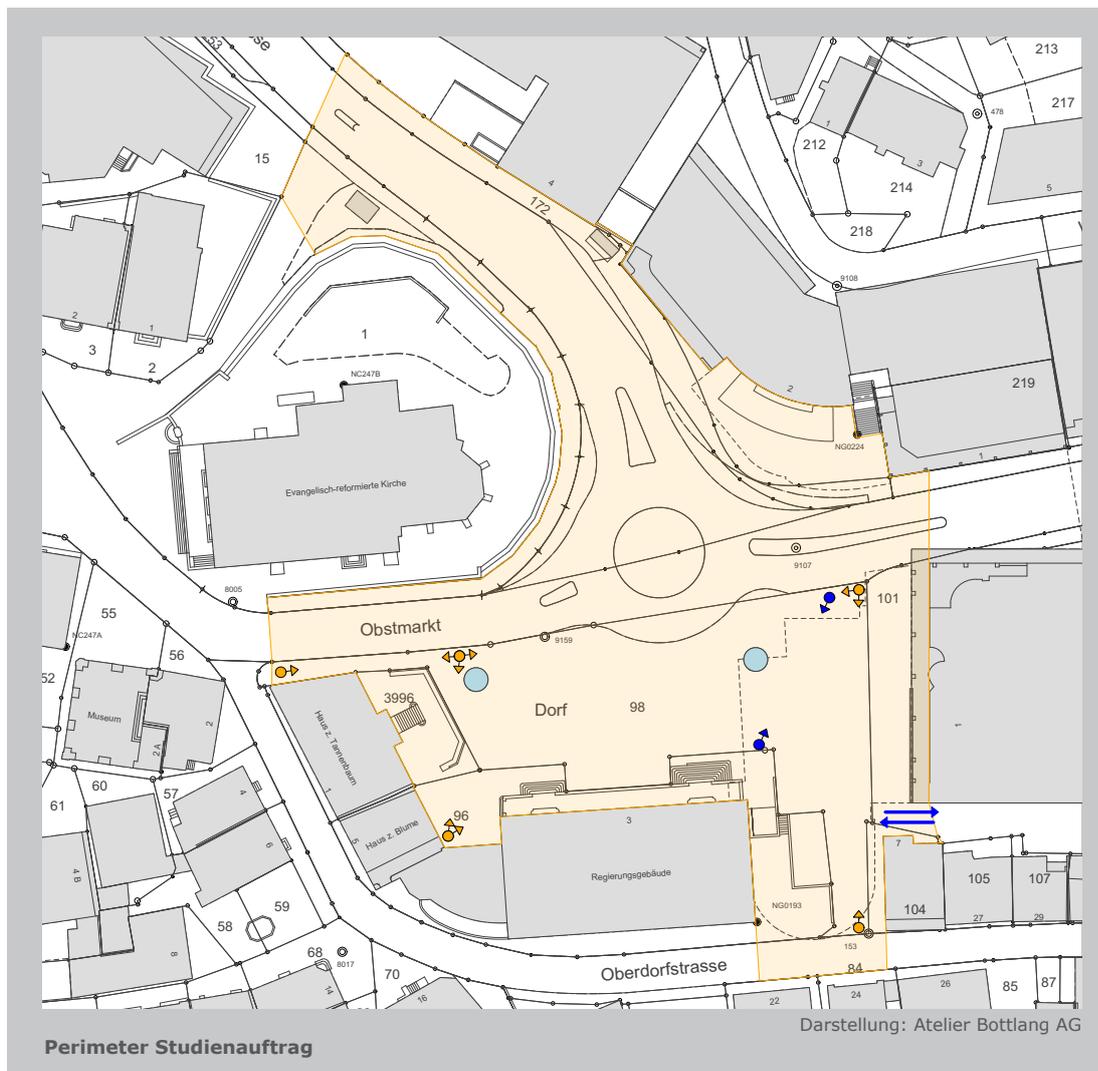
Ein Varianzverfahren ist aber weit mehr als ein lästiges Pflichtprogramm. Es ermöglicht eine Auswahl, kann unerwartete Lösungen und Innovationen hervorbringen und führt in der Regel zu mehr Qualität und Effizienz. Die standardisierten und bewährten Verfahren erleichtern zudem den Einbezug von Projektpartnern, Anstössern und Interessierten.

Basierend auf diesen Überlegungen und den Erkenntnissen der bisherigen Grundlagenarbeit empfiehlt die «Kerngruppe Sanierung und Neugestaltung Obstmarkt» die Durchführung eines Varianzverfahrens. Angesichts des beschränkten Gestaltungsspielraums erscheint jedoch ein offener Projektwettbewerb nicht angemessen und zielführend. **Aus dieser Perspektive empfiehlt die «Kerngruppe Sanierung und Neugestaltung Obstmarkt», mit einem Projektwettbewerb im selektiven Verfahren (mit Präqualifikation) die bestmögliche Lösung für den Obstmarkt zu ermitteln und zugleich Partner für die weitere Projektierung zu finden.**

## 7.2 Empfehlungen zum Verfahren

Die Kerngruppe empfiehlt einen **Projektwettbewerb mit Präqualifikation**. In der öffentlich ausgeschriebenen Präqualifikationsphase können sich alle interessierten Teams oder Fachleute mit einem Dossier bewerben, mit dem sie ihre Qualifikationen, Erfahrung und Referenzen nachweisen. Die Auswahlkriterien werden vorgängig festgelegt. Nach Eingang der Bewerbungen wählt das Preisgericht («Jury») **sechs Teams** für die Teilnahme am Wettbewerb aus.

Das Preisgericht setzt sich aus qualifizierten Fachleuten und politischen VertreterInnen zusammen. Alle Teilnehmenden erhalten eine fixe Entschädigung, wenn sie fristgerecht einen Beitrag abliefern, der die Aufgabenstellung erfüllt. Zusätzlich werden zwei bis drei Preise für die besten Arbeiten vergeben. Die Verfasser des Siegerprojekts sollen zudem mit der weiteren Projektierung des Bauprojekts beauftragt werden.



### 7.3 Rahmenbedingungen für den Wettbewerb

Weiter empfiehlt die Kerngruppe dem Gemeinderat, **für den Wettbewerb alle verbleibenden Gestaltungsspielräume zu öffnen**, d.h. im Programm zum Wettbewerb – nebst vielen weiteren Rahmenbedingungen – die folgenden entscheidenden Vorgaben zu formulieren:

- / Die Durchfahrt von der Kasernenstrasse zur Oberdorfstrasse muss nicht zwingend offen bleiben. Die privatrechtlich gesicherten Zufahrten für Anstösser sind aber in jedem Fall zu gewährleisten.
- / Die 6 Kurzzeit-Parkplätze (heute vor der UBS) können an einen anderen Standort im Projektperimeter verlegt werden. Insgesamt sollen künftig im Bereich des Obstmarkts mindestens 10 Kurzzeit-Parkplätze zur Verfügung stehen (inkl. der 6 Kurzzeitparkplätze für die UBS). Die 7 Parkplätze der kantonalen Verwaltung auf der Ostseite des Regierungsgebäudes müssen nicht mehr auf dem Obstmarkt angeboten werden. Die 4 bestehenden Privatparkplätze (Mieter Haus z. Blume / «Tannenbaum») sind zu erhalten.
- / Die Terraingestaltung auf dem Obstmarkt ist frei. Der Platz kann mit dem bestehenden Gefälle neu gestaltet oder auch ausgeebnet bzw. angehoben werden, um die verschiedenen Nutzungen zu entflechten und ganz neue Aufenthaltsqualitäten zu schaffen.
- / Die Vorschläge für Gestaltungselemente, Materialisierung (Beläge u.ä.) sowie die Beleuchtung sind so zu wählen, dass sie für die Gestaltung des ganzen Zentrumsbereichs (ca. von Migroskreisel bis Poststrasse) anwendbar sind.
- / Die Kerngruppe empfiehlt dem Gemeinderat ausserdem, als Vorgabe für den Wettbewerb konkrete Aussagen zu erwünschten Nutzungen und ein allfälliges Raumprogramm (z.B. Kiosk, Sitzmöglichkeiten, ...) zu formulieren.

### 7.4 Nächste Schritte

Bevor der Wettbewerb gestartet werden kann, sind in den jeweils zuständigen Gremien folgende Entscheide zu treffen.

- / Anfang 2019: Grundsatzentscheid des Gemeinderats zum weiteren Vorgehen (in zwei Lesungen), Antrag an Einwohnerrat
- / März 2019: Einwohnerratsbeschluss zum Projektierungskredit für einen «Projektwettbewerb Obstmarkt»
- / März 2019: Gemeinderatsbeschluss / Genehmigung Programm zum Wettbewerb
- / ab April 2019: Start «Projektwettbewerb Obstmarkt» (Dauer je nach Einbezug verschiedener Anspruchsgruppen ca. 7 bis 9 Monate ab Start)

Beilage:

«**Übersicht Rahmenbedingungen auf dem Obstmarkt**» Plandarstellung Atelier Bottlang AG, dat. 22.11.2018

Quellen:

«**Herisau – weder Dorf noch Stadt – ein alter Marktflecken, der so vieles in sich hat**» von Albert Kläger, 1988.

«**Herisau – Fassaden und Facetten**» von Albert Kläger, 1991.

«**Herisau – Gemeinde Herisau, Bezirk Hinterland, Kanton Appenzell Ausserrhoden**» Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS, 2006.

«**Herisau**» Inventar der neueren Schweizer Architektur INSA 1850 – 1920, von Hanspeter Rebsamen, Heinrich Oberli und Werner Stutz, 1990.

[www.zeitzeugnisse.ch](https://www.zeitzeugnisse.ch) <https://www.zeitzeugnisse.ch/detail.php?id=515&style=4>