

**Bericht und Antrag an den Einwohnerrat****„Arealentwicklung Bahnhof Herisau“ – Teilzonenplan mit Ergänzung Baureglement; Erlass**

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

*Nach einer mehrjährigen Planungs- und Entwicklungszeit hat der Gemeinderat, gestützt auf die Entwicklungsvereinbarung vom September 2012 und auf das Entwicklungskonzept vom Dezember 2015, raumplanerische Planungsmittel erarbeitet. Damit findet eine intensive Planungsphase für die Schaffung der raumplanerischen Rahmenbedingungen für die Arealentwicklung Bahnhof Herisau ihren vorläufigen Abschluss. Die erste wichtige Planungsetappe kann damit mit Entscheiden des Einwohnerrates weitgehend abgeschlossen werden. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der vorliegende Teilzonenplan die Leitplanken für eine zeitgemässe und zukunftsgerichtete, aber dennoch ressourcenschonende Entwicklung des Bahnhofareals ermöglicht. Im Vordergrund stehen dabei die Neugestaltung und die Stärkung des Umsteigeknotens mit "Durchlässigkeit" für alle Verkehrsteilnehmer sowie die Schaffung eines neuen Bahnhofquartiers mit gemischter Nutzung an bester Lage.*

*Der Gemeinderat legt dem Einwohnerrat mit Trakt. Nr. 24 den Entwurf des Teilrichtplans Bahnhof zum abschliessenden Erlass vor. Jener Beschluss ist abschliessend und untersteht somit nicht dem fakultativen Referendum.*

*Mit dem vorliegenden Geschäft (Trakt. Nr. 25) beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat den Erlass des Teilzonenplans mit der Ergänzung des Baureglements. Der Erlass untersteht dem fakultativen Referendum.*

*Die beiden genannten Geschäfte bilden mit dem (späteren) Verpflichtungskredit „Bushof / Bahnhofplatz“ die drei Grundpfeiler der angestrebten Arealentwicklung, basierend auf der Entwicklungsvereinbarung und dem Entwicklungskonzept. Verschiedene langjährige verkehrliche Probleme können damit einer Entflechtung zugeführt, die Gestaltung einer attraktiven Verkehrsdrehscheibe durch Gemeinde, Kanton und Verkehrsunternehmen vorangetrieben und eine nachhaltig Mehrwerte schaffende Entwicklung durch private Investoren in einem Teilbereich des bestehenden Bahnhofes lanciert werden.*

**1. Ausgangslage**

Das Bahnhofareal ist derzeit aufgrund der geänderten Bedürfnisse der Südostbahn sowie auch der Appenzeller Bahnen eine deutlich unternutzte Nutzungsbrache. Die örtliche Situation ist wenig einladend und ermöglicht für auswärtige Gäste nur sehr



schwer eine Orientierung. Andererseits liegt das Gebiet an allerbesten zentrumsnaher Verkehrslage, auch wenn verschiedene gewichtige Probleme des täglichen öffentlichen und privaten Verkehrs eine Nutzung erschweren.

## **2. Koordination der Planungsmittel**

### **2.1 Abhängigkeiten, Koordination**

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 8. Januar 2019 die erforderliche Auflage des Teilzonenplans mit der Ergänzung des Baureglements sowie des Rodungsgesuches beschlossen. Das Ressort Hochbau/Ortsplanung wurde beauftragt, die Planaufgabe im Sinne des ordentlichen Verfahrens gemäss Art. 46 BauG durchzuführen. Die öffentliche Planaufgabe der beiden Planungsinstrumente fand koordiniert vom 18. Januar bis 16. Februar 2019 statt. Versehentlich wurden drei Anstösser nicht angeschrieben. Dies wurde unter Ansetzung einer neuen 30-tägigen Frist mit Schreiben vom 11. Februar 2019 nachgeholt. Innerhalb der Planaufgabefrist erfolgten keine Einsprachen; hingegen gingen drei kritische Hinweise ein (vgl. Beilagen 16 bis 21). Nach Abschluss des Auflageverfahrens kann der Gemeinderat den Teilzonenplan mit der Ergänzung des Baureglements dem Einwohnerrat zur Entscheidung vorlegen. Der Entscheidung untersteht dem fakultativen Referendum. Während das Rodungsgesuch vom Departement Bau und Volkswirtschaft genehmigt wird, werden der Teilzonenplan und der Teilrichtplan vom Regierungsrat genehmigt.

### **2.2 Ziele und Zweck des Teilrichtplans**

Der Teilrichtplan (Trakt. Nr. 24) legt behördenverbindlich fest, wie das Bahnhofareal dereinst genutzt und überbaut werden soll. Er ist für die Entscheide der Behörden verbindlich und setzt ihnen Leitplanken für eine qualitätsvolle hochwertige Arealentwicklung. Grundstücksübergreifende Anliegen wie beispielsweise die Langsamverkehrsverbindungen oder die Organisation der Parkierung u.a.m. werden im Grundsatz festgeschrieben. Auch wird aufgezeigt, welchem Konzept die künftige Nutzung folgen soll und welche Anforderungen an die künftige Bebauung gestellt werden. Ebenfalls wird die beabsichtigte Erschliessung dargestellt und die noch offenen Problemstellungen beziehungsweise Zielkonflikte aufgezeigt. Damit ist der Teilrichtplan ein wichtiges Planungsinstrument für die strategische Arealentwicklung. Einerseits für die Koordination der Behörden und andererseits der Behörden gegenüber den Grundeigentümern. Diese erhalten damit verlässliche Planungsgrundlagen, auf denen sie ihre Projektentwicklungen aufbauen können.

### **2.3 Ziele und Zweck des Teilzonenplans mit Ergänzung Baureglement**

Der rechtskräftige Zonenplan des Bahnhofareals weist heute hauptsächlich die Zone Übriges Gemeindegebiet (ÜG, Strassen und Eisenbahnanlagen), Zonen für Öffentliche Bauten und Anlagen (Bahnhofsbauten, Post) sowie Gewerbezone (G3) aus. Für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes und des daraus abgeleiteten Richtkonzeptes sind neue Zonierungen und Anpassungen der Zonenplangrenzen erforderlich. Die neue Zonierung setzt im südöstlichen Bereich eine definitive Rodung von 720 m<sup>2</sup> voraus. Damit werden neben der Realisierung der Potentiale des Richtkonzeptes auch die vorliegenden Teilprojekte "Kreisel", "Bahnhofplatz mit Bushof", "Betriebs- und Verwaltungsgebäude AB mit Buseinstellhalle Regiobus AG" sowie das Projekt "Güterstrasse Ost" berücksichtigt.

Für das Bahnhofgebiet werden Kernzonen geschaffen, welche die Ortsplanung der Gemeinde Herisau bislang nicht kennt. Folgerichtig bedingen die neuen Kernzonen K5, K6, K7 und K8 eine entsprechende Ergänzung des rechtskräftigen Baureglements. In Artikel 31 Abs. 1 lit. a werden die neu vorgesehenen Nutzungszonen explizit aufgeführt. Zudem wird die Tabelle der Regelbauvorschriften mit den für die



neu vorgesehenen Kernzonen massgebenden Abmessungen und Werten ergänzt. Die neuen Regelbauvorschriften sind auf das Richtkonzept abgestimmt.

Mit diesen Ergänzungen des kommunalen Baureglements wird die rechtliche Grundlage für das Ausscheiden der neuen Kernzonen im Bahnhofareal geschaffen. Diese sind wiederum auf den Teilzonenplan abgestimmt. Damit wird maximal die Bebauung gemäss Richtkonzept ermöglicht.

### **3. Verfahren zum Erlass der Planungsmittel**

#### **3.1 Information und Mitwirkung zu beiden Planungsmitteln**

Der ‚Information und Mitwirkung der Bevölkerung‘ wurde grosse Bedeutung beigemessen. So wurde über die einzelnen Arbeitsschritte sowie den Abschluss der Entwicklungsvereinbarung informiert. Ebenso über den Studienauftrag mit öffentlicher Ausstellung der Konzepte inklusive Möglichkeit zur Diskussion. Über den Stand des ausgearbeiteten Entwicklungskonzeptes und den entsprechenden Gemeinderatsentscheid wurde insbesondere in den Medien berichtet und mit einer ersten Plakataktion auf dem Bahnhofareal darauf aufmerksam gemacht.

Am 20. November 2017 wurde der Bevölkerung mit der Präsentation der Entwürfe zum Teilrichtplan und zum Teilzonenplan mit Ergänzung des Baureglements eine weitere Möglichkeit zur Mitwirkung geboten. Innerhalb der Mitwirkungsfrist gingen insgesamt 13, vorwiegend positive Eingaben, ein. Aufgrund eines kritischen Hinweises wurde im Bereich des bestehenden Parkhauses der SOB (Südostbahnen) zum jetzigen Zeitpunkt auf eine Änderung des Zonenplans Nutzung verzichtet. Im Teilrichtplan wird hingegen an der skizzierten, langfristigen Entwicklungsabsicht als mögliche zu klärende Variante festgehalten. (vgl. Beilage 15)

Diese politischen Entscheidungsprozesse werden nun, insbesondere im Hinblick auf die Volksabstimmung über den Baukredit im Frühling 2020, mit einer Informationskampagne mit Plakaten auf dem Bahnhofareal begleitet. Nebst einem geschichtlichen Rückblick werden die Bevölkerung von Herisau und die Benutzer auf dem Bahnhofareal auf sechs Plakaten über den Stand des Gemeindeprojektes "Bahnhofplatz mit Bushof" anhand von Visualisierungen, Schemata und Modelldarstellungen informiert (vgl. Beilage 6).

#### **3.2 Vorprüfung**

Das Departement Bau und Volkswirtschaft hat den Teilrichtplan wie auch den Teilzonenplan mit Ergänzung des Baureglements einer Vorprüfung gemäss Art. 45 BauG unterzogen. In den Prüfungsberichten vom 26. September 2018 wurde für die beiden Planungsinstrumente eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

#### **3.3 Planerlass und Genehmigung**

Gemäss Art. 22 lit. h der Gemeindeordnung vom 24. September 2000 (SRV 11) in Verbindung mit Art. 3 Abs. 4 und Art. 48 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht vom 12. Mai 2003 (bGS 721.1) erlässt der Einwohnerrat den Teilzonenplan Bahnhof sowie die Ergänzung des Baureglements und unterstellt den Erlass der Planungsmittel dem fakultativen Referendum. Werden diese Entscheide rechtskräftig, wird der Gemeinderat die beiden Planungsmittel dem Regierungsrat zur Genehmigung einreichen.



#### **4. Weitere Schritte**

Teilzonenplan und Ergänzung Baureglement:

- Genehmigung durch den Regierungsrat;

Rodungsgesuch:

- Antrag durch das Amt für Raum und Wald AR zur Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft.

#### **5. Antrag an den Einwohnerrat**

Mit Beschluss vom 2. April 2019 unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgende Anträge:

1. Auf die Vorlage einzutreten.
2. Den Teilzonenplan Bahnhof gemäss Plan vom 13. November 2018 (*Beilage 3 zum Antrag*) und die Ergänzung des Baureglementes gemäss Synopse vom 13. November 2018 (*Beilage 2 zum Antrag*) zu erlassen.
3. Festzustellen, dass dieser Beschluss gestützt auf Art. 12 Abs. 1 lit. f und g Gemeindeordnung (SRV 11) dem fakultativen Referendum unterliegt.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Renzo Andreani, Gemeindepräsident

Thomas Baumgartner, Gemeindeschreiber

#### **Beilagen (in gedruckter Form)**

- 1 Teilzonenplan Bahnhof und Ergänzung Baureglement, Planungsbericht, err AG, dat. 13.11.2018
- 2 Synopse Teilrevision Baureglement, dat. 13.11.2018
- 3 Teilzonenplan Bahnhof 1:2000, err AG, dat. 13.11.2018
- 4 Richtkonzept Bahnhofareal Herisau, err AG, dat. 13.11.2018
- 5 Teilrichtplan Bahnhof, Richtplantext, err AG, dat. 13.11.2018
- 6 Plakate (6), Verkleinerungen Plakataktion 2, dat. 3.11.2018
- 7 Teilrichtplan Bahnhof, Planungsbericht, err AG, dat. 13.11.2018
- 8 Teilrichtplan Bahnhof 1:2000 err AG, dat. 13.11.2018



**Beilagen unter [www.herisau.ch](http://www.herisau.ch) Rubrik Verwaltung & Politik/Einwohnerrat/  
Ratsinfosystem**

- 9 Vorprüfungsbericht zum Teilrichtplan, Departement Bau und Volkswirtschaft, dat. 26.9.2018
- 10 Beurteilung Hochwasserschutz, Faktenblatt, Beibericht Teilzonenplan, Wälli AG, dat. 29.08.2017
- 11 Herisau, Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof, Aktualisierung Verkehrserzeugung und Verkehrsbelastungen, Wälli AG, dat. 25.05.2018
- 12 Verkehrsstudie, Zusammenfassung, Wälli AG, dat. 20.03.2018
- 13 Vorprüfungsbericht zum Teilzonenplan, Departement Bau und Volkswirtschaft, dat. 26.9.2018
- 14 Teilrichtplan und Teilzonenplan Bahnhof Herisau, Ermittlung und Beurteilung der Lärmimmissionen, err AG, dat. 11.07.2018
- 15 Auswertung Mitwirkungsverfahren, dat. 15.11.2018
- 16 Kritischer Hinweis, Emil Efinger, Via Clis 6, 7157 Siat, dat. 15.02.2019
- 17 Kritischer Hinweis Schweizerische Südostbahn AG, Bahnhofplatz 1a, 9001 St. Gallen, dat. 14.02.2019
- 18 Kritischer Hinweis Regiobus AG, Tannenstrasse 5, Postfach 1091, 9202 Gossau, dat. 13.02.2019
- 19 Antwort Gemeinderat Kritischer Hinweis Regiobus AG, dat. 12.04.2019
- 20 Antwort Gemeinderat Kritischer Hinweis Schweizerische Südostbahn AG, dat. 12.04.2019
- 21 Antwort Gemeinderat Kritischer Hinweis Emil Efinger, dat. 12.04.2019