



unser Zeichen

Bg

Datum

25. August 2021

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Neugestaltung und Sanierung Obstmarkt und Platz, Erarbeitung eines Vorprojektes Plus, Verpflichtungskredit über brutto Fr. 527'000; Genehmigung

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin
Sehr geehrte Mitglieder des Einwohnerrates

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen eine Kreditvorlage von brutto Fr. 527'000 für die Erarbeitung eines Vorprojektes Plus für die Neugestaltung und die Sanierung des Obstmarkts und des Platzes zu Lasten der Investitionsrechnung (INV000119; Obstmarkt und Platz Neugestaltung / Sanierung).

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 den Platz vor dem Regierungsgebäude ein attraktives, zeitgemässes Gepräge zu verleihen, vielfältige Nutzungen zu ermöglichen und die heutige Situation zu verbessern. Gleichzeitig steht auch ein dringender Erneuerungs- und Sanierungsbedarf bei den Belägen und Werkleitungen an.

Das dem durchgeführten Projektwettbewerb zugrundeliegende „Konzept Zentrumsentwicklung“ des Gemeinderates erkannte, dass Bahnhofstrasse, Kasernenstrasse und Poststrasse die Schlüsselachsen bilden, für Herisau als Erlebnisort jedoch Platz und Obstmarkt zentral sind. Zusammen mit der Kirche wirken sie als Ensemble identitätsbildend für den gesamten Dorfkern von Herisau. Was von der Sache her ortsbaulich zusammengehört, soll nun auch zusammen neu gestaltet und saniert werden.

Mit den künftig neuen bzw. erneuerten Grossverteilern Migros und Coop im Zentrum von Herisau wird der zwischenliegende Raum von der Gossauerstrasse über den Platz/Obstmarkt sowie Oberdorf- und Kasernenstrasse zusätzlich an Bedeutung für das Dorfleben und Einkaufen in Herisau gewinnen. Die Attraktivität des Obstmarktes und Platzes ist in dieser "Spange" auch von wirtschaftlicher Bedeutung für den Dorfkern.



Schritte seit 2019 / Projektwettbewerb

Der Einwohnerrat hat am 13. März 2019 mit 22 zu 6 Stimmen bei einer Enthaltung einen Verpflichtungskredit von Fr. 180'000 für einen Projektwettbewerb zur Neugestaltung und Sanierung des Obstmarkts genehmigt. Am 21. Juni 2019 wurde der Projektwettbewerb mit Präqualifikation gestartet. Um die Teilnahme haben sich zehn Teams aus der Schweiz beworben. Die Wettbewerbsjury hat am 16. August 2019 sechs Teams für die Bearbeitung der Aufgabe ausgewählt. Aufgrund einer Beschwerde im Zusammenhang mit der Präqualifikation und des Versammlungsverbots im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie verzögerte sich die Jurierung der Wettbewerbsprojekte. Schliesslich tagte das Preisgericht am 14. August 2020 im grossen Saal des Casino Herisau – fast auf den Tag genau ein Jahr nach der Präqualifikation.

Das Preisgericht konnte fünf Vorschläge mit interessanterweise fünf unterschiedlichen konzeptionellen Ansätzen für die Neugestaltung des Obstmarkts begutachten und bewerten. Die Jury mit Fachexperten und Gemeindevertretern hat einstimmig das Projekt HOESTOSS der bbz bern gmbh, Landschaftsarchitekten, Bern und des Büros Dudler, Raum- und Verkehrsplanung, Biel-Bienne zur Weiterbearbeitung empfohlen. Es hat die Kriterien Städtebau, Gestaltung, Erschliessung, Nutzung, Topografie und Wirtschaftlichkeit am schlüssigsten erfüllt.

Siegerprojekt HOESTOSS

Das erstrangierte Projekt HOESTOSS setzt auf Vorhandenes und erreicht mit einfachen Mitteln eine optimale Platzwirkung. Als Stärken des Projekts HOESTOSS wurde vom Preisgericht insbesondere die konzeptionelle Klarheit, die gestalterische Zurückhaltung, die Baukosten im Vergleich mit anderen Projekten sowie insgesamt ein effizienter Einsatz der Mittel mit hohem Nutzwert attestiert. Und nicht zuletzt: Die Anlässe des Wochen- und Jahresalltags lassen sich gut integrieren.

Weiterbearbeitung Siegerprojekt HOESTOSS

Am 20. Oktober 2020 hat der Gemeinderat den Jurybericht genehmigt und beschlossen, das Siegerprojekt HOESTOSS weiter zu bearbeiten. Das Siegerprojekt und die anderen Wettbewerbsprojekte wurden am 23. Oktober 2020 dem Einwohnerrat und den Medien präsentiert. Anschliessend hatte die Bevölkerung die Möglichkeit, sich im Alten Zeughaus ein Bild von den Vorschlägen zu machen und sich zu den Vorschlägen zu äussern. In den rund zwanzig schriftlichen Rückmeldungen wurde das Siegerprojekt grossmehrheitlich als gelungen beurteilt und der Vorfreude auf eine baldige Umsetzung Ausdruck verliehen. Auf der Basis des Siegerprojekts soll ein Vorprojekt Plus erarbeitet werden. Dabei werden die Empfehlungen des Preisgerichts und die Rückmeldungen aus der Bevölkerung einfließen.

Gesamtkostenschätzung

Die Abgabe einer Gesamtkostenschätzung vor dem eigentlichen Start der Projektplanung ist immer mit Risiken verbunden. Zur Berechnung der Kostenfolge ist gerade eine seriöse Projektierung zwingende Voraussetzung. Trotzdem sind für die politischen Entscheide und für die Finanzplanung bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine Kosteneinschätzung notwendig. Mit der Ausarbeitung der Rahmenbedingungen für das Vorprojekt Plus hat das Planerteam eine grobe Gesamtkostenschätzung über den erweiterten Planungssperimeter (Obstmarkt und Platz) vorgenommen. Die Gesamtkosten belaufen sich dabei auf brutto Fr. 9.9 Mio.

Die Kostenschätzung für eine blosser Sanierung, das heisst für die Erneuerung des Ist-Zustandes für den gesamten Planungssperimeter Obstmarkt und Platz, beläuft sich auf Fr. 6.2 Mio. Dies entspricht 63% der Kostenschätzung für die Neugestaltung und Sanierung von Obstmarkt und Platz. Zu einer allfälligen Kostenaufteilung zwischen Gemeinde und Kanton im Falle einer Sanierung liegen keine Abklärungen vor.



Die Gesamtkosten für Neugestaltung und Sanierung Obstmarkt und Platz aufgeteilt nach den Eigentumsverhältnissen des Planungssperimeters ergeben für die Gemeinde Herisau eine Kostenfolge von netto Fr. 5.8 Mio. und für den Kanton von netto Fr. 4.1 Mio. Die Genauigkeit der groben Gesamtkostenschätzung liegt bei +/- 25 %. Ein wesentlicher Teil der Kosten betrifft die Strassenraumgestaltung, die bei einem blossen Sanierungsprojekt nicht anfallen würden und daher als nicht gebunden einzu-stufen sind. Aufgrund des Grundsatzes der Einheit der Materie, die besagt, dass zusam-mengehörige Ausgaben und Kosten zusammengerechnet werden müssen, soll dann-zumal für die Realisierung ein Verpflichtungskredit für die Gesamtkosten beantragt wer-den. Bis zu diesem Zeitpunkt können voraussichtlich auch die Beiträge aus dem Agglo-merationsprogramm St. Gallen – Bodensee verifiziert und ausgewiesen werden.

Zielesetzungen des Vorprojekt Plus

Als Zwischenschritt für die spätere Realisierung der Neugestaltung und die Sanierung des Obstmarkts und des Platzes soll das Planerteam mit der Ausarbeitung eines Vor-projekts Plus beauftragt und ein entsprechender Verpflichtungskredit eingeholt werden.

Vorprojekt Plus heisst, dass zusätzlich zur Projektierungsphase Vorprojekt bereits Teile der Projektierungsphase Bauprojekt erbracht werden. Dies ermöglicht eine grössere De-taillierungstiefe und höhere Planungssicherheit, was eine verbesserte Kostengenauigkeit zu einem frühen Zeitpunkt als Ziel hat. Die Leistungsbeschriebe der einzelnen Projek-tierungsphasen entsprechen den einschlägigen Normen des Schweizerischen Ingenieur-und Architektenverbandes (SIA). Dieses Vorgehen wurde aus folgenden Gründen ge-wählt:

- Die Zwischenlösung Vorprojekt Plus strebt an, mit vertretbarem Aufwand eine mög-lichst hohe Planungs- und Kostensicherheit zu erlangen.
- Mit dem Vorprojekt Plus soll eine Kostengenauigkeit von +/- 15 % erreicht werden.
- Das Vorprojekt Plus soll die Grundlage für die Genehmigung des Projektes und die Einholung des Verpflichtungskredites für die Realisierung beim Gemeinderat, Ein-wohnerrat und Bevölkerung bilden.
- Nach einem positiven Volksentscheid soll auf der Grundlage des Vorprojekts Plus das Auflageprojekt ausgearbeitet werden.

Rahmenbedingungen für das Vorprojekt Plus

Zusammen mit dem Planerteam sowie dem Tiefbauamt und dem Hochbauamt des Kantons wurden im ersten Halbjahr 2021 die Projektorganisation definiert und ver-schiedene Rahmenbedingungen geklärt, welche die Grundlage für das Vorprojekt Plus und die Basis für das Honorarangebot des Planerteams bilden. Insbesondere wurden die Vorgaben des kantonalen Tiefbauamtes für die Strassenraumgestaltung der Kan-tonsstrasse definiert. Mit dem kantonalen Hochbauamt wurden die Anforderungen an die Umgebung des Regierungsgebäudes sowie der Häuser zur Blume und zum Tannen-baum geklärt. Wie von der Wettbewerbsjury gewünscht, wurden auch die Zufahrt zur Tiefgarage sowie ein barrierefreier Zugang direkt ab dem Obstmarkt geprüft. Im Lauf der Abklärungen hat sich gezeigt, dass dafür keine Lösung mit der Eigentümerschaft der Tiefgarage gefunden werden kann.

Ausdehnung Planungssperimeter Obstmarkt

An den Koordinationssitzungen hat das kantonale Tiefbauamt darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit dem Projekt für die Neugestaltung und Sanierung des Obst-markts auch die Gestaltung des Platzes und der Strasse bis zur Poststrasse Einmündung Schmiedgasse vorgegeben wird. Hauptsächlich Grund für diese neue Disposition ist, dass die wichtige Verkehrsachse Kasernen- und Poststrasse im Zentrum nicht unnötig



lange durch zwei separate Bauprojekte beeinträchtigt wird. Dies ist im Sinne der Anwohner, des Gewerbes und nicht zuletzt auch eines optimierten Bauablaufs. Die Gemeinde Herisau unterstützt das Anliegen für eine möglichst kurze Bauzeit und eine erhoffte Kostenoptimierung. Die Planung für den Obstmarkt und den Platz soll deshalb in diesem Sinn zusammen vorgenommen werden. Der ursprüngliche Projektperimeter Neubau und Sanierung Obstmarkt vergrössert sich dadurch um rund ein Drittel. Das Projekt wird deshalb Neugestaltung und Sanierung Obstmarkt und Platz benannt.

Finanzielles

Finanzplanung

In der Finanzplanung sind für die Neugestaltung und Sanierung Obstmarkt und Platz für die Jahre 2022 bis 2024 insgesamt Fr. 2'765'000 enthalten. Für die Folgejahre 2025/2026 werden weitere Fr. 3 Mio. eingeplant.

Angebot Aufwendungen Planerteam

Die Parameter zur Honorarberechnung des Planerteams sind bereits im Wettbewerbsprogramm festgelegt worden. Die bbz bern gmbh, Landschaftsarchitekten, Bern, haben auf dieser Grundlage sowie der erarbeiteten Rahmenbedingungen für die weitere Planung und der von der Bauherrschaft bestellten Leistungen ein Honorarangebot erstellt. In diesem Angebot sind auch die Leistungen weiterer Fachplaner (Verkehrsplaner, architektonische Begleitung, Lichtplaner und Ingenieurleistungen) enthalten. Es wurde von der Projektleitung geprüft und als marktgerecht beurteilt. Das Angebot für die Planungsleistungen beträgt Fr. 497'000 inkl. MwSt.

Weitere Aufwendungen zu Lasten der Gemeinde / Partizipativer Prozess

Planungen für den öffentlichen Raum sind komplex, denn sehr viele Personen und Parteien sind direkt oder indirekt betroffen und die Meinungen dazu oft divergierend und von Einzelinteressen geprägt. Aus der Erfahrung von langen Rechtsmittelverfahren und entsprechenden Projektverzögerungen bei vergleichbaren Projekten nicht nur in Herisau, haben sich partizipative Planungsprozesse etabliert. Dabei werden die Erfahrung und das lokale Wissen der künftigen Nutzer und Anstösser eingeholt und ins Projekt eingearbeitet. Damit kann sich die Qualität des Ergebnisses erhöhen. Zudem kann das Verständnis für andere Anliegen verbessert und die Bereitschaft für immer notwendige Kompromisslösungen gefördert werden.

Diese Erkenntnis kam bereits bei der Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms und bei der Beurteilung der Projekte durch die Einsetzung eines Begleitgremiums zur Anwendung. Mit der Erweiterung des Projektperimeters zum Platz soll der Kreis von Interessierten nochmals grösser werden. Für die anstehende Projektierungsphase Vorprojekt Plus soll der erfolgreich aufgegleiste partizipative Prozess mit dem erweiterten Begleitgremium fortgeführt werden. Ein durchgehend partizipatives Vorgehen hat sich auch bei der Gestaltung des Marktplatzes in der Stadt St. Gallen bewährt, nachdem zwei erste Anläufe an der Urne gescheitert sind.

Für die Projektbegleitung, den partizipativen Prozess und Öffentlichkeitsarbeit sind Fr. 30'000 inkl. MwSt zu Lasten der Gemeinde Herisau vorgesehen. Mit der weiteren Projektbegleitung soll wiederum das Atelier Bottlang AG, Bruno Bottlang, beauftragt werden. Bruno Bottlang hat bereits den vorausgegangenen Projektwettbewerb begleitet.



Kostenteiler Kanton und Gemeinde

Im Wesentlichen handelt es sich beim Projekt Neugestaltung und Sanierung von Obstmarkt und Platz um eine Strassenraumgestaltung. Planungskosten werden daher zwischen Gemeinde und Kanton gemäss dem Kostenteiler des Strassengesetzes Art. 75 (StrG, bGS 731.11) aufgeteilt. Das kantonale Tiefbauamt übernimmt demzufolge die Planungskosten für die Strassenanlage (Kantonsstrasse). Die Aufwendungen für die Platzgestaltung (Obstmarkt und Platz) gehören nicht zum Strassenwerk und sind daher durch die Gemeinde zu tragen. Das direkte Umfeld des Regierungsgebäudes befindet sich in Kantonsbesitz. Im Sinne der Gesamtlösung mit expliziter Aufwertung des Regierungsgebäudes beteiligt sich der Kanton als Grundeigentümer ebenfalls mit einem angemessenen Teil an den Planungskosten.

Planungskosten, Kostenteiler gemäss Art. 75 Strassengesetz (StrG, bGS 731.11)

Strassenfläche Kanton (Tiefbauamt)	Regierungsgebäude Kanton (Amt für Immobilien)	Obstmarkt und Platz Gemeinde	Gesamtkosten inkl. 7.7 % MwSt.
* Fr. 137'500	Fr. 30'000	** Fr. 329'500	Fr. 497'000
- 25 % = Fr. 27'500		*** + 25 % = Fr. 27'500	
		Fr. 30'000	Fr. 30'000
Fr. 110'000	Fr. 30'000	Fr. 387'000	Total 527'000

* gem. Art. 75 Abs. 1 lit. a StrG

** gem. Art. 75 Abs. 4 + Art. 75 Abs. 1 lit. a StrG

*** gebundene Ausgabe

Höhe Verpflichtungskredit

Der Verpflichtungskredit für die Erarbeitung eines Vorprojekts Plus beträgt somit brutto Fr. 527'000 inkl. MwSt. Mit der definitiven Zusicherung der kantonalen Beiträge reduzieren sich die Aufwendungen für die Gemeinde auf netto Fr. 387'000. Die Ausgabenkompetenz für einmalige Ausgaben liegt bei einem Betrag zwischen Fr. 121'810 und Fr. 609'052 beim Einwohnerrat.

Projektorganisation

Aus der Projektorganisation ist ersichtlich, dass das Projekt Neugestaltung und Sanierung Obstmarkt und Platz ein gemeinschaftliches Projekt von Gemeinde und Kanton ist. Die Projektleitung liegt bei der Gemeinde Herisau. Aufgelegt werden wird das Projekt dann als Strassenprojekt nach kantonalem Strassengesetz. Gemeinde und Kanton sind in der Projektsteuerung und in der Projektleitung paritätisch vertreten. Die Kantonale Denkmalpflege ist nicht Teil der Projektorganisation. Sie wird nach Bedarf beratend in das Projekt einbezogen. Damit ist gewährleistet, dass ein Projekt ausgearbeitet wird, welches den denkmalersischen und ortsbildschutzmässigen Anforderungen genügt. Die Projektorganisation liegt dem Antrag als Beilage bei.

Termine / Weiteres Vorgehen

2022 Sommer:	Vorprojekt Plus
2022 Herbst:	Genehmigung Bauprojekt/Kreditbeschluss Gemeinderat/Einwohnerrat
2023 Frühjahr	Volksabstimmung über den Kreditbeschluss
2023 Sommer:	Öffentliches Planauflageverfahren
2023 Winter:	Ausführungsplanung (Rechtsmittelverfahren vorbehalten)
2024 Frühjahr:	Submission
2024 Sommer:	Arbeitsvergaben
2025 Frühjahr:	Baubeginn
2026 Sommer:	Bauende



Antrag an den Einwohnerrat

Mit Beschluss vom 17. August 2021 unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgende Anträge:

1. Auf die Vorlage einzutreten;
2. für die Erarbeitung eines Vorprojektes Plus einen Verpflichtungskredit über brutto Fr. 527'000 inkl. MwSt zu Lasten der Investitionsrechnung (INV000119; Obstmarkt und Platz Neugestaltung / Sanierung) zu bewilligen;
3. festzustellen, dass dieser Kreditbeschluss gestützt auf Art. 22 lit. b Gemeindeordnung (SRV 11) in der abschliessenden Zuständigkeit des Einwohnerrates liegt.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Max Eugster, Gemeindepräsident

Thomas Baumgartner, Gemeindeschreiber

Beilagen

- Planungssperimeter Obstmarkt und Platz
- Visualisierung
- Projektorganisation
- Obstmarkt Herisau: Dokumentation Vorstudie