

Arealentwicklung Bahnhof Nesslau

Neues Zentrum am Ankunftsort

Diplomand



Tim Accola

Ausgangslage: Im Rahmen der Bachelorarbeit soll aufgezeigt werden, wie das heute unternutzte Schlüssel- Areal rund um den Bahnhof Nesslau in der ländlichen Gemeinde mit rund 3800 Einwohnenden entwickelt werden kann. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind heute für eine Entwicklung nicht geeignet. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten mit sanierungsbedürftigen Gebäuden und zahlreichen Bahnbrachen weist das Areal jedoch ein hohes Verdichtungspotenzial auf. Das Bahnhof-areal ist zudem als zentraler Umsteigeort für die Gemeinde und Eingangstor der Region «Obertoggenburg» von grosser Bedeutung. Kern der Aufgabe ist es, ein zukunftsfähiges und angemessen verdichtetes Areal zu entwerfen, das seiner Funktion als Ankunftsort gerecht wird, sowie die planungs- rechtliche Strategie und Umsetzung dafür aufzuzeigen.

Vorgehen: Anhand der räumlichen Rahmenbedingungen, des Projektumfelds und der Megatrends wurden Entwicklungsziele abgeleitet. Ausgehend von den drei stärksten Megatrends, die ländliche Gemeinden wie Nesslau in Zukunft beeinflussen werden, wurden drei Entwicklungsszenarien entworfen. Die Szenarien wurden den Entwicklungszielen gegenübergestellt und die jeweiligen Stärken zu einem einheitlichen Zielbild zusammengeführt. Auf der Basis dieses Zielbildes wurde ein Richtkonzept erarbeitet, welches in Etappen einen wesentlichen Anteil des erwarteten Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen kann. In einer Arealentwicklungsstrategie werden schliesslich die Massnahmenbausteine aufgezeigt, um die aufgezeigte Entwicklung zu ermöglichen. Beispielhaft wurde über die erste Etappe ein Sondernutzungsplan ausgearbeitet.

Ergebnis: Das aus dem Zielbild entwickelte Richtkonzept schafft aus dem heute zentralen, aber unbelebten Umsteigeort ein Bahnhofareal, welches über die entsprechenden Zentrumsqualitäten eines belebten Ankunftsortes verfügt. Das übergeordnete Ziel, die Verkehrsdrehschiebe auszubauen, wurde in der Entwicklungsstrategie berücksichtigt und ein zukunftsfähiger Umsteigeort für die gesamte Region entworfen. Im Zusammenhang mit dem Interesse der Innenentwicklung wurde eine moderate Verdichtung auf dem am besten erschlossenen Areal der Gemeinde erreicht unter Berücksichtigung der Interessen des Ortsbildschutzes. Der ursprüngliche Charakter der angrenzenden Gebiete wurde in der Gestaltung aufgenommen und mit neuen Bausteinen entlang des Bahnhofs ergänzt. Die erarbeitete Arealentwicklungsstrategie zeigt auf, mit welchen Instrumenten die angestrebte Vision planungsrechtlich am zielführendsten umgesetzt werden kann. Der Sondernutzungsplan «Neues Zentrum am Ankunftsort» legt beispielhaft dar, wie die Mehrwerte und Qualitäten des Richtkonzeptes grundeigentümerverbindlich festgelegt werden können.

Referent

Prof. Dr. Donato Acocella

Korreferent

Beat Suter, Metron AG,
Brugg AG, AG

Themengebiet

Raumplanung

Zielbild

Kartengrundlage ©Luucy AG



Richtkonzept mit ausgebauter Verkehrsdrehschiebe

Kartengrundlage ©Luucy AG



Sondernutzungsplan «Neues Zentrum am Ankunftsort»

Kartengrundlage ©geoportal Kanton St. Gallen

