

# Arealentwicklung Bahnhof Nesslau

## Multifunktionales Zentrumsgebiet

Diplomandin



Pia Leiser

**Ausgangslage:** Die Gemeinde Nesslau liegt rund 15km südöstlich vom Toggenburger Zentrum Wattwil. Der Bahnhof Nesslau-Neu St. Johann ist der südliche Endpunkt der Bahnlinie der Südostbahn (SOB) und fungiert für die Bevölkerung und für den Tourismus als wichtiger Umsteigeknoten ins Obertoggenburg. Als besterschlossener Standort der Gemeinde kommt dem Bahnhofsbereich eine gewisse Bedeutung zu. Durch die alte Bausubstanz ist es aber in die Jahre gekommen und mit zahlreichen grossen Freiflächen sowie geringer Nutzungsdurchmischung deutlich unternutzt. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie das Bahnhofsbereich zielführend verdichtet werden kann. Qualitäten des Areals sind der zentrale Standort in der Gemeinde sowie zahlreiche identitätsstiftende historische Bauten. Die unmittelbare Nähe zur angrenzenden Hauptstrasse – dem aktuellen Zentrumsraum – und zu einem weiteren Entwicklungsareal sind wichtige Potenziale für das Bahnhofsbereich. Aktuell ist das Gebiet aber wenig attraktiv, bedingt durch fehlende Nutzungsangebote, hohen Versiegelungsgrad im öffentlichen Raum und mangelhafter Aufenthaltsqualität. Trotz zentraler Lage fungiert es heute nicht als Zentrum.

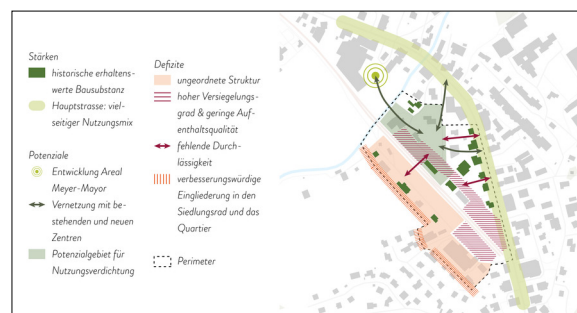
**Vorgehen:** Das Vorgehen umfasst drei Phasen. Die erste Phase beinhaltet eine vertiefte Analyse des Gebietes, übergeordneter Planungsinstrumente und aktueller Megatrends. Die Erkenntnisse fliessen in einer SWOT-Analyse und Synthesekarte zusammen. In der zweiten Phase werden Ziele definiert, Nutzungsmöglichkeiten evaluiert und schliesslich vier mögliche Entwicklungsszenarien erarbeitet. Anhand einer Bewertung verschiedener Kriterien wird das Szenario «Multifunktionales Zentrumsgebiet» als Bestszenario ausgewählt und zu einem detaillierten Richtkonzept weiterentwickelt. Dieses zeigt, wie die Bebauung, Nutzungen, Freiräume und Erschliessung sowie eine mögliche Etappierung aussehen können. Die dritte Phase beinhaltet einen Massnahmenplan, der alle notwendigen formellen und informellen Planungsschritte aufzeigt. Als Vertiefung wird der begleitende Partizipationsprozess ausgearbeitet.

**Ergebnis:** Das Richtkonzept zeigt ein modernes, lebhaftes Bahnhofsbereich. Verschiedene Wohnangebote, zukunftsgerichtete Arbeitsformen, neue Tourismusangebote und attraktive Freizeitinfrastrukturen ergänzen sich zu einem multifunktionalen Zentrumsgebiet. Dieses erweitert das bestehende Ortszentrum qualitativ und schafft neue Mehrwerte für Bevölkerung, Wirtschaft und Tourismus. Mit der vorgeschlagenen Bebauung wird die identitätsstiftende Bausubstanz vollumfänglich erhalten, die Neubauten gliedern sich sorgfältig in das Ortsbild ein. Verschiedene öffentliche Freiräume richten sich an unterschiedliche Zielgruppen. Das Herzstück des Areals bildet der nordwestliche Teilbereich mit dem neuen Bahnhofsbereich als Ankunfts- und Aufenthaltsort, neuen gewerblich

genutzten und publikumsorientierten Erdgeschossen, einem Gemeinschaftszentrum sowie vielseitigem Wohnraum inkl. Alterswohnungen. Zur Umsetzung der Entwicklungsvorstellung zeigt der Massnahmenplan die notwendigen formellen und informellen Planungsschritte auf. Kernelemente sind der strategische Masterplan – eine verbindliche Absichtserklärung zwischen der Gemeinde und der SOB als wichtigste Akteurinnen – und der begleitende Partizipationsprozess. Das vertiefte Partizipationskonzept zeigt auf, wie die verschiedenen Akteur:innen in den unterschiedlichen Prozessphasen einbezogen werden sollen. Kern der Partizipation bilden zwei Dialoggruppen als Gefässe für die Stakeholder:innen.

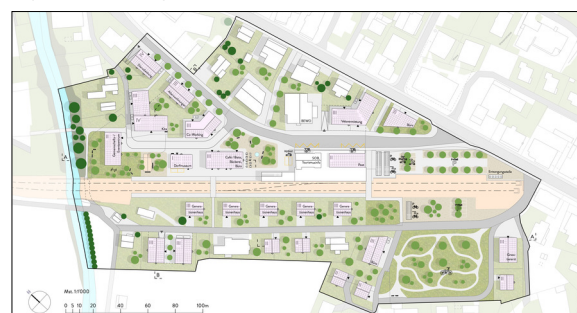
### Analysesynthese

Eigene Darstellung, Geodaten OpenStreetMap



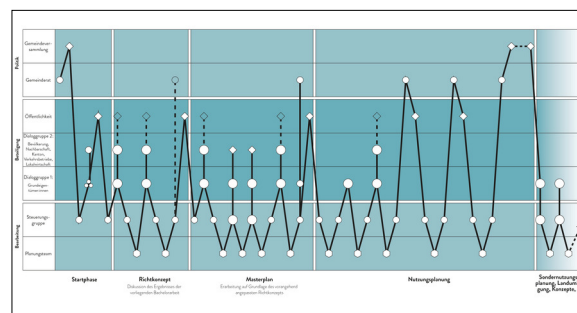
### Richtkonzept

Eigene Darstellung, Geodaten Kanton St.Gallen



### Partizipationskonzept Prozessablauf

Eigene Darstellung



Referent

Prof. Dr. Donato Acocella

Korreferent

Beat Suter, Metron AG, Brugg AG, AG

Themengebiet  
Raumplanung