



GEMEINDE HERISAU

Tiefbau/Umweltschutz

Gebietsentwicklung Bahnhofareal Herisau

Studie

Situation 1 : 1000

Objektübersicht

Perimeter Bahnhofplatz mit Bushof

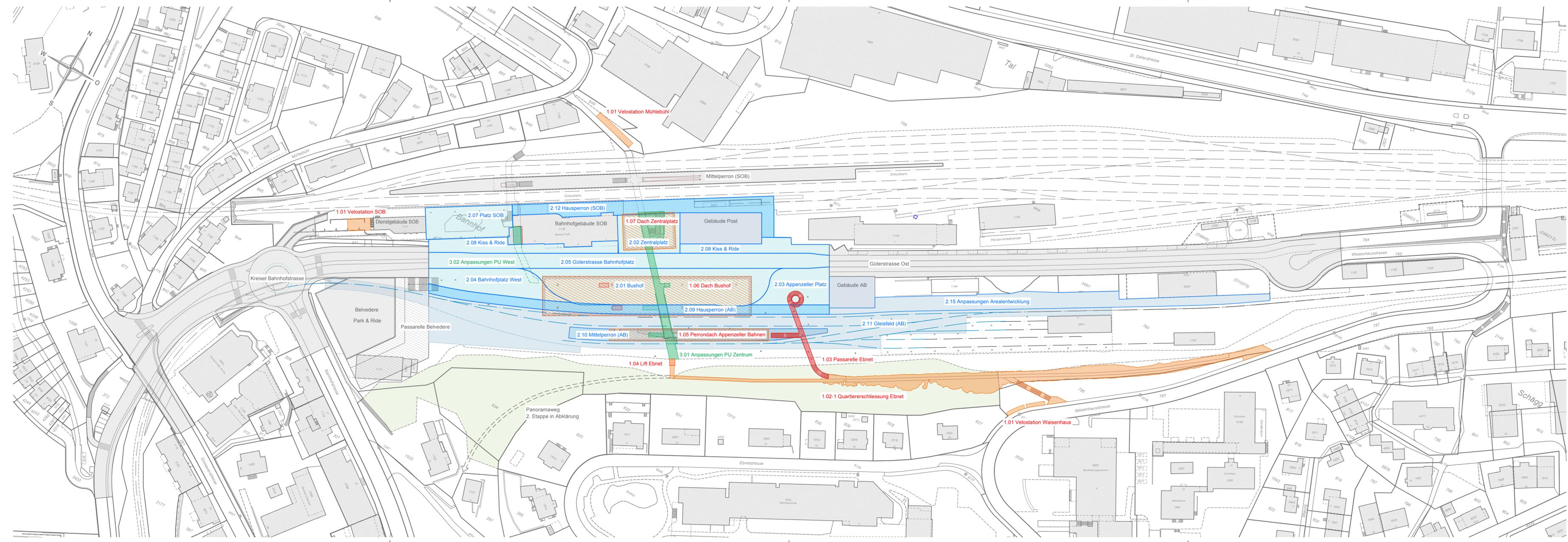
Projekt Nr. 3108-0666

Format: 30 x 105 cm

Änd.	Entw.	Gez.	Kontr.	Datum	Freig.
	rme	mst		07.01.20	

Ausfertigung für:

Wälli AG Ingenieure
 CH-9101 Herisau
 Bahnhofstrasse 25
 T. 058 100 90 08
 herisau@waelli.ch
 www.waelli.ch



15166
Bahnhofplatz Herisau

KV Bauprojekt mit Provisorien 18.12.2018 (19.11.2019)

Beschreibung: KV Bauprojekt provisorisch
Vorabzug an Bauherr
Gesamtkosten: CHF 30'962'000.00 inkl. MWST

Projekt: hssp_15166
Bahnhofplatz Herisau

Projektstand: 13.11.2019
Objekt: Gesamtprojekt

Bauherr Gemeinde Herisau
Hochbau / Ortsplanung
Poststrasse 6
9100 Herisau
Telefon:
Telefax:

Architekt Hosoya Schaefer Architects AG
Flüelastrasse 10
8048 Zürich
Telefon:
Telefax:

KV BP mit Prov. inkl. Zuganprall

Beschreibung: KV Bauprojekt provisorisch
Vorabzug an Bauherr

Gesamtkosten: CHF 30'962'000.00 inkl. MWST

KV Bauprojekt mit Provisorien 18.12.2018 (19.11.2019)
Inhaltsverzeichnis

Inhalte	KV Summe inkl MWST	Seite
Titelblatt		
Inhaltsverzeichnis		3
Gesamtprojekt	CHF 30'962'000,-	4
Teilobjekte		
1.01 Velostationen	CHF 177'000,-	11
1.02 Quartierschliessung Ebnet	CHF 1'942'000,-	15
1.03 Brücke Ebnet	CHF 2'403'000,-	19
1.04 Lift Ebnet	CHF 1'245'000,-	25
1.06 Dach Busbahnhof	CHF 8'382'000,-	31
1.07 Dach Zentralplatz	CHF 2'656'000,-	37
2.01 Bushof	CHF 3'402'000,-	42
2.02 Zentralplatz	CHF 1'521'000,-	48
2.03 Appenzeller Platz	CHF 672'000,-	54
2.04 Bahnhofplatz West	CHF 911'000,-	59
2.05 Güterstrasse Bahnhofplatz	CHF 1'851'000,-	64
2.07 Platz SOB	CHF 445'000,-	69
2.08 Kiss & Ride SOB	CHF 935'000,-	73
2.09 Hausperron AB	CHF 1'247'000,-	78
2.12 Hausperron SOB	CHF 405'000,-	84
3.01-1 Anpassung PU Zentrum – Aufgang Zentralplatz	CHF 1'091'000,-	89
3.01-2 Anpassung PU Zentrum – Bereich Süd	CHF 1'585'000,-	95
3.02 Anpassung PU West	CHF 96'000,-	101

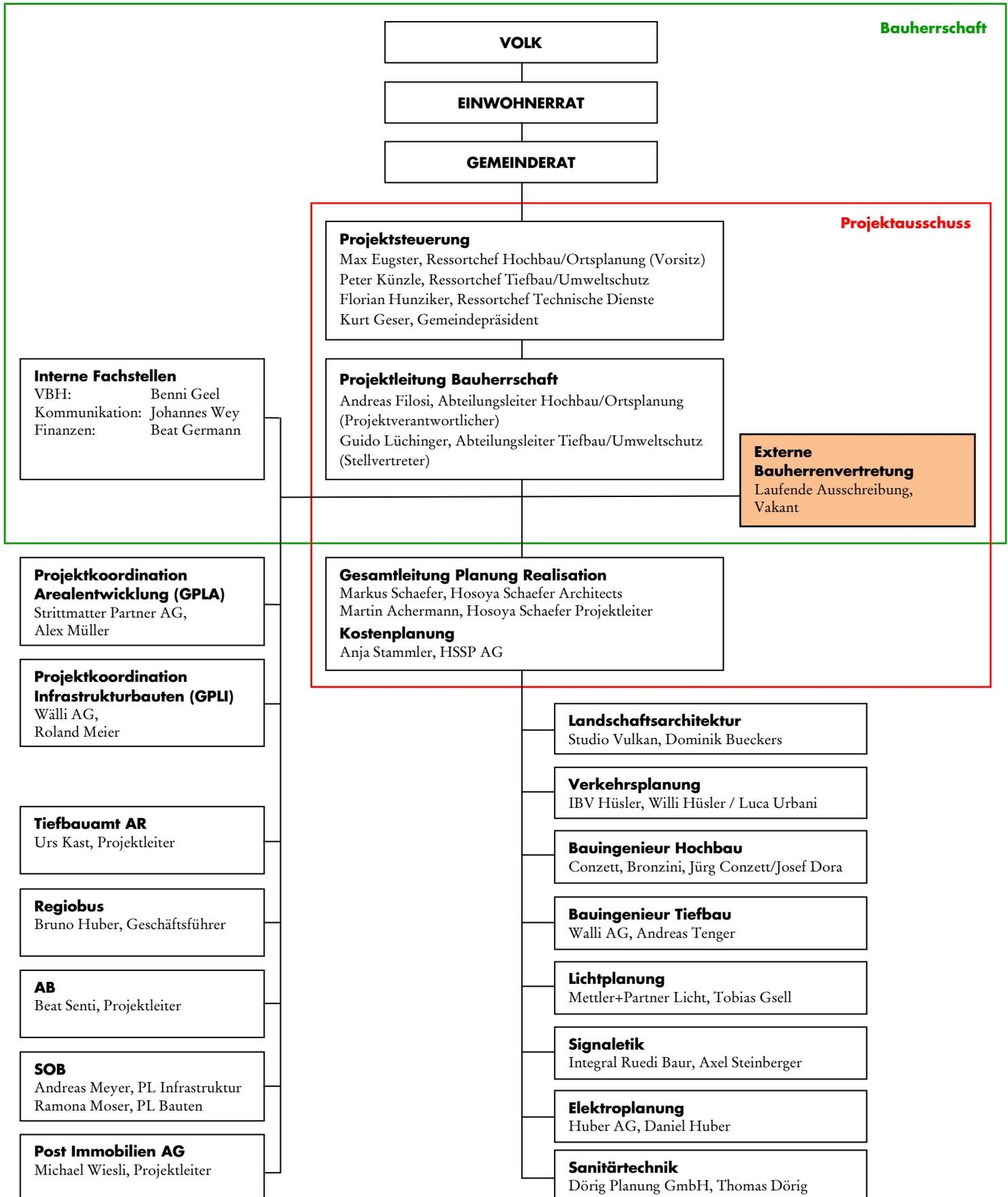
Hauptgruppen

KV BP mit Prov. inkl. Zugsprall inkl. MWST
Spalte Betrag gerundet auf 1'000 CHF

Code	Bezeichnung	Betrag	%
B	Vorbereitung	5'616'000	18.14
C	Konstruktion Gebäude	5'785'000	18.68
D	Technik Gebäude	1'128'000	3.64
E	Äussere Wandbekleidung Gebäude	668'000	2.16
F	Bedachung Gebäude	1'077'000	3.48
G	Ausbau Gebäude	564'000	1.82
I	Umgebung Gebäude	5'327'000	17.20
J	Ausstattung Gebäude	512'000	1.65
V	Planungskosten	4'864'000	15.71
W	Nebenkosten	593'000	1.92
Y	Reserve, Teuerung	2'614'000	8.44
Z	Mehrwertsteuer	2'214'000	7.15
Total	Total	30'962'000	



Projektorganisation Gemeindeprojekt Bahnhofplatz mit Bushof (Teilprojekte A/F) – Entwurf



Phasenpläne
Entwurf Bauablauf
Basis für den Kostenvoranschlag des Gesamtprojektes / Agglomerationsprogramm
Stand 18.12.2018

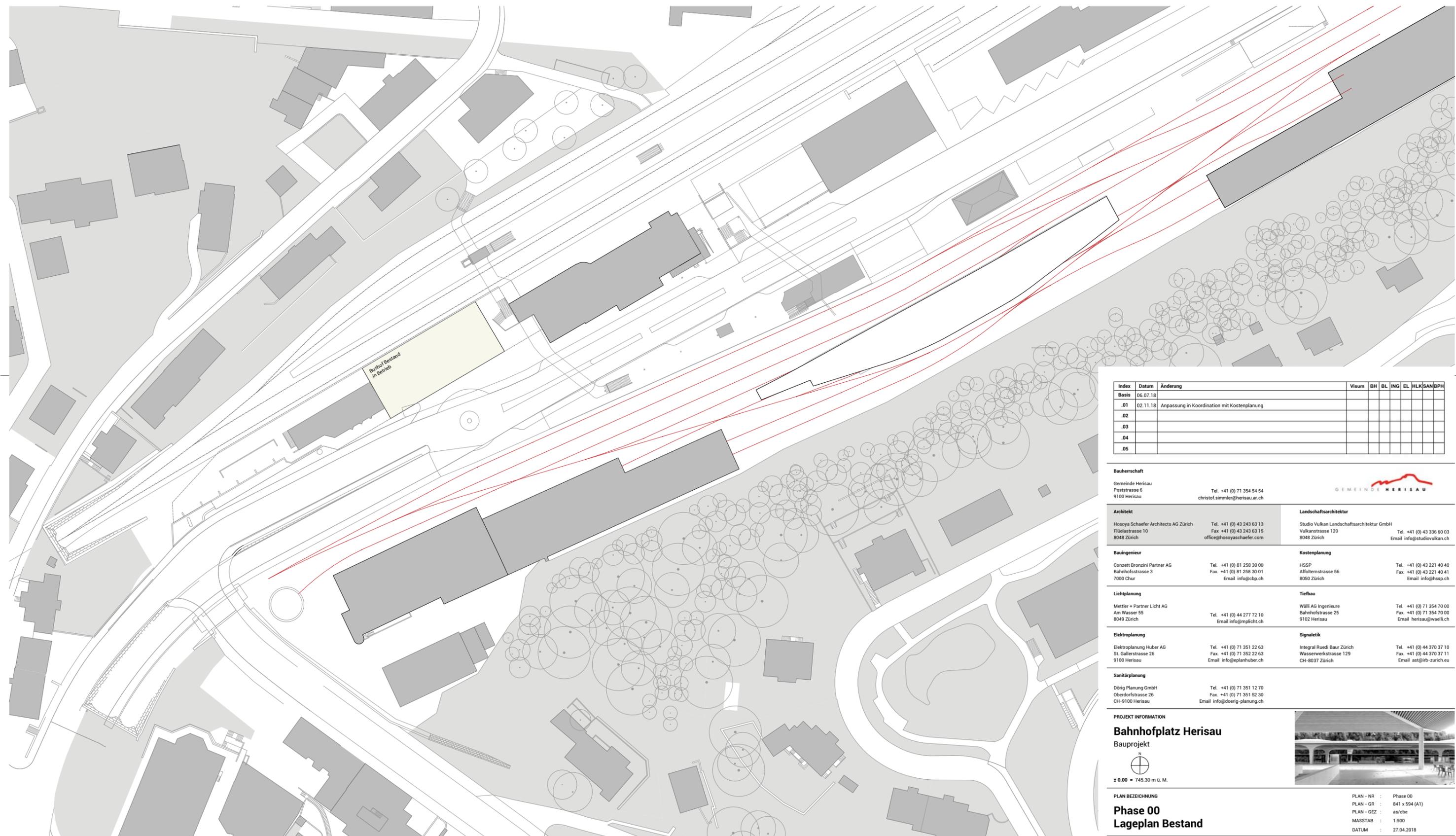
1417 _ BAHNHOFPLATZ HERISAU



Planverzeichnis

Phasenplanung Umsetzung

- Phase 00 Lageplan Bestand.pdf
- Phase 01.1 Verschiebung des AB-Hausperrons.pdf
- Phase 02.1 Ausbau Kreisel Bahnhofstrasse.pdf
- Phase 03.1 Perron AB + PU Mitte S d.pdf
- Phase 03.2 Aufgang Zentralplatz + PU Mitte Nord.pdf
- Phase 03.3 Dach Zentralplatz + Perron SOB.pdf
- Phase 03.4 Erstellung Brücke und Ebnet.pdf
- Phase 04.1 Ausbau Güterstrasse.pdf
- Phase 05.1 Ausbau Bushof und Dach.pdf
- Phase 05.2 Umzug Bushof und Anpassung an Kreisel.pdf
- Phase 06.1 Ausbau Güterstrasse Ost.pdf



Index	Datum	Änderung	Visum	BH	ING	EL	HLK	SAN	BPH
Basis	06.07.18								
.01	02.11.18	Anpassung in Koordination mit Kostenplanung							
.02									
.03									
.04									
.05									

Bauherrschaft
 Gemeinde Herisau
 Poststrasse 6
 9100 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 354 54 54
 christof.simmler@herisau.ar.ch



Architekt
 Hosoya Schaefer Architects AG Zürich
 Flüelastrasse 10
 8048 Zürich
 Tel. +41 (0) 43 243 63 13
 Fax +41 (0) 43 243 63 15
 office@hosoyaschaefer.com

Landschaftsarchitektur
 Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH
 Vulkanstrasse 120
 8048 Zürich
 Tel. +41 (0) 43 336 60 03
 Email info@studiovulkan.ch

Baugenieur
 Conzett Bronzini Partner AG
 Bahnhofstrasse 3
 7000 Chur
 Tel. +41 (0) 81 258 30 00
 Fax +41 (0) 81 258 30 01
 Email info@cbp.ch

Kostenplanung
 HSSP
 Affolternstrasse 56
 8050 Zürich
 Tel. +41 (0) 43 221 40 40
 Fax +41 (0) 43 221 40 41
 Email info@hssp.ch

Lichtplanung
 Mettler + Partner Licht AG
 Am Wasser 55
 8049 Zürich
 Tel. +41 (0) 44 277 72 10
 Email info@mplicht.ch

Tiefbau
 Wäli AG Ingenieure
 Bahnhofstrasse 25
 9102 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 354 70 00
 Fax +41 (0) 71 354 70 00
 Email herisau@waelli.ch

Elektroplanung
 Elektroplanung Huber AG
 St. Gallerstrasse 26
 9100 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 351 22 63
 Fax +41 (0) 71 352 22 63
 Email info@eplanhuber.ch

Signaletik
 Integral Ruedi Baur Zürich
 Wassewerkstrasse 129
 CH-8037 Zürich
 Tel. +41 (0) 44 370 37 10
 Fax +41 (0) 44 370 37 11
 Email ast@irb-zurich.eu

Sanitärplanung
 Dörig Planung GmbH
 Oberdorfstrasse 26
 CH-9100 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 351 12 70
 Fax +41 (0) 71 351 52 30
 Email info@doerig-planung.ch

PROJEKT INFORMATION

Bahnhofplatz Herisau
 Bauprojekt

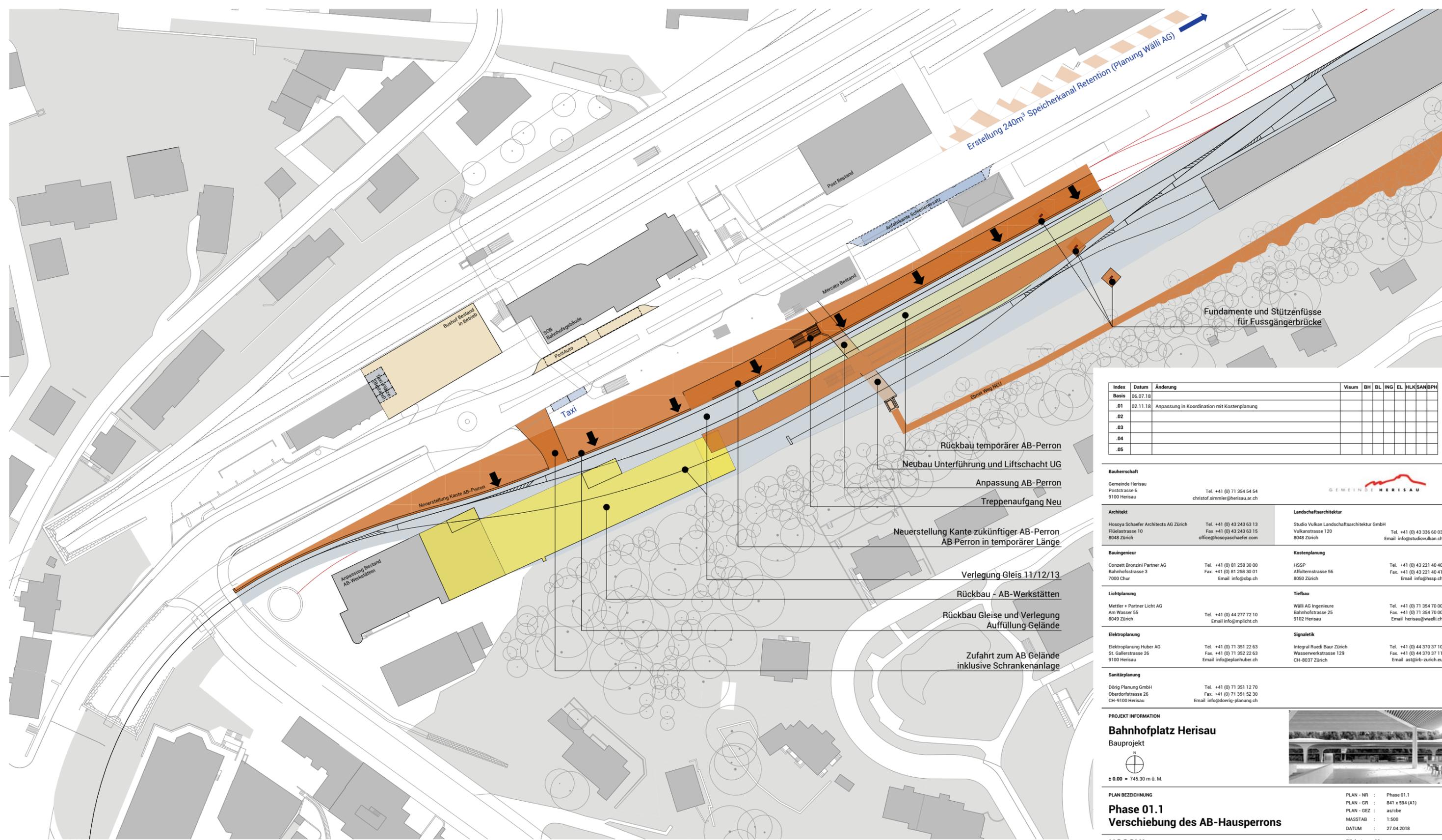


PLAN BEZEICHNUNG	PLAN - NR	Phase 00
Phase 00	PLAN - GR	841 x 594 (A1)
Lageplan Bestand	PLAN - GEZ	as/cbe
	MASSTAB	1:500
	DATUM	27.04.2018

HOSOYA SCHAEFER ARCHITECTS
 AG Zürich
 Flüelastrasse 10
 8048 Zürich
 Switzerland
 Tel. +41 (0)43 243 63 13
 Fax +41 (0)43 243 63 15
 office@hosoyaschaefer.com
 www.hosoyaschaefer.com

Phase 01.1 - Verschiebung des AB-Hausperrons

- Verlegung der Gleise Appenzeller Bahnen
- Erstellung eines neuen Hausperrons in temporärer Länge (noch keine Endlänge)
- Teilrückbau des Werkstattgebäudes analog zur Gleisverlegung
- Teilrückbau des bestehenden temporären Mittel - Perrons
- Erstellen der Fundamente der späteren Fussgängerbrücke
- Erstellung der Erweiterung der Unterführung sowie Liftfuss-Bau



Index	Datum	Änderung	Visum	BH	ING	EL	HLK	SAN	BPH
Basis	06.07.18								
.01	02.11.18	Anpassung in Koordination mit Kostenplanung							
.02									
.03									
.04									
.05									

Bauherrschaft
Gemeinde Herisau
Poststrasse 6
9100 Herisau
Tel. +41 (0) 71 354 54 54
christof.simmler@herisau.ar.ch

Architekt
Hosoya Schaefer Architects AG Zürich
Flüelstrasse 10
8048 Zürich
Tel. +41 (0) 43 243 63 13
Fax +41 (0) 43 243 63 15
office@hosoyaschaefer.com

Landschaftsarchitektur
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH
Vulkanstrasse 120
8048 Zürich
Tel. +41 (0) 43 336 60 03
Email info@studiovulkan.ch

Bauingenieur
Konzett Bronzini Partner AG
Bahnhofstrasse 3
7000 Chur
Tel. +41 (0) 81 258 30 00
Fax +41 (0) 81 258 30 01
Email info@cbp.ch

Kostenplanung
HSSP
Affolternstrasse 56
8050 Zürich
Tel. +41 (0) 43 221 40 40
Fax +41 (0) 43 221 40 41
Email info@hssp.ch

Lichtplanung
Mettler + Partner Licht AG
Am Wasser 55
8049 Zürich
Tel. +41 (0) 44 277 72 10
Email info@mplicht.ch

Tiefbau
Wälli AG Ingenieure
Bahnhofstrasse 25
9102 Herisau
Tel. +41 (0) 71 354 70 00
Fax +41 (0) 71 354 70 00
Email herisau@waelli.ch

Elektroplanung
Elektroplanung Huber AG
St. Gallerstrasse 26
9100 Herisau
Tel. +41 (0) 71 351 22 63
Fax +41 (0) 71 352 22 63
Email info@eplanhuber.ch

Signaletik
Integral Ruedi Baur Zürich
Wasserwerkstrasse 129
CH-8037 Zürich
Tel. +41 (0) 44 370 37 10
Fax +41 (0) 44 370 37 11
Email ast@irb-zurich.eu

Sanitärplanung
Dörig Planung GmbH
Oberdorfstrasse 26
CH-9100 Herisau
Tel. +41 (0) 71 351 12 70
Fax +41 (0) 71 351 52 30
Email info@doerig-planung.ch

PROJEKT INFORMATION
Bahnhofplatz Herisau
Bauprojekt

PLAN BEZEICHNUNG
Phase 01.1
Verschiebung des AB-Hausperrons

PLAN - NR : Phase 01.1
PLAN - GR : 841 x 594 (A1)
PLAN - GEZ : as/cbe
MASSTAB : 1:500
DATUM : 27.04.2018

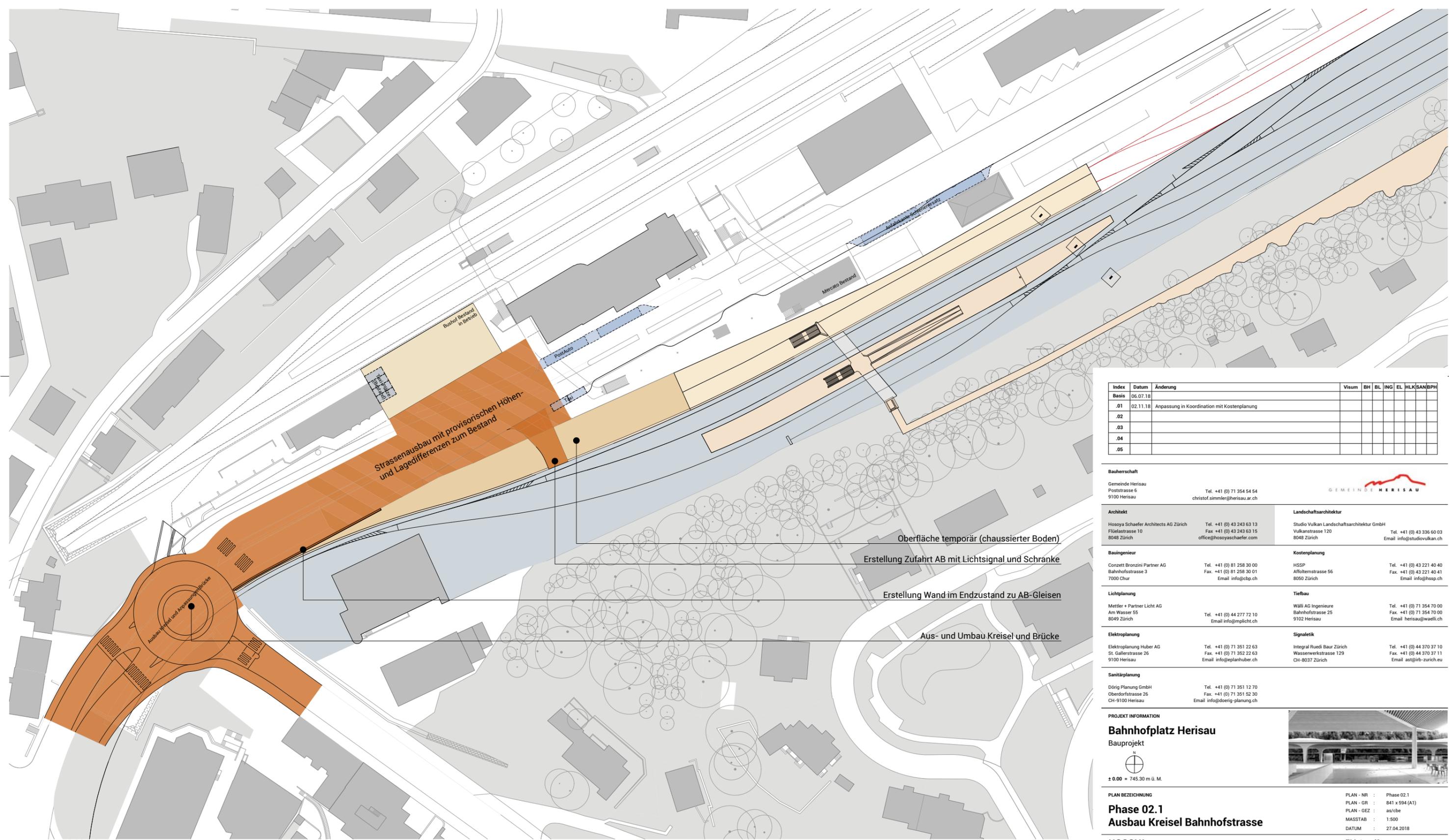
HOSOYA SCHAEFER ARCHITECTS
AG Zürich

Flüelstrasse 10
8048 Zürich
Switzerland
Tel. +41 (0)43 243 63 13
Fax +41 (0)43 243 63 15
office@hosoyaschaefer.com
www.hosoyaschaefer.com



Phase 02.1 - Ausbau Kreisel Bahnhofstrasse

Ausbau Kreisel Bahnhofstrasse mit temporären Höhen- und Lageanpassungen zur bestehenden Bahnhofstrasse
 Anpassungen und Realisierung des Wandabschlusses zum Appenzeller Bahn Gleis
 Weiterbetrieb des bestehenden Bushofes unter Parkhaus (alternativ provisorischer Bushof - Ostseite)



Index	Datum	Änderung	Visum	BH	BL	ING	EL	HLK	SAN	BPH
Basis	06.07.18									
.01	02.11.18	Anpassung in Koordination mit Kostenplanung								
.02										
.03										
.04										
.05										

Bauherrschaft
 Gemeinde Herisau
 Poststrasse 6
 9100 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 354 54 54
 christof.simmier@herisau.ar.ch

Architekt
 Hosoya Schaefer Architects AG Zürich
 Flüelstrasse 10
 8048 Zürich
 Tel. +41 (0) 43 243 63 13
 Fax +41 (0) 43 243 63 15
 office@hosoyaschaefer.com

Landschaftsarchitektur
 Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH
 Vulkanstrasse 120
 8048 Zürich
 Tel. +41 (0) 43 336 60 03
 Email info@studiovulkan.ch

Bauingenieur
 Conzett Bronzini Partner AG
 Bahnhofstrasse 3
 7000 Chur
 Tel. +41 (0) 81 258 30 00
 Fax +41 (0) 81 258 30 01
 Email info@cbp.ch

Kostenplanung
 HSSP
 Affolternstrasse 56
 8050 Zürich
 Tel. +41 (0) 43 221 40 40
 Fax +41 (0) 43 221 40 41
 Email info@hssp.ch

Lichtplanung
 Mettler + Partner Licht AG
 Am Wasser 55
 8049 Zürich
 Tel. +41 (0) 44 277 72 10
 Email info@mplicht.ch

Tiefbau
 Wäli AG Ingenieure
 Bahnhofstrasse 25
 9102 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 354 70 00
 Fax +41 (0) 71 354 70 00
 Email herisau@waelli.ch

Elektroplanung
 Elektroplanung Huber AG
 St. Gallerstrasse 26
 9100 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 351 22 63
 Fax +41 (0) 71 352 22 63
 Email info@eplanhuber.ch

Signalistik
 Integral Ruedi Baur Zürich
 Wassewerkstrasse 129
 CH-8037 Zürich
 Tel. +41 (0) 44 370 37 10
 Fax +41 (0) 44 370 37 11
 Email ast@irb-zuerich.eu

Sanitärplanung
 Dörig Planung GmbH
 Oberdorfstrasse 26
 CH-9100 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 351 12 70
 Fax +41 (0) 71 351 52 30
 Email info@doerig-planung.ch

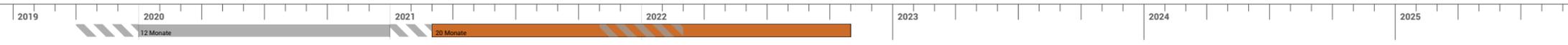
PROJEKT INFORMATION
Bahnhofplatz Herisau
 Bauprojekt

PLAN BEZEICHNUNG
Phase 02.1
Ausbau Kreisel Bahnhofstrasse

PLAN - NR : Phase 02.1
 PLAN - GR : 841 x 594 (A1)
 PLAN - GEZ : as/cbe
 MASSTAB : 1:500
 DATUM : 27.04.2018

HOSOYA SCHAEFER ARCHITECTS
 AG Zürich

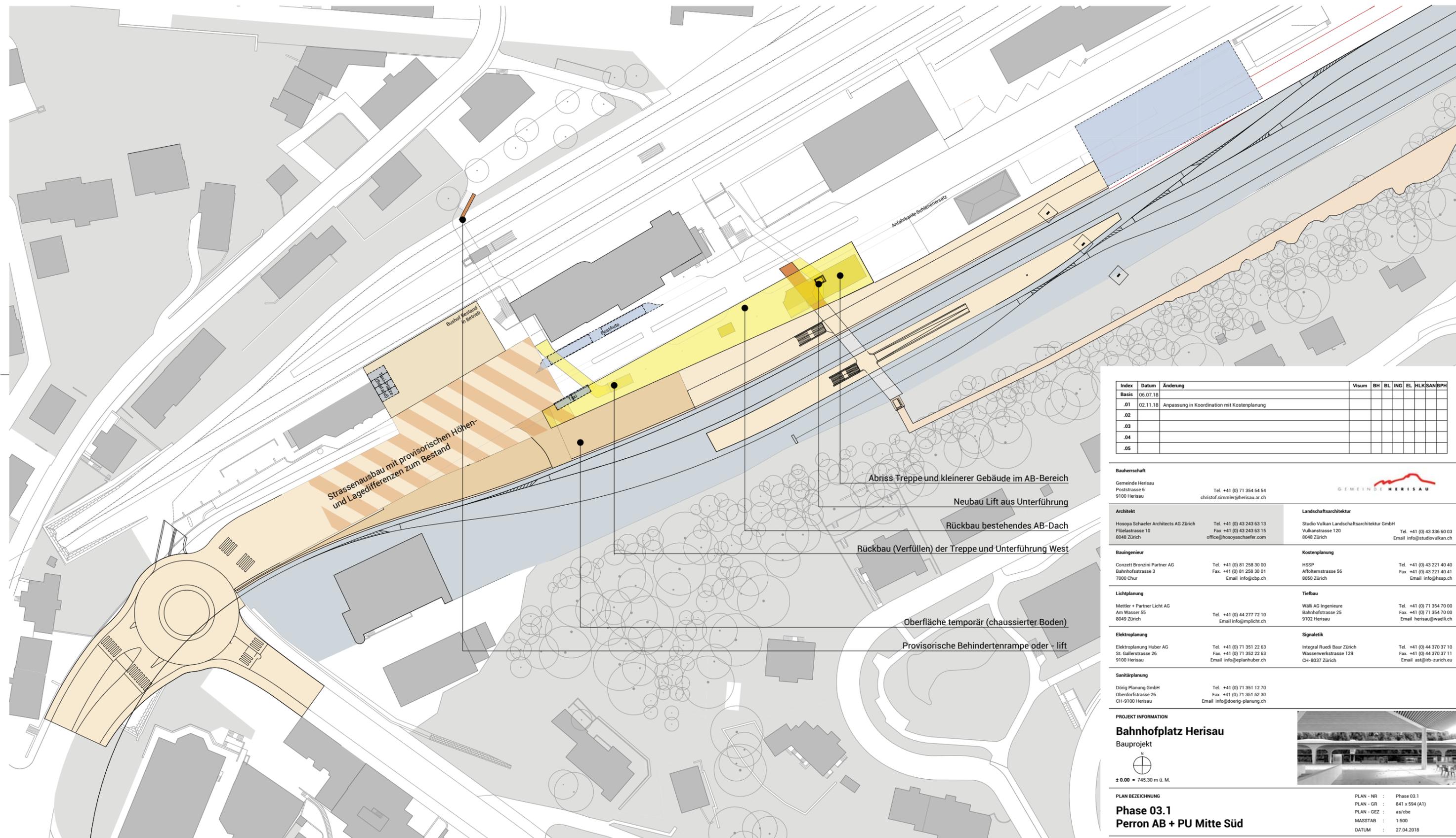
Flüelstrasse 10
 8048 Zürich
 Switzerland
 Tel. +41 (0)43 243 63 13
 Fax +41 (0)43 243 63 15
 office@hosoyaschaefer.com
 www.hosoyaschaefer.com



Phase 03.1 - Perron AB + PU Mitte Süd

Rückbau der Gebäude auf Bahnhofsareal - AB Perron im Bereich Güterstrasse (bspw. Mercato)
 Teilrückbau bestehende Unterführung und Neuerstellung Lift, Treppe und Unterführung

Weiterbetrieb des bestehenden Bushofes unter Parkhaus (alternativ provisorischer Bushof - Ostseite)



Index	Datum	Änderung	Visum	BH	BL	ING	EL	HLK	SAN	BPH
Basis	06.07.18									
.01	02.11.18	Anpassung in Koordination mit Kostenplanung								
.02										
.03										
.04										
.05										

Bauherrschaft
 Gemeinde Herisau
 Poststrasse 6
 9100 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 354 54 54
 christof.simmier@herisau.ar.ch



Architekt
 Hosoya Schaefer Architects AG Zürich
 Flüelstrasse 10
 8048 Zürich
 Tel. +41 (0) 43 243 63 13
 Fax +41 (0) 43 243 63 15
 office@hosoyaschaefer.com

Landschaftsarchitektur
 Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH
 Vulkanstrasse 120
 8048 Zürich
 Tel. +41 (0) 43 336 60 03
 Email info@studiovulkan.ch

Bauingenieur
 Conzett Bronzini Partner AG
 Bahnhofstrasse 3
 7000 Chur
 Tel. +41 (0) 81 258 30 00
 Fax. +41 (0) 81 258 30 01
 Email info@cbp.ch

Kostenplanung
 HSSP
 Affolternstrasse 56
 8050 Zürich
 Tel. +41 (0) 43 221 40 40
 Fax. +41 (0) 43 221 40 41
 Email info@hssp.ch

Lichtplanung
 Mettler + Partner Licht AG
 Am Wasser 55
 8049 Zürich
 Tel. +41 (0) 44 277 72 10
 Email info@mplicht.ch

Tiefbau
 Wäli AG Ingenieure
 Bahnhofstrasse 25
 9102 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 354 70 00
 Fax. +41 (0) 71 354 70 00
 Email herisau@waelli.ch

Elektroplanung
 Elektroplanung Huber AG
 St. Gallerstrasse 26
 9100 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 351 22 63
 Fax. +41 (0) 71 352 22 63
 Email info@eplanhuber.ch

Signaletik
 Integral Ruedi Baur Zürich
 Wasserverkstrasse 129
 CH-8037 Zürich
 Tel. +41 (0) 44 370 37 10
 Fax. +41 (0) 44 370 37 11
 Email ast@irb-zuerich.eu

Sanitärplanung
 Dörig Planung GmbH
 Oberdorfstrasse 26
 CH-9100 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 351 12 70
 Fax. +41 (0) 71 351 52 30
 Email info@doerig-planung.ch

PROJEKT INFORMATION
Bahnhofplatz Herisau
 Bauprojekt

± 0.00 = 745.30 m ü. M.

PLAN BEZEICHNUNG
Phase 03.1
Perron AB + PU Mitte Süd

PLAN - NR : Phase 03.1
 PLAN - GR : 841 x 594 (A1)
 PLAN - GEZ : as/cbe
 MASSTAB : 1:500
 DATUM : 27.04.2018

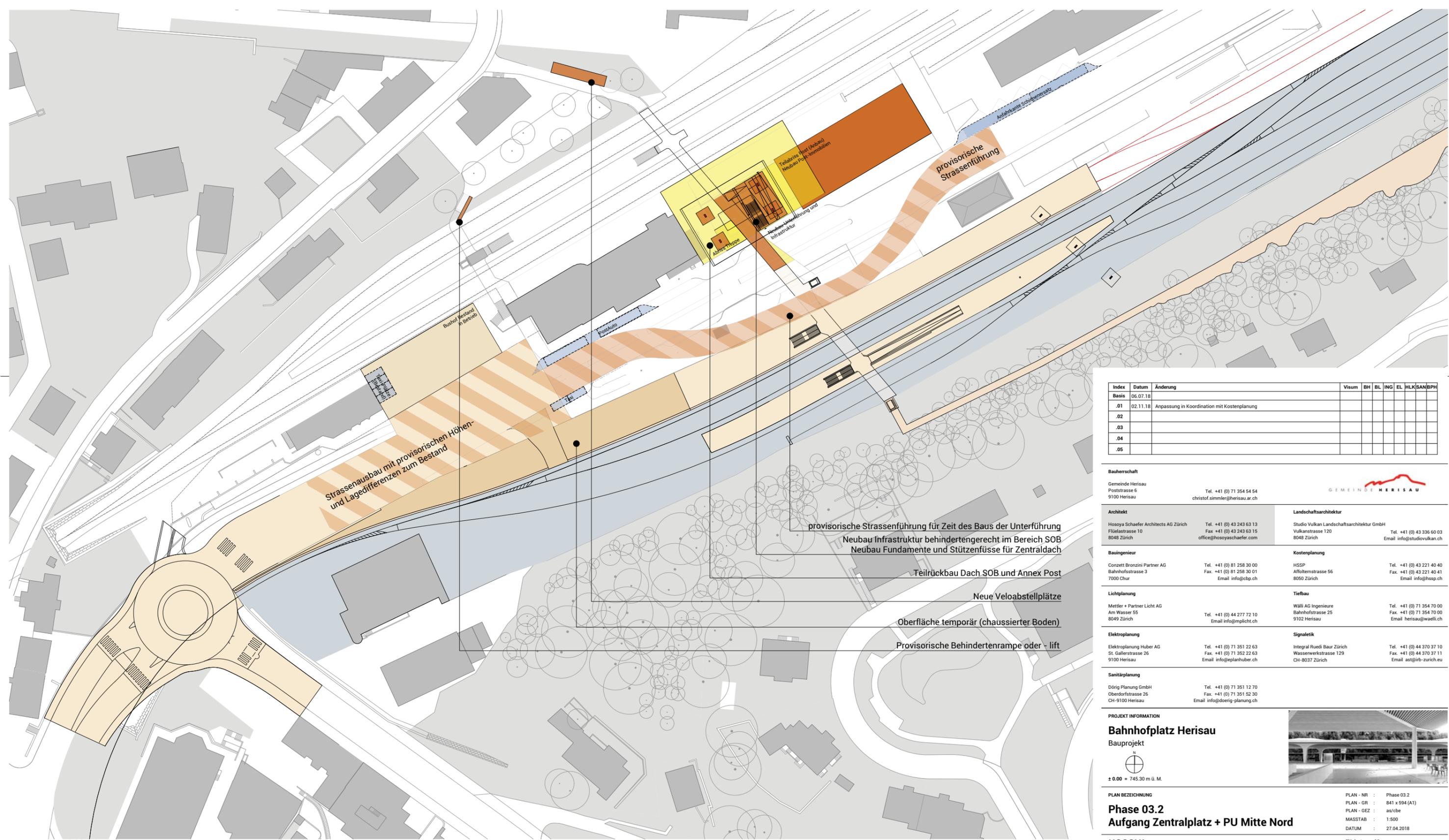
HOSOYA SCHAEFER ARCHITECTS
 AG Zürich

Flüelstrasse 10
 8048 Zürich
 Switzerland
 Tel. +41 (0)43 243 63 13
 Fax +41 (0)43 243 63 15
 office@hosoyaschaefer.com
 www.hosoyaschaefer.com



Phase 03.2 - Aufgang Zentralplatz + PU Mitte Nord

- Teilrückbau bestehende Unterführung unter Strasse
- Teilabriss SOB - Überdachung und Post Annex
- Rückbau bestehender Treppe und Rampe im Bereich SOB, Erstellung neuer Aufgang und Rampe behindertengerecht
- Neubau Velostellplätze und Anbindung Nordseite
- Weiterbetrieb des bestehenden Bushofes unter Parkhaus (alternativ provisorischer Bushof - Ostseite)



Index	Datum	Änderung	Visum	BH	BL	ING	EL	HLK	SAN	BPH
Basis	06.07.18									
.01	02.11.18	Anpassung in Koordination mit Kostenplanung								
.02										
.03										
.04										
.05										

Bauherrschaft
Gemeinde Herisau
Poststrasse 6
9100 Herisau
Tel. +41 (0) 71 354 54 54
christof.simmier@herisau.ar.ch

Architekt
Hosoya Schaefer Architects AG Zürich
Flüelastrasse 10
8048 Zürich
Tel. +41 (0) 43 243 63 13
Fax +41 (0) 43 243 63 15
office@hosoyaschaefer.com

Landschaftsarchitektur
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH
Vulkanstrasse 120
8048 Zürich
Tel. +41 (0) 43 336 60 03
Email info@studiovulkan.ch

Bauingenieur
Konzett Bronzini Partner AG
Bahnhofstrasse 3
7000 Chur
Tel. +41 (0) 81 258 30 00
Fax +41 (0) 81 258 30 01
Email info@cbp.ch

Kostenplanung
HSSP
Affolternstrasse 55
9102 Zürich
Tel. +41 (0) 43 221 40 40
Fax +41 (0) 43 221 40 41
Email info@hssp.ch

Lichtplanung
Mettler + Partner Licht AG
Am Wasser 55
8049 Zürich
Tel. +41 (0) 44 277 72 10
Email info@mplicht.ch

Tiefbau
Wäli AG Ingenieure
Bahnhofstrasse 25
9102 Herisau
Tel. +41 (0) 71 354 70 00
Fax +41 (0) 71 354 70 00
Email herisau@waelli.ch

Elektroplanung
Elektroplanung Huber AG
St. Gallerstrasse 26
9100 Herisau
Tel. +41 (0) 71 351 22 63
Fax +41 (0) 71 352 22 63
Email info@eplanhuber.ch

Signaletik
Integral Ruedi Baur Zürich
Wasserwerkstrasse 129
CH-8037 Zürich
Tel. +41 (0) 44 370 37 10
Fax +41 (0) 44 370 37 11
Email ast@irb-zuerich.eu

Sanitärplanung
Dörig Planung GmbH
Oberdorfstrasse 26
CH-9100 Herisau
Tel. +41 (0) 71 351 12 70
Fax +41 (0) 71 351 52 30
Email info@doerig-planung.ch

PROJEKT INFORMATION
Bahnhofplatz Herisau
Bauprojekt

± 0.00 = 745.30 m ü. M.

PLAN BEZEICHNUNG	PLAN - NR	Phase 03.2
Phase 03.2	PLAN - GR	841 x 594 (A1)
Aufgang Zentralplatz + PU Mitte Nord	PLAN - GEZ	as/cbe
	MASSTAB	1:500
	DATUM	27.04.2018

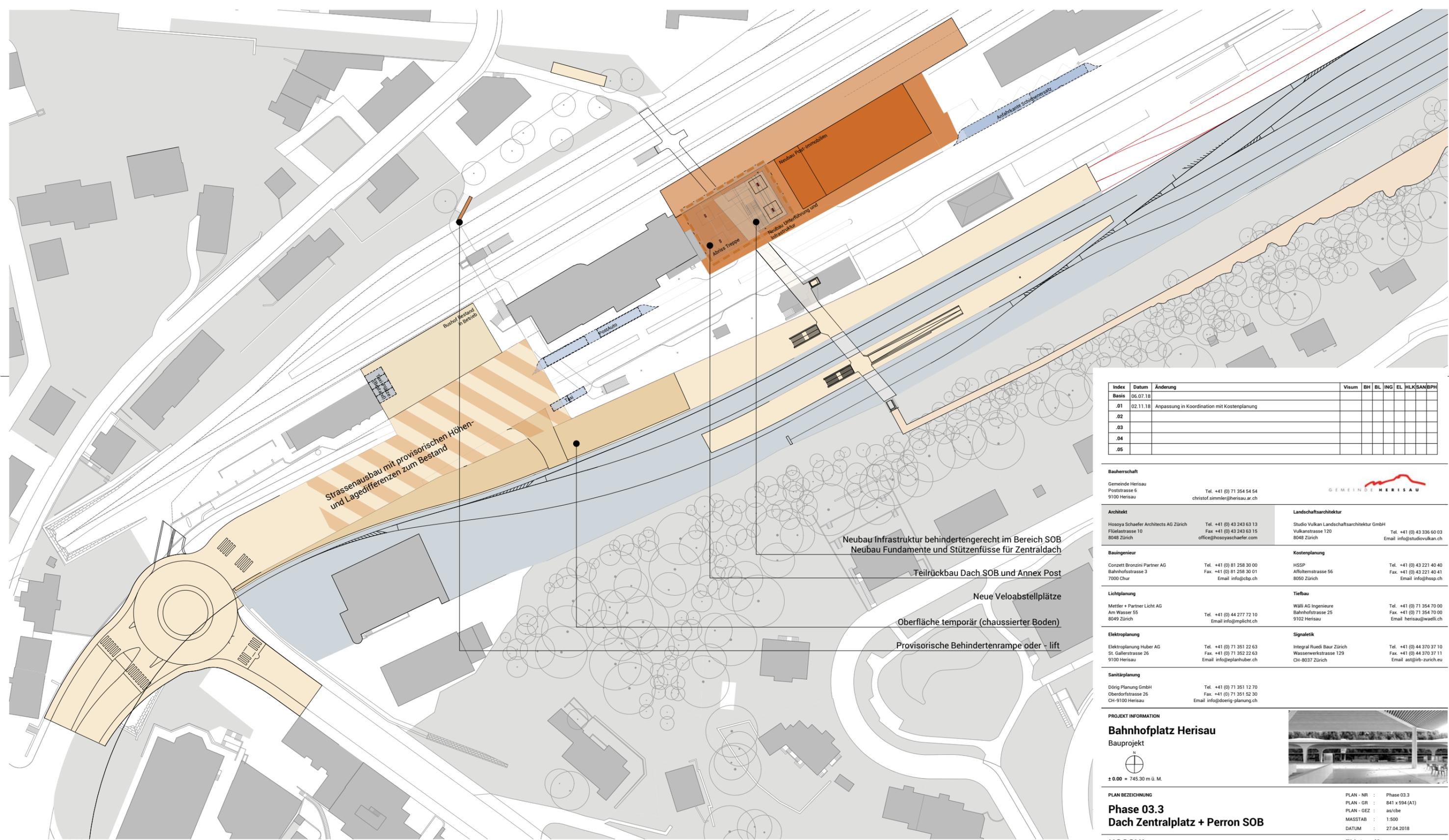
HOSOYA SCHAEFER ARCHITECTS
AG Zürich

Flüelastrasse 10
8048 Zürich
Switzerland
Tel. +41 (0)43 243 63 13
Fax +41 (0)43 243 63 15
office@hosoyaschaefer.com
www.hosoyaschaefer.com



Phase 03.3 - Dach Zentralplatz + Perron SOB

- Teilrückbau bestehende Unterführung unter Strasse
- Teilabriss SOB - Überdachung und Post Annex
- Rückbau bestehender Treppe und Rampe im Bereich SOB, Erstellung neuer Aufgang und Rampe behindertengerecht
- Neubau Velostellplätze und Anbindung Nordseite
- Weiterbetrieb des bestehenden Bushofes unter Parkhaus (alternativ provisorischer Bushof - Ostseite)



Index	Datum	Änderung	Visum	BH	BL	ING	EL	HLK	SAN	BPH
Basis	06.07.18									
.01	02.11.18	Anpassung in Koordination mit Kostenplanung								
.02										
.03										
.04										
.05										

Bauherrschaft
Gemeinde Herisau
Poststrasse 6
9100 Herisau
Tel. +41 (0) 71 354 54 54
christof.simmier@herisau.ar.ch

Architekt
Hosoya Schaefer Architects AG Zürich
Flüelstrasse 10
8048 Zürich
Tel. +41 (0) 43 243 63 13
Fax +41 (0) 43 243 63 15
office@hosoyaschaefer.com

Landschaftsarchitektur
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH
Vulkanstrasse 120
8048 Zürich
Tel. +41 (0) 43 336 60 03
Email info@studiovulkan.ch

Bauingenieur
Konzett Bronzini Partner AG
Bahnhofstrasse 3
7000 Chur
Tel. +41 (0) 81 258 30 00
Fax +41 (0) 81 258 30 01
Email info@cbp.ch

Kostenplanung
HSSP
Affolternstrasse 56
9102 Zürich
Tel. +41 (0) 43 221 40 40
Fax +41 (0) 43 221 40 41
Email info@hssp.ch

Lichtplanung
Mettler + Partner Licht AG
Am Wasser 55
8049 Zürich
Tel. +41 (0) 44 277 72 10
Email info@mplicht.ch

Tiefbau
Wäli AG Ingenieure
Bahnhofstrasse 25
9102 Herisau
Tel. +41 (0) 71 354 70 00
Fax +41 (0) 71 354 70 00
Email herisau@waelli.ch

Elektroplanung
Elektroplanung Huber AG
St. Gallerstrasse 26
9100 Herisau
Tel. +41 (0) 71 351 22 63
Fax +41 (0) 71 352 22 63
Email info@eplanhuber.ch

Signaletik
Integral Ruedi Baur Zürich
Wasserwerkstrasse 129
CH-8037 Zürich
Tel. +41 (0) 44 370 37 10
Fax +41 (0) 44 370 37 11
Email ast@irb-zuerich.eu

Sanitärplanung
Dörig Planung GmbH
Oberdorfstrasse 26
CH-9100 Herisau
Tel. +41 (0) 71 351 12 70
Fax +41 (0) 71 351 52 30
Email info@doerig-planung.ch

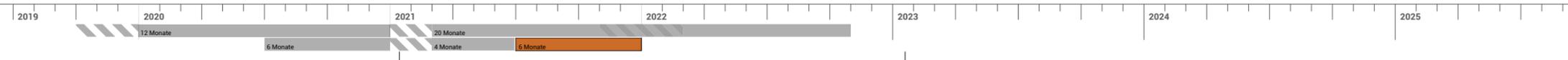
PROJEKT INFORMATION
Bahnhofplatz Herisau
Bauprojekt

PLAN BEZEICHNUNG
Phase 03.3
Dach Zentralplatz + Perron SOB

PLAN - NR : Phase 03.3
PLAN - GR : 841 x 594 (A1)
PLAN - GEZ : as/cbe
MASSTAB : 1:500
DATUM : 27.04.2018

HOSOYA SCHAEFER ARCHITECTS
AG Zürich

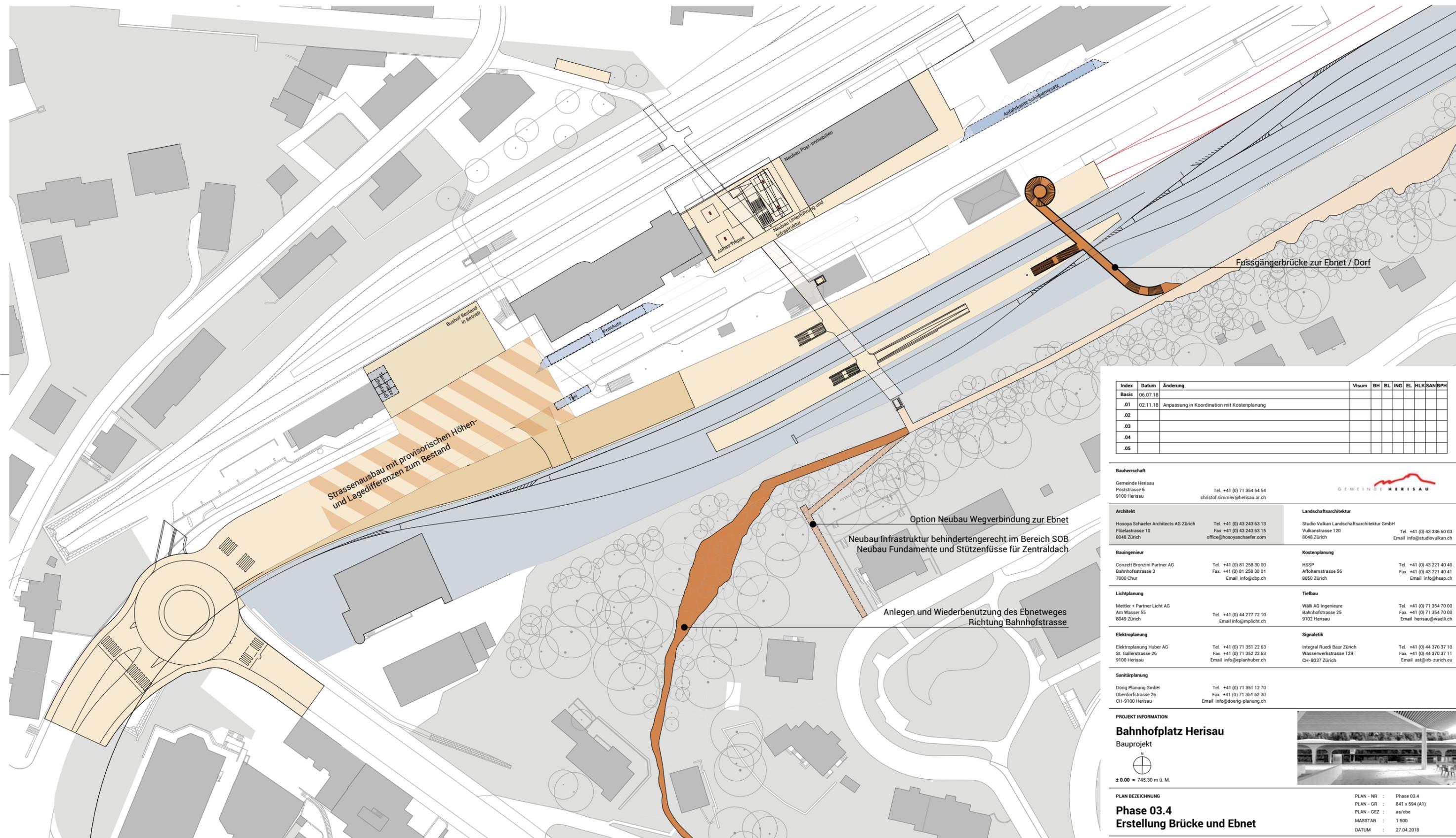
Flüelstrasse 10
8048 Zürich
Switzerland
Tel. +41 (0)43 243 63 13
Fax +41 (0)43 243 63 15
office@hosoyaschaefer.com
www.hosoyaschaefer.com



Phase 03.4 - Erstellung Brücke und Ebnet

Erstellung Fussgängerbrücke
Ausbau Ebnet-Weg West

Weiterbetrieb des bestehenden Bushofes unter Parkhaus (alternativ provisorischer Bushof - Ostseite)



Index	Datum	Änderung	Visum	BH	BL	ING	EL	HLK	SAN	BPH
Basis	06.07.18									
.01	02.11.18	Anpassung in Koordination mit Kostenplanung								
.02										
.03										
.04										
.05										

Bauherrschaft
Gemeinde Herisau
Poststrasse 6
9100 Herisau
Tel. +41 (0) 71 354 54 54
christof.simmier@herisau.ar.ch



Architekt
Hosoya Schaefer Architects AG Zürich
Flüelstrasse 10
8048 Zürich
Tel. +41 (0) 43 243 63 13
Fax +41 (0) 43 243 63 15
office@hosoyaschaefer.com

Landschaftsarchitektur
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH
Vulkanstrasse 120
8048 Zürich
Tel. +41 (0) 43 336 60 03
Email info@studiovulkan.ch

Bauingenieur
Konzett Bronzini Partner AG
Bahnhofstrasse 3
7000 Chur
Tel. +41 (0) 81 258 30 00
Fax +41 (0) 81 258 30 01
Email info@cbp.ch

Kostenplanung
HSSP
Affolternstrasse 56
8050 Zürich
Tel. +41 (0) 43 221 40 40
Fax +41 (0) 43 221 40 41
Email info@hssp.ch

Lichtplanung
Mettler + Partner Licht AG
Am Wasser 55
8049 Zürich
Tel. +41 (0) 44 277 72 10
Email info@mplicht.ch

Tiefbau
Wäli AG Ingenieure
Bahnhofstrasse 25
9102 Herisau
Tel. +41 (0) 71 354 70 00
Fax +41 (0) 71 354 70 00
Email herisau@waelli.ch

Elektroplanung
Elektroplanung Huber AG
St. Gallerstrasse 26
9100 Herisau
Tel. +41 (0) 71 351 22 63
Fax +41 (0) 71 352 22 63
Email info@eplanhuber.ch

Signaletik
Integral Ruedi Baur Zürich
Wasserwerkstrasse 129
CH-8037 Zürich
Tel. +41 (0) 44 370 37 10
Fax +41 (0) 44 370 37 11
Email ast@irb-zuerich.eu

Sanitärplanung
Dörig Planung GmbH
Oberdorfstrasse 26
CH-9100 Herisau
Tel. +41 (0) 71 351 12 70
Fax +41 (0) 71 351 52 30
Email info@doerig-planung.ch

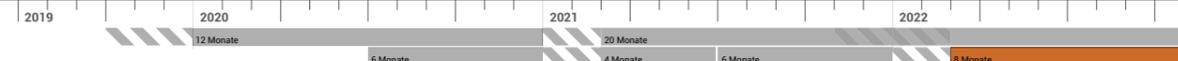
PROJEKT INFORMATION
Bahnhofplatz Herisau
Bauprojekt

± 0.00 = 745.30 m ü. M.

PLAN BEZEICHNUNG
Phase 03.4
Erstellung Brücke und Ebnet

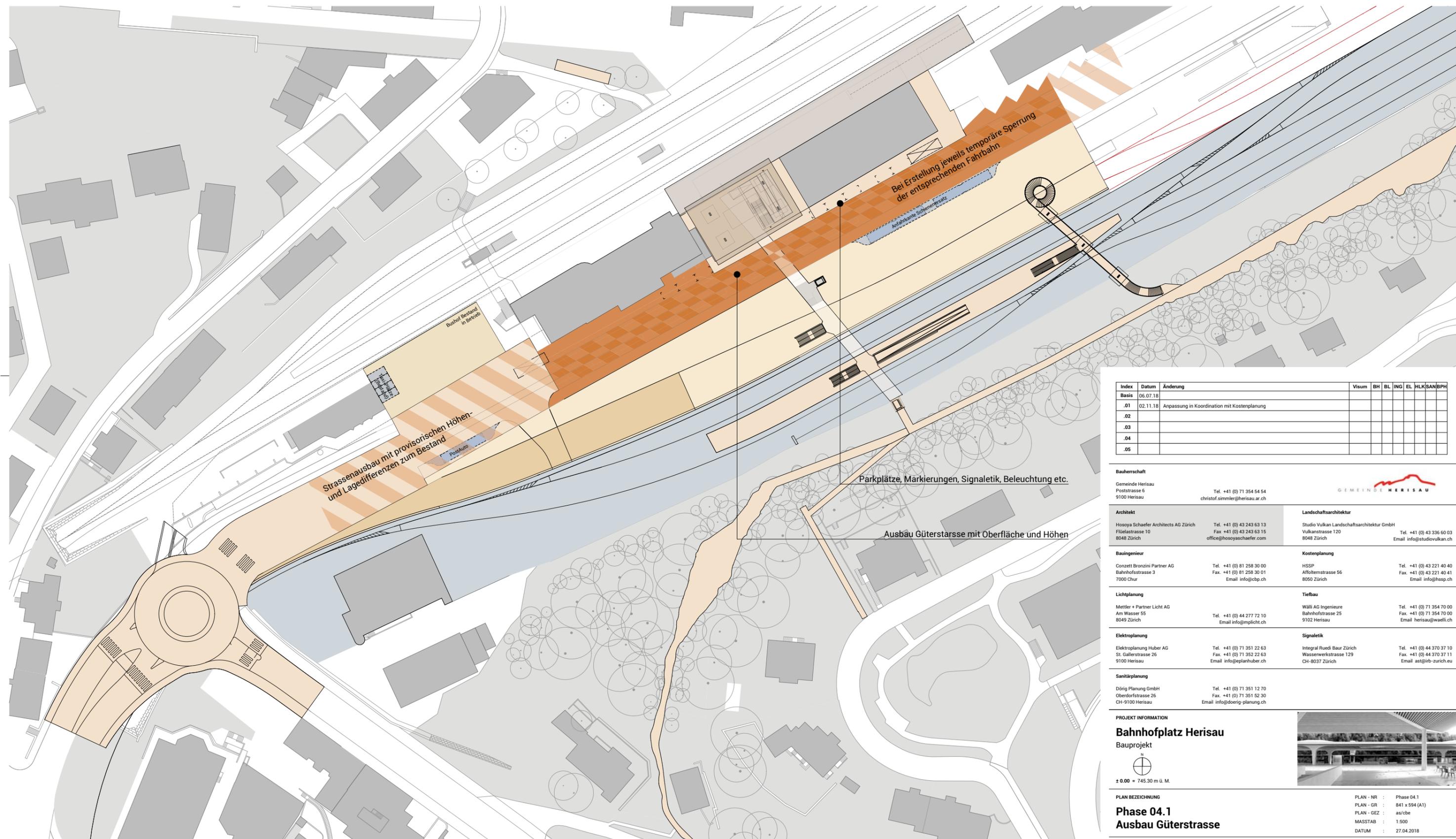
PLAN - NR : Phase 03.4
PLAN - GR : 841 x 594 (A1)
PLAN - GEZ : as/cbe
MASSTAB : 1:500
DATUM : 27.04.2018

HOSOYA SCHAEFER ARCHITECTS
AG Zürich
Flüelstrasse 10
8048 Zürich
Switzerland
Tel. +41 (0)43 243 63 13
Fax +41 (0)43 243 63 15
office@hosoyaschaefer.com
www.hosoyaschaefer.com



Phase 04.1 - Ausbau Güterstrasse

Neubau Verlauf und Belag Güterstrasse im Bereich Bahnhofplatz, erforderliche provisorische Verkehrsführung
 Anpassung aller Höhen an bestehende Gebäude Nordseite, Rückbau der bestehenden Vortreppen und Kanten
 Neue Beleuchtung, Signaletik etc.
 Weiterbetrieb des bestehenden Bushofes unter Parkhaus



Index	Datum	Änderung	Visum	BH	BL	ING	EL	HLK	SAN	BPH
Basis	06.07.18									
.01	02.11.18	Anpassung in Koordination mit Kostenplanung								
.02										
.03										
.04										
.05										

Bauherrschaft
 Gemeinde Herisau
 Poststrasse 6
 9100 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 354 54 54
 christof.simmier@herisau.ar.ch

Architekt
 Hosoya Schaefer Architects AG Zürich
 Flüelstrasse 10
 8048 Zürich
 Tel. +41 (0) 43 243 63 13
 Fax +41 (0) 43 243 63 15
 office@hosoyaschaefer.com

Landschaftsarchitektur
 Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH
 Vulkanstrasse 120
 8048 Zürich
 Tel. +41 (0) 43 336 60 03
 Email info@studiovulkan.ch

Bauingenieur
 Conzett Bronzini Partner AG
 Bahnhofstrasse 3
 7000 Chur
 Tel. +41 (0) 81 258 30 00
 Fax +41 (0) 81 258 30 01
 Email info@cbp.ch

Kostenplanung
 HSSP
 Affolternstrasse 56
 8050 Zürich
 Tel. +41 (0) 43 221 40 40
 Fax +41 (0) 43 221 40 41
 Email info@hssp.ch

Lichtplanung
 Mettler + Partner Licht AG
 Am Wasser 55
 8049 Zürich
 Tel. +41 (0) 44 277 72 10
 Email info@mplicht.ch

Tiefbau
 Wäli AG Ingenieure
 Bahnhofstrasse 25
 9102 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 354 70 00
 Fax +41 (0) 71 354 70 00
 Email herisau@waelli.ch

Elektroplanung
 Elektroplanung Huber AG
 St. Gallerstrasse 26
 9100 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 351 22 63
 Fax +41 (0) 71 352 22 63
 Email info@eplanhuber.ch

Signaletik
 Integral Ruedi Baur Zürich
 Wassewerkstrasse 129
 CH-8037 Zürich
 Tel. +41 (0) 44 370 37 10
 Fax +41 (0) 44 370 37 11
 Email ast@irb-zuerich.eu

Sanitärplanung
 Dörig Planung GmbH
 Oberdorfstrasse 26
 CH-9100 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 351 12 70
 Fax +41 (0) 71 351 52 30
 Email info@doerig-planung.ch

PROJEKT INFORMATION
Bahnhofplatz Herisau
 Bauprojekt

PLAN BEZEICHNUNG
Phase 04.1
Ausbau Güterstrasse

PLAN - NR : Phase 04.1
 PLAN - GR : 841 x 594 (A1)
 PLAN - GEZ : as/cbe
 MASSTAB : 1:500
 DATUM : 27.04.2018

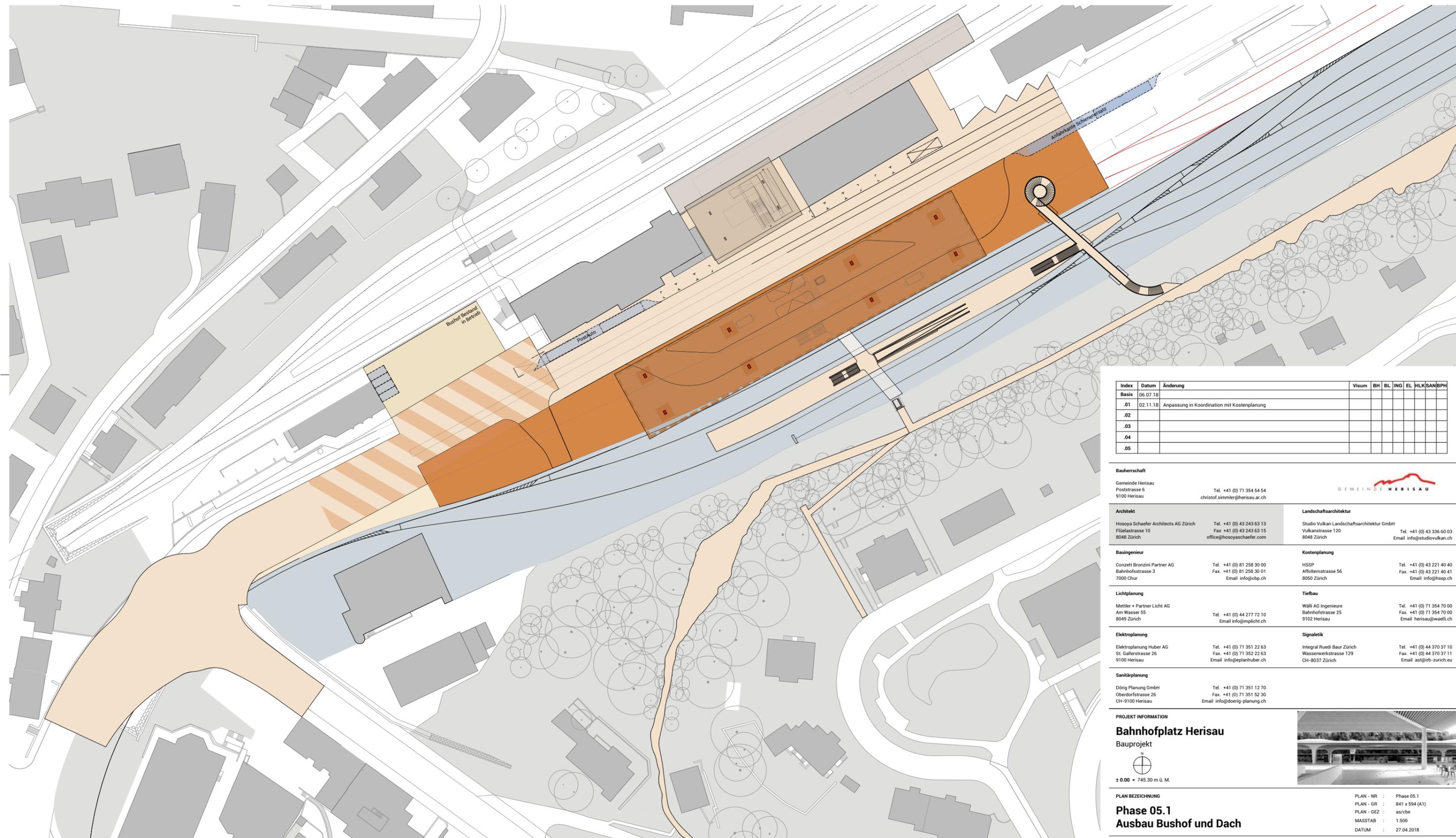
HOSOYA SCHAEFER ARCHITECTS
 AG Zürich

Flüelstrasse 10
 8048 Zürich
 Switzerland
 Tel. +41 (0)43 243 63 13
 Fax +41 (0)43 243 63 15
 office@hosoyaschaefer.com
 www.hosoyaschaefer.com



Phase 05.1 - Ausbau Bushof und Dach

Fundamente und Hochbaukonstruktion des Daches Bushof
 Platzgestaltung laut Planung Landschaftsarchitekten
 Einrichten Warthäuser, Signaletik etc.
 Weiterbetrieb des bestehenden Bushofes unter Parkhaus während der Bauzeit



Index	Datum	Änderung	Visum	BH	BL	ING	EL	HLK	SAN	BPH
Basis	06.07.18									
.01	02.11.18	Anpassung in Koordination mit Kostenplanung								
.02										
.03										
.04										
.05										

Bauherrschaft
 Gemeinde Herisau
 Poststrasse 6
 9100 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 354 54 54
 christof.simmier@herisau.ar.ch



Architekt
 Hosoya Schaefer Architects AG Zürich
 Flüelstrasse 10
 8048 Zürich
 Tel. +41 (0) 43 243 63 13
 Fax +41 (0) 43 243 63 15
 office@hosoyaschaefer.com

Landschaftsarchitektur
 Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH
 Vulkanstrasse 120
 8048 Zürich
 Tel. +41 (0) 43 336 60 03
 Email info@studiovulkan.ch

Bauingenieur
 Conzett Bronzini Partner AG
 Bahnhofstrasse 3
 7000 Chur
 Tel. +41 (0) 81 258 30 00
 Fax +41 (0) 81 258 30 01
 Email info@cbp.ch

Kostenplanung
 HSSP
 Affolternstrasse 56
 8050 Zürich
 Tel. +41 (0) 43 221 40 40
 Fax +41 (0) 43 221 40 41
 Email info@hssp.ch

Lichtplanung
 Mettler + Partner Licht AG
 Am Wasser 55
 8049 Zürich
 Tel. +41 (0) 44 277 72 10
 Email info@mplicht.ch

Tiefbau
 Wäli AG Ingenieure
 Bahnhofstrasse 25
 9102 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 354 70 00
 Fax +41 (0) 71 354 70 00
 Email herisau@waelli.ch

Elektroplanung
 Elektroplanung Huber AG
 St. Gallerstrasse 26
 9100 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 351 22 63
 Fax +41 (0) 71 352 22 63
 Email info@eplanhuber.ch

Signaletik
 Integral Ruedi Baur Zürich
 Wasserverkstrasse 129
 CH-8037 Zürich
 Tel. +41 (0) 44 370 37 10
 Fax +41 (0) 44 370 37 11
 Email ast@irb-zuerich.eu

Sanitärplanung
 Dörig Planung GmbH
 Oberdorfstrasse 26
 CH-9100 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 351 12 70
 Fax +41 (0) 71 351 52 30
 Email info@doerig-planung.ch

PROJEKT INFORMATION
Bahnhofplatz Herisau
 Bauprojekt



± 0.00 = 745.30 m ü. M.



PLAN BEZEICHNUNG
Phase 05.1
Ausbau Bushof und Dach

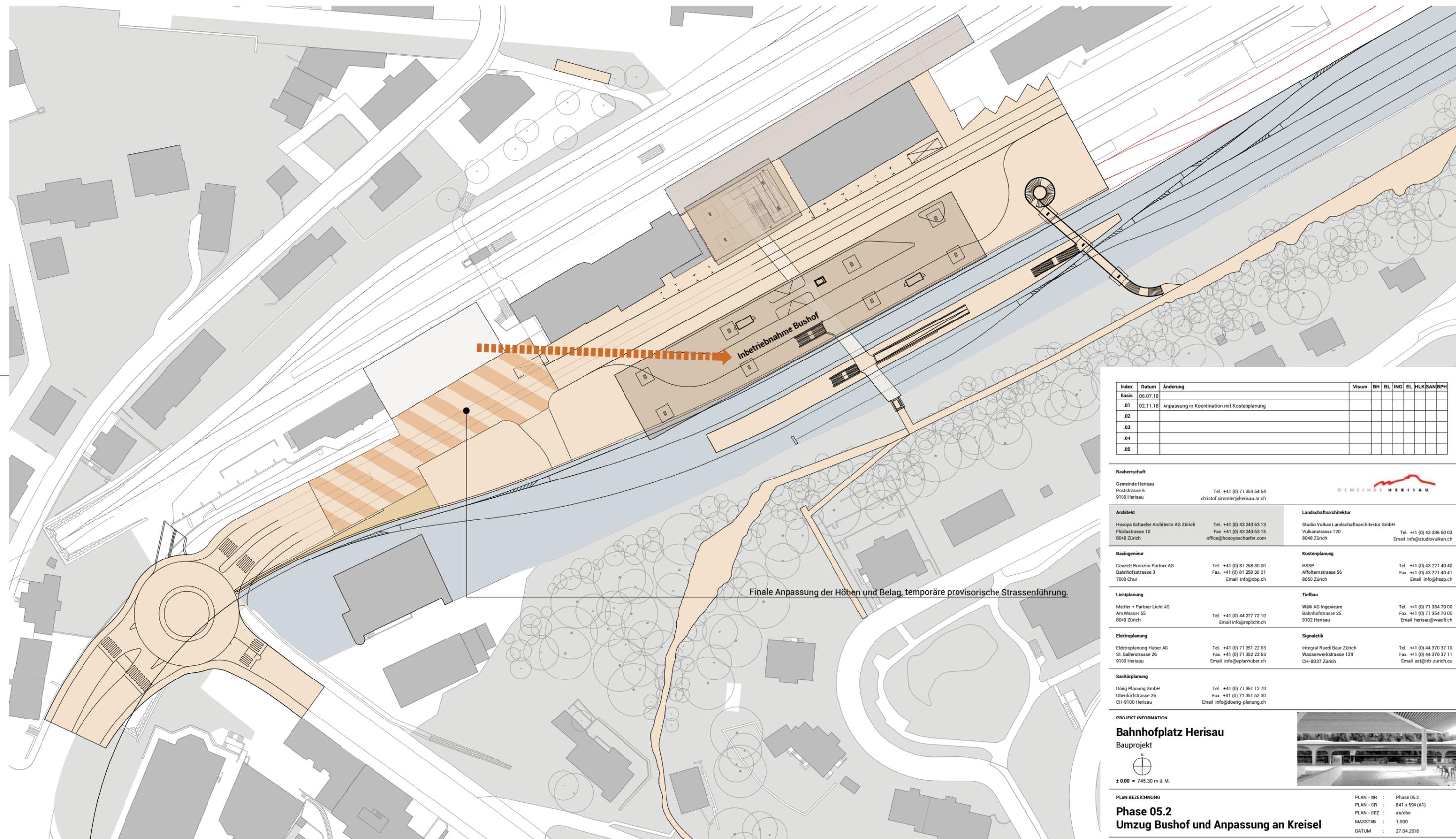
PLAN - NR : Phase 05.1
 PLAN - GR : 841 x 594 (A1)
 PLAN - GEZ : as/cbe
 MASSTAB : 1:500
 DATUM : 27.04.2018

HOSOYA SCHAEFER ARCHITECTS
 AG Zürich
 Flüelstrasse 10
 8048 Zürich
 Switzerland
 Tel. +41 (0)43 243 63 13
 Fax +41 (0)43 243 63 15
 office@hosoyaschaefer.com
 www.hosoyaschaefer.com



Phase 05.2 - Umzug Bushof und Anpassung an Kreisel

Inbetriebnahme neuer Bushof
 Finale Anpassung aller Höhen und Lage an Westseite mit provisorischer Verkehrsführung
 Finale Oberflächenbehandlung des gesamten Bahnhofplatzes



Index	Datum	Änderung	Visum	BH	BL	ING	EL	HLK	SAN	BPH
Basis	06.07.18									
.01	02.11.18	Anpassung in Koordination mit Kostenplanung								
.02										
.03										
.04										
.05										

Bauherrschaft
 Gemeinde Herisau
 Poststrasse 6
 9100 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 354 54 54
 christof.simmier@herisau.ar.ch

Architekt
 Hosoya Schaefer Architects AG Zürich
 Flüelstrasse 10
 8048 Zürich
 Tel. +41 (0) 43 243 63 13
 Fax +41 (0) 43 243 63 15
 office@hosoyaschaefer.com

Landschaftsarchitektur
 Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH
 Vulkanstrasse 120
 8048 Zürich
 Tel. +41 (0) 43 336 60 03
 Email info@studiovulkan.ch

Bauingenieur
 Conzett Bronzini Partner AG
 Bahnhofstrasse 3
 7000 Chur
 Tel. +41 (0) 81 258 30 00
 Fax +41 (0) 81 258 30 01
 Email info@cbp.ch

Kostenplanung
 HSSP
 Affolternstrasse 56
 8050 Zürich
 Tel. +41 (0) 43 221 40 40
 Fax +41 (0) 43 221 40 41
 Email info@hssp.ch

Lichtplanung
 Mettler + Partner Licht AG
 Am Wasser 55
 8049 Zürich
 Tel. +41 (0) 44 277 72 10
 Email info@mplicht.ch

Tiefbau
 Wäli AG Ingenieure
 Bahnhofstrasse 25
 9102 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 354 70 00
 Fax +41 (0) 71 354 70 00
 Email herisau@waelli.ch

Elektroplanung
 Elektroplanung Huber AG
 St. Gallerstrasse 26
 9100 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 351 22 63
 Fax +41 (0) 71 352 22 63
 Email info@eplanhuber.ch

Signaletik
 Integral Ruedi Baur Zürich
 Wassenerkerstrasse 129
 CH-8037 Zürich
 Tel. +41 (0) 44 370 37 10
 Fax +41 (0) 44 370 37 11
 Email ast@irb-zuerich.eu

Sanitärplanung
 Dörig Planung GmbH
 Oberdorfstrasse 26
 CH-9100 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 351 12 70
 Fax +41 (0) 71 351 52 30
 Email info@doerig-planung.ch

PROJEKT INFORMATION
Bahnhofplatz Herisau
 Bauprojekt

± 0.00 = 745.30 m ü. M.

PLAN BEZEICHNUNG
Phase 05.2
Umzug Bushof und Anpassung an Kreisel

PLAN - NR : Phase 05.2
 PLAN - GR : 841 x 594 (A1)
 PLAN - GEZ : as/cbe
 MASSTAB : 1:500
 DATUM : 27.04.2018

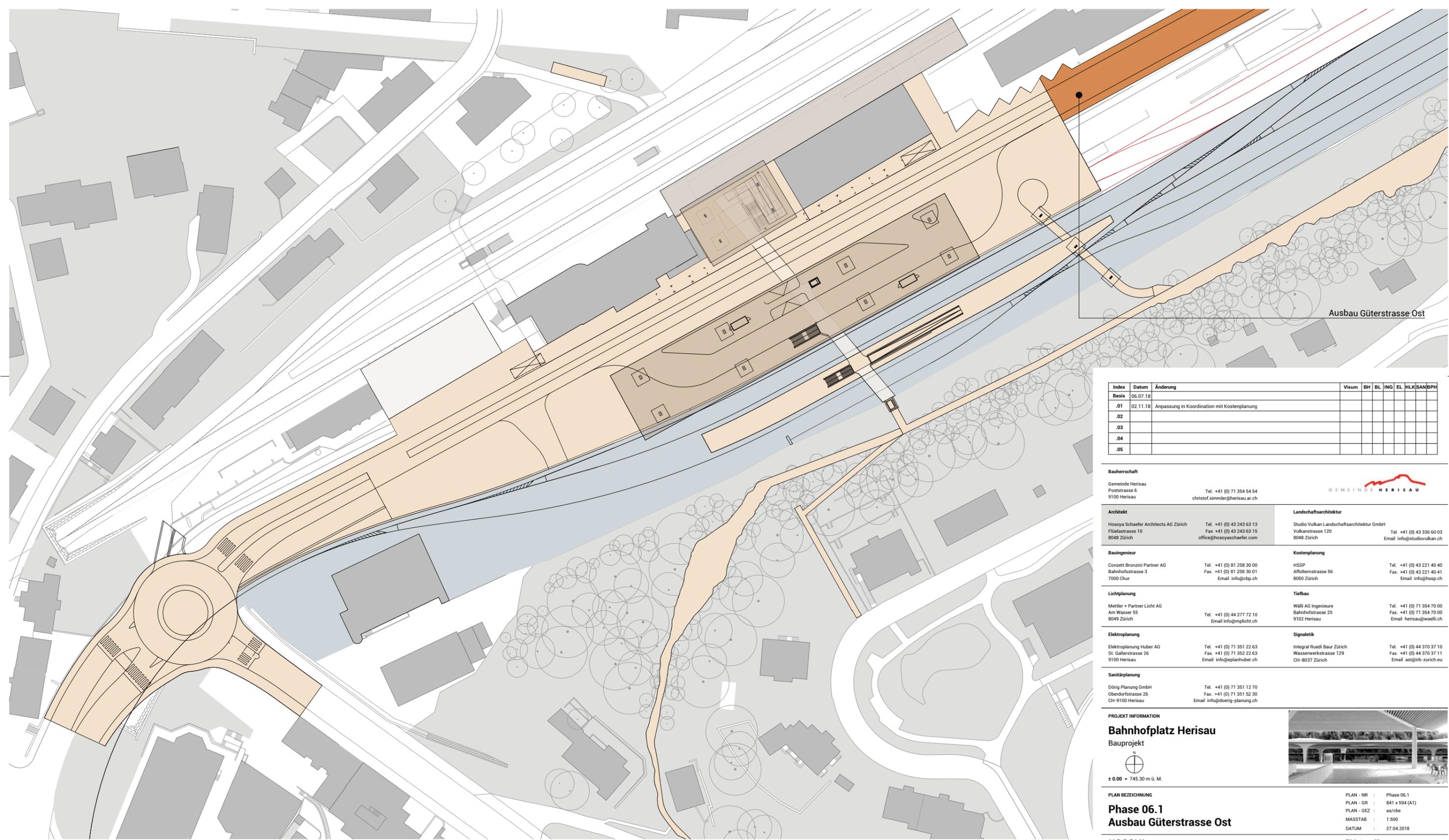
**HOSOYA
 SCHAEFER
 ARCHITECTS**
 AG Zürich

Flüelstrasse 10
 8048 Zürich
 Switzerland
 Tel. +41 (0)43 243 63 13
 Fax +41 (0)43 243 63 15
 office@hosoyaschaefer.com
 www.hosoyaschaefer.com



Phase 06.1 - Ausbau Güterstrasse Ost

Finale Anpassung aller Höhen und Lage an Ostseite mitnotwendigen provisorischen Verkehrsführungen



Ausbau Güterstrasse Ost

Index	Datum	Änderung	Visum	BH	ING	EL	HLK	SAN	BPH
Basis	06.07.18								
.01	02.11.18	Anpassung in Koordination mit Kostenplanung							
.02									
.03									
.04									
.05									

Bauherrschaft
 Gemeinde Herisau
 Poststrasse 6
 9100 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 354 54 54
 christof.simmier@herisau.ar.ch



Architekt
 Hosoya Schaefer Architects AG Zürich
 Flüelstrasse 10
 8048 Zürich
 Tel. +41 (0) 43 243 63 13
 Fax +41 (0) 43 243 63 15
 office@hosoyaschaefer.com

Landschaftsarchitektur
 Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH
 Vulkanstrasse 120
 8048 Zürich
 Tel. +41 (0) 43 336 60 03
 Email info@studiovulkan.ch

Bauingenieur
 Conzett Bronzini Partner AG
 Bahnhofstrasse 3
 7000 Chur
 Tel. +41 (0) 81 258 30 00
 Fax +41 (0) 81 258 30 01
 Email info@cbp.ch

Kostenplanung
 HSSP
 Affolternstrasse 56
 8050 Zürich
 Tel. +41 (0) 43 221 40 40
 Fax +41 (0) 43 221 40 41
 Email info@hssp.ch

Lichtplanung
 Mettler + Partner Licht AG
 Am Wasser 55
 8049 Zürich
 Tel. +41 (0) 44 277 72 10
 Email info@mplicht.ch

Tiefbau
 Wälli AG Ingenieure
 Bahnhofstrasse 25
 9102 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 354 70 00
 Fax +41 (0) 71 354 70 00
 Email herisau@waelli.ch

Elektroplanung
 Elektroplanung Huber AG
 St. Gallerstrasse 26
 9100 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 351 22 63
 Fax +41 (0) 71 352 22 63
 Email info@eplanhuber.ch

Signaletik
 Integral Ruedi Baur Zürich
 Wassewerkstrasse 129
 CH-8037 Zürich
 Tel. +41 (0) 44 370 37 10
 Fax +41 (0) 44 370 37 11
 Email ast@irb-zuerich.eu

Sanitärplanung
 Dörig Planung GmbH
 Oberdorfstrasse 26
 CH-9100 Herisau
 Tel. +41 (0) 71 351 12 70
 Fax +41 (0) 71 351 52 30
 Email info@doerig-planung.ch

PROJEKT INFORMATION

Bahnhofplatz Herisau
 Bauprojekt



± 0.00 = 745.30 m ü. M.



PLAN BEZEICHNUNG

Phase 06.1
Ausbau Güterstrasse Ost

PLAN - NR : Phase 06.1
 PLAN - GR : 841 x 594 (A1)
 PLAN - GEZ : as/cbe
 MASSTAB : 1:500
 DATUM : 27.04.2018

**HOSOYA
 SCHAEFER
 ARCHITECTS**
 AG Zürich

Flüelstrasse 10
 8048 Zürich
 Switzerland
 Tel. +41 (0)43 243 63 13
 Fax +41 (0)43 243 63 15
 office@hosoyaschaefer.com
 www.hosoyaschaefer.com





Gemeinde-
abstimmung

Sonntag

27. September 2020



GEMEINDE HERISAU

UMSTEIGEN

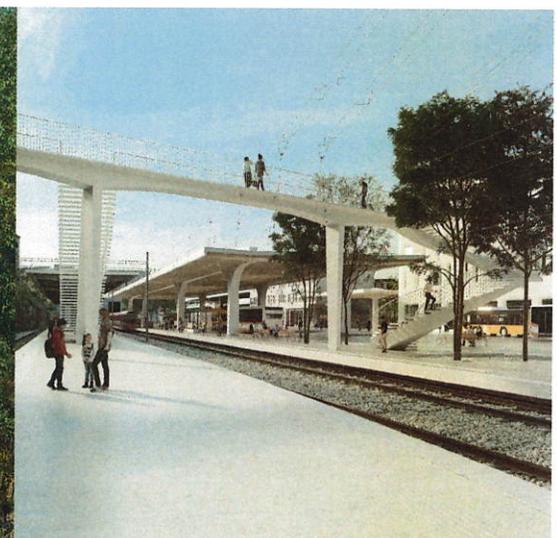
Komfortabel - wettergeschützt - sicher.
Die Umsteigemöglichkeiten sind klar ersichtlich
und die Orientierung einfach. Die meisten
Fusswegverbindungen führen direkt und zentral
über den neuen Bahnhofplatz.

VERWEILEN

Neue Warteräume machen die Zeit bis zur Abfahrt
angenehm. Die Aufenthaltsbereiche werden mit
Bänken und Bäumen attraktiv gestaltet.

ANKOMMEN UND ABREISEN

Der neue Bushof wirkt mit grossen wettergeschützten
Bereichen weit und offen. Dies erlaubt eine schnelle
und einfache Orientierung. Die Aufgänge sind einfach
auffindbar.

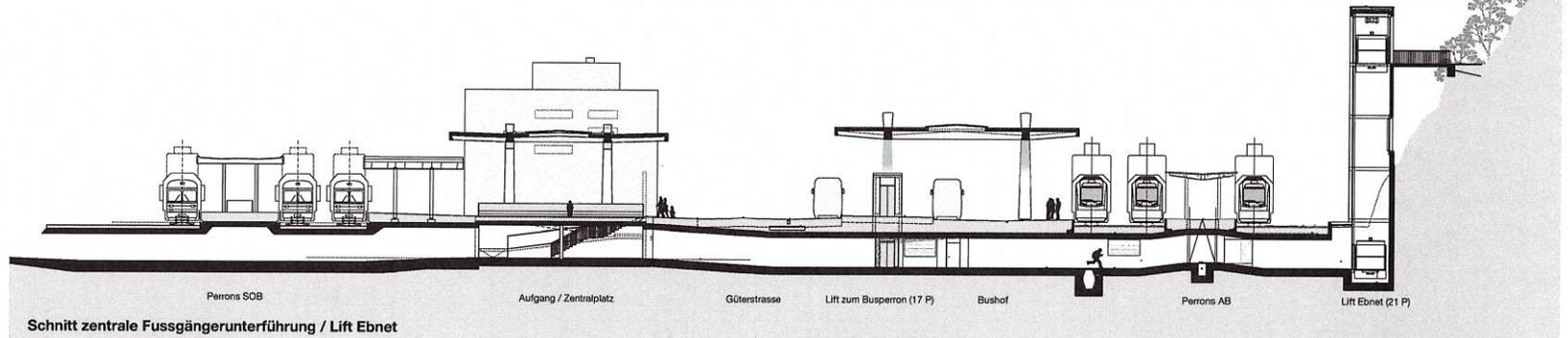


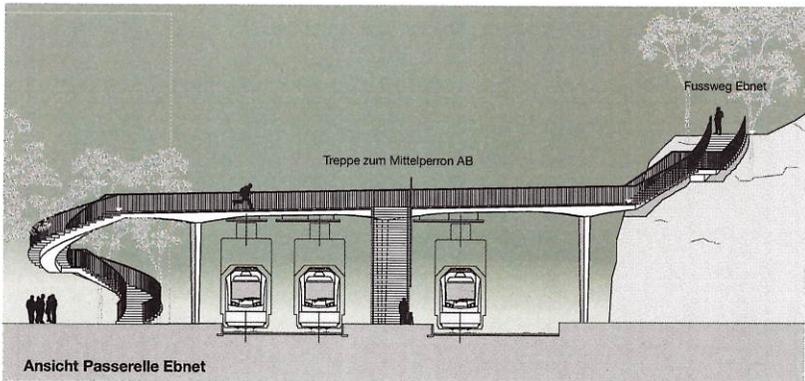
ZENTRALPLATZ UND BUSHOF

Eine mittig geführte Fussgängerachse verbindet den prägenden
"Zentralplatz" zwischen Stationsgebäude der SOB und dem Gebäude
der Post ebenerdig und hindernisfrei mit dem neuen Bushof und dem
Hausperron der Appenzeller Bahnen (Gleis 11).

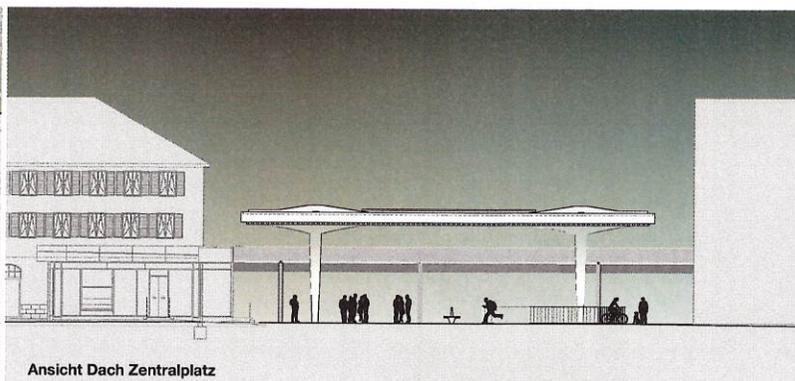
ZENTRALE PERSONENUNTERFÜHRUNG

Auf der gleichen zentralen Achse verbindet die Personenunterführung
hindernisfrei die Gleise der SOB mit dem Zentralplatz (Rampe und
Treppe) und mit dem Bushof (Lift) sowie mit den Perrons der AB (mit
Rampe und Treppen). Schlussendlich führt die Personenunterführung
zum Liftturm, der ans Ebnet anbindet.

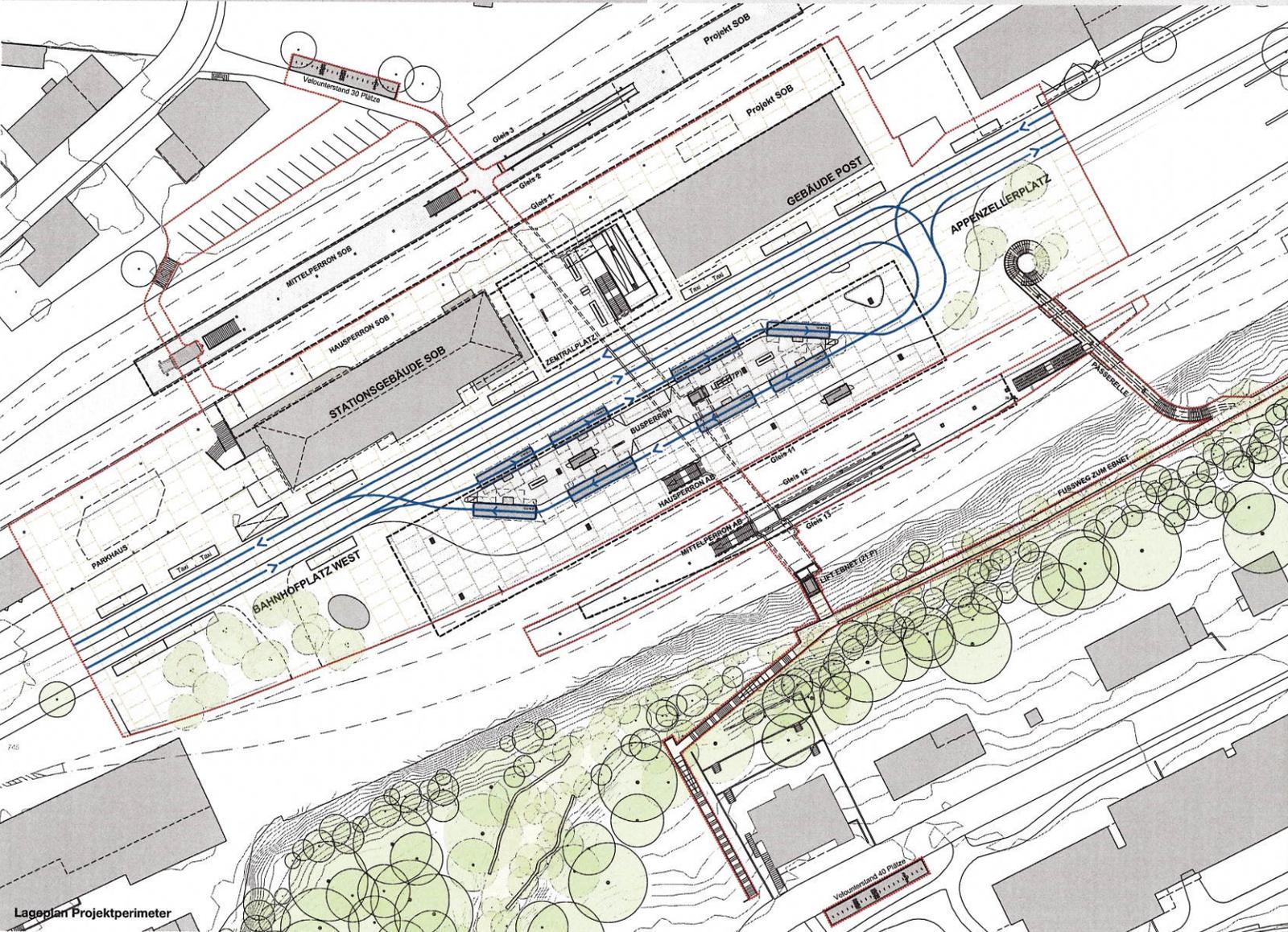




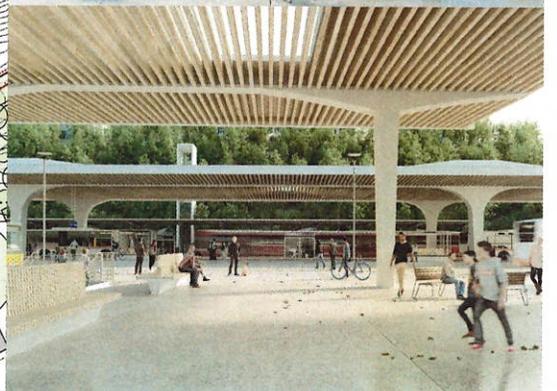
Ansicht Passerelle Ebnet



Ansicht Dach Zentralplatz



Lageplan Projektperimeter



1 ORGANIGRAMM GESAMTPROJEKT

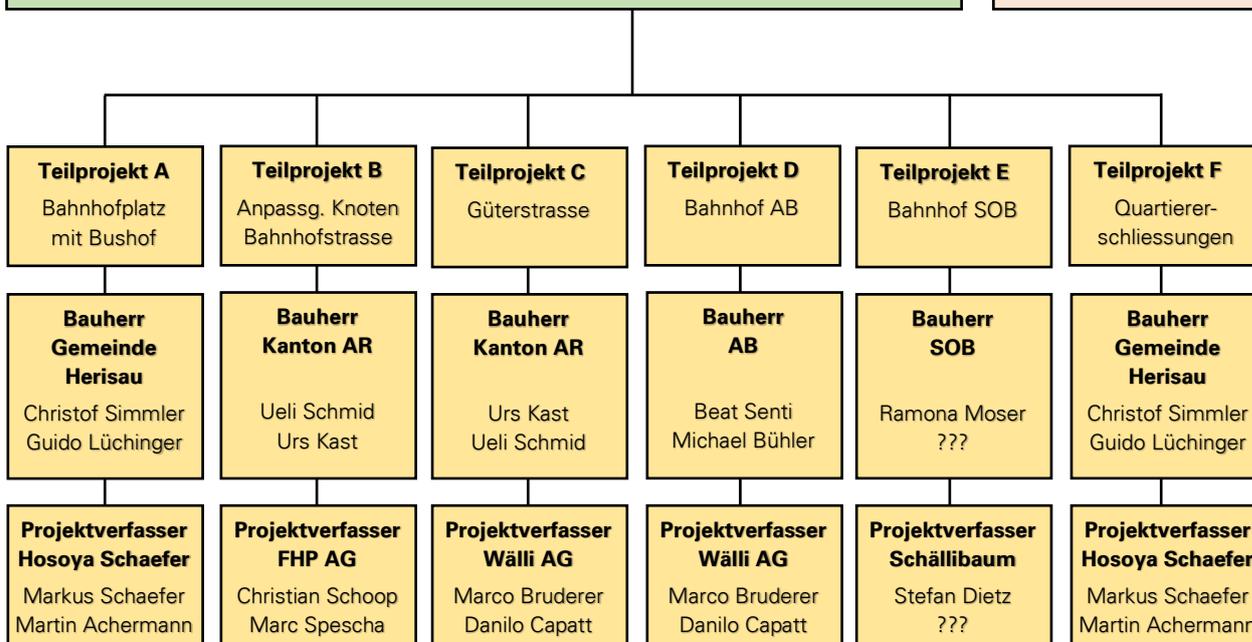
ENTWURF

Projektsteuerung				Moderation / Koordination: Alex Müller Info aus Projektgruppe: Roland Meier
Gemeinde Herisau	<u>Kurt Geser</u> *	Max Eugster	Kordinator Kommunikation	
Kanton AR	Dölf Bisaotto	Daniel Lehmann	Urban Keller	
SOB	Thomas Albrecht	Christoph Köble		
AB	Thomas Baumgartner			
Post Immobilien	Beat Schenker	Michael Wiesli		
Regiobus	Bruno Huber		* <u>Leiter des Gremiums</u>	

Projektkoordination	
Arealentwicklung	Alex Müller, Strittmatter Partner AG (GPLA)
Infrastrukturprojekte	Roland Meier, Wälli AG (GPLI) Andreas Tenger, Wälli AG (Stv)
Kommunikation	Kordinator Kommunikation (Vertreter Gemeinde)

Projektgruppe Infrastrukturprojekte	Koordination: Roland Meier	
Gemeinde Herisau	<u>Christof Simmler</u> *	Guido Lüchinger
Kanton AR	Urs Kast	Ueli Schmid
SOB	Ramona Moser	
AB	Beat Senti	
Post Immobilien	Michael Wiesli	
Regiobus	Jonny Doerig	* <u>Leiter des Gremiums</u>

Beteiligte
BAV
ASTRA
Fachstelle ÖV
Agglo SG-Bodensee
Verkehrsbetr. Herisau
Betrieb SOB
Betrieb AB

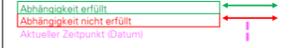


Bahnhofplatz mit Bushof Herisau
Terminplanung Infrastrukturprojekte

Stand: 02.02.2021

Planung und Realisierung Infrastrukturprojekte
Projektphasen gemäss Modell Bauplanung SIA 112

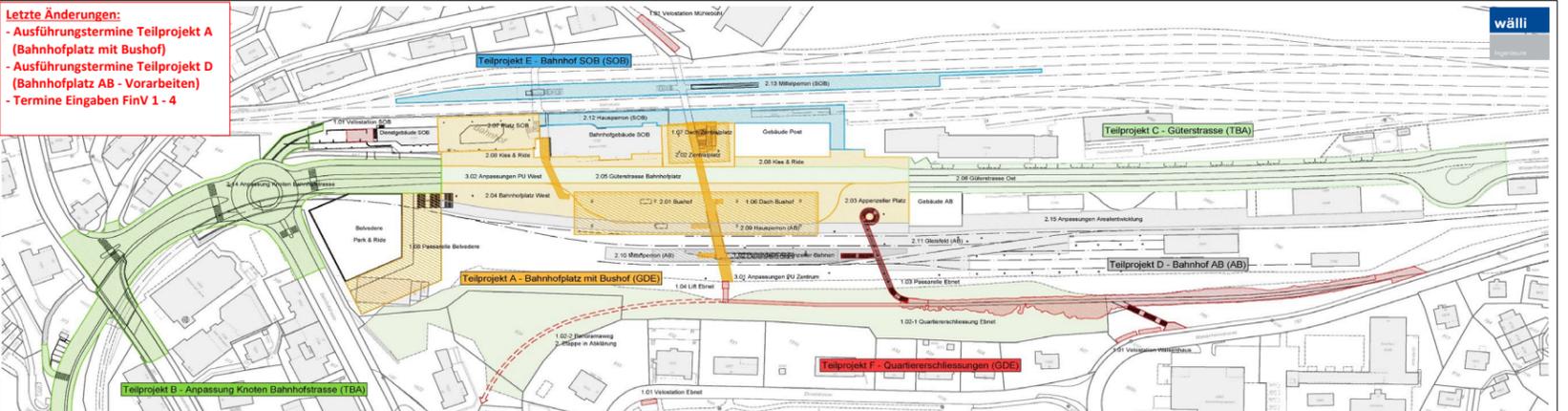
33	Auftragprojekt	Planung
	Volksabstimmung	Planung
	Planauflage / Verfahren PGV	Planung
	Finanzierungsvereinbarung Agglo	Planung
41	Arbeitsauschreibung	Planung
51	Ausführungsplanung	Realisierung
52	Ausführung	Realisierung
53	Inbetriebnahme/Abschluss	Realisierung



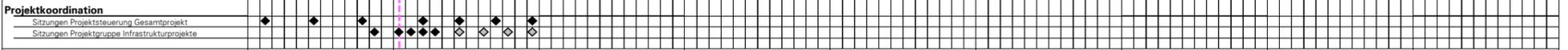
Verfahren betreffend Arealentwicklung (z. B. Zonenplan, Baureglement, Teilrichtplan, Sondernutzungspläne, etc.) werden in der Terminplanung der Gesamtprojekteleitung Arealentwicklung GPLA geregelt.

Hinweis:
Die Übersicht soll die Grobtermine u. Abhängigkeiten aufzeigen. Sie wird laufend gem. den aktuellsten Informationen angepasst. Die Termine sind nicht verbindlich und basieren auf div. Quellen. Korrekturen an Roland Meier (r.meier@waelli.ch).

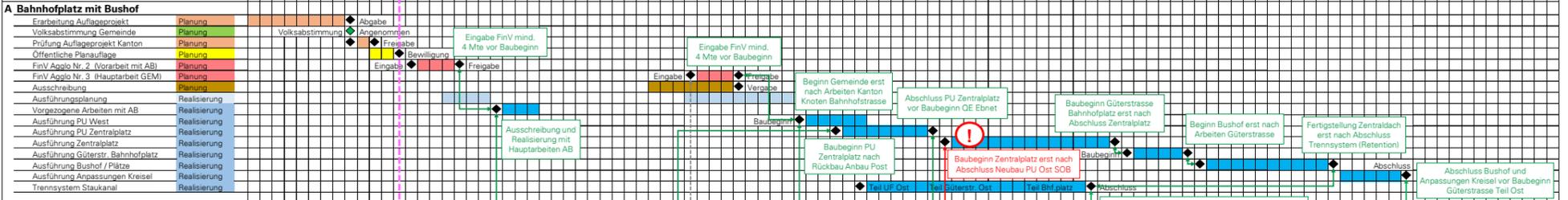
Letzte Änderungen:
 - Ausführungstermine Teilprojekt A (Bahnhofplatz mit Bushof)
 - Ausführungstermine Teilprojekt D (Bahnhofplatz AB - Vorarbeiten)
 - Termine Eingaben FinV 1 - 4



Koordination Gesamtprojekt



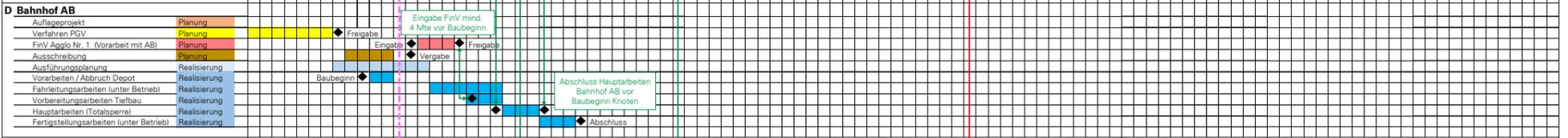
Gemeinde Herisau (GEM)



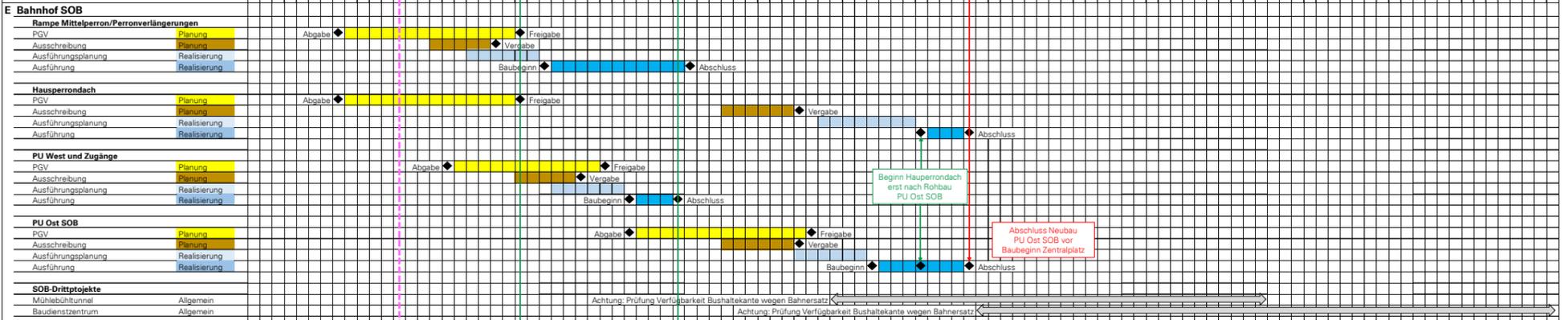
Kanton Appenzel Ausserrhodens (TBA)



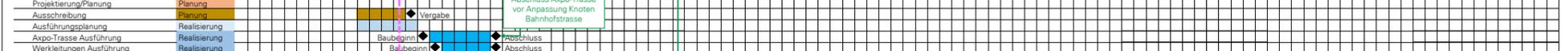
Appenzeller Bahnen AG (AB)



Schweizerische Südostbahn AG (SOB)



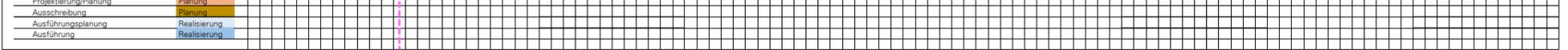
Werkleitungen Umlegung



Post Immobilien



Regiobus



Zeitpunkt unbekannt
Zeitpunkt unbekannt (Abhängigkeiten: 1. Ersatzstandort für PostMail, 2. Bebaubarkeit sichergestellt, 3. Investor vorhanden)