

Testplanung Bahnhofareal Gais erfolgreich abgeschlossen

Das Bahnhofareal Gais zählt zu den zentralen Entwicklungsgebieten der Gemeinde und ist im kantonalen Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt von übergeordneter Bedeutung festgelegt. Aufgrund seiner Lage, der guten Erschliessung sowie vorhandener Nutzungsreserven bietet das Areal grosses Potenzial für eine qualitätsvolle Innenentwicklung. Gleichzeitig sind der sensible landschaftliche und ortsbauliche Kontext, die topografische Einbettung, der Bezug zum Rotbach sowie die Nähe zum Bahnhof und zum Dorfzentrum zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund führten die Arbeitsgemeinschaft Bahnhof Gais AG (ARBAGA AG) in Zusammenarbeit mit der Appenzeller Bahnen AG, der Gemeinde Gais und dem Amt für Wirtschaft und Arbeit Appenzell Ausserrhoden ein Testplanungsverfahren durch. Ziel war es, unterschiedliche konzeptionelle Ansätze für die zukünftige Entwicklung des Areals der heutigen Werkstätte und des Depots der Appenzeller Bahnen zu erarbeiten und daraus eine fundierte Grundlage für die weiteren Planungsschritte zu gewinnen. Dabei gilt es die Rahmenbedingungen für die weiteren Entwicklungen zu klären. Nicht Gegenstand der Testplanung ist das Eruiere eines Projektes zur Umsetzung.



Heutige Situation



Testplanung

Zwei interdisziplinäre Planungsteams entwickelten zwischen August 2025 und März 2026 parallel verschiedene Bebauungskonzepte. Im Fokus standen Fragen zur angemessenen Dichte, zur Nutzungsmischung, zur Freiraumgestaltung sowie zur Einbindung in den bestehenden Orts- und Landschaftskontext. Ebenso untersuchten die Teams die Etappierbarkeit der Entwicklung und dem Umgang mit der bestehenden Bausubstanz.

Das Verfahren umfasste eine Startveranstaltung im September 2025, zwei Arbeitsphasen mit Zwischenbesprechungen sowie die Schlussabgabe im Februar 2026. Die Präsentation und abschliessende Beurteilung der Beiträge erfolgte am 4. März 2026.

Die eingereichten Arbeiten zeigen unterschiedliche, jedoch jeweils überzeugende Ansätze für eine qualitätsvolle Entwicklung des Bahnhofareals. Sie verdeutlichen das Potenzial des Standorts und bilden eine tragfähige Grundlage für die weitere Planung. Besonders positiv bewertete die Jury die ganzheitliche Betrachtung von Städtebau, Freiraum und Nutzung sowie die langfristige Entwicklungsfähigkeit des Areals.

Die Testplanung zeigt, dass sich das Bahnhofareal für eine qualitätsvolle, verdichtete und zugleich ortsverträgliche Entwicklung eignet. Zentrale Erfolgsfaktoren sind eine klare räumliche Struktur, hochwertige Freiräume sowie eine flexible, etappierbare Entwicklungsstrategie. Eine wichtige Rolle spielt dabei der Umgang mit dem bestehenden Bahndepot. Die gewonnenen Erkenntnisse sprechen für einen vollständigen Rückbau des Bahndepots und der Werkstätte zugunsten einer langfristig flexibleren Arealentwicklung. Künftig soll auf dem Areal gemäss jetzigem Erkenntnisstand eine Mischnutzung mit Fokus auf das Wohnen entstehen.

Die Ergebnisse zeigen zudem, dass eine Entwicklung mit angemessener Nutzungsintensität und Gebäudehöhen im Rahmen der geltenden Bauvorschriften möglich ist. Eine Umsetzung mittels Sondernutzungsplanung (Überbauungsplan) und moderater Verdichtung wird aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll beurteilt. Wie ein künftiges Projekt genau aussehen wird, ist nun Bestandteil der nächsten Schritte im Projekt. Für das weitere Vorgehen ist ein mehrstufiger Prozess vorgesehen. Zunächst werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen präzisiert. Anschliessend soll ein qualitätssicherndes Verfahren (bspw. Projektwettbewerb) durch den Projektentwickler, ARBAGA AG und unter Einbezug von weiteren Fachexperten sowie der Gemeinde durchgeführt werden. Ziel ist die Erarbeitung eines architektonisch und freiräumlich ausgereiften Projektes. Parallel dazu werden Nutzungskonzept, Etappierung sowie wirtschaftliche und betriebliche Fragen vertieft.

Die Gemeinde Gais hat bereits erste Schritte eingeleitet und strebt an, das Gebiet in der Ortsplanungsrevision gemäss kommunalem Richtplan von der Gewerbezone in die Wohn- und Gewerbezone 3 umzuzonen. Damit ist der erste planerische Schritt für die Zukunft dieses Areals erfolgt.

Vorgehen - nächste Schritte

Die Gemeinde Gais hat bereits erste Schritte eingeleitet und strebt im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision gemäss kommunalem Richtplan eine Umzonung des Gebiets von der heutigen Gewerbezone in die Wohn- und Gewerbezone 3 an. Damit wurde der erste planerische Schritt für die zukünftige Entwicklung des Bahnhofareals eingeleitet. Voraussetzung für eine Umsetzung ist jedoch, dass die vorgesehene Umzonung sowohl von der Bevölkerung als auch von den zuständigen kantonalen Stellen genehmigt wird.

Parallel dazu erfolgt die Abstimmung mit den kantonalen Fachstellen, insbesondere hinsichtlich der Festlegung des Gewässerraums entlang des Rotbaches. Die Erkenntnisse aus der Testplanung fliessen dabei in die laufenden Überlegungen ein und bilden eine wichtige Grundlage für die weiteren planungsrechtlichen Abklärungen. Darüber hinaus bestehen Abhängigkeiten zu weiteren Entwicklungen im Umfeld des Bahnhofs Gais. Für den nördlichen Bereich des Bahnhofareals laufen derzeit Baugesuchverfahren, die bereits auf die zukünftige Entwicklung der südlich angrenzenden Gebiete resp. deren Erschliessung abgestimmt ist. Vorgesehen ist langfristig die Aufhebung des bestehenden Bahnübergangs für den motorisierten Verkehr sowie die Realisierung eines neuen, westlich des Bahnhofs gelegenen Bahnübergangs, der bereits mittels Baulinienplan rechtlich gesichert ist. Über diesen Übergang soll künftig auch die Haupteerschliessung des Entwicklungsgebiets beim ehemaligen Instandhaltungszentrum erfolgen.

Zusätzliche Auswirkungen auf die langfristige Entwicklung des Areals können sich auch aus möglichen Anpassungen der Bahninfrastruktur sowie aus künftigen betrieblichen Entwicklungen der Appenzeller Bahnen ergeben. Dazu zählen insbesondere mögliche Veränderungen im Bahnhofbereich oder längerfristige Überlegungen im Zusammenhang mit der Bahnlinie «Gais-Altstätten».

Mit dem Abschluss der Testplanung liegt eine fundierte Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Bahnhofareals Gais vor. Die weiteren Planungsschritte erfolgen nun in Abstimmung mit den laufenden Verfahren der Ortsplanung, den infrastrukturellen Rahmenbedingungen sowie den übergeordneten bahn- und erschliessungsbezogenen Fragestellungen. Ziel bleibt die schrittweise Realisierung eines lebendigen, identitätsstiftenden und zukunftsfähigen Quartiers, das den örtlichen Qualitäten Rechnung trägt und den Anforderungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entspricht.