



„Gewerbe-Bauland Nordhalden“ - Verkaufsdokumentation



Illustration aus dem Entwicklungskonzept Nordhalden

Verkaufsobjekt

Gewerbe-Bauland GE4 Nordhalden

Nordhalden und Nordhaldengut
9100 Herisau

Landwert je m²

Fr. 420.00 bis 625.00

Kontakt

Einwohnergemeinde Herisau

Amt für Volkswirtschaft
Marco Forrer
071 354 54 25 / marco.forrer@herisau.ar.ch

www.herisau.ch/nordhalden

In der Gemeinde Herisau bietet sich die Gelegenheit im Gebiet Nordhalden erschlossenes Bauland in der Gewerbezone GE4 käuflich zu erwerben.



Inhaltsverzeichnis

1.	Herisau - Dorf und Stadt.....	3
2.	Fortschrittlich - arbeiten in Herisau.....	3
3.	Gewerbe-Bauland Nordhalden - Zielsetzungen	4
4.	Lage	5
5.	Eindrücke / Kataster / Situation	6
6.	Baufelder Gewerbepark Nordhalden.....	10
7.	Flächen und Nutzenanalyse Grundlage: Gebäudegrund-Fläche (Annahme) undatiert	11
8.	Parzellierung	12
9.	Teilzonenplan- / Quartierplanverfahren / Strassenprojekt / Entwicklungskonzept.....	13
10.	Geologische Untersuchungen.....	15
11.	Grundstück	16
12.	Information / Kontakt	17



1. Herisau - Dorf und Stadt

Herisau verbindet die Vorzüge von Dorf und Stadt, von Tradition und Moderne. Es ist eingebettet in die sanfte appenzellische Hügellandschaft, ohne eingeschlossen zu sein - offen zum Säntis, zum Grossraum St. Gallen und Zürich sowie zur Region Bodensee.

Mit über 15'700 Einwohnerinnen und Einwohnern bietet Herisau viele Vorteile einer Stadt, hat aber seinen dörflichen Charakter und den ländlichen Einfluss bewahrt - Herisau ist Dorf und Stadt. Hier treffen sich Tradition und Moderne.

Als starkes Zentrum im Appenzellerland besitzt Herisau ein reges Vereins- und Gesellschaftsleben, ein vielfältiges Kulturangebot, kurze Behördenwege, weltweit tätige Unternehmen und fortschrittliche Schulen.

Herisau ist ein weltoffener und auf Nachhaltigkeit bedachter Kantonshauptort, der seinen Einwohnerinnen und Einwohnern eine hohe Lebens- und Wohnqualität bietet.

Herisau ist stolz auf sein attraktives Zentrum, seine Familienfreundlichkeit, sein breites Kultur-, Sport- und Freizeitangebot und auf die solide, innovative Wirtschaft, die für ein vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen sorgt.

In unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt St. Gallen gelegen, ist Herisau zugleich regionales Zentrum und Tor zur unverwechselbaren Kulturlandschaft des Appenzellerlands.

2. Fortschrittlich - arbeiten in Herisau

Lebensqualität ist auch da, wo die Arbeit Freude macht.

Arbeiten in einem Klein- oder Mittelbetrieb, mitwirken in einem weltbekannten Unternehmen - oder den Traum der Selbständigkeit verwirklichen? In Herisau ist es möglich.

Herisau bietet über 8'000 Arbeitsplätze in teils alt eingesessenen, teils neu etablierten Unternehmen.

Zahlreiche Klein- und Mittelbetriebe im Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbesektor, High-Tech-Firmen und Grossunternehmen von Weltruf bieten die unterschiedlichsten Arbeitsplätze. Dies wohl- gemerkt in einer Umgebung, in der Schaffenskraft und Einsatz noch geschätzt werden.

Die Erreichbarkeit des Gewerbegebiets Nordhalden ist überdurchschnittlich:

- 5-10 Minuten mit dem Regiobus bis zum Zentrum und /oder Bahnhof Herisau
- 5 Minuten bis zur A1
- 10 Minuten in die Universitätsstadt St. Gallen
- 25 Minuten zum Bodensee
- 30 Minuten zum Flughafen Altenrhein und zur Grenze von Deutschland und Österreich
- 50 Minuten zum Flughafen Zürich-Kloten wie auch in die Stadt Zürich

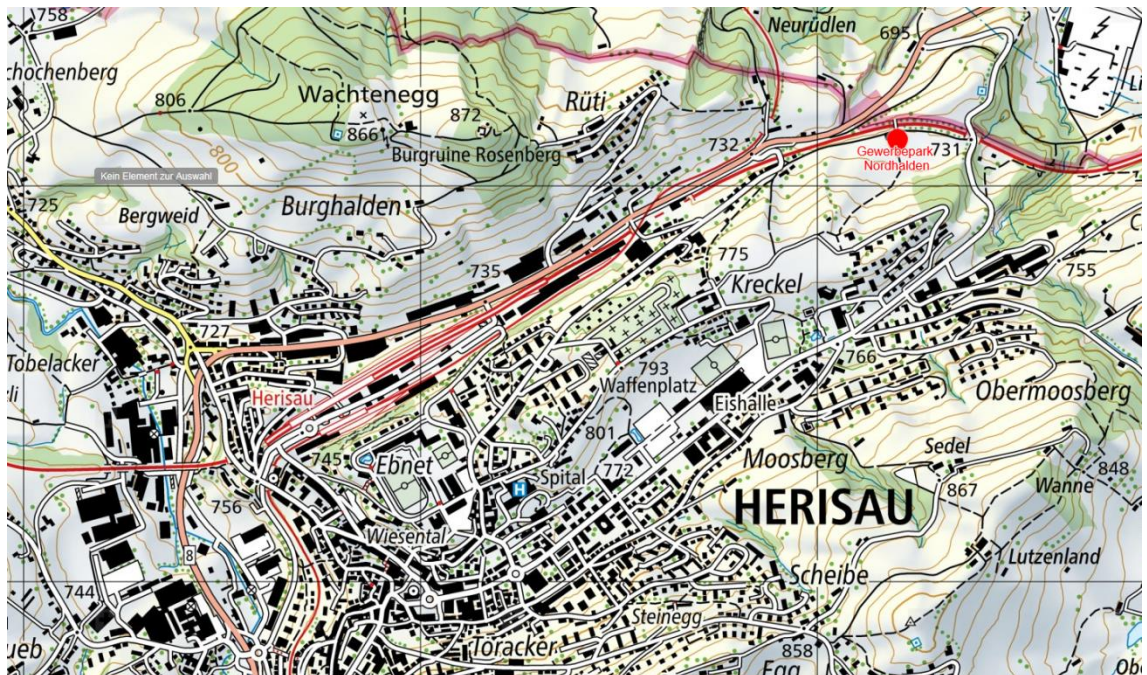
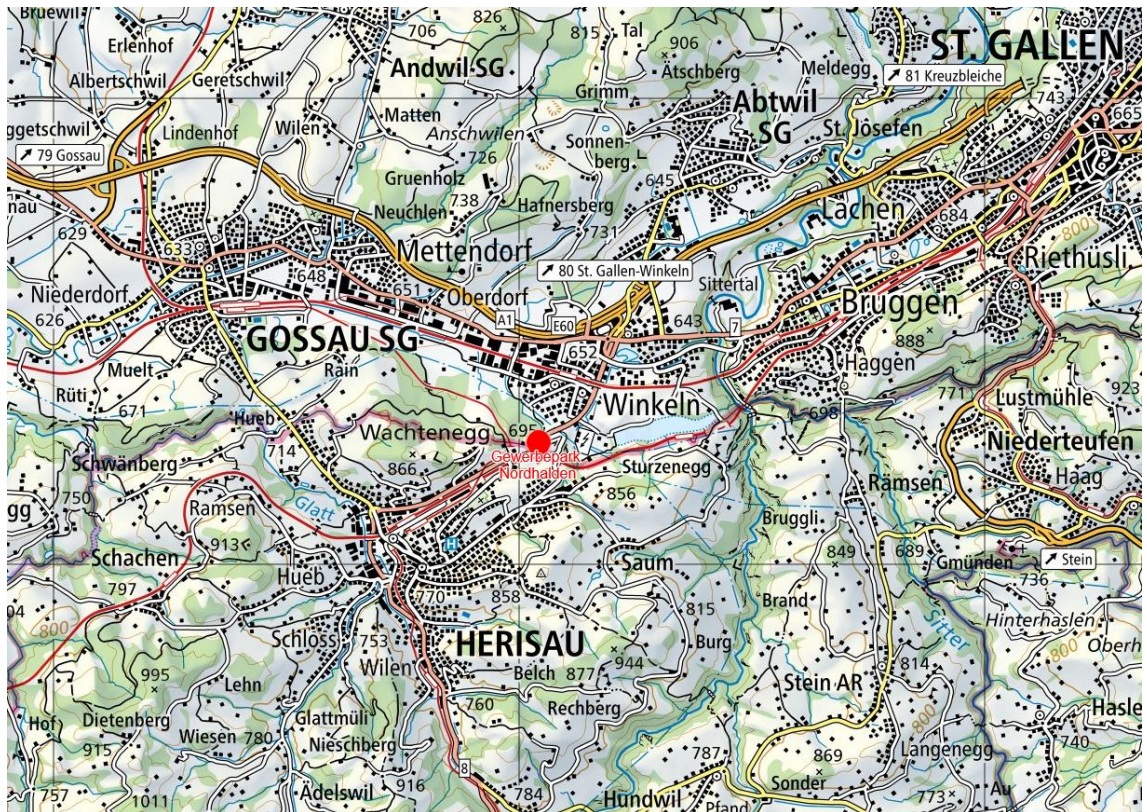


3. Gewerbe-Bauland Nordhalden - Zielsetzungen

- Die Schaffung von wertschöpfenden Arbeitsplätzen
- Die sinnvolle Ausnutzung der verfügbaren Landflächen innerhalb der zulässigen Gewerbezone GE4, das heisst die haushälterische Nutzung und bestmögliche Verdichtung sind angestrebt oder die verpflichtende Bereitschaft zur späteren Realisierung durch die Übernehmer oder deren Nachfolger ist zugesichert
- Die Neuansiedlung eines im Kanton steuerpflichtigen kapitalstarken Unternehmens wird angestrebt
- Lokale Gewerbetreibende werden im Rahmen der Zuschlagskriterien bevorzugt
- Die äussere Erscheinung der Bauten und Anlagen soll ansprechend gestaltet sein und nicht als beliebig in Erscheinung treten (wenig Vorgaben, siehe Kapitel 10)
- Die Bereitstellung eines Mobilitätskonzepts zur Nutzungsmaximierung des Öffentlichen Verkehr und gleichzeitigen Minimierung des Individualverkehrs
- Die Bereitstellung der notwendigen gemeinschaftlichen Parkieranlagen
- Langfristige betriebliche Nutzung durch geeignete Unternehmungen



4. Lage



Das Gewerbegebiet Nordhalden auf Parzelle 737 liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Gewerbezone GE4 und ist am westlichen sowie südlichen Rand durch eine Grünzone begrenzt. Nördlich des Planungsgebietes liegt das Bahntrasse der SOB. Auf der östlichen Seite, entlang der Kasernenstrasse, wird das Planungsgebiet durch eine mit Wald bestockte Böschung abgeschlossen. Die Zufahrt ins Gewerbegebiet erfolgt ab der Kasernenstrasse.



5. Eindrücke / Kataster / Situation



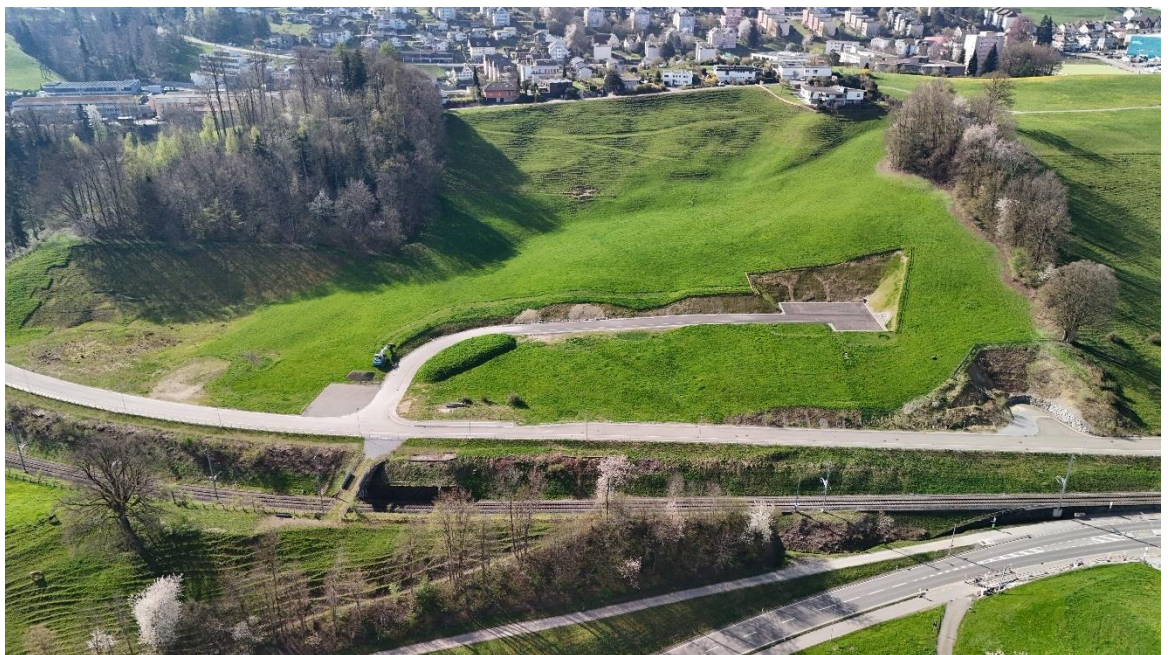
Blick vom Eingangsportal in den Gewerbepark in Richtung Westen



Strassen-Verzweigung mit Blick in Richtung Westen



Obere Zufahrt mit Blick in Richtung Osten



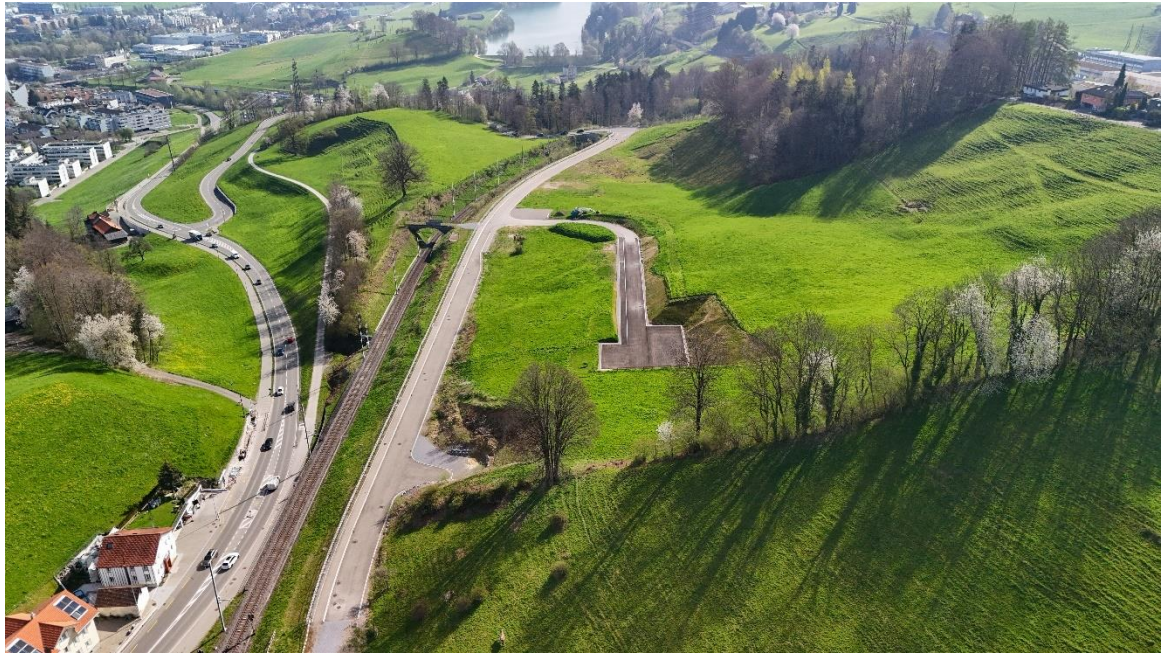
Drohnenaufnahme auf die Nordhalde in Richtung Süden



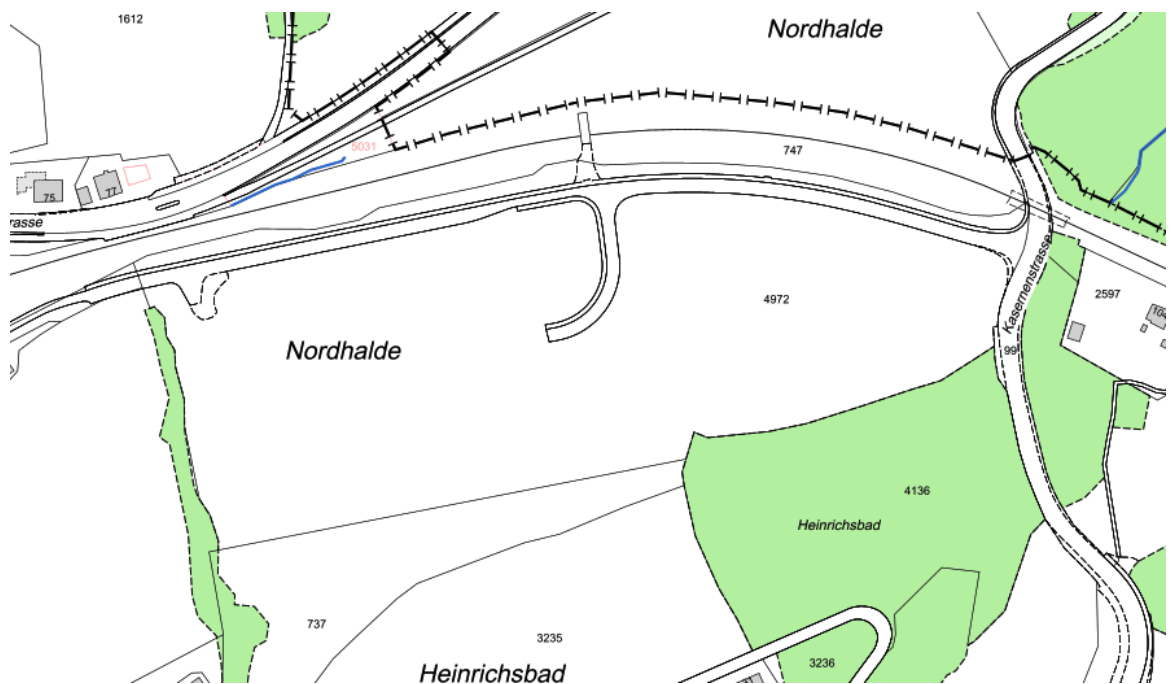
Panorama-Drohnenaufnahme auf die Nordhalde in Richtung Süden



Drohnenaufnahme auf die Nordhalde in Richtung Westen mit Herisau im Hintergrund



Drohnenaufnahme auf die Nordhalde in Richtung Osten mit St. Gallen im Hintergrund

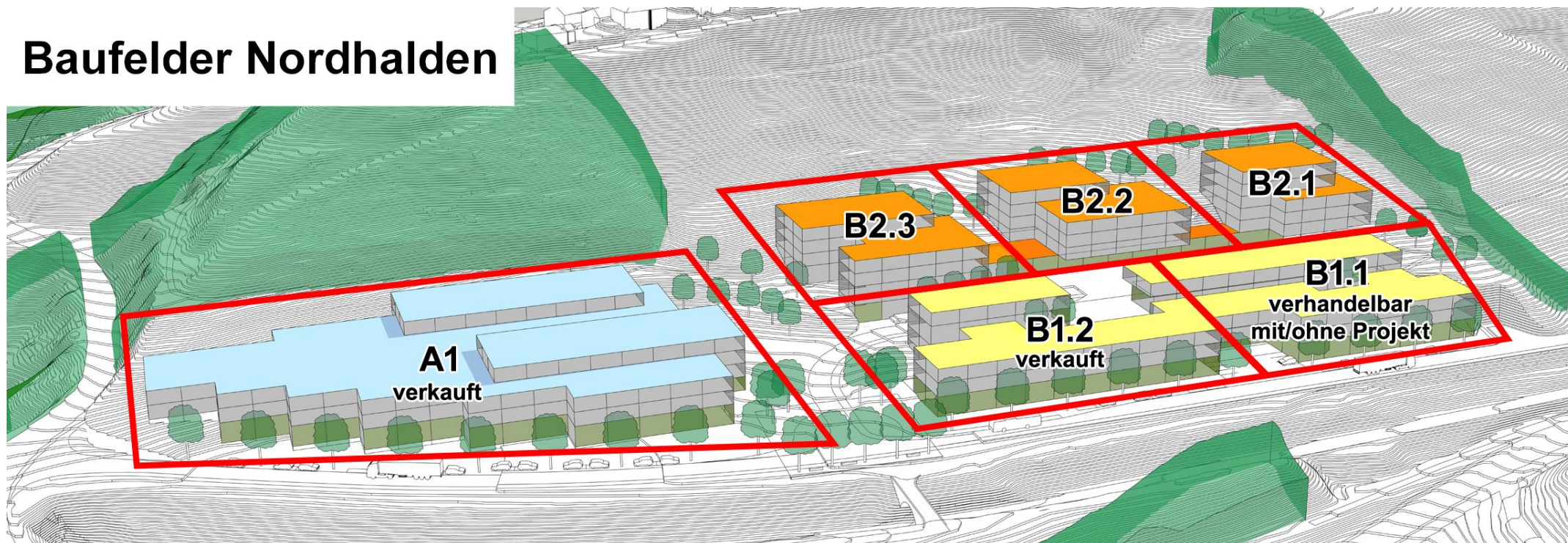


Amtliche Vermessung Gde Koordinaten 2'740'196, 1'251'071
Der Eintrag der oberen Zufahrtstrasse ist noch pendent



6. Baufelder Gewerbepark Nordhalden

Baufelder Nordhalden



Volumen- und Flächenstudie des Gewerbeparks (Überblick in Richtung Süd-West)

A1:	Verkauft an Swisca AG
B1.1:	Verkauft an RICO Sicherheitstechnik AG (Kaufrechtsvertrag läuft aus), Fläche ist erhältlich. Ein fertiges Projekt kann übernommen werden.
B1.2:	Verkauft an Swisca AG
B2.1:	Offen
B2.2:	Offen
B2.3:	Interessent vorhanden.



Baufeld B1.2

Auf dem Baufeld B1.1 wurde ein komplettes Projekt durch die RICO Sicherheitstechnik AG erstellt. Dieses kann nach Wunsch übernommen werden. Das Projekt ist so weit entwickelt, dass ein Baugesuch innert kürzester Frist erfolgen kann. Sämtliche Pläne, welche für das Baugesuch notwendig sind, wurden durch den Architekten und die restlichen Fachplaner erstellt. Die Pläne für die Erdarbeiten und Baumeisterarbeiten wurden, damit ein präziser Kostenvoranschlag erstellt werden konnte, ebenfalls erarbeitet. Eine Eingabe des Baugesuchs kann somit kurzfristig und zielführend erfolgen.

Verhandlungen sind direkt mit der Firma RICO Sicherheitstechnik AG zu führen.

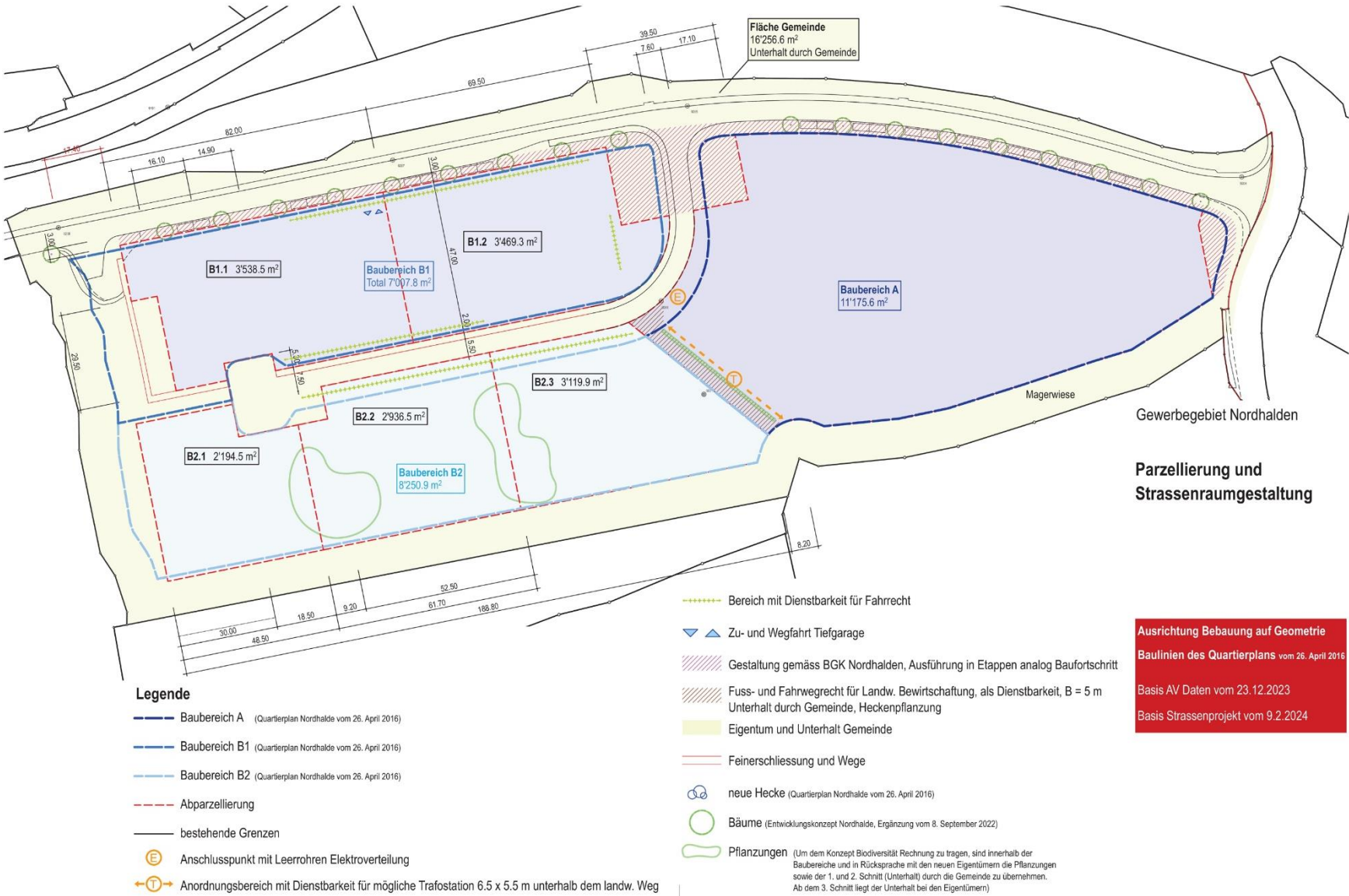


7. Flächen und Nutzenanalyse Grundlage: Gebäudegrund-Fläche (Annahme) undatiert

Baukörper	Baufeld	Lage	Landpreis	Parzellen-Fläche	Gebäudegrund-fläche	Bemerkungen
Farbe			Fr./m ²	m ²	m ²	
Baufeld A hellblau	A1	Ost	500.00	11'175	7'143	verkauft
Baufeld B1 gelb	B1.1	Nord Mitte	625.00	3'538	2'866	verhandelbar mit / ohne bestehendem Projekt
	B1.2	Nord Mitte	625.00	3'469	2'150	verkauft
Baufeld B2 orange	B2.1	West/Nord	420.00	2'194	997	
	B2.2	West/Nord	420.00	2'936	1'516	
	B2.3	West/Nord	420.00	3'120	1'573	Interessent vorhanden

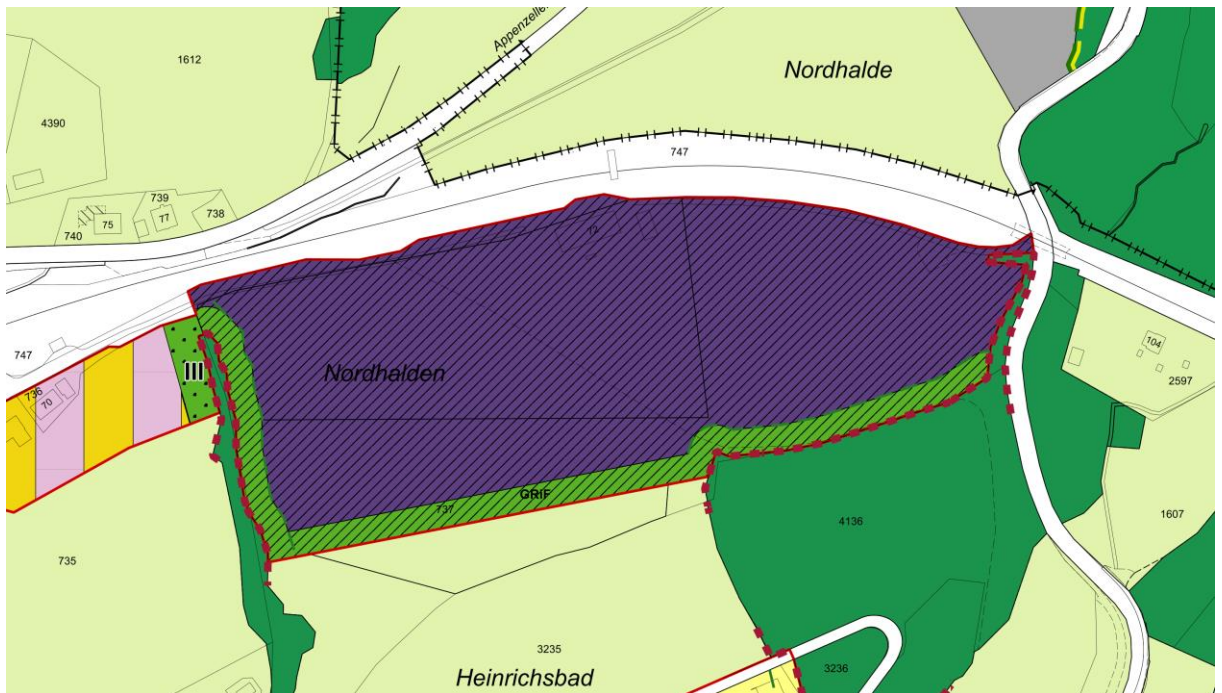


8. Parzellierung





9. Teilzonenplan- / Quartierplanverfahren / Strassenprojekt / Entwicklungskonzept



Zonenplan, kantonale Darstellung Kt (Gewerbezone GE4) Koordinaten 2'740'196, 1'251'071



Quartierplan Nordhalden - Auszug



In Herisau ist, nach der Erschliessung des Gebietes Hölzli, Bauland für Gewerbe- und Industriebauten knapp geworden. Nach wie vor besteht aber eine grosse Nachfrage nach solchem Bauland. Neben verschiedenen einheimischen Gewerbebetrieben haben auch auswärtige Betriebe Interesse am Gebiet der Nordhalden gezeigt. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, die noch nötigen Planungsarbeiten für die Nutzung des Gebietes Nordhalden an die Hand zu nehmen.

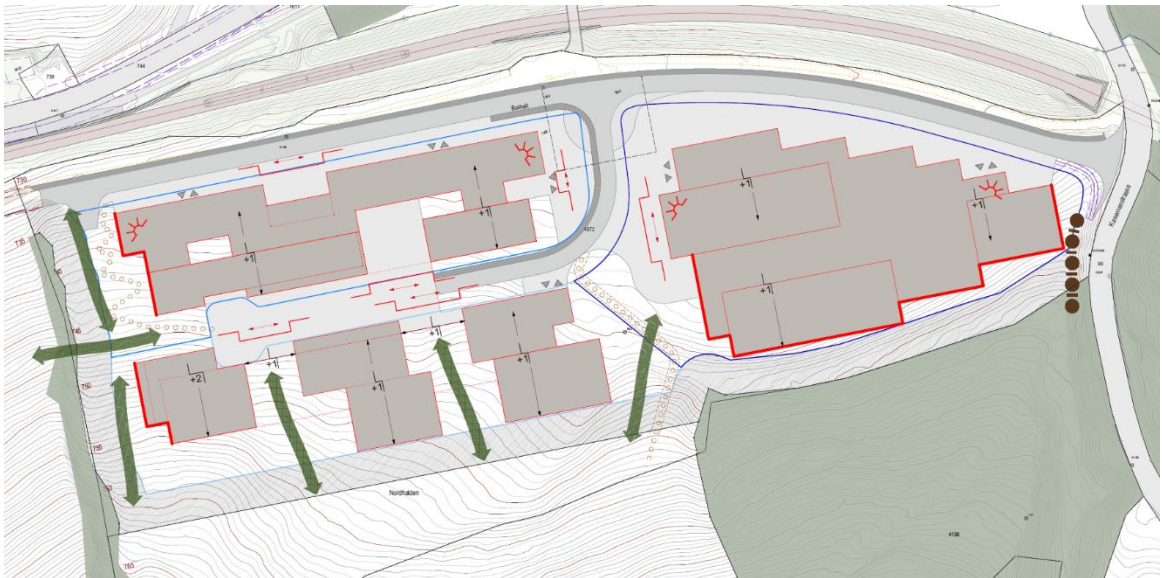
Das Teilzonenplanverfahren und das Quartierplanverfahren sind abgeschlossen und rechtskräftig.

Das Strassen- und Erschliessungsprojekt ist abgeschlossen.

Entwicklungskonzept (EWK)

Das vom Gemeinderat am 6. Juli 2021 genehmigte Entwicklungskonzept ist ergänzend zum Quartierplan Nordhalden und zum Baureglement ein koordinierendes Instrument, das relevante Rahmenbedingungen für die Entwicklung, die Bebauung und den Freiraum definiert. Es besteht aus einem Plan (Mst. 1:500) und textlichen Bestimmungen. Das Entwicklungskonzept wird als Beilage den Kaufrechtsverträgen oder Kaufverträgen beigelegt und gilt den Käufern gegenüber als verbindliche Auflage. Auf Basis eines digitalen Modells wurde das vorliegende Koordinationsinstrument anlässlich von vier Workshops unter Beizug von Arealentwicklern partizipativ erarbeitet. Das Entwicklungskonzept enthält Aussagen zur Anordnung, Gliederung und Staffelung der Bauvolumen in den einzelnen Baubereichen. Zudem werden Aussagen zur Adressierung, zu den Sammelgaragen, zur Bepflanzung, zu den Besucherparkplätzen sowie zur einheitlichen Erscheinung bezüglich Material- und Farbwahl und zur Signaletik gemacht.

Das Entwicklungskonzept ist integraler Bestandteil dieser Verkaufsdokumentation und wird als Plan sowie mit den textlichen Bestimmungen abgegeben.



Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept (EWK)



10. Geologische Untersuchungen

Im Auftrag der Gemeinde wurde durch die Hersche Ingenieure AG, Gais, ein aktuelles geotechnisches Kurzgutachten erstellt. Dieses gibt Auskunft über die geologische Situation in der Nordhalden und kann auf Wunsch bei den Kontaktpersonen der Gemeinde (siehe Seite 16) bezogen werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Felsuntergrund im untersuchten Gebiet durch Formationen der Oberen Süsswassermolasse gebildet wird. Es handelt sich dabei vorwiegend um Nagelfluh und Mergel, untergeordnet auch um Sandstein. Die Schichten fallen mit ca. 20° bis 25° gegen Nord-Nordwesten ab. Parallel zum Schichtfallen sind Brüche vorhanden. Auf der östlichen Seite solcher Brüche ist der Schichtverband oft versackt, so dass die verbleibende westliche Seite eigentliche Felsrippen bildet.

Am 14. Dezember 2020 wurden von der Feldequipe der FS Geotechnik AG insgesamt 5 ergänzende Rammsondierungen durchgeführt. In 4 Sondierlöchern wurden dabei Piezometerrohre zur Messung des Hangwasserspiegels eingebaut. Wassermessungen erfolgten am 17. Dezember 2020 und 26. Februar 2021. Nach der Schneeschmelze wurden am 26. Februar 2021 von der Firma Slongo AG, welche mit den Erschliessungsarbeiten beauftragt ist, ergänzende 6 Baggerschlitze ausgeführt. Die Schlitze wurden vom Berichtverfasser geologisch – geotechnisch aufgenommen und dokumentiert.



11. Grundstück

Grundbuchauszug

Grundbuch Herisau

Eigentümer

Einwohnergemeinde Herisau, öffentl.-rechtl. Körperschaft, c/o

Gemeindekanzlei, 9102 Herisau

Verschmelzung 08.06.2001 Beleg 555

Liegenschaft Nr. 737

Plan Nr. 12, 45, Nordhalden

Gesamtfläche: 51'762 m²

Brunnenstube Vers.Nr. 1496

Remise Vers.Nr. 1655

Wohnhaus mit Scheune Vers.Nr. 1654, Schützenstrasse 72

Strasse, Weg, übrige befestigte Flächen, Wiese, Weide, Gartenanlage, geschlossener Wald

Verkehrswert: Fr. 1'964'000.00

Schätzungsdatum: 06.06.2018

Mutationsnr. 7479, 14.02.2017 Beleg 101

Anmerkungen

Revers betr. Grabenunterhalt mit 736; SP 2/449

31.07.1894 Beleg 0, ID 936

Situations- und Landerwerbsplan "Knoten Kasernenstrasse - Nordhalde"

19.06.2013 Beleg 568, ID 7499

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Weg- und Fahrrecht (SP 2/449)

zugunsten Grundstück Nr. 736

19.04.1950 Beleg 267, ID 19500419

Recht/Last: Bestand und Unterhalt eines Hages (SP 4/498)

zugunsten Nr. 99, 4136 und zulasten Nr. 747, 3235

25.02.1957 Beleg 128, ID 19570225.2

Last: Durchleitungsrecht für Kabelleitungen, Kabelverteilkabine und Schacht (SP 28/39)

zugunsten St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG, Sitz in St. Gallen, St. Gallen

09.10.1995 Beleg 970

15.05.2009 Beleg 595, ID 19951009

Grundpfandrechte

Keine

Herisau, 02.04.2020 **GRUNDBUCHAMT HERISAU**



12. Information / Kontakt

Antritt

Antritt von Nutzen und Gefahr nach Vereinbarung.

Übernahme

Die Übergabe der Grundstücke erfolgt im Zustand wie besichtigt. Die Grundstücke sind Altlastenfrei.

Kosten

Handänderungssteuern und Beurkundungs- und Grundbuchgebühren werden von den Parteien je hälftig übernommen.

Kontakt

Einwohnergemeinde Herisau

Amt für Volkswirtschaft

Marco Forrer

marco.forrer@herisau.ar.ch

071 354 54 25

Gemeindepräsidium

Gemeindepräsident Max Eugster

max.eugster@herisau.ar.ch

071 354 54 50

Ressortchef Volkswirtschaft

Gemeinderat Glen Aggeler

glen.aggeler@herisau.ar.ch

071 385 69 79