



unser Zeichen

Bg

Datum

30. Oktober 2018

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Ortsplanung und Gemeindeentwicklung; Quartierentwicklung „Sandbüel“; Parkierungsregelung; Erwerb der Rechte an 25 Tiefgaragenplätzen für Fr. 750'000 – Genehmigung

*Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte*

Die AG für städtisches Wohnen AGSW hat als privater Investor in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der Denkmalpflege für das Quartier „Sandbüel“ – mitten im historischen Zentrum von Herisau – ein Projekt für den weitgehenden Ersatz der vorhandenen Altbaustruktur, ergänzt mit einem Neubau, und einer Tiefgarage entwickelt.

Der Gemeinderat hat gegenüber der Bauherrschaft signalisiert, für eine sinnvolle Arealüberbauung einen Teil der heute für die Parkierung genutzten Flächen hinter dem Gemeindehaus zur Verfügung zu stellen. Ziel der Gemeinde ist es dabei, einen 1:1-Ersatz der heute vorhandenen 29 öffentlichen Parkplätze zu sichern; gleichzeitig aber auch Hand zu bieten für eine sinnvolle Neuüberbauung mit Erstellung der baurechtlich notwendigen Parkplätze für das Gemeindehaus und die Bewohner der projektierten Bauten. Die Sicherung der öffentlichen Parkplätze soll mit dem Kauf eines unbefristeten Rechtes erfolgen, das auf Dauer 25 Parkplätze in der von der AGSW geplanten Tiefgarage zugänglich macht. Vier weitere sollen weiterhin als Kurzzeitparkplätze bzw. Behindertenparkplatz beim Hintereingang des Gemeindehauses zur Verfügung stehen.

Gestützt auf die Grundlage der Zentrumsentwicklung hat der Gemeinderat ein grosses Interesse, das Geviert mit heute weitgehend sanierungsbedürftiger Bausubstanz mitten im Dorfkern von Herisau zu erneuern und damit das ganze Quartier, bzw. das Dorfzentrum aufzuwerten. Für diese Entwicklung besteht ein klares öffentliches Interesse. Die dafür nötige neue Tiefgarage kann nur unter Miteinbezug der Hoffläche hinter dem Gemeindehaus und die Einfahrt dazu nur auf einer Grundstücksfläche der Assekuranz realisiert werden, deren Zustimmung vorliegt. Ein ebenso gewichtiges öffentliches Interesse sieht der Gemeinderat aber bei einem mindestens gleichwertigen Ersatz der aufzuhebenden Parkplätze.

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen deshalb einen Verpflichtungskredit über Fr. 750'000 für den Erwerb der Rechte an 25 Plätzen in der von privaten Investoren geplanten Tiefgarage. Diese werden durch eine unbefristete Dienstbarkeit im Grundbuch auf Dauer gesichert. Der genannten Summe steht ein Erlös aus dem Verkauf von ca. 1'100 m² im Gesamtwert von Fr. 1'100'000 gegenüber.

Der Gemeinderat erhofft sich vom Einwohnerrat ein klares Signal zur Quartierentwicklung und Parkierungsregelung.



1. Ausgangslage

Im Frühling 2013 wurde in Zusammenarbeit mit der Fachhochschule HTW Chur eine Studie im "Rosengarten-Quartier" ausgearbeitet. Darin enthalten sind auch Teilszenarien insbesondere für das Geviert "Sandbühl" zwischen Gemeindehaus-Poststrasse-Schmiedgasse.

Am 2. Dezember 2015 hat der Einwohnerrat einen Verpflichtungskredit für den Umbau und die Gebäudesanierung der Liegenschaft Poststrasse 6b (ehemaliger Polizeiposten) an den Gemeinderat zurückgewiesen mit dem Auftrag, eine Alternative mit einem Neubau-Projekt auszuarbeiten. Dieser Auftrag wurde unter Beachtung der örtlichen und grundbuchamtlichen Gegebenheiten der Gemeindeliegenschaft geprüft. Die Erweiterungsmöglichkeiten dieser Liegenschaft sind durch Dienstbarkeiten und weitere Rahmenbedingungen auf einen reinen Bestandserhalt begrenzt. Ein vom Einwohnerrat geforderter solitärer Neubau als Ersatz des heutigen Gebäudes wäre deshalb höchstens innerhalb der Abmessungen des Bestandes realisierbar gewesen und hätte keine befriedigende Lösung für die Raumbedürfnisse ergeben.

In derselben Zeit wurde bekannt, dass sich die gesamte Häuserzeile entlang der Ecke Poststrasse / Schmiedgasse (Schmiedgasse 1, 1a, 3, 5 und 7, Poststrasse 4 und 6a) lückenlos in der Hand der AGSW und deren Tochtergesellschaft F.E.M Immobilien AG, beide mit Sitz an der Neugasse 39 in St. Gallen, befinden. Diese neuen Besitzverhältnisse veränderten die Planungsmöglichkeiten im vorliegenden Geviert grundlegend und erlaubten, den Einbezug der Gemeindeliegenschaft Poststrasse 6b in die Projektentwicklung zu prüfen.

Im Rahmen der Zentrumsentwicklung hat der Gemeinderat die Planungsziele für eine Entwicklung dieses zentral gelegenen Gebietes – bzw. der Schmiedgasse – zu einer attraktiven Wohngasse geklärt. Die neue Situation liess darauf gestützt eine Neubeurteilung mit einem grösseren Betrachtungssperimeter zu.

Das erwähnte, im historischen Kern von Herisau gelegene, Areal könnte für das Wohnen genutzt und zusätzlich neben der Gassen- und Strassenorientierung mit einer südseitigen Orientierung auf einen Hof stark aufgewertet werden. Mit einem Einbezug des Hofbereiches hinter dem Gemeindehaus können mit einer unterirdischen Tiefgarage die zeitgemässen Bedürfnisse insbesondere für das Wohnen erfüllt und zudem die 29 Parkplätze hinter dem Gemeindehaus 1:1 ersetzt werden. Folglich kann der Hofbereich zu einem öffentlichen Begegnungsraum aufgewertet werden, ganz im Sinne einer qualitativen Innenentwicklung.

Nachdem die Rahmenbedingungen des Ortsbildschutzes sowie die denkmalpflegerische Beurteilung von drei bestehenden Liegenschaften durch Hausanalysen geklärt wurden, trieb die AGSW eine Projektentwicklung voran. Sie wurde durch eine Projektgruppe mit Vertretungen der kantonalen Denkmalpflege, des Ressorts Hochbau/Ortsplanung, der Stiftung Dorfbild und weiteren Fachleuten begleitet. In der Zwischenzeit zeigte sich auch das Bedürfnis der Assekuranz AR nach einer Erweiterung der bestehenden Büroräumlichkeiten hinter dem Postgebäude. Dies wurde in die Planungen miteinbezogen.

Daraus wurde das heute vorliegende Bebauungskonzept erarbeitet. Neben der Sanierung der Liegenschaft an der Poststrasse 4 (bereits im Gange) sind Teil- oder Voller-satzbauten von der Schmiedgasse 1 entlang der Schmiedgasse bis zur Liegenschaft Poststrasse 6b vorgesehen. Mit einem Erweiterungsbau wird der hinter dem Postgebäude liegende Bürotrakt der Assekuranz gegen den Hof hinter dem Gemeindehaus



ergänzt. Darin können auch die Raumbedürfnisse der Gemeinde (welche die Grundlage des Einwohnerratsgeschäftes vom 2. Dezember 2015 bildeten) auf Mietbasis erfüllt werden. Die baureglementarisch bereitzustellenden Parkplätze werden in einer Tiefgarage realisiert, welche unter der Bebauung im Dreieck Schmiedgasse 1, Poststrasse 6b und Anbau Assekuranz zu liegen kommt. In dieser Tiefgarage werden 25 Parkplätze, wovon 20 dauernd öffentlich zugängliche Parkplätze und 5 Plätze für spezielle Gemeindebedürfnisse, bereitgestellt. Ebenerdig im Hof beim Hintereingang des Gemeindehauses sind zusätzlich drei Kurzzeitparkplätze und ein Behindertenparkplatz vorgesehen.

Bei der Entwicklung des Konzeptes zeigte sich, dass die Rahmenbedingungen in dieser innerörtlichen Situation mit grossen gegenseitigen Abhängigkeiten und diversen Dienstbarkeiten komplex und stark einschränkend wirken. Es entstand die Erkenntnis, dass nur ein Gemeinschaftsprojekt realisierbar ist, zu dem sich alle Partner bekennen. Zudem musste auch festgestellt werden, dass die Realisierung nur gelingt, wenn sie „aus einer Hand“ erfolgt, d.h. in der Verantwortung eines einzigen Bauherrn umgesetzt wird. Nach der Erstellung der Bauten ist es aber möglich, dass z.B. die Assekuranz das „bestellte“ Bürogebäude in ihr Eigentum übernimmt.

2. Erwägungen

2.1 Zentrumsentwicklung

Mit der Realisierung des Projektes können Ziele der Zentrumsentwicklung erreicht werden. Die neue Überbauung schafft zeitgemässen, modernen Wohnraum mitten im Dorfkern mit einem attraktiven Hofbereich. Die öffentlichen Parkplätze wie auch die für die Bebauung nötigen privaten Parkplätze werden attraktiv und gut zugänglich unter den Liegenschaften und dem Hof realisiert. Der öffentliche Teil des Hofes hinter dem Gemeindehaus wird zu einem attraktiven Aufenthaltsplatz im Dorfzentrum und kann entsprechend belebt und genutzt werden.

2.2 Sicherung der öffentlichen Parkplätze

Heute bestehen 29 teil- oder vollzeitlich öffentlich nutzbare Parkplätze auf der Gemeindeparzelle hinter dem Gemeindehaus. Ein 1:1 Ersatz für diese kann in der neuen Tiefgarage (25 Parkplätze) und ebenerdig hinter dem Gemeindehaus (drei Kurzzeitparkplätze sowie ein Parkplatz für Behinderte) bereitgestellt werden. Sämtliche Parkplätze werden bewirtschaftet.

Zur Sicherung der 25 Tiefgarage-Parkplätze wurden gemeinsam mit dem Investor AGSW verschiedene Varianten geprüft.

- a) Die Erstellung über ein Baurecht seitens der Gemeinde,
- b) ein einzurichtendes „Stockwerkeigentum“ der Gemeinde an der Tiefgarage, oder
- c) die Einrichtung einer grundbuchamtlichen Dienstbarkeit zum Kauf der Rechte für die dauernde Sicherung und den Betrieb der öffentlichen Parkplätze.

Die öffentliche Nutzung der Tiefgarage soll mit möglichst einfachen und klaren Schnittstellen, aber auch langfristig geregelten Verantwortlichkeiten bezüglich Bau, Unterhalt und Bewirtschaftung mit einem Parkierungssystem erreicht werden. Aus rechtlichen und betrieblichen Gründen erwies sich nach den eingehenden Prüfungen ausschliesslich die Einrichtung einer grundbuchamtlichen Dienstbarkeit als zielführende Lösung (lit. c). So werden mit dem Kauf der Rechte mittels einer einmaligen Entschädigung 25 Parkplätze unbefristet gesichert. Die Erstellung und der eigentliche Betrieb erfolgen zusammen mit den weiteren Parkplätzen „aus einer Hand“



durch die AGSW. Entsprechend liegen die Gebührenerträge, aber auch Unterhaltsaufwendungen vollumfänglich bei der AGSW.

Der Preis der Parkplätze wurde auf der Basis der zu erwartenden Bau-, Unterhalts- und Betriebskosten sowie der mutmasslichen Belegung bzw. Gebührenerträge (Grundlage Erhebung Gemeinde) ausgehandelt. Bei geschätzten Erstellungskosten von Fr. 50'000/ Platz entsteht aufgrund der Kapitalisierung der relativ geringen Gebührenerträge ein Fehlbetrag, der in Nachverhandlungen mit der AGSW auf Fr. 30'000/Platz reduziert werden konnte. Daraus resultiert für den Kauf der Rechte eine einmalige Investition von Fr. 750'000 zulasten der Gemeinde, für die gemäss Vorgaben des Finanzhaushaltsgesetzes ein Beschluss des Einwohnerrates nötig ist.

2.3 Verkauf von Gemeindeligenschaften / Nachfolgelösungen Dienstbarkeiten

Gestützt auf die vorerwähnten Abklärungen hat der Gemeinderat unter Vorbehalt der Genehmigung des nachfolgenden Antrages beschlossen, mit der AGSW einen Kaufrechtsvertrag über eine Teilparzelle von 1'100 m² ab den Parzellen 49 und 50 hinter dem Gemeindehaus einzugehen. Durch die Sicherung des Nutzungsrechtes der 25 Parkplätze in der Tiefgarage kann diese Fläche vom Gemeinderat entwidmet und zu einem Preis von Fr. 1'100'000 an die AGSW verkauft werden.

Anstelle der verschiedenen Dienstbarkeiten auf den Liegenschaften der Gemeinde und der Assekuranz sowie weiteren betroffenen Liegenschaften im Quartier werden neue Dienstbarkeitsverträge abgeschlossen. Diese umfassen die bereits bestehenden komplexen öffentlichen Platzbenützungs-, Fuss- und Fahrwegrechte auf der Liegenschaft. Dazu gehört auch das Recht zur Erstellung der drei Kurzzeitparkplätze und des Parkplatzes für Behinderte hinter dem Gemeindehaus.

Der Gemeinderat entwidmet unter demselben Vorbehalt die Liegenschaft Poststrasse 6b aus dem Verwaltungsvermögen und verkauft diese mittels Kaufrechtsvertrag zu einem Preis von Fr. 650'000 an die AGSW.

Diese Geschäfte liegen in der Finanzkompetenz des Gemeinderates. Sie ermöglichen die weiteren Schritte zur Realisierung des Gesamtprojektes.

2.4 Weitere Schritte zur Realisierung

Die vorerwähnten Schritte sind Basis für den Erweiterungsbau der Assekuranz, in dem die Gemeinde ihre Bedürfnisse gemäss Raumkonzept auf Mietbasis erfüllen kann. Die Verträge der Assekuranz mit der AGSW sind ebenfalls weit fortgeschritten.

Für die AGSW sind damit die konzeptionellen und wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung und dabei insbesondere für den Bau der 2-geschossigen Tiefgarage mit ca. 100 Plätzen sowie deren Erschliessung zwischen Assekuranz- und Gemeindehaus auf der Parzelle der Assekuranz gegeben. Unter dem Vorbehalt der noch nötigen konkreten baurechtlichen Verfahren sind die baupolizeilichen Grundlagen sowie die Rahmenbedingungen für eine qualitative und wirtschaftlich tragbare Quartierentwicklung beziehungsweise die Realisierung des konkreten Projektes der AGSW gegeben.

Die Entwürfe der zur Umsetzung nötigen Kaufrechts- und Dienstbarkeitsverträge wurden in enger Zusammenarbeit mit dem Grundbuchamt und dem Rechtsdienst der Gemeindekanzlei ausgearbeitet. Die Verträge sind bereit zur Unterzeichnung und Vormerkung im Grundbuch.



3. Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich folgende finanziellen Vorgänge:

3.1 Entwidmung von Verwaltungsvermögen (VM)

Die Entwidmung in das Finanzvermögen erfolgt zum Verkehrswert zum Zeitpunkt der Entwidmung zugunsten des Kontos Nr. 0290.443.00 Markwertanpassung Liegenschaften.

Liegenschaft	Buchwert VM	Entwidmung Verkehrswert	Erfolg
- ab Parzelle Nr. 50 (Teilparzelle Gemeindehaus)	Fr. 0	Fr. 550'000	Fr. 550'000
- Parzellen Nr. 49 und 3750 (Poststrasse 6b, Polizeiposten)	Fr. 253'000	Fr. * 570'000	Fr. 317'000
Total Entwidmungserfolg			Fr. 867'000

*entspricht dem Kaufwert der Parzellen Nrn. 3750 und 49 in den Jahren 2012 und 2013.

3.2 Verkauf der Grundstücke

Der Verkauf führt zur Realisierung eines Ertrages aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert und Verkaufspreis. Verbucht wird der Ertrag zum Verkaufszeitpunkt zugunsten des Kontos Nr. 0290.4411.00 Gewinne aus Verkäufen von Sachanlagen.

Liegenschaft	Buchwert FV	Verkauf Preis	Ertrag
- Parzelle Nr. 50 (Teilparzelle Gemeindehaus)	Fr. 550'000	Fr. 1'100'000	Fr. 550'000
- Parzellen Nr. 49 und 3750 (Poststrasse 6b, Polizeiposten)	Fr. 570'000	Fr. 650'000	Fr. 80'000
Total Verkaufserfolg			Fr. 630'000

Die Entwidmung und der Verkauf führen zu einem Buchgewinn von total Fr. 1'497'000. Die Finanzkompetenz für diese Geschäfte liegt beim Gemeinderat. Diesem Erfolg steht der vom Einwohnerrat zu beschliessende Kauf der Rechte an 25 Tiefgaragenplätzen gegenüber.

3.3 Kauf der unbefristeten Rechte an 25 Tiefgaragenparkplätzen

Einmalige Zahlung von Fr. 750'000 zulasten des Kontos Nr. 0290.3192.00 Abgeltung von Rechten.

Fällig wird diese Summe mit dem Eigentumsübertritt bei der Auslösung des Kaufrechtes anlässlich der Erfüllung der Bedingungen des vom Gemeinderat mit der AGSW abzuschliessenden Vertrages. Dieser Kauf untersteht gestützt auf Art. 12 Abs. 1 lit. a der Gemeindeordnung vom 24. September 2000 (SRV 11) dem fakultativen Referendum.

Es resultiert netto ein Erfolg für die Gemeinde von Fr. 747'000.



4. Baustein der Zentrumsentwicklung

Nach sorgfältiger Analyse des Quartiers und einer umsichtigen Projektentwicklung unter Einbezug der ganzen Komplexität der Situation insbesondere der nachbarschaftsrechtlichen Verhältnisse wurde ein erfolgsversprechender Weg gefunden, ein vernachlässigtes Geviert im Dorfkern von Herisau in seinen Teilen und im Ganzen erfolgreich neu zu gestalten.

Mit einem Einkauf über Fr. 750'000 nutzt der Einwohnerrat eine Chance, eine qualitative Quartierentwicklung mit einem Gewinn an öffentlichen Freiräumen und Wohnqualität für viele Bewohner im Zentrum in einem sehr sensiblen historisch gewachsenen Zentrumsquartier im Herzen von Herisau zu realisieren. Darüber hinaus wird die Parkierung für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Besucherinnen und Besucher einfach und langfristig verbessert und die Umgebung von parkierten Autos entlastet. Dafür müssen zahlenmässig keine Parkplätze geopfert werden. Damit ist dieses Projekt mit den resultierenden Synergien ein wichtiger Baustein für die Zentrumsentwicklung.

Antrag

Mit Beschluss vom 23. Oktober 2018 unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohner-
rat folgende Anträge:

1. Auf die Vorlage einzutreten;
2. für den Erwerb der Rechte einen Verpflichtungskredit über Fr. 750'000 zu genehmigen (zulasten Konto 0290.3192.00 Abgeltung von Rechten);
3. festzustellen, dass dieser Kauf gestützt auf Art. 12 Abs. 1 lit. a) der Gemeindeordnung vom 24. September 2000 (SRV 11) dem fakultativen Referendum untersteht.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Renzo Andreani
Gemeindepräsident

Thomas Baumgartner
Gemeindeschreiber

Beilage

- Dokumentation Bebauungskonzept