



unser Zeichen Bg
Datum 18. Mai 2015

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Postulat "Gemeindeland im Baurecht"

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

Am 21. August 2013 hat Einwohnerrat Thomas Forster namens der Fraktion der Sozialdemokratischen Partei Herisau das Postulat "Gemeindeland im Baurecht" beim Büro des Einwohnerrates eingereicht. Mit Beschluss vom 27. November 2013 hat der Einwohnerrat das Postulat erheblich erklärt und dem Gemeinderat zur Berichterstattung überwiesen. An seiner Sitzung vom 10. September 2014 hat das Büro den Einwohnerrat darüber informiert, dass es die Frist zur Berichterstattung bis 30. Juni 2015 erstreckt hat. Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat folgenden Bericht und Antrag innert erstreckter Frist:

1. Ausgangslage

1.1 Stand bezüglich der durch den neuen Werkhof frei gewordenen Liegenschaften

Im Antrag an den Einwohnerrat sowie im Edikt zur Gemeindeabstimmung über den Kredit für den neuen Werkhof vom 19,2 Mio. Franken brutto wird angeführt, dass dank dem Neubau die drei folgenden Areale im Zentrum frei würden:

- Altes Feuerwehrhaus / Schulhaus Bahn (Kasernenstrasse 7 und 9)
Nutzung für Läden im Erdgeschoss bzw. Wohnen in Obergeschossen möglich;
- Areal Lindenhof/Spittel (Gossauerstrasse 60)
Wohnnutzungen für Familien, junge und ältere Personen möglich;
- Areal Schlachthof/Mühlebühl (Lindenstrasse 12 bzw. Areal Melonenstrasse);
Nutzung für Wohnen und Gewerbe möglich.

Weiter wird angeführt, dass sich diese im Gemeindebesitz befänden und ein wichtiges Potenzial für die Gemeindeentwicklung darstellen würde. Ihr mutmasslicher Marktwert betrage etwa 6,6 Mio. Franken, was die hohen Investitionen zu einem Teil aufwiegen könnte, wie die Kommission des Einwohnerrats in ihrem Bericht vom 26. August 2009 schreibt.

Der Gemeinderat führte im Edikt zu seinen Argumenten unter anderem aus, dass durch den Neubau des Werkhofes drei zentral gelegene Areale für neue Nutzungen frei würden, auf denen Schlüsselprojekte für die Gemeindeentwicklung realisiert werden können. Damit könne die Attraktivität von Herisau als Wohnort, aber auch



als Standort für Gewerbe und Dienstleistungen noch einmal erheblich gesteigert werden.

Zum Areal Altes Feuerwehrhaus bzw. Schulhaus Bahn wurde nach einer öffentlichen Ausschreibung für ein Angebot samt Nutzungskonzept ein Kaufrechtsvertrag abgeschlossen. Für eine durch die Gemeinde begleitete Projektentwicklung für eine Ersatzbebauung hat der Einwohnerrat in der Zwischenzeit Teilzonenplanänderungen (Anpassung Nutzungszone, Aufhebung Schutz Schulhaus Bahn) zugestimmt. Der Regierungsrat hat den Teilzonenplan am 17. März 2015 genehmigt und in Kraft gesetzt. Zu dem in der Zwischenzeit aufgelegten Baugesuch ist derzeit eine Einsprache hängig.

Die beiden anderen Areale wurden als Werkhöfe ausser Betrieb genommen und werden derzeit partiell zwischengenutzt.

1.2 Stand Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanungsrevision wurde bekanntlich von den Herisauer Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern in der Volksabstimmung vom 24. November 2013 abgelehnt. Der Gemeinderat hat kurz darauf mit den Vertretern des Referendums das Gespräch gesucht. Nach einer Gesamtbeurteilung der Situation im Hinblick auf das ergriffene Referendum sowie weitere Rahmenbedingungen wie das revidierte Raumplanungsgesetz hat er am 1. Juli 2014 die Stossrichtung für die Wiederaufnahme der Arbeiten an der Ortsplanungsrevision festgelegt. Die Arbeiten mussten in der Zwischenzeit aber wieder unterbrochen werden, weil der Entwurf des neuen kantonalen Baugesetzes wesentlichen Einfluss auf die Ortsplanung von Herisau erwarten lässt. Deshalb sind für die weiteren Arbeiten die definitive Fassung des Baugesetzes und der Bauverordnung sowie zumindest ein Entwurf des neuen kantonalen Richtplanes abzuwarten, mit welchem die neuen Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes umgesetzt werden sollen.

2 Zu den Aufträgen im Postulat

2.1 Grundsätzliches

Der Entscheid, ob der Gemeinderat gemeindeeigene Liegenschaften oder Bauland, welche nicht mehr für Verwaltungsaufgaben benötigt werden oder zum Finanzvermögen gehören, veräussern oder anderweitig nutzen möchte (z.B. mittels einem Baurecht zur Verfügung zu stellen), soll aus einer Gesamtschau erfolgen bzw. muss Bestandteil einer definierten Bodenpolitik sein. Dieser Entscheid darf nicht nur rein finanzielle Aspekte wie zum Beispiel einen Abbau der Verschuldung der Gemeinde enthalten. Vielmehr muss dieser aus Sicht des Gemeinderates zu einer nachhaltig positiven Entwicklung der Gemeinde beitragen.

2.2 Bodenpolitik

Wesentliche Gebiete des noch nicht bebauten Landes im Besitze der Gemeinde befinden sich in der Landwirtschaftszone. Mit der Abweisung der Ortsplanungsrevision erhielt der Gemeinderat von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den Auftrag, im Sinne des revidierten Raumplanungsgesetzes keine Ausweitung der Bauzone vorzunehmen sondern sich auf diese zu konzentrieren und eine Entwicklung im Sinne einer inneren Verdichtung zu ermöglichen.



Mit Ausnahme der durch den neuen Werkhof frei gewordenen Areale besitzt der Gemeinderat nur wenig Liegenschaften, welche einer Ersatz- oder Neuüberbauung zugeführt werden könnten. Darüber hinaus hält es der Gemeinderat grundsätzlich für richtig, dass sich die öffentliche Hand nicht in grösserem Rahmen im privaten Liegenschaftensmarkt engagiert. Er prüft entsprechende Massnahmen dort, wo gegebenenfalls mit einem Liegenschaftengeschäft ein Projekt unterstützt oder beeinflusst werden kann, das von öffentlichem Interesse ist und eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde unterstützt.

Beispiele dafür sind der Verkauf einer Gemeindeparzelle zugunsten einer geplanten Neuüberbauung im Schloss, der Kauf der Liegenschaft Bahnhofstrasse 20 im Hinblick auf eine Neuüberbauung im Wiesental, der Verkauf der Liegenschaft Schulhaus Ramsen sowie der geplante Verkauf einer Kleinparzelle an der Oberdorfstrasse, um den Ersatz eines Brandobjektes durch eine Ersatzbaute in zeitgemässer Grösse zu ermöglichen.

In den letzten Jahren sind in Herisau viele Mehrfamilienhäuser für Eigentums- oder Mietwohnungen im mittleren bis höheren Preissegment neu erstellt worden. Es besteht ein Überhang an günstigen Wohnungen, für welche aber zu wenig Nachfrage besteht, weil deren Gebäude und Einrichtungen keine zeitgemässe Qualität mehr bieten. Hier bestehen teilweise erhebliche Leerstände. Was fehlt, sind zeitgemässe, ausreichend grosse familienfreundliche Wohnungen im günstigen bis mittleren Preissegment. Hier besteht aus Sicht des Gemeinderates noch Handlungsbedarf.

2.3 Verkauf oder Abgabe im Baurecht der ehemaligen Werkhof-Liegenschaften

Bezüglich Areal Altes Feuerwehrhaus / Schulhaus Bahn hat der Gemeinderat bereits zu einem früheren Zeitpunkt im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung einen Verkauf entschieden. Es wurde dazu ein Kaufrechtsvertrag abgeschlossen, welcher mit dem Eintritt der Rechtskraft einer Baubewilligung auszuüben ist.

Die beiden Areale Lindenhof/Spittel und Schlachthaus/Mühlebühl eignen sich sehr gut für Wohnnutzungen mit Mehrfamilienhäusern insbesondere für Familien und alle weiteren Altersgruppen sowie für einen Anteil Gewerbe und Dienstleistungen. Beide verfügen über einen sehr guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Beide Areale liegen in einem dicht bebauten Gebiet und sind teilweise bebaut, was je nach Nutzungskonzept eine anspruchsvolle Planungsaufgabe erwarten lässt.

Aufgrund der vorerwähnten Situation im Liegenschaftensmarkt beabsichtigt der Gemeinderat eine Abgabe dieser beiden Areale zur Förderung von zeitgemässen, familienfreundlichen Wohnungen. Aus politischen Erwägungen sieht er eine Abgabe des Areals Altes Schlachthaus/Mühlebühl im Baurecht bzw. ein Verkauf des Areals Lindenhof/Spittel mit einer entsprechenden vertraglichen Bindung. Vorstellbar ist für beide Areale die Ausschreibung eines Investorenwettbewerbes (beim Areal Altes Schlachthaus/Mühlebühl unter Wohnbaugenossenschaften). Dabei soll auch die Bereitstellung von günstigen Räumlichkeiten für das Kleingewerbe, für die eine Nachfrage an den Gemeinderat getragen wurde, nicht ausser Acht gelassen werden.

Der Gemeinderat hat denn auch die Absicht, diesbezügliche weitere Abklärungen bezüglich der Realisierbarkeit in die Wege zu leiten.

Insbesondere zum Alten Schlachthaus liegt dem Gemeinderat die Anfrage der Interessengemeinschaft Kulturfabrik (IG Kulturfabrik) vor. Darin zusammengeschlossene Kunst- und Kulturschaffende aus der Region haben sich zum Ziel gesetzt, derzeit nach dem Kulturförderungsgesetz aus dem Jahre 2008 fehlende Werk-, Probe- und



Produktionsräume für Berufstätige aus der Kulturwirtschaft bereit zu stellen. Sie möchten dies durch eine sinnvolle und nachhaltige Umnutzung bestehender Objekte wie des Alten Schlachthaus erreichen, wobei an eine Mischnutzung von Kultur, Kreativ- und Kleingewerbe gedacht wird. Dabei sollen nicht publikumsintensive Ausstellungs- und Veranstaltungsräume wie im Casino oder im Alten Zeughaus entstehen, sondern in erster Linie Werk-, Probe- und Produktionsräume. Die IG Kulturfabrik ist davon überzeugt, dass so ein Werkort mit Ausstrahlung über die Region hinaus entstehen könnte. Der Gemeinderat prüft hierzu die Abgabe des Alten Schlachthaus im Sinne eines Baurechts an die IG Kulturfabrik. Aufgrund der topografischen Voraussetzungen ist dieses unterschiedliche Vorgehen beim Alten Schlachthaus und dem übrigen Areal Mühlebühl sehr gut möglich, was mit einer Projektstudie überprüft wurde.

2.4 Möglichkeiten des Baurechtes im künftigen Gewerbegebiet Nordhalden

Die Umsetzung und Erschliessung des geplanten Gewerbegebietes Nordhalden musste wegen eines hängigen Rekurses bezüglich Waldfeststellung aufgeschoben werden. Davon hängt auch das weitere Vorgehen bei der im Einspracheverfahren stehenden Strassenerschliessung sowie dem zu erlassenden Quartierplan ab.

Aufgrund der hohen Erschliessungskosten verzichtet der Gemeinderat wegen dem nötigen Return on Investment darauf, Teile dieses Gebietes im Baurecht abzugeben. Hier steht ein Verkauf des Baulandes im Vordergrund.

2.5 Möglichkeiten des Baurechtes für neu einzuzonende Gemeindeliegenschaften

Aufgrund der Erwägungen zur Bodenpolitik ist derzeit im Rahmen der Ortsplanungsrevision kaum mit der direkten Einzonung von grösseren gemeindeeigenen Grundstücken für eine Überbauung zu rechnen.

3. Fazit

Die Prüfung der im Postulat aufgeworfenen Fragen wurde durch den Gemeinderat vorgenommen. Er sieht aus politischen Erwägungen vor, das Areal Lindenhof/Spittel mit der Bedingung der Bereitstellung von preisgünstigem Wohn- und Gewerbebau zum Verkauf auszuschreiben bzw. das Areal Altes Schlachthaus/Mühlebühl im Sinne des Postulates im Baurecht abzugeben. Vorbehalten bleiben die Ergebnisse der detaillierteren Umsetzungsprüfung. Da aus den weiteren Arbeiten zur Ortsplanungsrevision derzeit kaum mit neu einzuzonenden Gemeindebauland zu rechnen ist, wurde diesbezüglich auf die verlangte Prüfung verzichtet.

Der Gemeinderat ist deshalb der Ansicht, die vom Einwohnerrat überwiesenen Prüfungsaufgaben vorgenommen und vorstehend den entsprechenden Bericht und Antrag abgelegt zu haben. Er beantragt deshalb Kenntnisnahme von Bericht und Antrag und Abschreibung des Postulates.



4. Antrag

Mit Beschluss vom 14. April 2015 unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgende Anträge:

1. Auf die Vorlage einzutreten.
2. Den Bericht und Antrag des Gemeinderates zum Postulat "Gemeindeland im Baurecht" zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.
3. Das Postulat "Gemeindeland im Baurecht" der SP-Fraktion als erledigt von der Traktandenliste abzuschreiben.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Renzo Andreani, Gemeindepräsident

Thomas Baumgartner, Gemeindeschreiber

Beilage

- Postulat „Gemeindeland im Baurecht“ der SP-Fraktion