



„Gewerbe-Bauland Nordhalden“ - Verkaufsdokumentation

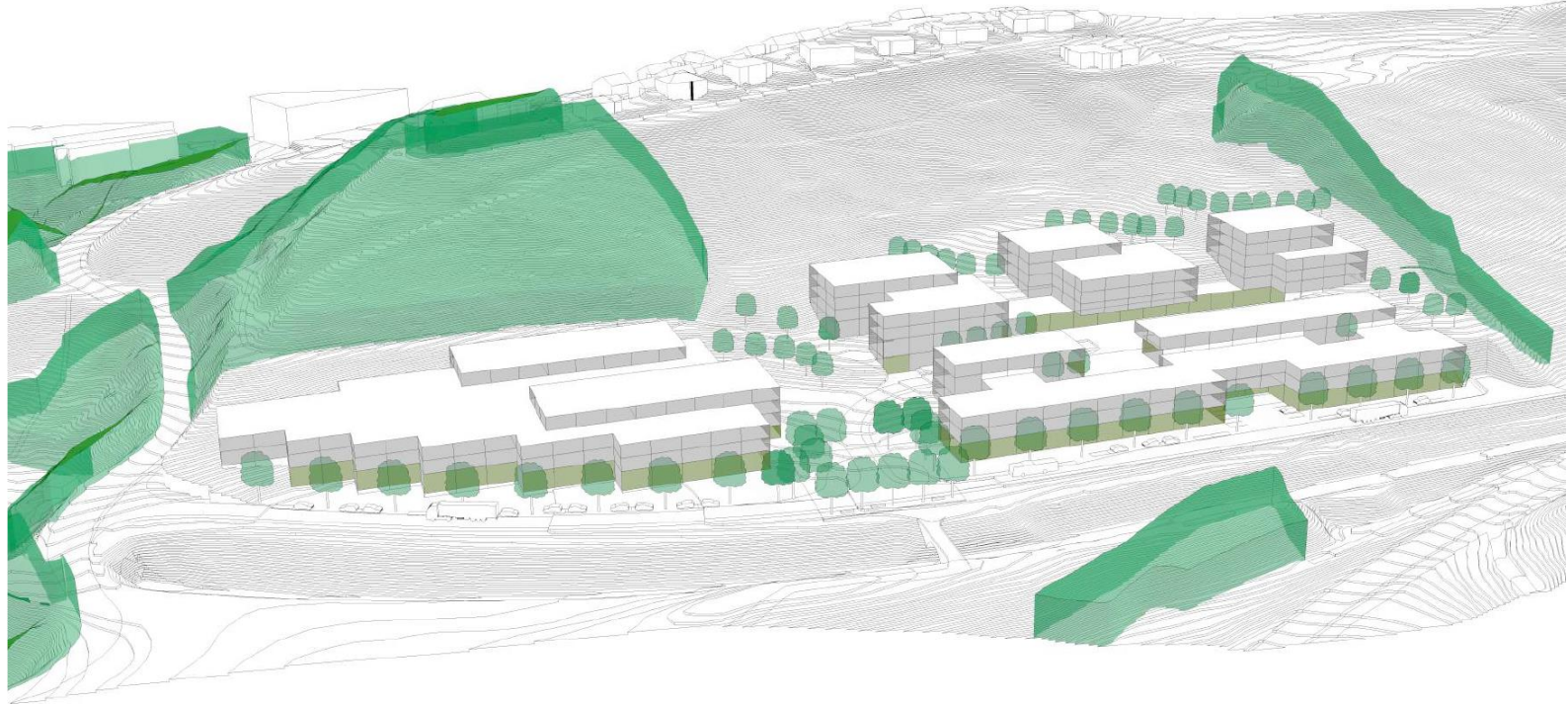


Illustration aus dem Entwicklungskonzept, Nordhalde, Juni 2021

Koordinaten 2'740'196, 1'251'071 /

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

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

Verkaufsdokumentation Stand November 2022

Die Massstäblichkeit der Planauszüge ist nicht zugesichert.



Inhaltsverzeichnis

1.	Herisau - Dorf und Stadt.....	3
2.	Fortschrittlich - arbeiten in Herisau.....	3
3.	Legislaturprogramm bis 2023 - Auszug.....	4
4.	Gewerbepark Nordhalden - Zielsetzungen	4
5.	Makrolage.....	5
6.	Mikrolage.....	5
7.	Eindrücke / Kataster / Situation	6
8.	Gewerbepark Nordhalden.....	9
9.	Flächen und Nutzenanalyse Grundlage: Bruttogeschossflächen (Annahme) undatiert.....	10
10.	Teilzonenplan- / Quartierplanverfahren / Strassenprojekt / Entwicklungskonzept.....	12
11.	Geologische Untersuchungen.....	14
12.	Grundstück	15
13.	Termine / Fahrplan.....	16
14.	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. Legislaturprogramm bis 2023 - Auszug

Handlungsfelder "Herisau - Ideal für Unternehmen / Herisau - Optimal verbunden":

Herisau entwickelt seine guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiter, sei es für das lokale Gewerbe, sei es für Firmen mit Weltruf.

Ein fortschrittliches und innovatives Umfeld zieht kreative und talentierte Menschen an und ist mitentscheidend für Unternehmen, sich in Herisau anzusiedeln und zu bleiben. Herisau bietet die Rahmenbedingungen, damit dies auch nachhaltig geschehen kann.

Die Gewerbezone Nordhalden ist erschlossen. Für Nutzung und Vergabe des Landes besteht eine mehrheitsfähige Konzeption. Erste Bauten sind erstellt.

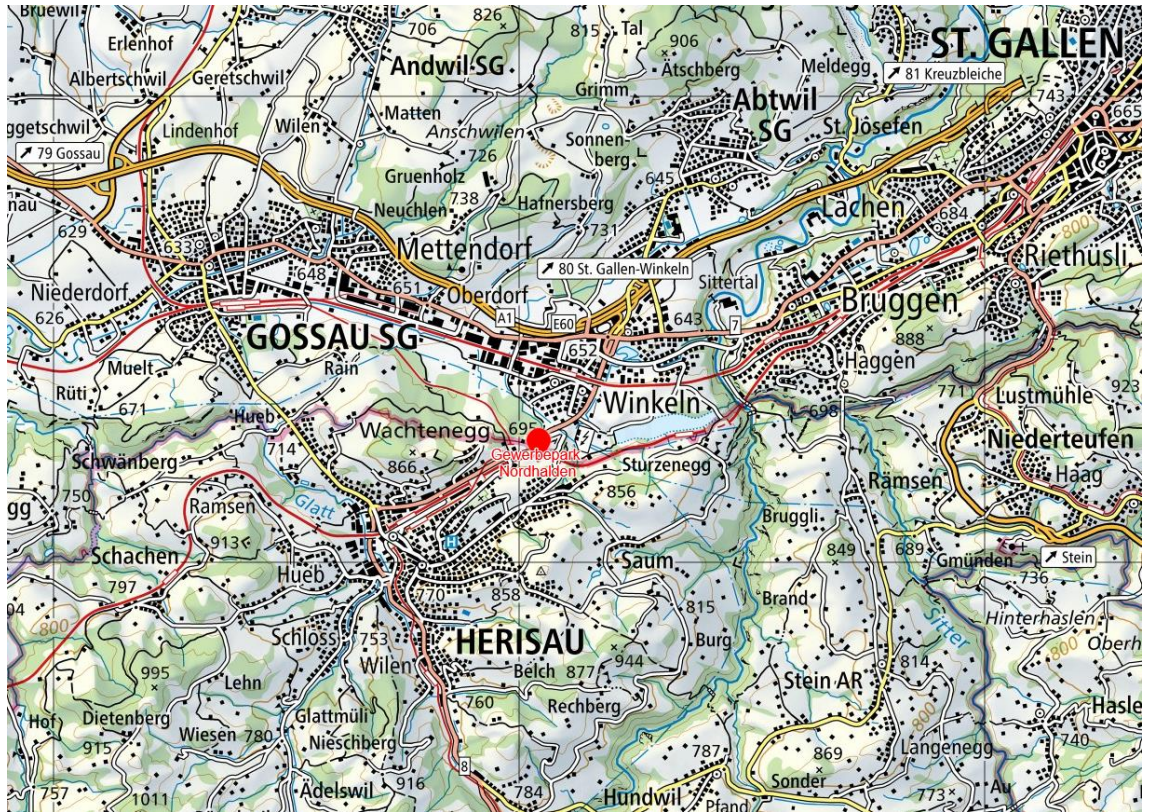
Die Gemeinde setzt sich bei geplanten Entwicklungen für verpflichtende Mobilitäts-, Energie- und Umweltkonzepte ein.

4. Gewerbe-Bauland Nordhalden - Zielsetzungen

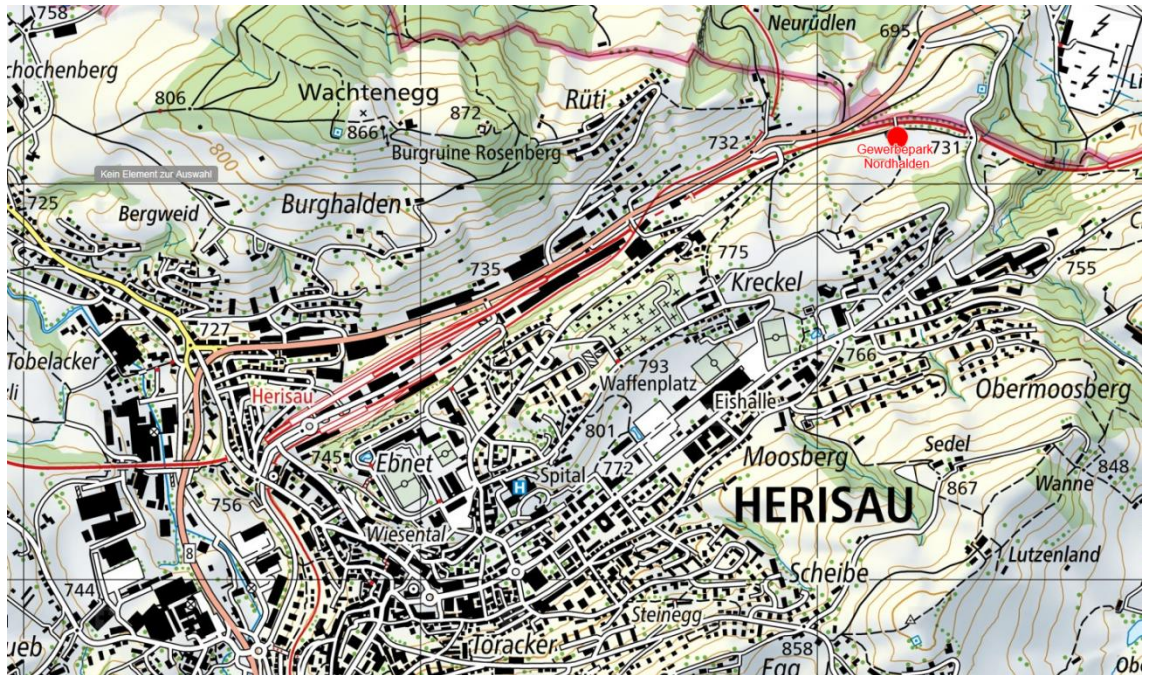
- Die Schaffung von wertschöpfenden Arbeitsplätzen
- Die sinnvolle Ausnutzung der verfügbaren Landflächen innerhalb der zulässigen Gewerbezone GE4, das heisst die haushälterische Nutzung und bestmögliche Verdichtung sind angestrebt oder die verpflichtende Bereitschaft zur späteren Realisierung durch 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
- Die Bereitstellung eines Mobilitätskonzepts zur Nutzungsmaximierung des Öffentlichen Verkehr und gleichzeitigen Minimierung des Individualverkehrs
- Die Bereitstellung der notwendigen gemeinschaftlichen Parkieranlagen
- Die Potenzialanalyse von Eigenverbrauchsgemeinschaften im Energiebereich
- Langfristige betriebliche Nutzung durch geeignete Unternehmungen



5. Makrolage



6. Mikrolage



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 die 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.



7. Eindrücke / Kataster / Situation



Blick vom Eingangportal in den Gewerbepark in Richtung Westen



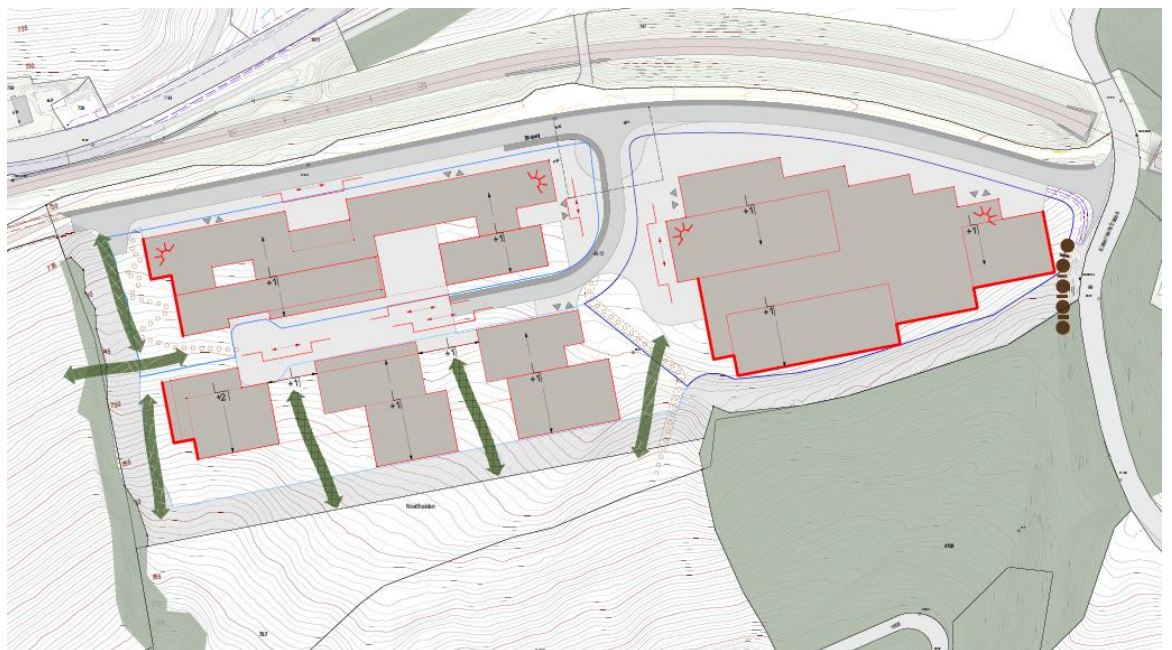
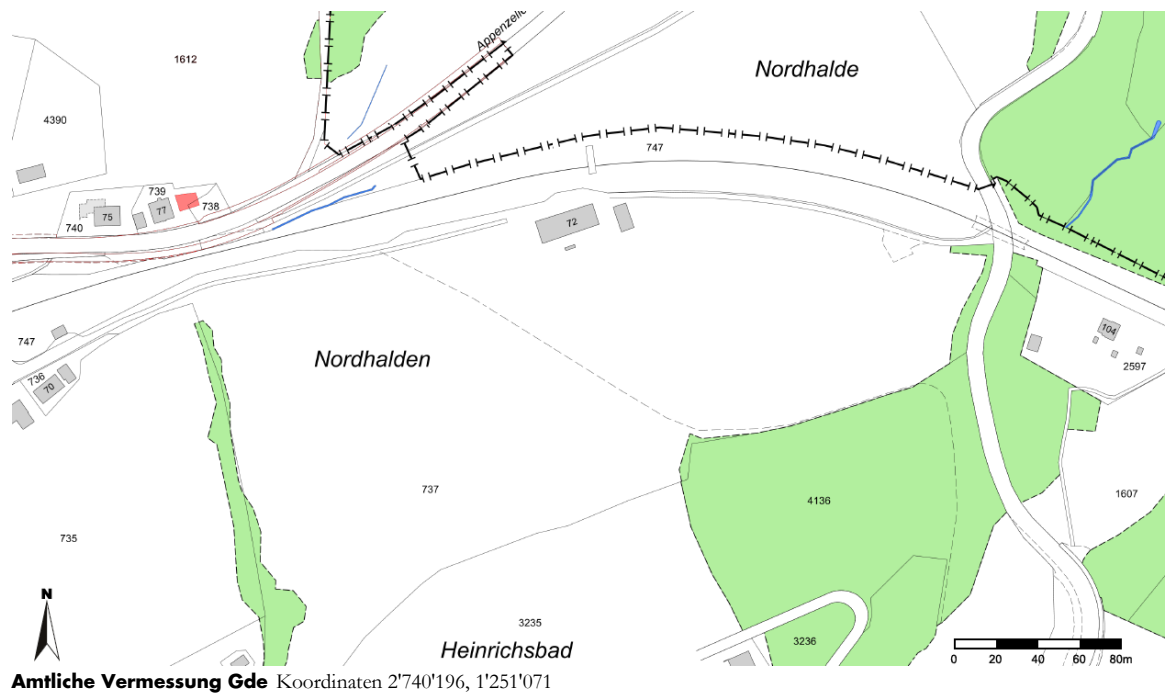
Drohnenaufnahme auf die Nordhalde in Richtung Süden



Drohnenaufnahme auf die Nordhalde in Richtung Westen mit Herisau im Hintergrund



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



Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept (EWK)

Siehe auch Ausführungen im Kapitel 10.



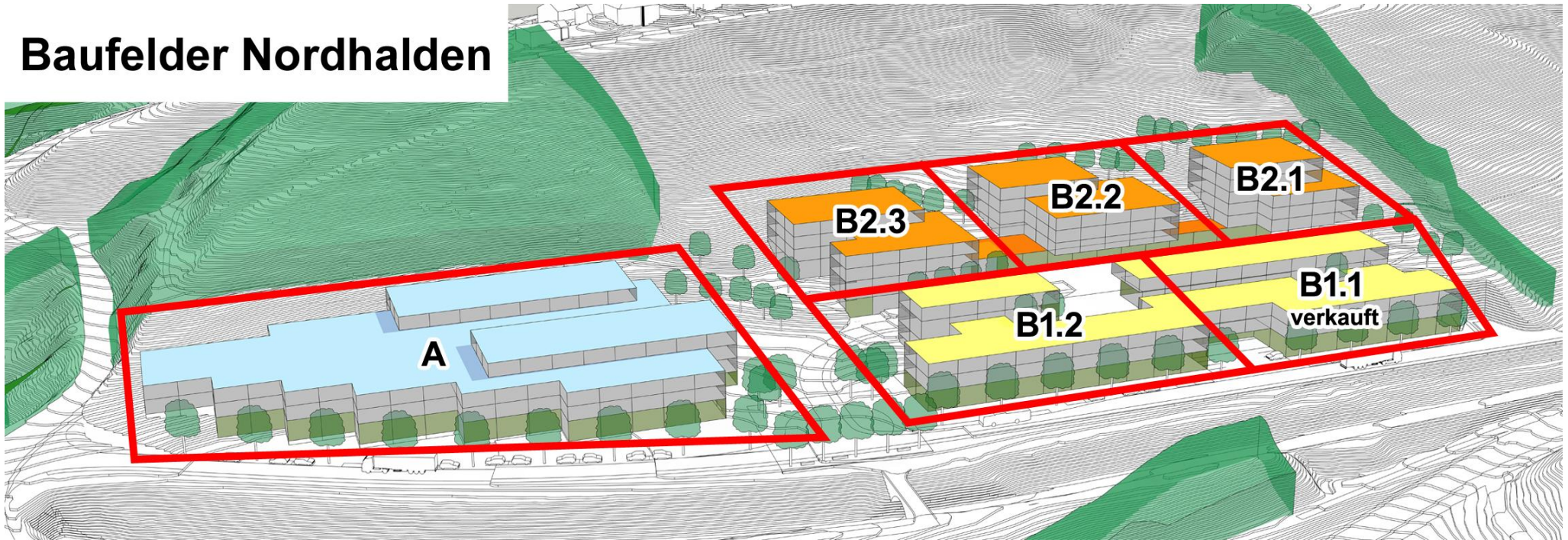
8. Gewerbepark Nordhalden



Volumen- und Flächenstudie des Gewerbeparks (Überblick in Richtung Süd-West); Auszug aus dem Entwicklungskonzept



Baufelder Nordhalden



Einteilung der verschiedenen Baufelder



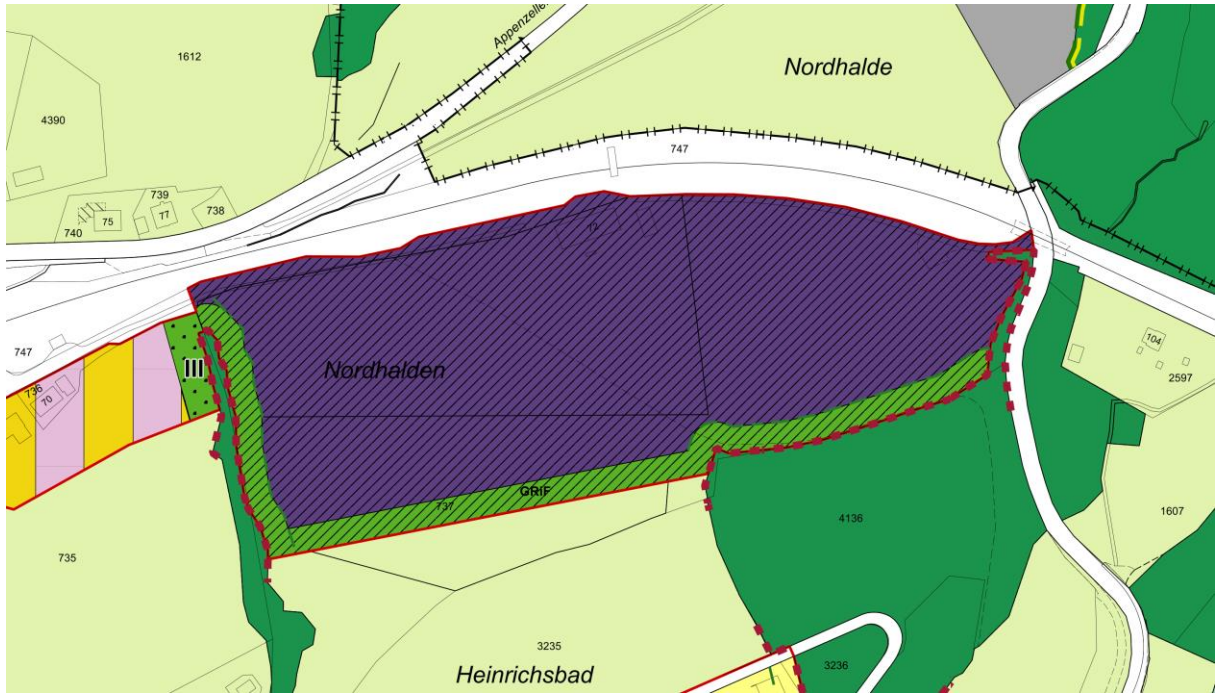
10. Flächen und Nutzenanalyse

Grundlage: Bruttogeschossflächen (Annahme) undatiert

Baukörper	Lage	Land-preis	Gebäude-grund-fläche	Geschoss-ebenen	Ebene	Geschoss-fläche (GF)	Nutzung	Bemerkungen		
Farbe		Fr. m²	GF/E m²	E		m²				
Baufeld A hellblau	Ost	500.00	7'143	5	0	3'881	Garage	Parkgarage		
					1	4'106	Garage	Parkgarage		
					2	7'143	Gewerbe/Lager			
					3	7'143	Gewerbe/Lager			
					4.1	1'350	Gewerbe/Büro			
					4.2	1'350	Gewerbe/Büro			
Baufeld B1 gelb	Nord Mitte	625.00	5'017	5	0	3'150	Garage	Parkgarage		
					1	3'768	Gewerbe			
					2	5'017	Gewerbe/Lager			
					3	4'146	Gewerbe/Lager			
					4.1	1'080+	Gewerbe/Büro	(+) je nach Versatz mehr Fläche		
					4.2	562+	Gewerbe/Büro	(+) je nach Versatz mehr Fläche		
Baufeld B2 orange	West/Nord	420.00	4'329	6	2	3'055	Garage	Parkgarage		
					3	4'329	Gewerbe			
					B2.1	675 – 1'573	4.1	997	Büro/Lager	
					B2.2		4.2	1'516	Büro/Lager	
					B2.3		4.3	1'573	Büro/Lager	
							5.1	997	Büro/Lager	
							5.2	1'516	Büro/Lager	
							5.3	1'573	Büro/Lager	
							6.1	997	Büro/Lager	
							6.2	1'516	Büro/Lager	
							6.3	843	Büro/Lager	
		7.1	675	Büro/Lager						
		7.2	675	Büro/Lager						
		8	675	Büro/Lager						



11. Teilzonenplan- / Quartierplanverfahren / Strassenprojekt / Entwicklungskonzept



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

 GEMEINDE HERISAU

Projekt Nr. 1.007.1.044/02 26. April 2016
Quartierplan Nordhalden 1:1000

Genehmigung

Vom Gemeinderat erlassen am: 26. April 2016
Der Gemeindegrossrat: Der Gemeindegrossrat

Öffentliche Planauflage: 17. Juni 2013 - 16. Juli 2013

Vom Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Aussen Rhodes genehmigt am:
März 2016 Koller/Boni, Regierungsrätin

HERISAUER AG
Kürschli, Herisau
Herisauerstrasse 16 | 3004 Herisau | T +41 71 327 02 02 | E info@herisau.ch





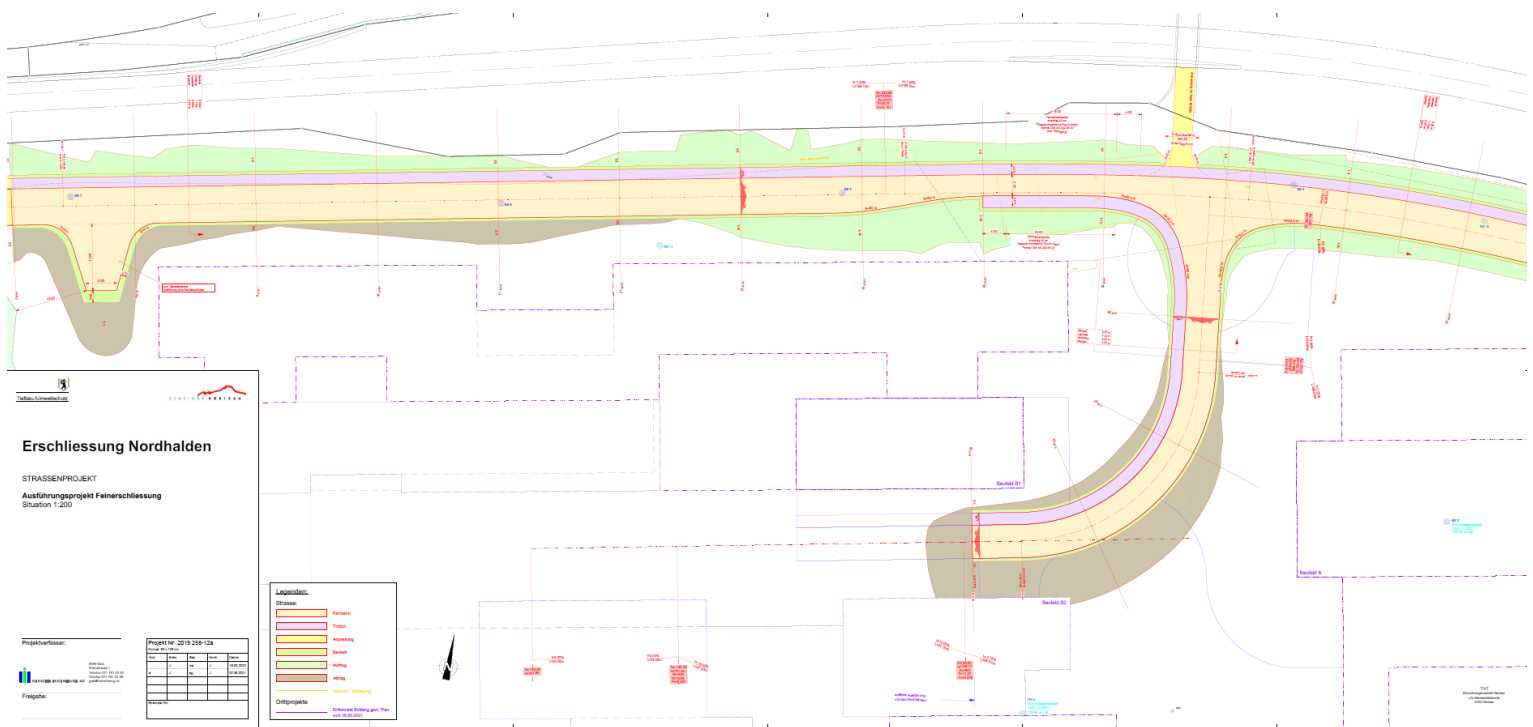
Quartierplan Nordhalden - Auszug



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.

Strassenprojekt Gewerbepark Nordhalden Ausführung April 2020 bis Herbst 2021



Das Strassen- und Erschliessungsprojekt sind abgeschlossen, rechtskräftig und in Ausführung.

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.



12. 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.



13. 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**



14. Termine / Fahrplan

Was	Wer	Datum	Vorliegendes Resultat
Szenarien Planung, Landwertermittlung, SWOT (Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken)	Fachspezialisten Planung, Bewertung, Recht	Ende Q1 2020	GR-Beschluss
Interessenten Bedürfnisklärung und Gespräche	PL, Bezugs Amt für Wirtschaft	Ende Q2 2020	Bedarfsergebnisse Gesprächsprotokolle
Absichts-, Vertraulichkeitserklärung, Kaufrechtsvertrag	Fachspezialisten Recht, GB-Amt	Ende Q2 2020	Dokumente
Festlegung der Zuschlagskriterien (Bonität, Betriebsart, Synergien, Ausnutzungsmaxime, Landangebot, Sicherheiten/Garantien, etc.)	Gemeinderat (auf PL-Antrag)	Ende Q2 2020	Konzeption
Masterplanung mit dem Ergebnis eines Entwicklungskonzeptes	Hochbau/Ortsplanung, Tiefbau/Umweltschutz, Spezialisten, Delegation GR	Genehmigung GR am 06.07.2021	Entwicklungskonzeptes als koordinierendes Instrument in Ergänzung zu QP Nordhalden und Baureglement.
Beschluss über konkrete Landabtretungen	Gemeinderat (auf PL-Antrag)	ab Q3 2021	GR-Beschluss
Fallweise Vertragsabschlüsse	GP und Gemeindegemeinschafter	ab Q3 2021	Kaufrechtsvertrag

Die Projektierung der Neubauvorhaben erfolgt im Auftrag der kaufrechtsberechtigten Grundeigentümer und auf deren Rechnung. Allfällige Bauermittlungen erfolgen durch die kaufrechtsberechtigten Grundeigentümer oder deren direkt Beauftragte. Später nachfolgende Baubewilligungsverfahren erfolgen im Auftrag der kaufrechtsberechtigten Grundeigentümer und auf deren Rechnung. Ein Baubeginn ist nach Abschluss des Erschliessungs- und Strassenprojekts, das heisst ab Herbst 2021 möglich. Danach steht das Gewerbegebiet zur Überbauung zur Verfügung.



15. 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