

GEMEINDE HÄGGENSCHWIL

Kommunale Abstimmung
vom 25. September 2022

**Verkauf Grundstück Nr. 48, Dorfstrasse 12/14,
an die Raiffeisenbank Wittenbach-Häggenschwil**



Im Anschluss an die ausserordentliche Bürgerversammlung vom 6. September 2022 wird über dieses Geschäft noch detailliert informiert.

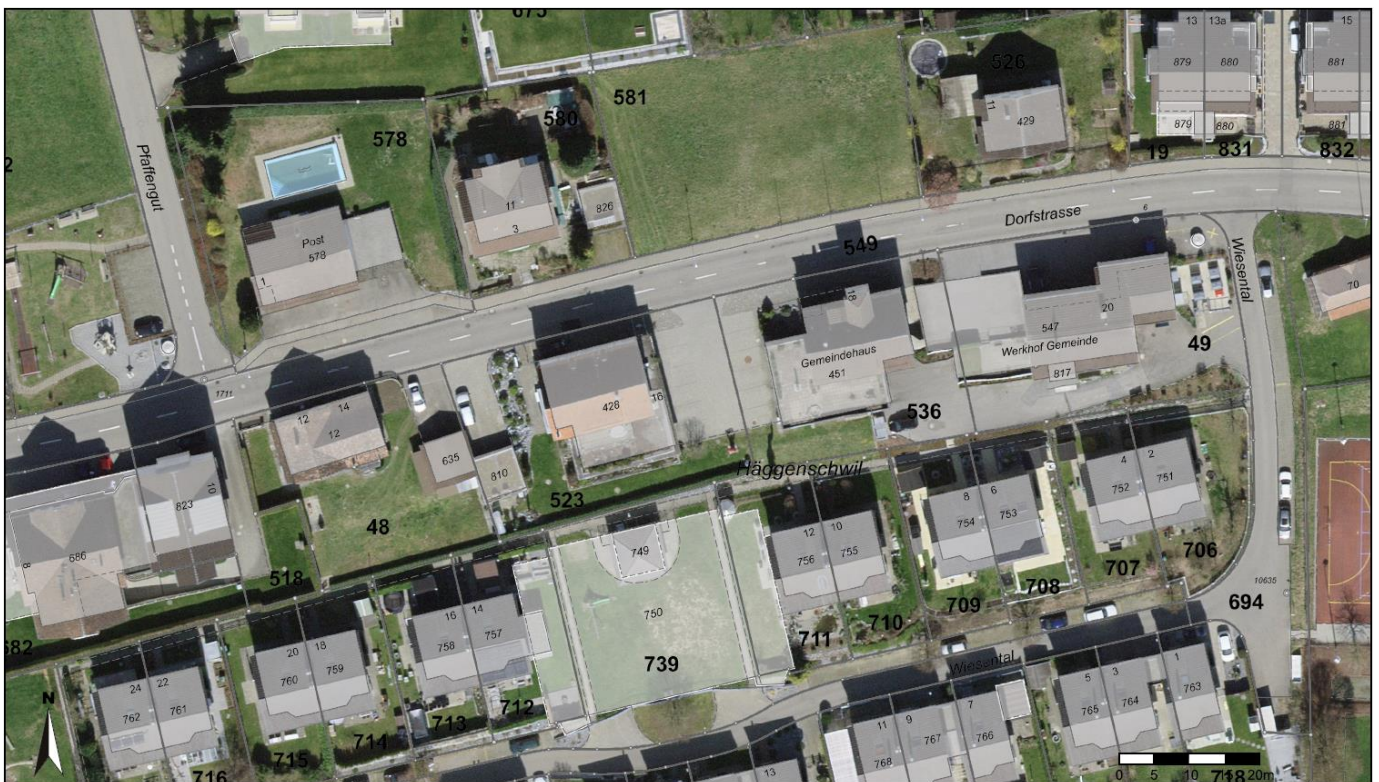
Ausgangslage

Die Politische Gemeinde Häggenschwil ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 48 im Dorfkern an der Dorfstrasse 12/14. Heute steht auf dieser Fläche von 766 m² ein altes Doppel-einfamilienhaus für die Unterbringung von Asylsuchenden. Dieses Areal – welches in der Kernzone liegt - hat viel Entwicklungspotential, da es deutlich unternutzt ist und zudem einen tiefen Ausbaugrad aufweist. Das heisst, dass diese Liegenschaft innerhalb der bestehenden Regelbauvorschriften substanziell verdichtet werden kann.

Die Raiffeisenbank Wittenbach-Häggenschwil beschäftigte sich im Rahmen der Sanierungsplanung ihrer Liegenschaft Nr. 523 an der Dorfstrasse 16 mit der Gebäudestrategie der Dorfstrasse. Das Bankgebäude ist sanierungsbedürftig. Der Verwaltungsrat der Raiffeisenbank hat sich deshalb mit verschiedenen Möglichkeiten und Varianten befasst. Im November 2020 hat die Raiffeisenbank Wittenbach-Häggenschwil den Gemeinderat angefragt, ob das Grundstück Nr. 48 erworben und zusammen mit dem bankeigenen Grundstück Nr. 523 entwickelt sowie gegebenenfalls eine gemeinsame Überbauung realisiert werden kann.

Folgende Überlegungen führten zu dieser Anfrage:

- Synergieeffekte für die Sanierung des Raiffeisengebäudes oder eines Ersatzneubaus (Technik, Parkplatzsituation, Nebenräume wie Keller, Bastelraum etc.)
- Realisierung für die Selbstnutzung und Verkauf von Wohnungen
- Beitrag zur Entwicklung im Dorfkern



Die Bank möchte vor allem Synergien nutzen. Selber darf sie nicht Eigentümerin von Wohnungen sein, welche in keinem Zusammenhang mit einem Bankgebäude stehen. Viele Faktoren spielen eine Rolle für einen Grundstückverkauf. Es ist im Interesse des Gemeinderats, einen Mehrwert für die Bevölkerung zu schaffen. Es sollte eine Win-Win-Situation sein. Deshalb haben Vertreter aus dem Gemeinderat zusammen mit der Raiffeisenbank Wittenbach-Häggenschwil diverse Gespräche geführt. Ein allfälliger Verkauf sollte an Bedingungen geknüpft werden.

Folgend die wichtigsten Vereinbarungspunkte:

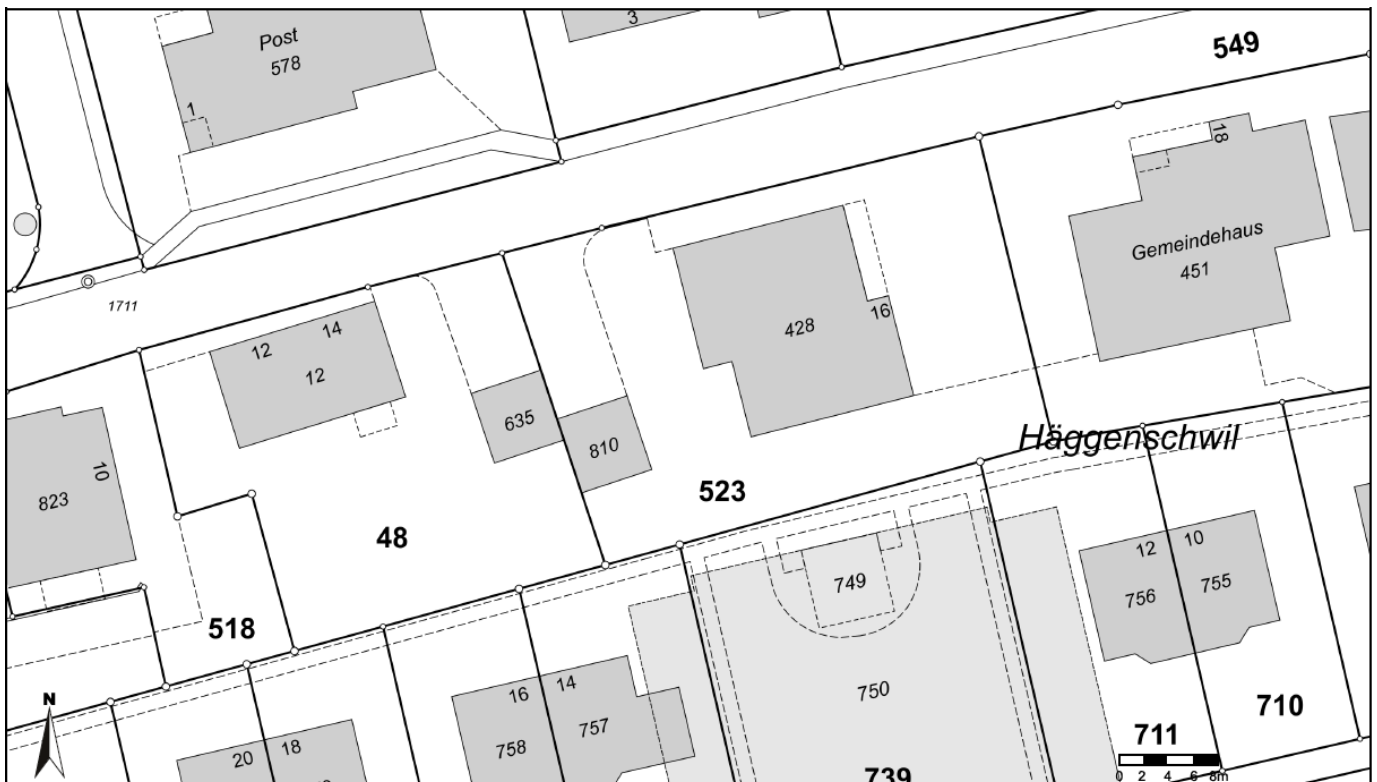
- Ortsbaulich soll eine sehr gute Lösung erarbeitet und umgesetzt werden, weshalb ein Architekturwettbewerb durchgeführt oder ein Studienauftrag erteilt werden soll.
- Die Gemeinde ist bei der Erarbeitung des Programms für den Architekturwettbewerb oder Studienauftrag involviert.
- Ein Vertreter des Gemeinderates nimmt Einsitz im Beurteilungsgremium (Jury).
- Keine finanziellen Leistungen durch die Gemeinde an die Planung, stattdessen ein moderater Verkaufspreis. Die Raiffeisenbank übernimmt das volle Investitionsrisiko.
- Vorkaufsrecht für Häggenschwiler EinwohnerInnen, wenn dadurch eine Liegenschaft in Häggenschwil (z.B. EFH) frei wird.
- Bancomat bleibt solange bestehen, als ein ausgewiesenes Bedürfnis besteht (24h Zone).

Nach den Verhandlungen rund ein Jahr später hat der Gemeinderat entschieden, die Liegenschaft an die Raiffeisenbank Wittenbach-Häggenschwil zu verkaufen. Bei der Bank handelt es sich um einen verlässlichen Partner. Eigentumswohnungen im Dorfzentrum sind sehr gefragt und mit einer gemeinsamen Überbauung wird die Schaffung von Wohnraum ermöglicht.

Mangels adäquatem Bauland können in Häggenschwil nur noch wenige Einfamilienhäuser gebaut werden. Somit muss der Gemeinderat eine aktive Rolle bei der Entwicklung von Wohnbauten einnehmen. Mit dem ausgehandelten «Vorkaufsrecht» für Häggenschwiler EinwohnerInnen ist dies nach Auffassung des Gemeinderates gelungen. Dadurch wird jungen Familien ermöglicht, zukünftig ein Eigenheim zu erwerben und dies sichert längerfristig auch unsere Schülerzahlen und damit verbunden die finanzielle Tragbarkeit der Schule.

Verkaufspreis

Die Raiffeisenbank Wittenbach-Häggenschwil ist auf die verschiedenen Verkaufsbedingungen (wie vorgängig geschildert) eingegangen. Dies hat bei der Festlegung des Kaufpreises von CHF 574'500.-- (CHF 750.-- pro m²) eine entscheidende Rolle gespielt.



Nebst den Verkaufsbestimmungen muss auch mitberücksichtigt werden,

- dass auf dieser Liegenschaft eine Ausnutzungsbelastung von 30 m² anrechenbarer Geschossfläche (abgekürzt aGF) im Grundbuch eingetragen ist. Bei der heute geltenden Ausnutzungsziffer von 0.65 macht dies eine Grundstücksfläche von 46 m² aus. Für die Ausnutzungsberechnung steht somit für diese Liegenschaft effektiv nur noch 720 m² Landfläche zur Verfügung. Das allein macht einen Min-derwert von gut CHF 45.-- pro Quadratmeter aus.
- dass für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Kosten von CHF 40'000.-- gerechnet wer-den muss. Dies macht etwa CHF 50.-- pro Quadratmeter aus.

Der Verkaufspreis wäre somit fiktiv gesehen bei etwa CHF 845.-- / m². Wenn man bedenkt, was für Be-dingungen die Raiffeisenbank Wittenbach-Häggenwil akzeptiert hat, ist CHF 750.-- / m² aus Sicht des Gemeinderates ein marktgerechter Verkaufspreis. Dies bestätigt auch eine extern durchgeführte Markt-wertschätzung, welche den Verkaufspreis bei CHF 580'000.-- festgelegt hat.

Fakultatives Referendum

Die Veräusserung von Grundstücken des Finanzvermögens bis CHF 1'000'000.-- unterliegt gemäss dem Anhang der Gemeindeordnung (Finanzbefugnisse) und Art. 13ff der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum. Der Verkauf der Liegenschaft Dorfstrasse 12/14 zum Preis von CHF 574'500.-- wurde vom 7. Januar bis 15. Februar 2022 dem fakultativen Referendum unterstellt.

Das Referendum wurde mit 104 gültigen Unterschriften ergriffen. Nach den gesetzlichen Vorgaben muss innerhalb von 9 Monaten eine Urnenabstimmung durchgeführt werden. Diese wurde nun auf den 25. September 2022 angesetzt.

Ersatzlösung Asylsuchende

Für den Gemeinderat ist klar, dass für die Asylsuchenden eine Ersatzlösung gefunden werden muss. Die Gemeinde besitzt mehrere Wohnungen (z.B. beim Werkhof oder Gemeindehaus). Diese kommen als Ersatz in Frage. In den nächsten Jahren muss ohnehin eine Ersatzlösung gesucht werden. Das beste-hende Asylantenwohnhaus an der Dorfstrasse 12/14 ist in die Jahre gekommen und es stehen Investitio-nen an. Eine Sanierung macht für dieses Gebäude jedoch längerfristig keinen Sinn.

Die Asylsuchenden müssen nicht sofort ausziehen. Der Verkauf kommt erst zustande, wenn eine rechts-kräftige Baubewilligung vorliegt. Baubeginn wäre frühestens in 1.5 bis 2 Jahren.

Ortsbauliche Analyse

Aufgrund der zentralen Lage kommt dem Planungsgebiet eine hervorgehobene Bedeutung zu. Dessen Entwicklung wird das Erscheinungsbild des Dorfkerns massgeblich prägen. Deshalb hat der Gemeinderat beim Raumplanungsbüro raum.manufaktur.ag eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Einerseits sollte analysiert werden, was gemäss den Regelbauvorschriften auf dieser Parzelle autonom möglich ist und was bei einer gemeinsamen Bebauung. Der Betrachtungsperimeter wurde auch noch auf die Lie-genschaften «Gemeindehaus und Werkhof» ausgeweitet.



Topografie / Durchblicke

Der historische Siedlungsbereich von Häggenschwil liegt auf einer Rippe, so dass der stattliche Kirchenbau den Ort überragt. Die südlichen Hanglagen sind zwischenzeitlich bebaut, dennoch sind aufgrund der Topografie, Durch- und Weitblicke möglich. Diese sollten auch bei der Entwicklung des Areals ermöglicht werden, auch um einer Verschattung der Dorfstrasse entgegen zu wirken. Das Terrain des Planungsgebiets fällt in südlicher Richtung um ca. 2 bis 3 m ab, so dass auch in den Erdgeschossbereichen eine Wohnnutzung möglich ist.

Ortsbild / Bebauung

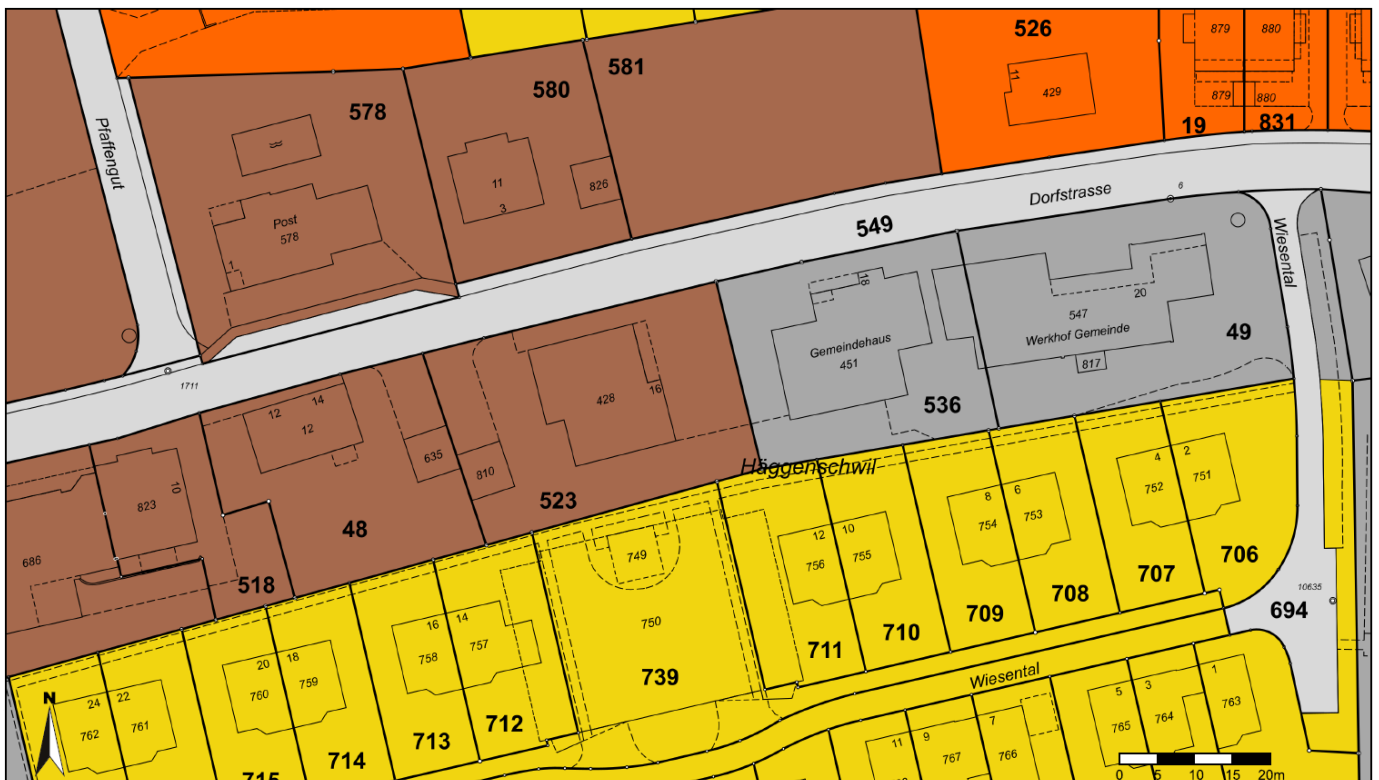
Das Ortsbild entspricht im Betrachtungsperimeter demjenigen eines Strassendorfs. Die Gebäude begleiten den Strassenraum und sind auf diesen orientiert. Dem dörflichen Charakter entsprechend, bestimmen zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit geneigten Dächern in offener Bauweise das Ortsbild. Die bauliche Entwicklung soll sich in die Umgebung einordnen.

Erschliessung

Die Dorfstrasse ist eine Kantonsstrasse. Damit sind die Möglichkeiten für eine direkte, private Erschliessung ab der Strasse eingeschränkt. Für die Arealzufahrt kommt im Osten die Strasse «Wiesental» in Betracht, welche bereits heute den Werkhof erschliesst. Der westliche Teilbereich hingegen könnte über die bestehende Zufahrt des Grundstücks Nr. 518 (Dorfstrasse 8/10) erschlossen werden. Die Eigentümerschaft hat in einem Gespräch die Zustimmung signalisiert, so dass die Machbarkeitsstudie auf diese Erschliessungsmöglichkeit abgestützt wird.

Planungsrecht

Ihrer Lage und Nutzung entsprechend, liegen die beiden westlichen Grundstücke in der Kernzone, während die Grundstücke des Gemeindehauses und des Werkhofs der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen sind. Zukünftig soll auch das Gemeindehaus der Kernzone und der Werkhof der Wohnzone zugewiesen werden und damit mittelfristig für eine Entwicklung zur Verfügung stehen. Mit der Revision der Ortsplanung steht in der Kernzone das Gebot der Einordnung im Vordergrund. Die Art und das Mass der Bebauung sollen in den ortsbaulichen Kontext eingepasst werden und sich harmonisch einfügen.



Etaprierung

Die beiden möglichen Arealzufahrten geben die Entwicklungsschritte vor. Somit muss das Areal «Gemeindehaus/Werkhof» nicht gleichzeitig realisiert werden. Trotzdem zeigt es eine künftige Überbaumöglichkeit auf. Die Überbauung der Raiffeisenbank hat somit keinen negativen Einfluss auf eine spätere Entwicklung des Areals «Gemeindehaus/Werkhof».

Variantenstudie 1

Diese Variante ergänzt die Bebauung an der Dorfstrasse mit einem Wechselspiel aus Punkt- und Zeilenbauten mit unterschiedlichen Abständen und Firstrichtungen zur Dorfstrasse. Langfristig ergänzt die Bebauung zusammen mit dem Gebäudekomplex Dorfladen die bestehende Symmetrie des südlich angrenzenden Wohngebiets. Die Erschliessung erfolgt von Westen über die bestehende, verbreiterte Zufahrt des Grundstücks Nr. 518 und von Osten über das Wiesental.



Variantenstudie 2

Die Variante 2 untersucht für den westlichen Teil die Möglichkeit von kleineren Punktbauten mit Satteldach. Dimension und Körnung der Baukörper orientieren sich an den historischen Vorbildern. Die Baustruktur ermöglicht Durchblicke und sorgt für eine sehr gute Besonnung der Bauten. Diese Punktbauten eignen sich für zentrumsnahe, hochwertige Etagenwohnungen. Die Erschliessung ist analog Variante 1.



Fazit

1. Durch ein Zusammenlegen - respektive eine gemeinsame Entwicklung der Grundstücke Nr. 48 und 523 - werden die ortsbaulichen Qualitäten einer Gesamtentwicklung klar erhöht. Um diese Qualität auch im Aussenraum zu erzielen, ist eine gemeinsame unterirdische Parkieranlage unumgänglich.
2. Muss der gegenseitige Grenzabstand zwischen den Grundstücken Nr. 46 und 523 nicht berücksichtigt werden, lässt das deutlich mehr Spielraum bzw. Überbaumöglichkeiten zu. Dies zeigen die zwei Variantenstudien bereits deutlich auf.
3. Bei einer gemeinsamen Überbauung können auch zusätzliche (grössere) Wohnungen geschaffen werden. Dies ist finanziell gesehen längerfristig entscheidender, als einen maximalen Verkaufspreis zu erzielen.
4. Der Verkaufspreis von CHF 574'500.-- ist unter den eingangs erklärten Punkten marktgerecht.
5. Die Gemeinde ist im ganzen Planungsprozess direkt involviert, aber trägt keinerlei finanzielle Risiken.
6. Mit der Raiffeisenbank konnte eine detaillierte Vereinbarung getroffen werden. Die Bank ist ein verlässlicher Partner.
7. Der Gemeinderat empfiehlt einstimmig, dem Verkauf zuzustimmen.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie dem Verkauf des Grundstücks Nr. 48, Dorfstrasse 12/14, Häggenschwil, zum Preis von CHF 574'500.-- an die Raiffeisenbank Wittenbach-Häggenschwil zustimmen?