

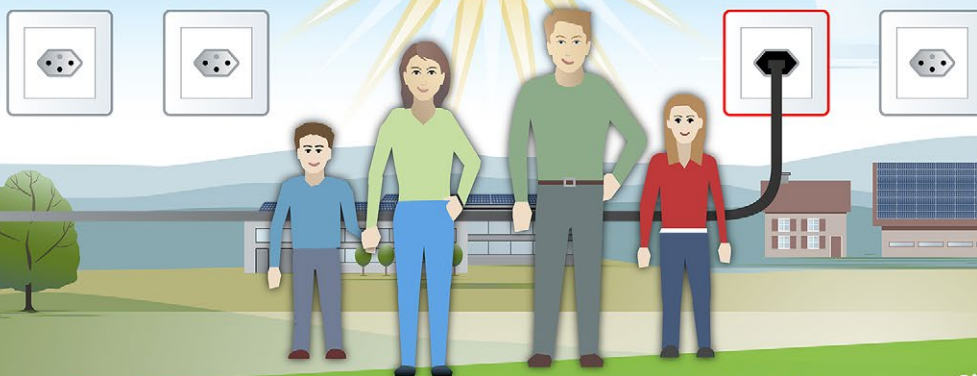
Gemeinde Waldkirch

Lebensqualität pur.



Gemeinde
Waldkirch

Technische Betriebe



verlässlich, konkurrenzfähig, flexibel

**Gutachten und Antrag betreffend Verselbständigung der
Technischen Betriebe und Verkauf Arneggerstrasse 12, Waldkirch
Ausserordentliche Bürgerversammlung vom 28. Oktober 2020**

INHALT

VORWORT	3
VERSELBSTÄNDIGUNG TECHNISCHE BETRIEBE	4
VERKAUF GRUNDSTÜCK NR. 57, ARNEGGERSTR. 12, WALDKIRCH	8
EINLADUNG ZUR BÜRGERVERSAMMLUNG	11

Abstimmungen zur Verselbständigung der Technischen Betriebe (TBW) und zum Verkauf der Arneggerstrasse 12

Das Schweizer Stimmvolk genehmigte die Energiestrategie 2050 und machte damit einen grossen Schritt hin zur Energiewende. Das bedeutet den schrittweisen Ausstieg aus der Atomenergie, mehr erneuerbare Energien, mehr Energieeffizienz. Gleichzeitig will der Bundesrat den Strommarkt liberalisieren. Damit kommen neue Herausforderungen auf die Technischen Betriebe der Gemeinde Waldkirch zu. Sie müssen sich dem Konkurrenzkampf stellen und die Stromversorgung langfristig rentabel betreiben. Das bedeutet, dass das fachtechnische Know-how in der strategischen Führung erhöht, die Innovationskraft gestärkt und das unternehmerische Denken und Handeln gefördert werden müssen. Das sind die Faktoren, welche es ermöglichen sollen, dass unsere Technischen Betriebe durch die Verselbständigung konkurrenzfähig bleiben. Nur so wird es uns gelingen, über die strategischen Entwicklungen der TBW und den Strompreis in der Gemeinde weiterhin selber bestimmen zu können. Parallel dazu müssen wir dem «Unternehmen» TBW den nötigen Spielraum geben, um unternehmerische und fachlich fundierte Entscheide für die Stromversorgung fällen zu können.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Verselbständigung der Technischen Betriebe und die Einsetzung eines fachlich versierten Verwaltungsrates die einzig richtige Lösung ist. Mit einem JA zur Verselbständigung am 28. Oktober stellen Sie sicher, dass wir mit einer modernen und bestens strukturierten Organisation die wichtigen und notwendigen Schritte in die umfassende Strommarktliberalisierung schreiten können. Waldkirch ist nicht alleine auf diesem Weg, viele Gemeinden haben diesen Schritt schon gemacht oder stehen ebenfalls kurz davor.

Auch im Bereich der Liegenschaften muss die Gemeinde Waldkirch einen Schritt in die Zukunft gehen. Mit der Einsetzung eines Facility Managers hat der Gemeinderat aufgezeigt, wie wichtig der Betrieb und Unterhalt unserer rund 60 Liegenschaften, mit einem Versicherungswert von über 60 Millionen Franken, ist. Der Unterhalt darf nicht unterschätzt und schon gar nicht vernachlässigt werden. In der Finanzplanung haben wir aufgezeigt, dass die beiden Mehrzweckgebäude in Waldkirch und Bernhardzell sanierungsgeädert sind. Es stehen also Investitionen von mehreren Millionen Franken an.

Wenn wir die Liegenschaft Arneggerstrasse 12 behalten, müssen wir mehrere Hunderttausend Franken investieren, um diese für eine «minimale Nutzung» bereit zu stellen.

Nur wer in die Gegenwart investiert, investiert in die Zukunft.

Exler, Georg-Wilhelm

Eine Zweckänderung zur Nutzung als öffentlichen Raum ist nicht ohne umfassende Investitionen möglich, da aktuell unter anderem die feuerpolizeilichen Vorgaben nicht eingehalten werden können.

Demgegenüber liegt uns ein Projekt vor, welches genau die Ziele erfüllt, welche die Gemeinde Waldkirch im Rahmen des Leitbildes und der Leitbildziele schon seit Jahren verfolgt. Wir möchten Wohnraum für verschiedene Generationen im Zentrum von Waldkirch realisieren. Attraktiv, zentral und mit einer optimalen Verdichtung. Dies alles erfüllt das Projekt, welches mit der Schmuckli Architekten AG ausgearbeitet wurde und sich über die beiden Grundstücke an der Arneggerstrasse 8 und 12 erstreckt. Selbst eine über die gesamte Fläche reichende Tiefgarage ist eingeplant. Diese hilft, die Parkplatzsituation im Zentrum zu regeln und zu sichern. Dazu kann eine optimale Lösung mit einer Postautohaltestelle realisiert werden. Nicht zuletzt liegt uns auch ein attraktives Kaufangebot vor.

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger. Die Überbauung ist eine Chance für unsere Gemeinde, denn uns fehlt nach wie vor attraktiver Wohnraum im Zentrum von Waldkirch. Nur damit können wir den längst angestrebten Generationenwechsel aus den Einfamilienhäuser in attraktive Miet- und Eigentumswohnungen realisieren und es möglich machen, dass ältere Generationen in unserer Gemeinde bleiben können. Mit diesem Projekt wird Wohnraum geschaffen, welcher für alle Generationen attraktiv ist. Nutzen wir die hervorragende Chance und die einmalige Entwicklungsmöglichkeit im Zentrum von Waldkirch. Der Gemeinderat ist vom Projekt Überbauung Arneggerstrasse überzeugt und empfiehlt Ihnen die Zustimmung zum Verkauf des Grundstücks.

Ihr Gemeindepräsident



Aurelio Zaccari

VERSELBSTÄNDIGUNG TECHNISCHE BETRIEBE

Das Wichtigste in Kürze

Die Technischen Betriebe Waldkirch (kurz TBW) stellen seit vielen Jahren die Stromversorgung für die politische Gemeinde Waldkirch sicher. Eine Aufgabe, welche die Gemeinde Waldkirch von Gesetzes wegen zu erfüllen hat. Das Marktumfeld änderte sich in den vergangenen Jahren rasant; vermehrt spielt im Einkauf und Verkauf von Energie der freie Markt. Die TBW sind heute als unselbständiges öffentlich-rechtliches Unternehmen organisiert. Der Gemeinderat hat sich im Rahmen der Legislaturplanung 2017 – 2020 zum Ziel gesetzt, die Strukturen der Technischen Betriebe zu überprüfen. Dazu wurde eine Projektgruppe eingesetzt, welche die strategische und strukturelle Ausrichtung der Technischen Betriebe überprüfen und dem Gemeinderat Empfehlungen unterbreiten soll. Darüber hinaus hat der Gemeinderat Eignerziele definiert, welche für die TBW in der alten, aber auch in einer möglichen neuen Form Gültigkeit haben sollen. Diese sind folgende;

- Sicherstellung der Stromversorgung (Versorgungsauftrag),
- Netze und Anlagen sollen im Eigentum der öffentlichen Hand bleiben,
- Dienstleistungen der Gemeinde sollen, sofern Preis und Leistung passen, von den TBW genutzt werden,
- Die Entwicklung der TBW, hin zu einem kundenorientierten Dienstleistungsunternehmen, soll im Fokus stehen,
- Mögliche Synergien mit anderen Unternehmen sollen bestmöglich ausgenutzt werden.

Damit die TBW auf dem Markt über den notwendigen Handlungsspielraum verfügen, wird der Bürgerschaft eine Änderung der Rechtsform beantragt. Die TBW sollen per 1. Januar 2021 von einem unselbständigen öffentlich-rechtlichen in ein selbständiges öffentlich-rechtliches Unternehmen überführt werden. Dazu ist eine Änderung der Gemeindeordnung, der Erlass eines Reglements sowie weitere Unterlagen notwendig, welche alle auf der Website der Gemeinde aufgeschaltet sind.

Ausgangslage

Seit 2009 ist der Strommarkt für grosse Kunden mit einem jährlichen Stromverbrauch von über 100 MWh geöffnet. In Waldkirch sind dies 14 Kunden, welche zusammen rund 17 Prozent des gesamten Stromverbrauchs ausmachen. Von diesen Kunden haben sich 3 entschieden, den Strom am Markt selbstständig zu beschaffen und werden deshalb nicht mehr von den TBW beliefert.

Im Mai 2017 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem ersten Massnahmenpaket zur Energiestrategie 2050 zugestimmt, bei dem die erneuerbaren Energien gezielt gefördert und ausgebaut werden sollen.

Auch in Waldkirch nahm in den vergangenen Jahren der Anteil an erneuerbarer Energie (Photovoltaik-Anlagen) deutlich zu und zahlreiche Hausbesitzer produzieren auf dem eigenen Hausdach Strom. In Waldkirch wurden 2019 vor Ort rund 3 300 000 kWh Strom produziert (Anteil am gesamten Stromverbrauch in der Gemeinde: 17 Prozent; Eigenverbrauch, KEV-Anlagen und durch TBW entschädigte Rücklieferungen zusammengefasst).

Die zweite Phase ist in den vergangenen Jahren wiederholt verschoben worden. Der Bundesrat hat im September 2019 beschlossen, dass dieser Schritt nun vollzogen wird. Auch wenn der konkrete Zeitpunkt noch nicht festgelegt ist, will der Gemeinderat, dass die TBW bereit sind für diesen Schritt.

Projektteam hat Abklärungen getroffen

Der Gemeinderat hat aufgrund der gestiegenen Anforderungen an die neuen Marktgegebenheiten und auf der Basis der Eignerziele entschieden, die Rechtsform der Technischen Betriebe als heute unselbständiges öffentlich-rechtliches Unternehmen zu überprüfen. Dazu wurde auf der Grundlage der Eignerstrategie und -ziele ein Projektteam, unter Beizug eines externen Fachberaters beauftragt, diese Grundlagen zu erarbeiten und dem Gemeinderat einen Vorschlag für eine neue Organisationsform zu unterbreiten. Das Projektteam steht unter der Leitung des Gemeindepräsidenten. Im Projektteam sind Vertreter des Gemeinderates und der Technischen Betriebe eingebunden. Aufgrund der gut dokumentierten und nachvollziehbaren Empfehlungen des Projektteams, hat der Gemeinderat entschieden, den Empfehlungen zu folgen und den Antrag zur Verselbständigung der TBW in ein selbständig öffentlich-rechtliches Unternehmen der Bürgerschaft vorzulegen.

Eignerstrategie

Da die TBW zu 100 Prozent im Eigentum der Gemeinde Waldkirch bleiben, hat der Gemeinderat für die strategische Ausrichtung der TBW eine Eignerstrategie entworfen. Die Eignerstrategie dient als Grundlage für die unternehmerische Entwicklung der Technischen Betriebe und definiert die Leitplanken für die Unternehmensstrategie, welche durch die TBW resp. Verwaltungsrat verbindlich einzuhalten sind. Die wichtigste Entwicklungszielsetzung ist der Wandel vom monopolistischen Energieversorger und Netzbetreiber zum innovativen und kundenorientierten Energielieferanten und Dienstleister.

Mögliche neue Rechtsformen

Stand heute sind die TBW ein unselbständiges öffentlich-rechtliches Unternehmen. Dass eine Anpassung der Rechtsform angezeigt ist, geht aus den Ausführungen hervor. Es stellte sich die Frage, welche neue Rechtsform gewählt werden soll. Es wurden u. a. folgende Möglichkeiten geprüft:

- Kooperationen mit anderen Unternehmen
- Fusion
- selbständiges öffentlich-rechtliches Unternehmen
- Aktiengesellschaft

Entscheidend für die Wahl der künftigen Lösung waren der Veränderungsbedarf und der erforderliche Grad der Autonomie. In der neuen Organisationsform können die TBW die Kundennähe weiter ausbauen und auf einfache Art und Weise Kooperationen mit bestehenden oder neuen Partnern eingehen. Die unternehmerische Position der TBW kann primär mit den beiden Rechtsformen selbständiges öffentlich-rechtliches Unternehmen oder Aktiengesellschaft verbessert werden. Für öffentliche Aufgaben, bei denen die Gemeinde massgeblichen Einfluss ausübt, ist die Form des selbständigen öffentlich-rechtlichen Unternehmens bestens geeignet und bei der Bevölkerung auch akzeptiert. Die Details dazu finden Sie im nachfolgenden Abschnitt.

Gewählte neue Rechtsform

Die TBW sind heute ein unselbständiges öffentlich-rechtliches Unternehmen. Zur Erfüllung der Eignerziele und zur Sicherstellung der langfristigen Versorgungssicherheit in der Gemeinde sollen die Technischen Betriebe in ein eigenständiges Unternehmen ausgegliedert werden. Die TBW bleiben zu 100 Prozent im Eigentum der Gemeinde Waldkirch und erfüllen die Aufgaben als öffentlich-rechtliches Unternehmen eigenständig. Dabei sollen die Eignerziele des Gemeinderats wie auch der Versorgungsauftrag sichergestellt bleiben. Der Vorteil einer Verselbständigung liegt darin, dass sich die TBW auf die Bedürfnisse der Kunden fokussieren und Entscheide auf der Grundlage von unternehmerischen Anforderungen treffen können. Konkret ist für die Führung der TBW ein neu einzusetzender Verwaltungsrat zuständig. Dieses Gremium wird mit Personen besetzt, welche das Geschäft kennen und damit die TBW als Unternehmen weiterentwickeln können. Es ist vorgesehen, dass ein Mitglied des Gemeinderats Einsitz in den Verwaltungsrat nimmt. Der Gemeinderat behält weiterhin die Aufsicht über das Unternehmen bezüglich Erfüllung der Eignerziele.

Der Gemeinderat wird die Eignerstrategie zusammen mit dem neuen Verwaltungsrat finalisieren. Zuständig für den Erlass der Eignerstrategie ist abschliessend der Gemeinderat.

Mehrwert/Nutzen der Verselbständigung

Zusammenfassend darf festgehalten werden, dass die TBW die «Hausaufgaben» in den vergangenen Jahren erfüllt haben, nun aber neue Herausforderungen zu bewältigen sind. Die Anforderungen nehmen stetig zu (Energiestrategie, vollständige Marktöffnung, Governance-Themen, etc.). Es ist eine Verstärkung der strategischen Führung und damit der unternehmerischen Freiheit notwendig, um eine stärkere Markt- und Kundenausrichtung zu ermöglichen. Dies ist mit Fachpersonen im Verwaltungsrat möglich. Die geprüften Varianten zeigen, dass die Verselbständigung als selbständiges öffentlich-rechtliches Unternehmen der richtige Weg ist. Der Gemeinderat will auch in Zukunft den «Service Public» und damit eine gut verfügbare, sichere, qualitativ hochstehende und preiswerte Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Elektrizität sicherstellen.

Selbständiges öffentlich-rechtliches Unternehmen

Mit der Gründung eines selbständigen öffentlich-rechtlichen Unternehmens können nachfolgende Ziele erreicht werden.

Eignerziele

Der Gemeinderat kann die neue Organisation (Verwaltungsrat) des selbständigen öffentlich-rechtlichen Unternehmens über die definierten Eignerziele führen und die Zielerreichung überprüfen.

Strategische Führung

Die künftigen Anforderungen an Technische Betriebe führen zu einer zunehmenden Komplexität. Ein speziell für die TBW eingesetzter Verwaltungsrat kann dieser Anforderung in Zukunft besser gerecht werden. Die heutige Struktur ist für den liberalisierten Elektrizitätsmarkt als wenig taugliches Geschäftsmodell zu beurteilen. Dem Gemeinderat bleibt die Aufsicht über die TBW und die Überwachung der Erfüllung der definierten und vereinbarten Eignerziele.

Mehrjährige Beschaffung

Zur Sicherung von attraktiven Energiepreisen werden üblicherweise mehrjährige Verträge mit Lieferanten über die künftige Lieferung abgeschlossen. Dabei werden bestimmte Mengen und Preise fix vereinbart.

Bisher konnte sich der Gemeinderat darauf berufen, dass es sich dabei um eine sogenannte gebundene Ausgabe handelt, weil die TBW die Versorgung der Kunden sicherstellen müssen.

Im freien Markt wird es voraussichtlich keine festen Kunden mehr geben und damit auch die Begründung der gebundenen Ausgabe nicht mehr gültig verwendet werden können. Ein selbständiges öffentlich-rechtliches Unternehmen kann Beschaffungen in einem vollständig liberalisierten Strommarkt mit gültigen Verträgen ausserhalb von Jahresbudgets vereinbaren.

Eigentum

Das Unternehmen TBW ist und bleibt mit allen Netzen und Anlagen im Besitz der Gemeinde Waldkirch. Das Gesellschaftskapital (Dotationskapital) von Fr. 500 000 ist kein handelbares Kapital und kann deshalb nicht einfach verkauft werden.

Budget und Budgethoheit

Die dargestellten künftigen Anforderungen machen es nötig, dass die TBW über ein eigenes Budget verfügen, welches der Verwaltungsrat zusammen mit dem Geschäftsführer erarbeitet und dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme vorlegt.

Haftung

Die Haftung der Gemeinde für die TBW beschränkt sich im Prinzip nach der Verselbständigung auf das Dotationskapital. Aufgrund der Tatsache, dass der Gemeinderat die Oberaufsicht behält und mit allen Unterlagen (Budget, Erfolgsrechnung usw.) bedient wird, bleibt das Risiko im gleichen Rahmen wie heute.

Optimierungen im Betrieb

Die steigenden Anforderungen von Seite des Regulators ElCom werden in Verbindung mit einer Erhöhung der Transparenz bei der Vergleichbarkeit der Tarife und Preise der Netzbetreiber dazu führen, dass weitere Optimierungen im Betrieb nötig sein werden.

Folgen für die Technischen Betriebe

Bereits heute können grosse Unternehmen ihren Strom frei auf dem Markt beziehen. Diese Liberalisierung geht weiter. Voraussichtlich in den nächsten Jahren wird der Strommarkt vollständig geöffnet. Dann können auch Privathaushalte sowie kleine und mittlere Gewerbebetriebe ihre Energie kaufen, wo sie wollen. Also nicht mehr zwingend bei den Technischen Betrieben Waldkirch. Stromversorger müssen ständig und rasch lernen, sich in einem lebhaften Markt mit wechselnden Anbietern und Kunden erfolgreich zurechtzufinden. Kunden mit eigenen PV-Anlagen sind künftig Konsumenten und Produzenten, sogenannte Prosumer.

Das Marktumfeld ändert sich rasant. Dem Gemeinderat ist es wichtig, dass die TBW auch in Zukunft ein starker Betrieb bleiben. Doch dafür ist mehr Handlungsspielraum nötig. Das Anstellungsverhältnis aller Mitarbeitenden der TBW bleibt auch im selbständiges öffentlich-rechtlichen Unternehmen bestehen. Die Anstellungsbedingungen und das Personalrecht orientieren sich an denen der Gemeinde, werden aber in einer eigenen Regelung verankert. Auch die aktuelle Pensionskassenregelung wird weitergeführt. Das Personal bleibt öffentlich-rechtlich angestellt.

Folgen für die Gemeinde

Die TBW werden vorerst weiterhin im Gemeindehaus ihre Arbeitsplätze behalten. Sie werden auch einzelne Dienstleistungen (so z. B. EDV-Infrastruktur, Finanzdienstleistungen, etc.) von der Gemeinde beziehen. Diese werden bereits heute nach definierten Budgetpositionen budgetiert und abgerechnet.

Bis anhin hatte der Betriebsleiter der TBW Einsitz in der Geschäftsleitung der Gemeinde. Mit der Verselbständigung der TBW wird er aus der Geschäftsleitung ausscheiden und in der Funktion eines Geschäftsführers direkt dem Verwaltungsrat unterstellt sein. Eine Aufstockung der Geschäftsleitung der Gemeinde ist nicht vorgesehen (Die Geschäftsleitung der Gemeinde wäre dann neu ein 4er Gremium).

Finanzen / Vermögen

Die TBW verbleiben im vollständigen Eigentum der Gemeinde Waldkirch. Sämtliche betriebsnotwendigen Grundstücke, Bauten, Anlagen, Netzinfrastrukturen und alle dem Betrieb der TBW dienenden Sach- und Vermögenswerte sowie die damit in Zusammenhang stehenden Rechte und Pflichten werden auf die TBW übertragen. Zudem überträgt die Gemeinde den TBW sämtliche Aktiven und Passiven gemäss Übernahmebilanz inklusive der damit verbundenen Rechte und Pflichten. Daraus wird das Dotationskapital gebildet, welches verzinst wird. Das Dotationskapital beträgt Fr. 500 000.

Die Technischen Betriebe werden verpflichtet der Gemeinde eine Gewinnablieferung zu leisten, welche dem Ertragsüberschuss des Unternehmens entnommen wird. Über sämtliche Regelungen wird ein separates Reglement zur Verselbständigung der Technischen Betriebe erstellt und dem fakultativen Referendum unterstellt.

Eine Revisionsstelle überprüft die Jahresrechnung und Bilanz und informiert den Verwaltungsrat sowie den Gemeinderat über das Ergebnis.

Gründung des Unternehmens

Die Gemeinde kann gemäss Art. 125 Gemeindegesetz des Kantons St.Gallen durch Reglement oder Vereinbarung selbständiges öffentlich-rechtliche Unternehmen gründen. Die Gründung untersteht dem obligatorischen Referendum – das heisst: Es ist ein Beschluss der Bürgerversammlung über die Änderung der Gemeindeordnung notwendig. Bei einer Zustimmung der Bürgerschaft zur Verselbständigung werden die TBW aus der Gemeinde herausgelöst und in ein selbständiges öffentlich-rechtliches Unternehmen übertragen, das mit dem Handelsregistereintrag rechts- und handlungsfähig wird. Wichtig dabei ist, dass die TBW weiterhin zu 100 Prozent im Eigentum der Gemeinde verbleiben.

Anpassung Gemeindeordnung

Im Rahmen der Rechtsformänderung zur Verselbständigung der TBW muss die Gemeindeordnung geändert werden. Gemäss Art. 6 Gemeindeordnung beschliesst die Bürgerschaft über Erlass oder Änderung der Gemeindeordnung.

Die Änderungen, welche der I. Nachtrag zur Gemeindeordnung beinhalten, sind nachfolgend fett/ gestrichen gedruckt.

I. Nachtrag zur Gemeindeordnung

Die Bürgerschaft der politischen Gemeinde Waldkirch erlässt gestützt auf Art. 22 Abs. 3 Bst. a des Gemeindegesetzes vom 21. April 2009 als I. Nachtrag zur Gemeindeordnung:

V. Gemeindeunternehmen

Art. 48 Bestand (geändert)

Die politische Gemeinde Waldkirch führt die ~~Elektrizitätsversorgung (Elektra)~~ **Technischen Betriebe Waldkirch (TBW)** als ~~unselbständiges~~ **selbständiges** öffentlich-rechtliches Unternehmen.

Der Gemeinderat erlässt ein Reglement zur Verselbständigung und zum Betrieb.

Art. 49 Leitung (wird aufgehoben)

Der Gemeinderat leitet das Unternehmen.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 51 Vollzugsbeginn (geändert)

Die Gemeindeordnung wird mit Annahme durch die Bürgerschaft und Genehmigung durch das Departement des Innern rechtsgültig. Sie wird ab 1. Juli 2011 angewendet.

Der I. Nachtrag zur Gemeindeordnung wird mit Annahme durch die Bürgerschaft und Genehmigung durch das Departement des Innern rechtsgültig. Er wird ab 1. Januar 2021 angewendet.

Reglement Technische Betriebe

Die Gründung des Unternehmens erfolgt durch Reglement. Das TBW-Reglement definiert analog von Statuten in einem Unternehmen die wesentlichen Strukturen der Technischen Betriebe. Darin sind die Organisation und die Kompetenzen von Gemeinderat, Verwaltungsrat und den Mitarbeitenden dargestellt und definiert. Allgemeinverbindliche Reglemente unterstehen dem fakultativen Referendum. Das Reglement wird nach Annahme der Verselbständigung der TBW durch die Bürgerschaft, durch den Gemeinderat erlassen und dem fakultativen Referendum während 40 Tagen unterstellt. Der Entwurf kann bereits jetzt auf der Website der Gemeinde Waldkirch eingesehen oder bei der Kanzlei bezogen werden.

Terminplan

Der aktuelle Terminplan ist auf eine Umsetzung der Verselbständigung auf den 1. Januar 2021 ausgerichtet.

Antrag

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Gemeinderat beantragt Ihnen:

Die Verselbständigung der Technischen Betriebe gemäss Gutachten und Antrag des Gemeinderates – inklusive I. Nachtrag zur Gemeindeordnung – sei zu genehmigen.

Waldkirch, 9. September 2020

Gemeinderat Waldkirch



Aurelio Zaccari
Gemeindepräsident



Michael Frei
Ratsschreiber

VERKAUF GRUNDSTÜCK NR. 57, ARNEGGERSTR. 12, WALDKIRCH

Situation

Die Gemeinde Waldkirch ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 57 an der Arneggerstrasse 12. Diese Liegenschaft diente jahrelang als Schulsekretariat resp. Schulverwaltung und wurde mit dem Bezug des Neubaus Schulhaus Breite geräumt.



Mit dem Neubau Schulhaus Breite wurden die Schulverwaltung und die Schulsozialarbeit in das neue Schulhaus Breite verlegt. Das Gebäude ist in der Raumplanung der Schule nicht mehr berücksichtigt und steht seit dem Umzug leer. Die Bausubstanz und Struktur des 1958 erbauten Gebäudes ist wohl intakt allerdings demodiert. Vor 21 Jahren wurden die Fassaden und die Fenster saniert. Dabei wurde auch eine Dämmung aufgebracht. Die Dämmwerte entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die manuellen Raffstoren sind teils defekt. Die kleine Küche sowie die Nasszellen im Obergeschoss sind wohl funktionsfähig, entsprechen aber überhaupt nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Sanierungsbedarf

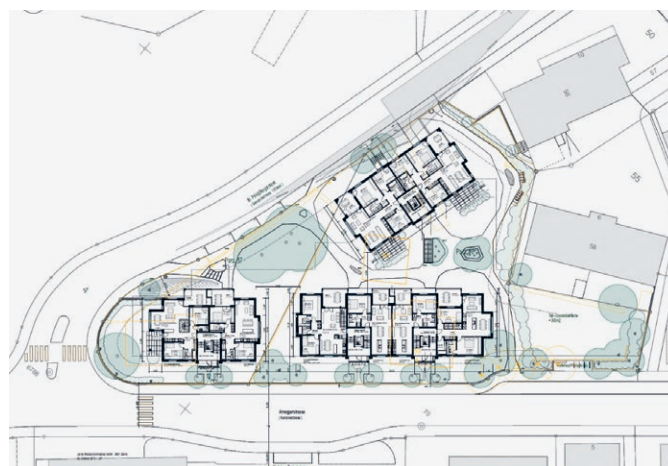
Die Liegenschaft wurde durch eine Baumanagementfirma begutachtet. Dabei wurde aufgezeigt, dass je nach Nutzungsart Investitionen im Rahmen von 200 000 bis 500 000 Franken notwendig wären. Dabei ist eine umfassende Fassadenrenovation nicht eingerechnet. Seitens der Schule ist aktuell kein zusätzlicher Raumbedarf ausgewiesen. Die Gemeinde Waldkirch ist im Besitze von mehreren Liegenschaften und stellt Räumlichkeiten für die Öffentlichkeit zur Verfügung. Mit den Schulanlagen, dem Werkhof sowie Räumlichkeiten in Zivilschutzanlagen und weiteren öffentlichen Gebäuden, stehen eine Grosszahl von Räumlichkeiten für die Öffentlichkeit zur Verfügung. Mit dem Bau des Schulhauses Breite wurden zudem weitere neue Räumlichkeiten geschaffen.

Verkauf als Chance einer Entwicklung im Zentrum

Mit dem Verkauf der Liegenschaft Arneggerstrasse 12 kann eine einmalige Gelegenheit genutzt werden. Es kann neuer Wohnraum im Zentrum der Gemeinde entstehen und dies in gemeinsamer Planung und Umsetzung mit der Nachbarliegenschaft. Der Gemeinderat hat sich deshalb entschieden, den Bürgerinnen und Bürgern zu beantragen, die Liegenschaft zu verkaufen und einer Überbauung für Wohnnutzung im Zentrum zuzuführen.

Verkauf / Käuferschaft

Bereits Anfangs 2018 hat der Gemeinderat darüber informiert, dass die Käuferschaft der Liegenschaft 56, Schmuckli Architekten AG, Wil, angefragt hat, ob die Gemeinde daran interessiert sei, das Grundstück Nr. 57 in eine Planung einzubeziehen und allenfalls zu verkaufen. Der Gemeinderat hat damals dem Vorhaben und einer Planung auf beiden Grundstücken zugestimmt. Die Öffentlichkeit wurde über die gemeinsame Planung über das Mitteilungsblatt vom 6. April 2018 ausführlich informiert. Auf den beiden Grundstücken 56 und 57 hat die Schmuckli Architekten AG ein bewilligungsfähiges Projekt entwickelt, das zwischenzeitlich soweit ausgearbeitet ist, dass ein Baugesuch umgehend eingereicht werden könnte.

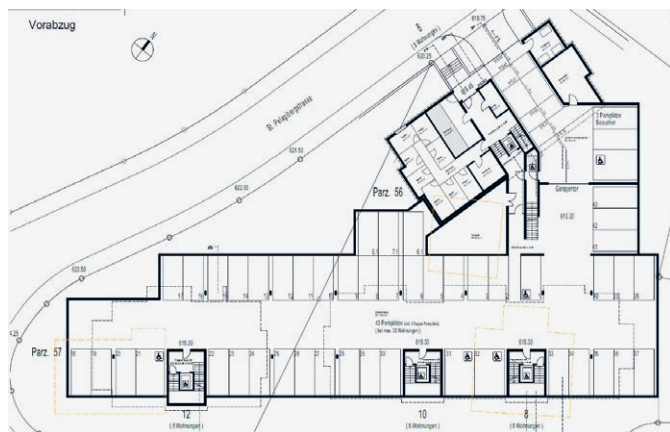
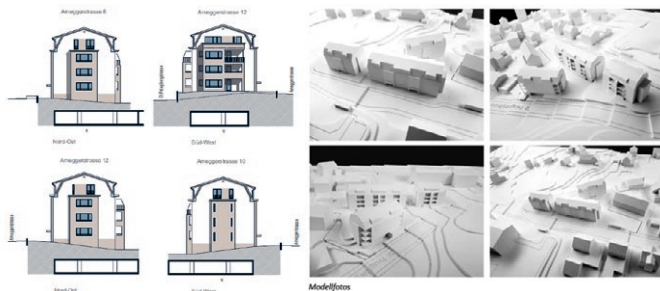


Situation (unten die Arneggerstrasse, schräg nach oben verlaufend die St. Pelagibergstrasse). Im Spickel Arneggerstrasse/ St. Pelagibergstrasse liegt das Grundstück Nr. 57 der politischen Gemeinde Waldkirch. Bei der heute bestehenden Busbucht ist ein Wartehaus mit Velounterstand geplant.

Mit der Schmuckli Architekten AG, Wil, wurde zudem vereinbart, dass auf ihrem Grundstück Nr. 56 eine Bushaltestelle mit Velounterstand entstehen soll. Damit ist es möglich eine Postautohaltestelle und ein Unterstand sowie ein Velounterstand zu realisieren. Es bietet sich also eine einmalige Gelegenheit, 32 moderne und attraktiv Wohnungen im Zentrum

von Waldkirch zu realisieren und zudem die Parkierung in einer Tiefgarage mit 43 Parkplätzen und mehreren Besucherparkplätzen zu lösen. Die Einfahrt in die Tiefgarage ist über die St.Pelagibergstrasse sichergestellt. Die Anbindung der Überbauung an den öffentlichen Verkehr ist zudem gewährleistet und nachhaltig gelöst.

Mit den drei Baukörpern könnten insgesamt 32 Wohnungen erstellt werden. Der Wohnungszuschnitt ist eher auf Mietwohnungen ausgerichtet, es kann aber sein, dass das Gebäude mit Anschluss an die St.Pelagibergstrasse mit Eigentumswohnungen abgedeckt wird.



Tiefgarage

Die Schmuckli Architekten AG als Initianten der Wohnüberbauung möchte das Projekt gerne als Ganzes realisieren. Damit könnte auch sichergestellt werden, dass eine gemeinsame Einfahrt in eine grosse Tiefgarage mit unterirdischer Gesamterschliessung ab der St.Pelagibergstrasse umgesetzt werden kann.

Bedarf

Die Strategie des Gemeinderates ist es nach wie vor, mit der Unterstützung des Baus von Mehrfamilienhäusern und attraktiven Wohnungen im Zentrum, einen Wechsel von älteren Generationen aus den Einfamilienhäusern in attraktiven Wohnraum zu unterstützen. Zudem bietet es die Möglichkeit Familien nach Waldkirch zu holen, damit die Auslastung der Schul- und Infrastrukturanlagen auch nachhaltig gesichert ist. Das Projekt der Schmuckli Architekten AG ist in allen Punkten ein Gewinn für Waldkirch und wertet unseren Dorfkern auf.

Mit der Möglichkeit die Überbauung mit der Erschliessung des öffentlichen Verkehrs inkl. Haltestelle und Velounterstand zu kombinieren, gewinnt das geplante Projekt an Attraktivität. Gemäss den Zahlen der kantonalen Statistik ist der Leerwohnungsbestand in Waldkirch minim. Gesucht ist nach wie vor ein Eigenheim, welches durch diese attraktiven Wohnungen allenfalls freigegeben würde und den vom Gemeinderat gewünschten Effekt auslösen könnte.

Bewertung

Seitens Gemeinde liegen folgende finanziellen Kennzahlen zum Grundstück vor;

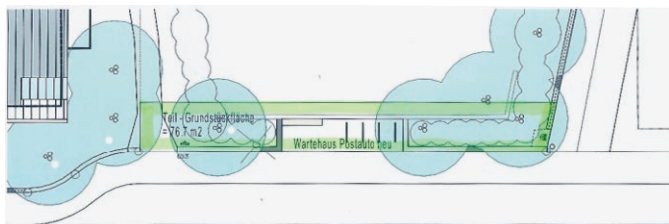
Verkehrswert amtliche Schätzung vom 10.7.2014	Fr. 453 000
Buchwert per 31.12.2019	0
Grundstücksfläche	955 m ²
Grundstücksbewertung HEV, St.Gallen, vom 12.12.2019	Fr. 640 000

Kaufpreis

Der Kaufpreis wird vom Gemeinderat mit Fr. 650 000 (Fr. 680.- / m²) festgelegt. Die Kosten der Handänderung gehen zu Lasten der Käuferschaft (Handänderungssteuer und Grundbuchgebühren). Die Liegenschaft befindet sich aktuell im Verwaltungsvermögen. Damit der Verkauf erfolgen kann, muss die Liegenschaft entwidmet werden. Das heisst konkret, dass die Liegenschaft nicht mehr zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben genutzt wird. Da eine Entwidmung in den Finanzkompetenzen einer «neuen Ausgabe» gleichgestellt wird, muss das Geschäft an einer Bürgerversammlung trak-

tandiert werden. Mit dem Übertrag ins Finanzvermögen ist mit Beschluss der Bürgerversammlung der Verkauf möglich. Der Ertrag aus dem Verkauf würde in der Erfolgsrechnung verbucht und fließt vollumfänglich in die Reserven.

Die Schmuckli Architekten AG ist bereit ab ihrem Grundstück Nr. 56 der politischen Gemeinde ein Landstreifen von rund 80 m² zu verkaufen. Mit dem Verkaufserlös wäre die Schmuckli Architekten AG bereit, kostenneutral eine Bushaltestelle mit Veloabstellplätzen und dem dahinterliegenden Schallschutz für die Liegenschaft Arneggerstrasse 6, zu erstellen. Mit der Erstellung der Bushaltestelle wäre auch die Umgebungsgestaltung mit Hartflächen und Bepflanzung enthalten.



Planausschnitt Detail Bushaltestelle

Antrag

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger, der Gemeinderat beantragt Ihnen die Zustimmung zu folgendem Antrag:

Der Entwidmung des Grundstücks Nr. 57, Arneggerstrasse 12, sowie dem Verkauf des Grundstücks Nr. 57, zum Preis von Fr. 650 000.– an die Schmuckli Architekten AG, Wil, sei zuzustimmen.

Waldkirch, 9. September 2020

Gemeinderat Waldkirch

Aurelio Zaccari
Gemeindepräsident

Michael Frei
Ratsschreiber

EINLADUNG ZUR BÜRGERVERSAMMLUNG

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Gerne laden wir Sie zur ausserordentlichen Bürgerversammlung ein.
Diese findet wie folgt statt:

Mittwoch, 28. Oktober 2020, 20.00 Uhr
Turnhalle Bünt, Waldkirch

Traktanden

1. Verselbständigung Technische Betriebe
2. Verkauf Grundstück Nr. 57, Arneggerstrasse 12, Waldkirch
3. Allgemeine Umfrage

Vorbemerkung COVID-19

Der Gemeinderat wird entsprechende Schutzmassnahmen treffen, damit die ausserordentliche Bürgerversammlung trotz der Corona-Pandemie durchgeführt werden kann.

Waldkirch, 9. September 2020

Gemeinderat Waldkirch



Aurelio Zaccari
Gemeindepräsident



Michael Frei
Ratsschreiber

T 058 228 79 00

Bernhardzellerstrasse 28 / 9205 Waldkirch

www.waldkirch.ch