



## **Gutachten und Anträge des Gemeinderates**

bezüglich Realisierung des Entwicklungsprojektes Zentrum

**wittenbach** 

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Worum geht es? In Kürze ...	4
Ausgangslage	4
Vorgehen	5
Erschliessungsprojekte	5
Landverkauf an die Investoren	9
Finanzielle Aspekte	9
Fragen und Antworten	10
Anträge des Gemeinderates an die Bürgerschaft	11

## Vorwort

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat legt Ihnen Bericht und Anträge zur Urnenabstimmung für die Finanzierung der Infrastrukturbauten im Zentrum vor. Die geltenden Regeln sagen, dass eine solche Vorlage nach dem Bruttoprinzip erfolgen muss. Auch wenn die effektiven Kosten für die Gemeinde, mit Beiträgen des Bundes, des Kantons und der Investoren, wesentlich tiefer sind, ist aus Transparenzgründen der Bruttobetrag zur Abstimmung zu bringen. Dazu gibt die Gemeindeordnung vor, dass Kredite über 5 Millionen Franken den Bürgern für eine Urnenabstimmung vorgelegt werden müssen und nicht an der Bürgerversammlung beantragt werden können.

Vor mehr als vier Jahren wurde das Projekt zur Erweiterung und zum Abschluss des Zentrums gestartet. Die erarbeiteten Studien wurden der Bevölkerung vorgestellt. Die anschliessend erstellten Pläne (Teilzonen- und Gestaltungsplan) wurden aufgelegt und waren Gegenstand der öffentlichen Diskussion. Im Zentrum soll das bestehende Einkaufszentrum mit einem moderat grösseren ersetzt werden. Dazu werden auf dem Gebiet des stillgelegten Restaurantgebäudes und des alten Feuerwehrdepots drei Mehrfamilienhäuser, an idealer Zentrumslage, erbaut.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und den Langsamverkehr (Fussgänger, Velo) sowie die Versorgung (Strom, Wasser, Internet usw.) muss den veränderten Gegebenheiten angepasst werden. Dazu soll die Verkehrssituation auf der Strasse vor der Post verbessert werden. Gleichzeitig kann der Studerswilenbach so umgelegt und saniert werden, dass die permanente Hochwassergefahr (zu kleine Durchlässe) eliminiert wird.

Nach der anspruchsvollen Ermittlung der Kosten für dieses Projekt, aufgeteilt auf verschiedene Teilprojekte, mussten die Kostenträger bestimmt werden. Dazu dienen die Regelungen für den kantonalen Strassenbau, den Wasserbau, das Agglomerationsprogramm (Langsamverkehr), den öffentlichen Verkehr, den Gemeindestrassenbau und die Werke. Investitionen, welche nicht zu den Aufgaben der öffentlichen Hand gehören, gehen zu Lasten der Verursacher: Bei der Kostenverteilung ist zu berücksichtigen, ob nicht ohnehin Sanierungsarbeiten (Studerswilenbach, Bahnhofstrasse) notwendig geworden wären. Die detaillierten Kostenaufteilungen finden Sie in der Tabelle im 2. Teil dieses Gutachtens.

Mit diesem Projekt soll das heutige Zentrum von Wittenbach ergänzt und abgeschlossen werden. Dazu gehört der Ersatz des bisherigen durch ein neues Einkaufszentrum, erstellt und betrieben vom ansässigen Grossverteiler Migros. Die heutigen Nebenmieter können weiterhin Platz finden. Damit wird vor Ort eine moderne, bedarfsgerechte Einrichtung für die Grundversorgung von Wittenbach geschaffen. Mit den drei zusätzlich geplanten Wohnbauten wird das Zentrum architektonisch abgerundet. Wohnen und Einkaufen sind damit nahe beieinander und mit dem öffentlichen Verkehr ideal erschlossen.

Dieses Projekt ist für die Zukunft von Wittenbach von grosser Bedeutung. Die Kosten zur Erschliessung der Zentrumserweiterung sind sachgerecht verteilt. Im Namen des Gemeinderates bitte ich Sie, den Anträgen zuzustimmen.

Herzlichen Dank  
 Fredi Widmer, Gemeindepräsident

## Worum geht es? In Kürze ...

Im Zentrum von Wittenbach plant die Gemeinde Wittenbach zusammen mit zwei Investoren ein Grossprojekt. Dabei entsteht ein neues und attraktives Quartier, das nebst Wohn- und Geschäftsräumen auch eine Begegnungszone bietet. Damit soll das Wittenbacher Zentrum erweitert und aufgewertet werden. Das Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb wurde konkretisiert und weiterentwickelt. Nun geht es darum, die Erschliessung sicherzustellen. Das heisst, Strassen müssen angepasst oder neu gebaut werden, der Studerswilenbach muss umgeleitet werden und die Werke müssen ihre Hauptleitungen umlegen, damit die geplanten Hochbauten realisiert werden können. Die Kosten für die gesamten Erschliessungsmassnahmen belaufen sich auf rund 9.2 Mio. Franken. Gemäss einem komplexen Kostenteiler übernehmen ein Grossteil davon die Investoren, der Bund und der Kanton. Die Kostenschätzung zeigt, dass dieses Millionenprojekt dank Einnahmen durch Landverkauf keinen Einfluss auf die laufende Rechnung haben wird. Bei dieser Abstimmung geht es darum, dass die Stimmberechtigten die Kredite im Rahmen von rund 5.2 Mio. Franken brutto für die Erschliessungsmassnahmen erteilen und somit den baulichen Rahmenbedingungen dieses Grossprojektes grünes Licht geben. Die Kredite sind dabei in Bruttobeträgen zu budgetieren, das heisst Erträge oder Einnahmen sind noch nicht verrechnet.

### Ausgangslage

Das Gebiet um Migros, Raiffeisen, Spar etc. gilt als eigentliches Zentrum. Die Politische Gemeinde Wittenbach will dieses attraktiv erweitern und ist seit längerem daran, eine entsprechende Projektentwicklung voranzutreiben. So war die Entwicklung im Zentrum bereits diverse Male ein öffentliches Thema. Gemeinsam mit den involvierten Grundeigentümern wurde darum ein städtebaulicher Studienwettbewerb durchgeführt. Ein konkretes Konzept sollte dabei aufzeigen, wie das Gebiet ansprechend und sinnstiftend baulich weiterentwickelt werden kann. Wettbewerbsgewinner war das Architekturbüro Bollhalder / Eberle aus St. Gallen. Mit dem Siegerprojekt wird ein Quartier geschaffen,

das trotz relativ hoher Dichte leicht wirkt. Das markanteste Gebäude der neuen Bebauung ist ein achtstöckiger Bau mit der neuen Migros-Filiale im Erdgeschoss. Dieses Wohn- und Gewerbegebäude bildet den Auftakt der Bebauung, dem weitere kleinere Bauten im gleichen Stil folgen. Mit diesem Siegerprojekt werden verschiedene städtebauliche Aufgaben gelöst. Der Supermarkt ist im Erdgeschoss an der Romanshorerstrasse gut erschlossen. Die Überbauung ist so geplant, dass doch ein grosser Teil der un bebauten Fläche verkehrsfrei ist. Für den Langsamverkehr entsteht eine Verbindung vom Bahnhof zur Romanshorerstrasse.

Auf der Basis des Siegerprojektes wurden der Gestaltungs- und der Teilzonenplan erstellt und Ende 2016 öffentlich aufgelegt. Es wurde dagegen weder Einsprache erhoben, noch das fakultative Referendum ergriffen. Nun gilt es, für das Grossprojekt die Erschliessung (Strassen, Werke, Wasserbau) sicherzustellen. Dabei geht es um folgende Teilprojekte:

- a) Wasserbauprojekt Studerswilenbach (inkl. Tunnelportalverlängerung)
- b) Strassenprojekt Bahnhofstrasse
- c) Strassenprojekt Im Zentrum / Adlerstrasse
- d) Strassenprojekt Adlerweg / Wendeplatz Ödenhofstrasse
- e) Kantonsstrassenprojekt Romanshornerstrasse
- f) Werke: EW, Verschiebung Trafostation, Wasser

Die Kosten werden nach dem Verursacherprinzip von den Investoren, Bund, Kanton und der Gemeinde getragen. Wie auf S. 9 ersichtlich, zeigt sich dabei ein anspruchsvoller Kostenteiler. Durch Rückforderungen bei Bund, Kanton und Investoren sowie durch Erlöse aus Landverkäufen kann ein beträchtlicher Teil der Investitionen der Gemeinde refinanziert werden.

### Vorgehen

Mit dem Gestaltungsplan wird eine hochwertige Bebauung gesichert, die das Zentrum von Wittenbach stärkt. Die Projektgruppe besteht aus Vertretern der Investoren (Genossenschaft Migros Ostschweiz, Pensionskasse Appenzell-Ausserrhodan), den Architekten des Siegerprojekts, Vertretern der Gemeinde sowie dem Ingenieur. Die Projektgruppe erhält dabei Unterstützung durch das Raumplanungsbüro Strittmatter und Partner AG sowie durch einen Rechtsanwalt. Die Projektgruppe nahm die notwendigen Abklärungen vor und informierte den Gemeinderat und die Bevölkerung regelmässig über den Projektstand.

### Der Zeitplan sieht wie folgt aus:

Herbst 2017	Öffentliche Auflage Strassenprojekte
Ende 2017	Gemeinsame kantonale Genehmigung aller Teilprojekte
Anfang 2018	Öffentliche Auflage der Baugesuche für die Hochbauten
Frühling 2018	Beginn Umlegung Studerswilenbach (inkl. Tunnelportalverlängerung)
Sommer 2018	Betrieb Migros-Provisorium Neuhaus, Bauausführung Bahnhofstrasse
Herbst 2018	Bauausführung Romanshornerstrasse
Anfang 2019	Baubewilligung für die Hochbauten

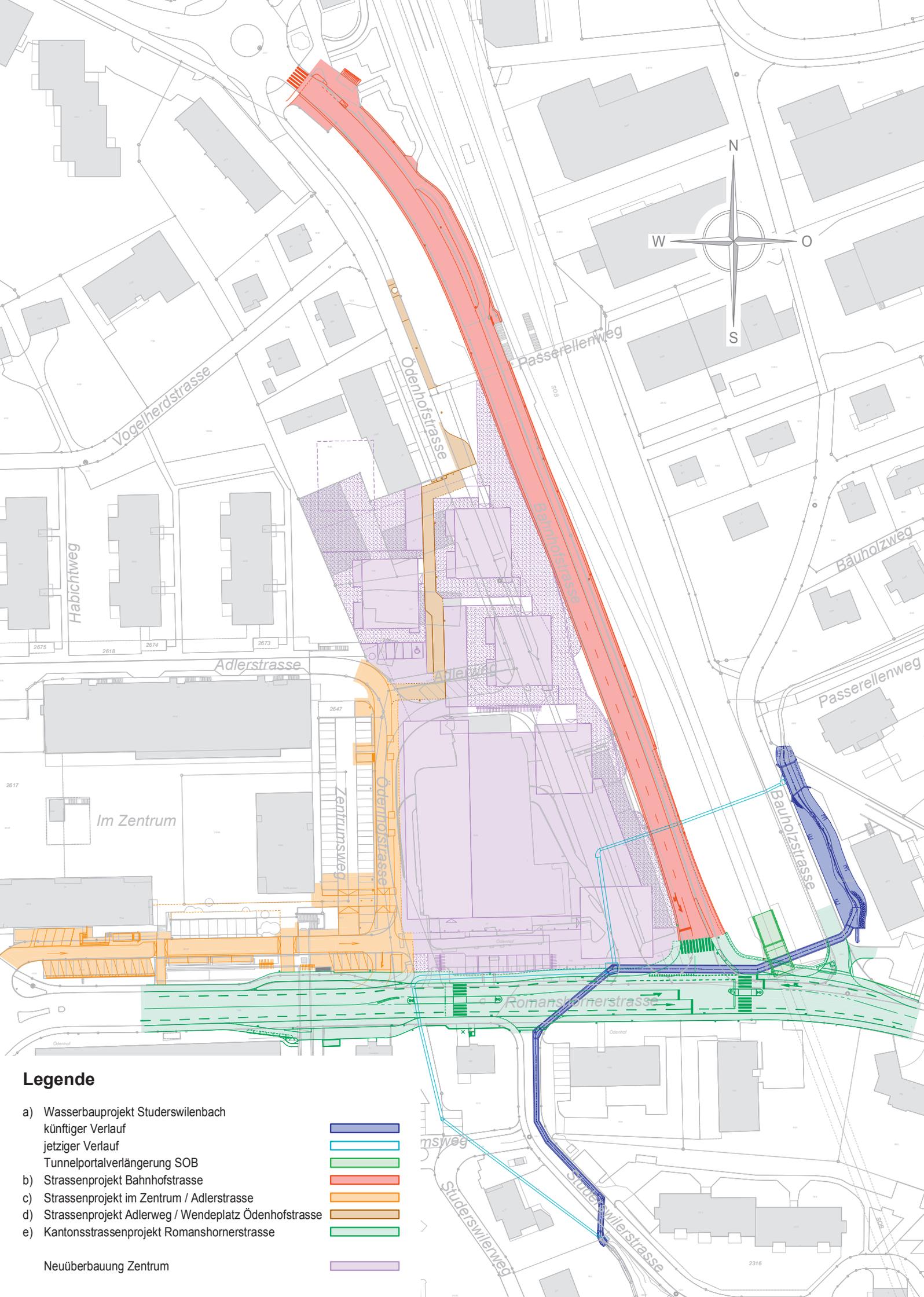
Die Genehmigung aller Pläne und Projekte erfolgt koordiniert durch das kantonale Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), sobald die Verfahren für sämtliche Auflagen rechtskräftig abgeschlossen werden konnten.

### Erschliessungsprojekte

Bei dieser Abstimmung geht es darum, den Kredit von rund 5.2 Mio. Franken für die Erschliessungsmassnahmen zu sprechen. Die Ausgestaltung der Projekte ist zwar nicht Gegenstand der Abstimmung, folgende Projektbeschreibungen zeigen jedoch auf, was mit dem Kredit umgesetzt wird.

#### a) Projektbeschrieb Wasserbauprojekt Studerswilenbach

Der Studerswilenbach führt heute vom Einlaufbauwerk an der Studerswilerstrasse unterirdisch in Richtung Romanshornerstrasse zur Ausfahrt der Oedenhofstrasse und dann unter dem heutigen Wohnblock zur Bahnhofstrasse. Durch das Aquädukt verläuft der Bach über die SOB-Linie bis zum heutigen, offenen Bachlauf im Bereich Bauholz. Der Migros-Neubau und



## Legende

- a) Wasserbauprojekt Studerswilbach  
 künftiger Verlauf   
 jetziger Verlauf   
 Tunnelportalverlängerung SOB
- b) Strassenprojekt Bahnhofstrasse
- c) Strassenprojekt im Zentrum / Adlerstrasse
- d) Strassenprojekt Adlerweg / Wendepplatz Ödenhofstrasse
- e) Kantonsstrassenprojekt Romanshornstrasse
  
- Neuüberbauung Zentrum

die weitere Beanspruchung vom Gebiet des heutigen Bachverlaufs erfordern eine Umleitung des Bachs.

Auch künftig wird der Studerswilenbach am gleichen Ort eingedolt. Der unterirdische Kanal wird aus Gründen des Hochwasserschutzes um ein Mehrfaches vergrössert. Neu verläuft der Bach entlang der Studerswilerstrasse zur Romanshorerstrasse. Nach deren Unterquerung führt er entlang der Romanshorerstrasse über die SOB-Linie. Dies ist dank der geplanten Tunnelverlängerung möglich. Das Aquädukt kann somit abgebrochen werden. Der Bach unterquert schliesslich die Bauholzstrasse und wird entlang dieser Strasse offen gelegt.

#### SOB-Tunnelportalverlängerung

Der SOB-Tunnel muss um rund 10 Meter verlängert werden, da die neue Route des Studerswilenbachs über das SOB-Portal führt und das Strassenprojekt Romanshorerstrasse mehr Platz benötigt. Um die Bauzeit möglichst kurz zu halten, werden gewisse Elemente vorfabriziert. Die Erstellung der Tunnelverlängerung wird mit den Erneuerungsarbeiten der SOB am Bruggwald-Tunnel kombiniert, womit der Bahnverkehr nicht zusätzlich eingeschränkt wird. Somit ist der Tunnel im Sommer 2018 während neun Wochen vollständig gesperrt. Die Bauarbeiten für die Portalverlängerung finden hauptsächlich in diesem Zeitrahmen statt. Vor der Vollsperrung wird in vier bis fünf Nächten mit Hilfe von schienengängigen Baumaschinen die Sicherung der Böschung auf der Ostseite erstellt. Für die Hauptarbeiten zur Erstellung des Rohbaus der Tunnelverlängerung werden dann rund fünf Wochen benötigt.

#### b) Projektbeschreibung Strassenprojekt Bahnhofstrasse

Die Bahnhofstrasse im Abschnitt Romanshorerstrasse bis zur Bahnhofpassarelle ist sanierungsbedürftig und in der 10-Jahresplanung berücksichtigt. Für die Sanierung wurde auf die neue Zentrumsüberbauung Oedenhof gewartet. Das vorliegende Strassenbauprojekt sieht vor, auf der östlichen Seite der Bahnhofstrasse den Gehweg zu einem 3.5 Meter breiten Zweirichtungs-Fuss- und Radweg auszubauen. Die Anbindung erfolgt beim Bahnhofskreisel und beinhaltet auch die Erschliessung der Veloständer am Bahnhof. Die Strasse muss dabei verbreitert werden, wodurch im oberen Bereich der Bahnhofstrasse auf Seite der SOB eine Stützmauer erforderlich wird. Die Bahnhofstrasse wird zudem auf die künftigen Zu- bzw. Wegfahrten der Neuüberbauung Oedenhof abgestimmt.

#### c) Projektbeschreibung Strassenprojekt Adlerstrasse / Im Zentrum

Die heutige Oedenhofstrasse wird durch die geplante Neuüberbauung Oedenhof bis zur Liegenschaft mit der Hausnummer 15 rückgebaut. In der Folge soll die Adlerstrasse entlang der Westfassade der neuen Migrosfiliale bis zur Romanshorerstrasse verlängert werden. Dabei ist von einem Neubau der Strasse auszugehen. Eine passende Strassenraumgestaltung z.B. mit Bäumen und Sitzgelegenheiten gibt dem Quartier einen Charakter und trägt zudem zur Geschwindigkeitsreduktion bei. Die Anlieferung des Spar-Marktes wird sichergestellt.

Aus der Strasse «Im Zentrum» vor der Postfiliale ist eine Einbahnstrasse mit Fahrtrichtung vom Zentrumskreisel zur Adlerstrasse geplant. Das führt zur Verbesserung der Verkehrsströme und erhöht

die Sicherheit der Fussgänger. Das hat zur Folge, dass die Strasse leicht verschmälert und die angrenzenden Senkrechtparkfelder in Schrägparkfelder umgebaut werden. Zudem ist die Warenumschragsrampe des Postgebäudes anzupassen, die bestehende Treppe abubrechen und dafür auf der Westseite der Rampe eine neue Treppe zu erstellen. Aufgrund des allgemein guten baulichen Zustandes der Strasse «Im Zentrum» ist vorgesehen, die vorhandenen Tragschichten soweit möglich zu belassen und lediglich die entsprechenden Randabschlüsse anzupassen. Zum Schluss der Arbeiten wird über die gesamte Strasse eine neue Deckschicht eingebaut.

d) **Projektbeschreibung Strassenprojekt Adlerweg / Wendeplatz Oedenhofstrasse**

Die Überbauungsplanung sieht vor, die heutige Oedenhofstrasse zu kappen. Ein neuer Fuss- und Radweg, der Adlerweg, verbindet künftig das Zentrum mit dem Bahnhof. Der Adlerweg ist 3.5 Meter breit, verläuft durch das neue Wohnquartier und führt in beide Richtungen. Damit der motorisierte Verkehr nicht passieren kann, werden an beiden Enden entsprechende Hindernisse errichtet.

Die Oedenhofstrasse endet neu in einem Wendeplatz. Ab der Vogelherdstrasse führt der Weg für die Fussgänger und Radfahrer auf der Strasse und mündet nach dem Wendeplatz in den neuen Adlerweg zum Zentrum. Das Trottoir wird ab Höhe Vogelherdstrasse zurückgebaut. Dadurch entsteht Platz für einen Unterflurabfallbehälter. Neben diesem ist längs der Fahrbahn, im Bereich des alten Trottoirs, eine Umschlagsfläche vorgesehen. Dort können Personenwagen kurzzeitig parkieren und beeinträchtigen beim Entsorgen weder Fussgänger, Velofahrer noch weitere Motorfahrzeuge.

e) **Kantonsstrassenprojekt Romanshornerstrasse**

Ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) definiert die Erschliessung der Bauten im Bereich der Romanshornerstrasse. Daraus gründet das vorliegende Strassenprojekt für die Romanshornerstrasse im Abschnitt Zentrumskreisel bis Bauholzstrasse. Dieses sieht vor, den Knoten Bahnhofstrasse neu mit einem Lichtsignal zu steuern. Basierend auf dem Verursacherprinzip müssen die privaten Investoren dafür aufkommen. Entlang der Romanshornerstrasse wird der Radverkehr neu auf einem Radstreifen geführt. Zur Verbesserung der Sicherheit für Fussgänger werden beim Fussgängerstreifen Mittelinseln erstellt. Um diese Massnahmen umzusetzen, muss auf beiden Seiten der Romanshornerstrasse bei privaten Grundstücken Land erworben werden.

Der zusätzliche Radstreifen ist nur dank der Erweiterung des SOB-Tunnelportals um rund zehn Meter möglich. Da die Tunnelerweiterung bereits für den neuen Verlauf des Studerswilenbaches nötig ist, ist das Tunnelprojekt im Wasserprojekt Studerswilenbach enthalten und nicht im Kantonsstrassenprojekt.

Das Kantonsstrassenprojekt liegt in den Kompetenzen des Kantons. Das heisst, der Kanton übernimmt die Planung, Ausführung und auch einen massgeblichen Anteil der Kosten. Der Kredit zu diesem Projekt ist somit nicht abstimmungsrelevant. Um Transparenz zu schaffen, ist der von der Gemeinde zu zahlende Betrag in der Kostenübersicht dennoch enthalten.

f) **Werke: EW, Verschiebung Trafostation, Wasser**

Die Elektrizitätsversorgung Wittenbach betreibt im Baubereich eine Trafostation

mit entsprechendem Leitungsnetz. Aufgrund des Bauprojekts muss der Standort der Trafostation neu definiert und das dazugehörige Leitungsnetz neu verlegt werden. Im Rahmen des Entwicklungsprojektes im Zentrum ist zudem das Wasserversorgungsnetz anzupassen.

Es wurden dabei Kaufrechtsverträge für folgende Grundstücke ausgehandelt:

- Grundstück Nr. 827 (Feuerwehrdepot)
- Grundstück Nr. 2919 (jetziger Adlerweg)
- Grundstück Nr. 149 (Oedenhofstrasse)
- Grundstück Nr. 150 (Grünfläche)
- Grundstück Nr. 158 (kleiner Teil der Bahnhofstrasse)

### Landverkauf an die Investoren

Damit die Investoren, die Genossenschaft Migros Ostschweiz und die Pensionskasse Appenzell-Ausserrhodon, ihre Bauten gemäss Gestaltungsplan erstellen können, verkauft die Gemeinde den Investoren gewisse Flächen, die sie nicht mehr benötigt. Die Eigentumsübertragungen erfolgen jedoch nur, wenn alle erforderlichen Teilprojekte rechtskräftig sind. Durch die Grundstücksgeschäfte mit den beiden Investoren resultiert ein Ertrag von rund 2.1 Mio. Franken.

### Finanzielle Aspekte

Dieses Grossprojekt verursacht erhebliche Kosten. Gemäss geltenden Regeln sind diese in Bruttobeträgen zu budgetieren und zu bewilligen. Das heisst, es werden Aufwände, Passiven und Investitionsausgaben in voller Höhe ausgewiesen, ohne die Verrechnung von Erträgen, Aktiven oder Investitionseinnahmen. Folgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die gesamten Kosten und darüber, wer sie schlussendlich tragen wird. Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 10%.

Anteile	Investoren	Kanton / Bund / Agglo	Gemeinde			Total	abstimmungsrelevant
			EW	Wasserbau	Strassen		
a) Wasserbauprojekt Studerswilenbach	596'000	964'350		536'650		2'097'000	<b>2'097'000</b>
b) Strassenprojekt Bahnhofstrasse	225'000	288'350			951'650	1'465'000	<b>1'465'000</b>
c) Strassenprojekt Adlerstrasse / Im Zentrum	430'000 <sup>1)</sup>				659'000 <sup>1)</sup>	1'089'000	<b>659'000</b>
d) Strassenprojekt Adlerweg / Wendeplatz Oedenhofstrasse	243'000					243'000	
e) Kantonsstrassenprojekt Romanshomerstrasse <sup>2)</sup>	260'000	2'532'075			357'925 <sup>2)</sup>	3'150'000	
f) Werke:							
Provisorium EW			146'000			146'000	<b>146'000</b>
Leitungsbau EW	49'000		591'000	38'000		678'000	<b>678'000</b>
Verschiebung Trafostation			173'000			173'000	<b>173'000</b>
Wasser	189'000					189'000	
<b>Total</b> Beträge inkl. MwSt.	1'992'000	3'784'775	910'000 <sup>3)</sup>	574'650 <sup>4)</sup>	1'968'575 <sup>5)</sup>	9'230'000	<b>5'218'000</b> <sup>6)</sup>

## Erklärungen

- 1) Der Betrag, den die Gemeinde übernimmt, bezieht sich auf die Erschliessung «Im Zentrum». Die Kosten der Massnahmen bei der Adlerstrasse übernehmen die Investoren.
- 2) Das Strassenprojekt Romanshorerstrasse ist nicht abstimmungsrelevant, da es sich dabei um ein Projekt des Kantons handelt. Die Kostenbeteiligung richtet sich in diesem Fall nach dem kantonalen Strassengesetz (sGS 732.1; Art. 35). Gemäss der Gemeindeordnung über die Vernehmlassung von Strassenbauten des Kantons kann der Gemeinderat über einen Gemeindebeitrag bis 1 Mio. Franken entscheiden. Der Gemeinderat hat von dieser Kompetenz Gebrauch gemacht und den entsprechenden Betrag dem kantonalen Tiefbauamt vorgängig zugesichert. Aus Gründen der Transparenz sind die Kosten hier trotzdem aufgeführt.
- 3) Diese Kosten laufen über die separate Rechnung der Elektrizitätsversorgung Wittenbach (ausserhalb der laufenden Rechnung).
- 4) Der Gemeindeanteil des Wasserbauprojektes wird über die aktuellen Gebühren der Spezialfinanzierung «Abwasser» getragen (ausserhalb der laufenden Rechnung).
- 5) Von den Kosten der Gemeinde von rund 5.2 Mio. Franken werden knapp 2 Mio. Franken über die laufende Rechnung finanziert. Durch den Landverkauf an die Investoren von über 2.1 Mio. Franken sollte sich das Ausmass in der Endabrechnung für die laufende Rechnung zumindest kostenneutral darstellen.
- 6) Es sind nicht alle Kosten für die Abstimmung relevant, da einerseits die Romans-

horerstrasse ein Kantonsprojekt und damit nicht durch die Gemeinde zu bewilligen ist. Andererseits gehen rund 1 Mio. Franken im Vorhinein zu Lasten der Investoren. Die Gemeinde hat dabei keine Vorleistungspflicht. Somit liegt der abstimmungsrelevante Betrag bei rund 5.2 Mio. Franken.

Die Abschreibungen der Kredite sind gemäss bisheriger Praxis wie folgt geplant:

- Strassen: 10 Jahre über den Gemeindehaushalt
- EW: max. 25 Jahre über das EVW
- Wasserbau: direkt über die Spezialfinanzierung

Gemäss Anhang zur Gemeindeordnung entscheidet die Bürgerversammlung über Ausgaben über 500'000 bis 5 Mio. Franken. Die einzelnen Erschliessungsprojekte liegen zwar unter 5 Mio. Franken, stehen jedoch in einer gegenseitigen Abhängigkeit. Die geschätzten und abstimmungsrelevanten Kosten der einzelnen Erschliessungsmassnahmen werden darum addiert, wodurch die Summe 5 Mio. Franken übersteigt. Unter diesem Aspekt ist eine Urnenabstimmung erforderlich.

## Fragen und Antworten

### 1. Was kostet dieses Projekt den Steuerzahler?

Gemäss den Kostenschätzungen darf damit gerechnet werden, dass dieses Erschliessungsprojekt für die laufende Rechnung kostenneutral umgesetzt werden kann. Knapp 2 Mio. der Kosten übernehmen die Investoren. Mehr als 3.7 Mio. Franken werden vom Kanton, Bund und Agglomerationsprogramm getragen. Knapp 1 Mio. Franken werden über die Rechnung der Elektrizitätsversorgung abgerechnet und rund 0.5 Mio. Franken über Gebühren aus der Spezialfinanzierung «Abwasser» finanziert. Es bleiben schliesslich knapp 2 Mio. Franken, die über den Gemeinde-

haushalt abgerechnet werden. Dem kann jedoch der Ertrag von rund 2.1 Mio. Franken aus dem Landverkauf gegenübergestellt werden. Da die tatsächlichen Kosten bis zu 10 Prozent tiefer oder höher ausfallen können, darf auch bei einer Überschreitung der Kostenschätzung von einer geringen Belastung des Gemeindehaushaltes ausgegangen werden.

## **2. Warum wird nur über einen Teil der Kosten abgestimmt?**

Gewisse Projekte oder Teilprojekte sind nicht abstimmungsrelevant. So beispielsweise das Strassenprojekt Romanshonerstrasse. Es handelt sich dabei um eine Kantonsstrasse, das heisst der Kanton übernimmt die Leitung und Ausführung dieses Projektes. Der Betrag von 357'925 Franken ist eine gebundene Ausgabe für die Gemeinde. Die Teilprojekte Adlerstrasse und neuer Adlerweg gehen gleich zu Beginn zu Lasten der Investoren, da das vorliegende Projekt diese Anpassungen erfordert.

## **3. Was geschieht, wenn die Abstimmung abgelehnt wird?**

Die hinreichende Erschliessung des Areals ist die Basis für das Bauprojekt. Wird der Kredit dazu von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern nicht gesprochen, kann das aktuelle Projekt nicht weiter verfolgt werden. Die vorgesehene Entwicklung im Zentrum mit attraktiven Wohn- und Einkaufsmöglichkeiten würde entsprechend nicht im Rahmen des aktuellen Projektes umgesetzt werden.

## **Anträge des Gemeinderates an die Bürgerschaft**

Der Gemeinderat beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Voraussetzungen für die Erschliessungsmassnahmen im Rahmen der Projektentwicklung im Zentrum zu ermöglichen. Dies beinhaltet folgende Anträge:

1. Für das Wasserbauprojekt, die Strassenbauprojekte und die Massnahmen der Elektrizitätsversorgung im Zusammenhang mit der Realisierung des Entwicklungsprojektes Zentrum sei ein Kredit in Höhe von insgesamt CHF 5'218'000 (inkl. MwSt.) mit den vorgesehenen Abschreibungsmodalitäten zu sprechen.
2. Es sei die Entwidmung der Grundstücke Nr. 149, Nr. 150, Nr. 158 und Nr. 2919 sowie der Verkauf der Grundstücke Nr. 149, 150, 158, 827 und 2919 zum Preis von total CHF 2'144'175 an die Genossenschaft Migros Ostschweiz und die Pensionskasse Appenzell-Ausserrhoder zu bewilligen.

## **Abstimmungsfrage**

**Wollen Sie den Kredit für die Erschliessungsmassnahmen bezüglich Realisierung des Entwicklungsprojektes Zentrum erteilen und die Landverkäufe gemäss dem vorliegenden Gutachten und den Anträgen des Gemeinderates genehmigen?**

9300 Wittenbach, 5. Juli 2017

## **Gemeinderat Wittenbach**

Fredi Widmer  
Gemeindepräsident

Marcel Aeple  
Ratsschreiber

