

Volksabstimmung

vom 27. November 2022

**Gutachten für den Verkauf der drei Grundstücke Nr. 914,
Nr. 1213 und Nr. 1940, Neuhaus, zum Bruttopreis von Fr. 22'000'000.–
an die HRS Investment AG, Frauenfeld**



Inhaltsverzeichnis

- 03** Zusammenfassung
- 04** Ausgangslage
- 05** Studienauftrag und Masterplan
- 06** Bau einer Lärmschutzwand mit einer Photovoltaikanlage
- 07** Investorenausschreibung im Januar 2022
- 07** Entscheid des Beurteilungsgremiums für das Projekt «VilleVerte» der HRS Investment AG, Frauenfeld
- 08** Siegerprojekt «VilleVerte»
- 09** Verbesserung der CO₂-Bilanz
- 10** Was wird gebaut und umgesetzt?
- 10** Erschliessung / Parkierungen für Autos und Velos
- 11** Mobilitätskonzept
- 12** Grösse der Grundstücke / Zonierung
- 12** Verkehrswert der Grundstücke
- 12** Abmachungen aus dem Jahre 2006 mit der Korporation Vierhöfe bezüglich Gewinnaufteilung
- 14** Verkaufspreis der drei Grundstücke Nr. 914, Nr. 1213 und Nr. 1940
- 15** Grundstück Nr. 1940 mit dem Bauernhaus
- 15** Aufteilung des Verkaufserlöses von Fr. 22'000'000.– zwischen der Politischen Gemeinde und der Korporation Vierhöfe
- 16** Finanzbefugnisse
- 16** Verwendung des Nettogewinns durch die Gemeinde
- 16** Kaufvertrag mit der HRS Investment AG, Frauenfeld
- 17** Weitere Bestimmungen des Kaufvertrages
- 20** Informationsveranstaltung am 9. November 2022 / Ausstellung des Siegerprojektes im Gemeindehaus
- 20** Weiteres Vorgehen
- 20** Weitere Unterlagen
- 20** Antrag

Zusammenfassung

Die Gemeinde Rorschacherberg ist Eigentümerin der Grundstücke Nr. 914, Nr. 1213 und Nr. 1940 im Gebiet Neuhaus mit einer Gesamtfläche von 30'936 m². Im Jahre 2006 erfolgte ein Landabtausch zwischen der Politischen Gemeinde Rorschacherberg und der Korporation Vierhöfe im Zusammenhang mit dem Projekt Überdeckung der A1 im Bereich Steig. Gegenstand jenes Abtauschs war auch das Grundstück Nr. 1213, welches jetzt verkauft werden soll. Die drei vorerwähnten Grundstücke sollen zum Preis von Fr. 22'000'000.– an die HRS Investment AG, Frauenfeld, verkauft werden.

Die Modalitäten des Landabtauschs und der Gewinnaufteilung aus dem Verkauf der Grundstücke Nr. 914 und 1213 wurden von den jeweiligen Bürgerschaften der Politischen Gemeinde und der Korporation Vierhöfe an den ausserordentlichen Bürgerversammlungen vom 16. September 2005 bzw. 14. Dezember 2005 genehmigt. Der Landabtausch wurde anschliessend im Grundbuch eingetragen. Die geplante Autobahnüberdeckung erwies sich später als nicht bewilligungsfähig und nicht finanzierbar. Das Projekt wurde im Jahre 2009 durch den Gemeinderat sistiert.

Für das Areal mit den drei Grundstücken wurde im Jahre 2021 auf der Basis eines Studienauftrages ein Masterplan erarbeitet. Dieser bildete die Grundlage für die im ersten Halbjahr 2022 durchgeführte Investorenausschreibung. Aus elf Bietergemeinschaften hat der Gemeinderat aufgrund des Berichtes des Beurteilungsgremiums entschieden, der HRS Investment AG, Frauenfeld, den Zuschlag für den Kauf der drei Grundstücke zum Preis von Fr. 22'000'000.– zu erteilen. Dies vorbehältlich der Zustimmung durch die Bürgerschaft im Rahmen der Urnenabstimmung vom 27. November 2022. Die HRS Investment AG wird das Siegerprojekt mit dem Namen «VilleVerte» mit den zwei Architekturbüros Scheitlin Syfrig Architekten und Oxid Architektur sowie dem Landschaftsarchitekturbüro Studio Vulkan umsetzen.

Beim Projekt mit den unterschiedlichen Miet- und Eigentumsmodellen sowie der Gründung einer Infrastrukturgenossenschaft kommt der sozialen Nachhaltigkeit im Quartier ein besonderer Stellenwert zu.

Der Verkaufserlös der Grundstücke Nr. 914 und 1213 wird aufgrund eines Vertrages aus dem Jahre 2006 und eines Verteilschlüssels (Verhältnis der Grundstücksflächen) zwischen der Korporation Vierhöfe und der Politischen Gemeinde Rorschacherberg aufgeteilt. Der Gewinn aus dem Verkauf des Grundstücks Nr. 1940 verbleibt bei der Gemeinde.

Der Politischen Gemeinde Rorschacherberg verbleibt ein Nettogewinn von rund Fr. 8'445'000.–. Dieser soll für die Tilgung von Schulden verwendet werden. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die HRS Investment AG zusammen mit den beiden Architekturbüros und dem Landschaftsarchitekturbüro ein regionales Vorzeigeprojekt hinsichtlich der sozialen, ökologischen und ökonomischen Quartierentwicklung realisieren wird.

Der Gemeinderat beantragt der Bürgerschaft mit diesem Gutachten, dem Verkauf der drei Grundstücke Nr. 914, 1213 und 1940 an die HRS Investment AG, Frauenfeld, zum Bruttopreis von Fr. 22'000'000.– zuzustimmen.

Ausgangslage

Im Jahre 2006 erfolgten mehrere Landabtausche zwischen der Politischen Gemeinde Rorschacherberg und der Korporation Vierhöfe im Zusammenhang mit dem Projekt Überdeckung der A1 im Bereich Steig. Der Landabtausch erfolgte ohne Wertausgleich. Die Modalitäten des Landabtauschs wurden in einer Vereinbarung festgehalten. Diese wurde von den jeweiligen Bürgerschaften der Politischen Gemeinde und der Korporation Vierhöfe an den ausserordentlichen Bürgerversammlungen vom 16. September 2005 bzw. 14. Dezember 2005 genehmigt. Der Landabtausch wurde anschliessend im Grundbuch eingetragen. Gegenstand jenes Abtauschs war auch das Grundstück Nr. 1213, welches jetzt zusammen mit den Grundstücken Nr. 914 und 1940 verkauft werden soll.

In der Vereinbarung wurde u.a. abgemacht, dass ein allfälliger Aufzongewinn des Grundstücks Nr. 1213 vollumfänglich an die Korporation Vierhöfe geht, abzüglich der Planungs-Aufwendungen für die Autobahnüberdeckung, maximal 10 % des Kaufpreises.

Die Autobahnüberdeckung erwies sich später als nicht bewilligungsfähig und nicht finanzierbar. Das Projekt wurde im Jahre 2009 durch den Gemeinderat sistiert.

2014 wurden rund 30'000 m² Bauland im Warteggpark ausgezont und auf dem Areal Neuhus in dieser Grösse Ersatz geschaffen. Das Bauland wurde der Wohnzone W2b mit mittlerer Dichte zugeteilt. Seither arbeitet die Politische Gemeinde schrittweise auf eine qualitativ hochwertige Nutzung des Areals Neuhus hin. Die Gemeinde darf das Bauland nicht ungenutzt lassen. Sie muss es zur Bebauung verfügbar machen. Seit der Einzonung im Jahre 2014 muss die Gemeinde für jedes ungenutzte Jahr der Korporation Vierhöfe eine indexierte Zahlung von Fr. 38'500.–

leisten. Durch den Bau des neuen Werkhofes konnte die Hapterschliessung im Jahre 2019 erfolgreich gelöst werden, was als Voraussetzung für die Überbauung des Areals gilt.

Im August 2021 verabschiedete der Gemeinderat – dies aufgrund eines im Vorfeld durchgeführten Studienauftrages – einen Masterplan als Grundlage für die Erzielung von Ideen zur nachhaltigen Entwicklung des Gebietes Neuhus.

Das Areal Neuhus liegt in der Mitte des Gemeindegebietes von Rorschacherberg, nördlich der Autobahn A1 und südlich der Sport- und Mehrzweckanlage Chrüzweg mit Blick auf den Bodensee.

Es besteht aus den Grundstücken Nr. 914, 1213 und 1940. Diese befinden sich im Eigentum der Politischen Gemeinde Rorschacherberg. Der Gemeinderat hat vor längerer Zeit beschlossen, das Gebiet Neuhus zu entwickeln und innerhalb der nächsten Jahre zu überbauen. Er möchte damit eine innere Nutzungsreserve mobilisieren und die Chancen einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nutzen. Dabei geht es in erster Linie um Qualität. Es soll ein in jeder Hinsicht vorbildliches Wohnquartier entstehen.

Das Quartierentwicklungsprojekt «Ville-Verte» hält sich bezüglich Bebauungsdichte an die Vorgaben der Wohnzone W2b.

Mit der Überbauung soll einerseits die Identität des Ortes durch den ortsbau-licharchitektonischen Ausdruck gestärkt und andererseits eine Gestaltung von öffentlichen durch die Menschen nutzbaren Sozial- und Freiräumen ermöglicht werden.

Situationsplan mit den drei Grundstücken Nr. 914, Nr. 1213 und Nr. 1940



Studienauftrag und Masterplan

Zur Sicherung einer hohen Siedlungsqualität hat der Gemeinderat im Jahre 2020 die Entwicklung des Gebietes mit einem Studienauftrag lanciert. Ziel der Planung war, die Grundlagen für eine aussergewöhnliche Wohnüberbauung zu schaffen. Besonders zu berücksichtigen waren einerseits die Lärmbelastung durch die Nationalstrasse und andererseits die besondere Aussichtslage auf den Bodensee. Die Gestaltung und Auslegung der Freiräume war ebenfalls wichtig, damit für die künftigen Bewohner ein hoher Identifikationsgrad mit dem Ort geschaffen werden kann.

Das Siegerprojekt des Studienauftrages «Freie Sicht aufs Bodenmeer» von Skop Architekten überzeugte durch seine einfache und präzise Setzung der Bauvolumen sowie den Umgang mit der Umgebung und den Aussenräumen. Es bildete die Grundlage für den 2021 ausgearbeiteten Masterplan. Dieser wiederum gab das Grundgerüst für die weitere Entwicklung des Gebietes vor. Es wurden darin die Spielregeln festgelegt, an denen sich die weitere Planung orientieren soll. Damit war eine fundierte Planungshilfe vorhanden, die einerseits die baulichen Möglichkeiten aufzeigt und andererseits eine hohe gestalterische Qualität einfordert.

Die Fachkommission Städtebau des Kantons St.Gallen hat das Projekt als vorzüglich beurteilt.



Bau einer Lärmschutzwand mit einer Photovoltaikanlage

Das Gebiet Neuhaus ist vom Lärm der südlich am Hang gelegenen Nationalstrasse A1 belastet. Für eine Bebauung gelten die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes. Damit diese im Gebiet Neuhaus respektive in den Baubereichen eingehalten werden können, ist entlang der Nationalstrasse eine Lärmschutzwand zwingend notwendig. Die Lage und die Höhe der Wand sind vorgegeben. Die Kosten für die Lärmschutzwand hat die Käuferin zu übernehmen.

Die Lärmschutzwand soll auch ökologisch optimal genutzt werden. Die Investorin wird an der Wand eine Photovoltaikanlage erstellen. Die gewonnene Energie wird in die neue Überbauung eingespeist.

Im Rahmen der Umsetzung ist sodann auch sicherzustellen, dass von der hochabsorbierenden Lärmschutzwand keine Schallreflexionen auf die Wohngebiete im Gebiet Sonnenberg entstehen.

Investorenausschreibung im Januar 2022

Der Gemeinderat hat entschieden, das Gebiet nicht aus eigener Hand weiter zu entwickeln. Er möchte die Grundstücke an einen Investor veräussern, aber weiterhin gestaltend und mitbestimmend wirken, sei es aus planerischen, sozialpolitischen oder wirtschaftspolitischen Überlegungen. Aus dieser Verantwortung heraus war es dem Gemeinderat ein Anliegen, die hochwertige Qualität der bisherigen Planung auch im nächsten Schritt zu sichern.

Der Gemeinderat muss seine Rolle als Bewilligungsinstanz mit der notwendigen Unabhängigkeit wahren. Er hat deshalb in der Investorenausschreibung umfassende qualitätssichernde Instrumente eingebaut. Dadurch ist der Investor gezwungen, die wichtigen öffentlichen Anliegen umzusetzen. In den Ziff. 14 und 15 des Kaufvertrages wird dies verbindlich geregelt. Sollte sich der Investor nicht daranhalten, ist im Kaufvertrag in Ziff. 17 ein Rückkaufsrecht eingebaut.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die HRS Investment AG als erfahrenes und renommiertes Unternehmen die definierten Abmachungen einhalten wird.

Entscheid des Beurteilungsgremiums für das Projekt «VilleVerte» der HRS Investment AG, Frauenfeld

Im Rahmen der Investorenausschreibung gingen insgesamt 11 Angebote ein. Diese wurden durch das Beurteilungsgremium (Gemeindepräsident, 1 Gemeinderat und externe Fachexperten) nach folgenden Kriterien mit der jeweiligen Gewichtung beurteilt:

Kaufpreis: Gewichtung 25 %

- Plausibilität der Projektkenndaten und der Wirtschaftlichkeit
- Plausibilität des Finanzierungskonzeptes
- Kaufofferte

Siedlungsqualität: Gewichtung 30 %

- Nutzungs- und Betriebskonzept, Zielgruppen
- Wohnungsmix und Zusatznutzungen «Nicht Wohnen»
- Aufteilung des Gebietes und Einbindung von Endinvestoren

Technische Innovation: Gewichtung 20 %

- Materialisierung
- Systemwahl und Konstruktion
- Energie- / Mobilitätskonzept, Ökologie

Gestaltung, Architektur und Freiraum: Gewichtung 25 %

- Erscheinung der Bauten (Fassadengestaltung, Schwellenraum Erdgeschoss)
- Vielfalt des Wohnungsangebotes (Grundrisse, Typologien)
- Qualität und Vielfalt der Begegnungs-, Aufenthalts- und Rückzugsräume
- Ökologische Qualität und Klimawirkbarkeit der Freiräume

Das Beurteilungsgremium hat sich sehr gründlich mit den eingereichten Projekten auseinandergesetzt und hat diese exakt nach den in der öffentlichen Ausschreibung definierten Beurteilungskriterien und deren Gewichtung beurteilt.

Das Beurteilungsgremium hat festgestellt, dass die elf eingereichten Angebote und Projektstudien sehr umfangreich und vielfältig ausgefallen sind. Die Projekte zeugen von einer intensiven Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung.

Von den elf eingereichten Projekten gelangten vier Angebote in die engere Auswahl. Nach eingehender Überprüfung hat sich das Beurteilungsgremium für

das Angebot «VilleVerte» von HRS Investment AG, Frauenfeld, entschieden. Das Angebot weist die beste Qualität und das grösste Potenzial und die besten Chancen für eine hochwertige und nachhaltige Siedlungsentwicklung im Gebiet Neuhaus auf.

Der Gemeinderat ist der Empfehlung des Beurteilungsgremiums gefolgt und bestätigte den Entscheid am 5. Juli 2022.

Siegerprojekt «VilleVerte»

Das Projekt «VilleVerte» sticht aus den Eingaben hervor, weil es explizit auf eine Quartier- und nicht eine Siedlungsentwicklung setzt. Zentrale Elemente sind unterschiedliche Gebäudetypologien – durch die Architektursprache zweier Büros glaubwürdig umgesetzt – sowie ein breit gefächertes sozial- und freiräumliches Angebot, vom zentralen Quartierplatz über Spielwiesen bis zum lichten Wäldchen.

Die Quartierentwicklung erfolgt nicht nur städtebaulich und freiräumlich, sondern wird auch in einem Betriebskonzept umgesetzt, das die Gesamtbeachtung der Quartierinfrastruktur sicherstellt: Stockwerkeigentümer und Eigentümer von Mietwohnungen organisieren sich in einer Infrastrukturgenossenschaft, mit der die Entwicklung, der Unterhalt und der Betrieb der Quartierinfrastruktur sichergestellt wird.

Eine Genossenschaft, die Leben schafft

Die Projektverantwortlichen haben sich intensiv mit der Frage beschäftigt, wie eine lebendige Gemeinschaft in einem Quartier mit unterschiedlichen Eigentums- und Haushaltsformen geschaffen werden kann. Die Lösung dazu ist eine Infrastrukturgenossenschaft. Sie ist Eigentümerin der gemeinschaftlichen Scheune und des Stöcklis sowie der Umgebung im Quartier. Durch den Kauf oder durch die Miete einer Woh-

nung auf dem Areal Neuhaus wird man Genossenschafter. Das berechtigt zur Gestaltung, Nutzung und Bewirtschaftung dieser Gemeinschaftsräume. Wer also Verwandte übers Wochenende zu Besuch hat, kann sie im Gästezimmer im Stöckli unterbringen. Die geplante grössere Gartenparty kann dank Küche bei der Scheune stattfinden oder das Büroatelier garantiert ruhige Homeoffice-Bedingungen für das Arbeiten zu Hause. Daneben können Kurse wie Pilates und Yoga im Gemeinschaftsraum angeboten werden. Das neue Quartier Neuhaus mit der Infrastrukturgenossenschaft fördert die Gemeinschaft, den Gemeinsinn und ein generationendurchmisches, vielfältiges Leben.

Die Gründung der Infrastrukturgenossenschaft erfolgt durch die HRS Investment AG zusammen mit sieben Gründungsmitgliedern, welche gleichzeitig den Vorstand bilden. Dieser Kreis besteht aus Personen, welche heute am Projekt beteiligt sind sowie aus externen Fachexperten. Gleichzeitig wird für die erste Amtsdauer eine Geschäftsführung ernannt. Besonderen Wert wird daraufgelegt, dass sich zukünftige BewohnerInnen und EigentümerInnen von Anfang an einbringen können. Ziel ist, dass nach der Realisierung der Überbauung, die Verwaltung und Führung der Genossenschaft durch die künftigen Nutzer übernommen wird. Sie können



so das Quartier nach ihren Bedürfnissen gestalten.

Der Gemeinderat begrüsst die Gründung und den Betrieb der Infrastrukturgenossenschaft. Damit wird sichergestellt, dass die künftigen BewohnerInnen der künftigen Überbauung langfristig integriert und engagiert sind.

Wirtschaftlich, ökologisch und sozial

Das Projekt zur Entwicklung des Quartiers Neuhus soll einerseits eine gute Sozialraumentwicklung ermöglichen, andererseits aber auch wirtschaftlich und ökologisch nachhaltig ausgerichtet sein. Der ausgewählte Investor und die Architekten orientieren sich hierfür an einem Drei-Säulen-Plan:

1. Für die ökologische Nachhaltigkeit werden nebst der Wahl einer passenden Materialisierung, Photovoltaikanlagen (auch auf der Lärmschutzwand) realisiert, die den gesamten Strombedarf der Gebäude garantieren. Ebenso soll durch eine Strategie mit unterschiedlichen Pflanzen die biologische Vielfalt gefördert werden.
2. Soziale Nachhaltigkeit wird durch die Idee der Infrastrukturgenossenschaft erreicht und dadurch, dass auf Bestehendes eingegangen und die Scheune und das ehemalige Wohnhaus als kulturelle Identität bestehen bleiben und umgenutzt werden.
3. Im Sinne der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit werden für die Eigentums- und Mietwohnungen unterschiedliche Kostenmodelle angeboten. Zudem wird die Handelbarkeit der Wohneinheiten zu jedem Zeitpunkt gewährleistet und das Finanzierungskonzept für die Projekt- und Bauphasen plausibel und deren Wirtschaftlichkeit sichergestellt.

Verbesserung der CO₂-Bilanz

Mit der geplanten Bauweise vorwiegend in Holz kann zum einen die graue Energie begrenzt und zum anderen die CO₂-Bilanz verbessert werden. Um die begrenzten Ressourcen nicht unnötig zu belasten, werden PV-Anlagen den Strombedarf des Quartiers vollständig

abdecken. «VilleVerte» zeigt vorbildlich, wie sich die gesellschaftliche Durchmischung mit der Nachhaltigkeit in allen Aspekten bei gleichzeitiger funktionierender Wirtschaftlichkeit des Projektes auf einem Areal vereinen lässt.

Was wird gebaut und umgesetzt?

Mit dem Projekt «VilleVerte» ist vorgesehen, die folgenden Wohnungen und Nutzungen zu realisieren:

- Eigentumswohnungen: ca. 45 Einheiten
- Reihen-Einfamilienhäuser: ca. 8 Einheiten
- Mietwohnungen¹⁾: ca. 92 Einheiten inkl. Alterswohnungen
- Räumlichkeiten für die Kinderbetreuung oder andere schulische Zwecke²⁾
- Scheune, Stöckli

Der geplante Wohnungsmix mit attraktiven Eigentums- und Mietwohnungen entspricht einem Bedürfnis in unserer Gemeinde.

¹⁾ Die Korporation Vierhöfe beabsichtigt die Übernahme eines Teils der Mietwohnungen, um den Verkaufserlös in der Gemeinde zu reinvestieren.

²⁾ Die Realisierung von Räumlichkeiten für die Kinderbetreuung oder andere schulische Zwecke (z.B. Spielgruppe, Frühe Förderung, Kindergarten etc.) erfolgt durch die HRS Investment AG unter Mitwirkung der Schule. Der Bedarf und das benötigte Angebot hängen von der künftigen Bewohnerstruktur der Überbauung Neuhaus ab (z.B. Familien mit Kleinkindern oder Kinder im schulpflichtigen Alter etc.). Die Politische Gemeinde wird im gegebenen Zeitpunkt die entsprechenden Räumlichkeiten von der HRS Investment AG unter Beachtung der Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung erwerben.

Erschliessung / Parkierungen für Autos und Velos

Die Haupteerschliessungen für das Quartier erfolgen einerseits über die Strasse «Im Neuhaus» oberhalb des Werkhofes sowie andererseits ab der Goldacherstrasse via das «Neuhaussträsschen». Der anfallende Verkehr wird etwa je zur Hälfte auf die beiden Strassen verteilt. Das «Neuhaussträsschen» muss zu diesem Zweck entsprechend ausgebaut und in eine Gemeindestrasse 2. Klasse umklassiert werden. Im gleichen Zug werden die Einmündung und die Sichtverhältnisse im Bereich Friedhof / Goldacherstrasse massiv verbessert. Das angrenzende Fussballfeld ist davon nicht tangiert.

Die gesamten Erschliessungs- und Anpassungskosten an den Strassen sowie im vorerwähnten Einmündungsbereich werden gemäss Kaufvertrag durch den Investor getragen.

Es ist vorgesehen im Rahmen der Überbauung insgesamt rund 200 Parkplätze für Autos, davon ca. 179 in den drei Einstellhallen über 20 oberirdische Besucherparkplätze zu erstellen. Die Einstellhallen sind den drei Gebäudezeilen zugeordnet. Die Zufahrt zur obersten, südlichen Einstellhalle erfolgt über die Strasse «Im Neuhaus» von Osten, während die mittlere und unterste, nördli-



che Einstellhalle über das «Neuhussträsschen» von Westen angefahren wird. Der gesamte Verkehr der Überbauung wird an den Rändern abgenommen

und in die Einstellhallen geführt. Damit kann das gesamte neue Quartier weitgehend verkehrsfrei gestaltet werden.

Mobilitätskonzept

Der nachhaltigen Mobilität der neuen Überbauung wird u.a. auch mit der Realisierung von rund 500 Veloabstellplätzen ein hoher Stellenwert eingeräumt. Zudem wird der Bewohnerschaft eine breite Palette an weiteren Mobilitätsangeboten zur Verfügung gestellt. Die Region um das Areal ist von topografischen Höhenunterschieden geprägt. Deshalb wird in erster Linie auf die E-Mobilität für das neue Quartier gesetzt. Unter anderem sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Vermietung von E-Bikes und Cargo-Velos
- Mobility-Auto Angebot
- Lademöglichkeiten für E-Autos und E-Bikes in den Tiefgaragen
- Photovoltaikanlagen zur Speisung der E-Mobile
- Velo-Werkstatt

Grösse der Grundstücke / Zonierung

Grundstück Nr. 914:	8'840 m ² / Wohnzone W2b
Grundstück Nr. 1213:	21'499 m ² ; davon 18'592 m ² in der Wohnzone W2b und 2'907 m ² in der Grünzone
Grundstück Nr. 1940:	597 m ² , übriges Gemeindegebiet

Verkehrswert der Grundstücke

Grundstück Nr. 914:	Fr. 3'110'000.– / Amtliche Schätzung vom 28.11.2015
Grundstück Nr. 1213 ¹⁾ :	Fr. 6'000'000.– / Amtliche Schätzung vom 14.11.2015
Grundstück Nr. 1940 ²⁾ :	Fr. 241'000.– / Amtliche Schätzung vom 06.11.2021

¹⁾ In der Jahresrechnung 2022 erfolgte im Konto 208500 eine Rückstellung von Fr. 6'000'000.–

²⁾ inkl. Bauernhaus auf dem Grundstück Nr. 1940 sowie dem Grundstück Nr. 1811; Das Grundstück Nr. 1940 wurde im Jahre 2022 vom Grundstück Nr. 1811 abparzelliert

Abmachungen aus dem Jahre 2006 mit der Korporation Vierhöfe bezüglich Gewinnaufteilung

Der Gemeinderat schloss am 22. September 2006 mit der Korporation Vierhöfe eine Vereinbarung betreffend Landabtausch im Zusammenhang mit der damals geplanten Überdeckung der A1 im Gebiet Steig ab. Die Korporation Vierhöfe trat u.a. das Grundstück Nr. 1213 im Neuhaus an die Gemeinde Rorschacherberg ab. Dieses Grundstück grenzt an das Grundstück Nr. 914, welches bereits lange im Eigentum der Politischen Gemeinde war. Dank dem Abtausch im Jahre 2006 kam die Politische Gemeinde in den Besitz eines grossen Gebietes mit entsprechendem zukünftigem Entwicklungspotential.

Aus Sicht der Politischen Gemeinde Rorschacherberg und der Korporation Vierhöfe war es für die Qualität der Überbauung wichtig, die Grundstücke

gemeinsam zu entwickeln und den Gewinn nach den ausnutzungsberechtigten Flächen aufzuteilen, um den Vertrag aus dem Jahre 2006 zu erfüllen.

Das Grundstück 1213 misst 21'499 m², davon liegen 2'907 m² in der Grünzone. Die ausnützbare Fläche beträgt somit 18'592 m². Die zu verkaufende Fläche des Grundstückes Nr. 914 misst 8'840 m².

Der Gewinn wird daher im Verhältnis 18'592 m² zG der Korporation Vierhöfe und 8'840 m² zG der Politischen Gemeinde oder im Verhältnis 67.77 Prozent / 32.23 Prozent aufgeteilt.

Die Korporation Vierhöfe ist mit der vorstehend erwähnten Aufteilung des Verkaufserlöses und der nachstehenden Berechnung ihres Gewinnanteils einverstanden, da sie genau dem Vertrag aus dem Jahre 2006 entspricht.

Die Aufteilung des Gewinnes zwischen der Politischen Gemeinde und der Korporation Vierhöfe setzt sich wie folgt zusammen:

Anteile der Grundstücksflächen

Grundstück Nr. 1213 total (ehemals Korporation Vierhöfe)	21'499 m ²
– Grünzone	2'907 m ²
ausnützbare Fläche Grundstück Nr. 1213	18'592 m ²
Grundstück Nr. 914 (Gemeinde)	8'840 m ²

Total Fläche	27'432 m²
---------------------	-----------------------------

Anteil Korporation Vierhöfe	67.77 %
Anteil Politische Gemeinde	32.23 %

Berechnung Gewinnanteil Korporation

Gewinnanteil Korporation brutto	X Fr.
---------------------------------	-------

Abzug gemäss Vereinbarung aus dem Jahre 2006

Autobahnüberdeckung (Vereinbarung gem. Ziff. 8, max. 10 % des Verkaufspreises)	Fr. –636'912.80
--	-----------------

Freiwillige Beiträge der Korporation Vierhöfe an die Politische Gemeinde

Die Bürgerschaft der Korporation Vierhöfe stimmte am 17. Juni 2022 im Rahmen einer Bürgerversammlung der Bezahlung von folgenden freiwilligen Beiträgen an die Politische Gemeinde Rorschacherberg aus dem Verkauf der Grundstücke zu:

Pauschale für Planungsaufwände für Masterplan	Fr. – 200'000.00
Mehrkosten für Erschliessung	Fr. – 50'000.00
Total Abzüge	Fr. – 886'912.80
Gewinnanteil Korporation Vierhöfe netto	Y Fr.



Verkaufspreis der drei Grundstücke Nr. 914, Nr. 1213 und Nr. 1940

Der Verkaufspreis beträgt für die drei Grundstücke total Fr. 22'000'000.–.

Das Kaufangebot der HRS Investment AG, Frauenfeld, das im Durchschnitt der eingereichten Angebote liegt, unterstützt eine Bandbreite an Wohnungspreisen, die für eine sozial vielfältige Bewohnerschaft zentral sein wird.

Aufgrund der Tatsache, dass die Grundstücke durch die Investorin erschlossen werden müssen und sie auch die Kosten für die Lärmschutzwand zu übernehmen hat – die Kostenschätzung allein für die Lärmschutzwand beträgt ca. Fr. 4 – 5 Mio. – wird der erzielte Verkaufspreis mit 22 Mio. als sehr gut beurteilt.

Grundstück Nr. 1940 mit dem Bauernhaus

Der Verkauf an die HRS Investment AG umfasst auch das 597 m² grosse Grundstück Nr. 1940 im übrigen Gemeindegebiet mit dem Bauernhaus Vers. Nr. 219. Das Grundstück wurde im Jahre 2022 vom Grundstück Nr. 1811 abparzelliert. Der von der HRS Investment AG offerierte Kaufpreis für dieses Grundstück samt dem Bauernhaus beträgt Fr. 690'000.–.

Somit beträgt der Verkaufspreis für die Grundstücke Nr. 914 und 1213 total Fr. 21'310'000.–. Dieser Betrag bildet die Basis für die Aufteilung des Gewinns zwischen der Politischen Gemeinde und der Korporation Vierhöfe.

Das Grundstück Nr. 1940 ist von der Abmachung mit der Korporation Vierhöfe bezüglich Gewinnaufteilung nicht betroffen. Der Verkaufserlös verbleibt bei der Politischen Gemeinde.

Aufteilung des Verkaufserlöses von Fr. 22'000'000.– zwischen der Politischen Gemeinde und der Korporation Vierhöfe

Gemäss den vorstehenden Erläuterungen und Berechnungen erhalten demzufolge die Politische Gemeinde Rorschacherberg netto Fr. 8'445'125.80 bzw. die Korporation Vierhöfe netto Fr.

13'554'874.20 aus dem Verkaufserlös der drei Grundstücke von total Fr. 22'000'000.–. Die Beträge setzen sich wie folgt zusammen:

Politische Gemeinde Rorschacherberg:

Fr. 6'868'213.–	32.23 % von Fr. 21'310'000.– (Grundstücke Nr. 914 und 1213)
+ Fr. 690'000.–	Erlös aus Verkauf des Grundstück Nr. 1940 mit Bauernhaus
+ Fr. 886'912.80	Aufwendungen der politischen Gemeinde im Zusammenhang mit dem Projekt Überdeckung A1 sowie freiwilliger Anteil an Kosten Masterplan und bisherige Erschliessungsaufwendungen
Fr. 8'445'125.80	Total zugunsten Politische Gemeinde Rorschacherberg

Korporation Vierhöfe:

Fr. 14'441'787.–	67.77 % von Fr. 21'310'000.– (Grundstücke Nr. 914 und 1213)
– Fr. 886'912.80	Aufwendungen der politischen Gemeinde im Zusammenhang mit dem Projekt Überdeckung A1 sowie freiwilliger Anteil an Kosten Masterplan und bisherige Erschliessungsaufwendungen
Fr. 13'554'874.20	Total zugunsten Korporation Vierhöfe

Finanzbefugnisse

Über den Erwerb oder die Veräusserung von Grundstücken mit einem Preis von über Fr. 3 Mio. pro Fall entscheidet ge-

mäss Anhang zur Gemeindeordnung vom 1. Januar 2013 die Bürgerschaft im Rahmen einer Urnenabstimmung.

Verwendung des Nettogewinns durch die Gemeinde

Der voraussichtliche Nettogewinn von Fr. 8'445'125.80 wird im Eigenkapital dem Konto «Bilanzüberschuss» zugewiesen. Dieses wird per Ende 2022 dank des Grundstücksverkaufs über 22 Mio.

betragen. Durch den Verkauf wird das Eigenkapital entsprechend gestärkt. Dieses wird der Gemeinde inskünftig zum Schuldenabbau dienen.

Kaufvertrag mit der HRS Investment AG, Frauenfeld

Der Gemeinderat hat mit der HRS Investment AG, Frauenfeld, vorbehaltlich der Zustimmung durch die Bürgerschaft anlässlich der Abstimmung vom 27. November 2022, den Kaufvertrag unterzeichnet.

Der Verkaufspreis für die Grundstücke Nr. 914 (8'840 m²), Nr. 1213 (21'499 m²) und Nr. 1940 (597m²; Grundstück mit dem alten Bauernhaus) mit einer Fläche von total 30'936 m² – davon 2'907 m² in der Grünzone – beträgt total Fr. 22'000'000.–.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der HRS Investment AG eine zuverlässige und verlässliche Partnerin für die Umsetzung der Überbauung Neuhus ausgewählt wurde. Sie garantiert mit dem ausgewählten Planungs- und Expertenteam höchste Qualitätsstandards in allen Bereichen.

Weitere Bestimmungen des Kaufvertrages

Die weiteren Bestimmungen des Kaufvertrages sind nachstehend aufgeführt.

1. Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für die Käuferin findet mit der Eigentumsübertragung statt.

Die Eigentumsübertragung erfolgt mit der Grundbucheintragung.

Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung durch die Verkäuferin hat innert 20 Tagen nach Zustimmung der Bürgerschaft zu diesem Kaufvertrag zu erfolgen. Die Urnenabstimmung findet am 27.11.2022 statt.

2. Die mit diesem Kauf zusammenhängenden amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes für die Beurkundung und die Eintragung im Grundbuch bezahlt die Käuferin.

Ebenfalls durch die Käuferin bezahlt wird die Handänderungssteuer. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass für die Handänderungssteuer die Veranlagung gegenüber den steuerpflichtigen Erwerbern erfolgt, die Verkäuferin solidarisch haftet und ein gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Gemeinde besteht.

3. Die Vermessungs- und Vermarkungskosten bezahlt die Verkäuferin.

4. Eine allfällige Gewinnsteuer geht zulasten der Verkäuferin.

5. Die Vertragsparteien haben Kenntnis, dass neben dem erwähnten gesetzlichen Pfandrecht für die Handänderungssteuer allenfalls weitere gesetzliche Grundpfandrechte (z. B. für die Grundsteuer, offene Handwerkerrechnungen, Gebäudeversicherungsprämien etc.) geltend gemacht werden können. Der Urkundsperson sind allfällige ausstehende grundpfandgesicherte Forderungen nicht bekannt. Die Abklärung hierüber ist allein Sache der Käuferin.

Die Verkäuferin sichert der Käuferin zu, dass keine öffentlich-rechtlichen Abgaben und Handwerkerforderungen, für welche ein ge-

setzliches Pfandrecht besteht, ausstehend sind. Sollten wider Erwarten trotzdem noch gesetzliche Pfandrechte geltend gemacht werden, verpflichtet sich die Verkäuferin zur sofortigen Bezahlung oder anderweitigen Sicherstellung.

Die Vertragsparteien bestätigen, dass sie durch die Urkundsperson über die Tragweite der gesetzlichen Grundpfandrechte orientiert worden sind und dass sie einen Auszug aus den einschlägigen Gesetzesbestimmungen über die gesetzlichen Grundpfandrechte erhalten haben.

6. Die Käuferin übernimmt die Kaufobjekte im heutigen Zustand. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 bis 196 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Jegliche Sachgewährleistung der Verkäuferin wird im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen. Dies beinhaltet insbesondere den Ausschluss der Haftung für die Beschaffenheit des Bodens (inkl. Abfallbelastungen), den Bauzustand der Gebäude sowie die Überbaubarkeit nach dem öffentlichen Recht oder des privaten Nachbarrechts.

Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden; insbesondere darüber, dass diese Vereinbarungen ungültig sind, wenn die Verkäuferin der Käuferin die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig oder grobfahrlässig verschwiegen hat (Art. 199 und 100 Abs. 1 OR).

Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmungen bekannt.

7. Die Vertragsparteien nehmen über die die Kaufgrundstücke betreffenden Abgaben (z.B. Grundsteuern) per Besitzesantritt eine separate ausseramtliche Abrechnung vor.

Die Gebäudeversicherungsprämie wird von der Kantonalen Gebäudeversicherung direkt abgerechnet.

8. Die Käuferin kennt den Inhalt und die Bedeutung der aufgeführten Dienstbarkeiten und Anmerkungen. Den Parteien ist bekannt, dass Dienstbarkeiten obligatorische Bestimmungen enthalten können, welche von der Verkäuferin hiermit auf die Käuferin übertragen werden, wiederum mit der Weiterüberbindungspflicht.

9. Die Parteien haben Kenntnis davon, dass nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus dem Grundbuch hervorgehen. Ob für die Kaufobjekte solche bestehen, ist insbesondere aus den entsprechenden Plänen, Verordnungen oder Verfügungen ersichtlich (Zonen- und Überbauungspläne, Strassenplan, Schutzverordnung usw.).

Der Käuferin ist bekannt, dass sich beim Grundstück Nr. 1213 eine Fläche von 2'907 m² in der Grünzone befindet und das Grundstück Nr. 1940 gemäss gültigem Zonenplan im übrigen Gemeindegebiet liegt.

10. Die Käuferin hat Kenntnis von den bestehenden Mietverhältnissen betreffend das Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. 1940 und die Scheune auf Grundstück 914. Diese Mietverhältnisse gehen von Gesetzes wegen mit der Eigentumsübertragung auf die Käuferin über.

Die Käuferin übernimmt sämtliche Schadenersatzansprüche, die aus einer vorzeitigen Kündigung der Mietverträge an die Verkäuferin gestellt werden sollten.

11. Die Käuferin hat Kenntnis, dass sie die bestehenden Versicherungen betreffend die Kaufobjekte nicht übernehmen kann, weil die Verkäuferin diese Grundstücke in einer Gesamtpolice für sämtliche Objekte der Politischen Gemeinde Rorschacherberg versichert hat. – Die obligatorische Versicherung der Gebäude bei der Gebäudeversicherung des Kantons St. Gallen ist davon nicht betroffen.

12. Die Käuferin nimmt zur Kenntnis, dass gemäss der Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (SR 734.27, Anhang Ziff. 3) bei jeder Handänderung nach Ablauf von fünf Jahren seit der letzten Kontrolle die elektrischen Hausinstallationen kontrolliert werden müssen. Allfällige damit im Zusammenhang stehende Kosten übernimmt die Käuferin.

13. Die Verkäuferin hat für die Überbauung der Kaufgrundstücke mit einem Studienauftrag eine hochwertige Überbauung vorbereitet und die Bebauungsvorgaben über einen Masterplan definiert.

Der Masterplan basiert auf dem Projekt «Freie Sicht aufs Bodenmeer» von Skop Architektur und Städtebau sowie Kolb Landschaftsarchitektur, beide aus Zürich, welche als Sieger aus dem Studienauftrag hervorgingen. Der Bericht zu dieser Projektstudie und der Masterplan bilden Bestandteil dieses Kaufvertrages.

Die Käuferin verpflichtet sich, die Kaufobjekte auf der Basis dieses Siegerprojektes zu überbauen. Dazu ist ein Sondernutzungsplan erforderlich.

14. Die Käuferin reichte der Verkäuferin ein Bewerbungsdossier ein, worin sie neben dem Preis die Art der Überbauung und deren Nutzung und weitere Details näher beschreibt. Sie verpflichtet sich, die spätere Überbauung gemäss diesem verbindlichen Angebot umzusetzen.

15. Die Käuferin verpflichtet sich, die nötigen Planerlasse (Sondernutzungsplan, Teilstrassenplan, Strassenprojekt usw.) zeitnah mit der Gemeinde zu erarbeiten, die nötigen Baugesuche einzureichen und danach das Konzept baulich umzusetzen.

16. Sämtliche für die Überbauung der Kaufobjekte notwendigen Massnahmen, insbesondere auch die Erstellung eines Lärmschutzes entlang der Autobahn und die vollständige Erschliessung des Baulandes, gehen zulasten der Käuferin. Die mutmasslichen Kosten dafür lagen der Investorenausschreibung bei.

17. Rückkaufsrecht

Die Käuferin der Grundstücke Nr. 914, 1213, 1940 räumt der Verkäuferin, Politische Gemeinde Rorschacherberg, an den auf den Seiten 2 bis 5 dieses Kaufvertrages beschriebenen Grundstücken Nr. 914, 1213, 1940 Rorschacherberg, das folgende Rückkaufsrecht ein:

- a. Das Rückkaufsrecht wird auf die Dauer von 15 Jahren ab Vertragsabschluss vereinbart und ist auf diese Dauer im Grundbuch vorzumerken.
- b. Das Recht kann von der Berechtigten ganz oder teilweise ausgeübt werden.
 - wenn nicht innert einem Jahr ab Eigentumsübertragung dem Gemeinderat ein Sondernutzungsplan, Teilstrassenplan und Strassenprojekt im Entwurf zu Handen Mitwirkung und Vorprüfung eingereicht wird.
 - Wenn nicht innert einem Jahr nach Rechtskraft von Sondernutzungsplan, Strassenprojekt und Teilstrassenplan ein Baugesuch für mindestens die Hälfte des Areals eingereicht wird.
 - Wenn nicht innert einem Jahr nach rechtskräftiger Baubewilligung mit dem Bau begonnen wird.
 - Bei Verkauf des unüberbauten Bodens oder
 - bei Verstoss gegen Ziffer 13 und 14 dieses Kaufvertrages.

c. Der Rückkaufpreis beträgt 80 % des in diesem Vertrag auf Seite 5 vereinbarten Kaufpreises. Der Rückkaufpreis ist per Datum der Eigentumsübertragung von der Berechtigten an die Belasteten zu bezahlen. Die belasteten Grundeigentümer verpflichten sich, die Rückübertragung des Eigentums sofort nach Erhalt der Ausübungserklärung und der notwendigen Beschlüsse des Gemeinderates bzw. allenfalls der Bürgerschaft beim Grundbuchamt anzumelden.

d. Die mit der Rückübertragung zusammenhängenden amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes für die Eintragung im Grundbuch sowie die Handänderungssteuer bezahlt die Rückkaufsberechtigte.

e. Dieses Rückkaufsrecht ist auf Kosten der Berechtigten wie folgt im Grundbuch vorzumerken:

auf Grundstück Nr. 914, 1213, 1940
Rückkaufsrecht auf 15 Jahre zugunsten
Politische Gemeinde Rorschacherberg.

18. Diesem Kaufvertrag vorbehalten bleibt die Zustimmung der Bürgerschaft der Gemeinde Rorschacherberg.

Informationsveranstaltung am 9. November 2022 / Ausstellung des Siegerprojektes im Gemeindehaus

Am Mittwoch, 09. November 2022, 19.30 Uhr, führt der Gemeinderat für die Bevölkerung in der Mehrzweckhalle eine Informationsveranstaltung durch.

Das Modell und die Pläne des Siegerprojektes können während den Schalteröffnungszeiten im Gemeindehaus besichtigt und eingesehen werden.

Weiteres Vorgehen

Nach dem positiven Entscheid der Bürgerschaft zum Verkauf der drei Grundstücke ist die Erarbeitung der Strassenprojekte, des Projektes für die Lärmschutzwand sowie eines Sondernutzungsplanes inklusive den gesetzlich vorgeschriebenen Mitwirkungsverfahren vorgesehen. Anschliessend wird das Baubewilligungsverfahren durchgeführt. Die Projektverantwortlichen rechnen mit Bezug der ersten Wohneinheiten im Jahre 2027.

Weitere Unterlagen

Der Bericht des Beurteilungsgremiums kann auf www.rorschacherberg.ch/de/portraituaktuelles/aktuelles/aktuellesinformationen/ eingesehen werden.



Hier gehts zum
Bericht des Beurteilungsgremiums.

Antrag

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und
Stimmbürger

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, dem Verkauf der Grundstücke Nr. 914, Nr. 1213 und Nr. 1940, Neuhus, zum Bruttopreis von Fr. 22'000'000.– an die HRS Investment AG, Frauenfeld, zuzustimmen

und stellt Ihnen diese Abstimmungsfrage:

Wollen Sie dem Verkauf der Grundstücke Nr. 914, Nr. 1213 und Nr. 1940, Neuhus, zum Bruttopreis von Fr. 22'000'000.– an die HRS Investment AG, Frauenfeld, zustimmen?

Rorschacherberg, 30. August 2022

Gemeinderat Rorschacherberg

Beat Hirs
Gemeindepräsident

Manuel Gyax
Gemeinderatsschreiber Stv.