

GEMEINDERAT

Unterdorf: Neustart mit Workshopverfahren

Gemäss den raumplanerischen Vorgaben und den Zielen von 2014 beim Kauf des Grundstücks Unterdorf geht die Gemeinde die Planung neu an. Das hat der Gemeinderat nach eingehenden Abklärungen seit der Abstimmung vom 15. Mai 2022 entschieden. Aus einem Workshopverfahren soll eine Machbarkeitsstudie resultieren, die dann die Grundlage für einen späteren Investorenwettbewerb bildet.

Seit der Ablehnung des Überbauungsplans Unterdorf in der Abstimmung vom 15. Mai 2022 hat der Gemeinderat als Grundlage für seinen Entscheid zum weiteren Vorgehen eingehende Abklärungen vornehmen lassen.

Planung für Überbauung angehen

Insbesondere waren zwei Fragen vertieft zu prüfen: Inwiefern sind die Ziele, die 2014 mit dem Kauf des Grundstücks verbunden und an der Urne beschlossen wurden, weiterhin bindend? Und welches Verfahren ist für ein allfälliges neues Projekt zu wählen? Die rechtlichen Abklärungen haben ergeben, dass der Gemeinderat weiter an die Ziele aus der Abstimmung von 2014 gebunden ist. Aus diesem Grund bleibt das Grundstück in der Bauzone, und die Planung für eine Überbauung ist durch die Gemeinde neu anzugehen.

«Raumwirksame» Aufgabe umsetzen

Das Grundstück im Unterdorf ist die letzte grössere zusammenhängende Fläche innerhalb der Bauzone in der Gemeinde Speicher. Mit seinem Kauf und den damit verbundenen Zielen hat die Gemeinde 2014 eine (gemäss Raumplanungsverordnung des Bundes) so genannte «raumwirksame» Aufgabe übernommen. Die Gemeinde hat diese also bestmöglich umzusetzen. Diese Erwartung sprach bereits aus den Stellungnahmen und Äusserungen nach der Abstimmung vom Mai 2022, welche das Nein zum Überbauungsplan durchwegs als Nein zum Projekt «Uccellini» interpretierten und «ein besseres Projekt» forderten.

Ziele von 2014 weiterverfolgen

Dass die Ziele aus der Abstimmung von 2014 weiterzuverfolgen sind, ergibt sich auch aus den Vorgaben der heutigen Raumplanung. Die meisten Ziele von

2014 sind heute allgemein verbindlich – vor allem die Siedlungsentwicklung nach innen. Gemäss Raumplanungsgesetz des Bundes sind die «Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten» (Art. 3 Abs. 3 RPG). Aufgrund dieser Ausgangslage ist klar: Unabhängig vom gewählten Vorgehen ist auch an der Zielsetzung festzuhalten, im Unterdorf «bezahlbaren» Wohnraum und Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsschichten bereitzustellen.

Grundstück in Bauzone entwickeln

Voraussetzung dafür, dass die Gemeinde ihre Aufgabe und die damit verbundenen Ziele umsetzen kann, ist der Verbleib des Grundstücks in der Bauzone. Dies ist entsprechend im überarbeiteten kommunalen Richtplan vorgesehen, zu dem bis Ende Oktober 2022 die Mitwirkung lief. Bestmöglich zu sichern sind die Ziele und die öffentlichen Interessen, wenn die Gemeinde in einem neuen Planungsprozess die Führung behält. Deshalb kommt für den Gemeinderat zurzeit ein Verkauf des Grundstücks nicht in Frage. Mit Blick darauf, dass ein solcher Prozess mehrere Jahre dauern wird, ist er jetzt neu zu starten.

Interessen früh einbeziehen

Entscheidend für das Gelingen des Prozesses ist, dass die Bevölkerung und die verschiedenen Interessen möglichst frühzeitig einbezogen werden können. Aufgrund der Erfahrungen seit 2014 und der Entwicklung der Raumplanung geht der Gemeinderat davon aus, dass eine «herkömmliche» Mitwirkung, wie sie im Lauf des langjährigen Verfahrens bis zum Überbauungsplan Unterdorf mehrfach möglich war, heute nicht mehr reicht. Er hat verschiedene Vorgehensvarianten geprüft und entschieden, mit einem Workshopverfahren für eine Überbauungsidee Unterdorf in den neuen Planungsprozess einzusteigen.

Workshopverfahren für Machbarkeitsstudie

Zur Teilnahme am Verfahren soll breit eingeladen werden: von der «IG für ein lebenswertes Unterdorf» über Parteien, Gewerbeverein, Vertreterinnen und Vertreter von Kommissionen, Gemeinderat

und Verwaltung allenfalls bis hin zu Schulklassen, um auch Kinder einzubeziehen. Ebenso soll die interessierte Bevölkerung teilnehmen und mitwirken können. In den Workshops lassen sich Interessen und Wünsche anhand konkreter, vorstellbarer Umsetzungsmöglichkeiten diskutieren. So soll eine breit abgestützte Machbarkeitsstudie entstehen. Der Gemeinderat hat die Kommission für Planung / Gemeindeentwicklung (PLK) beauftragt, den Prozess im Detail zu planen und ihm einen Umsetzungsvorschlag zu unterbreiten.

Grundlage für Investorenwettbewerb

Auf der Basis der Machbarkeitsstudie ist ein neues Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Dieses kann unterschiedlich ausgestaltet werden. Aktuell favorisiert der Gemeinderat einen Investorenwettbewerb. Ein solcher hat gegenüber allen anderen Wettbewerbsvarianten den Vorteil, dass sich so ein Architekturprojekt und Investor/en in einem Verfahren gewinnen lassen. Der/die eingebundenen Investoren tragen nach Abschluss des Wettbewerbs die Risiken der nachfolgenden Planungsschritte (Sondernutzungsplanung, Baugesuch). Das Eigentum am Grundstück und die Planungshoheit bleiben bei der Gemeinde, der/die Investoren erhalten die betreffenden Grundstücke üblicherweise im Baurecht.

Genehmigung Nachtragskredit für Planungskosten – fakultatives Referendum

Der Gemeinderat beschloss am 11. Januar 2023 einen Nachtragskredit für die Planungskosten für den Neustart mit Workshopverfahren (siehe Mitteilungen aus dem Gemeinderat in dieser Ausgabe). Dieser untersteht gemäss Art. 9 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum. Die Daten sowie die Auflagefrist sind aus den Inseraten in unseren amtlichen Publikationsorganen (Amtsblatt/Appenzeller Zeitung vom 27.01.2023) ersichtlich oder auf www.speicher.ch unter der Rubrik >Aktuell >News einsehbar.