



Urnenabstimmung vom 26. November 2023

Kommunale Sachvorlage 2
Kauf «Kleiner Bären Speicherschwendi»

Sehr geehrte Stimmbürgerschaft

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen die Sachvorlage «Kauf Kleiner Bären Speicherschwendi» zur Abstimmung. Bitte beachten Sie dazu die Ausführungen in diesem Edikt.

Urnenöffnungszeiten und Wegleitung für die Urnenabstimmung

Die Urnenöffnungszeiten sowie die Wegleitung für die Urnenabstimmung sind auf Ihrem Stimmrechtsausweis aufgedruckt.

Öffentliche Informationsveranstaltung

Wir laden Sie herzlich zum Forum Speicher, unserer öffentlichen Informationsveranstaltung, vom Dienstag, 7. November 2023 um 19.30 Uhr in die evang.-ref. Kirche Speicher ein. Nutzen Sie die Möglichkeit, sich über die kommunale Sachabstimmung zu informieren. Die Organisation und die Durchführung der öffentlichen Informationsveranstaltung liegt bei den politisch tätigen Organisationen der Gemeinde Speicher.

Speicher, im Oktober 2023

FÜR DEN GEMEINDERAT SPEICHER

Paul König, Gemeindepräsident
Michal Herzog, Gemeindeschreiberin



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 In Kürze / Zusammenfassung	4
2 Die Entwicklung von Speicherschwendi	7
3 Die Bedürfnisse der Gemeinde	10
4 Das Projekt «Kleiner Bären»	11
5 Bericht der Bauherrschaft und der Architekten	12
6 Die Genossenschaft «Schwendilade»	19
7 Übersicht aller Beteiligten am «Kleiner Bären»	20
8 Die Kosten und deren finanzielle Auswirkung	22
9 Der Weg zur Vorlage	23
10 Abstimmungsfrage	26
11 Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates	26
12 Weiteres Vorgehen nach der Abstimmung	26

1. In Kürze / Zusammenfassung

«Kleiner Bären» – Ein Begegnungsort für Speicherschwendi

Mit dem Kauf «Kleiner Bären Speicherschwendi» wollen wir in die Lebensqualität unserer Gemeinde investieren. Die Neugestaltung des Bärenplatzes in Speicherschwendi schafft nach der Schliessung des «Bärens» den zentralen Treffpunkt für Menschen aller Altersgruppen. Das zukunftsfähige Konzept sichert den Dorfladen und bildet die Basis für ein lebendiges Dorfleben. Wir schaffen Raum für Begegnungen, die Spielgruppe, ein Café und einen unterteilbaren Saal für lokale Veranstaltungen. Die Genossenschaft «Schwendilade» trägt die Verantwortung für den Betrieb der Erdgeschossnutzung und sichert den Fortbestand für kommende Generationen. Schaffen wir gemeinsam eine vorteilhafte Lösung für eine nachhaltige Entwicklung und stärken damit die Gemeinschaft in Speicher. Es geht zusammengefasst um folgende Punkte:

- **Zentrum erhalten**

Speicher ist eine Gemeinde mit zwei örtlich getrennten Dorfteilen. Dort wo es für beide sinnvoll ist, nutzen wir die Angebote bereits gemeinsam. Und dennoch hat jeder Dorfteil seinen eigenen Charakter. Mit der Schliessung des «Bärens» verlor Speicherschwendi sein Zentrum. Dem möchten wir entgegenwirken und wollen gemeinsam in unseren attraktiven Wohnort investieren.

- **Begegnungen ermöglichen**

Die Neugestaltung des Bärenplatzes zieht Menschen aller Altersgruppen an. Der lebendige Treffpunkt ermöglicht Begegnungen für alle. Wir schaffen Raum für die Spielgruppe mit den Kleinsten. Tagsüber und am Abend lädt das Dorfcafé zur Pflege der sozialen Kontakte ein. Ein unterteilbarer Saal kann für Veranstaltungen, Kurse und Versammlungen genutzt werden.

- **Vor Ort einkaufen**

Mit dem Velo oder zu Fuss einkaufen zu können, ist wichtig für das Dorfleben. Der Dorfladen bietet ein Angebot für den täglichen Bedarf, die integrierte Postagentur sichert wichtige Basisdienstleistungen direkt vor Ort und Kurzzeitparkplätze garantieren optimale Erreichbarkeit. Leisten wir zusammen einen Beitrag zur lokalen Wertschöpfung.

- **Verantwortung tragen**

Die Genossenschaft bringt Kapital wie auch fundierte Erfahrung aus anderen Genossenschaften mit ein. Sie betreibt den «Schwendilade» sowie das Café. Durch die genossenschaftlichen Strukturen sichern wir auch das Bestehen des Dorfladens für zukünftige Generationen. Unterstützen wir diese Eigeninitiative und übernehmen gemeinsam Verantwortung.

- **Wertvolles schaffen**

Nach geschickten Verhandlungen können wir ein Projekt realisieren, dass für alle gewinnbringend ist und ein massvolles Wachstum in Speicherschwendi ermöglicht. Gute Steuerzahlende stärken gleichzeitig die gemeinsamen Strukturen. Tragen wir mit unserer Investition zu einer nachhaltigen Entwicklung von Speicher bei.

Aus den aufgeführten Beweggründen entstand die kommunale Sachvorlage «Kauf Kleiner Bären Speicherschwendi». Das Projekt zur Lösung der Bedürfnisse der Gemeinde enthält drei Elemente:

- Einlenker

Der Einlenker wird angepasst, damit eine gefahrlose Einfahrt in die Kantonsstrasse gewährleistet wird. Er dient als Zufahrt für die Tiefgarage des «Kleinen Bären». Hier stehen private und acht öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Beim Einlenker werden Halbunterflurcontainer für die Hausabfallentsorgung in diesem Einzugsgebiet errichtet.

- «Bärenplatz»

Der Bärenplatz wird zu einem lebendigen öffentlichen Raum. Gemütliche Sitzgelegenheiten laden zu einer Pause ein. Kurzzeitparkplätze erleichtern den Zugang zum «Schwendilade» und Veloabstellplätze ermöglichen es, auf das Auto zu verzichten zu können. Der Platz ist so gestaltet, dass er sich für Veranstaltungen eignet und zu einem Treffpunkt mitten in Speicherschwendi wird.

- Gebäude «Kleiner Bären»

Die Architektur orientiert sich an der traditionellen Baukultur des Appenzellerlandes. Das Projekt besteht aus einem Wohnungsbau mit 11 Wohnungen und dem «Kleinen Bären». Das Erdgeschoss des Gebäudes «Kleiner Bären» soll mehrere Funktionen übernehmen. Es soll eine Einkaufsmöglichkeit entstehen, wo man die Dinge des täglichen Lebens kaufen kann. Eine Postagentur ermöglicht den Zugang zu den Dienstleistungen der Post und ein kleines Café wertet als Treffpunkt für die Bevölkerung das ganze Bärenareal zusätzlich auf.

Im Obergeschoss entsteht ein unterteilbarer Saal für die ganze Gemeinde Speicher. Mit seiner Grösse von rund 100 m² schliesst der Raum die Lücke zwischen den kleinen Besprechungszimmern, die die Gemeinde anbietet und dem Buchensaal. Hier können Vereinsanlässe, öffentliche und private Anlässe stattfinden. Der Einwohner- und Freizeitverein Speicherschwendi bietet auf der Fläche Freizeitaktivitäten für alle Generationen an wie z.B. Jass- und Lotto Runden wie auch Kino-Abende. Die Spielgruppe Speicherschwendi findet hier ebenso ihr neues Zuhause und kann mit einem Kids Club ergänzt werden.

Im Untergeschoss sind die Toilettenanlagen, Lagerräume und Technikräume untergebracht.

Die Kosten für die Realisierung dieses Begegnungsortes belaufen sich auf CHF 3'950'000.– (Kostenstand Vorprojekt August 2023, +/- 25%) und setzt sich wie folgt zusammen:

Bärenplatz	723'000
Kleiner Bären	2'980'200
Einlenker	200'000
Bauversicherung/Entschädigungen	25'000
Öffentlichkeitsarbeit	20'000
Totel Projektkosten	3'948'200

Der Gemeinderat empfiehlt der Stimmbürgerschaft ein JA in die Urne zu legen und dem Kauf «Kleiner Bären Speicherschwendi» mit einem Objektkredit von CHF 3'950'000 zuzustimmen.

Sämtliche Unterlagen zur Sachvorlage «Kauf Kleiner Bären Speicherschwendi» sind auf der Webseite der Gemeinde Speicher www.speicher.ch unter der Rubrik >Aktuell >News aufgeschaltet. Ausführliche Informationen erhalten Sie zudem in dieser Abstimmungsbroschüre.

2. Die Entwicklung von Speicherschwendi

Die Speicherschwendi als Dorfteil der Gemeinde Speicher hat sich in den letzten Jahrzehnten enorm entwickelt und gewandelt:

Zeitreise



Abbildung 1: Zeitreise, Entwicklung des Ortsteils Speicherschwendi seit 1886

Der Ortsteil ist in den letzten Jahren stark gewachsen. Mit rund 750 Einwohnenden hat Speicherschwendi eine vergleichbare Grösse wie andere eigenständige Gemeinden wie Schönergund, Wald, Reute oder Hundwil. Optisch wird die Speicherschwendi als eigenständiges Dorf wahrgenommen, da sich die Siedlungsränder nicht berühren.

Heute prägen Einfamilienhäuser mit jungen Familien das Ortsbild. Auch finanziell leisten die Einwohnenden der Schwendi einen erheblichen Beitrag an die Gemeinde. Aufgrund des Wachstums mussten die Infrastrukturen wie Schulanlagen, Strassen, Wasserversorgung und Abwasser laufend gewachsenen Grösse angepasst werden. In der anstehenden Dorfentwicklung soll deshalb auch der öffentliche Bereich im Zentrum aufgewertet werden. Dazu gehört ein zugänglicher Raum und eine Grundversorgung der wichtigsten Dinge des täglichen Lebens (Einkaufen, Post, Café).

Die Entwicklung von Speicherschwendi ist von der Gemeinde gewünscht und in verschiedenen, für die Behörden verbindlichen folgenden Dokumenten (siehe 2.1 - 2.4), festgelegt:

2.1 Vision und Leitbild der Gemeinde Speicher

In der Vision wird unter anderem mit folgenden Leitbildpunkten auf eine Entwicklung der Speicherschwendi verwiesen.

Lebensort

Speicher ist vital – dank lebendigen und zeitgemässen Dorfzentren in Speicher und Speicherschwendi, einem vielseitigen Vereinsleben, gesellschaftlicher und kultureller Vielfalt sowie einem gelebten Miteinander der Generationen.

Wohnort

Speicher ist zukunftsorientiert – dank einer sorgfältigen Raumentwicklung, einem achtsamen Umgang mit Ressourcen und einer stimmigen Baukultur.

2.2 Kommunalen Richtplan

Im kommunalen Richtplan wird in folgenden Beschlüssen auf die Entwicklung der Speicherschwendi verwiesen (Auszüge, Stand Erlass Richtplan, noch nicht rechtskräftig)

Richtplanbeschluss S 2.1.2

Zentrumsentwicklung Speicherschwendi Entwicklungen im Zentrum des Ortsteils Speicherschwendi (entlang Rehetobelstrasse) sind grundsätzlich zu unterstützen. Die Erhaltung und/oder Schaffung von öffentlichen Räumen und Plätzen (Kombination) sowie der gestalterisch wertvolle Umgang mit Freiräumen im Zentrum ist anzustreben...

...Es sollen Entwicklungen im Grossen wie im Kleinen ermöglicht werden...

...Massnahmen - Bestrebungen zum Erhalt oder zur Schaffung von Zentrumsfunktionen sind durch Verwaltung und Behörden aktiv zu unterstützen. Dabei sind die Anforderungen an das Ortsbild zu beachten....

Richtplanbeschluss S 6.1.1

...In Speicherschwendi ist ein minimales Angebot des täglichen Bedarfs zu fördern.

Richtplanbeschluss V 2.2.1

...Zu prüfen sind auch mögliche Tempo-30-Zonen auf dem Kantonsstrassennetz, insbesondere im Kernbereich des Dorfes und der Speicherschwendi. Angestrebte Temporeduktionen auf den Kantonsstrassen sind unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grundlagen in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Tiefbauamt anzugehen....

Richtplanbeschluss V 4.1.2

...Die Bushaltestelle in der Speicherschwendi sollte auf diese Stärkung hin und auf die gewünschte Erweiterung der Buslinie nach St.Gallen Bezug nehmen (Standort Bushaltestelle)...

2.3 Petition für ein lebendiges und identitätsstiftendes Ortszentrum Speicherschwendi

Am 10. Januar 2020 überreichten die Initianten dem Gemeindepräsidenten, zuhänden des Gemeinderates, eine Petition für ein lebendiges und identitätsstiftendes Ortszentrum Speicherschwendi mit 436 Unterschriften. Der Wortlaut der Petition für ein lebendiges und identitätsstiftendes Ortszentrum Speicherschwendi:

«Der BÄREN Speicherschwendi soll abgerissen werden. An seiner Stelle sind zwei Bauten mit insgesamt 16 Wohneinheiten geplant. Damit verliert Speicherschwendi einen wichtigen gesellschaftlichen Treffpunkt und sein räumliches Zentrum - sein Herzstück. Gleichzeitig läuft Speicherschwendi so Gefahr, zu einem charakterlosen Schlafdorf zu werden.

- *Speicherschwendi hat sich durch jahrelange angeheizte Bautätigkeit stark verändert. Der BÄREN ist das einzige identitätsstiftende Gebäude im Kern von Speicherschwendi. Das Restaurant BÄREN mit seinem Saal, der auch über eine Bühne verfügt, trug in der Vergangenheit wesentlich zum Dorfleben in der Schwendi bei. Insbesondere der Saal war Versammlungsort, Aufführungsort, möglicher Begegnungsort, nicht zuletzt von Speicherern mit Schwendligern.*
- *Die Liegenschaft Bären liegt in der Kernzone. Kernzonen sind Ortsteile, die eine Zentrumsfunktion aufweisen und dem Ort das Gepräge geben. Mit einer reinen Wohnnutzung ist unseres Erachtens der Sinn einer Kernzone in Frage gestellt.*
- *Darüber hinaus profitiert der Investor von den im Vergleich zu Wohnzonen weniger einschränkenden Bauvorschriften für Kernzonen (z.B. geringerer Grenzabstand, unbeschränkte Ausnutzungsziffer, kein Mehrlängenzuschlag), ohne dass die Öffentlichkeit im Gegenzug einen Nutzen im Sinne der Kernzone hat. Das ist stossend.*

Wir Unterzeichnerinnen und Unterzeichner sind mit der vorgesehenen Nutzung des Grundstücks Bären nur zu Wohnzwecken nicht einverstanden. Wir ersuchen den Gemeinderat, alles in seinen Möglichkeiten Stehende zu unternehmen, damit Speicherschwendi auch in Zukunft ein identitätsstiftendes und lebendiges Ortszentrum hat, in dem auch ein Begegnungsort Raum findet. Die Liegenschaft Bären soll weiterhin dem Zonenzweck der Kernzone entsprechend und nicht als reine Wohnliegenschaft genutzt werden. Verdichtetes Bauen soll grundsätzlich ermöglicht werden. Es soll aber qualitativ sein.»

2.4 Zukunftskonferenz Zentrumsentwicklung Speicherschwendi

In der Zeit vom 28. November 2020 bis am 31. Mai 2021 wurde zusammen mit der Bevölkerung der gesamten Gemeinde die Erwartungen an die Entwicklung des Dorfteiles Speicherschwendi erarbeitet. Als Kernaussagen wurden im in der Ergebniskonferenz folgende Punkte festgehalten:

- + *Es gibt die Schule noch*
- + *Zentrumsfunktionen (Laden/Post/Treffpunkt/Gastronomie) sind gestärkt*
- + *Auf dem Areal Bären ist ein von der Gemeinde aktiv unterstütztes Zentrum mit Mischnutzung entstanden z.B. EG mit Laden/Poststelle und kleinem Bistro/Café, teilbarer Multifunktionsraum für Veranstaltungen, Kurse und Versammlungen, obere Geschosse mit Wohnungen (Alterswohnungen?).*
- + *Verkehrsberuhigung am Ortseingang und Zentrum*

3. Die Bedürfnisse der Gemeinde

Die Gemeinde will sich als Ganzes und in allen Teilen entwickeln. In diesem Kontext hat der Gemeinderat zusammen mit der Bevölkerung die Basis geschaffen, dass eine Entwicklung auf dem ganzen Gemeindegebiet erfolgen kann. Verschiedene Initiativen zeigen, dass die ganze Bevölkerung auch diese Stossrichtung unterstützt.

Der Bedarf an öffentlichen Räumen ist gegeben. Das aktuelle Raumangebot der Gemeinde Speicher ist viel gefragt und limitiert. Gerade der Saal im ehemaligen «Bären» in der Speicherschwendi hat da eine wichtige im öffentlichen Interesse stehende Rolle übernommen. Mit dem Wegfall des «Bären» als öffentlichen Begegnungsort klafft eine schmerzliche Lücke. Der Bärensaal hat mit seiner Grösse einen Bedarf in der Gemeinde abgedeckt, der nur schwer zu ersetzen ist. Das Projekt «Kleiner Bären» mit dem unterteilbaren Saal für bis ca. 40 Personen würde dieses Lücke ideal schliessen.

Folgende Angebote stehen aktuell in der Gemeinde Speicher zu Verfügung:

Beschreibung	Platzangebot
Aula Zentralschulhaus	Bis 70 Personen
Buchen 5	Bis ca. 25 Personen
Buchensaal	Bis 410 Personen
Mehrzweckraum Ayura	Bis zu 20 Personen
Schützenhaus	Bis zu 75 Personen

Dabei ist folgendes anzumerken:

- *Das Besprechungszimmer im Buchensaal steht nach dem Umbau des Hallenbades nicht mehr zu Verfügung. Die neue Cafeteria nimmt den Platz des bisherigen Büros ein und das Besprechungszimmer wird in Büroräumlichkeiten umgenutzt.*
- *Der Mehrzweckraum Ayura wurde als Überbrückung angemietet, bis eine Lösung in Speicherschwendi verfügbar ist.*

In Speicher konnte mit dem Buchen 5 und dem Schützenhaus das Angebot abgerundet werden. Mit dem Wegfall des Saals im ehemaligen Restaurant «Bären» in der Speicherschwendi und der Schliessung einiger Restaurationsbetriebe in der ganzen Gemeinde, fehlt es nun an einem Saal in der Grössenordnung von 40 Personen. Speziell der Ortsteil Speicherschwendi wird von der Schliessung empfindlich getroffen. Obwohl der Fahrplan des öffentlichen Verkehrs verbessert werden konnte, bestehen nach wie vor Defizite in den Abendstunden, die verhindern, dass Veranstaltungen von Vereinen der Speicherschwendi nur schwer in Speicher und umgekehrt, durchgeführt werden können.

Da Private nicht mehr gewillt sind, Räume in dieser Grössenordnung zu betreiben und zu Verfügung zu stellen, rückt der Fokus zur Übernahme dieser Aufgabe in Richtung

öffentlicher Hand. Der Gemeinderat ist sich dieser Situation bewusst. Mit dem Projekt «Kleiner Bären» können mehrere Bedürfnisse der Bevölkerung abgedeckt werden:

- Angebot eines öffentlichen Raumes in der Gröszenordnung von 40 Personen für die gesamte Bevölkerung der Gemeinde Speicher,
- Zentrumsentwicklung mit Platz als Treffpunkt für die Bevölkerung,
- Sicherstellung einer Grundversorgung des täglichen Lebens (Einkaufen, Post, Café).

4. Das Projekt «Kleiner Bären»

Im Herzen von Speicherschwendi soll ein öffentlicher Platz und ein öffentliches Gebäude mit folgenden Nutzungen im Eigentum der Gemeinde entstehen:

- ein Saal mit über 100m², in welchem sich Menschen versammeln können,
- ein Laden, welcher den täglichen Bedarf vor Ort deckt,
- eine Postagentur,
- ein Café als Treffpunkt

Die kommunale Sachvorlage «Kauf Kleiner Bären Speicherschwendi» besteht aus drei Komponenten. Diese werden in der Folge (siehe 4.1 - 4.3) kurz vorgestellt:



Einlenker mit Halbunterflurbehälter

«Bärenplatz»

«Kleiner Bären»

4.1 Einlenker

Der Einlenker wird angepasst, damit eine gefahrlose Einfahrt in die Kantonsstrasse gewährleistet wird. Er dient als Zufahrt für die Tiefgarage des «Kleinen Bären». Hier stehen private und acht öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Beim Einlenker werden Halbunterflurcontainer für die Hausabfallentsorgung in diesem Einzugsgebiet errichtet.

4.2 «Bärenplatz»

Der Bärenplatz wird zu einem lebendigen öffentlichen Raum. Gemütliche Sitzgelegenheiten laden zu einer Pause ein. Kurzzeitparkplätze erleichtern den Zugang zum «Schwendilade» und Veloabstellplätze ermöglichen es, auf das Auto zu verzichten zu können. Der

Platz ist so gestaltet, dass er sich für Veranstaltungen eignet und zu einem Treffpunkt mitten in Speicherschwendi wird.

4.3 Gebäude «Kleiner Bären»

Die Architektur orientiert sich an der traditionellen Baukultur des Appenzellerlandes. Das Projekt besteht aus einem Wohnungsbau mit 11 Wohnungen und dem «Kleinen Bären». Das Erdgeschoss des Gebäudes «Kleiner Bären» soll mehrere Funktionen übernehmen. Es soll eine Einkaufsmöglichkeit entstehen, wo man die Dinge des täglichen Lebens kaufen kann. Eine Postagentur ermöglicht den Zugang zu den Dienstleistungen der Post und ein kleines Café wertet als Treffpunkt für die Bevölkerung das ganze Bärenareal zusätzlich auf.

Im Obergeschoss entsteht ein unterteilbarer Saal für die ganze Gemeinde Speicher. Mit seiner Grösse von rund 100 m² schliesst der Raum die Lücke zwischen den kleinen Besprechungszimmern, die die Gemeinde anbietet und dem Buchensaal. Hier können Vereinsanlässe, öffentliche und private Anlässe stattfinden. Der Einwohner- und Freizeitverein Speicherschwendi bietet auf der Fläche Freizeitaktivitäten für alle Generationen an wie z.B. Jass- und Lotto Runden wie auch Kino-Abende. Die Spielgruppe Speicherschwendi findet hier ebenso ihr neues Zuhause und kann mit einem Kids Club ergänzt werden.

Im Untergeschoss sind die Toilettenanlagen, Lagerräume und Technikräume untergebracht.

Im folgendem Kapitel 5 dieses Ediktes erläutert die Bauherrschaft und die Architekten die Bauten aus ihrer Sicht und in Kapitel 6 die Genossenschaft «Schwendilade», wie das Erdgeschoss des Gebäudes «Kleiner Bären» betrieben werden soll.

5. Bericht der Bauherrschaft und der Architekten

In den Workshops «Zukunftskonferenz Zentrumsentwicklung Speicherschwendi» mit der Bevölkerung der Gemeinde Speicher sind die Ortsbaulichen Grundlagen erarbeitet worden, die in die weitere Planung dieses Projektes eingeflossen sind. Die Bauherrschaft, die Zuhause AG und die Architekten air architekten ag haben in mehreren Schritten, das vorliegende Projekt erarbeitet.

5.1 Die Sicht der Architekten zum geplanten Vorhaben «Kleiner Bären»:

Auszug aus der weiterführenden Ortsbaulichen Studie vom 15. März 2022,
Verfasser: air architekten ag

Bericht der Architekten

Basierend auf der sehr sorgfältig ausgearbeiteten Grundlage der Architekten Koller Koster AG aus Appenzell, haben die air architekten ag aus Kreuzlingen, im Auftrag der Zuhause AG, als Grundeigentümer und Bauherr eine weiterführende Ortsbauliche Studie ausgefertigt.

Vorab fand am 24. Februar 2022 ein Gespräch mit den Herren König und Lang, Gemeindeverwaltung Speicher, statt. Dabei wurden die Wünsche der Gemeinde sowie das abgeschlossene Planungsverfahren mit Architekten und der Bevölkerung von Speicherschwendi erörtert. Grundlage war das Papier «Ergebniskonferenz – Analyse Zentrumsentwicklung Speicherschwendi», vom 28. April 2021, sowie die «Checkliste Vertragslösung Zuhause AG, Stand Entwurf 10. Dezember 2021».

Die Architekten Koller Koster AG haben uns freundlicherweise die elektronischen Daten übergeben. Ebenso hat uns die Gemeinde eine neutrale Modellgrundlage 1: 500 zur Verfügung gestellt.

Für die Analyse der Bedürfnisse und Schnittstellen von Bauherrschaft und Gemeinde, durch die air architekten ag, fanden in der Zwischenzeit zwei Gespräche mit Roger Fässler, Bauherrschaft, Zuhause AG und Andreas Imhof von air architekten ag statt. Dabei wurden verschiedene Lösungsansätze, basierend auf der Studie Koller Koster AG, geprüft.

Es wurde letztendlich festgestellt, dass die Zuhause AG, aus Gründen der Verkäuflichkeit der geplanten Eigentumswohnungen, keine öffentlichen Nutzungen im Wohngebäude anstrebt.

Das Vorprojekt zeigt einen markanten, dreigiebeligen Wohnungsbau mit 11 Wohnungen entlang der Nordseite des Grundstückes auf. Oben an der Hauptstrasse steht, gemäss Vorgabe, ein giebelständiger Einzelbau. Dazwischen spannt sich der «Bärenplatz» auf, welcher durch die Gebäudefluchten, Mauern, Sitzbänke und dem für das Appenzellerland typischem Baum, gefasst ist.

Im strassenseitigen Einzelbau sind im Erdgeschoss ein Laden mit Poststelle und Café, im ersten Obergeschoss ist der kleine Bärensaal als Mehrzweckraum vorgesehen. Der Saal hat durch den offenen Giebel ein angemessenes Raumvolumen.

Mit dieser Lösung werden die Inhalte der Bauten klar getrennt. Das öffentliche Gebäude funktioniert unabhängig vom Wohnungsbau und umgekehrt. Unterirdisch sind die Bauten über die Tiefgarage und Kellerräume zusammengefasst.

Der architektonische Ausdruck ist aus der traditionellen Appenzeller Baukultur abgeleitet. Das Mehrfamilienhaus «Grosser Bär» ist dreigeschossig, der «Kleine Bären» zweigeschossig. Beide definieren räumlich den «Bärenplatz». Die Bauten entsprechen dem Baureglement.

Zur Verdeutlichung und Überprüfung der Ortsbaulichen Körnung wurde ein einfaches Arbeitsmodell erstellt.

5.2 Baubeschrieb «Kleiner Bären»

Im Baubeschrieb der Architekten ist ersichtlich, dass im Projekt «Kleiner Bären» gute Qualität zum heutigen Standard berücksichtigt wird:

Betonarbeiten/Maurerarbeiten

Fundamentplatte in Stahlbeton auf Magerbeton-/Filterbetonsohle. Untergeschosswände in Stahlbeton, Schalungstyp 2. Kalksandsteinmauerwerk, vollfugig gemauert im Untergeschoss. Wände und Decken im Erd- und Obergeschoss in Stahlbeton, Schalungstyp 2. Das Untergeschoss wird im System «Weisse Wanne» ausgeführt (Bodenplatte/Aussenwände).

Technik/Lager/Hauswart

Böden mit Überzug gestrichen. Wände und Decken gestrichen.

Montagebau in Holz

Äussere Bekleidung mit einer Holzschalung, sägeroh und vorvergraut inkl. entsprechender Unterkonstruktion. Dachkonstruktion als Satteldach, Deckenuntersicht mit 3-Schichtplatten. U-Wert gemäss den Anforderungen Energienachweis und Angaben Bauphysiker.

Fenster

Holz/Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung, U-Wert gemäss Anforderungen Energienachweis und Angaben des Bauphysikers. Innen und aussen lackiert gemäss Farb- und Materialkonzept. Verbundsicherheitsglas bei raumhohen Verglasungen.

Aussentüren

Eingangstüre als Metallrahmenkonstruktion, 1-flügelige Türe mit seitlicher Rahmenverbreiterung und Glasfüllung in VSG.

Bedachung/Spenglerarbeiten

Ziegel- und Solarpaneeldeckung. Sämtliche Spenglerarbeiten, Einfassungen und dergleichen in Chromnickelstahl matt. Einbau von Dachflächenfenster im Dachgeschoss.

Sonnen- und Wetterschutz

Verbundraffstoren mit End- und Führungsschienen in Aluminium bei allen Fenstern ausser im Foyer Erdgeschoss. Alle Storen mit Elektroantrieb.

Elektroanlagen

Allgemein / Saal; Schaltgerätekombinationen auf allen Geschossen.

Photovoltaikanlage auf Steildach mit Wechselrichter für den Allgemeinverbrauch. Konventionelle Storen- und Lichtinstallationen.

Laden; Erschließung mit Strom und Kommunikation, Grundinstallation für Storen- und Lichtinstallationen, Installationen für Netzwerk / Kassensystem. Leuchtenlieferung; Allgemein, Nebenräume und Nasszellen. Grundinstallationen für Audio-/Videoanlagen Saal exklusive Hardware.

Heizung und Warmwasseraufbereitung

Das Haus verfügt über eine zentrale Wärmepumpe. Wärmeerzeugung über Erdsonden, Wärmeverteilung über Fussbodenheizung mit elektrischen Raumthermostaten zur individuellen Regulierung.

Lüftungsanlage

Mechanische Lüftung der Nebenräume im Unter- und Dachgeschoss.

Sanitäranlage

Ausbau der WC-Anlagen im Untergeschoss gemäss Plan. Wasseranschluss im Nebenraum Dachgeschoss. Im Aussenbereich ist ein Schlauchventil, frostsicher, reduzierter Druck eingerechnet.

Lift

Elektromechanischer Lift mit Notruf- und Fernüberwachungssystem für 6 bis 8 Personen, rollstuhlgängig. Bodenbelag mit Teppich. Notrufsystem gemäss Vorschriften.

Metallbauarbeiten

Handlauf im Treppenhaus.

Türen

Sämtliche Türen mit Metallzargen und Türlicht 210cm, stumpf einschlagend, Kunstharz beschichtet. Elektrische Schiebetüre in Glas als Abschluss zur Ladenfläche.

Schreinerarbeiten

Offene Garderobe- und Tablarschränke im Nebenraum Dachgeschoss mit Sockel, Blende und z.T. Schranktüren, Tablaren und Kleiderstange, Kunstharz beschichtet.

Haustechnikverkleidungen im Treppenhaus mit Sockel, Blende und Schranktüren, Kunstharz beschichtet. Im Nebenraum Dachgeschoss ist ein kleines Office mit Ausgussbecken, Kühlschrank, Ablagefläche und Schränken eingebaut.

Schliessanlage

Sicherheitsschliessanlage, z.B. Kaba Star für Hauseingangs-, Laden-, Saal-, Nebenraum-, Lager-, Hauswart-, und Technikraumtüre sowie Briefkasten, pro Nutzer 7 Schlüssel.

Bodenbeläge

Nasszellen im Untergeschoss sowie Laden im Erdgeschoss mit keramischen Platten, Budget CHF 130.-/m² fertig verlegt (inkl. Sockel, sämtlichen Nebenarbeiten und MwSt.). Materialpreis brutto CHF 50.-/m² inkl. MwSt. Saal mit Parkett, Budget CHF 130.-/m² fertig verlegt (inkl. Sockel, sämtlichen Nebenarbeiten und MwSt.). Materialpreis brutto CHF 90.-/m² inkl. MwSt. Teppichbelag auf den Treppenpodesten, der Treppe, im Lift, im Gang sowie dem Foyer im Erd- und Dachgeschoss.

Wandbeläge

Keramische Platten in den Nasszellen, Apparatewände raumhoch, Budget CHF 130.-/m² fertig verlegt (inkl. sämtlichen Nebenarbeiten und MwSt.). Materialpreis brutto CHF 50.-/m² inkl. MwSt. Restliche Wandflächen in Beton gestrichen.

Umgebung

Gartenanlage noch nicht bestimmt

Bemerkung

Massgebend für die Ausführung sind die Bau- und Detailpläne sowie der detaillierte Bau- und Leistungsbescrieb. Änderungen gegenüber diesen Unterlagen aus technischen oder architektonischen Gegebenheiten sowie behördlichen Entscheiden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Bronschhofen, 14. Juli 2023

5.3 Grundrisse «Kleiner Bären»

Die Grundrisse (Situationsplan, UG, EG, OG, DG) dienen der Veranschaulichung im Projekt. Diese werden erst im weiteren Projektverlauf im Detail diskutiert, Fragen z.B. nach Küche, Trennwänden, Schränke etc. geklärt und die Ausführung definiert.

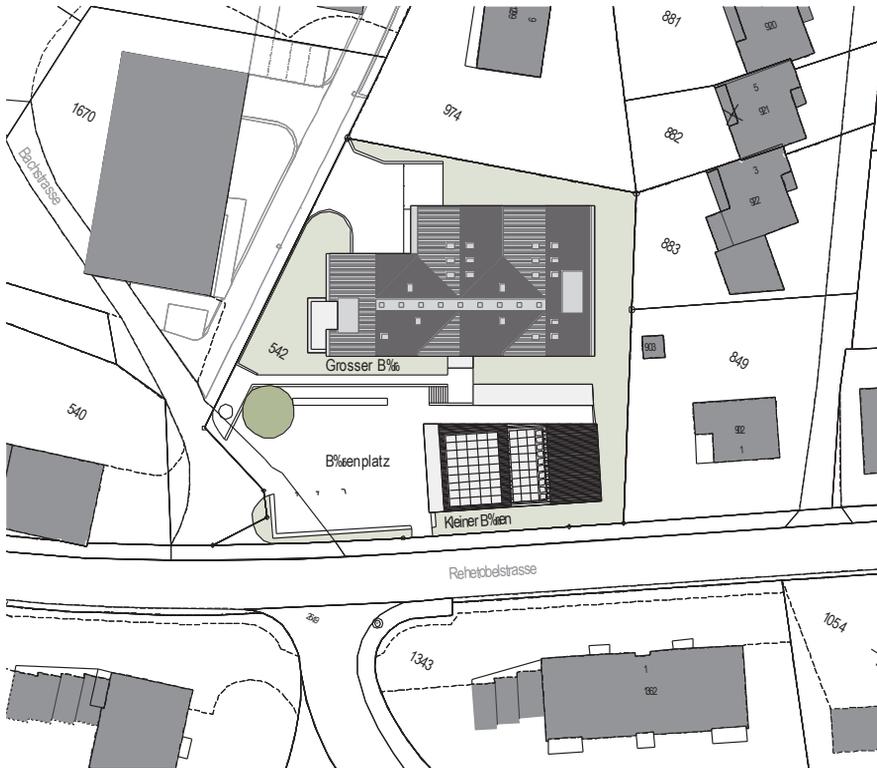


Abbildung 2: Situationsplan

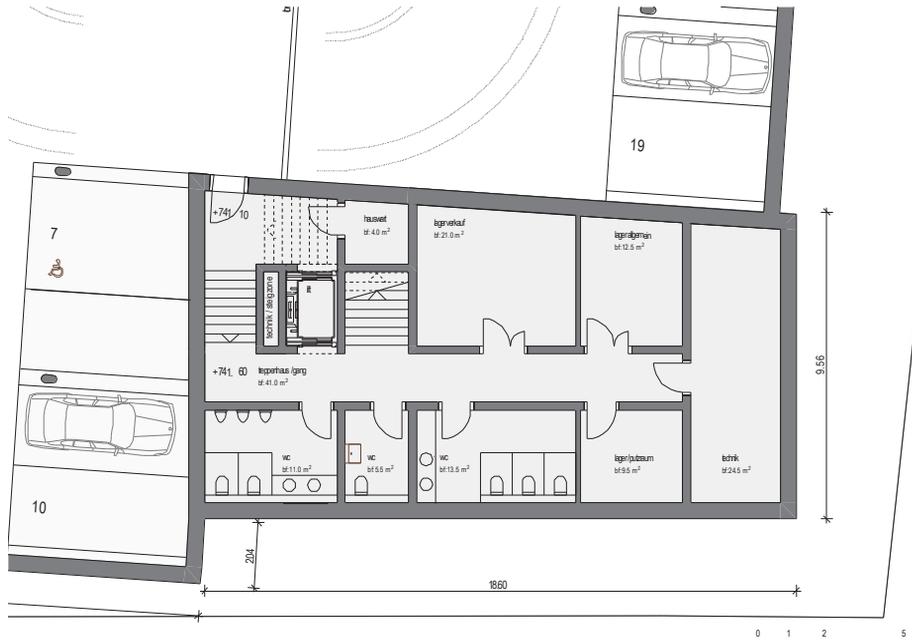


Abbildung 3: Kleiner Bären – Untergeschoss

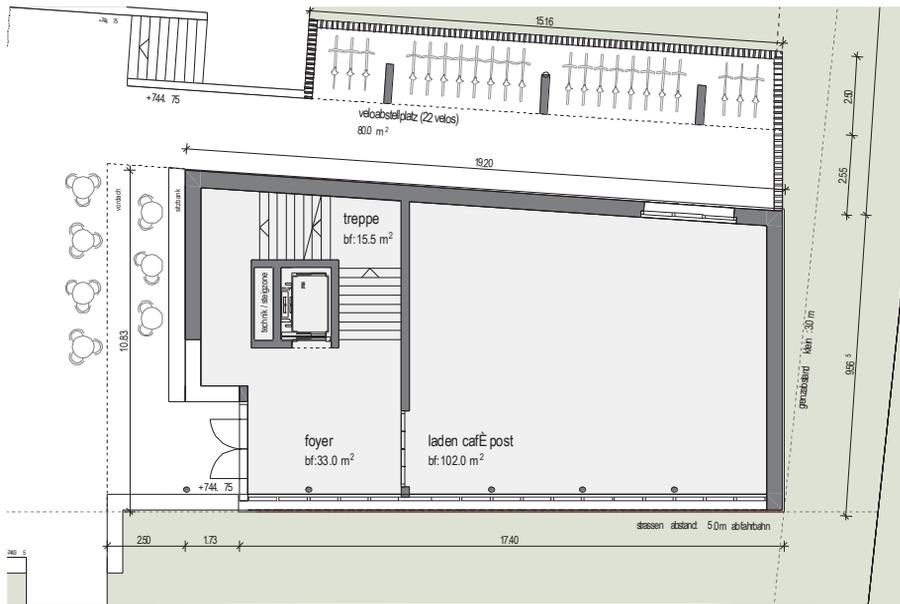


Abbildung 4: Kleiner Bären - Erdgeschoss

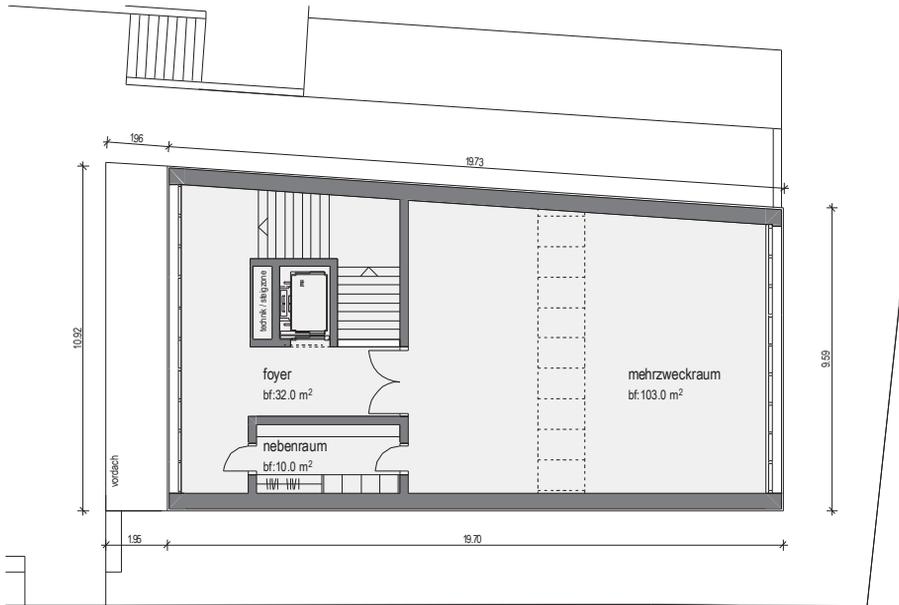


Abbildung 5: Kleiner Bären - Obergeschoss

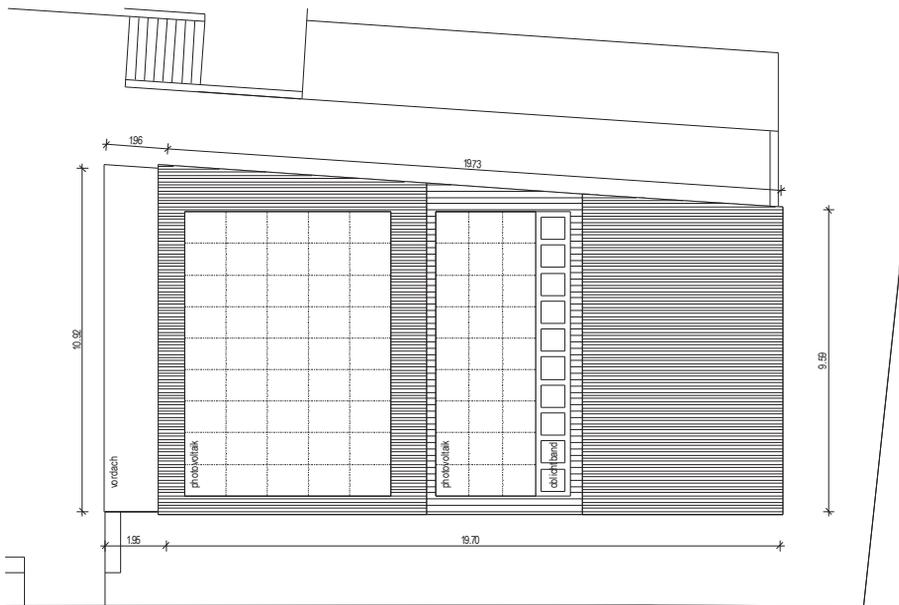


Abbildung 6: Kleiner Bären - Dachaufsicht

6. Die Genossenschaft «Schwendilade»

Im Frühling 2023 haben sich engagierte Einwohnerinnen und Einwohner aus Speicherschwendi entschlossen, die Genossenschaft «Schwendilade» zu gründen. Diese hat zum Ziel, im Erdgeschoss des Gebäudes «Kleiner Bären» einen Dorfladen mit Café und Postagentur zu betreiben.

Der Gründungsvorstand der Genossenschaft ist aktiv, hierfür ein Genossenschaftskapital von CHF 500'000 zu beschaffen. Rund CHF 250'000 ist zur Finanzierung der Einrichtungen und Anlagen gedacht und CHF 250'000 als Betriebskapital. Davon sollen ca. CHF 300'000 durch Genossenschafterinnen und Genossenschafter gezeichnet und rund CHF 200'000 in Form von Spenden seitens diverser Stiftungen, Institutionen und Gönner beschafft werden. Dadurch kann ein wesentlicher Teil der Abschreibungen der Einrichtungen und Anlagen durch Spenden abgedeckt werden und die Betriebsrechnung nicht belasten.

Per Ende Juli 2023 betrug der Stand des gezeichneten Genossenschaftskapitals CHF 257'000. Damit konnte das gesetzte Ziel von 50% bis zu den Sommerferien erreicht werden. Mit Stand Forum Speicher vom 27. September 2023 betrug dieses bereits CHF 320'000.—. Der Vorstand der Genossenschaft ist überzeugt, dass bis zur Eröffnung der Lokalitäten das Gesamtziel von CHF 500'000 mit Sicherheit erreicht werden kann. Nach einer positiven Urnenabstimmung in der Gemeinde zur Vorlage «Kauf Kleiner Bären Speicherschwendi» werden die Bemühungen zur Zeichnung von Genossenschaftskapital intensiviert und Gesuche für Spenden gestellt.

Parallel werden durch die Genossenschaft vertiefte Abklärungen zum Betriebskonzept getroffen. Es ist zu entscheiden, mit welchen Lieferanten ein bestmöglicher Betrieb von Laden und Café durch die Genossenschaft, im Zusammenspiel mit den Aktivitäten des unterteilbaren Saals im Obergeschoss, realisiert werden kann. Dabei sollen auch einheimische und regionale Produkte zum Zuge kommen.

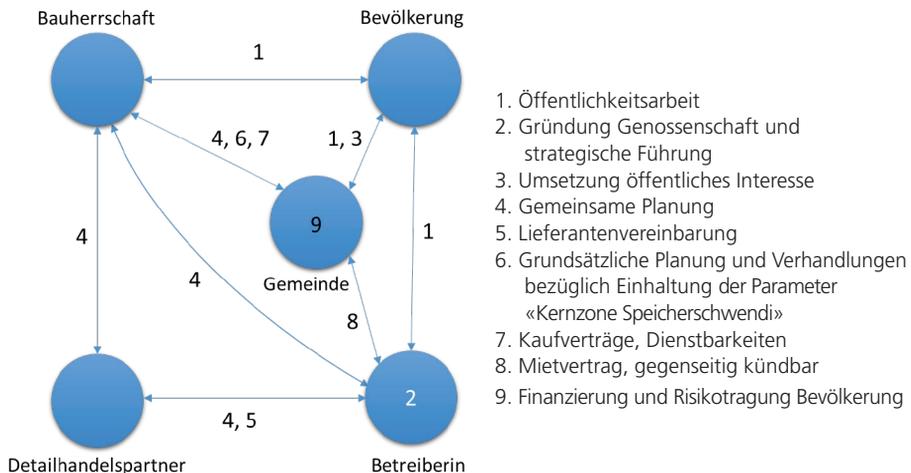
Im Gründungsvorstand der Genossenschaft «Schwendilade» sind vertreten:

- Franz Knechtle, Präsident
- Martin Graf, Vizepräsident
- Daniel Bühler, Finanzen
- Fredy Zünd, Kommunikation mit der Gemeinde
- Ralph Gämperle, Aktuar
- Alwin Büchler, PR/Homepage
- Marcel Rova, IG Petitionäre

Die Statuten der Genossenschaft «Schwendilade» sind in Bearbeitung bei Rechtsanwalt Michael Nonn.

7. Übersicht aller Beteiligten am «Kleiner Bären»

Im folgenden Schema wird gezeigt, welche Beteiligten bei diesem Vorhaben involviert sind und wie die wichtigsten Verknüpfungen dazu sind.



Bevölkerung

Die Bevölkerung der Gemeinde Speicher hat den Gemeinderat mit einer Petition beauftragt, das Zentrum Speicherschwendi zu stärken. Sie ist Entscheidungsinstanz für die vorliegende kommunale Sachvorlage «Kauf Kleiner Bären Speicherschwendi».

Gemeinde

Die Gemeinde bzw. der Gemeinderat spielt eine zentrale Rolle. Einerseits hat er die Aufgabe der Bevölkerung der Gemeinde Speicher aufgrund der Petition Lösungen für das Zentrum Speicherschwendi vorzulegen und die Zielsetzungen gemäss Leitbild und Richtplan zu erfüllen. Andererseits hat er mit der Bauherrschaft Lösungsvorschläge erarbeitet und einen Betreiber für die Lokalitäten im Erdgeschoss gefunden. Die Gemeinde ist Vertragspartnerin mit der Bauherrschaft und der Betreiberin.

Bauherrschaft

Grundeigentümerin und Bauherrschaft der Liegenschaft 542, Rehetobelstrasse 5, 9037 Speicherschwendi ist die Zuhause AG, Industriestrasse 17, CH-9552 Bronschhofen.

Die Bauherrschaft plant und setzt das Projekt «Kleiner Bären» um. Sie ist die Vertragspartnerin der Gemeinde Speicher und verkauft nach Bauabschluss das Gebäude «Kleiner Bären» mit Bärenplatz, Nebenräumen und den 8 Tiefgaragenplätzen an die Gemeinde Speicher.

Neben dem Kaufvertrag braucht es noch einige Dienstbarkeiten, die das gemeinsame Nutzen des Bärenareals regeln:

- Veloabstellplatz und Unterflurcontainer können von Stockwerkeigentümergeinschaft mitbenutzt werden. Dieses Recht ist im Grundbuch einzutragen
- Die Einstellhalle unter dem Bärenplatz und deren Nutzungsrechte, sind im Grundbuch zu regeln und einzutragen.
- Sämtliche Fuss- und Fahrwegrechte zu Gunsten der Stockwerkeigentümergeinschaft werden im Grundbuch gesichert und eingetragen.
- Der öffentliche Platz darf nicht mit Wohn- oder weiteren Objekte überbaut werden. Dieses Unterlassen wird als Dienstbarkeit im Grundbuch geregelt und eingetragen.

Die Bauherrschaft unterstützt die Gemeinde bei der Öffentlichkeitsarbeit. Sie haben während des ganzen Prozesses mitgewirkt und möchten im Interesse der Gemeinde diesen Mehrwert erschaffen.

Betreiberin

Die Genossenschaft «Schwendilade» ist die Betreiberin der Lokalität im Erdgeschoss. Sie wird die Räumlichkeiten für den Laden im Erdgeschoss von der künftigen Eigentümerin, der Gemeinde Speicher, mieten.

Detailhandelspartner

Der Detailhandelspartner oder auch lokale Lieferanten beliefern die Genossenschaft «Schwendilade» mit den Produkten des alltäglichen Bedarfs. Diese stehen im Vertragsverhältnis mit der Genossenschaft «Schwendilade».

Vertragliche Regelungen zwischen den Beteiligten

Damit das Projekt «Kleiner Bären» mit allen Beteiligten erfolgreich durchgeführt werden kann, werden vertragliche Regelungen benötigt:

- Zwischen der Gemeinde Speicher und der Zuhause AG (Bauherrschaft):
 - Kaufvertrag «Kleiner Bären» mit Nebenräumen, 8 Tiefgaragenplätzen und Bärenplatz,
 - Vertraglichen Vereinbarung gemäss Art. 56 BauG,
 - Diverse Dienstbarkeiten zur Sicherstellung einer geordneten gemeinsamen Nutzung (siehe oben unter Bauherrschaft erläutert).
- Zwischen der Gemeinde Speicher (Vermieterin) und der Genossenschaft «Schwendilade» (Mieterin):
 - Mietvertrag bezüglich Erdgeschoss mit Nebenräumen ggf. Anteil an Tiefgaragenplätzen
- Zwischen der Genossenschaft «Schwendilade» und Detailhandelspartner sowie Post:
 - Lieferverträge
 - Postagentur Vertrag

8. Die Kosten und deren finanzielle Auswirkung

8.1 Die Projektkosten (Stand Vorprojekt August 2023, Kostengenauigkeit von +/- 25%)

Bezeichnung		Bärenplatz	Kleiner Bären	Einlenker
BKP 0	Bauland	CHF 522'500.00	CHF 317'500.00	CHF 40'000.00
BKP 1	Vorbereitung	CHF –	CHF 210'00.00	CHF –
BKP 2	Gebäude nach SIA 416	CHF 47'500.00	CHF 2'000'00.00	CHF –
BKP 4	Umgebung	CHF 133'000.00	CHF 30'00.00	CHF 100'00.00
BKP 5	Baunebenkosten	CHF –	CHF 107'500.00	CHF 10'00.00
BKP 6	Honorare	CHF 20'000.00	CHF 240'200.00	CHF 30'00.00
BKP 7	Reserve / Rundungen	CHF –	CHF –	CHF –
BKP 9	Ausstattung	CHF –	CHF 75'500.00	CHF 20'000.00
		CHF 723'00.00	CHF 2'980'200.00	CHF 200'00.00

Anlagekosten	CHF 3'903'200.00
Bauversicherung	CHF 15'000.00
Entschädigungen	CHF 10'000.00
Öffentlichkeitsarbeit und Einweihung	CHF 20'000.00
Kosten der Gemeinde	CHF 3'948'200.00
Objektkredit	CHF 3'950'000.00

Mit einem Objektkredit von **CHF 3'950'000** (Stand Vorprojekt August 2023, Kostengenauigkeit von +/- 25%) kann die vorliegende kommunale Sachvorlage «Kauf Kleiner Bären Speicherschwendi» finanziert werden. Die Summe gilt im Sinne des kantonalen Finanzhaushaltsgesetzes (FHG) als nicht gebunden und ist somit eine einmalige neue Ausgabe. Diese übersteigt die Kompetenz des Gemeinderates und unterliegt daher gemäss Art. 8 der Gemeindeordnung (GO) dem obligatorischen Referendum.

8.2 Verschuldung

Die Gesamtkosten können nicht durch die Laufende Rechnung finanziert werden. Der grösste Teil muss fremdfinanziert werden. Damit werden die Schulden der Gemeinde ansteigen. Die zusätzlichen Kosten sind tragbar auch unter der Berücksichtigung der laufenden Projekte «Sanierung Hallenbad» und « Sanierung und Erweiterung Primarschule».

8.3 Laufende Kosten «Kleiner Bären»

Fremdkapitalkosten	CHF	75'000.00
Abschreibungskosten	CHF	112'000.00
Betriebskosten	CHF	30'000.00
Mieteinnahmen EG	CHF	-21'600.00
Jährliche Kosten der Gemeinde	CHF	195'400.00

8.4 Zusammenfassung

Die Verschuldung steigt leicht an und bleibt in einem akzeptablen Rahmen. Die laufenden Kosten werden für das Projekt «Kleiner Bären» um ca. CHF 200'000 ansteigen. Aus heutiger Sicht muss der Steuerfuss nicht angehoben werden.

9. Der Weg zur Vorlage

9.1 Petition und der Weg zum Workshop

Der Ortsplanungsprozess hat im Jahr 2019 begonnen. Auf Basis der rechtskräftigen Richtplanung machte sich die Kommission für Planung/Gemeindeentwicklung (PLK) Gedanken, wie der Erhalt oder die Schaffung von Zentrumsfunktionen in beiden Dorfteilen aktiv unterstützt und umgesetzt werden können. Zusätzlich wurden im Gemeinderat und der PLK Handlungsrichtlinien für die Ortsplanungsrevision erarbeitet. Diese verpflichten zu prüfen, mit welchen Massnahmen in Speicherschwendi ein belebtes Zentrum geschaffen werden kann.

Parallel reichten Initianten mit 436 Unterschriften eine Petition für ein lebendiges und identitätsstiftendes Ortszentrum Speicherschwendi ein.

Der Gemeinderat hat auf Antrag der Bevölkerung am 14. Januar 2020 beschlossen, für die gesamte Kernzone in der Speicherschwendi eine Planungszone gemäss Art. 54 BauG zu erlassen. Die Planungszone ist ein Sicherungsinstrument zu Gunsten der Gemeinde, mit dem sie sich ihre Handlungsfreiheit in einem laufenden Planungsprozess bewahren kann. Gegenüber der Einschränkung der Grundeigentümerschaft ist die Gemeinde entsprechend in der Pflicht, einen Planungsprozess zu starten, um die gewünschte räumliche Entwicklung aufzuzeigen.

Die Planungszone über die Kernzone Speicherschwendi wurde mit der Bekanntmachung im kantonalen Amtsblatt vom 31. Januar 2020 rechtskräftig. Aufgrund des länger andauernden und noch nicht abgeschlossenen Planungsprozesses hat der Gemeinderat an der Sitzung vom 2. November 2022 die Planungszone um zwei weitere Jahre, bis zum 31. Januar 2025, verlängert. Dies wurde im Amtsblatt vom 11. November 2022 publiziert. Bei einem früheren Ergebnis des Planungsprozesses kann die Planungszone auch frühzeitig aufgehoben werden.

Parallel zum Verfahren zur Planungszone hatte die PLK den Planungsprozess zur gewünschten räumlichen Entwicklung weiter vorangetrieben und das Vorgehen zusammen mit dem Gemeinderat beschlossen. Mit einer externen Moderation (Frischer Wind, St. Gallen) und externen unabhängigen Architekten (Flühler Architektur GmbH, St. Gallen und Koller Koster AG Appenzell) sollte aufgezeigt werden, wie sich die Speicherschwendi im Allgemeinen und das «Bärenareal» im Speziellen unter den planerischen und öffentlichen Randbedingungen entwickeln kann.

9.2 Workshop Zukunftskonferenz Speicherschwendi

Als Grundlage für das Workshopverfahren wurde eine baugeschichtliche Beurteilung zum Gasthaus «Bären» erstellt. Diese machte ersichtlich, dass der historische Wert des Gebäudes weitgehend mit der ursprünglichen Nutzung verknüpft ist. Mit der Analyse wurde aber auch aufgezeigt, dass eine ortsbauliche Stellung von Neubauten sorgfältig gewählt werden muss.

Nach einer coronabedingten zeitlichen Verschiebung des Workshopverfahrens konnten vom November 2020 bis April 2021 drei Online-Workshops mit einer erfreulichen Teilnehmeranzahl durchgeführt werden. Die Teilnahme von Vertretern des Heimatschutzes wurde begrüsst.

Im ersten Workshop wurden die Bedürfnisse der Bevölkerung abgeholt. Nach den fachlichen Inputs aus der Politik, der Raumplanung, der kantonalen Denkmalpflege und der Analysearbeit der Architekten wurden Empfehlungen durch die Workshopteilnehmenden abgegeben. Die wichtigsten Empfehlungen waren:

- Die Grundbedürfnisse der Bewohner (Laden und Post) abdecken;
- Einen Dorfplatz als Verweilraum gestalten;
- Eine ökonomische Beteiligung durch die Gemeinde prüfen;
- Den Einbezug der Bevölkerung weiterhin gewährleisten;
- Das Bedürfnis eines öffentlichen Raumes berücksichtigen (Ersatz für den bisherigen Bärensaal).

Bis zum zweiten Workshop hin erarbeiteten die Architekten unterschiedliche Studien, welche die Empfehlungen aus dem ersten Workshop zu berücksichtigen hatten. Die erste Studie hatte die Vorgabe, eine Neubebauung mit der Integration des Gasthaus «Bären», die zweite Studie musste aufzeigen, wie eine Entwicklung ohne das Gasthaus «Bären» aussehen könnte. Die beiden Studien wurden am zweiten Workshop vorgestellt und die Teilnehmenden konnten in der anschliessenden Diskussionsrunde eine kritische Reflexion und Hinweise für die Weiterbearbeitung abgeben. Es zeigte sich, dass ein Erhalt vom Gasthaus «Bären» aus ortsbaulicher Sicht, wie auch aus wirtschaftlicher Sicht, unter den gewünschten Randbedingungen aus dem ersten Workshop nicht einfach ist.

Am dritten Workshop (Ergebniskonferenz) wurden die überarbeiteten Studien vorgestellt. Mit dem Rückblick auf die Ergebnisse der ersten beiden Workshops wurden die Bedürfnisse nochmals diskutiert. Die Arbeiten konnten von den Workshopteilnehmenden gewür-

digt und für die weiteren Arbeitsschritte verabschiedet werden. Folgende Punkte blieben elementar wichtig für den weiteren Prozess:

- Die Grundbedürfnisse der Bewohner (Laden und Post) abdecken;
- Einen Dorfplatz als Verweilraum gestalten;
- Eine ökonomische Beteiligung durch die Gemeinde prüfen;
- Einen multifunktionalen Gemeinschaftsraum für Vereine und die Bevölkerung.

Am 11. Mai 2021 konnte der Gemeinderat das Workshopergebnis zur Kenntnis nehmen und für die öffentliche Information am Forum vom 26. Mai 2021 verabschieden. Das Resultat des Workshops wurde zusätzlich im Foyer des Hallenbads vom 26. Mai bis 15. August 2021 ausgestellt.

Die Möglichkeit für Rückmeldungen aus der Bevölkerung im Anschluss an das Forum beziehungsweise während der Ausstellung wurde wenig benutzt. Die PLK hat auf Grundlage des Ergebnisses aus dem Workshopverfahren und den Abklärungen mit der kantonalen Abteilung Raumentwicklung das Verfahren zur raumplanerischen Umsetzung gestartet. Ziel ist es, das Workshopergebnis in einer grundeigentümergebundenen Kernzone samt Baureglementartikel (Nutzungsordnung) zu berücksichtigen. Das entsprechende Mitwirkungs- und Rechtsverfahren dazu erfolgt demnächst.

9.3 Projektentwicklung

Im Anschluss an das Workshopverfahren erfolgten mehrere Besprechungen mit der Zuhause AG und dem projektausführenden Architekten air architekten ag im Rahmen der Projektentwicklung. Dabei wurde grosser Wert auf die Umsetzung des Workshopergebnisses gelegt. Die erarbeiteten Studien wurden im Detail überprüft und die ortsbaulich prägenden Elemente in eine wirtschaftlich tragbare Umsetzung integriert. Parallel wurden die Projektentwürfe auf die baurechtliche Einhaltung der Regelbauvorschriften, die Einhaltung der übergeordneten Ziele gemäss Ortsplanung und die ortsbauliche Einpassung hin überprüft. Die von Seiten Baubewilligungskommission aufgebrauchten kritischen Punkte im Rahmen einer Bauermittlung gemäss Art. 101 BauG wurden berücksichtigt und mit dem vorliegenden Projekt umgesetzt.

Zur Sicherung des Workshopergebnisses erfolgte parallel und zusätzlich ein Entwurf einer vertraglichen Vereinbarung gemäss Art. 56 BauG zur Realisierung eines Bauvorhabens, welches mit dem Zweck der geltenden Planungszone vereinbar ist. Ob eine abschliessende Ausarbeitung notwendig wird, ist abhängig vom Abstimmungsresultat und steht in Zusammenhang mit der Verfahrenskoordination der Planungszone und der raumplanerischen Umsetzung des Workshopergebnisses. Rechtliche Details dazu werden bei Bedarf geklärt und sind im weiteren Vorgehen (siehe Kapitel 12) abgehandelt.

10. Abstimmungsfrage

Wollen Sie dem Kauf «Kleiner Bären Speicherschwendi» mit dem dazugehörigen Objektkredit von CHF 3'950'000 zustimmen?

11. Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, ein **JA** in die Urne zu legen und dem Kauf «Kleiner Bären Speicherschwendi» zuzustimmen.

12. Weiteres Vorgehen nach der Abstimmung

12.1 Bei einem positiven Abstimmungsergebnis

Bei einem positiven Abstimmungsergebnis werden folgende Aktivitäten umgesetzt:

- Ausarbeitung des Vorprojektes «Kleiner Bären»
- Ausarbeitung und Abschluss vertragliche Regelungen zwischen allen Beteiligten «Kleiner Bären»
- Aufhebung Planungszone: der Auftrag zur Umsetzung einer mit öffentlichen Nutzungen versehenen zentrumsbildenden Überbauung nach den ortsplanerischen Grundlagen respektive dem öffentlichen Interesse erfolgt gemäss dem Abstimmungsergebnis.
- Eingabe Baugesuch Gesamtprojekt durch die Bauherrschaft
- Umsetzung Bauprojekt
- Kauf und Bezug «Kleiner Bären» und «Bärenplatz» und Betrieb durch die Gemeinde
- Bezug und Betrieb Erdgeschoss «Kleiner Bären» als Laden mit Café durch die Genossenschaft «Schwendilade» als Mieterin
- Die Änderung des Zonenplans und des Baureglements (raumplanerische Umsetzung Workshopergebnis) werden weiter erarbeitet. Sollte innerhalb des Planungsperimeters ein Bauprojekt realisiert werden, welches der zukünftigen Nutzungsordnung widerspricht, ist durch den Gemeinderat eine erneute Prüfung einer Planungszone notwendig.

Über den Zeitpunkt der Realisation kann aktuell nur eine vage Angabe gemacht werden, da noch viele Punkte zu klären sind. Man kann damit rechnen, dass im Laufe von 2024 die Bauarbeiten beginnen und 2026 der Bezug stattfinden könnte.

12.2 Bei einem negativen Abstimmungsergebnis

Bei einem negativen Abstimmungsergebnis muss folgendes festgehalten werden:

- Die Planungsarbeiten im Wert von **CHF 100'000** sind hinfällig und müssen der Bauherrschaft Zuhause AG entschädigt werden.
- Aufhebung Planungszone: das öffentliche Interesse an einer öffentlichen Nutzung ist nicht gegeben, der Zweck der Planungszone wird dadurch obsolet.
- Koordiniert mit der Aufhebung der Planungszone kann eine vertragliche Vereinbarung gemäss Art. 56 BauG zur Schaffung einer ortsbaulich zentrumsbildenden Überbauung (ohne Nutzungsvorschrift) nach den ortsplannerischen Grundlagen ausgearbeitet werden.
- Die Bauherrschaft kann im Rahmen der Regelbauvorschriften ein angepasstes Projekt ausarbeiten und ein Baugesuch einreichen oder die Liegenschaften veräussern.
- Die Änderung des Zonenplans und des Baureglements (raumplanerische Umsetzung Workshopergebnis) werden weiter erarbeitet. Sollte innerhalb des Planungsperimeters ein Bauprojekt realisiert werden, welches der zukünftigen Nutzungsordnung widerspricht, ist durch den Gemeinderat eine erneute Prüfung einer Planungszone notwendig.
- Es gibt aktuell keine weitere Möglichkeit die Zentrumsentwicklung in der Speicherschwendi zu realisieren. Die Leitbildaussagen und die Richtplanbeschlüsse gelten weiterhin nur behördenverbindlich. Mit der Rechtskraft des geänderten Zonenplans und Baureglements sind die Grundlagen gegeben, dass sich das Zentrum Speicherschwendi aus raumplanerischen Sicht entwickeln kann.
- Die Möglichkeit für einen «Dorfplatz» an dieser Lage ist nicht mehr gegeben.







