



Ratskanzlei

Ratskanzlei
Marktgasse 2
9050 Appenzell
Telefon +41 71 788 93 11
Telefax +41 71 788 93 39
info@rk.ai.ch
www.ai.ch

Appenzell, 27. Februar 2017

Medienmitteilung der Standeskommission (amtlich mitgeteilt)

Baurecht für Areal Hoferbad

Die Hauptversammlung des Bauernverbandes entscheidet am 4. März 2017 über den Abschluss des mit dem Kanton ausgehandelten Baurechtsvertrages für das Areal Hoferbad. Findet der Kanton einen geeigneten Bauträger, soll dort erschwinglicher Wohnraum geschaffen werden.

Im Sommer 2015 hatten der Bauernverband und der Kanton eine Absichtserklärung unterzeichnet, mit dem Ziel, auf dem Areal „Hoferbad“ den Bau von erschwinglichem Wohnraum zu ermöglichen. Man einigte sich in einem ersten Schritt darauf, in Zusammenarbeit mit der Feuer- und Schaugemeinde Appenzell die baulichen Nutzungsmöglichkeiten abzuklären. Nach Vorliegen der im Workshop-Verfahren erarbeiteten Ergebnisse wurde der Vorstand des Bauernverbandes vor Jahresfrist von der Hauptversammlung beauftragt, mit dem Kanton einen Baurechtsvertrag auszuhandeln. Um dafür über die nötigen Grundlagen zu verfügen, wurde bei einer ausserkantonalen, auf Liegenschaftsschätzungen spezialisierten Firma eine Landbewertung eingeholt. Der Landwert pro Quadratmeter wurde mit 650 Franken beziffert, dies unter Berücksichtigung der Rückbau- und Erschliessungskosten.

Der auf diesen Grundlagen verhandelte Baurechtsvertrag liegt nun vor. Das vorgesehene Baurecht umfasst das Gebiet des heutigen Landi-Ladens und der Mühle, das hinterliegende Einfamilienhaus sowie die dazu gehörenden Erschliessungsflächen, nicht aber das Stammhaus Hoferbad. Das Areal hat eine Fläche von knapp 3'400m². Auf dieser Baurechtsfläche soll möglichst preiswerter Wohnraum entstehen. Mit der Zielsetzung des Baus von erschwinglichem Wohnraum wird auch dem Anliegen des Bauernverbandes Rechnung getragen, dass auf dem Areal nicht spekulative Projekte realisiert werden.

Die im Workshop-Verfahren erarbeitete Projektskizze sieht die Erstellung von 25 Wohnungen sowie 38 Autoeinstellplätze vor, verteilt auf zwei Baukörper mit 3 bzw. 4 Vollgeschossen. Die Nutzflächen der unterschiedlich grossen Wohnungen würden zwischen 70 und 110 Quadratmeter variieren. Das Baurecht soll für die Dauer von 100 Jahren errichtet werden. Die Entschädigung für das Baurecht basiert auf dem Landwert und berücksichtigt die Nutzungsmöglichkeiten. Bei einem Mindestzinssatz von 2,25% resultiert ein jährlicher Baurechtszins von mindestens 49'050 Franken. Erhöht sich der hypothekarische Referenzzinssatz des Bundes für Mietverhältnisse über 2,25%, wird der Baurechtszins entsprechend angepasst. Alle

fünf Jahre wird zudem der Landwert zu 80% der Teuerung angepasst. Kann aufgrund der konkreten Planung mehr oder weniger Hauptnutzfläche realisiert werden, erfährt der Baurechtszins eine entsprechende Anpassung. Die Umwandlung in Stockwerkeigentum wird mit dem Baurechtsvertrag untersagt.

Der Kanton wird selber kein Bauprojekt realisieren. Er wird daher den Baurechtsvertrag erst abschliessen, wenn ein geeigneter Bauträger gefunden wird, auf den das Baurecht übertragen werden kann. Im Hinblick darauf wurde bereits ein Anforderungskatalog für mögliche Bauträger erstellt. Wichtige Kriterien sind, dass der Bauträger einen starken Bezug zum Kanton hat, die lokalen Verhältnisse kennt sowie Erfahrung bei der Realisierung und Verwaltung von ähnlich gelagerten Überbauungen hat.

Stimmt die am 4. März 2017 stattfindende Hauptversammlung des Bauernverbandes dem Vertrag zu, wird der Kanton das Vergabeverfahren für den Bauträger umgehend eröffnen. Es ist eine Vergabe in einem Präqualifikationsverfahren geplant.