



Infrastruktur- und Verkehrsanlagen
Stadtentwicklungsprojekt
Freihof-Rathaus

Gutachten in Kürze
Gutachten und Antrag Stadtrat
Informationen Zentrumsüberbauung
und Rathaus
Erläuterung von juristischen
Fachausdrücken

Altstätten



Orientierungsversammlung
Montag, 8. November 2010,
19.30 Uhr, Bürgersaal,
Musikhaus Chunrat, Altstätten

Urnenabstimmung vom 28. November 2010



Stadtverwaltung

Rathausplatz 2

9450 Altstätten

Telefon 071 757 77 11

Telefax 071 757 77 22

E-Mail: info@altstaetten.ch

Internet: www.altstaetten.ch

Infrastruktur- und Verkehrsanlagen Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus

Urnenabstimmung vom 28. November 2010

Inhalt

Gutachten in Kürze	2
Gutachten und Antrag Stadtrat	8
Ausgangslage	8
Entscheid Verwaltungsgericht	
vom 16. September 2010	9
Bedürfnis und Notwendigkeit	12
Ziele	12
Vorlage	12
Verkehrsführung Altstätten	14
Projekte Infrastruktur- und Verkehrsanlagen	18
Anlagekosten Infrastruktur- und	
Verkehrsanlagen	22
Finanzierung	24
Terminplan	25
Orientierungsversammlung	26
Abstimmungsverfahren	26
Schlussfolgerungen	27
Antrag	28
Anhang 1: Informationen Zentrumsüberbauung und Rathaus	29
Anhang 2: Erläuterung von juristischen Fachausdrücken	39

Gutachten in Kürze

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Stadtrat Altstätten unterbreitet Ihnen Gutachten und Antrag der Infrastruktur- und Verkehrsanlagen Freihof-Rathaus; vorweg in Kürze:

Ausgangslage

Im Bereich Rorschacherstrasse / Churerstrasse plant die Stadt Altstätten zusammen mit Partnern ein neues Zentrum für Einkaufen, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen und Parkieren. Gleichzeitig sollen die Verkehrsführung um die Altstadt geändert, die Strassenräume umgestaltet und damit die Sicherheit der Verkehrsteilnehmenden und das Verkehrssystem verbessert sowie die betroffenen Grundstücke teilweise neu erschlossen werden.

Seit 2004 entwickelte die Stadt dieses Projekt gezielt weiter, prüfte und beschloss für die Altstadt ein neues Verkehrskonzept, führte einen Projektwettbewerb für Hochbauten durch, erarbeitete die Projekte für die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen, passte die Planunterlagen an, legte die Projekte öffentlich auf, verhandelte mit den Nachbarn und einem Investor zur Finanzierung der Hochbauten in den Teilgebieten Freihof und Müller. Die Verhandlungen mit dem Investor laufen. Der Entscheid zur Erschliessung ist ein wichtiges Signal für den Investor und die Mietinteressenten.

Das Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen hat die Beschwerde von zwei Stimmberechtigten mit Entscheid vom 16. September 2010 gutgeheissen und den

Entscheid der Bürgerversammlung vom 11. Mai 2009 über einen Nettokredit von 1,937 Mio. Franken für die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus aufgehoben. Das detaillierte Urteil des Verwaltungsgerichts kann auf der Webseite www.altstaetten.ch unter der Rubrik «Aktuelles, Kommunikation / Projekte / Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus» abgerufen werden.

Nach dem Urteil des Verwaltungsgerichts darf die Stadt den Perimeteranteil für die eigenen Grundstücke im Finanzvermögen der Infrastruktur- und Verkehrsanlagen von 2,639 Mio. Franken vom Kreditbedarf nicht abziehen, da der Sondervorteil nicht nachvollziehbar und der Mehrwert für die Aufwertung nicht ausgewiesen sind. Der notwendige Kredit für die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen erhöht sich somit gegenüber dem an der Bürgerversammlung vom 11. Mai 2009 beantragten Kredit von 1,937 Mio. Franken um den Perimeteranteil von 2,639 Mio. Franken auf neu 4,576 Mio. Franken, obwohl der Sondervorteil durch ein Perimeterverfahren rechtmässig auf die Grundstücke der Stadt und der Brauerei Schützengarten AG verlagert wurde.

Bei Krediten über 2 Mio. Franken entscheiden die Stimmberechtigten der Stadt Altstätten an der Urne.

Bedürfnis und Notwendigkeit

Die heutige Verkehrsführung an der Churerstrasse 1–13 ist unübersichtlich, teilweise gefährlich und für sämtliche Verkehrsteilnehmer stark eingeschränkt. Sie genügt den heutigen Anforderungen bezüglich Sicherheit und Linienführung nur bedingt. Insbesondere die schwächeren Verkehrsteilnehmenden haben einen ungenügenden Schutz, da Trottoirs fehlen. Der heutige Zustand ist bezüglich Strassenführung und Strassenbreite unhaltbar.

Auch verschiedene Werkleitungen müssen ersetzt, ergänzt oder neu verlegt werden.

Ziele

Der Stadtrat verfolgt mit der neuen Verkehrsführung Altstadt und den Infrastruktur- und Verkehrsanlagen folgende Ziele:

- Lösung der prekären Verkehrssituation an der Churerstrasse;
- Optimierung der Verkehrsführung Altstadt;
- Verlegung der RTB-Bushaltestellen Rathaus und Trogenerstrasse mit Bau eines zentralen Bushofes an der heutigen Churerstrasse;
- Gezielte und intensive Weiterentwicklung der Infrastruktur;
- Neuerschliessung der Grundstücke.

Verkehrsführung Altstadt

Der motorisierte Verkehr zirkuliert heute – ausgenommen auf der Ringgasse – frei um die Altstadt.

Gestützt auf die im Januar 2006 durchgeführte Vernehmlassung zum Verkehrskonzept Altstadt hat der Stadtrat beschlossen, den Personenwagenverkehr mit Ausnahme der Ringgasse Nr. 1 – 12 im Zweirichtungsverkehr rund um die Altstadt zu führen. Die Einbahn Ringgasse bleibt bestehen, die Fahrtrichtung wird aber geändert.

Für den öffentlichen Verkehr gilt neu Einrichtungsverkehr im Gegenuhrzeigersinn rund um die Altstadt. Der Schwerverkehr soll neu ab dem projektierten Kreisel Rorschacherstrasse bis zur Heidenerstrasse und ab der Breite bis zur Stossstrasse im Zweirichtungsverkehr zirkulieren.

Projekte Infrastruktur- und Verkehrsanlagen

Gestützt auf das kantonale Baugesetz ist die Stadt verpflichtet, das Baugebiet in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum, unabhängig von einem Projekt, zu erschliessen.

Damit die neue Verkehrsführung Altstadt umgesetzt und die Teilgebiete sinnvoll erschlossen werden können, sind Anpassungen und ein teilweiser Ersatz der bestehenden Infrastruktur- und Verkehrsanlagen notwendig. Dies unabhängig davon, wie die Grundstücke zukünftig überbaut werden.

Der Kanton St. Gallen verlegt die Churerstrasse um 40 bis 60 m nach Osten ins Gebiet Freihof. Die Einmündung der verlegten Churerstrasse in die Rorschacherstrasse erfolgt über einen Kreisel.

Die Stadt Altstätten baut für alle Buslinien des öffentlichen Verkehrs einen neuen Bushof an der heutigen Churerstrasse. Zudem wird die Ringgasse bis zur neuen Churerstrasse verlängert. Die heutige Ringgasse wird umgebaut.

Zur Versorgung der geplanten Zentrumsüberbauung werden verschiedene Leitungen für Elektrizität, Gemeinschaftsantennenanlage, Wasserversorgung, Abwasser geändert, erweitert oder neu verlegt. Das Gebiet wird der Fernwärmeversorgung Breite angeschlossen.

Diese Vorlage beinhaltet lediglich den Kreditantrag für die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen. Über das Rathaus und den Verkauf der Grundstücke durch die Stadt für die geplante Zentrumsüberbauung entscheiden die Stimmberechtigten voraussichtlich 2012 an der Urne.

Finanzen

Die Bruttoaufwendungen für die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen betragen 7,638 Mio. Franken. Der Kanton St. Gallen übernimmt für die Strassen einen Anteil von 2,639 Mio. Franken, gewährt einen Beitrag von Fr. 375'000 an den Neubau des Bushofs und die Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons St. Gallen unterstützt den Bau der Wasserleitungen mit Fr. 48'000. Zu Lasten der Stadt Altstätten ergibt sich somit ein Nettokreditbedarf von 4,576 Mio. Franken. Davon werden Investitionen von insgesamt 1,611 Mio. Franken für die Energieversorgung, die Gemeinschaftsantennenanlage, die Wasserversorgung und die Schmutzwasserleitung über die jeweiligen Spezialfinanzierungen verbucht und abgeschrieben. Sie werden nicht steuerwirksam.

Der Restbetrag von 2,965 Mio. Franken für den Anteil der Stadt an den Verkehrsanlagen Kanton, Verkehrsanlagen Stadt und die Fernwärmeversorgung wird über die Investitionsrechnung der Stadt beziehungsweise

die Zinsen und Abschreibungen über die Laufende Rechnung verbucht. Die Kapitalfolgekosten wie Abschreibungen und Schuldzinsen betragen im ersten Jahr nach Bauvollendung rund Fr. 222'000, was rund 1,3 Steuerprozent ausmacht.

Terminplan

Es ist geplant, mit den Bauarbeiten der Infrastruktur- und Verkehrsanlagen im Februar 2011 zu beginnen. Sie dauern voraussichtlich bis Ende Juni 2012.

Orientierungsversammlung

Am Montag, 8. November 2010, um 19.30 Uhr, wird im Bürgersaal, Musikhaus Chunrat in Altstätten eine Orientierungsversammlung zum Gutachten Infrastruktur- und Verkehrsanlagen durchgeführt.

Interessierte sind herzlich eingeladen.

Abstimmungsverfahren

Die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen bilden eine Einheit. Deshalb wird eine Vorlage unterbreitet. Bei den Infrastruktur- und Verkehrsanlagen des Stadtentwicklungsprojekts Freihof-Rathaus und dem Rathaus besteht kein derart enger Zusammenhang, dass jeder Teil notwendigerweise den anderen bedingt.

Mit den Infrastruktur- und Verkehrsanlagen wird kein Präjudiz für den Hochbau Rathaus geschaffen. Es entstehen keine unabänderlichen oder nur schwer änderbare Tatsachen. Dies hat auch das Verwaltungsgericht bestätigt.

Somit wird der Kredit für die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen sowie der Kredit für den Hochbau Rathaus getrennt an zwei Abstimmungen unterbreitet.

Gestützt auf die Gemeindeordnung entscheiden die Stimmberechtigten der Stadt Altstätten bei einmaligen neuen Ausgaben über 2 Mio. Franken an der Urne.

Schlussfolgerungen

- Mit der neuen Verkehrsführung Altstadt wird die prekäre, unübersichtliche und teilweise gefährliche Verkehrssituation an der Churerstrasse saniert und grundlegend verbessert. Gleichzeitig wird die Verkehrsführung der Altstadt optimiert.
- Mit der Verlegung der RTB Bushaltestellen Rathaus und Trogenerstrasse und dem Bau eines neuen zentralen Bushofes an der Churerstrasse entfallen die heutigen schwierigen Wendemanöver der Busse.
- Die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen werden modernisiert.
- Mit dem Bau der Infrastruktur- und Verkehrsanlagen wird die Basis geschaffen, um die Zentrumsüberbauung für Einkaufen, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen und Parkieren zu realisieren. Dank der Lage dieser Überbauung wird die Altstadt revitalisiert und aktiviert, was den Detailhandel im Vor- und Altstadtbereich stärkt. Zudem entstehen attraktive Zugänge zur Altstadt.
- Mit der Lancierung des Stadtentwicklungsprojekts Freihof-Rathaus entschied sich der Stadtrat für unternehmerisches Denken und Handeln. Er entwickelte in den letzten Jahren das Projekt mit Partnern gezielt weiter, glaubt an die Realisierung und an die Zukunft von Altstätten.
- Mit dem Kreditantrag für die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen wird ein wichtiger Schritt in die Zukunft getätigt.

- Stillstand ist Rückschritt. Die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen symbolisieren eine positive und aktive Vorwärtsstrategie, die vom Glauben an die Zukunft getragen wird und vom Wissen, dass Veränderungen nur mit aktivem Mittun möglich sind.
- Mit der Genehmigung des Kredits für die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen am 28. November 2010 können der Kanton St. Gallen und die Stadt Altstätten im 1. Quartal 2011 mit den Tiefbauarbeiten beginnen.

Gutachten und Antrag Stadtrat

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Gutachten und Antrag der Infrastruktur- und Verkehrsanlagen Freihof-Rathaus:

Ausgangslage

Im Bereich Rorschacherstrasse / Churerstrasse plant die Stadt Altstätten zusammen mit Partnern ein neues Zentrum für Einkaufen, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen und Parkieren. Gleichzeitig sollen die Verkehrsführung um die Altstadt geändert, die Strassenräume umgestaltet und damit die Sicherheit der Verkehrsteilnehmenden und das Verkehrssystem verbessert sowie die betroffenen Grundstücke teilweise neu erschlossen werden.

Seit 2004 entwickelte die Stadt dieses Projekt gezielt weiter, prüfte und beschloss für die Altstadt ein neues Verkehrskonzept, führte einen Projektwettbewerb für Hochbauten durch, erarbeitete die Projekte für die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen, passte die Planunterlagen an, legte die Projekte öffentlich auf, verhandelte mit den Nachbarn und einem Investor zur Finanzierung der Hochbauten in den Teilgebieten Freihof und Müller. Die Verhandlungen mit dem Investor laufen. Der Entscheid zur Erschliessung ist ein wichtiges Signal für den Investor und die Mietinteressenten.

Seit der Lancierung des Projekts bezog der Stadtrat die Bürgerschaft aktiv in die Prozesse ein. Mitbeteiligung ist gefragt. Der Rat legte zum Projekt zwei und zur Verkehrsführung einen Vernehmlassungsbericht vor.

Die Reaktionen der Bevölkerung waren grossmehrheitlich positiv. Über die verschiedenen Projektierungsschritte informierte der Stadtrat 2008 mit 13 Medienmitteilungen und führte zwei Orientierungsversammlungen durch. 2009 waren es zehn Medienmitteilungen und eine Orientierungsversammlung.

Am 11. Mai 2009 genehmigte die Bürgerversammlung mit grossem Mehr den Nettokredit von 1,937 Millionen Franken für den Bau der Infrastruktur- und Verkehrsanlagen des Stadtentwicklungsprojekts Freihof-Rathaus. Gegen den Entscheid der Bürgerschaft wurde durch Altstätter Stimmberechtigte beim Departement des Innern des Kantons St. Gallen Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit erhoben. Das Departement lehnte die Abstimmungsbeschwerde am 6. November 2009 ab. Dieser Entscheid wurde von den Stimmberechtigten nicht akzeptiert; sie reichten Ende November 2009 beim Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen Beschwerde ein. Das Verwaltungsgericht hat am 16. September 2010 diese Beschwerde gutgeheissen und den angefochtenen Entscheid vom 6. November 2009 des Departements des Innern sowie den Beschluss der Bürgerversammlung vom 11. Mai 2009 betreffend Nettobaukredit Infrastruktur- und Verkehrsanlagen des Stadtentwicklungsprojekts Freihof-Rathaus aufgehoben.

Entscheid Verwaltungsgericht vom 16. September 2010

Das detaillierte Urteil des Verwaltungsgerichts kann auf der Webseite www.altstaetten.ch unter der Rubrik «Aktuelles, Kommunikation / Projekte / Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus» abgerufen werden.

Nachfolgend wird das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 16. September 2010 kurz erläutert und analysiert:

Streitpunkt	Einheit der Materie
Meinung Beschwerde-führende	Wegen der gemeinsamen Tiefgarage bilde das Projekt eine Einheit. Die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen seien somit unmittelbar notwendiger Bestandteil des Gesamtprojekts und würden ein Rathaus bevorteilen. Unzulässige Aufteilung des Projekts.
Meinung Stadtrat	Das Stadtentwicklungsprojekt beinhaltet folgende eigenständige, unabhängig voneinander realisierbaren Projekte: <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsführung Altstadt / Infrastruktur- und Verkehrsanlagen (Tiefbau) • Zentrumsüberbauung / Rathaus (Hochbauten) Die Projekte bedingen einander nicht.
Entscheid Verwaltungsgericht	Zwischen der Zentrumsüberbauung, dem Rathaus und den Infrastruktur- und Verkehrsanlagen besteht kein zwingender Sachzusammenhang. Folglich durfte das Projekt Infrastruktur- und Verkehrsanlagen in einer separaten Vorlage zur Beschlussfassung unterbreitet werden.
Analyse Stadtrat	Meinung Stadtrat bestätigt

Streitpunkt	Belastung Perimeterkosten und Aufwertung Grundstücke der Stadt
Meinung Beschwerde- führende	Eine Urnenabstimmung habe nur vermieden werden können, weil 57 % der Kosten als Perimeter den gemeindeeigenen Grundstücken im Finanzvermögen belastet worden sei. Der entsprechende Kaufpreis für die Grundstücke könne nicht realisiert werden. Bei den Investitionen für die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen handle es sich ohnehin nur um eine Kostenschätzung. Mit Blick auf den Ungenauigkeitsgrad der Kostenermittlung hätte eine Toleranz von 10 % eingerechnet werden müssen. Bei approximativen Kostenschätzungen toleriere die Rechtssprechung sogar einen Genauigkeitsgrad von lediglich 20 bis 25 %. Damit sei die Limite für den Kreditbeschluss der Bürgerversammlung von 2 Millionen Franken überschritten.
Meinung Stadtrat	Den Grundstücken der Stadt im Finanzvermögen und der Brauerei Schützengarten AG wird ein Perimeteranteil von 2,639 Mio. Franken belastet. Dabei handelt es sich um keine Ausgaben, wofür ein Kredit notwendig wäre, sondern um eine entsprechende Aufwertung der Grundstücke. Die Kosten für die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen sind seriös erarbeitet worden und beruhen nicht bloss auf einer ungefähren Kostenschätzung, sondern auf einem detaillierten Kostenvoranschlag. Ein Teil der Arbeiten konnte unterhalb des Kostenvoranschlags vergeben werden.
Entscheid Verwaltungsgericht	Der Sondervorteil nach Art. 78 Strassengesetz in der Höhe von 2,639 Mio. Franken für die Grundstücke der Stadt ist nicht nachvollziehbar. Zudem ist der Mehrwert für die Aufwertung der Grundstücke der Stadt im Finanzvermögen von 2,639 Mio. Franken nicht ausgewiesen. Die Verhandlungen mit dem Investor sind noch nicht abgeschlossen. Ob die Grundstücke mit Gewinn weiterverkauft werden können, steht zurzeit noch nicht fest. Für die drei Grundstücke der Brauerei Schützengarten AG ist kein Perimeter belastet worden. Die Frage der Genauigkeit der Kostenschätzungen prüfte das Gericht nicht näher.
Analyse Stadtrat	Die Stadt konnte dem Verwaltungsgericht die Höhe des Sondervorteils nicht genügend plausibilisieren. Bei den Grundstücken der Brauerei Schützengarten AG hat die Stadt den Perimeteranteil ebenfalls belastet. Dies war aber aus dem Gutachten der Bürgerversammlung vom 11. Mai 2009 nicht erkennbar.

Streitpunkt	Beschwerde wurde verspätet eingereicht
Meinung Beschwerde-führende	Beschwerde ist fristgerecht eingereicht worden.
Meinung Stadtrat	Die Beschwerde vom 20. Mai 2009 ist verspätet eingereicht worden.
Entscheid Verwaltungsgericht	Die vierzehntägige Beschwerdefrist ist eingehalten worden, da eine materielle Rechtsverletzung wie die Einheit der Materie und die falsche Berechnung Kreditbetrag gerügt wurden.
Analyse Stadtrat	Meinung Stadtrat nicht bestätigt

Urteil

Der Kreditentscheid der Bürgerversammlung vom 11. Mai 2009 über 1,937 Mio. Franken für die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen ist durch das Verwaltungsgericht aufgehoben worden.

Fazit

Für die Verlegung des Perimeters hat der Stadtrat ein Verfahren nach Strassengesetz durchgeführt. Die Entscheide sind rechtskräftig.

Der Perimeteranteil der Grundstücke der Stadt im Finanzvermögen für die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen von 2,639 Mio. Franken darf vom Kredit nicht abgezogen werden.

Der notwendige Kredit für die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen erhöht sich somit von 1,937 Mio. Franken um den Perimeteranteil von 2,639 Mio. Franken auf neu 4,576 Mio. Franken, weshalb eine Urnenabstimmung durchzuführen ist. Bei Krediten über 2 Mio. Franken entscheidet die Bürgerschaft an der Urne.

Deshalb unterbreitet der Stadtrat der Bürgerschaft erneut einen Kreditantrag.

Es ist denkbar, dass der Stadtrat ein erneutes Perimeterverfahren prüft.

Grundstückgewinn Finanzausgleich

Da der Perimeteranteil für die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen bei den Grundstücken der Stadt nicht aufgewertet werden darf, sondern über das Verwaltungsvermögen zu verbuchen ist, ergibt sich aus dem Verkauf der Grundstücke an den Investor gestützt auf die bisherigen Verhandlungen voraussichtlich ein Gewinn. Der Kanton hat die Bestimmungen des Finanzausgleichsgesetzes auf 1. Januar 2010 angepasst. Neu kann die Stadt den realisierten Grundstücksgewinn für sich behalten, wenn im Budget dafür Zusatzabschreibungen eingestellt werden. Vor dem 1. Januar 2010 mussten Grundstücksgewinne zwischen der Stadt und dem Kanton zu je rund 50 Prozent aufgeteilt werden. Der Verkauf der

Grundstücke im Finanzvermögen der Stadt der Teilgebiete Freihof und Müller an den Investor ist auf 2012 vorgesehen. Allfällige Zusatzabschreibungen werden deshalb ins Budget 2012 eingestellt.

Bedürfnis und Notwendigkeit

Die heutige Verkehrsführung an der Churerstrasse 1 – 13 ist unübersichtlich, teilweise gefährlich und für sämtliche Verkehrsteilnehmenden stark eingeschränkt. Sie genügt den heutigen Anforderungen bezüglich Sicherheit und Linienführung nur bedingt. Insbesondere die schwächeren Verkehrsteilnehmenden haben einen ungenügenden Schutz, da Trottoirs fehlen. Der heutige Zustand ist bezüglich Strassenführung und Strassenbreite unhaltbar.

Auch verschiedene Werkleitungen müssen ersetzt, ergänzt oder neu verlegt werden.

Ziele

Der Stadtrat Altstätten verfolgt mit der neuen Verkehrsführung Altstadt sowie den Infrastruktur- und Verkehrsanlagen folgende Ziele:

- Lösung der prekären Verkehrssituation an der Churerstrasse;
- Optimierung der Verkehrsführung Altstadt;
- Verlegung der RTB-Bushaltestellen Rathaus und Trogenerstrasse mit Bau eines zentralen Bushofes an der heutigen Churerstrasse;
- Gezielte und intensive Weiterentwicklung der Infrastruktur;
- Neuerschliessung der Grundstücke.

Vorlage

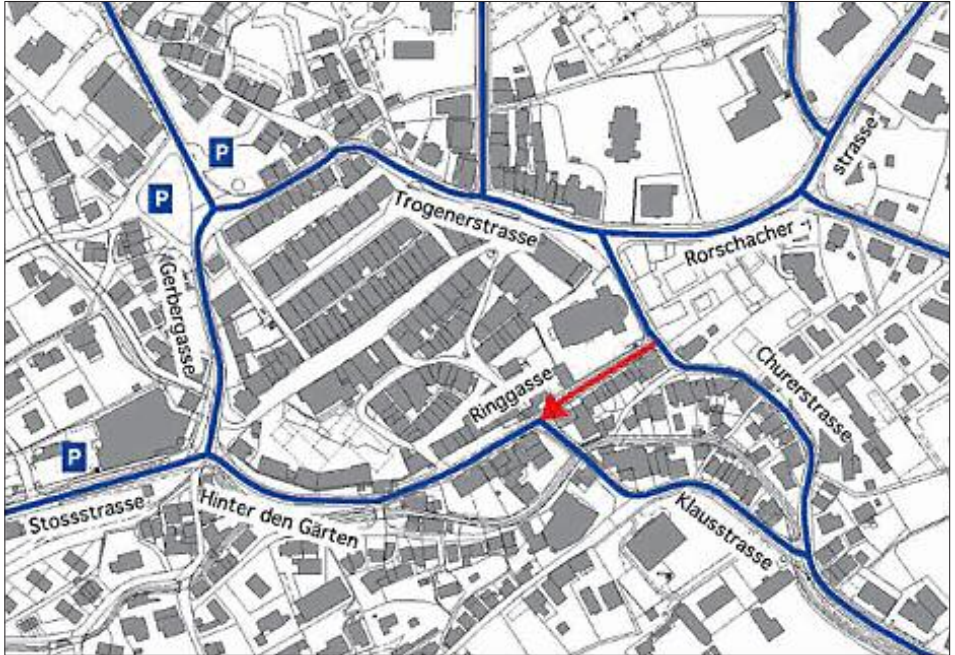
Diese Vorlage beinhaltet lediglich den Kreditantrag für die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen. Sie enthält zudem Informationen zu der geplanten Verkehrsführung Altstadt.



Heutige Verkehrssituation an der Churerstrasse

Verkehrsführung Altstätten

Heutige Gesamtverkehrsführung



Der motorisierte Verkehr zirkuliert heute – ausgenommen auf der Ringgasse (roter Pfeil) – frei um die Altstadt.

Bedürfnis und Notwendigkeit

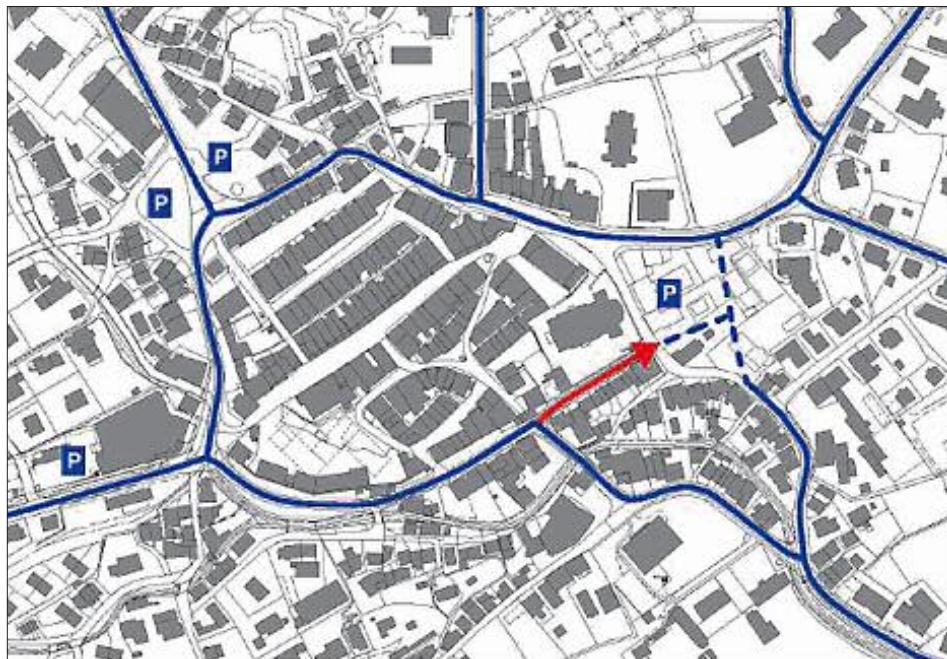
Die heutige Verkehrsführung an der Churerstrasse Nr. 1 bis 13 ist unübersichtlich, teilweise gefährlich und für sämtliche Verkehrsteilnehmenden stark eingeschränkt. Sie genügt den heutigen Anforderungen bezüglich Sicherheit und Linienführung nur bedingt.

Insbesondere die schwächeren Verkehrsteilnehmenden haben einen ungenügenden Schutz, da Trottoirs fehlen. Der heutige Zustand ist bezüglich Strassenführung und Strassenbreite unhaltbar.

Die Verkehrsführung um die Altstadt ist zu optimieren. Dies gilt auch für die Strassenführung und den Kreuzungsbereich im Areal Freihof-Rathaus sowie die Bushaltestelle Rathaus und die Bushaltestelle Trogenerstrasse.

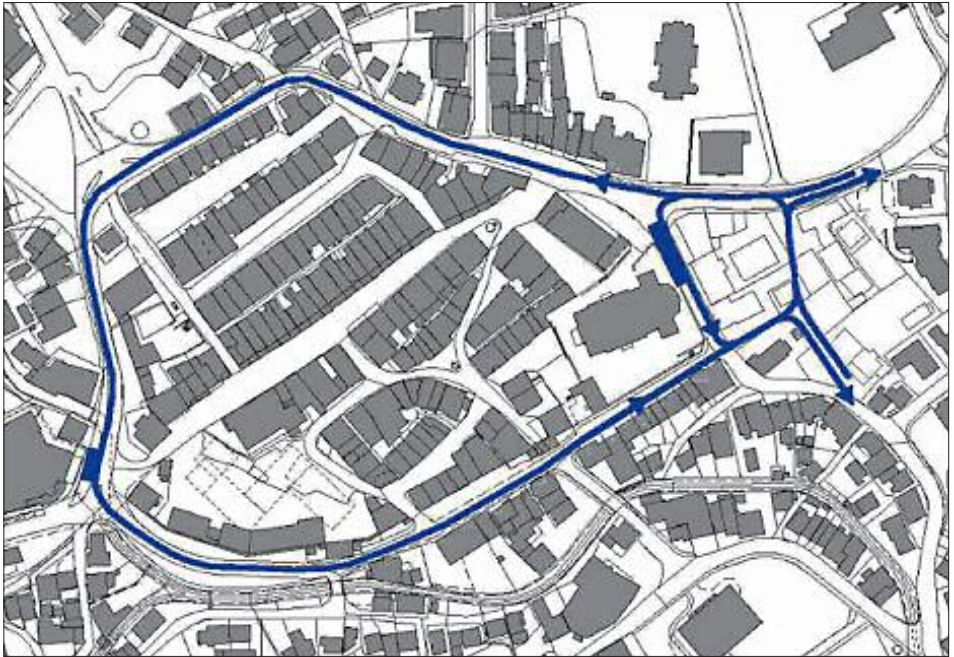
Die Zu- und Wegfahrten der RTB-Busse bei der Haltestelle Trogenerstrasse und die Wendemanöver bei den Haltestellen Rathaus- und Frauenhofplatz sind problematisch und verursachen tagtäglich schwierige und gefährliche Situationen.

Zukünftige Verkehrsführung Personenverkehr



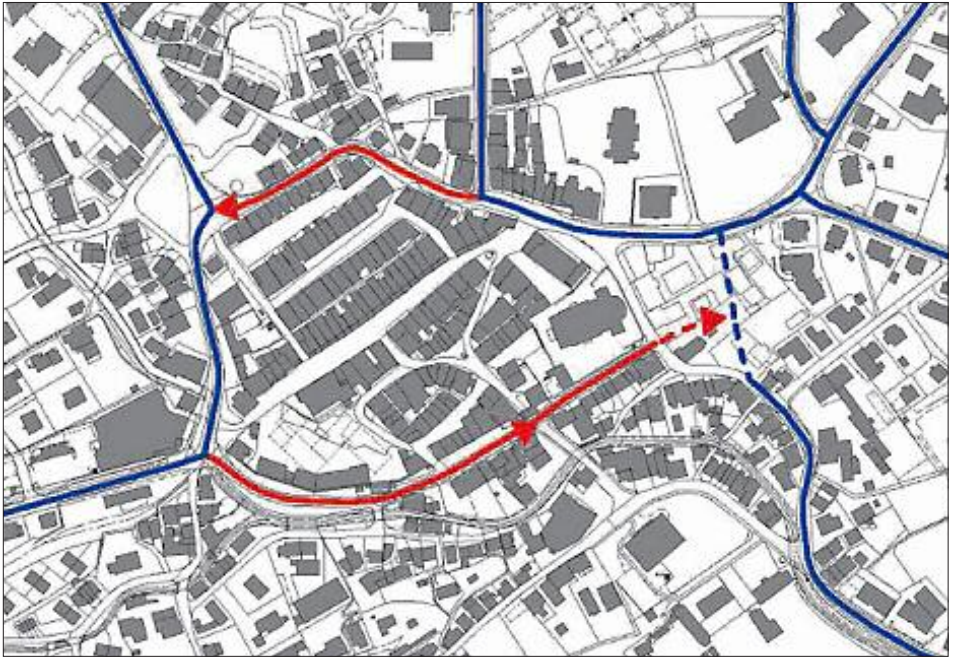
Gestützt auf die im Juni 2006 durchgeführte Vernehmlassung zum Verkehrskonzept Altstadt hat der Stadtrat beschlossen, den Personenwagenverkehr mit Ausnahme der Ringgasse Nr. 1 bis 12 im Zweirichtungsverkehr rund um die Altstadt zu führen. Die Einbahn Ringgasse bleibt bestehen, die Fahrtrichtung wird aber geändert.

Zukünftige Verkehrsführung öffentlicher Verkehr



Für den öffentlichen Verkehr gilt Einrichtungsverkehr im Gegenurzeigersinn rund um die Altstadt.

Zukünftige Verkehrsführung Schwerverkehr



Der Schwerverkehr zirkuliert ab dem projektierten Kreisel Rorschacherstrasse bis zur Heidenerstrasse und ab der Breite bis zur Stossstrasse im Zweirichtungsverkehr. Für den Abschnitt Heidenerstrasse bis Breite gilt Einbahn.

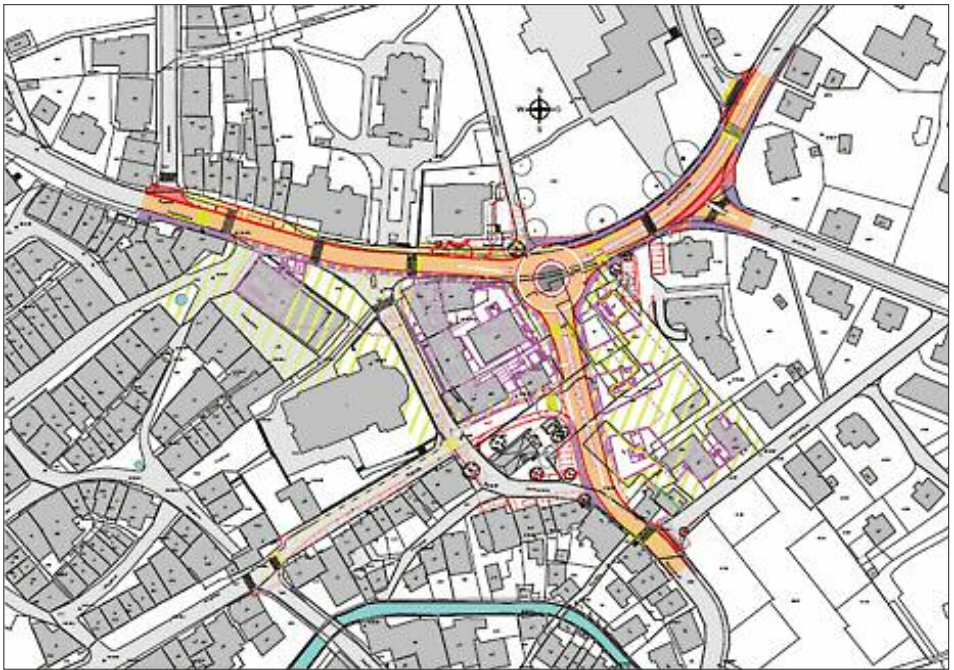
Die neue Verkehrsführung Altstadt und das Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus sind aufeinander abgestimmt. Das neue Verkehrskonzept muss aber auch realisiert werden, wenn das Rathaus und die Zentrumsüberbauung nicht umgesetzt werden könnten, da sonst weder der Verkehrsfluss noch die Sicherheit der Verkehrsteilnehmenden gewährleistet sind. Schon heute kann der Verkehr über die Churerstrasse nur fliessen, wenn die Verkehrsregeln nicht beachtet werden (Busse, Schwerverkehr).

Projekte Infrastruktur- und Verkehrsanlagen

Gestützt auf das kantonale Baugesetz ist die Stadt verpflichtet, das Baugebiet in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum, unabhängig von einem Projekt, zu erschliessen. Damit die neue Verkehrsführung Altstadt umgesetzt und die Teilgebiete sinnvoll überbaut werden können, sind Anpassungen und ein teilweiser Ersatz der bestehenden Infrastruktur- und Verkehrsanlagen notwendig.

Dies unabhängig davon, wie die Grundstücke zukünftig überbaut werden.

Verkehrsanlagen Kanton



Die Churerstrasse wird um 40 bis 60 m nach Osten ins Gebiet Freihof verlegt. Die Einnündung der verlegten Churerstrasse in die Rorschacherstrasse erfolgt über einen Kreisell. Ab dem Kreisell Rorschacherstrasse bis zum Einlenker Bildstrasse sowie ab dem Kreisell bis zum Einlenker Heidenerstrasse sind Anpassungen notwendig. Sie betreffen die Einlenker Bildstrasse, Bahnhofstrasse, Heidenerstrasse und Friedhofweg, aber auch den Einlenker Städ-

lenstrasse und die Zufahrt Rorschacherstrasse 14 / 14a. Bei der Churerstrasse, der Trogenerstrasse und der Rorschacherstrasse handelt es sich um Staatsstrassen. Diese Bauarbeiten werden deshalb durch den Kanton ausgeführt. Die Regierung genehmigte das Projekt.

Mit der Verlegung der Churerstrasse können die Teilgebiete Freihof und Müller erschlossen und die heute unbefriedigende und gefährliche Verkehrssituation an der jetzigen Churerstrasse korrigiert und nachhaltig verbessert werden.

Verkehrsanlagen Stadt



Die Stadt baut für alle Buslinien des öffentlichen Verkehrs einen neuen Bushof an der heutigen Churerstrasse. Der Wartebereich des Bushofs wird überdacht. Dort werden die heute bestehenden, verkehrstechnisch problematischen Bushaltestellen Trogenerstrasse und Rathaus zusammengelegt.

Zudem wird die Ringgasse bis zur neuen Churerstrasse verlängert.

Die heutige Ringgasse wird umgebaut. Die Fahrbahn und ein Radstreifen werden nördlich an die bestehende Kirchenmauer verschoben und der Fussgängerbereich neu entlang der Hausfassaden geführt.

Die alte Churerstrasse wird umgestaltet und der Einlenker angepasst.

Verkehrsberuhigungsmassnahmen Städdenstrasse

Gestützt auf Gespräche mit den Anwohnerinnen und Anwohnern der Städdenstrasse hat der Stadtrat die Kantonspolizei um den Erlass eines Fahrverbots auf der Städdenstrasse ersucht. Dadurch soll der Durchgangsverkehr vom Wohngebiet Städdenstrasse ferngehalten werden.

Die Kantonspolizei ist bereit, die Situation zu prüfen und unerwünschte Verkehrsflüsse auf der Städdenstrasse durch geeignete Massnahmen zu regeln oder einzuschränken. Diesbezüglich laufen Abklärungen. Diese Massnahmen sind nicht Gegenstand der Infrastruktur- und Verkehrsanlagen Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus.

Energieversorgung

Zur Versorgung der Zentrumsüberbauung mit Elektrizität müssen die Mittel- sowie Niederspannungsanlage ersetzt und ergänzt werden. Die Leitungen werden in den Strassenkorridor verlegt.

Gemeinschaftsantennenanlage

Mit dem Ausbau der elektrischen Infrastruktur werden auch die erforderlichen Kabel für TV, Radio, Telefonie und Internet der Gemeinschaftsantennenanlage verlegt.

Wasserversorgung

Für die gesamte Zentrumsüberbauung wird eine neue Wasserhauptleitung erstellt und in die Rorschacherstrasse / Churerstrasse verlegt.

Schmutzwasserleitung

Die bestehende Schmutzwasserleitung muss ergänzt und in die Rorschacherstrasse / Churerstrasse neu verlegt werden.

Fernwärmeversorgung

Die gesamte Zentrumsüberbauung wird der Fernheizzentrale angeschlossen. Geplant sind drei Unterstationen für die Teilgebiete Freihof, Rathaus und Müller.

Anlagekosten Infrastruktur- und Verkehrsanlagen

Projekt	Brutto-Aufwendungen in Fr.	Anteil Kanton Strassen in Fr.	Anteil Dritte in Fr.	Netto-Anteil Bereiche Stadt in Fr.
Verkehrsanlagen Kanton	4 179 000	2 639 000	0	1 540 000
– Auflage- und Planverfahren	114 000	74 000	0	40 000
– Churerstrasse, Verlegung	1 156 000	779 000	0	377 000
– Kreisel, Neubau	1 599 000	965 000	0	634 000
– Rorschacherstrasse, Anpassungen	623 000	446 500	0	176 500
– Trogenerstrasse, Umbau	687 000	374 500	0	312 500
Verkehrsanlagen Stadt	1 650 000	0	375 000	1 275 000
– Alte Churerstrasse, Umbau	100 000	0	0	100 000
– Bushof, Neubau	553 000	0	375 000 ¹⁾	178 000
– Ringgasse, Umbau	410 000	0	0	410 000
– Ringgasse, Verlängerung	587 000	0	0	587 000
Energieversorgung	427 000	0	0	427 000
– Mittelspannung, Neubau	126 000	0	0	126 000
– Niederspannung, Neubau	301 000	0	0	301 000
Gemeinschaftsantennenanlage, Neubau	131 000	0	0	131 000
Wasserversorgung, Neubau	487 000	0	48 000 ²⁾	439 000
Fernwärmeversorgung, Neubau	150 000	0	0	150 000
Schmutzwasserleitung, Neubau	614 000	0	0	614 000
Total	7 638 000	2 639 000	423 000	4 576 000

- 1) Beitrag Kanton an Neugestaltung Bushof
- 2) Beitrag Gebäudeversicherungsanstalt an Neubau Wasserleitungen

An der Bürgerversammlung vom 14. Mai 2007 ist für die Projektierung der Infrastrukturanlagen ein Kredit von Fr. 270'000 genehmigt worden. Sie werden mit jährlich 35% vom Restbuchwert abgeschrieben.

Kreditbedarf

Der Kreditbedarf setzt sich wie folgt zusammen:

– Bruttoaufwendungen	Fr. 7'638'000
abzüglich:	
– Anteil Kanton an Strassen	Fr. 2'639'000
– Anteil Kanton an Neubau Bushof	Fr. 375'000
– Beitrag GVA an Wasserversorgung	Fr. 48'000
Nettokreditbedarf Stadt Altstätten	<u>Fr. 4'576'000</u>

Der Gesamtkredit von 4'576'000 Franken beinhaltet im Detail:

– Anteil Stadt an Verkehrsanlagen Kanton	Fr. 1'540'000
– Verkehrsanlagen Stadt	Fr. 1'275'000
– Energieversorgung	Fr. 427'000 *
– Gemeinschaftsantennenanlage	Fr. 131'000 *
– Wasserversorgung	Fr. 439'000 *
– Fernwärmeversorgung	Fr. 150'000
– Schmutzwasserleitung	Fr. 614'000 *

Die mit einem Stern versehenen Kredite von insgesamt 1,611 Mio. Franken werden über die jeweiligen Spezialfinanzierungen verbucht und abgeschrieben. Diese Investitionen werden nicht steuerwirksam.

Der Restbetrag von 2,965 Mio. Franken für den Anteil der Stadt an den Verkehrsanlagen Kanton, Verkehrsanlagen Stadt und Fernwärmeversorgung wird über die Investitionsrechnung der Stadt beziehungsweise die Kapitalfolgekosten wie Zinsen und Abschreibungen über die Laufende Rechnung der Stadt verbucht.

Die Rechtsbasis für den Anteil der Stadt an den Verkehrsanlagen Kanton von 1,54 Mio. Franken bildet das Strassengesetz.

Änderung Kreditantrag

Gegenüber dem Kreditantrag des Stadtrats an die Bürgerversammlung vom 11. Mai 2009 von 1,937 Mio. Franken wird ein zusätzlicher Kredit von 2,639 Mio. Franken für den Sondervorteil der Grundstücke der Stadt im Finanzvermögen beantragt.

Finanzierung

Verkehrsanlagen Kanton / Stadt

Die Stadt Altstätten hat zu Lasten der Investitionsrechnung Verkehr für die Verkehrsanlagen Kanton einen Nettoanteil von Fr. 1'540'000 und für die Verkehrsanlagen Stadt von Fr. 1'275'000, total Fr. 2'815'000, zu übernehmen.

Energieversorgung

Die Investitionen von Fr. 427'000 für die Energieversorgung gehen zu Lasten der Spezialfinanzierung Elektrizitätswerk. Sie werden nicht steuerwirksam.

Gemeinschaftsantennenanlage

Die Investitionen von Fr. 131'000 für die Gemeinschaftsantennenanlage gehen zu Lasten der Spezialfinanzierung Gemeinschaftsantennenanlage. Sie werden nicht steuerwirksam.

Wasserversorgung

Die Nettoinvestitionen von Fr. 439'000 für die Wasserversorgung gehen zu Lasten der Spezialfinanzierung Wasserwerk. Sie werden nicht steuerwirksam.

Fernwärmeversorgung

Die Investitionen von Fr. 150'000 für die Fernwärmeversorgung gehen zu Lasten der Investitionsrechnung der Stadt Altstätten.

Schmutzwasserleitung

Die Investitionen für die Verlegung der Schmutzwasserleitung von Fr. 614'000 gehen zu Lasten der Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung. Sie werden nicht steuerwirksam.

Abschreibungen

Die nach Abzug der Drittbeiträge verbleibenden Investitionen werden innert längstens 25 Jahren abgeschrieben, erstmals 2012.

Kapitalfolgekosten

Die Kapitalfolgekosten wie Abschreibungen und Schuldzinsen für den Anteil der Stadt an den Verkehrsanlagen Kanton, die Verkehrsanlagen der Stadt sowie die Investitionen der Fernwärmeversorgung mit Investitionen von insgesamt 2,965 Mio. Franken zu Lasten der Laufenden Rechnung betragen im ersten Jahr nach Bauvollendung rund Fr. 222'000, was rund 1,3 Steuerprozent ausmacht.

Die Kapitalfolgekosten für die Investitionen der Energieversorgung, der Gemeinschaftsantennenanlage, der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung (Schmutzwasserleitung) werden den Spezialfinanzierungen belastet. Sie sind nicht steuerwirksam.

Terminplan

- | | |
|-------------------|---|
| 28. November 2010 | – Kreditscheid Bürgerschaft an der Urne |
| Februar 2011 | – Baubeginn Infrastruktur- und Verkehrsanlagen |
| 30. Juni 2012 | – Bauvollendung Infrastruktur- und Verkehrsanlagen |
| Juli 2012 | – Beginn zweijährige Versuchsphase neues Verkehrskonzept Altstadt |
| August 2014 | – Vornahme allfällige Korrekturen |

Orientierungs- versammlung

Am Montag, 8. November 2010, 19.30 Uhr, wird im Bürgersaal, Musikhaus Chunrat in Altstätten eine Orientierungsversammlung zum Gutachten Infrastruktur- und Verkehrsanlagen Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus durchgeführt.

Interessierte sind herzlich eingeladen.

Abstimmungsverfahren

Die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen bilden eine Einheit. Deshalb wird eine Vorlage unterbreitet. Bei den Infrastruktur- und Verkehrsanlagen des Stadtentwicklungsprojekts Freihof-Rathaus und dem Rathaus besteht kein derart enger Zusammenhang, dass jeder Teil notwendigerweise den anderen bedingt.

Mit den Infrastruktur- und Verkehrsanlagen wird kein Präjudiz für den Hochbau Rathaus geschaffen. Es entstehen keine unabänderlichen oder nur schwer änderbare Tatsachen. Dies hat auch das Verwaltungsgericht bestätigt.

Somit wird der Kredit für die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen sowie der Kredit für den Hochbau Rathaus getrennt an zwei Abstimmungen unterbreitet.

Gestützt auf die Gemeindeordnung entscheiden die Stimmberechtigten der Stadt Altstätten bei einmaligen neuen Ausgaben über 2 Mio. Franken an der Urne.

Schlussfolgerungen

- Mit der neuen Verkehrsführung Altstadt wird die prekäre, unübersichtliche und teilweise gefährliche Verkehrssituation an der Churerstrasse saniert und grundlegend verbessert. Gleichzeitig wird die Verkehrsführung der Altstadt optimiert.
- Mit der Verlegung der RTB Bushaltestellen Rathaus und Trogenerstrasse und dem Bau eines neuen zentralen Bushofes an der Churerstrasse entfallen die heutigen schwierigen Wendemanöver der Busse.
- Die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen werden modernisiert.
- Mit dem Bau der Infrastruktur- und Verkehrsanlagen wird die Basis geschaffen, um die Zentrumsüberbauung für Einkaufen, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen und Parkieren zu realisieren. Dank der Lage dieser Überbauung wird die Altstadt revitalisiert und aktiviert, was den Detailhandel im Vor- und Altstadtbereich stärkt. Zudem entstehen attraktive Zugänge zur Altstadt.
- Mit der Lancierung des Stadtentwicklungsprojekts Freihof-Rathaus entschied sich der Stadtrat für unternehmerisches Denken und Handeln. Er entwickelte in den letzten Jahren das Projekt mit Partnern gezielt weiter, glaubt an die Realisierung und an die Zukunft von Altstätten.
- Mit dem Kreditantrag für die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen wird ein wichtiger Schritt in die Zukunft getätigt.
- Stillstand ist Rückschritt. Die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen symbolisieren eine positive und aktive Vorwärtsstrategie, die vom Glauben an die Zukunft getragen wird und vom Wissen, dass Veränderungen nur mit aktivem Mittun möglich sind.
- Mit der Genehmigung des Kredits für die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen am 28. November 2010 können der Kanton St. Gallen und die Stadt Altstätten im 1. Quartal 2011 mit den Tiefbauarbeiten beginnen.

Antrag

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Stadtrat beantragt Ihnen:

- **Für den Bau der Infrastruktur- und Verkehrsanlagen Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus wie Anteil Stadt an den Verkehrsanlagen Kanton (Strassen) und den Verkehrsanlagen Stadt (Strassen), Energieversorgung, Gemeinschaftsantennenanlage, Wasserversorgung, Fernwärmeversorgung und Schmutzwasserleitung sei ein Nettokredit von Fr. 4'576'000 zu genehmigen.**
- **Die nach Abzug der Drittbeiträge verbleibenden Investitionen seien zu Lasten der Spezialfinanzierungen Elektrizitätswerk, Gemeinschaftsantennenanlage, Wasserwerk und Abwasserbeseitigung bzw. der Laufenden Rechnung der Stadt Altstätten (Verkehrsanlagen und Fernwärmeversorgung) abzuschreiben, dies während maximal 25 Jahren, erstmals 2012.**

Altstätten, 18. Oktober 2010

Stadtrat Altstätten

Der Stadtpräsident

Daniel Bühler

Der Stadtschreiber

Marc Gattiker

Anhang 1

Informationen Zentrumsüberbauung und Rathaus

Zentrumsüberbauung

Bedürfnis

Gestützt auf die Parkraumplanung 1991 hat der Stadtrat in den Jahren 1992 / 1993 die Projektierung, die Planung und die Realisierung einer Parkgarage für die Altstadt Ost vorgesehen. Das Parkplatzproblem im Ostteil der Stadt ist noch nicht gelöst. Eine Parkgarage fehlt.

Idee

Die Idee für eine Zentrumsüberbauung lancierte der Stadtrat 2004. Hierüber führte er eine Vernehmlassung durch. 95 Prozent der an der Vernehmlassung beteiligten Personen sprachen sich für die Weiterführung der Idee aus.

Ziele

Der Stadtrat verfolgt mit der Zentrumsüberbauung folgende Ziele:

- Zentrumsüberbauung für Einkaufen, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen und Parkieren;
- Revitalisierung und Aktivierung der Altstadt;
- Attraktive Zugänge zur Altstadt;
- Umsetzung der Vorwärtsstrategie der Stadt;
- Positionierung und Stärkung von Altstätten in der Region;
- Verbesserung der Chancen von Altstätten als Einkaufsort;
- Attraktivitätssteigerung von Altstätten.
- Das Entwicklungspotenzial der wichtigen Teilgebiete Freihof und Müller wird zugunsten von Altstätten genutzt und in Zusammenarbeit mit dem Kanton, der Denkmalpflege und dem Heimatschutz einer zukunftsgerichteten und städtebaulich vorzüglichen Lösung zugeführt.
- In unmittelbarer Nähe zur Altstadt ist eine Überbauung für Einkaufen und Dienstleistungen zu realisieren, um den Detailhandel im Vor- und Altstadtbereich zu stärken.



Um für die Aktivierung der Altstadt eine strukturelle Grundlage zu schaffen, soll das ostseitige Portal der Altstadt mit einer Zentrumsüberbauung ergänzt werden

Projektwettbewerb

Deshalb veranstaltete der Stadtrat nach intensiven Vorbereitungen im Jahr 2007 einen Projektwettbewerb. Das Siegerprojekt der Allemann Bauer Eigenmann, Architekten ETH / SIA, Zürich, sieht auf dem Teilgebiet Freihof Gebäude mit einem fünfeckigen Grundriss vor. Diese Grundrissform ermöglicht interessante, rundum belichtete Wohnungstypen, Büros und Gewerberäume. Unterhalb der Gebäude entsteht eine Parkgarage. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die verlängerte Ringgasse.

Auf dem Teilgebiet Müller entstehen Gebäude mit Wohnungen und Gewerberäume. Für dieses Teilgebiet ist eine selbstständige, unterirdische Parkgarage mit Ein- und Ausfahrten auf die Stäldenstrasse geplant.

Teilgebiete

Das Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus umfasst aktuell folgende Grundstücke:

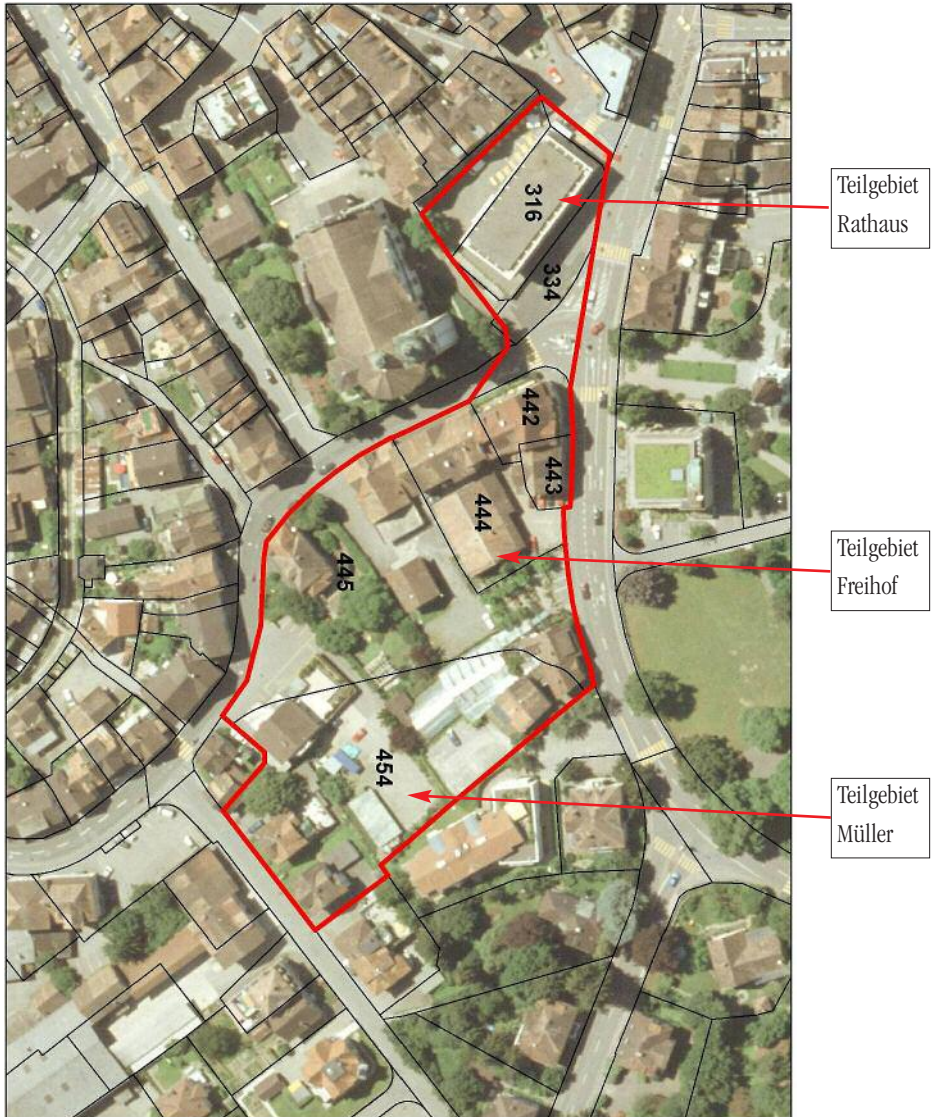
Grundstück Nr.	Grundeigentümer	Fläche in m ²
Teilgebiet Freihof		
442	Brauerei Schützengarten AG, St. Gallen	408
443	Brauerei Schützengarten AG, St. Gallen	213
444	Brauerei Schützengarten AG, St. Gallen	1071
445	Stadt Altstätten	3249
Teilgebiet Rathaus		
316	Stadt Altstätten (Rathaus)	797
334	Stadt Altstätten (Bushaltestelle Rathaus)	374
Teilgebiet Müller		
454	Stadt Altstätten	3314
Total m²		9426
davon im Eigentum der Stadt		7734

Das Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus betrifft die Teilgebiete Freihof, Rathaus und Müller mit insgesamt sieben Grundstücken und einer Fläche von 9'426 m². Drei Grundstücke befinden sich im Eigentum der Brauerei Schützengarten AG, St. Gallen. Vier Grundstücke mit einer Fläche von 7'734 m² befinden sich im Eigentum der Stadt Altstätten. Die zwei Grundstücke des Teilgebiets Rathaus sind abgeschrieben.

Die zwei Grundstücke der Stadt im Teilgebiet Freihof und Müller weisen total 6'563 m² Grundstücksfläche mit einem Buchwert von 4,28 Mio. Franken oder Fr. 652.15 pro m² auf. Bei Schuldzinsen mit langfristiger Finanzierung von 3,5 % ergibt sich zu Lasten der Laufenden Rechnung 2011 eine Belastung von rund Fr. 150'000.

Zudem ist vorgesehen, dass die Stadt die drei Grundstücke der Brauerei Schützengarten AG zum Preis von 1,45 Mio. Franken kauft, was pro m² 857 Franken ergibt. Nach diesem Grundstückserwerb weisen die Grundstücke der Stadt im Finanzvermögen eine Gesamtfläche von 8'255 m², einen Buchwert von total 5,73 Mio. Franken oder pro m² 694 Franken auf, sodass der ausgewiesene Buchwert zusammen mit den bereits getätigten Investitionen, unter anderem wie Gestaltungsplan und Wettbewerb, einen handelsüblichen Verkaufspreis zulässt.

Übersicht Grundstücke Teilgebiete Stadtentwicklungsprojekt Freibof-Rathaus



Projekt

Der Stadtrat entwickelte die Zentrumsüberbauung der Teilgebiete Freihof und Müller in den letzten Jahren parallel zur Verkehrsführung, den Infrastruktur- und Verkehrsanlagen sowie dem Rathaus als selbstständiges Projekt weiter. Sie vereint Einkaufen, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen und Parkieren. Die Zentrumsüberbauung dient zur Revitalisierung und Aktivierung der Altstadt, setzt die Vorwärtsstrategie des Stadtrats um, verbessert die Chancen von Altstätten als Einkaufszentrum, steigert die Attraktivität von Altstätten als Einkaufsort und schafft attraktive Zugänge zur Altstadt.

Auch für die Zentrumsüberbauung ist ein Vorprojekt erarbeitet worden. Zurzeit werden für dieses Projekt die Baukosten erhoben und das Projekt optimiert.

Das Entwicklungspotential der Teilgebiete Freihof und Müller wird zugunsten von Altstätten genutzt und einer zukunftsgerichteten und städtebaulich vorzüglichen Lösung zugeführt.

Es ist geplant, dass ein Investor die Zentrumsüberbauung realisiert. Die Verhandlungen mit dem Investor laufen.

Ansicht Zentrumsüberbauung Freihof mit katholischer Kirche



Mietinteressenten

Am Projekt Freihof als Mieter interessiert sind Coop Ostschweiz Ticino und die Raiffeisenbank Oberes Rheintal. Die Stadt führt auch Gespräche zur Integration einer Drogerie, eines Ärztezentrum, einer Physiotherapie und eines Gesundheitszentrums (Krankenkasse). Als Dienstleister ist die Integration der Administration der Schulen von Altstätten, der Sozialen Dienste Oberes Rheintal und der Suchtberatung Oberes Rheintal denkbar.

Rathaus

Bedürfnis

Mit dem geplanten Rathaus beabsichtigt der Stadtrat, die Kundenfreundlichkeit und die heutigen prekären Raumverhältnisse zu verbessern, ein bürgerfreundliches Dienstleistungszentrum mit Teambüros zu bauen sowie die Altstadt mit einem neuen, grossen Rathausplatz / Kirchplatz als Begegnungszone aufzuwerten.

Ziele

Der Stadtrat verfolgt mit dem Rathaus folgende Ziele:

- Verbesserung der Kundenfreundlichkeit durch ein attraktives Rathaus;
- Gewährleistung optimaler, effizienter und zweckmässiger Dienstleistungsbetrieb;
- Bürgerfreundliches Dienstleistungszentrum;
- Rathaus mit Neuorganisation der Verwaltungsinfrastruktur;
- Bau von Teambüros;
- Aufwertung Altstadt mit Schaffen eines neuen, grossen Rathausplatzes / Kirchplatzes als Begegnungszone;
- Reduktion Energieverbrauch Rathaus (Minergiestandard);
- Verbesserung prekäre Raumverhältnisse Rathaus;
- Beachtung der Sicherheitsstandards der Kantonspolizei für öffentliche Gebäude.



Das im Jahre 1959 / 1960 erstellte Rathaus entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Projekt

Das Projekt sieht ein neues Rathaus am bisherigen Standort mit einem fünfeckigen Grundriss vor. Im Erdgeschoss des Rathauses befindet sich das Front-Office und ein Restaurant der Brauerei Schützengarten AG, St. Gallen. Der heutige Rathausstandort ist aus denkmalpflegerischen Überlegungen der Fachjury des Projektwettbewerbs sowie aus städtebaulichen Überlegungen beizubehalten.

Zwischen dem Rathaus und der katholischen Kirche entsteht neu ein grosser, offener Platz.

Die Parkgarage befindet sich unterhalb des Rathauses. Es besteht ein Anschluss an die Marktgasse. Für die Stadt sind in der Parkgarage 47 Plätze vorgesehen, welche bewirtschaftet werden.



Ansicht Rathaus und neuer Platz zur katholischen Kirche

Weiteres Vorgehen

Das Vorprojekt für das Rathaus ist erarbeitet worden. Zurzeit werden die Baukosten erhoben und das Projekt optimiert. Auf der Basis einer bestehenden Grundsatzvereinbarung verhandelt die Stadt mit ihrem Partner (Investor) über verbindliche Kosten und denkbare Optionen. Nach Abschluss der Verhandlungen mit dem Partner unterbreitet der Stadtrat der Bevölkerung einen Vernehmlassungsbericht über die Kosten und die Auswirkung der Investitionen auf den Steuerfuss. Dies wird voraussichtlich im Jahr 2011 der Fall sein.

Nach Auswertung der Vernehmlassung erfolgt der Grundsatzentscheid durch den Stadtrat über das weitere Vorgehen. Über den Verkauf der Grundstücke an den Investor und den Baukredit Rathaus entscheiden die Stimmberechtigten der Stadt Altstätten 2012 an der Urne.

Terminplan Zentrumsüberbauung / Rathaus

- Herbst 2010 – Abschluss Verhandlungen Stadtrat mit Investor
- Sommer 2011 – Vernehmlassungsbericht Stadtrat an Bevölkerung
- Herbst 2011 – Grundsatzentscheid Stadtrat
- Frühjahr 2012 – Urnenabstimmung Grundstückverkauf an Investor und
Kredit Rathaus
- Erarbeitung Bauprojekt mit Kostenvoranschlag
- Unterzeichnung Kaufvertrag
- Anfang 2013 – Baubeginn
- März 2015 – Bauvollendung

Anhang 2

Erläuterung von juristischen Fachausdrücken

V wie Verwaltungsvermögen

Die Aktiven der Gemeinden bestehen aus Verwaltungs- und Finanzvermögen. Das Verwaltungsvermögen dient der unmittelbaren Erfüllung öffentlicher Aufgaben und besteht aus Anlagen im Gemeingebrauch und deren Vermögenswerte wie Strassen, Leitungsnetzen, Verwaltungsgebäuden, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie dem Verwaltungsinventar.

Der Erwerb von Verwaltungsvermögen als auch die Umwandlung von Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen führen zu einer Ausgabe, die dem Finanzreferendum unterliegt.

F wie Finanzvermögen

Die Aktiven der Gemeinden bestehen aus Verwaltungs- und Finanzvermögen. Das Finanzvermögen besteht aus Vermögenswerten, die veräussert werden können, ohne dass die Erfüllung öffentlicher Aufgaben beeinträchtigt wird. Es wird nach kaufmännischen Grundsätzen bewertet. Der Erwerb von Finanzvermögen stellt keine Ausgabe, sondern eine Kapitalanlage dar, die jederzeit realisierbar ist, weshalb ein Finanzreferendum im Sinne eines Ausgabenreferendums entfällt.

Einer Anlage steht daher ein frei realisierbarer Wert gegenüber, mit dem grundsätzlich kein weitergehender öffentlicher Zweck als die Vermögensverwaltung und -erhaltung angestrebt wird.

S wie Sondervorteil

Das Strassengesetz regelt in Art. 78, dass Eigentümer von Grundstücken, denen durch Strassenbauten ein Sondervorteil entsteht, beitragspflichtig sind.

Vorteile, die jedermann zufließen, also allen Strassenbenützern, reichen zur Begründung der Beitragspflicht nicht aus. Der Sondervorteil muss wirtschaftlichen Charakter haben. Er muss einen besonderen Nutzen für das Grundstück im Bereich der Strasse bewirken.

Der Sondervorteil muss realisierbar sein. Das heisst in Geld ausgedrückt und in Geld umgesetzt werden können, wenn das Grundstück verkauft wird. Nur so lässt sich feststellen, ob der geforderte Betrag in einem richtigen Ver-

hältnis zum Sondervorteil steht. Der Sondervorteil muss sich also in einer Wertvermehrung ausdrücken. Eine Wertzunahme oder ein Mehrwert des Grundstücks und damit ein Sondervorteil für den Eigentümer resultiert dann, wenn die Zugänglichkeit des Grundstücks für Personen und/oder Fahrzeuge durch den Strassenbau verbessert wird. Die verbesserte strassenmässige Erschliessung gestattet eine verbesserte wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks (aus Kurzkomentar zum st. gallischen Strassengesetz von Guido Germann, Seiten 146 / 147).

F wie Finanzausgleich

Da der Perimeteranteil für die Infrastruktur- und Verkehrsanlagen bei den Grundstücken der Stadt nicht aufgewertet werden darf, sondern über das Verwaltungsvermögen zu verbuchen ist, ergibt sich aus dem Verkauf der Grundstücke an den Investor gestützt auf die bisherigen Verhandlungen voraussichtlich ein Gewinn. Der Kanton hat die Bestimmungen des Finanzausgleichsgesetzes auf 1. Januar 2010 angepasst. Neu kann die Stadt den realisierten Grundstücksgewinn für sich behalten, wenn im Budget dafür Zusatzabschreibungen eingestellt werden. Vor dem 1. Januar 2010 mussten Grundstücksgewinne zwischen der Stadt und dem Kanton zu je rund 50 Prozent aufgeteilt werden. Der Verkauf der Grundstücke im Finanzvermögen der Stadt der Teilgebiete Freihof und Müller an den Investor ist auf 2012 vorgesehen. Allfällige Zusatzabschreibungen werden deshalb ins Budget 2012 eingestellt.

P wie Perimeter

Im Kostenverlegungsverfahren nach dem st. gallischen Strassengesetz werden die Baukosten durch Errichtung eines Perimeters aufgeteilt. Es hat grundsätzlich zum Ziel, die bei Strassen anfallenden Kosten auf die kostenpflichtigen Grundeigentümer aufzuteilen.



