

Dorf- und Schulentwicklung Kiesen



Information Kommissionsanlass 23.02.26

Ausgangslage



Gemeindehaus / Verwaltung / Turnhalle

- Grosser Unterhaltsbedarf
- Ungenügende Platzverhältnisse



Schulhaus / Pavillon

- Anzahl und Flächen der Schulräume ungenügend / nicht zeitgemäss
- Gesamtkonzept fehlt

Kindergarten / Wohnhaus Allmendstrasse

- Grosser Unterhaltsbedarf



→ **Grosser und dringender Handlungsbedarf**



Ziele Dorf und Schulentwicklung

Raumprobleme gesamthaft, zielgerichtet, zukunftsorientiert und wirtschaftlich tragbar lösen

- **Schulräumlichkeiten** (Unterrichts-, Gruppen- und Spezialzimmer), die den heutigen Anforderungen entsprechen (Lehrplan 21)
- Zeitgemässe Räumlichkeiten für **Gemeindeverwaltung**
- Positive innere **Entwicklung des Dorfkerns** Kiesen
- **Finanziell tragbare Lösungen**
- Optimierung der Betriebs- und Unterhaltskosten





Bisherige Tätigkeiten

- | | |
|------|--|
| 2018 | Handlungsbedarf, Vision, Idee, Information Gemeindeversammlung |
| 2019 | Bedarfsabklärung Schulraum, Information Gemeindeversammlung
Absprachen mit Gemeinden Jaberg und Oppligen |
| 2020 | Erstellen Machbarkeitsstudie
Abklärungen betreffend Sanierung und Erweiterung (Total rund 9 Mio) |
| 2021 | 2 Infoveranstaltungen und Urnenabstimmung am 16. Mai 2021
Kredit für Vorarbeiten der Dorf- und Schulentwicklung (70%) |
| 2022 | Vorarbeiten AGR: Einzonung, Workshopverfahren, → Richtprojekt |
| 2023 | Abschluss Workshopverfahren und Begleitgruppe Bevölkerung
Abklärungen Erschliessung und Fruchtfolgefäche |



Richtprojekt aus Workshopverfahren

- Bereich Wohnen (Norden + Bahnhofstrasse)
- Erschliessung Bernstrasse
- Durchlässiges Schulareal (offene Grünfläche) mit Aussenbereich Sport und Freizeit
- 2 - 3 Schulgebäude

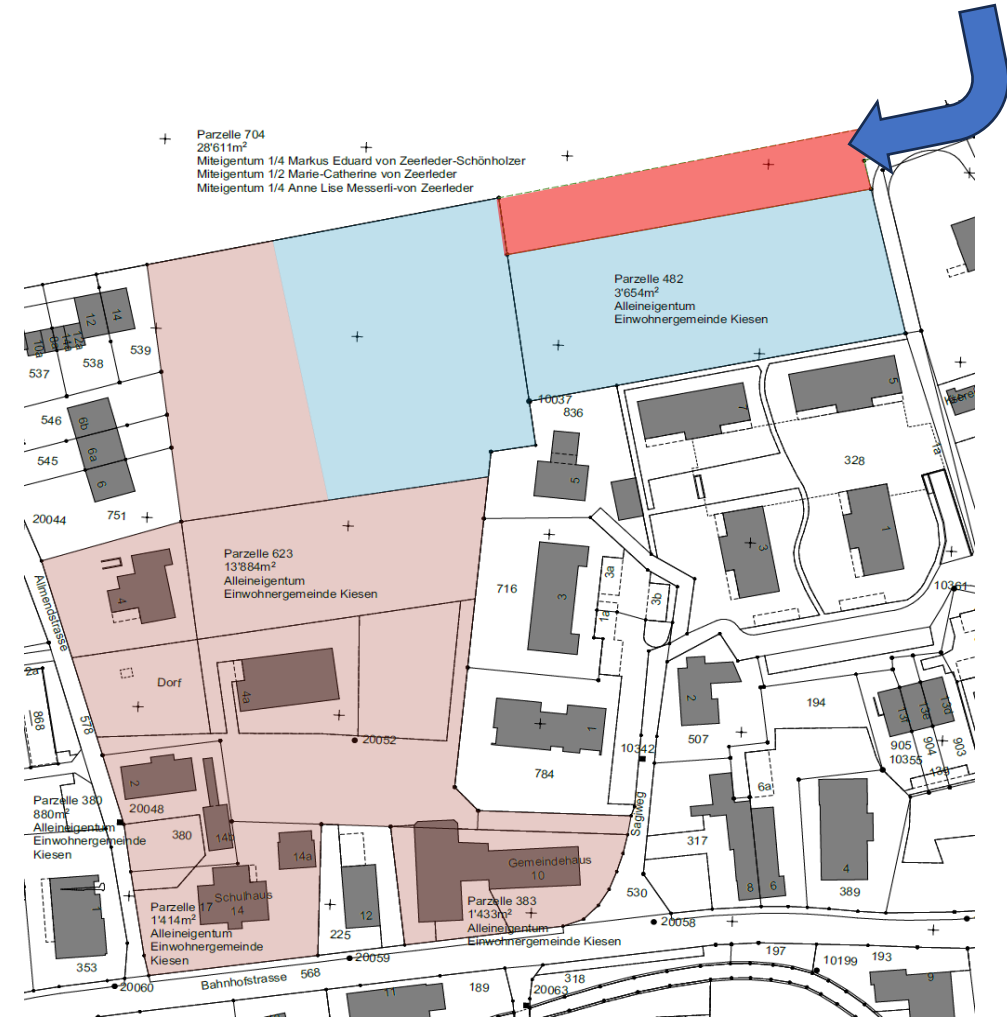
Erfordert eine Teilortsplanungsrevision
(Zonenplan und Baureglement)

- Zone für öffentliche Nutzung (ZöN)
- Zone mit Planungspflicht (ZPP) für Wohnbereich



Erschliessung

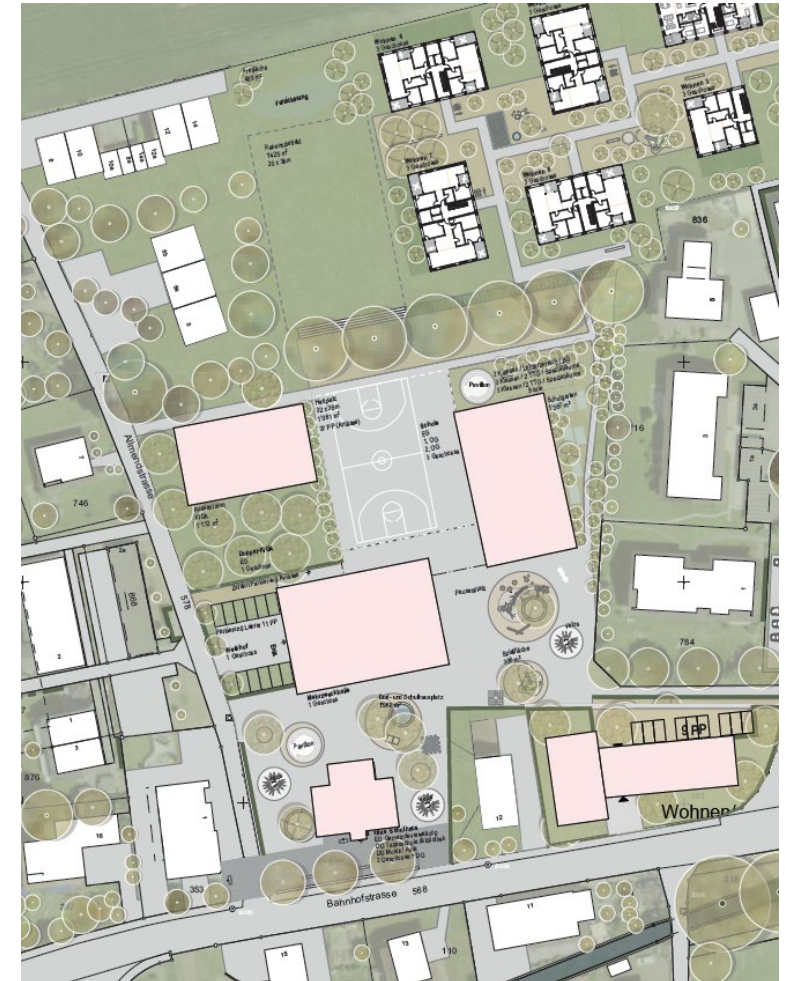
- Erschliessung via Bernstasse gemäss OIK möglich
- Zweckmässige Erschliessung bedingt Landerwerb von Miteigentümergeinschaft Schlossgut Kiesen
- Mit der Miteigentümergeinschaft wurde eine Planungsvereinbarung abgeschlossen, wo der Gemeinde die Landabgabe zugesichert wird
 - Der Kaufrechtsvertrag für die benötigte Fläche wird vor der Zonenplanänderung abgeschlossen und von Gemeindeversammlung genehmigt





Investitionsbedarf Dorf- und Schulentwicklung

Gesamtinvestitionen Schule	CHF 13'050'000
Ertrag Verkauf Wohnbauland	<u>CHF -6'000'000</u>
Netto-Investition Gemeinde	CHF 7'050'000
<u>Auswirkung auf Erfolgsrechnung</u>	
Abschreiber nach HRM2 (3%)	211'500
Fremdkapitalzinsen (2%)	<u>141'000</u>
Total Aufwand	352'500
 Mehreinnahmen Steuern (ca. 60 Wohnungen)	 200'000 - 300'000



Tätigkeiten



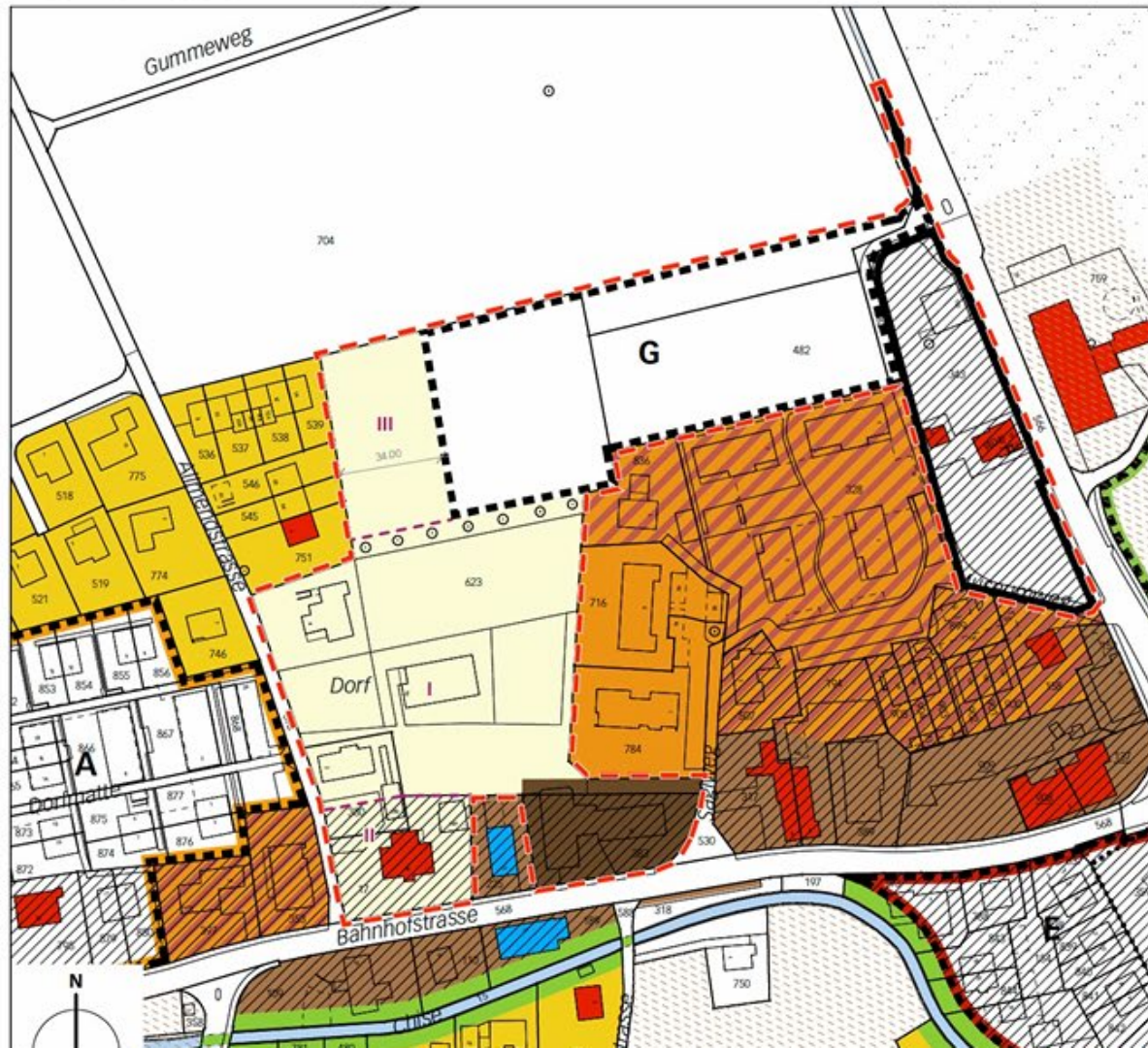
- 2024 Beschluss Gemeindeversammlung CHF 150'000 Planungskredit für **Planerlassverfahren**
→ Erarbeitung zwei Varianten Zonenplan (Sportplatzgrösse)
→ Erarbeitung Überbauungsordnung Sonderbauzone Tümlen
- 2025 - Erschliessungskonzept / Bericht Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)
- **öffentlichen Mitwirkung** Planerlassverfahren/ Mitwirkungsveranstaltung Bevölkerung
→ **Eingabe für Vorprüfung Kanton (AGR)** Rückmeldung Mitte 26?
- 2026 - **Initiative für Erhalt und Ausbau Sportplatz?**
→ **Öffentliche Auflage Zonenpläne / Einsprache Verhandlungen**
- MEG Schlossgut: Kaufrechtsvertrag vorbereiten / abschliessen
(Nutzung UeO Tümlen, Landbewertung)
- Studienauftrag und Investorenwettbewerb vorbereiten



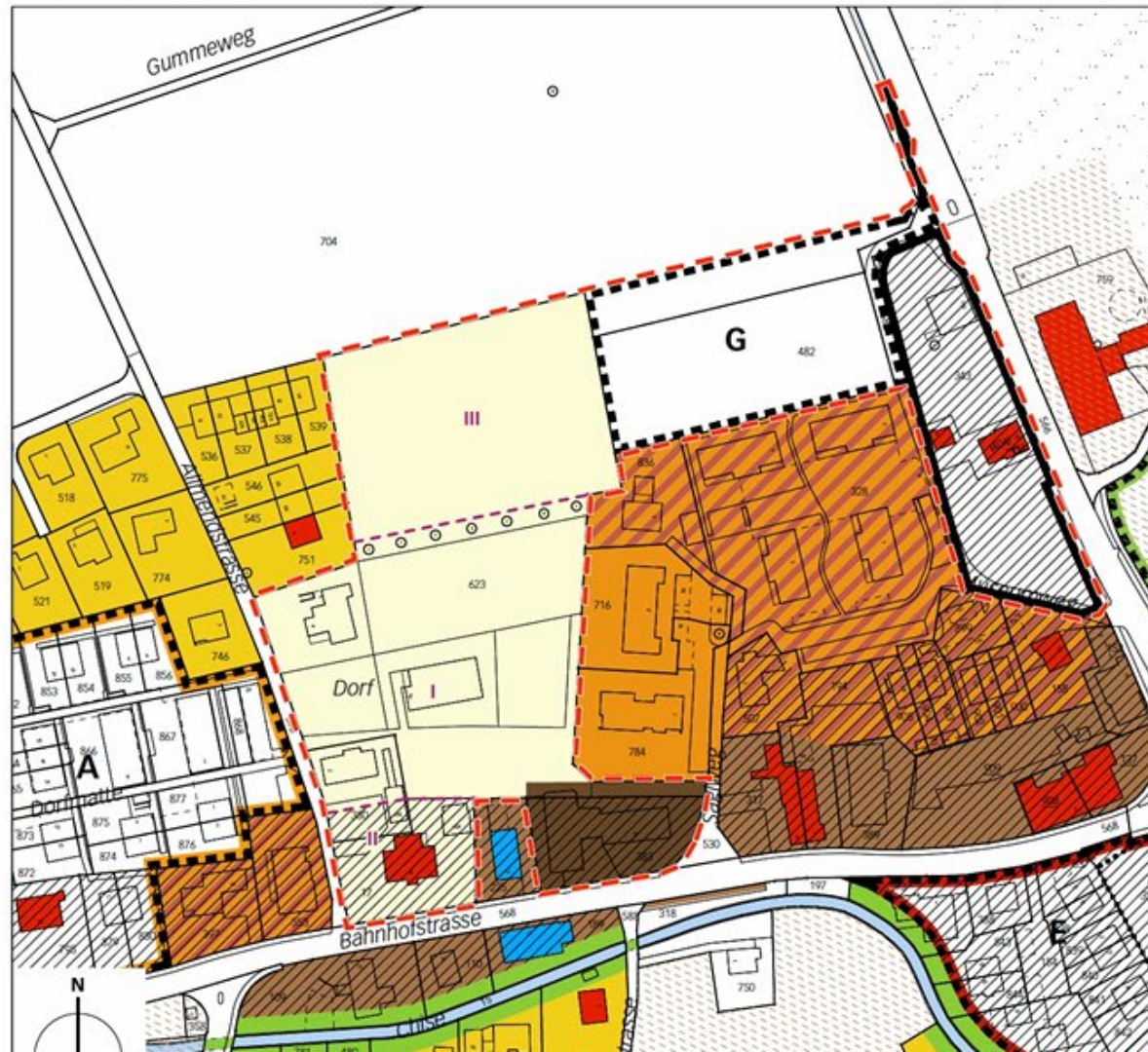
Varianten



Variante a



Variante b



Wirtschaftlichkeit der Varianten

(Ausnützungsziffer 0.9)



Variante a



GSF Wohnen G: 9'100m²

Grundstückswert Total: CHF 6.2 Mio.

ca. 50% Finanzierung Schule/Verwaltung

Variante b



GSF Wohnen G: 5'600m²

Grundstückswert Total: CHF 3.6 Mio.

ca. 30% Finanzierung Schule/Verwaltung

Erschliessungskonzept / Verkehrsgutachten



Abbildung 12: Lösungsskizze Appenzell-Anschluss



Terminplan, weiteres Vorgehen

Wann	was	Betrag
2027	Beschluss GV Änderung Zonenplan und Baureglement Kreditbewilligung Studienaufträge Schule und Wohnen, Vorprojekt Schule	ca. 700'000.-
2028	Öffentliche Präsentation der Projekte Schule	
2028	Vorprojekt Schule Verhandlungen Anbieter Wohnen	
2029	Beschluss Gemeindeversammlung -Projektierungs- und Realisierungskredit Schule -Verkauf / Baurecht Grundstück Wohnen	ca. 6,2 Mio
2029-2032	Realisierung Schule Realisierung Wohnen	

Finanzplanung Stand 12.2025



	Kosten	2027				2028				2029				2030				2031				2032				2033			
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Bauherrenleistungen / Vorbereitung																													
Genehmigung Zonenplan	30'000	10	20																										
GV Projektierungskredit Schule/Wohnen	-																												
Bauherrenbegleitung	120'000	10	10	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5						
Schule																													
Studienauftrag Schule	250'000			20	20	20	190																						
Vorprojekt Plus Schulhaus	250'000							120	130																				
GV Projektierungs-/Realisierungskredit																													
Bauprojekt	750'000							250	250	250																			
Bewilligungsverfahren																													
Realisierung	10'000'000													1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1600						
Zinsen Bau	140'000													10	10	18	18	18	18	25	23								
jährliche Amortisierung nach HRM 2 (3%)	330'000																											330	
altes Schulhaus																													
Projektierung	80'000			20	20	20	20																						
Realisierung	1'420'000							230	230	230	230	230	270																
jährliche Amortisierung nach HRM 2 (3%)	45'000																	45			45							45	
Wohnen																													
Studienauftrag Wohnen	250'000			50	50	50	100																						
Verhandlung Anbieter	20'000							5	5	5	5																		
GV Verkauf Grundstück Wohnen	-4'300'000																											-1770	
GV Verkauf Dorfkernzone (Gemeindehaus)	-790'000																											-310	
Projektierung																													
Mehrwertabgabe an Gemeinde	-1'100'000																												
Realisierung																													
Investitionen Gemeinde	13'775'000				240'000			680'000					990'000				3'650'000				4'937'000				2'903'000				375'000
Ertrag Gemeinde	-6'190'000												-510'000								-3'600'000								-2'080'000

Diskussion / Fragen / Anregungen





Danke