



Gutachten

Volksmotion «Vergangenheit erhalten - Zukunft gestalten»

Ausgangslage

Am 9. Februar 2023 hat das Komitee «IG Gmünderhaus» die Volksmotion «Vergangenheit erhalten – Zukunft gestalten» eingereicht.

Was ist eine Volksmotion?

Mit einer Volksmotion können 50 Stimmberechtigte schriftlich eine Abstimmung über einen Gegenstand verlangen, der in die Zuständigkeit der Bürgerschaft fällt. Gemäss Art. 30 der Gemeindeordnung beantragt der Gemeinderat an der nächstmöglichen Bürgerversammlung Gutheissung, Gutheissung mit geändertem Wortlaut oder Nichteintreten. Heisst die Bürgerschaft die Volksmotion gut, unterbreitet ihr der Gemeinderat innert zwölf Monaten die Vorlage. Bei der Abstimmung zur Volksmotion wird somit nicht definitiv über die Vorlage abgestimmt. Mit einer Gutheissung würde der Gemeinderat lediglich beauftragt, eine Vorlage auszuarbeiten und dem Stimmvolk zu unterbreiten.

Wortlaut der Volksmotion

Am 9. Februar 2023 hat das Komitee «IG Gmünderhaus» die Volksmotion «Vergangenheit erhalten – Zukunft gestalten» mit folgendem Wortlaut eingereicht:

«Das renovierte Gmünderhaus den Goldacher:innen zugänglich machen.»

Die unterzeichnenden Stimmberechtigten mit Wohnsitz in der Politischen Gemeinde Goldach verlangen, dass der Gemeinderat gemäss Gemeindeordnung Art. 30 der nächstmöglichen Bürgerversammlung den Antrag auf Gutheissung, Gutheissung mit geändertem Wortlaut oder Nichteintreten zu folgendem Begehren stellt:

Der Gemeinderat wird beauftragt, der Goldacher Bevölkerung den Zugang zu den historischen Gebäudeteilen der Liegenschaft «Gmünderhaus» an der Blumenstrasse 10, 9403 Goldach (Parzellennummer 344) sicherzustellen, indem er den geplanten Umbau selbst realisiert und ein entsprechendes Nutzungskonzept erstellt. Sollte der Gemeinderat die Realisierung des Umbaus an einen Investor übertragen, stellt er den Zugang sicher, indem er mittels Erwerbs zum Eigentum oder eines langfristigen Mietvertrags die Gestaltung und Nutzung der historischen Gebäudeteile bestimmen kann.»

Begründung der Motion

*»Nur wer die Vergangenheit kennt,
kann die Gegenwart verstehen und die
Zukunft gestalten.«*

August Bebel (1840-1913)

Goldach verliert seine Vergangenheit und seine Einmaligkeit

In den vergangenen Jahren hat Goldach mehrere geschichtsträchtige Bauten und damit sein einmaliges Gesicht und seine Vergangenheit verloren. Aus der Dorfgemeinde zwischen See und Berg mit verschiedenen historisch bedeutsamen Gebäuden entsteht eine Allerwelts-Agglomerationsgemeinde. Mit dem Gmünderhaus an der Blumenstrasse 10, das unter Heimatschutz steht und erhalten bleiben muss, ist die Gemeinde Goldach im Besitz des wahrscheinlich ältesten noch vorhandenen Goldacher Gebäudes (Baujahr 1553-54), welches möglicherweise von 1813-1816 als erstes Gemeindehaus diente. Ein vom Gemeinderat in Auftrag gegebenes Renovations- und Umbauprojekt liegt rechtskräftig vor und stellt sicher, dass das Gmünderhaus er-

halten bleibt. Mit einem durch den Gemeinderat erarbeiteten Nutzungskonzept soll zusätzlich sichergestellt werden, dass insbesondere die historisch wertvollen Gebäudeteile der Bevölkerung offen zugänglich gemacht werden. Beispielsweise könnte das Konzept des Bauprojekts, welches mit architektonischen Mitteln das alte und neue Goldach miteinander verbindet, im Innern weitergezogen werden. Die Geschichte von Goldach aus ihren Anfängen bis ins Heute könnte dokumentiert werden, die umfangreiche Sammlung von Bildern, Postkarten, Stichen und Schriften, welche Jean Louis Fries der Gemeinde als Vermächtnis hinterlassen hat, könnte im Raum mit der spätgotischen Bohlendecke einen würdigen Platz finden. Die Einrichtung eines Co-Working Spaces als moderner Arbeitsplatz würde das äussere Erscheinungsbild im Innern widerspiegeln. Mit der Motion soll der Gemeinderat ermuntert werden, die Goldacher:innen einen Teil ihrer Vergangenheit in einem einmaligen, geschichtsträchtigen Gebäude erleben zu lassen.

Zustandekommen Volksmotion

Die Volksmotion ist mit 101 gültigen Unterschriften zu Stande gekommen.

Projektstudie

Das Gmünderhaus an der Blumenstrasse 10 (Grundstück Nr. 344) befindet sich seit 1964 im Eigentum der Politischen Gemeinde Goldach.

Der Gemeinderat hat im Jahr 2019 in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege für das Gmünderhaus eine Hausanalyse in Auftrag gegeben. Daraus resultiert, dass das Wohnhaus ursprünglich ein schönes Einzelobjekt war, welches zur Bauzeit hohen Ansprüchen gerecht wurde. Die schöne, zum Teil sichtbare Holzkonstruktion – wie z. B. die gewölbte spätgotische Bohlendecke im Wohnzimmer Erdgeschoss – beweist dies eindeutig. Obwohl das Objekt «verlebt» ist, hat es nach wie vor historische Bedeutung.

Die raumplanerischen Massnahmen im nächsten Umfeld des Gmünderhauses sowie der über Jahre vernachlässigte Unterhalt haben der Liegenschaft zugesetzt und den Wert gemindert. Die Bausubstanz hat durch den Leerstand und den Betrieb als Jugendzentrum stark gelitten, dass erhebliche Aufwände zu tätigen sind, um die Baute wieder nutzbar zu machen.



Aussenansicht



Situationsplan



Aussenansicht



Bohlendecke

Eine wirtschaftliche Nutzung kann mit dem heutigen Gebäudezustand und dem Raumangebot kaum erreicht werden.

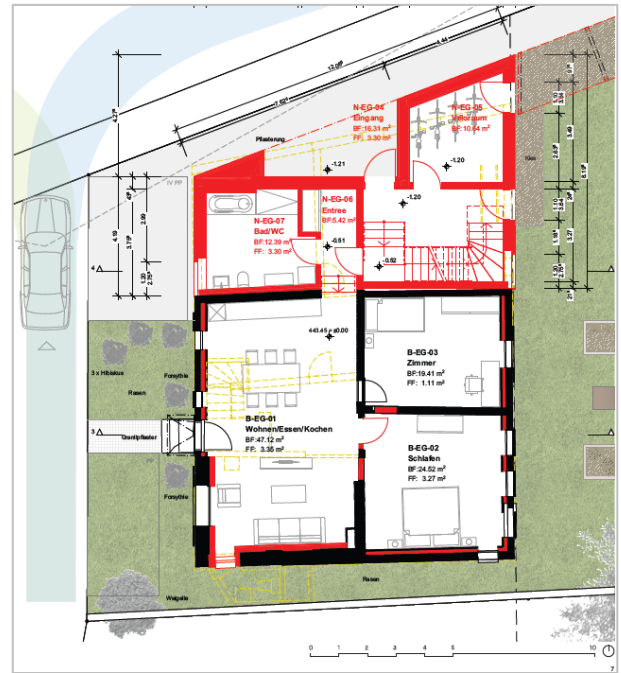
Aufgrund dieser Ausgangslage wurde ein Projekt ausgearbeitet, welches eine wirtschaftliche Nutzung - wenn auch knapp - zulässt. Konkret wurde ein Projekt mit einer Erweiterung zu einem Dreifamilienhaus ausgearbeitet. Dabei bleibt der historische Kern des Gebäudes erhalten.

Für die Sanierung und Erweiterung des Gmünderhauses liegt in der Zwischenzeit eine rechtskräftige Baubewilligung vor. Das Vorhaben sieht im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung oder eine 3.5-Zimmer-Wohnung und im Obergeschoss sowie Dachgeschoss je eine 4.5-Zimmer-Wohnung vor.

Die Baukosten wurden mit ca. CHF 2'000'000 ermittelt. Zusammen mit dem Landteil ergeben sich Anlagekosten von CHF 2'400'000. Die Vermietung der Wohnungen werfen voraussichtlich einen jährlichen Mietzins von rund CHF 66'000 ab.



Projekt



Grundrissplan Erdgeschoss

Argumentation des Gemeinderats

Dem Gemeinderat ist es gelungen, ein Projekt zu entwickeln, welches die Vorgaben der Denkmalpflege berücksichtigt und trotzdem Aspekten der Wirtschaftlichkeit Beachtung schenkt. Im Moment läuft die Suche nach einem Investor, welcher das Vorhaben nach definierten Vorgaben umsetzt. Dem Gemeinderat war es immer ein Anliegen, die Erneuerung des «Gmünderhauses» zu entpolitisieren. Nur so scheint es möglich, die jahrzehntelange, unbefriedigende Situation mit der zerfallenen Gebäudestruktur für die Zukunft zu lösen. Die Motion bindet einen Verkauf bzw. eine Sanierung an gewisse Nutzungsvorgaben. Damit wird das Vorhaben wieder politisch, da die wegfallende Wirtschaftlichkeit Fragen der finanziellen Beteiligung für das Gemeinwesen mit sich bringt.

Der Gemeinderat hofft, dass sich das Vorhaben realisieren lässt. Das Projekt ist bedeutsam für Goldach und seine städtebauliche Entwicklung im Zentrum. Aus diesem Grund ist an der Bürgerversammlung «Nichteintreten» auf die Volksmotion zu beantragen.

Kostenfolgen

Sofern die Volksmotion gutgeheissen würde, müsste ein neues Projekt ausgearbeitet werden. Aufgrund der Schaffung eines öffentlichen Bereichs können voraussichtlich nicht mehr drei Wohnungen realisiert werden. Dadurch verliert das Projekt an Wirtschaftlichkeit und damit an Attraktivität für einen Investor.

Müsste die Gemeinde das Bauprojekt selber realisieren, wären Investitionen im Umfang von über CHF 2'000'000 aufzuwerfen. Bei einer öffentlichen Nutzung wäre zudem mit weiteren Ausbaukosten zu rechnen. Über den Kredit müsste gemäss Gemeindeordnung an der Urne abgestimmt werden.

Antrag des Gemeinderats

Das Begehren der «IG Gmünderhaus», das Gebäude einer öffentlichen Nutzung zuzuführen, ist nach Ansicht des Gemeinderats nicht erfolgsversprechend. Der Gemeinderat sieht kein öffentliches Interesse an der allgemeinen Zugänglichkeit des Gmünderhauses. Aus diesem Grund stellt der Gemeinderat an der Bürgerversammlung vom 27. März 2023 folgenden Antrag:

Auf die Volksmotion «Vergangenheit erhalten – Zukunft gestalten» der «IG Gmünderhaus» vom 9. Februar 2023 sei nicht einzutreten.

