

Holziken, 9. September 2022

Umfrage Projekt Dorfladen - Dorfzentrum

Liebe Holzikerinnen und Holziker

An der Gemeindeversammlung vom 27. Juni 2022 informierte der Gemeinderat über den aktuellen Stand der Erkenntnisse aus der Arbeitsgruppe Dorfladen.

Der Gemeinderat und die Arbeitsgruppe Dorfladen benötigen für das weitere Vorgehen Ihre Unterstützung. Bitte nehmen Sie sich einige Minuten Zeit, um unsere Fragen zu beantworten.

Pro Haushalt wird ein Fragebogen gemäss Beilage zugestellt. Sie können den Fragebogen gemäss Beilage ausfüllen und der Gemeinde per Post, Einwurf im Gemeindebriefkasten oder auch per Mail (info@holziken.ch) übermitteln. Ebenfalls ist es möglich die Fragen bedienerfreundlich mit folgendem Link online am PC oder per QR-Code auf dem Handy auszufüllen.

<https://findmind.ch/c/umfrage-dorfladen>



Herzlichen Dank im Voraus für Ihre Teilnahme.

Nachfolgend erhalten Sie die wichtigsten Eckpunkte zum Thema:

Ausgangslage

- Seit Januar 2020 verfügt die Gemeinde über keinen Dorfladen mehr.
- Aufgrund von diversen Rückmeldungen scheint es der Bevölkerung ein grosses Anliegen zu sein, wieder einen Dorfladen in Holziken zu haben.
- Es wurden keine geeigneten privaten Liegenschaften für einen Dorfladen gefunden.
- Mit möglichen Detailhändlern wurden Gespräche geführt. Einzig der Volg* bekundet Interesse.
- Der Volg selbst baut oder kauft keine Liegenschaften. Es muss ein Gewerbeobjekt zur Miete zur Verfügung stehen.
- Ein Bau für einen Dorfladen durch die Gemeinde ist finanziell nicht vertretbar. Das Projekt benötigt einen Investor bzw. Investoren.

*Der Volg kann im aktuellen Stadium noch keine finale Zusage geben. Trotz weiterhin hohem Interesse, ist es möglich, dass sich der Volg im Prozess noch zurückziehen kann.

Idee

- Die Parzelle neben dem Gemeindehaus kann zukunftsweisend eine zentrale Funktion als Dorfzentrum mit einem Dorfladen einnehmen.
- Die langfristige Planung zeigt, dass die Parzelle neben dem Gemeindehaus nicht für andere öffentliche Aufgaben wie z.B. für zusätzlichen Schulraum benötigt wird.
- Um das Projekt für Investoren attraktiv zu gestalten bzw. um die dafür notwendige Rendite erreichen zu können, müssen nebst dem Dorfladen auch Mietwohnungen erstellt werden.
- Die Gemeinde verkauft die Parzelle mit konkreten Vorgaben für ein Bauprojekt.

Problemstellung

Die Gemeinde verkauft das eigene Land zu einem tieferen Preis als der heutige Marktwert und hat zudem in den ersten Jahren zusätzliche Ausgaben zur Unterstützung des Dorfladens.

Konkret:

- Die Gemeinde verkauft das Land zu einem tieferen Preis
 - ca. CHF 500/m² – Marktpreis aktuell mindestens CHF 600/m²
 - D.h. ca. CHF 1.1 Mio. Erlös anstelle von ca. CHF 1.3 Mio
 - Zusätzlich leistet die Gemeinde einen Beitrag an den Dorfplatz im Umfang von rund CHF 160'000.
 - Ungefähr erwarteter Mittelzufluss für Verkauf der freien Parzelle für die Gemeinde von rund CHF 900'000 anstelle von ca. CHF 1.3 Mio.
- Die Gemeinde unterstützt den Dorfladen finanziell in den ersten Jahren (max. 5 Jahre)
 - Der Volg wird zum Start eine Mindestmiete unter der Marktmiete bezahlen.
 - Für die Differenz zur Marktmiete wird die Gemeinde im Sinne einer Anschubfinanzierung einen jährlichen Beitrag zwischen ca. CHF 15' – 30'000 beisteuern.
 - Diese jährlichen Mehrausgaben können ohne eine Erhöhung des Steuerfusses durch die Gemeinde getragen werden.

Vor- und Nachteile des Projektes

Stärken (S)

- Holziken wird attraktiver
- Ein Dorfzentrum entsteht
- Gemeinde hat Einfluss auf Projekt
- Gemeinde fließen Mittel zu aus Landverkauf

Schwächen (W)

- Gemeinde zahlt für Laden einmalig und wiederkehrend
- Keine Garantie, dass Volg für immer bleibt
- Gemeinde verkauft Landreserven

Chancen (O)

- Volg wird rentabel, Zustupf entfällt für die Gemeinde nach wenigen Jahren
- Einwohner bleiben länger in Holziken
- Zentrum von Holziken lebt auf
- Wertsteigerung auch von privaten Liegenschaften

Gefahren (T)

- Mehr Verkehr wegen Laden
- Einkauf ausserhalb Dorf und Heimlieferdienste haben sich etabliert, kaum Umsatz für Volg
- Höhere Zinsen machen Projekt unrentabel

Position Gemeinderat und Arbeitsgruppe Dorfladen

Der Gemeinderat sowie die Arbeitsgruppe Dorfladen begrüßen grundsätzlich das Projekt. Der Dorfkern wird damit aufgewertet und Holziken gewinnt insgesamt an Standortqualität mit einem Lebensmittelgeschäft für grosse und kleine Einkäufe.

Die freie Parzelle neben dem Gemeindehaus kann alternativ weiterhin unbenutzt bleiben oder mit einem Projekt bebaut werden, welches für die Gemeinde einen höheren Verkaufserlös generieren würde.

Für unsere Gemeinde wäre dies ein grösseres Vorhaben, weshalb wir vor einer allfälligen Abstimmung an einer der kommenden Gemeindeversammlungen gerne die Meinung der Bevölkerung dazu abholen möchten.

Weiteres Vorgehen

- Wenn die Rückmeldungen aus dieser Umfrage mehrheitlich positiv ausfallen, wird das Geschäft voraussichtlich an die Winter-Gemeindeversammlung 2023 (da abhängig von Vorlage BNO-Revision) kommen.
- Das Projekt kann frühestens 2026 realisiert sein.



Aus der durchgeführten Machbarkeitsstudie oben abgebildet eine mögliche Illustration eines Dorfladens entlang der Hauptstrasse als eigenständiger Baukörper inkl. eines von der Hauptstrasse zurückversetzten Wohn- und Gewerbetrakts neben dem Gemeindehaus.