

GEMEINDE

Buchs



Gemeindeabstimmung

vom 10. Februar 2019

Bewilligung des Verkaufs der Grundstücke Kat.-Nrn. 2521 und 2523 an die Investoren «Einfache Gesellschaft Buchs 5» zur Erstellung von Wohnungen kombiniert mit Gewerbe zu einem Verkaufspreis von 7'864'920 Franken (Fr. 1'260.00 pro m²)

Gemeindeabstimmung

vom 10. Februar 2019

Inhaltsverzeichnis

Geschäft	3
Antrag des Gemeinderates	3
Beleuchtender Bericht	4
Die Vorlage in Kürze	4
Die Vorlage im Detail	5
Antrag der Rechnungsprüfungskommission	9

Geschäft

An die Stimmberechtigten

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 29. November 2018 wurde das Geschäft (Traktandum 4) «Verkauf der Grundstücke Kat. Nrn.-2521 und 2523 an die Investoren «Einfache Gesellschaft Buchs 5» zur Erstellung von Wohnungen und kombiniertem Gewerbe» mit 40 Nein-Stimmen zu 35 Ja-Stimmen abgelehnt.

Mit Antrag auf nachträgliche Urnenabstimmung verlangte Marcel Rauschenbach, Glärnischweg 17, die Überweisung des Geschäftes an die Urne. Mit 39 Ja-Stimmen wurde dem Antrag zugestimmt (notwendiges Drittel = 27 Stimmberechtigte).

Gestützt auf Art. 86 Abs. 3 der Kantonsverfassung (KV) in Verbindung mit § 57 Abs. 1 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) unterbreiten wir Ihnen folgenden Antrag zur Abstimmung an der Urne:

Bewilligung des Verkaufs der Grundstücke Kat.-Nrn. 2521 und 2523 an die Investoren «Einfache Gesellschaft Buchs 5» zur Erstellung von Wohnungen kombiniert mit Gewerbe zu einem Verkaufspreis von 7'864'920 Franken (Fr. 1'260.00 pro m²) und Erteilung der Kompetenz an den Gemeinderat, die entsprechenden Grundstücke der Politischen Gemeinde an die Investoren «Einfache Gesellschaft Buchs 5» zu veräussern.

Wir laden Sie ein, diese Vorlage zu prüfen und bis zum Abstimmungssonntag, dem 10. Februar 2019, Ihre Stimme abzugeben.

Buchs ZH, 10. Dezember 2018

Der Gemeinderat

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mittels Urnenabstimmung zu beschliessen:

Bewilligung des Verkaufs der Grundstücke Kat.-Nrn. 2521 und 2523 an die Investoren «Einfache Gesellschaft Buchs 5» zur Erstellung von Wohnungen kombiniert mit Gewerbe zu einem Verkaufspreis von 7'864'920 Franken (Fr. 1'260.00 pro m²) und Erteilung der Kompetenz an den Gemeinderat, die entsprechenden Grundstücke der Politischen Gemeinde an die Investoren «Einfache Gesellschaft Buchs 5» zu veräussern.

Beleuchtender Bericht

Die Vorlage in Kürze

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 29. November 2018 wurde das Geschäft (Traktandum 4) «Verkauf der Grundstücke Kat.-Nrn. 2521 und 2523 an die Investoren «Einfache Gesellschaft Buchs 5» zur Erstellung von Wohnungen und kombiniertem Gewerbe» mit 40 Nein-Stimmen zu 35 Ja-Stimmen abgelehnt.

Mit Antrag auf nachträgliche Urnenabstimmung verlangte Marcel Rauschenbach, Glärnischweg 17, die Überweisung des Geschäftes an die Urne. Mit 39 Ja-Stimmen wurde dem Antrag zugestimmt (notwendiges Drittel = 27 Stimmberechtigte). Gestützt auf Art. 86 Abs. 3 der Kantonsverfassung (KV) in Verbindung mit § 57 Abs. 1 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR), ordnete der Gemeinderat die Urnenabstimmung für den 10. Februar 2019 an.

Die Politische Gemeinde Buchs besitzt im Gebiet Wüeri noch rund 22'600 m² Land. Der Gemeinderat legte anfangs 2015 die Strategie für die gemeindeeigenen Liegenschaften fest und im August 2015 wurden daraufhin sämtliche Bauparzellen im Gebiet zur Abgabe im Baurecht öffentlich ausgeschrieben.

Bis Ende 2017 konnten zwei Parzellen im Baurecht abgegeben und zwei weitere längerfristig vermietet werden. Einzig für das Grundstück Kat.-Nr. 2523 konnte kein geeigneter Baurechtsnehmer gefunden werden. Die 5'290 m² grosse Parzelle liegt entlang dem Bahngleis der S6 und grenzt an ein Industriegleis. Sie ist dadurch sehr asymmetrisch, wodurch sie unvorteilhaft bebaut, d. h. genutzt werden kann. Die Erschliessung ist zudem nur auf einem begrenzten Teilstück der Furtbachstrasse möglich. Diese Nachteile bewegten den Gemeinderat dazu, den Verkauf der Parzelle in Erwägung zu ziehen statt im Baurecht abzugeben.

Zuvor versuchte die Politische Gemeinde Buchs die Nachbarparzelle Kat.-Nr. 2524 von Privateigentümern zu erwerben. Dies hätte die der Politischen Gemeinde gehörende Parzelle durch eine grössere Gesamtfläche interessanter gemacht. Der Gemeinderat war jedoch nicht bereit, den geforderten Preis für die Nachbarparzelle zu bezahlen.

Nach dem Verkauf der Nachbarsparzelle an Dritte kontaktierte der Gemeindepräsident und der Bauvorstand die Käuferschaft (Investoren), um deren Interesse an der Gemeindeparzelle, Kat.-Nr. 2523, abzuklären. An der Besprechung bekundeten die Investoren grosses Interesse an der Parzelle. Sie würden ihr Konzept Wohnungen kombiniert mit Gewerbe gerne auf die Parzelle der Gemeinde ausweiten. Zudem würden sie gerne die Parzelle Kat.-Nr. 2521 dazukaufen. Auf beiden Parzellen soll künftig ein öffentlicher Fussweg durch eine Dienstbarkeit gesichert werden.

Direkt nördlich der Parzelle Kat.-Nr. 2523 liegt unmittelbar an den Bahndamm angrenzend, die 952 m² grosse Parzelle Kat.-Nr. 2521. Sie war ursprünglich für einen Gehweg ausgeschieden worden. Durch die neuen Überbauungen westlich der Parzelle kann ein solcher Fussweg in der vorgesehenen Form nicht mehr realisiert werden.

Der Verkaufspreis für die beiden Grundstücke beträgt Fr. 1'260.00 pro m². Mit einer Grundstücksgesamtfläche der beiden Parzellen von 6'242 m² ergibt sich damit ein Landwert von 7'864'920 Franken.

Der Gemeinderat hat die Vor- und Nachteile eines Verkaufes abgewogen und ist zum Schluss gekommen, dass auch in Bezug auf die Liegenschaftenstrategie des Gemeinderates vieles für einen Verkauf der beiden Parzellen spricht. Deshalb hat er in seinem Beschluss vom 23. Juli 2018 einem Verkauf grundsätzlich zugestimmt und die Rahmenbedingungen für die weiteren Verkaufsverhandlungen fixiert. Dabei wurde der Preis von Fr. 1'260.00 pro m² festgelegt und gleichzeitig auch der Vorbehalt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung angebracht, respektive der Urnenabstimmung.

Mit dem Verkaufserlös können sämtliche Fremdkapital-Schulden der Gemeinde zurückbezahlt werden (Bsp. Gemeindesaal), der Rest soll für zukünftige Investitionsprojekte verwendet werden.

Die Rechnungsprüfungskommission hatte zu Händen der Gemeindeversammlung empfohlen, den Antrag des Gemeinderates abzulehnen.

Die Vorlage im Detail

Ausgangslage

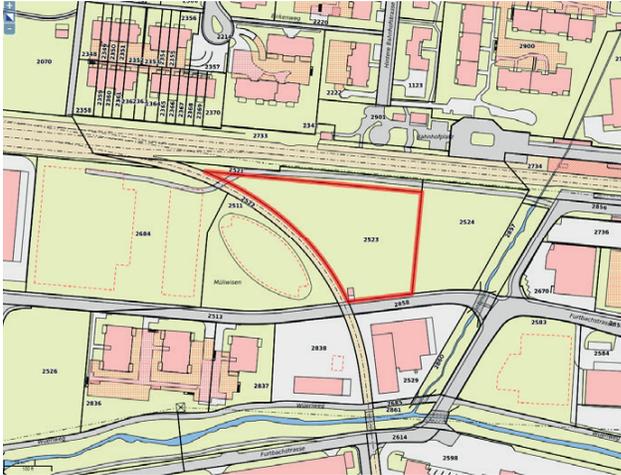
Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 29. November 2018 wurde das Geschäft (Traktandum 4) «Verkauf der Grundstücke Kat.-Nrn. 2521 und 2523 an die Investoren «Einfache Gesellschaft Buchs 5» zur Erstellung von Wohnungen und kombiniertem Gewerbe» mit 40 Nein-Stimmen zu 35 Ja-Stimmen abgelehnt.

Mit Antrag auf nachträgliche Urnenabstimmung verlangte Marcel Rauschenbach, Glärnischweg 17, die Überweisung des Geschäftes an die Urne. Mit 39 Ja-Stimmen wurde dem Antrag zugestimmt (notwendiges Drittel = 27 Stimmberechtigte). Gestützt auf Art. 86 Abs. 3 der Kantonsverfassung (KV) in Verbindung mit § 57 Abs. 1 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR), ordnete der Gemeinderat die Urnenabstimmung für den 10. Februar 2019 an.

Der Gemeinderat legte anfangs 2015 die Strategie für die gemeindeeigenen Liegenschaften fest. In dieser Liegenschaftenstrategie wurde unter anderem festgehalten, dass die Grundstücke im Gebiet Wüeri besser bewirtschaftet werden sollen. Die Politische Gemeinde Buchs besitzt im Gebiet Wüeri noch rund 22'600 m² Land. Im August 2015 wurden deshalb sämtliche Bauparzellen im Gebiet zur Abgabe im Baurecht öffentlich ausgeschrieben.

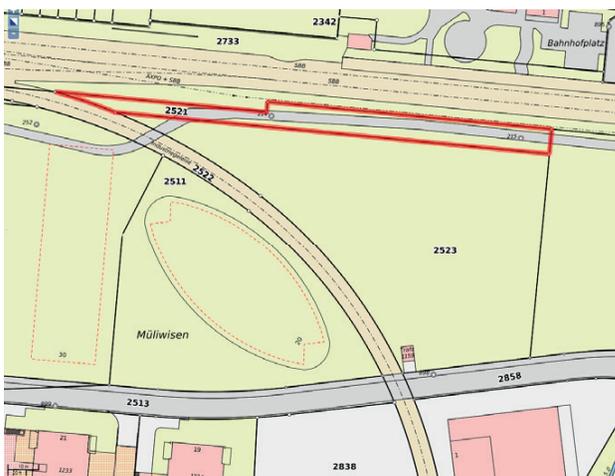
Bis Ende 2017 konnten zwei Parzellen im Baurecht abgegeben und zwei weitere längerfristig vermietet werden. Einzig für das Grundstück Kat.-Nr. 2523 konnte kein geeigneter Baurechtsnehmer gefunden werden. Die 5'290 m² grosse Parzelle liegt entlang dem Bahngleis der S6 und grenzt an ein Industriegleis. Sie ist dadurch sehr asymmetrisch, wodurch sie unvorteilhaft bebaut, d.h. ausgenutzt werden kann. Die Erschliessung ist zudem nur auf einem begrenzten Teilstück der Furtbachstrasse möglich. Diese Nachteile bewegten den Gemeinderat dazu, den Verkauf der Parzelle in Erwägung zu ziehen statt im Baurecht abzugeben.

Für die besagte Parzelle Kat.-Nr. 2523 meldeten sich zwar mehrere Baurechtsinteressenten. Die einen sagten nach eingehender Prüfung ab, weil wie oben erwähnt eine rentable Überbauung schwierig zu realisieren ist, andere lehnte der Gemeinderat ab, weil mit den Gewerbebetrieben grössere Lärmemissionen zu erwarten waren.



Zuvor versuchte der Gemeinderat die Nachbarparzelle Kat.-Nr. 2524 von Privateigentümern zu erwerben. Dies hätte die der Politischen Gemeinde gehörende Parzelle durch eine grössere Gesamtfläche interessanter gemacht. Der Gemeinderat war jedoch nicht bereit, den geforderten Preis für die Parzelle zu bezahlen.

Nach dem Verkauf der Nachbarsparzelle an Dritte kontaktierte der Gemeindepräsident und der Bauvorstand die Käuferschaft (Investoren), um deren Interesse an der Gemeindeparzelle, Kat.-Nr. 2523, abzuklären. An der Besprechung bekundeten die Investoren grosses Interesse an der Parzelle. Sie würden ihr Konzept Wohnungen kombiniert mit Gewerbe gerne auf die Parzelle der Gemeinde ausweiten. Zudem würden sie gerne die Parzelle Kat.-Nr. 2521 dazukaufen. Diese liegt direkt nördlich der Parzelle Kat.-Nr. 2523, unmittelbar an den Bahndamm angrenzend, und ist 952 m² gross. Sie war ursprünglich für einen Gehweg ausgeschieden worden. Durch die neuen Überbauungen westlich der Parzelle kann ein solcher Fussweg in der vorgesehenen Form nicht mehr realisiert werden. Auf beiden Parzellen soll deshalb künftig ein öffentlicher Fussweg durch eine Dienstbarkeit gesichert werden



Der Verkaufspreis beträgt Fr. 1'260.00 pro m². Mit einer Grundstücksgesamtfläche der beiden Parzellen von 6'242 m² ergibt sich damit ein Landwert von 7'864'920 Franken.

Der Gemeinderat hat die Vor- und Nachteile eines Verkaufes abgewogen und ist zum Schluss gekommen, dass auch in Bezug auf die Liegenschaftenstrategie des Gemeinderates, vieles für einen Verkauf der beiden Parzellen spricht. Deshalb hat er in seinem Beschluss vom 23. Juli 2018 einem Verkauf grundsätzlich zugestimmt und die Rahmenbedingungen für die weiteren Verkaufsverhandlungen fixiert. Dabei wurde der Preis von Fr. 1'260.00 pro m² festgelegt und gleichzeitig auch der Vorbehalt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung angebracht, respektive der Urnenabstimmung.

Mit dem Verkaufserlös können sämtliche Fremdkapital-Schulden der Gemeinde zurückbezahlt werden (Bsp. Gemeindesaal). Mit dem restlichen Erlös sollen zukünftige Investitionsprojekte finanziert werden.

Die Einfache Gesellschaft «Buchs 5»

Die R. Fuchs AG und die Trade Tool AG sind zwei unabhängige, rein schweizerische Investitionsfirmen, die seit Jahren gemeinsam (aber auch mit anderen Partnern) erfolgreich in der Akquisition von Bauland und darauf folgend auf die Entwicklung, Erstellung und Vermarktung von Immobilien, vornehmlich Eigentumswohnungsneubauten, spezialisiert sind. Das Bestreben ist, architektonisch ansprechende und ökonomisch sowie ökologisch optimierte Projekte zu entwickeln. Um dies zu erreichen, ist es oft sinnvoll, mehrere einzelne Grundstücke in einem grösseren Areal aufgehen zu lassen. Diese Arealplanung macht es sowohl für den Entwickler interessanter als auch für den Endverbraucher attraktiver.

Beim gemeinsamen Kauf eines oder mehrerer Grundstücke bilden die beiden Firmen als Gesamteigentümer eine einfache Gesellschaft nach OR 530 ff. (dies ist auch für den Landkauf in Buchs der Fall). Jedes Projekt hat als Bauherr somit eine einfache Gesellschaft, die jeweils einen einfachen Namen zwecks Unterscheidung der Objekte erhält, im vorliegenden Fall Buchs 5. Nach Fertigstellung der Bauarbeiten und Abrechnung wird die einfache Gesellschaft ersatzlos aufgelöst.

In dieser Rechtsform konnten die beiden obgenannten Aktiengesellschaften als einfache Gesellschaft «Buchs 5» von Privateigentümern die Parzelle Kat.-Nr. 2524 an der Mülibachstrasse in Buchs erwerben. Die Nachbarparzellen Kat.-Nrn. 2521 und 2523 gehören zusammen der Gemeinde Buchs. Eine gemeinsame Planung und Bebauung der drei aneinandergrenzenden Parzellen ermöglicht unbestrittenermassen ein besseres und sinnvollereres Bebauungskonzept und eine gute Erschliessung für dieses Areal. Insbesondere wäre es dank der Grösse nun möglich, die Gewerbe- von den Wohnbauten zu entflechten, was sicher für beide Nutzergruppen von Vorteil wäre (Immissionen, Erschliessung, Sicherheit, Besitzverhältnisse, etc.). Die Ersteller könnten sich das Gewerbe als kompaktes Hofgebäude und die Wohnungen als lockere, offene oder zusammenhängende, gegen Süden und Westen orientierte Bebauung in einem Park vorstellen. In Anbetracht des stattlichen Landpreises steht die Erstellung von Wohnraum im Vordergrund. Für den Gewerbeanteil kommen in erste Linie Betriebe aus dem Dienstleistungssektor in Frage. Aufgrund der bestehenden Zonenvorschriften ist die Ansiedlung eines Detailhändlers nicht erlaubt.

Vertragsverhandlungen und Kaufvertrag

Der Gemeinderat hat konkrete Verkaufsverhandlungen mit der einfachen Gesellschaft «Buchs 5» geführt. Der Kaufvertrag wurde vorbehaltlich der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung respektive der Urnenabstimmung vorbereitet.

Finanzielle Auswirkungen

Bei einem Verkauf der Grundstücke Kat.-Nrn. 2521 und 2523 fliessen der Gemeinde liquide Mittel von rund 7,9 Mio. Franken zu. Dieser Betrag wird dazu verwendet, die aktuellen Fremdkapital-Schulden abzubauen und den restlichen Erlös für zukünftige Investitionsprojekte zu verwenden. Zudem rechnet der Gemeinderat aufgrund der neuen Wohnungen und des Gewerbes mit zusätzlichen Steuereinnahmen.

Weiteres Vorgehen

Sofern die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger einem Verkauf der Grundstücke Kat.-Nrn. 2521 und 2523 zustimmen, wird der Kaufvertrag rechtsgültig unterzeichnet. Die Investoren würden danach mit der Realisierung des Konzeptes beginnen.

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat folgenden Antrag des Gemeinderates geprüft:

1. Dem Verkauf der Grundstücke Kat.-Nrn. 2521 und 2523 mit einer Gesamtfläche von 6'242 m² wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat erhält die Kompetenz, die entsprechenden Grundstücke der Politischen Gemeinde Buchs an die Investoren, einfache Gesellschaft «Buchs 5», zu veräussern.

Aufgrund der Prüfung des Antrages durch die Rechnungsprüfungskommission hält diese folgendes fest:

- Der Gemeinderat legte 2015 die Strategie für die gemeindeeigenen Liegenschaften/Grundstücke fest. In dieser hat er sich zum Ziel gesetzt, die Liegenschaften/Grundstücke besser zu bewirtschaften (z.B. Grundstücke im Baurecht abgeben) und nicht zu verkaufen.
- Aus finanzpolitischen Überlegungen ist der Verkauf der beiden Grundstücke weder notwendig noch sinnvoll.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Antrag des Gemeinderates abzulehnen.

Buchs ZH, 29. Oktober 2018

NAMENS DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Der Präsident

Walter Meier

Der Aktuar

Thomas Broger

Gemeinde Buchs ZH
Badenerstrasse 1
8107 Buchs ZH
Telefon 044 847 75 00
kanzlei@buchs-zh.ch
www.buchs-zh.ch