

Verkauf Baufeld "Dorfmetzg". Zustimmung Veräusserung und Genehmigung Kaufvertrag.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen Bericht und Antrag zum Verkauf des Baufelds "Dorfmetzg" wie folgt:

Das Wichtigste in Kürze

Die Liegenschaften im Baufeld Dorfmetzg (Gebäude Mitteldorfstrasse 88, 90, 92 und umliegende weitere Parzellen mit Grünflächen und Parkplätzen) wurden von der Einwohnergemeinde Buchs bereits seit den 80er Jahren mit der Zielsetzung erworben, den ortsplanerischen Planungsspielraum zu vergrössern oder die Umsetzung bestehender Erschliessungsplanungen vorzubereiten. Als Nebenziel erfolgte die Akquisition auch vor dem Hintergrund, eine Rendite zu generieren und dadurch den Finanzhaushalt der Einwohnergemeinde zu entlasten.

Im Zuge einer veränderten Ausgangslage und unter Berücksichtigung der herausfordernden finanziellen Situation gelangte der Gemeinderat zum Schluss, den Verkauf dieses strategischen Finanzvermögens zu konkretisieren. Um die Einflussnahme der Gemeinde auf die städtebauliche, gestalterische und nutzungsmässige Entwicklung des Areals möglichst hochzuhalten, den Realisierungszeitpunkt beeinflussen zu können und den Erlös möglichst zu maximieren, erachtete der Gemeinderat einen Investoren-Wettbewerb als geeignetes Instrument. Zu diesem Zweck beantragte der Gemeinderat beim Einwohnerrat einen Kredit über Fr. 470'000.-- inkl. MwSt.. Der Einwohnerrat genehmigte diesen Kredit an seiner Sitzung vom 4. April 2024. Gegen den Entscheid des Einwohnerrates wurde das Referendum ergriffen. In der Volksabstimmung vom 22. September 2024 lehnten die Stimmberechtigten den Kreditantrag mit 1'301 Nein- zu 458 Ja-Stimmen deutlich ab. Die Stimmbeteiligung betrug 42 %.

Der Gemeinderat hat dieses klare Abstimmungsergebnis zur Kenntnis genommen und in der Folge entschieden, den direkten Verkauf, mit dem Ziel eines möglichst hohen Erlöses, zügig voranzutreiben. Zur fachlichen Unterstützung wurde die Primus Property AG, Aarau, beigezogen. Im Rahmen eines mehrstufigen Prozesses konnte so das preislich attraktivste Angebot ermittelt werden.

Für das Baufeld "Dorfmetzg" liegt ein verbindliches Kaufangebot der ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung, Zürich, über 12.035 Mio. Franken, bei einer Ausnützungsziffer von 1.00 vor. Gemäss Potentialstudie der Basler & Hofmann AG, Zürich, erscheint auch eine Ausnützungsziffer von 1.30 oder höher realistisch. Basierend auf dieser Einschätzung wurde im Rahmen der Angebotsabgabe auch ein sogenanntes Earn-Out-Modell gefordert. Dieses sieht eine zusätzliche Vergütung pro zusätzliche m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) vor, sofern im Rahmen der Gestaltungsplanung eine höhere Ausnützungsziffer realisiert werden kann oder möglich ist. Bei einer effektiven Ausnützungsziffer von 1.30 würde sich basierend auf dem vorliegenden Angebot der ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung, Zürich, darauf ein gesamter Verkaufspreis von 15.176 Mio. Franken ergeben. Der gleiche Mechanismus (vice versa) kommt zu tragen, falls die

Ausnützungsziffer im Rahmen der Gestaltungsplanung weniger als 1.00 betragen würde oder weniger als 1.00 möglich wäre.

Die Käuferin beabsichtigt, auf dem Areal generationenübergreifende Wohnnutzungen zu realisieren.

Der Gemeinderat hat in Zusammenarbeit mit der Käuferin einen Kaufvertrag ausgearbeitet. Der Basiskaufpreis (bei einer Basis-Ausnützungsziffer von 1.00) beträgt 12.035 Mio. Franken. Eine zusätzliche Kaufpreiszahlung wird fällig, sofern im weiteren Planungsverfahren eine höhere Ausnützungsziffer bewilligt und umgesetzt werden kann oder möglich wird. Der vorliegende Kaufvertrag ist durch den Einwohnerrat zu genehmigen.

1. Vorgeschichte

Für die ausführliche Vorgeschichte rund um das Baufeld "Dorfmetzg" wird auf die Botschaft des Gemeinderats an den Einwohnerrat vom 27. Februar 2024 "Investoren-Wettbewerb Baufeld Dorfmetzg. Kreditbegehren" und die Botschaft zur Urnenabstimmung vom 22. September 2024, Beschluss des Einwohnerrats vom 4. April 2024 "Investoren-Wettbewerb Baufeld Dorfmetzg. Kreditbegehren" verwiesen. Die Stimmbewölkerung hat das Kreditbegehren mit 1'301 Nein- zu 458 Ja-Stimmen deutlich abgelehnt.

2. Erkenntnisse aus dem Abstimmungsresultat

Der Gemeinderat hat das Abstimmungsresultat im Nachgang an die Abstimmung aufgearbeitet und das Hauptargument des Referendumskomitees als Grundlage für den weiteren Verkaufsprozess verwendet:

- "Höchste Priorität hat ein bestmöglicher Verkaufserlös"

Basierend auf diesem Ziel hat der Gemeinderat den freien Verkauf des Baufelds "Dorfmetzg" initiiert. Zur fachlichen Unterstützung wurde die Primus Property AG, Aarau, beigezogen.

3. Ausgangslage

Die Rahmenbedingungen, welche den Gemeinderat im Jahr 2024 zur Veräusserung des Baufeld Dorfmetzg bewogen haben, sind unverändert. Somit ist für den Gemeinderat klar, dass die Veräusserung auch nach der Ablehnung des Kredits für die Durchführung eines Investoren-Wettbewerbs hohe Dringlichkeit hat.

4. Angebotsrunde

In einem mehrstufigen Prozess wurde das äusserst attraktive Areal potentiellen Investorinnen und Investoren angeboten. Schlussendlich lagen sieben verbindliche Angebote vor (sortiert nach höchstem Angebot bei einer mutmasslichen Ausnützungsziffer von 1.30):

Angebotsabgeber/in	Basispreis AZ 1.00	Preis AZ 1.30
ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung, Zürich	12'035'000.--	15'176'000.--
Angebot 2	10'000'000.--	13'900'000.--
Angebot 3	9'000'000.--	13'000'000.--
Angebot 4	9'600'000.--	13'000'000.--
Angebot 5	12'300'000.--	12'300'000.--
Angebot 6	10'200'000.--	12'200'000.--
Angebot 7	9'350'000.--	11'980'000.--

Basierend auf den eingegangenen Angeboten und unter Berücksichtigung des ausgesprochenen Volkswillens "höchste Priorität hat ein bestmöglicher Verkaufserlös" vertritt der Gemeinderat einstimmig die Haltung, dass das Baufeld "Dorfmetzg" der höchstbietenden Partei, ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung, Zürich, veräussert werden soll.

Die ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung, Zürich, plant die Schaffung von generationenübergreifendem Wohnraum.



Quelle: Transaktionsunterlagen Primus Property AG, Aarau

5. Kaufvertragsentwurf

In Zusammenarbeit mit der Käuferschaft wurde ein finaler Entwurf des Kaufvertrages erarbeitet. Der Entwurf des Kaufvertrages ist Bestandteil dieser Botschaft und entsprechend angefügt. Der Gemeinderat weist auf die wichtigsten Punkte wie folgt hin:

- Basiskaufpreis bei AZ 1.00 beträgt 12.035 Mio. Franken (per Eintrag Grundbuch)
- Zuzahlung pro m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) Mehrnutzung beträgt Fr. 1'790.-- (per Rechtskraft Gestaltungsplan)
- Übergang von Nutzen und Schaden per Eintrag Grundbuchamt

- Rückkaufsrecht, falls innert drei Jahren seit Unterzeichnung kein bewilligungsfähiges Gesuch betreffend Erlass eines Gestaltungsplans erfolgt, trotz Vorliegen eines rechtskräftig erteilten Gestaltungsplan innerhalb von zwei Jahren seit Rechtskraft des Gestaltungsplans kein bewilligungsfähiges Baugesuch eingereicht wird und falls trotz Vorliegen einer rechtskräftig erteilten Baubewilligung innerhalb von zwei Jahren seit Rechtskraft der Baubewilligung nicht mit der Erstellung der baubewilligten Überbauung erfolgt.
- Rückkaufsverpflichtung, wenn trotz angemessener Bemühungen der Käuferschaft nach drei Jahren seit Einreichung eines bewilligungsfähigen Gesuchs betreffend Erlass eines Gestaltungsplans kein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt und dannzumal auch keine Aussicht auf zeitnahen Erlass eines Gestaltungsplans besteht.

Gemäss § 21 Abs. 2 lit. b fällt der Abschluss dieses Kaufvertrags in die Zuständigkeit des Einwohnerrats und untersteht dem fakultativen Referendum.

6. Fazit

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem vorliegenden Geschäft dem Volkswillen, resultierend aus der Abstimmung vom 22. September 2024, maximal Rechnung getragen werden kann. Zudem ist er der Meinung, dass die Erwartungen bezüglich Veräusserungspreis deutlich übertroffen werden konnten und es sich bei der ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung, Zürich, um eine langjährig im Markt etablierte institutionelle Gegenpartei handelt, die mit der geplanten Realisierung von generationenübergreifendem Wohnen ein für die Gemeinde ergänzendes Angebot schaffen würde.

7. Antrag

Der vorliegende Kaufvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Buchs und der ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung, Zürich, für die Veräusserung des Baufelds "Dorfmetzg" sei zu genehmigen. Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, die für den Vollzug des Verkaufs notwendigen Rechtshandlungen und weiteren Massnahmen vorzunehmen.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Buchs AG

Der Gemeindepräsident

Joel Blunier

Die Gemeindeschreiberin

Cornelia Crouch-Byland

Beilage

Kaufvertrag