

GEMEINDE



BUOCHS

Verkauf Liegenschaft
Bürgerheimstrasse 7

Botschaft zur Urnenabstimmung vom 26. September 2021



Antrag des Gemeinderates um Verkauf der Liegenschaft Bürgerheimstrasse 7, Parzelle Nr.73, Grundbuch Buochs zum Preis von 760'000 Franken an Adolf Barmettler, Bürgerheimstrasse 5, Buochs

Abstimmungszeit Sonntag, 26. September 2021
von 9.30 Uhr bis 11.00 Uhr

Abstimmungslokal Gemeindehaus
Beckenriederstrasse 9

Inhalt

1. Ausgangslage	3
2. Verkaufen oder nicht verkaufen?	6
3. Warum keine öffentliche Ausschreibung und Verkauf nur mit Abbruchbedingung?	7
4. Finanztechnische und gesetzliche Aspekte	8
5. Verkaufskonditionen	9
6. Besondere Verpflichtungen	9
7. Dienstbarkeiten und Grundlasten	9
8. Mietverträge	10
9. Zusammenfassung	10
10. Antrag Gemeinderat	11
11. Stellungnahme Finanzkommission	11
12. Abstimmungsfrage	12
13. Öffentliche Informationsveranstaltung	12

1. Ausgangslage

Am 24. November 2015 stellte der Gemeinderat das Projekt Neubau Werkhof an der Polit News vor. Zum alten Werkhof auf der Parzelle Nr. 73 an der Bürgerheimstrasse 7 wurden Stimmen laut, man solle diesen verkaufen und mit den erzielten Mitteln den neuen Werkhof finanzieren.

Um den Verkehrswert des alten Werkhofs zu erfahren, gab der Gemeinderat im Mai 2017 beim Kantonalen Güterschatzungsamt eine entsprechende Schätzung in Auftrag. Diese Schätzung ergab, dass die Liegenschaft Bürgerheimstrasse 7, Parzelle Nr. 73 inkl. Gebäude einen Verkaufswert von 760'000 Franken aufweist.

Am 12. Oktober 2017 reichte Adolf Barmettler, Bürgerheimstrasse 5, Buochs beim Gemeinderat eine grundsätzliche Kaufanfrage für den Erwerb der Liegenschaft Bürgerheimstrasse 7, Parzelle Nr. 73 ein.

Am 30. Oktober 2017 beantwortete der Gemeinderat die Kaufanfrage von Adolf Barmettler zusammengefasst wie folgt:

- *Infolge guter Rendite beim bestehenden Gebäude ist ein Verkauf des Grundstückes grundsätzlich nicht sinnvoll und soll deshalb im Eigentum der Gemeinde bleiben.*
- *Ein Verkauf macht nur Sinn, wenn das Gebäude abgebrochen wird und mit der Nachbarparzelle Nr. 1140 ein Grundstück geschaffen wird, welches eine sinnvolle Überbauung beider Grundstücke ermöglicht. Der Verkaufspreis würde jedoch auch bei dieser Variante mindestens 760'000 Franken betragen.*
- *Ein Verkauf des Grundstückes ist zudem nur ein Thema, wenn an der Flurhofstrasse ein neuer Werkhof realisiert werden kann. Infolge dessen ist zuerst die Urnenabstimmung vom 4. März 2018 abzuwarten.*
- *Nach einer allfälligen Genehmigung des Kredites für den Neubau Werkhof kann Ihre Anfrage detailliert geprüft werden, falls Sie in Anbetracht des Verkaufspreises weiterhin Interesse haben.*

In der Botschaft zur Urnenabstimmung vom 4. März 2018 für den neuen Werkhof an der Flurhofstrasse erwähnte der Gemeinderat auf Seite 18 zum Verkauf des alten Werkhofs folgendes:

Immer wieder wurde auch vorgebracht, dass der alte Werkhof an der Bürgerheimstrasse verkauft und zur Finanzierung des neuen Werkhofes verwendet werden soll. Gemäss Verkehrswertschätzung vom 3. Mai 2017 besitzt das Grundstück Nr. 73, Bürgerheimstrasse 7 einen Verkaufswert von rund 760'000 Franken und weist bei einer totalen Fremdvermietung eine Rendite von ca. 5% aus. Infolge guter Rendite hat der Gemeinderat beschlossen, dass ein Verkauf dieses Grundstücks nicht sinnvoll ist und deshalb im Eigentum der Gemeinde bleiben soll. Das Gebäude bietet für die Gemeinde zudem eine Reserve, wenn allfällige Nutzungsbedürfnisse für Räumlichkeiten entstehen. Ein Verkauf macht ferner wohl nur Sinn, wenn das Gebäude abgebrochen und mit der Nachbarparzelle Nr. 1140 ein Grundstück geschaffen wird, welches eine sinnvolle Überbauung beider Grundstücke ermöglicht. Zudem ist ein Verkauf dieses Grundstückes jederzeit auch später möglich.

An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass Adolf Barmettler zu diesem Zeitpunkt nicht im Gemeinderat von Buochs war und auch keine Absicht darauf bestand.

Am 4. März 2018 sprach sich das Stimmvolk für den Neubau des Werkhofs an der Flurhofstrasse aus. Damit wurde klar, dass die bisher durch den Werkdienst benutzten Räumlichkeiten an der Bürgerheimstrasse 7 frei würden.

Am 22. Mai 2019 unterbreitete Adolf Barmettler deshalb dem Gemeinderat ein konkretes Kaufangebot für die Liegenschaft Bürgerheimstrasse 7, Parzelle Nr. 73.



Die Liegenschaft Nr. 73 weist folgende Kennwerte auf:

Grundbuch Buochs Liegenschaft Nr. 73

Wohn- und Gewerbezone 2 (WG 2)
 4 Vollgeschosse / AZ 0.60 / AZ-Bonus für
 kundennahes Gewerbe 0.10

Baujahr	1964
Aufbau und Sanierung	1993
Ausbau Büro OG Ost	2012

Fläche total	358 m ²
Gebäude	181 m ²
Befestigt	112 m ²
Humusiert	65 m ²

2. Verkaufen oder nicht verkaufen?

Der Gemeinderat hat sich an mehreren Sitzungen mit der Nutzung der Liegenschaft Bürgerheimstrasse 7, Parzelle Nr.73 intensiv befasst. Zum Zeitpunkt der ersten Kaufanfrage im Oktober 2017 vertrat der Gemeinderat noch die Auffassung, dass eine Vermietung der frei werdenden Räumlichkeiten die wirtschaftlich sinnvollste Lösung sei.

Nach dem Bezug des neuen Werkhofes im November 2019 konnten trotz mehrmaliger Ausschreibungen nur die fünf Garagen dauerhaft vermietet werden. Die Büroräume Ost (Nettofläche 95 m²) waren seit Ende Oktober 2019 leer, da der Mieter diese bereits im April 2019 kündigte. Das kleine Büro West konnte von Februar 2020 bis März 2021 zeitweise vermietet werden. Die Vermietung des grösseren Büros Ost blieb jedoch trotz Bemühungen erfolglos.

Die aktuelle Rendite fällt aufgrund mangelnder Nachfrage der zu vermietenden Räume im OG effektiv wesentlich tiefer aus, als dannzumal erwartet wurde. Zudem besteht zum heutigen Zeitpunkt auch ein Überangebot für solche Räume. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass es sich somit um kein attraktives Renditeobjekt handelt. Weiter bietet sich aufgrund der Lage in der Wohn- und Gewerbezone auch keine sinnvolle öffentliche Nutzung an.

Für den Eigengebrauch der nun teilweise ungenutzten Liegenschaft ist nach wie vor kein Bedarf vorhanden. Für zukünftige Eigennutzungen sind beim neuen Werkhof an der Flurhofstrasse 4 Reserveräumlichkeiten vorhanden.

3. Warum keine öffentliche Ausschreibung und Verkauf nur mit Abbruchbedingung?

Der Gemeinderat hat nicht nur den finanziellen Aspekt, sondern auch die Einflussnahme auf die künftige Nutzung des Grundstückes gewichtet.

Der Gemeinderat hat bewusst keine öffentliche Ausschreibung ohne Abbruchbedingung angestrebt, da aufgrund der Lage des Objektes direkt an der Strasse eine gewerbliche Nutzung mit viel Laufkundschaft oder rege Ein- und Ausfahrten in die Garagen nicht wünschenswert sind. Eine ähnliche verkehrstechnische Situation wie mit dem alten Werkhof soll verhindert werden.

Die Parzelle Nr. 73 liegt mit einer Fläche von nur 358 m² in der 4-geschossigen Wohn- und Gewerbezone. Die sich trapezförmig verjüngende Parzellenform erschwert eine Bebauung. Unter Berücksichtigung aller Vorgaben wie z. B. den Grenz- und Strassenabständen entsteht ein schmaler, unzweckmässiger Baukörper. Aufgrund der Form und Grösse der Parzelle Nr. 73 kann somit diese Parzelle für sich allein betrachtet nicht sinnvoll bebaut werden. Gleiches gilt für die Parzelle Nr. 1140.

Zusammen mit der Nachbarsparzelle Nr. 1140, welche 285 m² gross ist, entsteht ein grösseres Grundstück von insgesamt 643 m².



Nach Ansicht des Gemeinderates macht ein Verkauf – wie bereits im Oktober 2017 festgehalten – nur Sinn, wenn das bestehende Gebäude abgebrochen und mit der Nachbarparzelle ein Grundstück geschaffen wird, welches eine zweckmässige und wirtschaftlich sinnvolle Überbauung ermöglicht.

Mit einer Zusammenlegung der Parzellen Nr. 73 und 1140 kann auch dem Raumplanungsgesetz Rechnung getragen werden, welches einen haushälterischen Umgang mit Grund und Boden sowie eine innere Verdichtung fordert.

Aus diesen, und nur aus diesen Überlegungen, kommt für den Gemeinderat einzig der Grundeigentümer der Nachbarparzelle Nr. 1140 als Käufer der Parzelle Nr. 73 in Frage. Ansonsten soll das Grundstück im Besitze der Gemeinde Buochs bleiben.

4. Finanztechnische und gesetzliche Aspekte

Die Liegenschaft Bürgerheimstrasse 7, Parzelle Nr. 73 wird seit November 2019 nicht mehr als Werkhof und auch nicht mehr zur anderweitig öffentlichen Aufgabenerfüllung verwendet. Deshalb musste sie im Rechnungsjahr 2020 – unabhängig von einem allfälligen Verkauf – zum Verkehrswert von 760'000 Franken vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen transferiert werden.

Die Zweckänderung von Verwaltungsvermögen und die Umwandlung von nicht mehr benötigtem Verwaltungsvermögen in Finanzvermögen liegen im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates (vgl. Art. 73 Abs. 2 und Abs. 3 Gemeindefinanzhausgesetz, GemFHG, NG 171.2).

Der Erlös aus einem allfälligen Verkauf kann in erster Linie für den Schuldenabbau und in zweiter Linie für die Finanzierung von vorgesehenen Neuinvestitionen gemäss Mehrjahresplanung verwendet werden.

5. Verkaufskonditionen

Der vorgesehene Kaufpreis entspricht der Verkehrswertschätzung für Grundstück und Gebäude und beträgt 760'000 Franken. Mit der Abbruchbedingung stellt dies den Landpreis dar. Das entspricht einem Quadratmeterpreis von 2'122.90 Franken, welcher über den marktüblichen Quadratmeterpreisen liegt. Er ist zahlbar innert fünf Bankwerktagen seit Vertragsunterzeichnung.

6. Besondere Verpflichtungen

Der Käufer muss das Gebäude auf Parzelle Nr. 73, Grundbuch Buochs, auf eigene Kosten innert fünf Jahren ab Datum der Vertragsunterzeichnung abbrechen. Mit der Abbruchbedingung stellt der Kaufpreis den Landpreis dar. Der Gebäudeabbruch wird bei Vertragsunterzeichnung durch eine Bankgarantie von 50'000 Franken sichergestellt. Bei Nichteinhaltung der Abbruch-Verpflichtung hat die Gemeinde das Recht, die Bankgarantie einzulösen und die Liegenschaft zum Preis von 760'000 Franken abzüglich eines allfälligen Wertverlustes zurückzukaufen. Das Rückkaufsrecht gilt zehn Jahre ab Vertragsunterzeichnung.

Aus dem Kaufvertrag entstehende Vertrags-, Grundbuch- und Handänderungskosten gehen vollumfänglich zulasten des Käufers. Gemäss Artikel 146 Ziff. 1 des Kantonalen Steuergesetzes ist die Gemeinde von der Grundstückgewinnsteuer befreit.

7. Dienstbarkeiten und Grundlasten

Alle auf dem Grundstück lastenden Dienstbarkeiten und Grundlasten wie Wegrechte, Durchleitungsrechte usw. gehen unverändert an den neuen Käufer über und bleiben somit bestehen.

8. Mietverträge

Die bestehenden Mietverträge müssen vom neuen Eigentümer übernommen werden. Ausserdem kann der neue Eigentümer die Mietverträge während den ersten sechs Monaten nach dem Kauf nicht kündigen. Für die Mieter gilt die Kündigungsfrist gemäss Mietvertrag.

9. Zusammenfassung

Für den direkten Verkauf von der Parzelle Nr. 73 an den Eigentümer von der Nachbarsparzelle Nr. 1140 sprechen zusammenfassend folgende Punkte:

- Durch die Zusammenlegung der beiden Parzellen wird eine sinnvolle Bebauung beider Grundstücke ermöglicht.
- Die Vorgaben vom Raumplanungsgesetz werden umgesetzt, indem eine innere Verdichtung gefördert wird.
- Der Verkauf geht an eine einheimische Person und wir können davon ausgehen, dass damit attraktiver Wohnraum angestrebt wird.
- Gleichzeitig unterstützen wir indirekt das heimische Baugewerbe, da wir überzeugt sind, dass der Käufer das heimische Gewerbe soweit als möglich berücksichtigen wird.
- Zudem bekommen wir ebenfalls eine Wertschöpfung beim Verkauf in Form von möglichen Steuerzahlern durch Ansiedlung oder Erhalt von Steuerzahlern durch Verhinderung von Wegzug.
- Durch den hohen Verkaufspreis und die strengen Verkaufsbedingungen findet keine Bevorzugung des Käufers statt.
- Der Verkauf bringt der Gemeinde Buochs keine finanziellen Nachteile gegenüber dem Halten der Liegenschaft.

10. Antrag Gemeinderat

Antrag des Gemeinderates an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde Buochs

Der Gemeinderat beantragt, dem Verkauf der Liegenschaft Bürgerheimstrasse 7, Parzelle Nr. 73, Grundbuch Buochs, zum Preis von 760'000 Franken an Adolf Barmettler, Bürgerheimstrasse 5, Buochs mit den Verkaufskonditionen und besonderen Verpflichtungen laut den Ziffern 5 und 6 der Abstimmungsbotschaft zuzustimmen.

Buochs, 12. Juli 2021

Gemeinderat Buochs

11. Stellungnahme Finanzkommission

Antrag des Gemeinderates um Verkauf der Liegenschaft Bürgerheimstrasse 7, Parzelle Nr. 73, Grundbuch Buochs zum Preis von 760'000 Franken an Adolf Barmettler, Bürgerheimstrasse 5, Buochs

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die Finanzkommission Buochs hat sich mit der in dieser Botschaft beschriebenen Desinvestition und dem Antrag des Gemeinderates zum Verkauf der Liegenschaft Bürgerheimstrasse 7, Parzelle Nr. 73, Grundbuch Buochs zum Preis von 760'000 Franken an Adolf Barmettler, Bürgerheimstrasse 5, Buochs, erneut eingehend befasst.

Der Verkauf der Parzelle Nr. 73 hat aus finanzpolitischer Sicht keine Dringlichkeit. In den letzten Jahren konnte die Verschuldung der Gemeinde Buochs kontinuierlich reduziert werden. Gemäss Anhang zur Jahresrechnung per 31.12.2020 beträgt die Nettoschuld pro Einwohner/in 1'445 Franken und liegt somit deutlich unter dem gesteckten Zielwert von 2'500 Franken. Angesichts des Finanzplans wird dieser Zielwert trotz geplanten, notwendigen Investitionen nicht überschritten.

Da der Gemeinderat weiterhin an der Abrissverpflichtung festhält, ist der freie Markt bei diesem Verkaufsprozess eingeschränkt und somit die Maximierung des Verkaufspreises aus finanzpolitischer Sicht nicht gewährleistet. Die Finanzkommission anerkennt jedoch mögliche Synergien bei einem Verkauf an den Eigentümer der Nachbarsparzelle Nr. 1140.

Aus diesem Grund hat die Finanzkommission beschlossen, keine Empfehlung abzugeben.

Buochs, 7. Juli 2021

Finanzkommission Buochs

Marco Röthlisberger, Heinz Achermann, Martin Barmettler und Yolanda Niederberger (Ausstand André von Holzen)

12. Abstimmungsfrage

Abstimmungsfrage an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde Buochs:

Wollen Sie dem Antrag des Gemeinderates Buochs um Verkauf der Liegenschaft Bürgerheimstrasse 7, Parzelle Nr. 73, Grundbuch Buochs zum Preis von 760'000 Franken an Adolf Barmettler, Bürgerheimstrasse 5, Buochs mit den Verkaufskonditionen und besonderen Verpflichtungen laut den Ziffern 5 und 6 der Abstimmungsbotschaft zustimmen?

13. Öffentliche Informationsveranstaltung

Wir laden Sie zur öffentlichen Informationsveranstaltung für die Urnenabstimmung vom 26. September 2021 betreffend Verkauf der Liegenschaft Bürgerheimstrasse 7 wie folgt ein:

Mittwoch, 8. September 2021, 19.30 Uhr
Lückertsmatthalle, Buochs

Der Gemeinderat Buochs freut sich über ein zahlreiches Erscheinen.