

Gemeinde Waldkirch

Lebensqualität pur.



**Gutachten Verkauf Liegenschaft Steig
Volksabstimmung vom 27. November 2022**

INHALT

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Ausgangslage - Verkauf mit Auflage	4
Verkauf - Urnenabstimmung	5
Weiteres Vorgehen und Antrag	6
Fragen und Antworten	7



Bild: adasgo Immobilien AG, Waldkirch

Titelbild: Aurelio Zaccari, Gemeindepräsident

VORWORT



Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Gemeinderat hat die Liegenschaftenstrategie für unsere Gemeinde im letzten Jahr erarbeitet, verabschiedet und über die Eckpfeiler und den Inhalt im Mitteilungsblatt vom 12. August 2022 im Detail informiert. Die Gemeinde Waldkirch besitzt insgesamt rund 60 Liegenschaften, die unterhalten, saniert und teils erneuert werden müssen. Diesbezüglich werden in den nächsten Jahren einige Investitionen notwendig sein. Ohne die Liegenschaft Steig einzukalkulieren, werden es über 10 bis 15 Mio. Franken sein. Der Gemeinderat hat sich zum Ziel gesetzt, dass Liegenschaften ohne strategischen Mehrwert für unsere Gemeinde nicht weiter im Portfolio geführt werden sollen. Bei diesen Liegenschaften handelt es sich meist um solche, die einen enorm hohen Investitionsbedarf aufweisen. Dennoch soll am Beispiel der Liegenschaft Steig die Gelegenheit genutzt werden, Räumlichkeiten für die Gemeinde vorübergehend zu nutzen, damit aktuelle Bedürfnisse dort abgedeckt werden können (Jugendraum usw.).

Ich wurde oft darauf angesprochen, ob die Gemeinde sich denn diese Sanierung und die Aufwertung der Steig nicht leisten könne. Die Antwort ist eindeutig nein! Wir können uns die hohen Investitionskosten nicht zusätzlich zu den vielen anstehenden Investitionen bei den anderen Liegenschaften auch noch leisten. Das Geld, das wir durch den Verkauf der Liegenschaft Steig erzielen würden, können wir in die Sanierung oder einen allfälligen Neubau beim MZG Bünt einsetzen. Denn dort sind hohe Investitionen dringend notwendig. Mit der Sanierung oder einem Neubau des MZG Bünt werden sehr hohe Kosten auf uns zukommen. Aktuell laufen die Abklärungen im Rahmen einer Machbarkeitsstudie. Dennoch bietet gerade die Sanierung oder ein allfälliger Neubau des 44-jährigen Mehrzweckgebäudes Bünt die grösste Perspektive wenn es um die Zusammenführung von Infrastrukturen und Investitionen in Gebäude und Räumlichkeiten geht.

In diesem Sinne können wir mit dem Verkauf der Liegenschaft Steig unter klaren Rahmenbedingungen hohe Investitionen sparen und das Geld in künftige Projekte wie das MZG Bünt oder das Schulhaus Bernhardzell investieren. Die interessierte Käuferschaft wird das Gebäude im Zentrum von Waldkirch erhalten, sanieren und für attraktiven Wohnraum zur Verfügung stellen. Zudem soll in einem Pavillion neben der Liegenschaft auf zwei Stockwerken öffentlicher Raum entstehen.

«Chancen multiplizieren sich,
wenn man sie ergreift».
Sunzi

Das ganze Konzept sieht vor, dass eine Tiefgarage sicherstellt, dass auch genügend unterirdische Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Der Gemeinderat ist überzeugt von diesem Projekt und hat entschieden, der Stimmbürgerschaft den Verkauf der Liegenschaft Steig an die adasgo Immobilien AG, Waldkirch, zu empfehlen. Es ist eine Chance für unsere Gemeinde und diese sollte ergriffen werden.

Nun liegt es an Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, diese Chance zu nutzen und dem Verkauf zuzustimmen. Dank einem privaten Investor, welcher die Liegenschaft stehen lässt und saniert, daraus hervorragenden Wohnraum im Zentrum von Waldkirch generiert und dazu noch Platz schafft für öffentliche Bedürfnisse soweit und so lange wir diese benötigen, haben wir sozusagen den «Fünfer und das Weggli», wenn ich das so erläutern darf. Im vorliegenden Gutachten können Sie sich im Detail über den Verkauf der Liegenschaft Steig informieren und sich ein umfassendes Bild dazu machen.

Durch den Verkauf der Liegenschaft Steig erhalten wir
«den Fünfer und das Weggli».

Ich danke Ihnen für das Vertrauen in die Arbeit des Gemeinderates und freue mich, wenn wir mit Ihrer Unterstützung unsere Arbeit zielgerichtet und im Sinne einer positiven und wertvollen Gemeindeentwicklung fortsetzen können.

Ihr Gemeindepresident

Aurelio Zaccari

AUSGANGSLAGE - VERKAUF MIT AUFLAGEN

Ausgangslage

Die politische Gemeinde Waldkirch ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 33 an der Dorfstrasse 19 in Waldkirch. Auf dem Grundstück steht heute eine im Jahre 1906 erbaute Liegenschaft, die über mehrere Jahrzehnte als Schulhaus/Kindergarten und im obersten Stockwerk als Wohnung benutzt wurde. Das Haus befindet sich gemäss aktuell rechtskräftigem Zonenplan in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, wird aber gemäss neuem Zonenplan der Kernzone (Wohnhaus) und der Wohn- und Gewerbezone (freies Grundstück, ehemals Spielplatz) zugeschrieben. Der Gemeinderat Waldkirch beabsichtigt, das Grundstück einer Wohn- und Gewerbenutzung zuzuführen.

Verkauf bereits im Jahr 2020 in Aussicht gestellt

Der Gemeinderat hat im Gutachten zum Projekt Neubau Schulhaus Breite bereits in Aussicht gestellt, dass mit dem Neubau Schulhaus Breite die über 100-jährige Liegenschaft Steig anderweitig genutzt oder allenfalls verkauft werden soll. Damals wurde die Zusammenführung der Schulräumlichkeiten der Liegenschaften Steig (Kindergarten), Arneggerstrasse 12 (Schulsekretariat und der Liegenschaft Breite (Primarschule) in einem Neubau aufgezeigt. Die damals notwendigen Sanierungskosten beim Schulhaus Steig waren schon damals mit hohen siebenstelligen Beträgen ins Aussicht gestellt worden. Die Stimmbürger haben am 26. März 2017 dem Neubau Breite und der Zusammenführung der Schulräumlichkeiten zugestimmt. Seit dem Bezug des neuen Schulhauses Breite, im Herbst 2019, steht die Liegenschaft Steig in den oberen Stockwerken leer. Der Jugendraum im Untergeschoss wird als einziger Raum noch aktiv genutzt. Der Gemeinderat hat aus genannten Gründen beschlossen, das Grundstück Nr. 33 an der Dorfstrasse 19 (verbunden mit Auflagen) zu verkaufen. Das Grundstück Nr. 33 hat eine Fläche von insgesamt **2202 m²**, wobei die Gartenanlage (Wohn- und Gewerbezone) rund 966 m² umfasst.

Liegenschaftsstrategie dargelegt

Die politische Gemeinde Waldkirch besitzt mehrere Schul- und Gemeindeliegenschaften. Der Unterhalt und die Sanierung dieser Liegenschaften werden in den nächsten Jahren mit mindestens 10 bis 15 Mio. Franken berechnet. Aufgrund der Kostenentwicklung im Baubereich wird die Summe eher noch höher ausfallen. Die höchsten Investitionssummen werden bei den Mehrzweckgebäuden Bünt, Waldkirch und Bernhardzell sowie beim Schulhaus Bernhardzell anfallen. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat mit der im Jahr 2021 erstellten und im August 2022 veröffentlichten Liegenschaftsstrategie einen Schwerpunkt bei den Investitionen und Massnahmen zur Reduktion der Sanierungs- und Unterhaltskosten gesetzt.

Anstelle von weiteren, kostspieligen Investitionen sollen Liegenschaften und Grundstücke, die keine strategische Bedeutung mehr für unsere Gemeindeentwicklung aufweisen, veräussert werden. Die Einnahmen sollen den Reserven zugewiesen werden. Nur so wird es möglich sein, den grossen Investitionsbedarf an unseren strategisch wichtigen Liegenschaften über die nächsten Jahre auch finanziell tragen zu können. Der Verkauf der Liegenschaften soll aber, wenn immer möglich und sinnvoll, an Bedingungen geknüpft werden. So kann die Entwicklung in der Gemeinde aktiv mitgestaltet werden kann.

Notwendige Sanierung / Erhalt Ortsbild

Die Liegenschaft Steig ist im Jahr 1906 erbaut worden und mittlerweile sanierungsbedürftig. Insbesondere die Wärmedämmung und die sanitären und elektrotechnischen Einrichtungen sind veraltet. Insofern ist eine Komplettsanierung anstehend, die, je nach Ausführung, mehrere Millionen Franken (man spricht von 5 bis 6 Mio. Franken) kosten wird. Dies zeigen auch die Berechnungen der verschiedenen Interessenten. Von Aussen betrachtet ist die Liegenschaft Steig für unser Ortsbild von unschätzbarem Wert. Aus diesem Grund soll das Gebäude bestehen bleiben und darf nicht abgerissen werden. Die Sanierung muss deshalb eng begleitet werden. Die Gemeinde möchte diese aufwendigen und kostspieligen Arbeiten aber nicht selber in Angriff nehmen sondern, wie in der Liegenschaftenstrategie begründet, einem privaten Investor übertragen. Dieser wird, in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde, die Anliegen der Gemeinde berücksichtigen und dem Schutz des Gebäudes entsprechend Rechnung tragen.

Verkauf mit mehreren Auflagen

Der Liegenschaft Steig kommt, wie bereits erwähnt, in unserem Portfolio keine strategische Bedeutung mehr zu. Die Absicht des Verkaufs wurde bereits im Gutachten zum Neubau Breite, in Geschäftsberichten und Mitteilungsblättern kommuniziert. Dabei werden aber klare Rahmenbedingungen aufgestellt. Nebst dem Verkaufspreis steht für die Gemeinde Waldkirch als Eigentümerin und Verkäuferin der Liegenschaft vor allem das öffentliche Interesse, das Gebäude zu erhalten und einer Wohn- und/oder gewerblichen Nutzung zuzuführen, im Mittelpunkt. Der Umbau ist spätestens innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung zu vollziehen. Mit dem Kauf des Grundstücks muss sich die Käuferschaft verpflichten, das Gebäude umzubauen und der Gemeinde eine Fläche für eine öffentliche Nutzung (Jugendraum usw.) im Rahmen einer Mietlösung anzubieten. Die Erwartungen liegen bei einer Fläche von ca. 200 m² für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.

VERKAUF - URNENABSTIMMUNG

Die Dauer einer solchen Nutzung hängt letztendlich von der Sanierung/Neubau des MZG Bünt ab. Dort ist aktuell eine Machbarkeitsstudie in Arbeit, welche aufzeigen soll, wie die Sanierung am bestehenden bereits 44-jährigen Gebäude umgesetzt werden könnte oder was ein Neubau der Dreifach-Turnhalle mit zusätzlichen Räumlichkeiten technisch und finanziell bedeuten würde.

Ausschreibung, Zuschlag und Auflagen

Die Ausschreibung zum Verkauf der Liegenschaft Steig erfolgte im Dezember 2021. Darin wurden die Rahmenbedingungen und Auflagen für den Verkauf angegeben. Unter anderem mussten die Interessenten in einer Vorstudie die geplante Nutzung der Liegenschaft sowie des Aussenbereichs aufzeigen und akzeptieren, dass das Gebäude nicht abgebrochen werden darf, sondern saniert werden muss. Auf die Ausschreibung hin meldeten sich vier Kaufinteressenten bei der Gemeinde, wovon drei nach der Besichtigung der Liegenschaft und ersten Berechnungen das Interesse nicht aufrecht erhielten. Die adasgo Immobilien AG mit Sitz in Waldkirch hielt ihr Kaufinteresse aufrecht und reichte fristgerecht ein entsprechendes Konzept ein. Aktionäre der adasgo Immobilien AG, Waldkirch, sind Andreas Schweiss und Bettina von Mentlen Schweiss, welche in Waldkirch wohnhaft sind. Diesen liegt die Entwicklung der Gemeinde und die Zukunft der Liegenschaft Steig sehr am Herzen. Aus diesem Grund haben sie sich um den Kauf der Liegenschaft und deren Sanierung, Um- und Ausbau beworben.

Das Konzept entspricht den Vorstellungen des Gemeinderats, denn das Gebäude bleibt erhalten, wird saniert und anschliessend für attraktiven Wohnraum im Zentrum von Waldkirch zur Verfügung gestellt. Weiter ist auf dem Grundstück die Erstellung eines Pavillons geplant, der für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden soll.



Bild: adasgo Immobilien AG, Waldkirch

Verkauf mit Win-Win-Situation

Mit dem Verkauf der Liegenschaft Steig an die adasgo Immobilien AG werden die Gemeinde und auch die interessierte Käuferschaft eine Win-Win-Situation erzielen. Der Gemeinderat möchte die Liegenschaft nicht selber sanieren, aber das schützenswerte Gebäude im Zentrum von Waldkirch zwingend erhalten, was auch im Interesse vieler Bürgerinnen und Bürger ist. Die Sanierung, welche mehrere Millionen Franken kosten wird, soll nicht durch die Gemeinde beziehungsweise den Steuerzahler, sondern durch private Investoren erfolgen. Und zu guter Letzt kann die Gemeinde die neu geplanten Räumlichkeiten im Pavillon anmieten, so lange, wie diese benötigt werden und bis Klarheit herrscht, wie die Sanierung oder ein Neubau des Mehrzweckgebäude Bünt geplant und realisiert werden soll. Die Parkplätze auf der Südseite des Objektes, an der Dorfstrasse, sollen der Öffentlichkeit weiterhin zur Verfügung stehen. Dies wird mittels separater Dienstbarkeit geregelt.

Verkaufspreis und Grundbucheintrag

Die Liegenschaft Steig wurde im Dezember 2019 neu geschätzt und der Verkehrswert wurde damals durch den Hauseigentümerverband mit 1,35 Mio. Franken (nach der rechtskräftigen Umzonung) beziffert.

Die adasgo Immobilien AG ist auf die verschiedenen, vorerwähnten Verkaufsbedingungen eingegangen und hat dem Gemeinderat ein Kaufangebot für die Liegenschaft von 1 400 000 Franken unterbreitet.

Die Handänderungs- und Grundbuchgebühren gehen vollständig zulasten der Käuferschaft. Weiter wird im Grundbuch eine Anmerkung eingetragen, dass das Gebäude nicht abgerissen werden darf. Die Gemeinde hat zudem bis auf Weiteres das Recht, die Räumlichkeiten im neu zu erstellenden Pavillon anzumieten, so lange dies für die Gemeinde notwendig ist. Zudem ist im Kaufvertrag ein an Bedingungen geknüpftes Rückkaufsrecht zugunsten der Gemeinde vorgesehen.

Notwendige Urnenabstimmung

Gemäss Ziffer 1.1 Anhang «Finanzbefugnisse» zur Gemeindeordnung ist für die Veräusserung von Liegenschaften im Verwaltungsvermögen von über einer Millionen Franken eine Urnenabstimmung durchzuführen. Die per 12. Dezember 2019 gemachte Grundstücksbewertung durch die HEV Verwaltungs AG ermittelte einen Verkehrswert von **1 350 000 Franken**, weshalb der Gemeinderat den Verkauf des Grundstücks an der Urne den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zur abschliessenden Beschlussfassung unterbreitet.

WEITERES VORGEHEN UND ANTRAG

Informationsveranstaltung am 26. Oktober 2022

Der Gemeinderat hat entschieden, vor der Durchführung der Urnenabstimmung eine Informationsveranstaltung mit Erläuterungen zur Liegenschaftsstrategie und zum Verkauf der Liegenschaft Steig durchzuführen. Damit soll die Bevölkerung die Überlegungen des Gemeinderates besser nachvollziehen können und Informationen zu den geplanten Investitionen in die Gemeindeliegenschaften erhalten und Fragen stellen können. Die Informationsveranstaltung findet am Mittwoch, 26. Oktober 2022, 20 Uhr, im Mehrzwecksaal des Schulhauses Breite in Waldkirch statt. Die Einladung dazu wird im Mitteilungsblatt rechtzeitig publiziert.

Weiteres Vorgehen und Terminplan

Nach der Zustimmung der Bürgerschaft (Urnenabstimmung) zum Verkauf der Liegenschaft Steig, wird der Kaufvertrag abgeschlossen und öffentlich beurkundet. Nach der Beurkundung des Kaufvertrages kann die Käuferschaft das Baugesuch für das Bauprojekt einreichen und damit das Baubewilligungsverfahren einleiten (offen ist aktuell die Zonenplananpassung).

Nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung erfolgt innert einer Frist von 30 Tagen die Eigentumsübertragung und die Vormerkung des Rückkaufrechts im Grundbuch. Sämtliche Planungs- und Projektkosten sowie Grundbuch- und Handänderungssteuern gehen vollumfänglich zulasten der Käuferschaft.

Was passiert bei einer Ablehnung?

Würde der Verkauf der Liegenschaft von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern abgelehnt, bleibt diese im Eigentum der Gemeinde. Das würde bedeuten, dass der Gemeinderat die Investitionen in die Sanierung der Liegenschaft Steig in die künftige Investitionsplanung aufnehmen müsste. Da die Investitionsplanung aber wie bereits ausgeführt, schon mehrere Millionen für Liegenschaftssanierungen vorsieht, würde dies eine zusätzliche und massive Mehrbelastung des Finanzhaushaltes bedeuten. Zudem müsste der Zeitplan für die Sanierung des Schulhauses Bernhardzell, die MZH Bernhardzell und das MZG Bünt neu überprüft und überarbeitet werden.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie der Entwidmung des Grundstücks Nr. 33, Dorfstr. 19, Waldkirch sowie dem Verkauf des Grundstücks Nr. 33, Dorfstrasse 19 in Waldkirch zum Preis von **1 400 000 Franken** an die adasgo Immobilien AG zustimmen?

Waldkirch, 13. September 2022
Im Namen des Gemeinderates

Aurelio Zaccari

Gemeindepräsident

Michael Frei

Ratsschreiber



Bild: adasgo Immobilien AG, Waldkirch

FRAGEN UND ANTWORTEN

Fragen und Antworten

Weshalb kann die Gemeinde die Liegenschaft nicht selber sanieren?

Die Kosten für die Sanierung der Liegenschaft sind auf mehrere Millionen Franken geschätzt. Zudem stehen in den nächsten Jahren hohe Investitionen bei den übrigen Liegenschaften, wie Schulhaus Bernhardzell, Mehrzweckgebäude Waldkirch und Bernhardzell usw., an. Die mit dem Verkauf der Liegenschaft Steig erzielten Einnahmen von 1 400 000 Franken sollen in die Reserven fliessen, damit künftige Sanierungen und Neubauten damit finanziert werden können.

Was passiert mit den Parkplätzen an der Dorfstrasse

Die Parkplätze an der Dorfstrasse werden mittels Dienstbarkeit gesichert, so dass die Öffentlichkeit auch zukünftig Parkplätze im Zentrum zur Verfügung stehen.

Darf die Liegenschaft Steig abgerissen werden

Nein, das Objekt muss saniert und erneuert werden.

Ein Abriss des Objektes wird nicht möglich sein. Dies wird im Kaufvertrag schriftlich festgehalten. Zudem wird im Grundbuch ein Rückkaufsrecht eingetragen, falls das Projekt nicht umgesetzt werden sollte.

Wie kann die Gemeinde Räumlichkeiten nutzen

Der Investor will neben der Liegenschaft Steig einen Pavillion erstellen, welchen er der Gemeinde zur freien Nutzung zur Verfügung stellt. Die Gemeinde kann die Räumlichkeiten so lange mieten, wie sie dies als notwendig erachtet. In erster Linie würde aus heutiger Sicht der Jugendraum dort untergebracht. Die Mietdauer hängt auch vom Projekt der Sanierung oder eines Neubaus der Dreifach-Turnhalle Bünt ab. Das Ziel des Gemeinderates ist es, am Standort Bünt (auf dem Schulcampus) die heute ausgelagerten Angebote wie Mittagstisch und Tagesstrukturen sowie weitere Angebote zusammen zu führen. Somit würde sich später allenfalls eine Mietlösung im Pavillion Steig erübrigen. Dazu laufen aktuell verschiedene Abklärungen sowie die Erstellung einer Machbarkeitsstudie «MZG Bünt».

In welcher Zone befindet sich die Liegenschaft

Die Liegenschaft befindet sich aktuell in der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen. Mit der Ortsplanungsrevision wurde die Liegenschaft in die Kernzone (W14.5) und die freie Grundstücksfläche (Gartenanlage) in die Wohn- und Gewerbezone (WG 15.0) umgezont. Sobald der Zonenplan durch die kantonalen Stellen genehmigt ist, kann dieser angewendet werden.

Was passiert wenn das Projekt nicht umgesetzt wird?

Sollte die Käuferschaft das Projekt nicht binnen zwei Jahren nach Erteilung der Baubewilligung umsetzen, kann die Gemeinde das Rückkaufsrecht über die Liegenschaft geltend machen. Vorbehalten bleiben allfällige Einspracheverfahren gegen ein laufendes Baubewilligungsverfahren.

Wieso wurde kein höherer Kaufpreis ausgehandelt?

Die Liegenschaft wurde im Dezember 2019 mit einem Verkehrswert von 1.35 Mio. Franken geschätzt. Die Gemeinde hat mit dem Verkauf verschiedene Auflagen verbunden, welche für die Nutzung der gesamten Liegenschaft Einschränkungen zur Folge hat (kein Abbruch des Gebäudes, Raumnutzung durch Gemeinde, Rückkaufsrecht im Grundbuch, Dienstbarkeit für Parkplätze auf der Ostseite usw.). Aufgrund dessen wurde der Preis bei 1.4 Mio. Franken festgelegt. Für den Kauf der Liegenschaft haben sich bei der Ausschreibung vier Interessenten gemeldet. Davon haben Drei nach der Hausbesichtigung kein Kaufangebot eingereicht.

Welche öffentlichen Räume entstehen am Standort Steig?

Die Gemeinde hat verschiedene öffentliche Räume, die für die Nutzung durch Vereine und Organisationen angemietet resp. zur Verfügung gestellt werden können. Auch die Kirche stellt verschiedene Räumlichkeiten zur Verfügung. Am Standort Steig ist neben dem Hauptgebäude ein zweistöckiger Pavillion geplant. In diesem Pavillion wird die Gemeinde die Räumlichkeiten für verschiedene Bedürfnisse bis auf Weiteres nutzen können. Mit der Sanierung oder dem Neubau des bereits 44-jährigen Mehrzweckgebäudes Bünt sind für die Erstellung der Machbarkeitsstudie bereits allfällige zusätzliche Raumbedürfnisse eingeflossen. Es ist unser Ziel, künftiger und bereits bekannter Raumbedarf, beim Standort MZG Bünt einzuplanen und allenfalls zu realisieren. Bis klar ist, was mit dem MZG Bünt geschieht und die Umsetzung eines Projekts erfolgt ist, werden wir die Räumlichkeiten im Pavillion nutzen können.

Weshalb muss die Liegenschaft «entwidmet» werden?

Die Liegenschaft Steig wird finanztechnisch im Verwaltungsvermögen geführt, da diese bislang als Schulliegenschaft genutzt wurde. Um die Liegenschaft zu verkaufen muss sie ins Finanzvermögen überführt werden. Dies kann nur mit Zustimmung der Bürgerschaft durch eine «Entwidmung» erfolgen. Erst wenn eine Liegenschaft sich im Finanzvermögen befindet, kann diese verkauft werden. Deshalb muss die Stimmbürgerschaft formell der Entwidmung und dem Verkauf zustimmen.

Für weitere Fragen steht Ihnen Gemeindepräsident Aurelio Zaccari gerne zur Verfügung.

