
Kommunale Volksabstimmung

27. November 2022

Vorlage

Baurechtsvertrag Liegenschaft Brückenwaage in Thalheim an der Thur



Politische Gemeinde Thalheim an der Thur

Baurechtsvertrag Liegenschaft Brückenwaage in Thalheim an der Thur

Antrag

Der Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Thalheim an der Thur (Grund-eigentümerin) und der LM Immobilien AG mit Sitz in St. Gallen (Baurechts-berechtigte) für das Grundstück Kat.-Nr. 1233 wird genehmigt.

Der Gemeinderat Thalheim an der Thur empfiehlt der Stimmbevölkerung die Zustimmung.

Zusammenfassung / Das Wichtigste in Kürze

Die Stimmbevölkerung der Gemeinde Thalheim an der Thur hat sich am 27. September 2020 bei der Grundsatzabstimmung über die Liegenschaft «Brückenwaage» für die Neuüberbauung (Hauptvorlage) und gegen die Sanierung der bestehenden Liegenschaft (Variante) ausgesprochen.

Die Gemeinde Thalheim an der Thur ist Eigentümerin der Grundstücke Kat.-Nrn. 1123 und 962 (zukünftig eine Parzelle mit Kat.-Nr. 1233) mit einer Gesamtfläche von 3'440 m². Die Gemeinde beabsichtigt, das Bauland einem Bauträger im Bau-recht abzugeben. An der Stelle der heutigen Liegenschaft Brückenwaage soll eine Neuüberbauung, welche die Nutzungsziele der Gemeinde erfüllt, realisiert werden.

Im Neubau sollen neben Wohnungen des Bauträgers folgende Nutzungen für die Gemeinde angesiedelt werden:

- Bistro im Erdgeschoss
- Preisgünstiger Wohnraum mit einer 3.5 und einer 2.5 Zimmer-Wohnun-gen (bei Bedarf, vereinigen zu einer 5.5 Zimmer-Wohnung)

Der Gemeinderat wünscht sich als Erdgeschossnutzung der Liegenschaft ein Bistro. Falls sich jedoch kein(e) PächterIn für das Bistro finden lässt oder die Finanzierung eines Bistros nicht zustande kommt, kann der Erdgeschossraum auch für andere Nutzungen im öffentlichen Interesse verwendet werden.

Zur Suche einer geeigneten Baurechtsnehmerin für die Liegenschaft Brückenwaage wurde ein öffentliches Auswahlverfahren durchgeführt. Die LM Immobilien AG aus St. Gallen war die einzige Bewerberin beim Verfahren, konnte den Gemeinderat, in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Itten+Brechbühl AG, mit ihrem architektonischen Konzept von sich überzeugen. Die drei Gebäude des Konzepts der LM Immobilien AG gliedern sich optimal in die Umgebung ein und bieten eine ansprechende Gestaltung der Aussenräume im Dorfzentrum.

Die finanziellen Verpflichtungen, die mit der Abgabe im Baurecht und dem Neubau des Bistros sowie den zwei Wohnungen für die Gemeinde Thalheim an der Thur entstehen, erachtet der Gemeinderat als tragbar.



Projektvisualisierung, Stand Konzepteingabe März 2022

1. Prozessgeschichte

Der Gemeinderat macht sich schon seit Jahren immer wieder Gedanken, wie es mit der Liegenschaft Brückenwaage weitergehen soll. Die Liegenschaft müsste seit längerer Zeit umfassend saniert werden. Die Parzelle ist heute nicht optimal ausgenutzt. Mit dem Kredo der Schweiz, ungenutztes Bauland in bestehenden Bebauungsstrukturen besser auszunutzen (innere Verdichtung), könnte auch hier Potenzial genutzt werden.

Anlässlich einer Informationsveranstaltung am 3. Juni 2019 informierte der Gemeinderat über die verschiedenen Möglichkeiten. Die Mehrheit der Anwesenden sprachen sich für eine Sanierung der bestehenden Gebäude aus. Der Gemeinderat hat mit einer Urnenabstimmung am 27. September 2020 der gesamten Bevölkerung die Möglichkeit geboten, sich zu dieser Frage zu äussern.

Angenommen wurde die Hauptvorlage «Neuüberbauung» mit einer Abgabe der Parzelle im Baurecht. Damit bleibt die Politische Gemeinde Eigentümerin und in der Neuüberbauung kann die Gemeinde ein neues Bistro erstellen.

2. Geschichtliches

Am 10. Dezember 1968 genehmigte die Gemeindeversammlung Thalheim einen Baukredit über CHF 440'000 für den Bau einer Gemeindekanzlei. In diesem Gebäude wurden zusätzlich zwei 4½ Zimmer-Wohnungen integriert. Das Aufrichtfest fand am 29. August 1969 statt und am 11. Januar 1971 genehmigte der Gemeinderat die Bauabrechnung über CHF 453'757.45. Im Oktober 1973 musste das letzte Restaurant im Dorfteil Thalheim schliessen. Das Fehlen eines Restaurants machte sich im Dorf bemerkbar. Eine Umfrage im Jahr 1979 ergab, dass sich einige Einwohner/innen ein Dorfrerestaurant wünschten. Aus finanziellen Gründen wurde dann der Standort beim bestehenden Gemeindehaus für einen Anbau in Betracht gezogen. Im Juni 1981 wurde in geheimer Abstimmung ein Baukredit über CHF 910'000 bewilligt. Um die Zinskosten tief zu halten, wurde in der Bevölkerung nach zinsgünstigem Kapital gesucht und Zeichnungsscheine verteilt. Bei der Krediterteilung 1981 waren bereits CHF 18'000 gezeichnet worden. Das Bauvorhaben konnte wegen Rekursen und der neuen Bau- und Zonenordnung einige Jahre nicht realisiert werden. Am 11. Dezember 1985 musste der Gemeinderat einen Nachtragskredit über CHF 150'000 beantragen. Auch diese Abstimmung war umstritten, wurde aber mit 68 Ja zu 54 Nein genehmigt. Von den Befürwortern des Restaurants wurden Anteilsscheine über rund CHF 100'000 gezeichnet. Das Restaurant wurde dann 1986/1987 erstellt. Am 2. April 1987 konnte das Restaurant eröffnet werden. Die Baukosten beliefen sich auf insgesamt CHF 1'198'170. Im Jahr 2001 zog die Gemeindekanzlei ins ehemalige Schulhaus in Thalheim an der Thur. Die Gemeindekanzlei wurde als Büro vermietet. Alle privaten Beteiligungsfinanzierungen am Restaurant Brückenwaage wurden zurückbezahlt, entsprechend sind keine Schulden mehr offen.

3. Informationen zum Projekt

Als Ersatzbau für die Liegenschaft Brückenwaage wird ein traufständiges Gebäude erstellt, während im Rücken zwei giebelständige Wohngebäude das Ensemble komplettieren. Die Zuwegung zu den Rückgebäuden erfolgt mittels zentralen Durchgangs und trennt den Wohnteil des strassenbegleitenden Gebäudes von dem neuen Gewereteil mit Bistro. Das Bistro ist dem Dorfzentrum im Osten zugewandt und bestimmt die erste Wahrnehmung des Ensembles. Die vorgelagerte Zufahrt inklusive Aufweitung für mögliche Parkplätze ist bei Bedarf und zu Festlichkeiten als grosszügiger Aussenraum nutzbar.



Umgebungsplan, Stand Konzepteingabe März 2022

Neben einem Bistro und preisgünstigem Wohnraum (1 x 2.5 Zimmer-Wohnung, 1 x 3.5 Zimmer-Wohnung) schafft die LM Immobilien AG attraktive Wohnungen für Menschen jeglichen Alters und viel Aussenraum für den gemeinschaftlichen Austausch. Insgesamt werden 28 Wohnungen erstellt. Vorgeschlagener Wohnungsmix: 4 x 2.5 Zimmer-Wohnungen, 9 x 3.5 Zimmer-Wohnungen, 13 x 4.5 Zimmer-Wohnungen, 2 x 5.5 Zimmer-Wohnungen.

4. Erläuterung zum Baurechtsvertrag

Das Baurecht umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 1233 mit einer Fläche von 3'440 m². Die Baurechtsnehmerin erhält kein Vorkaufsrecht. Für das Baurecht wird eine Erstlaufzeit von 70 Jahren vereinbart. Der Baurechtsberechtigten werden zwei Verlängerungsoptionen von je 15 Jahren eingeräumt.

Ergänzend zum Baurechtsvertrag sichert sich die Gemeinde mittels Mietvertrag folgendes:

- Bistro ca. 120 m² (im EG und gegen die Thurtalstrasse ausgerichtet) mit Keller/Lagerraum ca. 50 m², Mieterausbau erfolgt durch die Gemeinde (umnutzbar in einen multifunktionellen Raum);
- preisgünstiger Wohnraum für die Gemeinde, 3.5 Zimmer, max. 85 m² HNF und 2.5 Zimmer, max. 60 m² HNF (bei Bedarf, vereinigen zu einer 5.5-Zimmer-Wohnung).

Der Mietvertrag für das Bistro als auch für den preisgünstigen Wohnraum soll mit einer Erstlaufzeit von 20 Jahren sowie Verlängerungsoption von 15 Jahren abgeschlossen werden.

Der Landpreis von CHF 690.00 pro Quadratmeter ergibt sich aus dem öffentlichen Interesse und den besonderen Rahmenbedingungen, welche die Nutzungsmöglichkeiten der Baurechtsnehmerin deutlich einschränken:

- eng umschriebene Nutzungsvorgaben,
- Mietzinsvorgaben mit beschränkten Ertragsmöglichkeiten

Folgende Kennzahlen sind im Baurechtsvertrag festgelegt:

- Die Berechnung des Baurechtszinses basiert auf einem Quadratmeterpreis von CHF 690.00. Daraus ergeben sich mit der Grundstücksfläche von 3'255 m² (nur baurechtlich ausnützbare Fläche) aktuell jährliche Einnahmen von CHF 28'074.00.
- Die Zinspflicht läuft ab dem Datum der Baufreigabe eines rechtskräftig bewilligten Bauprojekts, jedoch spätestens 24 Monate nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch.
- Der Mietpreis für das Bistro (oder einer anderen Nutzung im öffentlichen Interesse) beträgt jährlich CHF 170.00 pro m². Die Gemeinde trägt die Kosten für den Mieterausbau. Für das Bistro erfolgte eine Grobkostenschätzung in der Höhe von CHF 400'000. Der Kredit für diesen Mieterausbau wird der Gemeindeversammlung mit einer separaten Vorlage vorgelegt.
- Der Mietpreis für die preisgünstigen Wohnungen beträgt jährlich CHF 242.00 pro m².

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, mit Eintragung des Baurechts die Vorbereitung eines bewilligungsfähigen Bauvorhabens umgehend an die Hand zu nehmen und den zuständigen Baubehörden einzureichen. Im Sinne einer Bauverpflichtung ist das Bauvorhaben innert 36 Monaten ab Beurkundung des Vertrags zu realisieren. Als Realisierungszeitpunkt ist die Bezugsbewilligung der Gemeinde massgebend.

Die Nichteinreichung eines bewilligungsfähigen Projekts innert drei Jahren seit der rechtsgültigen Eintragung des Baurechts im Grundbuch führt zum vorzeitigen Heimfall. Die Baurechtsberechtigte sorgt für die Sicherstellung der finanziellen Mittel gemäss einem Erneuerungsfonds für sogenannte Grossreparaturen. Die Übertragung des Baurechts an einen anderen Investor erfordert in jedem Fall die Zustimmung der Gemeinde. Beim Heimfall wird der dazumalige Zustandswert zu 90% entschädigt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Einnahmen durch den Baurechtszins belaufen sich jährlich auf rund CHF 28'075.00. Die Nettomiete für die preisgünstigen Wohnungen (242.00/m²/p.a bei ca. 145 m² Nutzfläche) und für das Bistro (170.00/m²/p.a bei ca. 120 m² Nutzfläche) beträgt jährlich rund CHF 55'490.00.

Hinzu kommen die einmaligen Kosten des Mieterausbaus. Für das Bistro wurden diese auf rund CHF 400'000 geschätzt. Massgebend ist die dazumal gültige Kreditvorlage. Der Kredit für diesen Mieterausbau wird der Gemeindeversammlung zu einem späteren Zeitpunkt mit einer separaten Vorlage vorgelegt.

6. Ausbau Bistro

Der Gemeinderat hat im Rahmen des Verfahrens ausführlich über die Option «Ausbau des Bistros zu einem Restaurant» diskutiert. Beide Optionen würden ein aktives Dorfleben fördern. Bezüglich der Wirtschaftlichkeit gibt es jedoch deutliche Unterschiede: Die jährliche Nettomiete würde sich, aufgrund der grösseren Hauptnutzfläche, von CHF 20'400.00 (Variante Bistro) auf CHF 23'120.00 (Variante Restaurant) erhöhen. Weiter würden die einmaligen Kosten des Mieterausbaus für das Restaurant anstatt CHF 400'000 rund CHF 562'000 betragen. Aufgrund dessen hat sich der Gemeinderat für die Option «Bistro» entschieden.

7. Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)



Rechnungsprüfungskommission Thalheim an der Thur

Baurechtsvertrag Liegenschaft Brückenwaage in Thalheim an der Thur

Empfehlung

Die Rechnungsprüfungskommission Thalheim an der Thur empfiehlt den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 27. November 2022 dem Antrag Baurechtsvertrag für die Liegenschaft Brückenwaage in Thalheim an der Thur zuzustimmen.

Thalheim an der Thur, 3. Oktober 2022

Rechnungsprüfungskommission THALHEIM AN DER THUR

Die Präsidentin:

Der Aktuar:

Ingrid Lüthi

Stefan Wägeli