



Liegenschaften Verwaltungsvermögen; Verkauf Feuerwehrlokal

Botschaft des Gemeinderates an den Einwohnerrat
(2015.05)

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1 Zusammenfassung

1.1 Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, wie folgt Beschluss zu fassen:

Der Einwohnerrat

1. stimmt der Auflösung des Baurechtsvertrages vom 25. Februar 2014 (Eingangsdatum) und dem anschliessenden Verkauf der Baurechtsparzelle Parzelle 2853 an den Verein mit einem Preis von CHF 50'000.- zu.
2. stimmt dem Verkauf des Feuerwehrlokals an die Bank inklusive Land mit einem Preis von CHF 420'000.- zu.
3. beauftragt den Gemeinderat die Transaktionen, vorbehältlich der Zustimmung der Entscheidungsinstanzen des Vereins und der Bank, vertraglich zu regeln und abzuschliessen.

1.2 Was ist passiert?

Ursprünglich war das Geschäft für die Einwohnerratssitzung vom 22.10.14 traktandiert. Während der ordentlichen Aktenauflage kamen Einwendungen von verschiedenen Seiten die verlangten, am Baurechtsvertrag festzuhalten oder eine Mietlösung anzustreben. Aufgrund der auf die Einwendungen folgenden Besprechungen wurde den Verantwortlichen des Vereins für Alterswohnungen bewusst, dass ein erklecklicher Teil an Grundstückgewinnsteuern durch die Verkaufstransaktion des Banklokals inklusive Land anfällt, die nicht berücksichtigt waren. Konsequenterweise zog der Gemeinderat das Geschäft anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 29.10.14 zurück und suchte unmittelbar danach mit den Partnern nach Lösungen. Dabei war wiederholt die Aufrechterhaltung des Baurechtsvertrages und eine langfristige Miete Thema. Wie bereits bei den vorgängigen Verhandlungen haben sich sowohl der Verein wie auch die Bank erneut nur für den Verkauf ausgesprochen, was ebenfalls der Strategie des Gemeinderates entspricht.

Da die Gemeinde in der Transaktion des Verkaufs der Banklokalitäten nicht Partei ist, lag es am Verein und der Raiffeisenbank in neuen Verhandlungen eine Einigung zu suchen. Die Raiffeisenbank hat sich bereit erklärt, dem Verein für Alterswohnungen das Banklokal (ohne Land) für denselben Verkaufspreis von CHF 522'000 (ursprünglich mit Land) zu verkaufen und dokumentiert damit wie wichtig ihr der jetzige Standort ist.

Für die Transaktionen zwischen der Gemeinde und dem Verein sowie der Raiffeisenbank ändert sich nichts.

1.3 Um was geht es?

Für die Raiffeisenbank Wasserschloss steht der Um- bzw. Neubau der Bankräumlichkeiten in Windisch insbesondere aus folgenden zwei Gründen zuoberst auf der Prioritätenliste:

1. Seit längerer Zeit entsprechen die Empfangs- und Beratungsräume am bestehenden Ort nicht mehr den Anforderungen der Bankkundschaft wie auch der Belegschaft.
2. Die jetzigen Lokalitäten erfüllen längerfristig die sicherheitstechnischen Standards nicht mehr.

Gerade weil die erfreuliche Geschäftsentwicklung in Windisch während der vergangenen 17 Jahre die Raiffeisenbank mit Stolz erfüllt, möchte sie alles daran setzen, der Kundschaft eine zeitgemässe Bankinfrastruktur zur Verfügung zu stellen.

Die Umsetzung des Vorhabens bedingt die Auflösung des Baurechtsvertrags und den Verkauf des Feuerwehrlokals, da der Ausbau auf der bisherigen Fläche nicht realisierbar ist.

Für alle Beteiligten entsteht eine Win-Win Situation:

- Die Bank kann ihr Vorhaben zur Erweiterung umsetzen. Dies auch im Interesse ihrer Kundschaft aus Windisch. Der Standort Windisch wird gestärkt
- Der Verein für Alterswohnungen erhält das Kapital zur Finanzierung weiterer Projekte.
- Die Gemeinde erhält Kapital von ca. CHF 423'820.- zur Reduktion der Verschuldung bzw. Finanzierung von geplanten, notwendigen Investitionen und handelt nach der verabschiedeten Finanzstrategie.

1.4 Zielsetzung

Mit dem Verkauf werden folgende Ziele verfolgt:

- Mittelbeschaffung aus dem Verkauf nicht betriebsnotwendiger Infrastruktur gemäss Finanzstrategie
- Stärkung des Zentrums

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	2
1.1	Antrag	2
1.2	Um was geht es?	3
1.3	Zielsetzung	3
2	Ausgangslage	5
2.1	Um was geht es ?	5
2.2	Besitz- und Vertragsverhältnisse	5
2.3	Bedarf der Feuerwehr	5
2.4	Vorgehensweise	6
3	Vertrag	6
3.1	Vertragspartner	6
3.2	Entscheidungsinstanzen	6
3.3	Absichtserklärung	7
3.4	Terminplan	7
4	Finanzen	7
4.1	Verhandlungsergebnis Ablösung Baurechtsvertrag	7
4.2	Verhandlungsergebnis Liegenschaften	7
4.3	Verkaufsertrag Netto	8
5	Würdigung des Gemeinderates	8
6	Antrag	9

2 Ausgangslage

Die nachfolgenden Ausführungen entsprechen, mit Ausnahme von kleinen, inhaltlich nicht relevanten Fehlerkorrekturen, dem Wortlaut der Botschaft 2014.40. Einzig die Transaktion zwischen dem Verein und der Bank und der Terminplan wurden entsprechend dem neuen Verhandlungsergebnis angepasst.

2.1 Um was geht es?

Für die Raiffeisenbank Wasserschloss steht der Um- bzw. Neubau der Bankräumlichkeiten in Windisch insbesondere aus folgenden zwei Gründen zuoberst auf der Prioritätenliste:

1. Seit längerer Zeit entsprechen die Empfangs- und Beratungsräume am bestehenden Ort nicht mehr den Anforderungen der Bankkundschaft wie auch der Belegschaft.
2. Die jetzigen Lokalitäten erfüllen längerfristig die sicherheitstechnischen Standards nicht mehr.

Gerade weil die erfreuliche Geschäftsentwicklung in Windisch während der vergangenen 17 Jahre die Raiffeisenbank mit Stolz erfüllt, möchte sie alles daran setzen, der Kundschaft eine zeitgemässe Bankinfrastruktur zur Verfügung zu stellen.

Die Umsetzung des Vorhabens bedingt die Auflösung des Baurechtsvertrages und den Verkauf des Feuerwehrlokals, da der Ausbau auf der bisherigen Fläche nicht realisierbar ist.

2.2 Besitz- und Vertragsverhältnisse

Diese präsentieren sich wie folgt:

1. Die Einwohnergemeinde als Eigentümerin der Parzelle 2852 hat dem Verein Alterswohnung ein selbstständiges und dauerndes Baurecht bis 31.12.2095 eingeräumt. Dieses umfasst
 - die Banklokalitäten der Raiffeisenbank Wasserschloss
 - acht Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss mit zugehörigen Räumlichkeiten im Untergeschoss und der Einstellhalle.
2. Das im Erdgeschoss, zwischen den Wohnungen, der Tiefgarage und den Banklokalitäten liegende Feuerwehrlokal ist im Besitz der Einwohnergemeinde
3. Die Alterswohnungen und die Banklokalitäten sind vom Verein vermietet. Der Mietvertrag mit der Raiffeisenbank läuft per 31.12.2016 ab und ist per 31.12.2014 erstmals kündbar.

2.3 Bedarf der Feuerwehr

Zurzeit ist das neue Feuerwehrlokal mit einem Tanklöschfahrzeug, einem Personentransporter mit mechanischer Leiter, vier Motorspritzen, einem Schlauchverleger 1-achsig und Hilfsmaterial belegt.

Provisorisch, das heisst über die nächsten 5 Jahre, können alle Fahrzeuge im alten Feuerwehrmagazin an der Dohlenzelgstrasse 6 untergebracht werden. Für das Hilfs-

material steht Raum im Untergeschoss zur Verfügung. Das Konzept 15 der Feuerwehr Windisch Hausen Habsburg sieht vor, dass mittelfristig entweder der Ausbau des Hauptmagazins Hausen oder ein Neubau an geeigneter Lage ins Auge gefasst wird, was die endgültige Aufgabe des Feuerwehrlokals in Windisch nach sich zieht.

2.4 Vorgehensweise

Um dieses Vorhaben umzusetzen, sind folgende Schritte notwendig:

- Die Gemeinde löst den Baurechtsvertrag mit dem Verein für Alterswohnungen auf und verkauft das Land an den Verein
- Die Gemeinde verkauft der Bank das Feuerwehrlokal inklusive Land
- Der Verein verkauft der Bank die Banklokalitäten (ohne Land)
- Der Verein verkauft der Bank den Anteil Tiefgaragen Untergeschoss
- Die Begründung von Stockwerkeigentum und Dienstbarkeiten
- Das alte Feuerwehrmagazin wird reaktiviert

Zurzeit ist das neue Feuerwehrlokal mit einem TLF, einem Personentransporter mit mechanischer Leiter, vier Motorspritzen, einem Schlauchverleger 1-achsig und Hilfsmaterial belegt.

Provisorisch, das heisst über die nächsten 5 Jahre, können alle Fahrzeuge im alten Feuerwehrmagazin an der Dohlenzelgstrasse 6 untergebracht werden. Für das Hilfsmaterial steht Raum im Untergeschoss zur Verfügung. Das Konzept 15 der Feuerwehr Windisch Hausen Habsburg sieht vor, dass mittelfristig entweder der Ausbau des Hauptmagazins Hausen oder ein Neubau an geeigneter Lage ins Auge gefasst werden, was die Aufgabe des Feuerwehrlokals in Windisch nach sich zieht.

3 Vertrag

3.1 Vertragspartner

Vertreter des Vereins für Alterswohnungen (Verein), der Raiffeisenbank Wasserschloss (Bank) und der Gemeinde Windisch (Gemeinde) trafen sich 2013 und 2014 zu mehreren Gesprächen, um das Vorhaben der Raiffeisenbank zur Entscheidungsreife zu bringen.

3.2 Entscheidungsinstanzen

Für die Umsetzung des Projektes ist letztlich die Genehmigung aller Vertragspartner notwendig:

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. Raiffeisenbank: | VR Raiffeisenbank Wasserschloss > Bankleitung Hauptsitz St. Gallen |
| 2. Verein für Alterswohnungen: | Vorstand > Mitgliederversammlung |
| 3. Gemeinde Windisch: | Gemeinderat > Einwohnerrat |

3.3 Absichtserklärung

Alle Vertragsparteien haben in einer Absichtserklärung (siehe Aktenauflage) ihre Absichten zum Kauf- bzw. Verkauf der Immobilien und des Landes sowie die finanziellen und vertraglichen Eckwerte festgehalten.

3.4 Terminplan

Nach der Genehmigung des Verpflichtungskredites durch den Einwohnerrat ist das weitere Vorgehen wie folgt geplant:

1. Entscheid über den Verkauf bzw. Kauf aller Vertragsparteien am 28.01.15
> Die Zustimmung der Bankleitung des Hauptsizes in St. Gallen liegt vor.
> Der Verein für Alterswohnungen befindet am 15.01.15 in einer ausserordentlichen Generalversammlung über den Verkauf.
2. Ausarbeitung und Unterzeichnung Verträge bis 31.03.15

4 Finanzen

4.1 Verhandlungsergebnis Ablösung Baurechtsvertrag

Der mit dem Verein abgeschlossene Baurechtsvertrag hat eine Restlaufzeit von 80 Jahren. In mehreren Verhandlungsrunden kam folgendes Verhandlungsergebnis zustande:

1	Jahreszins	2'250	CHF/a
2	Restlaufzeit	80	Jahre
3	Zu erwartende Einnahmen Restlaufzeit	180'000	CHF
4	Bruttorendite gem. Schätzung (Mittelwert Feuerwehrlokal, Bank)	5.65%	
5	Kapitalisiert mit dem Baurechtszins pro Jahr	39'823	CHF
6	Zinssatz	1.35%	
7	Wert abdiskontiert	61'570	CHF
8	Mittelwert aus 5 und 7	50'697	CHF
9	Am 22.07.14 verhandelter Verkaufspreis	50'000	CHF

Der Vorstand des Vereins für Alterswohnungen hat in einer ausserordentlichen Vorstandssitzung der Auflösung des Baurechtsvertrags und dem Landkauf für CHF 50'000 zugestimmt. Er erachtet das Verhandlungsergebnis als fair und vor den Vereinsmitgliedern vertretbar.

4.2 Verhandlungsergebnis Liegenschaften

Als Verhandlungsbasis für die Preisfestsetzung wurde die Schätzung der Firma AARBRUGG AG vom 10. Oktober 2013 durch die Parteien akzeptiert. Es ist üblich, für Gewerbeliegenschaften den Ertragswert als Grundlage für Verhandlungen zu verwenden. In Verhandlungen haben sich die Parteien darauf geeinigt, den in der Schätzung vorgegebenen Ertragswert als Verkaufspreis festzulegen:

- Die Gemeinde verkauft der Bank das Feuerwehrlokal inklusive Land für CHF 420'000
- Der Verein verkauft der Bank die Banklokalitäten (ohne Land) CHF 516'000
- Der Verein verkauft der Bank den Anteil Tiefgaragen Untergeschoss für CHF 132'000

4.3 Verkaufsertrag Netto

Die finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinde präsentieren sich wie folgt:

1. Kosten / Träger

1	Begründung Stockwerkeigentum inklusive bauliche Änderungen	100%	Raiffeisen
2	Notariat, Grundbuch für Total der Verkäufe	50%	Raiffeisen / Gemeinde

2. Nettoberechnung

1	Verkaufsertrag Feuerwehrlokal inklusive Land		420'000
2	Verkaufsertrag Ablösung Baurechtsvertrag, Landverkauf		50'000
3	Verkaufsertrag Brutto		470'000
4	Notariatskosten Raiffeisenbanklokal inklusive Land	1%	6'480
5	Notariatskosten Feuerwehrlokal inklusive Land	1%	4'200
6	Notariatskosten Ablösung Baurechtsvertrag, Landverkauf	1%	500
7	Total Notariat		11'180
8	Grundbuch, Geometer		20'000
9	Instandstellung altes Feuerwehrlokal		15'000
10	Verkaufsaufwand		46'180
11	Verkaufsertrag Netto		423'820

Die verzinsliche Nettoschuld wird mit dem Verkauf des Feuerwehrlokals um ca. CHF 423'820 (inklusive Verkaufskosten) abnehmen.

5 Würdigung des Gemeinderates

Der Gemeinderat begrüsst das Vorhaben der Raiffeisenbank sehr, ihrer Kundschaft und der Belegschaft eine zeitgemässe Infrastruktur am bestehenden Standort anzubieten. Dies vor allem unter den Aspekten, dass

- nicht betriebsnotwendige Infrastrukturen einer bestmöglichen Nutzung zugeführt werden.
- Die Auflösung des Feuerwehrlokals absehbar ist.

Durch die Umsetzung des Verkaufsvorhabens entsteht eine Win-Win Situation für alle Parteien:

- Die Bank kann ihr Vorhaben zur Erweiterung umsetzen. Dies auch im Interesse ihrer Kundschaft aus Windisch.
- Der Verein für Alterswohnungen erhält das Kapital zur Finanzierung weiterer Projekte.
- Die Gemeinde erhält Kapital zur Reduktion der Verschuldung bzw. Finanzierung von geplanten Investitionen.

6 Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, wie folgt Beschluss zu fassen:

Der Einwohnerrat

1. stimmt der Auflösung des Baurechtsvertrages vom 25. Februar (Eingangsdatum) und dem anschliessenden Verkauf der Baurechtsparzelle Parzelle 2853 an den Verein mit einem Preis von CHF 50'000.- zu.
2. stimmt dem Verkauf des Feuerwehrlokals an die Bank inklusive Land mit einem Preis von CHF 420'000.- zu.
3. beauftragt den Gemeinderat die Transaktionen, vorbehältlich der Zustimmung der Entscheidungsinstanzen des Vereins und der Bank, vertraglich zu regeln und abzuschliessen.

Windisch, 24. November 2014

NAMENS DES GEMEINDERATES
Der Gemeindeammann:



Heidi Ammon

Der Gemeindeschreiber I:



André Gigandet

Beilagen Botschaft:

- keine

Aktenauflage:

- Absichtserklärung (neue Version)
- Verkehrswertschätzung vom 10. Oktober 2013 der Firma AARBRUGG AG
- Baurechtsvertrag
- Katasterkopie vom 10. September 2013