

Kauf der Liegenschaft Staatsstrasse 36 – Raiffeisenbank

Wie Sie bereits in Kenntnis gesetzt worden sind, hat die Raiffeisenbank die Aktivitäten ihrer Geschäftsstelle in Niederbüren nach Oberbüren verlagert. Der Bancomat wird aktuell von der Liegenschaft Staatsstrasse 36 an einen neuen Standort bei der AVIA-Tankstelle, Staatsstrasse 14, als freistehende Baute verlegt.



Die Geschäftsleitung der Raiffeisenbank Region Uzwil hat im Frühjahr entschieden, ihr ehemaliges Bankgebäude mit den beiden darüberliegenden Wohnungen zu verkaufen. Unter weiteren Kaufinteressenten hat auch der Gemeinderat sein Interesse an einem Kauf angemeldet. Zwischen der Verkäuferin sowie den weiteren Kaufinteressenten konnte eine Einigung gefunden werden, insofern die Gemeinde als potentielle Käuferin den Vorrang erhält. Dies aufgrund der langjährigen, nach wie vor bestehenden, Präsenz der Raiffeisenbank in der Gemeinde Niederbüren und ihrer Verbundenheit mit der Bevölkerung. Der

Raiffeisenbank ist es wichtig, dass die Liegenschaft im Dorfkern von Niederbüren und gegenüber dem geschützten Objekt «Gasthaus zur alten Herberge» nicht zu Spekulationszwecken verwendet wird oder gar über Jahre brach liegt, sondern nachhaltig einen Wert für die Gemeinde und für das Dorf Niederbüren behalten soll.

Warum möchte der Gemeinderat die Liegenschaft Nr. 154 kaufen?

Der Gemeinderat hat sich seit April dieses Jahres intensiv mit der Kaufmöglichkeit dieser Liegenschaft mit Baujahr 1988 und einer Fläche von 943 m² auseinandergesetzt. Er hat die Liegenschaft begutachtet und konnte einen qualitativ hohen baulichen Standard feststellen. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem Kauf dieser Liegenschaft eine wichtige strategische Investition in die Zukunft getätigt wird und er fühlt sich verantwortlich, eine ganzheitliche Zentrumsgestaltung auch für die nächsten Generationen sicherzustellen.

Die Liegenschaft Nr. 154 mit 943 m² Grundfläche, besteht aus dem Hauptgebäude Vers. Nr. 899 sowie aus der freistehenden Garage Vers. Nr. 935 und der darunter liegenden Zivilschutzanlage Vers. Nr. 898. Mit dem Kauf dieser Liegenschaft erhält die Gemeinde Einfluss auf die Vermietung der beiden Wohnungen sowie der Geschäftsräumlichkeit. Ebenso erhält sie direkten Einfluss auf den Gebäudeunterhalt im Interesse unseres Ortsbildes an zentraler Lage im Dorf.

Die Liegenschaft befindet sich gegenüber dem Gasthaus zur alten Herberge, dem Niederbüerer Bijou, welches unter Denkmalschutz steht. Mit der Ausführung der laufenden Unterhaltsarbeiten ist langfristig zu erwarten, dass die Liegenschaft ihren Wert behält. Der ordentliche Unterhalt dieses Zentrumsobjektes ist mit der Übernahme durch die Gemeinde gewährleistet. Ebenso sind die **Sicherung** und der **Unterhalt** dieser wichtigen **Zivilschutzanlage** garantiert.

Mit externen Kaufinteressenten hat sich die Raiffeisenbank auf eine höhere Kaufsumme geeinigt. Der Gemeinde Niederbüren wird die Liegenschaft zu einem **Kaufpreis von 1'300'000 Franken** angeboten. Wenn die Gemeinde diese Liegenschaft nicht zu spekulativen Zwecken erwirbt, sondern strategisch in ihrem Besitze hält, würde die Raiffeisenbank 100'000 Franken zu Gunsten eines gemeinnützigen Zwecks (wenn möglich im Zusammenhang mit diesem Gebäude) in der Gemeinde Niederbüren investieren.

Die Gemeinde geht mit dem Kauf dieser Liegenschaft kein Risiko ein. Der Kaufpreis könnte auf dem Liegenschaftsmarkt jederzeit wieder erzielt werden.

Eckdaten der Liegenschaft

Baujahr	1988
Neuwert (Gutachten 2019)	1'810'000 Franken
Zeitwert (Gutachten 2019)	1'413'000 Franken
Verkehrswertschätzung März 2023	1'825'000 Franken

Die Gesamtfläche beträgt 943 m². Der Wohnteil des Hauses besteht aus einer 6 1/2-Zimmer-Maisonettewohnung mit 200 m² sowie einer 2 1/2-Zimmer-Wohnung mit 60 m² Wohnfläche. Aktuell ist die 2 1/2-Zimmer-Wohnung zu einem monatlichen Mietzins von 700 Franken vermietet. Bei den Wohnungen ergeben sich, je nach Nutzung/Vermietung, Ersatz der Ölheizung aus 1988 sowie kleinere Reparaturen und Renovationsarbeiten, Kosten in der Höhe von ca.

100'000 Franken. Nach einer Renovation wird die 6 1/2-Zimmer-Wohnung (200 m²) mit einem Mietzins von rund 2'000 Franken und die 2 1/2-Zimmer-Wohnung (60 m²) mit 900 Franken monatlich gerechnet. Die Garage kann für 125 Franken im Monat vermietet werden.

Im UG/EG mit Tresorraum und Büroräumlichkeiten der ehemaligen Bankfiliale (300 m²) rechnet die unabhängige Immobilienbewertung mit Mieteinnahmen vom 4'000 Franken monatlich. Diese Räumlichkeiten zu vermieten wären jedoch sehr wahrscheinlich mit einem grösseren Investitionsvolumen verbunden. Eine geeignete Lösung, wie die Vermietung der **Räumlichkeiten** für **Dienstleistungsunternehmen** als ein konkretes Beispiel, wird angestrebt und geprüft.

Finanzierung

Die Finanzierung kann durch die liquiden Mittel der Gemeinderechnung gewährleistet werden.

Die Liegenschaft Staatsstrasse 36 soll, wie der bisherige Liegenschafts Kauf an der Metzgerstrasse, steuerneutral gekauft und unterhalten werden. Der Kaufpreis von 1'300'000 Franken sowie sofortige Renovationskosten von rund 100'000 Franken werden im Finanzvermögen der Gemeindebuchhaltung aktiviert und müssen dann auf den höheren Verkehrswert aufgewertet werden, womit die Reserven der Liegenschaften des Finanzvermögens (Bilanzkonto Nr. 294110) von aktuell 212'004 Franken (Ende 2023) um rund 423'000 Franken ansteigen werden. Diese Reserven könne für künftigen Unterhalt und Renovation der Gemeindeliegenschaften des Finanzvermögens verwendet werden.

Beschluss Gemeinderat, Urnenabstimmung am

24. November 2024

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Bevölkerung diesen preiswerten und zukunftsgerichteten Liegenschafts Kauf durch die Gemeinde begrüsst. Es besteht ein allgemeines Interesse an der Nutzung und am Unterhalt von Altbauten im Dorfgebiet. Diese können bei schlechtem Unterhalt über Generationen die Visitenkarte unseres Dorfes beeinträchtigen. Es besteht mit der Übernahme des Wohn- und Geschäftshauses Staatsstrasse 36 eine weitere strategisch nachhaltige Möglichkeit für die Gemeinde und deren Bevölkerung, die Zukunft des Dorfes und dessen Erscheinungsbild über Jahrzehnte mitzugestalten.

Informationsveranstaltung

Der Gemeinderat hat Sie am Mittwoch, 25. September 2024 direkt vor Ort zur Informationsveranstaltung eingeladen und detailliert informiert.

Abstimmungsvorlage

Der Gemeinderat hat am 19. Juni 2024 den Kauf der Liegenschaft Nr. 154, Staatsstrasse 36 mit Bilanzierung im Finanzvermögen beschlossen. Dieser Beschluss unterliegt nach Art. 26 Abs. 3 lit. b Gemeindegesetz sowie Art. 5, Art. 7 lit. b sowie Anhang Punkt 5.1 Gemeindeordnung der Urnenabstimmung.

Urnenabstimmung

Am Sonntag, 24. November 2024 wird über nachstehendes Geschäft an der Urne abgestimmt:

Kauf der Liegenschaft Staatsstrasse 36, Grundstück Nr. 154, Niederbüren

Der Kaufpreis beträgt 1'300'000 Franken von der Raiffeisenbank Regio Uzwil. Der Besitzantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für die Politische Gemeinde als Käuferin findet bei Bezahlung des Kaufpreises statt. Die mit dem Kaufvertrag zusammenhängenden amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes sowie die Handänderungssteuer bezahlen die Parteien je zur Hälfte. Eine allfällige Grundstücksgewinnsteuer geht zulasten der Verkäuferschaft. Nebst der Kaufpreiszahlung werden die Handänderungskosten sowie die künftigen Renovationskosten im Finanzvermögen aktiviert. Aktiviert wird der entsprechende Verkehrswert als Finanzvermögen in der Bilanz im Jahr 2024.

Der Gemeinderatsbeschluss über die Investition ins Finanzvermögen von 1'300'000 Franken zur Bezahlung des Kaufpreises für die Übernahme der Liegenschaft Staatsstrasse 36, Grundstück Nr. 154, mit den Gebäuden Vers. Nr. 899 (Wohn-/Geschäftshaus), Vers. Nr. 935 (Garage) und Vers. Nr. 898 (Zivilschutzanlage) liegt vom **31. Oktober 2024 bis am Abstimmungssonntag, 24. November 2024** in der Gemeinderatskanzlei (Gemeindehaus Büro 4) öffentlich auf und die detaillierten Unterlagen mit Bildern können auf der Homepage www.niederbueren.ch eingesehen werden. Die Abstimmunterlagen folgen in der letzten Oktoberwoche mit den übrigen Abstimmungsunterlagen für diesen offiziellen Abstimmungssonntag.

Gemeinderat

