



Gemeinderat

Zirkulationsbeschluss vom 06. November 2022

Beschluss Nr. 2022-243 | Registraturplan Nr. 28.03 | CMIAXIOMA Laufnummer 2022-689 | IDG-Status: Öffentlich

Arealentwicklung alter Landi; Baurechtsvertrag mit der Antaresplan AG, Stein am Rhein; Genehmigung und Antragstellung an die Gemeindeversammlung

Sachverhalt

Vorgeschichte

Das im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstück des «Alten Landi» (BA3240) befindet sich am nordöstlichen Rand des Dorfkerns, vis à vis der katholischen Kirche und neben dem Oberstufenschulhaus bzw. angrenzend an das Bahnhofareal mit der Abzweigung nach Sternenberg. Westlich der Parzelle führt die Heinrich Gujer-Strasse vorbei und parallel dazu im Grundstück verläuft der eingedolte Gublenbach.

Die Liegenschaftenstrategie, welche der Gemeinderat erstellt hat (Beschlüsse Nr. 2018-55 vom 20. März 2019 und Nr. 2018-233 vom 12. Dezember 2018), ergab keine langfristige Verwendung für das Areal des alten Landi (Objekte 01180 und 01180A) für Gemeindezwecke. Das mit der Liegenschaftenstrategie erstellte Erhaltskonzept (Anhang A 2-1 b zum Liegenschaftskonzept) wies für die notwendige Instandsetzung der Anbauten des alten Landi kurzfristig (d.h. ab 2019) einen Finanzbedarf von CHF 970'000.00 aus. Für die Innen- und Aussensanierung des alten Landi war ca. im Jahr 2022 mit Kosten von CHF 1'200'000.00 zu rechnen. Diesen Investitionen stand keine adäquate kommunale Nutzung gegenüber. Auch erscheint es nicht als möglich, die damaligen Bruttomietzinserträge von rund CHF 60'000 pro Jahr nachhaltig zu steigern.

Als Objektstrategie wurde sowohl für den alten Landi wie auch für die Anbauten "zuwarten" definiert. Die strategische Bedeutung bei der Gemeindeentwicklung wurde explizit festgehalten und festgestellt, dass die zentrale Lage vielseitige Nutzungen, auch Doppelnutzungen der Gemeinde mit Privaten zur Aufwertung von Bauma ermöglicht. Bei den Anbauten wurde als zusätzliche Option eine mögliche Erweiterung des Werkhofes gesehen. Mittlerweile konnte die Gemeinde das Grundstück BA7255 (Langmatt) als zukünftigen Standort für ein multifunktionales Werkgebäude erwerben (GRB Nr. 2020-125 vom 8. Juli 2020).

Der Gemeinderat hat sich schon vor dem Erwerb der Parzelle Langmatt intensiv mit der zukünftigen Nutzung des Areals des alten Landi auseinandergesetzt. Es wurden verschiedene Überlegungen angestellt. Eine reine Wohnnutzung erschien dem Gemeinderat zu wenig attraktiv und der zentralen Bedeutung des Standortes nicht gerecht zu werden. Kontakte mit der Migros zeigten rasch, dass diese an einem neuen Standort in Bauma sehr interessiert ist, da die Grösse und Gliederung der Verkaufsfläche am bisherigen, ebenfalls zentralen Standort bei weitem nicht mehr genügen.



Am 29. Juli/13. August 2019 haben die Gemeinde und die Genossenschaft Migros Ostschweiz eine Absichtserklärung unterzeichnet, welche die Entwicklung eines Neubaus auf der Parzelle mit einem Migros-Supermarkt und weiteren Nutzungen (mit optionalen Nutzungen durch die Gemeinde) zum Gegenstand hatte.

Die Parteien beabsichtigten:

- die Entwicklung eines Neubaus auf der Parzelle mit einem Migros-Supermarkt und weiteren Nutzungen (mit optionalen Nutzungen durch die Gemeinde)
- die dingliche Übertragung der Parzelle auf Migros oder einen Investor
- die private Erstellung des Neubaus durch Migros oder einen Investor
- die langfristige Sicherung des Bestandes eines Migros-Supermarktes in der Gemeinde
- die Stärkung der Zentrumsfunktion der Gemeinde im oberen Tösstal
- die Aufwertung des Zentrums der Gemeinde
- die Wahrung des Ortsbildes der Gemeinde

In mehreren Verhandlungsrunden wurde darauf eine Einigung mit folgenden wesentlichen Eckwerten erzielt (GRB Nr. 2019-189 vom 25. September 2019):

- Abgabe der Parzelle an Migros im Baurecht
- Dauer des Baurechtes 60 Jahre
- Baurechtszins (mit Anpassungsmechanismus) CHF 105'000.00 bis CHF 110'000.00 pro Jahr
- Baurechtszins geschuldet ab Eröffnung Supermarkt
- Kosten Altlastensanierung (ca. CHF 200'000.00 geschätzt) zu Lasten Migros
- Kosten Abbruch zu Lasten Migros
- Keine Heimfallsentschädigung durch die Gemeinde an Migros bei Ablauf des Baurechtes
- Verlegung der Wertstoffsammelstelle, evtl. aber gemeinsame Zu- / Wegfahrt
- Abparzellierung des vom DVZO genutzten Industriegeleises, Übertragung an SBB/DVZO
- Vereinigung eines Streifens von 127 m² der angrenzenden Gemeindeparzelle mit der Parzelle BA3240 (dadurch Kürzung der von der Schule genutzten Tartanbahn)

Am 15. Oktober 2019 wurde im Gasthaus zur Tanne eine gemeinsame öffentliche Informationsveranstaltung durch die Migros und den Gemeinderat durchgeführt.

Es war vorgesehen, der Baurechtsvertrag der Gemeindeversammlung voraussichtlich im Frühjahr 2020 zur Genehmigung vorzulegen.

Intervention der Denkmalpflege

Mit Schreiben vom 6. November 2019 machte das Amt für Raumentwicklung (ARE), Abt. Archäologie und Denkmalpflege, die Gemeinde Bauma darauf aufmerksam, dass das Gebäude der alten Landi (Vers.-Nr. 1180) im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Gebäude mit Erhaltungsziel A verzeichnet ist. Dies mit der Absicht, das Gebäude in der Substanz zu erhalten. Das ARE selbst sah vor, das Gebäude der alten Landi in das behördenverbindliche Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufzunehmen, was formell allerdings noch nicht erfolgt war. Anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 27. November 2019 wurde der Gemeinderat darüber in Kenntnis gesetzt (GRB Nr. 2019-239).

Aufgrund dieser Intervention der kantonalen Denkmalpflege wurden die Projektarbeiten mit der Migros bis zur Klärung der denkmalschützerischen Aspekte vorläufig eingestellt.



In ihrem Antwortschreiben vom 18. Dezember 2019 orientierte die Gemeinde Bauma das ARE, Abt. Denkmalpflege/Inventarisierung, über ihre bisherigen Aktivitäten betreffend der zukünftigen, in Zusammenarbeit mit der Migros geplanten, Arealnutzung.

Am 11. März 2020 fand vor Ort eine Besprechung mit der Kantonalen Denkmalpflege statt. Diese bestätigte dann zumal, dass der alte Landi als kantonales Schutzobjekt vorgesehen ist. Für eine Nicht-Unterschutzstellung müsse die Gemeinde nachweisen, dass die öffentlichen Interessen die Interessen der Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes überwiegen.

Zur Erstellung von Variantenstudien sowie den dazugehörigen Wirtschaftlichkeitsberechnungen bewilligte darauf der Gemeinderat mit Präsidentialverfügung Nr. 2020-58 vom 9. April 2020 einen Kredit von CHF 15'000.00.

An der Sitzung vom 8. Juli 2020 (Beschluss Nr. 1010-132) hat der Gemeinderat vom Stand der Arbeiten Kenntnis genommen und in intensiver Diskussion eine erste Interessenabwägung vorgenommen.

An seiner Sitzung vom 9. September 2020 (Beschluss Nr. 2020-171) hat der Gemeinderat aufgrund eingeholter gutachtlicher Stellungnahmen die öffentlichen Interessen am Rückbau des alten Landi (und der Neuüberbauung des Areals) gegenüber den denkmalpflegerischen Interessen am Erhalt des Gebäudes sorgfältig und umfänglich abgewogen. Aufgrund seiner zentralen Lage ist das Areal «alter Landi» für die Gemeindeentwicklung von grosser Bedeutung. Damit die Gemeinde ihre Stellung als Subzentrum wahrnehmen kann, ist eine zeitgemässe Arealentwicklung wichtig. Gestützt auf die erarbeiteten Grundlagen überwogen aus Sicht des Gemeinderates die öffentlichen Interessen an der Arealentwicklung die denkmalpflegerischen Interessen am integralen Erhalt der Bausubstanz «Alter Landi» deutlich.

Anlässlich einer Besprechung vom 22. September 2020 bei der Kantonalen Denkmalpflege konnte eine Delegation des Gemeinderates die getätigten Abklärungen und Planungen ausführlich präsentieren. In der folgenden Diskussion teilt Jan Capol (Ressortleiter Inventarisierung der Denkmalpflege) mit, dass seitens des Kantons keine Unterschutzstellung des Alten Landi erfolgen werde. Dazu sei der Prozess gemeindeintern schon zu weit fortgeschritten. Dies beinhaltet keine Aussage über die Schutzwürdigkeit des Gebäudes. Jan Capol empfahl, den bestehenden Schwebezustand durch die proaktive Klärung im Rahmen eines Gutachtens, ob es sich beim Alten Landi um ein Schutzobjekt handelt, zu beenden. Eine zweite Testplanung durch einen anderen Architekten könnte ganz neue Lösungsansätze ergeben. Das Gespräch bei der kantonalen Denkmalpflege wurde als konstruktiv und wertvoll eingestuft.

Unter Würdigung der Ergebnisse der Besprechung vom 22. September 2020 hat der Gemeinderat nach einer erneuten Interessenabwägung mit Beschluss Nr. 2020-184 vom 21. Oktober 2020 beschlossen, das Verfahren zum Abbruch des Alten Landi einzuleiten.

Mit Beschluss Nr. 2021-60 vom 07. April 2021 hat der Gemeinderat formell entschieden, dass der «alte Landi» nicht unter Schutz gestellt wird und dem Rückbau des Haupt- und diverser Nebengebäude zugestimmt. Die Abbruchbewilligung ist rechtskräftig. Mit Rechtskraftbescheinigung vom 10. Juni 2021 hat das Baurekursgericht bestätigt, dass gegen diesen Beschluss beim Baurekursgericht kein Rechtsmittel eingelegt worden ist. Es ist vorgesehen, vor Ende 2022 mit den Abbrucharbeiten zu beginnen.

Auf Initiative der Migros Ostschweiz fand am 30. März 2022 eine Besprechung zwischen Vertretern der Gemeinde (Gemeindepräsident, Ressortvorsteherin Hochbau und Liegenschaften, Gemeindeschreiber, Abteilungsleiter Hochbau und Liegenschaften) und der Migros Ostschweiz



(Argimiro Sanchez), einem interessierten Planer/Investor (Antaresplan AG, Stein am Rhein; Dieter Hahn [Präsident des Verwaltungsrates] und Andreas Ackermann sowie RA Georg Weber [Mitglied des Verwaltungsrates]) und einem möglichen Ankermieter (Pestalozzi Group, Alessandro Pestalozzi) für den grösseren Teil der Räumlichkeiten über dem Erdgeschoss mit dem Migros-Supermarkt statt.

Bisher war gemäss Migros Ostschweiz kein Investor an der Realisierung des Projektes interessiert, da die Rentabilität mit den von der Gemeinde mit der Migros definierten Rahmenbedingungen (Baurechtszins von > CHF 100'000.00, keine Heimfallentschädigung) und der von der Migros einem Investor angebotenen Maximalmiete sowie den erzielbaren Mietzinsen in den geplanten Wohnungen nicht gegeben. Mit der Pestalozzi Group als zusätzlichem Ankermieter lässt sich die Rentabilität nachhaltig verbessern. Die Pestalozzi Group betreibt in Steckborn eine Residenz für Menschen ab 50. Die von der Pestalozzi Group erstellten Wohnungen bieten eine autonome Lebensqualität und unterstützen den Erhalt der Selbstständigkeit. Dabei stehen die eigenen Fähigkeiten der Bewohner im Zentrum. Begleitung und Entlastung erfolgt individuell nach Bedarf, die Kosten lassen sich dadurch weitgehend variabilisieren. Pflegerische oder betreuende Leistungen werden nach den Wünschen und Bedürfnissen der Bewohner durch externe Organisationen erbracht. Im Idealfall übernimmt ein in der Überbauung wohnendes Gastgeberpaar auf Wunsch die Organisation und Koordination. Um das Vorhaben rentabel umsetzen zu können, sind rund 25 Wohnungen, zuzüglich von ca. drei Gästewohnungen und einer Wohnung für das Gastgeberpaar zu erstellen. Dies ist im Rahmen des bisher vorgesehenen Bauvolumens möglich. Für die Antares Plan AG ist die Finanzierung über eine Publikumsaktiengesellschaft, an welcher sich auch die Mieterinnen und Mieter beteiligen könnten, denkbar.

Mit Beschluss Nr. 2022-74 vom 6. April 2022 hat der Gemeinderat von der Wiederaufnahme der Arbeiten zur Entwicklung des Areals Kenntnis genommen und einer Weiterführung des Vorhabens mit den veränderten respektive konkretisierten Rahmenbedingungen zugestimmt.

Antaresplan AG/Dieter Hahn

Die Zusammenarbeit mit Dieter Hahn von der Antares Plan AG wurde von der Migros Ostschweiz (GMOS) empfohlen. Argimiro Sánchez, Projektleiter Expansion & Transaktionen der Migros Ostschweiz, hat eine gute Referenz abgegeben. Er kennt Dieter Hahn (dazumal bei der Firma Omegaplan AG tätig) von einem Fachmarktcenter Projekt in Stein am Rhein. Die GMOS suchte einen Ersatzstandort auf der anderen Seite des Rheins für die bestehende Migros in Stein am Rhein. Nach der Prüfung von mehreren potentiellen Standorten, hat sich die Migros für das Projekt von Dieter Hahn, Omegaplan entschieden, da die Lage gut, die Platzverhältnisse grosszügig waren und den Wünschen der Migros entsprachen. Ausserdem waren die Bedingungen attraktiver als an anderen potentiellen Standorten. Die Migros hat Dieter Hahn beim Projekt in Stein am Rhein als kompetenten und zuverlässigen Immobilienentwickler wahrgenommen, der das Projekt in kurzer Zeit realisiert hat. Die Termine und weitere Abmachungen wurden eingehalten.

Gemäss von der Antaresplan erhaltenen Informationen hat Dieter Hahn von 2003 bis 2021 für die Omegaplan und ab 2021 für die Antaresplan Immobilienprojekte im Bereich Retail, Gewerbe, Food, Wohnen (insbesondere auch im Bereich der gemischten Nutzungen) entwickelt und realisiert. Der Wechsel des Entwicklungsgefässes von der Omegaplan auf die Antaresplan erfolgte nach der Trennung zwischen Dieter Hahn und seinem langjährigen Partner, welcher sich im Laufe der Zeit auf Bestandes-Immobilien konzentriert hat. Dieter Hahn folgten seine langjährigen Mitarbeiter und Projektentwickler Andreas Ackermann und Joachim Langer zur Antaresplan.



Die Entwicklertätigkeit von Dieter Hahn und seiner Mitarbeiter umfasste das gesamte Spektrum bis zur Realisation der einzelnen Projekte, insbesondere die Akquisition von Grundstücken, das Suchen von Endinvestoren, das Suchen von potenziellen Mietern, das Verhandeln der Mietverträge, das Erstellen der Baugesuche und nach Erhalt der Baubewilligung das Realisieren des Projektes als GU für die Endinvestoren.

Die Entwickler der Antaresplan konnten im Laufe ihrer Tätigkeit exzellente Beziehungen zu den führenden Retailern in der Schweiz und zum Teil auch im benachbarten Ausland aufbauen. Insbesondere mit der Migros Ostschweiz konnten diverse Projekte erarbeitet werden. Aufgrund der guten Erfahrungen mit Omegaplan und Antaresplan wandte sich die Migros Ostschweiz im Sinne eines "Trusted Developers" an Dieter Hahn mit der Bitte um Hilfe bei der Suche nach einer wirtschaftlichen Lösung für das Projekt Bauma.

Einer zur Verfügung gestellten Präsentation kann entnommen werden, dass Dieter Hahn und seine Mitarbeitenden zahlreiche Projekte, unter anderem in Volketswil, Hinwil und in Kollbrunn, realisiert haben.

Baurechtsvertrag

Ausgehend vom mit der Migros Ostschweiz Ende 2019 besprochenen, aber wegen der Intervention der Denkmalpflege nicht fertig verhandelten Entwurf des Baurechtsvertrages wurde dieser mit dem Investor finalisiert.

Folgendes waren die wesentlichen Eckwerte des Vertragsentwurfs:

- Abgabe der Parzelle an die Antares Plan AG im Baurecht, das Baurecht ist übertragbar
- Verpflichtung zur Erstellung eines Migros-Supermarktes (mindestens 900 m²)
- Verpflichtung, mindestens zwei weitere Gewerbeflächen (ca. 280 m²) zu erstellen
- Verpflichtung einen Restaurationsbetrieb mit Café zu erstellen, mit Öffnungszeiten mindestens an fünf Tagen pro Woche bis 22 Uhr
- Verpflichtung in den Obergeschossen für das Alter geeignete Wohnungen sowie zwei bis drei Gewerbeflächen oder Büroflächen zu erstellen
- Vormietrecht der Gemeinde an den Gewerbeflächen in den Obergeschossen
- Verpflichtung der Erstellung einer öffentlichen Begegnungs- und Verweilzone für den Wochenmarkt (Pürinnenmarkt), Platzkonzerte etc. sowie für die Aussenbestuhlung eines zusätzlichen oder erweiterten Restaurations- bzw. Cafébetriebes
- Dauer des Baurechtes 98 Jahre
- Baurechtszins (mit Anpassungsmechanismus zu 90%) CHF 110'000.00 pro Jahr
- Baurechtszins geschuldet ab Eröffnung Supermarkt
- Kosten Altlastensanierung zu Lasten Gemeinde
- Kosten Abbruch zu Lasten Gemeinde
- Heimfallsentschädigung in der Höhe des Verkehrswertes der heimfallenden Bauwerke
- Abparzellierung des vom DVZO genutzten Industriegeleises, Übertragung an SBB/DVZO
- Vereinigung eines Streifens von 127 m² der angrenzenden Gemeindeparzelle mit der Parzelle BA3240 (dadurch Kürzung der von der Schule genutzten Tartanbahn)

Antragstellung an die Gemeindeversammlung und Rückzug der Migros

Mit Beschluss Nr. 2022-151 vom 13. Juli 2022 beantragte der Gemeinderat der Gemeindeversammlung vom 12. September 2022, den Baurechtsvertrag der Gemeinde Bauma mit der Antares Plan AG, Stein am Rhein, zu Lasten des Grundstücks Kat. Nr. BA3240, Alter Landi, zu genehmigen. Mit Abschied vom 28. Juli 2022 hat die Rechnungsprüfungskommission Zustimmung zu den Anträgen des Gemeinderates beschlossen.



Unmittelbar vor der Gemeindeversammlung vom 12. September 2022 teilten Vertreter der Genossenschaft Migros Ostschweiz dem Gemeinderat am 8. September 2022 im Rahmen einer kurzfristig vereinbarten Besprechung mit, dass sich die Migros aus dem Projekt zurückzieht. Auf Basis der finanziellen Kennzahlen – vor dem Standortwechsel nötige Investitionen zur Betriebsaufrechterhaltung, dem notwendigen Bauinvestment sowie dem erwarteten Umsatz sei ein Weiterbetrieb des Migros-Supermarktes am bestehenden Standort der unternehmerisch sinnvolle Entscheid. Der Entscheid der Migros wurde durch diese am 9. September 2022 schriftlich bestätigt.

Da sich eine wesentliche Grundlage des Geschäftes geändert hatte, die weder aus der Einladung noch dem beleuchtenden Bericht hervorging, zog der Gemeinderat das Geschäft an der Gemeindeversammlung zurück.

Einstieg von Coop

In den Tagen nach der Gemeindeversammlung wurde der Gemeindepräsident von Coop kontaktiert, welcher die Coop-Verantwortlichen an Antaresplan verwiesen hat.

Aufgrund einer erstellten Studie erklärte sich Coop bereit, eine verbindliche Zusage zu machen. Der verantwortliche Verkaufsleiter zeigte sich überzeugt, dass es gemeinsam gelingen wird, am Standort des alten Landi ein tolles Projekt zu realisieren.

Anpassung des Baurechtsvertrages

Der Entwurf des Baurechtsvertrages musste durch den Wechsel von Migros zu Coop nur marginal angepasst werden. Weiter sind wenige vor allem formale Änderungsvorschläge des Notariates aufgrund der Vorprüfung des Vertragsentwurfes in diesen eingeflossen.

Nächste Schritte

Nach der Genehmigung des Baurechtsvertrages kann durch die Bauherrschaft das Gestaltungsplanverfahren in Angriff genommen werden. Der Gestaltungsplan legt für die Baurechtsparzelle Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 PBG). Erst in diesem Verfahren werden die baulichen Möglichkeiten konkretisiert. Der Gestaltungsplan muss durch die Gemeindeversammlung genehmigt werden.

Aus heutiger Sicht ist die Genehmigung des Gestaltungsplanes durch die Gemeindeversammlung bis Ende 2023 realistisch und die Eröffnung des Coop-Supermarktes am neuen Standort im Jahr 2026 zwar ehrgeizig, aber nicht ausgeschlossen.

Prüfung durch die Rechnungsprüfungskommission

Der vereinbarte Baurechtszins und damit der Transaktionswert übersteigen die Finanzkompetenz des Gemeinderates für wiederkehrende Ausgabenbeschlüsse gemäss Art. 28 Abs. 1 Ziff. 1 der Gemeindeordnung. Der Baurechtsvertrag ist daher gemäss Art. 17 Ziff. 4 der Gemeindeordnung der Gemeindeversammlung zu unterbreiten. Gemäss § 59 Abs. 2 des Gemeindegesetzes und Art. 43 Abs. 1 der Gemeindeordnung prüft die Rechnungsprüfungskommission (RPK) Geschäfte von finanzieller Tragweite, über welche die Stimmberechtigten entscheiden.



Erwägungen

Die Ressortvorsteherin Hochbau und Liegenschaften und der Gemeindepräsident erläutern Bericht und Antrag.

Beschluss

1. Der Baurechtsvertrag mit der Antaresplan AG, Stein am Rhein, wird genehmigt.
2. Der Gemeindeversammlung vom 13. September 2022 werden folgende Anträge unterbreitet:
 1. Der Baurechtsvertrag der Gemeinde Bauma mit der Antares Plan AG, Stein am Rhein, zu Lasten des Grundstücks Kat. Nr. BA3240, Alter Landi, wird genehmigt.
 2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Änderungen des Vertrages, welche durch das Notariat verlangt werden, vorzunehmen.
3. Mitteilung an:
 - Mitglieder des Gemeinderats; zur Kenntnis (Mail)
 - Rechnungsprüfungskommission, Herrn Daniel Schmidt, Präsident, Wolfsbergstrasse 61, 8494 Bauma; zur Stellungnahme (Mail)
 - Abteilung Hochbau und Liegenschaften; unter Beilage der Unterlagen, zur Ablage im Vorarchiv (Registraturplan Nr. 28.03)

Gemeinderat Bauma


Andreas Sudler
Gemeindepräsident


Roberto Fröhlich
Gemeindeschreiber

Versand: 7. November 2022