

Projekt "Linde"- Kreditantrag

15. März 2017

Gemeindeversammlung

Einwohnergemeinde
Niederbuchsiten



Projekt "Linde"- Kreditantrag

15. März 2017

Einwohnergemeinde
Niederbuchsiten



Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage
2. Räumliches Leitbild
3. Ergebnisse der Arbeitsgruppe Dorfzentrum
4. Projektidee Linde
5. Kosten & Erträge
6. Finanzierung
7. Chancen / Risiken
8. Antrag Gemeinderat
9. Eventualantrag

Projekt "Linde"- Kreditantrag

15. März 2017

Einwohnergemeinde
Niederbuchsiten



Ausgangslage

Der Dorfkern von Niederbuchsiten gilt gemäss dem räumlichen Leitbild von Niederbuchsiten als Schlüssel-stelle und soll zu einem attraktiven öffentlichen Begegnungsort mit gemischten Nutzungen und einer hohen Qualität entwickelt werden. Dazu wurde in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung eine **städtebauliche Studie** über den Perimeter „Unterdorf“ mit Fokus auf das ehemalige Restaurant Linde durchgeführt (ZSB Architekten SIA AG und Landschaftsarchitektur david & von Arx). Darauf basierend wurde sowohl ein Vorprojekt für die Umgestaltung des Dorfplatzes und für das Wohn- und Gewerbehäus "Linde" als Ersatz für das ehemalige Restaurant als auch ein entsprechender Teilzonen- und Erschliessungsplan erarbeitet (Regierungsratsbeschluss Nr. 406 vom 07.03.2016). Die kantonale Fachstelle Ortsbildschutz wurde bei den Vorplanungen beratend beigezogen. Der Gestaltungsplan Unterdorf mit den Sonderbauvorschriften wurde mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1445 vom 23.08.2016 genehmigt. Das kantonale Amt für Verkehr und Tiefbau erarbeitete das Strassensanierungs- und Umgestaltungsprojekt für die Dorfstrasse. Das Projekt wird in den Jahren 2017/2018 umgesetzt und wurde in der Planung im vorliegenden Projekt berücksichtigt.

In diesem Projekt geht's jetzt um die Umsetzung des neuen Dorfzentrums mit dem Wohn- und Geschäftshaus "Linde", der benötigten Tiefgarage und der Basisstruktur des Dorfplatzes. Das Projekt ist auf der Basis des Vorprojektes geplant und kann anhand einem Totalunternehmensvertrag vergeben werden.

Für diesen Schritt benötigen wir die Kreditfreigabe zur Umsetzung des Projektes durch die Gemeindeversammlung.

Parallel zu diesem Schritt der eigenen Umsetzung des Projekts wird durch Interesse von Pensionskassen eine alternative Finanzierung und damit der Verkauf des Baulandes aufgezeigt. Die Einwohnergemeinde müsste dabei die Tiefgarage unter dem Dorfplatz erstellen und die Vermietung der Gewerbeflächen der ersten Jahre übernehmen.

Projekt "Linde"- Kreditantrag

15. März 2017

Einwohnergemeinde
Niederbuchsiten



Räumliches Leitbild

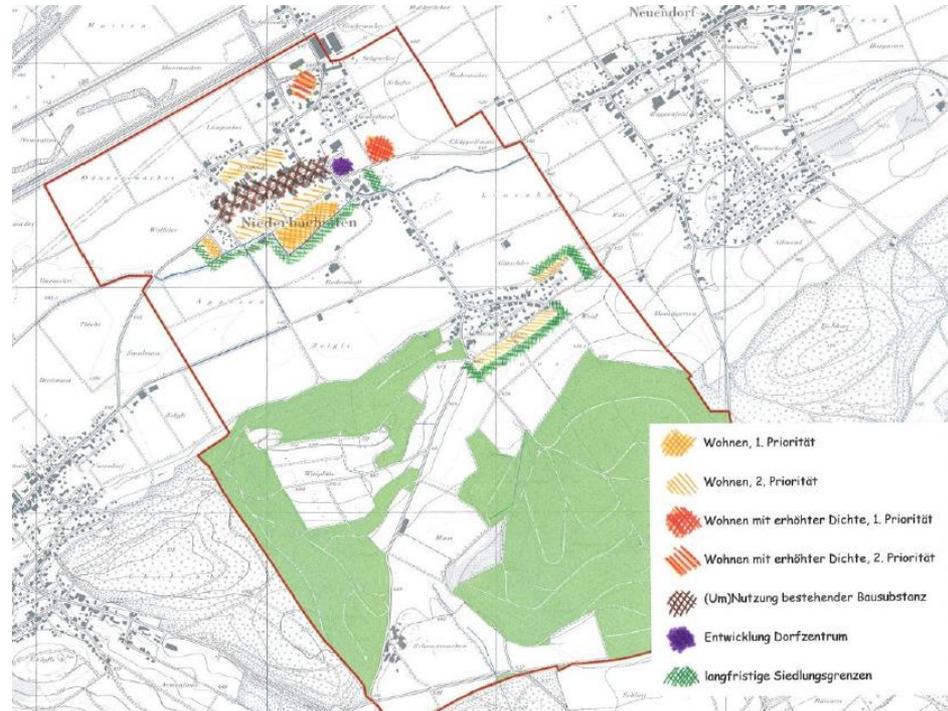
Die folgenden Massnahmen wurden bereits im räumlichen Leitbild formuliert:

Ziel: Wir setzen uns für eine Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes ein und schaffen gleichzeitig neue Wohngebiete. Wir setzen uns zudem fürs „Wohnen im Alter“ ein. .

Massnahmen:

In Ortsplanungen sind Bauzonen für Einfamilienhäuser (EFH) und Mehrfamilienhäuser (MFH) auszuscheiden:

- Gebiete für attraktive Mietwohnungen für **Junge und Alt (Mix Wohnzone)**.
- Gebiete für Familien
- Gebiete für **Alterswohnungen im Dorfzentrum** ausscheiden.



Ziel: Wir schaffen im nördlichen Dorfteil einen Begegnungsort für Junge, Familien und ältere Personen und stärken dadurch den Kontakt und die Identität der Bevölkerung.

Massnahmen:

- **Entwicklung Areal „Linden“** zu einem öffentlichen Begegnungsort / Treffpunkt.
- Planerische **Sicherstellung** des Areals „Linden“ (Zwecksbindung).
- **Aktive Planungsarbeit** durch die Gemeinde (Studie / Gestaltungsplan).
- Gezielte Neuansiedlung / **Unterstützung von Kleingewerbe**, die im Dorf langfristig bestehen können.

Projekt "Linde"- Kreditantrag

15. März 2017

Einwohnergemeinde
Niederbuchsiten

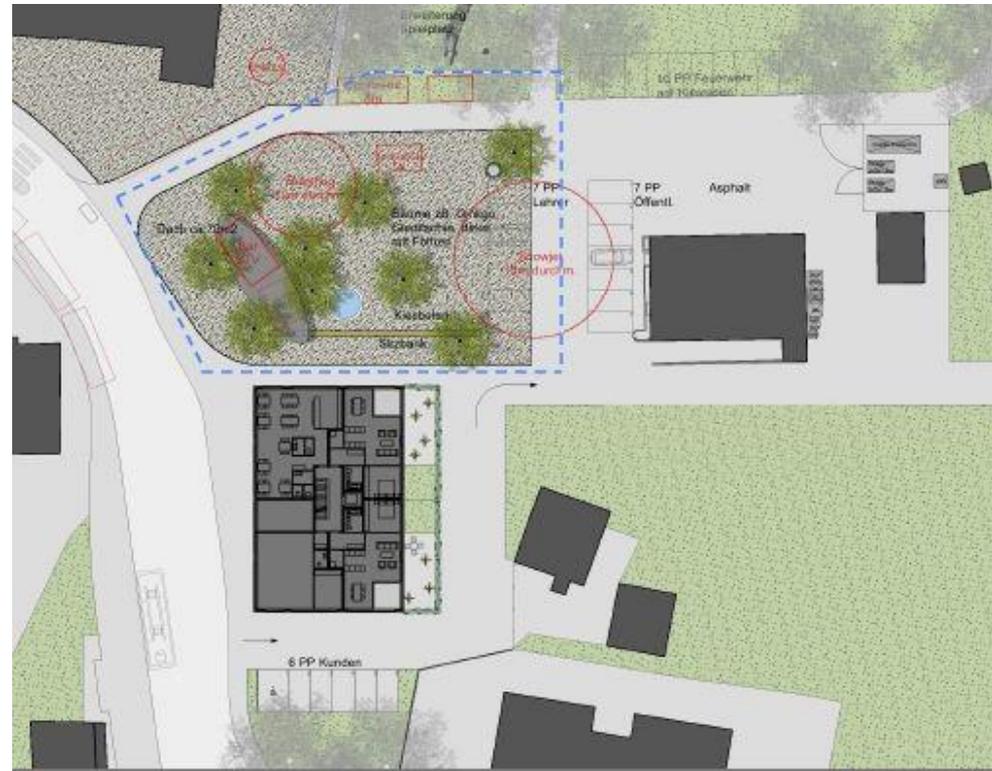


Ergebnisse der Arbeitsgruppe Dorfzentrum

Eine Arbeitsgruppe, unter der Mitwirkung der Bevölkerung hatten diese Ergebnisse der Studie ausgearbeitet.

Kostenschätzungen aus der Studie sind bei:
CHF 330'000 Belagsarbeiten
CHF 170'000 Ausstattungen

Die **Belagsarbeiten** sind in der Realisierung der Tiefgarage enthalten und werden durch das Projekt berücksichtigt. Weitergehende Ausstattungen können in einer weiteren Phase separat erfolgen.



Projekt "Linde" - Kreditantrag

15. März 2017

Einwohnergemeinde
Niederbuchsiten



Projektidee "Linde"

Nach Abschluss der Projektstudie "Dorfzentrum" wurde mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2013 das Vorprojekt "Linde" beschlossen. In Zusammenarbeit mit ZSB Architekten SIA AG in Oensingen und den kantonalen Stelle (ARP und AVT) wurde das Vorprojekt ausgearbeitet. Jetzt liegt das verbindliche Projekt mit einem Werkvertrag für Totalunternehmen für das Gebäude vor.

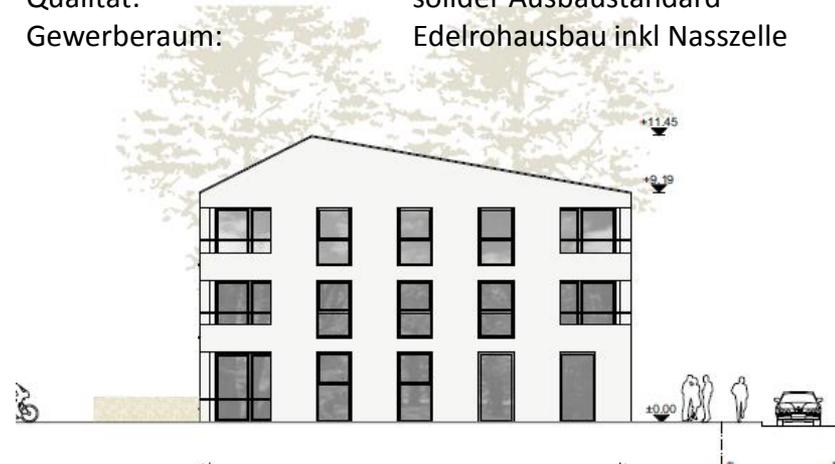


Blickfang "Linde" in einem modernen Stil hebt sich von der Umgebung ab und zeigt das Dorfzentrum. Von Ost her gelangen wir in die Tiefgarage.

Gebäudefläche:	442m ² (17m x 26m)
Gebäudekniehöhe:	9.19 m
Gebäudefirshöhe:	11.45 m
Dachform:	Satteldach, flach & asymmetrisch
Spezielles:	Behindertengerecht (SIA500)
Heizung:	Wärmepumpe / Gas / Solar
Qualität:	solider Ausbaustandard
Gewerberaum:	Edelrohausbau inkl Nasszelle

Kennzahlen:

- UG: Lager für Gewerbe, 16 Auto-Einstellplätze, Abstellraum, Kellerräume, Waschen, Technik
- EG: 1-2 Gewerberaum, 2 ½ Z Wo, 3 ½ Z Wo
- OG 1: je zwei 2 ½ Z Wo, 3 ½ Z Wo
- OG 2: je zwei 2 ½ Z Wo, 3 ½ Z Wo
- Gewerbefläche EG: 172m² + Lager UG 160m²
- 2 ½ Zimmer Wohnung mit Fläche 71m²
- 3 ½ Zimmer Wohnung mit Fläche 87m².



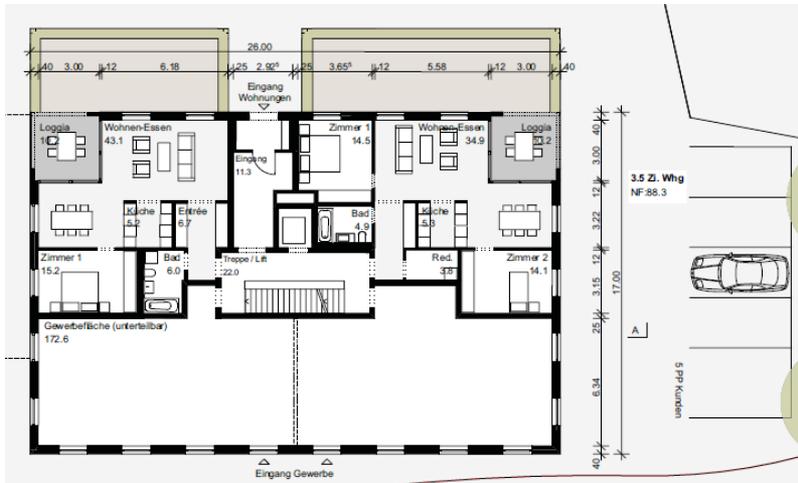


Projekt "Linde"- Kreditantrag

15. März 2017

Projektidee "Linde" Pläne

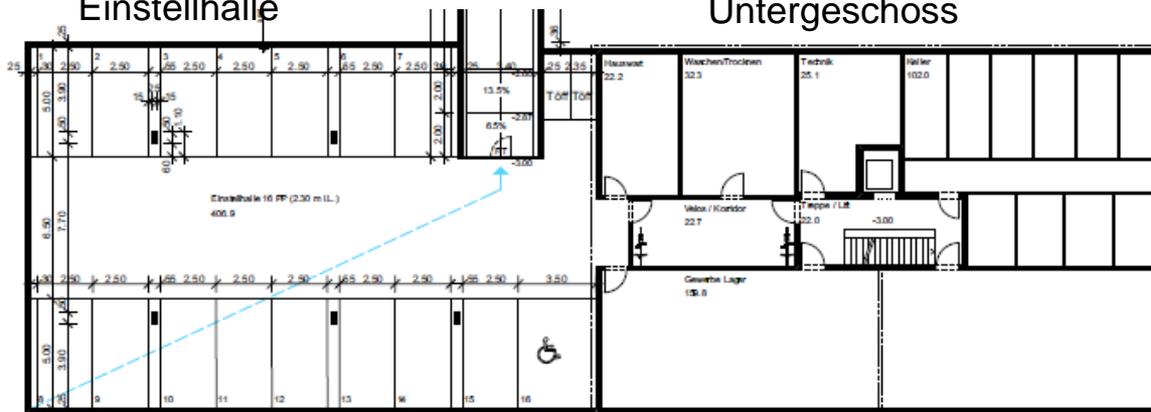
Erdgeschoss



1. & 2. Obergeschoss



Einstellhalle



Untergeschoss

Projektdokumente:

- Zonenplan Unterdorf
- Gestaltungsplan
- Landschaftskonzept
- Vorprojekt
- Werkvertrag für TU
- Kosten Einstellhalle
- Plan Einstellhalle

Projekt "Linde"- Kreditantrag

15. März 2017

Einwohnergemeinde
Niederbuchsiten



Kosten & Erträge

Kostensicht:

Wohn-/Gewerbehaus

Bauland exklusiv

Kosten für die Bauausführung enthalten

Entschädigung für die Bauleitung gemäss enthalten

Entschädigung für die Garantie und Risikoübernahme enthalten

Mehrwertsteuer (MWST) zum Satz von 8 % CHF enthalten

Werkpreis pauschal inkl. MWST CHF 3'880'000

Einstellhalle & Dorfplatz

Werkvertrag CHF 719'000

Ertragsrechnung:

Wohn-/Gewerbehaus

2 ½ Zi-Wo 3x CHF 1150 2x CHF 1250

3 ½ Zi-Wo 3x CHF 1450 2x CHF 1550

Gewerberaum gesamt 172m² + 160m² Lager CHF 2437

Ertrag pro Jahr

CHF 190'040

Bruttorendite

4.9%

Einstellhalle

16 PP à CHF/mt 140 CHF 26'880

2 PP à CHF /mt 40 CHF 960

Parkplätze

6 Aussen PP CHF 30 CHF 2'160

Ertrag pro Jahr

CHF 27'840

Bruttorendite

3.9%

Total Bruttorendite:

4.7%

Projekt "Linde"- Kreditantrag

15. März 2017

Finanzierung

Einwohnergemeinde
Niederbuchsiten



An der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2015 wurde der Baukredit von CHF 240'000 genehmigt. Jetzt wurden zuerst Klärungen zur Nutzung und Finanzierung getroffen. Mit der Bürgergemeinde konnte keine Zusammenarbeit gefunden werden. Die Nutzung durch einen Retailer fand bisher zu wenig Anklang. Es finden sich jedoch Investoren welche das Bauprojekt übernehmen möchten. Deshalb wurde mit dem Bauprojekt zugewartet, dass eine verbindliche Kreditbewilligung der Einwohnergemeinde erfolgen kann.

Hauptvariante: Gesamtfinanzierung durch Gemeinde

Die Finanzierung des gesamten Projektes von insgesamt 4.6 MCHF erfolgt durch die Einwohnergemeinde Niederbuchsiten. Nebst den vorhandenen finanziellen Mitteln kann das benötigte Fremdkapital zu günstigen Konditionen beschafft werden. Die Projektbeauftragung als Verkauftrag für Totalunternehmer wird geprüft.

In der Finanzbuchhaltung soll die ganze Anlage als **Spezialfinanzierung** geführt werden. Damit wird Transparenz geschaffen und die Wirtschaftlichkeit auch für den späteren Unterhalt ausgewiesen. Die Spezialfinanzierung wirkt sich auf dem Finanzplan der Gemeinderechnung neutral aus.

Projekt "Linde"- Kreditantrag

15. März 2017

Finanzierung

Einwohnergemeinde
Niederbuchsiten



Eventualvariante: Teilfinanzierung und Baulandverkauf

Bei Ablehnung der Hauptvariante können mit dieser Variante die ursprünglichen Ziele der Arbeitsgruppen Leitbild und Dorfzentrum weiterhin umsetzbar bleiben. Für das Projekt zeigen sich Interessenten bei externen Investoren. Da die Machbarkeit der Tiefgarage nur neben dem Gebäude unter dem Dorfplatz gegeben ist, wäre als Variante die folgende Projektaufteilung sinnvoll:

Gebäude: 3.880 MCHF realisiert durch Investoren

Tiefgarage/Dorfplatz: 750 KCHF realisiert durch Gemeinde

Durch den Verkauf des Grundstück Linde ist der Ertrag von 400 KCHF zu erwarten. Mit diesen Finanzen und den heutigen flüssigen Mitteln ist für die Umsetzung der Tiefgarage keine Fremdfinanzierung nötig. Anstelle Verkauf kann auch die Vergabe im Baurecht durch den Gemeinderat geprüft werden.

Ein heute bekannter Interessent will zudem das Risiko und die Vermittlung des Gewerberaumes für drei Jahre der Einwohnergemeinde übertragen. Dies macht Sinn, damit können Interessen der Gemeinde in der Nutzung vertreten werden.

Projekt "Linde"- Kreditantrag

15. März 2017

Einwohnergemeinde
Niederbuchsiten



Chancen / Risiken

Chancen

- Wohnungsangebot an zentraler Lage im Dorfzentrum mit Busanschluss
- Gewerbefläche für Dienstleister und Begegnungsort wie: Café, Arzt, Shop, Coiffure, Handel, Boutique
- Attraktive Kleinwohnungen für Jung und Alt -> weniger Abwanderung
- Kostengünstige Neuwohnungen für Familien in Nähe der Schule
- Attraktiveres Dorfzentrum belebt und trägt positiv zum schönen Dorfbild bei
- Kompensation rückläufiger, öffentliche Infrastruktur in der Kernzone
- Rendite als Zusatzertrag für Gemeinde im Finanzhaushalt

Risiken

- Konkurrenzierung im Wohnungsmarkt im Gäu und innerhalb der Gemeinde
- Der Strassenbereich kann sich negativ auf Vermietungen auswirken.
- Wenig Interesse bei Kleingewerbe beeinträchtigt unsere Rendite.
- Wenig Interesse für Alterswohnungen in unserem Dorf durch die Pflege im Eigenheim.

Projekt "Linde"- Kreditantrag

15. März 2017

Einwohnergemeinde
Niederbuchsiten



Antrag Gemeinderat

Hauptantrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt die Umsetzung des Projektes "Linde" inkl Tiefgarage und Dorfplatz laut dem Vorprojekt und der vorliegenden Dokumentation zuzustimmen. Die Finanzierung soll dabei durch die Einwohnergemeinde mittels Aufnahme des notwendigen Fremdkapitals erfolgen. Der Gesamtkredit inklusive MwSt von 4.6 MCHF wird der Gemeindeversammlung für die Umsetzung des Projektes beantragt. Für die Bauphase ist eine Projektgruppe einzusetzen. Die Arbeitsvergabe der Arbeiten erfolgt durch den Gemeinderat.

Projekt "Linde"- Kreditantrag

15. März 2017

Einwohnergemeinde
Niederbuchsiten



Eventualantrag Gemeinderat

Eventualantrag

Trifft der Fall ein, dass die Gemeindeversammlung den Kredit für das Projekt nicht gutheisst, wird folgender Eventualantrag der Gemeindeversammlung unterbreitet:

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:

- das Grundstück "Linde" an einen Investor zu verkaufen oder in Baurecht zu vergeben (Verhandlung/Entscheid Rat)
- Den Kredit für das Teilprojekt Tiefgarage und Dorfplatz für CHF 750'000 freizugeben
- Die Gewerbefläche bei Bedarf in den ersten drei Jahre zu mieten und vermieten.