

# Investorenwettbewerb

## Kongresshotel Alpenrheintal – 9470 Buchs

Investorendokumentation



Aufsichtsplan Bahnhofgebäude mit Bushof und Kongress Hotel Alpenrheintal (allenfalls auch Luftaufnahme mit Drohne)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1	SITUATION	4
1.2	INVESTORENWETTBEWERB	4
1.3	LIEGENSCHAFT	4
<b>2</b>	<b>BESCHRIEB DER AUSSCHREIBUNG</b>	<b>5</b>
2.1	AUSGANGSLAGE / SITUATION	5
2.2	TEILNAHMEBERECHTIGUNG	5
2.3	ART DER AUSSCHREIBUNG	5
2.4	LEISTUNGSUMFANG	7
2.5	TERMINE	8
2.6	BEURTEILUNG DER OFFERTE	8
<b>3</b>	<b>BESCHRIEB DER AKTUELLEN SITUATION</b>	<b>9</b>
3.1	STANDORT	9
3.2	GRUNDSTÜCK – DATEN	18
3.3	Dienstbarkeiten	19
3.4	AKTUELLE PLANUNG	19
<b>4</b>	<b>ZU ERWARTENDE SITUATION BEIM EIGENTUMSANTRITT</b>	<b>22</b>
4.1	SITUATION	22
<b>5</b>	<b>BESCHRIEB DER ZU BERÜCKSICHTIGENDEN ASPEKTE</b>	<b>23</b>
5.1	VORAUSSETZUNGEN FÜR EIGENTUMSÜBERTRAGUNG	23
<b>6</b>	<b>BESCHRIEB DER NICHT ZU BERÜCKSICHTIGENDEN ASPEKTE</b>	<b>23</b>
6.1	GRUNDBUCHMUTATION	23
<b>7</b>	<b>BEMERKUNGEN</b>	<b>23</b>
7.1	TERMINE AUS DER SICHT DER EIGENTÜMERIN	23
7.2	ZAHLUNGSPLAN AUS DER SICHT DER EIGENTÜMERIN	23
7.3	EINZUREICHENDE UNTERLAGEN	23
<b>8</b>	<b>BEILAGEN</b>	<b>24</b>
8.1	GRUNDBUCH	24
8.2	VERTRAGSENTWURF FÜR DIE NUTZUNGSSICHERUNG, ZUR ANMERKUNG IM GRUNDBUCH	24
8.3	PLANUNGSVEREINBARUNG	24
8.4	DOKUMENTATION KONGRESS HOTEL ALPENRHEINTAL	24
8.5	LEITBILD UND MASTERPLANUNG BUCHS	24
8.6	STUDIENAUFTRAG „BAHNHOFPLATZ – RHEINCITY 1. ETAPPE“, PRÄQUALIFIKATION, PROGRAMM, SCHLUSSBERICHT, PLÄNE DES ERSTRANGIERTEN PROJEKTS	24
8.7	TEILSTRASSENPLAN „BAHNHOFPLATZ / GÜTERSTRASSE“ (GENEHMIGT)	24
8.8	WASSERBAUPROJEKT „AUSBAU GIESSEN, BRÜCKE KORNSTRASSE BIS BRÜCKE BAHNHOFSTRASSE“ UND BAULINIENPLAN „GIESSEN“ (GENEHMIGT)	24
8.9	PROJEKT NEUBAU BUSHOF / BAHNHOFPLATZ (IN REALISIERUNG)	24
8.10	ÜBERBAUUNGSPLAN „RHEINCITY BAUFELD 3“ MIT RICHTPROJEKT (GENEHMIGT)	24
8.11	BAUREGLEMENT DER POLITISCHEN GEMEINDE BUCHS	24

# 1 Einleitung

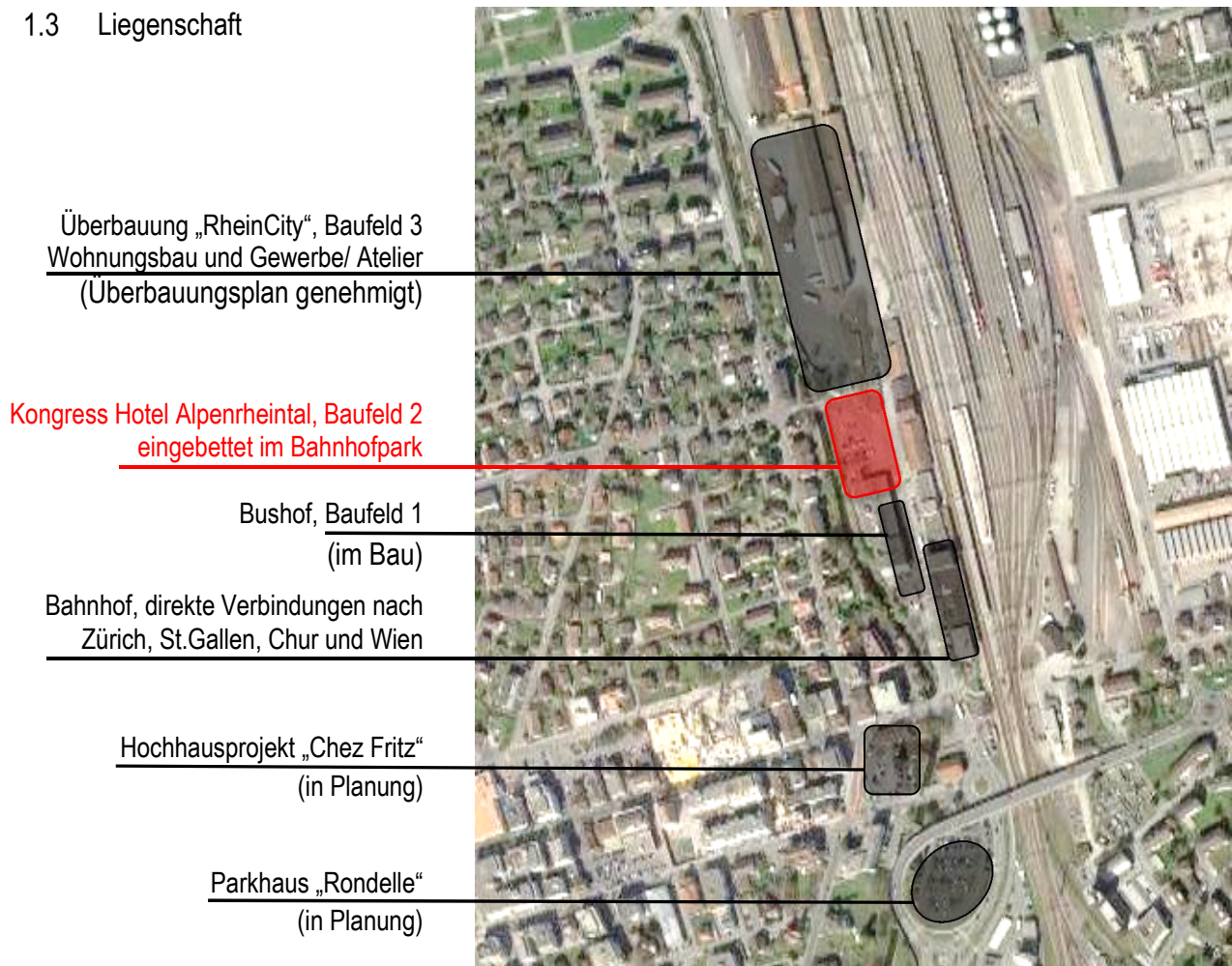
## 1.1 Situation

Mitten im neuen Bahnhofpark in Buchs SG entsteht ein neues Seminar-/Kongresshotel. Die Stadt Buchs und die SBB haben 2012/13 gemeinsam den Studienauftrag „Bahnhofplatz – Rheincity 1. Etappe“ durchgeführt. Das Siegerprojekt der ARGE OS+MB Architekten bildet die Grundlage für die weitere Entwicklung des Bahnhofareals.

## 1.2 Investorenwettbewerb

Mit einem Investorenwettbewerb wird nun ein geeigneter Investor für dieses Projekt auf dem Baufeld 2 des Projektes Bahnhofplatz – Rheincity gesucht. In diesem Rahmen soll ein verbindlicher Kaufpreis für das Grundstück unterbreitet werden.

## 1.3 Liegenschaft



Gegenstand des Investorenwettbewerbs ist das auf dem Luftbild rot markierte Baufeld 2.

## 2 Beschreibung der Ausschreibung

### 2.1 Ausgangslage / Situation

2.1.1 Eigentümer Eigentümerin der Parzelle und Veranstalterin der Ausschreibung ist die Stadt Buchs SG, vertreten durch Daniel Gut, Stadtpräsident Buchs SG.

2.1.2 Auskünfte / Ansprechpartner Auskünfte werden erteilt durch:

Stadtverwaltung Buchs  
Andreas Rohrer  
St. Gallerstrasse 2  
9471 Buchs SG

E-Mail: [andreas.rohrer@buchs-sg.ch](mailto:andreas.rohrer@buchs-sg.ch)  
Tel: +41 81 755 75 03

### 2.2 Teilnahmeberechtigung

2.2.1 Teilnehmerkreis Teilnahmeberechtigt sind Firmen und Privatpersonen, welche über ein Geschäfts- und ein Steuerdomizil in der Schweiz verfügen. Firmen und Personen mit Sitz im Ausland sind grundsätzlich teilnahmeberechtigt, haben indessen die Bestimmungen betreffend Grundstückerwerb durch Personen aus dem Ausland zu beachten.

Das Investorenteam soll mindestens aus Investor, Seminar- / Kongressbetreiber, sowie Architekturbüro bestehen. Für zusätzliche Nutzungen zu den Minimalanforderungen sind entsprechend weitere Fachpersonen in das Team zu integrieren (z.B. Hotel- und/oder Restaurantbetrieb).

Mehrfache Teilnahme ist nicht möglich.

Die Stadt Buchs SG behält sich das Recht vor, ohne Angaben von Gründen das Angebot abzulehnen.

2.2.2 Solvenz Voraussetzung für die Teilnahme am Investorenwettbewerb ist eine ausreichende Bonität. Die Eigentümerin behält sich vor, dies in geeigneter Weise (Steuerregister, AHV, BVG, etc.) zu prüfen.

Ändert sich die Situation eines Teilnehmers während des Verfahrens, so hat er dies sofort mitzuteilen

### 2.3 Art der Ausschreibung

2.3.1 Einladung / Publikation Die Ausschreibung zur Offertstellung erfolgt primär auf Einladung. Zusätzlich wird das Verfahren in ausgewählten Tagesmedien publiziert.

2.3.2 Offenes Verfahren Aufgrund der Sachlage handelt es sich bei der Ausschreibung um ein offenes Verfahren. Teilnehmer gemäss Punkt 2.2. Der Wettbewerb ist nicht anonym.

2.3.3 Wiederholung Ausschreibung Die Stadt behält sich vor, die Ausschreibung zu gegebenem Zeitpunkt zu wiederholen.

2.3.4 Verhandlungen Die Eigentümerin beabsichtigt auf Grund der Ergebnisse des Investorenwettbewerbes mit ausgewählten potenziellen Interessenten in Verhandlung über den Landkauf bzw. die Erwerbsart zu treten.

- 2.3.5 Kosten/Entschädigung Die bisherigen Studien und Vorarbeiten wurden durch die Stadt finanziert. Die Kosten für das restliche Investorenverfahren werden gemäss beiliegender Planungsvereinbarung zu gleichen Teilen durch die beteiligten Investorenteamteams finanziert. Die nach Abschluss des Verfahrens unterlegenen Teilnehmer erhalten ihren Anteil vom ausführenden Investor zurück.
- 2.3.6 Verfahrenssprache Die Verfahrenssprache ist Deutsch.
- 2.3.7 Wettbewerbsadresse Für die Korrespondenz im Zusammenhang mit dem Ausschreibungsverfahren gilt folgende Adresse:
- Stadtverwaltung Buchs  
Andreas Rohrer  
St.Gallerstrasse 2  
9471 Buchs SG
- 2.3.8 Beurteilung Das Beurteilungsgremium wird gemäss Planungsvereinbarung gemeinsam durch die Eigentümerin und die Investorenteams bestimmt. Durch die Stadt werden nebst der Vertretung des Stadtrates folgende Personen vorgeschlagen:
- Als Fachpreisrichter Architektur:
- Carlo Baumschlager  
(Baumschlager Hutter Architekten, Widnau)
  - Dieter Jüngling  
(Jüngling Hagmann Architekten, Chur)
  - Thomas Keller  
(Thomas K. Keller Architekten, St. Gallen)
- Die bereits Beauftragten GSP AG und ARCHOBAU AG sind als beratende Experten Teil des Gremiums.
- 2.3.9 Eingabe Siehe unter Punkt 2.5.4
- 2.3.10 Orientierung über das Ergebnis Die Eigentümerin beabsichtigt die Mitbewerber(innen) über einen erfolgreichen Abschluss zu informieren.
- Über das Auswahlverfahren wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.
- 2.3.11 Vertragsabschluss Der Vertragsabschluss erfolgt unter der Bedingung, dass der Stadtrat der Veräusserung zustimmt. Die abschliessende Kompetenz zum Verkauf wird vor Aufnahme des Verfahrens mittels Urnenabstimmung Anfang März beim Volk eingeholt.
- 2.3.12 Zielsetzung Mit der Ausschreibung beabsichtigt die Eigentümerin, ein Investorenteam zu finden, welches das Grundstück kauft und das ausgearbeitete Projekt gemäss vorgesehenem Zweck realisiert.

## 2.4 Leistungsumfang

### 2.4.1 Grobbeschrieb des Leistungsumfanges der Ausschreibung

Die Eigentümerin erwartet im Rahmen des Wettbewerbs von den Bewerbern:

- einen Vorschlag für eine ortsbaulich überzeugende und hinsichtlich der Nutzungsanordnungen und der Gestaltung des Kongresshotels hochwertige Gesamtlösung.
- einen Vorschlag, der architektonisch-gestalterisch erhöhten Ansprüchen genügt und so das Bild des Bahnhofplatzes als öffentlichen Ort stärkt.
- einen verbindlichen Kaufpreis für das Grundstück gemäss Ausschreibungsunterlagen.
- ein (Bau-)Projekt mit Nutzungs- und Betriebskonzept inkl. voraussichtlicher Rendite.
- Die unter 2.4.2 geforderten Angaben und Unterlagen für die Beurteilung der Angebote.
- einen Vorschlag zur langjährigen Sicherung des vorgesehenen Nutzungszweckes

### 2.4.2 Investitionsrechnung

Der Kaufpreis aus Sicht des Investors soll auf der Basis einer nachvollziehbaren Investmentgrundlage pro m<sup>2</sup> dargestellt werden. Der Preis soll für das Grundstück, das Gebäude und die Kategorie „Übriges“ (Bsp. Betriebseinrichtung) separat ausgewiesen werden. Der Detaillierungsgrad der Investitionsrechnung soll über folgende Faktoren Aufschluss geben.

- Nutzung:  
Marktpositionierung / Beschrieb der Nutzungsidee
- Allgemeines:  
Problemstellen / Killerkriterien
- Zahlungsmodalitäten
- Termine
- Bonitätsnachweis:  
Persönliche Referenz / Banknachweise etc.

### 2.4.3 Architektonische Aufgabe

In der Phase 2 des Verfahrens werden die einzureichenden Unterlagen wie Pläne und Modell sowie die Anforderungen an die Darstellung definiert. (siehe auch: Planungsvereinbarung 3.5)

## 2.5 Termine

### 2.5.1 Vertragsabschluss

Es ist vorgesehen, den Vertrag bis spätestens sechs Monate nach Beurteilung der Angebote zu unterzeichnen

### 2.5.2 Besichtigung des Grundstückes

Am Dienstag, 24. Oktober 2017 findet von 10.00 – 12.00 Uhr und/oder von 14.00 – 17.00 Uhr jeweils eine Informationsveranstaltung mit gemeinsamer Begehung statt.

Um Anmeldung über den Ansprechpartner, Andreas Rohrer, wird gebeten.

### 2.5.3 Schriftliche Fragestellung

Die Teilnehmer erhalten die Gelegenheit bis am 31. Oktober 2017 schriftlich Fragen zu stellen. Die Beantwortung der Fragen erfolgt bis am 7. November 2017.

### 2.5.4 Offerteingabe

Die Offerteingabe hat schriftlich gemäss den unter Punkt 2.4.2 erwähnten Anforderungen zu erfolgen. Die Unterlagen sind an die Wettbewerbsadresse gemäss Punkt 2.3.7 einzureichen.

## 2.6 Beurteilung der Offerte

### 2.6.1 Beurteilungskriterien

Es gelten im Wesentlichen folgende Beurteilungskriterien:

- Finanzielles Angebot
- Bonität des Bewerbers
- Gewährleistung(en) hinsichtlich Kaufpreiszahlung
- städtebauliche, architektonische und funktionale Qualität des Projektes
- Beabsichtigte Nutzungen
- Sicherheit für langjährige Sicherung dieser Nutzung
- Zeitpunkt der Übergabe

Die Aufzählung der Beurteilungskriterien ist nicht abschliessend, die Reihenfolge der Aufzählung nicht wertend.

Es wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf Punkt 2.3.4 (Verhandlungen) hingewiesen.



### 3 Beschrieb der aktuellen Situation

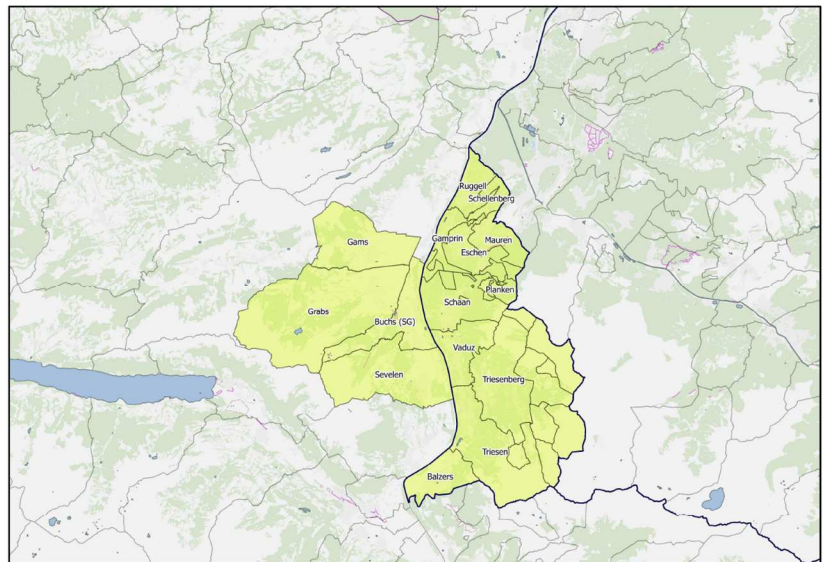
#### 3.1 Standort

##### 3.1.1 Buchs in Zahlen

Einwohner	12'425 (August 2017)
- Ausländeranteil	37.4 %
Arbeitsstätten	961
Beschäftigte	7'300
- Anteil 3. Sektor	71.4 %
Tourismus	rund 20 000 Übernachtungen
Wohnungsbestand	6'067
PW/1 000 Einwohner	561
Auszeichnungen	European Energy Award Gold

##### 3.1.2 Allgemeine übergeordnete Standortvoraussetzungen

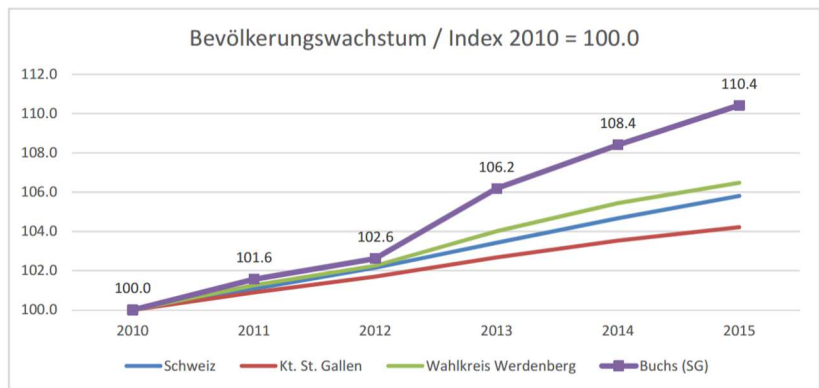
Buchs bildet zusammen mit Vaduz (FL) ein sich über die Landesgrenzen hinweg ausdehnendes Agglomerationsgebiet. Dieses weist im schweizerischen Teil rund 28'000 Einwohner auf und 14'000 Beschäftigte in 2000 Betrieben. Neben dem Dienstleistungssektor mit einem Anteil von 61 % ist auch der Produktionsbereich mit einem Anteil von 35 % gut vertreten.



Bei den allgemeinen Standortvoraussetzungen darf auch nicht übersehen werden, dass Buchs noch im Perimeter des supranationalen Bodenseeraums liegt. In diesem Gebiet leben rund 4 Mio. Menschen und davon sind rund 2,2 Mio. erwerbstätig, darunter rund 70 % im Dienstleistungsbereich. Für die Bodenseeregion sind seit vielen Jahren überdurchschnittliche Wachstumsraten typisch und eine ganze Reihe von global bedeutenden Unternehmen haben dort ihren Sitz.

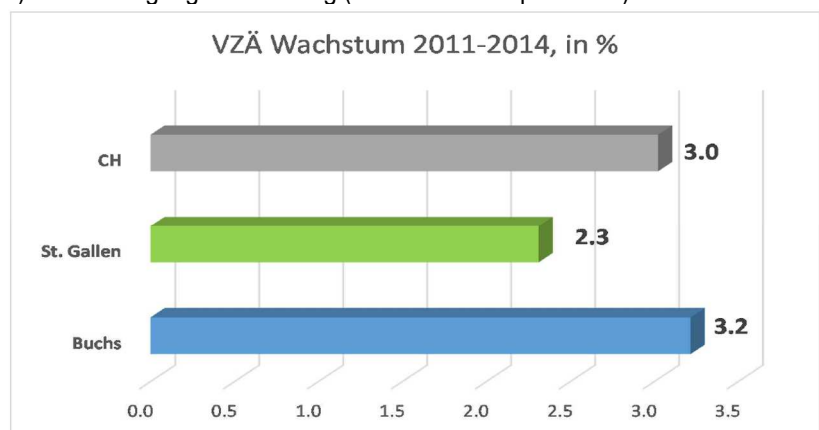
##### 3.1.3 Situation und Entwicklung von Buchs

Buchs hat um die Jahrtausendwende den Sprung in die Liga der Städte geschafft und ist seither kontinuierlich weiter gewachsen. Mit einem Bevölkerungszuwachs von + 10.4 % im Zeitraum 2010 – 2015 lag die Zuwachsrate deutlich über dem CH- (+ 5.8 %) und dem kantonalen Durchschnitt (+ 4.2 %).



Buchs ist durchaus ein Beispiel für die musterhafte Entwicklung eines Regionalzentrums. Nachdem die Bedeutung als Grenzübergang für den Bahnverkehr abnahm, wurde der tertiäre Sektor – als Versorgungszentrum für Güter und Dienstleistungen aller Art – stark entwickelt. Die Bahnhofstrasse in Buchs gilt heute als Muster für die erfolgreiche Konzeption einer innerstädtischen Geschäftsachse. Buchs wird nicht selten auch als „Tor“ zum Fürstentum Liechtenstein betrachtet und es ist nicht daran zu zweifeln, dass von der Nähe zu dem im EWR-Raum integrierten Kleinstaat einiges profitiert werden konnte.

#### a) Beschäftigungsentwicklung (Vollzeitstellenäquivalente)



Die Beschäftigungsentwicklung in Buchs verlief günstiger als im kantonalen oder sogar nationalen Durchschnitt.

Massgebend am Beschäftigungswachstum beteiligt waren in Buchs die Branchen:

	Veränderung VZÄ 2011-2014, absolut
Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau	29.4
Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe	28.6
Grosshandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)	28.3
Hochbau	25.6
Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen	24.9
Grundstücks- und Wohnungswesen	23.9

Im Gegensatz zu vielen anderen Regionen ergaben sich bei keiner Branche ins Gewicht fallende Beschäftigungseinbussen.

Ein Grossteil der Arbeitsplätze in Buchs wird durch Zupendler belegt. Von diesen wiederum stammt mehr als die Hälfte aus sechs grösseren Nachbargemeinden und mehr als ein Viertel sind Grenzgänger aus dem nahen Ausland. Bei ca. 10% aller Zupendler liegt das Wohndomizil mehr als 30 Fahrminuten von Buchs entfernt.

Fast genau die Hälfte der 4'400 Erwerbstätigen mit Wohnsitz in Buchs, welche in der Schweiz arbeiten, sind Wegpendler. Etwa die Hälfte davon hat einen Arbeitsplatz in drei grösseren Nachbargemeinden. Die übrigen Arbeitsplätze finden sich mehrheitlich ebenfalls in der Region mit einer ähnlichen Streuung wie die Wohndomizile der Zupendler

Zupendler			Wegpendler		
StartStadt	Kanton	Anzahl	ZielStadt	Kanton	Anzahl
Buchs	SG	2177	Buchs	SG	2177
Grabs	SG	779	Grabs	SG	478
Sevelen	SG	402	Sevelen	SG	291
Sennwald	SG	279	Sennwald	SG	275
Wartau	SG	251	St. Gallen	SG	130
Gams	SG	222	Wartau	SG	121
Oberriet	SG	178	Sargans	SG	101
Mels	SG	124	Chur	GR	94
Sargans	SG	113	Gams	SG	86
Altstätten	SG	83	Bad Ragaz	SG	52
Chur	GR	69	Altstätten	SG	50
Rüthi	SG	67	Mels	SG	47
Vilters-Wangs	SG	61	Zürich	ZH	45
Widnau	SG	59	Andere Gemeinden	SG	42
Walenstadt	SG	59	Andere Gemeinden	ZH	41
St. Gallen	SG	57	Andere Gemeinden	GR	31
Bad Ragaz	SG	54	Landquart	GR	28
Wildhaus-Alt St.Johann	SG	53	Andere Gemeinden	--	27
Flums	SG	49	Balgach	SG	24
Andere Gemeinden	GR	47	Oberriet	SG	23
Andere Gemeinden	SG	37	Vilters-Wangs	SG	23
Andere Gemeinden	TG	34	Diepoldsau	SG	17
Au	SG	32	Rüthi	SG	16
Diepoldsau	SG	30	Au	SG	14
Rorschach	SG	28	Widnau	SG	14
Rebstein	SG	28	Zug	ZG	10
Landquart	GR	28	Wildhaus-Alt St. Johann	SG	10
Andere Gemeinden	ZH	26	Andere Stadt	AR	9
Andere Gemeinden	AR	26	Flums	SG	9
Balgach	SG	23	Maienfeld	GR	9
Arbon	TG	23	Malans	GR	9
Glarus Nord	GL	21	Herisau	AR	8
St. Margrethen	SG	21	Appenzell	AI	8
Andere Gemeinden	SZ	18	Andere Stadt	TG	8
Maienfeld	GR	18	Luzern	LU	7
Glarus	GL	16	Pfäfers	SG	7
Malans	GR	15	Gossau	SG	7
Rorschacherberg	SG	14	Winterthur	ZH	6
Berneck	SG	14	Baar	ZG	6
Fläsch	GR	14	Basel	BS	6
Andere Gemeinden	--	14	Goldach	SG	6
Thal	SG	13	Grüsch	GR	6
Pfäfers	SG	13	St. Margrethen	SG	5
Quarten	SG	13	Thal	SG	5
Marbach	SG	12	<b>TOTAL</b>		<b>4388</b>
Zürich	ZH	11	<b>Grenzgänger</b>		
Glarus Süd	GL	11	Liechtenstein	FL	1655
Goldach	SG	11			
Eichberg	SG	11			
Ebnat-Kappel	SG	11			
Andere Gemeinden	AG	11			
Nesslau	SG	10			
Andere Gemeinden	AI	9			
Zizers	GR	9			
Andere Gemeinden	TI	7			
Winterthur	ZH	6			
Schwende	AI	6			





„International School Rheintal“ ISR, dem „Berufs- und Weiterbildungszentrum Buchs“ bzw. der Nähe zur Universität Liechtenstein in Vaduz und zu den Kantonsschulen Sargans und Heerbrugg ist die Bildungs- und Forschungslandschaft umfassend und insbesondere auch für hochqualifizierte neu zuziehende Fachkräfte attraktiv.

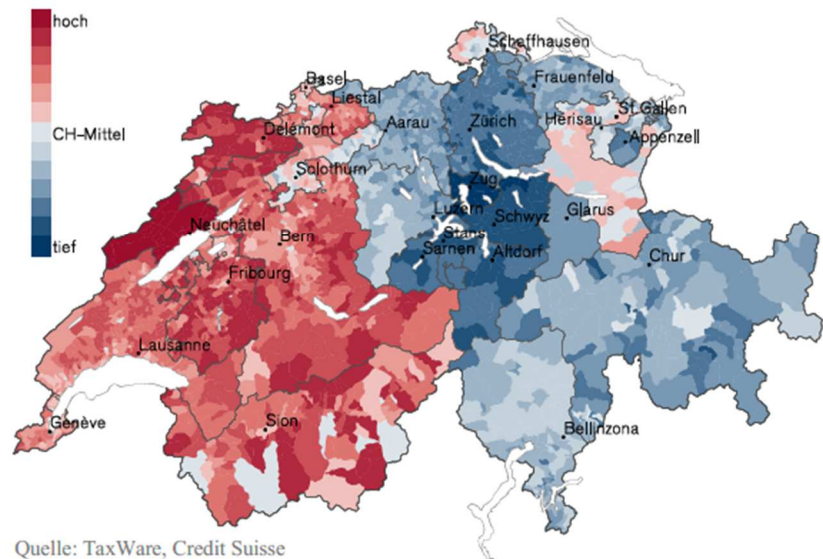
Besonders hervorzuheben ist die voll ausgebaute Tagesstruktur sowohl im vorschulischen als auch im schulischen Bereich.

#### d) Fiskalische Situation

Relativ günstig präsentiert sich im Raum Buchs und Umgebung auch die fiskalische Situation. Gemessen an den CH-Durchschnittswerten liegt die Steuerbelastung sowohl bei natürlichen Personen als auch bei juristischen Personen unter dem Landesdurchschnitt.

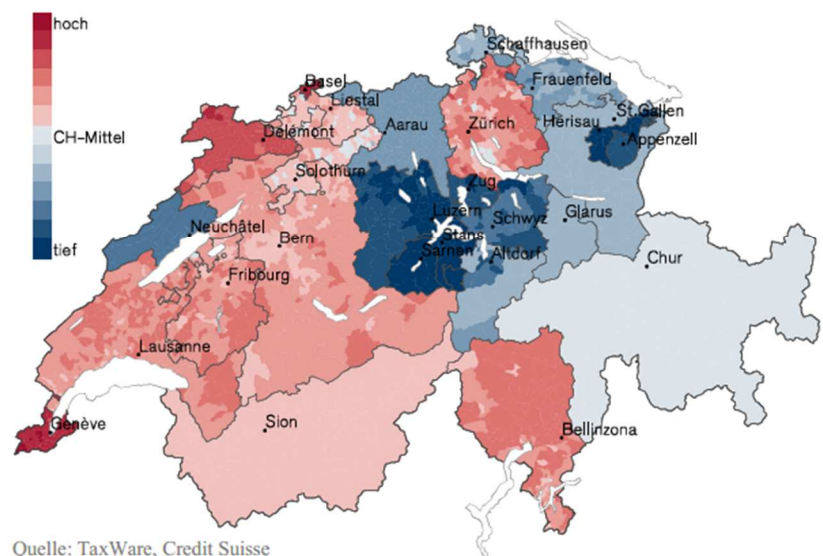
### Steuerbelastung der natürlichen Personen

Belastung durch Einkommens- und Vermögenssteuern, synthetischer Index, 2016<sup>1</sup>



### Steuerbelastung der juristischen Personen

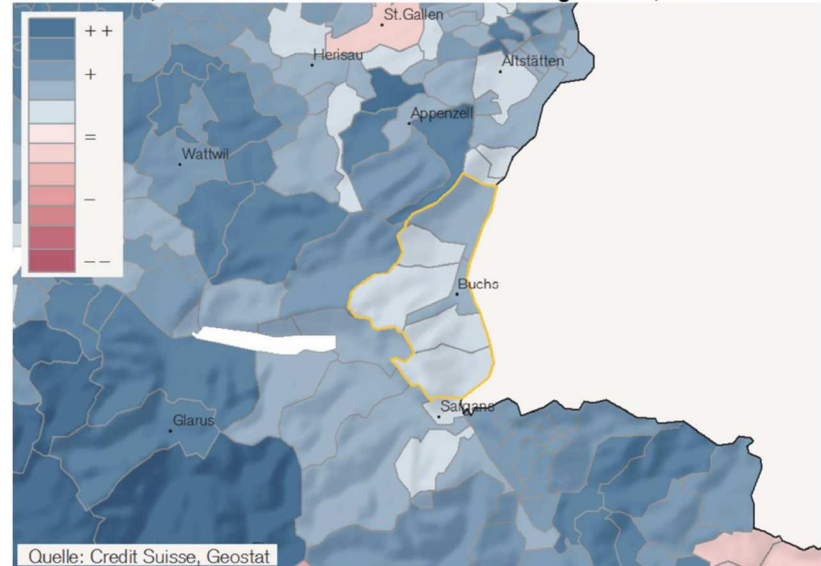
Belastung durch Gewinn- und Kapitalsteuern, synthetischer Index, 2016<sup>1</sup>



#### e) Frei verfügbares Einkommen

Das frei verfügbare Einkommen ist das zentrale Kriterium der finanziellen Wohnattraktivität. Es bezeichnet denjenigen Betrag, welcher einem Haushalt nach Abzug sämtlicher Zwangsabgaben und Fixkosten vom Bruttoeinkommen zur Verfügung steht. Die Übersichtskarte zeigt, dass diesbezüglich, dass insbesondere Buchs und auch das Umfeld ausnahmslos einen Index aufweist, welcher über dem CH-Durchschnitt liegt.

**RDI-Indikator, inklusive Pendel- und Kinderbetreuungskosten, 2016**



#### 3.1.4 Kennziffern des Immobilienmarktes

Der Immobilienmarkt in Buchs ist geprägt durch die Funktion als Regionalzentrum. Neben den Wohnflächen zeigen auch die Nicht-Wohnflächen eine interessante Entwicklung.

##### a) Wohnflächen

Buchs weist aktuell rund 6067 Wohneinheiten auf und der Bestand nahm in den letzten Jahren um rund + 2 % p.a. zu. Die einzelnen Wohnungstypen weisen (2015) folgende Anteile auf:

Anteile	1 Z.	2 Z.	3 Z.	4 Z.	5 Z.	6+ Z.	Total
Schweiz	6.4	14	26.8	27.7	15.4	9.9	100
<b>Buchs (SG)</b>	<b>4.7</b>	<b>13.3</b>	<b>24.7</b>	<b>29.1</b>	<b>15.5</b>	<b>12.7</b>	<b>100</b>

Der vergleichsweise stark von den CH-Werten abweichende Anteil der 6+Zimmer-Wohneinheiten ergibt sich primär aus dem hohen Anteil von Einfamilienhäusern 63,5 % (2015).

Das Alter der Wohnflächen in Buchs zeigt im Vergleich zur gesamtschweizerischen Situation folgendes:

	Vor 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006-2016
Schweiz	15.9	9.6	11.7	14.1	13.3	10.8	9.7	3.9	10.9
<b>Buchs (SG)</b>	<b>11.3</b>	<b>5.6</b>	<b>9.0</b>	<b>17.6</b>	<b>13.6</b>	<b>13.4</b>	<b>12.5</b>	<b>2.4</b>	<b>14.7</b>

Die Wohnflächen in Buchs sind insgesamt etwas jünger als im CH-Durchschnitt, jedoch fast zur Hälfte über 40 Jahre alt. Dies eröffnet interessante Perspektiven für Ersatzinvestitionen.

Im Durchschnitt leben in Buchs jeweils 2.31 Personen (2015) in einer Wohnung, was leicht über dem CH-Durchschnitt (2.25) liegt.

Der Leerwohnungsbestand (2016) liegt in Buchs mit 2.21 % über dem CH-Durchschnitt und ist wie folgt strukturiert:

2016	Total	1 Z.	2 Z.	3 Z.	4 Z.	5 Z.	6+ Z.
Leer stehende Wohnung - Total	134	5	23	45	42	11	8
Leer stehendes Einfamilienhaus	3	0	0	0	0	0	3
Leer stehende Wohnung in Mehrfamilienhaus	131	5	23	45	42	11	5
Leer stehende Neubauwohnung	16	0	0	5	7	4	0
Leer stehende Altbauwohnung	118	5	23	40	35	7	8
Leer stehende Mietwohnung	117	5	23	41	36	7	5
Leer stehende Eigentumswohnung	17	0	0	4	6	4	3

Auffallend ist, dass 87% des Leerwohnungsbestandes auf Altbauwohnungen entfällt. Die relativ hohe Leerwohnungsziffer lässt sich u.a. durch den Umstand erklären, dass in den letzten 4 Jahren rund 10% (676 Wohneinheiten) des heutigen Wohnungsbestandes erstellt wurden.

Das Mietenniveau in Buchs liegt mit rund Fr. 197.-- / m2 etwa im Bereich des CH-Durchschnitts. Das statistische Amt des Kt. St. Gallen hat folgende Nettomietpreise für Buchs publiziert:

Buchs (SG)	CHF
1-Zimmerwohnung	723
2-Zimmerwohnung	982
3-Zimmerwohnung	1164
4-Zimmerwohnung	1403
5-Zimmerwohnung	1833
6+-Zimmerwohnung	1812

Eine Stichprobe (100 Inserate) per Juni 2017 ergab einen Durchschnitt von Fr. 211.- / m2 p.a. (netto) und einen Median von Fr. 209.- / m2 p.a. Dazu folgende Bemerkungen:

- Kleinwohnungen an bester Lage und neuwertig knacken auch einmal die Fr. 300.-- / m2-Grenze.
- Mittलगrosse Wohnungen an guter Lage und neu/neuwertig erreichen ca. Fr. 220.-- / m2.
- Grosswohnungen sind vergleichsweise günstig, da sie in Konkurrenz zum Eigentum stehen, insbesondere EFH's.

#### b) Büroflächen

Das Rating für Büroflächen im Untersuchungsgebiet ist mässig und in Buchs selbst kann von einem Durchschnittswert ausgegangen werden. Im Hinblick auf die durchschnittlich relativ geringe Mitarbeiterzahl der Betriebe im Dienstleistungsbereich – deutlich unter 10 Personen – spielt die Unterteilbarkeit grösserer Flächen in Abschnitte von 150 – 200 m2 eine wichtige Rolle. Da solche Betriebe nicht selten ein regionales oder sogar überregionales Einzugsgebiet aufweisen, müssen auch ausreichende Parkierungsmöglichkeiten für Mitarbeiter und Kunden vorhanden sein. Per Ende Juni 2017 betrug die Angebotsmenge in Buchs rund 2400 m2. Die Nettomiete dieser Objekte lag zwischen Fr. 135.- bis Fr. 180.- / m2 bei einer flächenmässigen Bandbreite zwischen 97 m2 und 1250 m2.

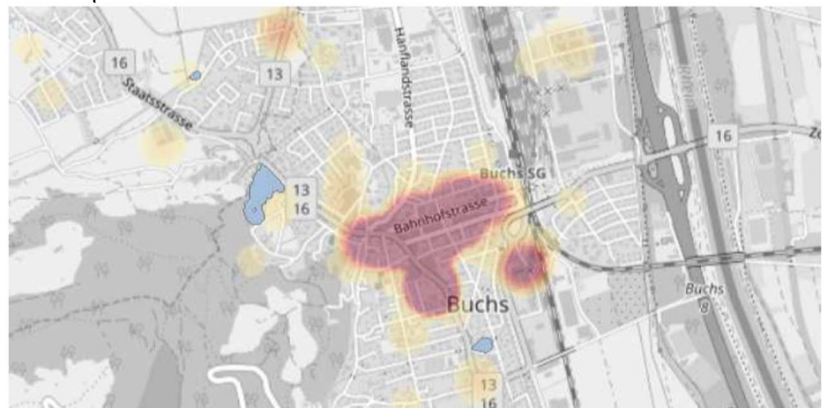
## Büroflächen-Angebot per Juni 2017

Fläche	Mietpreis
1'250 m <sup>2</sup>	135.- CHF/m <sup>2</sup> /Jahr
135 m <sup>2</sup>	150.- CHF/m <sup>2</sup> /Jahr
132 m <sup>2</sup>	150.- CHF/m <sup>2</sup> /Jahr
127 m <sup>2</sup>	150.- CHF/m <sup>2</sup> /Jahr
105 m <sup>2</sup>	170.- CHF/m <sup>2</sup> /Jahr
97 m <sup>2</sup>	170.- CHF/m <sup>2</sup> /Jahr
145 m <sup>2</sup>	178.- CHF/m <sup>2</sup> /Jahr
97 m <sup>2</sup>	180.- CHF/m <sup>2</sup> /Jahr
164 m <sup>2</sup>	180.- CHF/m <sup>2</sup> /Jahr
111 m <sup>2</sup>	n.a.

### c) Verkaufsflächen

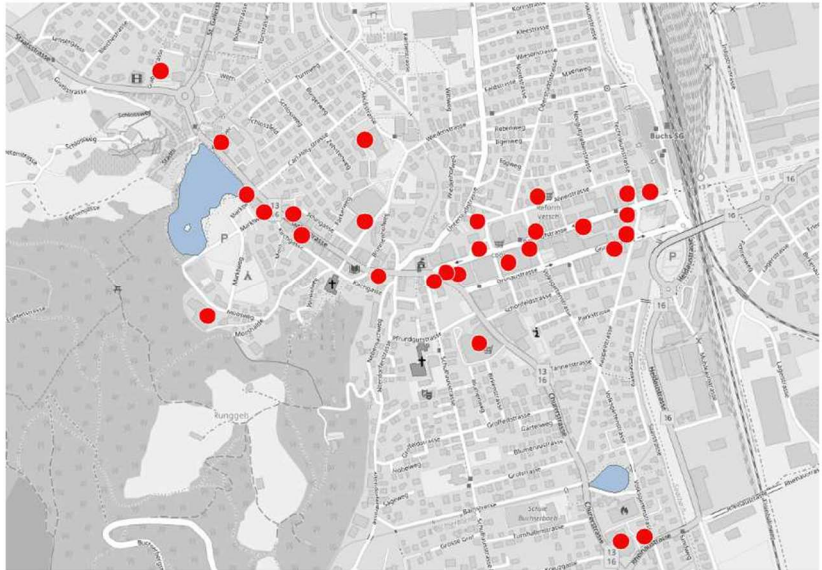
Dank der Funktion als Regionalzentrum besteht in Buchs eine mehr oder weniger konstante Nachfrage nach Verkaufsflächen, allerdings nur an guter und sehr guter Lage. Das Mietenniveau erreicht dort bisweilen Fr. 500.-- / m<sup>2</sup>. Dabei spielt es eine wesentliche Rolle, ob sich eine Fläche im Nahbereich eines der wenigen Frequenzbringer befindet, welche für eine mehr oder weniger dauernde Bespülung durch Einkaufspublikum sorgen. Die Vermietungschancen sind insofern intakt, als eine Reihe national operierender Filialisten – welche angesichts der Bedeutung von Buchs an sich einen solchen Standort belegen müssten – noch kein Objekt angemietet haben. Dabei dürfte eine Rolle spielen, dass an den gewünschten Lagen (Bahnhof / Bahnhofstrasse) keine geeigneten Lokale verfügbar sind.

### Heatmap Detailhandel VZÄ



Im Zusammenhang mit Verkaufsflächen ist in Buchs auch die Verteilung der Gastrobetriebe nicht ganz unwichtig. Die nachstehende Graphik zeigt eine starke Konzentration zwischen Bahnhofplatz und dem Werdenbergsee.





Die Bandbreite des Gastro-Angebotes ist breit und reicht vom Fast-Food (McDonald's) über Kebab und portugiesischer Küche bis hin zur gutbürgerlichen Schweizer Küche.

#### d) Hotellerie und Säle

Statistisch ausgewiesen (2015) zählt Buchs 5 Betriebe mit 132 Zimmern und 235 Betten. Die Stadt verzeichnet rund 19'270 Logiernächte, wobei 64% davon auf Gäste aus dem Ausland entfallen (Erhebung 2017).













Bei der Hotellerie gilt es, auch einen Blick auf das Fürstentum Liechtenstein zu werfen. Dort stehen in den 3 Betrieben Schaanerhof, Linde und Dux insgesamt 59 Zimmer mit 105 Betten zur Verfügung. Beachtlich ist aber vor allem das bereits im Baubewilligungsprozess befindliche Hotel Drei Schwestern in Schaan mit 162 Zimmern und einem bis zu 150 Gäste fassenden Saal.

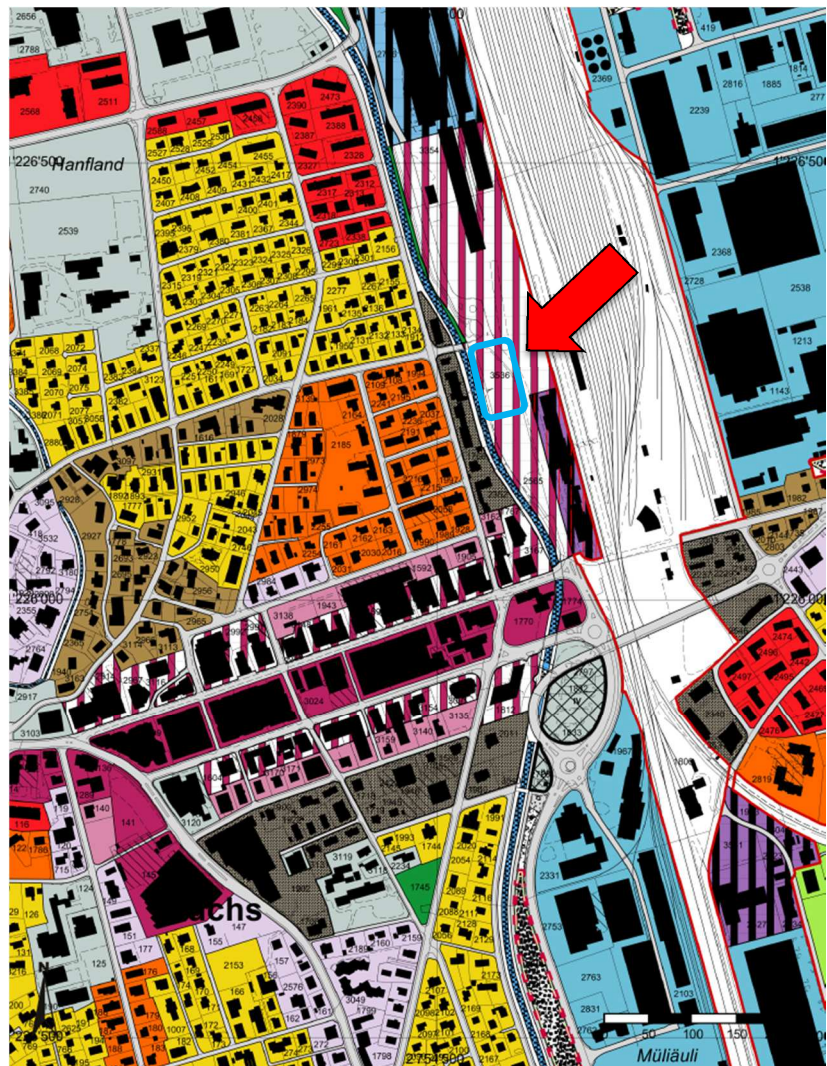
In Bezug auf Säle in der Umgebung ist der Saal am Lindenplatz (SAL) in Schaan von grosser Bedeutung. Das 2010 fertiggestellte Projekt umfasst nebst einem grossen Saal für zwischen rund 900 – 1400 Personen auch einen kleinen Saal mit 140 – 500 Plätzen. Daneben gibt es ein 550 m<sup>2</sup> grosses Foyer und einen ebenso grossen überdachten Hof. Alles in allem stehen 2'200 m<sup>2</sup> Innen- und 1'500 m<sup>2</sup> Aussenfläche zur Verfügung.

## 3.2 Grundstück – Daten

### Grundnutzungsfläche SG

	Wohnzone W2c
	Wohnzone W2
	Wohnzone WE
	Wohnzone W3
	Wohnzone W4
	Wohn-Gewerbezone WG2
	Wohn-Gewerbezone WG3
	Wohn-Gewerbezone WG4
	Gewerbe-Industriezone GI 2
	Gewerbe-Industriezone GI 3
	Gewerbe-Industriezone GI 4
	Industriezone I
	Industriezone I B
	Industriezone I C
	Dorfkernzone DK2
	Kernzone K3
	Kernzone K5a
	Kernzone K5b
	Kernzone K5c
	Kurzzone Kur
	Kurzzone Kur A
	Kurzzone Kur B
	Weilerzone WL
	Weilerzone WL a
	Grünzone G, GN, GF
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBa
	Intensiverholungszone IE
	Landwirtschaftszone L
	Intensivlandwirtschaftszone LI
	Übriges Gemeindegebiet ueG, ueG B
	Hinweis Wald
	Hinweis Gewässer
	Hinweis Verkehrsfläche

### Zonenplan der Stadt Buchs SG



Grundstück

Kataster Nummer:

Grundeigentümer:

Zone:

Grundstücksfläche total:

Lärm- / Empfindlichkeitsstufe:

Gewässerschutzbereich Zone:

höchste Höhe:

max. Gebäudelänge/-tiefe:

Grenzabstand allseitig

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Altlasten

Bahnhofplatz, Buchs SG

Kat. Nr 3536 (blau umrahmt)

Stadt Buchs, 9470 Buchs

Kernzone K5b

3413 m<sup>2</sup>

III

Au

18 m

36 m / 18 m

4 m

Siehe: Kapitel 3.4.2

Keine Altlasten

### 3.3 Dienstbarkeiten

#### 3.3.1 Rechte

Im Grundbuch sind keine Rechte eingetragen.

#### 3.3.2 Lasten

Gegenüber der Parzelle 1758 (Eigentümerin SBB) besteht ein Immissionsrecht mit Nebenleistungen seit dem 22. Dezember 2016.

### 3.4 Aktuelle Planung

#### 3.4.1 Masterplan

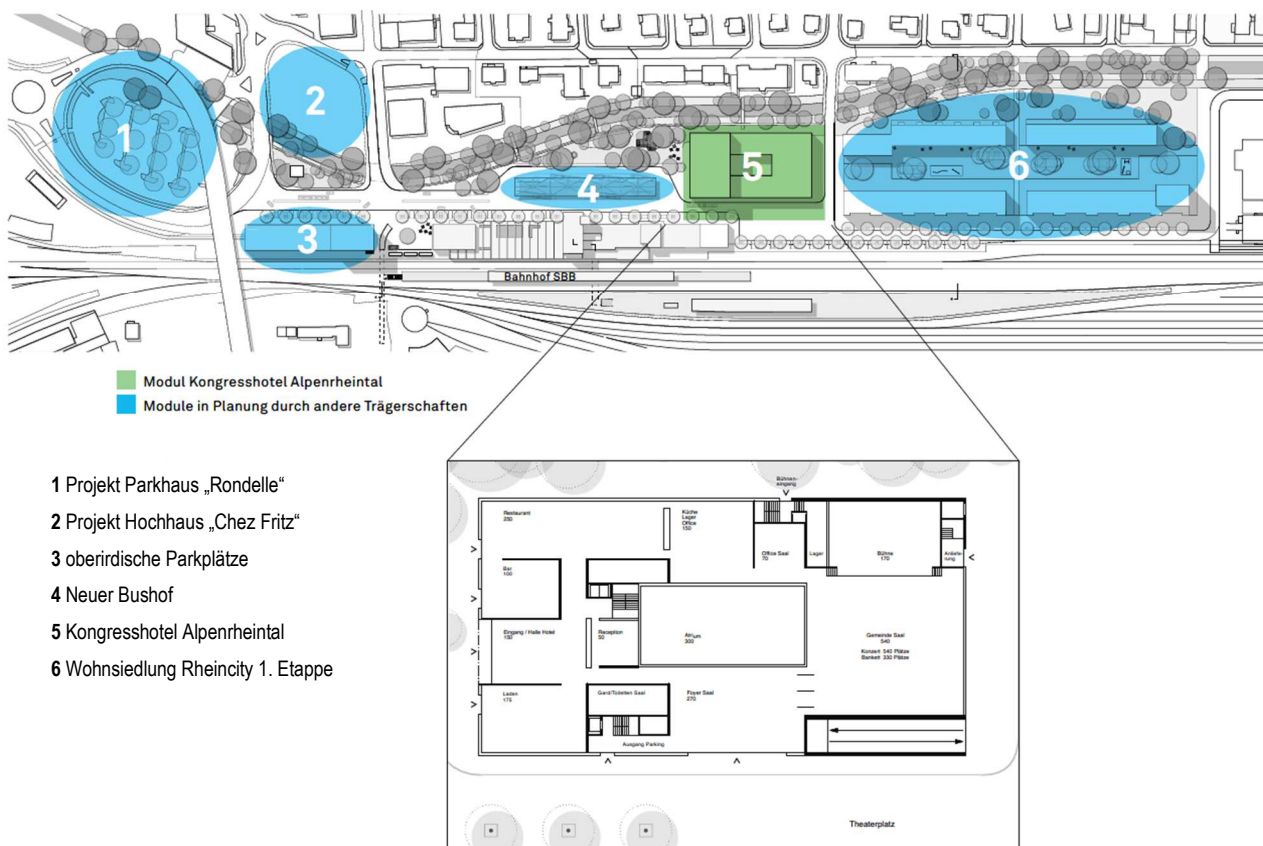
Das vorgesehene Kongresshotel Alpenrheintal ist Teil des Entwicklungsbezirks „RheinCity“ auf dem ehemaligen Güterbahnhof. Es wird ein belebtes, pulsierendes und gut vernetztes Quartier angestrebt. Nebst dem Kongresshotel ist im nördlichsten Bereich des Gebietes hochwertiger Wohnraum geplant. Aufgrund der hohen Dichte hat das Quartier „RheinCity“ eine grosse Bedeutung für die städtebauliche Signatur der Stadt.

Die bauliche Entwicklung des Areals Bahnhofplatz - RheinCity 1. Etappe sowie die weiteren Projekte des Hochhauses „Chez Fritz“ und des Parkhauses „Rondelle“ sollen der Bahnhof und der Bahnhofplatz mit dem Zentrum der Bahnhofstrasse räumlich, architektonisch und funktional verbinden. Dabei fällt dem Kongresshotel am Bahnhofplatz eine wichtige städtebauliche Bedeutung zu.

Der südliche Bereich des Grundstücks ist im Hochhauskonzept der Stadt Buchs mit einer Gebäudehöhe bis 25 Meter berücksichtigt.

Das Projekt Kongresshotel Alpenrheintal ist unabhängig von den andern im Masterplan erwähnten Projekten zu realisieren.

#### Übersicht über die Projekte rund um den Bahnhof Buchs SG





### 3.4.2 Studienauftrag

Das Siegerprojekt des Studienauftrags „Bahnhofplatz – Rheincity 1. Etappe“ hat hinweisenden Charakter und muss nicht zwingendermassen übernommen werden. Das letztendliche Projekt soll entsprechend seiner städtebaulich wichtigen Stellung am Bahnhofplatz eine ortsbildlich und architektonisch hochwertige Gestaltung aufweisen. Die Volumetrie ist auf die Konzeption der nördlich anschliessenden Wohnüberbauung der SBB anzupassen. Es entspricht hinsichtlich max. Gebäudelänge und –tiefe sowie hinsichtlich des Strassenabstands nicht der Regelbauweise. Deren Regelung mittels Sondernutzungs- / Überbauungsplan ist vorgängig notwendig, allenfalls mittels Ausnahmegewilligung (PBG Art. 77). Die Kosten für die Erstellung eines Sondernutzungsplanes trägt der Investor.

Für die Erteilung einer Baubewilligung ist von den Maximalfristen für die Bearbeitung von Baugesuchen mit Mitwirkung von mehreren kantonalen Amtsstellen auszugehen. Mit der Vollständigkeit der Gesuchsunterlagen (d.h. inkl. allfälliger Nachforderungen zuständiger Amtsstellen) beginnt eine 10 wöchige Frist für die Zustellung der Verfügungen durch den Kanton. Weitere 3 Wochen später muss die Baubewilligung der Stadt Buchs vorliegen.

### 3.4.3 Nutzungen

Es werden grundsätzlich ein Hotel- und ein Kongressbetrieb mit entsprechendem Gastronomieangebot verlangt. Das Hotel liegt vorzugsweise im Mittelklassesegment und bedient vor allem die Bedürfnisse der Geschäftsreisenden mit preiswerten Zimmern und entsprechendem Service.

Desweiteren wird die Einbindung eines Mehrzwecksaals mit Bühne (ca. 12 x 4 Meter) verlangt. Dieser soll bei Bankettbestuhlung für 350 Personen und bei Konzertbestuhlung für 550 Personen Platz bieten.

Um die langfristige Nutzung des Mehrzwecksaals zu sichern, besteht die Absicht, einen entsprechenden Vertrag im Grundbuch anzumerken. Ein Entwurf dazu liegt diesen Unterlagen bei.

Die Stadt Buchs ist aber auch bereit, andere Lösungen mit vergleichbarer Wirkung zu akzeptieren. Diese Lösungen sind im Rahmen des Verfahrens zu klären. Ohne Einigung ist der beigelegte Vertragsentwurf zu berücksichtigen.

Ein Hotelbetrieb ohne Seminar- und Kongressbetrieb wird ausgeschlossen. Ein Kongressbetrieb ohne Hotelbetrieb kann allenfalls zugelassen werden.

Weitere mögliche Nutzungen sind:

- |                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| - Retail              | - Allgemeine Wohnnutzung |
| - Serviced Apartments | - Wohnen mit Service     |
| - Alterswohnen        | - Studentisches Wohnen   |

Explizit ausgeschlossen werden die Nutzung als Altersheim oder der Betrieb eines Bordells.

### 3.4.4 Zufahrt / Anlieferung / Parkplätze

Die Zufahrt zum Kongresshotel erfolgt über die Güterstrasse.

Es gelten die Bestimmungen des Reglements über die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen und Kinderspielplätzen der Stadt Buchs. Für den Hotelbetrieb ist daher pro vier Betten ein Parkplatz und pro 50 Betten ein

Busplatz vorzusehen.

Für „Weitere Nutzungen wie z.B. Sport- und kulturelle Anlagen“ gilt:  
„Die Anzahl der Parkplätze wird im Einzelfall festgelegt. Die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute gelten als Richtlinie.“

Die definitive Anzahl Parkplätze für den Seminar-/Kongressbetrieb wird im Rahmen der Bearbeitung aufgrund der wirtschaftlichen Möglichkeiten definiert.

Das „Reglement über die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen und Kinderspielflächen der Politischen Stadt Buchs“ legt für „Ersatzlösungen“ Folgendes fest:

*„Art. 15 Realersatz*

*Lassen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen auf dem Baugrundstück nicht zu, erweisen sich die Kosten als unzumutbar oder können die Parkfelder aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen nicht erstellt werden, so sind in angemessener Nähe zum Baugrundstück entsprechende Fahrzeugabstellplätze zu beschaffen. Ihre dauernde Verfügbarkeit muss durch Eintrag im Grundbuch sichergestellt sein.*

Als möglicher Realersatz können unter Umständen beim Projekt Parkhaus Rondelle Parkplätze übernommen werden. Die Realisierung des Projektes ist aber noch ungewiss.

*Art. 16 Ersatzabgabe*

*Die Baubewilligungsbehörde kann von der Erstellung eigener Fahrzeugabstellplätze oder von der Pflicht auf Realersatz ganz oder teilweise befreien, wenn es die Umstände rechtfertigen. Ersatzweise ist für jeden fehlenden Fahrzeugabstellplatz eine Ersatzabgabe von CHF 18'000 im Sektor «Zentrum» und CHF 10'000 im Sektor «Übriges Gebiet» zu entrichten. Die Entrichtung einer Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen fest zugeteilten öffentlichen Fahrzeugabstellplatz.“*

Für die Bewirtschaftung der Parkplätze erteilt die Stadt keine Vorgaben.

### 3.4.5 Pläne und aktuelle Situation

Pläne der Vorstudien und des Wettbewerbsprojektes sowie Fotos der aktuellen Situation sind in der Beilage enthalten.

## 4 Zu erwartende Situation beim Eigentumsantritt

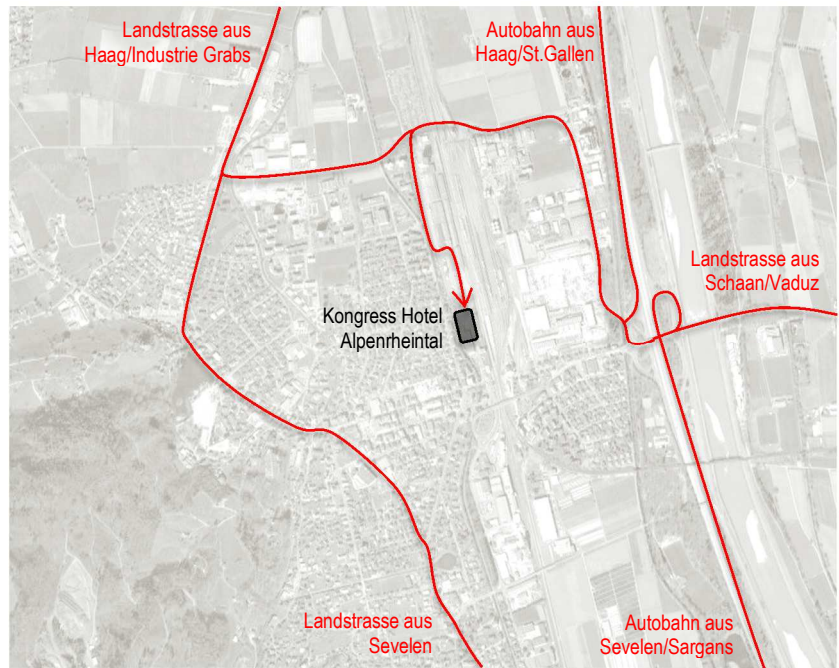
### 4.1 Situation

#### 4.1.1 Voraussichtlicher Zustand

Zurzeit ist auf dem Baufeld ein Park&Ride der SBB eingerichtet. Ebenso führt noch ein Teil Gehweg und Strasse über die Parzelle. Diese Einrichtungen sind im Rahmen der Bauvorbereitung rückzubauen.

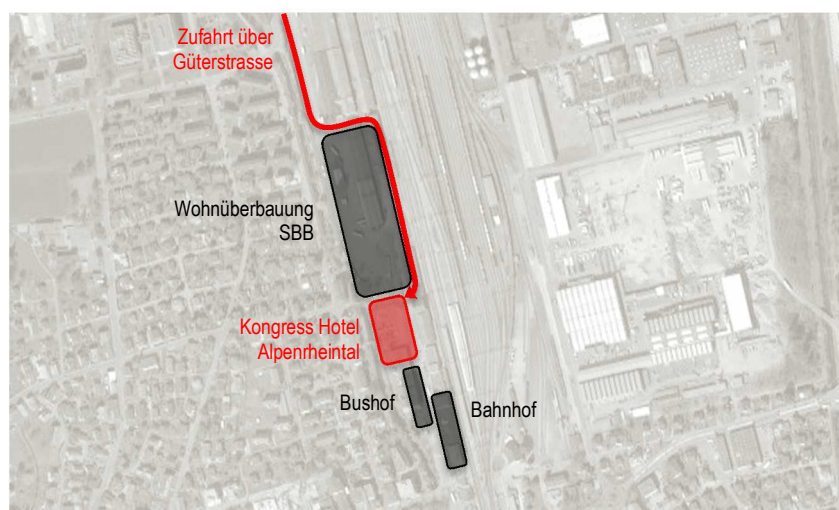
#### 4.1.2 Zufahrt zum Grundstück

Das Grundstück muss zwingend über die Güterstrasse erschlossen werden. Die Zufahrt über die verkehrsberuhigte Technikumsstrasse ist während der Bauzeit untersagt.



#### 4.1.3 Nachbarschaft

Die Wohnungen im nördlichen Bereich des neuen Quartiers werden durch die SBB separat entwickelt. Die Überbauung wird zum Zeitpunkt der Realisierung des Kongress Hotels voraussichtlich bereits fertiggestellt sein. Die Güter-strasse wird entsprechend neu um die Überbauung herum führen.



## 5 **Beschrieb der zu berücksichtigenden Aspekte**

- 5.1 Voraussetzungen für Eigentumsübertragung
- Um das Eigentum zu übertragen, muss:
- Die Kompetenz zum Verkauf durch das Volk an den Stadtrat erteilt sein
  - die Planungsvereinbarung unterzeichnet sein
  - die Projektangaben und der Kaufpreis gemäss Planungsvereinbarung eingereicht worden sein
  - die Zustimmung des Stadtrates vorliegen.

## 6 **Beschrieb der nicht zu berücksichtigenden Aspekte**

- 6.1 Grundbuchmutation
- Die mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes sowie die Handänderungssteuer bezahlen die Parteien je zur Hälfte.
- Die Vermessungs- und Vermarkungskosten inkl. Grenzänderungen tragen die Parteien je zur Hälfte.
- Da der Verkäufer gemäss Art. 80 lit. d Steuergesetz von der Steuerpflicht befreit ist, kann auf die Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer verzichtet werden.
- Der Stadt wird in folgenden Fällen ein Rückkaufsrecht gewährt:
- wenn nicht innert 1-5 Jahren seit der Eigentumsübertragung mit der Überbauung des Grundstückes begonnen wird und das bewilligte Gebäude samt Umgebung innert angemessener Frist vollendet ist. Bezüglich Baubeginn und Bauvollendung gelten die Normen der SIA und der Baubewilligungsbehörde.
  - Bei nicht zweckdienlicher Nutzung gemäss Wettbewerbsprogramm
  - Bei Verkauf des unüberbauten Bodens

## 7 **Bemerkungen**

- 7.1 Termine aus der Sicht der Eigentümerin
- |                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| Infoveranstaltung und Begehung   | 24. Oktober 2017        |
| Eingang der Bewerbungen          | 15. November 2017       |
| Bereinigung Planungsvereinbarung | bis Ende März 2018      |
| Ausarbeitung Angebote            | bis Ende Mai 2018       |
| Beurteilung Angebote             | bis Ende Juni 2018      |
| Genehmigungslauf                 | bis Ende September 2018 |
| Abschliessende Verhandlungen     | bis Ende Oktober 2018   |
| Unterzeichnung Kaufvertrag       | bis Mitte November 2018 |
- 7.2 Zahlungsplan aus der Sicht der Eigentümerin
- Kostenbeteiligung: nach Unterzeichnung der Planungsvereinbarung  
Rückzahlung der Kostenbeteiligungen: nach Zuschlagserteilung  
20% des Kaufpreises bei Zuschlagserteilung  
80% des Kaufpreises bei definitiver Eigentumsübertragung
- 7.3 Einzureichende Unterlagen
- Grundsätzlich sind sämtliche Punkte gemäss Ziffer 2.4.2 einzureichen resp. für eine eingehende Beurteilung ausreichend zu dokumentieren.

## 8 **Beilagen**

Die Beilagen sind als PDF auf der Homepage der Stadt Buchs als Download verfügbar.

### 8.1 Grundbuch

- Grundbuchauszug
- Dienstbarkeiten in Wortlaut

### 8.2 Vertragsentwurf für die Nutzungssicherung, zur Anmerkung im Grundbuch

### 8.3 Planungsvereinbarung

### 8.4 Dokumentation Kongress Hotel Alpenrheintal

### 8.5 Leitbild und Masterplanung Buchs

### 8.6 Studienauftrag „Bahnhofplatz – Rheincity 1. Etappe“, Präqualifikation, Programm, Schlussbericht, Pläne des erstrangierten Projekts

### 8.7 Teilstrassenplan „Bahnhofplatz / Güterstrasse“ (genehmigt)

### 8.8 Wasserbauprojekt „Ausbau Giessen, Brücke Kornstrasse bis Brücke Bahnhofstrasse“ und Baulinienplan „Giessen“ (genehmigt)

### 8.9 Projekt Neubau Bushof / Bahnhofplatz (in Realisierung)

### 8.10 Überbauungsplan „Rheincity Baufeld 3“ mit Richtprojekt (genehmigt)

### 8.11 Baureglement der Politischen Gemeinde Buchs