

Statusupdate Prüfung potenzieller Immobilienkaufs auf St. Chrischona

Auftraggeber: Gemeinde Bettingen

Von: PricewaterhouseCoopers AG (PwC) und Horváth & Partner AG (Horváth)

Datum: April 2025

Am 10. Dezember 2024 hat der Gemeinderat von Bettingen vom Souverän den Auftrag erhalten, eine umfassende Due Diligence Prüfung für die zum Verkauf stehende Liegenschaft auf St. Chrischona, Parzelle 4 (>13'500 m², Parzellierung im Gange) inklusive bestehender Bauten auf dem Chrischonaberg, durchzuführen. PwC und Horváth wurden als unabhängige Fachexperten für diese Prüfung hinzugezogen. Nach Abschluss der Prüfung werden die Verhandlungen mit der Verkäuferschaft aufgenommen, wobei PwC unterstützend zur Seite steht.

PwC wurde mit der Durchführung einer Due Diligence zu den technischen, steuerlichen und rechtlichen Aspekten der Liegenschaft sowie mit einer Beurteilung möglicher Entwicklungsvarianten beauftragt. Horváth analysiert die finanziellen Auswirkungen der durch PwC erarbeiteten Varianten auf die Gemeindefinanzen, inklusive der direkten und indirekten finanziellen Effekte bezüglich der Tragbarkeit der Investitionen.

Die technische und rechtliche Due Diligence befindet sich in der Abschlussphase. Erste Erkenntnisse zu baulichen und infrastrukturellen Gegebenheiten der Liegenschaft wurden gewonnen, insbesondere zu den bestehenden Gebäuden und deren Zustand. In der steuerlichen Bewertung wurden potenzielle Optimierungsmöglichkeiten identifiziert, die final geprüft werden müssen. Die Beurteilung der Entwicklungsvarianten wurde auf Grundlage aktueller Marktdaten durchgeführt. Eine abschliessende Analyse der verschiedenen Entwicklungsvarianten ist noch ausstehend.

Basierend auf den Entwicklungsvarianten von PwC erstellte Horváth ein Finanzmodell, welches verschiedene Investitionsszenarien und deren Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen abbildet. Dieses Modell berücksichtigt sowohl direkte als auch indirekte finanzielle Folgen, etwa durch Veränderungen im Steueraufkommen oder mögliche Betriebskosten. Erste Beurteilungen der erarbeiteten Entwicklungsvarianten im Hinblick auf deren Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen sind erfolgt. Detaillierte Berechnungen und eine vertiefte Analyse der langfristigen finanziellen Folgen stehen jedoch noch aus. Aktuell werden die Annahmen und Varianten mit der Gemeinde abgestimmt, um ein möglichst realistisches Bild der finanziellen Tragbarkeit zu erhalten.

Die finale Berichterstattung durch PwC und Horváth wird derzeit ausgearbeitet und soll in den kommenden Wochen vorgelegt werden. Es müssen weitere Abstimmungen mit der Gemeinde erfolgen, um die Ergebnisse der Analyse in den strategischen Kontext der Gemeindeplanung einzuordnen. Die Berichte von PwC und Horváth müssen abschliessend mit der Projektgruppe abgestimmt werden, um die relevanten Informationen für die ausserordentliche Gemeindeversammlung bereitzustellen.

Die abschliessenden Ergebnisse werden fristgerecht vor der ausserordentlich geplanten Gemeindeversammlung zur Verfügung gestellt, damit der Souverän eine fundierte und informierte Entscheidung zum möglichen Kauf der Immobilie treffen kann.

PricewaterhouseCoopers AG

Sebastian Zollinger, Director, Head Real Estate Advisory

Horváth & Partner AG

Stefan Tschuck, Managing Consultant, Dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling

Gemeinde Bettingen

Nikolai Iwangoff Brodmann, Gemeindepräsident Einwohnergemeinde Bettingen