Präsentation Liegenschaft Parzelle Nr. 144 – Geschäftshaus „Darwin“

Churerstrasse 8, 9470 Buchs SG

Richtpreis

CHF 3‘250‘000.--

Zusammenfassung – Ihre Chance an bester Lage in Buchs SG

Das angebotene Geschäftshaus steht in **erstklassiger Lage** – direkt neben der **Migros-Filiale an der Churerstrasse**, einer der **meistbefahrenen Verkehrsachsen** der Region Werdenberg.

Dank der **vereinbarten Tiefgaragen-Anbindung- und -Nutzung** mit der **Genossenschaft Migros Ostschweiz** (GMOS) und den **klar geregelten Entwicklungs-Möglichkeiten** gemäss Überbauungsplan (ÜP) „*Pfrundgut*“ bietet die Liegenschaft ein **überdurchschnittliches Potenzial** für Bestandshalter und Projektentwickler.

- **Bestehendes Geschäftshaus** mit flexibel nutzbaren Verkaufsflächen sofort nutzbar
- **4-geschossiger Neubau** mit kommerziell nutzbarer Dachfläche durch Käufer realisierbar
- **Direkter Erschliessungs-Zugang zu 117 Parkplätzen** für Konsumenten realisierbar – ideal für frequenzstarke Geschäftsmodelle
- Absolut **keine Parkplatzkosten** dank vertraglich gesicherter Nutzung bestehender Infrastruktur, 5 eigene Parkplätze in unmittelbar angrenzender Tiefgarage

Fazit: Eine **seltene Investitionsgelegenheit** an stark frequentierter Lage – mit klaren Rechten, hoher Flexibilität und minimalem Infrastrukturaufwand.

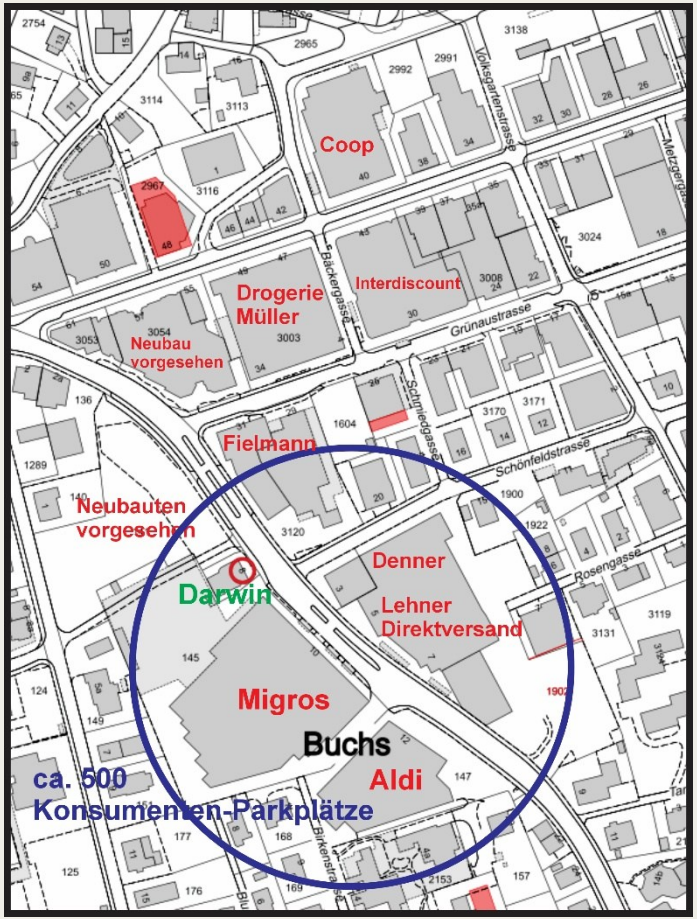
01

Allgemeine Eckdaten

- Umgebung Zentrum
- Standort und Grundstück
- Baujahr und Zustand
- Bestehende Bebauung
- Zonierung
- Verkehrsanbindung
- Aktuelle verkehrstechnische Standortqualität 2024
- Erschliessung der Liegenschaft
- Eigentumsverhältnisse
- Besondere Nutzungsrechte – Dienstbarkeiten

Zentrale Lage

Umgebung mit starker Kundenfrequenz



Standort & Grundstück

Adresse: Churerstrasse 8, 9470 Buchs SG

Parzelle Nr.: 144

Grundstücksfläche: 364 m²

Baufeld:

- **Bestehendes Gebäude:** ca. 186 m²
- **Für Projekt Neubau**: ca. 224 m²

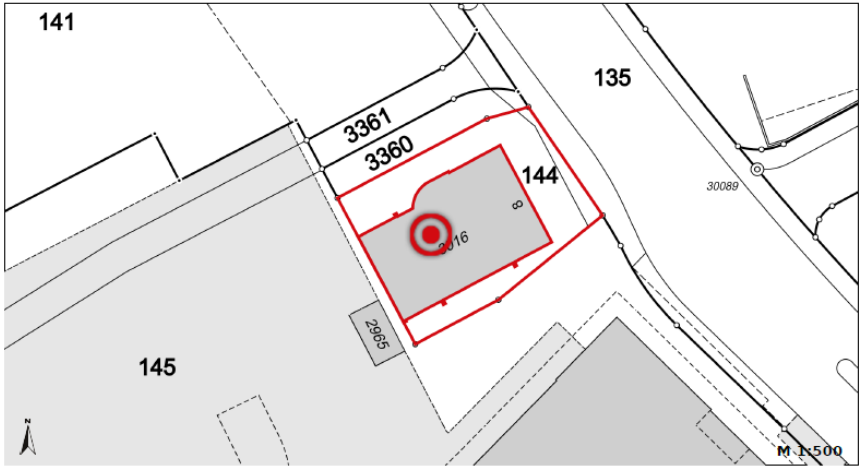
Baujahr: 1970

Bauweise: Untergeschoss Beton, Mauerwerk, Erdgeschoss und Obergeschoss in Stahlskelettbauweise und Gasbetonsteinen

Die **Parzelle** umfasst **364 m²** und liegt in der [Kernzone K5a,](#) die eine **vielfältige gewerbliche und gemischte Nutzung** erlaubt – mit hoher baulicher **Ausnützung** gemäss Überbauungsplan von **2,4** (240% der Grundfläche) bei 4 Geschossen. Mögliche **Bruttogeschossfläche** 870 m^2.

(https://www.geoportal.ch/buchs_sg/map/40?y=2754185.14&x=1225724.18&scale=100&rotation=0)

Amtliche Vermessung Gde



Liegenschaft 144

Grundstücksnummer:	144
E-GRID:	CH298477783844
Art:	Liegenschaft
Fläche (m²):	364
Beziehung zu Nummerierungsbereich:	SG0200327100
Mutationsnummer:	KE Buchs

Gebäude, 186

Bodenbedeckungsart:	Gebäude
Objektname:	
Hauptnutzung:	
Fläche (m²):	186

Baujahr & Zustand

Errichtet: 1970 in **Stahlskelettbauweise**

- **Untergeschoss:** Lager- und Haustechnikräume
- **Erdgeschoss:** Frei unterteilbare Ladenfläche
- **Obergeschoss:** Verkaufsfläche, separat nutzbar
- **Treppenhaus** mit Lichthof ins Obergeschoss 1

Sanierungsbedarf:

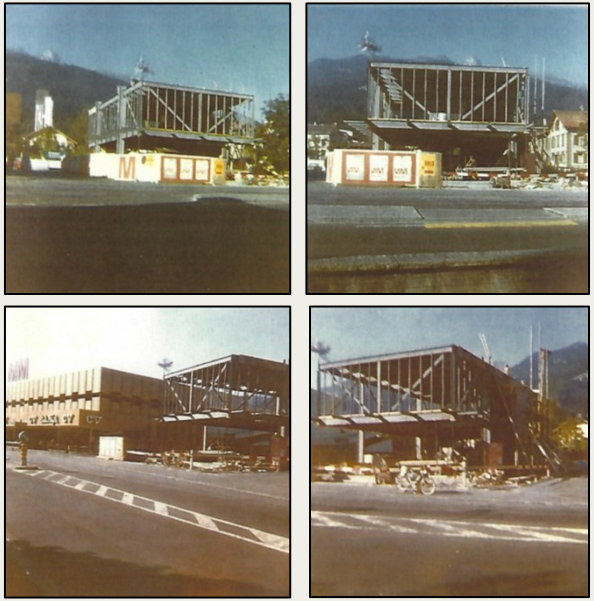
- **Heizung/Wärmeerzeugung** (Fernwärme VfA, Wärmetauscher)
- **Neuverglasung** der flexibel versetzbaren **Stahlrahmen-Elemente EG** oder **Neugestaltung in Silikon-Glazing**

Bereits saniert:

- **Dach & Vordächer:** 2021 (Kompaktdach mit PUR-Isolierung)
- **Fassade OG:** 2023, 18 cm Dämmung & 3-fach gestrichener Abrieb, weiss

Flexibles Ausbaupotenzial

- Weitere Anpassungen nach Bedarf durch Eigentümer oder Nutzer möglich



Bestehende Bebauung

Lage & Nutzung

- Geschäftshaus mit Ladenlokal (Detailhandel Textil) an einer der meistbefahrenen Hauptstrassen[1)] in Buchs SG
- Aktuelle Nutzung als Verkaufsfläche im **Erdgeschoss** und **Obergeschoss**

Gebäudestruktur

- **Stahlskelettbauweise** Baujahr 1970
- Erdgeschossfläche frei disponierbar durch **Glaselemente im EG**: flexibel versetz- oder entfernbar, problemloser Einbau von festen Wänden und individueller Infrastruktur

Gestaltungspotenzial

- Hohe Flexibilität bei Grundriss und Nutzung
- Ideal für individuelle Konzepte im Einzelhandel, der Systemgastronomie oder im Dienstleistungsbereich

1) Kantonalen Verkehrszählungen 2021: durchschnittlichen täglichen Fahrzeugzahlen auf der angrenzenden Carl-Hilty-Strasse und beim Werkhof in Buchs zwischen 13'500 und 16'000 Fahrzeugen pro Tag.

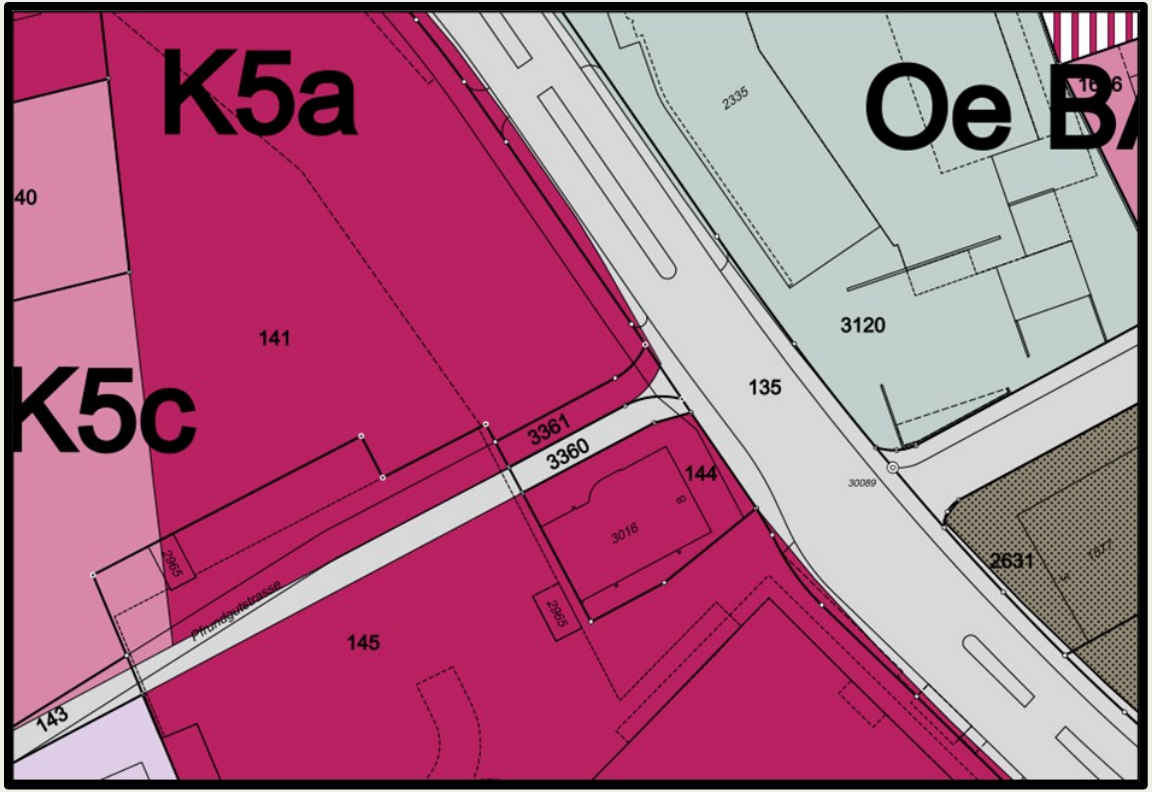
Zonierung

Zonierung: Kernzone **K5a** Bebauung gemäss Überbauungsplan (ÜP)*„Pfrundgut“*

Überbauungsplan: *„Pfrundgut“* (mit besonderen Bestimmungen und Festlegungen)

- Parzelle Nr. 144 befindet sich **zentral im Perimeter** des ÜP
- Der ÜP unfasst die Parzellen Nr. 144, Nr. 141, 145 (Migros Ostschweiz) sowie die öffentliche Strassen- und Gehwegflächen 143, 3360 & 3361
- Spezifische Vorgaben und Nutzungsmöglichkeiten sind im ÜP verbindlich festgelegt.

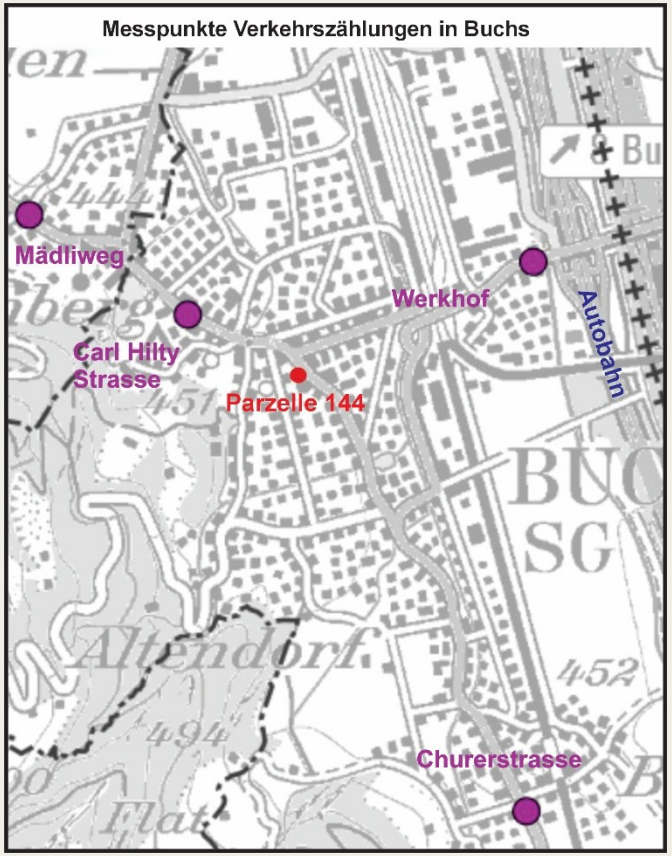
(https://www.geoportal.ch/buchs_sg/map/101?y=2754180.56&x=1225735.62&scale=500&rotation=0)



Verkehrsanbindung

Lagevorteil durch Verkehrsanbindung:

- Direkt an der **stark frequentierten Churerstrasse**
- Hohe **Sichtbarkeit** & **Werbewirkung** durch täglichen **Fahrzeugverkehr von ca. 10 – 15 Tausend Fahrzeugen**
- Die **zentrale Lage** im ÜP und die hohe Verkehrsfrequenz schaffen optimale Voraussetzungen für gewerbliche Nutzung



Aktuelle verkehrstechnische Standortqualität 2024

- **Direkte Standortachse:** Die Liegenschaft an der **Churerstrasse 8** profitiert von einer gut sichtbaren Lage an einer zentralen Verkehrsachse und der Citylage in Buchs.
- **Hohe Grundfrequenz:** An der Churerstrasse vor dem Gebäude werden **8’763 Fahrzeuge pro Tag** bzw. **9’628 Fahrzeuge pro Werktag** gezählt.
- **Starke Frequenz während der Öffnungszeiten:** Im handelsrelevanten Zeitfenster passieren werktags **7’068 Fahrzeuge zwischen 08:00 und 19:00 Uhr** bzw. **7’511 Fahrzeuge zwischen 08:00 und 20:00 Uhr** die Messstelle.
- **Besonders attraktive Feierabendfrequenz:** Zwischen **16:00 und 19:00 Uhr** werden **2’315 Fahrzeuge** erfasst; die **Abendspitze von 17:00 bis 18:00 Uhr liegt bei 872 Fahrzeugen**.
- **Verkehrsmässig starkes Umfeld:** Die Churerstrasse wird zusätzlich durch frequenzstarke Zuflussachsen wie **St. Gallerstrasse, Rheinstrasse und Staatsstrasse** gestützt.

Kennzahl	Direkter Standortbezug	Nahkontext	Regionaler Zufluss	Regionaler Zufluss
Messstelle / Strasse	Buchs Räfis (133) / Churerstrasse	Buchs Carl-Hilty-Strasse (101) / St. Gallerstrasse	Buchs Werkhof (54) / Rheinstrasse	Grabs Mädliweg (22) / Staatsstrasse
Durchschnittlicher täglicher Verkehr	8’763	13’293	16’442	9’995
Durchschnittlicher werktäglicher Verkehr	9’628	14’499	18’166	11’218
Verkehr im Öffnungsfenster 08:00–19:00	7’068	11’031	13’262	8’342
Verkehr im Öffnungsfenster 08:00–20:00	7’511	11’694	14’041	8’827
Feierabendfenster 16:00–19:00	2’315	3’446	4’432	2’600
Abendspitze 17:00–18:00	872	1’270	1’680	978
Schwerverkehrs-anteil	2.4%	–	3.4%	–

Die **Churerstrasse** bildet die direkte Standortachse der Liegenschaft **Churerstrasse 8, Buchs**. Die übrigen Messstellen dienen der **Einordnung des verkehrlichen Umfelds** und sind **nicht kumulativ** zu verstehen. Links zu den Datenblättern sind in der Tabelle blau unterlegt.

Erschliessung der Liegenschaft

Vollständig erschlossen für:

- **Wasser**
- **Abwasser**
- **Elektrizität auf** aktuell geltender Gesetzesnorm
- **Kommunikation** durch Glasfaseranschluss EWB
- **Keine Ersatzabgaben** für Parkflächen bei der **Stadt**
- **Grosse Investitionsersparnis** bei voller Ausnützung durch vorhandene Parkflächenlösung innerhalb des Überbauungsplans

Fernwärmeanschluss vorhanden:

- **Anschluss** im **Untergeschoss**
- Versorger **VfA – Verein für Abfallverwertung**
- Nutzung für **Heizung** und **Warmwasser**

Die Liegenschaft ist technisch bereit für den laufenden Betrieb sowie **zukünftige Nutzungsanpassungen**.

Die **verkehrstechnische Erschliessung** und **Parkierung** erfolgt gemäss den Festlegungen des Überbauungsplans „Pfrundgut“.

Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der Liegenschaft:

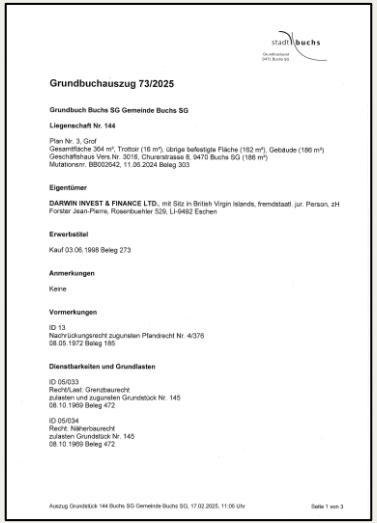
Darwin Invest & Finance Ltd.
Jean-Pierre & Robin Forster
Rosenbühler 21
FL-9492 Eschen
Liechtenstein

DARWIN
INVEST & FINANCE LTD.

Besondere Nutzungsrechte – Dienstbarkeiten

Rechtsgrundlagen:

- **Grundbuchauszug** mit Dienstbarkeiten (siehe auch Anhang)
- **Vereinbarung** mit GMOS zu Erschliessung und Parkierung
- **Dienstbarkeiten & Parkplatzrechte** sind im Grundbuch verankert
- **Besondere Bestimmungen** gemäss ÜP *„Pfrundgut“*
- Der **Überbauungsplan „Pfrundgut“** und die **Vereinbarung GMOS** können auf Wunsch digital bereitgestellt werden.



stadt buchs
Grundbuchamt
GKG Buchs SG

Grundbuchauszug 73/2025

Grundbuch Buchs SG Gemeinde Buchs SG

Liegenschaft Nr. 144

Plan Nr. 3, Grof
Gesamtfläche 364 m², Trottoir (16 m²), übrige befestigte Fläche (182 m²), Gebäude (186 m²)
Geschäftshaus Vers.Nr. 3016, Churerstrasse 8, 9470 Buchs SG (186 m²)
Mutationsnr: BB025642, 11.06.2024 Beleg 303

Eigentümer

DARWIN INVEST & FINANCE LTD., mit Sitz in British Virgin Islands, fremdstaatl. jur. Person, zH Forster Jean-Pierre, Rosenbuehler 529, LI-9492 Eschen

Erwerbstitel

Kauf 03.06.1998 Beleg 273

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

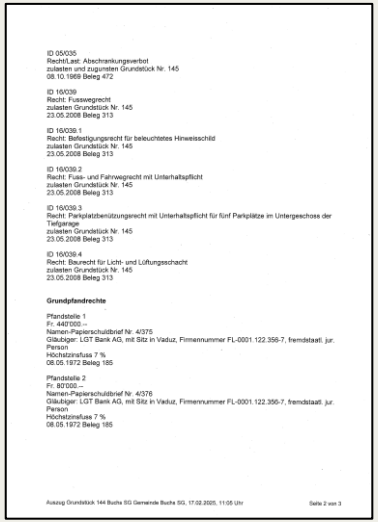
ID 13
Nachrückungsrecht zugunsten Pfandrecht Nr. 4/376
08.05.1972 Beleg 185

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 05/033
Recht/Last: Grenzbaurecht
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 145
08.10.1969 Beleg 472

ID 05/034
Recht: Näherbaurecht
zulasten Grundstück Nr. 145
08.10.1969 Beleg 472

Auszug Grundstück 144 Buchs SG Gemeinde Buchs SG, 17.02.2025, 11:05 Uhr — Seite 1 von 3



ID 05/035
Recht/Last: Abschrankungsverbot
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 145
08.10.1969 Beleg 472

ID 16/039
Recht: Fusswegrecht
zulasten Grundstück Nr. 145
23.05.2008 Beleg 313

ID 16/039.1
Recht: Befestigungsrecht für beleuchtetes Hinweisschild
zulasten Grundstück Nr. 145
23.05.2008 Beleg 313

ID 16/039.2
Recht: Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltspflicht
zulasten Grundstück Nr. 145
23.05.2008 Beleg 313

ID 16/039.3
Recht: Parkplatzbenützungsrecht mit Unterhaltspflicht für fünf Parkplätze im Untergeschoss der Tiefgarage
zulasten Grundstück Nr. 145
23.05.2008 Beleg 313

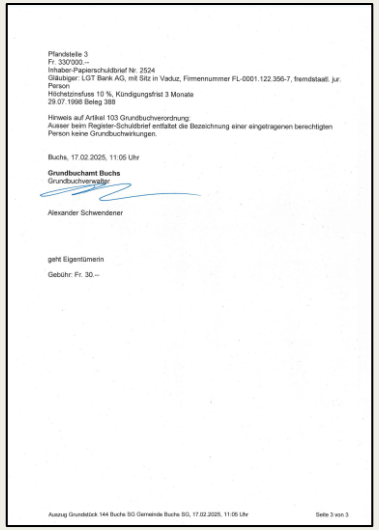
ID 16/039.4
Recht: Baurecht für Licht- und Lüftungsschacht
zulasten Grundstück Nr. 145
23.05.2008 Beleg 313

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1
Fr. 440'000.--
Namen-Papierschuldbrief Nr. 4/375
Gläubiger: LGT Bank AG, mit Sitz in Vaduz, Firmennummer FL-0001.122.356-7, fremdstaatl. jur. Person
Höchstzinsfuss 7 %
08.05.1972 Beleg 185

Pfandstelle 2
Fr. 80'000.--
Namen-Papierschuldbrief Nr. 4/376
Gläubiger: LGT Bank AG, mit Sitz in Vaduz, Firmennummer FL-0001.122.356-7, fremdstaatl. jur. Person
Höchstzinsfuss 7 %
08.05.1972 Beleg 185

Auszug Grundstück 144 Buchs SG Gemeinde Buchs SG, 17.02.2025, 11:05 Uhr — Seite 2 von 3



Pfandstelle 3
Fr. 330'000.--
Inhaber-Papierschuldbrief Nr. 2524
Gläubiger: LGT Bank AG, mit Sitz in Vaduz, Firmennummer FL-0001.122.356-7, fremdstaatl. jur. Person
Höchstzinsfuss 10 %, Kündigungsfrist 3 Monate
29.07.1998 Beleg 388

Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:
Ausser beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.

Buchs, 17.02.2025, 11:05 Uhr

Grundbuchamt Buchs
Grundbuchverwalter

Alexander Schwendener

geht Eigentümerin

Gebühr: Fr. 30.--

Auszug Grundstück 144 Buchs SG Gemeinde Buchs SG, 17.02.2025, 11:05 Uhr — Seite 3 von 3

02

Nutzung und Besonderheiten

- **Gebäudestruktur & Nutzungspotenzial**
- **Mietstatus**
- **Besonderes Nutzungsrecht – Anlieferung**
- **Besonderes Nutzungsrecht – Parkplätze**
- **Besonderes Nutzungsrecht – Tiefgarage Entwicklungspotenzial**
- **Kostenfreie Parkierung als Standort- und Entwicklungsvorteil**

Gebäudestruktur & Nutzungspotenzial

Geschossaufbau:

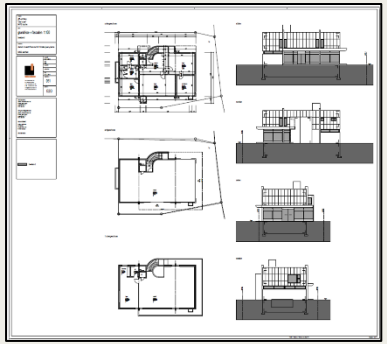
- **Untergeschoss**: Technik & Lager
- **Erdgeschoss & Obergeschoss**: Verkaufsfläche
- Gebäude ist **flexibel nutzbar** und vielseitig ausbaubar

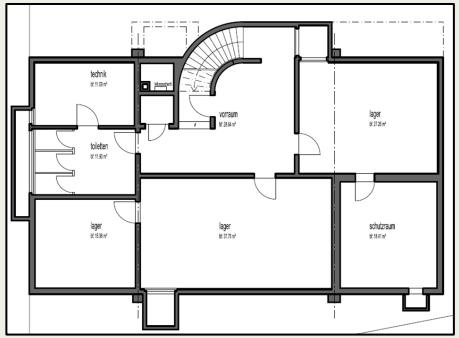
Bauweise & Tragstruktur:

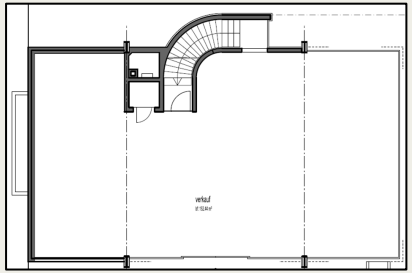
- **Stahlskelettbauweise** mit wenigen Stützpunkten
- **Stützenfreie Ladenfläche** im EG → frei unterteilbar
- OG wird nur durch wenige **Fassaden-Stahlträger** und das zentrale Treppenhaus getragen

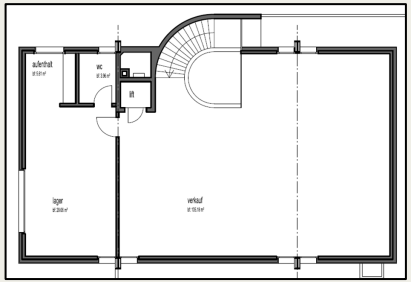
Einsatzmöglichkeiten:

- Ideal für Retail, Flagship-Stores, Gastronomie-Ketten, Gesundheitsdienstleister, etc.
- Grosse Gestaltungsfreiheit für neue Geschäftsmodelle
- Die vorhandene Struktur erlaubt individuelle Konzepte ohne grosse bauliche Eingriffe und statische Probleme









Hinweis: Die folgenden Pläne zeigen den Gebäudebestand ohne Massstab; vergrösserte Ansichten sind im Anhang, detaillierte Versionen (1:100) und auf Wunsch digital erhältlich.

Mietstatus

Aktueller Mietstatus:

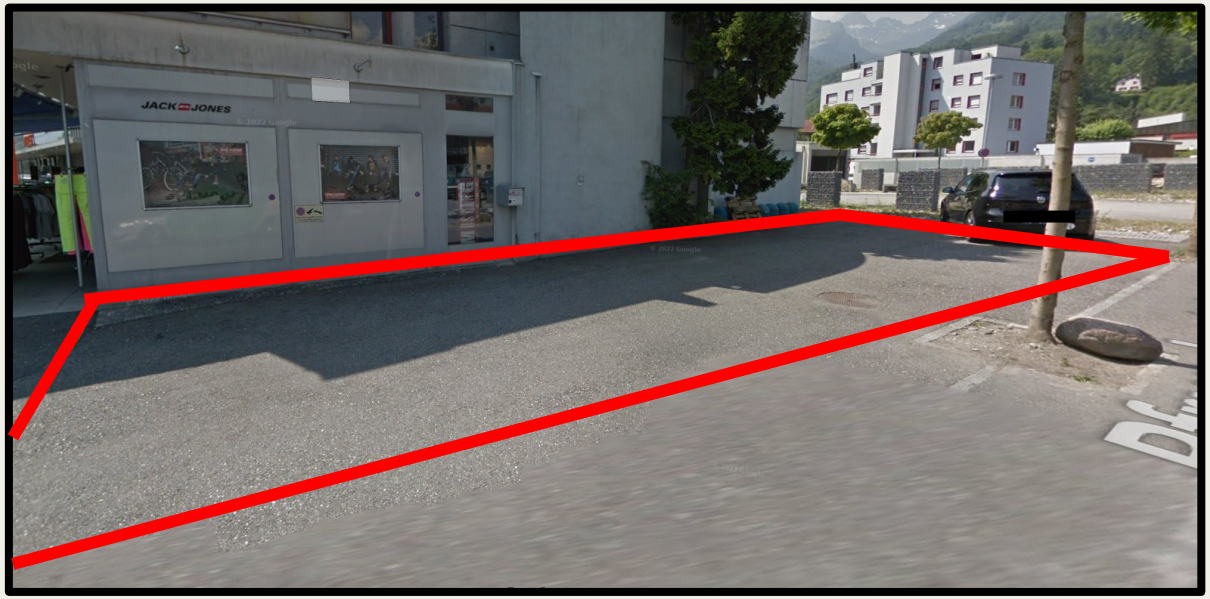
- Seit **50 Jahren** durch „**Die Hose Oliver AG**“ (Jeans-Spezialgeschäft) genutzt
- **Mietverhältnis kündbar bei Verkauf**
- Gebäude und Geschäft befinden sich in **gleicher Hand**

Optional:

- Auf Wunsch kann der bestehende **Betrieb weitergeführt** und die **AG übernommen** werden – inklusive Markenauftritt und bestehender Kundschaft.
- Ideal für Investoren, die sofortige Einnahmen und eine nahtlose Übergabe anstreben.

Besonderes Nutzungsrecht – Anlieferung

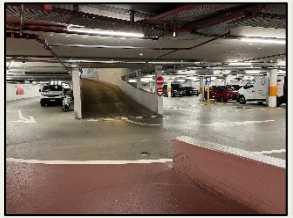
- **Anlieferungsfläche** nördlich des Gebäudes, kann von Konsumenten als Parkplatz genutzt werden
- Nutzung inkl. mit Parzelle Nr. **3360** der Stadt Buchs, festgelegt gemäss Überbauungsplan

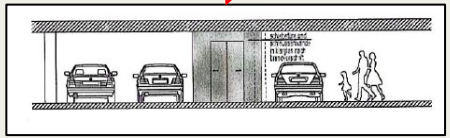


Besonderes Nutzungsrecht – Parkplätze

Parkplatzsituation:

- **5 exklusive Tiefgaragenplätze** in angrenzender GMOS-Tiefgarage (siehe Foto) gemäss Vereinbarung mit GMOS
  → völlig **unentgeltlich + wartungsfrei, grundbücherlich gesichert** & dauerhaft nutzbar
- **316 öffentliche Parkplätze** für Konsumenten auf Migros-Areal (Parzelle Nr.145) UG1 + UG2 = 117, sowie OG1 + OG2 = 199,
- Mögliche direkte Anbindung an **117 Parkplätze** in 2 Untergeschossen zur Mitbenutzung durch Konsumenten über möglichen Direktanschluss an die Tiefgarage, gemäss Vereinbarung GMOS mit Grundbucheintrag





Besonderes Nutzungsrecht – Tiefgarage & Entwicklungspotenzial

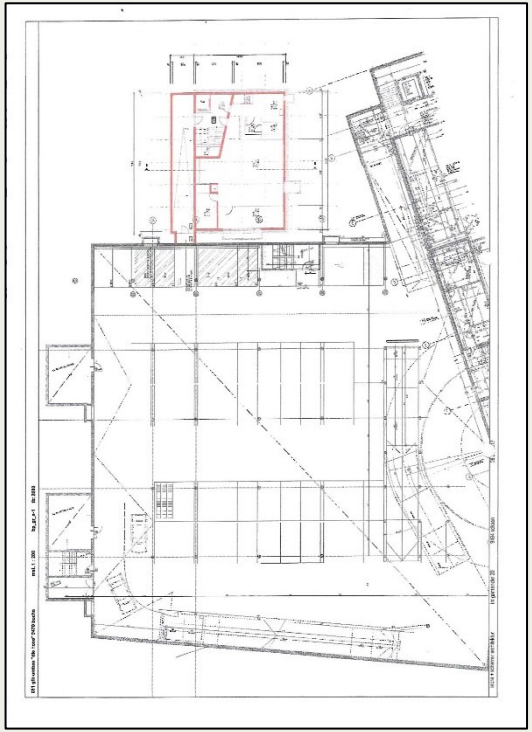
Plan zur Veranschaulichung:
Der nachfolgende Plan stellt ein **nicht realisiertes Projekt** auf Parzelle Nr. 144 dar

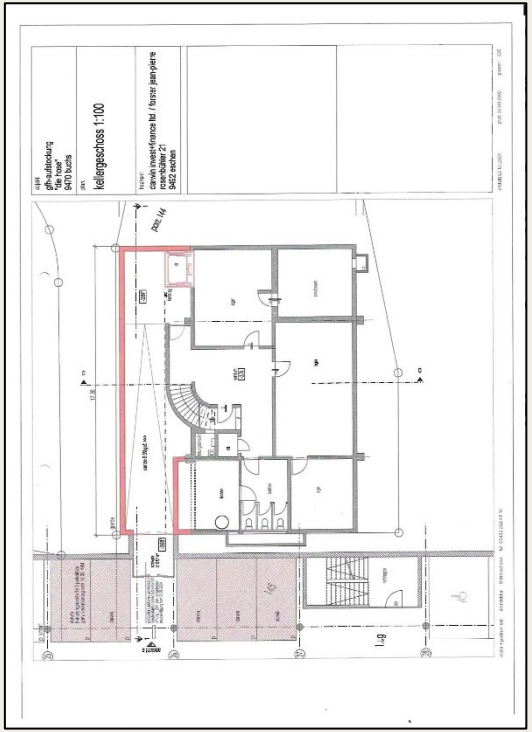
Projektinhalt:

- **Direkter Tiefgaragenanschluss** im Untergeschoss (UG) Parz. 144 zu 145
- Anschluss basiert auf **vertraglicher Vereinbarung mit GMOS**
- Ermöglicht **unterirdischen Zugang** für Konsumenten

Tiefgarage GMOS – Übersicht:

- **UG1:** 55 Parkplätze; **UG2:** 62 weitere Parkplätze
- Gesamthaft **117 Stellplätze** für Kunden ab Parzelle 144 unmittelbar verfügbar
- Das Projekt zeigt das bauliche **Potenzial** und die **ersatzabgabenfrei resultierende Kostenersparnis** durch die Anbindung an die bestehende Infrastruktur ohne Ersatzabgaben





Kostenfreie Parkierung als Standort- und Entwicklungsvorteil

Rechtliche und wirtschaftliche Einordnung und Vorteile der Parkierung:

- Eine vorhandene wartungsfreie und kostenlose Parkierungslösung ist im Zentrum von Buchs SG ein zentraler und wesentlicher Standort-, Komfort und Kostenfaktor, der hohe Kundenfrequenzen bewirkt
- Durch die Festlegungen des Überbauungsplans besteht keine baugesetzliche und reglementarische Pflicht zum Nachweis von Autoabstellplätzen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten und Änderungen der Flächenverwendungen
- Gesamthafte Einsparung von Investitionskosten für den Bau, Realersatz oder Ersatzabgaben von CHF 18’000 pro fehlenden Parkplatz gemäss städtischem Berechnungsmodell

Bestehende Parkierungslösung:

- 5 fix zugeordnete, jederzeit zugängliche Tiefgaragenplätze in der Migros Tiefgarage für die Eigentümer der Parzelle Nr. 144
- 90 minütige kostenfreie Mitbenutzung von bis zu 316 Parkplätzen während den Öffnungszeiten des Migros Supermarktes. Im Grundbuch gemäss Vereinbarung verankerte, direkt mögliche Mitbenutzung von 117 Parkplätzen durch Konsumenten aus Parzelle Nr. 144 in der Tiefgarage

Mehrwert für Nutzung und Investition:

- Reduzierte Komplexität und geringerer Aufwand bei Bewilligungsverfahren, für Betrieb und Weiterentwicklung
- Klarer infrastruktureller und wirtschaftlicher Vorteil im Zentrum
- Attraktiv für Gewerbetreibende, Investoren und Projektentwickler

Zukunftspotenzial:

- Vertraglich vereinbarte Möglichkeit eines unterirdischen Zugangs zwischen Parkhaus und Gebäude (projektiert)

Quellenhinweise: Reglement über die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen und Kinderspielplätzen der Stadt Buchs & PwC Immospektive May 2025 / FPRE-Einordnung Ostschweiz

03

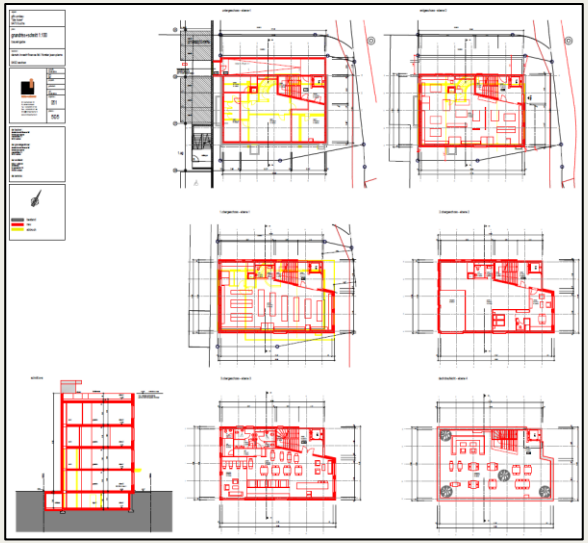
Rechtliche & planerische Situation

- **Planerische Vorgaben – ÜP “Pfrundgut”**
- **Visualisiertes & bewilligtes, nicht realisiertes Projekt**
- **Entwicklungspotenzial**

Planerische Vorgaben – ÜP „Pfrundgut“

Wesentliche **Festlegungen** gemäss ÜP:

- **Grundfläche:** 364 m2
- **Baufeld:** B4
- **Bruttogeschossfläche:**
  – **max. 695 m²** für Gewerbe und Wohnen
  – **+ 175 m²** zusätzlich ausschliesslich für Wohnen
- **Ausnützungsziffer:** 2,39
- **Gebäudehöhe Oberkante** bis **466 Meter über Meer**
- maximal zulässige **Gebäudehöhe 16 m**
- **4 Vollgeschosse** + nutzbare **Dachfläche**



Projektpotenzial:
Ein bewilligtes **nicht realisiertes Projekt** (ohne Massstab) zeigt das **theoretisch maximal umsetzbare Bauvolumen** auf (siehe Pläne)

Visualisiertes & bewilligtes, nicht realisiertes Projekt

- **Premium-Landmark mit hoher Visibilität:** Markantes viergeschossiges Gebäude mit moderner Architektur, starker Fernwirkung, hohem Wiedererkennungswert und einem markanten, einladenden Glaslift als prägendem Gestaltungselement.

- **Vielseitiges Nutzungspotenzial:** Ideal für Gastronomie, Showrooms, Retail, Flagship-Stores sowie Gesundheits-, Beauty- und Lifestyle-Konzepte mit publikumswirksamer Ausstrahlung.

- **Flexible Vermarktung:** Geeignet für Single-Tenant- oder Multi-Tenant-Konzepte mit grosser Gestaltungsfreiheit für neue Geschäftsmodelle und unterschiedliche Flächenstrategien.

- **Potentielle Geschosslogik:** Erdgeschoss für Flagship-Store, Retail, Showroom oder Café; 1. und 2. Obergeschoss für Showroom, Praxis, Gesundheit, Beratung oder Premium-Dienstleistungen; 3. Obergeschoss für Gastronomie, Lounge oder Hospitality oder gehobenes Wohnen mit möglicher Dachflächennutzung..

- **Besonderer Mehrwert durch Dachnutzung:** Der erschlossene Dachgarten bzw. die Restaurant-Dachterrasse schafft eine exklusive Zusatzfläche mit hoher Aufenthaltsqualität und starker Vermarktungswirkung, insbesondere für Gastro- oder Hospitality-Nutzungen oder als Dachgarten.

Entwicklungspotenzial

Rechtlich gesicherte Vorteile:

- **5 Tiefgaragenplätze** dauerhaft & **kostenfrei** nutzbar (grundbuchlich gesichert)
- **Tiefgaragenanschluss** erlaubt direkten Zugang für Kunden

Parkplatzregelung im ÜP:

- Keine Pflicht zur Erstellung eigener Parkplätze bei voller Ausnutzung
- **Keine Ersatzabgaben** an Stadt Buchs SG (sonst CHF 18'000 pro fehlenden Parkplatz, bei 20 Parkplätzen ca. CHF 360‘000)
- **Nutzung von 117 Tiefgaragenplätzen** (90 Min. gratis) + 199 Pp in GMOS-Obergeschossen
- Öffnungszeiten der GMOS begrenzen die 7/24 Gratisnutzung (erweiterbar per individueller Vereinbarung)

Fazit:

- **Hohe Investitions- Unterhalts- und Wartungsvorteile** für Bestands- oder Neubau
- Kleine Grundstücksfläche mit weit **überdurchschnittlichem Entwicklungsspielraum** dank ÜP & Infrastruktur und Vereinbarung GMOS

04

Lagevorteile & Umfeld

Lagevorteile & Umfeld

Parkmöglichkeiten:

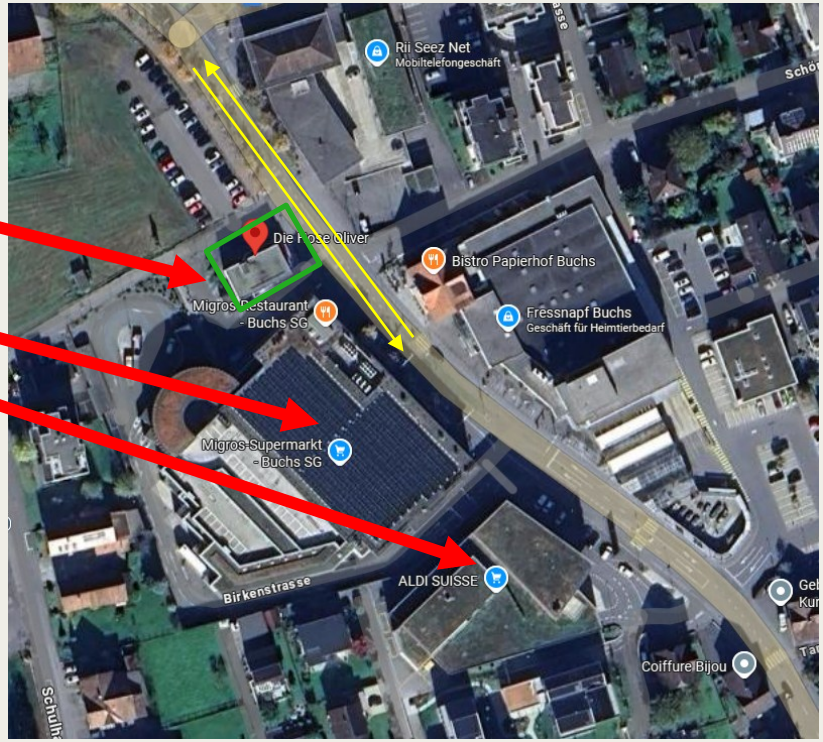
- Viele **kurzzeitige Gratisparkplätze** im direkten Umfeld
- **Tiefgaragenanbindung** kann **Synergien mit Nachbargeschäften** fördern

Zentrale Geschäftslage an der Churerstrasse 8

- Direkt neben stark frequentierter **Migros-Filiale (Churerstrasse 10)**
- **Aldi-Filiale (Churerstrasse 12)** im übernächsten Gebäude

Hohe Frequenz & Sichtbarkeit:

- **Tausende Fahrzeuge täglich** passieren die Liegenschaft
- **Perfekte Sichtlage** an einer der **meistbefahrenen Strassen** von Buchs SG
- Ideal für **publikumsnahe Nutzungen**, Verkauf, Dienstleistung oder Beratung
- Der Standort bietet grosses Potenzial für **Impulskäufe, Laufkundschaft und gezielte Kundenbindung**



05

Standort-Vorteile

Standortvorteil: Parkierung & Entwicklungspotenzial

Einzigartige Parkierungssituation - Investitionseinsparung

- Keine Parkplatzerstellungspflicht → Einsparung ca. CHF 18’000 / Platz
- 5 fixe TG-Plätze + Mitbenutzung (bis 316 / davon 117 gesichert)
- Kostenfrei & grundbuchrechtlich gesichert

Bestehende Infrastruktur = Kostenvorteil

- Tiefgarage, Anlieferung & Erschliessung bereits vorhanden (GMOS)
- Keine Investitions- oder Unterhaltskosten
- Deutlich vereinfachte Bewilligung & Entwicklung

Flexibilität für Investoren

- Erweiterung (+2 Geschosse, Leichtbau) oder Neubau (4 Geschosse) möglich
- Maximale baurechtliche Ausnutzung realisierbar gemäss Festlegungen Überbauungsplan

Klare Rahmenbedingungen & Perspektive

- Überbauungsplan „Pfrundgut“ + Vereinbarungen mit GMOS
- Strategisch starke Ausgangslage im Zentrum von Buchs SG

06

Fazit

Fazit – Ihre Investitionschance an bester Lage in Buchs SG

Das Geschäftshaus an der Churerstrasse 8 bietet eine **seltene Kombination** aus:

Top-Lage:
Direkt an einer der meistfrequentierten Hauptachsen – angrenzend an einen Migros-Supermarkt und eine Verkaufsfläche von Aldi-Suisse AG mit hoher Sichtbarkeit und Kundenfrequenz sowie gegenüber einer Denner Lebensmittelfiliale

Flexibles Nutzungskonzept:
Stahlskelettbauweise mit stützenfreien Flächen, ideal für Retail, Dienstleistung, Systemgastronomie oder Showroom-Konzepte

Gesicherte Infrastrukturvorteile:
5 exklusive Tiefgaragenplätze, eigener Anlieffläche, 117+ öffentliche Parkplätze – **ohne Erstellungspflicht oder Ersatzabgaben-Leistung für fehlende Parkplätze** an die Stadt Buchs SG

Baurechtliches Potenzial:
Optimale Ausnutzung gemäss ÜP *„Pfrundgut“* mit **4 Geschossen** mit einer Bauhöhe von 16 Meter + Dachterrasse, **870 m² Bruttogeschossfläche** (BGF) (inkl. Wohnen)

Zukunftsorientierte Perspektiven:
Sowohl Bestandsnutzung als auch Neubau möglich – mit **Synergien** durch GMOS-Infrastruktur und rechtlich gesicherte **Entwicklungschancen**

Ein idealer Standort mit **Substanz, Flexibilität und wirtschaftlichem Mehrwert** – ideal für **Investoren, Nutzer oder Projektentwickler**

Kontaktaufnahme

Eigentümerin / Anbieterin
Darwin Invest & Finance Ltd.
Rosenbühler 21
FL-9492 Eschen
Liechtenstein

Persönliche Ansprechpartner
Jean-Pierre Forster
Robin Forster

Kontaktaufnahme:
haus-darwin@protonmail.com

07

Anhang

Anhang

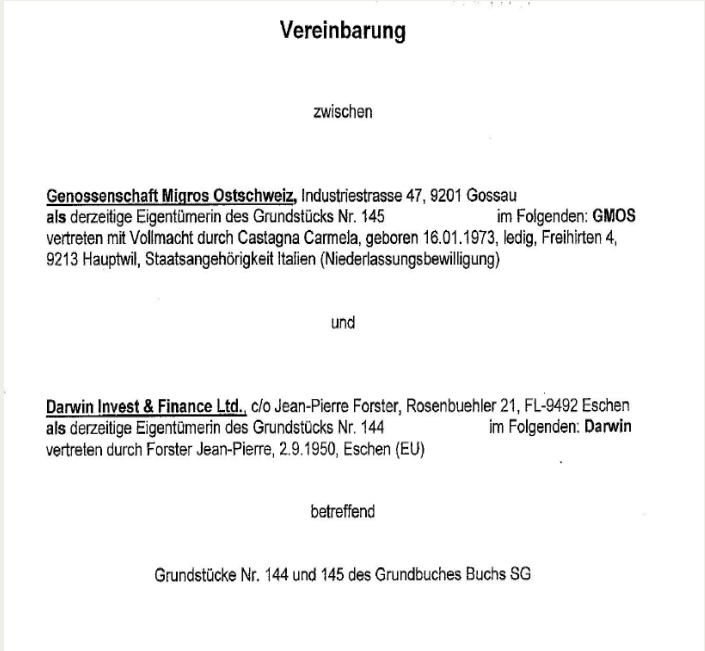
- Festlegungen des kantonalen **Überbauungsplans** „Pfrundgut“ und
- die **Vereinbarung** mit der Genossenschaft Migros Ostschweiz (GMOS)
- können auf Wunsch digital bereitgestellt werden.

Buchs SG

ÜBERBAUUNGSPLAN
PFRUNDGUT

M 1:500

Vom Gemeinderat erlassen am: 29. Juli 1991
Der Gemeindeammann: Der Gemeinderatsschreiber:
Öffentlich aufgelegt vom: 15. August 1991 bis: 14. September 1991
Änderungen: Einspracheentscheide vom 22. Dezember 1993
Vergleichsweise Rekurserledigung vom 4. Mai 1994
Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am: 14. Feb. 1995
Der Vorsteher des Baudepartementes:
KANTON ST.GALLEN BAUDEPARTEMENT
strittmatter und partner, st.gallen
beratende raumplaner ag
9000 st.gallen, vadianstrasse 37
tel.: 071 22 43 43 fax: 071 22 26 09
Datum: 25.1.95 Me / es
Projekt-Nr.: 431.013



Vereinbarung

zwischen

Genossenschaft Migros Ostschweiz, Industriestrasse 47, 9201 Gossau
als derzeitige Eigentümerin des Grundstücks Nr. 145 im Folgenden: **GMOS**
vertreten mit Vollmacht durch Castagna Carmela, geboren 16.01.1973, ledig, Freihirten 4, 9213 Hauptwil, Staatsangehörigkeit Italien (Niederlassungsbewilligung)

und

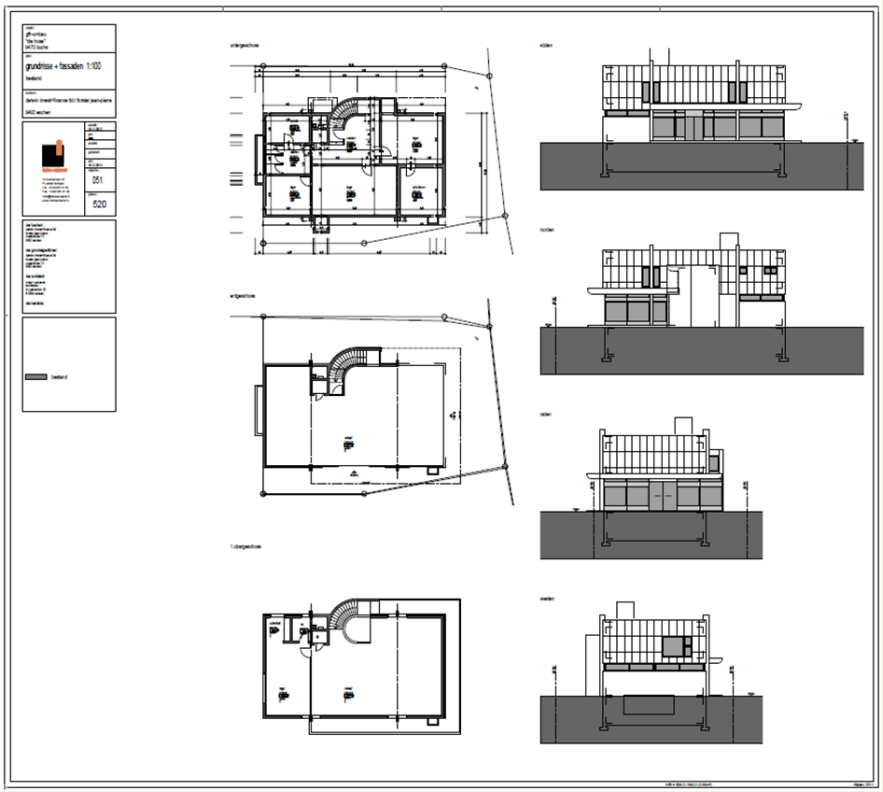
Darwin Invest & Finance Ltd., c/o Jean-Pierre Forster, Rosenbuehler 21, FL-9492 Eschen
als derzeitige Eigentümerin des Grundstücks Nr. 144 im Folgenden: **Darwin**
vertreten durch Forster Jean-Pierre, 2.9.1950, Eschen (EU)

betreffend

Grundstücke Nr. 144 und 145 des Grundbuches Buchs SG

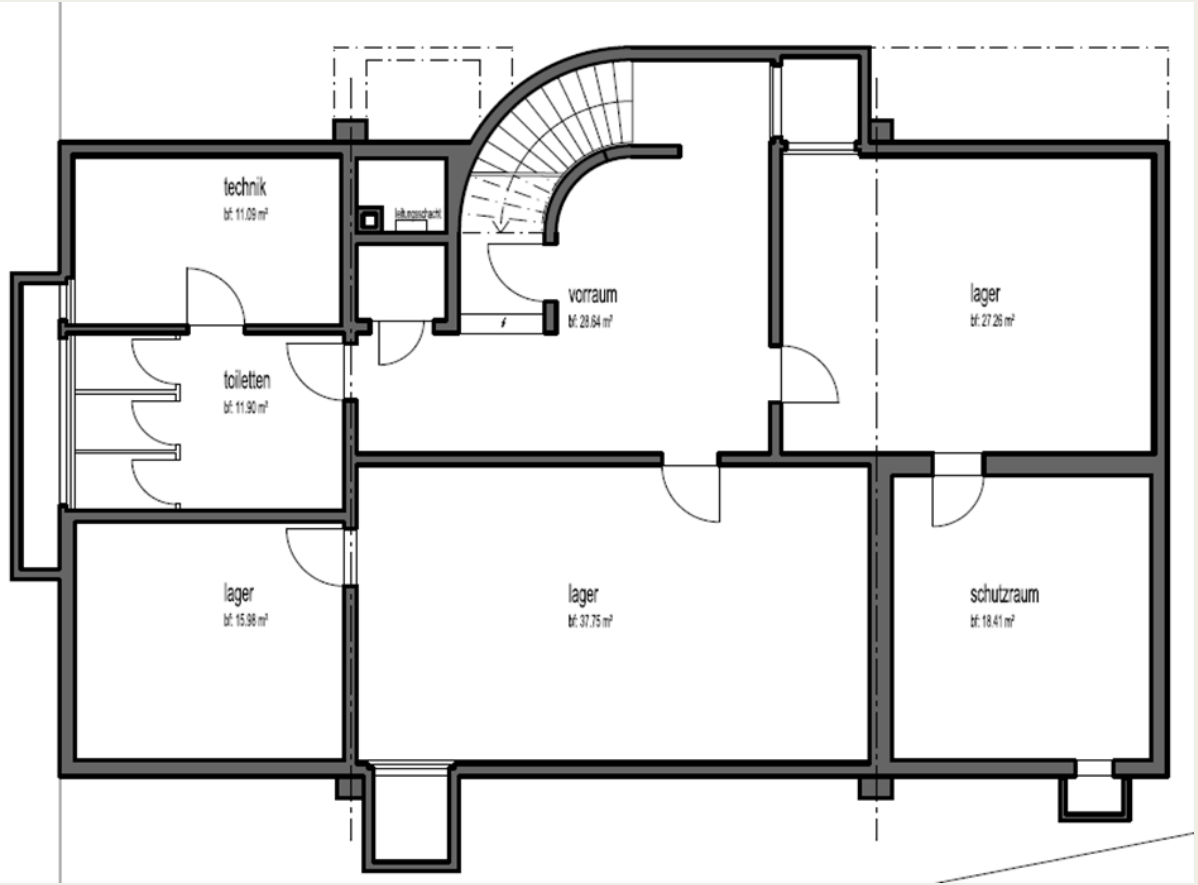
Anhang

- Pläne des **Gebäudebestandes** (ohne Massstab); detaillierte Version im Massstab 1:100 ist auf Wunsch digital erhältlich.
- Ursprüngliche **Bauausführungspläne** teilweise vorhanden und digital einsehbar



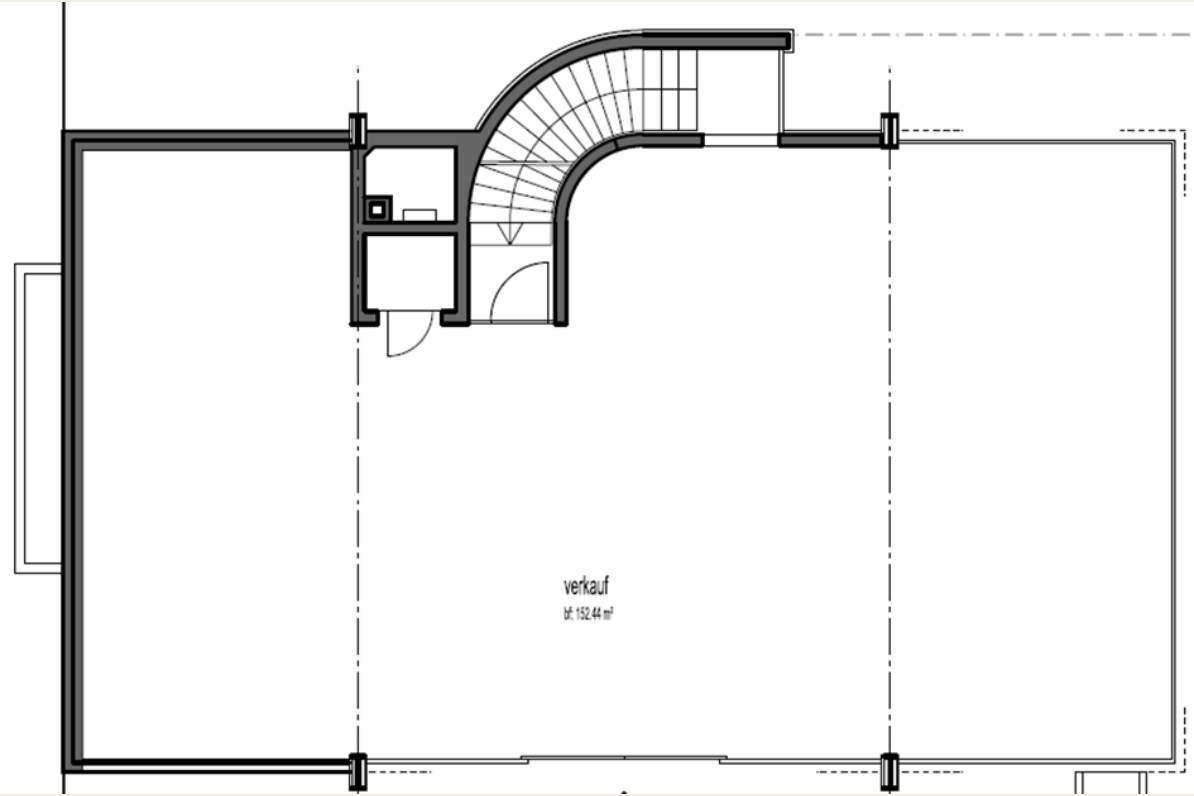
Anhang

- **Untergeschoss (ohne Massstab):** Darstellung der Lager- und Technikräume



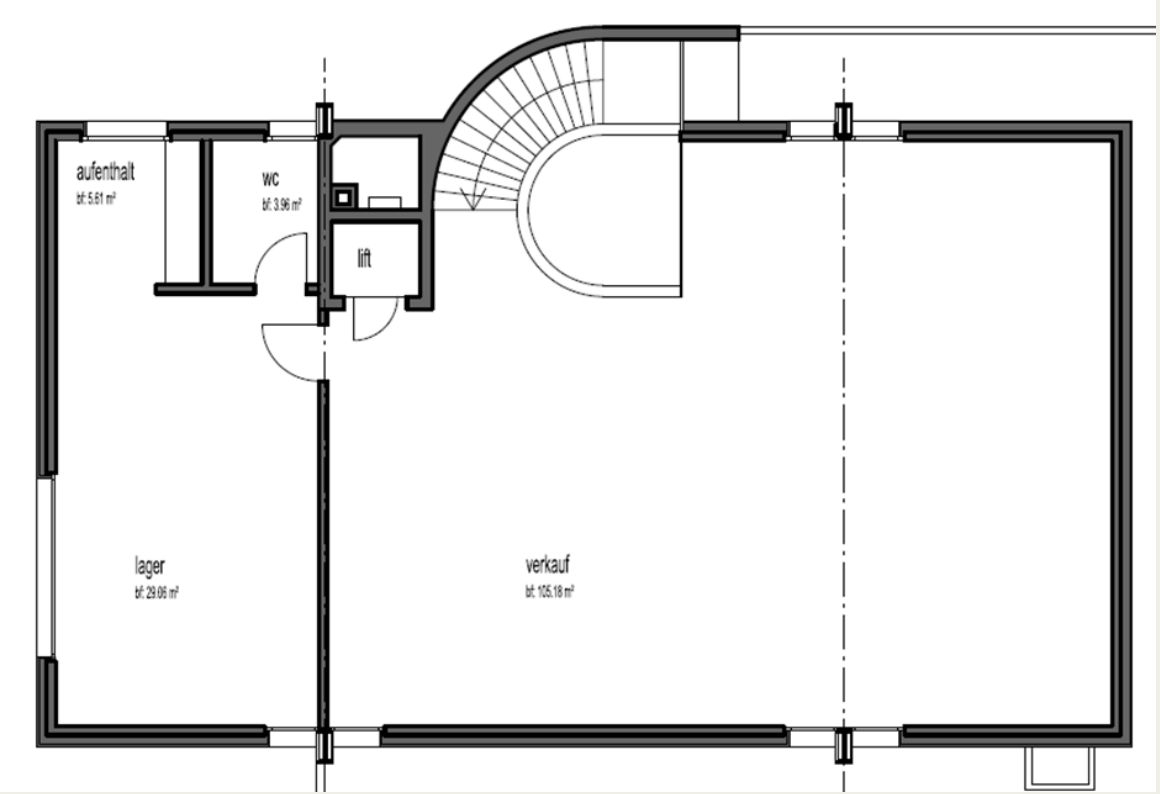
Anhang

- **Erdgeschoss (ohne Massstab):**
  Flexible, stützenfreie Ladenfläche



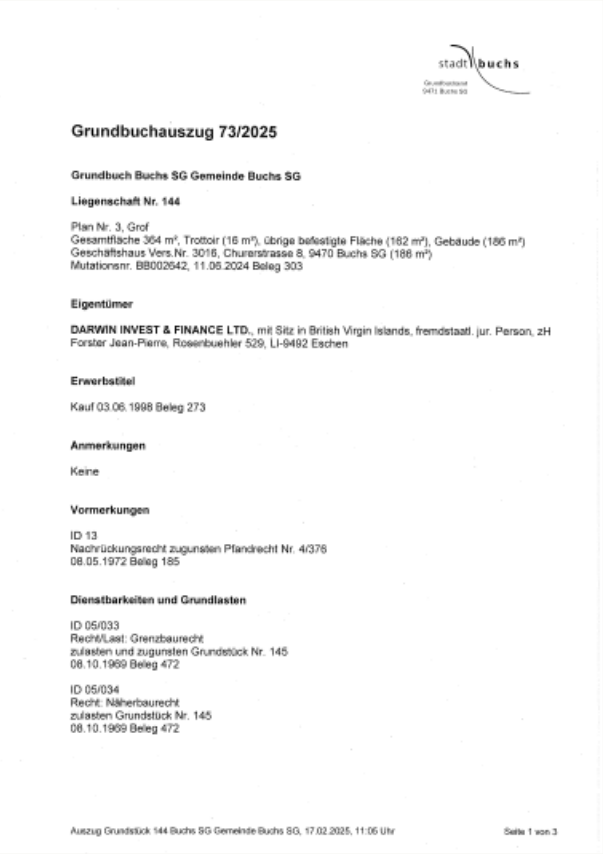
Anhang

- **Obergeschoss (ohne Massstab):**
  Separate Verkaufsfläche mit eigenem Zugang



Anhang

- Aktueller **Grundbuchauszug** mit Übersicht zu den bestehenden **Dienstbarkeiten**, insbesondere zum **Tiefgaragenanschluss** und den exklusiven **Parkplatznutzungsrechten** auf Parzelle Nr. 144.



stadt buchs
Grundbuchamt
9471 Buchs SG

Grundbuchauszug 73/2025

Grundbuch Buchs SG Gemeinde Buchs SG

Liegenschaft Nr. 144

Plan Nr. 3, Grof
Gesamtfläche 364 m², Trottoir (16 m²), übrige befestigte Fläche (182 m²), Gebäude (186 m²)
Geschäftshaus Vers.Nr. 3016, Churerstrasse 8, 9470 Buchs SG (186 m²)
Mutationsnr. BB002642, 11.06.2024 Beleg 303

Eigentümer

DARWIN INVEST & FINANCE LTD., mit Sitz in British Virgin Islands, fremdstaatl. jur. Person, zH Forster Jean-Pierre, Rosenbuehler 529, LI-9492 Eschen

Erwerbstitel

Kauf 03.06.1998 Beleg 273

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

ID 13
Nachrückungsrecht zugunsten Pfandrecht Nr. 4/376
08.05.1972 Beleg 185

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 05/033
Recht/Last: Grenzbaurecht
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 145
08.10.1969 Beleg 472

ID 05/034
Recht: Näherbaurecht
zulasten Grundstück Nr. 145
08.10.1969 Beleg 472

Auszug Grundstück 144 Buchs SG Gemeinde Buchs SG, 17.02.2025, 11:06 Uhr

Seite 1 von 3

Anhang

- Aktueller **Grundbuchauszug** mit Übersicht zu den bestehenden **Dienstbarkeiten**, insbesondere zum **Tiefgaragenanschluss** und den exklusiven **Parkplatznutzungsrechten** auf Parzelle Nr. 144.

ID 05/035
Recht/Last: Abschrankungsverbot
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 145
08.10.1969 Beleg 472

ID 16/039
Recht: Fusswegrecht
zulasten Grundstück Nr. 145
23.05.2008 Beleg 313

ID 16/039.1
Recht: Befestigungsrecht für beleuchtetes Hinweisschild
zulasten Grundstück Nr. 145
23.05.2008 Beleg 313

ID 16/039.2
Recht: Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltspflicht
zulasten Grundstück Nr. 145
23.05.2008 Beleg 313

ID 16/039.3
Recht: Parkplatzbenützungsrecht mit Unterhaltspflicht für fünf Parkplätze im Untergeschoss der Tiefgarage
zulasten Grundstück Nr. 145
23.05.2008 Beleg 313

ID 16/039.4
Recht: Baurecht für Licht- und Lüftungsschacht
zulasten Grundstück Nr. 145
23.05.2008 Beleg 313

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1
Fr. 440'000.--
Namen-Papierschuldbrief Nr. 4/375
Gläubiger: LGT Bank AG, mit Sitz in Vaduz, Firmennummer FL-0001.122.356-7, fremdstaatl. jur. Person
Höchstzinsfuss 7 %
08.05.1972 Beleg 185

Pfandstelle 2
Fr. 80'000.--
Namen-Papierschuldbrief Nr. 4/376
Gläubiger: LGT Bank AG, mit Sitz in Vaduz, Firmennummer FL-0001.122.356-7, fremdstaatl. jur. Person
Höchstzinsfuss 7 %
08.05.1972 Beleg 185

Anhang

- Aktueller **Grundbuchauszug** mit Übersicht zu den bestehenden **Dienstbarkeiten**, insbesondere zum **Tiefgaragenanschluss** und den exklusiven **Parkplatznutzungsrechten** auf Parzelle Nr. 144.

Pfandstelle 3
Fr. 330'000.--
Inhaber-Papierschuldbrief Nr. 2524
Gläubiger: LGT Bank AG, mit Sitz in Vaduz, Firmennummer FL-0001.122.356-7, fremdstaatl. jur. Person
Höchstzinsfuss 10 %, Kündigungsfrist 3 Monate
29.07.1998 Beleg 388

Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:
Ausser beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.

Buchs, 17.02.2025, 11:05 Uhr

Grundbuchamt Buchs
Grundbuchverwalter

Alexander Schwendener

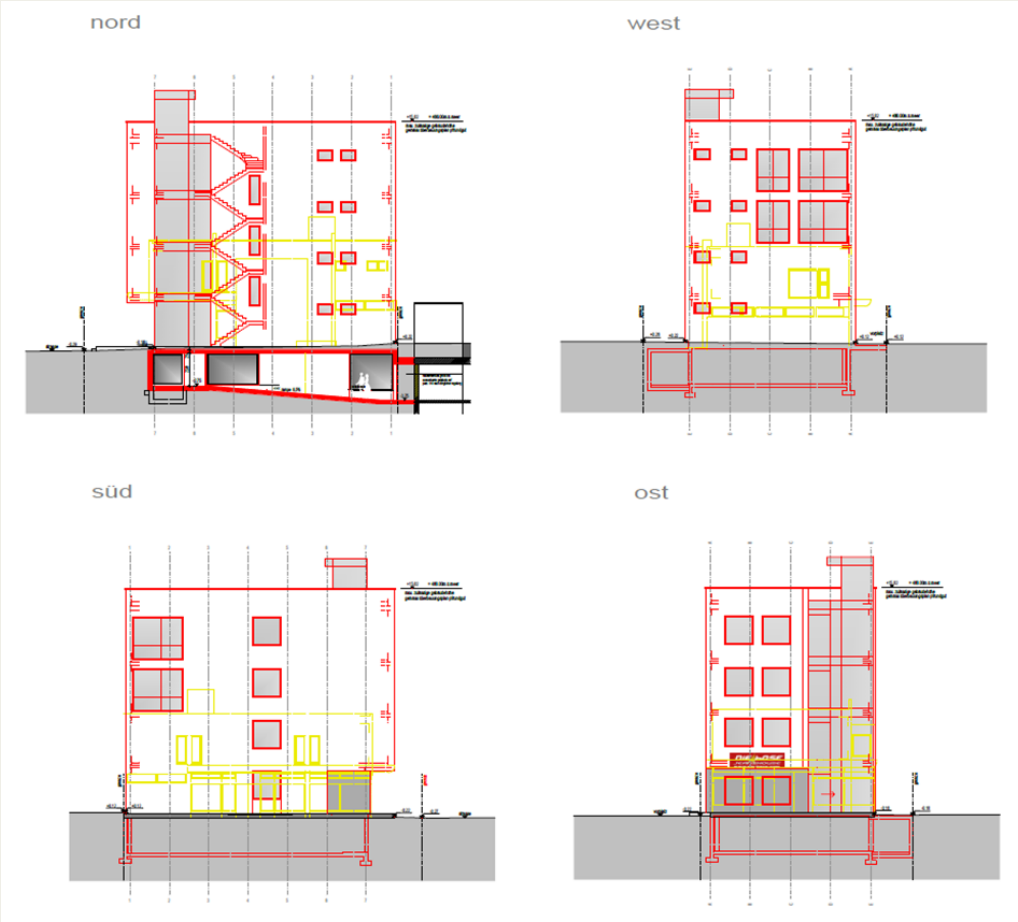
geht Eigentümerin

Gebühr: Fr. 30.--

Auszug Grundstück 144 Buchs SG Gemeinde Buchs SG, 17.02.2025, 11:05 Uhr Seite 3 von 3

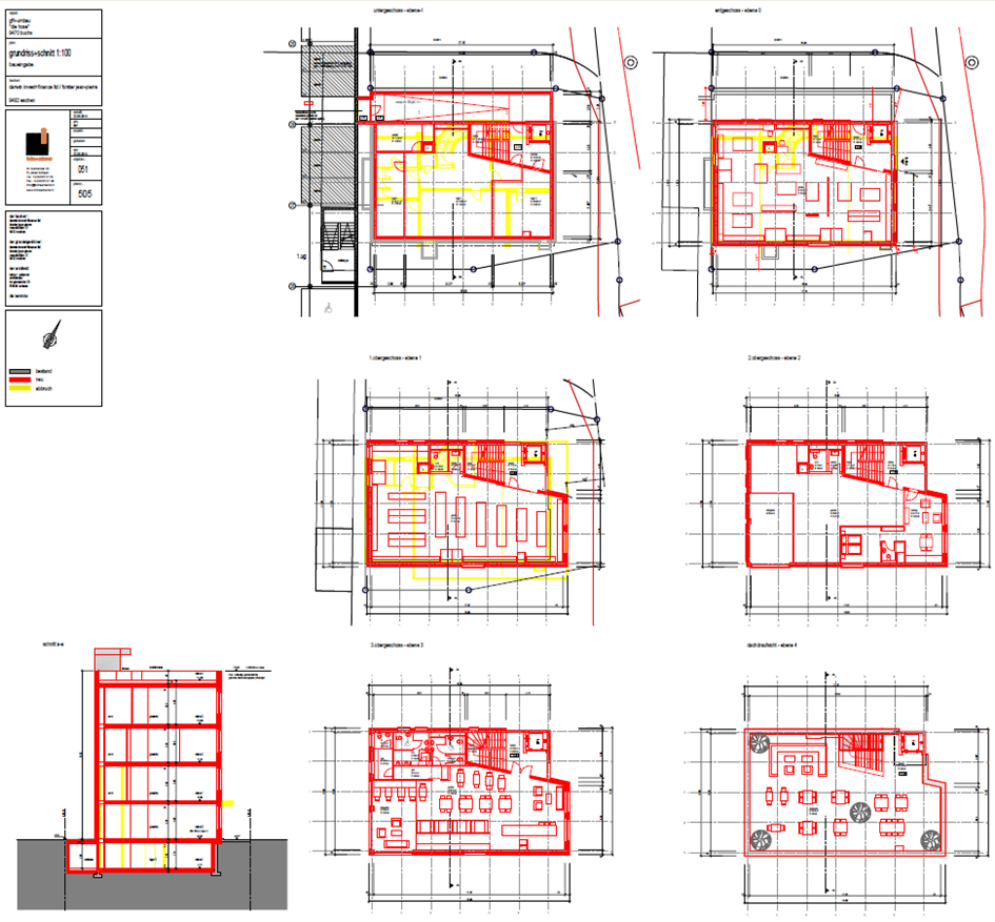
Anhang

- Auszug aus dem Überbauungsplan *Pfrundgut* mit den **Festlegungen** für Parzelle Nr. 144:
- Baufeld B4,
- **Bruttogeschossfläche** (695 m² + 175 m²) und zulässiger **Gebäudehöhe** (466 m ü. M.).
- Zusätzlich enthalten: Visualisierung eines nicht realisierten Projekts zur Darstellung des baulichen **Potenzials** (ohne Massstab).



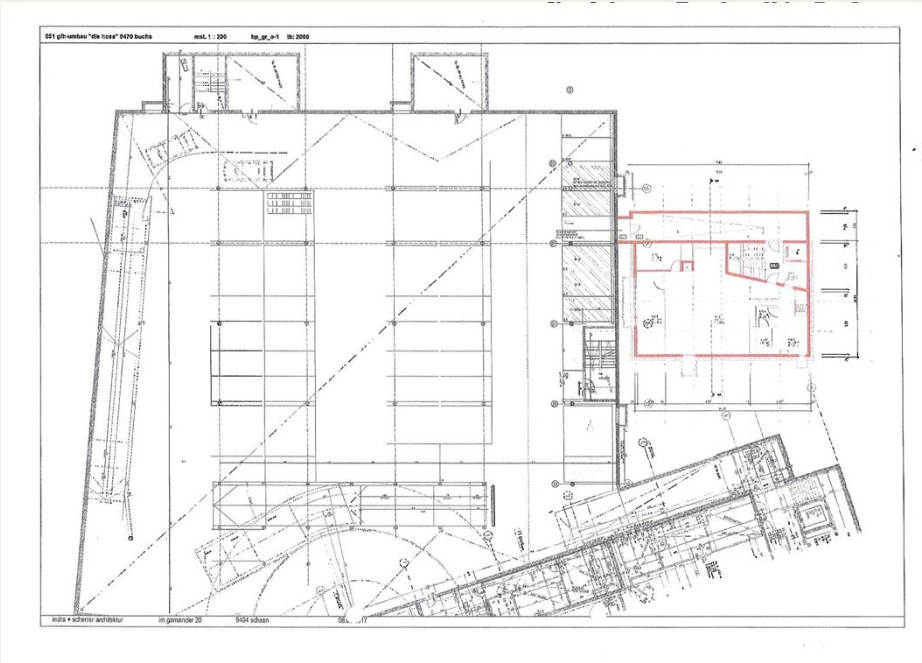
Anhang

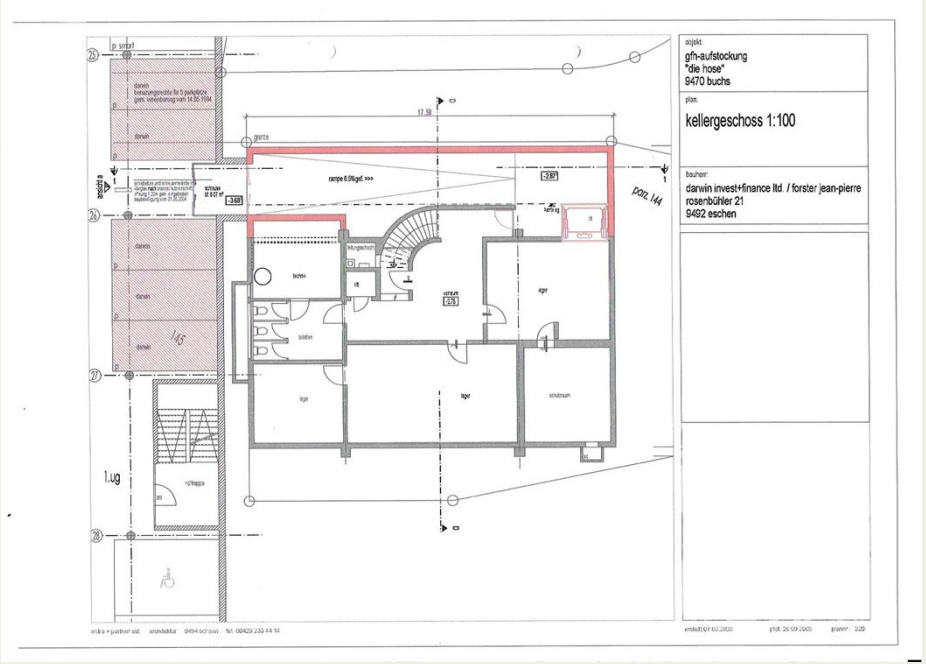
- Auszug aus dem Überbauungsplan *Pfrundgut* mit den **Festlegungen** für Parzelle Nr. 144: Baufeld B4, **Bruttogeschossfläche** (695 m² + 175 m²) und zulässiger **Gebäudehöhe** (466 m ü. M.). Zusätzlich enthalten: Visualisierung eines nicht realisierten Projekts zur Darstellung des baulichen **Potenzials** (ohne Massstab).



Anhang

- Darstellung eines nicht realisierten Projekts auf Parzelle Nr. 144 mit **Tiefgaragenanschluss** im UG gemäss **Vereinbarung** – inkl. GMOS-Tiefgarage mit 55 Parkplätzen im UG1 und weiteren 62 im UG2.



Anhang

- Darstellung eines noch nicht realisierten Projekts auf Parzelle Nr. 144 mit **Tiefgaragenanschluss** im UG gemäss **Vereinbarung** – inkl. GMOS-Tiefgarage mit 55 Parkplätzen im UG1 und weiteren 62 im UG2.