

Abrechnung über den Kauf des Anteils der Post am Stockwerkeigentum Verwaltungsgebäude Zelg

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Hiermit unterbreiten wir Ihnen Bericht und Antrag betreffend der Abrechnung über den Kauf des Anteils der Post am Stockwerkeigentum Verwaltungsgebäude Zelg.

1. Ausgangslage

Im Abstimmungsmagazin zur Volksabstimmung vom 26. November 2017 wurde das Wichtigste zu dieser Vorlage wie folgt zusammengefasst:

Heute gehört das Verwaltungsgebäude Zelg gemeinsam der Gemeinde Beringen, der Post und der Clientis BS Bank Schaffhausen. Mit der Sanierung des Coops hat die Post die Poststelle in das Coop-Gebäude verlegt und seither befindet sich nur noch das Verteilzentrum der Post im Verwaltungsgebäude. Der vordere Teil (der ehemalige Schalterbereich) steht leer.

Erstrebenswert für die Gemeinde sind öffentliche Nutzungen im Verwaltungsgebäude, welche für die Einwohnerinnen und Einwohner von Beringen einen direkten Nutzen bringen.

Mit der Schaffhauser Polizei konnte eine neue mögliche Partnerin gefunden werden. Auch aufgrund der Ergebnisse der Einwohnerzufriedenheitsanalyse 2016 (die Einwohnerinnen und Einwohner wünschen eine stärkere Präsenz der Polizei in Beringen) wurde diese Option weiterverfolgt.

Aufgrund der Verhandlungsergebnisse will die Gemeinde der Post ihren Anteil am Stockwerkeigentum des Zentrums Zelg abkaufen und diesen anschliessend an die Schaffhauser Polizei für einen Polizeiposten und die Post für das Verteilzentrum vermieten.

Mit den zukünftigen Mieterinnen wurde ein Umbauprojekt erarbeitet, damit alle Bedürfnisse abgedeckt werden können. Bestandteil dieses Projektes sind unter anderem die Erweiterung des Gebäudes im Nordwesten um knapp 50 m² (das Erdgeschoss wird dem ersten Obergeschoss angepasst) sowie der Bau von zwei Doppelgaragen auf dem Parkplatz hinter dem Gebäude.

Der Kaufpreis wurde auf CHF 1'300'000 festgelegt. Die Umbaukosten belaufen sich auf CHF 1'000'000. Davon entfallen CHF 688'000 auf den Grundausbau, CHF 288'000 auf den Mieterausbau und CHF 24'000 sind als Reserve eingeplant.

Die Kosten für den Mieterausbau werden speziell abgesichert. Beim Mieter Post erfolgt diese Absicherung durch die Anrechnung dieser Mieterausbaukosten beim Kaufpreis und bei der Schaffhauser Polizei durch eine jährliche Rückzahlung.

Die Finanzierung des Kaufs und des Umbaus erfolgt über die Mieteinnahmen und führt zu keiner Belastung der Gemeinderechnung.

Am 26. November 2017 bewilligten die Stimmberechtigten an der Urne den Kauf des Anteils der Post am Stockwerkeigentum des Verwaltungsgebäudes Zelg mit 1'167 zu 473 Stimmen. Bestandteil dieses Projektes waren der Kauf des Anteils der Post am Stockwerkeigentum Verwaltungsgebäude Zelg in Höhe von CHF 1'230'000.00 und den Umbau des Gebäudeteils Post für CHF 1'000'000.00.

2. Kauf des Anteils der Post am Stockwerkeigentum Verwaltungsgebäude Zelg

Zum Stockwerkeigentum der Post gehörten insgesamt rund 350 m² im Erdgeschoss sowie zusätzlich noch rund 100 m² im Untergeschoss (im Untergeschoss befinden sich Garderoben, WC-Anlagen und Archive). Mit der Post wurde schlussendlich ein Verkaufspreis von CHF 1'230'000.00 vereinbart.

Eine Verkehrswertschätzung zeigte auf, dass der Verkaufspreis gerechtfertigt ist. Zusätzlich wurde dieser Preis noch anhand der neusten Schätzung der Gebäudeversicherung verifiziert. Die Berechnung zeigt auf, dass der Zeitwert des Anteils der Post CHF 1'430'000.00 beträgt.

Der Kaufvertrag zwischen der Verkäuferin Post Immobilien AG und der Käuferin Einwohnergemeinde Beringen mit einem Kaufpreis von CHF 1'230'000.00 konnte am 26. Januar 2018 unterzeichnet werden. Der Besitzantritt wurde auf den 1. Februar 2018 vereinbart.

3. Umbau des Postbereichs Verwaltungsgebäude Zelg

Bei der Sanierung der Aussenhülle hatte die Post darauf verzichtet, auch den Innenbereich zu sanieren, da die zukünftige Nutzung zu diesem Zeitpunkt noch ungewiss war. Somit war es notwendig, dass der Innenbereich saniert wurde. Zusammen mit der Post und der Schaffhauser Polizei hat ein Architekturbüro die Bedürfnisse aufgenommen und einen Kostenvoranschlag (+/- 10 %) für diesen Umbau zu erarbeiten.

Folgende Arbeiten wurden durchgeführt:

- Abtrennung Teil Post und Teil Schaffhauser Polizei
- Einbau von Sanitäranlagen im Teil Schaffhauser Polizei
- Unterteilung der Räumlichkeiten im Teil Schaffhauser Polizei
- Erstellen eines neuen Eingangs im westlichen Bereich
- Erstellen von je einer Doppelgarage nördlich des Gebäudes für die Post und die Schaffhauser Polizei
- Erweiterung des Gebäudes in Richtung Nordwest (bündig mit dem 1. OG)
- Weitere Sanierungsmassnahmen

Im Untergeschoss erfolgten keine baulichen Massnahmen.

Die Kosten für diesen Ausbau wurden auf insgesamt CHF 976'000.00 (+/- 10 %) geschätzt.

Kostenvoranschlag	Post	Schaffhauser Polizei	Total
Grundausbau	244'000.00	444'000.00	688'000.00
Mieterausbau	58'000.00	230'000.00	288'000.00
Total Kostenschätzung	302'000.00	674'000.00	976'000.00
Reserve			24'000.00
Total			1'000'000.00

4. Ergebnis

Bereits vor den Sommerferien 2018 konnte die Post (neu als Mieterin) die neuen Räumlichkeiten beziehen.

Die Schaffhauser Polizei bezog ihre Räumlichkeiten Anfang September 2018. Anlässlich eines Tages der offenen Türe am 8. September 2018 wurden die Räumlichkeiten der Bevölkerung präsentiert.

Von der Post wie auch von der Schaffhauser Polizei konnten wir ausschliesslich positive Reaktionen entgegennehmen. Die Post kann auch mit der kleineren Fläche das Verteilzentrum sinnvoll betreiben und die Schaffhauser Polizei hat mit diesem Gebäude optimale Räumlichkeiten für einen Polizeiposten im Klettgau.

Von der Bevölkerung kamen ebenfalls positive Rückmeldungen, sie freuen sich, dass wieder ein Polizeiposten in Beringen vorhanden ist.

5. Abrechnung

Wie beantragt konnte die Gemeinde den Anteil der Post für CHF 1'230'000.00 abkaufen.

Der Umbau konnte entsprechend des Kostenvoranschlages abgerechnet werden. Gegenüber dem beantragten Kredit resultierten Minderausgaben von CHF 12'977.45.

BKP	Bezeichnung	Kosten- voranschlag	Abrechnung	Differenz
21	Rohbau 1	140'000.00	157'359.05	17'359.05
22	Rohbau 2	54'000.00	51'526.05	-2'473.95
23	Elektroanlagen	140'000.00	134'599.90	-5'400.10
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	49'000.00	41'593.60	-7'406.40
25	Sanitäranlagen	28'000.00	19'187.00	-8'813.00
27	Ausbau 1	266'000.00	319'613.00	53'613.00
28	Ausbau 2	90'000.00	90'527.90	527.90
29	Honorare	132'000.00	130'673.60	-1'326.40
42	Gartenanlagen	15'800.00	22'361.00	6'561.00
51	Bewilligungen, Gebühren	0.00	5'032.00	5'032.00
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation	3'000.00	2'464.05	-535.95
53	Versicherungen	3'000.00	2'067.45	-932.55

56	Übrige Baunebenkosten	20'000.00	0.00	-20'000.00
60	Reserve	27'200.00	0.00	-27'200.00
90	Möbel	8'000.00	10'017.95	2'017.95
	Total Abrechnung Bauleitung	976'000.00	987'022.55	11'022.55
-	Projektreserve Vorlage	24'000.00	0.00	-24'000.00
	Total Abrechnung Vorlage	1'000'000.00	987'022.55	-12'977.45

Die Kosten wurden wie folgt auf die beiden Mieter umgelegt:

Kostenvoranschlag	Post	Schaffhauser Polizei	Total
Grundausbau	244'000.00	444'000.00	688'000.00
Mieterausbau	58'000.00	230'000.00	288'000.00
Total Kostenschätzung	302'000.00	674'000.00	976'000.00
Reserve			24'000.00
Total			1'000'000.00

Abrechnung	Post	Schaffhauser Polizei	Total
Grundausbau	196'112.79	474'001.11	670'113.90
Mieterausbau	50'694.55	266'214.10	316'908.65
Total Kostenschätzung	246'807.34	740'215.21	987'022.55

Die Kosten für den Mieterausbau hat die Post bereits mit dem Kaufpreis bezahlt. Die Schaffhauser Polizei wird die Kosten für den Mieterausbau in jährlichen Raten bezahlen.

Der Kaufpreis von CHF 1'230'000.00 sowie die Kosten für den Grundausbau von CHF 670'113.90 werden über die Mieteinnahmen finanziert. Bei jährlichen Mieteinnahmen von CHF 68'320.00 (exklusive Nebenkosten) entspricht dies einer Bruttorendite von 3.6 %.

6. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat, die Abrechnung über den Kauf des Anteils der Post am Stockwerkeigentum Verwaltungsgebäude Zelg zu genehmigen:

1. Kauf des Anteils der Post am Stockwerkeigentum Verwaltungsgebäude Zelg für CHF 1'230'000.00.
2. Umbau des Gebäudeteils Post für CHF 987'022.55.

Namens des Gemeinderates Beringen

Der Präsident:

Der Schreiber:

Hansruedi Schuler

Florian Casura