

Bericht und Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat über die Abrechnung des Kaufs des Anteils der Clientis BS Bank Schaffhausen am Stockwerkeigentum Verwaltungsgebäude Zelg und den Umbau in eine Arzt- praxis

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen den Bericht und Antrag über die Abrechnung betreffend Kauf des Anteils der Clientis BS Bank Schaffhausen am Stockwerkeigentum des Verwaltungsgebäudes Zelg und dem Umbau in eine Arztpraxis.

Den Anträgen schickt der Gemeinderat folgende Ausführungen voraus.

Am 29. Oktober 2024 stimmte der Einwohnerrat der Vorlage über den Kauf des Anteils der Clientis BS Bank Schaffhausen am Stockwerkeigentum Verwaltungsgebäude Zelg und den Umbau in eine Arztpraxis zu und bewilligte den dafür benötigten Kredit über CHF 1'575'000.00.

Die kommunale Abstimmung fand am 22. Dezember 2024 statt. Dem Kredit für den Kauf und den Umbau in eine Arztpraxis gaben 1'529 Stimmberechtigte ihre Zustimmung, 229 lehnten die Vorlage ab.

1. Ausgangslage

Ende März 2024 gab die Clientis BS Bank Schaffhausen bekannt, dass die Filialen in Hallau, Schleithem, Neuhausen am Rheinfluss und Beringen per Ende Jahr geschlossen werden. Die Filiale Beringen war als Stockwerkeigentum des Verwaltungsgebäudes Zelg im Besitz der Clientis BS Bank Schaffhausen. Diese hatte im Zuge der vorstehenden Ankündigung mitgeteilt, dass sie die Räumlichkeiten verkaufen möchte.

Im Zusammenhang mit dem Vorprojekt für ein Gesundheitszentrum in Beringen hatte der Gemeindepräsident im Verlaufe des Jahres mit verschiedenen Akteuren des Gesundheitswesens Gespräche geführt. Darunter auch mit Dr. Michael Woll, der als Arzt in Löhningen praktizierte. Aufgrund der relativ engen Verhältnisse an jenem Standort war er in den Ausbauplänen - er wollte gerne eine Praxis mit mehreren Ärzten führen - eingeschränkt. Die zunächst lose formulierte Idee zur Umnutzung der Clientis Filiale Beringen zu einer Arztpraxis wurden aufgrund von Besichtigungen, Gesprächen, Plänen und ersten Kostenschätzungen konkretisiert.

Zusammen mit Dr. Michael Woll, der Geschäftsleitung der Clientis BS Bank Schaffhausen und dem Einverständnis des Verwaltungsrates konnte der dem Einwohnerrat vorgelegte Vorschlag zum Erwerb der Filiale Beringen durch die Gemeinde, dem notwendigen Umbau und der anschließenden Vermietung als Arztpraxis erarbeitet werden.

Die Filiale der Clientis BS Bank Schaffhausen entsprach 152/1000 Wertquotenzuteilung des Verwaltungsgebäudes und umfasste gut 172 m² Hauptnutzfläche. Zur Ermittlung des Marktwerts des Stockwerkeigentums beauftragte die Gemeinde Beringen das Amt für Grundstücksschätzungen. Die unabhängige Schätzung vom 10. September 2024 nannte einen Marktwert von CHF 1'225'000.00, wobei diese ergänzend festhielt, dass im Falle einer anderweitigen Nutzung die Schätzung nur Bestand habe, wenn die bankspezifischen Elemente wie die Tresoranlage, der grosse Korpus (Schalter) und der Bankomat auf Kosten der jetzigen Eigentümerin rückgebaut werden.

Die Clientis BS Bank Schaffhausen hatte mit Ankündigung der Schliessung mitgeteilt, dass ihr eine sinnvolle Nachfolgelösung der Filiale Beringen am Herzen liegt. Um die vorgeschlagene

Lösung zu ermöglichen zeigte sich der Verwaltungsrat bereit, die Filiale zum Preis von CHF 1'150'000.00 zu verkaufen.

Der Umbau der Bankfiliale in eine Arztpraxis mit ca. fünf Behandlungszimmern und den notwendigen weiteren Räumlichkeiten (Wartezimmer, Empfang, Röntgen, Blutentnahme, Labor, Toiletten, Aufenthaltsraum für Mitarbeitende etc.) kostete gemäss Schätzungen zwischen CHF 400'000.00 bis CHF 500'000.00.

Die anfallenden Kosten für den Umbau im Umfang von CHF 400'000.00 - CHF 500'000.00 wurden in der Einwohnerratsvorlage zwischen Dr. Michael Woll und der Gemeinde Beringen gemäss folgendem Schlüssel aufgeteilt:

- Dr. Michael Woll 7/20 (CHF 140'000 - 175'000)
- Gemeinde Beringen 13/20 (CHF 260'000 - 325'000)

Die Beiträge an den Umbaukosten verstehen sich für die Beteiligten "à fonds perdu"; also Beiträge auf deren Rückzahlung zum vorneherein verzichtet wird. Dies weil die Umbauarbeiten zu keiner wesentlichen Wertsteigerung führten. Die Filiale/Arztpraxis hat vor und nach dem Umbau ungefähr denselben Wert. Allerdings ist ohne Umbau keine andere Nutzung möglich.

Damit bei unvorhergesehenen Kosten (zusätzliche Vorgaben der Behörden o.ä.) das Projekt nicht gestoppt werden musste, beantragte der Gemeinderat eine Reserve von CHF 100'000.00 in die Kalkulation aufzunehmen.

2. Projektablauf

Nach der Bewilligung des Baukredits erfolgte die Volksabstimmung am 22. Dezember 2024.

Der Kaufvertrag der Bankfiliale konnte am 30. Januar 2025 beurkundet werden.

Im Anschluss an die Genehmigung durch das Bauinspektorat konnten die ersten Arbeiten aufgenommen werden. Der Ausbau musste zügig voranschreiten, da der Bezug der Arztpraxis bereits für Juli 2025 geplant war.

Aufgrund der kurzen Ausbauezeit war eine rollende Planung erforderlich, dies bedeutet die Planung und Ausschreibung der Arbeiten erfolgten nahezu zeitgleich, um den vorgegebenen Zeitplan einhalten zu können.

Diese Vorgehensweise erforderte ein hohes Mass an Engagement und Zusammenarbeit von allen Beteiligten, um das Projekt erfolgreich voranzutreiben.

Am 27. Juni 2025 fand für die Bevölkerung ein Tag der offenen Tür statt, sodass die Inbetriebnahme der Praxis fristgerecht im Juli 2025 erfolgen konnte.

Insgesamt kann von einem sehr gelungenen Projekt gesprochen werden, bei dem sowohl die Bauherrschaft als auch die Beringer Bevölkerung von einer modernen und gut ausgestatteten Arztpraxis profitieren.

3. Abrechnung

Der Kredit betrug CHF 1'575'000.00.

Die Abrechnung schliesst mit Kosten von CHF 1'447'605.30 ab. Gegenüber dem Kredit wird um ca. -8% weniger abgerechnet.

Kauf Stockwerkeigentum (Filiale Beringen Clientis BS Schaffhausen)

Bezeichnung	Kosten
Kauf des Stockwerkeigentums (Filiale Beringen der Clientis Bank Schaffhausen)	1'150'000.00
Effektive Kosten Kauf	1'150'000.00

Baukosten Umbau der Filiale in eine Arztpraxis

Bezeichnung	Kosten
Kosten für den Umbau der Filiale in eine Arztpraxis	457'854.30
Beitrag Dr. Michael Woll an Umbaukosten (7/20 der Kosten)	- 160'249.00
Anteil Umbaukosten	297'605.30

Gesamtkosten Gemeinde Beringen

Bezeichnung	Kosten
Kauf Filiale Beringen der Clientis Bank Schaffhausen	1'150'000.00
Anteil Umbaukosten (13/20 der Kosten)	297'605.30
Total zu beantragende Mittel	1'447'605.30

Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat, die Abrechnung über den Kauf des Anteils der Clientis BS Bank Schaffhausen am Stockwerkeigentum Verwaltungsgebäude Zelg und den Umbau in eine Arztpraxis über CHF 1'447'605.30 zu genehmigen.

Namens des Gemeinderates Beringen

Roger Paillard
Präsident

Florian Casura
Schreiber