

**Bericht und Antrag
des Gemeinderates an den Einwohnerrat
zum Kauf des Anteils der Post am Stockwerkeigentum Verwaltungsgebäude Zelg**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen hiermit Bericht und Antrag betreffend Kauf des Anteils der Post am Stockwerkeigentum Verwaltungsgebäude Zelg. Den Anträgen schickt er folgende Ausführungen voraus.

1. Ausgangslage

Durch die Verschiebung der Poststelle Beringen in das Coop-Gebäude verbleibt nur die Verteilung im Verwaltungsgebäude. Sämtlicher Publikumsverkehr der Post entfällt.

Das Ziel des Gemeinderates ist es, wieder Publikumsverkehr auch in diesen Gebäudeteil des Verwaltungsgebäudes an der Zelgstrasse zu bringen.

2. Kaufangebot

Die Post hat der Gemeinde Beringen ein Angebot unterbreitet um das Stockwerkeigentum der Post zu übernehmen. Ein erster Verhandlungspreis war CHF 1'335'000.00. Gleichzeitig will die Post sich jedoch eine langfristige Nutzung mit einem Mietvertrag sichern.

Zum Stockwerkeigentum der Post gehören insgesamt rund 350 m² im Erdgeschoss sowie zusätzlich noch rund 100 m² im Untergeschoss. Im Untergeschoss sind Garderoben, WC und Archive vorhanden.

Es macht für die Gemeinde Sinn, der Post den Anteil abzukaufen um damit die Entwicklung in diesem Gebäude vermehrt bestimmen zu können. Die Post würde als Mieterin des hinteren Teiles sowie des Untergeschosses verbleiben und zusätzlich würde im vorderen Teil eine neue Nutzung ermöglicht.

Eine Verkehrswertschätzung zeigt auf, dass der angebotene Verkaufspreis von CHF 1'335'000.00 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 Preis der Verkehrswertschätzung ist für den Gemeinderat realistisch, wenn das uneingeschränkte Nutzungsrecht vorhanden ist. Da jedoch eine Mietverpflichtung der Post ausbedungen wird, schlug der Gemeinderat eine kleine Reduktion vor und findet einen Verkaufspreis von CHF 1'300'000.00 als gerechtfertigt. Dieser Preis wurde von der Post auch akzeptiert und bestätigt.

3. Nachnutzung

Da die Post für das Verteilzentrum Briefpost einen Teil der Fläche weiterhin für sich benötigt, steht nur der vordere Teil der Fläche für eine Nachnutzung zur Verfügung.

Verschiedene Möglichkeiten wurden geprüft:

- Eigenbedarf Gemeindeverwaltung

Die Gemeinde hat keinen Eigenbedarf um einzelne Verwaltungseinheiten auszubauen. Mit der Sanierung des Verwaltungsgebäudes wurden genügend Reserven geschaffen um einen allfälligen Ausbau innerhalb der vorhandenen Fläche zu realisieren.

- Arztpraxis

Durch den Wegzug von Herrn Bosshard wird eine Hausarztpraxis in Beringen wegfallen. Es musste jedoch festgestellt werden, dass sich die zur Verfügung stehende Fläche nicht eignet um eine Gemeinschaftspraxis einzurichten. Sinnvollerweise wird ein solches Angebot mit einem neuen Projekt am Standort Werkhof realisiert.

- Vermietung an Schaffhauser Polizei

Da die Schaffhauser Polizei keine Entwicklungsmöglichkeiten für den Posten Klettgau in Neunkirch sieht und es für die Polizei auch sinnvoll ist, den Posten in der grössten Gemeinde des Klettgaus zu haben, prüfte sie eine Verlegung des Polizeipostens Klettgau nach Beringen. Die Grösse des geschaffenen Raumes im Verwaltungsgebäude Zelg wäre ideal und langfristig ist auch ein möglicher Ausbau denkbar.

Der Gemeinderat hat sich entschieden, die Verhandlungen mit der Schaffhauser Polizei weiterzuführen.

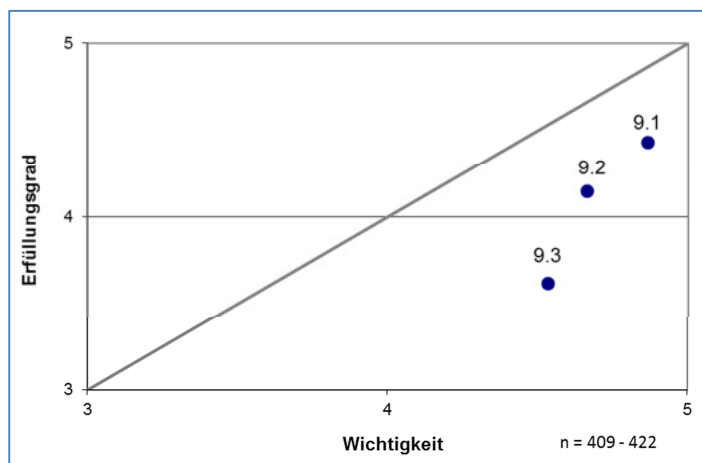
Zum Thema Sicherheit zeigte die 2016 durchgeführte Einwohnerzufriedenheitsanalyse auf, dass das Sicherheitsbedürfnis der Bevölkerung heute nicht umfassend erfüllt wird.

Folgende Fragen wurden gestellt:

- 9.1 Ich fühle mich sicher in der Gemeinde
- 9.2 Die Beleuchtung der Strassen ist ausreichend.
- 9.3 Die Polizeipräsenz in unserer Gemeinde ist ausreichend

Die Rückmeldungen sind aus der folgenden Grafik ersichtlich. Es muss festgestellt werden, dass der Erfüllungsgrad für die Polizeipräsenz in unserer Gemeinde bei weitem nicht der Wichtigkeit entspricht.

In den persönlichen Anmerkungen zu diesem Thema wurde vereinzelt festgestellt, dass es ein Mangel ist, dass keine Polizeistation im Ort vorhanden ist. Aufgrund dieser Rückmeldungen kann festgehalten werden, dass die Gemeinde Beringen ein Interesse daran hat, dass der Polizeiposten Klettgau in Beringen stationiert wird.



4. Umbau

Bei der Sanierung der Aussenhülle hat die Post darauf verzichtet, auch den Innenbereich zu sanieren, da die zukünftige Nutzung zu diesem Zeitpunkt noch ungewiss war. Somit ist es notwendig, dass der Innenbereich jetzt saniert wird.

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 sind vorgesehen:

- 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 erfolgen keine baulichen Massnahmen.

Die Kosten für diesen Ausbau betragen gemäss Kostenschätzung insgesamt CHF 976'000.00 (+/- 10 %).

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

5. Mietverträge

Mit den beiden Mietern wurden individuelle Lösungen vereinbart.

- Post

Die Post wünscht eine Miete, welche den Kaufpreis sowie den Grundausbau umfasst. Der Mieterausbau soll direkt am Kaufpreis abgezogen werden und somit dafür keine Miete mehr verrechnet werden. Damit die Gemeinde kein Risiko betreffend des Mieterausbaus eingehen muss, wurde ein Risikoabzug von CHF 12'000.00 vereinbart.

Mit der Post wird eine Mindestmietdauer von fünf Jahren vereinbart. Auf Wunsch der Post wird der Post ein einseitiges Kündigungsrecht zu Gunsten des Mieters gewährt (Kündigungsfrist 6 Monate).

Da der Post-spezifische Mieterausbau beim Kaufpreis angerechnet wird und der Grundausbau nicht Post-spezifisch ist und somit auch durch einen Nachmieter genutzt werden kann, ist der Gemeinderat bereit, dieses einseitige Kündigungsrecht zu gewähren.

- Schaffhauser Polizei

Die Schaffhauser Polizei wünscht eine Miete, welche sämtliche Kosten (Kaufpreis, Grund- und Mieterausbau) abdeckt.

Damit das Risiko für die Gemeinde nicht zu gross wird, wird eine Mindestmietdauer von 10 Jahren vereinbart. Innerhalb dieser Mietdauer können die Polzeispezifischen Ausbauten über die Mieteinnahmen finanziert werden.

Als Ergebnis der Verhandlungen konnte eine Bruttorendite von 3,3 % vereinbart werden. Dies entspricht in etwa auch der Bruttorendite, welche mit der kantonalen Gebäudeversicherung für den WVO beim Ausbildungszentrum im EKS-Areal vereinbart wurde.

Berechnung Mietertrag	Summe in CHF
Kaufpreis	1'300'000.00
abzüglich Mieterausbau Post	- 58'000.00
abzüglich Risikoabzug Mieterausbau Post	- 12'000.00
Kaufpreis netto	1'230'000.00
Umbaukosten (inkl. Reserve)	1'000'000.00
Total Investitionskosten	2'230'000.00
Mietertrag pro Jahr (exkl. Nebenkosten)	73'500.00
Bruttorendite (Mietertrag in % der Investitionskosten)	3.3 %

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass bei einer Nutzung, welche durch die Gemeinde begrüsst wird, eine Bruttorendite von 3.3 % angemessen ist.

6. Finanzvermögen

Beim Kauf des Anteils der Post am Stockwerkeigentum handelt es sich für die Gemeinde Beringen um Finanzvermögen. Auch der Umbau dieses Bereiches betrifft das Finanzvermögen.

Gemäss Gemeindegesetz des Kantons Schaffhausen (Artikel 83) ist das Finanzvermögen nach kaufmännischen Grundsätzen zu bilanzieren. Abschreibungen sind vorzunehmen, wenn Verluste oder wesentliche Wertveränderungen eingetreten sind.

Nach Abschluss der Umbauarbeiten ist eine neue Schätzung der Gebäudeversicherung durchzuführen. Eine Abschreibung dieser Investitionen von insgesamt CHF 2'148'000.00 ist nur durchzuführen bis der Wert gemäss Schätzung erreicht wird. Somit kann davon ausgegangen werden, dass dieses Geschäft getätigt werden kann, ohne dass die laufende Rechnung der Gemeinde Beringen dadurch negativ beeinflusst wird.

Die Mieteinnahmen reichen aus um die Kosten für Verzinsung, Abschreibung und allfällig spätere Unterhaltsarbeiten zu finanzieren.

7. Weiteres Vorgehen

Folgende Schritte sind vorgesehen:

- | | |
|---|---|
| • Einwohnerrat | 22. August / 26. September 2017 |
| ○ Orientierungsversammlung | 8. November 2017
(Achtung: Neues Datum!) |
| • Urnenabstimmung | 26. November 2017 |
| • Kauf Anteil Stockwerkeigentum Post | Dezember 2017 |
| • Baubewilligungsverfahren / Submission | Dezember 2017 - Februar 2018 |
| • Realisierung | März - Juni 2018 |
| • Inbetriebnahme Schaffhauser Polizei | Sommerferien 2018 |

8. Beurteilung des Gemeinderates

Aus Sicht des Gemeinderates stellt die vorgeschlagene Lösung eine sinnvolle Verbesserung der aktuellen Situation dar.

- Durch den Kauf des Stockwerkeigentums wird die Einflussmöglichkeit der Gemeinde auf die weitere Zukunft des Verwaltungsgebäudes gestärkt.
- Mit der Schaffhauser Polizei kommt eine Mieterin in dieses Gebäude, welche von der Bevölkerung gewünscht wird, da das Gefühl von fehlender Sicherheit bei einzelnen Personen vorhanden ist.
- Da es sich bei diesem Geschäft nicht um Verwaltungsvermögen sondern um Finanzvermögen handelt, können dieser Kauf und der notwendige Umbau realisiert werden ohne die laufende Rechnung der Gemeinde Beringen zu belasten.

9. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, auf diese Vorlage einzutreten und folgende Anträge zu genehmigen:

1. Dem Kredit für den Kauf des Anteils der Post am Stockwerkeigentum Verwaltungsgebäude Zentrum Zelg für CHF 1'230'000.00 zuzustimmen. Gemäss Artikel 16 lit. f) untersteht dieses Geschäft dem obligatorischen Referendum.
2. Dem Kredit für den Umbau des Gebäudeteils Post für CHF 1'000'000.00 zuzustimmen. Gemäss Artikel 16 lit. d) untersteht dieses Geschäft dem obligatorischen Referendum.
3. Da die einzelnen Kreditanträge zu einem Gesamtprojekt gehören, soll die Gesamtvorlage mit folgender Fragestellung dem obligatorischen Referendum unterstellt werden: **"Stimmen Sie dem Beschluss des Einwohnerrates Beringen vom 99. xxxxx 2017 betreffend Kauf des Anteils der Post am Stockwerkeigentum Verwaltungsgebäude Zelg in Höhe von CHF 1'230'000.00 und dem Umbau des Gebäudeteils Post für CHF 1'000'000.00 zu?"**

IM NAMEN DES GEMEINDERATES BERINGEN

Der Präsident:

Der Schreiber:

Hansruedi Schuler

Florian Casura

Beilage:

- Grundriss Erdgeschoss (Neudisposition Räumlichkeiten Post)

Beilage - Grundriss Erdgeschoss (Neudisposition Räumlichkeiten Post)

1608 Zentrum Zeig Beringen			
Grundriss Erdgeschoss M. 1:100			
Neudisposition Räumlichkeiten Post			
Plan-Nr: 1608-01	Dat: 14.04.2016	Gez. mb./pm Gr. A3	
bergamini néma architekten gmbh Promadenstrasse 15a 8200 Schaffhausen e-mail: info@nema.ch Tel: +41 (0)52 830 07 90 Fax: +41 (0)52 830 07 91			
REV.	21.05.2016	REV.	24.03.2017 pm
REV.	26.10.01.2017 pm	REV.	25.04.2017
REV.	20.02.2017 pm	REV.	04.07.2017 mb
REV.	21.03.2017 pm		
dipl. architekten eth sia			

- Bestand
- Neu
- Abbruch
- Deckenleuchten (bestehend)
- Fassadenstrahler (bestehend)

