

Bericht und Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat über den Kauf des Anteils der Clientis BS Bank Schaffhausen am Stockwerkeigentum Verwaltungsgebäude Zelg und den Umbau in eine Arztpraxis

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen die Vorlage betreffend Kauf des Anteils der Clientis BS Bank Schaffhausen am Stockwerkeigentum des Verwaltungsgebäudes Zelg und dem Umbau in eine Arztpraxis. Den Anträgen schickt er folgende Ausführungen voraus.

1. Ausgangslage

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

Im Zusammenhang mit dem Vorprojekt für ein Gesundheitszentrum in Beringen hat der Gemeindepräsident im Verlaufe des Jahres mit verschiedenen Akteuren des Gesundheitswesens Gespräche geführt. Darunter auch mit Dr. Michael Woll, der als Arzt in Löhningen praktiziert. Aufgrund der relativ engen Verhältnisse am jetzigen Standort ist er in den Ausbauplänen – er würde gerne eine Praxis mit mehreren Ärzten führen – eingeschränkt. Die zunächst lose formulierte Idee zur Umnutzung der Clientis Filiale Beringen zu einer Arztpraxis wurde 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 nachfolgende Vorschlag zum Erwerb der Filiale Beringen durch die Gemeinde, dem notwendigen Umbau und der anschliessenden Vermietung als Arztpraxis erarbeitet werden.

2. Grundlagen

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

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.) kostet gemäss Schätzungen zwischen CHF 400'000.00 bis CHF 500'000.00.

3. **Vorgeschlagene Lösung**

Die Gemeinde Beringen kauft die Filiale der Clientis BS Bank Schaffhausen (Stockwerkeigentum). Die Tresoranlage, der grosse Korpus (Bankschalter) und der Bankomat werden durch die jetzige Eigentümerin rückgebaut. Nach dem Umbau in eine Arztpraxis werden die Räumlichkeiten von der Gemeinde Beringen an Dr. Michael Woll vermietet.

Die BS Bank Schaffhausen, Dr. Michael Woll und der Gemeinderat haben für obenstehenden Ablauf gemeinsam einen Vorschlag erarbeitet, bei welchem alle Partner einen substantiellen Beitrag zu einem äusserst erfolgsversprechenden Projekt leisten.

4. **Projektschritte und Engagement der involvierten Partner**

Clientis BS Bank Schaffhausen kommt beim Verkaufspreis entgegen

Die **Clientis BS Bank Schaffhausen** hat mit Ankündigung der Schliessung mitgeteilt, dass ihr eine sinnvolle Nachfolgelösung der Filiale Beringen am Herzen liegt. Um die vorgeschlagene Lösung zu ermöglichen zeigt sich der Verwaltungsrat bereit, die Filiale zum Preis von CHF 1'150'000.00 zu verkaufen, was CHF 75'000.00 unter dem Schätzwert des Amts für Grundstückschätzungen von CHF 1'225'000.00 liegt. Die Clientis BS Bank macht sich so als Wegbereiterin für die Gesundheitsversorgung im Klettgau verdient. Die Lösung bietet aber auch der Bank den wesentlichen Vorteil, den Verkauf der Liegenschaft ohne zeitliche Verzögerung zu einem vernünftigen Preis mit einer verlässlichen Partnerin abwickeln zu können.

Die Umbaukosten teilen sich Dr. Michael Woll und die Gemeinde Beringen auf

Die anfallenden Kosten für den Umbau im Umfang von CHF 400'000.00 – 500'000.00 teilen sich Dr. Michael Woll und die Gemeinde Beringen gemäss folgendem Schlüssel auf:

- 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 führen. Die Filiale/Arztpraxis hat vor und nach dem Umbau ungefähr denselben Wert. Allerdings ist ohne Umbau keine andere Nutzung möglich.

Die Gemeinde Beringen erhält eine neue Arztpraxis

Die **Gemeinde Beringen** hat grosses Interesse an dieser Lösung. Eine neue Arztpraxis mit mehreren Ärzten in der Gemeinde beheimaten zu können, wäre ein absoluter Glücksfall für unser Dorf und könnte den Mangel in der Gesundheitsversorgung im Klettgau deutlich lindern. Der Einsatz der Gemeinde in der Grössenordnung von einmalig ca. CHF 300'000 ist unter diesen Aspekten gerechtfertigt.

Weiter ist die Gemeinde nach dem Kauf des Stockwerkeigentums der Clientis BS Bank Schaffhausen alleinige Besitzerin des gesamten Verwaltungsgebäudes Zelg, was die Administration vereinfacht. Sie vermietet die Räumlichkeiten zum Preis von CHF 3'500.00 pro Monat (exkl Nebenkosten) an Dr. Michael Woll, was gemessen am Kaufpreis einer Bruttorendite von 3.65% entspricht. Vorgesehen ist ein Mietvertrag mit einer Mindestmietdauer von 10 Jahren und einem einseitigen Kündigungsrecht und einem Vorkaufsrecht zu Gunsten Dr. Michael Woll. Zudem generiert eine Arztpraxis auch Steuererträge.

Praxis Dr. Woll kann expandieren

Mit einem Beitrag in der Höhe von CHF 140'000 – 175'000 trägt **Dr. Michael Woll** selbst viel dazu bei, dass die Clientis Filiale zu einer funktionierenden Arztpraxis umgebaut werden kann. Nebst der wirtschaftlichen Notwendigkeit ist dieser Beitrag ein glaubhaftes Zeichen dafür, dass Herr Woll eine langfristige Tätigkeit in Beringen anstrebt und damit auch Katalysator für die gesellschaftliche Akzeptanz des Gemeindebeitrags.

Die neue Praxis in Beringen ist aber auch für Dr. Michael Woll ein Gewinn, da sie ihm erlaubt zu expandieren (zusätzliche Ärztinnen und Ärzte anzustellen). Im Hinblick auf die angedachte Lösung hat er entsprechende Schritte bereits in die Wege und eine zusätzliche Ärztin (Teilzeit) angestellt. Eine weitere Anstellung wäre auf die Eröffnung im April angedacht. Ebenfalls ein grosser Vorteil ist die Lage Praxis in Bahnhofsnähe, mit ausreichend Parkplätzen und in direkter Nachbarschaft zum angedachten Gesundheitszentrum.

Das Projekt "Gesundheitszentrum Beringen" erhält mit der angedachten Lösung erheblichen Rückenwind, da der vermeintlich grösste Stolperstein – die notwendigen Ärztinnen und Ärzte zu finden – wesentlich entschärft wäre.

5. Zeitplan

Es ist im Interesse aller Beteiligten die Filiale der Clientis in Beringen möglichst umgehend nach Schliessung der Bank zu einer Arztpraxis umzubauen. Die Eröffnung wird Anfang April 2025 angestrebt. Da der Kauf des Stockwerkeigentums dem obligatorischen Referendum untersteht, schlägt der Gemeinderat vor am 22. Dezember 2024 die dafür notwendige Volksabstimmung durchzuführen.

23. September 2024	Verabschiedung der Vorlage durch den Gemeinderat zu Händen des Einwohnerrates
29. Oktober 2024	Genehmigung des Antrags für den Kauf und Umbau der Clientis Filiale durch den Einwohnerrat unter dem Vorbehalt des obligatorischen Referendums
November/Dezember 2024	Erarbeitung von Planung, Bau- und Umnutzungsgesuchen zu Händen der zuständigen Instanzen Fertigstellung der notwendigen Verträge mit der Clientis BS Bank Schaffhausen und Herrn Dr. Woll
3. Dezember 2024	Orientierungsversammlung um 19.00 Uhr in der Mehrzweckhalle Zimmerberg
22. Dezember 2024	Kommunale Abstimmung über den Kredit für Kauf und Umbau der Clientis Filiale
Januar 2025	Vertragsunterzeichnungen mit allen Partnern und Rückbau von Tresoranlage, Korpus und Bankomat durch die Clientis BS Bank Schaffhausen
Februar/März 2025	Umbau der Bankfiliale zu einer Arztpraxis
April 2025	Eröffnung der neuen Arztpraxis in Beringen

6. Wertung des Gemeinderates

Die medizinische Grundversorgung im Klettgau ist gemäss Daten des Schweizerischen Gesundheitsobservatoriums unterdurchschnittlich besetzt. Namentlich die hausärztliche Versorgung ist gefährdet. Dieser Umstand bereitet auch der Beringer Bevölkerung grosse Sorgen. In der Einwohnerzufriedenheitsanalyse, welche im Frühsommer 2024 durchgeführt wurde, war die Verbesserung der ärztlichen Versorgung das mit Abstand meistgenannte Anliegen.

Vor diesem Hintergrund erachtet der Gemeinderat die Option eine Praxis mit mehreren Ärztinnen und Ärzten an optimaler Lage in Beringen ansiedeln können, als riesige Chance. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass er mit dem beantragten "à fonds perdu" Beitrag von ca. CHF 300'000.00 an den Umbaukosten in gewisser Weise verzerrend in den Gesundheitsmarkt eingreift. Die Tatsache, dass der Arzt selbst bis CHF 175'000.00 investiert und auch die Clientis BS Bank Schaffhausen das Projekt mit einem wesentlich reduzierten Verkaufspreis unterstützt,

beweist die enorme gesellschaftliche Bedeutung des Vorhabens und rechtfertigt das Engagement der Öffentlichen Hand. Der Gemeinderat möchte sich an dieser Stelle sowohl beim zuziehenden Arzt Dr. Michael Woll inkl. dem ganzen Team und bei der Clientis BS Bank Schaffhausen für ihr Engagement bedanken.

7. Kosten

Kauf Stockwerkeigentum (Filiale Beringen Clientis BS Schaffhausen)

Bezeichnung	Kosten
Schätzpreis für Kauf des Stockwerkeigentums (Filiale Beringen der Clientis Bank Schaffhausen)	1'225'000.00
Entgegenkommen der Clientis BS Bank Schaffhausen	- 75'000.00
Effektive Kosten Kauf	1'150'000.00

Umbau in Arztpraxis

Bei den Umbaukosten handelt es sich derzeit noch um Schätzungen, wobei alle Beteiligten davon ausgehen, dass CHF 400'000 – CHF 500'000 gut reichen müssten.

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

Bezeichnung	Kosten
Bruttokosten für den Umbau der Filiale in eine Arztpraxis	500'000.00
Reserve für Unvorhergesehenes	100'000.00
Total Kosten Umbau	600'000.00
Beitrag Dr. Michael Woll an Umbaukosten (7/20 der Bruttokosten)	- 175'000.00
Anteil Umbaukosten inkl. Reserve	425'000.00

Gesamtkosten Gemeinde Beringen

Bezeichnung	Kosten
Kauf Filiale Beringen der Clientis Bank Schaffhausen	1'150'000.00
Anteil Umbaukosten (13/20 der Bruttokosten) plus Reserve	425'000.00
Total zu beantragende Mittel	1'575'000.00

8. Einnahmen

Durch die Vermietung der ehemaligen Clientis Filiale als Arztpraxis ergeben sich für die Gemeinde Beringen Einnahmen in der Höhe von CHF 42'000.00 pro Jahr.

Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat, die Vorlage Kauf des Anteils der Clientis BS Bank Schaffhausen am Stockwerkeigentum Verwaltungsgebäude Zelg und dem Umbau in eine Arztpraxis zu genehmigen und den dafür benötigten Kredit über CHF 1'575'000.00 unter dem Vorbehalt des obligatorischen Referendums im Sinne von Art. 16 lit. f) der Verfassung der Einwohnergemeinde Beringen zu bewilligen.

Namens des Gemeinderates Beringen

Roger Paillard
Präsident

Florian Casura
Schreiber