



SCHÖNENGRUND
Grunds chön.

Mitteilungsblatt

der Gemeinde Schönen grund

gemeinde@schoenengrund.ar.ch

www.schoenengrund.ch

Sonderausgabe zum "Neubau Unterdorf 11"



**Weitere Informationen erhalten Sie an der
öffentlichen Informationsveranstaltung am
Montag, 20. Januar 2025, um 20.00 Uhr im
Theoriesaal der MZA Schönen grund**

Ausgangslage

Die Liegenschaft "Unterdorf 11" besteht aus der Parzelle 37 und der Parzelle 363. Diese beiden Parzellen werden nachfolgend als Projekt "Unterdorf 11" bezeichnet.



Abbildung: Situationsplan Projekt "Unterdorf" (Parzellen-Nrn. 37 und 363)

Nachdem die Schönengründer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger den Ausgabebeschluss für das Vorprojekt vom 26. September 2021 an der Urne angenommen haben, wurde durch die Baukommission "Unterdorf 11" gemeinsam mit dem Architekturbüro FormaTeam AG, Bütschwil das Bauprojekt "Unterdorf 11" erarbeitet.

Seit Beginn des Projekts im Jahre 2020 haben vierzehn Baukommissionssitzungen, zwei runde Tische mit der Baubewilligungskommission und der Denkmalpflege AR stattgefunden. Im Weiteren wurde an drei Info-Anlässen sowie an den Einwohnerstammtischen über den jeweilig aktuellen Stand informiert. An der Info-Veranstaltung vom 24. Oktober 2022 sprachen sich die Teilnehmenden dafür aus das Baubewilligungsverfahren laufen zu lassen, um im Projekt mehr Rechtssicherheit zu erhalten. Aufgrund der zunehmenden Teuerung und der Zinsentwicklung wurde das Projekt, wie bereits im Mitteilungsblatt vom April 2023 informiert, nochmals leicht überarbeitet, um die angestrebten finanziellen Einflüsse auf die Gemeinde einzuhalten.

Nun liegt das abstimmungsreife Projekt inklusiv den vorveranschlagten Gesamtkosten und deren Finanzierung vor. Es wurde dabei, soweit finanziell möglich, auf die Wünsche der Vereine und weiteren Bevölkerungsteilen Rücksicht genommen. Ebenfalls wird ein öffentliches und behindertengerechtes WC, welches seit dem Jahr 2004, nach der Annahme des Behindertengleichstellungsgesetzes, Pflicht ist, im Neubau realisiert.

Aufgrund der ungünstigen Lage der Zins- und Baukostenentwicklung sowie der fehlenden Finanzierung durch Kreditanbieter entschied der Gemeinderat im Frühjahr 2023, das Bauprojekt einzustellen, das ursprünglich vollständig zur Vermietung vorgesehen war. In der Folge wurde die Baukommission "Unterdorf 11" aufgelöst und das Projekt an die Liegenschaften- und Marktkommission zurückgegeben.

Seit Mai 2024 liegt die Baubewilligung vor, was uns die Sicherheit gibt, dass dieses Projekt wie geplant realisiert werden kann. Um fundierte Berichte über die verschiedenen Varianten zu erstellen, wurde neben den Kreditanbietern auch die SIMUBA AG aus Appenzell zur Beratung hinzugezogen.

Der Gemeinderat sowie die Liegenschaften- und Marktkommission haben sich intensiv beraten, wie das Projekt weitergeführt werden soll. Sie sind zu dem Schluss gekommen, dass zunächst zwei Grundsatzfragen zur Weiterführung der Varianten an die Stimmbevölkerung von Schönengrund gestellt werden sollten.

Abstimmungsfrage 1A "Teilverkauf"

Wollen Sie dem Teilverkauf des Projektes "Unterdorf 11" zustimmen?

Hinweis: Ein Teil der Wohnungen werden zusammen mit einem Immobilienmakler verkauft, damit das Projekt "Unterdorf 11" im Eigentum der Gemeinde Schönengrund bleibt.

Abstimmungsfrage 1B "Vollverkauf"

Wollen Sie dem Vollverkauf des Projektes "Unterdorf 11" zustimmen?

Hinweis: Das gesamte bewilligte Projekt "Unterdorf 11" wird an einen Investor verkauft. Es bleibt nicht mehr im Eigentum der Gemeinde.

Bauprojekt

In der Tiefgarage entstehen elf Parkplätze für die Wohnungen und die Gewerbefläche. Im Weiteren sind die Kellerabteile ebenfalls für die Wohnungen vorgesehen. Nebst der Gebäudetechnik und des Mehrzweckraums für die Vereine ist auch ein Veloraum geplant. Vom baulichen Zivilschutz des Kantons werden für die Gemeinde Schönengrund noch zusätzliche Schutzräume gefordert, da in der Gemeinde eine erhebliche Unterdeckung besteht. Diese wurden im Bereich der Lagerfläche geplant und bieten Platz für bis zu 100 Personen. In Friedenszeiten können diese problemlos als Lagerfläche genutzt werden.

Es wird unter dem Vorplatz der Mehrzweckanlage keine zusätzliche Tiefgarage realisiert, da sich bei der Umfrage von 2023 zu wenig Interessenten dafür gemeldet haben.

Im Untergeschoss entsteht die Gewerbefläche im vorderen Teil mit einem Ladenlokal und im hinteren Bereich die Lagerfläche und ein Raum für die Honigverarbeitung für den Laden. Die Imkereibedarf Schönengrund GmbH, geführt von Andreas Altenburger und Sonja Martin, bekunden immer noch sehr grosses Interesse die Gewerbeliegenschaft zu mieten. Es könnten im Bedarfsfall noch Räume für weiteres Gewerbe eingebaut werden. Ebenfalls entsteht ein öffentliches behindertengerechtes WC.

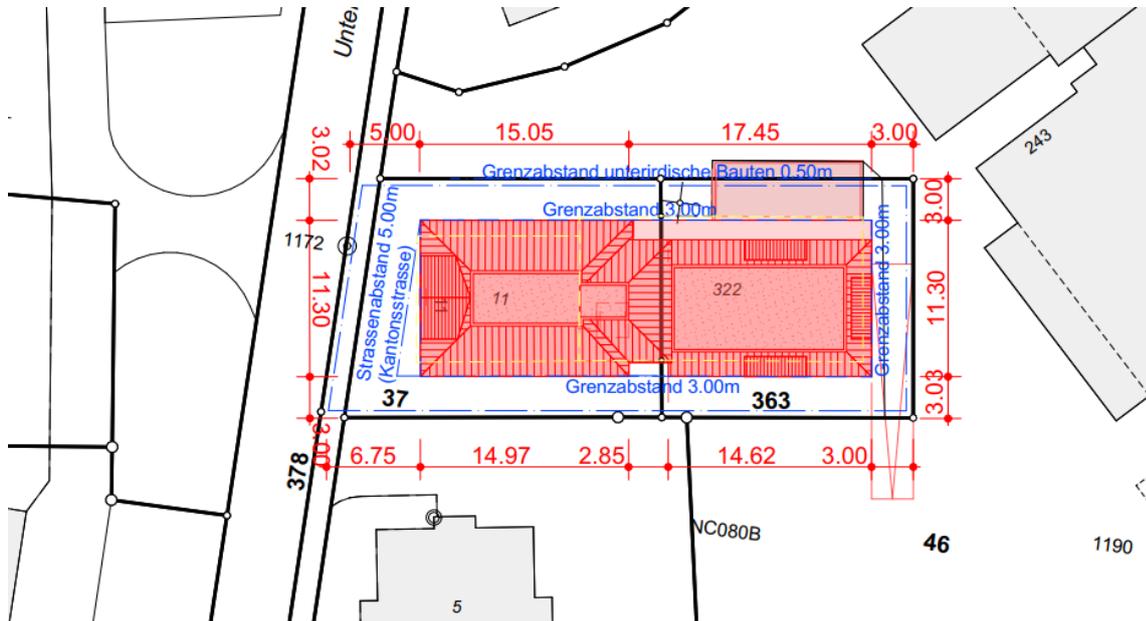
In den darüberliegenden Geschossen entstehen fünf Wohnungen in unterschiedlichen Grössen im mittleren Ausbaustandart. Alle Geschosse sind über einen grosszügigen Lift erreichbar in dem auch Europalletten Platz haben, um das Tiefgaragengeschoss bestmöglich zu erschliessen. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon, welcher gegen Südosten ausgerichtet ist.

Das Gebäude wird ab dem Erdgeschoss (ab Wohnungsgeschossen) in Holzbauweise erstellt. Die Aussenwände UG (Gewerbegeschoss) werden verputzt. Im Obergeschoss ist eine vertikale Holzschalung vorgesehen. Das Dach des Anbaus wird mit einer PV-Anlage eingedeckt. Damit setzt die Gemeinde ebenfalls ein Zeichen zum neuen Energiegesetz, welches vom Kanton gemäss Art. 10a im Energiegesetz vorgegeben wird. Dies besagt, dass ein Teil des Strombedarfs durch Eigenstromerzeugung in, auf oder an der Baute gedeckt wird.

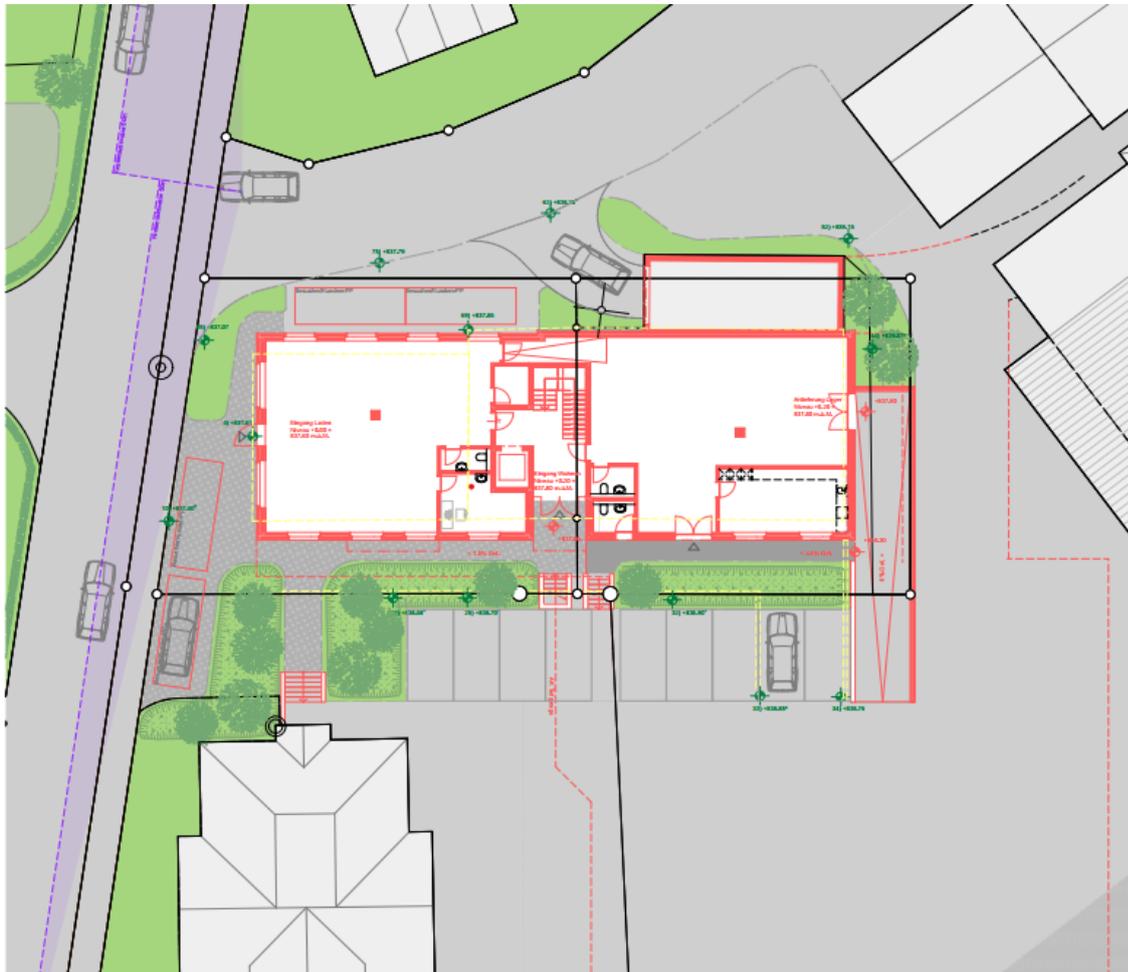
Es wird die Minergie-Zertifizierung vom Gebäude angestrebt. Eine Komfortlüftung ist ebenfalls im Projekt miteingeplant. Das bestehende Gebäude ist bereits dem Wärmeverbund der Gemeinde angeschlossen. Dieser Anschluss wird beim Neubau bestehen bleiben.

Die Baueingabepläne:

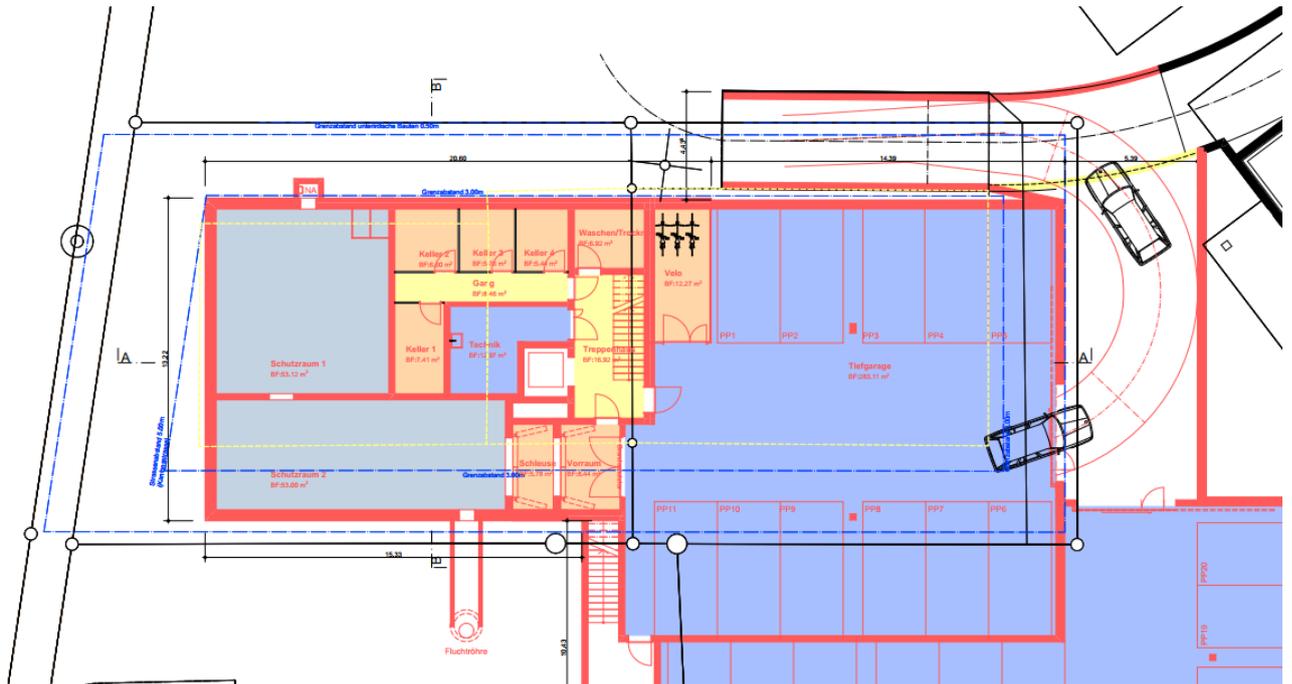
Situation



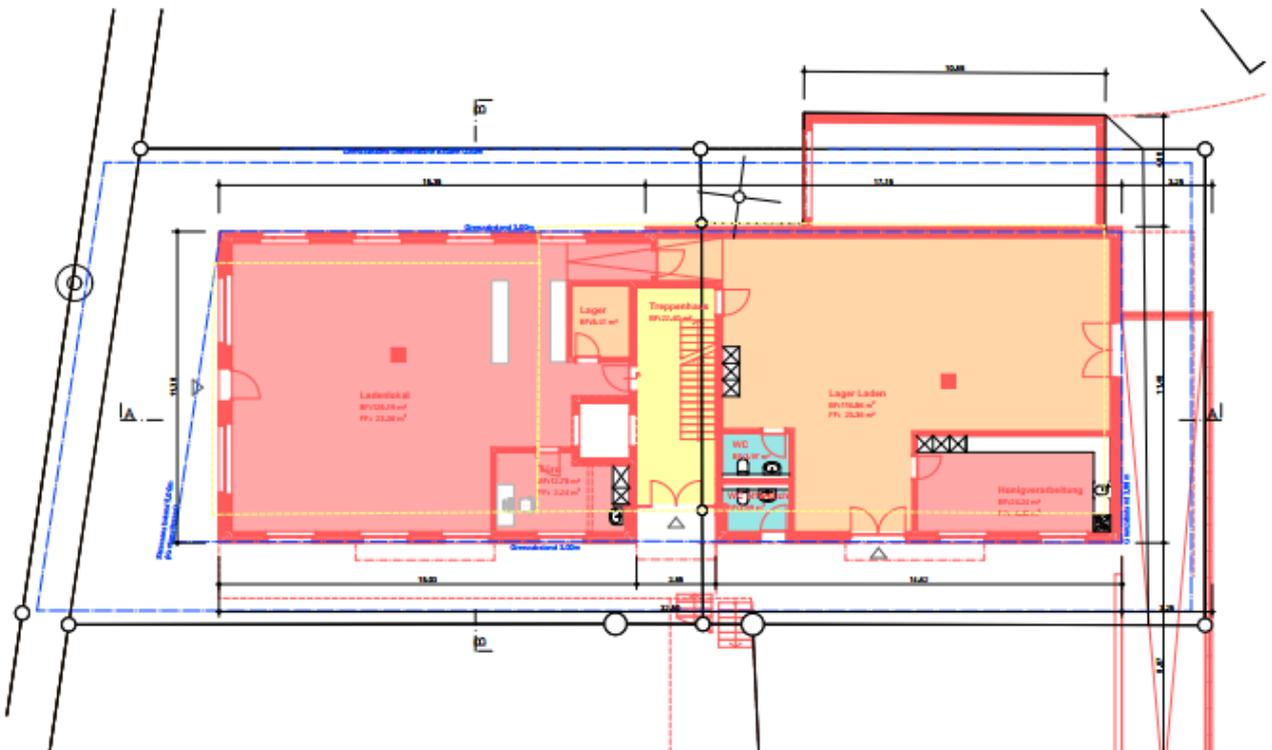
Umgebung



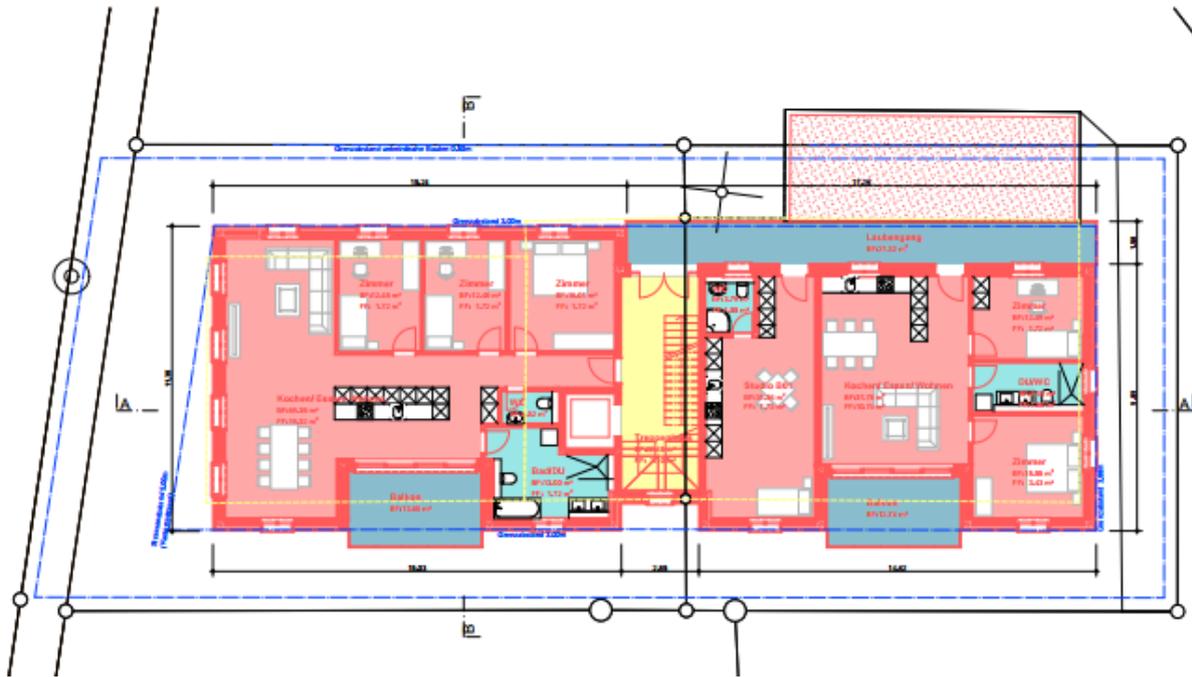
Grundriss Tiefgarage



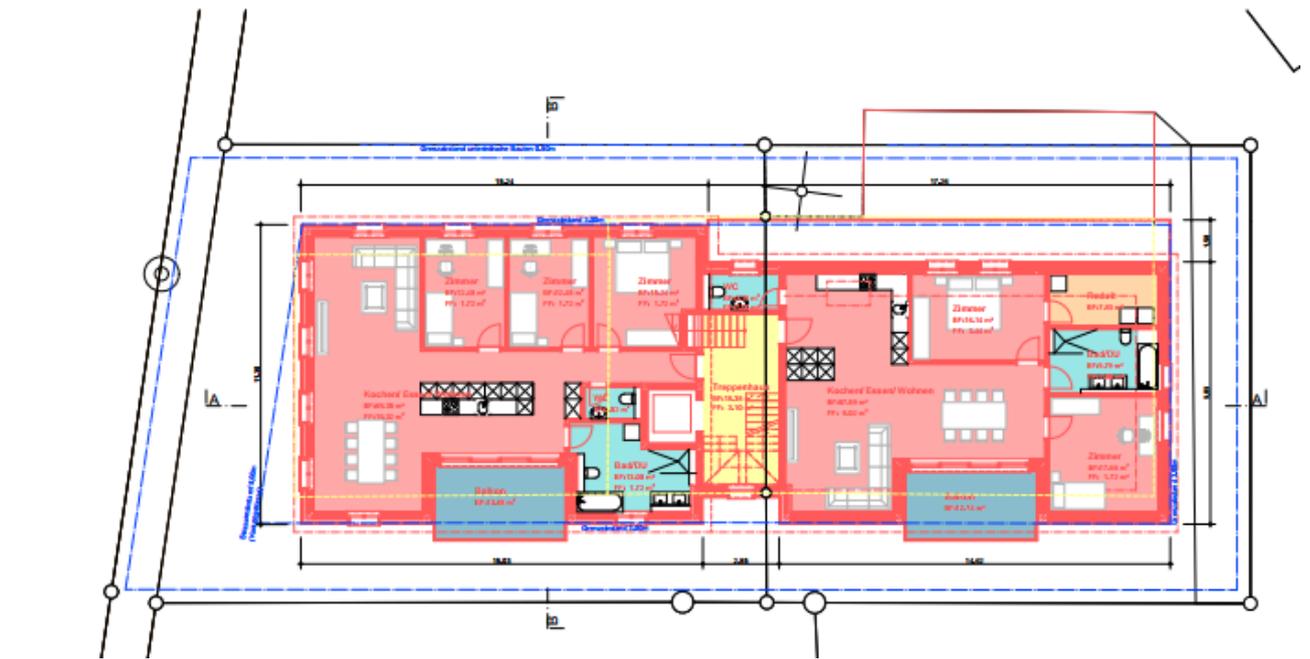
Grundriss Untergeschoss



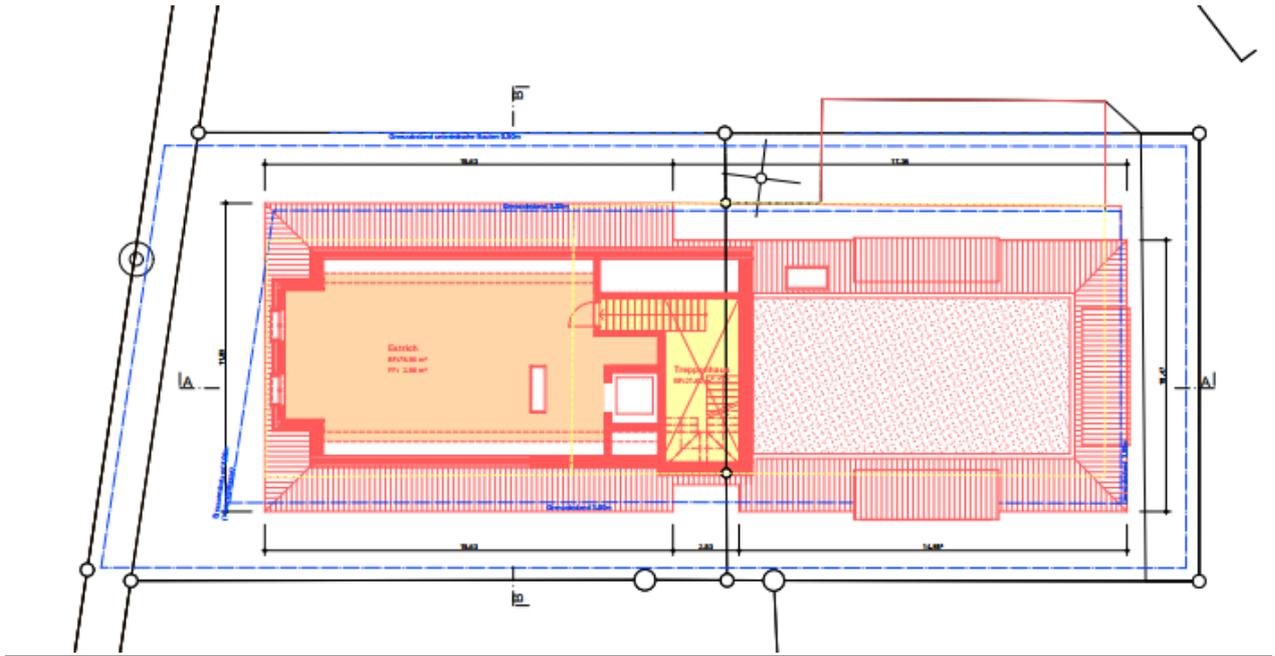
Grundriss Erdgeschoss



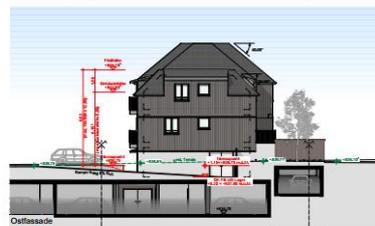
Grundriss Obergeschoss



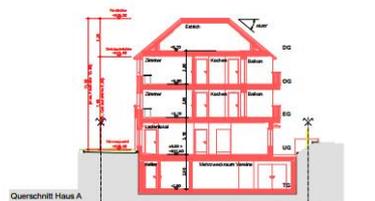
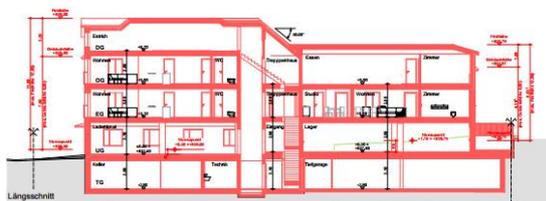
Grundriss Dachgeschoss



Fassaden und Schnitte



LEGENDE:
■ Estrich
■ Beton
■ Mauerwerk



Bauherr:	Municipal Authority	Dat.:	25.11.2022
Querschnitt:	Querschnitt Haus A	Dat.:	25.11.2022
Projektant:	FORMTEAM	Dat.:	25.11.2022
Ort:	Baden Dättwil	Objekt:	1:1000
Objekt:	1:1000	Plan:	1:1000
FORMTEAM			
Bauwerk: Dreifamilienhaus			
Objekt: 1:1000			
Fassaden und Schnitte			
BAUENGABE			
Mst. 1:100			
Gezeichnet: 2022			
Planiert: 24			
Geprüft: 24			

Sämtliche Pläne finden Sie auch auf der Homepage (schoenengrund.ch/neubau) oder können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Historie / Zeitplan

26.09.2021	Volksabstimmung zum Ausgabenbeschluss
24.10.2022	Infoveranstaltung Unterdorf 11
Jan. 2023	Baueingabe
16.01 bis 6.2.2023	Auflagefrist
25.03.2023	Infoveranstaltung zum Baukredit Unterdorf 11
18.06.2023	Abstimmung über Baukredit, musste abgesagt werden
Mai 2024	Eingang Baubewilligung
20.01.2025	Infoveranstaltung Projekt "Unterdorf 11"
09.02.2025	Abstimmung, Grundsatzentscheidung Teilverkauf oder Vollverkauf

Bei Annahme Variante 1A (Teilverkauf), Verkauf der Wohnungen:

Sommer/ Herbst 2025	Abstimmung über Baukredit
ab Herbst 2025	Wiederaufnahme der Planungsleistungen
2.Q 2026	Baubeginn
Ende 2027	Fertigstellung/Bezug

Bei Annahme Variante 1B (Vollverkauf), Verkauf der ganzen Liegenschaft:

Herbst 2025	Abstimmung über das Verkaufsangebot, sofern dieses die Finanzkompetenzen des Gemeinderats übersteigt.
-------------	---

Marktanalyse Schönengrund (SIMUBA)

1. Verkaufspreise in Schönengrund

Die Verkaufspreise für neue Stockwerkeigentumswohnungen in Schönengrund variieren je nach Alter, Grösse, Ausstattung und Lage stark. Im Allgemeinen liegen die inserierten Verkaufspreise meist tiefer als die effektiven Transaktionspreise. Dies vor allem bei Neubauten, da diese überwiegend im Basisausbau ausgeschrieben werden und die meisten Eigentümer beim Kauf zusätzliche Mehrkosten für einen Individualausbau auf sich nehmen.

Im Schönengrund lagen die inserierten Verkaufspreise in der Vergangenheit für eine 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 80 m² bei ca. CHF 6'615.00 bis 8'350.00 pro m². Die Transaktionspreise lagen aber bei ca. CHF 7'383 bis 8'690 pro m². Dabei ist wie erwähnt anzumerken, dass es sich um Durchschnittswerte, ohne spezielle Lage- und Ausbauspezifikationen, handelt.

Die beworbenen Verkaufspreise für eine 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 125 m² schwanken zwischen ca. CHF 6'020 bis 6'730 pro m² respektive die Transaktionspreise zwischen ca. CHF 7'075 bis 9'200 pro m². Sämtliche Werte und Angaben ohne Gewähr. Der Markt richtet sich wirksam an Angebot und Nachfrage, kann sich auch je nach zins- oder geopolitischen Gegebenheiten innert kurzer Zeit massgebend verändern.

2. Verkaufspreise von Stockwerkeigentum im geplanten Neubau

Die geplanten Wohnungen sollen nicht als Spekulationsobjekte verkauft werden, jedoch einen angemessenen Verkaufspreis erzielen. Für die Ertragsberechnungen wird von einem durchschnittlichen, mittleren Standardausbau ausgegangen. Als wertbestimmend darf die zentrale Lage, das hindernisfreie und behindertengerechte Layout und Erschliessung mit einem Lift gewertet werden. Auch die Loggias, als halb eingezogenen Aussenflächen, bieten einen Mehrwert. Unter Berücksichtigung dieser Angaben dürften die beiden 3.5-Zimmer-Eigentumswohnungen bei einem Verkaufspreis ab ca. CHF 530'000.00, beziehungsweise die 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung ab ca. CHF 815'000.00, starten. Massgebend sind dabei aber die noch zu definierenden Parameter der gesamten Bauweise und Ausbaustandards.

Die definitiven Verkaufspreise für die vorgenannten Wohnungen, wie auch die Stuidowohnung werden nach genauer Spezifikation und unter Berücksichtigung der Marktlage zusammen mit dem Gemeinderat festgelegt. Die Gewerbe- und Lagerräume im Erdgeschoss bleiben im Eigentum der Gemeinde und werden, wenn möglich, an ortsansässige Betriebe vermietet.

Plausibilisierung

Inseratepreis **Kauf** Konfidenz ★★☆☆☆

556'946
6'962 / m²

Preisspanne M² Spanne
529'099 ↔ 667'743 6'614 ↔ 8'347

Transaktionspreis **Kauf** Konfidenz ★★☆☆☆

621'756
7'772 / m²

Preisspanne M² Spanne
590'668 ↔ 694'920 7'383 ↔ 8'687

Neubauten - Ø Annahme für 3.5-Zi.-WHG --> ca. 7'250.-/m²
3.5-Zi.-WHG mit ca. 80 m² NF --> ca. CHF 580'000.-

Inseratepreis **Kauf** Konfidenz ★★★★★

791'826
6'335 / m²

Preisspanne M² Spanne
752'235 ↔ 841'097 6'018 ↔ 6'729

Transaktionspreis **Kauf** Konfidenz ★★★★★

930'915
7'447 / m²

Preisspanne M² Spanne
884'369 ↔ 1'148'737 7'075 ↔ 9'190

Neubauten - Ø Annahme für 4.5-Zi.-WHG --> ca. 6'500.-/m²
4.5-Zi.-WHG mit ca. 123 m² NF --> ca. CHF 800'000.-

3. Verkauf der Bestandsliegenschaften

Die beiden aneinandergrenzenden Liegenschaften Parz.-Nr. 37, mit 371 m² Grundstücksfläche und Parz.-Nr. 363, mit 313 m² Grundstücksfläche, im Unterdorf 11, weisen mit ihren bestehenden Gebäuden und Nutzungen aktuell einen amtlichen Verkehrswert von CHF 360'000.00, respektive CHF 180'000.00 aus. Beide amtlichen Schätzungen wurden im Jahr 2024 erstellt.

Werden die beiden Verkehrswerte addiert, resultiert ein Wert von CHF 540'000.00. Wird dies durch den Landanteil von 684 m² beider Liegenschaften geteilt, resultiert ein Landwert von CHF 790.00 pro m² und würden die Abbruchkosten der Bestandsgebäude mitberücksichtigt, läge der Landwert bei ca. CHF 950.00 pro m². Werden die beiden Liegenschaft im Bestand und zum amtlichen Verkehrswert verkauft, würde die Käuferschaft ein Bauvolumen von ca. 1'490 m³, respektive ca. 870 m³, mit ca. 185 m², beziehungsweise 155 m², Nutzfläche erwerben.

Je nach Käufertyp, Nutzungsanforderung und Betriebskonzept können die Instandhaltungs- und Neuinvestitionskosten stark variieren. Eine Partei sucht eine einfache Lokalität für die Selbstnutzung und kann dabei einiges am Gebäude selbst instand stellen. Eine andere sieht am Standort Potenzial und möchte mit einer Umnutzung und höheren Investitionen etwas Neues anbieten.

Aus diesen Gründen ist eine genaue Verkaufspreisfixierung eher schwierig. Sollte sich die Eigentümerschaft dazu entscheiden, die beiden Grundstücke auf dem freien Markt verkaufen zu wollen, würde die SIMUBA empfehlen, dies mittels eines zweistufigen Bieterverfahrens anzudenken.

Bei diesem Verfahren bestimmt die Eigentümerin einen Verkaufsmindestpreis, z.B. CHF 500'000.00 und die weiteren Rahmenbedingungen. In der Verkaufspublikation würde das zweistufige Bieterverfahren mit Angabe des Mindestkaufpreises und Abgabedatum eines nicht bindenden, indikativen Kaufangebots (Non-Binding-Offer NBO) angegeben. Die fünf höchstbietenden Kaufinteressenten bekommen im Anschluss Zugriff auf einen Datenraum mit ausführlichen Informationen über die Grundstücke. Anhand dessen führen die Käufer eine Due Diligence Prüfung durch und geben schliesslich ein verbindliches Angebot (Binding-Offer), mit einem Finanzierungsnachweis und grobem Nutzungs- und Betriebskonzepts ab.

Anhand der eingereichten, verbindlichen Angebote und Nutzungskonzepte kann die Verkäuferschaft bestimmen, wem sie den Kaufzuschlag erteilen will.

Der Vorteil dieses Verfahrens liegt darin, dass sowohl das Optimum am Verkaufspreis als auch die angedachte Nutzung an dieser doch exponierten Lage berücksichtigt werden kann.

4. Verkauf vs. Vermietung

Aus Sicht der Gemeinde, ein mindestens selbsttragendes Projekt, ohne grosse Renditeerwartungen, dafür aber ein stimmig, schönes Vorzeigeprojekt mitten im Dorf zu realisieren, sieht die SIMUBA das bewilligte Projekt, mit einigen Optimierungen, durchaus als eine machbare Lösung.

Die bewilligten Nutzungseinheiten könnten bereits in einer frühen Phase als Stockwerkeigentumseinheiten ausgeschieden und von der Eigentümerin vermietet werden. So würde sichergestellt, dass, was auch kommen mag, jederzeit ohne grosse Umtriebe Teile vom Stockwerkeigentum oder die gesamte Liegenschaft verkauft werden könnten.

Dabei ist anzumerken, dass die Immobilienwerte in der Vergangenheit meist gestiegen sind, was auch künftig zu erwarten ist. Auch wenn die Liegenschaft im Renditeszenario nicht allzu grosse Gewinne erzielt, erfährt die Liegenschaft trotzdem eine Wertsteigerung, da ein gutes Haus an dieser Lage immer gefragt ist und bleibt.

Dieser Bericht umschreibt die erfragten Faktoren zur Marktsituation im Bezug zur Lage und dem Neubauprojekt "Unterdorf 11" im Schöengrund. Alle Werte sind Annahmen der Beauftragten und ohne Gewähr.

Appenzell, 8. November 2024
Urs Schläpfer, SIMUBA

Die ausführliche Approx. Investitionsanalyse Wohn- & Geschäftshaus Unterdorf 11 finden Sie auch auf der Homepage (schoenengrund.ch/unterdorf) oder können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Finanzierung Neubau Unterdorf 11

Der ehemaligen Baukommission Unterdorf 11 ist es wichtig aufzuzeigen, dass das Projekt "Unterdorf 11" als Finanzvermögen geführt wird und so auch über einen Kredit finanziert werden kann. Dies bedeutet, dass die Kosten für den Neubau nicht durch den allgemeinen Finanzhaushalt der Gemeinde und somit nicht mit Steuergeldern gedeckt werden. Durch die Begründung von Stockwerkeigentum und den geplanten Mieteinnahmen des Gewerbes sollten die Kosten für die Bankfinanzierung sowie für die Unterhaltskosten gedeckt sein.

Seit Mai 2024 ist die Baubewilligung vorhanden und es besteht die Sicherheit, dass die Liegenschaft gemäss den Vorstellungen bebaut werden kann.

Der Kostenvoranschlag von FormaTeam aus dem Jahr 2022 muss bei Annahme der Variante 1A. sicherlich erneuert werden. Ziel muss es sein, dass dieser nicht höher ausfällt und versucht wird, Kosten zu optimieren. Für die Berechnungen wurde der bestehende Kostenvoranschlag aus dem Jahre 2022 durch die SIMUBA leicht überarbeitet und zusätzlich mit einem angenommenen Finanzierungswert von CHF 100'000.00 erhöht. Somit wird der Finanzierung des Gebäudes bereits bei den Anlagekosten Rechnung getragen.

BKP 1 bis 5 - Erstellungskosten

Approx. Kostenschätzung	gem. KV Forma Team - 01.09.2022		
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten		CHF - inkl. Mwst.	177'000
BKP 2 Gebäude		CHF - inkl. Mwst.	3'813'000
BKP 4 Umgebung		CHF - inkl. Mwst.	478'000
BKP 5 Baunebenkosten		CHF - inkl. Mwst.	229'000
<hr/>			
Approx Erstellungskosten		CHF - inkl. Mwst.	4'697'000
Rundung			-47'000
<hr/>			
BKP 1 bis 5 - Erstellungskosten		CHF	4'650'000
		exkl. BKP 0	97.89%

BKP 6 — Finanzierung

0.01	Finanzierungskosten	Belehnung	Jahre	Ø Zinssatz	Reduktion - Baufort.			
	Landfinanzierung	ist bereits im Eigentum der Gemeinde						
	Baufinanzierung		je nach Modell		Annahme		100'000	
<hr/>								
	BKP 6 - Finanzierungskosten				CHF		100'000	
					exkl. BKP 0		2.11%	

Total Anlagekosten - BKP 0 bis 6

CHF 4'750'000

100.00%

Da die Finanzierung durch Mieteinnahmen nicht gesichert ist, wird der Gemeinderat gezwungen, die Wohnungen im Eigentum zu verkaufen. Eine entsprechende Marktanalyse wurde von der SIMUBA AG erstellt, um auch marktgerechte Wohnungpreise zu erzielen.

Wenn die Wohnungen im Eigentum verkauft werden und die Gewerbefläche sowie das Tiefgaragengeschoss mit den Schutzräumen im Eigentum der Gemeinde bleibt, ist die Finanzierung gesichert.

Beim Verkauf der Wohnungen wird mit einem Erlös von CHF 3'618'306.00 gerechnet. Diesem stehen Anlagekosten von CHF 4'750'000.00 gegenüber. Dadurch müsste die Gemeinde Schönengrund CHF 1'131'694.00 in die Liegenschaft investieren, wobei der Landwert inkl. Bauprojekt von etwa CHF 500'000.00 abgezogen werden kann. Nach jetzigen Berechnungen der SIMUBA mit einer Finanzierung des Restwerts über die Mieteinnahmen der Gewerbefläche und den Tiefgaragenplätzen steht eine Bruttorendite von CHF 180'400.00 in Aussicht.

Projekt Bilanz - Risiko & Gewinn mit Ist-Landwert

Risiko & Gewinn

Ertragswert Vermietung Wohnen	0 ist 100%	0% Anteil	0
Bruttoertrag / Netto-MZ Wohnen	0 CHF p. a.	0.00% Ist-Bruttozins mit Ist-Landwert	
Ertragswert Vermietung Gewerbe	1'312'060 ist 100%	100% Anteil	1'312'060
Bruttoertrag / Netto-MZ Gewerbe	49'170 CHF p. a.	3.75% Ist-Bruttozins mit Ist-Landwert	
Netto Verkaufserlös - STWE	3'618'306 ist 100%	100% Anteil	3'618'306
Netto Verkaufserlös - Gewerbe	1'396'693 ist 100%	0% Anteil	0
<hr/>			
Total Anlagenwert - BKP 0 bis 6			4'930'366
./. Anlagekosten - BKP 0 bis 5 mit Ist-Landwert			-4'650'000
./. Finanzierungskosten - BKP 6 mit Ist-Landwert			-100'000

Total approx. Risiko & Gewinn - mit Ist-Landwert

gerundet **CHF 180'400**
 Bruttorendite auf Anlagekosten 3.80%

Bemerkungen

Eigenkapital Es würden sämtliche Einheiten in STWE begründet, so dass jederzeit verkauft werden könnte.

Zwei Kreditanbieter haben die Approx. Investitionsanalyse von SIMUBA unabhängig geprüft und sind zum Schluss gekommen, dass sie dies jeweils so finanzieren würden. Auch wurde bestätigt, dass es sinnvoll ist die Finanzierungskosten unter BKP 6 aufzuführen, damit da genügend Reserve eingeplant werden.

Folgende Informationen wurden seitens der zwei Kreditanbieter gefällt:

"Gemäss kalkuliertem Nettoertrag aus Vermietung für die nicht verkauften Einheiten gemäss SIMUBA sollten die «aktuellen» Kreditkosten damit gedeckt sein.

Die Kreditbewilligung für die Baufinanzierung bedarf den Verkauf aller Wohnungen mit unterzeichnetem Kaufvertrag. Es müssen keine weiteren Eigenmittel eingebracht werden – Anzahlung von 20 % des Kaufpreises ist für die Käuferschaft verpflichtend.

Wir sind, vorbehältlich der Bewilligung durch den entsprechenden Kompetenzträger, grundsätzlich sehr gerne bereit, der Gemeinde Schönengrund sowohl eine Finanzierung für das Gewerbe mit einem Kostenaufwand von ca. CHF 1.1 Mio. als auch eine Zwischenfinanzierung für die Erstellung der Wohnungen mit einem Kostenaufwand von ca. CHF 4.75 Mio. zu gewähren."

Finanzielle Folgen beim Verkauf der Liegenschaft

Aktuell wird das Projekt "Unterdorf 11" mit einem Wert von CHF 540'000.00 in der Anlagebuchhaltung geführt. Wenn dieser Wert beim Verkauf nicht erzielt werden kann, muss die Abwertung der Liegenschaft aus der Erfolgsrechnung beglichen werden. Dies belastet die Finanzen der Gemeinde zusätzlich.

Die finanziellen Mittel, die in den letzten vier Jahren für das Bauprojekt ausgegeben wurden, werden nicht mehr in die Gemeindefinanzen zurückgeführt. Diese Gelder können durch den Verkauf nicht gelöst werden und stehen der Gemeinde für andere Zwecke nicht mehr zur Verfügung.

Gemäss Schätzungen von Experten kann der Gemeinderat mit einem Verkaufserlös von CHF 240'000.00 bis im besten Fall, wenn die Projektierungskosten mitbezahlt werden, von CHF 400'000.00 ausgehen.

Dies würde bedeuten, dass der Gemeinderat mit einem Verlust von CHF 140'000.00 bis CHF 300'000.00 rechnen müssen, welcher über die Erfolgsrechnung ausgewiesen werden muss.

Unterhalt bestehendes Gebäude Unterdorf 11

Bei Ablehnung beider Varianten werden die Arbeiten eingestellt und der Gemeinderat muss sich über das weitere Vorgehen beraten. Es ist damit zu rechnen, dass es wieder drei bis fünf Jahre dauert um ein neues, Mehrheitsfähiges Projekt zur Abstimmung zu bringen.

Eine einfache Sanierung des bestehenden Gebäudes, um es instand zu halten, müsste dann rasch vorangetrieben werden, wobei sich diese Kosten nach jetzigen Schätzungen auf rund CHF 170'000.00 (inkl. MwSt.) belaufen würden. Das Gebäude wäre dann energetisch nicht saniert und auch innen würden je nach Nutzung in den nächsten zehn Jahren noch weitere Kosten entstehen.

Ziele des Gemeinderats

Nach der Annahme des Ausgabebeschluss für das Vorprojekt vom 26. September 2021 hatte der Gemeinderat weiterhin folgende Ziele verfolgt:

- Die Gebäude sollen umfangreicher genutzt werden. Es soll mehr vermietbare Fläche angeboten werden können = höhere Mietzinseinnahmen.
- Der zukünftigen Betreiberin/dem zukünftigen Betreiber des Imkereiladens soll weiterhin Mietfläche zur Verfügung gestellt werden. Der Gemeinderat möchte den Imkereiladen in der Gemeinde behalten.
- Die Parkplatzsituation rund um den Laden soll verbessert werden.
- Das Angebot an gesuchten und vermietbaren Tiefgaragenplätzen soll erhöht werden.
- Die Tiefgarage der Mehrzweckanlage ist zu 100 % vermietet. Interessenten für Einstellplätze gibt es genügend.
- Es soll ein barrierefreies, öffentliches WC in das Gebäude integriert werden, welches auch nachts und am Wochenende zugänglich ist.
- Schaffung von modernem Wohnraum für ältere und jüngere Schönengründerinnen und Schönengründer.
- Die Umgebungsgestaltung zum Platz zwischen Gemeindehaus und Mehrzweckanlage hin soll verschönert werden.
- Es werden weiterhin Festivitäten wie z. B die Schönengründer Fasnacht, die Chilbi oder der Chlausmarkt auf dem Platz der Mehrzweckanlage stattfinden. Dies ist wichtig für das Dorfleben und wird bei der Planung und künftigen Vermietung berücksichtigt.
- Unterstützung und Förderung der Dorfvereine mit Lager- resp. zusätzlichem Proberaum. Die vorhandenen Marktstände, Barelemente, Festtisch-Garnituren etc. sollen weiterhin Lagerraum in der Nähe der Festaktivitäten rund um die Mehrzweckanlage erhalten.
- Die Proberäume für Musik, Gesang, Tanz und Sport sind teilweise doppelt belegt und werden auch oftmals an Lager oder Militär weitervermietet. Die Überbuchung von Proberaum soll, wenn möglich, entschärft werden.

Bei einigen Punkten mussten sicher Abstriche gemacht werden, da sie für Schönengrund nicht finanzierbar sind. Dies hat sich bei der Erarbeitung des Bauprojekts und den fundierten Abklärungen mit den Kreditanbietern herausgestellt. Wenn das Gebäude weiterhin im Eigentum der Gemeinde bleibt, kann der Gemeinderat über dessen Nutzung bestimmen und so potenziellen Lärmklagen bei Festen bestmöglich entgegenwirken. Zudem behält der Gemeinderat die Kontrolle über zukünftige Entwicklungen und könnte flexibel auf die Bedürfnisse der Gemeinde reagieren.

Abstimmungsfragen des Gemeinderates

Abstimmungsfrage 1A "Teilverkauf"

Wollen Sie dem Teilverkauf des Projektes "Unterdorf 11" zustimmen?

Hinweis: Ein Teil der Wohnungen werden zusammen mit einem Immobilienmakler verkauft, damit das Projekt "Unterdorf 11" im Eigentum der Gemeinde Schönengrund bleibt.

Abstimmungsfrage 1B "Vollverkauf"

Wollen Sie dem Vollverkauf des Projektes "Unterdorf 11" zustimmen?

Hinweis: Das gesamte bewilligte Projekt "Unterdorf 11" wird an einen Investor verkauft. Es bleibt nicht mehr im Eigentum der Gemeinde.

Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10. Dezember 2024 beschlossen, Ihnen die Annahme der Variante 1A "Teilverkauf" zu empfehlen.

Schlusswort ehem. Präsident Baukommission Unterdorf 11

Mittlerweile wurde die Baukommission Unterdorf 11 aufgelöst, da die Arbeiten nicht mehr wie geplant ausgeführt werden konnten. Im Vorfeld war die Baukommission über zweieinhalb Jahre damit beschäftigt, ein gutes Projekt für Schönengrund auszuarbeiten. Als ehemaliger Präsident der Baukommission stehe ich der Liegenschafts- und Marktkommission weiterhin unterstützend zur Verfügung, damit das gewonnene Wissen nicht verloren geht.

Es war uns stets wichtig, ein möglichst finanzierbares Projekt zu planen, das sich gut in die bestehende Bebauung einfügt. Das Gebäude befindet sich in der Kernzone K und ist überlagert mit der Ortsbildschutzzone. Daher wurde die kantonale Denkmalpflege ins Projekt miteinbezogen, was zu einigen Änderungswünschen am ursprünglichen Projekt führte. Auch die Wünsche der Bevölkerung wurden gehört und in den Sitzungen eingehend besprochen, um die beste Lösung für Schönengrund zu erarbeiten.

Der Imkereibedarf der Familie Büchler hat mit Andreas Altenburger und Sonja Martin bereits die Nachfolge geregelt. Da der Standort Schönengrund bei den Imkern in der Region und darüber hinaus bekannt ist, möchten sie gerne im Neubau ihre Imkereibedarf Schönengrund GmbH weiterbetreiben. Aktuell wird der Imkereibedarf ganz in der Nähe bei der alten Post betrieben, um dem Schönengrund nahe zu bleiben. Die Halle wird von den Eigentümern des Imkereibedarfs weiterhin als Lager genutzt.

Der Gemeinderat ist bereits seit über vier Jahren daran, eine gute Lösung für die Liegenschaft Unterdorf 11 zu erarbeiten. Nach den Rückschlägen bezüglich der fehlenden Finanzierung musste sich der Gemeinderat Gedanken machen, wie mit der gesamten Situation umgegangen werden soll. Es war immer das Ziel, eine Lösung zu erarbeiten, hinter der alle Schönengründlerinnen und Schönengründler stehen können.

Nach all den intensiven Gesprächen und Beratungen durch Experten möchte ich Ihnen gerne die Annahme der Variante 1A empfehlen, damit wir die Zukunft rund um das Gemeindehaus und die Mehrzweckanlage selbst bestimmen können. Ich bin überzeugt, dass wir es schaffen können und unseren nachfolgenden Generationen eine solide Basis bieten können. Bezahlbarer Wohnraum wird immer mehr zu einem wichtigen Thema der nächsten Jahre, das wir beim Verkauf der gesamten Liegenschaft nicht mehr selbst bestimmen könnten.

Ich freue mich darauf, die daraus resultierenden Herausforderungen anzunehmen und das Unterdorf 11 im Sinne aller zu realisieren.

Christian Rutz
Ehem. Präsident Baukommission Unterdorf 11

Schlusswort des Gemeindepräsidenten

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Auf den vorherigen Seiten dieser Sonderausgabe wurden der Projektstart, die Grund-Idee, das bewilligte Projekt, alle Überlegungen sowie die Finanzierung nochmals rückblickend und detailliert erläutert und auch mögliche zukünftige Lösungen präsentiert.

Geändert hat sich prinzipiell zur damaligen Grund-Idee, die bestehende und renovationsbedürftige Liegenschaft Unterdorf 11 durch einen Neubau mit Gewerbefläche, Wohnraum, Vereins-Lagerraum, öffentlichem WC, Tiefgarage und Schutzplätze für 100 Personen zu ersetzen, nichts.

Die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission Unterdorf 11 hat das Projekt inklusive Erhalt der Baubewilligung wie beauftragt und erwartet durchgezogen und soweit wie möglich abgeschlossen.

Jetzt fehlt nur noch die finale Projekt-Umsetzung, welche wir leider, wegen diversen, in diesem Bericht bereits erläuterten Umständen, nicht wie ursprünglich geplant finanzieren können.

Das Bedürfnis der Bevölkerung, den Zustand rund ums "Unterdorf 11" massgeblich und zukunftsgerichtet zu verbessern, ist ebenfalls geblieben.

Zusammengefasst haben wir genau drei Varianten, über welche wir entscheiden können:

- Das bewilligte Projekt mit Hilfe von Wohneigentum umsetzen.
- Die Liegenschaft komplett verkaufen.
- Die Liegenschaft so im Eigentum der Gemeinde behalten, wie sie ist.

Wenn wir weiterhin mitbestimmen wollen was auf diesem Gelände und mit dieser Liegenschaft geschieht und wir kein Geld für Renovationen in unvorhersehbaren Ausmass ausgeben wollen, dann bleibt aus meiner Sicht nur die Variante 1A übrig:

"Die Wohnungen zusammen mit einem Immobilienmakler verkaufen, um so die Finanzierung der Tiefgarage und der Gewerberäume sicherzustellen."

In der Vergangenheit haben sich schon mehrere Gemeinderäte mit dem Unterdorf 11 und dessen Zukunft befasst. Es gab auch früher schon Renovations- und Neubauvarianten. Aber so nah wie heute, einer guten Lösung zustimmen zu können, waren wir noch nie.

Darum möchte ich Ihnen allen gerne die Variante 1A ans Herz legen und zur Annahme empfehlen, damit wir endlich ein gutes und solides Projekt mit vielen Vorteilen für Schönengrund weiterverfolgen und abschliessen können.

Thorsten Friedel
Gemeindepräsident Schönengrund