

Urnenabstimmung vom 29. November 2020

**Objektkredit von Fr. 3'100'000.– für zwei
Stockwerke oberhalb der neuen Gemeinde-
verwaltung im Zentrum**



Erläuterungen zur Abstimmungsvorlage

Die Abstimmungsfrage lautet

Stimmen Sie dem Objektkredit von Fr. 3'100'000.– für den Kauf der zwei Stockwerke oberhalb der neuen Gemeindeverwaltung in der Zentrumsüberbauung zu?

Der Gemeinderat empfiehlt, den Objektkredit von Fr. 3'100'000.– für den Kauf der zwei Stockwerke oberhalb der neuen Gemeindeverwaltung in der Zentrumsüberbauung zu genehmigen.

Abstimmungsvorlage

Abgestimmt wird über den Kredit für den Kauf der beiden Obergeschosse oberhalb der geplanten Gemeindeverwaltung in der Zentrumsüberbauung. Der Kredit für die neue Gemeindeverwaltung wurde bereits vom Stimmvolk gesprochen. Die Gemeinde Güttingen sichert sich mit dem Kauf der beiden Obergeschosse langfristig Wohn- und Gewerberaum und ist danach Alleineigentümerin des gesamten Gebäudes.

Verfahren

Gemäss neuer Gemeindeordnung, die ab 01.01.2020 in Kraft ist, beschliessen die Stimmberechtigten über Objektkredite über Fr. 1'000'000.– an der Urne.

Was war der Auslöser für die Vorlage?

An der Gemeindeversammlung vom 28. November 2016 wurde der Kredit für das neue Gemeindehaus in der Zentrumsüberbauung durch das Stimmvolk genehmigt. In der damaligen Botschaft wurde informiert, dass die Gemeinde ein vertragliches Vorkaufsrecht für die beiden Obergeschosse oberhalb der neuen Gemeindeverwaltung besitzt. In den beiden Stockwerken waren Wohnungen vorgesehen.

Wie kam es zur Vorlage?

Die Baubewilligung für die gesamte Zentrumsüberbauung liegt vor. Der Investor möchte Anfang Jahr 2021 mit den Bauten beginnen. Demzufolge ist jetzt der richtige Zeitpunkt, über einen Kauf der beiden Obergeschosse oberhalb der geplanten Gemeindeverwaltung zu befinden.

Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeinde Güttingen erhält die Möglichkeit, sich langfristig Wohn- und Gewerberaum zu sichern. Aktuell soll das 1. Obergeschoss im Edelrohbau für gewerbliche Nutzung ausgebaut werden. Im 2. Obergeschoss sollen drei Mietwohnungen entstehen. Der Grundriss ist noch nicht abschliessend definiert (Varianten: 2x 3,5-Zimmer- und 1x 2,5-Zimmerwohnungen oder 2x 4,5-Zimmer- und 1x 3,5-Zimmerwohnungen).

Der Fokus von Gewerbetreibenden für die Standortsuche liegt unmissverständlich in den grossen Ballungsgebieten. Entsprechend wandern die Angebote für Wohnraum diesen Zentren nach. Mit den neuen Kommunikationsformen, welche während dem COVID-19 immer mehr erblühen, wird deutlich, dass der Standort von kleineren und mittleren Unternehmungen auch dezentral gewählt werden kann. Als wesentlicher Vorteil gilt die günstigere Miete von Gewerbe- und Wohnraum.

Die Gemeinde erhält immer wieder Anfragen von Ärzten/Zahnärzten, Kunstschaffenden, Dienstleistungsbetrieben, welche Raum für ihr Gewerbe suchen. Die Gemeinde möchte sich diese Möglichkeit offenhalten, um zu einem späteren Zeitpunkt diese oder ähnliche Bedürfnisse befriedigen zu können. Auch Jungunternehmern mit Startup-Projekten erhalten die Gelegenheit von günstigem Arbeits- und Wohnraum. Mit der Absicht, dass sich wachsende Unternehmen in Güttingen niederlassen und so die Attraktivität für Gewerbe und Bewohner durch die Gemeinde im kleinen Rahmen mitsteuern lässt. Somit kann die Gemeinde aktiv ihren Beitrag dazu leisten, bezahlbaren Raum für das Gewerbe zur Verfügung zu stellen und Güttingen als Arbeitsort attraktiv zu halten. Mit dem Kauf gäbe es ebenfalls Reserveraum für die Gemeindeverwaltung und für eine allfällige Unterbringung anderer Dienstleister wie z.B. Kompetenzzentren verschiedener Verwaltungen.

Aus Sicht des Gemeinderates bedeutet der Kauf eine nachhaltige Investition in die Zukunft Güttingens.

Gebäudesubstanz

Das Gebäude wird als Massivbau mit Stahlbetonkern ausgebaut. Die Fassaden haben eine prägnante vertikale Struktur und eine feinere horizontale Gliederung. Die Fassadenverkleidung wird in Holz erstellt und der Gebäudesockel in behandeltem Sichtbeton. Die privaten Aussenräume sind als Loggien und Lauben in das Gebäudevolumen integriert. Die Fenster werden in Holz/Metall und die Eingangstüren in Metall-Glas gebaut. Das ganze Gebäude wird auf dem Niveau Minergie-Standard erstellt und somit auch mit einer Komfortlüftung ausgestattet. Beheizt wird das Gebäude, wie übrigens die gesamte Überbauung, mit der Fernwärmeleitung der Sägerei Rutishauser. Auf das Dach werden Leerrohre für eine spätere Realisierung einer Photovoltaikanlage gezogen.

Kosten

An der Gemeindeversammlung vom 28. November 2016 hat der Stimmbürger bereits einen Kredit von Fr. 2'102'900.– für einen Anteil Kellergeschoss sowie das komplette Erdgeschoss gesprochen (Landerwerb Parkplätze Bruag nicht mit eingerechnet).

Für die beiden zusätzlichen Stockwerke liegt ein TU Angebot der Unternehmung Rhomberg Bau AG über Fr. 3'100'000.– vor.

Die Kosten für das ganze Gebäude betragen Fr. 5'200'000.–, abzüglich dem Erdgeschoss und dem Kelleranteil ergeben sich die Fr. 3'100'000.– (Schlüsselfertig, inkl. Umgebungsgestaltung, Kelleranteil, MwSt.). Über das ganze Gebäude ergibt sich ein Preis pro m² von ca. Fr. 2'700.– oder ein Preis pro m³ von ca. Fr. 750.–. Das Angebot wurde von zwei unabhängigen Kostenplanern geprüft und für korrekt und fair befunden.

Auf dem ganzen Areal sind sechs Baukörper geplant. Der besagte Baukörper hat die Aussenmasse von 26,25 x 16,50 Meter (433m²). Wird das gesamte Gebäude gekauft, wird dieses ausparzelliert und die Gemeinde müsste dem Investor keinen Landanteil mehr bezahlen → Sparpotenzial ca. Fr. 100'000.– (1/3 x 703 m² x Fr. 430.–). Es müsste somit auch keine Stockwerkeigentümerschaft gegründet werden, welche doch ein gewisses Konfliktpotential hat. Die Gemeinde wäre Eigentümerin vom ganzen Gebäude. Landeigentümerin dieser Parzelle bleibt die Primarschule und diese kann somit von der Politischen Gemeinde im Baurecht übernommen werden. Denkbar wäre auch ein zukünftiger Abtausch mit Land beim Schulhaus Rotewis.

Finanzielle Auswirkungen

Die zwei weiteren Stockwerke werden dem Finanzvermögen der Gemeinde zugeteilt, also belastet es den Steuerhaushalt, respektive die laufende Rechnung nicht – der Steuerfuss bleibt gleich. Das Finanzvermögen muss im Gegensatz zum Verwaltungsvermögen (z.B. Gemeindehaus, Gemeindestrassen, Trafostationen, usw.) nicht abgeschrieben werden. Auf die Kennzahlen des Kantons (Nettoverschuldungsanteil und Nettoschuld pro Einwohner) hat es keine Auswirkung. Die Mieteinnahmen und der Schuldzins werden der laufenden Rechnung belastet respektive gutgeschrieben.

Renditeberechnung

Die öffentliche Hand kann zurzeit sehr günstig Geld am Kapitalmarkt aufnehmen. Aktuell erhält die Gemeinde 0.5% Negativzins. Gemäss Berechnung einer Thurgauer Immobilienverwaltung sieht eine realistische Renditerechnung für das Gebäude wie folgt aus:

Wohnungstyp	Fläche m ² (NNF)	CHF/m ² /Jahr	Erstellungskosten	Investitionskosten
			CHF 5'200'000.00	CHF 5'200'000.00
			Jahresmiete in CHF	Monatsmiete in CHF
Lagerraum	134.20	100.00	13'420.00	1'118.35
Gemeindehaus	300.60	200.00	60'120.00	5'010.00
Gewerbe 1	98.70	190.00	18'753.50	1'562.75
Gewerbe 2	93.60	190.00	17'784.00	1'482.00
Gewerbe 3	98.70	190.00	18'753.00	1'562.75
3.5 Zimmer	85.00	195.00	16'575.00	1'381.25
2.5 Zimmer	78.40	200.00	15'680.00	1'306.67
3.5 Zimmer	85.20	195.00	16'614.00	1'384.50
Mietererlös	495.40	178.63	177'699.00	Bruttorendite 3.4%

Für Verwaltungskosten, Vermietungskosten und die gemeindeeigenen Aufwände muss zwischen 0,4% und 0,6% gerechnet werden. Der Gemeinderat will sich die beiden Stockwerke für die Zukunft sichern, um für spätere Umnutzungen an dieser zentralen Lage die Bedürfnisse befrieden zu können. Es ist an und für sich nicht Aufgabe der Gemeinde, Wohnraum zur Verfügung zu stellen, weshalb auch die Rendite nicht auf ein Maximum ausgerichtet ist.

Termine / Zeitplan

Baubeginn: Anfang Jahr 2021
 Erstbezug Verwaltung und Wohnungen: Jahr 2023

Informationen und Auskünfte

Die Unterlagen können unter www.guettingen.ch → Politik / Aktuelle Abstimmungen & Wahlen eingesehen werden.

An der Orientierungsversammlung vom 5. November 2020 und an der Gemeindeversammlung vom 17. November 2020 werden Sie persönlich über dieses Projekt informiert.

Für Fragen steht Ihnen Gemeindepräsident Urs Rutishauser sehr gerne unter Telefon 058 346 25 55 zur Verfügung.



Visualisierung neues Gemeindehaus



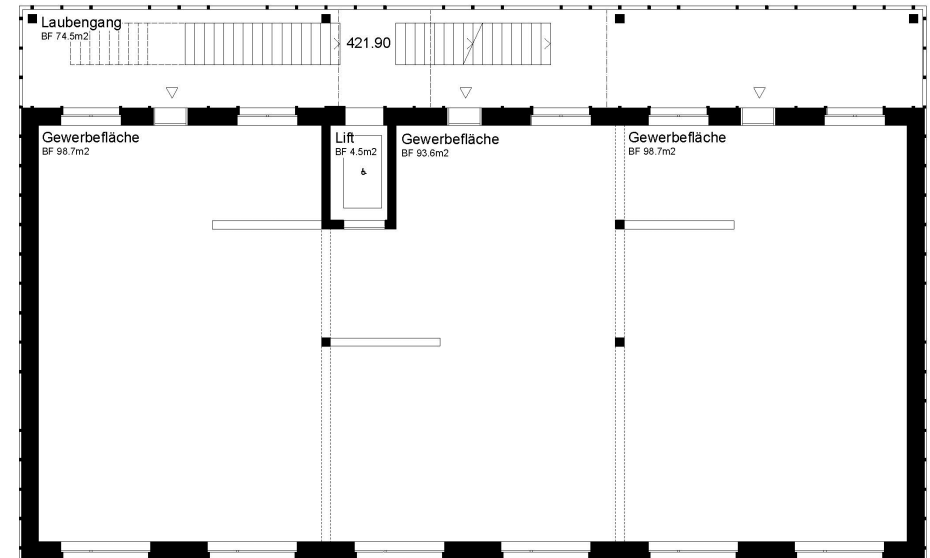
Ansicht Süd



Situation Gesamtüberbauung, eingekreist das Gemeindehaus



Umgebungsplan, Parzellierung



1. OG, Gewerberäume



Möglicher Grundriss 2. Obergeschoss



Möglicher Grundriss 2. Obergeschoss