



Urnenabstimmung vom 12. März 2023

Sehr geehrte Stimmbürger*innen

Sie haben die Möglichkeit über folgende Sachvorlage abzustimmen:

Kommunale Sachvorlage

Kauf von Grundstück Nr. 1111, Buchenstrasse 11, 9042 Speicher (Swisscom-Gebäude)

Urnenöffnungszeiten und Wegleitung für die Urnenabstimmung

Die Urnenöffnungszeiten sowie die Wegleitung für die Urnenabstimmung sind auf Ihrem Stimmrechtsausweis aufgedruckt.

Öffentliche Informationsveranstaltung

Wir laden Sie herzlich zum Forum Speicher, unserer öffentlichen Informationsveranstaltung, vom Dienstag, 21. Februar 2023 um 19.30 Uhr in der evang.-ref. Kirche Speicher ein. Nutzen Sie die Möglichkeit, sich über die kommunale Sachabstimmung zu informieren. Die Organisation und die Durchführung der öffentlichen Informationsveranstaltung liegt bei den politisch tätigen Organisationen der Gemeinde Speicher.

Speicher, im Januar 2023

FÜR DEN GEMEINDERAT SPEICHER

Paul König, Gemeindepräsident
Michal Herzog, Gemeindeschreiberin

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. In Kürze	4
2. Ausgangslage	5
2.1 Kaufobjekt; Lage und Bedeutung	5
2.2 Kaufpreis, Kreditbedarf	6
2.3 Obligatorisches Referendum	6
3. Abstimmungsempfehlung	6
4. Abstimmungsfrage	7
5. Ergänzende Unterlagen	7

1. In Kürze

Auf dem Grundstück Nr. 1111 Buchenstrasse 11, Speicher befindet sich das Swisscom-Gebäude. Das Grundstück befindet sich gemäss Zonenplan in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und grenzt unmittelbar an das Zentralschulhaus.

Die Swisscom Immobilien AG möchte das Grundstück Nr. 1111 samt Gebäude verkaufen. Dies unter der Bedingung, dass die darin befindlichen Telekommunikationsanlagen weiter genutzt und die Zugänge und Durchleitungsrechte für Kabelanlagen grundbuchlich gesichert bleiben. Die Schulergänzenden Tagesstrukturen sind seit längerer Zeit im 1. Obergeschoss für CHF 27'000.— pro Jahr eingemietet. Das Gebäude ist für die Nutzung als Betriebsgebäude geeignet und in einem guten Zustand.

Für die Gemeinde ist die Liegenschaft strategisch bedeutend, dies insbesondere wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Zentralschulhaus. Der Gemeinderat hat deshalb entsprechende Abklärungen getätigt und ist in Verkaufsverhandlungen mit der Swisscom Immobilien AG getreten. Im Zuge dieser Verhandlungen wurde ein Basis-Kaufpreis von CHF 938'600 ausgehandelt. Zusätzlich sieht der Vertragsentwurf vom 7. September 2022 vor, dass der Swisscom für 5 Jahre die unentgeltliche Nutzung der Erdgeschossflächen gewährt wird. Dies entspricht einem kapitalisierten Mieterlass von CHF 76'408. Dieser Mieterlass ist kreditrechtlich zum Basis-Kaufpreis aufzurechnen.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Kauf von Grundstück Nr. 1111, Buchenstrasse 11, Speicher und dem damit verbundenen Verpflichtungskredit von CHF 1'015'008 (Kaufpreis und Mietverzicht) zuzustimmen.

2. Ausgangslage

2.1 Kaufobjekt; Lage und Bedeutung

Das Grundstück Nr. 1111 mit dem Swisscom-Gebäude befindet sich an der Buchenstrasse 11 in Speicher. Es liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Gemäss amtlicher Schätzung vom 24. August 2020 beträgt der Verkehrswert CHF 1'090'000.

Im 1. Obergeschoss sind heute bereits die Schulergänzenden Tagesstrukturen eingemietet. Der diesbezügliche Mietaufwand für die Gemeinde beläuft sich auf CHF 27'000 pro Jahr.

Nachdem die Swisscom das Erdgeschoss (EG) mittelfristig nicht mehr benötigt und seitens der Gemeinde in den nächsten Jahren bereits ein konkreter zusätzlicher Raumbedarf besteht, wurde die Ausweitung des bestehenden Mietvertrags auf das Erdgeschoss geprüft. Im Zuge dieser Verhandlungen wurde von der Swisscom auch die Möglichkeit des Verkaufs des Grundstücks eingebracht. Dies unter Vorbehalt, dass die Nutzung der bestehenden Telekommunikationsanlagen im Untergeschoss und die Antennenaufbauten sowie die erforderlichen Zugänge und Durchleitungsrechte durch den Eintrag von entsprechenden Personaldienstbarkeiten im Grundbuch gesichert bleiben.

Das Grundstück befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Als potentielle Käuferin kommt somit grundsätzlich nur die Gemeinde in Frage. Andernfalls müsste auf Antrag der Swisscom Immobilien AG vorher ein (aufwändiges) Umzonungsverfahren durchgeführt werden, dies jedoch mit unsicherem Ausgang.

Für den Gemeinderat geniesst das Grundstück auf Grund seiner Lage (angrenzend an Zentralschulhaus) und einer Gesamtfläche von 2'177 m² (Gebäudefläche 261 m², 1'916 m² Gartenanlagen, übrige befestigte Fläche) eine strategische Bedeutung betreffend einer künftigen Nutzung und Entwicklung.

Aus Sicht des Gemeinderates soll diese Chance zum Erwerb genutzt werden. Mit dem Kauf der Liegenschaft und der Nutzung der Räume entfallen die aktuellen Mietaufwände. Dieser Raum kann für die Erfüllung öffentlichen Aufgaben gesichert werden. Das EG wird nach Ablauf der vertraglichen Dauer frei und steht der Gemeinde für die Erfüllung von weiteren gesetzlichen Aufgaben zur Verfügung (z.B. Soziale Dienste, Tagesstrukturen, etc.). Diese freien Nutzflächen sind für die Zukunft als strategische Reserve bedeutend.

2.2 Kaufpreis, Kreditbedarf

Mit dem Voranschlag 2023 wurde von den Stimmberechtigten für den Kauf des Grundstückes Nr. 1111, Buchenstrasse 11, Speicher, bereits ein Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 950'000 eingestellt.

Der mit der Swisscom ausgehandelte Kaufvertragsentwurf sieht einen Basis-Kaufpreis von CHF 938'600 vor. Zusätzlich wurde vereinbart, dass die Swisscom ab Eigentumsübertragung die Räumlichkeiten im EG während 5 Jahren mietfrei nutzen darf. Dies entspricht einem Mietverzicht von CHF 15'281.60 pro Jahr, bzw. für die Dauer von 5 Jahren von CHF 76'408. Dieser Mietverzicht ist kreditrechtlich einem Aufwand gleichgestellt. Somit setzt sich der Kreditbedarf wie folgt zusammen:

Basis-Kaufpreis	CHF	938'600
Mietverzicht während 5 Jahren	<u>CHF</u>	<u>76'408</u>
Kreditbedarf	CHF	1'015'008

Die Verschuldung und der Steuerfuss der Gemeinde entwickeln sich durch diese Investition gemäss Voranschlag 2023 und AFP 2024 – 2026.

2.3 Obligatorisches Referendum

Das Grundstück liegt in der Zone für öffentliche Bauten und das Swisscom-Gebäude wird aktuell durch die Schulergänzenden Tagesstrukturen genutzt. Damit ist der Kauf dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen.

Gemäss Art. 8 Abs. 1 lit. b der Gemeindeordnung unterliegen neue, einmalige Ausgaben über CHF 650'000 dem obligatorischen Referendum. Der für die Finanzkompetenzen massgebliche Verpflichtungskredit liegt mit CHF 1'015'008 über diesem Schwellenwert, weshalb über den Verpflichtungskredit an der Urne abgestimmt werden muss.

3. Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Kauf von Grundstück Nr. 1111, Buchenstrasse 11 Speicher, und dem damit verbundenen Verpflichtungskredit von CHF 1'015'008 zuzustimmen.

4. Abstimmungsfrage

Stimmen Sie dem Kauf von Grundstück Nr. 1111, Buchenstrasse 11, Speicher mit dem Verpflichtungskredit von CHF 1'015'008 (Kaufpreis und Mietverzicht) zu?

5. Ergänzende Unterlagen

Folgende Unterlagen sind neben der Abstimmungsbroschüre auf der Gemeindefwebseite www.speicher.ch unter > Aktuell >News aufgeschaltet:

1. Kaufvertragsentwurf vom 7. September 2022
2. Plan der amtlichen Vermessung inkl. Orthofoto
3. Grundrisse UG-OG Swisscomgebäude
4. Fotos des Gebäudes von aussen, Impressionen innen (Tagesstrukturen)

