

Botschaft	Traktandum Nr.	4
<b>Bahnhofbuffet - Ausbau Rohbaufläche; Genehmigung Verpflichtungskredit</b>		

### Ausgangslage

Bei der Fertigstellung der Gesamtsanierung des Bahnhofbuffets Anfang 2021 wurde eine Rohbaufläche von 72 m<sup>2</sup> angrenzend zum Ärztezentrum freigehalten. Damals hatte die Hirslanden AG vor, diese Rohbaufläche zeitnah in Eigenregie auszubauen, um weitere Untersuchungszimmer für Ärzte einzurichten. Die Hirslanden AG hat jedoch im Jahr 2021 überraschenderweise das Geschäft des Ärzteentrums an die Medbase AG verkauft. Nach Gesprächen mit der Geschäftsleitung der Medbase AG wurde deutlich, dass sie nicht bereit sind, die Kosten für einen Ausbau zu tragen. Sobald es ihnen gelingt, die geeigneten Ärzte zu rekrutieren, wären sie bereit, die ausgebaute/erweiterte Fläche zu mieten. Aktuell besteht Interesse an der ausgebauten Fläche seitens der Medbase AG, eines unabhängigen Osteopathen und eines unabhängigen Arztes.

### Ziel

Die leerstehende Rohbaufläche soll passend zur Gesamtsituation zeitnah ausgebaut und vermietet werden.

### Projektbeschreibung

Das Ausbauprojekt der Rohbaufläche beinhaltet folgende Arbeiten gemäss Baukostenplan:

- BKP 211 Baumeisterarbeiten
- BKP 225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen
- BKP 230 Elektroinstallationen
- BKP 240 Heizungsinstallationen
- BKP 244 Luft- und Klimatechnische Anlagen
- BKP 250 Sanitärinstallationen
- BKP 271 Gipsarbeiten
- BKP 272 Metallbauarbeiten
- BKP 273 Schreinerarbeiten
- BKP 281 Bodenbeläge inkl. Unterlags-Bodenaufbau
- BKP 272 Wandbelege
- BKP 282 Deckenbekleidungen inkl. Brandschutz
- BKP 285 Innere Oberflächenbehandlungen
- BKP 287 Baureinigung
- BKP 291 Honorar Architekt
- BKP 511 Bewilligungen, Gebühren
- BKP 542 Reserven

### Massnahmen

Die Rohbaufläche kann in maximal drei Untersuchungszimmer mit den nötigen Sanitär- und Lüftungsanlagen ausgebaut werden. Der Eingangsbereich vom Ärztezentrum (Windfang) wird der Situation angepasst. Spezialisierte Geräte und Anlagen im Medizinalbereich werden von den Mietern finanziert. Bei der Kostenschätzung mit einem Betrag von CHF 350'000 wurde eine Standard-Ausbauvariante gerechnet.

## Rechtliche Qualifikation der Ausgabe

Es handelt sich um einen Objektkredit (Verpflichtungskredit) gemäss Art. 25 und 27 des kantonalen Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden (GFHG) sowie um eine neue, einmalige Ausgabe gemäss Art. 6 Abs. 1 des Finanzreglements der Gemeinde Düringen. Da es sich um wertvermehrende Investitionen ins Finanzvermögen handelt, muss ein Verpflichtungskredit, und nicht ein Budgetkredit, erwirkt werden, obwohl die Abwicklung nicht über die Investitionsrechnung erfolgt.

## Finanzierung und Folgekosten

Kostenschätzung Ausbau Rohbau gemäss Kostenschätzung in der Beilage. CHF 350'000

### Jährliche Folgekosten

Die Liegenschaften des Finanzvermögens werden über die Erfolgsrechnung resp. Bilanz geführt. Entsprechend fallen keine Abschreibungen an. Nach Abschluss der Arbeiten wird eine Schätzung der Liegenschaft vorgenommen, die dann in der Bilanz aktiviert wird und gegebenenfalls, je nach Höhe der Bewertung, zu einer Wertberichtigung führen kann.

Die Zinsfolgekosten belaufen sich auf jährlich CHF 7'000 (kalkulatorischer Zins 2.0 %). Demgegenüber stehen Mietzinseinnahmen von jährlich CHF 14'400.

Die Ausgabe ist im Budget 2024 vom 11. Dezember 2023 enthalten und die Zinsfolgekosten resp. die Mietzinseinnahmen sind im Finanzplan 2024 – 2028 eingestellt.

## Gemeindekommissionen

Die Liegenschaftskommission ist nach den Erläuterungen des Budget 2024 mit dem Ausbau und den Kosten der Rohbaufläche einverstanden.

## Fazit

Ein zeitnaher Ausbau der Rohbaufläche generiert Mieteinnahmen und bietet zusätzliche wertvolle Dienstleistungen im Gesundheitssystem der Gemeinde Düringen.

### ANTRAG DES GEMEINDERATES

Der Gemeinderat beantragt dem Generalrat:

den Objektkredit (Verpflichtungskredit) für den Ausbau der Rohbaufläche Bahnhofbuffet von CHF 350'000 zu bewilligen.

Beilagen:

- Grundriss Rohbaufläche
- Kostenschätzung Ausbau Rohbaufläche Bahnhofbuffet