

Traktandum 6

Übernahme und Umbau Herisauerstrasse 78, Gossau

Um was geht es?

Es wird immer schwieriger, für Sitzungen des Kantonalverbandes, für Kursvorbereitungen und Anlässe geeignete Sitzungsräume zu finden, welche nicht teuer gemietet werden müssen. Schwierig wurde die Situation insbesondere, seit die Sitzungsräume im Restaurant Dufour nicht mehr zur Verfügung stehen. Der Pfadi SGARAI wurde ein Haus mit zwei Wohnungen in Gossau als Schenkung angeboten. Die Liegenschaft soll mindestens teilweise als Sitzungsraum und Büro durch die Pfadi SGARAI genutzt werden können und würde so das Problem mit den Sitzungsräumen lösen. Das Haus liegt nur 5 Gehminuten vom Bahnhof Gossau entfernt. Mit dem vorgesehenen Umbau können auch kleinere Kurse wie Coachweiterbildungen an diesem Standort durchgeführt werden. Für die optimale Nutzung sind Investitionen nötig.

Liegenschaft

Die Liegenschaft Herisauerstrasse 78 in Gossau wurde im Jahr 1955 gebaut. Sie wurde stetig unterhalten und zeigt sich damit in einem guten Zustand. Trotzdem stehen dem Alter entsprechend auch gewisse Renovationen an. Neben einer übergrossen Garage stehen im UG mehrere Kellerräume zur Verfügung. Im Hochparterre und im 1. OG befinden sich je eine Vierzimmerwohnung. Das Dachgeschoss ist aktuell nicht ausgebaut. Durch die zentrale Lage mit nur fünf Gehminuten an den Bahnhof Gossau liegt die Liegenschaft ideal für unseren Verwendungszweck und allenfalls auch für weitere Nutzende. Auf der Liegenschaft können mindestens fünf Autos abgestellt werden, damit gibt es auch keine Parkierungsprobleme für den Fall von materialintensiven Anlässen wie Basteltage oder das Abholen von Leihmaterial. Die Liegenschaft bietet zudem auch eine kleine Wiesenfläche, womit beispielsweise auch Pausen oder kleinere Aktivitäten draussen möglich sind.

Übernahme der Liegenschaft

Die Liegenschaft wurde dem Kantonalverband vom jetzigen Eigentümer als Schenkung angeboten. Der aktuelle Eigentümer ist ein älterer Pfadi, der die Pfadi grosszügig unterstützen möchte.

Verwendungszweck

Das erste Obergeschoss soll mit einem Sitzungsraum (ca. 10 Personen), einem kleineren Gruppenraum (ca. 5 Personen) sowie einem Archivraum die Hauptbedürfnisse des Kantonalverbandes abdecken. So können die Sitzungen an einem zentralen Standort stattfinden, wo auch eine geeignete Infrastruktur vorhanden ist. Im Dachgeschoss wird ein grosser Mehrzweckraum eingerichtet, welcher für grössere Sitzungen, kleinere Versammlungen und Kurse sowie als Bastelraum für Anlässe gebraucht werden kann. Dieser Raum kann je nach Bestuhlung von 20 oder mehr Personen genutzt werden. Für Tagessitzungen steht eine Küche zur Verfügung. Ebenso sind Toilette und Dusche vorhanden. Neben den monatlichen Sitzungen der Kantonsleitung sowie den regelmässigen Sitzungen der Ressorts, Arbeitsgruppen und des Komitees gehen wir davon aus, dass eine beträchtliche Anzahl von Sitzungen für Kurse und Anlässe in diesen Räumen stattfinden wird. Ähnliche Sitzungsräume in Zürich und Olten sind sehr begehrt. Mit der Lage an der Linie St. Gallen – Zürich gehen wir davon aus, dass diese Räume auch gerne genutzt werden. Es wäre auch möglich, die Räumlichkeiten für externe Sitzungen zur Verfügung zu stellen oder zu vermieten und damit gewisse Kosten zu decken. Aus Sicht des Kantonalverbandes soll eine Nutzung für Abteilungen des Kantonalverbandes, Kursteams und pfadinahe Projekte (bspw. Kantonslager) kostenlos sein. Für externe Nutzungen würde eine Gebühr verlangt, welche noch festgelegt werden muss.

Im Untergeschoss werden Lagerräume für die laufend wachsende Materialsammlung der Pfadi SGARAI eingerichtet. Dazu gehören Zelte, ANP-Material, Material für Wasserkurse und so weiter.

Es ist schwierig, genau vorauszusagen, wie viele Sitzungen für Aufgaben des Kantonalverbandes stattfinden und wie viele davon in einem solchen Sitzungsraum durchgeführt würden. Wenn rund die Hälfte aller angenommenen grösseren Sitzungen des Kantonalverbandes in einem zentralen Sitzungsraum abgehalten

werden, dann ergibt das 1-2 Sitzungen pro Woche, welche in diesen Räumlichkeiten stattfinden. Durch die Raumaufteilung wäre neben einer grösseren Sitzung parallel auch noch eine kleinere Sitzung möglich, womit Terminkonflikte wohl grösstenteils vermieden werden können. Da die Räumlichkeiten auch mit einer Küche ausgestattet sind, eignen sie sich besonders gut für Tagessitzungen.

Die Wohnung im Hochparterre soll vermietet werden.

Umbauprojekt

Untergeschoss: Keine Renovation notwendig. Die Heizung ist zwei Jahre alt, auch die weiteren technischen Installationen zeigen sich in gutem Zustand. Damit die Räumlichkeiten ideal genutzt werden können ist kein Um- und Ausbau notwendig.

Hochparterre: Die Wohnung im Hochparterre zeigt sich in einem gut vermietbaren Zustand und benötigt nur kleinere Renovationsarbeiten (neu streichen).

Obergeschoss: Für die Einrichtung eines grossen Sitzungsraumes ist die Entfernung von 1-2 Wänden notwendig. Damit werden 2 – 3 Zimmer zusammengelegt. Für die Erfüllung der Brandschutzvorgaben sind neue Abschlüsse (Türen) einzubauen.

Dachgeschoss: Das Dachgeschoss ist aktuell weder ausgebaut noch isoliert. Damit dieses gut genutzt werden kann, muss das Dach isoliert und innen verkleidet werden. Das bedeutet auch den Einbau neuer Dachfenster für mehr Licht und den Ersatz der bestehenden seitlichen Fenster. Die Heizung und die elektrischen Installationen werden der Nutzung entsprechend erweitert. Dazu wird der Boden geschliffen und behandelt. Es müssen diverse Sicherheitsvorgaben eingehalten werden (Absturzsicherungen, ...).

Hindernisfreier Zugang: Für die vorgesehene Nutzung ist grundsätzlich ein hindernisfreier Zugang vorgeschrieben. Wir gehen davon aus, dass die Erstellung eines solchen aus finanzieller Sicht nicht verhältnismässig wäre und damit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nicht gefordert wird. Trotzdem stellt sich die Frage, ob es nicht doch Sinn macht, die Sitzungsräume auch für Personen zugänglich zu machen, welche die Treppe nicht überwinden können. Es ist ja durchaus möglich, dass gehbehinderte Personen im Kantonalverband mitarbeiten. Auch würden die Räume für externe Vermietungen mit einem Lift attraktiver. Auch die Wohnung im ersten Obergeschoss könnte mit dem Lift erschlossen werden. Aus Kostengründen wird der Einbau eines Liftes als separater Antrag gestellt.

Investitionen

Das Objekt wurde durch einen aus der Pfadi stammenden Architekten begutachtet, welcher auch eine Kostenschätzung für die Investitionskosten erstellt hat. Für die beschriebenen Um- und Ausbauarbeiten ohne Ein- oder Anbau eines Liftes werden Investitionen in der Höhe von rund 250'000.- Franken notwendig sein. Mit Eigenleistungen kann dieser Betrag voraussichtlich um rund 50'000.- gesenkt werden.

Der Ein- oder Anbau eines einfachen Liftes hat Kosten in der Höhe von rund 80'000.- Franken zur Folge.

Aufgrund des Alters der Liegenschaft werden auch in späteren Jahren Investitionen getätigt werden müssen. Der grösste Posten ist sicherlich die Isolierung der Fassade und der Ersatz der restlichen Fenster. Diese Arbeiten sind nicht dringend, es ist uns aber wichtig, diese hier zu erwähnen.

Finanzierung

Der Kantonalverband verfügt grundsätzlich über genügend Eigenmittel, um diese Investitionen zu finanzieren. Per Ende 2020 belaufen sich die flüssigen Mittel auf über 400'000.- (Bilanz, Sammelkonto Nr. 100). Das nicht zweckgebundene Eigenkapital beläuft sich auf rund 210'000.- (Bilanz, Konto Nr. 2800). Aufgrund der sehr tiefen Zinskosten ist jedoch geplant, einen Teil der Investitionen über eine Hypothek zu finanzieren, damit auch für unvorhergesehene Ausgaben (nicht im Zusammenhang mit dieser Liegenschaft) genügend Liquidität verbleibt. Wir gehen davon aus, dass für dieses Projekt auch noch externe Gelder akquiriert werden können.

Die vorgesehene Finanzierung teilt sich also folgendermassen auf:

Betreff	Finanzierung	Ausgaben
Investitionskosten exklusive Lift		250'000.-
Eigenkapital	100'000.-	
Hypothek	150'000.-	
Spenden, Sponsoren, Stiftungen (Annahme, nicht eingerechnet)	(+50'000.-)	
Eigenleistungen (Schätzung, nicht eingerechnet)		(-50'000)
Summe	250'000	250'000.-

Aufgrund der noch nicht abschliessend geklärten Finanzierung und des erst groben Projektes wird in den anschliessenden Anträgen die volle Summe beantragt in der Annahme, dass die effektiven Kosten tiefer ausfallen, einerseits durch die Erbringung von Eigenleistungen, andererseits durch Beiträge Dritter (Spenden, Sponsoring, Stiftungen). Die angenommenen Beiträge Dritter und die möglichen Eigenleistungen sind nicht eingerechnet. Wenn die Eigenleistungen in dieser Höhe umgesetzt werden können, sinken die Ausgaben auf 200'000.- Fr. Wenn auch die angenommenen Beiträge Dritter erwirkt werden können, dann sinkt die Hypothekensumme oder der Bezug aus dem Eigenkapital um diesen Betrag.

Die Investitionen werden voraussichtlich auf die Jahre 2021 und 2022 verteilt.

Der Anbau eines Liftes verursacht zusätzliche Kosten, welche in der obigen Tabelle nicht eingerechnet sind. Damit würde es aber auch Personen mit körperlichen Einschränkungen ermöglicht, die Räumlichkeiten zu nutzen. Eine grobe Kostenschätzung geht von Investitionskosten für den Lift sowie Anpassungsarbeiten am Gebäude von rund 80'000.- für einen einfachen Lift aus. Diese Investition macht die Räume insbesondere für externe Nutzer attraktiver. Im Falle der Zustimmung zu einem Lift würde dieser hälftig aus Eigenkapital und Hypothek finanziert (abzüglich allfälliger Drittmittel).

Laufende Einnahmen und Ausgaben

Für die laufenden Einnahmen und Ausgaben haben wir eine grobe Schätzung vorgenommen. Diese sieht ein kleines Defizit der Liegenschaft vor, welche zu Lasten der Jahresrechnung der Pfadi SGARAI gehen würde. Für die neuen Möglichkeiten, welche uns diese Liegenschaft bietet, sehen wir diese Kosten aber in einem guten Verhältnis. Die Einnahmen und Ausgaben gliedern sich jährlich wie folgt:

Betreff	Einnahmen	Ausgaben
Betrieb und Unterhalt		13'500.-
Zinskosten Hypothek (1% von 150'000)		1'500.-
Amortisation Um- und Ausbau		6'000.-
Mieteinnahmen Wohnung	14'400.-	
Mieteinnahmen Sitzungsraum	Nicht eingerechnet	
Bewirtschaftung / Verwaltung		1'000.-
Minderausgaben Lager Wassermaterial (aktuelle Garagenmiete)	1'440.-	
Minderausgaben Archiv (aktuelle Miete Archivraum)	1'200.-	
Summe	17'040.-	22'000
Auswirkungen auf die Jahresrechnung der Pfadi SGARAI		4'960

Die obige Rechnung basiert auf den aktuell sehr tiefen Zinssätzen. Es ist vorgesehen, eine langfristige Hypothek abzuschliessen. Aufgrund des Zinsrisikos ist eine Erhöhung der Kosten nicht ausgeschlossen. In diesem Falle könnte aber nach Ablauf der Laufzeit der Hypothek mindestens ein erheblicher Teil dieser aus dem Vermögen des Kantonalverbandes amortisiert werden. Damit werden höhere Zinszahlungen vermieden.

Ausstiegsszenario

Aus heutiger Sicht können die Investitionen und die jährlichen Kosten gut verantwortet werden. Da die Suche nach Sitzungsräumen immer schwieriger wird und zunehmend Kosten dafür anfallen, ist es uns ein grosses Anliegen, diese einmalige Chance zu nutzen.

Trotzdem gehen wir damit natürlich auch ein Risiko ein. Sowohl die Bedürfnisse als auch die finanziellen Möglichkeiten des Kantonalverbandes können sich ändern. Im Notfall muss es möglich sein, die Liegenschaft auch wieder zu veräussern. Neben den Investitionen, welche die freien Mittel des Verbandes schwächen, muss auch berücksichtigt werden, dass durch die kostenlose Übernahme der Liegenschaft der Wert der Liegenschaft an den Kantonalverband übergeht. Würde ein Verkauf der Liegenschaft notwendig werden, kann davon ausgegangen werden, dass mindestens das Doppelte der investierten Summe als Verkaufspreis erzielt werden kann. Dieses Szenario wird natürlich nicht angestrebt. Es ist aber wichtig zu wissen, dass das Risiko für den Verband mit dieser Option eigentlich kein Risiko, sondern eine Versicherung ist.

Vorbehalt

Aktuell laufen noch Abklärungen, ob die Eigentumsübertragung der Schenkungssteuer unterliegt. Würde eine solche fällig, würde die Steuer Kosten für den Verband verursachen, welche nicht mehr tragbar wären. In diesem Falle würde das Projekt gestoppt und die Liegenschaft nicht übernommen. Das Kantonale Komitee möchte sich auch die Option offenhalten, das Projekt zu stoppen, wenn die Kosten aufgrund der detaillierten Projektierung deutlich überschritten würden.

Projektteam

Die bisherigen Abklärungen wurden zwischen Komitee und Kantonsleitung unter Beizug eines Architekten getätigt. Für die Umsetzung des Projektes wird ein fixes Projektteam mit Vertretungen aus Komitee, Kantonsleitung, einem Architekten und bei Interesse auch von Personen aus Abteilungen gegründet.

Personen, welche sich vorstellen können, den Umbau mit Arbeitskraft, Fachwissen oder finanziell zu unterstützen, melden sich bitte bei Semper (@pfadi-sgarai.ch).

Bemerkungen

Wir sind uns bewusst, dass das Projekt noch in einer sehr frühen Phase steckt und noch viele Fragen geklärt werden müssen. Daher beantragen wir einen Globalbetrag für das Projekt. Wir werden alles daransetzen, externe Gelder zu akquirieren und möglichst viele Eigenleistungen erbringen zu können. Dafür sind wir auch auf eure Hilfe angewiesen. Aufgrund der frühen Planungsphase bestehen natürlich auch noch Unsicherheiten bezüglich der Kosten. Wir werden hier im Rahmen der weiteren Planung darauf achten, wo es noch Optimierungspotential gibt. Es müssen auch noch diverse Fragen bezüglich des Betriebes (bspw. Vermietung, Nutzung, ...) geklärt werden.

Da wir erst im Spätherbst mit den Abklärungen beginnen konnten, ist es uns aber wichtig, nun an die Delegiertenversammlung zu gelangen, um die grundsätzliche Stimmung zum Projekt abzuholen und die notwendigen (Vorbereitungs-)Arbeiten freizugeben. Ansonsten müssten wir dafür eine ausserordentliche Delegiertenversammlung einberufen oder ein ganzes Jahr warten, was für den Eigentümer der Liegenschaft wohl zu lange dauern würde.

Anträge

Wir möchten der Delegiertenversammlung verschiedene Optionen zum Vorgehen bieten. Diese Optionen basieren primär darauf, wie eng die Delegierten das Projekt begleiten möchten und nicht, wie gross die Investitionen sein sollen. Es ist daher sehr wichtig, die Grundsatzfrage zu beantworten, ob die Liegenschaft übernommen werden soll und die Delegierten bereit sind, die notwendigen Gelder zu sprechen. Der grösste Teil der Investitionen betrifft Isolation und Ausbau des Daches, was die Nutzungsmöglichkeiten massiv vergrössert und das Objekt wertvoller macht. Je nach gewählter Variante des Vorgehens kann die Delegiertenversammlung aber mit mehr oder weniger detaillierten Angaben zum Projekt Stellung nehmen. Die Delegierten müssen sich bewusst sein, dass eine Übernahme der Liegenschaft auch bedeutet, dass erhebliche Investitionen zu tätigen sind, auch im Falle eines späteren Entscheides über die Investitionen. Eine Ablehnung der Investitionen zu einem späteren Zeitpunkt würde eine adäquate Nutzung der Liegenschaft verhindern und die Investitionen nur verschieben. Aus diesem Grunde stellen wir die Anträge 3 und 4 als Eventualanträge, bei denen nur zwischen den beiden Varianten gewählt werden kann. Wer keine Investitionen in dieser Grössenordnung tätigen möchte, soll die Übernahme der Liegenschaft ablehnen oder einen entsprechenden, begründeten Gegenantrag stellen.

Das Kantonale Komitee beantragt der Delegiertenversammlung, folgende Beschlüsse zu fassen:

- Antrag a: Das Kantonale Komitee erhält die Kompetenz, die für die Übernahme der Liegenschaft Herisauerstrasse 78, Gossau, Parzelle Nr. 796 durch den Pfadi Kantonalverband SG/AR/AI abzuschliessenden Verträge und Vereinbarungen abzuschliessen. Dies unter dem Vorbehalt, dass keine Schenkungssteuer anfällt. (Mögliche Antworten: Ja / Nein)
- Antrag b: Das Kantonale Komitee erhält die Kompetenz, die Projektierungsarbeiten im Umfang von maximal 20'000.- zu beauftragen. Diese Mittel werden der ordentlichen Rechnung 2021 belastet. (Mögliche Antworten: Ja / Nein)
- Antrag c: Das Kantonale Komitee erhält die Kompetenz, Um- und Ausbauten an der Liegenschaft gemäss diesem Dokument im Umfang von maximal 250'000.- Franken in Auftrag zu geben. Die Budgets der Jahre 2021 und 2022 dürfen bei erfolgreicher Projektumsetzung in Abhängigkeit des Projektstandes um maximal diesen Betrag erweitert werden (summarisch). (Mögliche Antworten: ja / die Freigabe der Mittel muss nach erfolgter Planung an einer nächsten (ausserordentlichen) Delegiertenversammlung beschlossen werden)
- Antrag d: Das Kantonale Komitee wird ermächtigt, die für die Finanzierung der beschriebenen Investitionen notwendigen Verträge einzugehen (insbesondere Hypothek). (Mögliche Antworten: ja / die Finanzierung muss nach erfolgter Planung an einer nächsten (ausserordentlichen) Delegiertenversammlung beschlossen werden)
- Antrag e: Es soll ein einfacher, behindertengerechter Lift an das Gebäude angebaut werden. Die Anträge 2 und 3 werden um die Investitionskosten für den Lift von rund 80'000.- erweitert. Im Falle der Zustimmung ist die Freigabe der Mittel an das Abstimmungsergebnis aus Antrag 3 gebunden. (Mögliche Antworten: Ja / Nein)