

Finanzliegenschaften

Bürglistrasse 8, Sanierung der Wohnungen und Gewerberäume

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt für die Sanierung der Wohnungen und Gewerberäume in der Liegenschaft Bürglistrasse 8 im Kostenbetrag von CHF 782'000 wird zugestimmt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt. Die gesamten Kosten sind im Finanzvermögen zu aktivieren.
 2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss nach Art. 8 Ziffer 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.
-

1 Ausgangslage

Das Wohn- und Gewerbegebäude Bürglistrasse 8 liegt an einem sowohl für das Wohnen wie auch für gewerbliche Zwecke interessanten Standort im Stadtzentrum und in unmittelbarer Nähe von Olma, Kantonsspital, Museen und weiteren öffentlichen Einrichtungen. Im Zusammenhang mit dem Bau des Athletik Zentrums konnte diese Liegenschaft (mit Beschluss des Stadtrates und Zustimmung der Liegenschaftenkommission) in das Finanzvermögen der Stadt erworben werden. Der Kaufpreis erfolgte auf der Basis der Markt- und Ertragswertbeurteilungen und unter Berücksichtigung des Sanierungsbedarfes, der teilweise vom Bau des Athletik Zentrums verursacht ist, teilweise aber auch unabhängig dieser seinerzeitigen Grossbaustelle bereits bestand.

Durch die Erstellung der Baugrube des Athletik Zentrums haben sich Teile der Fundamente der Liegenschaft abgesenkt. In der Folge sind im Gebäude, vor allem im Untergeschoss und an den Fassaden, grosse Risse und Senkungen entstanden, die die Statik des Gebäudes beeinträchtigten. Zu Lasten der Baurechnung bzw. des Verpflichtungskredites für das Athletik Zentrum wurde deshalb ein Rückstellungskonto in der Höhe von CHF 420'000 eingerich-



tet. Aus diesem Konto wurden die bis heute ausgeführten Instandstellungen der Statik, die damit verbundenen Anpassungen und die Rissanierungen in den Geschossen und an den Fassaden finanziert. Die Kostenprognose entspricht der Höhe des zurückgestellten Betrages. Die vom Athletik Zentrum verursachten Schäden sind damit behoben, ohne dass die Liegenschaftenrechnung belastet wird.

2 Sanierungsbedarf

Die weiteren, nun mit dieser Vorlage beantragten Sanierungen der Wohnungen und der Gewerberäume entsprechen dem ohnehin bestehenden, fälligen Unterhalt. Sie bezwecken die Verbesserung der zukünftigen Vermiet- und Nutzbarkeit des Erdgeschosses, zweier 3-Zimmerwohnungen im 2. Obergeschoss und der Wohnungen im Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss waren ursprünglich einfache Gewerbe- und Lagerräume untergebracht. Die Böden sind uneben und weisen Niveaudifferenzen auf. Die bestehenden Deckenuntersichten sind ebenfalls sehr unterschiedlich und von den verschiedenen gewerblichen Nutzungen gezeichnet. Mit den geplanten Massnahmen sollen Vorleistungen für die Vermietung der freien Flächen als Büro- und Praxisräume umgesetzt werden.

Die zwei 3-Zimmerwohnungen im 2. Obergeschoss haben Sanierungsbedarf. Bei einer Wohnung wurde seit über 20 Jahren keine Renovation mehr vorgenommen. Bei der zweiten sind Küche und Bad veraltet. Die Wohnungen im Dachgeschoss wurden von den früheren Eigentümerinnen und Eigentümern bzw. deren Familie bewohnt. Die 5 ½-Zimmerwohnung und die im ehemaligen Estrich für ein Familienmitglied eingebaute 2 ½-Zimmerwohnung entsprechen einem sehr persönlichen Wohnkonzept. Die Kücheneinrichtung der 2 ½-Zimmerwohnung ist minimal und bedingt die Mitbenützung der Hauptwohnung. Der Zugang zu Dusche / WC ist nur vom Wohnraum aus möglich. Das Lavabo liegt ausserhalb dieser Nasszelle. Die 5 ½-Zimmerwohnung ist über zwei Treppenhäuser mit zwei Zugängen erschlossen. Das separate WC mit Dusche ist nur direkt vom Wohnraum aus zugänglich, was nach der geltenden Bauordnung unzulässig ist. Die Garderobe ist zwischen den zwei Wohnungen im Treppenhaus angeordnet. Ohne Anpassungen der Grundrisse dürfte eine gute Vermietbarkeit schwierig sein.



3 Das Projekt

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss werden für künftige Mieterinnen und Mieter zwei unabhängige kleine WC-Anlagen realisiert. Es soll ein neuer und im Niveau durchgehender Unterlagsboden eingebracht werden. Über die ganze Fläche wird eine flexible, heruntergehängte Installationsdecke montiert. Der so bereinigte „Rohbau“ bietet die Voraussetzung, die Räume entsprechenden Mietinteressentinnen und -interessenten für den mieterseitigen Weiterausbau anzubieten.

2. Obergeschoss

Die seit über 20 Jahren nicht mehr aufgewertete 3-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss wird komplett renoviert. Die Küche und das Bad werden umfassend erneuert. Bei der zweiten 3-Zimmerwohnung werden nebst einer Erneuerung von Küche und Bad lediglich kleinere Renovationsarbeiten an den Oberflächen ausgeführt. Durch diese Massnahmen wird die Vermietbarkeit der beiden Wohnungen verbessert.

Dachgeschoss

Der Zugang zur 5 ½-Zimmerwohnung erfolgt nur noch über eines der beiden Treppenhäuser. Im breiten, bestehenden Korridor wird ein neues separates WC angeordnet. Die Fläche des Wohn- und Esszimmers wird um diejenige des bestehenden WC's vergrössert. Die Küche wird zum Essplatz hin geöffnet und die neue Küchenkombination um einige Elemente erweitert. Das bestehende Cheminée wird zu Gunsten des Wohnraums ersatzlos abgebrochen. Die unterschiedlichen Fenster aus diversen Sanierungsetappen werden durch neue ersetzt. Im Bad / WC werden die Apparate und die Plattenbeläge erneuert. Die Isolation wird soweit möglich verbessert. Sämtliche Oberflächenbeläge werden renoviert.

In der 2 ½-Zimmerwohnung im Dachgeschoss werden Küche und Bad / WC neu platziert. Die Wohnung erhält somit eine neue Raumaufteilung. Zur Aufwertung des Wohnraums wird das nach Süden orientierte kleine und für die Belichtung dieses Raumes ungenügende Fenster durch eine grosse Fensterfront ersetzt. Die Wohnung wird durch einen Abstellraum ergänzt.



4 Baukosten

Grundlage für die Baukosten ist der detaillierte Kostenvoranschlag des beauftragten Architekten (Preisstand Oktober 2010). Für die Ausführung des Bauprojektes ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

BKP 2	Gebäude		CHF	704'000
BKP 21	Rohbau 1	CHF	83'500	
BKP 22	Rohbau 2	CHF	62'000	
BKP 23	Elektroanlagen	CHF	48'500	
BKP 24	Heizung / Lüftung	CHF	43'000	
BKP 25	Sanitäranlagen	CHF	120'000	
BKP 27	Ausbau 1	CHF	123'000	
BKP 28	Ausbau 2	CHF	167'000	
BKP 29	Honorare	CHF	57'000	
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	8'000	
BKP 6	Unvorhergesehenes (ca. 10 % von BKP 2)		CHF	70'000
Gesamtkosten Ausführung (inkl. 7.6 % MwSt.)				CHF 782'000

5 Finanzierung

Die derzeitigen Netto-Mietzinseinnahmen belaufen sich bei Vollvermietung auf CHF 134'700 im Jahr. Der Buchwert (Kaufpreis) beträgt CHF 2'440'000, was eine Bruttorendite von 5,5 % ergibt. Die Sanierungskosten von CHF 782'000 sind vollumfänglich zu aktivieren. Demzufolge beträgt der Buchwert nach Sanierung CHF 3'222'000. Aufgrund der Investitionen können die Mietzinse für die neu zu vermietenden Flächen im EG sowie der Wohnungen entsprechend angepasst werden. Die Netto-Mietzinseinnahmen betragen nach Sanierung bei Vollvermietung CHF 176'843. Die Bruttorendite bleibt mit 5,5 % unverändert.

Der Mietzins (Rohbauzustand) für die Lager- und Gewerbeflächen im UG beträgt CHF 100 pro m², für diejenigen im EG CHF 165 pro m². Die Nettomietzinse für die sechs 3-Zimmer-Wohnungen im 1. und 2. OG sind je nach Grösse und Ausrichtung sowie aufgrund der Mietdauer unterschiedlich und bewegen sich mehrheitlich zwischen CHF 1'147 und 1'400 im Monat. Für die neu zu vermietende 5 ½-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und einer Fläche von ca. 130 m² im DG ist ein monatlicher Netto-Mietzins von CHF 2'145 und für die 2 ½-Zimmer-Wohnung mit ca. 74 m² im gleichen Geschoss ein solcher von CHF 1'226 vorgesehen.



6 Ökologie

Beim Umbau wird darauf geachtet, dass Abbruchmaterialien entweder wiederverwertet oder sortenrein getrennt der fachgerechten Entsorgung zugeführt werden. Beim Einbau von neuen Materialien, Farben und Lacken gelangen umweltfreundliche und langlebige Produkte zur Anwendung. Es werden energiesparende Installationen (Beleuchtungen, Heizungssteuerung, Armaturen, usw.) sowie energieeffiziente Geräte eingebaut.

7 Termine

Es wird mit einer Bauzeit von vier Monaten gerechnet.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situation, Foto, Grundrisse

