

Finanzliegenschaften

Sanierung der Wohnliegenschaft Hätterenweg 6

Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt für die Sanierung der Wohnliegenschaft Hätterenweg 6 im Kostenbetrage von CHF 960'000 wird zugestimmt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
 2. Die denkmalpflegerisch bedingten Mehrkosten in der Höhe von CHF 75'000 werden der Spezialfinanzierung für die Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege belastet. Die verbleibenden Kosten von CHF 885'000 werden im Finanzvermögen aktiviert.
 3. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 nach Art. 8 Ziffer 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.
-

1 Ausgangslage

Das ehemalige Bauernhaus im Spätbiedermeier-Stil bildet den westlichen Abschluss des Kinderfestplatzes. Das Gebäude wird seit längerem als Wohnhaus genutzt, bis vor Kurzem wurde das Ökonomiegebäude als Lager für Kinderfestmaterial benötigt. Die langjährige Mieterin ist im letzten Jahr verstorben, die Lagerfunktion ist ebenfalls seit zwei Jahren weggefallen. Deshalb wurde der Bauzustand des Gebäudes überprüft und ein Projekt für die künftige Wohnnutzung vorbereitet. Das Projekt umfasst das schon bisher für Wohnzwecke genutzte ehemalige Bauernhaus, und zusätzlich soll auch im früheren Ökonomiegebäude eine Wohnung eingebaut werden.

2 Gebäude heute

Das Gebäude ist architektonisch intakt, d.h. es sind keine baustilfremden Elemente oder Eingriffe an der Fassade auszumachen. Erkennbar sind eine typische Dreiteilung mit Wa-



geneinfahrt, Kuhstall und Wohnhaus mit Kreuzgrundriss. Weitere charakteristische Elemente sind die Fenster, das Scheunentor oder die Windschutzverzierungen bei den Gebäudekanten.

Aussen ist die Fassade mit Holzschindeln und innen teilweise mit Holztäfer verkleidet. Teile des Wohnhauses sowie die Scheune sind nicht unterkellert.

Das Wohnhaus ist heute noch in zwei 3-Zimmerwohnungen aufgeteilt und weist einen sehr einfachen Ausbau auf. Zum Beispiel verfügt nur die Erdgeschosswohnung über eine Dusche, welche in der Küche in eine Nische eingebaut ist. Geheizt wurde mit den beiden Kachelöfen. Untersuchungen deuten auf frühere Korrekturen der niedrigen Raumhöhen im Wohnhaus hin. Ein Raum im Erdgeschoss verblieb bei etwa 1.85 m Höhe.

Die schützenswerte Linde, der Hofplatz vor der Scheune und der östlich davon liegende, eingezäunte Bauerngarten prägen die unmittelbare Umgebung. Im Norden des Bauernhauses liegt ein kleiner „Schopf“ in Holzkonstruktion, welcher früher mit den Umkleidekabinen dem Schulsport und den Toiletten („Plumpsklo“) für das Kinderfest diente. Westlich wird das Grundstück durch eine geschützte Gehölzgruppe abgeschlossen. Das Gebäude liegt in der Grünzone.

3 Bauprojekt

Das Bauprojekt sieht den Einbau von zwei grösseren, attraktiven Wohnungen im Bauernhaus und im Ökonomiegebäude vor. Die Renovation bzw. der Umbau orientiert sich an der dreiteiligen Typologie und dem vorhandenen, einfachen Charakter des Hauses. Im Weiteren wurden dem Projekt die denkmalpflegerischen Aspekte sowie eine nachhaltige Bauweise und Materialwahl zu Grunde gelegt. Beide Wohnteile werden künftig mit Gas beheizt.

3.1 Sanierung des Wohnhauses innen

Es soll eine einfache 5 ½-Zimmerwohnung über zwei Geschosse entstehen. Der niedrige Keller sowie der Dachraum werden nicht ausgebaut und im heutigen Zustand belassen. Der Eingangsbereich wird zu einem grosszügigen Entree aufgeweitet und mit einem neuen Boden versehen. Das kleinste Erdgeschosszimmer nimmt die neue Küche auf. Dazu wird die Decke angehoben. Der schöne Kachelofen in der Stube wird saniert und kann dadurch weiterhin zum Heizen verwendet werden. Im Obergeschoss wird aus der ehemaligen Küche ein Zimmer und der kleine Raum über der neuen Küche zum Bad. Der obere Kachelofen wird aufgegeben und entfernt. Das Alter und Aussehen des Ofens rechtfertigen die Ausgaben für den Erhalt nicht. Die Elektroinstallationen und Sanitärleitungen sind komplett zu ersetzen. Soweit es die Konstruktion und die schützenswerten Bauteile erlauben, wird das Gebäude gedämmt. Ohne Probleme ist dies bei der Keller- und der Obergeschossdecke möglich. Neu werden die Räume mit Heizkörpern bestückt sowie Fenster, Wände und Decken neu gestri-



chen. Die vorhandenen Holzböden in der Wohnung werden aufgefrischt und je nach Zustand mit einem neuen Bodenbelag versehen.

3.2 Wohnungsausbau im Ökonomiegebäude

Im Ökonomiegebäude wird eine 4 ½-Zimmer-Wohnung eingebaut. Die noch vorhandene, ursprüngliche Trennwand zwischen der Wageneinfahrt und dem ehemaligen Kuhstall wurde als typisches Gebäudeelement beibehalten. So füllen die Stube und die Küche den ehemaligen Stall und lassen den südwestlichen Raum mit Schopf und Abstellraum unausgebaut. Im Obergeschoss werden drei Zimmer und ein Bad erstellt. Der unausgebaute Dachraum wird, von der Heizung abgesehen, nicht verändert. Die Dämmwerte erreichen den Minergie-Standard.

Geprüft wurde, die Wageneinfahrt als Garage zu nutzen. Dies würde aber unverhältnismässig viele Brandschutzverkleidungen erfordern und dem Schutzgedanken des Gebäudes sowie den einfach gehaltenen Sanierungsmassnahmen widersprechen. Deshalb sollen neben dem Ökonomiegebäude zwei offene Abstellplätze angeboten werden.

3.3 Sanierung der Gebäudehülle

Hier erfolgen vorwiegend Anpassungs- und Reparaturarbeiten. Der Wohnungseinbau im Ökonomiegebäude soll ablesbar sein, eigenständig wirken und die Erscheinung als Bauernhaus respektieren. Um die neuen und die vergrösserten Fenster werden die Schindeln angepasst und defekte Teile ausgetauscht. Die Anstriche werden erneuert.

Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach ergibt keinen wirtschaftlichen Betrieb, weil die Fläche dafür zu klein ist. Zur Warmwasservorerwärmung wird eine Solaranlage installiert.

Das Ziegeldach wird partiell umgedeckt und die Spenglerarbeiten wo nötig ersetzt. Erhalten werden dabei die beiden auffälligen Blitzableiterstangen auf dem First.

3.4 Umgebungsarbeiten

Die Eingriffe beschränken sich auf den Zugangsweg zur neuen Wohnung im Ökonomiegebäude und die zwei Sitzplatzflächen. Der Vorplatz mit Brunnen sowie der Bauerngarten bleiben erhalten.

3.5 Kosten und Termine

Für die Sanierung der Liegenschaft ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten (Aufnahmen, Abbrüche)	CHF	29'000
BKP 2	Gebäude	CHF	810'000
BKP 21	Rohbau 1 (Baumeister, Zimmermann)	CHF	199'000
BKP 22	Rohbau 2 (Arbeiten an Fenster u. Türen, Fassade)	CHF	112'000



BKP 23	Elektroanlagen	CHF	47'000	
BKP 24	Heizungsanlagen	CHF	69'000	
BKP 25	Sanitäranlagen	CHF	92'000	
BKP 27	Ausbau 1 (Gipsler, Schlosser)	CHF	13'000	
BKP 28	Ausbau 2 (Boden-, Wand-, Deckenbeläge)	CHF	105'000	
BKP 29	Honorare (Architekt, Bauingenieur, Haustechnik-Ing.)	CHF	173'000	
BKP 4	Umgebung	CHF		18'000
BKP 5	Baunebenkosten (Anschlussgebühren, Vervielfältigungen, Zinsen)	CHF		42'000
BKP 6	Unvorhergesehenes (ca. 10 % von BKP 2 exkl. Honorare)	CHF		<u>61'000</u>
Total Bauprojekt (inkl. 7.6 % MwSt.), Preisstand April 2009				CHF 960'000

Die Ausführung soll bis im Frühsommer 2011 erfolgen.

Das Gebäude gilt als schützenswert und soll in das Inventar der schützenswerten Bauten aufgenommen werden. Die denkmalpflegerisch bedingten Mehrkosten werden auf CHF 75'000 veranschlagt; für diesen Kostenanteil kann deshalb die Spezialfinanzierung für die Denkmalpflege belastet werden.

4 Finanzierung und Mietzinse

Das Wohnhaus Hätterenweg 6 befindet sich auf dem Grundstück F0837, welches das Kinderfestgelände bildet. Es ist dem Finanzvermögen zugeordnet. Das Gelände befindet sich im Verwaltungsvermögen. Der Buchwert beträgt CHF 50'000. Die gesamten Netto-Investitionskosten von CHF 885'000 (CHF 960'000 abzüglich Denkmalpflegebeitrag von CHF 75'000) werden aktiviert. Somit beträgt der Buchwert neu CHF 935'000. Die Mietzinse für die beiden Wohnungen und zwei Autoabstellplätze gestalten sich nach der Sanierung wie folgt:



	pro Monat	pro Jahr
5 ½-Zimmer-Wohnung im bestehenden Wohnhaus (ca. 130 m2 Wohnfläche à CHF 180 pro m2 und Jahr)	CHF 1'950	CHF 23'400
neue 4 ½-Zimmer-Wohnung im Oekonomiegebäude (ca. 110 m2 Wohnfläche à CHF 215 pro m2 und Jahr)	CHF 1'970	CHF 23'640
2 ungedeckte Autoabstellplätze à CHF 60	<u>CHF 120</u>	<u>CHF 1'440</u>
Total Netto-Mietzinseinnahmen	<u>CHF 4'040</u>	<u>CHF 48'480</u>

Die unterschiedlichen Quadratmeter-Mietpreise ergeben sich durch den Alt- bzw. Neubaustandard. Bezogen auf den Buchwert nach der Sanierung beträgt die Bruttorendite 5.2 % und kann für eine sanierte Liegenschaft, an diesem Standort, ausserhalb der Bauzone, als genügend bezeichnet werden. Die Vermietbarkeit ist sehr gut. Es haben sich bereits mehrere Interessenten beworben.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situation, Foto, Grundrisse, Schnitt und Fassaden

Konto: J.1028.xxx

