



Vorlage Stadtparlament

vom 19. August 2008

Nr. 4666

Finanzliegenschaften

Bedastrasse 12; Projekterweiterung mit zusätzlicher Innensanierung**Anträge**

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Projekterweiterung zur zusätzlichen Innensanierung der Liegenschaft Bedastrasse 12 im Kostenbetrage von CHF 750'000 wird zugestimmt. Für die Kosten nach Abzug der Beiträge Dritter wird ein Zusatzkredit von CHF 724'000 erteilt.
 2. Vom Zusatzkredit von CHF 724'000 werden CHF 150'000 im Finanzvermögen aktiviert und CHF 574'000 dem Vorfinanzierungskonto des Gebäudeunterhalts belastet.
-

1 Ausgangslage

Mit Beschluss vom 22. April 2008 genehmigte das Stadtparlament die Vorlage des Stadtrates vom 18. März 2008 zur Fassadensanierung an der Liegenschaft Bedastrasse 12 im Kostenbetrage von CHF 845'000. Diese Fassadensanierung ist namentlich erforderlich aufgrund der ungenügend isolierten Aussenfassade, die zu erheblichen Feuchtigkeitsproblemen in einigen Wohnungen geführt hat.

Zum Zeitpunkt der Projektfertigstellung und Ausarbeitung der Vorlage an das Stadtparlament (März 2008) war bereits eine Wohnung leer. In der Zwischenzeit und vor Aufnahme der Bauarbeiten sind nun drei weitere Kündigungen eingetroffen, so dass zum jetzigen Zeitpunkt nur noch die Hälfte aller Wohnungen bewohnt ist. Dieser unvorhergesehene Umstand führte zur Neubeurteilung der Situation, da die zur Neuvermietung gelangenden Wohnungen ohnehin saniert werden müssen. Bereits in der Vorlage vom 18. März 2008 wurde auf den Einbau einer kontrollierten Lüftungsanlage im Zuge einer späteren Sanierung von Küchen und Bädern hingewiesen. Auf diese Massnahme wurde aus Rücksicht auf die Mieterschaft im



Frühjahr verzichtet. Durch die neu entstandene Situation soll der Einbau dieser haustechnischen Anlage nun vorgenommen werden.

2 Projekterweiterung

Zusätzlich zum ursprünglichen Projekt sollen folgende Massnahmen umgesetzt werden:

2.1 Lüftungsanlage

Der Einbau einer kontrollierten Lüftungsanlage erfolgt durch die Installation der Zu- und Abluftkanäle im vorhandenen Installationsschacht im rückwärtigen Bereich der Bäder, während das Lüftungsgerät im Untergeschoss Platz findet. Die Horizontalverteilung in die einzelnen Wohnräume erfolgt über den Korridor in einer heruntergehängten Decke.

2.2 Bäder und Küchen

Bei den Bädern werden die Leitungen vollständig erneuert. Alle sanitären Einrichtungen inklusive Armaturen werden ersetzt und die Bäder erhalten neue Boden- und Wandbeläge.

Der Ersatz der Kücheneinrichtung erfolgt ebenfalls im Rahmen einer vollständigen Sanierung des Raumes.

2.3 Sanierung der Leerwohnungen

Die leer stehenden Wohnungen werden gestrichen und erhalten zum Teil neue Bodenbeläge.

3 Zusatzkosten

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		CHF	26'000
BKP 11/13	Abbrüche/gemeinsame Einrichtungen	CHF	26'000	
BKP 2	Gebäude		CHF	635'000
BKP 21	Rohbau 1	CHF	20'000	
BKP 22	Rohbau 2	CHF	7'000	
BKP 23/24/25	Elektro/Heizung/Lüftung/Sanitär	CHF	393'000	



BKP 27	Ausbau 1	CHF	33'000		
BKP 28	Ausbau 2	CHF	116'000		
BKP 29	Honorare	CHF	66'000		
BKP 5	Nebenkosten			CHF	24'000
BKP 51	Gebühren	CHF	2'000		
BKP 52	Muster, Vervielfältigungen	CHF	4'000		
BKP 54	Finanzierung	CHF	12'000		
BKP 56	Übrige Baunebenkosten	CHF	6'000		
BKP 6	Unvorhergesehenes			CHF	65'000
BKP 69	Unvorhergesehenes (10 % von BKP 2)	CHF	65'000		
Total Kosten inkl. 7.6 % MwSt.				CHF	750'000

4 Ökologie, Nachhaltigkeit

Die Stadt hat für ihre Liegenschaften eine Vorbildfunktion. Mit Blick auf das Energiekonzept 2050 wurden im Rahmen des Masterplans Energie der Stadtverwaltung für städtische Bauprojekte höhere Standards zu Grunde gelegt als es das aktuelle Gesetz verlangt. Die nach Abschluss der Fassadensanierung erreichbare Energieeffizienz zusammen mit der kontrollierten Lüftung werden einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, weshalb auch Beiträge aus dem Klimarappen und aus dem Energiefonds beansprucht werden können.

Gemäss den vorliegenden Berechnungen sind aus dem Gebäudeprogramm der „Stiftung Klimarappen“ CHF 26'000 an das Projekt zu erwarten. Dieser Betrag ist höher als ein Beitrag aus dem städtischen Energiefonds für dieses Vorhaben, so dass der Beitrag der Stiftung Klimarappen vorzuziehen ist. Damit wird ein Zusatzkredit von CHF 724'000 erforderlich.

5 Finanzierung

Baukosten Fassadensanierung gemäss Beschluss vom
22. April 2008 (Nr. 4178)

CHF 845'000



Baukosten Innensanierung	CHF	750'000
Gesamtbaukosten	CHF	1'595'000
zu aktivieren auf Buchwert gemäss Beschluss vom 22.04.2008	CHF	160'000
zu aktivieren auf Buchwert von den Baukosten Innensanierung	CHF	150'000
total zu aktivieren auf Buchwert	CHF	310'000
Buchwert alt (amtlicher Verkehrswert 1999 CHF 1'000'000)	CHF	1'238'101
Buchwert neu	CHF	1'548'101
Über Mieten verzinsbarer Baukostenanteil	CHF	310'000
Verzinsungssatz	6.00 %	
Mietzinserhöhung für den Mehrwert	CHF	18'600
Bisheriger Mietertrag	CHF	88'728
Neuer Soll-Mietertrag	CHF	107'328
Neu realisierbarer Mietertrag	CHF	100'000
Bruttorendite vor dem Umbau	7.16 %	
Bruttorendite nach Umbau aufgrund realisierbarer Mietzinse	6.46 %	

Von den zusätzlichen Investitionen für die Innensanierung entfallen CHF 600'000 auf wert-erhaltende Massnahmen. Der wertvermehrende Anteil für die kontrollierte Wohnungslüftung sowie für die neuen Küchen und Bäder beträgt CHF 150'000. Dieser Betrag wird auf dem Buchwert aktiviert. Die Mietzinse vor den Sanierungsarbeiten liegen bei den 3-Zimmer-Wohnungen zwischen CHF 855 und CHF 920 und bei den 4-Zimmer-Wohnungen zwischen CHF 731 und CHF 992. Die 2-Zimmer-Wohnung hat einen Mietzins von CHF 690. Die Mietzinsanpassung nach der Fassadensanierung beträgt je nach Wohnung CHF 75 bis CHF 110. Durch die weitere Sanierungsetappe erhöhen sich diese Beträge, so dass sich die Anpassung der Mietzinse je nach Wohnung neu zwischen ca. CHF 100 bis CHF 160 pro Monat beläuft. Damit die Mietzinse in einem ortsüblichen Rahmen gehalten werden können, ist die maximale Mietzinserhöhung nicht möglich.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

