



Finanzliegenschaften

Museumstrasse 31; Gesamtanierung

Anträge

Wir beantragen Ihnen folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Gesamtanierung der Liegenschaft Museumstrasse 31 im Kostenbetrag von CHF 1'405'000 wird zugestimmt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt. Von diesen Aufwendungen sind CHF 158'939 zu aktivieren, CHF 125'000 der Spezialfinanzierung für Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege und CHF 1'121'061 dem Vorfinanzierungskonto des Gebäudeunterhaltes zu belasten.
 2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss nach Art. 8 Ziff.6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.
-

1 Ausgangslage

Das 3-geschossige, einseitig angebaute Wohnhaus Museumstrasse 31 wurde 1874 erbaut. Das Gebäude gehört zum Inventar der schützens- und erhaltenswerten Bauten der Kategorie 2 und liegt im Ortsbildschutzgebiet Museumsquartier. Die Stadt hat das Gebäude im Jahre 1981 in das Finanzvermögen erworben. Das Haus verfügt über zwei 3-Zimmer-Wohnungen (von je ca. 90 m²) im Parterre und über je eine grosszügige 6-Zimmer-Wohnung von jeweils ca. 200 m² im 1. und 2. Obergeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich vier einfache Mansardenzimmer sowie die Estrichabteile.



Im Jahre 1983 wurde eine Teilsanierung der Gebäudehülle (ohne Fenster) vorgenommen, gleichzeitig wurden im 1. und 2. Obergeschoss marginal die Küchen und die Bäder verbessert. 1997 wurde eine der beiden im Parterre gelegenen 3-Zimmer-Wohnung komplett saniert und mit einer vollständig neuen Nasszelle ausgerüstet.

Nach diesen früheren Teilsanierungen ist nun eine Gesamtsanierung des Gebäudes unumgänglich. Das Haus Museumsstrasse 31 ist ein wesentlicher Teil des schützenswerten Gebäudeensembles im Museumsquartier und darüber hinaus attraktiver Wohnstandort im Zentrum der Stadt.

2 Projekt

Im Rahmen der Ende 2007 abgeschlossenen Projektierung wurden folgende Bereiche geprüft und bearbeitet:

- Die zweite 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, welche heute weder über Dusche noch über eine Badewanne verfügt, wird total saniert. Das nachträglich eingebaute WC und die Küche wurden letztmals in den 50er- Jahren erneuert. Mit einem zeitgemässen Raumkonzept für Küche und Dusche / WC wird der Wohnwert erhöht.
- Die stilvollen, grossflächigen 6-Zimmer-Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss bleiben in ihrer reichhaltigen Ausgestaltung mit Täferungen, Stukkaturen und Einbauschränken erhalten. Die Erneuerung und Optimierung der Badezimmer und Küchen erfordert eine neue Raumeinteilung. Das separate WC wird mit einer Dusche ergänzt. Die veralteten Kücheneinrichtungen werden ersetzt.
- Im Dachgeschoss werden zwei isolierte Mansardenzimmer mit einer gemeinsamen Nasszelle eingebaut. Diese Räume können zu den Wohnungen dazugemietet und z.B. als Gästezimmer benutzt werden. Die restliche Geschossfläche wird mit einfachen Abstellräumen ausgebaut.
- Zur energetischen Verbesserung werden die bestehenden Fenster mit Einfachverglasung und Vorfenstern durch neue Fenster mit Isolierverglasung ersetzt. Die denkmalpflegerischen Aspekte werden angemessen berücksichtigt. Die Rollläden müssen ebenfalls ersetzt werden. Die Decke des Kellergeschosses und der Boden des Estrichs werden zusätzlich gedämmt. Eine Dämmung der Fassaden hingegen ist aus denkmalpflegerischen Gründen an dieser Liegenschaft nicht möglich.
- Die Elektroinstallation der Liegenschaft ist in einem schlechten Zustand und muss gänzlich erneuert werden. Dazu kommen Anpassungen an heutige Standards. Dabei stellen die Täferungen der Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss eine zusätzliche Herausforderung dar. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt neu über einen zentralen Gasboiler im Kellergeschoss.



- Beheizt wird die Liegenschaft über eine Fernleitung von der Heizzentrale des Stadttheaters. Es braucht jedoch geringfügige Anpassungen der Wärmeverteilung auf Grund der neuen Raumkonzepte von Bad, Dusche und WC.
- Im Sanitären Bereich müssen nebst den Anpassungen diverse noch ursprüngliche Leitungen und Fallstränge erneuert werden.
- Für die Umsetzung der feuerpolizeilichen Vorschriften erfolgen insbesondere im Treppenhaus Anpassungen wie Feuerschutzverkleidungen der Untersichten von Treppen und Podesten und die Sanierung der Wohnungseingangstüren. Der Eingangsbereich und das Treppenhaus sind in den 70er- Jahren stillos saniert worden. Diese werden unter Einbezug der Denkmalpflege wieder in die ursprüngliche Gestaltung zurückgeführt.
- Im Kellergeschoss werden durch den Abbruch nichttragender Zwischenwände die Nutzungen von Waschen und Trocknen verbessert. Der bestehende Feuchtigkeitsschutz mittels Elektroosmose muss teilweise erneuert werden.
- An der Aussenhülle müssen nebst Reparaturen am Verputz, dem Anbringen eines neuen Anstrichs auf Fassade und Holzwerk vor allem die Sandsteinpartien saniert werden.
- Bei den Umgebungsarbeiten wird die Pflasterung im Hof neu verlegt, um Senkungen auszugleichen.
- Alle bestehenden Oberflächen werden aufgefrischt.

Die Sanierung der Wohnliegenschaft „Museumstrasse 31“ wird erforderlich, da die Wohnungen dem heutigen Standard nicht mehr gerecht werden. Dabei ist der nachhaltige Erhalt der Bausubstanz auch vor dem Hintergrund der denkmalpflegerisch historischen Bedeutung des Gebäudes gewährt.

Der Ersatz der alten Fenster ist aus energetischen Gründen nötig. Die Installation einer zentralen Warmwasserversorgung entspricht dem derzeitigen Standard im Wohnungsbau und demzufolge auch den Nutzerbedürfnissen wie auch die neuen Küchen und Nasszellen.

3 Baukosten

Grundlage für die Baukosten ist der detaillierte Kostenvoranschlag des beauftragten Architekten mit Preisstand April 2008. Für die Ausführung des Bauprojektes ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	28'000
BKP 2	Gebäude	CHF	1'198'000
BKP 21	Rohbau 1	CHF	220'000
BKP 22	Rohbau 2	CHF	225'000



BKP 23	Elektroanlagen	CHF	73'000
BKP 24	Heizung / Lüftung	CHF	40'000
BKP 25	Sanitäranlagen	CHF	168'000
BKP 27	Ausbau 1	CHF	146'000
BKP 28	Ausbau 2	CHF	113'000
BKP 29	Honorare	CHF	213'000
BKP 4	Umgebung	CHF	22'000
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	47'000
BKP 6	Unvorhergesehenes (ca. 10 % von BKP 2)	CHF	<u>110'000</u>
Gesamtkosten Ausführung (inkl. 7.6 % MWSt)		CHF	1'405'000
<u>abzüglich</u> Beitrag für Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege		CHF	125'000
Nettobaukosten		CHF	<u>1'280'000</u>

4 Finanzierung

Gesamtbaukosten (nach Abzug des Denkmalpflegebeitrages von CHF 125'000)	CHF	1'280'000
Zu aktivieren auf Buchwert (inkl. Buchwertkorrektur von CHF 52'939)	CHF	158'939
Buchwert alt (amtl. Verkehrswert 2006: CHF 940'000)	CHF	887'061
Buchwert neu	CHF	1'046'000
Über Mieten verzinsbarer Baukostenanteil (Wert vermehrende Investition)	CHF	106'000
Verzinsungssatz	6 %	
Mietzinserhöhung für den Mehrwert	CHF	6'360
Bisheriger Mietertrag	CHF	59'244
Neuer Soll-Mietertrag	CHF	65'604
Neu realisierbarer Mietertrag	CHF	65'604
Bruttorendite vor dem Umbau		6.67%
Bruttorendite nach dem Umbau aufgrund der realisierbaren Mietzinse		6.27%

Bei der geplanten Investition handelt es sich fast ausschliesslich um werterhaltende Sanierungsmassnahmen. Lediglich der Ersatz der alten Fenster durch neue IV-Fenster und die angepassten neuen Sanitärräume und Küchen inkl. dem Einbau der Zimmer und Dusche im Dachgeschoss gelten als teilweise wertvermehrende Investition. Diese beträgt CHF 106'000. Da der heutige Buchwert unter dem derzeitigen amtlichen Verkehrswert liegt, wird eine Buchwertkorrektur in der Höhe von CHF 52'939 vorgenommen, so dass auf dem heutigen Buchwert von CHF 887'061 eine Aktivierung von total CHF 158'939 erfolgt. Somit



sind nach Abzug des denkmalpflegerischen Beitrages in der Höhe von CHF 125'000 die restlichen Sanierungskosten im Betrage von CHF 1'121'061 dem Vorfinanzierungskonto Gebäudeunterhalt zu belasten.

5 Ökologie

Eine markante Senkung des Energiebedarfs wird vor allem mit der Sanierung der Fenster sowie der Keller- und Estrichdämmungen erreicht. Beim Umbau wird darauf geachtet, dass Abbruchmaterialien entweder wiederverwertet oder möglichst 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.) eingebaut.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Im Namen des Stadtrates:
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage
Situationsplan, Grundrisse, Fassaden, Fotos

