



## Vorlage an den Grossen Gemeinderat

vom 11. Februar 2003

Nr. 2937

---

Finanzliegenschaften

**Wohnungssanierung Kirchgasse 7; Zusammenlegung von 3. + 4. Obergeschoss inkl. Dachterrasse****1 Ausgangslage**

In der Liegenschaft Kirchgasse 7 sind zur Zeit fünf 2-Zimmer-Wohnungen vorhanden. Die Mieter in den beiden obersten Stockwerken haben das Mietverhältnis gekündigt. Seit Oktober 2002 sind die Wohnungen nicht mehr belegt.

Die Fläche pro 2-Zimmer-Wohnung beträgt 50 m<sup>2</sup>. Speziell im Eingangsbereich sind die Raumverhältnisse sehr eng. Mittelfristig müssen in allen Wohnungen die Küchen und Bäder saniert werden. Das Flachdach wird heute nicht genutzt.

**2 Projekt**

Das Projekt sieht vor, die Kleinwohnungen im 3. + 4. Obergeschoss zusammenzulegen und den Wohnungseingang auf das Niveau des 2. Obergeschosses zu verlegen.

Unter Verwendung der heutigen Treppe entsteht der eigentliche Wohnbereich im 3. Obergeschoss. Dieser umfasst das Wohnzimmer, eine grosszügige Essküche mit der Möglichkeit, einen späteren hofseitigen Balkon zu erschliessen, ein separates WC sowie den vergrösserten Eingangsbereich und einen Abstellraum.

Das 4. Obergeschoss als Dachgeschoss beherbergt den Schlafbereich (2 Zimmer), einen grosszügigen Vorplatz mit Treppe zur Dachterrasse, ein Bad mit WC sowie den bestehenden Abstellraum.



### 3 Bauliche Massnahmen

Abbrüche von verschiedenen Zwischenwänden, Entfernen der alten Boden- und Wandbeläge sowie Demontage der sanitären Apparate und Küchenkombinationen. Die Trennwände im Bereich der Treppen werden in Glas ausgeführt, die neuen Zwischenwände beim separaten WC und Bad/WC werden in Gipsleichtbauplatten erstellt. Die sanitären und elektrischen Installationen werden den neuen Gegebenheiten angepasst. Die Wände und Decken erhalten neue Anstriche und die Bodenbeläge, in den Zimmern ist Parkett vorgesehen. Das Bad wird mit keramischen Platten belegt, die Abstellräume erhalten einen neuen Linoleumbelag. Der Zugang zur Dachterrasse erfolgt über eine neu zu erstellende Holztreppe, die Dachterrasse wird mit Blech verkleidet und mit einem Holzrost abgedeckt.

### 4 Nutzung

	<u>bisher</u>	<u>neu</u>
Untergeschoss	Keller	Keller
Erdgeschoss	2-Zimmerwohnung	2-Zimmerwohnung
1. Obergeschoss	2-Zimmerwohnung	2-Zimmerwohnung
2. Obergeschoss	2-Zimmerwohnung	2-Zimmerwohnung
3. Obergeschoss	2-Zimmerwohnung	
4. Obergeschoss	2-Zimmerwohnung	
3. + 4. Obergeschoss		4-Zimmerwohnung mit Dachterrasse

### 5 Kosten

Gemäss Kostenschätzung, Preisstand April 2002, ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

BKP	1	Vorbereitungsarbeiten (Demontagen)	Fr.	12'000.--
BKP	2	Gebäude	Fr.	228'000.--
	21/22	Rohbau 1 + 2	Fr.	44'000.--
	23/24	Haustechnik	Fr.	50'000.--
	27/28	Ausbau 1 + 2	Fr.	114'000.--
	29	Honorare	Fr.	20'000.--
		(Bauleitung Eigenleistung HBA)		
BKP	5	Baunebenkosten	Fr.	3'000.--



BKP 6 Unvorhergesehenes

Fr. 7'000.--

**Total Anlagekosten** (inkl. 7.6 % MwSt.)**Fr. 250'000.--**

=====

**6 Denkmalpflege**

Die Liegenschaft Kirchgasse 7 ist im Verzeichnis der schützenswerten Bauten innerhalb der Altstadt der Kategorie 2 zugeteilt. Die Umbauarbeiten werden in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege ausgeführt.

**7 Ökologie**

Beim Umbau wird darauf geachtet, dass Abbruchmaterialien entweder wieder verwertet oder möglichst sortenrein getrennt der fachgerechten Entsorgung zugeführt werden. Beim Einbau von neuen Materialien, Farben und Lacken gelangen möglichst umweltfreundliche und langlebige Produkte zur Anwendung. Es werden möglichst energie- und wassersparende Installationen eingesetzt (Beleuchtung, Heizungssteuerung, Armaturen).

**8 Finanzierung und Mieten**

Gesamtbaukosten		Fr. 250'000.--
Nettokosten zu aktivieren auf Buchwert		Fr. 250'000.--
Bisheriger Buchwert (per 31.12.2001)		Fr. 312'900.--
Neuer Buchwert		Fr. 562'900.--
Über die Mieten verzinsbarer Baukostenanteil	70.00 %	Fr. 175'000.--
Verzinsungssatz	7.50 %	
Mietzinserhöhung für den Mehrwert		Fr. 13'125.--
Bisheriger Mietertrag		Fr. 44'040.--
Neuer Soll-Mietertrag		Fr. 57'165.--
Neu realisierbarer Mietertrag		Fr. 49'416.--
Bruttorendite vor dem Umbau	14.07 %	
Bruttorendite nach dem Umbau	8.78 %	
Verzinsung der Nettokosten	2.15 %	



Geschoss	Mietobjekt	Fläche m2	Miete bisher p.Mt.	Miete neu p.Mt.	Miete neu p.a.	Fr./m2 p.a.
EG	2-Zimmerwhg.	50	Fr. 690.–	Fr. 690.–	Fr. 8'280.–	Fr. 166.–
1. OG	2-Zimmerwhg.	50	Fr. 850.–	Fr. 850.–	Fr. 10'200.–	Fr. 204.–
2. OG	2-Zimmerwhg.	50	Fr. 778.–	Fr. 778.–	Fr. 9'336.–	Fr. 187.–
3. OG	2-Zimmerwhg.	50	Fr. 662.–	Fr. –.–	Fr. –.–	Fr. –.–
4. OG	4-Zimmerwhg.	50	Fr. 690.–	Fr. –.–	Fr. –.–	Fr. –.–
3. + 4. OG	4-Zimmerwhg.	100	Fr. –.–	Fr. 1'800.–	Fr. 21'600.–	Fr. 216.–

## 9 Vermietbarkeit

Der heutige Wohnungsmarkt verlangt vermehrt gezieltere Massnahmen zur aktuellen Wohnwertsteigerung der jeweiligen Liegenschaft.

Zugunsten des Mieters und des Eigentümers ist die geplante Zusammenlegung der beiden Kleinwohnungen

- ein Beitrag zu einem optimalen Wohnungsmix im Innenstadtbereich
- die Gewährleistung für bessere und langfristige Vermietbarkeit
- eine Anpassung des Ausbaustandards, der der heutigen Nachfrage auf dem Mietermarkt entspricht.

## 10 Aussichten / Objektperspektiven

Die heute vermieteten übrigen drei 2-Zimmer-Wohnungen sollen auch auf längere Frist als 2-Zimmer-Wohnungen beibehalten werden.

In der Mittel- bis langfristigen Objektplanung sind bei diesen Kleinwohnungen die Nasszellen und Küchen zu erneuern. Diese sollen bei einem allfälligen Mieterwechsel nach Möglichkeit über die Laufende Rechnung saniert werden.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt durch ihre Lage über eine ideale Voraussetzung für eine behindertengerechte Kleinwohnung an zentraler Stadtlage mit direktem Ausgang auf den Gartensitzplatz im Innenhof.

Im Rahmen eines separaten Projektes wird zur Zeit für die städtischen Liegenschaften Kirchgasse 5 und 7 sowie Unterer Graben 20, 22 und 24 geprüft, wie der Innenhof für die



Mieter und weiteren Nutzer (Gartenrestaurant Baratella) aktiviert werden kann und die anliegenden Wohnungen zum Hof mit Balkonen aufgewertet werden können.

## **11      Anträge**

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

Dem Projekt Wohnungssanierung Kirchgasse 7; Zusammenlegung von 3. + 4. Obergeschoss inkl. Dachterrasse im Kostenbetrage von Fr. 250'000.– wird zugestimmt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt. Die Anlagekosten sind im Finanzvermögen zu aktivieren.

Der Stadtpräsident:  
Christen

Im Namen des Stadtrates  
Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilagen:  
Situation, Grundrisse, Schnitt, Fassaden, Foto

Konto: J 1028.XXX

