

Volksabstimmung vom 1. September 2019

**Bewilligung eines Objektkredites von Fr. 3'570'000.00
für den Umbau und die Erneuerung der Liegenschaft
Kanzleistr. 4 / 6**



Volksabstimmung vom 1. September 2019

Liebe Stimmberechtigte

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen gemäss Beschluss vom 19. März 2019 die folgende Vorlage zur Abstimmung:

Bewilligung eines Objektkredites von Fr. 3'570'000.00 für den Umbau und die Erneuerung der Liegenschaft Kanzleistr. 4 / 6

Die Erläuterungen zu dieser Vorlage finden Sie in der vorliegenden Abstimmungszeitung.

Wir laden Sie ein, den Antrag zu prüfen und bis zum Abstimmungstag, Sonntag, 1. September 2019, Ihre Stimme über dessen Annahme oder Verwerfung auf dem Stimmzettel mit JA oder NEIN abzugeben.

Nürens Dorf, 19. März 2019

Im Namen des Gemeinderates Nürens Dorf

ANTRAG:

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten zu beschliessen:

1. Für den Umbau und die Erneuerung der Liegenschaft Kanzleistr. 4 / 6 wird der erforderliche Objektkredit von Fr. 3'570'000.00 zu Lasten INV00026 der Investitionsrechnung 2019 ff. bewilligt.
2. Der Kredit erhöht oder vermindert sich entsprechend der Veränderung des Baukostenindex zwischen der Erstellung der Kostenplanung bis zur Bauausführung (Kostenstand Kreditbewilligung: 01. Juni 2019).
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

WEISUNG:**1. Ausgangslage**

Das Gebäude an der Kanzleistr. 4 und 6 ist in einem desolaten Zustand. Bereits seit der letzten notdürftigen Sanierung von 1995 sind die oberen Stockwerke des Wohnteils Kanzleistr. 4 einsturzgefährdet und gesperrt. Seither wurden keine weiteren Investitionen in das Gebäude Kanzleistr. 4 und 6 vorgenommen.

Da sich das Objekt im Inventar der Heimatschutzobjekte befindet wurde für die weitere Planung im Jahr 2012 die Schutzwürdigkeit und der Umfang allfälliger Schutzmassnahmen abgeklärt. Mit Beschluss des Gemeinderates wurde das Gebäude gestützt auf ein externes Gutachten der ibid altbau ag als schützenswert eingestuft und den Umfang der Schutzmassnahmen verfügt. Danach hat der Gemeinderat eine Machbarkeitsstudie für den Umbau und die Erneuerung in Auftrag gegeben.

Da der Wohnteil Kanzleistr. 4 weiterhin vermietet werden konnte und der Wohnteil Kanzleistr. 6 von der Fachstelle Soziales genutzt wurde, hat der Gemeinderat entschieden, vorläufig auf den Umbau und die Erneuerung zu verzichten, so lange als das Gebäude noch genutzt werden konnte.

Die Liegenschaft ist seit Mitte 2018 aufgrund von technischen Mängeln an den Elektroinstallationen komplett unbewohnbar und steht seit anfangs November 2018 leer. Die Stromzufuhr wurde gekappt.

Der Gemeinderat hat am 8. Mai 2018 entschieden, dass die Realisation des Umbau- / Erneuerungsprojekts in Frage kommt, sofern ein überzeugendes Projekt vorliegt. Die weiteren Möglichkeiten Leerstand, notdürftige Sanierung und Verkauf der Liegenschaft inkl. Vorprojekt wurden verworfen. Insbesondere spricht die unmittelbare Nähe zum Gemeindehaus und die bei einem Verkauf zu erwartenden zukünftigen Konflikte bei einer vielfältigen Nutzung der Gemeindehausarena klar gegen einen Verkauf des Gebäudes.

Selbst wenn die Realisation von Renditeobjekten nicht zur Kernaufgabe einer Gemeinde zählt ist die Gemeinde für den werterhaltenden Unterhalt und die mittel- bis langfristige Investitionsplanung der gemeindeeigenen Liegenschaften zuständig.

Für den Umbau der Liegenschaft sind in der Investitionsrechnung 2019 unter Konto INV00026 Fr. 500'000.00 und im Finanzplan 2020 Fr. 2'000'000.00 und 2021 weitere Fr. 2'500'000.00 vorgesehen.

2. Lösungsansätze

Für die Erstellung eines Vorprojekts wurden verschiedene Varianten ausgearbeitet. Nach Abwägung der Vor- und Nachteile der Vorprojekte beantragt der Gemeinderat das Vorprojekt der Altorfer Architekten AG zu realisieren. Es überzeugt aufgrund der intelligenten Raumaufteilung mit attraktiven und grossen Wohnungen mit optimaler Erschliessung. Zudem ermöglicht dieses Vorprojekt anzahlmässig die meisten Wohnungen.

3. Umbau- und Erneuerungsprojekt

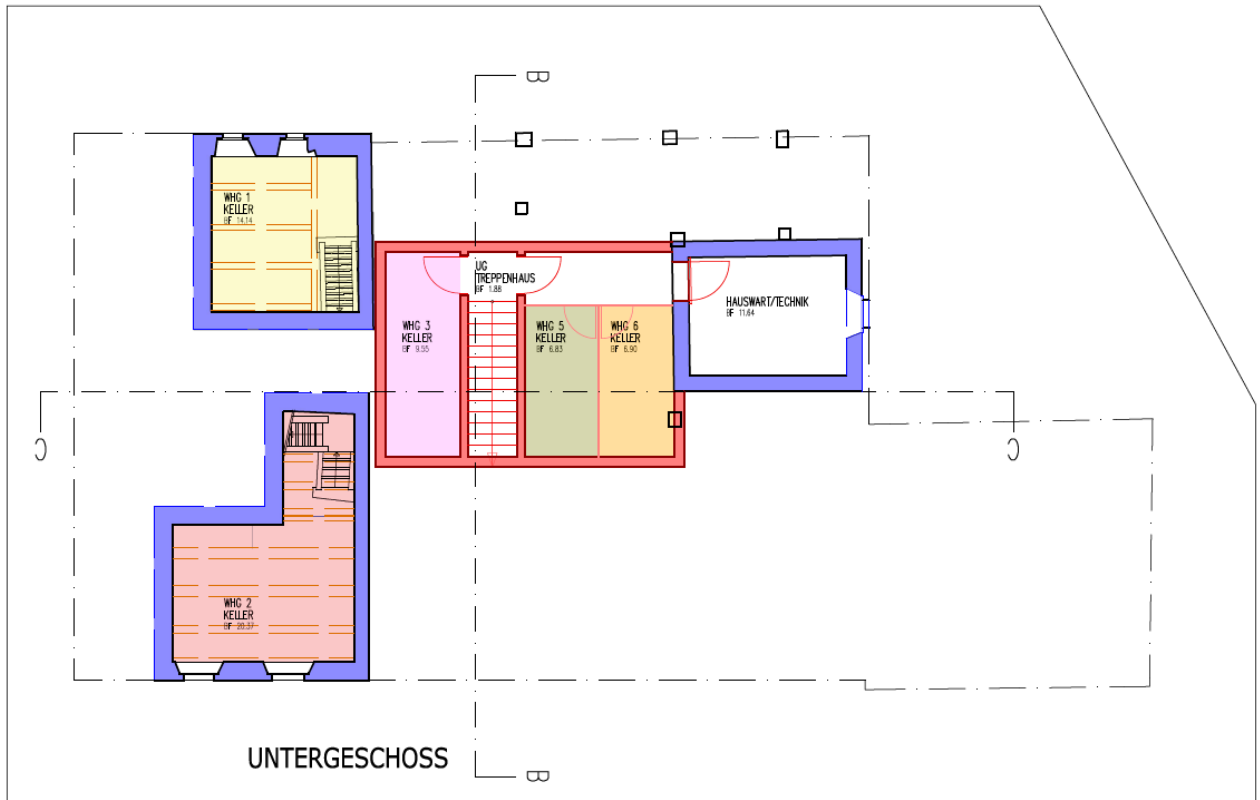
Das Projekt sieht total sieben Wohnungen mit einer Nettowohnfläche von 557 m² vor. Dies entspricht einer Fläche von 711 m² (inkl. Treppen, Estrich, Keller).

Die Erschliessung erfolgt von der Kanzleistrasse entlang der Westseite des Gebäudes. Es sind drei gedeckte Parkplätze und vier Aussenparkplätze projektiert. Die östliche Seite zur Gemeindehausarena bleibt verkehrsfrei und es werden vier ruhige Sitzplätze erstellt.

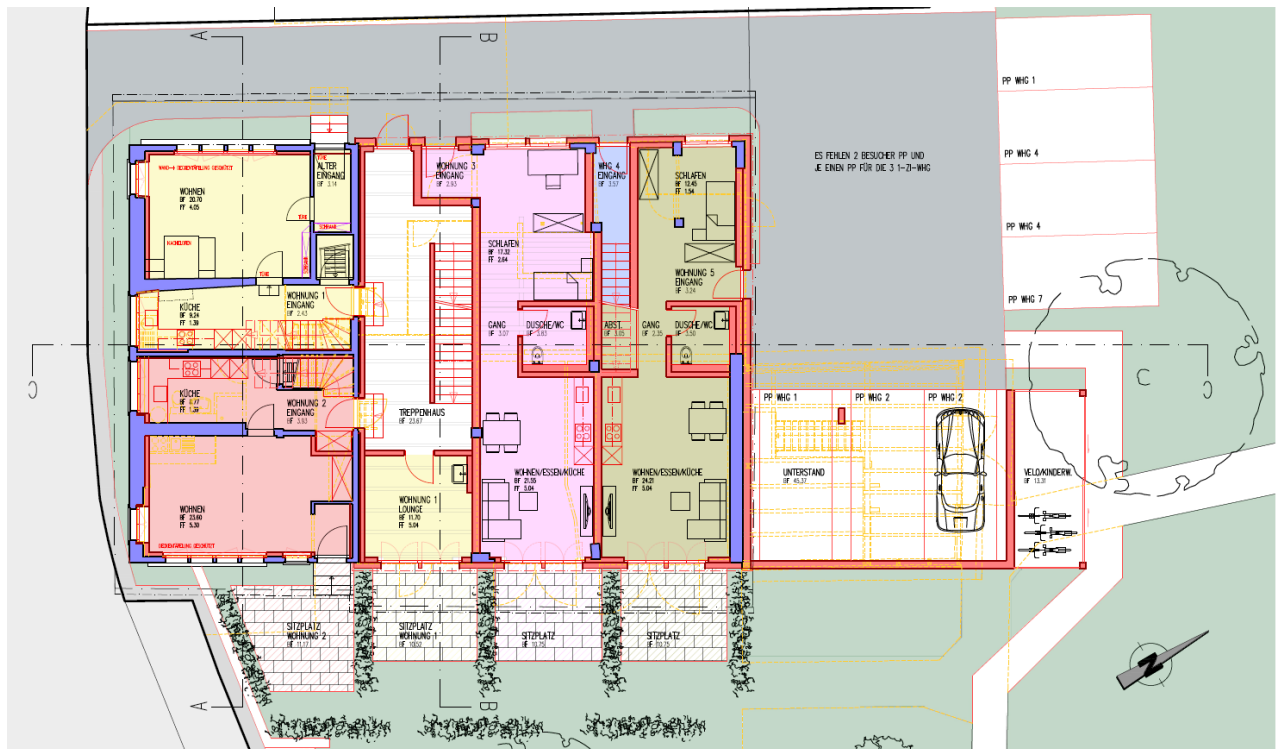
Die denkmalgeschützten zwei 4 ½ Zimmerwohnungen im Wohnteil Kanzleistr. 4 und 6 werden sorgfältig renoviert und wo möglich erneuert. Über ein Treppenhaus erschlossen werden im ehemaligen Tenn die beiden 4 ½ Zimmerwohnungen sowie je eine 3 ½- und 1 ½-Zimmerwohnung erstellt. Weitere zwei 1 ½- und eine 4 ½-Zimmerwohnungen sind mit separaten äusserlichen Zugängen vorgesehen. Die drei 1 ½ Zimmerwohnungen decken das Bedürfnis der Fachstelle Soziales nach Wohnraum. Sie können aber auch auf dem freien Wohnungsmarkt vermietet werden.

Die Wohnungen mit den Sitzplätzen, Terrassen und Loggia, den grosszügigen Abstellräumen (Keller und Estrich) sowie den intelligenten Grundrissen im geschützten Heimatschutzobjekt sind sehr attraktiv.

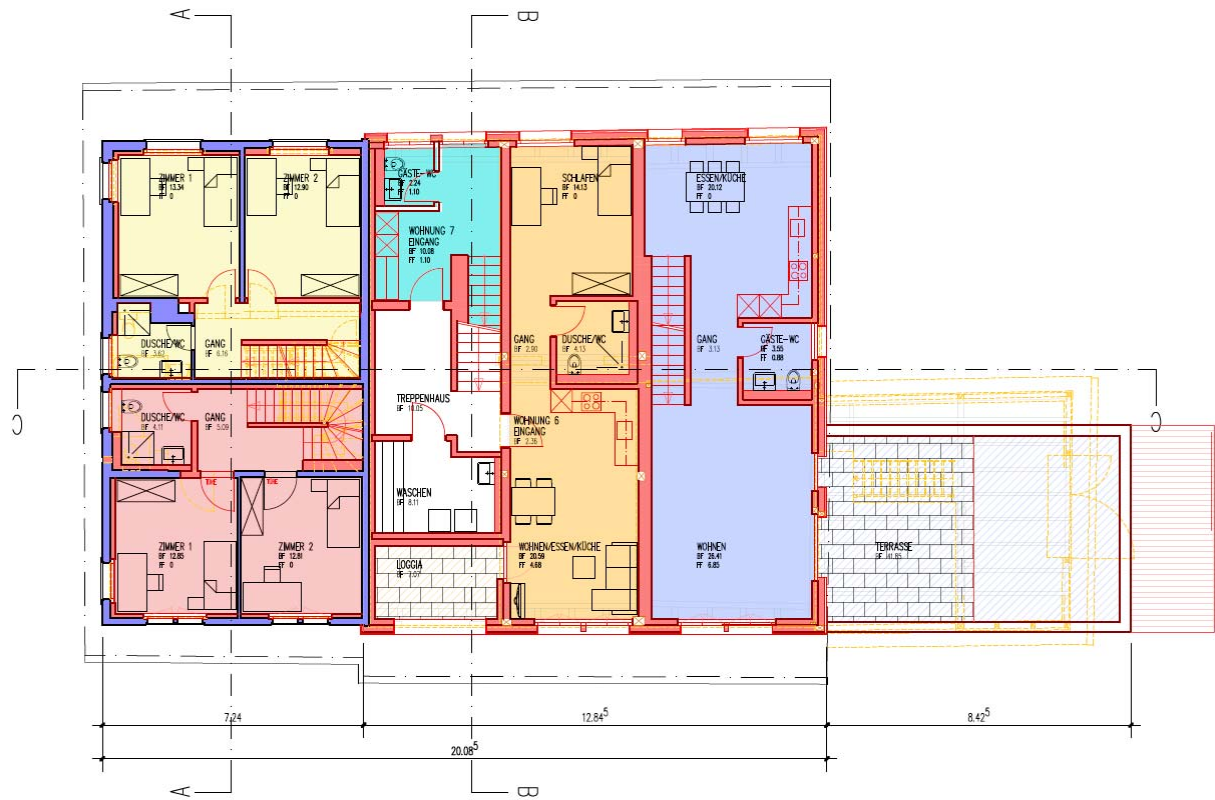
Plan Untergeschoss:



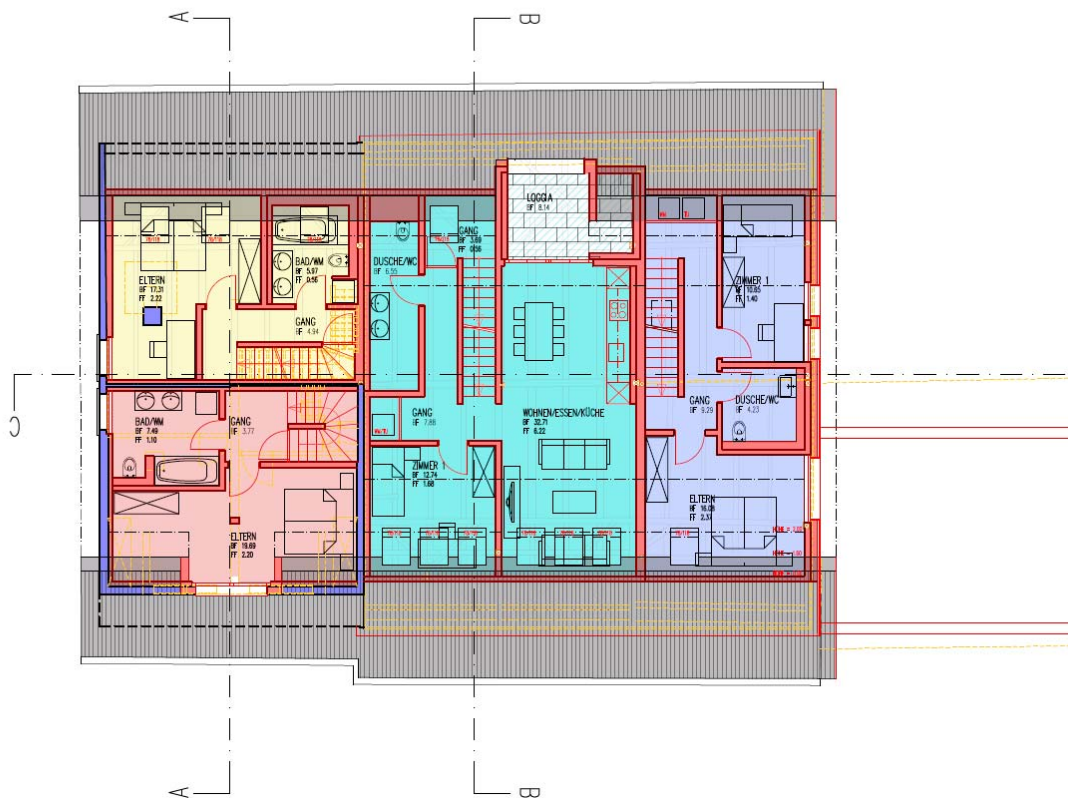
Plan Erdgeschoss:



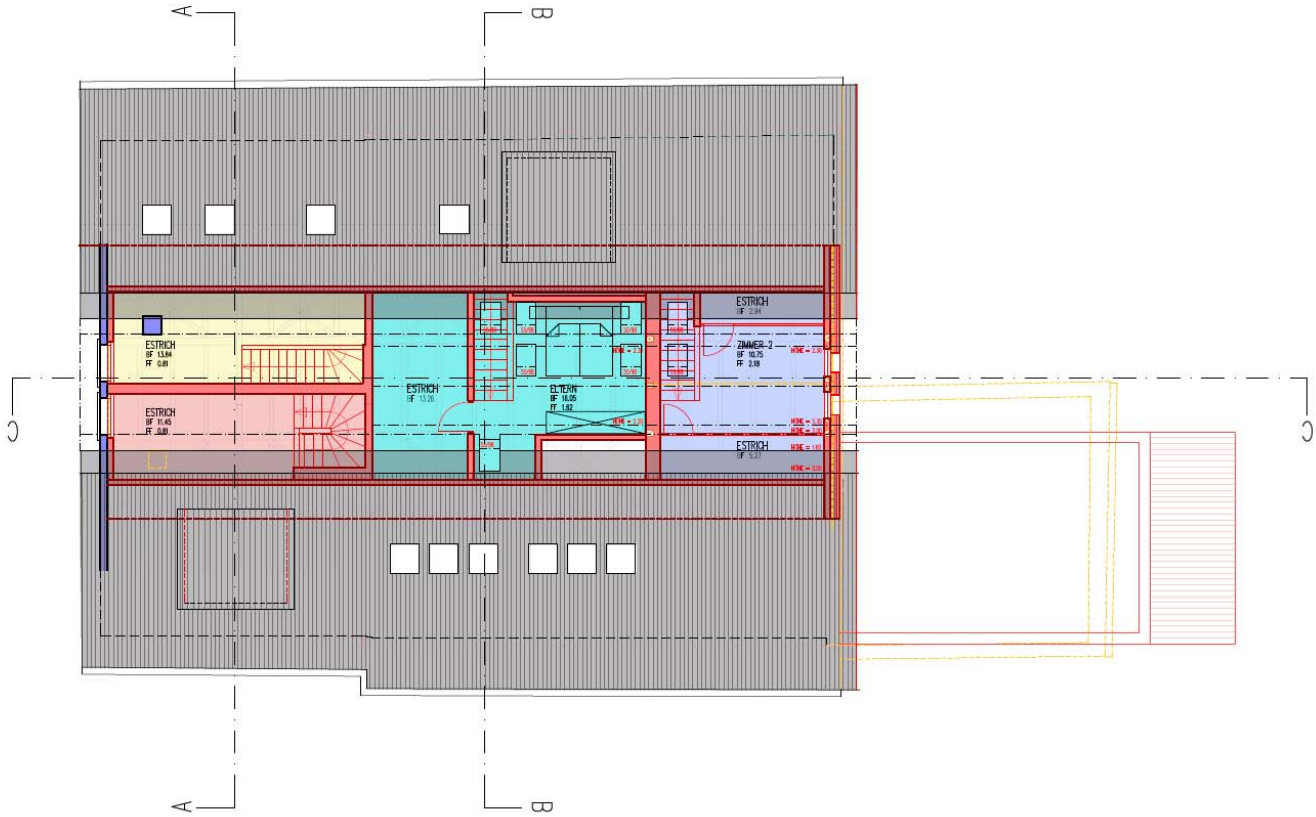
Plan Obergeschoss:



Plan 1. Dachgeschoss:



Plan 2. Dachgeschoss:



Pläne Fassade Nord und Süd:



Plan Fassade Ost:



Fassade West:



4. Realisierung

Bei positivem Ausgang der Volksabstimmung vom 1. September 2019 wird folgender Terminplan angestrebt:

Baubewilligungsverfahren	Herbst / Winter 2019
Ausführungsplanung	Winter 2019
Submissionen, Arbeitsvergebungen	Anfangs 2020
Bauphase	Januar 2020 – Juni 2021
Bezug	Ende 2021

5. Kosten

Die Baukosten fallen infolge der Auflagen des Heimatschutzes zwangsläufig höher aus als bei einem Neubau. Die Kostenschätzung des Architekten rechnet mit folgenden Baukosten (inkl. 7.7% MwSt.):

BKP	Arbeitsgattung		Kosten
0	Grundstück (bestehend, Finanzvermögen)	Fr.	0.00
1	Vorbereitungsarbeiten Demontage- und Abbrucharbeiten Aushubarbeiten	Fr.	257'000.00
2	Gebäude	Fr.	2'972'000.00
4	Umgebung	Fr.	120'000.00
5	Baunebenkosten	Fr.	221'000.00
		<hr/>	
Total Kosten inkl. MwSt.		Fr.	3'570'000.00

6. Finanzierung, Folgekosten und Erträge

Da es sich beim Gebäude um Finanzvermögen handelt erfolgt keine ordentliche Abschreibung. Bei Investitionen im Finanzvermögen handelt es sich lediglich um eine Umschichtung der Anlageart ohne Einfluss auf die laufende Rechnung, wobei für den Finanzhaushalt ausschlaggebend ist, ob und welche Rendite aus der betreffenden Anlage resultiert.

Erträge

Die betrieblichen Folgekosten für Verwaltung und Hauswartung werden über die Nebenkosten den Mietern verrechnet. Bei marktüblichen Mietzinsen, einem Leerstandrisiko von 3.00%, Unterhaltskosten von 0.65% und Rückstellungen in den Erneuerungsfonds von 0.50% kann voraussichtlich eine Rendite von über 3 % erzielt werden.

	Mietertrag			Rendite	
	4.5	2'650		Investitionskosten	3'570'000
	4.5	2'250		Quadratmeter	711
	1.5	1'500		Kosten pro m2	5'021
	4.5	2'250			
	1.5	1'500		Mieteinnahmen netto	169'440
	1.5	1'500		Leerstandsrisiko in %	3.00 5'083
	3.5	1'950			
Garagenplatz	130	360		Unterhaltskosten in %	0.65 23'205
Abstellplatz	40	160			
				Erneuerungsfonds in %	0.50 17'850
	Mietertrag	14'120			
				Fremdkapitalkosten in %	
	pro Jahr	169'440			
				Einnahmen nach Kosten	123'302
				Rendite in %	3.5

7. Empfehlung

Die Realisation des Projekts bringt den werterhaltenden Unterhalt und mittel- bis langfristige Investitionsplanung der gemeindeeigenen Liegenschaft auf eine optimale Weise in Einklang. Im Zentrum von Nürensdorf entstehen attraktive Wohnungen und die eigenen Raumbedürfnisse der Gemeinde werden berücksichtigt. Gleichzeitig ist der Unterhalt der Liegenschaft gesichert und durch die externe Vermietung eines Teils oder gar des ganzen Gebäudes wird eine Rendite generiert, ohne dass die Liegenschaft aus der Hand gegeben wird.

Der Gemeinderat ist überzeugt, den Stimmberechtigten ein in allen Teilen ausgereiftes Projekt unterbreiten zu können, welches dank genügend Eigenkapital problemlos finanzierbar ist, eine Rendite generieren und zu keiner Erhöhung der Steuerbelastung führen wird. Er empfiehlt den Stimmberechtigten mit Überzeugung, ein Ja in die Urne zu legen.

ABSCHIED RPK

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag geprüft und finanzpolitisch in Ordnung befunden. Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.