



Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

Nussbaumen, 23. April 2012

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2012 / 14

Hallen- und Gartenbad / Sanierung Wohnung; Kredit von 225'000 Franken

Das Wichtigste in Kürze

In der Wohnung im Hallen- und Gartenbad wurden seit der Erstellung 1971 keinerlei grundlegenden Sanierungsarbeiten durchgeführt. Es sind nur die notwendigsten Unterhaltsarbeiten vorgenommen worden. Seit dem Wegzug des in Pension gegangenen Bademeisters ist die Wohnung nicht mehr bewohnt.

Bei der Zustandsüberprüfung hat sich gezeigt, dass vom Flachdach her Wasser in die Wohnung eindringt. Für die Sanierung dieses Flachdaches hat der Einwohnerrat am 8. Dezember 2011 bereits einen Kredit über 150'000 Franken bewilligt. Damit die Wohnung wieder vermietet werden kann, muss sie gründlich saniert werden.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgenden Beschluss zu fassen:

Für die Sanierung der Wohnung im Hallen- und Gartenbad wird ein Kredit von 225'000 Franken bewilligt.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Das 1971 erstellte Hallen- und Gartenbad musste erstmals in den Jahren 1983 - 1987 saniert werden. Infolge der Alterung einzelner Bauteile und der neuen Anforderungen in energetischer Hinsicht wurde 1998/1999 ein Gesamtsanierungskonzept mit Etappierungen und einer Gesamtkostenschätzung von 5,6 Millionen Franken ausgearbeitet.

Aktenauflage Nr. 1 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat vom 17. Mai 1999
Nr. 2 Protokoll der Einwohnerratssitzung vom 24. Juni 1999

Übersicht über die verschiedenen Sanierungsetappen:

Sanierung 1. Etappe 2001/2002, realisiert und abgerechnet	CHF 2'473'885
Sanierung 2. Etappe 2004/2005, realisiert und abgerechnet	CHF 594'910
Sanierung 3. Etappe 2006/2007, realisiert und abgerechnet	CHF 521'976
Sanierung 4. Etappe Planung; Überprüfung Konzept 1999; Bauprojekt Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen; bewilligter Kredit (26. August 2010).	CHF 140'000
Sanierung 4. Etappe Schwimmerbecken im Freien 2012; bewilligter Kredit (1. September 2011).	CHF 420'000
Sanierung 5. Etappe Teilsanierung Flachdach 2012; bewilligter Kredit (8. Dezember 2011).	CHF 150'000
Sanierung 5. Etappe Wohnung 2012	CHF 225'000

Am 8. Dezember 2011 wies der Einwohnerrat die Vorlage zur Sanierung der Wohnung an den Gemeinderat zurück. Der Kreditanteil für die Flachdachsanieierung über der Wohnung von 150'000 Franken wurde hingegen genehmigt. Die FDP ist gemäss Rückweisungsantrag der Meinung, dass ungenügende Abklärungen bezüglich Alternativen zur Sanierung der Wohnung gemacht worden seien. Wenn gegenüber der Vorlage eine höhere Abschreibungsdauer als 20 Jahre eingesetzt würde, so ergebe sich eine bescheidene Rendite. Leerstände, ordentlicher Unterhalt und zusätzlicher Renovationsbedarf bei häufigem Mieterwechsel und Verwaltungskosten seien nicht berücksichtigt worden. Die FDP ist mit ihrem Rückweisungsantrag der Meinung, dass der Gemeinderat nochmals eine detailliertere Investitionsrechnung vorzulegen habe.

Aktenauflage Nr. 3 Protokollauszug Einwohnerrat vom 8. Dezember 2011

2 Projekt

Die Wohnung wurde 1971 mit dem Hallen- und Gartenbad erstellt. Seither sind ausser dem üblichen Kleinunterhalt keine grundlegenden Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten durchgeführt worden. Nach 40 Jahren ist vor einer erneuten Vermietung eine vollständige Sanierung nicht zu umgehen. Wesentliche Sanierungsarbeiten beinhalten den Ersatz der Fenster und der Aussentüren, eine neue KÜcheneinrichtung, die Erneuerung der Elektroanlagen sowie der Wand- und Bodenbeläge. Für die neuen Fenster ist eine den heutigen Anforderungen an die Wärmedämmung entsprechende Ausführung vorgesehen. Die sanierte Wohnung soll wieder vermietet werden. Es besteht keine zwingende Notwendigkeit, dass die Mieterschaft im Hallen- und Gartenbad angestellt ist.

Geprüfte Nutzungsvarianten

Die eingesetzte Arbeitsgruppe und die Schwimmbadkommission haben verschiedene Nutzungsvarianten geprüft.

- Mit einem Interessenten wurde die Erstellung eines Fitnesscenters diskutiert. Dieses Projekt wurde aber nicht weiter verfolgt, da zu den ausgewiesenen Wohnungssanierungskosten von 225'000 Franken noch zusätzlich rund 255'000 Franken für eine Erweiterung und Lüftungsanlage investiert werden müsste. Bei einer Aufgabe des Fitnesscenters, respektive Kündigung des Mietvertrages, würden ausserdem für den Rückbau zusätzliche 105'000 Franken anfallen.
- Geprüft wurde auch eine Erweiterung der bestehenden Sauna. Wegen der dezentralen Lage und der dazwischen liegenden Lüftungsanlage ist diese Variante nicht umsetzbar. Eine komplette Verlegung der Sauna in die bestehende Wohnung ist wegen der zu geringen Fläche auch nicht möglich.
- Es wurden auch Überlegungen für den Einbau eines neuen Cafés angestellt. Neben gestalterischen Fragen sprechen aber folgende zwei Gründe dagegen: Erstens ergäbe sich eine unerwünschte Konkurrenz zum bestehenden Terrassenrestaurant. Und zum zweiten ist die Lage, abseits vom Hallen- und Gartenbad, für den Betrieb eines Cafés betriebswirtschaftlich ungünstig. Erwünschte Synergien zum Badebetrieb lassen sich damit nicht realisieren.
- Die letzte Variante besteht darin, die Wohnung nicht zu sanieren und leer stehen lassen oder als Lagerraum zu verwenden. Ohne bauliche Massnahmen kommt auch diese Variante nicht aus. Einerseits müssen die Installationen abgetrennt werden. Insbesondere der Hauptwasseranschluss und die Leitungen sind zur Verhinderung von Frost- und Rostschäden zu entleeren. Andererseits sind die Fensterfronten vor Sachbeschädigungen zu verschalen und auch um möglichen Frostschäden begegnen zu können. Es versteht sich von selbst, dass darunter das Erscheinungsbild des Hallen- und Gartenbades leiden wird. Die Kosten für diese Stilllegungsmassnahmen betragen etwa 5'000 Franken.

Renditeberechnung Wohnung

Der Gemeinderat hat den Mietwert der Wohnung durch den Aargauischen Hauseigentümerverband bewerten lassen. Als Resultat ergab sich ein möglicher Mietzins von 29'964 Franken im Jahr, bzw. 2'497 Franken im Monat, exklusive Nebenkosten. Dieser Mietwert liegt deutlich über der Schätzung des Gemeinderates im Herbst 2011. Damals ist man von 1'600 Franken ausgegangen. Seitens der FDP wurde diese Zahl als zu optimistisch bewertet.

Aktenauflage Nr. 5 Mietwertbewertung des Hauseigentümerverbandes vom 28. März 2012.

Der Mietertrag wird in Relation zu den Sanierungs- und Anlagekosten gesetzt. Die nachstehenden Annuitätsberechnungen beziehen sich auf die Mietwerte des Hauseigentümerverbandes und des Gemeinderates. Dieser rechnet mit einem tieferen Mietertrag von 24'000 Franken pro Jahr, bzw. 2'000 Franken pro Monat, exkl. Nebenkosten. Die Laufzeit beträgt wie üblich 20 Jahre für Gemeindebauten. Die Sanierungskosten in der Höhe von 225'000 Franken können in beiden Varianten kostendeckend amortisiert werden. Bei der Berechnung der Bruttorendite muss berücksichtigt werden, dass die bestehenden Anlageteile bereits abgeschrieben worden sind. Zur Berechnung der Bruttorendite geht der Gemeinderat von Gesamtinvestitionen von 300'000 Franken aus (Sanierung Wohnung: 225'000, Anteil Sanierung Dach: 75'000).¹

Bruttorendite Wohnung (Berechnung mittels Ertragswert, Quelle HEV)

	Variante Hauseigentümer CHF 2'497 pro Monat	Variante Gemeinderat CHF 2'000 pro Monat
Mietzinseinnahmen	CHF 29'964	CHF 24'000
Kapitalisierungssatz ²	7 %	7 %
Geschätzter Ertragswert	CHF 428'057	CHF 342'857

Berechnung Annuität (Relation Miete/Investitionskosten)

Laufzeit / Zinssatz 3 %	Jahresmiete CHF 29'964 pro Monat CHF 2'497 Franken	Jahresmiete CHF 24'000 pro Monat CHF 2'000 Franken
20 Jahre; Annuität 6.72 %	CHF 445'892	CHF 357'142

1 Von der Dachsanierung, inkl. zusätzlicher Isolation, kann ein Anteil von ca. 75'000 Franken der Wohnung angerechnet werden. Der Rest wird dem Dach angerechnet, da die Wohnung kein begehbare Dach, resp. Liegezone benötigt. Auch ist auf dem Dach für die Wohnung kein Gelände erforderlich.

2 Quelle Hauseigentümergebiet: Der Kapitalisierungssatz (oder Bruttorendite) setzt sich für vermietete Wohnliegenschaften aus folgenden Komponenten zusammen: Risikolose Rendite (z.B. CH-Bundobligationen: 3 %, Risikozuschlag: 1 % bis 3 % (je nach potentielltem Leerstand), Abschreibung: 1 % bis 2 % (je nach Zustand und Alter), Unterhaltskosten: 1 % bis 1,5 % (je nach Zustand und Alter). Total 6 % bis 9,5 % (während der Besitzdauer stark schwankend).

3 Kosten

Der Kostenvoranschlag basiert auf Richtofferten und Schätzungen des Architekten. Vorgabe des Gemeinderates ist, eine möglichst kostengünstige, technisch aber trotzdem einwandfreie Lösung zu realisieren.

Sanierungskosten Wohnung	CHF 225'000
---------------------------------	--------------------

Aktenaufgabe Nr. 4 Sanierungskonzept 5. Etappe vom 18. Oktober 2011, mit Technischem Bericht und Kostenschätzung

Investitionsfolgekosten

Die jährlich wiederkehrenden Investitionsfolgekosten betragen:

Kapitalfolgekosten ³ (Investition: 225'000 + 75'000, Abschreibung innert 20 Jahren, Zinssatz 3 %)	CHF 20'160
Betriebliche Folgekosten Energie ⁴ (nur durch Investition erwartete Veränderung)	0
Total Investitionsfolgekosten	CHF 20'160

3 Die Investitionen werden über 20 Jahre abgeschrieben. Der Zinssatz beträgt 3.00 %. Daraus ergibt sich eine jährliche Annuität von 6.72% oder 20'160 Franken.

4 Die betrieblichen Folgekosten Energie, respektive die Kosteneinsparungen, die durch die Flachdachsanierung (Isolation) erzielt werden können, sind schwierig abzuschätzen (eher geringe Reduktion).

4. Fazit

Die Nachfrage nach Wohnungen mit bezahlbarem Mietpreis ist in Obersiggenthal nach wie vor hoch. Der Leerwohnungsbestand ist niedrig. In den letzten Jahren sind mehr Eigentums- als Mietwohnungen erstellt worden. Der Gemeinderat ist unverändert überzeugt, dass aufgrund der reizvollen Lage diese Wohnung problemlos vermietet werden kann. Diese Meinung wird auch durch die Bewertung des Hauseigentümergebietes gestützt. Mit der vorgeschlagenen Sanierung und einem marktüblichen Mietzins kann eine vorteilhafte Bruttorendite von 8 % erzielt werden. Der Gemeinderat kann es nicht verantworten, wertvolle Wohnflächen grundlos leer stehen zu lassen oder lediglich als Lagerraum zu nutzen. Dies ist auch aus betriebswirtschaftlichen Überlegungen nicht zu rechtfertigen. Wie in der Privatwirtschaft muss auch die öffentliche Hand ihre Liegenschaften haushälterisch bewirtschaften.

5 Realisierung

Die Sanierung der Wohnung erfolgt im Sommer/Herbst 2012.

NAMENS DES GEMEINDERATES OBERSIGGENTHAL

Der Gemeindeammann: Die Gemeindeschreiber-Stv.:

Max Läng

Romana Giandico-Hächler