

Oberdorfstrasse 25, Alterssiedlung „Drei Brunnen“, Sanierung der Küchen und Bäder

Kurzfassung:

Die Küchen und Bäder der mittlerweile 36-jährigen Liegenschaften Oberdorfstrasse 21 und 25 haben die gebräuchliche Nutzungsdauer erreicht. Es ist daher notwendig, im Rahmen einer umfassenden Sanierung die Küchen und Bäder mittels einer neuen, zeitgemässen Ausgestaltung zu modernisieren. In einer 1. Etappe soll vorerst nur das Haus 25 saniert werden. Die hierfür aufzuwendenden Investitionen werden mit 1,46 Mio. Franken veranschlagt. Die Mietzinse werden aufgrund der sich einstellenden Wertsteigerung leicht angehoben.

Die Liegenschaft befindet sich im Finanzvermögen der Gemeinde. Die Finanzierung kann zu einem grossen Teil zulasten der Instandsetzungsrückstellungen erfolgen.

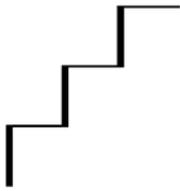
Für das Bauvorhaben beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat einen Verpflichtungskredit von 1,46 Mio. Franken.

Politikbereich: Finanzen (Liegenschaften)

Auskünfte erteilen: Christoph Bürgenmeier
Gemeinderat
Telefon: 079 311 59 20

Georges Tomaschett
Abteilungsleiter Hochbau und Planung
Telefon: 061 646 82 53

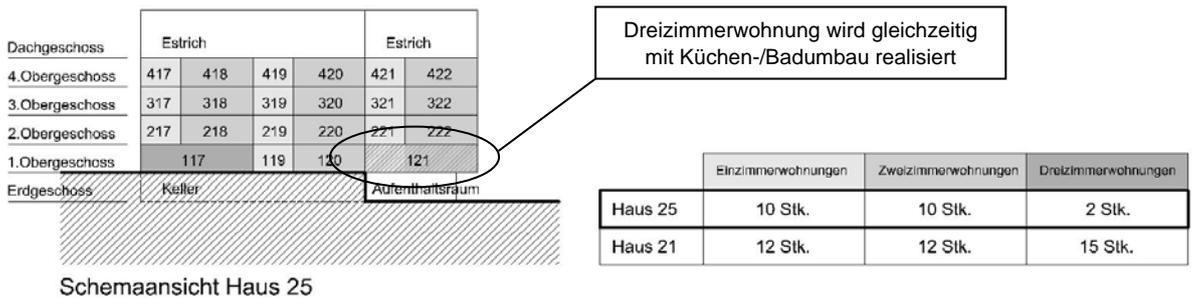
April 2008



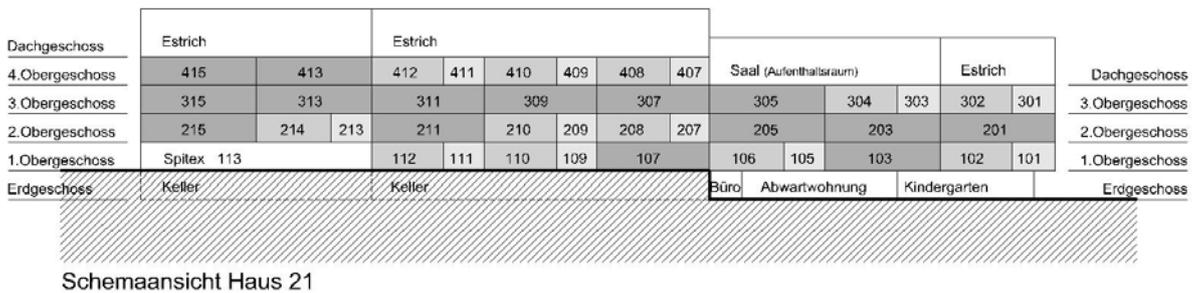
Seite 2 **1. Einleitung**

Die Alterssiedlung "Drei Brunnen" an der Oberdorfstrasse 21/25 wurde im Jahr 1972 eröffnet. Die Siedlung besteht aus zwei Blöcken. Die beiden Häuser umfassten ursprünglich zusammen je 41 Ein- und Zweizimmerwohnungen, was den Bedürfnissen der 70er-Jahre entsprach. In den 90er-Jahren konnten die einst beliebten Einzimmerwohnungen kaum noch vermietet werden, was immer wieder zu längeren Leerständen führte. Die Nachfrage an mehr Wohnraum bewegte die Gemeinde dazu, die alternierenden Ein- und Zweizimmerwohneinheiten so zusammenzulegen, dass grosszügige Dreizimmerwohnungen entstehen. Die erste Pilotwohnung konnte 1999 vermietet werden. Seither wurden bei Eintreten der entsprechenden Konstellation (zwei nebeneinander liegende freie Wohnungen) insgesamt 16 Dreizimmerwohnungen realisiert. Noch weitere Zusammenlegungen sollen in den kommenden Jahren im Haus 21 umgesetzt werden. Im Haus 25 wird gleichzeitig mit dem anstehenden Bad-/Küchenumbau die letzte Dreizimmerwohnung im Erdgeschoss realisiert.

Übersicht aktuelles Wohnungsangebot



Schemaansicht Haus 25



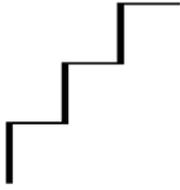
Schemaansicht Haus 21

Auf ein breites Wohnungsangebot (Anzahl Zimmer) möchte man auch nach den Zusammenlegungen der Wohnungen nicht verzichten. Folgende Wohnungen kann die Gemeindeverwaltung Riehen in der Alterssiedlung „Drei Brunnen“ anbieten:

Haus 21 27 Dreizimmerwohnungen

Haus 25 2 Dreizimmerwohnungen
10 Zweizimmerwohnungen
10 Einzimmerwohnungen

Dieses langfristige Ziel entspricht den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter.



Seite 3

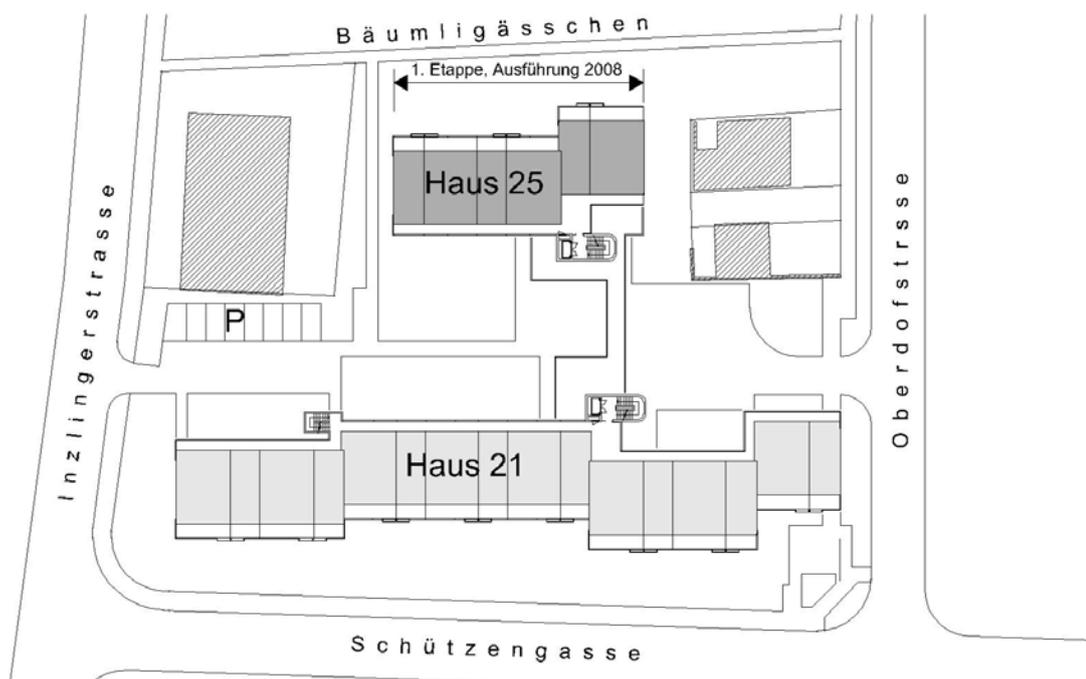
In den Jahren 2001/2002 wurden entlang der Schützengasse die Fenster ersetzt. Im Weiteren wurden im Laufe der Jahre jeweils im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel die alten Nadelfilzbodenbeläge durch Parkett ersetzt. Ansonsten wurden in den Wohnungen, mit Ausnahme der laufenden Unterhaltsarbeiten, keine wesentlichen baulichen Erneuerungen durchgeführt. Unterdessen sind die mittlerweile 36-jährigen Küchenkombinationen in einem schlechten Zustand. Bei den Duschen/WCs ist die Situation ähnlich wie bei den Küchen. Die Apparate und Armaturen sind ersatzbedürftig. Die Wasserleitungen sind zum Teil verkalkt, was zum Abfall der Durchflussmenge und somit zu Problemen bei der Warmwasserversorgung in den oberen Etagen führt. In den Untergeschossen mussten bereits diverse durchgerostete Abwasserleitungen aus Guss ersetzt werden. Der schlechte Zustand der sichtbaren Leitungen lässt das Aussehen der verdeckten Steigleitungen erahnen. Umfassende Massnahmen sind also angezeigt.

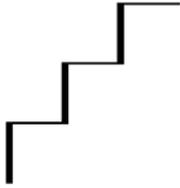
2. Sanierungskonzept

In diesem Jahr werden vorerst in einer 1. Etappe die Küchen und Bäder im Haus 25 saniert. Es ist geplant, mittelfristig auch die Küchen und Bäder der Wohnungen im Haus 21 zu sanieren. Es soll jedoch noch mindestens so lange zugewartet werden, bis in einem Gebäudeabschnitt alle Wohnungszusammenlegungen realisiert sind.

Weitere Investitionen wie eine umfassende Fassadensanierung sind gemäss der strategischen Unterhaltsplanung erst in ca. zehn Jahren zu erwarten. Diese können ebenfalls über die Instandsetzungsrückstellung bezahlt werden.

Situation Oberdorfstrasse 21/25





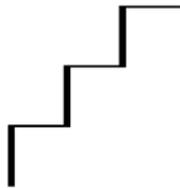
3. Das Projekt

Die bestehenden Küchenkombinationen weichen zeitgemässen Einbauküchen mit integriertem Kühlschrank, Elektroherd und Dampfabzug mit Aktivkohlefilter. Eine Geschirrwaschmaschine kann auf Wunsch der Mieterschaft optional bestellt und eingebaut werden. Hierfür werden bei allen Küchen unter dem Tropfbrett die notwendigen Anschlüsse vorbereitet. Die Küchen in den zwei Dreizimmerwohnungen, welche in der Grösse noch auf die Zweizimmerwohnungen ausgerichtet sind, werden gegen die Gangseite vergrössert. Ebenso werden die Apparate und Armaturen von Dusche und WC vollumfänglich ersetzt. Die übrigen Installationen, namentlich die Zu- und Ablaufleitungen, werden ebenfalls von Grund auf erneuert. Damit die Umbauzeit auf ein Minimum reduziert werden kann, kommen vorkonfektionierte Vorwand-Installationssysteme zur Anwendung. Die Verbindungsleitungen ab Abzweigung Einstellhalle sowie die Verteilleitungen im Keller Haus 25 werden ebenfalls vollständig ersetzt. Die Elektroinstallationen müssen punktuell angepasst werden. Ferner werden alle durch den Umbau tangierten Räume renoviert, d.h. Beläge und Oberflächen von Wand, Boden und Decke erneuert resp. gestrichen. Ebenso müssen die Kanalisationsleitungen im Keller mittels eines speziellen Verfahrens vollumfänglich saniert werden.

4. Kosten

Die von den Architekten Lehner und Leumann, Basel, ermittelten Kosten (+/- 10%) basieren zu einem wesentlichen Teil auf Unternehmerrichtofferten. Es wird mit folgenden Aufwendungen gerechnet:

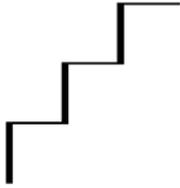
BKP	Arbeitsgattung / Kurzbeschreibung	Kosten
100	Vorbereitungsarbeiten Kanaluntersuchungen	2'000
152	Kanalisationsleitungen Sanierung der undichten Kanalleitungen, Öffnungen durch den Baumeister	42'000
211	Baumeisterarbeiten Demontagen, Abbruch-, Zuputzarbeiten, Kernbohrungen und Instandsetzungsarbeiten	127'000
222	Spenglerarbeiten Einfassungen für neue Dunstrohre	4'000
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen Brandabschottungen	4'000
230	Elektroanlagen Anpass- und Ergänzungsarbeiten an Lichtinstallationen, Provisorien	33'000
243	Wärmeverteilung Demontage und Wiedermontage der bestehenden Heizkörper (Küche und Bad)	5'000



Seite 5

244	Lüftungsanlage Anpassungen im WC Untergeschoss	1'000
250	Sanitäranlagen Demontagearbeiten, neue WW- und KW-Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, Installation der neuen Apparate und Armaturen, neue Kellerverteilung, Provisorien	496'000
258	Kücheneinrichtungen Lieferung und Montage neuer Einbauküchen	300'000
271	Gipserarbeiten Bekleidung der Vorwand-Installationselemente, allgemeine Zu- und Verputzarbeiten, Verkleidung von Steigschächten	41'000
273	Schreinerarbeiten allgemeine Anpassarbeiten, in Dreizimmerwohnungen Ersatz des wegfallenden Einbauschranks infolge der Küchenvergrößerung	7'000
281	Bodenbeläge aus Holz Parkett Vorplatz und Gang Dreizimmerwohnung, Schmutzschleusen Entrée in allen Wohnungen	8'000
282	Wand- und Bodenplatten neue Wand- und Bodenplatten in Küche, Bad und Gang	129'000
283	Deckenbekleidungen neue abgehängte Decke WC UG und Anpassungen Decke Aufenthaltsraum UG	3'000
285	innere Malerarbeiten neuer Farbanstriche in Dusche, Küche und Gang	50'000
287	Baureinigung Periodische Baureinigung, Schlussreinigung betroffener Räume	15'000
291	Honorar Architekt	84'000
295	Sanitäringenieur	21'000
511	Bewilligungen	2'000
524	Vervielfältigungen, Plankopien	8'000
532	Bauherren-Haftpflichtversicherung	5'000
562	Inkonvenienzentschädigungen	10'000
563	Mietzinsausfall (Leerstand)	20'000
	Zwischentotal	1'417'000
583	Reserven ca. 3%	43'000
	Total inkl. MWSt.	1'460'000

(Kostenstand April 2007: Index 106.2)



5. Finanzierung und Auswirkungen auf den Mietzins

1,06 Mio. Franken der Sanierungskosten gehen zu Lasten der in den Vorjahren gebildeten Instandsetzungsrückstellungen. Die Instandsetzungsrückstellung wird aus jährlichen Einlagen im Betrag von 1% des Gebäudeversicherungswerts gebildet und dient dazu, aperiodische grössere Unterhaltsaufwendungen zu decken. Die Instandsetzungsrückstellungen für die Liegenschaft Oberdorfstrasse 21/25 per 01.01.2008 beträgt 2,65 Mio. Franken. 0,4 Mio. Franken der Sanierungskosten führen zu einer Wertsteigerung der Liegenschaft und werden aktiviert bzw. auf die Mietzinse überwältzt. Folgende Erhöhungen sind geplant:

Wohnung	Nettozins heute	Aufschlag	Nettozins neu
Einzimmerwohnung	593.--	100.--	693.--
Zweizimmerwohnung	718.--	100.--	818.--
Dreizimmerwohnung	1'200.--	120.--	1'320.--

Daraus ergeben sich Mehrerträge von Fr. 2'240.- pro Monat oder Fr. 26'880.- pro Jahr.

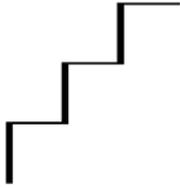
6. Termine und Durchführung

Es ist vorgesehen, mit den Sanierungsarbeiten im September 2008 zu beginnen und diese bis Ende Jahr fertig zu stellen. Für die gesamte Umbauzeit wird mit ca. 3 bis 4 Monaten gerechnet. Die Wohnungen bleiben, mit gewissen Einschränkungen, über die gesamte Umbauzeit bewohnbar. Pro Wohnung ist mit einer erhöhten Beeinträchtigung von ca. 3 Wochen zu rechnen. In dieser Zeit werden Provisorien zum Kochen und Waschen sowie mobile Trockenklosetts zur Verfügung gestellt.

Zurzeit stehen im Haus 25 vier Einzimmer- und eine Zweizimmerwohnung leer. Die Wohnungen sind so kurz vor den anstehenden Sanierungsarbeiten praktisch nicht vermietbar. Aus diesem Grund wurde beschlossen, die Wohnungen leer zu lassen und diese während dem Umbau als Ersatzwohnungen anzubieten. Weiter steht im Haus 21 eine Ferienwohnung zur Verfügung. Die Kosten für die Leerstände betragen ca. Fr. 20'000.-, welche dem Projekt belastet werden.

Aktualisierte Übersicht Wohnungsleerstand im Haus 25

Dachgeschoss	Estrich				Estrich	
	4.Obergeschoss	417	418	419	420	421
3.Obergeschoss	317	318	319	320	321	322
2.Obergeschoss	217	218	219	220	221	222
1.Obergeschoss	117		119	120	121	122
Erdgeschoss	Keller				Aufenthaltsraum	



Seite 7 Die Bewohnerinnen und Bewohner werden im Juni 2008 im Rahmen einer Mieterorientierung eingehend über die Baumassnahmen und Termine informiert.

7. Antrag

Aufgrund der dargelegten Ausführungen beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat für die Sanierung der Küchen und Bäder sowie die Erstellung einer Dreizimmerwohnung in der Liegenschaft Oberdorfstrasse 25, Alterssiedlung „Drei Brunnen“, einen Verpflichtungskredit von insgesamt Fr. 1'460'000.-. In der Investitionsliste im Politikplan 2008 bis 2011 wurde für dieses Bauvorhaben im Jahr 2008 ein Betrag von Fr. 1'300'000.- eingestellt.

29. April 2008

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

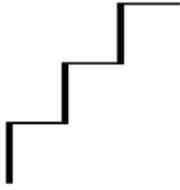
Willi Fischer

Der Gemeindeverwalter:

Andreas Schuppli

Beilagen:

Wohnungsgrundrisse und Querschnitt



Seite 8

Beschluss des Einwohnerrats betreffend die Sanierung der Küchen und Bäder sowie die Erstellung einer Dreizimmerwohnung in den Liegenschaft Oberdorfstrasse 25, Alterssiedlung „Drei Brunnen“

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats für die Küchen- und Badsanierung sowie die Erstellung einer Dreizimmerwohnung in der Liegenschaft Oberdorfstrasse 25 einen Verpflichtungskredit von Fr. 1'460'000.-.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen, den

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Der Sekretär:

Thomas Meyer

Andreas Schuppli