

Oberdorfstrasse 21, Alterssiedlung „Drei Brunnen“ Sanierung der Küchen und Bäder

Kurzfassung:

Die Küchen und Bäder der mittlerweile 40-jährigen Liegenschaft Oberdorfstrasse 21 haben die gebräuchliche Nutzungsdauer längst erreicht. Es ist daher notwendig, im Rahmen einer umfassenden Sanierung die Küchen und Bäder mittels einer neuen, zeitgemässen Ausgestaltung zu modernisieren. Bereits im Jahr 2008 wurden die Küchen und Bäder im Haus 25 komplett erneuert. In dieser Vorlage wurden auch die mittelfristigen Erneuerungsarbeiten im Haus 21 vorangekündigt. Die hierfür aufzuwendenden Investitionen werden mit 3,03 Mio. Franken exkl. interne Leistungen veranschlagt. Die Mietzinse werden aufgrund der sich einstellenden Wertsteigerung leicht angehoben.

Für das Bauvorhaben beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat einen Verpflichtungskredit von 3,03 Mio. Franken.

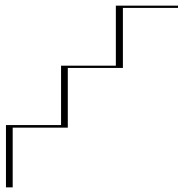
Politikbereich: Finanzen

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

Reto Hammer
Abteilungsleiter Finanzen
Tel. 061 646 82 27

Andreas Dall'O
Projekte Hochbau
Telefon: 061 646 82 49

Januar 2013



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. Die Nachfrage an mehr Wohnraum bewegte die Gemeinde dazu, die alternierenden Ein- und Zweizimmerwohneinheiten so zusammenzulegen, dass grosszügige Dreizimmerwohnungen entstehen. Im Haus 25 wurden die Zusammenlegungen mit dem Umbau der Küchen und Bäder abgeschlossen. Unterdessen sind auch im Haus 21 bereits mehr als Zweidrittel der Wohnungszusammenlegungen realisiert. Weitere Dreizimmerwohnungen sollen nach der Sanierung nicht mehr verwirklicht werden. Mit den bis heute getätigten Zusammenlegungen kann die Gemeinde ein breites Angebot an Wohnungsgrössen, zugeschnitten auf die Bedürfnisse der Mieter, anbieten.

Übersicht aktuelles Wohnungsangebot

| | | | | | | |
|----------------|---------|-----|-----|-----------------|---------|-----|
| Dachgeschoss | Estrich | | | | Estrich | |
| 4.Obergeschoss | 417 | 418 | 419 | 420 | 421 | 422 |
| 3.Obergeschoss | 317 | 318 | 319 | 320 | 321 | 322 |
| 2.Obergeschoss | 217 | 218 | 219 | 220 | 221 | 222 |
| 1.Obergeschoss | 117 | | 119 | 120 | 121 | |
| Erdgeschoss | Keller | | | Aufenthaltsraum | | |

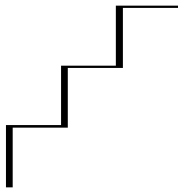
| | 1-Zimmer | 2-Zimmer | 3-Zimmer |
|---------|----------|----------|----------|
| Haus 25 | 10 Stk. | 10 Stk. | 2 Stk. |
| Haus 21 | 8 Stk. | 8 Stk. | 19 Stk. |

Schemaansicht Haus 25

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|------------|-----|-----|-----|--------|-----|-----|-----|---------|--|---------------|-----|------------------------|-----|-----|----------------|----------------|--------------|----------------|
| Dachgeschoss | Estrich | | | | | | | | Estrich | | | | Saal (Aufenthaltsraum) | | | Estrich | | Dachgeschoss | |
| 4.Obergeschoss | 415 | 413 | 412 | 411 | 410 | 409 | 408 | 407 | 305 | | | 304 | 303 | 301 | | 3.Obergeschoss | | | |
| 3.Obergeschoss | 315 | | 313 | | 311 | | 309 | | 307 | | 205 | | 203 | | 201 | | 2.Obergeschoss | | |
| 2.Obergeschoss | 215 | | 213 | | 211 | | 209 | | 207 | | 106 | | 105 | 103 | | 102 | | 101 | 1.Obergeschoss |
| 1.Obergeschoss | Spitex 113 | | 112 | | 111 | | 109 | | 107 | | 106 | | 105 | 103 | | 102 | | 101 | 1.Obergeschoss |
| Erdgeschoss | Keller | | | | Keller | | | | Büro | | Abwartwohnung | | Kindergarten | | | | Erdgeschoss | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Untergeschoss |

Schemaansicht Haus 21

In den Jahren 2001/2002 wurden in der Liegenschaft 21 entlang der Schützengasse die Fenster ersetzt. Sechs Jahre später, im Jahr 2008 wurden in der Liegenschaft 25 die Küchen und Bäder komplett erneuert und die erdverlegte Kanalisation saniert. 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 40jährigen Küchenkombinationen in einem schlechten Zustand. Bei den Duschen/WC ist die Situation ähnlich wie bei den Küchen. Die Apparate und Armaturen sind ersatzbedürftig. Die Wasserleitungen sind verkalkt, was zur Reduktion 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. Umfassende Massnahmen sind also angezeigt.



2. Sanierungskonzept

Die Sanierung der Küchen und Bäder erfolgt in 3 Etappen (2013 bis 2015), wobei die Warm- und Kaltwasserverteilungen im Keller in allen Trakten gleichzeitig im 2013 stattfinden werden.

Situation Oberdorfstrasse 21/25



Weitere Investitionen wie eine umfassende Fassadensanierung sind gemäss der strategischen Unterhaltsplanung im Jahr 2020 zu erwarten.

3. Das Projekt

Sanitär- und Elektroinstallationen:

Sämtliche Installationen, namentlich die Zu- und Ablaufleitungen zu den Küchen und Nasszellen, sowie die Verteilungen im Keller werden von Grund auf erneuert. Ebenso müssen die undichten Grundleitungen im Keller mittels eines speziellen Verfahrens (Inlining) vollumfänglich saniert werden. Die Elektroinstallationen werden punktuell angepasst und die Unterverteilungen in den Wohnungen müssen mit einem FI-Schutz nachgerüstet werden.

Küchen:

Die bestehenden Küchenkombinationen weichen zeitgemässen Einbauküchen mit integriertem Kühlschrank, Backofen, Glaskeramikherd und Dampfabzug mit Aktivkohlefilter. Eine Geschirrwashmaschine kann auf Wunsch der Mieterschaft optional auf eigene Kosten bestellt und eingebaut werden. Hierfür werden bei allen Küchen unter dem Tropfbrett die not-



wendigen Anschlüsse vorbereitet. Die Küchen in den Dreizimmerwohnungen, welche in der Grösse noch auf die Zweizimmerwohnungen ausgerichtet sind, werden gegen die Gangseite auf Kosten eines Einbauschranks vergrössert.

Nasszellen:

Sämtliche Apparate und Armaturen in den Nasszellen werden vollumfänglich ersetzt. Damit die Umbauzeit auf ein Minimum reduziert werden kann, kommen vorkonfektionierte Vorwand-Installationssysteme zur Anwendung.

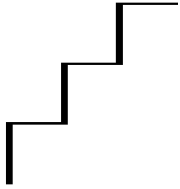
Ferner werden alle durch den Umbau tangierten Räume renoviert, d.h. Beläge und Oberflächen von Wand, Boden und Decke erneuert resp. gestrichen.

4. Kosten

Die ermittelten Kosten (+/- 10%) basieren zu einem Teil auf Unternehmerrichtofferten sowie auf Erfahrungswerten vom Umbau 1. Etappe aus dem Jahr 2008. Es wird mit folgenden Aufwendungen gerechnet:

| <i>BKP</i> | <i>Arbeitsgattung</i> | <i>Kosten in CHF</i> |
|--|-------------------------------------|----------------------|
| 2 | Gebäude | 3'121'700 |
| 21 | Rohbau 1 | 373'950 |
| 22 | Rohbau 2 | 11'000 |
| 23 | Elektroanlagen | 128'800 |
| 24 | Heizungs-/Lüftungsanlagen | 107'500 |
| 25 | Sanitäranlagen | 1'627'000 |
| 27 | Ausbau 1 | 196'100 |
| 28 | Ausbau 2 | 408'950 |
| 29 | Honorare (Fachplaner) | 268'400 |
| 4 | Umgebung | 6'000 |
| 42 | Gartenanlage | 6'000 |
| 5 | Baunebenkosten | 112'300 |
| 51 | Bewilligungen und Gebühren | 12'000 |
| 52 | Modelle, Muster, Vervielfältigungen | 7'000 |
| 53 | Versicherungen | 5'000 |
| 56 | Übrige Baunebenkosten | 88'300 |
| Total Anlagekosten | | 3'240'000 |
| ./. Eigenleistungen Gemeinde (Honorar Architekt) | | -210'000 |
| Total Anlagekosten exkl. Eigenleistungen Gemeinde | | 3'030'000 |

(Kostenstand April 2012: Index 102.4)



Wie vorab erwähnt, erfolgen die Sanierungsarbeiten in den verschiedenen Gebäudetrakten in drei Bauetappen (2013 bis 2015). Somit müssen die finanziellen Mittel wie folgt bereitgestellt werden:

| | 1. Etappe 2013 | 2. Etappe 2014 | 3. Etappe 2015 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Baukosten BKP 2, 4, 5 | 1'014'650 | 1'168'200 | 1'057'150 |
| ./. interne Leistungen | -122'400 | -42'000 | -45'600 |
| benötigtel finanzielle Mittel pro Etappe | 892'250 | 1'126'200 | 1'011'550 |
| Total Anlagekosten in CHF | 3'030'000 | | |

5. Finanzierung und Auswirkungen auf den Mietzins

2,52 Mio. Franken der Sanierungskosten gehen zu Lasten der gebildeten Instandsetzungsrückstellung (ISR). Die Instandsetzungsrückstellung wird aus jährlichen Einlagen im Betrag von 1% des Gebäudeversicherungswerts gebildet und dient dazu, aperiodische grössere Unterhaltmassnahmen zu decken. Die Instandsetzungsrückstellungsreserve für die Liegenschaft Oberdorfstrasse 21/25 per 31.12.2015 beträgt 2,82 Mio. Franken.

0,72 Mio. Franken führen zu einer Wertsteigerung der Liegenschaft und werden aktiviert bzw. auf die Mietpreise überwältzt. Folgende Mietzinsanpassung ist nach den jeweiligen Bauetappen vorgesehen:

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

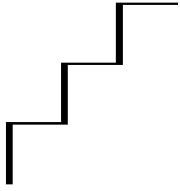
Daraus ergeben sich Mehrerträge von CHF 3'880 pro Monat oder CHF 46'560 pro Jahr.

6. Ausschreibung / Verträge

Die Arbeiten aller drei Etappen werden zusammen ausgeschrieben, unter Berücksichtigung der zeitlichen Verschiebungen. Somit kann die Preisstabilität exklusiv Teuerung gemäss Zürcher Baukostenindex garantiert werden.

7. Termine und Durchführung

Es ist vorgesehen, mit den Sanierungsarbeiten 1. Etappe Mitte August 2013 zu beginnen und diese bis Ende Jahr fertig zu stellen. Für die gesamte Umbauzeit der 1. Etappe wird mit ca. 3 bis 4 Monaten gerechnet. Zuerst werden im Keller die neuen Verteilleitungen parallel



Seite 6

zum alten Leitungsnetz installiert. Sobald das neue Kalt- und Warmwassernetz aufgebaut ist, wird mit dem ersten, vertikalen Steigstrang begonnen. Die Wohnungen bleiben, mit gewissen Einschränkungen, über die gesamte Umbauzeit bewohnbar. Pro Wohnung ist mit einer erhöhten Beeinträchtigung von ca. 4 Wochen zu rechnen. In dieser Zeit werden Provisorien zum Kochen, Waschgelegenheiten für die Körperpflege sowie mobile Trockenklosetts zur Verfügung gestellt. Die Sanierungsarbeiten der 2. Etappe sind auf den Sommer 2014 und die der 3. Etappe auf den Sommer 2015 geplant.

Bei der letzten Küchen-/Badsanierung im Haus 25 im Jahr 2008 konnten bereits gute Erfahrungen mit den Mieterinnen und Mietern gesammelt werden. In Einzelgesprächen wurden individuelle Lösungen für die Bewohnerinnen und Bewohner gesucht, welche während den Umbauarbeiten nicht in ihren Wohnungen bleiben wollten. Zurzeit steht im Haus 21 eine Einzimmerwohnung leer, welche als Gästewohnung genutzt wird. Des Weiteren wird bei künftigen Wohnungskündigungen ein Mietstopp veranlasst. Der daraus resultierende Leerwohnungsbestand könnte während dem Umbau als Ersatzwohnungen angeboten werden. Die Kosten für die Leerstände werden auf ca. CHF 45'000 geschätzt, welche dem Projekt belastet werden.

Die Bewohnerinnen und Bewohner der 1. Etappe werden ca. im Mai 2013 im Rahmen einer Mieterorientierung eingehend über die Baumassnahmen und Termine informiert.

8. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat einen Investitionskredit für die Sanierung der Küchen und Bäder in der Liegenschaft Oberdorfstrasse 21 in der Höhe von 3,03 Mio. Franken exkl. interne Leistungen zu Lasten des Produkts Liegenschaften.

Riehen, 18. Dezember 2012

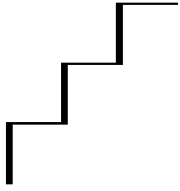
Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Willi Fischer

Der Gemeindeverwalter:

Andreas Schuppli



Seite 7

Beschluss des Einwohnerrats betreffend die Sanierung der Küchen und Bäder in der Liegenschaft Oberdorfstrasse 21, Alterssiedlung „Drei Brunnen“

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats für die Küchen- und Badsanierung in der Liegenschaft Oberdorfstrasse 21 einen Verpflichtungskredit von CHF 3'030'000.00 exkl. interne Leistungen.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Der Sekretär:

Heinrich Ueberwasser

Andreas Schuppli