

Brünnlirain 4 / Lörracherstrasse 86 und 88, Sanierung der Küchen und Bäder; Kreditvorlage

Kurzfassung:

Die Küchen und Bäder der beiden Liegenschaften am Brünnlirain 4 und an der Lörracherstrasse 86 und 88 haben nach über 30 Jahren die gebräuchliche Nutzungsdauer erreicht. Es ist daher notwendig, im Rahmen einer umfassenden Sanierung die Küchen und Bäder aller Wohnungen mittels einer neuen, zeitgemässen Ausgestaltung zu modernisieren. Die hierfür aufzuwendenden Investitionen werden mit 1,95 Mio. Franken veranschlagt. Die Mietzinse werden aufgrund der sich einstellenden Wertsteigerung leicht angehoben.

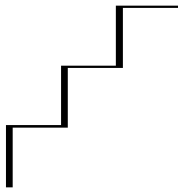
Für das Bauvorhaben beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat einen Verpflichtungskredit von 1,95 Mio. Franken.

Ressourcenbereich: Finanzen

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

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

Januar 2006



1. Einleitung

Die beiden Liegenschaften am Brännlirain 4 und an der Lörracherstrasse 86 und 88 wurden im Jahr 1974 fertig gestellt. Sie enthalten insgesamt 30 Wohnungen von 1- bis 5^{1/2}-Zimmern. Ferner beherbergt die Liegenschaft am Brännlirain einen Kindergarten. Im Jahr 1989 wurden die Gebäude mittels einer neuen Aussendämmung wärmetechnisch saniert. Eine weitere Sanierungsmassnahme konnte im Jahr 2003 mit dem Ersatz der Fenster durchgeführt werden. In den Wohnungen selbst wurden bislang - mit Ausnahme der laufenden Unterhaltsarbeiten - keine wesentlichen baulichen Erneuerungen vorgenommen. Dies zeigt sich heute vor allem an den Einrichtungen von Küchen und Bädern, welche nach über 30 Jahren nicht mehr zeitgemäss sind.

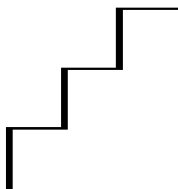
2. Ausgangslage

Im Rahmen einer gesamtheitlichen Beurteilung wurden die beiden Liegenschaften am Brännlirain 4 und an der Lörracherstrasse 86 und 88 eingehend untersucht. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse lassen folgende Schlüsse zu:

Die Kücheneinrichtungen sind nach über 30 Jahren veraltet. Diese weisen infolge ihrer langjährigen Beanspruchung teilweise erhebliche Verbraucherscheinungen auf. Insbesondere deren Geräte entsprechen längst nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. Dies führt zu vergleichsweise hohen Betriebs- und Unterhaltskosten. In den Bädern zeigt sich eine ähnliche Situation wie bei den Küchen. Auch deren Apparate und Armaturen haben ihre gebräuchliche Nutzungsdauer längst erreicht. Insbesondere das Reinigen der Badewannen ist angesichts der aufgerauten Oberfläche wesentlich beeinträchtigt. Aber auch die verdeckten Installationen, namentlich die Versorgungs- und Ablaufleitungen, sind durch Korrosion und Verkalkung zunehmend der Gefahr einer Leckage ausgesetzt. Dies führte in einigen Fällen zu erheblichen Folgeschäden an Gebäude und Inventar. Ebenso ist die Verschlechterung der Wasserqualität als Folge der korrodierten Leitungen nicht zu unterschätzen. Ein weiteres Problem zeigt sich in den Bädern: Unzureichende Abluftanlagen führen zu Schimmelbildungen. Die zur vollumfänglichen Problemlösung erforderlichen Massnahmen und die damit verbundene Eingriffstiefe kann nur im Rahmen einer Totalsanierung der Küchen und Bäder beider Liegenschaften bewerkstelligt werden.

3. Das Projekt

Der beauftragte Architekt, Urs Solèr, Basel, der sich auf eine langjährige und breite Erfahrung von vergleichbaren Sanierungsobjekten abstützen kann, schlägt zusammen mit den für die Sanitär-/Lüftungs- und Elektroanlagen eingesetzten Fachplanern im Wesentlichen folgende Massnahmen vor:



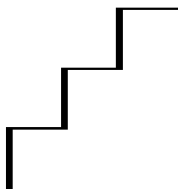
Seite 3

Die bestehenden Küchenkombinationen weichen zeitgemässen Einbauküchen mit integriertem Kühlschrank, Elektroherd, Dampfzug sowie den gängigen Schränken und Ablagen. Die Geschirrwashmaschine kann auf Wunsch der Mieterschaft optional bestellt und eingebaut werden. Ebenso werden die Apparate und Armaturen von Bad und WC vollumfänglich ersetzt; deren Anordnung gibt keinen Anlass zur Veränderung und bleibt daher wie sie ist. Die Lüftungen der gefangenen Räume werden durch eine anforderungsgerechte Installation 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 Verteilleitungen im Keller werden ebenfalls vollständig ersetzt. Die Elektroinstallationen entsprechen im Wesentlichen dem Stand der Technik und müssen lediglich 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 vom Architekten ermittelten Kosten (+/- 10 %) basieren zu einem wesentlichen Teil auf Unternehmerrichtofferten. Es wird mit folgenden Aufwendungen gerechnet:

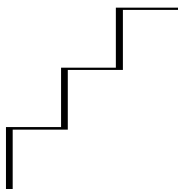
BKP	Arbeitsgattung		Kosten
211	Baumeisterarbeiten	Fr.	170'000.-
	Demontage, Abbruch- und Zuputzarbeiten		
211.9	Sanierung Gebäudekanalisation	Fr.	95'500.-
	Zustandsanalyse		
	Realisierung durch spez. Firma		
	Beihilfe durch Baumeister		
220/224	Spengler- und Bedachungsarbeiten	Fr.	13'000.-
	Anpassarbeiten im Dachbereich infolge neuer Küchen- und Badzimmerentlüftung		
225.1	Fugendichtungen	Fr.	13'000.-
	Elastische Fugen in Küche und Bad		
23	Elektroanlagen	Fr.	64'500.-
	Anpass- und Ergänzungsarbeiten		
	Provisorien		
243	Wärmeverteilung	Fr.	13'000.-
	Anpass- und Ergänzungsarbeiten		
244	Lüftungsanlagen	Fr.	70'000.-
	Neue Küchen- und Badzimmerabluft		



Seite 4

25	Sanitäranlagen Neue Wasserversorgungs- und Entsorgungsleitungen, Installation der neuen Apparate und Armaturen inkl. Küche Provisorien für Wasserversorgung, WC und Dusche	Fr.	484'000.-
258	Kücheneinrichtungen Lieferung und Montage Einbauküchen	Fr.	312'000.-
271	Gipserarbeiten Bekleidung der Vorwand-Installationselemente, Allgemeine Zuputzarbeiten	Fr.	99'000.-
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten Angleichung der Küchen – und Badzimmertüren, Allgemeine Anpassarbeiten	Fr.	23'500.-
281	Bodenbeläge Neue Bodenbeläge in Küche und Bad	Fr.	123'500.-
282	Wandbeläge Neue Wandplatten in Bad sowie Wandschild in Küche	Fr.	90'000.-
285.1	Innere Malerarbeiten Neue Farbanstriche in Küche, Bad und Entrée	Fr.	142'000.-
286	Bauaustrocknung Einsatz von Trocknungs- und Entfeuchtungsgeräten	Fr.	2'000.-
287	Baureinigung Periodische Baureinigung	Fr.	17'000.-
291	Honorar Architekt	Fr.	140'000.-
293	Honorar Elektroingenieur	Fr.	8'000.-
294/295	Honorar HLKK- und Sanitäringenieur	Fr.	31'000.-
5	Baunebenkosten Kosten für Bewilligungen, Vervielfältigungen, Versicherungen, Entschädigungen etc.	Fr.	39'000.-
Total		Fr.	1'950'000.-

(Kostenstand Index April 2005: 110.2 Punkte)



5. Folgekosten und Auswirkungen auf den Mietzins

Die Sanierungskosten gehen zu Lasten der in den Vorjahren gebildeten Instandsetzungsrückstellung. Die Instandsetzungsrückstellung wird bekanntlich aus jährlichen Einlagen im Betrag von 1% des Gebäudeversicherungswerts gebildet und dient dazu, aperiodische grössere Unterhaltsaufwendungen zu decken.

Die Investitionen werden nur teilweise auf die Mietzinse überwälzt. Folgende Erhöhungen sind geplant:

Wohnung		Ø MZ heute	Aufschlag	Ø MZ neu
1 - Zimmerwohnung IV	Fr.	530.00	100.00	630.00
1 ^{1/2} - Zimmerwohnung	Fr.	465.00	100.00	565.00
3 ^{1/2} - Zimmerwohnung	Fr.	890.00	120.00	1010.00
4 ^{1/2} - Zimmerwohnung	Fr.	1075.00	150.00	1225.00
5 ^{1/2} - Zimmerwohnung	Fr.	1220.00	150.00	1370.00

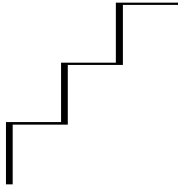
Daraus ergeben sich Mehrerträge von Fr. 3'720.- pro Monat oder Fr. 44'640.- pro Jahr.

6. Termine und Durchführung

In der Investitionsliste des Politikplans 2006 bis 2009 ist für die Küchen- und Badsanierung aus finanztechnischen Gründen ein etappenweises Vorgehen geplant: Brünnlirain 4 im 2006 und Lörracherstrasse 86 und 88 im 2007. Der beauftragte Architekt empfiehlt nun aber aus Gründen einer raschen und einfacheren Umsetzung, beide Liegenschaften ohne Unterbruch in einem Zug zu sanieren. Der Gemeinderat hat sich daraufhin aus Rücksicht auf die Mieterinnen und Mieter für die vom Architekten empfohlene Variante mit der kürzeren Bauzeit entschieden.

Für die gesamte Umbauzeit wird mit ca. 3 - 4 Monaten gerechnet. Es ist geplant, mit den Arbeiten nach den Sommerferien zu beginnen und diese bis November 2006 fertig zu stellen. Die Wohnungen bleiben - mit gewissen Einschränkungen - über die gesamte Umbauzeit bewohnbar. Pro Wohnung ist mit einer erhöhten Beeinträchtigung von ca. 2 Wochen zu rechnen. In dieser Zeit werden Provisorien zum Kochen und Waschen sowie mobile Trockenklosetts zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen einer Mieterorientierung werden die Bewohnerinnen und Bewohner eingehend über die Baumassnahmen und Termine informiert.



7. Antrag

Aufgrund der dargelegten Ausführungen beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat für die Durchführung einer vollumfänglichen Küchen- und Badsanierung am Brünnlirain 4 und an der Lörracherstrasse 86 und 88 einen Verpflichtungskredit von insgesamt Fr. 1'950'000.-. In der Investitionsliste im Politikplan 2006 und 2007 wurden hierfür zwei Jahrestanchen von Fr. 800'000.- bzw. Fr. 1'100'000.- eingestellt.

Januar 2006

Gemeinderat Riehen

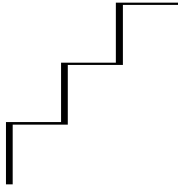
Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Willi Fischer

Andreas Schuppli

Beilagen: Projektpläne / Fotos



Seite 7

**Beschluss des Einwohnerrats betreffend die Sanierung der Küchen und Bäder
in den Liegenschaften Brünnlirain 4 / Lörracherstrasse 86 und 88**

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats für die Küchen- und Badsanierung
am Brünnlirain 4 / Lörracherstrasse 86 und 88 einen Verpflichtungskredit von Fr. 1'950'000.-.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen, den

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Der Sekretär:

Niggi Benkler

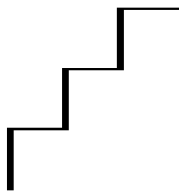
Andreas Schuppli

**Brünnlirain 4 / Lörracherstrasse 86 und 88
Sanierung der Küchen und Bäder**

Beilage zur Vorlage Nr. 850

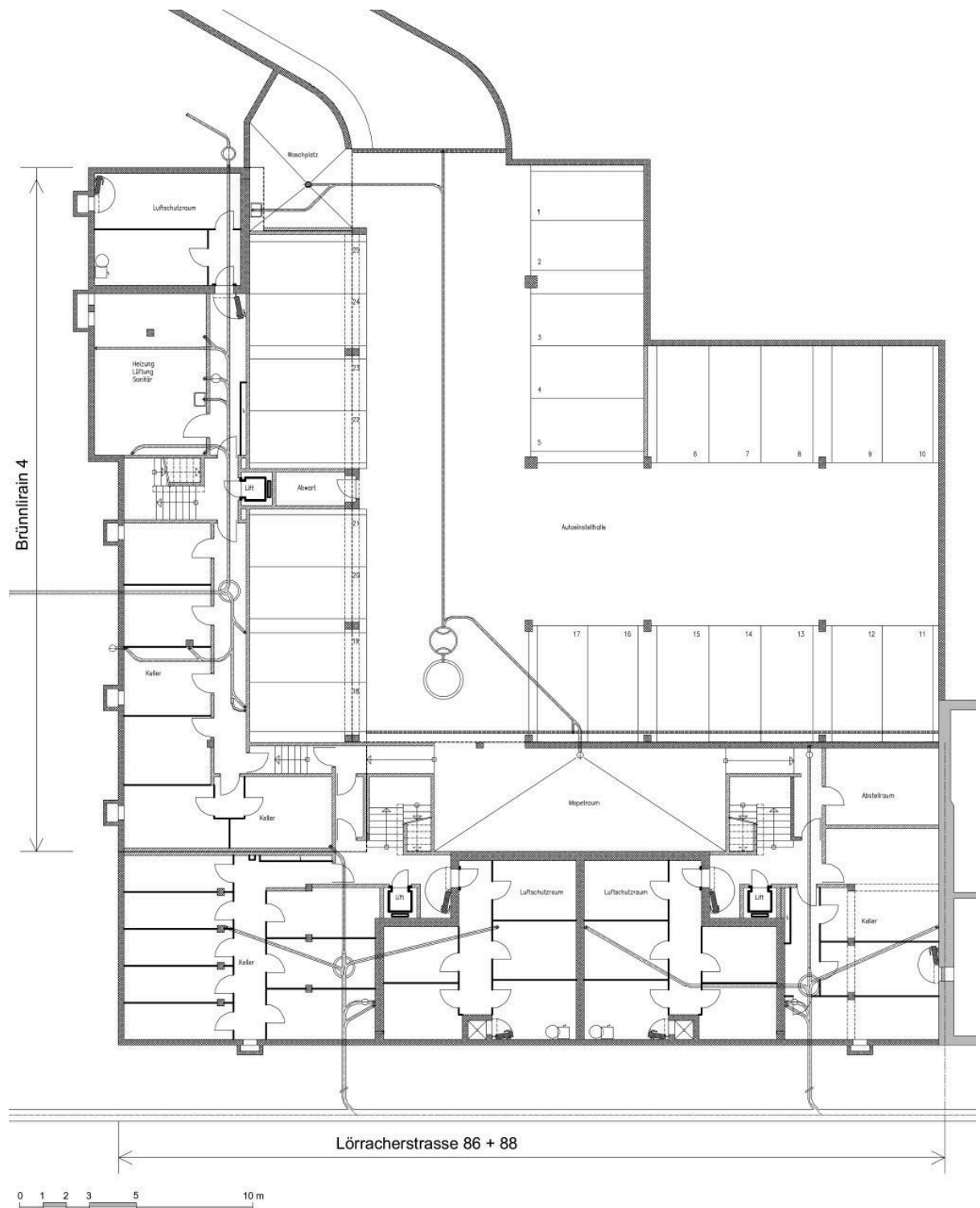
Projektpläne / Fotos

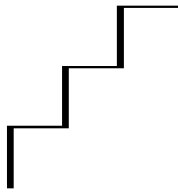




Situation

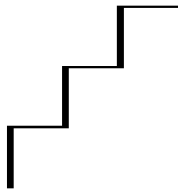






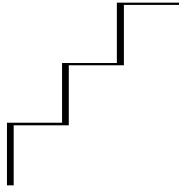
Grundriss Erdgeschoss





Grundriss 1. – 4. Obergeschoss





Küche



Küche



Bad



Sep. WC



