

Parlamentssitzung vom 13. März 2006

Bericht und Antrag
des Gemeinderates an das Parlament
betreffend

Alterswohnungen Hessgut, Sanierung und Ausbau



1. Vorgeschichte

Das Gebäude Fuchsweg 15 ist mit der Liquidation der "Genossenschaft Altersbauten Köniz" per Ende 2000 ins Eigentum der Gemeinde übergegangen. Die Stammparzelle gehörte der Kirchgemeinde. Die Gemeinde sorgte bereits längere Zeit vor dem Eigentumsübergang dafür, dass die für die Bewohner geltenden Leistungen und Gegenleistungen mit jenen anderer gemeindeeigener Objekte (insbesondere Alters- und Behindertenwohnungen, Sonnenweg 3) vergleichbar sind. Freie Wohnungen werden an Personen vermietet, welche die Heimkommission Hessgut nach bestimmten Kriterien ausgewählt hat. Leerstände gibt es praktisch nicht. 2004 hat die Gemeinde das Stammgrundstück zum Preis von CHF 1,05 Mio. zuzüglich Verschreibungskosten von der Kirchgemeinde erworben.

2. Ausgangslage

Das Gebäude wurde 1975 in Betrieb genommen. Der grösste Teil des Ausbaus ist dringend sanierungsbedürftig. Im Gebäude sind 21 Alterswohnungen (4 2-Zimmer und 17 1-Zimmer), eine kleine 4-Zimmerwohnung für die Betriebsleiterin, ein Kindergarten, ein Altersstützpunkt

und ein Atelier von ca. 30 m² Grundfläche eingebaut.

Mangelhaft und / oder erneuerungsbedürftig sind insbesondere die folgenden Bauteile:

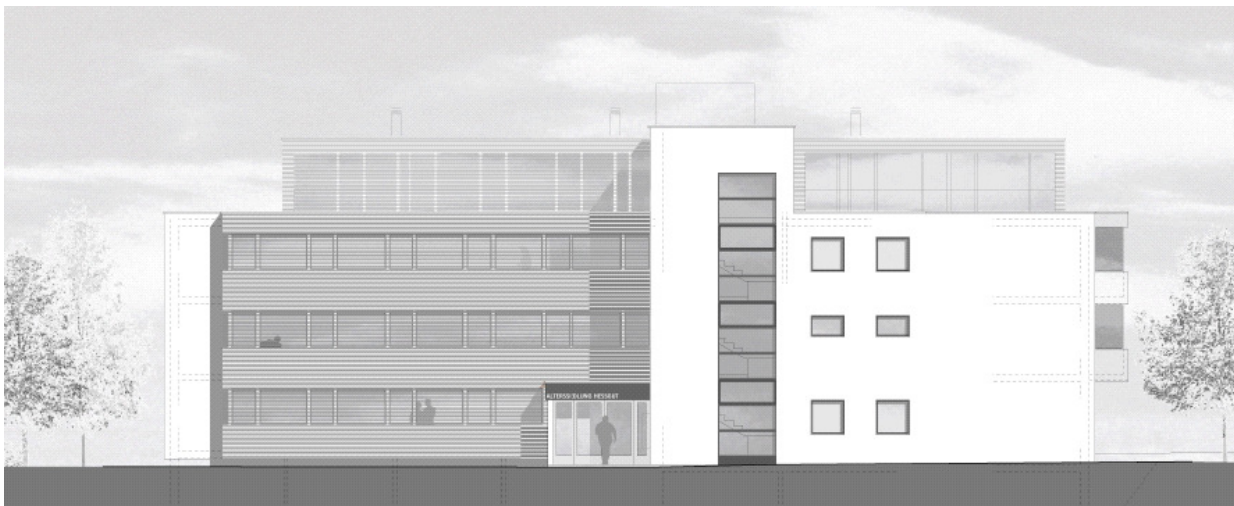
- Fassadenisolation
- Flachdach
- Fenster
- Heizung / Lüftung
- Sanitäre Einrichtungen
- Küchen
- Leitungen
- Elektroanlage
- Teilweise Bodenbeläge und Malerarbeiten

Die Bewohner der Alterswohnungen wurden seit längerer Zeit auf die Sanierung vorbereitet. Wegen der umfangreichen Arbeiten kommt man nicht darum herum, das Gebäude während ca. 6 Monaten vollständig zu räumen. Dies ist für die Betagten eine grosse Belastung und muss entsprechend subtil umgesetzt werden.

3. Zum Projekt

Das Projekt wurde mit einem Studienwettbewerb ermittelt. Insgesamt wurden fünf Teams eingeladen, eine Studie zu erarbeiten und ein Angebot zu unterbreiten. Das Beurteilungsgremium hat die Firma Rykart und Planer gewählt. Das Ergebnis wurde öffentlich ausgestellt und den Projektverfassenden eröffnet. Gegen den Entscheid wurden keine Rechtsmittel ergriffen. Er ist seit dem Herbst 2004 rechtskräftig. Das Projekt beinhaltet neben der Sanierung der bestehenden Bausubstanz eine Aufstockung mit einem Attikageschoss.

Die zusätzliche Nutzfläche entspricht den geltenden Bauvorschriften und ist ökonomisch interessant.



Ziel der Sanierung ist ein Gebäude, das den heutigen ökologischen und ökonomischen Grundsätzen entspricht und das den Bewohnern einen aktuellen Komfort zu vernünftigen Bedingungen bietet. Das Gebäude wird den Minergiestandard erfüllen. Die wichtigsten Massnahmen sind folgende:

- Isolation Gebäudehülle (Fassade und Dach), neue Fenster
- Ersatz Sonnenstoren und Rollläden
- Neue Ver- und Entsorgungsleitungen; neue Einrichtungen in den Nasszellen Einbau einer Komfortlüftung
- Neue Küchen in allen Wohnungen und im Tagesheim
- Gipser-, Maler- und Plattenarbeiten
- Holzrahmenkonstruktion für das Attikageschoss
- Modernisierung und Aufstockung des Lifts

Dank dem neuen Attikageschoss bleibt die Anzahl Wohnungen erhalten, obwohl neun anstatt nur vier 2-Zimmerwohnungen angeboten werden. Die grösseren Wohnungen entsprechen einem Marktbedürfnis. Der neue Wohnungsmix besteht total aus 12 Einzimmer-, 9 Zweizimmerwohnungen sowie einer kleinen 4-Zimmerwohnung der Betriebsleiterin.

4. Kosten, Rendite, Mietzinse

Kostenvoranschlag der Architekten (Genauigkeitsgrad +/- 10%) Baupreisindex Espace Mittelland, Stand April 2004 108.5 Punkte. Die Positionen enthalten keine Reserven.

BKP 0, Grundstück Kaufpreis	1'060'000.00
BKP 1, Vorbereitungsarbeiten	50'000.00
BKP2, Gebäude	2'995'000.00
BKP 3, Betriebseinrichtungen	70'000.00
BKP 4, Umgebung	20'000.00
BKP 5, Baunebenkosten	80'000.00
BKP 6, Umzugs- und Unterbringungskosten	170'000.00
BKP 7, Allgemeine Renovationsarbeiten	200'000.00
Total Anlagekosten inkl. Mehrwertsteuer	4'645'000.00
Bereits durch GR bewilligter Projektierungskredit	- 85'000.00
Landkauf 2004	- 1'060'000.00
Zu bewilligender Ausführungskredit	3'500'000.00

Die Ausgaben wurden in den Investitionsplan 2006 / 2007 / 2008 aufgenommen.

Auf Grund der Anlagenkosten von insgesamt CHF 4,645 Mio. und einer Bruttorendite von 6 % müssen die Mietzinse insgesamt CHF 290'000.-- pro Jahr ergeben. Dies führt beispielsweise zu folgenden Mietzinsen (jeweils zuzüglich Nebenkosten):

Einzimmerwohnung im bestehenden Gebäude:	CHF	850.00
Zweizimmerwohnung im bestehenden Gebäude:	CHF	950.00
Zweizimmerwohnung Attika	CHF	1'200.00

Diese Mietzinse sind ungefähr gleich hoch wie die im Gebäude Sonnenweg 3 (22 Alters- und Behindertenwohnungen). Bei der Berechnung der Ergänzungsleistungen werden Mietzinse von max. Fr. 1'100.-- für Einzelpersonen und max. Fr. 1'250.-- für Ehepaare berücksichtigt. Die neuen Mietzinse im Hessgut befinden sich somit innerhalb dieser Bandbreite. Die Mietzinserhöhungen von durchschnittlich 15 % werden durch die Einsparungen bei den Nebenkosten (tiefere Heizkosten) teilweise kompensiert werden. Die neuen Mietzinse sind für die heutigen Bewohner tragbar. Sollten entgegen den Erwartungen Härtefälle auftreten, ist vorgesehen, diese beispielsweise mit zeitlich befristeten Vergünstigungen abzufedern. Dadurch wird die angestrebte Bruttorendite von 6 % nicht nachhaltig geschmälert. Wegen der nach wie vor tiefen Refinanzierungskosten und wegen des nach der Sanierung praktisch in den Neuzustand versetzten Gebäudes ist eine Bruttorendite von 6 % kostendeckend. In Anbetracht der sozialen Komponente des Gebäudes wurde aber darauf verzichtet, die Rendite

zu maximieren.

5. Was geschieht, wenn der Kredit abgelehnt wird ?

Das Gebäude würde so lange wie möglich mit einfachen aber in ihrer Summe beträchtlichen Unterhaltsarbeiten - mit entsprechenden Kosten - in einem benutzbaren Zustand gehalten. Einige Bauteile könnten schrittweise ersetzt werden, was aber vor allem für die Bewohner unangenehm wäre. Wegen der aus heutiger Sicht ungenügenden Isolation der Gebäudehülle könnte der Energieverbrauch nicht gesenkt werden.

Infolge der mangelhaften Bausubstanz müsste zunehmend mit Schwierigkeiten der Vermietung gerechnet werden.

6. Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet dem Parlament folgenden

Beschlussesentwurf

1. Für die Sanierung und den Ausbau der Alterswohnungen Hessgut wird ein Kredit von CHF 3,5 Mio. zuzüglich allfälliger Teuerung (Baupreisindex Espace Mittelland, Stand April 2004 108.5 Punkte) zu Lasten Konto Nr. 142.503.1255 bewilligt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen, die im Laufe der Bauausführung im Interesse des Werkes notwendig sind, vorzunehmen, sofern sie den Rahmen des Bauprogrammes und des Kredites nicht sprengen.

Ziffer 1 dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.

Köniz, 25. Januar 2006

Der Gemeinderat