

06. Kreditbegehren von brutto CHF 2'795'000 inkl. MwSt. für die Sanierung und Revitalisierung der Liegenschaft Bahnhofstrasse 12 „Falken“

Ausgangslage

Der Gemeinderat hat die Liegenschaft, GB Aarburg Nr. 549 an der Bahnhofstrasse 12 „Falken“, im Juni 2019 käuflich erworben, um das Geschäftsmodell „Über-
teuerte Vermietung von Zimmern an Sozialhilfebezüger“ zu unterbinden und Einfluss auf die Entwicklung in Aarburg zu nehmen. Der Kaufpreis betrug damals CHF 1'400'000. Die Liegenschaft unterliegt keinem öffentlichen Nutzen. Durch den Kauf des Objekts hat sich das Finanzvermögen der Gemeinde erhöht.

Zwei bis fünf der 15 Zimmer (davon eine 1.5 Zimmer Wohnung) sind zeitweise vermietet. Die gemeinschaftlichen Anlagen wie Waschküche, Bad, WC oder Küche sind in einem sehr schlechten Zustand und eine höhere Vermietungsquote ist aufgrund der fehlenden und mangelhaften Infrastruktur (WC, Duschen, Küche, Waschküche) kaum möglich.

Die Liegenschaft mit Baujahr 1843 steht gemäss Bau- und Nutzungsordnung (BNO) unter kommunalem Schutz (Inv. Nr. 912) und darf nicht abgebrochen werden. Das Gebäude profitiert von der Bestandesgarantie in Bezug auf Strassen- und Gewässerabstände und stellt für die Gemeinde ein historisch wertvolles, schützenswertes Kulturobjekt dar.

Eine Sanierung der Liegenschaft ist überfällig und unausweichlich.

Sanierungsumfang

Das Hauptgebäude wird kernsaniert bis auf drei der Aussenmauern und das Dach. Auf der Tychseite werden die Fenster rekonstruiert, welche aktuell mit einer Eternitfassade abgedeckt sind. Damit wird das ursprüngliche Erscheinungsbild der Liegenschaft wiederhergestellt und die Wohnungen verfügen somit über genügend Tageslicht.

Das alte, südseitig angebaute Nebengebäude wird abgebrochen und durch einen Anbau in Form einer offenen Laube mit Holzverkleidung ersetzt. Sie nimmt das Treppenhaus sowie die Balkone der Wohnungen auf. Das Gebäude erhält komplett neue Elektroinstallationen, eine neue Heizungsanlage mit Luft-Wasserwärmepumpe und Bodenheizung. Die Umgebung inkl. Tychüberdeckung wird saniert bzw. neu gestaltet.

Künftige Nutzung

Es sind vier Mietwohnungen (1. und 2. OG, DG) vorgesehen sowie im Erdgeschoss ein grosszügiger Raum mit Buffet zur variablen Nutzung (z.B. Kultur, Vereine, Tagesstrukturen, Gastro u. a.) im Interesse der Gemeinde. Im UG ist die entsprechende Infrastruktur (WC-Anlagen, Technik, Keller) untergebracht.

Raumprogramm

Untergeschoss

Hier entsteht ein Technikraum und WC-Anlagen für die Mehrzweckfläche im Erdgeschoss, welche mit einer Treppe und Lift verbunden sind, sowie eine Waschküche und Kellerabteile für die Wohnungen.

Erdgeschoss

Realisierung eines grosszügigen Mehrzweckraums mit Buffet von ca. 150 m² Nutzfläche, welcher durch den ursprünglichen Gasthofzugang (Seite Bahnhofstrasse) betreten werden kann.

1. Obergeschoss

Einbau zweier baugleichen 3-Zimmerwohnungen mittleren Ausbaustandards mit Balkon und rund 77m² Wohnfläche.

2. Obergeschoss und Dachgeschoss

Einbau einer 3-Zimmerwohnung mittleren Ausbaustandards mit Balkon und rund 77m² Wohnfläche, baugleich mit den Wohnungen im 1. Obergeschoss.

Des Weiteren wird eine geräumige 5-Zimmer-Duplexwohnung mit 170m² Wohnfläche eingebaut, welche sich über beide Stockwerke erstreckt und als einzige Wohnung über zwei Nasszellen und nebst dem Balkon zusätzlich über eine Dachterrasse verfügt.

Parkplätze

Für die Liegenschaft stehen auf der fast angrenzenden Parkfläche (Parzelle 575) fünf bestehende Parkplätze zur Verfügung.

Kosten

Die Gesamtanierung beinhaltet auch die auffällige Tych-Überdeckung welche saniert werden muss. Die zugehörigen Kosten sind separat im Kostenvoranschlag ausgewiesen und stellen sich wie folgt zusammen:

Baukosten BKP 10 - 42	CHF	2'033'000
Reserve (5%)	CHF	100'000
Honorare / NK / Gebühren	CHF	342'000
Brückensanierung	CHF	120'000
MwSt. 7.7 %	CHF	200'000
TOTAL inkl. MwSt.	CHF	2'795'000

Folgekosten

Die einmaligen Investitionskosten von CHF 2'795'000 werden zu maximal CHF 2'500'000 fremdfinanziert. Dies entspricht jährlichen **Kapitalfolgekosten** von CHF 12'125 bei einem durchschnittlichen Zinssatz von 0.97%.

Betriebs- und Personalfolgekosten werden im Zusammenhang mit der bevorstehenden Investition keine erwartet, da es sich nicht um eine Neuanschaffung, sondern um eine reine Sanierung/Revitalisierung handelt.

Die Kapitalfolgekosten machen zirka 0.055 % Steuerprocente aus.

Erwartete Mietzinseinnahmen

Aufgrund des Mietwohnungsmarkts in Aarburg können bei Vollvermietung (ohne Erdgeschossnutzung) folgende Mietzinseinnahmen in Aussicht gestellt werden:

Geschoss	Fläche	Beschrieb	Nettomiete p. M.	Nebenkosten	Bruttomietzins p. M.	Bruttomietzins p. A.
EG	5 Stk.	Aussen-PP	CHF 100		CHF 100	CHF 6'000
EG	149 m ²	Variabel	CHF 1'900	CHF 250	CHF 2'150	CHF 25'800
1. OG	77 m ²	3-ZWG	CHF 1'300	CHF 200	CHF 1'500	CHF 18'000
1. OG	76 m ²	3-ZWG	CHF 1'300	CHF 200	CHF 1'500	CHF 18'000
2. OG	76 m ²	3-ZWG	CHF 1'300	CHF 200	CHF 1'500	CHF 18'000
2. OG/DG	170 m ²	5-ZWG	CHF 1'900	CHF 250	CHF 2'150	CHF 25'800
TOTAL Brutto MZ p. A.						<u>CHF 111'600</u>

Weiteres Vorgehen, Termine

Nach der Kreditgenehmigung durch die Einwohnergemeinde soll die Baueingabe zügig ausgearbeitet und die Ausschreibung der Bauarbeiten vorgenommen werden. Bei optimalem Verlauf von Planung und Ausführung ergibt sich folgendes Terminprogramm:

Kreditgenehmigung durch EGV	10. Juni 2022
Ablauf Referendumsfrist	18. Juli 2022
Baubewilligungsverfahren	ab August 2022
Erteilung Baubewilligung, anschl. Ausführungsplanung	ab November 2022
Baubeginn	Frühjahr 2023
Fertigstellung und Bezug	Frühjahr 2024

Antrag

Für die Sanierung und Revitalisierung der Liegenschaft Bahnhofstrasse 12 „Falken“ sei ein Kredit von CHF 2'795'000 inkl. MwSt. zu bewilligen.