

Rainallee 43 und 45, Küchen-/Badsanierung und Ersatz der Fenster; Investitionskredit

Kurzfassung:

Die Küchen und Bäder der beiden Liegenschaften an der Rainallee 43 und 45 haben nach über 40 Jahren die gebräuchliche Nutzungsdauer erreicht. Im Rahmen einer umfassenden Sanierung sollen daher die Küchen und Bäder aller Wohnungen mittels einer neuen, zeitgemässen Ausgestaltung modernisiert werden. Erneuert werden müssen auch die Fenster, welche insbesondere in energetischer Hinsicht den deutlich gestiegenen Anforderungen längst nicht mehr genügen. Die hierfür aufzuwendenden Investitionen werden mit 1.535 Mio. Franken veranschlagt. Die Mietzinse werden aufgrund der sich einstellenden Wertsteigerung leicht angehoben.

Für das Bauvorhaben beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat einen Investitionskredit von 1.535 Mio. Franken.

Politikbereich: Finanzen und Steuern

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

Reto Hammer
Leiter Abteilung Finanzen
Telefon: 061 646 82 27

Tobias Betschart
Abteilung Hochbau und Planung
Telefon: 061 646 82 50

Mai 2010



1. Ausgangslage

Die beiden Liegenschaften an der Rainallee 43 und 45 wurden im Jahr 1966 nach der Vorgabe des Architekten Gerhard Kaufmann erstellt. Sie gehören zum Finanzvermögen der Gemeinde. In den 3-geschossigen Wohnhäusern sind insgesamt 14 Wohnungen von 1 bis 4 Zimmern untergebracht. Die Autoeinstellhalle, welche unterirdisch zwischen den beiden Gebäuden angelegt ist, bietet Platz für rund 30 Fahrzeuge. Der Umbau der Dachwohnung bei der Liegenschaft Rainallee 43 geht auf das Jahr 1975 zurück. Im Jahr 1992 erfolgte der Anschluss an den Wärmeverbund Wasserstelzen. Zwei Jahre später, im Jahr 1994, wurden beide Gebäude giebelseitig mittels Aussendämmung wärmetechnisch saniert. Weitere Massnahmen im Sinne von wesentlichen baulichen Erneuerungen wurden bislang keine mehr durchgeführt. Im Rahmen einer gesamtheitlichen Beurteilung wurden die beiden Liegenschaften und die Autoeinstellhalle eingehend untersucht. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse lassen folgende Schlüsse zu:

Küchen und Bäder:

Die KÜcheneinrichtungen sind nach über 40 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 Installationen, namentlich die Versorgungs- und Ablaufleitungen, sind durch Korrosion und Verkalkung zunehmend der Gefahr einer Leckage ausgesetzt. Dies kann zu erheblichen Folgeschäden an Gebäude und Inventar führen. Schäden an den sichtbaren Leitungen lassen den Zustand der verdeckten Steigleitungen erahnen. Zudem führt die zunehmende Verkalkung der Wasserleitungen zu Druckabfall und somit zu Problemen bei der Warmwasserversorgung in den oberen Etagen. Auch ist die Verschlechterung der Wasserqualität als Folge der korrodierten Leitungen nicht zu unterschätzen. Ein weiteres Problem zeigt sich in den innen liegenden Nassräumen ohne Fensterlüftung: Eine unzureichende Abluftanlage birgt das Risiko der Schimmelbildung, welche gesundheitsschädigende Folgen haben kann. Umfassende Massnahmen sind also angezeigt, welche aufgrund der erforderlichen Eingriffstiefe nur im Rahmen einer Totalsanierung bewerkstelligt werden können.

Fenster:

Die alten Fenster entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik. Energetisch können die alten Konstruktionen mit heutigen Standards bei Wärmedämmung und Dichtigkeit nicht mehr mithalten. Die Folge davon ist ein hoher Energieverlust, welcher durch zusätzliches Heizen kompensiert werden muss. Zudem nimmt der Unterhaltsaufwand der alten Holzrahmen stetig zu, was sich an den steigenden Reparaturkosten zeigt. Alte, undichte Fenster zu renovieren bzw. deren Scheiben durch eine bessere Verglasung zu ersetzen, lohnt sich nicht mehr. Sowohl ökologisch als auch ökonomisch ist es angebracht, die alten Fenster durch



Seite 3

moderne, energieeffiziente Fenster zu ersetzen, um Energie und Heizkosten zu sparen und gleichzeitig den Wohnkomfort steigern zu können.

Autoeinstellhalle:

Im Rahmen der Bauwerkskontrolle wurde die Autoeinstellhalle auch hinsichtlich der Tragsicherheit untersucht. Laut Beurteilung des zur Abklärung beigezogenen Ingenieurbüros sind die statischen Anforderungen erfüllt, Massnahmen im Sinne von konstruktiven Verstärkungen sind nicht angezeigt. Stellenweise eindringendes Wasser als Folge der nicht mehr intakten Deckenabdichtung kann aber auf Dauer den Zustand der Konstruktion beeinträchtigen. Es ist daher vorgesehen, die notwendigen Instandsetzungsarbeiten in ein paar Jahren ebenfalls an die Hand zu nehmen. Bis dahin wird die Autoeinstellhalle hinsichtlich der Statik periodisch im Abstand von 2 Jahren durch eine Fachperson begutachtet.

2. 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:

Küchen und Bäder:

Die bestehenden Küchenkombinationen weichen zeitgemässen Einbauküchen mit integriertem Kühlschrank, Elektroherd, Dampfzug sowie den gängigen Schränken und Ablagen. Die Geschirrwashmaschine kann auf Wunsch und Rechnung 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 wie Zu- und Ablaufleitungen werden von Grund auf erneuert. Damit die Umbauzeit auf ein Minimum reduziert werden kann, kommen teilweise vorkonfektionierte Vorwand-Installationssysteme zur Anwendung. Die Verteilungen im Keller werden ebenfalls vollständig ersetzt. Lediglich teilerneuert werden die Elektroinstallationen, welche den geltenden Normen entsprechend angepasst werden. Alle durch den Umbau tangierten Räume werden 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.

Fenster:

Die heutigen Holzfenster mit 2-facher Isolierverglasung werden durch Fenster mit einer Rahmenkonstruktion aus Holz-Metall und einer 3-fach Isolierverglasung nach Minergie-Standard ersetzt. Während die alte Isolierverglasung einen ungefähren Glasdämmwert (U-Wert) von ca. 3.0 W/m^2 aufweist, hat die eingesetzte Isolierverglasung einen U-Wert von 0.7 W/m^2 , was einer mehr als 4-fachen Verbesserung der Wärmedämmfähigkeit bei der Vergla-



sung entspricht. Aber auch die Rahmenkonstruktion trägt entscheidend zur Energiebewahrung bei. Neben stark verbesserten Dämmeigenschaften moderner Fensterrahmen weisen sich Rahmenkonstruktionen aus Holz/Metall auch durch ihre hohe Lebensdauer aus. Mit dem Holz erhalten sie innen einen natürlichen Werkstoff und aussen bietet das Aluminium einen hervorragenden Schutz gegen alle Umwelteinflüsse. Holz/Metall-Fenster sind praktisch unterhaltsfrei und bleiben aussen in Zustand und Aussehen über Jahrzehnte hinweg weitgehend unverändert; die Wartungskosten sind entsprechend sehr gering. Die Fenster werden so eingebaut, dass eine spätere wärmetechnische Sanierung der Fassade mit Aussendämmung möglich ist. Zudem wird der Energieverlust durch die heutigen undichten Stellen an den Fenstern praktisch eliminiert. Die Erneuerung der Fenster führt zu einer deutlichen Reduktion des Energieverbrauchs. Das Einsparpotential liegt bei schätzungsweise 5 - 10%.

Diverses:

Gleichzeitig mit dem Fensterersatz werden die alten und entsprechend reparaturanfälligen Rollläden und Rafflamellen-Storen ersetzt und die Storenkästen nachisoliert. Ebenfalls zu ersetzen sind die bestehenden Wohnungsabschlusstüren, welche nicht mehr den feuerpolizeilichen Vorgaben entsprechen und daher allesamt durch gesetzeskonforme Brandschutz-türen ersetzt werden müssen.

3. Kosten

Die vom Architekten ermittelten Kosten (+/- 10%) basieren zu einem wesentlichen Teil auf Schätzungen von Fachingenieuren sowie Unternehmerrichtofferten. Es wird mit folgenden Aufwendungen gerechnet:

BKP	Arbeitsgattung		Kosten
211	Baumeisterarbeiten Demontage, Abbruch- und Zuputzarbeiten	Fr.	86'100.-
211.9	Sanierung Gebäudekanalisation Zustandsanalyse Realisierung durch spez. Firma Beihilfe durch Baumeister und Sanitär	Fr.	84'000.-
221	Fenster in Holz/Metall Neue Fenster in Holz/Metall mit 3-fach Isolierverglasung	Fr.	247'500.-
222/224	Spengler- und Bedachungsarbeiten Anpassarbeiten im Dachbereich infolge neuer Küchen- und Badzimmerentlüftung	Fr.	6'500.-



Seite 5

225.1	Fugendichtungen Elastische Fugen in Küche und Bad	Fr.	6'000.-
225.2	Spezielle Dämmungen Dämmen Rollladenkästen	Fr.	10'900.-
228	Rollläden/Lamellenstoren Neue Rollläden und Lammellenstoren	Fr.	53'800.-
23	Elektroanlagen Erneuerung Haupt- und Unterverteilung mit FI-Schutzabsicherung Anpass- und Ergänzungsarbeiten Provisorien	Fr.	53'800.-
243	Wärmeverteilung Anpass- und Ergänzungsarbeiten	Fr.	27'000.-
244	Lüftungsanlagen Neue Küchen- und Badzimmerabluft	Fr.	22'600.-
25	Sanitäranlagen Neue Wasserversorgungs- und Entsorgungsleitungen Installation der neuen Apparate und Armaturen inkl. Küche Provisorien für Wasserversorgung, WC und Dusche Erneuerung Löscheinrichtungen	Fr.	344'400.-
258	Kücheneinrichtungen Lieferung und Montage neue Einbauküchen	Fr.	175'400.-
271	Gipserarbeiten Bekleidung der Vorwand-Installationselemente Allgemeine Zuputzarbeiten	Fr.	65'000.-
273	Wohnungsabschlusstüren Neue, feuerpolizeilich konforme Wohnungsabschlusstüren		34'500.-
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten Angleichung der Küchen- und Badzimmertüren Anpassen Vorhangbretter und Fenstersimsen Allgemeine Anpassarbeiten	Fr.	24'200.-
275	Schliessanlage Neue Zylinder für Wohnungsabschlusstüren	Fr.	3'800.-
281.2	Bodenbeläge Kunststoff, Textilien, dgl. Ergänzung bestehender Bodenbeläge	Fr.	11'900.-
282.4	Plattenarbeiten	Fr.	82'900.-



Seite 6

	Neue Boden- und Wandplatten in Bad sowie Wandschild in Küche		
285.1	Innere Malerarbeiten Neue Farbanstriche in Küche, Bad, Entrée und Treppenhaus	Fr.	56'100.-
286	Bauaustrocknung Einsatz von Trocknungs- und Entfeuchtungsgeräten	Fr.	1'100.-
287	Baureinigung Periodische Baureinigung	Fr.	7'200.-
291	Honorar Architekt	Fr.	118'400.-
293	Honorar Elektroingenieur	Fr.	10'800.-
294/295	Honorar HLKK- und Sanitäringenieur	Fr.	16'100.-
42	Gartenanlage Wiederherstellung Garten / Umgebung	Fr.	3'000.-
51-56	Baunebenkosten Kosten für Bewilligungen, Vervielfältigungen, Versicherungen etc., Inkonvenienzschädigung für Mieter	Fr.	22'000.-
	Total Investitionskosten brutto (inkl. MwSt.)	Fr.	1'575'000.-
	Subventionen und Förderbeiträge (*)	./.	Fr. 40'000.-
	Total Investitionskosten netto (inkl. MwSt.)	Fr.	1'535'000.-

(Kostenstand April 2009: Index 122.2 / Basis April 1998)

4. Beiträge (*)

Energetisch wirksame Massnahmen wie der geplante Fensterersatz werden vom Kanton finanziell unterstützt, soweit der geforderte Glas-Dämmwert von mindestens 0.7 W/m^2 erreicht wird. Die Beiträge werden durch die Förderabgabe, welche auf den Strom erhoben wird, finanziert. Das eingesetzte Glas erfüllt diese Bedingung, entsprechend kann von einem Unterstützungsbeitrag in der Grössenordnung von rund Fr. 25'000.- ausgegangen werden.

Ebenfalls finanziell unterstützt werden Massnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes. Die Beiträge werden aus den Prämieeinkünften der Gebäudeversicherung finanziert. Der Ersatz der Wohnungsabschlussüren durch gesetzeskonforme Brandschutztüren sowie die Erneuerung der Feuerlöscheinrichtungen fallen unter diese Bestimmung und werden entsprechend subventioniert. Es ist mit einem Beitrag von rund Fr. 15'000.- zu rechnen.



Seite 7 **5. Finanzierung**

Von den Sanierungskosten werden Fr. 861'000.00 über die in den Vorjahren gebildete Instandsetzungsrückstellung finanziert werden. Rund Fr. 624'000.00 können aktiviert werden, da über die Anpassung der Mietzinsen der Ertragswert der Liegenschaft gesteigert wird. Die Restkosten über rund Fr. 50'000.00 werden dem Produkt Liegenschaften und somit dem „Neutralen“ belastet (Jahresrechnung 2010 bzw. 2011).

Mietzinsaufschlag:

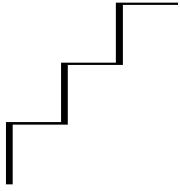
Wohnung		Ø MZ heute	Aufschlag	Ø MZ neu
1-Zimmer-Wohnung	Fr.	500.00	100.00	600.00
2-Zimmer-Wohnung	Fr.	800.00	150.00	950.00
3-Zimmer-Wohnung	Fr.	900.00	160.00	1'060.00
4-Zimmer-Wohnung	Fr.	1'100.00	170.00	1'270.00

Daraus ergeben sich Mehrerträge von Fr. 2'080.00 pro Monat oder Fr. 24'960.00 pro Jahr.

6. Termine und Durchführung

Die Sanierung der Küchen und Bäder sowie der Ersatz der Fenster können nicht gleichzeitig durchgeführt werden. Die zeitgleiche Umsetzung wäre für die Mieterschaft nicht zumutbar. Es ist daher vorgesehen, zuerst alle Arbeiten im Rahmen der Küchen- und Badsanierung auszuführen und anschliessend in einem eigenständigen Ablauf die Sanierung der Fenster vorzunehmen. Für die Küchen und Bäder wird mit einer Umbauzeit von ca. 3 - 4 Monaten gerechnet. Es ist geplant, mit den Arbeiten im September zu beginnen und diese bis Ende Jahr 2010 fertig zu stellen. Der Ersatz der Fenster erfolgt dann im Frühjahr 2011. Die Wohnungen bleiben mit gewissen Einschränkungen über die gesamte Umbauzeit bewohnbar. Pro Wohnung ist mit einer erhöhten Beeinträchtigung - namentlich während der Küchen- und Badsanierung - 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 detailliert über die Baumassnahmen und Termine informiert.



Seite 8 **7. Antrag**

Aufgrund der dargelegten Ausführungen beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat für die Durchführung einer vollumfänglichen Küchen- und Badsanierung sowie den Ersatz der Fenster an der Rainallee 43 und 45 einen Verpflichtungskredit von insgesamt Fr. 1'535'000.-. In der Investitionsliste im Politikplan 2010 wurden hierfür Fr. 1'400'000.- eingestellt.

Riehen, 5. Mai 2010

Gemeinderat Riehen

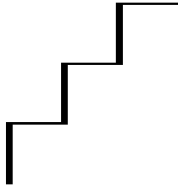
Der Präsident:

Willi Fischer

Der Gemeindeverwalter:

Andreas Schuppli

Beilage: Übersichtsplan



Seite 9

Beschluss des Einwohnerrats betreffend die Sanierung von Küchen und Bädern sowie den Ersatz der Fenster in den beiden Liegenschaften Rainallee 43 und 45

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats für die Küchen- und Badsanierung sowie den Ersatz der Fenster in den beiden Liegenschaften Rainallee 43 und 45 einen Investitionskredit von Fr. 1'535'000.-. Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Salome Hofer

Andreas Schuppli

Übersichtsplan

