

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Kredit von CHF 620'000.00 für die nicht gebundenen Kosten der Sanierung der Liegenschaften Talwiesenstrasse 14 und 16-18, 8404 Winterthur

Antrag:

Für die nicht gebundenen Kosten der Sanierung der Liegenschaften Talwiesenstrasse 14 und 16-18, 8404 Winterthur, wird ein Kredit von insgesamt CHF 620'000.00, davon CHF 250'000.00 zulasten der Laufenden Rechnung der PG Immobilien und CHF 370'000.00 zulasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens (Projekt Nr. 33069), bewilligt. Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die durch Teuerung und MWST bedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 1. April 2011.

Weisung:

I. Zusammenfassung

Die Gesamtsanierung der Liegenschaften Talwiesenstrasse 14 und 16-18, 8404 Winterthur verursacht Gesamtkosten von CHF 4,22 Mio. Der Hauptteil der Sanierung umfasst rein werterhaltende Massnahmen, weshalb der entsprechende Kostenanteil von CHF 3,6 Mio. vom Stadtrat gebunden erklärt werden konnte (vgl. Abschnitt II Ziffer 4.4), sowie bereits bewilligte Projektierungskredite. Gegenstand des vorliegenden Kreditantrags sind die nicht gebundenen Kosten für die wertvermehrenden Massnahmen für die Balkonanbauten mit einem Kostenanteil von CHF 620'000.00.

Das Sanierungsprojekt vom 27. September 2011 beinhaltet folgende Massnahmen:

- Einbau neuer Bäder
- Einbau neuer Küchen
- Neue Haustechnikinstallationen (Elektro, Warm-, Kalt-, Abwasser, Heizung, Solaranlage)
- Neue Bodenbeläge
- Streichen der bestehenden Räume
- Streichen der Fassade
- Ausbesserung der Dacheindeckung
- Wärmedämmung: Kellerdecke und Dach
- neue, vorgehängte Balkontürme aus Stahl im 1. und 2. Obergeschoss
- neue Gartenausgänge im Erdgeschoss

Total Bruttoinvestition	CHF	4'220'000.00
Abzüglich bewilligte und beanspruchte Projektierungskredite	CHF	160'000.00
gebundene Aufwendungen	CHF	<u>3'440'000.00</u>
Beantragter Kredit	CHF	<u>620'000.00</u>

II. Detaillierte Ausführungen

1. Objekt

Die beiden Mehrfamilienhäuser Talwiesenstrasse 14 und 16-18 wurden 1952 vom Winterthurer Architekten H. Jsler für die Gebr. Sulzer AG erbaut.

Im Haus Talwiesenstrasse 14 befinden sich sechs 4-Zimmer-Wohnungen und im Haus Talwiesenstrasse 16-18 sind zwölf 3-Zimmer-Wohnungen eingebaut. Beide Liegenschaften sind im Besitz der Stadt Winterthur. Die insgesamt 18 Wohnungen sind auf drei Stockwerke verteilt. Die Liegenschaften werden mit einer Gasheizung beheizt. Die Fassaden der beiden Liegenschaften wurden etwa vor 10 Jahren mit einer 8 cm starken Dämmschicht versehen und sind in einem guten Zustand. Garagen sind keine vorhanden; es bestehen jedoch sieben Autoabstellplätze.

Die Liegenschaften befinden sich in der Zone W2 2,0. Die Baumasse ist bereits mit dem heutigen Volumen überschritten; eine Volumenerweiterung ist daher nicht möglich. Zudem stehen die Gebäude mit drei Geschossen in einer zweigeschossigen Wohnzone.

2. Ausgangslage

Die Liegenschaften befinden sich in einem Wohnquartier. Die Wohnlage wird als sehr ruhig eingestuft. Die Wohnqualität wird trotz ungenügendem Komfort als recht gut bewertet. In der näheren Umgebung stehen vorwiegend ältere Einfamilienhäuser.

Es wird ein wirtschaftliches Umbauprojekt mit hoher architektonischer Qualität angestrebt. Mit der Sanierung soll das Immobilienpotenzial bestmöglich ausgenutzt werden.

3. Projektbeschreibung

3.1 Allgemeine Sanierungsmassnahmen

3.1.1 Architektonisches Konzept

Grundrisse

Die bewährten Grundrisse der Wohnhäuser werden beibehalten und die strukturellen Eingriffe auf ein Minimum reduziert. Die heutigen Küchen und die Badezimmer werden erneuert.

Balkone und Fassade

Die Balkone werden als feingliedrige Elemente vor die Fassade gestellt. Das aufgefrischte Erscheinungsbild der Fassade ist in natürlichen Materialien und Farbtönen gedacht.

3.1.2 Allgemeiner Beschrieb - Umfang des Aus- und Umbaus

- Einbau neuer Bäder
- Einbau neuer Küchen
- Neue Haustechnikinstallationen (Elektro, Warm-, Kalt-, Abwasser, Heizung, Solaranlage)
- Neue Bodenbeläge
- Streichen der bestehenden Räume
- Streichen der Fassade

- Ausbesserung der Dacheindeckung
- Wärmedämmung: Kellerdecke und Dach
- neue, vorgehängte Balkontürme aus Stahl im 1. und 2. Obergeschoss
- neue Gartenausgänge im Erdgeschoss.

3.2 Gebäudetechnik

Wärmeerzeugung Gas / Solar:

Die Wärmeerzeugung erfolgt über die bestehende zentrale Gas-Kesselanlage und versorgt die Raumheizung sowie die Warmwasseraufbereitung ganzjährig mit Wärme. Zur Unterstützung der Warmwassererwärmung ist eine Solaranlage mit einer Absorberfläche von ca. 70 m² mit Einbau in das Schrägdach MFH Talwiesenstrasse 14 vorgesehen. Die Wärmeabgabe in den Räumen erfolgt über Radiatoren mit Thermostatenventil. Jeder Heizkörper wird mit einem Wärmezähler zur Heizkostenverteilung ausgestattet. Die Fernleitung zu MFH Talwiesenstrasse 16-18 wird ersetzt.

Elektroanlagen:

Die komplette Elektroinstallation muss neu erstellt werden, da die bestehenden Anlagen in allen Gebäuden veraltet sind und für die neuen Anforderungen nicht mehr genügen. Geplant ist der Einbau von neuen Unterverteilungen, neuen Zuleitungen und Installationen sowie der Anschluss an die haustechnischen Anlagen.

Sanitärinstallationen:

An den Sanitärinstallationen werden ausgeführt: Demontagen der alten Installationen, Erstellen von Provisorien, neue Kanalisationsstränge im Gebäude, Erschliessung Wasser/Gas, neue Sanitärapparate, Montage von Wäsche-Trocknungssystemen, Verlegen von neuen Sanitärleitungen, Warmwasserverteilung via Zirkulationssystem. Für die Montage der Sanitärapparate werden Vorwandelemente verwendet.

3.3 Energetische Massnahmen

Im Umbauprojekt sind folgende energetische Massnahmen vorgesehen:

- Dämmung der Dachkonstruktion und der Kellerdecke nach Minergie-Modul.
- Vorwärmung des Brauchwarmwassers (ca. 63 %) mit der Solaranlage.
- Ersatz der Fernheizleitung zwischen dem Haus Nr. 14 und den Häusern Nrn. 16-18 (Erstellungszeit 1952) durch eine Leitung mit optimaler Wärmedämmung und Feuchtsolation.

Energiebilanz:

Der Heizwärmebedarf pro Jahr Q_h des Ist-Zustands beträgt 224 MJ/m² (100 %). Mit einer Wärmedämmung von Kellerdecke und Dachraum reduziert sich der Heizenergiebedarf auf 155 MJ/m² (63 %). Das ist eine Verbesserung von 37 %.

Die Verbesserung der Fernwärmeleitung und vor allem die Installation der Solaranlage für die Produktion von Warmwasser verringern den Gesamtwärmebedarf um 21 %. Der kantonale Grenzwert für Umbauten beträgt 166 MJ/m².

Auf den Einbau einer Komfortlüftung wird aus baulichen Gründen verzichtet, da eine ungenügende Raumhöhe von 225 cm resultieren würde. Die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung würde bezogen auf die gewichtete Minergiekenzahl keine weitere Verbesserung bringen (respektive eine leichte Verschlechterung um 1-3 %; d.h. die eingesparte Lüftungswärme wird durch den doppelt gewichteten Verbrauch an elektrischer Energie für die Lüftung konsumiert).

Minergie:

Die gewichtete Energiekennzahl Minergie für Gebäude vor mit Baujahr 2000 wird eingehalten und der Anteil der erneuerbaren Energie für Warmwasser beträgt 63 %. Die Labelvorgaben werden erreicht, wenn eine Komfortlüftung eingebaut würde.

Photovoltaik:

Die gegen Süden geneigte Dachfläche des Gebäudes Nr. 14 ist mit Sonnenkollektoren für das Warmwasser belegt. Die verwendbare Restfläche für Photovoltaik-Module beträgt 18 m², was ca. 2,5 kWp entspricht. Die Dachfläche der Gebäude Nrn. 16-18 ist gegen Osten mit einer Dachneigung von ca. 26 Grad geneigt, was den Wirkungsgrad verkleinert und diese Fläche ungeeignet macht.

4. Investitionsausgaben

Die Kostenzusammenstellung basiert auf dem Kostenvoranschlag vom 27.09.2011:

4.1 Kostenvoranschlag

	Gebunde Aus- gaben (\$)	Neue Ausgaben (#)
	CHF	CHF
BKP 0 Grundstück	0.00	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	177'611.18	2'073.60
BKP 2 Gebäude	2'866'172.04	568'474.38
BKP 4 Umgebung	273'093.12	0.00
BKP 5 Baunebenkosten	114'397.53	19'602.98
BKP 6 Reserve, ca. 5 % für Unvorhergesehenes	168'726.12	29'849.04
Rundung	0.01	0.00
Gebundene Ausgaben	3'600'000.00	
Neue Ausgaben		620'000.00
Total Bruttoinvestition	4'220'000.00	
Total Bruttoinvestition	CHF	4'220'000.00
Investitionseinnahmen	CHF	0.00
Total Nettoinvestition	CHF	4'220'000.00
abzüglich		
bewilligte und beanspruchte Projektierungskredite	CHF	160'000.00
gebundene Aufwendungen:		
- gebundener Anteil zu Lasten Investitionsrechnung 2013	CHF	2'060'000.00
- gebundener Anteil zu Lasten Laufende Rechnung 2013	CHF	1'380'000.00
Beantragter Kredit für die neuen Ausgaben	CHF	620'000.00

4.2 Investitionsplanung

Investitionsrechnung Finanzvermögen, Projekt 33069

Im Programm 2011 sind eingestellt

- Investitionsrechnung Finanzvermögen (Planungskosten)	CHF	160'000.00
---	-----	------------

Im Programm 2012 sind eingestellt

- Investitionsrechnung Finanzvermögen (Ausführungskosten)	CHF	1'900'000.00
- Laufende Rechnung (Ausführungskosten)	CHF	1'240'000.00

Im Programm 2013 sind eingestellt

- Investitionsrechnung Finanzvermögen (Ausführungskosten)	CHF	530'000.00
- Laufende Rechnung (Ausführungskosten)	<u>CHF</u>	<u>390'000.00</u>

Total	CHF	4'220'000.00
-------	-----	--------------

4.3 Abgrenzung von Unterhalt der Laufenden Rechnungen und Investitionen

Die Aufteilung der Aufwendungen zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens (2'590'000.00) und der Laufenden Rechnung (1'630'000.00) erfolgt gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Finanzrechtes. Das Handbuch über das Rechnungswesen der zürcherischen Gemeinden definiert die Abgrenzungskriterien zwischen Investitionsausgaben (Investitionsrechnung) und Unterhaltsaufwand (Laufenden Rechnung).

Danach gelten Anpassungen, welche der reinen Werterhaltung einer Liegenschaft dienen und lediglich ihre Gebrauchsfähigkeit erhalten, als ordentlicher Unterhalt, welcher über die Laufende Rechnung abzuwickeln ist. Zum Unterhaltsaufwand zählen auch Anpassungen an den zeitgemässen Komfort oder an den gebräuchlichen Stand der Technik sowie das Erfüllen von gesetzlichen Auflagen und Vorschriften. Gemäss den Bestimmungen des Mietrechtes berechnen die Unterhaltsaufwendungen grundsätzlich nicht zu einer Mietzinserhöhung.

Unter Investitionen werden dagegen diejenigen Ausgaben verstanden, die für den Erwerb, die Erstellung sowie die Verbesserung dauerhafter Vermögenswerte getätigt werden. Diese Ausgaben ermöglichen eine neue oder erhöhte Nutzung der Vermögenswerte in quantitativer oder qualitativer Hinsicht. Wertvermehrende Investitionen können zudem gemäss den Bestimmungen des Mietrechtes eine Mietzinserhöhung rechtfertigen.

Dieselben Kriterien können sinngemäss auch für die Abgrenzung von neuen und gebundenen Ausgaben verwendet werden (vgl. nachstehend Ziffer 4.4 und 4.5).

Um die Wirtschaftlichkeit des Immobilienportfolios zu eruieren, ist es unerlässlich, den effektiven Unterhaltsaufwand einer Liegenschaft zu kennen, da es sich um einen wesentlichen Faktor der Renditeberechnung handelt. Werden diese Kosten über die Investitionsrechnung abgewickelt, führt dieses Vorgehen zu einer falschen Aufwandsdarstellung der Laufenden Rechnung und zu ungenauen Kennzahlen. Um eine transparente Renditerechnung der Liegenschaften im Finanzvermögen zu erhalten, ist eine Abgrenzung zwischen Unterhalt und

Investitionen und die korrekte Verbuchung nötig. Gleichzeitig wird damit auch eine übermässige Äufnung von überbewertetem Grundeigentum und dessen Abschreibung zu Lasten der Laufenden Rechnung vermieden.

4.4 Gebundenerklärung des Stadtrates

Der Stadtrat hat die Ausgaben für die werterhaltenden Massnahmen der Gesamtsanierung mit Beschluss vom 22. Februar 2012 gebunden erklärt.

Eine Ausgabe ist gemäss § 121 des Gemeindegesetzes (GG) gebunden, wenn die Gemeinde zur Vornahme der betreffenden Ausgabe (bzw. der damit realisierten Massnahme) rechtlich verpflichtet ist, sei es durch übergeordnetes Recht, durch Gerichtsentscheide, durch Beschlüsse der zuständigen Gemeindeorgane oder durch frühere Beschlüsse. Zusätzlich muss diese Verpflichtung so bestimmt sein, dass der Gemeinde im konkreten Anwendungsfall objektiv kein erheblicher Entscheidungsspielraum mehr bleibt. Dabei sind der sachliche, der zeitliche und der örtliche Aspekt von Bedeutung.

Die rechtliche Bindung der Kosten ergibt sich aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen:

a) Allgemeine Unterhaltspflicht:

Gestützt auf § 15 der Verordnung über den Gemeindehaushalt müssen die Gemeinden Sachwerte laufend so unterhalten, dass ihre Substanz erhalten bleibt, die Gebrauchsfähigkeit und Funktionstüchtigkeit gewährleistet ist und keine Personen-, Sach- und Bau-schäden auftreten.

b) Spezielle Bauvorschriften:

Sodann bestehen zahlreiche Spezialvorschriften feuerpolizeilicher, sicherheitstechnischer und energetischer Art, die bei Umbauten befolgt werden müssen. So müssen insbesondere verschiedene brandschutztechnische Massnahmen realisiert, die Haustechnik ersetzt und energetische Sanierungen vorgenommen werden.

c) Energienutzung:

Für Umbauten gelten die Wärmedämmvorschriften der Baudirektion, welche Verbesserungen gegenüber dem bestehenden Zustand verlangen, soweit sie im öffentlichen Interesse und nach den Umständen zumutbar sind.

Mit der Sanierung der gesamten Infrastruktur (Elektro- und Sanitärinstallationen, Kücheneinrichtungen, Ersatz sämtlicher Bodenbeläge) werden die Gebrauchsfähigkeit, Funktionstüchtigkeit und der haushälterische Umgang mit dem Energieverbrauch auf längere Zeit wieder sichergestellt.

Entscheidungsspielraum in örtlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht:

- a) Es besteht weder in örtlicher noch zeitlicher Hinsicht ein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die Gesamterneuerung ist dringend nötig, damit das Gebäude und die Einrichtungen an den zeitgemässen Komfort und den gebräuchlichen Stand der Technik angepasst werden und die Liegenschaft auch in Zukunft für die Wohnnutzung ungeschmälert erhalten bleibt.
- b) Es besteht lediglich ein unerheblicher sachlicher Entscheidungsspielraum in Bezug auf Umfang sowie Art und Weise der baulichen Massnahmen.

Beim vorliegenden Bauprojekt handelt es sich um eine Gesamtsanierung aufgrund der allgemeinen Unterhaltspflicht gemäss § 15 der Verordnung über den Gemeindehaushalt. Dem-

entsprechend ist der Stadtrat zur Vornahme der Sanierungsarbeiten rechtlich verpflichtet und es ist klar, dass die werterhaltenden Massnahmen überwiegen und der gebundene Kostenanteil entsprechend hoch ausfällt.

4.5 Neue Ausgaben

Als wertvermehrnde und demzufolge neue Ausgaben gelten sämtliche Massnahmen, die nicht der reinen Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit dienen, sondern eine zusätzlichen Nutzung generieren (Erneuerungsunterhalt).

Dazu zählen vorliegend die Aufwendungen von insgesamt CHF 620'000.00 für die Balkonanbauten.

5. Investitionsfolgekosten¹

5.1 Bruttorenditeberechnung

Für Investitionen zu Lasten des Finanzvermögens ist eine Bruttorenditeberechnung vorzunehmen².

Anlagewert

alter Buchwert	CHF	2'697'000.00
+ Investitionsausgaben	CHF	2'590'000.00
neuer aktivierter Wert	CHF	5'287'000.00
- neuer Buchwert (Formelwert Kanton ZH)	CHF	4'472'000.00
neues überbewertetes Grundeigentum (ca.)	CHF	815'000.00

Ertragsmöglichkeiten

6 4-Zimmer-Wohnungen: CHF 7'950.00 pro Monat	CHF	95'400.00
12 3-Zimmer-Wohnungen: CHF 13'500.00 pro Monat	CHF	162'000.00
6 Parkplätze: CHF 330.00 pro Monat	CHF	3'960.00
Total Ertrag pro Jahr	CHF	261'360.00

Bruttorendite:

Bruttorendite: Ertrag x 100 / neuer aktivierter Wert

CHF 261'360.00 x 100 / CHF 5'287'000.00 4,94 %

5.2 Investitionsfolgekosten aus überbewertetem Grundeigentum

Bei Investitionen zu Lasten des Finanzvermögens ist der Übertrag auf das Konto überbewertetes Grundeigentum mit jährlich 10 % des Restbuchwertes abzuschreiben³.

Die Investitionsfolgekosten aus überbewertetem Grundeigentum fliessen in die zukünftigen Laufenden Rechnungen ein, wo sie Angaben über die Finanzierung der Investitionen geben.

¹ §§ 36 und 37 Kreisschreiben der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt und Reglement über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten und -erträge vom 1.1.2000 der Stadt Winterthur.

² Ziff. 2.2 Reglement über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten der Stadt Winterthur

³ § 60 d und § 61 a des Kreisschreibens der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt und Ziff. 4.3 des Reglements über Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten.

	<u>Jahre 01 – 10</u>	<u>Jahre 11 – 30</u>
- Abschreibungen: 6,5% ⁴ vom überbewerteten Grundeigentum	52'975.00	
- Abschreibungen: 1,75% ⁴ vom überbewerteten Grundeigentum		14'262.50
- Kapitalzins: 2,625 % ⁵ von 2/3 vom überbewerteten Grundeigentum	14'262.50	
- Kapitalzins: 2,625 % ⁵ von 1/6 vom überbewerteten Grundeigentum		<u>3'565.60</u>
Kapitalfolgekosten pro Jahr	67'237.50	17'828.10

5.3 Finanzierungsart

100% durch Steuereinnahmen

Im Voranschlag 2012 beträgt 1 Steuerprozent:
CHF 2'656'550

0,03 % 0,01 %

6. Mietzinsberechnung

Durch die erforderliche Gesamtsanierung fallen relativ hohe Umbaukosten an. Aufgrund von Art. 269a lit. b des Obligationenrechtes (OR) in Verbindung mit Art. 14 der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) gelten die Kosten umfassender Überholungen in der Regel zu 50 - 70 Prozent als wertvermehrende Investitionen, welche auf die Mietzinse überwält werden dürfen.

Im vorliegenden Fall sind einerseits Sanierungsmassnahmen erforderlich, welche die Wohnqualität massiv verbessern, andererseits werden neue Balkonanbauten und Gartensitzplätze realisiert, die zusätzlich zu einer Verbesserung der Wohnsituation beitragen. Auf energetische Massnahmen, wie neue Fenster und eine zusätzliche Aussenisolation, kann bei diesem Umbauvorhaben jedoch verzichtet werden.

Für die Berechnung der neuen Mietzinse werden 60 Prozent der Sanierungskosten von ca. 4'220'000 Franken auf die Mieter und Mieterinnen überwält, d.h. die Mietzinse werden entsprechend erhöht. Die Kosten für die Realisierung der Balkonanbauten werden zu 100 Prozent auf die bestehenden Objekte überwält, da es sich um neue Gebäudeteile handelt, welche die Wohnqualität verbessern; demzufolge handelt es sich bei diesen Kosten um wertvermehrende Investitionen.

Aufgrund des vorliegenden Kostenvoranschlages würden sich die Nettomietzinse wie folgt verändern:

Lage	Objekt	Nettofläche	MZ bisher	MZ neu kalkulatorisch	MZ neu effektiv
Haus 14					
EG links	4-Zi.-Whg.	64.5 m2	948.00	1'444.00	1'300.00
EG rechts	4-Zi.-Whg.	64.5 m2	622.00	1'118.00	1'310.00
1. OG links	4-Zi.-Whg.	64.5 m2	923.00	1'419.00	1'320.00

⁴ Linearer Abschreibungssatz, entspricht dem gesetzlichen Abschreibungssatz von 10% des überbewerteten Grundeigentums

⁵ Interner Zinssatz

1. OG rechts	4-Zi.-Whg.	64.5 m2	853.00	1'349.00	1'330.00
2. OG links	4-Zi.-Whg.	64.5 m2	634.00	1'130.00	1'340.00
2. OG rechts	4-Zi.-Whg.	64.5 m2	1'014.00	1'510.00	1'350.00
Haus 16					
EG links	3-Zi.-Whg.	55.0 m2	717.00	1'110.00	1'100.00
EG rechts	3-Zi.-Whg.	55.0 m2	564.00	957.00	1'110.00
1. OG links	3-Zi.-Whg.	55.0 m2	572.00	965.00	1'120.00
1. OG rechts	3-Zi.-Whg.	55.0 m2	820.00	1'213.00	1'130.00
2. OG links	3-Zi.-Whg.	55.0 m2	572.00	965.00	1'140.00
2. OG rechts	3-Zi.-Whg.	55.0 m2	572.00	965.00	1'150.00
Haus 18					
EG links	3-Zi.-Whg.	55.0 m2	799.00	1'192.00	1'100.00
EG rechts	3-Zi.-Whg.	55.0 m2	564.00	957.00	1'110.00
1. OG links	3-Zi.-Whg.	55.0 m2	653.00	1'046.00	1'120.00
1. OG rechts	3-Zi.-Whg.	55.0 m2	760.00	1'153.00	1'130.00
2. OG links	3-Zi.-Whg.	55.0 m2	800.00	1'193.00	1'140.00
2. OG rechts	3-Zi.-Whg.	55.0 m2	793.00	1'186.00	1'150.00

Für die vollständig umgebauten und den heutigen Wohnansprüchen genügenden Wohnungen an dieser ruhigen und sonnigen Lage dürfen die neuen Mietzinse als angemessen bezeichnet werden. Die Anpassung der Mieten erfolgt nach Vorliegen der Bauabrechnung auf den nächstmöglichen gesetzlichen Zeitpunkt, weshalb die Mieter und Mieterinnen noch während einigen Monaten nach erfolgtem Umbau von tiefen Mietzinsen profitieren können.

7. Termine und Schlussbemerkungen

Mit Beschluss vom 22. Februar 2012 hat der Stadtrat die gebundenen Ausgaben bewilligt und freigegeben und die nächste Planungsphase «Vorbereitung der Ausführung» gestartet.

Falls der GGR den Kredit im Jahr 2012 genehmigt, wird voraussichtlich im Frühjahr 2013 mit den Bauarbeiten begonnen.

Die Bauarbeiten werden mit dem Bereich Immobilien sowie mit den Mietern und Mieterinnen abgesprochen und ihren Bedürfnissen bestmöglich angepasst. So wird in der Bauplanung vor allem auch auf die jahreszeitlichen Besonderheiten Rücksicht genommen, damit die Beeinträchtigung der Mietenden auf ein Minimum reduziert werden kann. Zudem werden so weit als möglich zuerst sämtliche Vorarbeiten in den Allgemeinräumen (Keller- und Estrichgeschoss, Treppenhaus etc.) sowie an der Gebäudehülle in Angriff genommen.

Für die Einlagerung von nicht täglich benötigten Gegenständen werden den Mieterinnen und Mietern abschliessbare Container zur Verfügung gestellt. Selbstverständlich wird ihnen auf entsprechenden Wunsch bei den Einlagerungsarbeiten kostenlose Hilfe angeboten. Im Weiteren ist geplant, auf dem Umgelände Container mit Sanitäreinrichtungen (Toiletten, Duschen, Waschstationen) zu installieren und allenfalls einen weiteren Container mit einer mobilen Küche samt Essraum bereit zu stellen. Diese Infrastrukturen werden von externen Reinigungskräften täglich betreut und sauber gehalten. Damit allfällig nicht zu vermeidende interne Wohnungsumzüge für die kurze Zeitspanne der Erneuerung der Küchen sowie des Einbaus der Badezimmer möglich sind, werden leer stehende Wohnungen an der Talwiesenstrasse 14-18 bis nach Beendigung der Sanierungsarbeiten nicht mehr weiter vermietet. Zudem wird denjenigen Mietern und Mieterinnen, die den Umbau mitmachen, nach Abschluss der Bauarbeiten eine Entschädigung ausgerichtet. All diese Massnahmen gewähr-

leisten eine mieterverträgliche Gesamtsanierung der Liegenschaften Talwiesenstrasse 14 und 16-18.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Finanzen übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:
Projektpläne

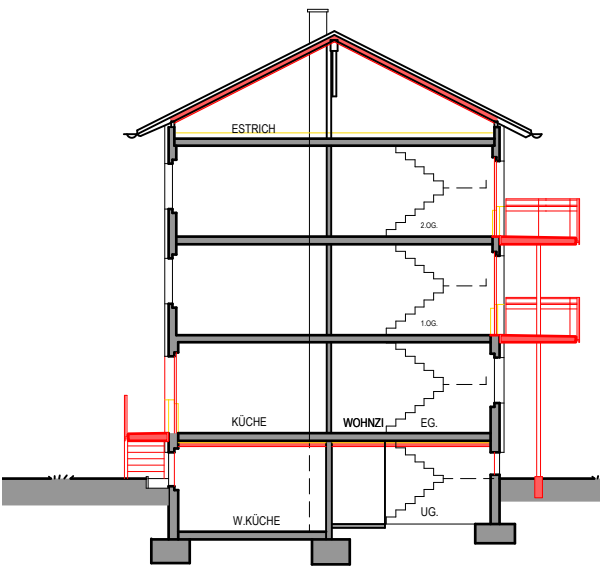
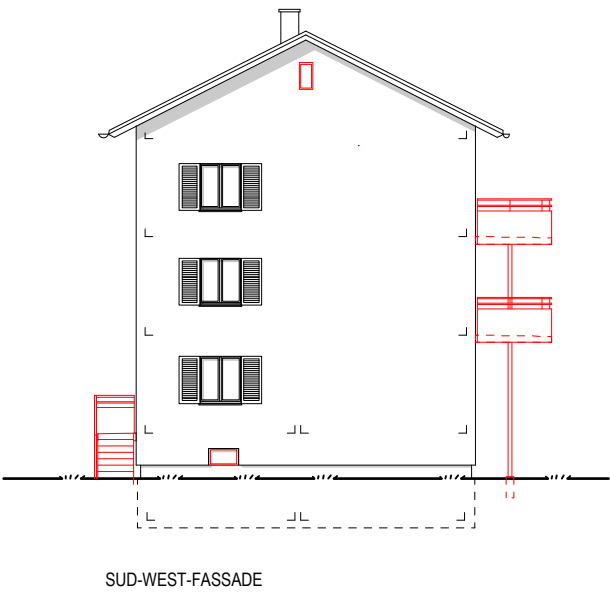
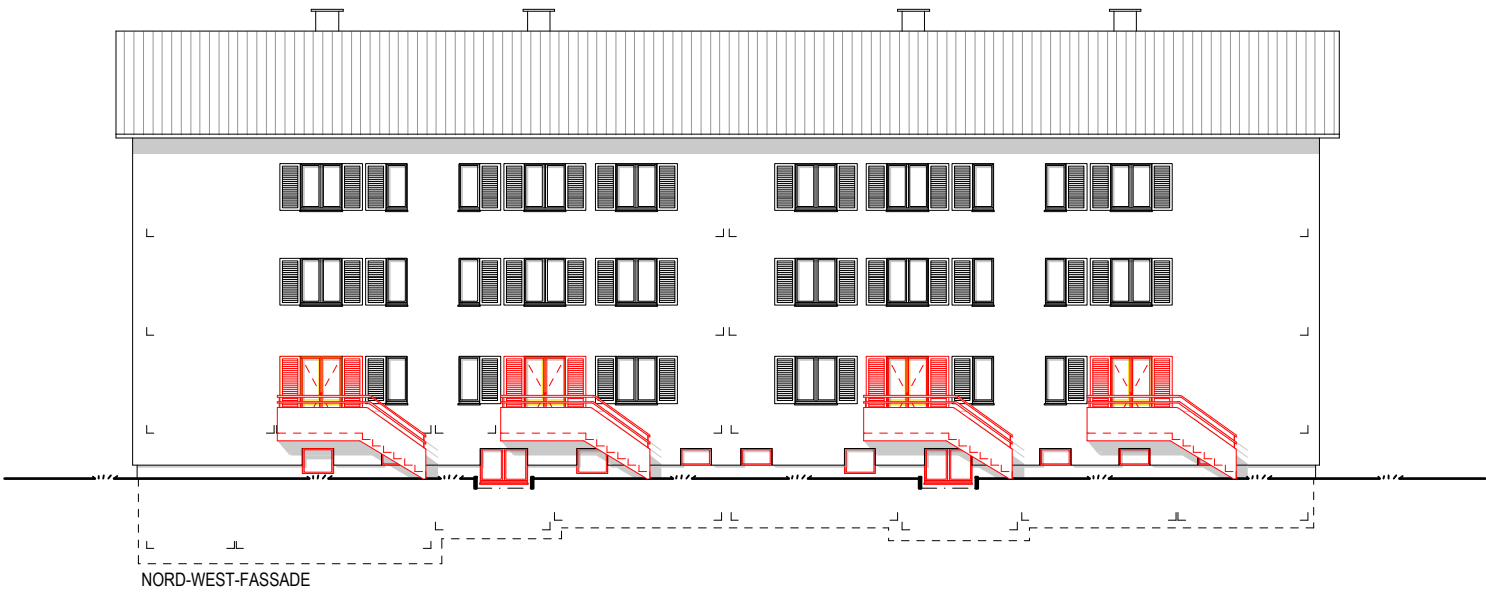
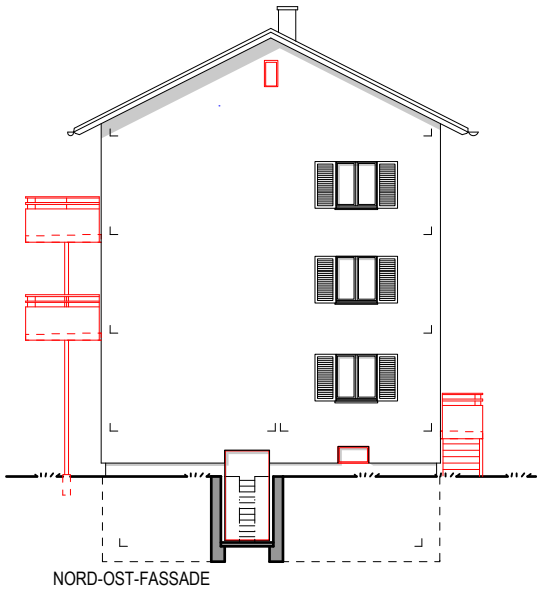
TALWIESENSTRASSE 14



Legende

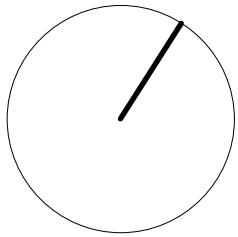
Bestehend	
Neu	
Abbruch	

TALWIESENSTRASSE 16 + 18



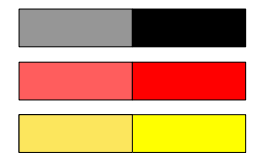
Legende

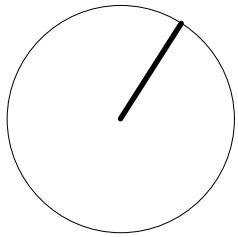
Bestehend	
Neu	
Abbruch	



Legende

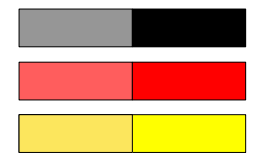
- Bestehend
- Neu
- Abbruch

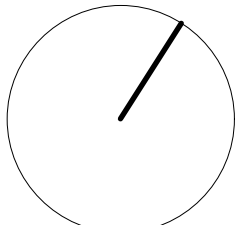




Legende

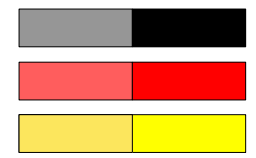
- Bestehend
- Neu
- Abbruch

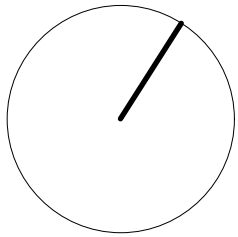
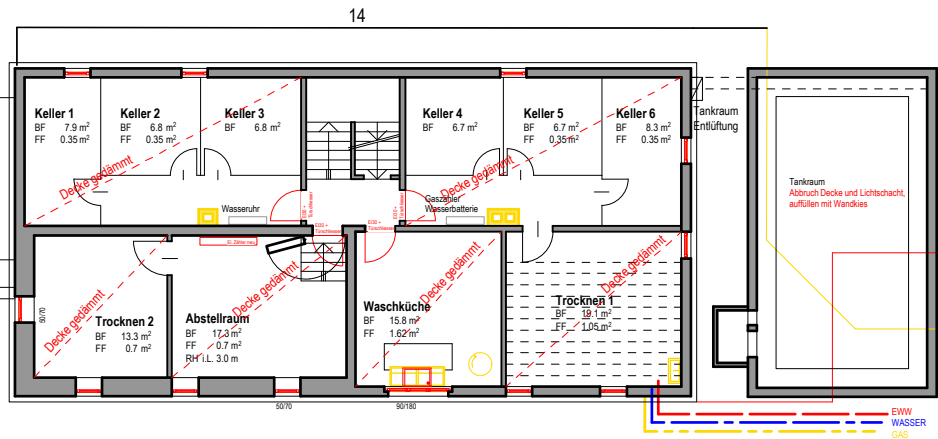




Legende

- Bestehend
- Neu
- Abbruch





Legende

- Bestehend
- Neu
- Abbruch

