

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Kredit von CHF 1'175'000.00 für die nicht gebundenen Kosten der Sanierung der Liegenschaft Feldeggstrasse 7 - 13, 8406 Winterthur

Antrag:

Für die nicht gebundenen Kosten der Sanierung der Liegenschaft Feldeggstrasse 7 - 13, 8406 Winterthur, wird ein Kredit von CHF 1'175'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens (Projekt Nr. 33'037) bewilligt. Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die teuerungs- und MWST-bedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 1. April 2009.

Weisung:

I. Zusammenfassung

In der vorliegenden Weisung wird dem Parlament die Gesamtsanierung der Liegenschaft Feldeggstrasse 7-13 mit Gesamtkosten von CHF 4,1 Mio. zur Information aufgezeigt. Der Hauptteil der Sanierung umfasst rein werterhaltende Massnahmen, weshalb der entsprechende Kostenanteil von CHF 2,6 Mio. vom Stadtrat gebunden erklärt werden konnte (vgl. Abschnitt II Ziffer 4.4), sowie bereits bewilligte Projektierungskredite. Gegenstand des vorliegenden Kreditantrags sind lediglich die nicht gebundenen Kosten für die wertvermehrenden Massnahmen wie den Dachgeschossausbau, die Balkonanbauten und die Solaranlage, mit einem Kostenanteil von CHF 1'175'000.

Das Sanierungsprojekt vom 24. Juli 2009 beinhaltet folgende Massnahmen:

- Ausbesserung der Dacheindeckung
- Wärmedämmung
- Eratz Fenster
- Neue Haustechnikinstallationen (Elektro, Warm-, Kalt-, Abwasser, Heizung, Solaranlage)
- Verschiebung Trennwände zwischen Bad und Küche
- Einbau neuer Bäder und Küchen
- Sanierung der bestehenden WC's
- Streichen der Fassade und der bestehenden Räume, neue Bodenbeläge
- Dachgeschossausbau und Balkonanbauten

Total Bruttoinvestition	CHF	4'106'000.00
Abzüglich bewilligte und beanspruchte Projektierungskredite	CHF	300'000.00
Abzüglich gebundene Aufwendungen	CHF	<u>2'631'000.00</u>
Beantragter Kredit	CHF	<u>1'175'000.00</u>

II. Detaillierte Ausführungen

1. Objekt

Die Liegenschaft Feldeggstrasse 7-13 mit Baujahr 1920 befindet sich gemäss Zonenplan der Stadt Winterthur in der Quartiererhaltungszone "Eichliacker" (QEZ). Insgesamt sind zwölf Wohnungen, sechs 3-Zimmer Wohnungen und sechs 4-Zimmer Wohnungen, über drei Wohngeschosse verteilt.

2. Ausgangslage

Die nicht im kommunalen Inventar aufgeführte Liegenschaft ist heute noch ein prägendes Objekt in der Quartiererhaltungszone und soll auch nach der Gesamtsanierung der Wohnungen als solches wahrgenommen werden. Die Wohnlage wird als sehr ruhig eingestuft. Die Liegenschaft wurde durch eine externe Firma auf ihren Zustand untersucht. Die Wohnqualität wird trotz ungenügendem Komfort (pro Wohnung nur eine Toilette, für alle Mieter/innen steht im Untergeschoss ein Badezimmer zur Verfügung, keine Zentralheizung) als recht gut bewertet.

Mit der Gesamtsanierung und mit dem Ausbau des Dachgeschosses (bestehender Estrich) soll das Immobilienpotenzial bestmöglich ausgenutzt werden. Die neuen Wohnungsgrundrisse sollten wenn möglich auf unterschiedliche Haushaltsformen reagieren können. Es wird ein wirtschaftlich vorbildliches Umbauprojekt mit hoher architektonischer Qualität erwartet.

3. Projektbeschreibung

3.1 Allgemeine Sanierungsmassnahmen

- Ausbesserung der Dacheindeckung
- Wärmedämmung: Kellerdecke, Dach und Brüstung
- Fassadeninnendämmung Nordseitig, im Bereich des Umbaueingriffes
- Ersatz Fenster
- Neue Haustechnikinstallationen (Elektro, Warm-, Kalt-, Abwasser, Heizung, Solaranlage)
- Verschiebung Trennwände zwischen Bad und Küche
- Einbau neuer Bäder
- Einbau neuer Küchen
- Sanierung der bestehenden WC's
- Streichen der bestehenden Räume
- Streichen der Fassade
- Neue Bodenbeläge
- Dachgeschossausbau
- Balkonanbauten

Grundrisse (EG – 2.OG)

Die bewährten Grundrisse des Wohnhauses werden beibehalten und die strukturellen Eingriffe auf ein Minimum reduziert. Die heutige Küche wird zum Badezimmer, das anschliessende Zimmer neu als Küche/Essen ausgebaut.

Dachausbau

Im bestehenden Estrich werden vier Wohnungen (à 2 Zimmer) eingebaut. Zwei Lukarnen pro Wohnung spannen einen grosszügigen Dachraum auf. Als übergrosse "Ochsenaugen" erinnern sie in ihrer Form und Lage an die ursprüngliche Gestaltung des Daches.

Balkone und Fassade

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

3.2 Energetische Massnahmen

Im Umbauprojekt sind folgende energetische Massnahmen vorgesehen:

- Dämmung der Dachkonstruktion nach Minergie-Modul,
- Dämmung der Kellerdecke nach Minergie-Modul,
- Zusätzliche Innendämmung an der nordseitigen Aussenwand,
- Ersatz der Fenster nach Minergie-Modul mit integrierter Falzlüftung zur Vermeidung von Feuchtschäden,
- Vorwärmung des Brauchwarmwassers mit der Solaranlage,
- Brüstungsdämmungen.

Mit der Sanierung reduziert sich der Heizenergiebedarf um 45 %.

3.3 Gebäudetechnik

Wärmeerzeugung Gas / Solar:

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine neue zentrale Gas-Brennwertkesselanlage und versorgt die Raumheizung sowie die Warmwasseraufbereitung ganzjährig mit Wärme. Zur Unterstützung der Warmwassererwärmung ist eine Solaranlage mit Einbau in das Schrägdach vorgesehen.

Wärmeverteilung:

Die Wärmeverteilung erfolgt ab Heizkessel komplett neu. Die Wärmeabgabe in den Räumen erfolgt über Radiatoren mit Thermostatenventil. Heute ist keine Heizung vorhanden.

Raumlüftung:

Die Fenster sind mit einer Falzlüftung zur Vermeidung von Feuchtschäden ausgestattet. Die Küchenabluft wird über die Fassade ausgeblasen.

Elektroanlagen:

Die komplette Elektroinstallation muss neu erstellt werden, da die bestehenden Anlagen im ganzen Gebäude veraltet sind und für die neuen Anforderungen nicht mehr genügen.

Sanitärinstallationen:

Sämtliche Sanitärinstallationen werden infolge Einbau von Badezimmern, Erneuerung der Küchen und Erstellung einer zentralen Wärmeversorgung mit Warmwasseraufbereitung ersetzt bzw. neu erstellt.

4. Investitionsausgaben

Die Kostenzusammenstellung basiert auf dem Kostenvoranschlag vom 24.7.2009.

4.1 Kostenvoranschlag

	Gebundene Ausgaben (\$)	Neue Ausgaben (#)
	CHF	CHF
BKP 0 Grundstück	0	0
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten (§=75% / #=25% Anteil Dachgeschoss)	64'881	21'628
BKP 2 Gebäude	2'368'466	973'341
BKP 4 Umgebung (§=75% / #=25% Anteil Dachgeschoss)	108'375	36'125
BKP 5 Baunebenkosten	117'615	42'750
BKP 6 Reserve, ca. 10% Unvorhergesehenes (§=75% / #=25% Anteil Dachgeschoss)	270'000	100'000
BKP 9 Ausstattung	2'025	675
Rundung	-362	481
Gebundene Ausgaben	2'931'000	
Neue Ausgaben		1'175'000
Total Bruttoinvestition	4'106'000	
Total Bruttoinvestition	CHF	4'106'000.00
Investitionseinnahmen	CHF	0.00
Total Nettoinvestition	CHF	4'106'000.00
abzüglich		
bewilligte und beanspruchte Projektierungskredite	CHF	300'000.00
gebundene Aufwendungen		
- gebundener Anteil zu Lasten Investitionsrechnung 2010	CHF	1'631'000.00
- gebundener Anteil zu Lasten Laufende Rechnung 2009	CHF	1'000'000.00
Beantragter Kredit für die neuen Ausgaben	CHF	1'175'000.00

4.2 Investitionsplanung

Investitionsrechnung Finanzvermögen, Projekt 33037
Im Programm 2009 sind eingestellt

CHF 2'678'000.00

Die Investitionsplanung ist wie folgt anzupassen:

- Investitionsrechnung Finanzvermögen, Programm 2009 (Planungskosten)	CHF	300'000.00
- Laufende Rechnung 2009 (Vorbereitungsarbeiten, Handwerkerverpflichtungen)	CHF	1'000'000.00
- Investitionsrechnung Finanzvermögen, Programm 2010 (Ausführungskosten)	CHF	2'806'000.00

4.3 Abgrenzung von Unterhalt der Laufenden Rechnungen und Investitionen

Die Aufteilung der Aufwendungen zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens (3'106'000.00) und der Laufenden Rechnung (1'000'000.00) erfolgt gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Finanzrechtes. Das Handbuch des Rechnungswesens 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 berechtigen 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 Aufwanddarstellung 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 16. September 2009 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 Bauschäden auftreten.

b) Spezielle Bauvorschriften

Sodann bestehen zahlreiche Spezialvorschriften, 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 den Renovationsarbeiten im Bereich der gesamten Infrastruktur, der Elektro-, Sanitärinstallationen und Kücheneinrichtungen und dem Ersatz sämtlicher Bodenbeläge wird die Gebrauchsfähigkeit, Funktionstüchtigkeit und der haushälterische Umgang mit dem Energieverbrauch der Liegenschaft auf längere Zeit wieder sichergestellt.

Entscheidungsspielraum in örtlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht:

- 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.
- Es besteht lediglich ein unerheblicher sachlicher Entscheidungsspielraum in Bezug auf Umfang sowie Art und Weise der baulichen Massnahmen.

Beim vorliegenden Bauprojekt handelt es sich nach dem Gesagten um eine Gesamtanierung, zu deren Vornahme der Stadtrat rechtlich weitgehend verpflichtet ist. Die werterhaltenden Massnahmen überwiegen und der gebundene Kostenanteil fällt entsprechend hoch aus.

4.5 Neue Ausgaben

Als wertvermehrende 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 1'175'000.00 für

- die Solaranlage (45'000.00);
- die Balkonanbauten in den Normalgeschossen (129'000.00),
- den Ausbau des Dachgeschosses mit 4 Wohnungen inkl. der auf diese Wohnungen entfallende Anteile an den allgemeinen Sanierungskosten (901'000.00),
- Anteil Reserve (100'000.00).

5. Investitionsfolgekosten¹

5.1 Bruttorenditeberechnung

Für Investitionen zu Lasten des Finanzvermögens ist eine Bruttorenditeberechnung vorzunehmen².

Anlagewert

alter Buchwert	CHF	1'327'000.00
+ Investitionsausgaben	CHF	3'106'000.00
neuer aktivierter Wert	CHF	4'433'000.00
- neuer Buchwert (Formelwert Kanton ZH)	CHF	3'470'000.00
neues überbewertetes Grundeigentum (ca.)	CHF	<u>963'000.00</u>

Ertragsmöglichkeiten

12 Wohnungen (bestehend) gemäss Mieterspiegel à Fr. 13'320.00 pro Monat	CHF	159'840.00
4 Wohnungen (neu) à CHF 5'000.00 pro Monat	CHF	60'000.00
4 Parkplätze à Fr. 300.00 pro Monat	CHF	<u>3'600.00</u>
Total Ertrag pro Jahr	CHF	223'440.00

Bruttorendite:

Bruttorendite: Ertrag x 100 / neuer aktivierter Wert

CHF 223'440.00 x 100 / CHF 4'433'000

5,04 %

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.

	<u>Jahre 01 – 10</u>	<u>Jahre 11 – 30</u>
- Abschreibungen: 6,5% ⁴ vom überbewerteten Grundeigentum	62'595.00	
- Abschreibungen: 1,75% ³ vom überbewerteten Grundeigentum		16'852.50
- Kapitalzins: 3,00 % ⁵ von 2/3 vom überbewerteten Grundeigentum	19'260.00	

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.

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

⁵ Interner Zinssatz

- Kapitalzins: 3,00 % ⁴ von 1/6 vom überbewerteten Grundeigentum		<u>4'815.00</u>
Kapitalfolgekosten pro Jahr	<u>81'855.00</u>	<u>21'667.50</u>

5.3 Finanzierungsart

100% durch Steuereinnahmen

Im Voranschlag 2009 beträgt 1 Steuerprozent: CHF 2'126'829.00	0,04 %	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 überwältzt werden dürfen. Im vorliegenden Fall sind umfangreiche Sanierungsmassnahmen erforderlich, welche die Wohnqualität massiv verbessern werden. Aus diesem Grund werden 70 % der Sanierungskosten für die bisherigen Wohnungen von ca. Fr. 2'700'000 auf die Mieter und Mieterinnen überwältzt werden, d.h. die Mietzinse entsprechend erhöht werden.

Die Kosten für die Realisierung der Dachwohnungen werden separat ausgewiesen und haben auf die Erhöhungen betreffend die bestehenden Objekte keinen Einfluss.

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

Lage	Objekt	Nettofläche	MZ bisher	MZ neu kalkulatorisch	MZ neu effektiv
<i>Haus 7</i>					
EG	3-Zi.-Whg. (alt 4-Zi.)	66 m2	416.00	1'275.00	1'200.00
1.OG	3-Zi.-Whg. (alt 4-Zi.)	66 m2	373.00	1'232.00	1'210.00
2.OG	3-Zi.-Whg. (alt 4-Zi.)	66 m2	416.00	1'275.00	1'220.00
<i>Haus 9</i>					
EG	2-Zi.-Whg. (alt 3-Zi.)	54 m2	402.00	1'105.00	1'000.00
1.OG	2-Zi.-Whg. (alt 3-Zi.)	54 m2	331.00	1'034.00	1'010.00
2.OG	2-Zi.-Whg. (alt 3-Zi.)	54 m2	331.00	1'034.00	1'020.00
<i>Haus 11</i>					
EG	2-Zi.-Whg. (alt 3-Zi.)	54 m2	331.00	1'034.00	1'000.00
1.OG	2-Zi.-Whg. (alt 3-Zi.)	54 m2	364.00	1'067.00	1'010.00
2.OG	2-Zi.-Whg. (alt 3-Zi.)	54 m2	353.00	1'056.00	1'020.00
<i>Haus 13</i>					
EG	3-Zi.-Whg. (alt 4-Zi.)	66 m2	380.00	1'239.00	1'200.00
1.OG	3-Zi.-Whg. (alt 4-Zi.)	66 m2	623.00	1'482.00	1'210.00
2.OG	3-Zi.-Whg. (alt 4-Zi.)	66 m2	370.00	1'229.00	1'220.00

Für die vollständig umgebauten und den heutigen Wohnansprüchen genügenden Wohnungen dürfen die neuen Mietzinse als günstig 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.

Die für den Neubau der Dachwohnungen anfallenden Kosten von ca. CHF 1'000'000.00 werden auf die vier neuen Wohnungen verteilt, sodass die Mieter dieser Wohnungen einen monatlichen Netto-Mietzins von CHF 1'250.00 zu bezahlen haben.

7. Termine und Schlussbemerkungen

Mit der Freigabe der gebundenen Ausgaben durch den Stadtrat wird die nächste Planungsphase "Vorbereitung der Ausführung" gestartet und die Baueingabe eingereicht.

Falls das Parlament den Kredit bis Ende Oktober 2009 genehmigt, wird voraussichtlich im Februar 2010 mit den Bauarbeiten begonnen.

Es ist folgendes Grobbauprogramm geplant:

- Untergeschoss und Heizung (Februar 2010)
- 1. Etappe (Haus 9) – (März / April 2010)
- 2. Etappe – (April / Mai 2010)
- 3. Etappe – (Juni / Juli 2010)
- 4. Etappe – (Juli / August 2010)
- Dachgeschoss – (Mai / August 2010)
- Umgebung – (September 2010)

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 alltäglich 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 Feldeggstrasse 7-13 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 von voraussichtlich zwei bisherigen Nettomietzinsen vergütet. All diese Massnahmen gewährleisten eine mieterverträgliche Gesamtanierung der Liegenschaft Feldeggstrasse 7-13.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

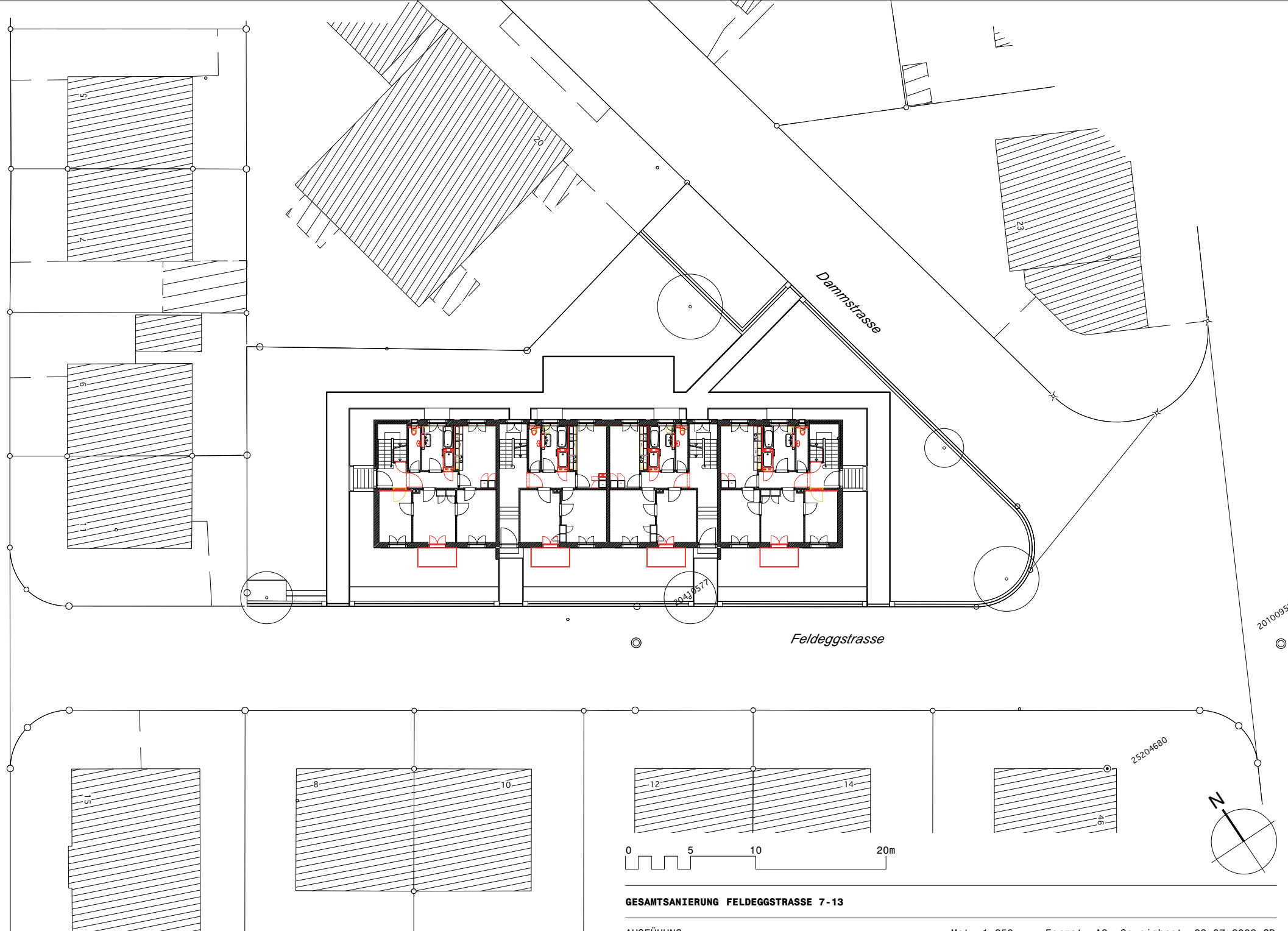
Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:
Projektpläne

Sirritackerstrasse

20410553



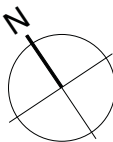
20100953

25204680

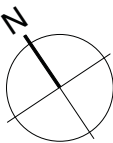
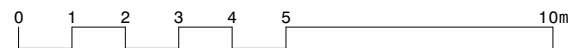
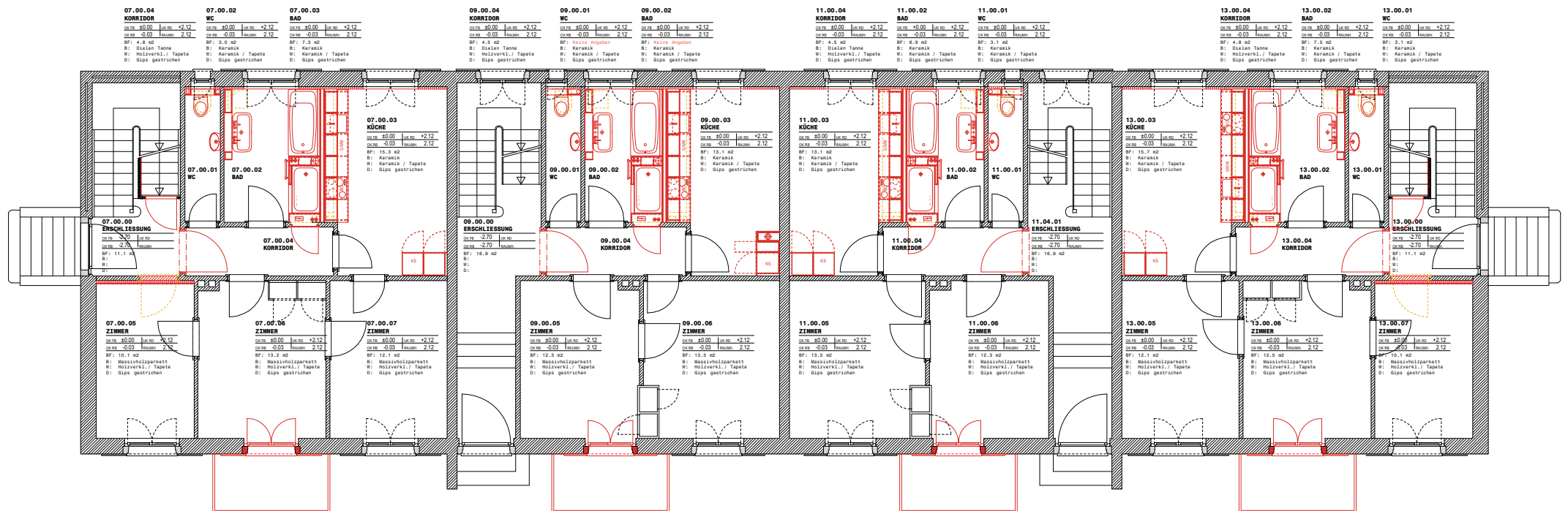
GESAMTSANIERUNG FELDEGGSTRASSE 7-13

AUSFÜHRUNG
3001 SITUATION

Mst: 1:250 Format: A3 Gezeichnet: 23.07.2009 CD
Revidiert:



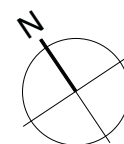
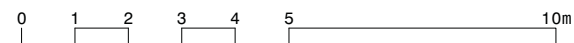
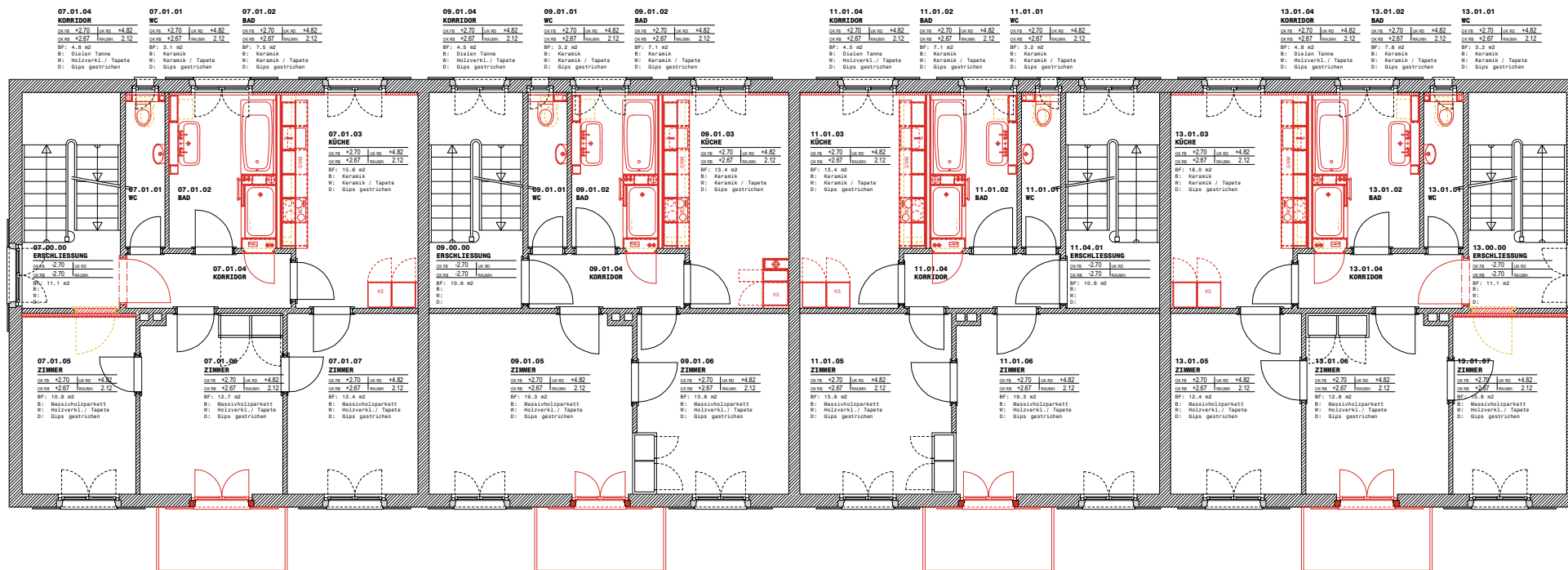
Mst: 1:100 Format: A3 Gezeichnet: 23.07.2009 CD
Revidiert:



GESAMTSANIERUNG FELDEGGSTRASSE 7-13

AUSFÜHRUNG
 3102 ERDGESCHOSS

Mst: 1:100 Format: A3 Gezeichnet: 23.07.2009 CD
 Revidiert:



GESAMTSANIERUNG FELDEGGSTRASSE 7-13

AUSFÜHRUNG
 3103 1.-2. OBERGESCHOSS

Mst: 1:100 Format: A3 Gezeichnet: 23.07.2009 CD
 Revidiert:

07.03.04
Schlupf
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
BF: 2.3 m2
B: Roh
D: Roh

07.03.03
Bad
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
BF: 6.1 m2
B: Keramik
W: Putz
D: Gips

07.03.04
Schlupf
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
BF: 2.5 m2
B: Roh
D: Roh

07.03.03
Bad
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
BF: 6.4 m2
B: Keramik
W: Putz
D: Gips

07.03.04
Schlupf
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
BF: 2.5 m2
B: Roh
D: Roh

07.03.03
Bad
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
BF: 6.4 m2
B: Keramik
W: Putz
D: Gips

07.03.04
Schlupf
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
BF: 2.3 m2
B: Roh
D: Roh

07.03.03
Bad
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
BF: 6.1 m2
B: Keramik
W: Putz
D: Gips

07.03.01
Wohnen / Essen
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
BF: 35.0 m2
B: Massivholzparkett
W: Putz
D: Gips

07.03.02
Schlafen
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
BF: 13.3 m2
B: Massivholzparkett
W: Putz
D: Gips

07.03.01
Wohnen / Essen
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
BF: 30.9 m2
B: Massivholzparkett
W: Putz
D: Gips

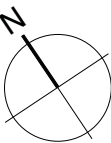
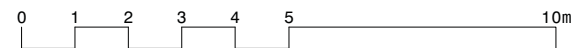
07.03.02
Schlafen
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
BF: 14.0 m2
B: Massivholzparkett
W: Putz
D: Gips

07.03.02
Schlafen
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
BF: 14.0 m2
B: Massivholzparkett
W: Putz
D: Gips

07.03.01
Wohnen / Essen
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
BF: 30.9 m2
B: Massivholzparkett
W: Putz
D: Gips

07.03.02
Schlafen
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
BF: 13.3 m2
B: Massivholzparkett
W: Putz
D: Gips

07.03.01
Wohnen / Essen
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10 | ca. 48.10
BF: 35.0 m2
B: Massivholzparkett
W: Putz
D: Gips



GESAMTSANIERUNG FELDEGGSTRASSE 7-13

AUSFÜHRUNG
3104 DACHGESCHOSS

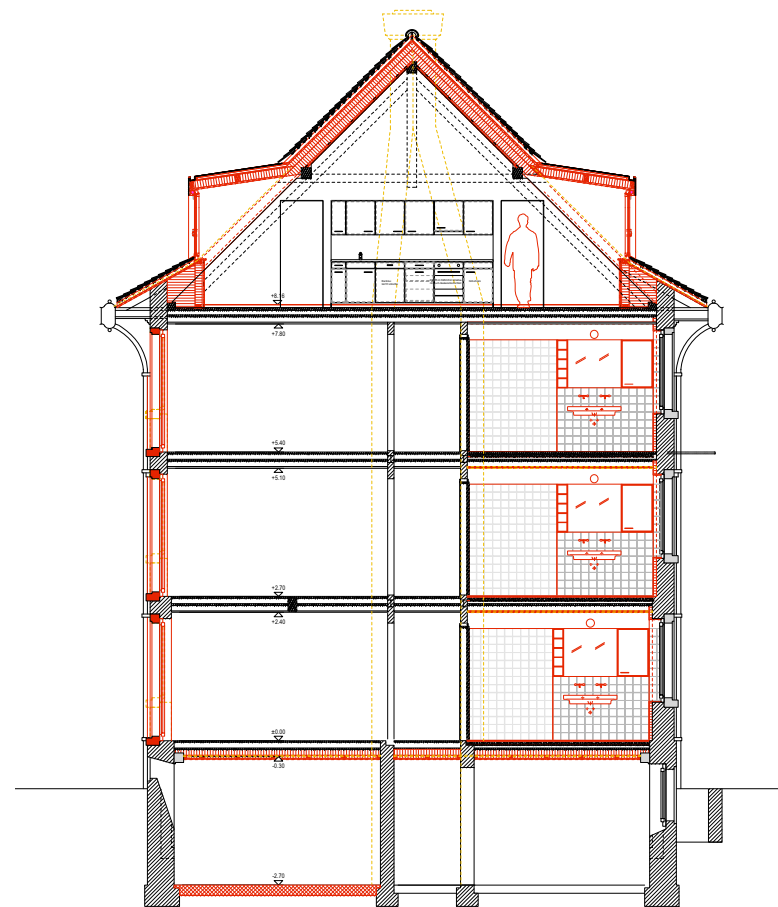
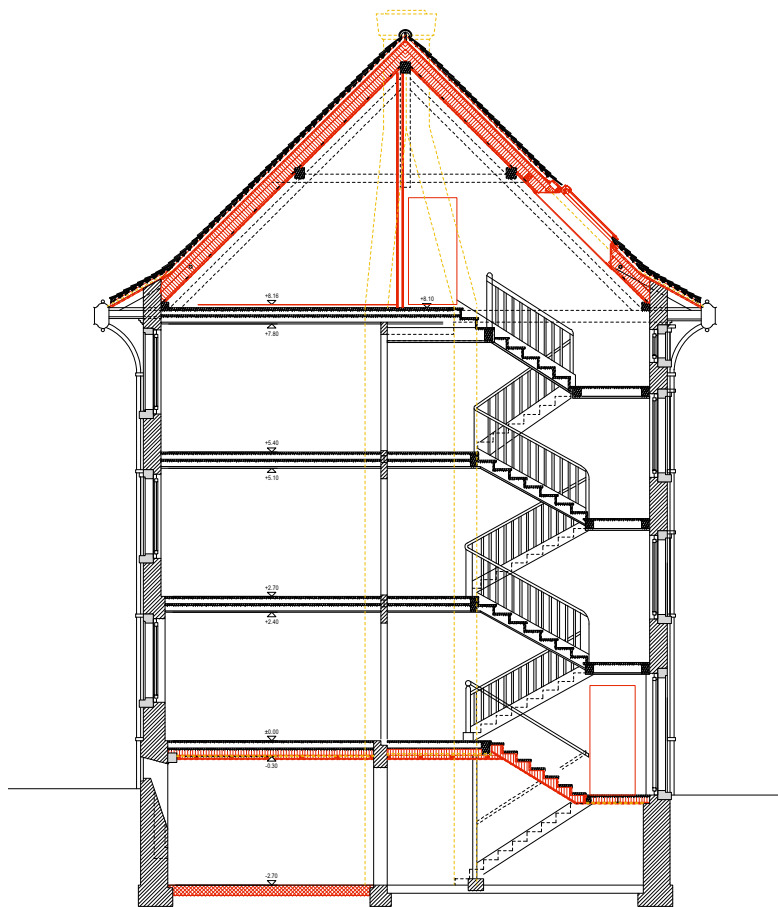
Mst: 1:100 Format: A3 Gezeichnet: 23.07.2009 CD
Revidiert:



GESAMTSANIERUNG FELDEGGSTRASSE 7-13

AUSFÜHRUNG
3202 LÄNGSSCHNITT

Mst: 1:100 Format: A3 Gezeichnet: 23.07.2009 CD
Revidiert:



GESAMTSANIERUNG FELDEGGSTRASSE 7-13

AUSFÜHRUNG
3201 QUERSCHNITT

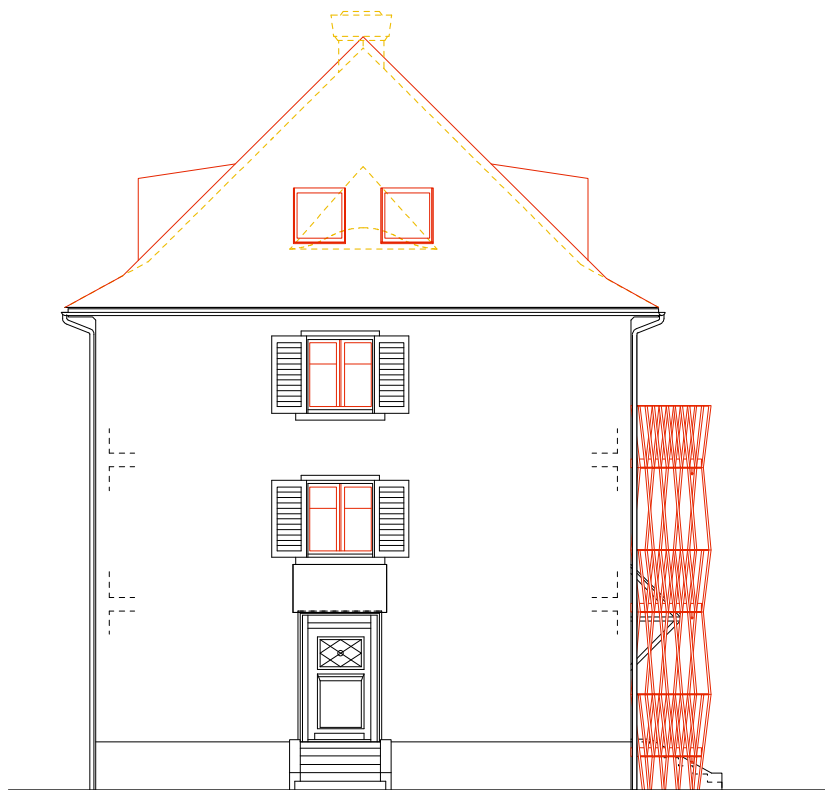
Mst: 1:100 Format: A3 Gezeichnet: 23.07.2009 CD
Revidiert:



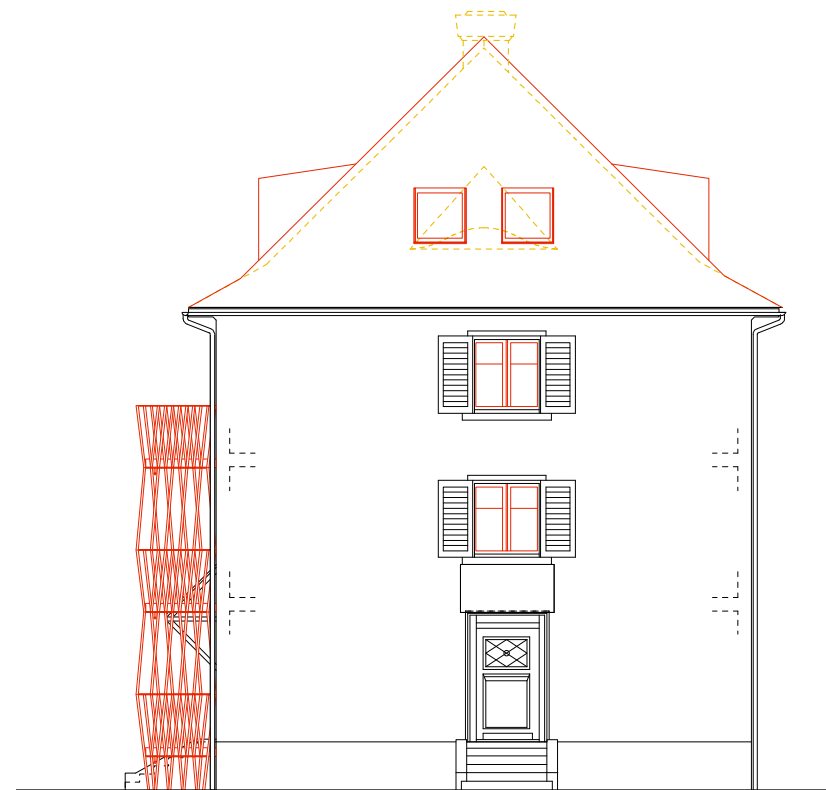
GESAMTSANIERUNG FELDEGGSTRASSE 7-13

AUSFÜHRUNG
3302 FASSADE NORD-OST

Mst: 1:100 Format: A3 Gezeichnet: 23.07.2009 CD
Revidiert:



FASADE NORD-WEST



FASADE SÜD-OST



GESAMTSANIERUNG FELDEGGSTRASSE 7-13

AUSFÜHRUNG
3301 FASSADE SÜD-WEST

Mst: 1:100 Format: A3 Gezeichnet: 23.07.2009 CD
 Revidiert: