

Ausgabenbewilligung für den Bau von altersgerechten Wohnungen auf dem «Swisscom»-Areal

A. Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten folgendes zu beschliessen:

- 1. Für den Bau eines Hauses mit altersgerechten Wohnungen auf der gemeindeeigenen Parzelle GB 488 Sattel (Swisscom-Areal) wird eine Ausgabenbewilligung von Fr. 4 200 000.- (inkl. MwSt. und Reserven) eingeräumt.*
- 2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.*

7.1 Bericht des Gemeinderates

1. Einleitung

Schon seit geraumer Zeit befasst sich der Gemeinderat mit dem Vorhaben, auf der Liegenschaft «Swisscom» (Dorfstrasse 20 / GB 488) mitten im neuen Zentrum altersgerechte Wohnungen zu erstellen.

Die Lage mitten im neuen Dorfzentrum in der Ebene, mit kurzen Wegen zu den Dienstleistungen (Einkauf, Bank, Post, Gemeinde, Spitex, Café, Arzt) und zum öffentlichen Verkehr erachtet der Gemeinderat als ideal für Wohnungen für die ältere Bevölkerung.

Mit dem Bauvorhaben auf der benachbarten Parzelle (Arzthaus von Dr. Brunner, Dorfstrasse 14 (GB 823)), das durch einen Neubau ersetzt wird, ergibt sich die ideale Möglichkeit, das Vorhaben der Gemeinde umzusetzen und die sich aus dem gleichzeitigen Neubau des Arzthauses ergebenden Synergien zu nutzen.

Die beiden Bauten sollten gleichzeitig erstellt werden können, um die Chance auf Nutzung der Synergien realisieren zu können.

Der Gemeinderat hat erwogen, die Erstellung von altersgerechten Wohnungen durch den Verkauf des Grundstückes an die Investoren des Nachbargrundstückes zu übertragen. Diese Möglichkeit wurde vom Gemeinderat allerdings verworfen, da er die Angebots- und Mietzinssteuerung von Wohnraum für die ältere Generation als öffentlichen Aufgabe versteht.

2. Projektbeschreibung

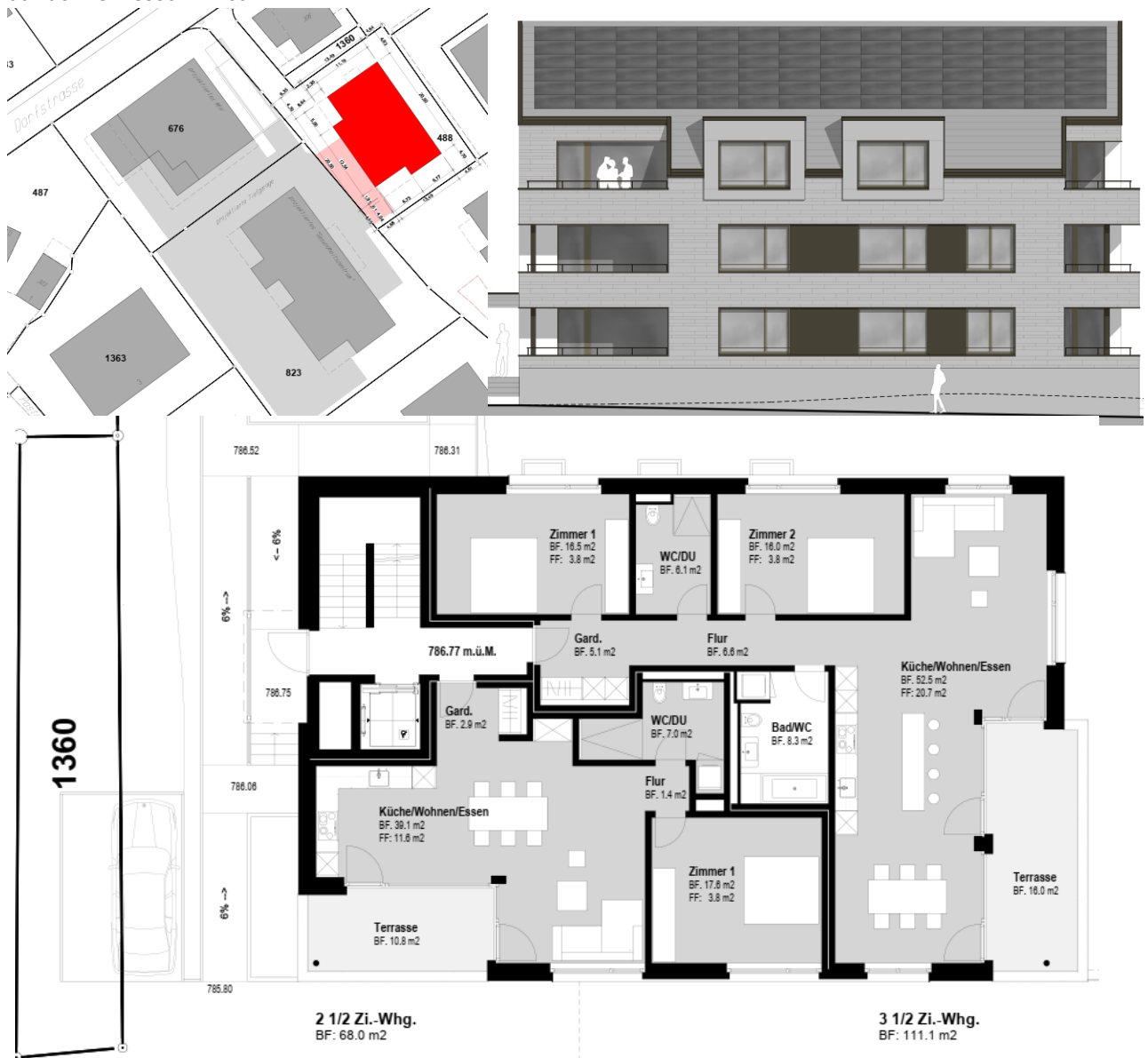
Das Neubauprojekt umfasst auf drei Geschossen total sechs Wohnungen (dreimal 2 ½-Zimmer und dreimal 3 ½-Zimmer) mit den erforderlichen Keller- und Nebenräumen im Untergeschoss. Die Swisscom wird ihre technischen Bedürfnisse auf die bereits bestehenden Kellerräume konzentrieren. Diese werden der Swisscom weiterhin vermietet und in das Neubauprojekt integriert.

Der Wohnungsmix entspricht aus Sicht des Gemeinderates der möglichen Nachfrage für Einpersonenhaushalte (2 ½-Zimmer-Wohnungen) bzw. für Zweipersonenhaushalte (3 ½-Zimmer-Wohnungen).

Die den Wohnungen zugehörigen Parkplätze befinden sich in der Tiefgarage. Fünf Parkplätze können auf dem Grundstück «Swisscom» realisiert werden. Weitere vier Parkplätze können in der Tiefgarage zugekauft werden. Besucher-Parkplätze können oberirdisch auf der Parzelle angeordnet oder ebenfalls in der Tiefgarage zur Verfügung gestellt werden.

Die Erarbeitung des Detailprojektes, in dessen Rahmen noch Optimierungsmöglichkeiten der Machbarkeitsstudie umgesetzt und womit die Kosten genauer ermittelt werden können, kann erst erfolgen, wenn die Stimmberechtigten der beantragten Ausgabenbewilligung zugestimmt haben.

Bildlegende von links: Grundriss (rot) und mögliche Seitenansicht (vom Arzthaus her) des geplanten Gebäudes auf dem Swisscom-Areal.



Mögliche Wohnungseinteilung pro Stockwerk (als Beispiel das Erdgeschoss) des geplanten Gebäudes.

3. Bauablauf

Um möglichst viele Synergien nutzen zu können, sollen der Neubau auf der Parzelle GB 823 (Arzthaus) und das Haus mit den altersgerechten Wohnungen der Gemeinde zeitgleich erstellt werden können. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat denselben Architekten mit der Planung beauftragt, der auch den Neubau des Arzthauses plant. Das Haus mit den altersgerechten Wohnungen auf dem Swisscom-Areal soll durch die Bauherrschaft des Neubaus auf GB 823 erstellt und der Gemeinde schlüsselfertig übergeben werden.

Die Bauherrschaft des Neubaus auf GB 823 und der Gemeinderat sind sich einig, dass der Preis auf Basis des Kostenvoranschlages ermittelt und schlussendlich in einer offenen Abrechnung festgelegt werden wird. Allfällige Minderkosten werden also vom Basispreis in Abzug gebracht, allfällige Mehrkosten werden dem Basispreis aufgerechnet. Dieses Vorgehen entspricht in etwa dem Vorgehen beim Neubau des Gemeindehauses Dorfstrasse 22a und hat sich dort bewährt. Der Gemeinderat plant, die Wahrung der Gemeindeinteressen durch eine Bauherrenbegleitung und eine Begleitkommission sicherzustellen.

4. Kosten und Finanzierung

Die Grobkostenschätzung für den Bau des Hauses, ohne Landerwerb (Stand Machbarkeitsstudie mit Genauigkeit von +/- 25%) beläuft sich auf rund 3.6 Mio. Franken. Es wird mit einem m³-Preis von Fr. 900.- für das Haus und Fr. 600.- für die Tiefgarage gerechnet. Hinzu kommen entsprechende Reserven von zirka 16%.

Die gesamten Aufwendungen müssen durch Mietzinseinnahmen gedeckt werden können.

Da es sich um eine Liegenschaft des Finanzvermögens handelt, müssen keine Abschreibungen getätigt werden.

Ob und wenn ja zu welchem Preis das gemeindeeigene Land in der Rentabilitätsrechnung eingesetzt werden soll, ist auch eine politische Frage und wirkt sich letztlich auf die Mietzinsen aus.

Kostenschätzung

1	Grundstück		Fr.	22 500
	Anteil Tiefgarageneinfahrt			22 500
2	Vorbereitungsarbeiten		Fr.	50 000
3	Gebäude		Fr.	3 268 000
	Wohnhaus	3390 m ³ à Fr. 900.		3 051 000
	Tiefgarage	270 m ³ à Fr. 600.-		162 000
	PV-Anlage (beide Dachseiten)	(abzüglich Beiträge)		55 000
4	Umgebung		Fr.	200 000
	Umgebung			80 000
	Erwerb 4 Tiefgaragenparkplätze	Pro Platz Fr. 30 000.-		120 000
5	Baunebenkosten		Fr.	85 000
	Anschlussgebühren			50 000
	Bewilligungen, Versicherungen usw.			15 000
	Bauherrenbegleitung			20 000
Zwischentotal inkl. MwSt. ohne Reserven			Fr.	3 625 500
Allgemeine Reserve zirka 16%			Fr.	574 500
Total inkl. Reserven und MwSt.			Fr.	4 200 000

Renditerechnung

Anlagekosten		Fr.	4 200 000
Landanteil 650 m ² à Fr. 578.-		Fr.	375 700
Total Anlagekosten (inkl. Land)		Fr.	4 575 700
Zins (2%)		Fr.	91 500
Unterhalt (0.5% ohne Landanteil)		Fr.	21 000
Total Aufwand		Fr.	112 500
Swisscom (Untergeschoss)	1 x 800.- / Mt. x 12	Fr.	9 600
2 ½-Zi-Whg. (ohne Nebenkosten)	3 x 1'250.- / Mt. x 12	Fr.	45 000
3 ½-Zi-Whg. (ohne Nebenkosten)	3 x 1'650.- / Mt. x 12	Fr.	59 400
Garagenparkplätze (9)	9 x 120.- / Mt. x 12	Fr.	12 960
Total Ertrag		Fr.	126'960

Die zu erwartenden jährlichen Erträge von Fr. 126 960.- liegen über dem zu erwartenden Aufwand von Fr. 112 500.-. Damit trägt sich die Investition selbst.

5. Schlussbetrachtung

Der Gemeinde bietet sich mitten im Dorf, nahe aller wichtiger Infrastrukturen wie Lebensmittelladen, Arzt, ÖV-Anschluss usw. eine einmalige Gelegenheit um altersgerechte Wohnungen zu bauen. Dank einer Synergienutzung mit dem Neubau des Arzthauses können Kosten eingespart und das Neubauprojekt der Gemeinde optimiert werden. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass es nicht unterlassen werden sollte, diese Chance mindestens gut abzuwägen und im besten Fall gleich zu realisieren.

7.2 Bericht / Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) prüft gemäss §§ 50 und 51 des Finanzhaushaltsgesetzes für die Bezirke und Gemeinden vom 30. Mai 2018 (FHG-BG; SRSZ 153.100) die Ausgabenbewilligung zum Bau von altersgerechten Wohnungen auf dem «Swisscom»-Areal.

Die RPK beantragt, die vorliegende Ausgabenbewilligung von Fr. 4 200 000.- (inkl. MwSt. und Reserven) für den Bau eines Hauses mit altersgerechten Wohnungen auf der gemeindeeigenen Parzelle GB 488 Sattel, zu genehmigen.

Sattel, 16. Oktober 2023

Die Rechnungsprüfungskommission:
*Daniel Eichenberger (Präsident), Marco Suter,
Patrick Baumann, Heinz Schnüriger*
