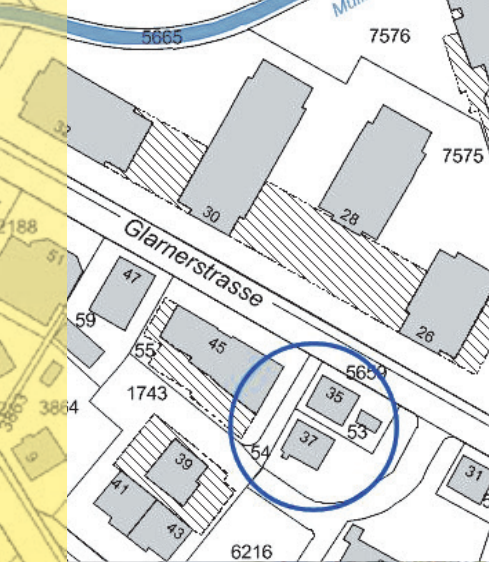


Gemeindeabstimmung vom 22. September 2013

Projekt und Kredit über CHF 1'286'000.00
für den Umbau der Liegenschaft
Glarnerstrasse 37, Richterswil



Gemeindeabstimmung

vom 22. September 2013

An die Stimmberechtigten

Gestützt auf Art. 9 Ziffer 2 der Gemeindeordnung vom 17. Mai 2009 unterbreiten wir Ihnen folgenden Antrag zur Abstimmung an der Urne:

Projekt und Kredit über CHF 1'286'000.00 für den Umbau der Liegenschaft Glarnerstrasse 37, Richterswil (Kat.Nr. 6216)

Wir laden Sie ein, diese Vorlage zu prüfen und bis zum Abstimmungssonntag, dem 22. September 2013, Ihre Stimme abzugeben.

Richterswil, 27. Mai 2013

DER GEMEINDERAT

Projekt und Kredit über CHF 1'286'000.00 für den Umbau der Liegenschaft Glarnerstrasse 37, Richterswil

Antrag des Gemeinderates

1. Dem Projekt und Kredit für den Umbau der Liegenschaft Glarnerstrasse 37 in Richterswil wird zugestimmt.
2. Für die Ausführung des Projektes wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Kredit von CHF 1'286'000.00 (+/- 15%), inkl. MwSt., bewilligt.
3. Dieser Kredit erhöht oder reduziert sich allenfalls um die Mehr- bzw. Minderkosten, welche infolge Bauteuerung oder –verbilligung in der Zeit zwischen dem Kostenvorschlag (2012) und der Ausführung entstehen.
4. Der Gemeinderat und die Liegenschaftskommission werden mit dem Vollzug beauftragt.



Das Wichtigste in Kürze

Die gemeindeeigene, seit 2010 nicht mehr bewohnbare Liegenschaft an der Glarnerstrasse 37 in Richterswil soll saniert werden. Diese Liegenschaft befindet sich auf demselben Grundstück Kat.Nr. 6216, auf welchem auch die Gas- und Wasserversorgung Richterswil stationiert ist. Um bei der strategischen Ausrichtung der Gesamtparzelle den grösstmöglichen Freiraum zu erhalten, soll die Liegenschaft Glarnerstrasse 37 in der Hand der Gemeinde bleiben. Ein Neubau kann infolge der Grenzabstände nicht realisiert werden. Die Bestandesgarantie dieser Grenzabstände kann nur durch einen Umbau resp. einer Auskernung des bestehenden Gebäudes angewendet werden. Die Gemeinde will den Bedürfnissen der Bevölkerung entgegenkommen und in dieser Liegenschaft kostengünstige Wohnungen erstellen.

Folgendes Raumprogramm mit einfachem Ausbaustandard ist vorgesehen:

Untergeschoss:	1-Zi-Whg.	NGF	34.0 m ²	(Installation, Waschraum, Keller)
Erdgeschoss:	4 ½-Zi-Whg.	NGF	83.0 m ²	
1. Obergeschoss:	4 ½-Zi-Whg.	NGF	83.0 m ²	
Dachgeschoss:	3 ½-Zi-Whg.	NGF	76.0 m ²	
Total:		NGF	276.0 m²	

Das Projekt und die Kosten von CHF 1.286 Mio beruhen auf einem Vorprojekt und haben gemäss SIA Honorarordnung 102 eine Kostengenauigkeit von +/- 15%.



Die Liegenschaft an der Glarnerstrasse 37 kann infolge Unbewohnbarkeit seit 2010 nicht genutzt werden.

Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Die Politische Gemeinde Richterswil kaufte im Jahre 1930 die im Jahre 1880 erbaute Liegenschaft Glarnerstrasse 37 und verwendete sie als Betriebsgebäude für die Gas- und Wasserversorgung. Nachdem im Jahre 1985 vis-à-vis der Glarnerstrasse 37 das neue Betriebsgebäude auf der Gesamtparzelle Kat. Nr. 6216 realisiert wurde und der Betrieb in die Glarnerstrasse 33 wechselte, wurden die leerstehenden Räumlichkeiten als Notwohnungen genutzt. Seit 2010 konnte das Gebäude infolge Unbewohnbarkeit nicht mehr vermietet werden.

Nach reiflichen Überlegungen hinsichtlich der verschiedenen Möglichkeiten (Verkauf, Neubau, Umbau) hat sich der Gemeinderat aus folgenden Gründen für den Umbau entschieden:

- Verkauf: Um bei der strategischen Ausrichtung des Gas- und Wasserwerkgebäudes resp. der restlichen Parzelle den grösstmöglichen Freiraum zu erhalten und um in der Gemeinde kostengünstigen Wohnraum anzubieten, muss die Liegenschaft Glarnerstrasse 37 in der Hand der Gemeinde bleiben. Zudem ist diese Liegenschaft im Verwaltungsvermögen, d.h. bei einer Nutzung ohne öffentlichen Charakter müsste sie vor einem Verkauf ins Finanzvermögen übertragen werden.
- Neubau: Aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände entsteht eine Grundrissform, die für den Wohnungsbau ungeeignet ist. Die Grundrissfläche ist gegenüber der Umbauvariante kleiner. Ein kostengünstiger und zweckmässiger Grundriss für Wohnungen lässt sich nicht realisieren.
- Umbau: Die Bestandesgarantie der Grenzabstände kann nur durch einen Umbau, d.h. mit einer Auskernung und einem Wiederaufbau des bestehenden Gebäudes, erhalten bleiben.

Projekt

Für den Umbau wird die bestehende Bausubstanz verwendet. Die Aussenmauern und die Geschossdecken bleiben bestehen. Das bestehende Aussenmauerwerk wird mit einer Aussendämmung eingekleidet. Das Dach wird mit der entsprechenden Dämmung ergänzt. Sämtliche Installationen wie Heizung, Sanitär und Elektrisch werden neu erstellt. Der Ausbau ist in einfacher Ausführung gerechnet. Die Erschliessung wird ausserhalb des Gebäudes mit einer neuen Treppe (ohne Lift) geplant. Das aussenliegende Treppenhaus und die Balkone werden in Metallkonstruktion mit teilweiser Verglasung geplant.

Die Projektstudie sieht im Untergeschoss nebst Waschraum und Keller eine 1-Zi-Whg., im EG und OG je eine 4 ½-Zi-Whg sowie im DG eine 3 ½-Zi-Whg. vor.

Der Gebäudeabstand von 8.50 m gegenüber dem Gebäude Glarnerstrasse 35 wie auch der Grenzabstand von 5.00 m gegenüber der Parzelle Kat.-Nr. 53 werden klar unterschritten. Aufgrund der Anwendung der Bestandesgarantie sind die Unterschreitungen gesetzeskonform.

Kosten

Aufgrund des Kostenvoranschlages der Abteilung Liegenschaften ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

Umbaukosten (Kostenschätzung), inkl. MwSt.		
1. Grundstück	CHF	0.00
2. Vorbereitungsarbeiten	CHF	60'000.00
3. Gebäude (Kubikmeter-Schätzung, inkl. Honorare)	CHF	986'000.00
4. Umgebung	CHF	70'000.00
5. Baunebenkosten ca. 8% BKP 2 (Anschluss-/Bew.-Kosten, etc.)	CHF	75'000.00
6. Unvorhergesehenes, Reserve ca. 10% Pos. 3	CHF	95'000.00
Gesamte Anlagekosten Auskernung und Umbau (ohne Land)	CHF	1'286'000.00

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Ausgaben		
Landpreis (geschätzt, gerundet) 553 m ² x 720 =	CHF	400'000.00
Erstellungskosten	CHF	1'286'000.00
Total (multipliziert mit Referenzzinssatz 2.25%)	CHF	1'686'000.00
Unterhalt 1%	CHF	12'860.00
Amortisation 1%	CHF	12'860.00
Liegenschaftenaufwand	CHF	63'655.00

Vorgesehene Einnahmen				
Miete: 1 x 1-Zi-Whg.	CHF	800.00	CHF	9'600.00
1 x 3 ½-Zi-Whg.	CHF	1'550.00	CHF	18'600.00
2 x 4 ½-Zi-Whg.	CHF	1'700.00	CHF	40'800.00
Liegenschaftenertrag	CHF	69'000.00		
Rendite pro Jahr	CHF	5'345.00		

Bauausführung

Vorbehältlich der Zustimmung der Stimmberechtigten ist der Umbau der Liegenschaft im Jahr 2014 vorgesehen.

Die Kostenschätzung basiert auf dem Umbau-Vorprojekt, die Genauigkeit beträgt ±15%.

Schlussbemerkung und Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Projekt und Kredit für den Umbau der gemeindeeigenen Liegenschaft Glarnerstrasse 37 in Richterswil zuzustimmen, damit in diesem Gebäude wieder kostengünstiger Wohnraum angeboten und vermietet werden kann. Mit diesen Massnahmen wird das Gebäude wieder sinnvoll genutzt und das ästhetische Gesamtbild in diesem Teil des Dorfes wesentlich verbessert.

Richterswil, 27. Mai 2013

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Präsident

Der Schreiber

Hans Jörg Huber

Roger Nauer

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Den Stimmberechtigten wird beantragt, die vorstehende Vorlage **abzulehnen**.

Die betreffende Liegenschaft steht bereits seit dem Jahre 2010 leer. Die RPK empfiehlt, das in Aussicht gestellte Liegenschaftskonzept abzuwarten und die darin ermittelten Erkenntnisse in diese Vorlage einfliessen zu lassen, damit kein unkoordiniertes Präjudiz geschaffen wird.

Zudem erscheint das vorgeschlagene Projekt der RPK grundsätzlich als zu kostspielig und aufgrund der voraussichtlich berechneten marginalen Rendite von Fr. 5'345.– pro Jahr als ein zu grosses finanzielles Risiko. Diese Vorlage ist deshalb nicht mit der aktuellen finanziellen Lage der Gemeinde vereinbar.

Richterswil, 08. Juli 2013

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Präsidentin

Der Aktuar

Esther Baumann

Oliver Speich

Herausgeber

Gemeinderatskanzlei
Abteilung Politische Rechte
Seestrasse 19
8805 Richterswil

Weitere Exemplare der Gemeindeabstimmungsbroschüre können Sie gerne anfordern unter Telefon-Nr. 044 787 12 12, oder unter gemeinderatskanzlei@richterswil.ch

Gestaltung, Layout und Druck

Zürcher Werbedruck AG, Richterswil