



ABSTIMMUNGSVORLAGE VOM 25. SEPTEMBER 2022

**Kredit von CHF 2.4 Mio.
für die Sanierung/Umbau «Torrihaus»**



Das Wichtigste in Kürze

Die Liegenschaft «Torrihaus», welche sich im Finanzvermögen der Gemeinde befindet, soll total-saniert werden. Das Gebäude wurde im Jahre 1956 erbaut und 1971 umgebaut. Seither erfolgten nur kleine Reparaturarbeiten. Weitere punktuelle Reparaturen sind nicht mehr zielführend. Neben der starken Verschmutzung der Fassade weist diese verschiedenste Schadstellen auf. Die Haus-technik wie auch andere Gebäudeteile sind in die Jahre gekommen, so dass hier wesentliche Ersatzmassnahmen erforderlich sind. Im Rahmen der Gesamtsanierung werden zudem die Grundrisse der Wohnungen optimiert und die Liegenschaft haustechnisch wie energetisch dem aktuellen Standard angepasst. Die Wohnungen sollen auch künftig zu günstigen Mietpreisen angeboten werden.

Impressum

Einwohnergemeinde Grindelwald
Spillstattstrasse 2
3818 Grindelwald

Juni 2022

Ausgangslage

Die Arbeitsgruppe «Liegenschaften» hat sich in den letzten Monaten mit allen gemeindeeigenen Liegenschaften, welche sich einerseits im Verwaltungsvermögen und andererseits im Finanzvermögen befinden, befasst. Ein Grossteil unserer Liegenschaften weist einen sanierungsbedürftigen Zustand auf, den es mit einem etappenweisen Vorgehen zu verbessern gilt. Die Investitionen werden vorausschauend und nachhaltig getätigt. Die Liegenschaften im Finanzvermögen (Wohnbauten etc.) sollen schrittweise saniert und unterhalten werden.

Insbesondere wurde zu einem früheren Zeitpunkt unter anderem entschieden, das Chalet Montana zu veräussern und das «Torrihaus» an der Spillstattstrasse mit dem Erlös einer umfassenden Renovation zu unterziehen.

Das Gebäude wurde im Jahre 1956 erbaut und 1971 umgebaut. Es ist teilweise unterkellert und dreiseitig freistehend, jedoch werden die Nordost- und Südostseite durch die nah angrenzenden Nachbargebäude verschattet. Im Erdgeschoss südwestseitig ist die Nachbargarage direkt angebaut. Die bestehenden Wohnungen sind vermietet und die Räumlichkeiten der ehemaligen Kochschule werden von der Jugendarbeit genutzt.

Die Liegenschaft soll energetisch saniert, die gesamte Haustechnik (Heizung, Lüftung, Sanitär- und Elektroinstallationen) erneuert und die Wohnungen (Grundrisse) optimiert werden. Das gesamte Gebäude soll nach Abschluss der Sanierung der reinen Wohnnutzung dienen. Die Wohnungen sollen auch zukünftig günstig vermietet werden.

Im Einladungsverfahren wurden die Planerleistungen ausgeschrieben. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 28. April 2021 wurde ein Projektierungskredit von CHF 55'000 sowie die Arbeitsvergabe an die Holzcreation Schmid AG für die Planerarbeiten genehmigt. In der Folge hat die Holzcreation Schmid AG das Vorprojekt und den Kostenvoranschlag für die Sanierung erarbeitet.

Die Liegenschaft hat im Bestand zwei 3½ Zimmerwohnungen und zwei 2½ Zimmerwohnungen verteilt auf das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss. Im 1. Obergeschoss befinden sich die Räume der ehemaligen Kochschule, welche heute von der Jugendarbeit genutzt werden.

Bauprojekt

Am Gebäude wurden die letzten Jahre nur Unterhalts- und Reparaturarbeiten durchgeführt. Weitere punktuelle Reparaturen sind nicht mehr zielführend. Neben der starken Verschmutzung der Fassade weist diese verschiedenste Schadstellen auf. Auch die Fenster sind in die Jahre gekommen, so dass auch hier wesentliche Unterhaltsarbeiten erforderlich sind.

Der erarbeitete Gebäudeenergieausweis (GEAK) attestiert dem Objekt im aktuellen Zustand eine sehr schlechte Bewertung (Gebäudehülle Energieeffizienzklasse G und Gesamtenergie Klasse G). Die haustechnischen Anlagen sind überaltert und es kommt oft zu Reparaturarbeiten.

Im Zusammenhang mit den vorgesehenen Umbau- und Sanierungsarbeiten wurde auf Grund einer möglichen Kostenoptimierung auch der Abbruch und Wiederaufbau thematisiert. Bei einem Abbruch verliert das Gebäude den Besitzstand. Wegen den fehlenden Grenzabständen wäre ein Neubau mit diesem Gebäudevolumen nicht bewilligungsfähig. Aus vorgenannten Gründen wurde das Projekt zur Sanierung / Umbau weiterverfolgt.

Die geplanten Sanierungsarbeiten haben zum Ziel, die Investitionen zielgerichtet und langfristig zu tätigen und das Objekt wesentlich zu verbessern. Im Rahmen der Gesamtsanierung werden auch die Grundrisse optimiert und die Liegenschaft haustechnisch wie energetisch dem aktuellen Standard angepasst.

Durch diese Gesamtsanierung vom Gebäude sollen schlussendlich 7 Wohneinheiten realisiert werden. Drei 3½ Zimmerwohnungen und vier 2½ Zimmerwohnungen. Als neuer Energieträger für die

Heizung und Warmwasseraufbereitung ist der Anschluss an die Holzwärme Grindelwald vorgesehen. Alle Nasszellen und Küchen werden neu erstellt, die Hausinstallation (Sanitär, Heizung, Elektro) neu verlegt, der Bodenaufbau neu erstellt sowie Wand und Decken neu verkleidet.

Das äussere Erscheinungsbild soll gewahrt werden. In diesem Zusammenhang wird der Bestand berücksichtigt und nur die 3½ Zimmerwohnungen verfügen zukünftig über einen, wenn auch nur kleinen, Balkon.

Untergeschoss:

Neue Aufteilung der bestehenden Abstellräume. Einbau Haustechnik und Übergabestation Fernwärme.

Erdgeschoss:

Nordseitig Einbau einer 2½ Zimmerwohnung, verschieben Waschraum auf die Südseite und Umnutzung der bestehenden Garage in Velo-/Skiraum.

1. Obergeschoss:

Anstelle der vormalig bestehenden Schulküche wird eine 3½ Zimmer- und eine 2½ Zimmerwohnung realisiert.

2. Obergeschoss:

Die heute bestehenden Grundrisse der 3½ Zimmer- und 2½ Zimmerwohnungen werden optimiert und zeitgemäss gestaltet.

Dachgeschoss:

Analog dem 2. Obergeschoss werden die heute bestehenden Grundrisse der 3½ Zimmer- und 2½ Zimmerwohnungen optimiert und zeitgemäss gestaltet.

Dach:

Der Estrich ist heute kalt. Die bestehende Dachform wird beibehalten und das Dach von innen gedämmt. Dacheindeckung sowie Spenglerarbeiten werden neu erstellt. Die Montage einer Photovoltaikanlage ist vorgesehen.

Allgemein:

Die gesamte Gebäudehülle wird neu gedämmt. Das heute bestehende Erscheinungsbild bleibt erhalten. Materialisierung und Ausstattung im günstigen bis mittleren Preissegment. Die nötigen Parkplätze werden in der Einstellhalle vom Gesundheitszentrum zur Verfügung stehen. Zu jeder Wohnung wird im Untergeschoss oder Erdgeschoss ein Kellerabteil erstellt.

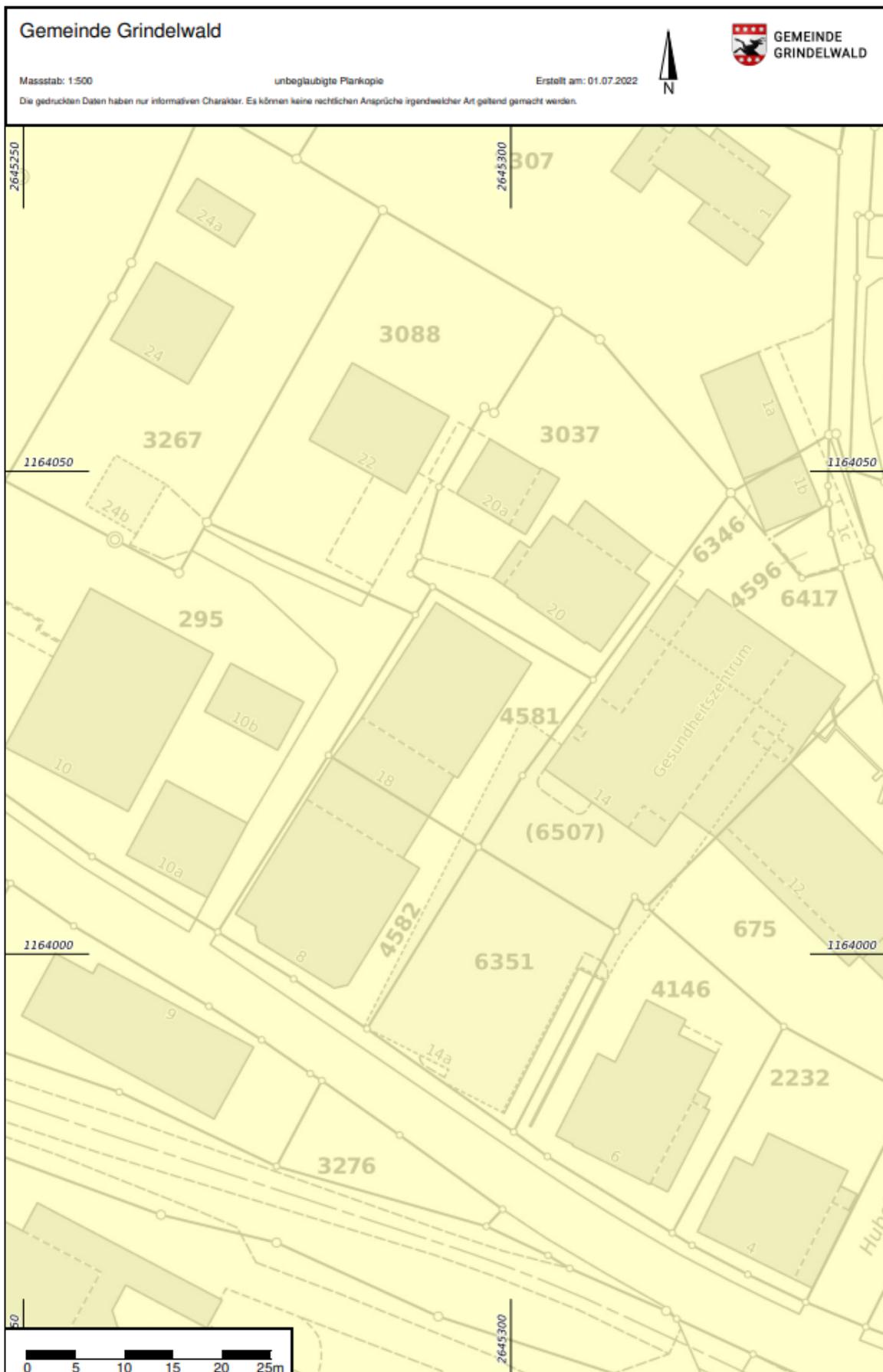
Strategische Überlegungen

In der Arbeitsgruppe «Liegenschaften» und im Gemeinderat wurde das Vorgehen rund um die gemeindeeigenen Liegenschaften im Finanzvermögen diskutiert. Die Liegenschaften im Finanzvermögen einer Gemeinde können ohne Beeinträchtigung der Erfüllung öffentlicher Aufgaben einerseits veräussert werden. Andererseits sollen sie für die Gemeinde eine Rendite abwerfen und für die einheimische Bevölkerung als preiswerter Wohnraum dienen.

In den letzten Jahren wurde der Unterhalt auf das Minimum beschränkt. Die Liegenschaften sind mehrheitlich in sanierungsbedürftigem Zustand, was die nötigen Massnahmen erfordert oder allenfalls zu einer Veräusserung führt. Der Gemeinderat hat die Prioritäten (Sanierung, Verkauf, Umnutzung) für diese Liegenschaften im Finanzvermögen festgelegt. Die Investitionen sollen vorausschauend und nachhaltig getätigt werden, damit die Gemeindefinanzen ausgeglichen bleiben. Mit der schrittweisen Sanierung der Gemeindeliegenschaften kann zeitgemässer günstiger Wohnraum erhalten sowie der Werterhalt sichergestellt werden.

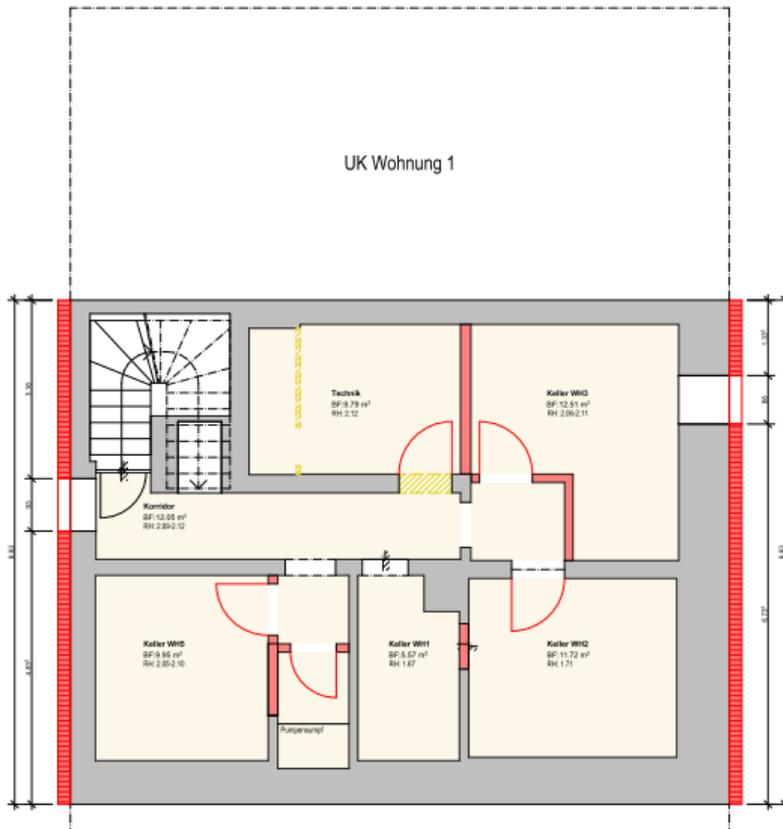
Durch die Umnutzung des 1. OG's und dem zusätzlichen Einbau der Wohnung im EG soll die Rendite der Liegenschaft verbessert werden. Zudem werden damit die hohen Sanierungskosten gerechtfertigt. Weiter will der Gemeinderat mit der Erstellung neuer Wohnungen dem Bedürfnis nach Wohnungen für Einheimische nachkommen.

Auszug Gefahrenkarte nicht masstäblich

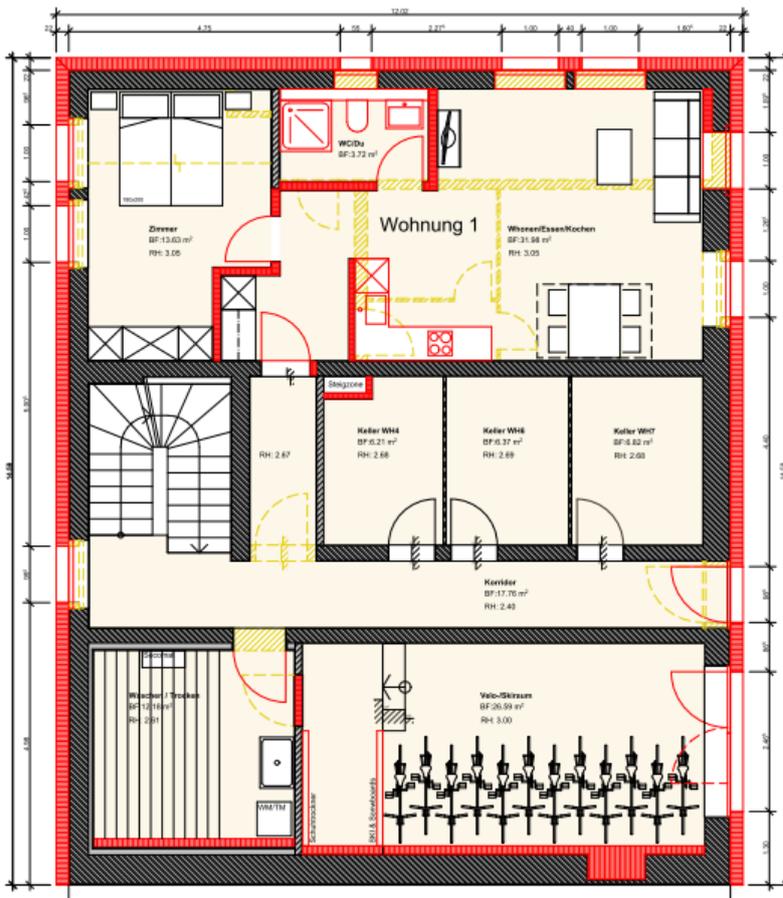


Grundrisspläne

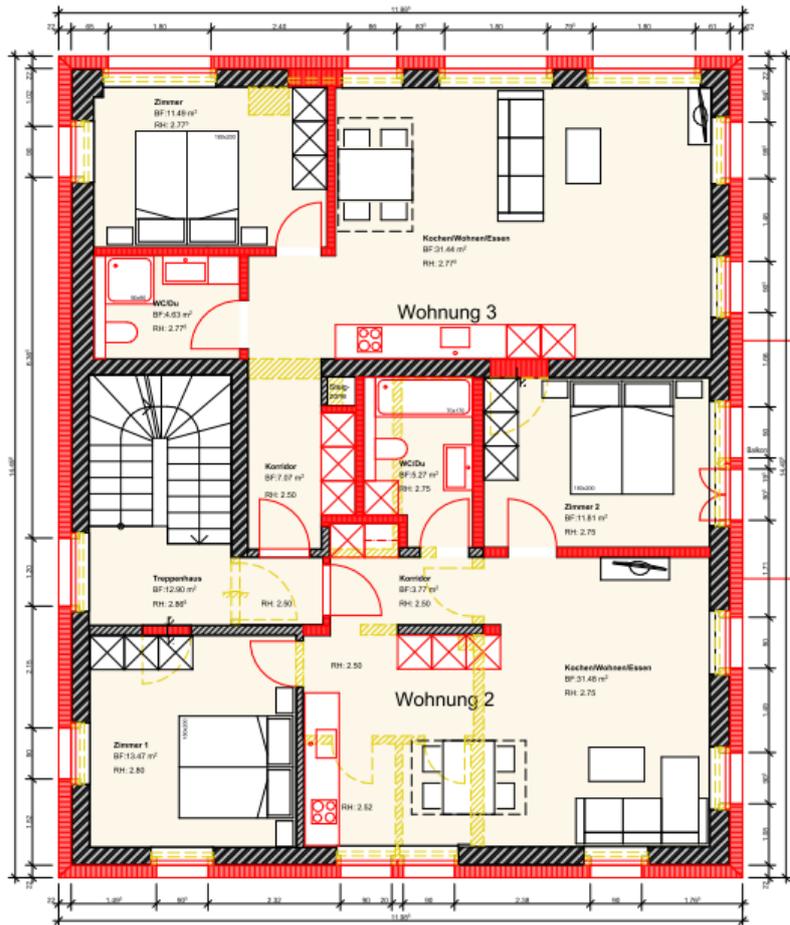
Grundriss Untergeschoss nicht masstäblich



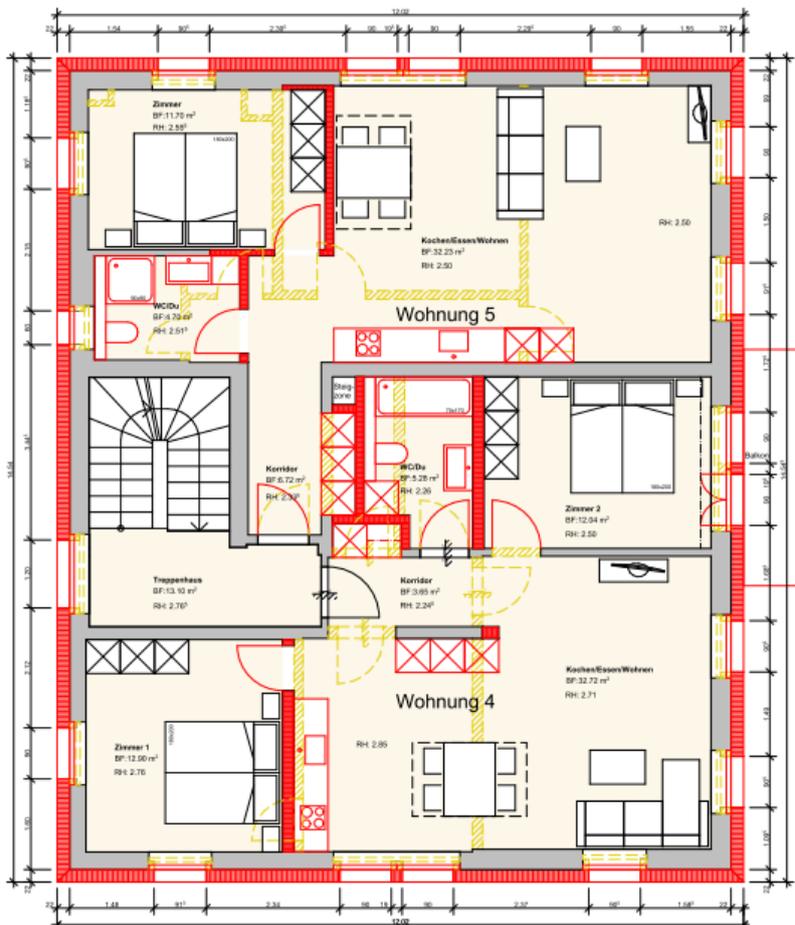
Grundriss Erdgeschoss nicht masstäblich



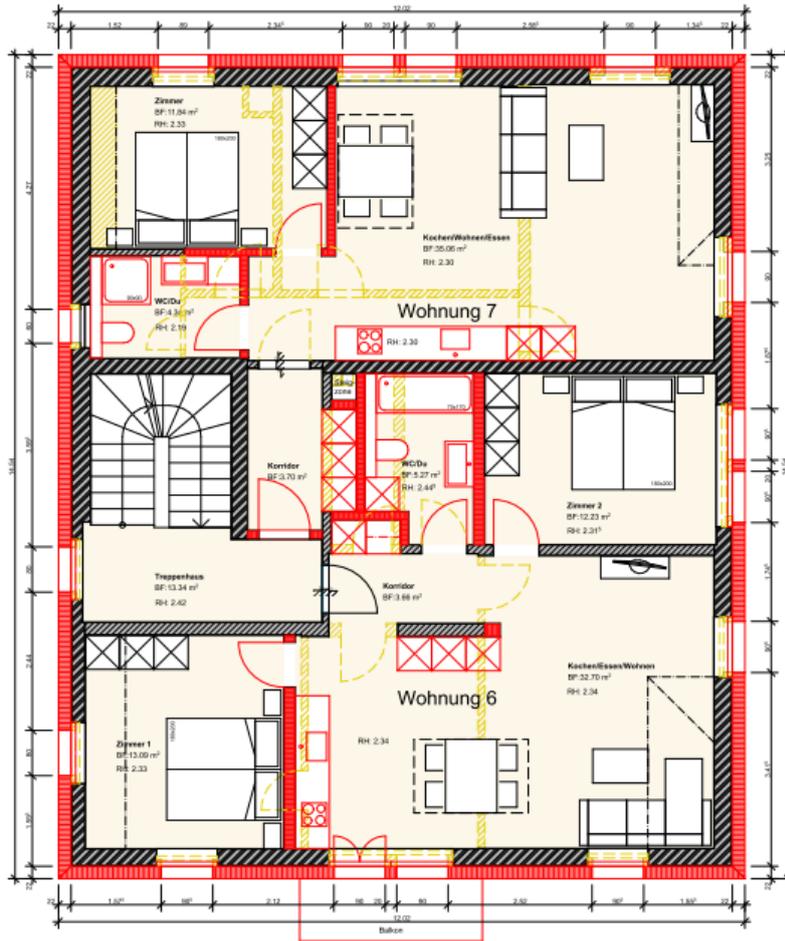
Grundriss 1. Obergeschoss nicht masstäblich



Grundriss 2. Obergeschoss nicht masstäblich



Grundriss Dachgeschoss nicht masstäblich



Fassadenpläne

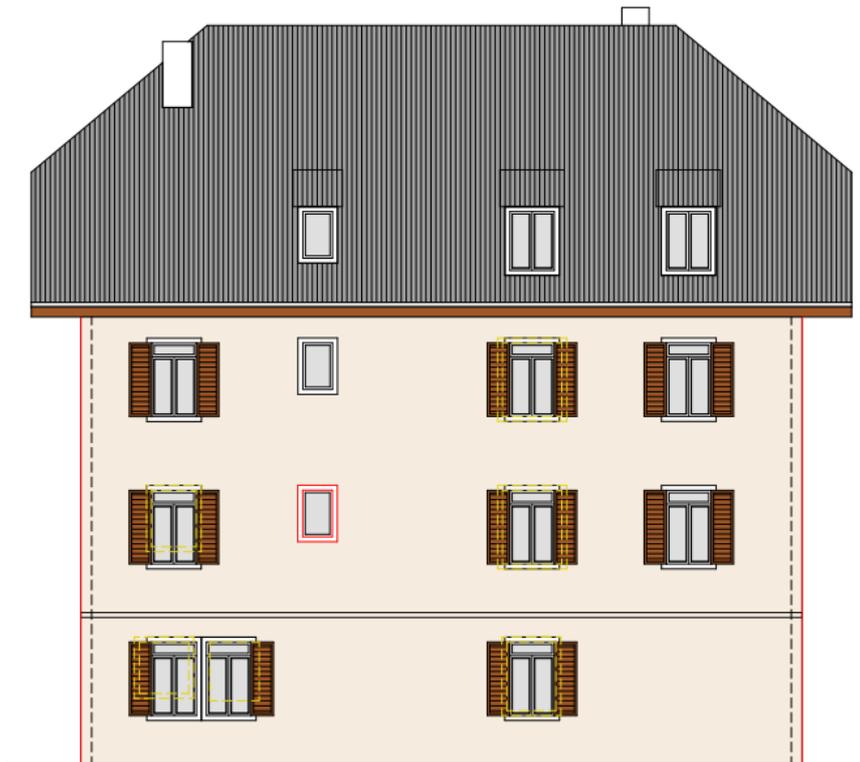
Ostfassade nicht massstäblich



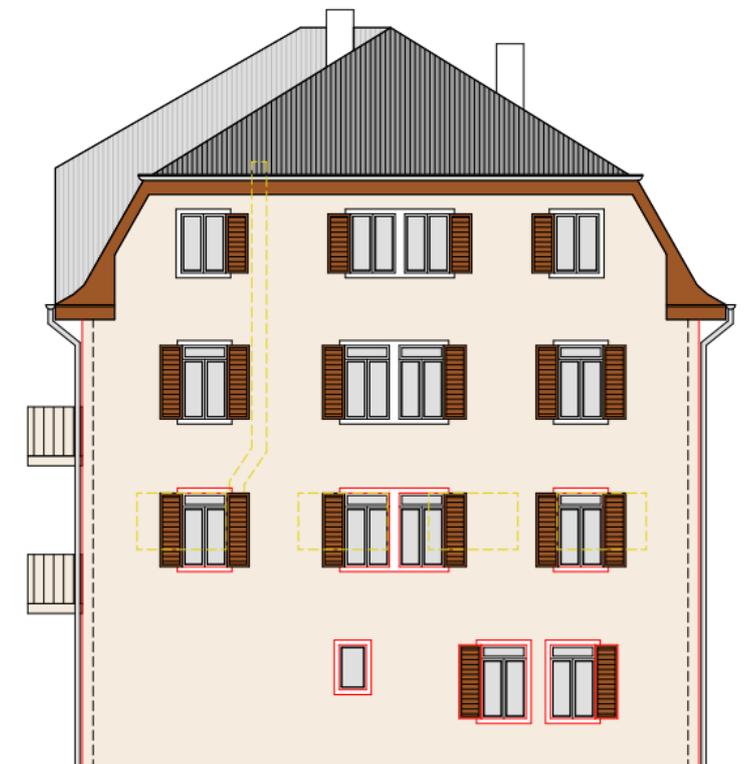
Südfassade nicht massstäblich



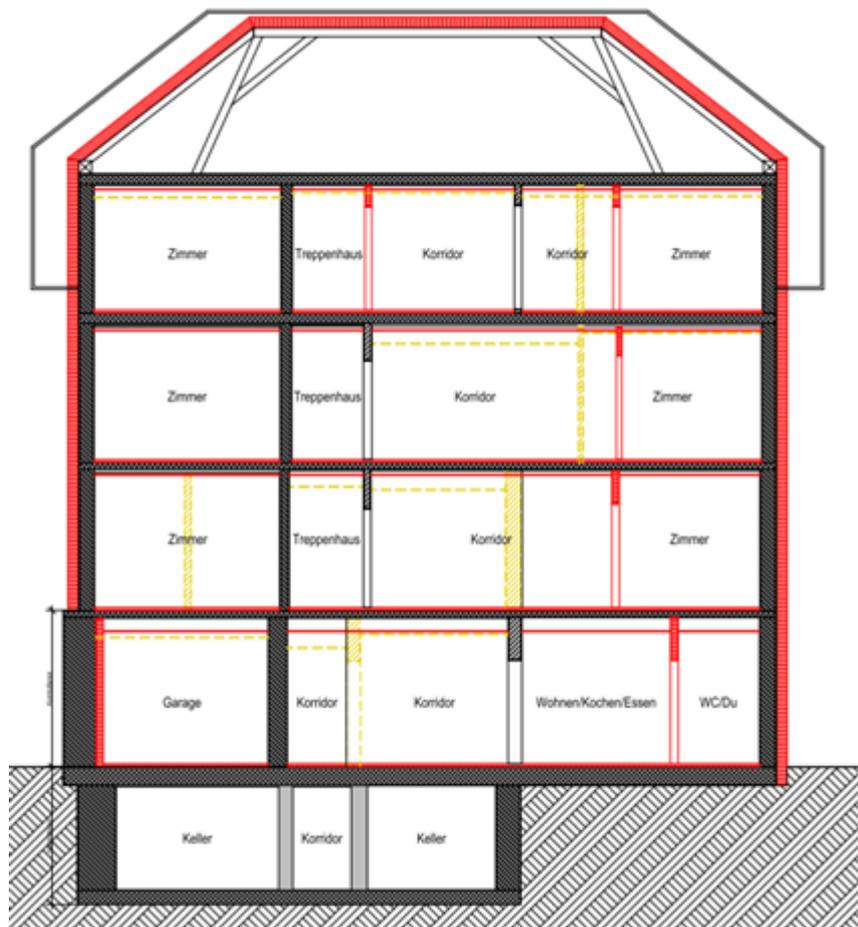
Westfassade nicht masstäblich



Nordfassade nicht masstäblich



Schnitt Ost-West nicht massstäblich



Kennzahlen

Parzellenfläche:	m ²	379
Gebäudevolumen:	m ³	2'820
Geschossfläche GF:	m ²	807
Hauptnutzfläche HNF:	m ²	413
Nebennutzfläche NNF:	m ²	107
Verkehrsfläche VF:	m ²	70
Funktionsfläche FF:	m ²	4
Nettogeschossfläche:	m ²	595
Hauptmasse LxBxH:	m	14.54x12.02x18.0
m ² Preis/m ² GF(BKP) 0-9:	CHF	2'974.00
m ³ Preis (BKP) 0-9:	CHF	851.00
Anlagekosten:	CHF	2'400'000.00

Baukosten/Kredit

Anlagekosten gem. KV:

BKP	Gattung		inkl. MwSt.
0	Grundstück	CHF	0.00
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	184'167.00
2	Gebäude	CHF	1'902'709.25
3	Betriebseinrichtungen	CHF	0.00
4	Umgebung (in BKP 2 enthalten)	CHF	0.00
5	Baunebenkosten	CHF	161'550.00
9	Ausstattung	CHF	0.00
0-9	Total Anlagekosten	CHF	2'248'426.25

Benötigter Objektkredit:

Kostenvoranschlag vom 12. Oktober 2021	CHF	2'248'426.25
Reserve	CHF	200'000.00
Rundung	CHF	6'573.75
Total Investition	CHF	2'455'000.00
Genehmigter Planungskredit vom 28. April 2021	CHF	-55'000.00
Total Objektkredit	CHF	2'400'000.00

Finanzierung

Die Liegenschaft «Torrihaus» befindet sich im Finanzvermögen der Gemeinde Grindelwald und ist sanierungsbedürftig. Aufgrund der Nähe zur teilweise gemeindeeigenen Liegenschaft «Gesundheitszentrum» sowie der zentralen und verkehrstechnisch guten Lage, hat der Gemeinderat entschieden, das «Torrihaus» zu sanieren. Insbesondere soll die Ausnützung/Rendite verbessert werden, indem der fast brachliegende 1. Stock mit der ehemaligen Kochschule in zwei neue Wohnungen umgenutzt werden soll. Die Jugendarbeit kann in eine andere Liegenschaft ausgelagert werden. Ein Entscheid hierzu ist noch nicht gefällt worden. Zudem wird im Erdgeschoss eine zusätzliche 2½ Zimmerwohnung erstellt.

Durch die bessere Ausnützung der Liegenschaft mit Erhöhung der Anzahl Wohnungen, den höheren verrechenbaren Mietzinsen sowie einer tieferen Kapitalisierung der Liegenschaft aufgrund des besseren baulichen Zustandes, würde die Liegenschaft um ca. CHF 1 Mio. höher bewertet. Die definitive Höherbewertung kann erst nach Abschluss des Sanierungs- und Umbauprojektes bestimmt werden.

Der Rest der Anlagesumme in der Höhe von voraussichtlich CHF 1.3 Mio. würde abgeschrieben unter Anrechnung einer Entnahme in der gleichen Höhe aus der Spezialfinanzierung «EWAP-Auskäufe». Somit würde dem Verwendungszweck der Spezialfinanzierung «EWAP-Auskäufe» entsprochen, indem gemeindeeigene Erstwohnungen für die einheimische Bevölkerung erstellt resp. saniert werden. Das Ziel ist nach wie vor, bezahlbare Mietzinse in den Gemeindeliegenschaften anbieten zu können.

Da insgesamt mehr Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann, werden sich die Einnahmen aus den Mietzinsen gegenüber heute steigern lassen. Nach der Sanierung der Liegenschaft werden die Mietzinse aufgrund der neuen Ausgangslage und der dannzumaligen Marktsituation neu beurteilt und fixiert. Die Höhe der Nebenkosten wird sich im Zusammenhang mit den umgesetzten energetischen Sanierungsmaßnahmen gegenüber heute mit Sicherheit reduzieren lassen.

Folgekosten

Das Gebäudevolumen bleibt bestehen, folglich ist nicht mit grösseren Unterhalts- und Betriebskosten zu rechnen. Einzig werden Zinskosten für die Investition von CHF 2.4 Mio. fällig, diese entsprechen CHF 120'000 bei einem kalkulatorischen Zins von 5%.

Beiträge Dritter

Gemeinden als Bauherrschaften sind nicht förderberechtigt für Beiträge aus dem Förderprogramm Energie zum Neubau oder der Sanierung an Gebäuden, sowie deren Anlagen. Andere Beiträge sind nicht in Aussicht gestellt.

Terminplanung

	Termin:
Antrag Planungskredit	28. April 2021
Vergabe Planerarbeiten	28. April 2021
Kreditantrag Gemeinderat z.Hd. Urne	28. Juni 2022
Urnenabstimmung	25. September 2022
Einreichen Baugesuch	Dezember 2022
Ausführungsplanung	Januar 2023
Baubeginn	Oktober 2023
Abnahme / Inbetriebnahme	August 2024
Abschluss (Übergabe der Abschlussakten an den Bauherrn)	November 2024

Antrag

Der Gemeinderat beantragt:

Genehmigung eines Objektkredits von insgesamt CHF 2.4 Mio. für die Sanierung «Torrihaus». Entnahme des werterhaltenden Anteils des Objektkredits aus der Spezialfinanzierung «EWAP-Auskäufe».

Pro

- Schaffung von zeitgemäsem und nachgefragtem Wohnraum
- Wohnraum in Zentrumsnähe mit guter Verkehrsanbindung
- Nutzung bestehender Bausubstanz inkl. Landparzelle
- Sanierung nach aktuellen Standards und somit Erhalt der Bausubstanz

Kontra

- Einsatz von finanziellen Mitteln mit der Erhöhung der Verschuldung resp. Reduktion der liquiden Mittel
- Jugendarbeit benötigt neuen Standort

Empfehlung des Gemeinderates

Es ist wichtig, die Liegenschaften der Gemeinde zu unterhalten und den Werterhalt zu gewährleisten. In den Liegenschaften des Finanzvermögens der Gemeinde soll auch weiterhin günstiger Wohnraum angeboten werden können.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern von Grindelwald, den Objektkredit für die Sanierung «Torrihaus» zu genehmigen.