



## Infos zum Antrag zur Wohnungsumnutzung zugunsten der Jugend

### Variante Parterre zu Lounge, 1. Stock zu basic-Raum

**Vorteile:** Genügend Raum fürs basic / vielseitig nutzbarer basic-Raum / gute Lounge mit Gestaltungsspielraum und Aussenbereich / dank Schöpfli-Durchbruch Gewinn für Bistro, die Küche, Lounge und Aussenbereich können mitgenutzt werden / Durchmischung von Alt und Jung / neuer Platz für Megakids/Kids-Treff im Schutzraum / keine akustische Störung zu anderen Räumen / Nähe zur Gesamt-Gemeinde / Saal kann weiterhin erweitert werden / keine Einschränkungen des Gemeindebetriebes während Umbau

**Nachteile:** Wohnung und das Recht auf eine Wohnung fallen weg (finanziell, auch zukünftig keine Wohnung mehr) / grosser Bauaufwand / mehrere Säulen im oberen Wohnungsstock nötig.

Zur **Hauswartung** und Sicherheit: Seit einigen Jahren ist die Hauswartung nicht mehr mit der Wohnung verknüpft. Die Gruppen löschen und schliessen selbständig, was funktioniert. Da die Gemeinderäume bereits tagsüber und häufig abends genutzt werden, ist das Haus belebt und wir haben kaum Probleme mit Vandalismus und Sicherheit.

### Kosten / Finanzierung

Die Kostenschätzung des Architekten, bei der alles über externe Fachfirmen gelöst wird und er die Bauleitung übernimmt, ergab eine Gesamtsumme von CHF 383'000.-- (+/- 20%). Hier eine detailliertere Übersicht der einzelnen Posten.

<b>Allgemeine Kosten</b>	CHF 45'000.--
Vorarbeiten, Baustelleninstallation, allg. Anpassungen, Wiederinstandstellung Umgebung, Baureinigung, Anpassung Schliessanlage	
<b>Erdgeschoss</b>	
Abbrucharbeiten, Entsorgung	CHF 21'700.--
Tragende Elemente (Mauern, Säulen, Unterzüge)	CHF 22'600.--
Neue Böden, Ausbessern Mauern, Verputz- & Malerarbeit, Elektrisch, Sanitär und Heizung	CHF 54'900.--
Brandschutzmassnahmen	CHF 14'000.--
Durchbruch zu Schöpfli inkl. Türen	CHF 18'000.--
<b>Obergeschoss</b>	
Abbrucharbeiten, Entsorgung	CHF 21'400.--
Tragende Elemente (Mauern, Säulen, Unterzüge)	CHF 14'000.--
Neue Böden, Ausbessern Mauern, Verputz- & Malerarbeit, Elektrisch, Sanitär und Heizung	CHF 53'100.--
Brandschutzmassnahmen/neuer Fluchtweg	CHF 32'000.--
<b>Honorare</b>	CHF 79'000.--
Architekt, Bauingenieur, Bauphysiker, Schadstoffexperte, Elektroingenieur, ev. HLK-Ingenieur	
Bewilligungen und Gebühren	CHF 7'600.--
<b>TOTAL</b>	<b>CHF 383'300.--</b>

Walo Haldemann hat sich bereit erklärt, die Bauleitung zu übernehmen. Konkret heisst dies, der Architekt erstellt die Pläne und reicht die Eingabe ein. Danach übernimmt Walo die Koordination und Beauftragung von Fachfirmen und unseren Eigenleistungen. Ziel ist es, möglichst viele Arbeiten selbst auszuführen.



Den Handwerkern und Fachfirmen, teils aus unseren Reihen, werden nur ergänzend konkrete Einzelaufträge erteilt, wo etwas nicht selbst gemacht werden kann. Allein durch die Bauleitung in Eigenleistung können wir rund CHF 30'000.-- einsparen.

Wir danken Walo Haldemann für seine Bereitschaft zu diesem grossen Einsatz.

Wir schätzen, dass wir mit Eigenleistungen unter eigener Bauleitung die Kosten deutlich senken können. Wir rechnen schlussendlich mit Baukosten zwischen CHF 250'000.-- bis CHF 280'000.-- zuzüglich Inneneinrichtung/ Inventarkosten von ca. CHF 20'000.-- bis CHF 40'000.--.

Unser Ziel ist es, die **Umnutzungskosten** inklusive Inneneinrichtung unter CHF 300'000.-- zu halten. Damit wir handlungsfähig sind und ein bisschen Spielraum haben, beantragen wir **ein Kostendach von CHF 320'000.--**.

### Wichtig zu wissen

Wir wissen bereits seit längerer Zeit, dass unsere Wohnung saniert werden müsste, wenn wir sie weitervermieten möchten. Küche und Nasszellen sind veraltet, Geräte funktionieren teils nicht und auch die Wände, Böden und Decken müssten erneuert werden. Die Kostenschätzung für eine Sanierung, um sie auf den zeitgemässen Standard einer Wohnung zu bringen, beläuft sich auf rund CHF 151'000.--. Diese Kosten kämen also auch bei einer Beibehaltung der Wohnung auf uns zu. Bei der Gesamtbewertung müssen wir diese einbeziehen.

Hier auch eine Kurzaufstellung der Kosten für die Wohnung gemäss Sanierungsplanung, berechnet auf Standardwerten und Erfahrungszahlen, bei Durchführung durch Fachfirmen.

<b>Wohnzimmer</b> Boden, Wände, Fenster, Türen, Decke, Elektro	CHF 20'000.--
<b>Küche</b> Geräte, Kombination, Boden, Wände, Decke, Terrassentüre, Elektro	CHF 34'000.--
<b>Dusche / WC</b> Armaturen, Boden, Türe, Wände, Decke, Elektro	CHF 22'000.--
<b>Reduit</b> Boden, Wände, Türe, Decke, Elektro	CHF 2'000.--
<b>Gang / Vorplatz</b> Boden, Wände, Haustüre, Decke, Elektro	CHF 5'500.--
<b>Treppenhaus</b> Boden, Wände, Decke, Elektro	CHF 2'500.--
<b>OG, Zimmer 1 - 3</b> Böden (Parkett), Wände, Türe, Fenster, Decken, Elektro	CHF 32'500.--
<b>OG Badezimmer / WC</b> Armaturen, Boden, Türe, Fenster, Wände, Decke, Elektro	CHF 26'500.--
<b>OG Korridor</b> Boden, Wände, Balkontüre, Decke, Elektro	CHF 6'000.--
<b>TOTAL</b>	<b>CHF 151'000.--</b>

Die Sanierungskosten, abzüglich dem Ersatz der Fenster, belaufen sich auf CHF 125'000.--. Dieser Wert wurde bereits im Sanierungsplan eingerechnet. Von diesen budgetierten Kosten wollen wir CHF 95'000.-- aus dem Baufonds zur Finanzierung der Wohnungsumnutzung entnehmen.

Im Zusammenhang mit diesen Umbaumaassnahmen ist es lohnenswert, gleich das Wohnungsdach respektive den Estrichboden zu isolieren. Die dafür geschätzten Kosten von CHF 36'000.-- sind im Sanierungsplan enthalten und würden auch aus dem Baufonds entnommen. Durch Eigenleistung können diese Kosten ebenfalls deutlich, wir schätzen auf etwa CHF 20'000.--, reduziert werden.



## Kostenübersicht

<b>Einmalige Erstellungskosten</b>	
Gesamtkosten Umnutzung	CHF 383'300.--
Inventar, maximal	CHF 40'000.--
./.. Eigenleistung	CHF -103'300.--
<b>Kostendach Umnutzung</b>	<b>CHF 320'000.--</b>
Isolation Wohnungsdach	CHF 20'000.--
<b>Total Kostendach</b>	<b>CHF 340'000.--</b>
<b>Wiederkehrende Mehrkosten</b>	
Mietausfall der Wohnung	Jährlich ca. CHF 19'000.--

## Finanzierungsvorschlag

Einmalige Spenden, mindestens	CHF 100'000.--
Baufonds – Anteil Wohnungssanierung	CHF 95'000.--
Baufonds – Anteil Dachisolation Wohnung	CHF 20'000.--
Zusätzliche Darlehen, Neuhypothek, maximal	CHF 125'000.--
<b>Total</b>	<b>CHF 340'000.--</b>
Der Mietausfall der Wohnung ist durch jährliche Mehrspenden zu decken (im Budget enthalten)	

## Baufonds per Ende 2021

Total per 31.12.2020	CHF 180'000.--
Baufonds – Einzahlung 2021 - Budget	CHF 35'000.--
Baufonds – Belastung im 2021 durch Umbau und Sanierung der Wohnung	CHF -115'000.--
<b>Total</b>	<b>CHF 100'000.--</b>
Die verbleibenden CHF 100'000.-- geben den notwendigen Handlungsspielraum, um ungeplante grössere Reparaturen (z.B. Heizung) jederzeit angehen zu können.	

## Die nächsten Schritte

- 26. Januar 2021: Gemeindeversammlung mit Information über Kostendach und Finanzierung (Abstimmung: schriftliche Stimmabgabe bis 10. Februar 2021)

Bei einer Annahme des Projektes und der Finanzierung durch die Gemeinde:

- Bis Ende Februar 2021 voraussichtlich Entscheid der Chrischona Schweiz zum Projekt
- Bis 31. März 2021 Spendenzusagen von mind. CHF 100'000.-- sowie allfällige Darlehenszusagen

Bei einer Annahme des Projektes inklusive Finanzierung durch die Chrischona Schweiz und Erreichung des Spenziels:

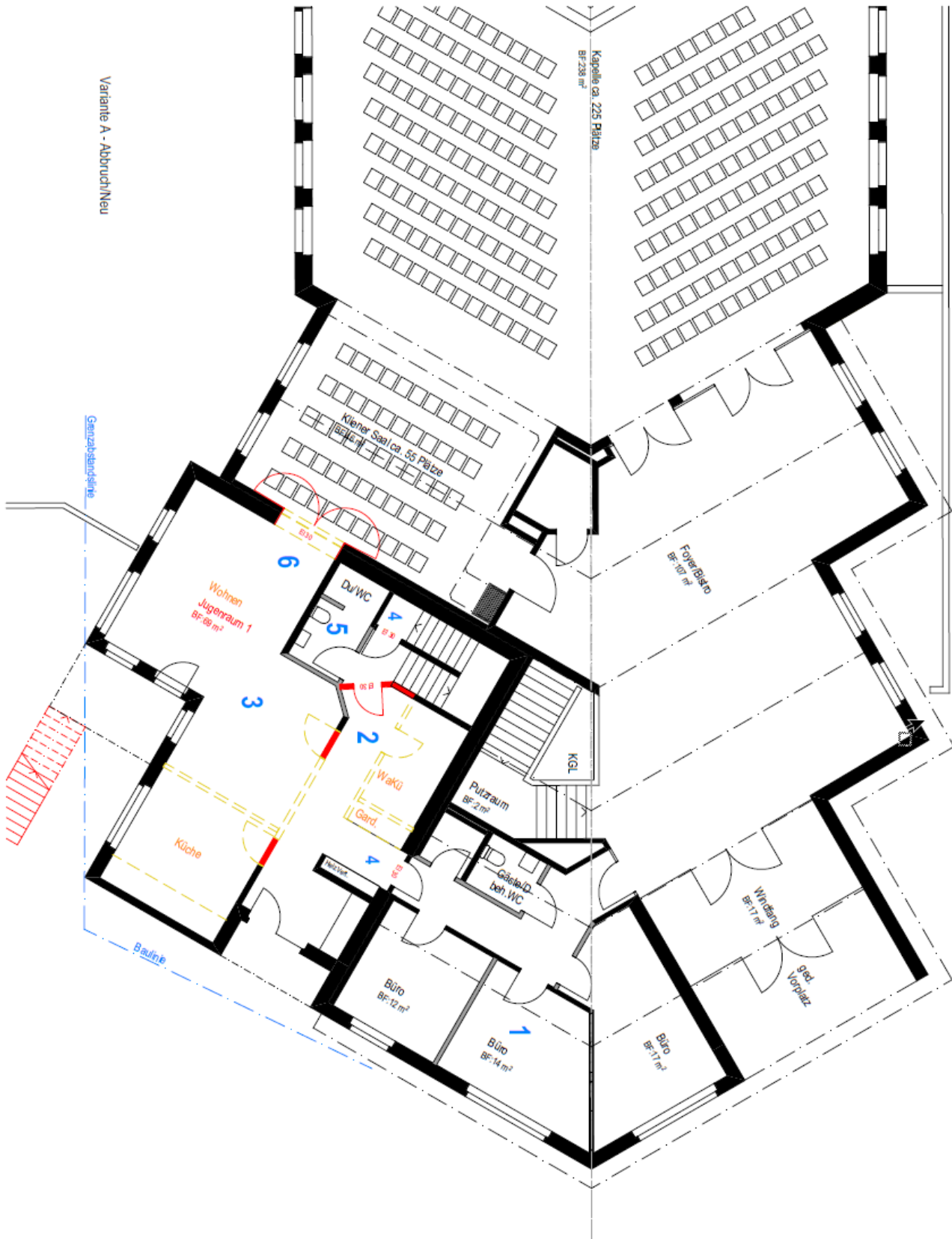
- Bis Mitte April Erstellung der definitiven Baupläne sowie Baueingabe von D. Kopetschny
- Bis Mitte Juli Baubewilligung-Erteilung, danach 30tägige Einsprachefrist
- Bis Ende August definitive Baubewilligung
- Ab September Baustart, zuerst Obergeschoss
- Zwischen Dezember 2021 und Februar 2022 Fertigstellung und Bauabnahme

## Erläuterungen zu den Plänen auf der Folgeseite

- 1. Seite mit Plan Erdgeschoss, Ebene Haupteingang, Saal & Büros / 2. Seite mit Plan oberer Stock Whg
- Rot sind die baulichen Anpassungen:
  - o Ausgefüllt/Durchgezogene Linien = neue Wände / Türen / Fluchttreppe / Säulen
  - o Gestrichelt = Unterzüge unter der Decke zur Abstützung
- Gelb gestrichelt sind die entfernten Bauelemente wie Wände / Türen etc.
- Die blauen Nummern sind nur für die Kennzeichnung der Posten auf der Kostenschätzung
- Die neue Fluchttreppe vom Obergeschoss in den Garten der Wohnung kann noch anders gesetzt werden, das wird im Rahmen der Detailplanung definitiv entschieden



## Plan Erdgeschoss





## Plan Obergeschoss

