KLEINER LANDRAT

Berglistutz 1, Postfach
7270 Davos Platz 1
Telefon +41 81 414 30 02
Fax +41 81 414 30 49
kanzlei@davos.gr.ch
www.gemeindedavos.ch

GEMEINDE DAVOS

Sitzung vom 06.03.2012
Mitgeteilt am 09.03.2012
Protokoll-Nr. 12-178
Reg.-Nr. L4

# An den Grossen Landrat

## Gebäudesanierung Liegenschaft Talstrasse 28 A+B

### 1. Objektdaten

Die viergeschossige Liegenschaft an der Talstrasse 28 A+B (Parzellen Nr. 528) wurde 1979 erstellt. Die Wohnliegenschaft besteht aus insgesamt 25 Mietwohnungen, die sich wie folgt gliedern:

| | | | |
|---|---|---|---|
| – | 2½-Zimmer-Wohnungen à ca. | 50 $m^2$ | 5 Einheiten |
| – | 3½-Zimmer-Wohnungen à ca. | 80 $m^2$ | 10 Einheiten |
| – | 4½-Zimmer-Wohnungen à ca. | 100 $m^2$ | 10 Einheiten |

Neben einer Fenstersanierung (Doppelverglasung) im Jahre 2002 wurden in den vergangenen Jahren keine grösseren Investitionen getätigt. Die jährlichen Betriebskosten beliefen sich im Durchschnitt der Jahre 2006-2010 auf Fr. 48'000.–. Demgegenüber stehen Mieteinnahmen von aktuell Fr. 367'000.– / Jahr. Der Buchwert der Liegenschaft Talstrasse 28 A+B beträgt per 31.12.2011 Fr. 149'100.–.

### 2. Strategische Planung

#### 2.1 Bedürfnisanalyse

Die Liegenschaft Talstrasse 28 A+B soll als bezahlbarer Wohnraum für einheimische Familien erhalten bleiben.

Der Wohnraum soll auch nach Abschluss der Sanierungsarbeiten im unteren/mittleren Bereich der orts- und quartierüblichen Mieten angesiedelt werden.

### 2.2 Zustandsanalyse

Die Liegenschaft wurde einer detaillierten Zustandsanalyse unterzogen. Die Analyse umfasste folgende Punkte:
- Energetischer Zustand
- Schadstoffscreening
- Sanitäre Installationen
- Elektroinstallationen
- Allgemeiner Zustand der Bausubstanz

Es zeigte sich, dass die Liegenschaft nach einer über 32-jährigen Nutzungsdauer umfassend saniert werden muss.

### 2.3 Unterlagen- und Datenbeschaffung

Für die Liegenschaft bestehen eine Vielzahl von Berichten und Analysen bezüglich des energetischen Zustands. Die Planunterlagen waren jedoch sehr mangelhaft. Die Liegenschaft wurde daher neu digital vermessen.

Von den verschiedenen Bauteilen bzw. Baumaterialien wurden eingehende Analysen bezüglich Schadstoffbelastung gemacht. Ein entsprechender Bericht inkl. Kostenschätzung liegt vor.

Das bestehende Heizsystem (Elektrobodenheizung) funktioniert nur noch mangelhaft und verursacht sehr hohe Heizkosten. Das System soll durch erneuerbare Energie ersetzt werden. Hierfür wurde ein geologisches Gutachten zur Nutzung des Grundwassers mittels Wärmepumpe erstellt.

## 3. Vorstudie

### 3.1 Definition der Projektanforderungen

Die Projektanforderungen wurden wie folgt definiert:
- Energetische Sanierung bis zur Erreichung der aktuell gültigen gesetzlichen Normen
- Erneuerung aller veralteten Bauteile/Installationen
- Einhaltung der budgetierten Kosten
- Sanierung der Liegenschaft im bewohnten Zustand

### 3.2 Überprüfung der Machbarkeit

Es liegen weder gesetzliche noch technische Gründe vor, welche die Machbarkeit des Projektes verunmöglichen.

### 3.3 Ausarbeitung von Lösungsvarianten

Für alle Bereiche der Sanierung wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten geprüft. Dabei wurden diese nach folgenden Kriterien beurteilt:
– Kosten
– Ökologie
– Lebensdauer
– Funktionalität

## 4. Projektierung

### 4.1 Nutzungs- und Betriebskonzept

Das Nutzungs- und Betriebskonzept wird grundsätzlich nicht verändert. Die Liegenschaft wird nach Abschluss der Sanierung rollstuhlgängig sein. Insbesondere werden die Personenaufzüge und eine Wohneinheit behindertengerecht / rollstuhlgängig ausgestattet.

### 4.2 Konstruktions- und Materialkonzept sowie Haustechnik

Das Konstruktions- und Materialkonzept hat sich aus der Beurteilung nach den Kriterien gemäss Position 3.3 ergeben. Dabei wurden die besonderen Anforderungen an Mietliegenschaften berücksichtigt.

## 5. Sanierungsumfang

### 5.1 Zu sanierende Bauteile
– Dach
– Fassaden / Balkone
– Nasszellen und Küchen
– Boden- und Wandbeläge
– Sanitär- und Elektroinstallationen
– Türen
– Heizung
– Aufzüge (behindertengerecht)
– Schadstoffsanierung

Auf eine Fenstersanierung wird in Anbetracht der erst 10-jährigen Fenster verzichtet. Diese Bauteile können ohne grösseren Zusatzaufwand in 10-15 Jahren gewechselt werden.

### 5.2 Budget und Finanzplan 2011-2013

Die Sanierung des Gebäudes ist in den Jahren 2012 und 2013 vorgesehen. In der Investitionsrechnung wurden 2011 auf dem Konto Nr. 960.503.01 Fr. 350'000.– budgetiert. Dieser Kredit wurde vom Kleinen Landrat an der Sitzung vom 13.09.2011 (Protokoll-Nr. 11-786) für die Vorarbeiten und die Planung freigegeben.

Im Finanzplan 2012 sind für die erste Bauetappe Fr. 1'500'000.– budgetiert. Im Finanzplan 2013 wurden nach einer ersten Kostenschätzung nochmals Fr. 1'000'000.– eingeplant. Die Budgetierung erfolgte auf Grund einer Grobkostenschätzung ohne Detailabklärungen durch Fachspezialisten.

Das nun vorliegende Sanierungsprojekt beinhaltet eine weitreichende energetische Sanierung sowie eine gemäss eingehender Analysen notwendigen Schadstoffsanierung. Das Sanierungsprojekt beruht auf detaillierten Analysen und Kostenberechnungen von Fachspezialisten. Da die Liegenschaft in bewohntem Zustand saniert wird, fallen zusätzlich Kosten für Zügelhilfen und Provisorien an.

## 6. Kosten und Termine

### 6.1 Kostenschätzung nach BKP (Genauigkeit +/- 10 %)

Die Detailanalysen der verschiedenen Bauteile sowie das Schadstoffscreening ergaben einen beträchtlich höheren Finanzbedarf als dies die Grobanalyse vermuten liess. Da der Sanierungsbedarf sowie der Verbleib der Liegenschaft im Portfolio der Gemeinde unbestritten sind, wird die Sanierung in Etappen ausgeführt.

| **Pos.** | **Bezeichnung** | **Kosten Total** | **2012** | **2013** |
|---|---|---|---|---|
| BKP 0 | Grundstück | Fr. -.- | Fr. -.- | Fr. -.- |
| BKP 1 | Vorbereitungsarbeiten | Fr. 273'000.- | Fr. 140'000.- | Fr. 133'000.- |
| BKP 2 | Gebäude | Fr. 4'313'900.- | Fr. 1'340'000.- | Fr. 2'973'900.- |
| BKP 3 | Betriebseinrichtungen | Fr. -.- | Fr. -.- | Fr. -.- |
| BKP 4 | Umgebung | Fr. 87'000.- | Fr. -.- | Fr. 87'000.- |
| BKP 5 | Baunebenkosten | Fr. 167'960.- | Fr. 20'000.- | Fr. 147'960.- |
| BKP 6 | Förderbeiträge | Fr. -291'360.- | Fr. -.- | Fr. -291'360.- |
| **Total I** | | **Fr. 4'550'500.-** | Fr. 1'500'000.- | Fr. 3'050'500.- |
| BKP 1 | Baustoffsanierung | Fr. 148'500.- | Fr. -.- | Fr. 148'500.- |
| **Total II** | | **Fr. 4'699'000.-** | Fr. 1'500'000.- | Fr. 3'199'000.- |

### 6.2 Der Terminplan 1. Etappe 2012 (Eckdaten)

- Baueingabe — Februar 2012
- Devisierung — bis Ende Januar 2012
- Vergaben — April 2012
- Baubeginn — April / Mai 2012
- Übernahme Bauwerk — 02. November 2013

## 7. Mietzinsanpassung

### 7.1 Wertvermehrende Investitionen

Die Sanierung der Liegenschaft Talstrasse 28 A+B stellt einen effektiven Mehrwert für die Mieterinnen und Mieter dar. Entsprechend wird ein Teil der wertvermehrenden Investitionen auf den Mietzins abgewälzt. Die Berechnungen beruhen auf den gesetzlichen Grundlagen gemäss OR Art. 269a und MVWG Art. 14. Die Mietzinsanpassungen können nach Abschluss der Sanierungsarbeiten und Vorliegen der definitiven Bauabrechnung Ende 2013 bzw. Anfang 2014 umgesetzt werden.

Die vorliegenden Kostenschätzungen (+/- 10 %) ergeben durchschnittlich folgende Mietzins (Stand Dezember 2011):

### 7.2 Zuschlag wertvermehrende Investitionen

| Wohnungs-Typ | Ø Marktmiete 2011 exkl. HK/NK | **Ø wertvermehrende Investition 2012/2013** | Ø Miete neu ab 2014 exkl. HK/NK |
|---|---|---|---|
| 2½-Zimmer | Fr. 950.00 | Fr. 150.00 | Fr. 1'100.00 |
| 3½-Zimmer | Fr. 1'420.00 | Fr. 230.00 | Fr. 1'650.00 |
| 4½-Zimmer | Fr. 1'650.00 | Fr. 280.00 | Fr. 1'930.00 |

### 7.3 Veränderung Heiz- und Nebenkosten

| Wohnungs-Typ | Ø Heiz- und Nebenkosten 2011 | Ø Heiz- und Nebenkosten 2014 | **Ø Differenz HK/NK 2014 zu 2011** |
|---|---|---|---|
| 2½-Zimmer | Fr. 180.00 | Fr. 150.00 | Fr. -30.00 |
| 3½-Zimmer | Fr. 250.00 | Fr. 180.00 | Fr. -70.00 |
| 4½-Zimmer | Fr. 310.00 | Fr. 250.00 | Fr. -60.00 |

### 7.4 Mietzins inklusive Heiz- und Nebenkosten

| Wohnungs-Typ | Ø Marktmiete 2011 inkl. HK/NK | **Ø Miete neu ab 2014 inkl. HK/NK** | Ø Differenz 2014 zu 2011 |
|---|---|---|---|
| 2½-Zimmer | Fr. 1'130.00 | **Fr. 1'250.00** | Fr. 120.00 |
| 3½-Zimmer | Fr. 1'670.00 | **Fr. 1'830.00** | Fr. 160.00 |
| 4½-Zimmer | Fr. 1'960.00 | **Fr. 2'180.00** | Fr. 220.00 |

## 8. Schlussbemerkung

Für die Werterhaltung und Attraktivität der Mietliegenschaft Talstrasse 28 A+B rechtfertigt sich die grosse Investition in die geplante Gesamtsanierung. Mit den geplanten Massnahmen können 25 Wohneinheiten über eine weitere Nutzungsdauer von 30-35 Jahren rentabel bewirtschaftet und einheimischen Familien zur Verfügung gestellt werden.

**Antrag an den Grossen Landrat:**

1. Die Liegenschaft an der Talstrasse 28 A+B wird in den Jahren 2012 und 2013 umfassend saniert.

2. Die vorliegenden Pläne und Kosten werden genehmigt.

3. Der Grosse Landrat nimmt die Gesamtkosten von Fr. 4'699'000.– zur Kenntnis. Der Anteil für das Jahr 2012 von Fr. 1'500'000.– wurde via Voranschlag 2012 bereits von der Urnengemeinde genehmigt. Der verbleibende Anteil von Fr. 3'199'000.– wird ins Budget 2013 aufgenommen.

**Gemeinde Davos**
Namens des Kleinen Landrates

Hans Peter Michel
Landammann

Michael Straub
Landschreiber

LANDSCHAFT und GEMEINDE DAVOS

Aktenauflage
– Kostenvoranschlag
– Visualisierungen / Pläne
– Hydrologisches Gutachten GEOTEST
– Schadstoffscreening ETI

Mitteilung an
– Departementsvorsteher Hochbau
– Ressortleiterin Hochbau
– Liegenschaftenverwaltung
– Finanzverwaltung