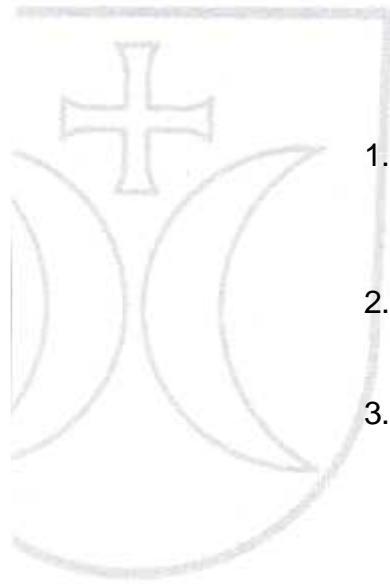




ORTSGEMEINDE
SCHMERIKON



Traktanden:

1. Vorstellung der Kandidaten für die Ersatzwahlen in den Verwaltungsrat und in die Geschäftsprüfungskommission für den Rest der Amtsdauer 2005/2008 vom 26. November 2006.
2. Gutachten und Antrag: Zusatzkredit über CHF 150'000 für den Umbau des Wohn- und Geschäftshauses Rothus.
3. Allgemeine Umfrage.

Je ein Exemplar dieser Einladung wird jeder Haushaltung mit stimmberechtigten OrtsbürgerInnen zugestellt. Weitere Exemplare können im Büro an der Hauptstrasse 2 bezogen werden.

Der Besuch der Bürgerversammlung ist für die Stimmberechtigten bis zum Antritt des 60. Altersjahres obligatorisch.

DER VERWALTUNGSRAT

Ausserordentliche Bürgerversammlung

Freitag, 15. September 2006, 20.00 Uhr
Hotel Seehof, Schmerikon

Gutachten und Antrag

Zusatzkredit über CHF 150'000 inklusive Mehrwertsteuer für den Umbau des Wohn- und Geschäftshauses Rothus.

Ausgangslage

An der ausserordentlichen Bürgerversammlung vom 25. November 2005 genehmigte die Bürgerschaft einen Kredit von 500'000 Franken für den Umbau des Wohn- und Geschäftshauses Rothus.

Der eingeholte Kredit basierte auf einer Kostenschätzung des Architekten gemäss Projektskizzen. Geplant waren eine 5-Zimmer Maisonettewohnung im Bereich der bisherigen Büros der Ortsgemeinde und eine 4-Zimmer Dachwohnung.

Dieses Vorgehen wurde gewählt, weil damit der Spielraum für Änderungen der Grundrisse und der Nutzungsmöglichkeiten relativ gross blieb und Anregungen und Ideen der Bürgerschaft besser in das definitive Projekt einfliessen konnten.

Zudem sollte dieses Vorgehen erlauben, nach Umzug der Verwaltung in das Haus Hirzen zügig mit dem Umbau zu beginnen.

An der Bürgerversammlung selbst und in der Folge wurden von Bürgerseite verschiedene Verbesserungsvorschläge vorgebracht:

- An dieser Lage sind Südbalkone sehr gefragt, ein Mehrwert der Wohnungen ist ausgewiesen. Die Lösung mit lediglich einem Westbalkon im jetzigen Dachgeschoss wurde als unglücklich erachtet.
- Generell sind die Wohnungen grosszügiger und offener zu konzipieren, lieber weniger, dafür grössere Zimmer.
- Der Ausbaustandard ist der guten Wohnlage anzupassen.

Der Verwaltungsrat nahm diese Anregungen auf. Er zog in Erwägung, über das gesamte Dachgeschoss eine sehr grosszügige Wohnung zu planen und auf die Maisonettewohnung zu verzichten. Dies erwies sich jedoch als äusserst problematisch und die Skizzen des Architekten waren unbefriedigend.

So kam man wieder auf die ursprünglichen Pläne mit einer Maisonettewohnung zurück und versuchte die Pläne im Sinne der Bürgerschaft anzupassen. Es wurden grosszügige Südbalkone mit einer Fläche von rund 21 m² geplant. Im Hinblick auf eine eventuelle künftige Umnutzung der Büros im ersten Obergeschoss wurde auch dort ein Balkon vorgesehen. Der Eingangsbereich und die Nasszelle der Wohnung im 2. OG wurden vergrössert, was zusätzliche Mauerabbrüche nach sich zog.

Das Zimmer im Dachgeschoss, welches als einfaches Studio vorgesehen war, wurde in ein Schlafstudio mit einer Bruttofläche von 48m² umgestaltet. Zusätzlich wurden ein begehrbarer Kleiderschrank sowie eine Nasszelle von 13m² mit Dusche/WC/Bad eingeplant.

Der Ausbaustandard entspricht demjenigen im Haus Hirzen. In beiden Wohnungen sollten Waschmaschine/Tumbler zur Verfügung stehen.

Diese Änderungen summierten sich wie folgt:

*Südseitige Balkone mit diversen Anpassungsarbeiten rund 69'000 Franken
Änderungen im Hinblick auf besseren Wohnkomfort mit ca. 66'000 Franken.*

Kosten in Franken

Position	Kostenschätzung 2005	Kostenvoranschlag 2006	Differenz
----------	----------------------	------------------------	-----------

Rohbau 1	110'000	148'700	38'700
Rohbau 2	72'000	98'900	26'900
Elektroanlagen	27'000	34'000	7'000
Heizung, Lüftung	21'000	13'900	-7'100
Sanitärinstallationen	72'000	94'600	22'600
Ausbau 1	39'400	59'600	20'200
Ausbau 2	79'100	89'600	10'500
Honorare	69'500	85'800	16'300
Baunebenkosten	5'500	5'000	-500
Reserve	4'500	19'900	15'400
Total	500'000	650'000	150'000 30%

Begründungen

- Rohbau 1: Rund 39'000 Franken Mehrkosten, bedingt durch die neuen Südbalkone, welche zusätzliche Mauerabbrüche und Betonfräsarbeiten und Fassadenanpassungen erfordern.
- Rohbau 2: 12'000 Franken Mehrkosten sind auf die Balkone zurückzuführen, während dem 15'000 Franken mit grösseren Lukarnen, mehr Dachfenstern, einem Dachreinigungssystem und Aussenmarkisen sowie Aussenrollos begründet werden.
- Elektro- und Sanitärinstallationen werden wegen des gewünschten Ausbaustandards (zusätzliche Nasszelle) um 30'000 Franken teurer.
- Ausbau 1: In der ersten Kostenschätzung wurde die interne Treppe der Maisonettewohnung nicht miteinbezogen. Dies führt zu Mehrkosten von 20'000 Franken.
- Ausbau 2: 6'000 Franken für die Balkonböden; 6'000 sind auf die zusätzliche und grössere Nasszelle zurückzuführen.
- Honorare: Die Mehrkosten resultieren aus Ingenieurhonoraren für die Südbalkone und Zusatzaufwendungen des Architekten für Projektänderungen.
- Reserve: 20'000 Franken wurden eingesetzt, damit der neue Kostenvoranschlag eingehalten werden kann.

Erwägungen

Trotz erheblicher Mehrkosten erscheint das Projekt, an dieser bevorzugten Lage Wohnungen zu erstellen, nach wie vor richtig. Die Bruttorendite beträgt bei Kosten von CHF 650'000 immer noch 5% der Neuinvestition.

Als Alternative zu einem Zusatzkredit könnte eine Redimensionierung des Projektes und des Ausbaustandards in Betracht gezogen werden. Eine solche erscheint dem Verwaltungsrat aber nicht sinnvoll, da einerseits die Wohnqualität reduziert würde und andererseits nicht garantiert wäre, dass damit der bewilligte Kredit eingehalten würde.

Eine Nulllösung (Beibehaltung der heutigen Büro- und Estrichräume) dürfte nach heutigen Erkenntnissen ebenfalls nicht in Frage kommen, da sich die Lage speziell für Wohnraum anbietet und Büroräumlichkeiten schwieriger zu vermieten sein dürfte.

Der Verwaltungsrat schlägt deshalb vor, den Umbau nach den vorliegenden Plänen auszuführen und den Zusatzkredit zu gewähren.

Antrag

Im Sinne der vorstehenden Ausführungen stellt Ihnen der Verwaltungsrat der Ortsgemeinde folgenden Antrag:

Für den Umbau des Wohn- und Geschäftshauses Rothus an der Allmeindstrasse 16 sei ein Zusatzkredit über CHF 150'000.00 zu bewilligen. Zusammen mit den am 25. November 2005 bewilligten CHF 500'000 beläuft sich der Gesamtkredit auf CHF 650'000 (inkl. Mehrwertsteuer).

Schmerikon, 15. September 2006

NAMENS DES VERWALTUNGSRATES DER
ORTSGEMEINDE SCHMERIKON

Der Präsident: Thomas Kuster

Die Ratschreiberin: Gabriela Schwarz

