



ORTSGEMEINDE  
SCHMERIKON



**Traktanden:**

1. Gutachten und Anträge betreffend eines Kredites über CHF 550'000 für den Umbau des Wohn- und Geschäftshauses Rothus und den Umzug der Verwaltung in das Haus Hirzen
2. Informationen des Verwaltungsrates betreffend:
  - o Neubau Eisenbrücke Aabach
  - o Verkauf Parzellen und Erstellung Haldenstrasse
  - o Stand Seeuferplanung Perimeter 1
3. Allgemeine Umfrage

Je ein Exemplar dieser Einladung wird jeder Haushaltung mit stimmberechtigten OrtsbürgerInnen zugestellt. Weitere Exemplare können im Büro an der Allmeindstrasse 16 bezogen werden.

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

DER VERWALTUNGSRAT

---

## Ausserordentliche Bürgerversammlung

Freitag, 25. November 2005, 20.00 Uhr  
Hotel Seehof, Schmerikon

# Gutachten und Anträge

des Verwaltungsrates der Ortsgemeinde Schmerikon an die  
ausserordentliche Bürgerversammlung vom 25. November 2005 betreffend

---

eines Kredites über CHF 550'000 für den Umbau des Wohn- und Geschäftshauses  
Rothus und den Umzug der Verwaltung in das Haus Hirzen.

---

## Ausgangslage

Seit Anfang 1999 ist das überarbeitete Baureglement der Gemeinde Schmerikon in Kraft. Gemäss diesem ist eine Mehrausnutzung zulässig und damit können Dachgeschosse ausgebaut werden. In der Folge befasste sich auch der Verwaltungsrat damit, das Dachgeschoss im Rothus in Wohnraum umzubauen. Bestärkt wurde er in diesem Bemühen durch eine Anregung aus der Bürgerschaft anlässlich der ordentlichen Bürgerversammlung vom 21. März 2003 als der Verwaltungsrat eingeladen wurde, „als Ersatzprojekt für die abgelehnte Renovation des Hauses Kreuzgasse den Dachstock des Rothus in Wohnungen auszubauen, nachdem dies nun die Zonenordnung zulasse.“

Nachdem die Bürgerschaft den Kauf des Hauses Hirzen gutgeheissen hatte, wollte der VR die Projektierung der Renovation abwarten, bevor ein Entscheid über die zusätzliche Nutzung des Rothus getroffen werde.

## Heutige Situation

An der ordentlichen Bürgerversammlung vom 11. März 2005 genehmigte die Bürgerschaft den Kredit zur Renovation des Hauses Hirzen. Im Erdgeschoss werden ein multifunktionaler Raum, ein Archiv und ein Büroraum erstellt. Aufgrund ihrer Lage, der Raumaufteilung und allfälligen Interessenskonflikten bei Nutzung des grossen Raumes, dürften die Büros nicht so leicht zu vermieten sein.

Auf der anderen Seite hat die Verwaltung der Ortsgemeinde momentan für ihre Bedürfnisse im Rothus sehr grosszügige Räumlichkeiten (2 Büros, 2 Sitzungszimmer, 1 Archiv) zur Verfügung. Diese Räume liegen an einer Lage, welche eigentlich für Wohnungen prädestiniert sind.

Bei einer gewissen Einschränkung könnte sich die Verwaltung im Hirzen einmieten und damit den Mietaufwand für die Ortsgemeinde reduzieren.

Der Verwaltungsrat beschloss deshalb, der Bürgerschaft einen Umzug der Verwaltung in den Hirzen vorzuschlagen und gleichzeitig die jetzigen Büroräume sowie das Dachgeschoss im Rothus in Wohnungen umzubauen. Da in der momentanen wirtschaftlichen Situation Büroräumlichkeiten nicht allzu gefragt sind, zog der Verwaltungsrat die Variante Umzug der Verwaltung in den Hirzen und Fremdvermietung der Büros im Rothus nicht in Betracht.

## Projektskizzen

Das Rothus wurde 1984 durch das Architekturbüro Bühler in Jona projektiert und gebaut. Norbert Bühler wurde beauftragt, anhand von Skizzen Möglichkeiten einer Umnutzung aufzuzeigen und gleichzeitig eine Kostenschätzung abzugeben.

Diese sehen eine 5-Zimmer Maisonettewohnung im Bereich der heutigen Büros sowie eine 4 Zimmer Dachwohnung vor.

Die 5-Zimmer Wohnung weist im 2. Obergeschoss 1 Wohn/Esszimmer Richtung Südwest, 2 Zimmer Richtung Süden und eines gegen Norden auf. Ein grosszügiges Entrée und zwei Nasszellen sind im heutigen Wohnungsbau Standard. Über eine Treppe innerhalb der Wohnung wird ein grosses Studio im Dachgeschoss erschlossen. Hier ist ein eingesetzter Balkon von 12 m<sup>2</sup> Richtung Westen vorgesehen.

Die 4-Zimmer Dachwohnung hat ein Wohnzimmer von 25 m<sup>2</sup> und 3 Zimmer mit 11 bis 16 m<sup>2</sup> und einen gedeckten Balkon von 11 m<sup>2</sup>. Diese Wohnung lässt sich verhältnismässig günstig erstellen, da alles in Leichtbauweise ausgeführt wird. Beide Wohnungen besitzen zusätzlich Estrichabteile.

Bei diesen Vorschlägen handelt es sich um Projektskizzen, welche an die Bedürfnisse anzupassen sind. Sie zeigen die Möglichkeiten einer Nutzung auf. Wir präsentieren Ihnen bewusst kein detailliertes Projekt sondern lediglich Ideen. Dadurch bleibt der Spielraum grösser, Änderungswünsche, Anregungen etc. einfliessen zu lassen, was bei einem ausgearbeiteten Projekt nur sehr bedingt möglich ist. Zudem erlaubt dieses Vorgehen den Umbau nach Fertigstellung der Renovation Hirzen zügig und ohne Zeitverlust in Angriff nehmen zu können.

## **Kosten**

Die geschätzten Kosten betragen 500'000 Franken für den Umbau der Büroräumlichkeiten und des Dachgeschosses in Wohnungen. Dies entspricht einem m<sup>2</sup> Preis von rund 1'500 Franken.

Der Umzug der Verwaltung in das Haus Hirzen zieht Folgekosten von rund 50'000 Franken nach sich:

Neumöblierung:	30'000.00
Elektrische und EDV-Installationen	10'000.00
Umzugskosten	5'000.00
Unvorhergesehenes	5'000.00
Total	50'000.00

Durch den Umzug reduzieren sich jedoch die Büromietkosten für die Ortsgemeinde von heute 30'000 auf rund 15'000 Franken pro Jahr.

## **Finanzierung**

Die Aufwendungen sind über die Investitionsrechnung aus Eigenmitteln zu finanzieren und innerhalb von längstens 20 Jahren abzuschreiben.

## **Rendite**

Die geschätzten Mieteinnahmen für die zusätzlichen 2 Wohnungen belaufen sich auf jährlich rund 47'000 Franken (CHF 20'000.00 4-Zimmer Dachwohnung, CHF 27'000.00 5-Zimmer Maisonettewohnung). Davon abzuziehen sind die jetzigen Mieteinnahmen für die Büroräume der Ortsgemeinde (CHF 30'000.00). Bezogen auf den Investitionskredit von CHF 500'000 ergibt das eine Bruttorendite von 3.4%.

Nach dem Umbau rechnet der Verwaltungsrat mit einer gesamten Bruttorendite von 5.7%. Dies zeigt, dass ein Umbau auch in finanzieller Hinsicht tragbar ist.

## **Anträge**

Im Sinne der vorstehenden Ausführungen stellt Ihnen der Verwaltungsrat der Ortsgemeinde folgende Anträge:

- 1. Für den Umbau des Wohn- und Geschäftshauses Rothus an der Allmeindstrasse 16 sei ein Kredit über CHF 500'000.00 zu bewilligen.**
- 2. Der Betrag sei der Investitionsrechnung zu belasten und die Umbaukosten innert längstens 20 Jahren über die laufende Rechnung abzuschreiben.**
- 3. Für den Umzug der Büroräumlichkeiten in das Haus Hirzen sei ein Investitionskredit über CHF 50'000.00 zu bewilligen.**

Schmerikon, 25. November 2005

NAMENS DES VERWALTUNGSRATES DER  
ORTSGEMEINDE SCHMERIKON

Der Präsident:                    Thomas Kuster

Der Ratsschreiber:             Walter Stillhart