

Antrag Bauprojekt Sanierung

Beilage zu Traktandum 4

4.3 Sanierung Bankstrasse 35 in Uster

4.3.1 Projekt-Beschrieb

Von privater Seite wurde der Gewo die Bankstrasse 35 in Uster zum Kauf angeboten. Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den beiden Gewo-Liegenschaften Bankstrasse 39 und 41. Der Verkaufspreis betrug CHF 1'370'000. Das Gebäude mit sechs Wohnungen stammt aus dem Jahr 1934. Zwei der Wohnungen sind vermietet und vier stehen leer. Im Dachgeschoss befinden sich drei separate Zimmer. Das Grundstück umfasst 1060 m² Land. Der Wunsch des Verkäufers war, dass weiterhin günstige Mieten angeboten werden können.

4.3.2 Projekt-Verlauf

Die Liegenschaft befindet sich – ausser einer bereits sanierten Wohnung – noch im fast ursprünglichen Zustand. Saniert werden die Küchen und die Bäder sowie die Fassade und die Fensterläden. Eine zentrale Warmwasseraufbereitung ersetzt die einzelnen Gasboiler in den Wohnungen. Ausserdem müssen feuerpolizeiliche und baubehördliche Auflagen erfüllt werden.

Um auch nach der Sanierung günstigen Wohnraum anbieten zu können, werden nur die nötigsten Arbeiten ausgeführt. Auf eine umfassende energetische Sanierung oder eine Umnutzung des Dachgeschosses wird bewusst verzichtet. Die Liegenschaft wird für die nächsten 20 Jahre wieder auf einen guten Stand gebracht.

Der Baubeginn ist auf Anfang Juli 2017 und der voraussichtliche Einzugstermin auf Anfang November 2017 geplant.

4.3.3 Projekt-Kosten / Mietzinsberechnung

Die Gesamtkosten beinhalten neben den Bauarbeiten, die Projektierungs- und Bauleitungskosten, Provisorien, die Mietzinsreduktion während der Bauphase und Bewilligungsgebühren. Die wertvermehrenden Investitionen werden den Anlagekosten zugewiesen und führen zu höheren Mieten. Die Gesamtbausumme ist in untenstehender Tabelle ersichtlich.

4.3.4 Antrag an die Generalversammlung

Das Projekt Sanierung Bankstrasse 35 in Uster überschreitet den Kompetenzrahmen des Vorstands (CHF 500'000)¹. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung das Projekt und entsprechenden Projektbetrag (siehe Total in der untenstehenden Tabelle) zu bewilligen.

4.3.5 Projekt-Kosten

BKP	Kostenpositionen	Kostenvoranschlag in CHF
0	Grundstück	
1	Vorbereitung (Baugrunduntersuchung, Geometer, Energie)	30'000
2	Gebäude	
3	Betriebseinrichtung	730'000
4	Umgebung	10'000
5	Baunebenkosten	20'000
7	Einnahmen / Rückerstattungen	
8	Reserve Bau (Rückstellungen Nachträge)	
	Total	790'000

¹Art. 26 Abs. 2 lit. k und l der Statuten und dem Finanzreglement vom 26. Mai 2011