

Gemeinderat

Sitzung vom 27. August 2025
Versand 1. September 2025

-
- 9630** **Grundstücke und Immobilien**
 Gesamterneuerung Wohnhaus Mitteldorfstrasse 3
- 118.** **Kostenoptimierung (Projektanpassungen)**
-

Sachverhalt

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2025 hat der Gemeinderat einen Verpflichtungskredit in der Höhe von brutto CHF 2'810'000 zur dringenden Erneuerung des Mehrfamilienhauses «Mitteldorfstrasse 3» beantragt. Die Gemeindeversammlung hat den Kredit nicht genehmigt und das Geschäft stattdessen an den Gemeinderat zur Überarbeitung zurückgewiesen. Konkret hat die Gemeindeversammlung im Rahmen der Rückweisungsanträge gefordert, dass aus Kostengründen

- a) als Alternativ zur geplanten Gesamtsanierung ein Ersatzneubau zu prüfen sei
- b) das Gesamtsanierungsprojekt hinsichtlich Kosten kritisch zu hinterfragen und zu optimieren sei (Ziel Kostensenkung)

In der Folge haben die Projektverantwortlichen die entsprechenden Abklärungen vorgenommen. Die Ergebnisse liegen vor und können wie folgt zusammengefasst werden:

a) Variante Ersatzneubau

Die Kosten für einen in Bezug auf Form und Volumen gleichwertigen Ersatzneubau werden gemäss Grobkostenberechnung der verantwortlichen Fachplaner mit brutto CHF 4'665'000 veranschlagt. Darin enthalten sind CHF 65'000 für zusätzliche Mietaufschläge als Folge der längeren Bauzeit. Gegenüber der Variante «Gesamterneuerung» resultieren somit Mehrkosten von beinahe CHF 2'000'000. In diesem Zusammenhang ist anzumerken,

- dass eine andere Bauform nicht zulässig wäre, weil der rechtskräftige Gestaltungsplan «Mitteldorf» sowohl die Gebäudesilhouette als auch das Gebäudevolumen abschliessend definiert;
- dass bei einem Verzicht auf ein neues Untergeschoss rund CHF 560'000 eingespart werden könnten, womit aber relevante planerische Nachteile entstehen

b) Variante kostenoptimierte Gesamterneuerung

In einer Liste «Kosteneinsparpotenzial» haben die Planer die Kosten jener Sanierungsmassnahmen aufgeführt, welche durch Verzicht oder durch den Ersatz einer günstigeren Variante grundsätzlich eingespart werden können. Die Projektverantwortlichen haben unter Berücksichtigung der mit der Einsparung einhergehenden Konsequenzen eine Gewichtung der aufgelisteten Positionen vorgenommen und erachten folgende Einsparungen als vertretbar:

- | | | |
|--|-----|--------|
| - Verzicht auf Erneuerung des Gemeinschaftsraumes im Untergeschoss | CHF | 31'000 |
| - Verzicht auf Ersatz Bodenbeläge Wohnungen (stattdessen Sanierung) | CHF | 51'000 |
| - Verzicht auf Ersatz Bodenbelag Treppenhaus (stattdessen Sanierung) | CHF | 49'000 |

Insgesamt können so die Gesamterneuerungskosten um CHF 131'000 reduziert werden. Sie betragen demnach brutto neu CHF 2'679'000. Weitere kostensenkende Massnahmen hätten erhebliche Qualitätseinbussen zur Folge (geringere Attraktivität der Wohnungen, höhere Betriebskosten).

Erwägungen

Die Variante «Ersatzneubau» ist im Vergleich zu einer Gesamterneuerung der bestehenden Substanz angesichts der massiven Mehrkosten nachteilig. Aber nicht nur ökonomische, sondern auch ökologische Gründe sprechen klar gegen diese Variante – da die Grundstruktur des Gebäudes in einem guten Zustand ist, verursacht ein Ersatzneubau einen massiv höheren Ressourcenaufwand und vergleichsweise hohe CO²-Emissionen. Die Gemeindeversammlung soll deshalb dahingehend informiert werden, dass diese Variante aus genannten Gründen nicht weiterverfolgt werden soll.

Die Seitens des Projektteams vorgeschlagene Kostenoptimierung mit Einsparungen in der Höhe von insgesamt CHF 131'000 ist plausibel. Dabei wird in Kauf genommen, dass die «bloss» sanierten Böden eine im Vergleich zur ursprünglich geplanten Erneuerung (Ersatz der Böden) eine kürzere Lebensdauer aufweisen.

Das grösste Einsparpotenzial ergibt sich bei einem Verzicht von den geplanten Energiesparmassnahmen (Kostenreduktion von CHF 241'000). Bei einem Verzicht auf die Gebäudeisolation verlieren die Wohnungen deutlich an Attraktivität, weil die Nebenkosten unverändert hoch bleiben und auch der zunehmend wichtige sommerliche Wärmeschutz nicht verbessert werden kann. In der Folge müssten die Mietzinsen tiefer angesetzt werden. Ausserdem würde die Gemeinde in Sachen Vorbildfunktion an Glaubwürdigkeit einbüssen. Die geplanten Energiesparmassnahmen sollen deshalb wie vorgesehen umgesetzt werden.

Die Realisierung einer Photovoltaikanlage soll als Beitrag zur Energiewende grundsätzlich weiterverfolgt werden. Der produzierte Strom kann den Mieter/innen teilweise mit besseren Konditionen direkt verkauft werden. Die Anlage könnte über den Energiefonds der Gemeinde Hausen AG finanziert werden, wodurch zumindest die Kreditsumme - nicht aber die Investitionssumme - um weitere CHF 75'000 reduziert werden kann (brutto, ohne Abzug von Subventionen).

Aktuell sieht der Kostenvoranschlag für die Aussenraumgestaltung eine Investition von insgesamt CHF 100'000 vor, wobei CHF 50'000 für die reine Instandstellung der bisherigen Anlagen dienen und CHF 50'000 für eine Aufwertung vorgesehen sind. Die Kosten der Gesamtsanierung könnten durch die Einsparung der Aufwertung der Aussenanlagen um weitere CHF 50'000 gesenkt werden. Es wäre angesichts der geplanten Gesamterneuerung mit Investitionen von rund CHF 2'500'000 unklug, wenn von einer mit verhältnismässig geringem Aufwand möglichen Attraktivitätssteigerung der Liegenschaft abgesehen wird.

Unter Berücksichtigung der anderweitigen Finanzierungsmöglichkeit der Photovoltaikanlage kann das Kreditbegehren um CHF 206'000 reduziert werden. Es wird erwartet, dass sich dadurch auch die Honorar- und Nebenkosten um rund CHF 20'000 verringern.

Da der Zeitpunkt für eine Gesamtsanierung nun gekommen ist, soll der Gemeindeversammlung gestützt auf die vorstehenden Erwägungen ein um insgesamt CHF 226'000 reduzierter Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 2'584'000 (vormals CHF 2'810'000) vorgelegt werden.

Gemäss § 11 der Gemeindeordnung der Gemeinde Hausen AG sind Verpflichtungskredite ab CHF 1'000'000 durch die Finanzkommission zu prüfen. Diese unterbreiten der Gemeindeversammlung eine Stellungnahme zum Kreditgeschäft.

Beschluss

1. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 20. November 2025 wird auf Basis des bestehenden Kostenvoranschlages ein um insgesamt CHF 226'000 reduzierter Verpflichtungskredit zur Gesamtsanierung des Mehrfamilienhauses an der Mitteldorfstrasse 3 in der Höhe von CHF 2'584'000 beantragt.
2. Die Abteilung Bau und Planung wird mit der Ausarbeitung eines detaillierten Gemeindeversammlungsbotschaftstextes beauftragt, damit dieser im Anschluss durch den Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung geprüft, überarbeitet und verabschiedet werden kann.
3. Die Finanzkommission wird gebeten, den Verpflichtungskredit bis 15. September 2025 zu prüfen und dem Gemeinderat eine Stellungnahme für die Gemeindeversammlung zuzustellen.

Protokollauszug an

- Bruno Marcantonio GmbH, Bruno Marcantonio, Wissmatte 10, 5212 Hausen AG
- Finanzkommission
- Abteilung Bau und Planung
- Technische Dienste
- Abteilung Finanzen
- zu den Akten

GEMEINDERAT HAUSEN AG

Gemeindeammann Gemeindeschreiberin


Andreas Arrigoni


Chantal Eichholzer