

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

Vom 13. Dezember 2021

Unterhalt Gebäude & Anlagen, Liegenschaften im Finanzvermögen/Nachtragskredit

Ausgangslage

Für den laufenden Unterhalt der Liegenschaften im Finanzvermögen (Konto 9630.3430.01, Unterhalt Gebäude und Anlage) ist im Budget der Erfolgsrechnung 2022 ein Betrag von Fr. 152'000.00 (ordentlicher Unterhaltskredit Fr. 130'000.00, Heizung Baslerstrasse 6 Fr. 11'000.00, Beleuchtung 1. OG Rötzmattweg 8 Fr. 12'000.00) vorgesehen worden.

Nach Abschluss der Budgetierungsphase sind nun zwei Kündigungen von Mietwohnungen eingegangen, welche einen grösseren, unvorhersehbaren Sanierungsbedarf auslösen. Zum einen per 30. Juni 2021 bei der 2-Zimmer-Wohnung im 3. OG der Liegenschaft Rötzmattweg 15, wo das Objekt zuvor seit dem 1. Juli 2000 ununterbrochen von der gleichen Mieterschaft bewohnt worden ist. Zum anderen per 30. September 2021 bei der 3-Zimmer-Wohnung im 3. OG der Liegenschaft Rötzmattweg 9, bei welcher es in den letzten 10 Jahren zu verschiedenen übergangslosen Mieterwechseln gekommen ist, jedoch während dieser Zeitspanne und auch zuvor keine wesentlichen Unterhaltsmassnahmen vorgenommen worden sind. Es handelt sich in beiden Fällen um Wohneinheiten, bei welchen nun wesentliche Bauteile ihre Lebensdauer erreicht bzw. überschritten haben und die Einrichtungen dem heutigen Standard nicht mehr genügen. Bevor diese Wohnungen also einer Neuvermietung zugeführt werden können, müssen diese im Rahmen einer umfassenderen Sanierung erneuert werden.

Kreditbedarf

In den vorliegenden Fällen handelt es sich um unvorhergesehene und aussergewöhnliche «Ereignisse», welche über den «ordentlichen» Unterhalt nicht gedeckt werden können. Das Hochbauamt hat in der Zwischenzeit die erforderlichen Abklärungen und Prüfungen (Anpassung der Elektroinstallationen gemäss Niederspannungs-Installationsverordnung NIV, Ersatz von allfällig mit Asbest belasteten Bauteilen usw.) durchgeführt, darauf basierend ein Sanierungskonzept ausgearbeitet und im Anschluss daran die notwendigen (Richt-) Offerten eingeholt. Für die geplanten Sanierungsmassnahmen resultieren Gesamtkosten von insgesamt voraussichtlich Fr. 110'000.00:

2-Zimmer-Wohnung Rötzmattweg 15

Asbestsanierungen Bad	Fr.	4'800.00
Elektroanlagen (Vorschrift NIV)	Fr.	8'000.00
Rollladenstoren	Fr.	1'800.00
Heizungsanlagen / Sanitäranlagen / Lüftung	Fr.	13'300.00
Gipserarbeiten / Malerarbeiten	Fr.	7'500.00
Plattenarbeiten	Fr.	9'500.00
Bodenbeläge	Fr.	2'800.00
Endreinigung	Fr.	1'000.00
Unvorhergesehenes	Fr.	<u>4'800.00</u>
Total inkl. MwSt.	Fr.	53'500.00

3-Zimmer-Wohnung Rötzmattweg 9

Asbestsanierungen Bad	Fr.	4'800.00
Elektroanlagen (Vorschrift NIV)	Fr.	10'000.00
Rollladenstoren	Fr.	1'800.00
Heizungsanlagen / Sanitäranlagen / Lüftung	Fr.	12'500.00
Kücheneinrichtungen	Fr.	5'600.00
Gipserarbeiten / Malerarbeiten	Fr.	10'200.00
Bodenbeläge	Fr.	1'000.00
Plattenarbeiten	Fr.	4'200.00
Endreinigung	Fr.	1'000.00
Unvorhergesehenes	Fr.	<u>5'400.00</u>
Total inkl. MwSt.	Fr.	56'500.00
Gesamttotal der Sanierungskosten inkl. MwSt.	Fr.	110'000.00

Bei beiden Wohnungen wird davon ausgegangen, dass die vorgesehenen Arbeiten (aufgrund der zwingend anstehenden Asbestsanierung) innerhalb von rund drei Monaten, nach Kreditfreigabe, fertiggestellt werden können. In Bezug auf den erwähnten Terminplan gilt es allerdings anzumerken, dass auch die Baubranche in der Corona-Krise teilweise von unterbrochenen Lieferketten betroffen ist, was unter Umständen noch zu gewissen zeitlichen Verzögerungen führen könnte.

Finanzielles

Es wird davon ausgegangen, dass ein Kostenanteil von Fr. 15'000.00 pro Wohnung, total also Fr. 30'000.00, über den im Budget eingestellten ordentlichen Unterhaltskredit belastet werden kann, ohne dass es am Ende des Rechnungsjahres bei dieser Budgetposition zu einer Kostenüberschreitung kommen dürfte. Für die verbleibende Differenz von Fr. 80'000.00 ist im Rechnungsjahr 2022 jedoch ein Nachtragskredit zugunsten des Kontos 9630.3430.01 (Liegenschaften im Finanzvermögen, Unterhalt Gebäude und Anlage) erforderlich.

Wenn mit der Beschlussfassung für diese ohnehin notwendige Sanierungsmassnahme zugewartet werden würde, bis das rechtskräftige Budget der Erfolgsrechnung 2022 vorliegt, würde der Stadtkasse mit jedem Monat der Verzögerung ein (Netto-) Mietzinsertrag von zusammen rund Fr. 1'500.00 entgehen. Der Stadtrat hat gemäss § 135 GG Abs. 2 die notwendigen Massnahmen zu treffen, um das Vermögen zu schützen. Unter Abwägung der genannten Aspekte wird der vorliegende Nachtragskredit deshalb im Ermessensspielraum und in der Finanzkompetenz des Stadtrates beschlossen und freigegeben.

Beschluss:

1. Für die anstehenden Sanierungen einer 2-Zimmer-Wohnung in der Liegenschaft Rötzmattweg 15 und einer 3-Zimmer-Wohnung in der Liegenschaft Rötzmattweg 9, wird ein Nachtragskredit von Fr. 80'000.00 zugunsten der Erfolgsrechnung 2022, Konto 9630.3430.01 (Finanzvermögen / Unterhalt Gebäude und Anlage), bewilligt.
2. Die Direktion Bau wird mit dem Vollzug beauftragt.

Stadtkanzlei Olten
Der Stadtschreiber:
