

KORPORATION URI

Sitzung des Korporationsrates Uri vom 29. September 2023

Geschäft Nr. 4

Kreditvorlagen

4.1 Fr. 2'200'000.- für Gesamtsanierung Mehrfamilienhaus In der Mühlematte 1, Altdorf

Per 1. März 2007 hat die Korporation Uri das Mehrfamilienhaus in der Mühlematte 1, Altdorf, mit insgesamt 6 Wohnungen und 14 Tiefgaragenplätzen zum Preis von Fr. 2.1 Mio. erworben. Die Liegenschaft ist unbelastet und im Finanzvermögen der Korporation Uri per 31.12.2022 mit einem Buchwert von Fr. 1'616'700.- bilanziert.

Das Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1985 steht an bevorzugter Lage im Mühlematte-Quartier angrenzend an das Restaurant Schächengrund in Altdorf. Das äussere Erscheinungsbild entspricht dem Baustil der 1980er-Jahre. Aktuell werden die Mietwohnungen durch Einzelpersonen und Paare genutzt. Die Mieteinnahmen pro Jahr belaufen sich auf netto Fr. 120'000.-, was einem Ertragswert zu 5 % von Fr. 2.4 Mio. entspricht.

In den Jahren 2014/2015 wurden einzelne Dachfenster erneuert und im Jahr 2018 die Ölheizungsanlage für Fr. 38'000.- saniert. Daneben wurden seit dem Erwerb im Jahr 2007 keine grösseren Investitionen durch die Korporation Uri getätigt. Auch von den früheren Eigentümern wurden im inneren der Liegenschaft keine Investitionen vorgenommen. Bei Mieterwechseln wurden jeweils die notwendigen Unterhalts- und Renovierungsarbeiten durchgeführt.

Gestützt auf die durch das Architekturbüro Albert und Burch AG detaillierte Zustandsanalyse der Wohnliegenschaft vom 26.10.2020 handelt es sich bei der geplanten Gebäudesanierung insbesondere im Innenbereich der Wohnungen um eine wichtige Massnahme zur Substanzerhaltung des Mehrfamilienhauses. Dadurch können in Zukunft der Unterhalts- sowie der Geräte- und Maschinenersatz bedeutend gesenkt werden.

Aufgrund des Alters entsprechen die Küchen und Badezimmer nicht mehr den heutigen Anforderungen. Im Bereich des Treppenhauses (Absturzsicherungen) sowie der Brandschutzvorschriften (fehlendes Brandschutzkonzept!) besteht Handlungsbedarf. Es ist vorgesehen, sämtliche Fenster durch Holz-Metallfenster und die Eingangstüren der Wohnungen durch Brandschutztüren zu ersetzen. Alle Wohnräume exkl. Nasszellen werden mit Holzparkett ausgestattet. Weitere Angaben zu den einzelnen Arbeiten sind im Baubeschrieb aufgeführt.

Mit den vorgesehenen Investitionen wird ein durchschnittlicher Ausbaustandard für Mietwohnungen erreicht. Damit verbunden ist auch eine Steigerung der Mieterzufriedenheit durch ein zeitgemässes Wohnraumangebot. Im Weiteren wird für Folgevermietungen die Attraktivität der Wohnungen erhöht.

Gemäss Mehrwert-Zusammenstellung der Albert und Burch AG könnte ein Anteil von 9 % oder rund Fr. 180'000.- als wertvermehrend angesehen werden. Vor dem Hintergrund der hauptsächlich Substanzerhaltung der Liegenschaft werden Mietzinserhöhungen jedoch kaum oder nur moderat möglich sein.

Während der Bauarbeiten sind die Wohnungen für 4 Wochen nicht verfügbar und die Mieter sind angehalten, eine Lösung auswärts zu finden. Die Korporation Uri ist bereit, eine Alternative in einem Gasthaus anzubieten oder eine Mietzinsreduktion für die Bauzeit der Innen-sanierung vorzunehmen. Diese Aufwandposition ist im KVA mit Fr. 25'000.- (BKP 563) be-rücksichtigt.

Nach verschiedenen Besprechungen mit Verwalter Wyrsh Lukas und mit Einbezug der Bau-kommission hat die Albert und Burch AG eine aktuelle Kostenschätzung sowie einen detail-lierten Baubeschrieb erstellt. Dabei ergeben sich folgende Kosten.

Kostenvoranschlag von Architekturbüro Albert und Burch AG vom 17.10.2022:

| | |
|---|------------------------|
| Zusammenfassung Detailpositionen (aufgrund Teuerung +/- 20 %) | |
| - Vorbereitungsarbeiten | Fr. 115'000.- |
| - Gebäude | Fr. 1'434'000.- |
| - Honorare | Fr. 290'000.- |
| - Umgebung | Fr. 80'000.- |
| - Baunebenkosten | Fr. 31'000.- |
| - Reserve | Fr. 250'000.- |
| Total Kostenschätzung Gebäude | Fr. 2'200'000.- |
| - Liftanbau gem. sep. KVA | Fr. 359'500.- |
| Total Kostenschätzung Gebäude inkl. Lift | Fr. 2'559'500.- |

Gestützt auf die Besprechungen mit dem Architekten ist die Baukommission der Auffassung, auf die Investition für einen neuen Lift zu verzichten. Das Kosten-/Nutzenverhältnis für ei-nen Liftanbau wird als nicht vertretbar beurteilt.

Aus Ressourcengründen sowie zusätzlicher a.o. Projektaufgaben der Korporation Uri ist der ursprüngliche Projektfahrplan in Verzug geraten. Sofern das Sanierungsprojekt bewilligt wird, wäre ein Baustart frühestens im Frühling 2025 realistisch.

Vor dem Hintergrund der Neuverschuldung der Korporation Uri im Zusammenhang mit der EWA-Beteiligung ist die Baukommission der Meinung, dass der Engere Rat entscheiden soll, ob a) eine Gesamtsanierung oder b) ein Verkauf der Liegenschaft infrage kommt. Nach dem Entscheid des Engeren Rates sollen die Mieter über das weitere Vorgehen informiert wer-den.

Die Baukommission ist einstimmig der Meinung, das Sanierungsprojekt im Rahmen von Fr. 2.2 Mio. gemäss KVA zu bewilligen. Ergänzend sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

Vorteile

Neuwertige Liegenschaft nach Sanierung
Erhöhung Mieterzufriedenheit
Image Korporation als verlässlicher Vermieter
Reduktion Unterhaltskosten
Einhaltung Brandschutzvorgaben (Sicherheit)

Nachteile

Hoher Kapitaleinsatz (Substanzerhaltung)
marginale Ertragssteigerung
nur geringe Mietzinserhöhungen möglich
aufgelaufene Kosten von Fr. 41'400.-

Für die Prüfung des Geschäftes wurde folgende korporationsrätliche Kommission eingesetzt:

| | |
|--------------------------|-----------|
| Herger Hermann, Flüelen | Präsident |
| Herger Brigitte, Bürglen | Mitglied |
| Walker Konrad, Seedorf | Mitglied |
| Tresch Beat, Silenen | Mitglied |
| Arnold Esther, Altdorf | Mitglied |

Die korporationsrätliche Prüfungskommission hat zum Zeitpunkt des Aktenversands noch nicht getagt.

Der Engere Rat stellt dem Korporationsrat Uri folgenden

A N T R A G

1. Auf der Grundlage der Gebäudeanalyse vom 26.10.2020 der Albert & Burch AG, Altdorf, mit einem Kostenvoranschlag vom 17.10.2022 von Fr. 2'200'000.– soll die geplante Gesamtsanierung des MFH in der Mühlematte 1, Altdorf, bis im Jahr 2026 realisiert werden.
2. Für die Gebäudesanierung (ohne Liftanbau) wird ein Kredit von Fr. 2'200'000.– bewilligt.

**ENGERER RAT DER
KORPORATION URI**