

24.9.
2024

Projekt Wohnraum & Restaurant Lägernstübli

Dienstag, 24. September 2024 | 19.30 Uhr
Turnhalle Schulhaus Maiacher Boppelsen

Liebe Bopplisserinnen und Bopplisser

Wir laden Sie herzlich zu unserer Informations-Veranstaltung ein, um Sie im Rahmen der Immobilienstrategie 2024 über das Projekt Wohnraum & Restaurant Lägernstübli detailliert zu informieren:

- Bauprojekt: 5 Wohnungen und Restaurant
- Kosten
- 3D-Modell / Pläne



Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme!

Gemeinderat Boppelsen



Ausgangslage

In den kommenden Jahren stehen in der Gemeinde mehrere herausfordernde Renovationen gemeindeeigener Liegenschaften an. Ein weiteres drängendes Problem ist der Mangel an Wohnraum für Asylsuchende. Ebenfalls möchten wir den Bedarf nach günstigem Wohnraum bei der langfristigen Planung mitberücksichtigen.

Anstatt auf kostenintensive Wohncontainer zurückzugreifen, bietet das Projekt die Möglichkeit, das Lägerstübli zu sanieren und gleichzeitig zusätzlichen Wohnraum für Asylsuchende zu schaffen. Durch den Erwerb der Liegenschaft durch die Gemeinde kann zudem sichergestellt werden, dass das Restaurant Lägerstübli, ein zentraler Ort des Zusammenkommens, auch in Zukunft erhalten bleibt.

Aktuell sind 23 Asylsuchende in der Gemeinde untergebracht. In den letzten zwei Jahren wurde das Aufnahmekontingent vom Kanton in mehreren Schritten von 0.5% auf 1.6% erhöht. Eine weitere Erhöhung des Kontingents ist gemäss der Erfahrungsaustauschgruppe der Sozialämter bereits in Diskussion.

Projekt

Das Gebäude Lägerstübli aus dem Jahr 1926 wurde in den vergangenen Jahren aufgrund finanzieller Einschränkungen nur mit dem notwendigsten Unterhalt instandgehalten.

Dieser Aufwand hat sich in den letzten Jahren laufend erhöht, was eine mittelfristige Gesamtanierung unvermeidlich macht. Wegen des Denkmal- und Heimatschutzes müssen ausserdem die getäfelte Gaststube, die Terrasse und weitere historische Elemente erhalten bleiben. Seitens Genossenschaft sind jedoch nicht genügend Eigenmittel für eine Gesamtanierung vorhanden.

Der Gemeinderat hat deshalb die Situation eingehend diskutiert und schlägt einen Kauf der Liegenschaft durch die Gemeinde vor, um sicherzustellen, dass auch langfristig ein Restaurant im Dorf existiert.

Die noch nicht ausgeschöpfte Ausnutzungsziffer der Liegenschaft eröffnet die Möglichkeit, zusätzlich günstigen Wohnraum und weitere Unterkünfte für Asylsuchende zu schaffen, zumal bereits seit 10 Jahren Asylsuchende in der Liegenschaft Lägerstübli untergebracht sind. Langfristig wäre dies eine kostengünstigere Lösung im Vergleich zur Unterbringung von Asylsuchenden in Wohncontainern.

Ziel

Der Kauf der Liegenschaft Lägerstübli sichert das langfristige Weiterbestehen des einzigen Restaurants im Dorf. Zudem erhält die Gemeinde kurzfristig den dringend benötigten Wohnraum für Asylsuchende und langfristig günstigen Wohnraum. Dies ist sowohl für die Genossenschaft als auch für die Gemeinde eine nutzbringende Lösung.

Ihre Meinung zählt!

Nach der Vorstellung des Projekts möchten wir Ihre Fragen beantworten. Ihre Teilnahme und Ihr Feedback sind für die Entscheidungsfindung von grosser Bedeutung. Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit, das erstellte 3D-Modell und die detaillierten Pläne in Ruhe zu besichtigen. Mit diesen Informationen werden Sie einen umfassenden Einblick in das Projekt „Wohnraum & Restaurant Lägerstübli“ erhalten.

Eine gute Lösung muss gefunden werden!

Kostenübersicht

Kat. 404 (Parzelle Lägerstübli)	CHF	905'000
Kat. 387 (Parkplatz)	CHF	50'000
5 Parkplätze in Nachbargarage	CHF	125'000
Total Kaufpreis	CHF	1'080'000
abzgl. Übernahme Hypothek	CHF	-250'000
abzgl. Rückzahlung Anteilscheine Gemeinde	CHF	-290'000
abzgl. Grundstückgewinnsteuern	CHF	-80'000
Total	CHF	460'000

Die bisherige Genossenschaft wird in Form einer Betriebsgenossenschaft weitergeführt. Die CHF 460'000 decken die übernommenen Anteilscheine (CHF 320'000) und Unkosten während des Umbaus (Ausfall Pachtzinsen, Fixkosten...).

Voranschlag Baukosten (+/- 15%)

Baukosten für 5 Wohnungen	CHF	1'600'000
Umbau und Erweiterung Restaurant	CHF	1'150'000
Total Baukosten (+/- 15%)	CHF	2'750'000

Auswirkungen auf Rechnung

Solange die Asylquote hoch bleibt, werden die in Miethäusern untergebrachten Asylsuchenden in den 5 neu erstellten Wohnungen über dem Restaurant einquartiert. Die bestehende Hypothek des Restaurants wird übernommen. Das Restaurant wird ins Finanz-, die Wohnungen hingegen ins Verwaltungsvermögen der Gemeinde aufgenommen und entsprechend abgeschrieben.

Könnten alle Mietwohnungen vermietet werden, wären jährliche Mieteinnahmen von CHF 125'000 oder etwa 3% Rendite möglich.

		Einnahmen	Ausgaben
Minderausgaben für Asyl-Miethäuser	CHF		-70'000
Miete 5 Wohnungen (benötigt für Asyl)	CHF	0	
Anteil Pacht Restaurant	CHF	30'000	
Unterhalt Wohnungen (0.7% Baukosten)	CHF		11'500
Zinsen übern. Hypothek (CHF 250'000)	CHF		3'500
Zinsen Festdarlehen (CHF 3'210'000)	CHF		54'000
Abschreibung Wohnungen über 33 Jahre	CHF		60'000
Total Mehrausgaben pro Jahr	CHF		29'000