

Neubau Mehrfamilienhaus Blauenstrasse 12, Arlesheim Auswahlverfahren Vorprojekt Schlussbericht der Baukommission V2



Verfasser: Basil Moesch 25.09.2023 Ergänzungen Kommentare: 03.10.2023

1. Einleitung

Die Reformierte Kirchgemeinde Arlesheim befasst sich seit Längerem mit einem Neubau eines Mehrfamilienhauses an der Blauenstrasse 12 in Arlesheim als Ersatz für das bestehende Pfarrhaus, welches sanierungsbedürftig ist und mit den angebauten Räumlichkeiten der Kirchgemeinde nicht mehr zeitgemäss ist.

2. Auswahlverfahren

Für die Projektierung des MFH wurden durch die Kirchenpflege 2 Architekturbüros zur Erarbeitung eines Vorprojekts eingeladen:

- Ritter Giger Schmid Architekten SIA AG Heuberg 16 4001 Basel
- Martin Plattner
 Dipl. Architekt
 Blauenstrasse 15
 4144 Arlesheim

3. Auftrag an die Baukommission

Durch die Kirchenpflege wurde eine Baukommission eingesetzt, deren Wahl durch die in der KGV vom 04.06.2023 bestätigt wurde, sie hat folgenden Auftrag an die Baukommission formuliert:

"Die Baukommission wird durch die Kirchenpflege eingesetzt und nimmt deren Aufgaben im Zusammenhang mit der Planung und Umsetzung des Bauprojekts "Neubau MFH Blauenstrasse" wahr. Rahmenbedingungen, Zielsetzungen und strategische Entscheide werden durch die KIPF bestimmt resp. beschlossen, im Falle von Uneinigkeit in der Baukommission entscheidet die KIPF."

Als Mitglieder der Baukommission wurden folgende Personen gewählt: Heinz Burgener, Hugo Erbacher, Felix Haus, Sabine Hottinger KIPF, Jürg Meier, Peter Misteli, Basil Moesch KIPF, Nicole Schüpbach Felix Schurter KIPF, Paul Sprenger.

4. Rahmenbedingungen der Kirchenpflege

Die Kirchenpflege hat für die Erarbeitung des Vorprojekts folgende Rahmenbedingungen formuliert (KIPF-Beschuss vom 07.02.2023):

- Erarbeiten eines Vorprojekts für ein MFH
- Zonenrechtliche Abklärungen (Ausnützung / gew. Terrain etc.)
- Projekt soll Zonenvorschriften von Zone ÖWA + WG3 erfüllen
- Optimierung des Projekts / nicht Maximierung des Ertrags!
- Wohnungsmix / Grundrisse:
 - 1 x 6 ½ Zi-Maisonette-Pfarrwohnung
 - 3-4 x 4 ½ Zi-Familienwohnungen
 - Keine 3 ½ Zi-Wohnungen
- Gute Möblierbarkeit
- Gute Zonierung innerhalb Wohnungen (z.B. Wohn-, Essbereich)
- Grosszügige Grundrisse
- Grosse geschützte, gedeckte Gartensitzplätze & Balkone
- Kostenschätzung +-15%

5. Bewertungsraster Vorprojekte

Für die Bewertung der Vorprojekte wurde auf der Basis der formulierten Rahmenbedingungen durch die Baukommission ein Bewertungsraster erarbeitet, der mittels Punktzahlen (0-3) die Vorprojekte anhand bestimmter Kriterien beurteilt. Die Kriterien wurden mit einer zusätzlichen Gewichtung (1-3) versehen. Alle Baukommissions-Mitglieder haben je einen individuellen Bewertungsraster ausgefüllt und eingereicht, anschliessend wurde aus den individuellen Bewertungen eine Gesamtbewertung erstellt.

Es wurden folgende Hauptgruppen mit je einer maximal möglichen Punktzahl gebildet:

Gebäude
Wohnungen
Hauszugang / Gartenareal
Parkierung
Wirtschaftlichkeit
15 Punkte
10 Punkte
5 Punkte
20 Punkte

Die jeweils erreichte Punktzahl je Gruppe wurde in Prozent einer maximal möglichen Punktzahl ausgesetzt (also z.B. 12 von maximal 15 Punkten). Die Summe der Bewertungen ergab eine maximal erreichbare Punktzahl von 100 Punkten.

6. Resultate Bewertung Vorprojekte

Die Gesamtbewertung der Vorprojekte hat zusammenfassend folgende Resultate je Hauptgruppe ergeben:

		MP	MP		RGS	
Nr 1	Gebäude	Bewertung Prozentanteil je Gruppe 14.00	je Gruppe	Bewertung Prozentanteil je Gruppe 10.69	Maximum %-Anteil je Gruppe 15	
2	Wohnungen	44.26		45.98	50	
3	Gartensitzplätze / Balkone					
4	Nasszellen (Bad, Dusche, Wc)					
5	Vorplatz Wohnung					
6	Küche / Essplatz					
7	Zimmer					
8	Zonierung innerhalb Wohnung					
12	Kellerräume			l l		
9	Zugang Haus / Eingangsbereich	8.55	10	7.78	10	
10	Gartenareal					
11	Parkierung	4.81	5	3.33	5	
13	Wirtschaftlichkeit	20.00	20	12.00	20	
	TOTAL PUNKTE	91.63	100	79.78	100	

Die Tabelle zeigt folgende Charakteristiken in der Gesamtbewertung:

- Projekt RGS schneidet in der Gruppe Gebäude schlechter ab
- Projekt MP schneidet in der Gruppe Wohnungen leicht schlechter ab
- Projekt RGS schneidet in der Gruppe Zugang, Gartenareal schlechter ab
- Projekt MP schneidet in der Gruppe Parkierung besser ab
- Projekt MP schneidet in der Gruppe Wirtschaftlichkeit besser ab

Fazit: In der Gesamtbewertung erreicht das <u>Projekt MP 91,6 Punkte</u> und das Projekt "nur" <u>RGS 79,8 Punkte</u> von <u>total möglichen 100 Punkten</u>.

Untenstehend die Gesamtbewertung mit den Einzel-Bewertungen im Überblick:

22	ontenstenend die Gesamit	Einsetzen!	MP		Einsetzen!	RGS	
	3 = sehr gut erfüllt	Ellisetzeii:	IVIT		Ellisetzeli:	KGS	
	2 = gut erfüllt	Einsetzen	The second second second		Einsetzen	Alberta Branco	
H	1 = genügend erfüllt	N 18 65 15 PK 18 COLO 19 19	Bewertung	Maximum	Punktzahl	Bewertung	Maximum
Nr	0 = ungenügend / nicht erfüllt		Prozentanteil	%-Anteil	0,1,2,3	Prozentanteil	%-Anteil
1	Gebäude		je Gruppe 14.00	je Gruppe 15		je Gruppe 10.69	je Gruppe 15
11	-Kubische Erscheinung	2.78	14.00	15	2.22	10.07	15
12	-Gestaltung Baukörper	2.78			2.33		
13	-Geschosszahl	2.78			2.00		
14	-Ausnützung Grundstück	3.00			1.89		
15	-Rücksichtnahme Nachbarn	2.22			2.33		
2	Wohnungen	2.22	44.26	50	2.55	45.98	50
21	-Gewünschter Wohnungsmix	2.89	44.20	50	2.56	45.76	50
22	-Wohnungs-Grössen	2.78			2.89		
23	-Grundrisse grosszügig /attraktiv	2.89			3.00		
3	Gartensitzplätze / Balkone					S.	
31	-Grösse / Möblierbarkeit	2.78			2.61		
32		2.76			2.78		
4	-geschützt & gedeckt Nasszellen (Bad, Dusche, Wc)	SHEETVA			10000000		
41		2.54			2.00		
42	-Angebot -Ausstattung	2.56			2.89		
5	Vorplatz Wohnung					ģ.	
51	-Grösse	2.39			2.89		
52							
	-Möblierbarkeit	2.06			2.89		
6	Küche / Essplatz	0.77			0.70		
61	-Grösse / Möblierbarkeit	2.67			2.78		
	Zimmer	0.57			0.00		
71	-Zimmergrössen / -Geometrie	2.56			2.83		
72	-Möblierbarkeit	2.67			2.78		
73	-Orientierung	2.89			2.89		
8	Zonierung innerhalb Wohnung						
81	-Wohn-/Essbereich	2.89			2.72		
82	-Schlafzimmer/Nasszellen	2.78			2.89		
	Kellerräume	****					
121	-Mieterabteile / Grösse	2.56			2.22		
122	-Hobbyräume	2.67			2.67		
9	Zugang Haus / Eingangsbereich		8.55	10		7.78	10
91	-Hauszugang / Eingangsbereich	2.67			2.78		
92	-Behindertenzugang	2.67			2.78		
10	Gartenareal				2000		
101	-Abtrennung privat/öffentlich	2.33			2.56		
102	-Gemeinsamer Gartenbereich	2.00			2.11		
102	-Grösse Garten Pfarrwohnung	3.00			1.89		
11	Parkierung	***	4.81	5	1.555	3.33	5
111	-Velos	2.89			2.00		
112	-Autos	2.67			2.22		
113	-Kinderwagen	3.00			1.89		
13	Wirtschaftlichkeit		20.00	20		12.00	20
131	-Baukosten total inkl. MWSt	3			2		
132	-Gebäudekosten inkl. MWSt	3			2		
133	-Gebäudevolumen / m3-Preis	3			2		
134	-Vermietbare Nettonutzfläche	3			2		
135	-Nettorendite	3			1		
	TOTAL PUNKTE		91.63	100		79.78	100

7. Wirtschaftlichkeit

Beide Projekte haben zu ihrem Projekt bestimmte Kennzahlen im Zusammenhang mit der Wirtschaftlichkeit einreichen müssen. Dies sind insbesondere die folgenden:

- Baukosten,
- Gebäudevolumen
- m3-Preis
- Nettonutzfläche
- Wohnungsmix.

Die Kennzahlen beider Projekte sind in untenstehender Tabelle zusammengefasst:

		RGS		МР	
Gebäudevolumen m3 SIA 416		2737		3130	
M3-Preis Gebäude		1'049	CHF	930	
Baukosten Gebäude	CHF	2'870'000	CHF	2'910'000	
Vorbereitungsarbeiten	CHF	307'000	CHF	220'000	
Umgebungsarbeiten	CHF	152'000	CHF	160'000	
Baunebenkosten	CHF	125'000	CHF	260'000	
Baukosten total	CHF	3'454'000	CHF	3'550'000	
Wohnungsmix		3 x 4 1/2 Zi		4 x 4 1/2 Zi	
		1 x 6 1/2 Zi		1 x 6 1/2 Zi	
Wohnungen Nutzfläche NNF m2					
4 1/2 Zi-Wohnung EG		107		104	
4 1/2 Zi-Wohnung 1.OG		107		110	
4 1/2 Zi-Wohnung 2.OG		110		102	
4 1/2 Zi-Wohnung 2.OG		-		100	
6 1/2 Zi-Wohnung EG/1.OG		177		175	
Total Nettonutzfläche Wonungen		501		591	

Auffallend im obigen Vergleich der Kennzahlen ist vor allem, dass:

- Das Gebäudevolumen ist beim Projekt MP ca. 400 m3 grösser
- Die Baukosten sind bei beiden Projekten fast gleich hoch sind, obwohl das Projekt MP ein um 400 m3 grösseres Gebäudevolumen beinhaltet
- Das Projekt MP beinhaltet 5 Wohnungen, das Projekt RGS nur 4 Wohnungen
- Das Projekt MP beinhaltet fast 100 m2 mehr Nettonutzfläche.

Um die **Nettorendite** als wichtigste Grösse der Wirtschaftlichkeit zu ermitteln wurde auf der Basis obiger Kennzahlen (Baukosten, Gebäudevolumen, m3-Preis, Nettonutzfläche) und gleichen Annahmen bezüglich Aufwand für beide Projekte eine separate **Aufwand-/Ertragsrechnung** erstellt.

Die Berechnung der Nettorendite ist in den folgenden Aufwand-/Ertrags Berechnungen dargestellt:

7.1. Aufwand-/Ertragsrechnung Projekt RGS:

		•	5 ,				
1.		Baukosten					***************************************
	-	Baukosten Finanzierungskosten Baukredit	auf halba Paurait	(Paurait - 14 Mta	. 1 *		CHF 3'454'000 CHF 50'371
	-	Total Baukosten inkl. Finanzieru		(Bduzeii = 14 Mie	;.)		CHF 3'504'371
		reful buokestert mar mar libere	gscsc.,				
		* Baukreditzzinsen BLKB aktuell	Aug. 2023			2.50%	
2.		Aufwand Basis: MFH Ha	ngstrasse 8 Erfolgsr	echnung 2019 / 2	2020 MEH Euturo I	mmobilien AC	
2.	_	Hypothekarzinsen *	rigariasse o Erroigar	echilong 2017 / 2	2020 1411 111 01010 1	CHF 87'600	
	-	Versicherungen				CHF 1'500	
	-	Unterhalt Liegenschaft, Heizun				CHF 7'000	
	-	Gebühren, Inserate, Werbung Verwaltungshonorar				CHF 1'000 CHF 6'000	
		Total Aufwand				p.a.	CHF 103'100
		***		OUE 0150 41071	0.50%	CUE 071 (00	
		 Hypothekarzinsen auf Fremd Liborhypothek aktuell Aug. 20 		CHF 3'504'371	2.50%	CHF 87'609	
		Libertyperner arroam reg. 20	320				
3.		Bruttoertrag	m2 NNW		Miete p/mt.	Miete p/a.	
	-	6 1/2 Zi-Pfarrwohnung mit Gart 4 1/2 Zi-Wohnung m. Garten E		CHF 119 CHF 300	CHF 1'760 CHF 2'675	CHF 21'120 CHF 32'100	
	_	4 1/2 Zi-Wohnung 1.OG	107	CHF 270	CHF 2'408	CHF 28'890	
	_	4 1/2 Zi-Dachwohnung 2.OG	111	CHF 300	CHF 2'775	CHF 33'300	
	-	Hobbyräume	2	Stk	CHF 300	CHF 3'600	
	-	Auto-Einstellplätze Total Bruttoertrag (Mietertrag)	4	Stk	CHF 150	CHF 7'200 p.a.	CHF 126'210
		CONSESSION IN				(Catholic	
4.		Nettoertrag					CHF 126'210
		Bruttoertrag Aufwand					CHF 103'100
		Nettoertrag					CHF 23'110
		Financiania					
5.		Finanzierung Eigenkapital inkl. Land	1/3 der Anlagel	costen			CHF 1'727'000
		Fremdkapital	2/3 der Anlagel				CHF 3'504'371
		Total Anlagekosten					CHF 5'231'371
7 ^		Aufwand /Ertrageroc					
7.2.		Aufwand-/Ertragsrec	hnung Projek	CT MP:			
1.2.		Baukosten	hnung Projek	CT MP:			
	-	Baukosten Baukosten					CHF 3'550'000
	_	Baukosten Baukosten Finanzierungskosten Baukredit	auf halbe Bauzeit		⇒.) *		CHF 51'771
	-	Baukosten Baukosten	auf halbe Bauzeit		⇒.) *		
	-	Baukosten Baukosten Finanzierungskosten Baukredit	auf halbe Bauzeit ungskosten		>.) *	2.50%	CHF 51'771
1.	-	Baukosten Baukosten Finanzierungskosten Baukredit Total Baukosten inkl. Finanzieru * Baukreditzzinsen BLKB aktuell	auf halbe Bauzeit ungskosten Aug. 2023	(Bauzeit = 14 Mte			CHF 51'771
	-	Baukosten Baukosten Finanzierungskosten Baukredit Total Baukosten inkl. Finanzieru * Baukreditzzinsen BLKB aktuell	auf halbe Bauzeit ungskosten	(Bauzeit = 14 Mte			CHF 51'771
1.		Baukosten Baukosten Finanzierungskosten Baukredit Total Baukosten inkl. Finanzieru * Baukreditzzinsen BLKB aktuell Aufwand Basis: MFH Ha Hypothekarzinsen * Versicherungen	auf halbe Bauzeit ungskosten Aug. 2023 ngstrasse 8 Erfolgsr	(Bauzeit = 14 Mte echnung 2019 / 2		mmobilien AG CHF 90'000 CHF 1'500	CHF 51'771
1.		Baukosten Baukosten Finanzierungskosten Baukredit Total Baukosten inkl. Finanzieru * Baukreditzzinsen BLKB aktuell Aufwand Basis: MFH Ha Hypothekarzinsen * Versicherungen Unterhalt Liegenschaft, Heizun	auf halbe Bauzeit ungskosten Aug. 2023 ngstrasse 8 Erfolgsr	(Bauzeit = 14 Mte echnung 2019 / 2		mmobilien AG CHF 90'000 CHF 1'500 CHF 7'000	CHF 51'771
1.		Baukosten Baukosten Finanzierungskosten Baukredit Total Baukosten inkl. Finanzieru * Baukreditzzinsen BLKB aktuell Aufwand Basis: MFH Ha Hypothekarzinsen * Versicherungen Unterhalt Liegenschaft, Heizun Gebühren, Inserate, Werbung	auf halbe Bauzeit ungskosten Aug. 2023 ngstrasse 8 Erfolgsr	(Bauzeit = 14 Mte echnung 2019 / 2		mmobilien AG CHF 90'000 CHF 1'500	CHF 51'771
1.		Baukosten Baukosten Finanzierungskosten Baukredit Total Baukosten inkl. Finanzieru * Baukreditzzinsen BLKB aktuell Aufwand Basis: MFH Ha Hypothekarzinsen * Versicherungen Unterhalt Liegenschaft, Heizun	auf halbe Bauzeit ungskosten Aug. 2023 ngstrasse 8 Erfolgsr	(Bauzeit = 14 Mte echnung 2019 / 2		mmobilien AG CHF 90'000 CHF 1'500 CHF 7'000 CHF 1'000	CHF 51'771
1.		Baukosten Baukosten Finanzierungskosten Baukredit Total Baukosten inkl. Finanzieru * Baukreditzzinsen BLKB aktuell Aufwand Basis: MFH Ha Hypothekarzinsen * Versicherungen Unterhalt Liegenschaft, Heizun Gebühren, Inserate, Werbung Verwaltungshonorar Total Aufwand	auf halbe Bauzeit ungskosten Aug. 2023 ngstrasse 8 Erfolgsr ng, Umgebung etc.	(Bauzeit = 14 Mte echnung 2019 / 2	2020 MFH Futuro I	mmobilien AG	CHF 51'771 CHF 3'601'771
1.		Baukosten Baukosten Finanzierungskosten Baukredit Total Baukosten inkl. Finanzieru * Baukreditzzinsen BLKB aktuell Aufwand Basis: MFH Ha Hypothekarzinsen * Versicherungen Unterhalt Liegenschaft, Heizun Gebühren, Inserate, Werbung Verwaltungshonorar	auf halbe Bauzeit ungskosten Aug. 2023 ngstrasse 8 Erfolgsr ng, Umgebung etc. kapital von	(Bauzeit = 14 Mte echnung 2019 / 2		mmobilien AG	CHF 51'771 CHF 3'601'771
2.		Baukosten Baukosten Finanzierungskosten Baukredit Total Baukosten inkl. Finanzieru * Baukreditzzinsen BLKB aktuell Aufwand Basis: MFH Ha Hypothekarzinsen * Versicherungen Unterhalt Liegenschaft, Heizun Gebühren, Inserate, Werbung Verwaltungshonorar Total Aufwand * Hypothekarzinsen auf Fremd Liborhypothek aktuell Aug. 20	auf halbe Bauzeit ungskosten Aug. 2023 ngstrasse 8 Erfolgsr ug, Umgebung etc. kapital von	(Bauzeit = 14 Mte echnung 2019 / 2	2020 MFH Futuro I 2.50%	mmobilien AG	CHF 51'771 CHF 3'601'771
1.		Baukosten Baukosten Finanzierungskosten Baukredit Total Baukosten inkl. Finanzieru * Baukreditzzinsen BLKB aktuell Aufwand Basis: MFH Ha Hypothekarzinsen * Versicherungen Unterhalt Liegenschaft, Heizun Gebühren, Inserate, Werbung Verwaltungshonorar Total Aufwand * Hypothekarzinsen auf Fremd Liborhypothek aktuell Aug. 20 Bruttoertrag	auf halbe Bauzeit ungskosten Aug. 2023 ngstrasse 8 Erfolgsr ng, Umgebung etc. kapital von 023 m2 NNW	(Bauzeit = 14 Mte echnung 2019 / 2	2.50% Miete p/mt.	mmobilien AG	CHF 51'771 CHF 3'601'771
2.		Baukosten Baukosten Finanzierungskosten Baukredit Total Baukosten inkl. Finanzieru * Baukreditzzinsen BLKB aktuell Aufwand Basis: MFH Ha Hypothekarzinsen * Versicherungen Unterhalt Liegenschaft, Heizun Gebühren, Inserate, Werbung Verwaltungshonorar Total Aufwand * Hypothekarzinsen auf Fremd Liborhypothek aktuell Aug. 20	auf halbe Bauzeit ungskosten Aug. 2023 ngstrasse 8 Erfolgsr ng, Umgebung etc. kapital von 023 m2 NNW tei 175	(Bauzeit = 14 Mte echnung 2019 / 2	2020 MFH Futuro I 2.50%	mmobilien AG	CHF 51'771 CHF 3'601'771
2.		Baukosten Baukosten Finanzierungskosten Baukredit Total Baukosten inkl. Finanzieru * Baukreditzzinsen BLKB aktuell Aufwand Basis: MFH Ha Hypothekarzinsen * Versicherungen Unterhalt Liegenschaft, Heizun Gebühren, Inserate, Werbung Verwaltungshonorar Total Aufwand * Hypothekarzinsen auf Fremd Liborhypothek aktuell Aug. 20 Bruttoertrag 6 1/2 Zi-Pfarrwohnung mit Gart 4 1/2 Zi-Wohnung m. Garten Ed 4 1/2 Zi-Wohnung 1.0G	auf halbe Bauzeit ungskosten Aug. 2023 ngstrasse 8 Erfolgsr ng, Umgebung etc. kapital von 023 m2 NNW tei 175 G 104 110	(Bauzeit = 14 Mte echnung 2019 / 2 CHF 3'601'771 Miete/m2/p.a. CHF 121 CHF 300 CHF 270	2.50% Miete p/mt. CHF 1'760 CHF 2'600 CHF 2'475	Mmobilien AG CHF 90'000 CHF 1'500 CHF 7'000 CHF 1'000 CHF 6'000 p.a. CHF 90'044 Miete p/a. CHF 21'120 CHF 31'200 CHF 29'700	CHF 51'771 CHF 3'601'771
2.		Baukosten Baukosten Finanzierungskosten Baukredit Total Baukosten inkl. Finanzieru * Baukreditzzinsen BLKB aktuell Aufwand Basis: MFH Ha Hypothekarzinsen * Versicherungen Unterhalt Liegenschaft, Heizun Gebühren, Inserate, Werbung Verwaltungshonorar Total Aufwand * Hypothekarzinsen auf Fremd Liborhypothek aktuell Aug. 20 Bruttoertrag 6 1/2 Zi-Pfarrwohnung mit Gari 4 1/2 Zi-Wohnung 1.0G 4 1/2 Zi-Wohnung 2.0G	auf halbe Bauzeit ungskosten Aug. 2023 ngstrasse 8 Erfolgsr ag, Umgebung etc. kapital von 023 m2 NNW tel 175 G 104 110 102	(Bauzeit = 14 Mte echnung 2019 / 2 CHF 3'601'771 Miete/m2/p.a. CHF 121 CHF 300 CHF 270 CHF 270	2.50% Miete p/mt. CHF 1'760 CHF 2'600 CHF 2'475 CHF 2'295	Mmobilien AG CHF 90'000 CHF 1'500 CHF 7'000 CHF 1'000 CHF 6'000 P.a. CHF 90'044 Miete p/a. CHF 21'120 CHF 31'200 CHF 29'700 CHF 27'540	CHF 51'771 CHF 3'601'771
2.		Baukosten Baukosten Finanzierungskosten Baukredit Total Baukosten inkl. Finanzieru * Baukreditzzinsen BLKB aktuell Aufwand Basis: MFH Ha Hypothekarzinsen * Versicherungen Unterhalt Liegenschaft, Heizun Gebühren, Inserate, Werbung Verwaltungshonorar Total Aufwand * Hypothekarzinsen auf Fremd Liborhypothek aktuell Aug. 20 Bruttoertrag 6 1/2 Zi-Pfarrwohnung mit Gart 4 1/2 Zi-Wohnung m. Garten Ed 4 1/2 Zi-Wohnung 1.0G	auf halbe Bauzeit ungskosten Aug. 2023 ngstrasse 8 Erfolgsr ng, Umgebung etc. kapital von 023 m2 NNW tei 175 G 104 110	(Bauzeit = 14 Mte echnung 2019 / 2 CHF 3'601'771 Miete/m2/p.a. CHF 121 CHF 300 CHF 270	2.50% Miete p/mt. CHF 1'760 CHF 2'600 CHF 2'475	Mmobilien AG CHF 90'000 CHF 1'500 CHF 7'000 CHF 1'000 CHF 6'000 p.a. CHF 90'044 Miete p/a. CHF 21'120 CHF 31'200 CHF 29'700	CHF 51'771 CHF 3'601'771
2.		Baukosten Baukosten Finanzierungskosten Baukredit Total Baukosten inkl. Finanzieru * Baukreditzzinsen BLKB aktuell Aufwand Basis: MFH Ha Hypothekarzinsen * Versicherungen Unterhalt Liegenschaft, Heizun Gebühren, Inserate, Werbung Verwaltungshonorar Total Aufwand * Hypothekarzinsen auf Fremd Liborhypothek aktuell Aug. 20 Bruttoertrag 6 1/2 Zi-Pfarrwohnung mit Gart 4 1/2 Zi-Wohnung 1.OG 4 1/2 Zi-Wohnung 2.OG 4 1/2 Zi-Wohnung 2.OG Hobbyräume Carports	auf halbe Bauzeit ungskosten Aug. 2023 ngstrasse 8 Erfolgsr ag, Umgebung etc. kapital von 023 m2 NNW tei 175 G 104 110 102 100	(Bauzeit = 14 Mte echnung 2019 / 2 CHF 3'601'771 Miete/m2/p.a. CHF 121 CHF 300 CHF 270 CHF 270 CHF 270	2.50% Miete p/mt. CHF 1'760 CHF 2'600 CHF 2'475 CHF 2'295 CHF 2'250	Mmobilien AG	CHF 3'601'771 CHF 3'601'771 CHF 105'500
2.		Baukosten Baukosten Finanzierungskosten Baukredit Total Baukosten inkl. Finanzieru * Baukreditzzinsen BLKB aktuell Aufwand Basis: MFH Ha Hypothekarzinsen * Versicherungen Unterhalt Liegenschaft, Heizun Gebühren, Inserate, Werbung Verwaltungshonorar Total Aufwand * Hypothekarzinsen auf Fremd Liborhypothek aktuell Aug. 20 Bruttoertrag 6 1/2 Zi-Pfarrwohnung mit Gari 4 1/2 Zi-Wohnung 1.0G 4 1/2 Zi-Wohnung 2.0G 4 1/2 Zi-Wohnung 2.0G Hobbyräume	auf halbe Bauzeit ungskosten Aug. 2023 ngstrasse 8 Erfolgsr ag, Umgebung etc. kapital von 023 m2 NNW tei 175 G 104 110 102 100 5	(Bauzeit = 14 Mte echnung 2019 / 2 CHF 3'601'771 Miete/m2/p.a. CHF 121 CHF 300 CHF 270 CHF 270 CHF 270 CHF 150	2.50% Miete p/mt. CHF 1'760 CHF 2'600 CHF 2'475 CHF 2'295 CHF 2'250 CHF 750	Mmobilien AG CHF 90'000 CHF 1'500 CHF 7'000 CHF 1'000 CHF 6'000 P.a. CHF 90'044 Miete p/a. CHF 21'120 CHF 31'200 CHF 29'700 CHF 27'540 CHF 9'000 CHF 9'000	CHF 51'771 CHF 3'601'771
1. 2.		Baukosten Baukosten Baukosten Finanzierungskosten Baukredit Total Baukosten inkl. Finanzieru * Baukreditzzinsen BLKB aktuell Aufwand Basis: MFH Ha Hypothekarzinsen * Versicherungen Unterhalt Liegenschaft, Heizun Gebühren, Inserate, Werbung Verwaltungshonorar Total Aufwand * Hypothekarzinsen auf Fremd Liborhypothek aktuell Aug. 20 Bruttoertrag 6 1/2 Zi-Pfarrwohnung mit Gart 4 1/2 Zi-Wohnung m. Garten Et 4 1/2 Zi-Wohnung 1.OG 4 1/2 Zi-Wohnung 2.OG 4 1/2 Zi-Wohnung 2.OG Hobbyräume Carports Total Bruttoertrag (Mietertrag)	auf halbe Bauzeit ungskosten Aug. 2023 ngstrasse 8 Erfolgsr ag, Umgebung etc. kapital von 023 m2 NNW tei 175 G 104 110 102 100 5	(Bauzeit = 14 Mte echnung 2019 / 2 CHF 3'601'771 Miete/m2/p.a. CHF 121 CHF 300 CHF 270 CHF 270 CHF 270 CHF 150	2.50% Miete p/mt. CHF 1'760 CHF 2'600 CHF 2'475 CHF 2'295 CHF 2'250 CHF 750	Mmobilien AG CHF 90'000 CHF 1'500 CHF 7'000 CHF 1'000 CHF 6'000 P.a. CHF 90'044 Miete p/a. CHF 21'120 CHF 31'200 CHF 29'700 CHF 27'540 CHF 27'000 CHF 9'000 CHF 8'640	CHF 3'601'771 CHF 3'601'771 CHF 105'500
2.		Baukosten Baukosten Finanzierungskosten Baukredit Total Baukosten inkl. Finanzieru * Baukreditzzinsen BLKB aktuell Aufwand Basis: MFH Ha Hypothekarzinsen * Versicherungen Unterhalt Liegenschaft, Heizun Gebühren, Inserate, Werbung Verwaltungshonorar Total Aufwand * Hypothekarzinsen auf Fremd Liborhypothek aktuell Aug. 20 Bruttoertrag 6 1/2 Zi-Pfarrwohnung mit Gart 4 1/2 Zi-Wohnung 1.OG 4 1/2 Zi-Wohnung 2.OG 4 1/2 Zi-Wohnung 2.OG Hobbyräume Carports Total Bruttoertrag (Mietertrag) Nettoertrag Bruttoertrag Bruttoertrag	auf halbe Bauzeit ungskosten Aug. 2023 ngstrasse 8 Erfolgsr ag, Umgebung etc. kapital von 023 m2 NNW tei 175 G 104 110 102 100 5	(Bauzeit = 14 Mte echnung 2019 / 2 CHF 3'601'771 Miete/m2/p.a. CHF 121 CHF 300 CHF 270 CHF 270 CHF 270 CHF 150	2.50% Miete p/mt. CHF 1'760 CHF 2'600 CHF 2'475 CHF 2'295 CHF 2'250 CHF 750	Mmobilien AG CHF 90'000 CHF 1'500 CHF 7'000 CHF 1'000 CHF 6'000 P.a. CHF 90'044 Miete p/a. CHF 21'120 CHF 31'200 CHF 29'700 CHF 27'540 CHF 27'000 CHF 9'000 CHF 8'640	CHF 3'601'771 CHF 3'601'771 CHF 154'200 CHF 154'200
1. 2.		Baukosten Baukosten Finanzierungskosten Baukredit Total Baukosten inkl. Finanzieru * Baukreditzzinsen BLKB aktuell Aufwand Basis: MFH Ha Hypothekarzinsen * Versicherungen Unterhalt Liegenschaft, Heizun Gebühren, Inserate, Werbung Verwaltungshonorar Total Aufwand * Hypothekarzinsen auf Fremd Liborhypothek aktuell Aug. 20 Bruttoertrag 6 1/2 Zi-Pfarrwohnung mit Gart 4 1/2 Zi-Wohnung 1.OG 4 1/2 Zi-Wohnung 2.OG 4 1/2 Zi-Wohnung 2.OG Hobbyräume Carports Total Bruttoertrag (Mietertrag) Nettoertrag Bruttoertrag Bruttoertrag Bruttoertrag Aufwand	auf halbe Bauzeit ungskosten Aug. 2023 ngstrasse 8 Erfolgsr ag, Umgebung etc. kapital von 023 m2 NNW tei 175 G 104 110 102 100 5	(Bauzeit = 14 Mte echnung 2019 / 2 CHF 3'601'771 Miete/m2/p.a. CHF 121 CHF 300 CHF 270 CHF 270 CHF 270 CHF 150	2.50% Miete p/mt. CHF 1'760 CHF 2'600 CHF 2'475 CHF 2'295 CHF 2'250 CHF 750	Mmobilien AG CHF 90'000 CHF 1'500 CHF 7'000 CHF 1'000 CHF 6'000 P.a. CHF 90'044 Miete p/a. CHF 21'120 CHF 31'200 CHF 29'700 CHF 27'540 CHF 27'000 CHF 9'000 CHF 8'640	CHF 105'500 CHF 154'200 CHF 105'500
1. 2.		Baukosten Baukosten Finanzierungskosten Baukredit Total Baukosten inkl. Finanzieru * Baukreditzzinsen BLKB aktuell Aufwand Basis: MFH Ha Hypothekarzinsen * Versicherungen Unterhalt Liegenschaft, Heizun Gebühren, Inserate, Werbung Verwaltungshonorar Total Aufwand * Hypothekarzinsen auf Fremd Liborhypothek aktuell Aug. 20 Bruttoertrag 6 1/2 Zi-Pfarrwohnung mit Gart 4 1/2 Zi-Wohnung 1.OG 4 1/2 Zi-Wohnung 2.OG 4 1/2 Zi-Wohnung 2.OG Hobbyräume Carports Total Bruttoertrag (Mietertrag) Nettoertrag Bruttoertrag Bruttoertrag	auf halbe Bauzeit ungskosten Aug. 2023 ngstrasse 8 Erfolgsr ag, Umgebung etc. kapital von 023 m2 NNW tei 175 G 104 110 102 100 5	(Bauzeit = 14 Mte echnung 2019 / 2 CHF 3'601'771 Miete/m2/p.a. CHF 121 CHF 300 CHF 270 CHF 270 CHF 270 CHF 150	2.50% Miete p/mt. CHF 1'760 CHF 2'600 CHF 2'475 CHF 2'295 CHF 2'250 CHF 750	Mmobilien AG CHF 90'000 CHF 1'500 CHF 7'000 CHF 1'000 CHF 6'000 P.a. CHF 90'044 Miete p/a. CHF 21'120 CHF 31'200 CHF 29'700 CHF 27'540 CHF 27'000 CHF 9'000 CHF 8'640	CHF 3'601'771 CHF 3'601'771 CHF 154'200 CHF 154'200
1. 2.		Baukosten Baukosten Finanzierungskosten Baukredit Total Baukosten inkl. Finanzieru * Baukreditzzinsen BLKB aktuell Aufwand Basis: MFH Ha Hypothekarzinsen * Versicherungen Unterhalt Liegenschaft, Heizun Gebühren, Inserate, Werbung Verwaltungshonorar Total Aufwand * Hypothekarzinsen auf Fremd Liborhypothek aktuell Aug. 20 Bruttoertrag 6 1/2 Zi-Pfarrwohnung mit Gart 4 1/2 Zi-Wohnung 1.OG 4 1/2 Zi-Wohnung 2.OG 4 1/2 Zi-Wohnung 2.OG Hobbyräume Carports Total Bruttoertrag (Mietertrag) Nettoertrag Bruttoertrag Bruttoertrag Bruttoertrag Aufwand	auf halbe Bauzeit ungskosten Aug. 2023 ngstrasse 8 Erfolgsrag, Umgebung etc. kapital von 023 m2 NNW tei 175 G 104 110 102 100 5	(Bauzeit = 14 Mte echnung 2019 / 2	2.50% Miete p/mt. CHF 1'760 CHF 2'600 CHF 2'475 CHF 2'295 CHF 2'250 CHF 750	Mmobilien AG CHF 90'000 CHF 1'500 CHF 7'000 CHF 1'000 CHF 6'000 P.a. CHF 90'044 Miete p/a. CHF 21'120 CHF 31'200 CHF 29'700 CHF 27'540 CHF 27'000 CHF 9'000 CHF 8'640	CHF 105'500 CHF 154'200 CHF 105'500
1. 2. 3.		Baukosten Baukosten Finanzierungskosten Baukredit Total Baukosten inkl. Finanzieru * Baukreditzzinsen BLKB aktuell Aufwand Basis: MFH Ha Hypothekarzinsen * Versicherungen Unterhalt Liegenschaft, Heizun Gebühren, Inserate, Werbung Verwaltungshonorar Total Aufwand * Hypothekarzinsen auf Fremd Liborhypothek aktuell Aug. 20 Bruttoertrag 6 1/2 Zi-Wahnung m. Garten Ed 4 1/2 Zi-Wohnung 1.0G 4 1/2 Zi-Wohnung 2.0G 4 1/2 Zi-Wohnung 2.0G Hobbyräume Carports Total Bruttoertrag (Mietertrag) Nettoertrag Bruttoertrag Bruttoertrag Finanzierung Eigenkapital inkl. Land	auf halbe Bauzeit ungskosten Aug. 2023 ngstrasse 8 Erfolgsr ng, Umgebung etc. kapital von 023 m2 NNW tei 175 G 104 110 102 100 5 6	(Bauzeit = 14 Mte echnung 2019 / 2 CHF 3'601'771 Miete/m2/p.a. CHF 121 CHF 300 CHF 270 CHF 270 CHF 150 Stk	2.50% Miete p/mt. CHF 1'760 CHF 2'600 CHF 2'475 CHF 2'295 CHF 2'250 CHF 750	Mmobilien AG	CHF 3'601'771 CHF 3'601'771 CHF 154'200 CHF 154'200 CHF 105'500 CHF 48'700 CHF 1'775'000
1. 2. 3.		Baukosten Baukosten Finanzierungskosten Baukredit Total Baukosten inkl. Finanzieru * Baukreditzzinsen BLKB aktuell Aufwand Basis: MFH Ha Hypothekarzinsen * Versicherungen Unterhalt Liegenschaft, Heizun Gebühren, Inserate, Werbung Verwaltungshonorar Total Aufwand * Hypothekarzinsen auf Fremd Liborhypothek aktuell Aug. 20 Bruttoertrag 6 1/2 Zi-Pfarrwohnung mit Gart 4 1/2 Zi-Wohnung 1.OG 4 1/2 Zi-Wohnung 2.OG 4 1/2 Zi-Wohnung 2.OG Hobbyräume Carports Total Bruttoertrag (Mietertrag) Nettoertrag Bruttoertrag Bruttoertrag Aufwand Nettoertrag Finanzierung	auf halbe Bauzeit ungskosten Aug. 2023 ngstrasse 8 Erfolgsrag, Umgebung etc. kapital von 023 m2 NNW tei 175 G 104 110 102 100 5	(Bauzeit = 14 Mte echnung 2019 / 2 CHF 3'601'771 Miete/m2/p.a. CHF 121 CHF 300 CHF 270 CHF 270 CHF 150 Stk	2.50% Miete p/mt. CHF 1'760 CHF 2'600 CHF 2'475 CHF 2'295 CHF 2'250 CHF 750	Mmobilien AG	CHF 154'200 CHF 154'200 CHF 105'500 CHF 48'700

Die Aufwand-/Ertragsberechnungen der beiden Projekt zeigen im Vergleich folgende Charakteristiken,:

- Die **Baukosten** und somit der **Aufwand** ist bei beiden Projekten praktisch gleich
- Der Bruttoertrag (Mietertrag) ist beim Projekt MP wesentlich höher
- Der Nettoertrag ist beim Projekt MP doppelt so hoch als beim Projekt RGS
- Bei der Wirtschaftlichkeit schneidet das Projekt MP wesentlich besser ab.

8. Kommentare der Baukommission zu den Vorprojekten

Die Mitglieder der Baukommission haben zusätzlich zu der numerischen Bewertung verbale Kommentare zu beiden Vorprojekten abgegeben, die im Folgenden in Tabellenform dargestellt werden:

8.1. Kommentare Projekt RGS

Positiv RGS	Negativ RGS
Gebäude:	Gebäude: - Gestaltung des Gebäudes ist nichts Besonderes - Hüllenfaktor schlechter, da grosse Dachterrasse - Verwinkelter, länglicher Grundriss
Wohnungen: - Anforderungen wurden gut erfüllt - Gute, grosszügige Wohnungen - Reduit neben Küche sehr wertvoll - Die Mietwohnungen sind top	Wohnungen: - 1 Wohnung weniger
 Gartensitzplätze/Balkone: Gute Überdeckung Durchgehende Balkone resp. Sitzplätze Zugang von Schlafzimmern auf durchgehenden Sitzplatz resp. Balkon 	 Gartensitzplätze/Balkone: Die Balkone sind länglich und nicht sehr tief Gemeinsame Grossterrasse nicht zeitgemäss und schwierig zu benutzen. Grosse Fensterfronten zu den Balkonen erschweren Möblierung (Box/Schrank, Aufbewahrung v. Sitzkissen) Grosse Pfarrwohnung mit halb so grossem Sitzplatz wie 4-Zi-Wohnung daneben
Nasszellen (Bad/Dusche/WC): - Gute Raumgrösse - Gute Einrichtung und Anordnung der Apparate	Nasszellen (Bad/Dusche/WC): - Waschturm unter Fenster ermöglicht nur hochliegendes kleines Fenster > relativ dunkler Raum
Vorplatz Wohnung: - Sehr grosszügig und gut möblierbar	Vorplatz Wohnung:
Küche/Essplatz: - Grosszügiger Essbereich und Küche	Küche/Essplatz: - Eher schwierig möblierbar, - Trennung Wohn-/Essbereich nicht optimal - Spielplatz vor Schlafzimmer EG-Wohnung fragwürdig - Langer Zugang von Küche zu Garten/Sitzplatz - Kochinseln eher ungünstig für Zonierung/Möblierbarkeit
Zimmer: - Gute Zimmergrössen - Gut Möblierbarkeit	Zimmer: - Möblierbarkeit t.w. nicht optimal (Schränke)
Zonierung innerhalb Wohnung: - Stimmig	Zonierung innerhalb Wohnung:
Kellerräume:	Kellerräume: - Zugänglichkeit Veloraum nicht optimal - Veloraum event. zu klein (Kinderwagen?) - Nur 2 Hobbyräume
Zugang Haus/Eingangsbereich: - Zugang Haus grosszügig - Behindertengerechter Zugang via AEH	Zugang Haus/Eingangsbereich:
Gartenareal: - Garten der Pfarrwohnung ist gut abtrennbar	 Gartenareal: Öffentlicher Gartenbereich sehr klein Garten der Pfarrwohnung eher klein Grosse Pfarrwohnung hat kleineren Garten als 4- Zimmer-Wohnung daneben
Parkierung:	Parkierung:
Auto-Einstellhallenplätze Wirtschaftlichkeit: Nettorendite ist gewährleistet	 Hinterster Parkplatz ist eng Wirtschaftlichkeit: Projekt basiert auf nur 870m2 Parzellenfläche, die Parzelle wird nicht voll ausgenutzt Nur 4 Wohnungen Kubikmeterpreis eher hoch Kleinere Nettorendite als Konkurrenzprojekt Nebenkosten dürften ca. 10% höher liegen Schlechter Hüllenfaktor zusammen mit ca. halber PV-Fläche > Nebenkosten ca. 10% höher

8.2. Kommentare Projekt MP

Positiv MP	Negativ MP
Gebäude:	Gebäude:
 Kompaktes Gebäude Ansprechendes Haus in der Form Gute Einpassung auf dem Grundstück Optimaler Hüllenfaktor durch kompakte Bauform PV-Anlage auf Dach kann fast doppelt so gross sein, da keine Dachterrasse 	 Balkone ragen nahe ans Nachbargrundstück Grosse Gebäudehöhe (3 resp. 4 Geschosse)
Wohnungen: - Anforderungen wurden erfüllt - Grosszügige Wohnungen	Wohnungen:
Gartensitzplätze/Balkone: Grosszügige Sitzplätze Gute «Ueberdachung»	Gartensitzplätze/Balkone: Grosse Fensterfront zum Balkon erschwert t.w. Möblierung (Box/Schrank etc.)
Nasszellen (Bad/Dusche/WC):	Nasszellen (Bad/Dusche/WC): - Klein und verwinkelt - Anordnung der Apparate nicht optimal - Zusätzliche Möblierung ist schwierig - Keine Doppellavabos
Vorplatz Wohnung:	Vorplatz Wohnung: - Sehr asymetrisch und klein - Schwierig zu möblieren
Küche/Essplatz: - Grosszügiger Essbereich und Küche - natürliche Trennung zwischen Wohn- & Essbereich	Küche/Essplatz:
Zimmer:	Zimmer:
- Gute Zimmergrössen Zonierung innerhalb Wohnung: - Stimmig - Gut möblierbar	Zonierung innerhalb Wohnung:
Kellerräume: Grosszügiger, gut zugänglicher Velo- und Kinderwagen-Abstellraum Grosszügige Hobby- /Waschräume pro Wohnung	Kellerräume:
Zugang Haus/Eingangsbereich: - Behindertengerechter Zugang via AEH	Zugang Haus/Eingangsbereich: - Zugang Haus etwas eng
Gartenareal: - Garten der Pfarrwohnung gross und gut abtrennbar	Gartenareal: - Öffentlicher Gartenbereich sehr klein
Parkierung: Gut zugänglicher und grosser Veloraum 6 Parkplätze und 1 BesParkplatz Wirtschaftlichkeit: Eine zusätzliche bezahlbare Wohnung ist ein Beitrag für die wachsende Gesellschaft Gute Nettorendite Geschickte Nutzung der aufsteigenden Parzellenfläche und der Parzellenform Mehrnutzung dank Einbezug von Zugangsweg und Trottoiranteil zur Parzellenfläche Vor Auftragserteilung sollte der Punkt seitens der Bau-Ko auf der Bauverwaltung Arlesheim schriftlich abgefragt resp. bestätigt werden.	Parkierung: - Hinterster Parkplatz ist eng - Nur Carports, kein geschlossener Einstellplatz Wirtschaftlichkeit: - 10% niedrigerer Kubikmeterpreis - Der 10% niedrige m3-Preis dürfte mit dem guten Hüllenfaktor erreichbar sein

Auffallend bei den abgegebenen Kommentaren zu den beiden Projekten sind insbesondere die folgenden Bemerkungen:

- Die Wohnungsgrundrisse werden bei beiden Projekten als gut angesehen
- Kritisiert wird die **Geometrie des Wohnungs-Vorplatzes** und **Bäder** beim Projekt MP (Möblierbarkeit), während die grossen, gut möblierbaren Wohnungs-Vorplätze beim Projekt RGS gelobt werden
- Eine gute **Grösse und Möblierbarkeit der Zimmer** ist bei beiden Projekten gewährleistet
- Der grosse Garten zur Pfarrwohnung wird beim Projekt MP hervorgehoben
- Die **geschickte Nutzung der aufsteigenden Parzelle**, wodurch talseitig faktisch eine 4-Geschossigkeit und eine zusätzliche Wohnung möglich wird
- Der Einbezug des Zugangwegs und der Trottoirfläche bei der möglichen Nutzfläche beim Projekt MP, wobei die Möglichkeit des Einbezugs der Trottoirfläche (Stand der Dinge) noch nicht abschliessend geklärt werden konnte.

9. Zusammenfassung / Empfehlung der Baukommission

Obwohl das Projekt MP in der Bewertung bei den Grundrissen etwas schlechter abschneidet, wird die wesentlich grössere Nutzfläche und eine zusätzlich Wohnung sehr hoch bewertet, sodass der Entscheid relativ eindeutig ausgefallen ist.

Aufgrund der vorgenommenen Bewertungen und der anschliessenden Diskussion gibt die Baukommission folgende **Empfehlung an die Kirchenpflege** ab:

<u>Das Vorprojekt von Martin Plattner ist dem Vorprojekt von Ritter Giger Schmid gegenüber gesamthaft gesehen überlegen; es wird dieses zur Weiterbearbeitung empfohlen.</u>

10. Danksagung

Den Mitgliedern der Baukommission sei an dieser Stelle ganz herzlich gedankt für ihre engagierte Mitarbeit in der Baukommission und die wertvollen Inputs und Stellungnahmen, die abgegeben worden sind.

Im Namen der Baukommission:

Basil Moesch KIPF / Arlesheim, 25.09.2023

Heinz Burgener

Hugo Erbacher

Felix Haus

Sabine Hottinger KIPF

Jürg Meier

Peter Misteli

Nicole Schüpbach

Felix Schurter KIPF

Paul Sprenger