

grobanalyse hallenbad falkenstein balsthal

aufgabenstellung	untersuchung folgender nutzungs bzw umnutzungsvarianten: . sanierung des hallenbads und weiterbetrieb . umnutzung in schulraum (ksth) . umnutzung in fitness / solarium / kurslokale . abbruch schwimmhalle (ersatzlos) . umnutzung areal in schulfremde nutzung (wohnzone w2a)		auftraggeber: bauverwaltung balsthal a. wüthrich goldgasse 13 4710 balsthal
sanierung hallenbad	ausführung der teilweise aufgeschobenen unterhalts- + sanierungsarbeiten kosten gemäss aufstellung arbeitsgruppe 450'000 kosten ersatz fensterfront 150'000 dämmung aussenwände schwimmhalle (innendämmung) 70'000 reserve / unvorhergesehenes 100'000 gesamtkosten sanierung 770'000		heutiger ertrag 70'000.00 ohne berücksichtigung der betriebskosten resultierende bruttorendite 9%
umnutzung schwimmhalle in mehrzweckhalle	umnutzung in gymnastikhalle / fitness / solarium / kulturraum rückbau badspezifische installationen + einrichtungen 80'000 umnutzung der heutigen schwimmhalle in mehrzweckhalle halle 2'900 m3 à fr 300 870'000 instandstellungen garderoben / duschen 100'000 reserve / unvorhergesehenes 150'000 gesamtkosten umbau in mehrzweckhalle 1'200'000		notwendiger ertrag 48'500.00 ohne berücksichtigung der betriebskosten annahme bruttorendite 4%
umnutzung gebäude in schulraum und büros	umnutzung in schulraum (keine klassenzimmer), ateliers, büros, gruppenarbeitsräume, werkräume, abstellräume einziehen einer zwischendecke in der schwimmhalle erstellen von trennwänden, einfacher ausbau und grundinstallatior rückbau badspezifische installationen + einrichtungen 100'000 einbau räume 2900 m3 à fr 650 1'885'000 umnutzung garderoben / duschen 150'000 reserve / unvorhergesehenes 215'000 gesamtkosten umbau in schulraum 2'350'000		vermietbare fläche ca. 1'200 m2 möglicher mietzins ertrag 144'000.00 ohne berücksichtigung der betriebskosten resultierende bruttorendite 6%
rückbau schwimmhalle	ersatzloser rückbau schwimmhalle halle inkl becken 4'600 m3 à fr 50 230'000 fassade techniktrakt 150'000 anpassungen umgebung 150'000 gesamtkosten rückbau 530'000		resultierende bruttorendite 0%
umnutzung areal	die umnutzung des areals östlich der schwimmhalle für wohnungsbau bedingt eine umzonung in die wohnzone (w2a). dies bedingt eine änderung des zonenplan mit einsprachemöglichkeit der anlieger. Die gemeinde würde die landreserve für eine allfällige spätere erweiterung der schulanlage falkenstein verlieren es könnte eine landfläche von ca. 3'200 m2 abgetrennt und veräussert werden. der marktwerth des (umgezonten) areals dürfte etwa fr. 650'000 betragen		

solothurn, 09.01.13 mf