

## Teil 1/3

### Gebäudewert und Gesamtkosten nach Sanierung (Gutachten Architekten Bandel AG)

Der Gamser Gemeinderat hat beim Architekturbüro Bandel AG in Montlingen eine Schätzung des Sachwertes und des Sanierungsbedarfs der LG Müliweg 3 in Auftrag gegeben. Offenbar waren auch den Behörden die sehr hohen Sanierungskosten bewusst. Diese Zahlen wurden bis heute der Bürgerschaft verschwiegen.

Deshalb und weil der Gemeindepräsident Schöb mündlich ein angebliches Angebot von 1.1 Millionen erwähnte hat Anwalt Marco Müller vom Gemeinderat gestützt auf das Öffentlichkeits-Gesetzes schriftliche Belege verlangt. Wie vermutet ist im Gutachten keine Rede von 1.1 Millionen und Gesamtkosten nach Sanierung liegen weit höher. Die dazugehörige Baulandreserve von 803 m2 ist technisch und rechtlich nahezu wertlos.

#### Sachwerte:

BANDEL   AG Architekten	
<b>Kostenschätzung</b>	
Gebäude	
Volumen:	764m <sup>3</sup>
Kubikmeterpreis:	Fr. 800.00/m <sup>3</sup>
Neuwert:	ca. Fr. 610'000.00
Minderwert: genereller Renovationsbedarf	ca. Fr. -300'000.00
Zeitwert:	ca. Fr. 310'000.00
Wiederinstandstellung aktueller Baufehler	ca. Fr. -25'000.00
Aktueller Gebäudewert	ca. Fr. 295'000.00
Grundstück	
Bebaubarer Anteil: 210 m <sup>2</sup> à Fr. 450.00	ca. Fr. 95'000.00
Bauland: 803 m <sup>2</sup> à Fr. 450.00	ca. Fr. 360'000.00
Erschliessung Bauland	ca. Fr. -50'000.00
Hangsicherung Bauland	ca. Fr. -80'000.00
Nicht nutzbarer Anteil (Fuss- und Fahrwegrecht) 40 m <sup>2</sup>	ca. Fr. 0.00
Aktueller Grundstückwert, unverbauter Anteil	ca. Fr. 230'000.00
<b>Total Sachwert</b>	<b>ca. Fr. 620'000.00</b>
<b>Investitionsbedarf</b>	
Ohne Machbarkeitsstudie und detaillierten Ablärungen ist eine Kostenschätzung schwierig und hängt auch stark von den Wünschen der Bauherrschaft und der Materialisierung (zB. Schindelfassade oder Strickbau usw.) ab.	
Die zukünftige Nutzung der Liegenschaft wirkt sich auch auf den Investitionsbedarf aus.	
Bei der zukünftigen Nutzung als Mietobjekt für eine Familie sollte mit einem Investitionsbedarf von ca. Fr. 700'000.00 bis Fr. 1'000'000.00 gerechnet werden.	
Wird das Gebäude einer öffentlichen Nutzung zugeführt, muss eine behindertengerechte Vertikalerschliessung (Liftanbau, Behinderten-WC?) realisiert werden.	
Annahme ca. Fr. 1'000'000.00 bis Fr. 1'300'000.00	
12. Juli 2023	überstrasse 36   5600 Montlingen   www.bandel.ag.ch   071 761 8112 KREATIV + KOMPETENT

### Gesamtkosten für die Liegenschaft Müliweg 3

Die Behörden haben für die LG Müliweg 3 inkl. Übernahme der Verschreibungsgebühren Fr. 707'000.00 bezahlt. Nach Annahmen des Architekten ergeben sich daraus folgende Totalkosten:

#### Nutzung als Mietobjekt

Kaufpreis	707'000.00
Sanierungskosten für Mietobjekt	1'000'000.00

Gesamtkosten Mietobjekt bis zu	1'707'000.00
<b>Öffentliche Nutzung</b>	
Kaufpreis	707'000.00
Sanierungskosten für öffentliche Nutzung	1'300'000.00
Gesamtkosten für öffentliche Nutzung bis zu	2'007'000.00

Warum der Gemeinderat die Gesamtkosten für die Liegenschaft Müliweg 3 den Bürgern vorenthält, dürften nicht nur wir nicht verstehen. Jedenfalls erachten wir die Bekanntgabe der mutmasslichen Endkosten gemäss Gutachten Bandel Architekten AG nach erfolgter Sanierung für unerlässlich. Weshalb lässt der Gemeinderat die Bürger im Ungewissen?

\*

### Liegenschaft Müliweg 3 Teil 2/3

#### Neubau am Michaelsberg? (Gutachten Architekten Bandel AG)

Zur Liegenschaft Müliweg 3 gehört eine Baulandreserve am Michaelsberg von 803 m<sup>2</sup>. Die Architekten Bandel AG haben dafür einen theoretischen Wert von ca. Fr. 360'000.00 eingesetzt. Gleichzeitig schreibt der Gutachter, dass dieses Bauland aus finanziellen wie aus denkmalpflegerischen Gründen nicht sinnvoll bebaut werden kann. Damit ist dieses Grundstück auch wenn es hübsch aussieht kommerziell wertlos.

Quelle: Gutachten Bandel AG 12. Juli 2023, Kauf durch Gemeinderat am 6. November 2023.

**BANDEL | AG**  
Architekten

**Investition Neubau**

Über die Vorgaben der Grenz- und Gebäudeabstände, sowie die Gebäudehöhen wurde ein Volumen generiert. Die Bruttogeschossfläche (615 m<sup>2</sup>) abzüglich 15% Verkehrs- und Konstruktionsfläche ergibt eine vermietbare Fläche von 520 m<sup>2</sup> (sechs Wohnungen: 2 x 60 / 3 x 90 / 1 x 130 m<sup>2</sup> und 6 TG-Plätze und 3 Aussenplätze)

Bei einem Mietzins von Fr. 180.00 pro m<sup>2</sup> pro Jahr könnte eine Bruttorendite von ca. Fr. 93'600.00 generiert werden. Bei einem Kapitalisierungssatz von 5% entspräche dies einer Investition von ca. Fr. 1'870'000.00.

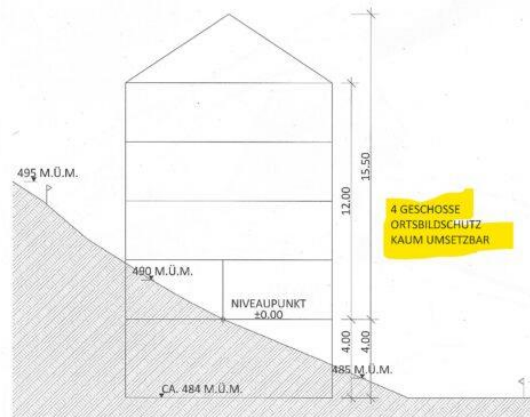
0 Grundstück: 803 m <sup>2</sup> x Fr. 450.00	ca. Fr.	360'000.00
1 Vorbereitungsarbeiten: Hangsicherung	ca. Fr.	80'000.00
2 Gebäude: 3'100 m <sup>3</sup> x Fr. 800.00	ca. Fr.	2'480'000.00
4 Umgebung: Zufahrt, Stützmauern	ca. Fr.	100'000.00
5 Baunebenkosten: 7% von Fr. 2'660'000.00	ca. Fr.	190'000.00
<b>Total Investition</b>	<b>ca. Fr.</b>	<b>3'210'000.00</b>

**Mietzins : Investitionskosten = Bruttorendite (Fr. 93'600.00 : Fr. 3'210'000.00) = 2.92%**  
Eine wirtschaftlich lohnende Investition kann nicht realisiert werden.

Für die Realisierung eines Einfamilienhauses kann unter Berücksichtigung der Zufahrt, Baugrundverhältnisse usw., ein Bodenpreis von Fr. 350.00 / m<sup>2</sup> erwartet werden.

# Fiktives Neubauprojekt:

**BANDEL | AG**  
Architekten



SCHNITT  
MÜLIWEG 3, GAMS 1:200

oberleiterstr. 38a | 9462 montlingen | www.bandel-ag.ch | 071 - 761 88 22  
KREATIV + KOMPETENT

#### Fazit

Das Gebäude wurde durch die verschiedenen Eigentümer über die Jahre schlecht unterhalten. Wenn Unterhalt gemacht wurde, entsprach dieser nicht den denkmalpflegerischen Grundsätzen.

Die Renovation des Gebäudes wird von der kantonalen Denkmalpflege begleitet werden. Die Planung und Realisation sollen durch ein erfahrenes Büro umgesetzt werden.

Die verschiedenen Dienstbarkeiten sind für zukünftige Besitzer uninteressant und können zu Konflikten führen (Akustik kann nicht normgerecht umgesetzt werden usw.).

Das Rohbauland abparzellieren und an einen Dritten veräussern macht das Konstrukt (Dienstbarkeiten, Fuss- und Fahrrecht, Grenzbaurecht) noch komplexer. Eine tragfähige Investition für ein Mehrfamilienhaus lässt sich nicht realisieren. Ein viergeschossiges Gebäude, wie skizziert, wird im Ortsbildschutzgebiet mit Kirche und Schwesternhaus kaum bewilligungsfähig sein.

Ob über den eingedolten Bach eine Zufahrt erstellt werden kann, wurde nicht abgeklärt. Die kantonale Gesetzgebung (Wasserbaugesetz) hat strenge Vorgaben und die Umsetzung muss genau abgeklärt werden.

«Liebhaberpreise» können und wurden bei der Einschätzung nicht berücksichtigt. Eine Privatperson könnte mit einer Investition im Bereich des Minderwertes Einiges optimieren und sicherlich das Haus gut nutzen.

Mögliche Investitionen für eine Umnutzung oder eine Renovation mit hoher Qualität dürfen auf den Marktwert nur einen geringen Einfluss haben.

12. Juli 2023

oberrietstr. 35a | 9462 montlingen | www.bandel-ag.ch | 071 - 761 33 22  
KREATIV + KOMPETENT

## Zusammenfassung

Angesichts der praktisch wertlosen Baulandreserve (360'000.00) und der gravierenden Baufälligkeitsreserve des Gebäudes (295'000.00) hat der Gemeinderat einen im Graubereich von Wucher liegenden Preis für die Liegenschaft Müliweg 3 bezahlt.

- Die Architekten Bandel AG führen aus, dass eine Bebauung in dieser Schutzzone kaum bewilligungsfähig ist.
- Selbst bei einer Bebauung mit sechs Wohnungen ist bleibt ein MFH an dieser Stelle unrentabel.
- Mögliche Bruttomieteinnahmen von 93'600.00 erlauben höchstens eine Investition von 1'870'000.00.
- Die tatsächlichen Investitionen für einen Neubau belaufen sich jedoch auf 3'200'000.00.
- Unter dem Strich fehlen demnach 1'330'000.00, um mit diesem fiktiven Projekt eine genügende Rendite zu erzielen.

- Unter Berücksichtigung aller von den Architekten Bandel AG bezifferten Faktoren hat der Gemeinderat für die Liegenschaft Müliweg 3, Fr. 400'000.00 zu viel bezahlt.

### Fazit der Redaktion

Entweder hat der Gemeinderat mit dem bezahlten Kaufpreis von Fr. 700'000.00 rund Fr. 400'000.00 zu viel bezahlt für ein baufälliges Gebäude bezahlt oder anders herum für ein faktisch wertloses Baugrundstück Fr. 400'000.00 ausgelegt.

Wir sehen ein, dass der Gemeinderat den Zerfall eines an ein wichtiges Kulturgut angebautes Gebäude verhindern will. Selbst unter Berücksichtigung eines grosszügigen «Kulturbonus» ist der bezahlte Preis rund doppelt so hoch wie vernünftig vertretbar.

### Wann wird der Gemeinderat vom Bürger auf seine wirtschaftlichen und demokratischen Pflichten gewiesen?

**Masslose Fr. 700'000.00 für den baufälligen Müliweg 3 bezahlt  
Gutachten schätzt Gebäudewert auf Fr. 295'000.00  
und stuft das Bauland als nahezu wertlos ein  
Liegenschaft Müliweg 3**

\*

### Liegenschaft Müliweg 3 Teil 3/3

### Fotoreportage des Gutachters belegt morsche Innenkonstruktion im Müliweg 3





Rückbau Dusche ca. Fr. 5'000.00



12. Juli 2023



Rückbau Kunstharzfarbe in drei Kammern ca. Fr. 15'000.00 (vollständiger Rückbau resp. Beschädigung bestehender Anstriche kann nicht garantiert werden)



Statische Überbeanspruchung

12. Juli 2023



### Fazit der Redaktion zu Bildern und Ausführungen der Architekten

Die morsche Konstruktion lässt erahnen, dass in den letzten Jahrhunderten während längerer Zeitperioden Regenwasser eingedrungen ist.

Zu Beginn der Sanierungsarbeiten muss daher diese Liegenschaft in den Rohbauzustand zurückversetzt werden. Dazu braucht es umfangreiche Rückbauarbeiten an Badezimmer, Dusche, Küche und Farbanstriche.

Erst dann können die Erneuerung der morschen Konstruktion sowie die statischen Verbesserungen und der Ersatz der Fenster erfolgen. Sind diese kostenintensiven Arbeiten erledigt, steht ein über 300 Jahre alter Rohbau ohne Wärmedämmung da.

Die Kosten für dieses rohe Gebäude, in einem feuchten Schattenloch und einseitig angebaut dürften zusammen mit dem bereits bezahlten Kaufpreis die Millionengrenze erreichen.

Dazu hat der Gamser Steuerzahler kein einziges Wörtchen mitzureden. Er wird vor vollendete Tatsachen gestellt und für zu wenig mündig erachtet diese Angelegenheit beurteilen zu können.

**Einzigster Gewinner ist der Liegenschaftsverkäufer, der zu seinem geforderten Preis ein unverkäufliches Objekt losgeworden ist. Er wird sich bis ans Ende seiner Tage über den laschen Umgang des Gamser Gemeinderates mit Steuergeldern ins Fäustchen lachen.**

### Lebendige Demokratie?

Erst kürzlich hat Regierungsrat Beat Tinner bekannt gegeben, dass eine Mitwirkung der Bevölkerung zu einem möglichst frühen Zeitpunkt beginnen soll. Die Auseinandersetzung der Einwohnerschaft bildet Bewusstsein für oder gegen ein Projekt und das ist ein Prozess der lebendigen Demokratie.

Der Gamser Gemeinderat hingegen hat die Mitwirkung der Bürgerschaft schon beim Kauf der LG Müliweg 3 verhindert. Er wollte keine Auseinandersetzung in der Bevölkerung über den Kaufpreis und die Gesamtkosten von bis zu zwei Millionen.

**Die Behörden wehren sich gegen eine demokratische Lebenskultur und scheuen auch nicht vor krass falscher Interpretation eines Gutachtens zurück.**

### **Scheinheiligkeit**

Im Zeitungsartikel schreibt der Gamser Gemeinderat, dass nun zügig eine Baukommission zusammengestellt werde. Diese werde Vorschläge für die Sanierung und die spätere Benutzung der LG Müliweg 3 ausarbeiten.

Bei der Zusammenstellung der Baukommission des Gemeinderates wird die Bürgerschaft ein weiteres Mal ausgelassen. Erst zu deren Vorschlägen darf die Bevölkerung mitreden. Zitate:

Zum gegebenen Zeitpunkt sollen die Zukunftspläne im Rahmen einer öffentlichen Mitwirkung vorgestellt werden.

Anschliessend sind die Kosten für die notwendigen Sanierungsarbeiten zu ermitteln und ein entsprechendes Sanierungsprojekt sowie Finanzierungskonzept auszuarbeiten.

**Offenbar besteht die Mitwirkung darin, den Bürger an seine Zahlungspflichten zu erinnern.**

**Gutachten belegt: Der Gemeinderat hat nutzloses Bauland im Wert von Fr. 360'000.00 gekauft.**

Im nachfolgenden Artikel, da steht schwarz auf weiss, welche Ungeheuerlichkeit sich die Gamser Behörden herausnehmen.