

Vorlage an den Grossen Gemeinderat vom 30. September 2003 Nr. 3833

Finanzliegenschaften

Wohnhaus Falkensteinstrasse 11; Innensanierung

1 Ausgangslage

Die Mehrfamilienhäuser Falkensteinstrasse 11 und Grossackerstrasse 4 wurden im Jahre 1921 unter Gewährung eines Darlehens von Bund, Kanton und Stadt gemäss Bundesratsbeschluss vom 15. Juni 1919 über die Milderung der Wohnungsnot durch Förderung der Hochbautätigkeit erstellt. Sie wurden 1929 durch die Stadt St.Gallen erworben.

Die fünfgeschossigen Gebäude bilden einen wesentlichen städtebaulichen Bestandteil der Bebauung zwischen Rorschacher-, Grossacker-, Falkenstein- und Scheibenackerstrasse. Die Liegenschaft liegt an einer Nebenstrasse im Quartier St.Fiden mit Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel, guten Einkaufsmöglichkeiten und nahe zu Schulen.

In der Liegenschaft befinden sich zehn gut orientierte Wohnungen (9 Vierzimmer-Wohnungen und eine Dreizimmer-Wohnung), mit heute noch grosszügigen Raumgrössen (13.5 m² bis 21 m²), aber mit Nasszellen und Küchen, die nicht mehr dem heutigen Ausbaustandard entsprechen. Das Treppenhaus ist düster und abgenutzt, ebenso sind Auflagen der Feuerpolizei zu erfüllen. Die bestehende Waschküche wird von den Mieterinnen und Mietern der Liegenschaften Falkensteinstrasse 11 und Grossackerstrasse 4 gemeinsam benutzt. Zusammen benutzen heute 20 Partien eine Waschküche.

Die Fassade (verputzte Fläche, Dachuntersichten, Jalousieläden) wurde im Jahre 1994 saniert.

Die Vermietung gestaltete sich zunehmend schwieriger. Inzwischen sind vier Wohnungen leer.



2 Behindertengerechter Ausbau

Ein behindertengerechter Ausbau der Erschliessung mit Lift oder Treppenlift wurde geprüft, aber schliesslich nicht weiterverfolgt. Bereits der Hauszugang (strassenseitig) ins Hochparterre ist über eine Treppe erschlossen und dadurch schon problematisch. Die westseitigen Wohnungen müssten um ein Zimmer verkleinert werden, um den Lift einzubauen. Der Zugang hofseitig ist ebenerdig und ein Liftanbau im Treppenhausbereich wäre generell möglich. Der Liftaustritt käme jedoch immer auf das Niveau des Zwischenpodestes zu liegen, was das Ziel der behindertengerechten Erschliessung nicht erreichen lässt. Daraus entstünden erhebliche und unverhältnismässige Mehrkosten (Art. 55 ff. BauG).

3 Projekt

Im Rahmen einer Wohnwertsteigerung und ganzheitlichen Objektsanierung sollen zeitgemässe Mietwohnungen auch im Sinne eines aktiven Quartierbeitrages erhalten bleiben. Die Sanierungsmassnahmen umfassen:

Untergeschoss:

Durch den Wegfall des Öltanks gibt es Platz für drei Kellerabteile. Dadurch kann ein Raum für Velos und Kinderwagen bereitgestellt werden. Ein anderer bestehender Keller wird neu als Waschküche für die Liegenschaft Falkensteinstrasse 11 eingerichtet. An den Kellerdecken wird eine Dämmung angebracht.

Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss:

In den zehn Wohnungen sollen im Rahmen einer Wohnwertsteigerung die Nasszellenbereiche Küche und Bad vollständig und zeitgemäss erneuert werden. Die Küchen sind so konzipiert, dass sie als Essküchen mit grosszügigeren Kombinationen genutzt werden können. Die Zimmer werden nur wo noch nötig saniert und auf einen einheitlichen Standard gebracht.

Dachgeschoss / Estrich:

Im unbeheizten Estrich wird der Boden mit einer Wärmedämmung aufgedoppelt. Die Mieterabstellräume erfahren keine Änderung.

Treppenhaus:

Der Zugang zum Untergeschoss wird nach feuerschutztechnischen Vorschriften erneuert, die Wohnungsabschlusstüren werden ebenfalls den heutigen Vorschriften angepasst. Die Wände und Decken erhalten einen neuen, hellen Anstrich.



Umgebung:

Der strassenseitige Vorgarten ist in gebrauchsfähigem Zustand. Eine Aufwertung der Hofgestaltung wäre wünschenswert. Dies ist leider infolge der verschiedenen Interessen der anstossenden Grundeigentümer im heutigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

Fassaden :

Sämtliche Holzfenster werden ersetzt, das Dach und die Spenglerarbeiten werden kontrolliert.

Haustechnik:

Die bestehende Wärmeerzeugung aus dem Jahre 1977 wird saniert. Dabei wird von Öl- auf Gasfeuerung umgestellt. Der Tankraum wird aufgehoben und als Mieterkeller genutzt.

Die Sanitärinstallationen innerhalb der Wohnungen werden vollständig erneuert sowie alle Apparate und Armaturen ersetzt.

Die einzelnen Elektrotabelleaux neben den Wohnungstüren im Treppenhaus werden demontiert und in der neuen zentralen Verteilung im Keller integriert. Die Elektroinstallationen innerhalb der Wohnungen werden den neuen Grundrissen angepasst.

4 Ökologie

Eine markante Senkung des Energiebedarfs wird vor allem mit der Sanierung der Fenster, der neuen Gasheizung mit besserem Wirkungsgrad und der Keller- und Estrichdämmungen erreicht. Beim Umbau wird darauf geachtet, dass Abbruchmaterialien entweder wiederverwertet oder möglichst sortenrein getrennt der fachgerechten Entsorgung zugeführt werden. Beim Einbau von neuen Materialien, Farben und Lacken gelangen umweltfreundliche und langlebige Produkte zur Anwendung. Es werden energie- und wassersparende Installationen (Beleuchtungen, Heizungssteuerung, Armaturen) eingebaut.

5 Baukosten

Gemäss Kostenschätzung, Preisstand April 2003, ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		Fr.	5'000.--
BKP 10	Bestandesaufnahmen	Fr.	5'000.--	
BKP 2	Gebäude		Fr.	1'666'000.--
BKP 21	Rohbau 1	Fr.	290'000.--	
BKP 22	Rohbau 2	Fr.	165'000.--	
BKP 23	Elektroarbeiten	Fr.	110'000.--	



BKP 24	Heizungsanlagen	Fr.	85'000.--	
BKP 25	Sanitäranlagen	Fr.	330'000.--	
BKP 27	Ausbau 1	Fr.	137'000.--	
BKP 28	Ausbau 2	Fr.	320'000.--	
BKP 29	Honorare	Fr.	229'000.--	
BKP 5	Baunebenkosten			Fr. 54'000.--
BKP 51	Bewilligungen, Gebühren	Fr.	12'000.--	
BKP 52	Vervielfältigungen, Dokumentationen	Fr.	11'000.--	
BKP 54	Baukreditzinsen	Fr.	25'000.--	
BKP 56	Übrige Baunebenkosten	Fr.	6'000.--	
BKP 6	Unvorhergesehenes (ca. 10 % von BKP 2)			Fr. 165'000.--

Total Kosten (inkl. 7.6 % MwSt.)

Fr. 1'890'000.--

=====

6 Denkmalpflege

Die Liegenschaft ist im Verzeichnis der schützenswerten Bauten ausserhalb der Altstadt der Kategorie 3 zugeteilt. Die Umbauarbeiten werden in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege ausgeführt.

7 Finanzierung, Nutzung und Mieten

Gesamtbaukosten, zu aktivieren auf Buchwert		Fr. 1'890'000.--
Wertvermehrender Anteil (70 % von Fr. 1'890'000.--)	Fr.1'323'000.--	
Korrektur Buchwert (amtl. Verkehrswert vom 15.1.1997: Fr. 1'120'000.--)	Fr. 567'000.--	
Buchwert alt		Fr. 517'105.--
Buchwert neu		Fr. 2'407'105.--
Über Mieten verzinsbarer Baukostenanteil		Fr. 1'323'000.--
Verzinsungssatz	6.00 %	
Mietzinserhöhung für den Mehrwert	Fr. 79'380.--	
Bisheriger Mietertrag	Fr. 84'336.--	
Neuer Soll-Mietertrag	Fr. 163'716.--	



Neu realisierbarer Mietertrag

Fr. 127'200.–

Bruttorendite vor dem Umbau 16.31 %

Bruttorendite nach dem Umbau aufgrund realisierbarer Mietzinse 5.28 %

Verzinsung der zu aktivierenden Baukosten 2.27 %

Stockwerk	Bisher			Neu				
	Nutzung	m2	Miete Fr./ Mt.	Nutzung	m2	Miete Fr./ Mt.	Miete Fr./ p.a.	Miete Fr./ m2 p.a.
UG	Heizung, Öltank, Mieterkeller		Inkl.	Heizung, Mieterkeller, Waschküche-Trocknen, Velo- + Kinderwagen		Inkl.		
EG	3-Zi-Whg.	71	910	3-Zi-Whg.	71	910	10'920	154
	4-Zi-Whg.	103	459	4-Zi-Whg.	103	1'090	13'080	127
1. OG	4-Zi-Whg.	88	650	4-Zi-Whg.	88	1'020	12'240	139
	4-Zi-Whg.	103	833	4-Zi-Whg.	102	1'100	13'200	128
2. OG	4-Zi-Whg.	88	543	4-Zi-Whg.	88	1'030	12'360	140
	4-Zi-Whg.	103	750	4-Zi-Whg.	102	1'110	13'320	129
3. OG	4-Zi-Whg.	88	910	4-Zi-Whg.	88	1'040	12'480	142
	4-Zi-Whg.	103	444	4-Zi-Whg.	102	1'120	13'440	130
4. OG	4-Zi-Whg.	88	701	4-Zi-Whg.	88	1'050	12'600	143
	4-Zi-Whg.	103	1'133	4-Zi-Whg.	102	1'130	13'560	132
DG	Mansarden		Inkl.	Mansarden		Inkl.		
Estrich	Estrichabteile		Inkl.	Estrichabteile		Inkl.		

8 Vermietbarkeit

Bis zum heutigen Zeitpunkt wurden in der Regel Mietwohnungen nur bei einem Mieterwechsel punktuell modernisiert. Der heutige Wohnungsmarkt verlangt immer mehr eine sorgfältige Betrachtung, Überprüfung und in der Folge vollumfängliche Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften. Zugunsten des Mieters und des Eigentümers sind diese geplanten Wohnwertsteigerungen ein aktiver Beitrag für kostengünstige und zeitgemässe Familienwoh-



nungen. Die optimale Vermietbarkeit mit dem geplanten zeitgemässen Ausbaustandard leistet einen Beitrag für eine gute Sozialstruktur im Quartier.

9 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem Projekt Wohnhaus Falkensteinstrasse 11, Innensanierung, im Kostenbetrage von Fr. 1'890'000.– wird zugestimmt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt. Diese Kosten sind im Finanzvermögen zu aktivieren.
2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Art. 7 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilagen:
Situation, Foto, Schnitt, Südfassade, Grundrisse

Konto: J 1028.XXX

