
Vorlage an den Grossen Gemeinderat vom 30. September 2003 Nr. 3834

Finanzliegenschaften

Wohnhaus Grossackerstrasse 4; Innensanierung Hausteil Süd und Treppenhaus**1 Ausgangslage**

Die Mehrfamilienhäuser Grossackerstrasse 4 und Falkensteinstrasse 11 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.

Fünf der zehn Wohnungen im nördlichen Hausteil (alles 3-Zi-Whg.) wurden in den letzten Jahren bei Mieterwechseln sanft renoviert. Die Wohnungen im südlichen Hausteil entsprechen nicht mehr dem heutigen Ausbaustandard. Das Treppenhaus ist düster und abgenutzt, ebenso sind Auflagen der Feuerpolizei zu erfüllen. Die Liegenschaft hat die Waschküche zusammen mit der Liegenschaft Falkensteinstrasse 11. Zusammen benutzen heute 20 Wohnungen eine Waschküche.

Die Energieversorgung mit Wärme erfolgt aus der angebauten Liegenschaft Falkensteinstrasse 11. Die Fassade (verputzte Fläche, Dachuntersichten, Jalousieläden) wurde im Jahre 1994 saniert.

Zur Zeit ist ein Leerstand zu verzeichnen.



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 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 Liftausgang 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

Zusammen mit der Sanierung der Liegenschaft Falkensteinstrasse 11 sollen im südlichen Hausteil im Rahmen einer Wohnwertsteigerung und möglichst ganzheitlichen Objektsanierung die Nasszellen und Küchen zeitgemäss angepasst werden.

Untergeschoss:

An den Kellerdecken wird eine Dämmung angebracht. Die bestehende Waschküche in der Liegenschaft steht diesen Mieterinnen und Mietern bei Umsetzung des Projektes Falkensteinstrasse 11 alleine zur Verfügung.

Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss:

In den fünf südlichen 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 wo 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. Auf der Ostseite (Grossackerstrasse) werden Schallschutzfenster eingebaut. Die Dachflächen und die Spenglerarbeiten werden kontrolliert.

Haustechnik:

Im Nasszellenbereich und der Küche werden die Radiatorenstandorte angepasst. Die Sanitärinstallationen innerhalb der Wohnungen werden vollständig erneuert sowie alle Apparate und Armaturen ersetzt.

Die einzelnen Elektrotableaux neben den Wohnungstüren im Treppenhaus werden demontiert und in der zentralen Wohnungsverteilung 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. Bei dem 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 detailliertem Kostenvoranschlag, Preisstand April 2003, ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	2'000.--
BKP 10	Bestandesaufnahmen	Fr.	2'000.--
BKP 2	Gebäude	Fr.	792'000.--
BKP 21	Rohbau 1	Fr.	100'000.--



BKP 22	Rohbau 2	Fr.	123'000.--	
BKP 23	Elektroarbeiten	Fr.	60'000.--	
BKP 24	Heizungsanlagen	Fr.	20'000.--	
BKP 25	Sanitäranlagen	Fr.	150'000.--	
BKP 27	Ausbau 1	Fr.	69'000.--	
BKP 28	Ausbau 2	Fr.	148'000.--	
BKP 29	Honorare	Fr.	122'000.--	
BKP 5	Baunebenkosten			Fr. 30'000.--
BKP 51	Bewilligungen, Gebühren	Fr.	6'000.--	
BKP 52	Vervielfältigungen, Dokumentationen	Fr.	6'000.--	
BKP 54	Baukreditzinsen	Fr.	12'000.--	
BKP 56	Übrige Baunebenkosten	Fr.	6'000.--	
BKP 6	Unvorhergesehenes (ca. 10 % von BKP 2)			Fr. 76'000.--
Total Kosten (inkl. 7.6 % MwSt.)				Fr. 900'000.--
				=====

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.	900'000.--
Wertvermehrender Anteil (70 % von Fr. 900'000.--)	Fr.	630'000.--
Korrektur Buchwert (amtl. Verkehrswert vom 15.1.1997: Fr. 900'000.--)	Fr.	270'000.--
Buchwert alt	Fr.	628'335.--
Buchwert neu	Fr.	1'528'335.--
Über Mieten verzinsbarer Baukostenanteil	Fr.	630'000.--
Verzinsungssatz	6.00 %	
Mietzinserhöhung für den Mehrwert	Fr.	37'800.--



Bisheriger Mietertrag	Fr.	84'744.--
Neuer Soll-Mietertrag	Fr.	122'544.--
Neu realisierbarer Mietertrag	Fr.	113'520.--

Bruttorendite vor dem Umbau	13.49 %
Bruttorendite nach dem Umbau aufgrund realisierbarer Mietzinse	7.43 %
Verzinsung der zu aktivierenden Baukosten	3.20 %

Stockwerk	Bisher			Neu				
	Nutzung	m2	Miete Fr./ Mt.	Nutzung	m2	Miete Fr./ Mt.	Miete Fr./ p.a.	Miete Fr./ m2 p.a.
UG	Waschküche, Mieterkeller		Inkl.	Mieterkeller, Waschküche-Trocknen		Inkl.		
EG	3-Zi-Whg. Nord	58	840	3-Zi-Whg. Nord	58	840	10'800	174
	3-Zi-Whg. Süd	58	940	3-Zi-Whg. Süd	60	940	11'280	188
1. OG	3-Zi-Whg. Nord	66	940	3-Zi-Whg. Nord	66	950	11'400	173
	3-Zi-Whg. Süd	66	378	3-Zi-Whg. Süd	70	950	11'400	163
2. OG	3-Zi-Whg. Nord	66	571	3-Zi-Whg. Nord	66	960	11'520	175
	3-Zi-Whg. Süd	66	804	3-Zi-Whg. Süd	70	960	11'520	165
3. OG	3-Zi-Whg. Nord	66	965	3-Zi-Whg. Nord	66	970	11'640	176
	3-Zi-Whg. Süd	66	327	3-Zi-Whg. Süd	70	970	11'640	166
4. OG	3-Zi-Whg. Nord	66	1'001	3-Zi-Whg. Nord	66	960	11'520	175
	3-Zi-Whg. Süd	66	296	3-Zi-Whg. Süd	70	960	11'520	165
DG	10 Mansarden	151	Inkl.	Mansarden	151	Inkl.	0	0
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 der Mietenden und der Eigentümerin sind diese geplanten Wohnwertsteigerungen ein aktiver Beitrag für kostengünstige und zeitgemässe Kleinwohnungen. 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 Grossackerstrasse 4, Innensanierung Hausteil Süd und Treppenhause, im Kostenbetrage von Fr. 900'000.– 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

Beilage:
Situation, Foto, Fassade, Schnitt, Grundrisse

Konto: J 1028.XXX

