

Vorlage Stadtparlament

Datum 7. Mai 2019
Beschluss Nr. 2967
Aktenplan 811.15 Finanzliegenschaften

Wohnhaus Oberstrasse 227/229, Sanierung mit Anpassung zur Nutzung für betreute Wohngemeinschaften; Verpflichtungskredit

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem Projekt für die Sanierung Oberstrasse 227/229 wird zugestimmt und dafür ein Verpflichtungskredit von CHF 2'824'500 erteilt. Die Kosten in der Höhe von CHF 1'412'250 werden im Finanzvermögen aktiviert. Der Betrag von CHF 1'412'250 wird über das Vorfinanzierungskonto bezahlt.
2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss gemäss Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Die Direktion Planung und Bau berichtet:

1 Ausgangslage

Die Stadt St.Gallen beabsichtigt, die Wohnhäuser Oberstrasse 227/229 vollumfänglich zu sanieren. Ziel ist es, die Liegenschaften langfristig zu erhalten und auf die betrieblichen Bedürfnisse der vom St. Gallischen Hilfsverein (SGHV) betriebenen «Betreuten Wohngemeinschaft Ahorn» abzustimmen. Der SGHV unterstützt Einzelpersonen und Familien, die aufgrund einer Lebenskrise oder einer psychischen Erkrankung in eine Notlage geraten sind, sowohl finanziell als auch mit Wohnprojekten und Tagesstrukturen.

Der SGHV ist seit 1979 Mieter der Finanzliegenschaft Oberstrasse 229. Seit dem Jahr 2007 wurden einzelne Räumlichkeiten im Nachbarhaus 227 dazu gemietet. Die beiden Häuser bieten zwölf erwachsenen Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen Übergangswohnmöglichkeiten sowie Dauerwohnplätze an. Nach der Sanierung können 16 Plätze angeboten werden, zwei disponible Räume stehen für Notfälle zur Verfügung. Die Wohngemeinschaft Ahorn wird das ganze Jahr rund um die Uhr von einem professionellen Team bestehend aus Sozialpädagoginnen und Sozialpädagogen, Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeitern sowie Pflegefachpersonen Psychiatrie betreut. Das Angebot richtet sich nach den individuellen Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner. Für viele ist die Wohngemeinschaft und das Haus an der Oberstrasse, ein – wenn auch zeitweiliges – Zuhause. Ziel ist es, den Bewohnerinnen und Bewohnern in einem familiären Rahmen Schritte in Richtung eigenverantwortlicher Lebensgestaltung und Alltagsbewältigung zu ermöglichen.

Die Wohngemeinschaft Ahorn unterliegt dem Richtraumprogramm für Bauten der Invalidenversicherung. Aus diesem Grund wurde für die Ausarbeitung des Projektes das kantonale Amt für Soziales eingebunden.

2 Projekt

2.1 Projektbeschreibung

Die Stadt St.Gallen hat die Liegenschaft an der Oberstrasse 229 im Jahr 1985 erworben. 2015 konnte der benachbarte Hausteil (Oberstrasse 227) dazugekauft werden. Damit ist die Voraussetzung gegeben, die beiden Hausteile im Zuge der anstehenden Gesamtanierung zu verbinden, betrieblich zu optimieren und dem Trägerverein SGHV vollständig zur Verfügung zu stellen. Abgesehen von einer einfachen Dachsanierung und kleineren Unterhaltsarbeiten wurden seit 40 Jahren keine Investitionen getätigt. Für die Ausarbeitung eines Projektes hat der Stadtrat am 19. Dezember 2017 einen Plankredit gesprochen.

Das fünfgeschossige Gebäude besteht aus einem Sockelgeschoss mit hangseitigen Nebenräumen (Keller, Vorrat, Garderobe, Waschküche und Technik). Talseitig finden sich hier die Räume für die Geschäftsleitung und eine Einliegerwohnung. Im Erdgeschoss werden die Tagesstruktur mit Küche, Wohn- und Essbereich sowie Atelier und Räume für die Betreuer eingerichtet. Die zwei Ober- und das Dachgeschoss beherbergen die Bewohnerzimmer, wobei jede Etage als autonome Wohnung funktioniert. Räume für Pikett und Betreuung sind auf die Geschosse verteilt und liegen nahe am Treppenhaus. Da das Gebäude inskünftig mit einem einzigen Treppenhaus auskommt, kann ein Treppenhaus (Haus Oberstrasse 227) zurückgebaut werden. Der so neu geschaffene Raum wird zu Computer-, Näh- und Disponibelzimmern, welche allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung stehen werden, umgenutzt. Die Erfüllung der Raumbedürfnisse in der bestehenden Bausubstanz ist nachgewiesen und das kantonale Amt für Soziales hat das Projekt geprüft und gutgeheissen. Die Anpassungen sind mit verhältnismässig einfachen baulichen Eingriffen realisierbar. Die Umbauarbeiten umfassen strukturelle Anpassungen und Bereinigungen im Grundriss, abgestimmt auf die Bedürfnisse des Betriebes. Insbesondere wurde darauf geachtet, dass mit wenigen Ausnahmen die statische Grundstruktur nicht verändert wird. Im Sockelgeschoss werden die Korridore zusammengelegt.

Vorgesehen sind Erneuerungen der Haustechnikinstallationen mit Gasheizung und Abgasanlage, diverse Instandstellungsarbeiten an den Fassaden inklusive neuen Fenstern, einem Teilersatz und Reparaturen der Klappläden und der Gewände. Ebenfalls werden die Küchen und Bäderausbauten erneuert und sämtliche Oberflächen aufgefrischt. Ein Grossteil der Bodenbeläge wird ersetzt und der Trittschall verbessert. Wertvolle Bodenbeläge (z.B. Treppenhaus) werden repariert und bleiben erhalten. Der Brandschutz wird gemäss den geltenden Normen nachgerüstet. Die Umgebungsarbeiten beinhalten Massnahmen gegen die Hangrutschgefahr im Süden des Grundstückes und örtliche Ausbesserungsarbeiten im kleinen Rahmen. Die Stützmauern werden gereinigt und Geländer gesetzeskonform nachgerüstet.

2.2 Energetische Massnahmen

Neben dem Ersatz der Fenster werden die Decke im Untergeschoss, das Dachgeschoss warmseitig sowie die Aussenwände nachgedämmt. Die neue Gasheizung und Warmwasseraufbereitung weist einen wesentlich erhöhten Wirkungsgrad auf. So kann eine energetische Verbesserung von rund 40 % erreicht werden. Gemäss Solarkataster der Stadt St.Gallen ist das Dach für die Nutzung solarer Energie mässig geeignet. Neben der ungünstigen Exposition und der starken Verschattung erweisen

sich auch die Geometrie des Daches und die vielen Gauben und Dachflächenfenster als ungünstig für eine solare Energiegewinnung.

2.3 Unfallverhütung und Hindernisfreiheit

Über das ganze Haus werden die Absturzsicherungen gemäss Vorgaben der Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) nachgerüstet. Zudem wird in Absprache mit Procap insbesondere auf die Bedürfnisse von gemütskranken Menschen eingegangen. Die Massnahmen umfassen eine gute Ausleuchtung der Treppen, eine Sichtbarmachung der Trittkanten, die Installation zusätzlicher Handläufe zur Reduktion des Fallrisikos sowie ein ansprechendes Farbkonzept in den allgemeinen Räumen.

Aufgrund der Hanglage und der Hochparterresituation ist eine hindernisfreie Ausgestaltung nur schwierig umzusetzen. Zur Erfüllung der Vorgaben müssten mehrere Treppenlifte und ein Personenlift eingebaut werden. Diese Massnahmen wären unverhältnismässig und damit nicht verbindlich. Die SGHV sieht nicht vor, in der Wohngemeinschaft Ahorn Rollstuhlfahrende zu betreuen. Dafür stehen dem SGHV an anderen Orten sehr gute Angebote mit entsprechender Betreuung und Infrastruktur zur Verfügung.

2.4 Mieterausbauten

Grundsätzlich bietet die Stadt St.Gallen dem SGHV einen normalen Ausbaustandard an. Spezifische Mieterausbauten, wie die gewerbliche Küche im Erdgeschoss und die mechatronische Schliessanlage werden durch den Mieter selbst finanziert, fliessen aber in die Planung des gesamten Projektes ein. Die vom SGHV gewünschten Ausbauten, die über einen normalen Ausbaustandard hinausgehen, wie etwa die Brandmeldeanlage, die Multimediaverkabelung in jedem Zimmer sowie die erhöhten Schallschutzanforderungen der Türen, werden als wertvermehrende Investitionen über den Mietzins verrechnet.

2.5 Provisorium Bauzeit

Für die Bauzeit von ca. einem Jahr wird der SGHV eine Ausweichliegenschaft in Anspruch nehmen, bei welcher der Betrieb etwas reduziert weitergeführt werden kann. Auch hierfür wird das kantonale Amt für Soziales eingebunden. Das Hochbauamt bemüht sich im Rahmen seiner Möglichkeiten, bei einer Lösung behilflich zu sein.

3 Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag ist für die Ausführung mit Kosten im Umfang von CHF 2'824'500 zu rechnen (Kostenstand Juli 2018). Sie setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	209'900
11	Abbrüche (inkl. Asbest)	163'500
12	Sicherung Best. Bauteile	2'000
13	Baustelleneinrichtung	29'000
15	Anpassung an best. Erschliessungsleitungen	15'400
2	Gebäude	2'103'000
21	Rohbau 1	133'000
22	Rohbau 2	272'200

23	Elektroanlagen	227'200
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	120'500
25	Sanitäranlagen	236'600
27	Ausbau 1	346'600
28	Ausbau 2	441'000
29	Honorare	325'900
3	Betriebseinrichtungen	43'200
33	Elektroinstallationen (Brandmeldeanlage)	43'200
4	Umgebung	38'700
41	Roh- und Ausbauarbeiten	25'600
42	Gartenanlagen	13'100
5	Baunebenkosten, Bauzinsen und Mietzinsausfall	153'700
51	Gebühren	13'000
52	Muster, Modelle, Vervielfältigung	27'500
53	Versicherungen	800
54	Finanzierung (inkl. Mietzinsausfälle)	110'000
56	Übrige Baunebenkosten	2'400
6	Reserven	211'000
7	Bauherrenleistung	65'000
1-9	Total (inkl. 7.7 % MWST)	2'824'500

Der Stadtrat hat am 19. Dezember 2017 einen Projektierungskredit im Umfang von CHF 149'000 gesprochen. Die Gesamtkosten des Projektes belaufen sich damit auf CHF 2'973'500. Von der GVA und aus dem Energiefonds sind Beiträge in der Höhe von ca. CHF 20'000 zu erwarten. Diese Gelder können allerdings erst im Bewilligungsverfahren beantragt werden. Sie sind in der vorliegenden Aufstellung nicht berücksichtigt.

4 Finanzierung

Anlagewert der Liegenschaft Oberstrasse 227	CHF	720'000
Anlagewert der Liegenschaft Oberstrasse 229	CHF	763'900
Total Anlagewert vor Sanierung	CHF	1'483'900
Investition Sanierung	CHF	2'973'500
Anlagewert nach Sanierung	CHF	4'457'400

Für das Projekt zur Sanierung der Liegenschaft Oberstrasse 227/229 ist in der Investitionsrechnung ein Betrag von CHF 2'450'000 eingestellt (62.7020.904).

Die Liegenschaft Oberstrasse 227/229 generiert bis anhin jährliche Nettomietzinseinnahmen im Umfang von CHF 82'596. Der Anlagewert für beide Liegenschaften zusammen steigt mit der Sanierung auf CHF 4'457'400. Die jährlichen Nettomietzinseinnahmen erhöhen sich nach Sanierung auf insgesamt CHF 144'240. Gemäss Schreiben vom 1. März 2019 stimmt das kantonale Amt für Soziales dem Projekt und dem geänderten Mietvertrag zu. Die Bruttorendite liegt nach Sanierung bei 3.35 %.

5 Mietvertrag

Mit dem SGHV St.Gallischer Hilfsverein konnte ein Nachfolgemietvertrag nach der Sanierung abgeschlossen werden. Mietbeginn für beide Liegenschaften ist der 1. Februar 2021. Der Mietvertrag wurde für 10 Jahre fest abgeschlossen, mit einer Verlängerungsoption von je zwei x 5 Jahren. Der Nettomietzins nach der Sanierung beträgt Fr. 144'240 im Jahr. Mit dem Abschluss dieses Mietvertrags ist die gewünschte Rendite auf den beiden Liegenschaften für die nächsten 10 Jahre gesichert.

6 Ökologie

Es wird darauf geachtet, dass Abbruchmaterialien entweder wiederverwertet oder sortenrein getrennt und der fachgerechten Entsorgung zugeführt werden. Bei der Wahl der Baustoffe wird auf eine ressourcenschonende Herstellung und Verarbeitung geachtet. Sie sollen langlebig, schadstoffarm, einfach auszubauen und zu entsorgen sein. Die Materialwahl erfolgt nach den Kriterien von Eco-Bau, einer gemeinsamen Plattform öffentlicher Bauherrschaften des Bundes, der Kantone und Städte mit Empfehlung zum nachhaltigen Planen, Bauen und Bewirtschaften von Gebäuden und Anlagen.

Der Stadtpräsident:
Thomas Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Manfred Linke

Beilage:

- Situation, Foto, Grundriss