



Vorlage Stadtparlament

vom 22. September 2015

Nr. 3451

811.15 Finanzliegenschaften

Sanierung der Wohnsiedlung „Haggenhalden“

Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt zur Sanierung der Wohnliegenschaft „Haggenhalden“ im Kostenbeitrag von CHF 900'000 wird zugestimmt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
2. Die Aufwendungen werden dem Vorfinanzierungskonto des Gebäudeunterhalts belastet.
3. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 nach Art. 8 Ziffer 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

1 Ausgangslage

Die Wohnsiedlung «Haggenhalden» wurde in den Jahren 1945/48 für die Arbeiter der Firma Ganzoni & Cie AG (heute Sigvaris AG) erbaut. Die Stadt St.Gallen hat 2012 einen Grossteil der Siedlung erworben. Insgesamt besitzt die Stadt in diesem Areal 8 Mehrfamilienhäuser mit total 32 Wohnungen, 6 Reiheneinfamilienhäuser und 19 Garagen. 11 weitere Reiheneinfamilienhäuser sind in Privatbesitz.

Das Areal liegt im Haggenquartier im Westen der Stadt und ist gut an Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehr angebunden. Die Wohnlage an einem Hang mit Südwest-Orientierung ist attraktiv. Die zweigeschossigen Reiheneinfamilienhäuser stehen erhöht an der Haggenhaldenstrasse, die acht Mehrfamilienhäuser im unteren Arealteil entlang der Haggenstrasse. Zwischen den untenliegenden Mehrfamilienhäusern und den obenliegenden Reiheneinfamilienhäusern befindet sich eine grosszügige Grünfläche, welche diversen Nutzungen offen steht. Ebenfalls sehr grosszügig bemessen sind heute die weite-



ren Freiflächen vor allem im Umfeld der Mehrfamilienhäuser mit Gärten, Büschen und Bäumen.

Das ganze Areal ist im Zonenplan der zweigeschossigen Wohnzone zugeteilt. Diese Zonierung ermöglicht sowohl Ein- oder Reihenhäuser wie auch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, wobei aufgrund der Hanglage ein zusätzliches Sockelgeschoss möglich ist. Im Falle einer Neubebauung ist hier eine verdichtete Bauweise, eventuell mit einem Sondernutzungsplan, denkbar.

Die Reiheneinfamilienhäuser sollen langfristig erhalten bleiben. Sie sind klein und kompakt mit einem guten Bezug zum nach Südwesten orientierten Aussenraum. Bautechnisch sind diese Häuser in einem relativ guten Zustand und es besteht kurzfristig kein ausserordentlicher Unterhaltsbedarf. Mittelfristig sind in Absprache mit den teilweise privaten Eigentümern gemeinsame energetische Massnahmen und Verbesserungen sinnvoll. Anders stellt sich die Situation bei den Mehrfamilienhäusern dar. Die heutige Überbauung erreicht die nach Bauordnung realisierbare Bruttogeschossfläche nicht. Die Arealfläche könnte schon in der Regelbauweise, vor allem aber auch mit einem Sondernutzungsplan, wesentlich dichter bebaut werden, so dass zu einem späteren Zeitpunkt an diesem Standort attraktive und zeitgemässe Mehrfamilienhäuser errichtet werden könnten. Diese Strategie bedingt, dass die heutigen Bauten noch ca. 10 bis 15 Jahre gehalten werden müssen.

Um die 70 Jahre alten Mehrfamilienhäuser noch weitere 15 Jahre zu halten, sind Instandstellungsarbeiten an der Fassade, am Dach, den Elektroinstallationen und in den Treppenhäusern erforderlich. Die Reparaturen sind nötig, da sonst weitere Schäden entstehen könnten und die Sicherheitsrisiken wie z.B. im Bereich Absturzsicherung und Brandschutz für die Nutzerinnen und Nutzer zu gross wären. Einige Notfallreparaturen mussten bereits in der Laufenden Rechnung ausgeführt werden, vor allem eine Überspannung, verursacht durch ein Nullleiterabriss bei einer Elektrosteigleitung, hat zu grossen Schäden an Elektrogeräten der Mieterschaft geführt. Aufgrund eines Schädlingsbefalls im Dachstuhl waren weitere Sofortmassnahmen nötig. Herunterfallende Putzteile, welche sich aus der Fassade lösten, erforderten kurzfristig Reparaturen.

Bei der Ausführung der Arbeiten wird darauf geachtet, dass diese standardgerecht erfolgen und somit der günstige Wohnraum erhalten bleiben kann; zudem wird nur das Nötigste repariert oder ausgetauscht. Normalerweise werden Unterhaltsarbeiten dieser Art in der Laufenden Rechnung budgetiert und ausgeführt, im vorliegenden Fall übersteigt jedoch der Finanzbedarf die Möglichkeiten der Laufenden Rechnung.



2 Projekt

Bei den acht Mehrfamilienhäusern und den Garagen sind folgende Massnahmen geplant:

Fassade

Der Fassadenputz hat sich teilweise vom Untergrund gelöst und droht herunterzufallen; diese Schadstellen werden behoben. Der Sonnenschutz wird wo nötig repariert oder ersetzt. Die gesamte Fassade erhält einen neuen Anstrich. Für diese Arbeiten wird ein Gerüst gestellt, was kleinere Instandstellungsarbeiten bei der Bepflanzung nach sich zieht.

Dach / Vordächer

Im Grossen und Ganzen sind die Dachflächen in einem einigermaßen guten Zustand. Einige Reparaturen im kleinen Rahmen, wie z.B. bei den Dachrinnen und den Fallleitungen, sind jedoch nötig. Sicherheitshaken für den Unterhalt der Dächer werden nachgerüstet. Die Vordächer über den Hauseingängen werden instand gestellt.

Treppenhaus / Elektroverteilung

Einige Holzfenster in den Treppenhäusern sind sehr alt und müssen ersetzt werden.

Sämtliche alten Elektro-Steigleitungen (Wohnungszuleitungen) und Wohnungsunterverteilungen werden ersetzt und, da sie vom Treppenhaus her zugänglich sind, den heutigen Brandschutznormen entsprechend verkleidet. Die asbesthaltigen Tableaus werden fachgerecht ausgebaut und entsorgt.

Ein Grossteil der Wohnungstüren ist bereits neu und entspricht den heutigen Anforderungen an den Brandschutz. Es ist vorgesehen, die restlichen acht Wohnungstüren ebenfalls zu ersetzen.

Die Treppengeländer entsprechen nicht mehr den heutigen Sicherheitsbestimmungen und werden demzufolge angepasst und erhöht.

Die textilen Bodenbeläge werden ersetzt und die Malerarbeiten aufgefrischt.

Garagen

Die Oberflächen der Garagen werden aufgefrischt und grössere Defekte im Beton werden ausgebessert, um weiteren Frostschäden vorzubeugen.



3 Kosten

Für die Ausführung ist mit folgenden Kosten zu rechnen (Kostenstand Juni 2015):

BKP	Arbeitsgattung	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	14'000
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	3'000
11	Räumungen, Abbrüche	11'000
2	Gebäude	758'000
21	Rohbau 1	85'000
22	Rohbau 2	378'500
23	Elektroanlagen	45'000
27	Ausbau 1	128'000
28	Ausbau 2	56'500
29	Honorare	65'000
4	Umgebung	10'000
10	Gartenanlagen	10'000
5	Baunebenkosten	14'000
52	Vervielfältigungen	2'000
54	Finanzierung ab Baubeginn	5'000
56	Mieterentschädigungen	7'000
6	Reserven	78'000
7	Bauherrenleistung	26'000
1-9	Total (inkl. 8 % MWST)	900'000



4 Kennzahlen und Richtwerte

Folgende Tabelle zeigt die Kosten für jedes Projektziel (BKP 2):

Massnahme	CHF
8 Mehrfamilienhäuser	728'000
je Mehrfamilienhaus	91'000
- Fassade	50'000
- Dach	10'000
- Treppenhaus / Elektroverteilung	31'000
Garagen	30'000

Die Kosten pro Haus entsprechen Durchschnittswerten.

5 Finanzierung

Der Buchwert der Liegenschaften liegt bei CHF 3'825'400, die Mietzinseinnahmen betragen CHF 245'580 jährlich, was eine Bruttorendite von 6.4 % ergibt. Der amtliche Verkehrswert liegt bei CHF 2'838'000. Aufgrund des schlechten Zustandes der Häuser konnten diese günstig erworben werden, was auch die Differenz zwischen Buch- und Verkehrswert aufzeigt. Bei den getätigten Investitionen handelt es sich um aufgestauten Unterhalt, welcher nicht auf die Mieterinnen und Mieter abgewälzt werden kann. Aus diesem Grund wird der Betrag von CHF 900'000 dem Vorfinanzierungskonto belastet.

6 Ökologie

Es wird darauf geachtet, dass Abbruchmaterialien 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:



Scheitlin

Der Stadtschreiber:

Linke

Beilage:

Luftaufnahme, Situation

