



Finanzliegenschaften

Wohnliegenschaft Bedastrasse 12; Fassadensanierung

1 Ausgangslage

Die Liegenschaft Bedastrasse 12 wurde im Jahr 1955 erstellt und im Jahre 1992 vom Kanton St.Gallen als bisherigem Eigentümer in das Finanzvermögen der Stadt St.Gallen erworben. Das Gebäude an der Bedastrasse liegt in der viergeschossigen Wohnzone im Quartier St.Fiden, nahe zum Stadtzentrum und mit gutem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel. Die Bedastrasse stellt eine ruhige, attraktive Wohnlage dar. Einkaufsmöglichkeiten im Quartier St.Fiden liegen in Fussdistanz und für die Vermietung der Wohnungen ist die Nähe zum Kantonsspital und zum Bürgerspital von Vorteil.

Im Gebäude befinden sich auf vier Geschossen drei 3- und vier 4-Zimmerwohnungen sowie im Dachgeschoss eine 2-Zimmerwohnung. Alle Wohnungen haben einen vergleichbar einfachen Ausbaustandard. Die Liegenschaft verfügt im Süden über einen grösseren Umschwung, so dass sich die Wohnungen auch für Familien eignen. Im Quartier besitzt die Stadt im Weiteren die Liegenschaften Falkensteinstrasse 8 und 11 sowie Grossackerstrasse 4.

Das Wohnhaus hat Mängel in Bezug auf das Wohnraumklima. Infolge der ungenügend gedämmten Aussenfassade treten in einigen Wohnungen Feuchtigkeitsprobleme auf und es sind Bereiche von Schimmelpilzbildungen sichtbar. Mit Beschluss vom 18. September 2007 erteilte der Stadtrat für die Ausarbeitung eines Sanierungsprojektes mit detailliertem Kostenvoranschlag einen Projektierungskredit in Höhe von CHF 35'000.



2 Projekt

Um die Feuchtigkeitsprobleme zu beheben und die Liegenschaft den heutigen Energievorschriften anzupassen, ist eine wärmetechnische Sanierung der Fassade unumgänglich. Aufgrund der Analyse durch den Bauphysiker und den Architekten wird eine Aussenwärmedämmung als Kompaktfassade mit dem einhergehenden Ersatz der alten Fenster sowie der Läden vorgeschlagen.

Um Wärmebrücken zu vermeiden, werden die durchgehenden Balkonplatten an der Fassade abgeschnitten und neue Balkone mit eigenem Tragwerk vor die Fassade gestellt. Dies ermöglicht auch die Realisierung einer anderen, nutzerfreundlicheren Geometrie.

Im Zuge der Abklärungen der Fassadensanierung wurde ebenfalls eine Beurteilung des inneren Bauzustandes durchgeführt. Dabei zeigten sich Küchen und Bäder in einem nicht mehr zeitgemässen, aber akzeptablen Zustand. Da die vorhandene Mieterschaft grösstenteils mit deren Zustand zufrieden ist und keinen weiteren baulichen Eingriff wünscht, wird von einer Innensanierung zum jetzigen Zeitpunkt abgesehen. Eine Sanierung von Küchen und Bädern wird jedoch in den nächsten Jahren erforderlich werden. Bei dieser Gelegenheit kann dann auch über den Einbau einer kontrollierten Lüftungsanlage entschieden werden. Dass ein Einbau einer Lüftungsanlage grundsätzlich möglich ist, wurde im Rahmen der Projektierung bereits geprüft. Der vorhandene Installationsschacht im rückwärtigen Bereich der Bäder bietet Platz für Zu- und Abluftkanäle, während das Lüftungsgerät im Untergeschoss Platz finden würde. Mit diesen zusätzlichen Massnahmen kann dann der MINERGIE - Standard erreicht werden.

Da die elektrischen Verteilungen der Wohnungen nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und in der letzten Zeit vermehrt Reparaturarbeiten in diesen Bereichen aufgetreten sind, ist deren Modernisierung geplant. Ebenfalls entsprechen die Gegebenheiten des Treppenhauses nicht mehr den heutigen Brandschutzvorschriften, weshalb die Wohnungseingangstüren ersetzt, ein Brandschutzabschluss zum Estrich erstellt und ein Rauchabzug im Zusammenhang mit der Fassadensanierung eingebaut wird.

Bezüglich des Einbaus einer neuen Heizungsanlage besteht kein Handlungsbedarf, da dieser bereits im Rahmen des laufenden Unterhalts im Jahr 2006 erfolgt ist.

Zusammenfassend sind folgende Investitionsschwerpunkte zu nennen:

- Aufbringen einer Aussenwärmedämmung
- Trennen der Balkonplatten zur Vermeidung von Wärmebrücken und Realisierung von vorgesetzten, grösseren Balkonen



- Ersatz aller Fenster
- Ersatz der Fensterläden
- Erfüllen der brandschutztechnischen Auflagen im Treppenhaus

3 Kosten

Gemäss Kostenermittlung des Hochbauamtes, Preisstand April 2007, ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten			CHF	18'000
BKP 11/13	Abbrüche/gemeinsame Einrichtungen	CHF	18'000		
BKP 2	Gebäude			CHF	718'000
BKP 21	Rohbau 1	CHF	163'000		
BKP 22	Rohbau 2	CHF	313'000		
BKP 23/24/25	Elektro/Heizung/Sanitär	CHF	60'000		
BKP 27	Ausbau 1	CHF	90'000		
BKP 28	Ausbau 2	CHF	27'000		
BKP 29	Honorare	CHF	65'000		
BKP 4	Umgebungsarbeiten			CHF	15'000
BKP 42	Gartenanlagen	CHF	15'000		
BKP 5	Nebenkosten			CHF	22'000
BKP 51	Gebühren	CHF	4'000		
BKP 52	Muster, Vervielfältigungen	CHF	4'000		
BKP 54	Finanzierung	CHF	12'000		
BKP 56	Übrige Baunebenkosten	CHF	2'000		
BKP 6	Unvorhergesehenes			CHF	72'000
BKP 69	Unvorhergesehenes (10 % BKP 2)	CHF	72'000		
Total	(inkl. 7.6 % Mwst.)			CHF	845'000
				=====	

4 Finanzierung

Gesamtbaukosten	CHF	845'000
Zu aktivieren auf Buchwert	CHF	160'000
Buchwert alt (amtlicher Verkehrswert 1999 CHF 1'000'000)	CHF	1'238'101



Buchwert neu	CHF	1'398'101
Über Mieten verzinsbarer Baukostenanteil	CHF	160'000
Verzinsungssatz	6.00 %	
Mietzinserhöhung für den Mehrwert	CHF	9'600
Bisheriger Mietertrag	CHF	88'764
Neuer Soll-Mietertrag	CHF	98'364
Effektiv realisierbarer Mietertrag	CHF	98'091
Bruttorendite vor dem Umbau	7.17 %	
Bruttorendite nach Umbau aufgrund realisierbarer Mietzinse	7.02 %	

Von der Gesamtinvestition entfallen CHF 685'000 auf werterhaltende Massnahmen. Die wertvermehrenden Kostenanteile bezüglich Fassade und Balkon in der Höhe von CHF 160'000 werden auf dem Buchwert aktiviert. Die derzeitigen Mietzinse liegen bei den 3-Zimmer-Wohnungen zwischen CHF 855 und CHF 920 und bei den 4-Zimmer-Wohnungen zwischen CHF 731 und CHF 992. Die 2-Zimmer-Wohnung hat einen Mietzins von CHF 690. Diese entsprechen grösstenteils der Quartier- und Ortsüblichkeit. Die Mietzinsanpassung beträgt je nach Wohnung zwischen ca. CHF 75 bis CHF 110.

5 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Sanierung der Liegenschaft Bedastrasse 12 im Kostenbetrage von CHF 845'000 wird zugestimmt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
2. Von den Gesamtkosten von CHF 845'000 werden CHF 160'000 im Finanzvermögen aktiviert und CHF 685'000 dem Vorfinanzierungskonto des Gebäudeunterhalts belastet.
3. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziff. 1 nach Art. 8 Ziff. 6a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Pläne

