



Finanzliegenschaften / Verwaltungsbauten

Sanierung der Wohnliegenschaft „Adler“ St.Georgen-Strasse 82, 84, Wiesenstrasse 49

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt zur Sanierung der Wohnliegenschaft „Adler“ im Kostenbetrage von CHF 1'061'000 wird zugestimmt und ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
2. Von den Gesamtkosten werden CHF 170'000 im Finanzvermögen aktiviert, CHF 800'000 dem Vorfinanzierungskonto des Gebäudeunterhalts belastet und CHF 91'000 im Verwaltungsvermögen aktiviert.
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 Liegenschaft «Adler» St. Georgen wurde in den Jahren 1958/59 erbaut. Sie beherbergt ein Restaurant mit Kegelbahn, zehn Wohnungen, eine Ladenzeile, eine Radballhalle, eine Tiefgarage und den Adlersaal. Im Jahr 1991 wurden in einer Sanierung sämtliche Fassaden mit einer verputzten Aussenwärmedämmung versehen und die Fenster ersetzt. In den Wohnungen wurden die Wohn- und Schlafzimmer sanft saniert und die Nasszellen ohne Leitungsersatz erneuert. Ebenfalls erfolgte eine umfassende Sanierung des Adlersaals.

Im März 2012 ereignete sich im 2. Obergeschoss im Wohnteil des östlichen Gebäudeteils der St.Georgen-Strasse 84 ein Wasserschaden. Brauchwasser tropfte durch die Decke in die Wohnung im 1. Obergeschoss. Die Leitungen des entsprechenden Fallstrangs wurden geprüft. Der Befund war alarmierend. Die Stahlrohre, welche 1958/59 eingebaut wurden, waren durchgerostet. Das Schmutzwasser lief durch Decken und Wände. Der Schaden in den beiden übereinander liegenden Wohnungen musste umgehend behoben werden.



Gleichzeitig wurden die elektrischen Warmwasserboiler entfernt und ein Gaskessel eingebaut, der gross genug ist, um das gesamte Gebäude mit warmem Wasser zu versorgen. Die Leitungen wurden so verlegt, dass der restliche Gebäudeteil ohne grosse Eingriffe angeschlossen werden kann. Die Abwasserleitungen im westlichen Teil der Liegenschaft befinden sich in einem ähnlich schlechten Zustand. Die Gefahr eines Wasserschadens droht ebenso akut wie im östlichen Teil.

Die Wohnungen sind klein und nicht sehr attraktiv. Die jetzigen Mieterinnen und Mieter haben sich an die Verhältnisse gewöhnt. Bei einer Neuvermietung könnten die Wohnungen mit den kleinen Zimmern und deren gedrängter Anordnung nur schwer am Markt bestehen. Deshalb wurden bereits im Zuge der Notmassnahmen an den betroffenen Wohnungen kleine, aber entscheidende Massnahmen zur Verbesserung der Grundrisse vorgenommen.

2 Projekt

Um die Gefahr eines erneuten Wasserschadens zu bannen, sollen sämtliche noch verbliebenen Sanitärinstallationen aus der Erstellungszeit ersetzt werden. Aufgrund der Eingriffstiefe sind diese Arbeiten mit einem umfassenden Ersatz der Küchen und Badezimmer verbunden, bei dem auch die Elektroinstallationen erneuert werden. Zudem werden nun auch die restlichen Wohnungen an den neuen Gaskessel angeschlossen. Die Grundrisse werden angepasst, damit diese den heutigen Erwartungen entsprechen (vgl. Pläne im Anhang). Insgesamt weisen diese dann zwar nicht mehr Zimmer auf, sind aber deutlich attraktiver und besser zu nutzen.

Die Fassaden der Wohnbauten sollen neu gestrichen werden. Die Liegenschaft „Adler“ umfasst neben den Wohnbauten auch noch den Adlersaal und die Ladenpassage. Um ein einheitliches Bild zu erhalten, sollen auch die Fassaden des Saals gestrichen werden. Diese Arbeiten standen sowieso an, und da in direkter Nachbarschaft ein Neubau erstellt wurde, sind die Verschmutzungen und Schäden nun noch augenfälliger als zuvor. Deshalb sollen sämtliche Fassaden des Gebäudekomplexes neu gestrichen werden.

Es wurde auch die Variante untersucht, lediglich die unumgängliche Sanierung der Leitungen ohne Anpassungen in den Grundrissen durchzuführen. Zur reinen Fallstrangsanierung mit ihren Folgekosten müssen in diesem Fall zusätzlich auch noch zwei Badezimmer der Einzimmerwohnungen hinzugerechnet werden sowie die aufwendigen Arbeiten an der Decke über dem Restaurant. Ebenfalls müsste der Betreiber des Restaurants nebst den Mietzinsausfällen auch separat für den Betriebsausfall entschädigt werden. Unter dem Strich ist die Projektvariante mit den Grundrissanpassungen CHF 40'000 teurer.

Die Wohnbauten befinden sich im Finanzvermögen, der Saal hingegen im Verwaltungsvermögen. Deshalb werden die Kosten getrennt ausgewiesen, obwohl die Arbeiten von denselben Unternehmern und Planern umgesetzt werden.



3 Kosten

Für die Ausführung ist mit folgenden Kosten zu rechnen (Kostenstand November 2012):

Kostenanteil Finanzliegenschaften (Wohnbauten)

BKP	Arbeitsgattung	CHF
2	Gebäude	858'000
21	Rohbau 1	92'000
22	Rohbau 2	93'000
23	Elektroanlagen	90'000
24	HLKK-Anlagen	28'000
25	Sanitäranlagen	165'000
27	Ausbau 1	100'000
28	Ausbau 2	190'000
29	Honorare	100'000
5	Baunebenkosten	42'000
52, 54	Plankopien, Modelle und Finanzierung	8'000
56	Mieterentschädigung / Mietzinsausfälle	34'000
6	Unvorhergesehenes	70'000
1-9	Total (inkl. 8 % MWST)	970'000

Kostenanteil Verwaltungsbauten (Adlersaal)

BKP	Arbeitsgattung	CHF
2	Gebäude	79'000
22	Rohbau 2	73'000
29	Honorare	6'000
5	Baunebenkosten	2'500
6	Unvorhergesehenes	9'500
1-9	Total (inkl. 8 % MWST)	91'000



Die Gesamtkosten des Projektes betragen CHF 1'061'000. Für die Sanierung der Fassade des Adlersaals ist in der aktuellen Investitionsplanung kein Betrag eingestellt.

4 Kennzahlen und Vergleichswerte

Im Baukostenplan (BKP) sind die Kosten nach Arbeitsgattungen gegliedert. Bei Sanierungen sagt eine Gliederung nach einzelnen Massnahmen jedoch mehr aus. Folgende Tabelle zeigt die Kosten für jedes Projektziel.

Die Kosten **für den Wohnbau** (BKP 2, ohne Sanierung Fassade Adlersaal) teilen sich auf folgende grössere Einzelmassnahmen auf:

Massnahme	CHF
Sanierung Fassade (Anstrich, Sonnenschutz, Flachdächer)	115'000
Treppenhäuser	50'000
Fallstrangsanierung inkl. Neuaufbau der Wände	553'000
Grundrissanpassungen	140'000

5 Finanzierung

Die Liegenschaft St. Georgen-Strasse 82/84, Wiesenstrasse 49, mit insgesamt 10 Wohnungen befindet sich im Finanzvermögen und weist folgenden Wohnungsschlüssel auf: vier 4-Zimmer-Wohnungen, zwei 3-Zimmer-Wohnungen, zwei 2-Zimmer-Wohnungen sowie zwei 1-Zimmer-Wohnungen, das Restaurant Adler sowie 2 Ladenlokale. Der derzeitige Buchwert beläuft sich auf CHF 3'999'370, die jährlichen Nettomietzinseinnahmen auf total CH 193'768. Der Buchwert liegt rund CHF 500'000 über dem amtlichen Verkehrswert. Die aktuelle Bruttorendite beträgt gut 4.8 %. Der angebaute Adler-Saal ist dem Verwaltungsvermögen zugeordnet.

Die gesamte Investition ins Finanzvermögen beträgt CHF 970'000. Davon gelten CHF 800'000 als werterhaltende, CHF 170'000 als wertvermehrnde Investitionen. Als Wertvermehrung und somit mietzinsrelevant gelten die Wärmedämmung im Dachgeschoss, die Umstellung von Einzelboilern auf eine zentrale Warmwasserversorgung, die Umsetzung von Trittschallmassnahmen sowie die Grundrissanpassungen zur besseren Vermietbarkeit.

Die jährlichen Netto-Mietzinseinnahmen belaufen sich neu auf CHF 208'000. Der Buchwert beträgt nach der Aktivierung der wertvermehrnden Aufwendungen CHF 4'169'370, die Bruttorendite knapp 5 %.



Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situation, Foto und Grundrisse

Konto: J.1028.XXX / 62.5039.XXX

