

Vorlage Stadtparlament

Datum 4. August 2020
Beschluss Nr. 4452
Aktenplan 811.15 Finanzliegenschaften

Wohnhaus Singenbergstrasse 3, Sanierung mit Anpassungen zur Nutzung durch die Wohngemeinschaft Arche der Stiftung Suchthilfe; Verpflichtungskredit

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem Projekt für die Sanierung des Wohnhauses Singenbergstrasse 3 wird zugestimmt und dafür ein Verpflichtungskredit von CHF 2'320'800 erteilt. Der Betrag von CHF 1'035'500 wird im Finanzvermögen aktiviert. Der Betrag von CHF 1'285'300 wird dem Vorfinanzierungskonto belastet.
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 hat das Gebäude an der Singenbergstrasse 3 im Jahr 1922 zwecks Arrondierung der Volksbadliegenschaft erworben. Das Erdgeschoss beherbergte damals das Restaurant «Schön-eck», die Wohnungen im Obergeschoss wurden vermietet. Im Jahr 1979 führte die Stadt diverse kleine Renovationsarbeiten im Innern durch. Eine Sanierung der Aussenhülle und ein Ausbau des Dachgeschosses erfolgten 1997. Für den langfristigen Erhalt der Gebäudesubstanz und der haustech-nischen Installationen ist nun eine Gesamtsanierung notwendig.

Mit der Sanierung können die betrieblichen Bedürfnisse der neuen Mieterschaft berücksichtigt werden. Das Mehrfamilienhaus soll von der Stiftung Suchthilfe für den Betrieb der Wohngemeinschaft Arche gemietet werden. Die Wohngemeinschaft rückt damit in betrieblich günstige Nähe zum Sitz der Ge-schäftsleitung der Stiftung an der Rorschacher Strasse 67. Die Wohngemeinschaft Arche bietet Men-schen mit Suchtproblemen zeitlich unbefristeten Wohnraum und entsprechende Betreuung. Dabei ist es das Ziel, die Situation der Bewohnerinnen und Bewohner zu verbessern oder zumindest zu stabili-sieren. Sie gestalten ihren Alltag innerhalb des Betreuungsrahmens weitgehend selbstständig und werden durch die Mitarbeitenden der Stiftung Suchthilfe im Rahmen von Einzel- und Gruppenbeglei-tung fachkompetent unterstützt. Die Arche finanziert sich als eigener Betriebszweig vollumfänglich durch Beiträge der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Beiträge setzen sich aus IV-Renten, Ergän-zungsleistungen oder Kostenübernahmen im Rahmen der Sozialhilfe zusammen. Die Wohngemein-schaft Arche ist zurzeit in der städtischen Liegenschaft Lagerstrasse 4 eingemietet. Mittelfristig sind im Zuge der Entwicklung Bahnhof Nord grossmassstäbliche Veränderungen zu erwarten.

Die einfachen, aber grossen Wohnungen in der Liegenschaft Lagerstrasse 4 können bis dahin mit einfachen Mitteln unterhalten und weiterhin vermietet werden.

2 Projekt

Das sechsgeschossige Gebäude Singenbergstrasse 3 verfügt über ein Untergeschoss, in welchem die Nebenräume wie Waschküche, Kellerabteile, Veloabstellraum und Technik untergebracht sind. Im Erdgeschoss werden neu die Tagesstruktur mit Gemeinschaftsküche, Aufenthaltsraum und behindertengerechtem WC sowie ein abgeschlossener Bereich mit Büros und separater Nasszelle für die Betreuungspersonen der Stiftung Suchthilfe erstellt. Für das betreute Wohnen entstehen in den beiden ersten Obergeschossen jeweils vier Einzelzimmer und zwei Nasszellen, von denen jeweils eine behindertengerecht ist, sowie ein grosser Aufenthaltsraum mit Küchenzeile. Im dritten Obergeschoss werden zwei Dreizimmerwohnungen für begleitetes Wohnen zur Verfügung stehen. Das ausgebaute Dachgeschoss wird weitgehend belassen und von der Stiftung Suchthilfe vermietet. Die hindernisfreie Nutzung des Hauses wird mit einem Lifteinbau sichergestellt. Der Zugang ins Hochparterre wird mit einer Rampe gewährleistet. Die Umbauten sind so ausgelegt, dass mit einfachen Massnahmen künftig wieder Etagenwohnungen erstellt werden können.

Die Fenster werden ersetzt und die Fassade gestrichen. Auch ohne energetische Sanierung der Fassade werden die gesetzlichen Auflagen erfüllt. Die Haustechnikinstallationen werden zusammen mit den Nasszellen und Küchen erneuert. Alle Oberflächen werden aufgefrischt und die Bodenbeläge ersetzt. Es werden ferner sämtliche notwendigen Massnahmen umgesetzt, um die geltenden brandschutztechnischen Normen zu erfüllen. So müssen beispielsweise Deckenverkleidungen und die Wohnungsabschlusstüren ersetzt werden. Aufgrund der spezifischen Nutzung wird das Gebäude mit einer Vollüberwachung (Brandmeldeanlage) ausgestattet.

Die bestehende Gasheizung wird durch Fernwärme ersetzt. Obwohl das Gebäude gemäss Solarkataster der Stadt St. Gallen als geeignet ausgewiesen ist, hat eine Überprüfung ergeben, dass die Dachfläche aufgrund der Verschattungen durch Dachgauben und Liftaufbau sowie aufgrund der Kleinteiligkeit der Dachflächen ungeeignet ist für eine solare Energiegewinnung.

3 Kosten und Finanzierung

Gemäss Kostenschätzung ist für die Sanierung des Wohnhauses Singenbergstrasse 3 mit Kosten im Umfang von CHF 2'320'800 zu rechnen (Stand 10. Mai 2019, Kostengenauigkeit $\pm 15\%$). Die Kosten setzten sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	30'500
2	Gebäude	1'850'400
4	Umgebung	10'000
5	Baunebenkosten	58'300
6	Reserve (15 % von BKP 2)	277'600
7	Bauherrenleistung	94'000
1-9	Total (inkl. 7.7 % MWST)	2'320'800

Das Sanierungsprojekt wurde durch das Hochbauamt in Zusammenarbeit mit der künftigen Mieterin, der Stiftung Suchthilfe, ausgearbeitet. Es ist vorgesehen, mit der Stiftung Suchthilfe einen langjährigen Mietvertrag mit einer festen Dauer von zehn Jahren mit einer zweimaligen Verlängerungsoption von je fünf Jahren abzuschliessen.

Die Rendite der Liegenschaft beträgt nach der Sanierung 2.7 %. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

Anlagewert vor Sanierung (GVA Zeitwert 2019; Bodenwert Schätzung Grundbuchamt)	CHF 1'768'700
Investition Sanierung	2'320'800
Anlagewert nach Sanierung	4'089'500
Jahresnettoertrag vor Sanierung	77'856
Rendite vor Sanierung	4.4 %
Jahresnettoertrag nach Sanierung	110'000
Rendite nach Sanierung	2.7 %

Mit der Möglichkeit, die ganze Liegenschaft an die Stiftung Suchthilfe zu vermieten, besteht kein Mietzinsausfallrisiko für Leerstände. Demzufolge fallen keine Unterhaltskosten infolge Mieterwechsel an. Dies kompensiert die etwas geringere Rendite nach Sanierung.

4 Ökologie

Bei der Sanierung werden Abbruchmaterialien entweder wiederverwertet oder möglichst sortenrein getrennt und der fachgerechten Entsorgung zugeführt. Bei der Wahl der Baustoffe wird auf eine ressourcenschonende Herstellung und Verarbeitung geachtet. Die Baustoffe 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 Empfehlungen zum nachhaltigen Planen, Bauen und Bewirtschaften von Gebäuden und Anlagen.

Der Stadtpräsident:
Thomas Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Manfred Linke

Beilage:

- Situation, Luftbild, Pläne