



Finanzliegenschaften

Liegenschaft Feldbachstrasse 3, Gesamtanierung

1 Ausgangslage

Die Liegenschaft Feldbachstrasse 3 wurde 1912 erstellt und um 1950 umfassend saniert und umgebaut. Die Politische Gemeinde St.Gallen erwarb im September 1991 das Mehrfamilienhaus im Abtausch im Zusammenhang mit der Überbauung „Gartenhof“. Die sanierungsbedürftige Liegenschaft sollte im Rahmen des 12-Millionen-Kredites an eine Wohnbaugenossenschaft abgegeben werden; dies kam nicht zustande. Seit der Übernahme durch die Stadt wurden keine nennenswerten Unterhaltsarbeiten vorgenommen.

Die Liegenschaft liegt an einer verkehrsberuhigten (Tempo 30 km/h) Nebenstrasse im Lachenquartier. Gute Einkaufsmöglichkeiten, der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Nähe zur Altstadt und zum Erholungsraum machen die Wohnlage attraktiv.

Ab Ende Januar 2003 sind vier der sechs Wohnungen leerstehend. Weder die Grundrisse noch der Ausbaustandard entsprechen den heutigen Anforderungen. Der Heizkessel stammt aus dem Jahr 1963 und ist überdimensioniert. Die Feuerungsanlage hält die LRV-Grenzwerte nicht mehr ein. Beim Öltank steht ebenfalls eine Sanierung an.

Die Mieterkeller im 2. Untergeschoss sind klein und es fehlt ein Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen. Der Hofzugang für die Mieterschaft erfolgt derzeit ab dem Podest zwischen 1. und 2. Untergeschoss über eine auffällige Aussentreppe. Im Innenhof steht ein alter Auto-Unterstand aus Blech- und Faserzementplatten.

Die Fassade weist Verputzschäden und Oberflächenrisse auf. Die Holzfenster sind schadhaft und werden wo nötig ersetzt. Im Treppenhaus sind Auflagen der Feuerpolizei zu erfüllen.



2 Behindertengerechter Ausbau

Ein behindertengerechter Ausbau mit der Erschliessung mit Lift oder Treppenlift wurde intensiv geprüft, aber schliesslich nicht weiterverfolgt. Schon der Hauszugang ins Hochparterre ist problematisch. Ein Aussenlift ist der Nutzung und Lage entsprechend nicht opportun und unverhältnismässig. Ein Einbau innerhalb der flächenmässig bereits knappen Wohnungen würde zusätzlich ca. 7 % der Nutzfläche beanspruchen. Daraus resultierend entstehen erhebliche und unverhältnismässige Mehrkosten. Im Übrigen besteht eine gesetzliche Verpflichtung erst bei Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen und unter der Voraussetzung verhältnismässiger Kosten (Art. 55 ff. BauG).

3 Projekt

Im Jahre 2000 wurde ein Basisprojekt ausgearbeitet, welches als Grundlage für das jetzt vorliegende Sanierungsprojekt diene.

2. Untergeschoss:

Unter Einbezug der ehemaligen Tankraumfläche entstehen fünf Kellerabteile.

1. Untergeschoss:

Mit der neuen räumlichen Anordnung des Heizraumes kann ein Wäschetrocknungsraum in unmittelbarer Nähe der Waschküche geschaffen werden. Die ehemalige 1-Zimmer-Wohnung wird mit einem Zugang vom Hof zum Veloabstellraum und Hauswartraum umgenutzt.

Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss:

In den fünf Wohnungen werden im Rahmen einer Wohnwertsteigerung die Küchen und Bäder vollständig neu und zeitgemäss konzipiert. Um den heutigen Bedürfnissen nach grosszügigen Wohnzimmern gerecht zu werden, wird das „gefangene“ Zimmer zur Wohnzimmerfläche (1. – 4. OG) hinzugeschlagen. Im Bereich der Küchen (Südseite) wird ein neuer Balkon angebaut.

Dachgeschoss:

Im unbeheizten Estrich wird der Boden mit einer Wärmedämmlage aufgedoppelt. Die Mieterabstellräume werden neu angeordnet und vergrössert.



Treppenhaus:

Die Treppenuntersichten sowie der Zugang zum Estrich resp. Untergeschoss werden mit feuerhemmendem Material verkleidet. Die Treppenläufe in Holz werden abgeschliffen, neu versiegelt sowie sämtliche Malerarbeiten erneuert.

Fassaden und Dach:

Am bestehenden Fassadenputz und den Natursteinpartien werden Ausbesserungsarbeiten vorgenommen. Die Fassade wird neu gestrichen. Sämtliche Holzfenster und die Holzrollladen werden ersetzt. Ebenfalls werden die Spenglerarbeiten neu ausgeführt. Die bestehende Ziegeleindeckung wird kontrolliert und in den Anschlussbereichen angepasst.

Umgebung:

Der strassenseitige Vorgarten ist in gebrauchsfähigem Zustand. Hofseitig wird der Autounterstand abgebrochen und der Schwarzelag entfernt. Gleichzeitig wird der bestehende Treppenabgang mit Zugang zum Treppenhaus geschlossen und aufgefüllt. Der Hofzugang erfolgt neu über den Veloraum. Der Aussenbereich im Hof wird nach der Sanierung der Kanalisationsleitung bekiest resp. begrünt. Die Grundstücksgrosse lässt keine eigenen Autoabstellplätze zu. Die Liegenschaft liegt in der Erweiterten Blauen Zone. Der Mieter hat als Anwohner die Möglichkeit, eine Monatskarte für eine Parkbewilligung zu lösen.

Haustechnik:

Die bestehende Wärmeerzeugung wird saniert. Dabei wird von Öl auf Gasfeuerung umgestellt. Der Tankraum wird aufgehoben und neu als Mietkeller genutzt.

Die Sanitärinstallationen werden neu erstellt sowie alle Apparate und Armaturen ersetzt.

Die Elektroinstallationen innerhalb der Wohnungen werden vollständig erneuert und den neu konzipierten Grundrissen angepasst.

4 Ökologie

Eine markante Senkung des Energiebedarfs wird vor allem mit der Sanierung der Fenster, der neuen Gasheizung und der Dämmung von Untergeschossdecke und Estrichboden erreicht.

Durch das Entfernen des Schwarzelages im Hinterhof wird die Sickerfläche für Regenwasser vergrößert.



Beim Umbau wird darauf geachtet, dass Abbruchmaterialien entweder wiederverwertet oder möglichst sortenrein getrennt der fachgerechten Entsorgung zugeführt werden. Beim Einbau von neuen Materialien, Farben und Lacken gelangen umweltfreundliche und langlebige Produkte zur Anwendung. Es werden energie- und wassersparende Installationen (Beleuchtung, Heizungssteuerung, Armaturen) eingesetzt.

5 Baukosten

Gemäss Kostenvoranschlag, Preisstand April 2002, ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

BKP 2	Gebäude		Fr.	960'000.--
21	Rohbau 1	Fr.	240'000.--	
22	Rohbau 2	Fr.	110'000.--	
23	Elektroanlagen	Fr.	60'000.--	
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	Fr.	50'000.--	
25	Sanitäranlagen	Fr.	140'000.--	
27	Ausbau 1	Fr.	80'000.--	
28	Ausbau 2	Fr.	170'000.--	
29	Honorare (inkl. Planaufnahme)	Fr.	110'000.--	
BKP 3	Ausstattung		Fr.	5'000.--
BKP 5	Baunebenkosten		Fr.	30'000.--
BKP 6	Unvorhergesehenes (ca. 10 % von BKP 2)		Fr.	105'000.--

Total Anlagekosten (inkl. 7.6 % MwSt.)

Fr. 1'100'000.--

=====

6 Finanzierung, Nutzung und Mieten

Gesamtbaukosten	Fr.	1'100'000.--
Nettobaukosten zu aktivieren auf Buchwert (wertvermehrnde Aufwendungen)	Fr.	800'000.--
Bisheriger Buchwert (per 31.12.2001)	Fr.	836'399.--
Neuer Buchwert	Fr.	1'636'399.--

Über die Mieten zu verzinsender Baukostenanteil	Fr.	800'000.--
(70 % von Fr. 1'000'000.-- (ohne Balkone) und 100 % von 100'000.-- (Balkone))		
Verzinsungssatz	6.00 %	
Mietzinserhöhung für den Mehrwert	Fr.	48'000.--
Bisheriger Mietertrag	Fr.	42'072.--



Neuer Soll-Mietertrag	Fr.	90'072.--
Neu realisierbarer Mietertrag	Fr.	63'000.--
Bruttorendite vor dem Umbau	5.03 %	
Realisierbare Bruttorendite nach dem Umbau	3.85 %	

Stock- werk	Bisher			Neu				
	Nutzung	m2	Miete Fr./Mt.	Nutzung	m2	Miete Fr./Mt.	Miete Fr./p.a.	Miete Fr./m2 p.a.
2. UG	Tankraum, Mieterkeller			Mieterkeller				
1. UG	1-Zi-Whg.	31	570.--	Veloraum, Hauswart				
	Heizung/ Waschen, Hauswart			Heizung, Waschen/ Trocknen				
EG	3-Zi-Whg.	71	693.--	3-Zi-Whg. mit Balkon	71 6	950.--	11'400.--	161.--
1. OG	4-Zi-Whg.	77	580.--	3 ½-Zi-Whg. mit Balkon	77 6	1'000.--	12'000.--	156.--
2. OG.	4-Zi-Whg.	78	556.--	3 ½-Zi-Whg. mit Balkon	78 6	1'050.--	12'600.--	162.--
3. OG	4-Zi-Whg.	78	518.--	3 ½-Zi-Whg. mit Balkon	78 6	1'100.--	13'200.--	169.--
4. OG	4-Zi-Whg.	77	516.--	3 ½-Zi-Whg. mit Balkon	77 6	1'150.--	13'800.--	179.--
DG	Estrich			Estrich				
Garage	Unterstand		73.--					

Trotz massiver Mietzinsanpassung kann im heutigen Marktumfeld keine kostendeckende Bruttorendite realisiert werden. In den Mietverträgen ist ein entsprechender Mietzinsvorbehalt vorzusehen.

Im Netto-Mietzins sind nebst den Kapitalkosten, Betriebskosten, Mietzinsrisiko und Verwaltung auch ein Anteil für Amortisation und Unterhalt enthalten. Mit diesem Kostenanteil sind im Weiteren werterhaltende Investitionen (d.h. Komforterhaltung oder –anpassung), welche gemäss Mietrecht nicht über eine Mietzinsanpassung auf den Mietzins abgewälzt werden können, zu decken. Diese Unterhaltsaufwendungen betragen gemäss Finanzierungsberechnung Fr. 300'000.--.

Die wertvermehrenden Investitionen (Nettobaukosten) von Fr. 800'000.-- sind auf dem Buchwert zu aktivieren und die Netto-Mietzinse entsprechend anzupassen.



7 Vermietbarkeit

Bis zum heutigen Zeitpunkt wurden Mietwohnungen in der Regel nur bei einem Mieterwechsel oder im Zusammenhang mit einem Massnahmenpaket modernisiert. Der heutige Wohnungsmarkt verlangt immer mehr eine gesamtheitliche Überprüfung und in der Folge vollumfängliche Massnahmen zur Wertsteigerung der Liegenschaften und für die nachhaltige Vermietbarkeit. Zu Gunsten des Mieters und des Eigentümers sind diese geplanten Investitionen ein aktiver Beitrag für kostengünstige und zeitgemässe Wohnungen mit einem den heutigen Mieterbedürfnissen entsprechenden Ausbaustandard.

8 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt Gesamtsanierung der Liegenschaft Feldbachstrasse 3 im Kostenbetrage von Fr. 1'100'000.– wird zugestimmt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
2. Von den Anlagekosten sind wertvermehrende Investitionen im Umfang von Fr. 800'000.– auf dem Buchwert des Finanzvermögens (Konto 1023641.1201218) zu aktivieren. Bei den restlichen Fr. 300'000.– handelt es sich um Unterhaltsaufwendungen. Dafür wird ein Nachtragskredit zu Lasten des Unterhaltskontos 641.3140 der Laufenden Rechnung 2003 erteilt.
3. Es wird festgestellt, dass der Beschluss von Ziffer 1 gemäss Art. 7 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilagen:
Situation, Foto, Schnitt, Fassade, Grundrisse

Konto: J.1028.XXX

