

Antrag für die umfassende Erneuerung mit Nachhaltigkeitsmassnahmen der 3 MFH Kornastr. 30/32/34 mit TG in 9430 St. Margrethen – CHF 6.8 Mio.

1. Ausgangslage

Seit anfangs 2019 wird der Anlageausschuss regelmässig über den Stand der notwendigen und umfassenden Erneuerung informiert.

2. Einleitung

Die drei MFH mit Tiefgarage wurden 1985/86 (35-jährig) in massiver Bauweise erstellt. Die Wohnüberbauung liegt am östlichen Zentrumsrand, Nähe Einkaufszentrum Rheinpark und an der Dorfzufahrt zur Gemeinde Au. Die Häuser sind gut erschlossen, mit leichter Lärmbelastung durch den Strassenverkehr.



Lage in St. Margrethen der drei MFH mit Tiefgarage auf der Parzelle 2973



Wohnzone W4



Ansicht der Wohnbauten

Die drei MFH verfügen über insgesamt 56 Wohnungen, 45 Einstellplätze und 16 Aussen-PP:

14	2.5- ZW mit 56 m ²
14	3.5- ZW mit 91 m ²
28	4.5- ZW mit 108 m ²

Die Häuser mit grosszügig konzipierten 2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen decken das ganze Nachfragesegment für Singles, Paare, Familien, ältere und jüngere Personen ab. Die Wohnungen weisen auch für heutige Verhältnisse attraktive Wohnflächen und eine passende Raumaufteilung auf. Je Etage hat es vier Wohnungen. Dies bestätigt die ökonomische Bauweise. Die Balkone sind genügend gross und die Umgebung ist grossflächig sowie abgeschirmt gegen die Strassen. Die Vermietbarkeit beurteilt WP mit der Note 3.5 (1 = schlechteste Note, 5 = beste Note).



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden mit Zufahrtsbereich

3. Marktbeurteilung von St. Margrethen

WP beurteilt die Makrolage mit der Note 3.4 und die Mikrolage mit 3.5 (1 = schlechteste Note, 5 = beste Note). Die Gemeinde zählt knapp 6'000 Einwohner. Der Steuerfuss (Kanton und Gemeinde ohne Kirchgemeinde) beträgt 232 % und liegt damit im Durchschnitt. Der Ausländeranteil beträgt hohe 49.6 % (CH: 25.3 % / Kt. SG: 24.4 %). Die Leerwohnungsziffer liegt bei 3.2 % (CH: 1.7 % / Kt. SG: 2.2 %). Bei den Häusern der Kornaustr. 30, 32 und 34 sind wenn, nur kurzfristige Leerstände zu verzeichnen, da insbesondere das Preis-Leistungsverhältnis stimmt.

4. Zustandsbericht

Die Häuser wurden in Massivbauweise erstellt. Die Fassaden weisen ein Einschalenmauerwerk mit erhöhter Wärmeisolation auf. Die Aussenhüllen zeigen jedoch Abnützungerscheinungen (Verwitterung, feine Risse usw.). Die Fenster in Holz verfügen zwar über 3-Fach-Isolierverglasung, doch der k-Wert liegt mit 2.32 W/m²K massiv über der heutigen Norm. Die geltenden Energievorschriften werden nicht erfüllt. Die Tiefgarage unter der Rasenfläche ist dicht, doch zeigen sich bei einigen Stützen und an Teilen der Bodenplatte Betonabplatzungen.

Die Grundrisse erfüllen, wie erwähnt, weiterhin die heutigen und auch künftigen Erwartungen. Dagegen sind die Küchen (Kombination und Geräte), die Nasszellen, die Leitungen (teilweise Korrosionserscheinungen, regelmässig undichte Stellen mit Wasseraustritt), die technischen Installationen usw. veraltet bzw. nicht mehr zeitgemäss und sehr unterhaltsanfällig geworden. Zusammengefasst haben die Wohnungseinbauten ihre Lebensdauer seit geraumer Zeit überschritten. Die Wohnungstüren erfüllen zudem die brandschutztechnischen Anforderungen nicht und der Schall- sowie Einbruchschutz sind völlig ungenügend.

Die Ölheizung ist bald 20 Jahre in Betrieb. Die jetzige Wärmeverteilung mit Einrohrsystem ist ineffizient und kaum individuell steuerbar.

Da die Bauten vor 1990 erstellt worden sind, besteht die Möglichkeit, dass Baustoffe mit Asbestanteil verbaut worden sind.

Im Aussenbereich ist der Spielplatz nicht sehr einladend gestaltet und der Umgebung fehlt eine gewisse Natürlichkeit (z.B. keine Flächen mit Blumenwiesen).



Nasszelle



Küche



Reparatur Wasserschaden



Zufahrt zu Einstellhalle



Einstellhalle



Umgebung

5. Grundlagenerarbeitung

Da die Häuser an der Kornaustrasse 30, 32 und 34 jenen beiden MFH an der Ruppenstr. 9/9a (Erneuerung 2014) entsprechen (gleiche Architektur, identische Grundrissgestaltung, praktisch dieselbe Materialisierung, fast identischer Erstellungszeitraum, gleiche Nutzungsdauer), konnten die Planungs- und Umsetzungserfahrungen, die Kosten usw. für dieses notwendige Erneuerungsvorhaben teilweise beigezogen werden. Aus diesem Grund wurde die RLC Architekten AG in Rheineck, welches die Sanierung der Ruppenstr. 9 und 9a erfolgreich durchgeführt hat, mit der Erstellung des Sanierungskonzeptes einschliesslich Kostenschätzung beauftragt.

6. Sanierungskonzept

Für dieses Konzept wurde vorgängig eine Gebäudeanalyse erstellt. Ein wesentlicher Bestandteil dieser Analyse ist der Gebäudeenergieausweis der Kantone – GEAK. Diese umfassende Beurteilung kommt zum Fazit, dass die Gebäudehülle einen ungenügenden Wärmeschutz aufweist und die Gesamtenergieeffizienz unbefriedigend ist.

Der Zielwert für die Gesamtenergieeffizienz ist der Kennwert "B" (C = Zielwert bei Altbausanierungen; B = Für Neubauten zwingend und mit Einsatz von erneuerbarer Energie).

Fassade:	Erneuerung der Fassade
Schrägdach:	Sanierung soweit notwendig PV-Anlage für die Produktion von Strom für die Eigenverbrauchsgemeinschaft ¹
Fenster:	Erneuerung mit hochwertiger Isolierverglasung inkl. Ersatz Sonnenschutz
Balkone:	Sanierung und Erhöhung Brüstung (Anpassung an Sicherheitsnorm) inkl. Ersatz Sonnenschutz
Hauszugänge:	Erneuerung des Eingangsbereiches inkl. Sonnerie, Beleuchtung usw.
Küchen:	Erneuerung (Kombination, Geräte, Boden- und Wandbereiche)
Nasszellen:	Erneuerung (Apparate, Fall- und Steigleitungen), Prüfung Einbau WM/TU
Wohnbereiche:	Maler-, Wand- und Bodenbelagsarbeiten, neue Wohnungseingangstüren mit Dreipunktverschluss, neue Schliessanlage, Ersatz Wandschränke usw.
Lift:	Teilersatz im Haus 34 (Häuser 30 und 32 bereits erfolgt)
Einstellhallen:	Notwendige Unterhaltsarbeiten, Revision Lüftung, Verbesserung der Beleuchtung usw.
Heizung:	Bivalente Wärmeerzeugung mit Wärmepumpe und Gas ²
Technik:	Erneuerung soweit notwendig (Elektrisch, Lüftung usw.)
Umgebung:	Instandstellung und Aufwertung, Instandstellung und Ergänzung Spielgeräte
Prüfungen:	Asbest und Erdbebenertüchtigung

¹ Im Sinne der Nachhaltigkeit

² Damit wird der Kennwert für die Gesamtenergieeffizienz "B" erreicht; Gas lediglich zur Unterstützung bei sehr kalter Witterung zur Abdeckung von Spitzen.

7. Kostenschätzung +/- 15 %

BKP	Bezeichnung	Kostenschätzung
10	Bestandsaufnahmen inkl. Vorbereitung	70'000
11	Räumungen, Terrainvorbereitung, Schadstoffsanierung	80'000
21	Baumeisterarbeiten	300'000
22	Fenster, Türen, Bedachungen, PVA ¹ , Dämmungen, Fassaden usw.	1'100'000
23	Elektroanlagen	650'000
24	Wärmeerzeugung, Lüftung	600'000
25	Sanitäranlagen	1'300'000
26	Transportanlagen	100'000
27	Gipser, Metallbau, Schreinerarbeiten usw.	800'000
28	Bodenbeläge, Malerarbeiten, Baureinigung usw.	900'000
29	Honorare: Architekt ² , Bau-, Elektro, HLS-Ingenieur, Bauphysiker usw.	450'000
42	Umgebung/Gartenanlagen	100'000
5	Baunebenkosten	200'000
9	Vergütungen Gebäudeprogramm und Fördermassnahmen	- 250'000
	Bauherrenkosten inkl. Leerstand, Mietervergütungen und Diverses	400'000
	Total	CHF 6'800'000

¹ PVA: CHF 100'000 – Amortisation über Stromverkauf an die Mieterschaft

² Honorar RLC Architekten AG: CHF 380'000 = 6.5 % der honorarberechtigten Bausumme

Kosten inkl. Einstellhalle und Umgebung:

Je Wohnung (56)	CHF	120'000
Je m ³ Wohnraum (29'133 m ³):	CHF	235
Je m ² Wohnfläche (5'071 m ²)	CHF	1'340

Diese Werte liegen etwas unter den Kennwerten für vergleichbare umfassende Erneuerungen. Im Vordergrund steht eine der Situation angepasste Sanierung (Lage, Mieterschaft usw.).

8. Kennzahlen

Netto-Mietertrag vor Sanierung per 1. Juni 2020	CHF	656'000
Netto-Mietertrag nach Sanierung (60 % bestehende, 40 % neue Verträge ¹)	CHF	860'000
Mehrertrag	CHF	204'000
Verzinsung des investierten Kapitals		3.0 Prozent

¹ Sanierung in bewohntem Zustand; Annahme, dass rund 60 % Mieter in ihren Wohnungen bleiben.

Marktwert per 31. Dezember 2019 WP	CHF	10'250'000
Marktwert approximativ nach der Sanierung	CHF	16'760'000

Der durch die PVA produzierte Strom wird an die Mieterschaft verkauft. Nach den heutigen Berechnungen wird durch den Stromverkauf die Investition innert ca. 12 Jahren amortisiert sein.

9. Mietersituation und Wiedervermietung

Die Wohnungen werden in bewohntem Zustand saniert. Dies auch deshalb, um Härtefälle zu vermeiden. Die Arbeiten werden so durchgeführt, dass die Mieter bei Bedarf auf freierwerdende Wohnungen ausweichen können. Wesentlich ist, dass die Mieterschaft möglichst bald umfassend über die Auswirkungen (baulich wie finanziell) informiert werden. Vor Umbaubeginn wird eine Mieterversammlung durchgeführt.

Bei den bestehenden Mietverhältnissen wird die Mietzinsanpassung nach Umbauabschluss entsprechend dem geltenden Mietrecht angezeigt. Die leeren Mietobjekte werden zu Marktmietzinsen vermietet.

Ansichten nach Sanierungsabschluss (Beispiel Ruppenstr. 9 und 9a in Altstätten SG):



Aussenansicht



Küchenkombination



Bad/Dusche/WC

10. Terminplan

Vergabe Auftrag an Planungsbüro	Mitte Jahr 2020
1. Mieterinformation per Mitteilungsschreiben	Mitte Jahr 2020
Abschluss Detailprojekt	Spätherbst 2020
2. Mieterinformation anlässlich einer Mieterversammlung	Spätherbst 2020
Eingabe Baugesuch	Anfang Jahr 2020
Eingang Baubewilligung	Anfang Jahr 2021
Erstellung Ausführungsprojekt, Submission, Arbeitsvergabe	Anfang Jahr 2021
3. Mieterinformation (Terminierung usw.)	Anfang Jahr 2021
Umbaubeginn	Frühjahr 2021
Abschluss	Ende 2021
Umgebungsarbeiten	Ende 2021

Der Zeitplan ist abhängig vom Baubewilligungsverfahren.

11. Fazit

Aufgrund der Nutzungsdauer von rund 35 Jahren, ist diese umfassende Erneuerung zwingend notwendig. Damit können wieder zeitgemässe Mietwohnungen angeboten werden. Die Bruttoverzinsung des investierten Kapitals beträgt rund 3 Prozent und die Bruttorendite mit rund 5 Prozent, basierend auf den jetzigen Berechnungsgrundlagen, bleibt attraktiv. Auch in Bezug auf die Gesamtenergieeffizienz und die Nachhaltigkeitsstrategie der sgpk wird viel positives erreicht.

12. Antrag

Damit die Überbauung Kornaustrasse in St. Margrethen auch in Zukunft attraktiv und die Wohnungen nachgefragt bleiben, sind die Häuser aussen und innen umfassend zu erneuern (Investitionsvolumen CHF 6.8 Mio.). Die Fassadenhüllen und die Wärmeerzeugung sind so zu erneuern, dass die Gesamtenergieeffizienz "B" erzielt wird. Die PV-Anlage für die Stromerzeugung erhöht die Nachhaltigkeit ebenfalls. Die Wohnungen können bei einer Wiedervermietung mit zeitgemäßem Komfort zu einem entsprechend höheren Mietzins (Marktmiete) vermietet werden. Aufgrund der positiven Erfahrungen aus der Erneuerung der Häuser Ruppenstr. 9 und 9a in Altstätten wird vorgeschlagen, die RLC Architekten AG in Rheineck mit dem Architektur- und Bauleitungsauftrag zu beauftragen.