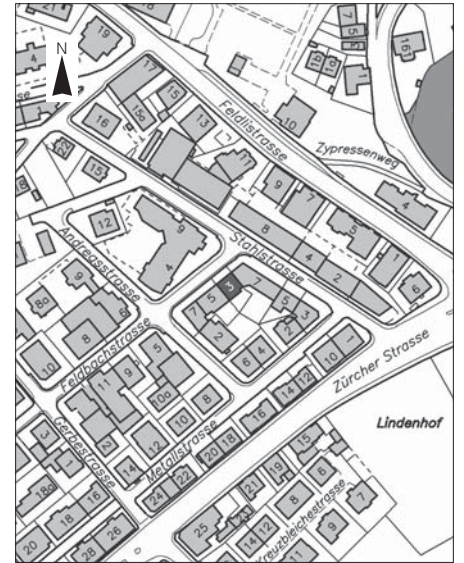




Gesamtsanierung Wohnhaus Feldbachstrasse 3

Bauherrin	Stadt St.Gallen vertreten durch das Hochbauamt Projektleiter: Niklaus Heuberger		
Architektin	Lourdes Paniagua, Dipl. Arch. ETSAB St.Gallen		
Projektlauf	Basisprojekt	März 2001	
	Kredit Stadtparlament	27. Mai 2003	
	Planungsbeginn	Mai 2003	
	Baubeginn	November 2003	
	Bauzeit	7 Monate	
Baukosten	Rohbau 1 + 2	CHF	417'000
	Installationen	CHF	234'000
	Ausbau 1 + 2	CHF	370'000
	Honorare	CHF	122'000
	Umgebung	CHF	40'000
	Baunebenkosten	CHF	34'000
	Gesamtkosten	CHF	1'217'000
Projektdaten	Kosten umbauter Raum	CHF/m3	507
	Umbauter Raum	m3	2'255
	Bruttogeschossflächen	m2	833

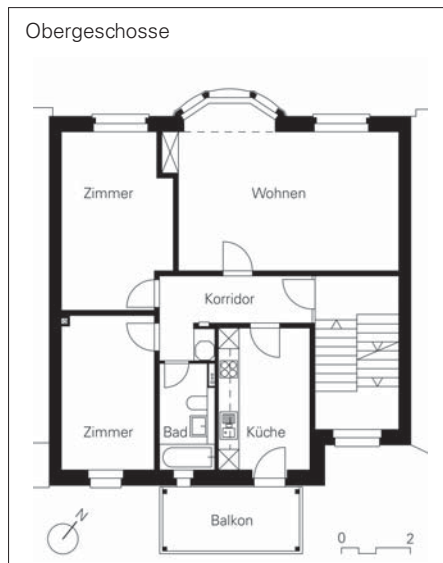


Die Liegenschaft Feldbachstrasse 3 im Lachenquartier wurde 1912 als Teil einer Ecküberbauung Feldbachstrasse/Metallstrasse erbaut. Das im gleichen Baustil geplante eigentliche Eckgebäude wurde allerdings nicht realisiert. Um 1950 wurde das Wohnhaus umfassend saniert. Bei diesem Umbau wurden die 4-Zimmerwohnungen und die 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss durch den Einbau «gefangener» Badezimmer ergänzt. Im auf der Hofseite ebenerdigen Kellergeschoss ist eine Kleinwohnung eingebaut worden. Seit dieser Sanierung wurden an der Liegenschaft keine Veränderungen mehr vorgenommen.

Das Projekt sah eine umfassende Gesamtsanierung vor. Die Kellerwohnung wurde aufgelöst. Durch Anpassungen im Standard von Grundriss und Ausbau sind zeitgemässe Wohnungen realisiert worden. Soweit möglich ist das Wohnhaus energetisch verbessert worden.

Auf der Süd-, respektive Hofseite wurden über die Wohnküche erschlossene grosszügige Balkone erstellt. Die Fenster und Rollläden sind komplett erneuert worden. Die Südfassade wurde Instand gestellt, an der nordseitigen Hauptfassade musste der Kieselwurf gänzlich ersetzt werden, die gesamten Spenglerarbeiten sind neu erstellt worden und die Kanalisation wurde neu in den Sammelkanal der Feldbachstrasse geleitet. Das Kellermauerwerk des 2. Untergeschosses musste durch eine Vorbetonierung ebenfalls stabilisiert werden.

Anstelle der Kellerwohnung entstanden grosszügige Nebenräume wie Velokeller, Waschküche



und Trocknungsraum. Die neu platzierten, vergrösserten und durch die Balkone ergänzten Küchen können als Wohnküchen genutzt werden. Bad und WC wurden ebenfalls an einem neuen Standort realisiert. Diese Grundrissanpassungen bedingten eine komplette Neuinstallation der sanitären Ver- und Entsorgungsleitungen über neu geschaffene Steigzonen. Die Trennwände zwischen den kleinen Wohnzimmern und den Nebenzimmern wurden zugunsten eines grossen Wohnraumes entfernt. Aus den 4-Zimmerwohnungen sind grosszügige 3 1/2-Zimmerwohnungen geworden. Die Wohnzimmer wurden mit neuem Parkett versehen, der bestehende Parkett in den Korridoren wurde erhalten. In die restlichen Räume wurde Linoleum verlegt. Kellerdecken und Estrichboden wurden isoliert. Die gesamten elektrischen Installationen mussten erneuert und den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Anstelle der Ölheizung wurde eine Gasheizung mit neuer Kaminführung installiert.



Es wurden weitgehend natürliche Baumaterialien verwendet. Die neu eingebrachte Dämmung über dem Estrichboden und an der Kellerdecken, die neuen Fenster sowie die neuen, gedämmten Rolladenkästen tragen zur Verbesserung der Energienutzung bei.