

Vorlage an das Stadtparlament

vom 21. Dezember 2004 Nr. 5462

Finanzliegenschaften

Liegenschaft Geltenwilenstrasse 2; Renovation der Gebäudehülle, Verbesserung Wärmeschutz und Einbau von Musikproberäumen

1 Renovation der Gebäudehülle mit Verbesserung des Wärmeschutzes

1.1 Ausgangslage

Das markante Gebäude wurde 1900 im Stil eines florentinischen Landhauses (Architekt Leonhard Kilchmann) als Unterstation für die Elektrizitätswerke der Stadt St. Gallen erstellt. Die Lage des ursprünglich symmetrischen Baukörpers als prägnanter Abschluss der Vadianstrasse sowie am Kopf der Leonhardbrücke hat grosse städtebauliche Bedeutung. Das reichhaltig gestaltete Bauwerk ist im Stadtraum ein wichtiges Symbol für die erstmalige Elektrifizierung. In dieser Unterstation wurde mit Transformatoren der Wechselstrom in den damals üblichen Gleichstrom umgewandelt. Nach dem Bau weiterer Unterstationen und der Umstellung auf Wechselstrom verlor der Standort an Bedeutung. Das Gebäude ist seit 1965 vermietet.

Im Jahre 1999 ging die Liegenschaft von den Stadtwerken in das Finanzvermögen der Stadt über.

1.2 Projekt Renovation

Die Renovation sieht eine umfassende Instandstellung der Gebäudehülle vor, d.h. Behebung der Bauschäden sowie Erhalt und Sicherung der historischen Bausubstanz. Im Weiteren soll im prägnanten Gebäude, welches in der Schutzkategorie 3 inventarisiert ist, der Wärmeschutz unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anforderungen verbessert werden.



1.2.1 Bauliche Massnahmen

Der Fassadenverputz des 3-geschossigen Gebäudes wird auf Hohlstellen untersucht und allenfalls ersetzt. Es sollen die vorhandenen Ziermalereien über den Fenstern freigelegt werden. Die Natur- und Kunststeinteile, insbesondere die prägnanten Sandsteinköpfe werden gesichert, verfestigt und allenfalls ersetzt. Die Holzteile der Dachkonstruktion werden geprüft und evtl. ersetzt. Das Flachdach in Kupferblech wird neu erstellt und mit einem Wulstprofil wieder in den Originalzustand zurückgeführt. Die Eindeckung mit Biberschwanzziegeln wird umgedeckt und mit dem Unterdach instandgestellt. Sämtliche Dachrinnen und Fallrohre müssen ersetzt werden. Alle Decken der Erdgeschossräume werden gegen den Estrich zusätzlich wärmegeklämmt. Die Fenster wurden 2002 durch neue Schallschutzfenster bereits ersetzt.

Der dringend notwendige Ersatz der Elektroheizung durch eine Gasheizung ist in den Aufwendungen der Musikproberäume eingerechnet, weil diese im engen Zusammenhang mit der dort erforderlichen Ersatzluftanlage steht.

2 Musikproberäume

2.1 Ausgangslage

Im Kulturbericht 2001 wird auf die grosse Nachfrage nach zusätzlichen Musikproberäumen in der Stadt St.Gallen hingewiesen. Dem Ausbau des bestehenden Angebots in der Reithalle auf der Kreuzbleiche, in welcher in den ehemaligen Stallungen 1992 vier Übungslokale für Musikgruppen eingebaut wurden, wird hohe Priorität eingeräumt. Dies sowohl aus kulturpolitischen Gründen im Allgemeinen (Förderung einer lebendigen Szene im Bereich der Rock-, Pop- und Jazzmusik) wie auch aus Sicht der Jugendkultur im Besonderen.

Die Situation hat sich seit der Behandlung des Kulturberichts nicht wesentlich verändert. Beim Kulturbbeauftragten stehen auf der Warteliste für Musikproberäume nach wie vor gegen 30 Mietinteressierte. Er hat deshalb gemeinsam mit dem Jugendsekretariat und der Bauverwaltung nach möglichen Räumlichkeiten Ausschau gehalten.

Als möglicher Standort wurde das Untergeschoss im Lagerhaus Davidstrasse 40-46 geprüft. Eine direkte Zugänglichkeit und separate Abtrennung dieser Räume von den übrigen Mietlokalitäten ist hier aber nicht möglich. Ausserdem wäre für den Einbau mit hohen Kosten von ca. Fr. 560'000.– zu rechnen. Aus diesem Grund wurde als weiterer möglicher Standort die Liegenschaft Geltenwilenstrasse 2 geprüft.



Diese Liegenschaft wurde seit 1944 durch die Stadtwerke schrittweise ausgeräumt und ist seit 1965 vermietet. Eine Teilfläche im Zwischengeschoss und das Untergeschoss wird auf das Frühjahr 2005 verfügbar.

Die sehr gute, zentrale Lage, die Nähe zu den bereits bestehenden Übungslokalen in der Reithalle und der Jugendkultur im Lagerhaus sowie die direkte Erschliessungsmöglichkeit von Aussen sprechen für die Nutzung der frei werdenden Flächen als Musikproberäume. Zudem sind die nötigen Investitionen im Vergleich niedriger als im Lagerhaus.

2.2 Projekt Musikproberäume

2.2.1 Raumprogramm

Das Raumprogramm steht im Einklang mit den Zielsetzungen des Kulturberichts. Dort wird auf einen Wandel in der Musikszene hingewiesen, der auch die Art der erforderlichen Räume beeinflusst. Neben den grösseren Bandräumen, wie sie in der Reithalle realisiert wurden und die nach wie vor sehr beliebt sind und auch rege genutzt werden, sind zunehmend auch kleinere Räume gefragt. Einzelpersonen und Gruppen können in solchen Räumen mit entsprechender Einrichtung musikalische Techniken wie Sampling, Dubbing und Ähnliches üben, welche in neueren Musikformen wie beispielsweise Hip-Hop, Dub und Rap eine wichtige Rolle spielen. Mindestens ein Raum soll für diesen Zweck und für zeitlich befristete Musikprojekte zur Verfügung stehen.

Raumprogramm:

3 Musikproberäume à 36 + 30 + 32 m ² (Doppelbelegung)	=	98 m ²
2 Musikateliers für neuere Musikformen à je 21 m ² (Doppelbelegung)	=	42 m ²
1 Proberaum für zeitlich befristete Musikprojekte à 25 m ²	=	25 m ²
Nebenräume wie Korridor, Office und Toilette	=	50 m ²
Total	=	215 m ²

Die heute bereits vorhandenen Toilettenanlagen genügen auch den zukünftigen Bedürfnissen und müssen nur minimal angepasst werden.

2.2.2 Bau- und Projektbeschreibung

Im Zwischengeschoss befindet sich westseitig der Aussenzugang zum Vorraum und zu einem Proberaum. Über eine Treppe wird das Untergeschoss erreicht, in welchem fünf weitere, unterschiedlich grosse Proberäume erstellt werden.



Die Räume 1 bis 3 sind rechteckig und mit 25 – 36 m² sehr grosszügig. Die Räume 4 bis 6 mit dem markanten Gewölbe sind zwar etwas kleiner, strahlen aber eine besondere, historische Atmosphäre aus.

Im Gang des Untergeschosses befinden sich ein kleines Office und eine Toilette.

Das Erdgeschoss und die übrigen Flächen im Zwischengeschoss werden weiterhin durch den langjährigen Mieter genutzt.

Die Aufwendungen für den Schallschutz und die Raumakustik bilden den Hauptteil der baulichen Massnahmen. So werden alle neuen Trennwände aus speziellen Schallschutz-Leichtbauwänden erstellt und es werden schallhemmende Türen eingebaut. Im weiteren sind neben festen Schallabsorbern auch individuell montierbare Absorber vorgesehen, welche eine variable Akustik ermöglichen.

Ein weiterer wesentlicher Teil der Ausbaurkosten betrifft den Einbau einer Lüftungsanlage, die schallgeschützt ausgeführt werden muss, und den Ersatz der Elektroheizung durch eine Gasheizung für das ganze Haus.

Durch die vorgesehenen Ausbauten wird der störungsfreie Betrieb der Proberäume angestrebt. Gleichzeitig werden damit die benachbarten Mieträumlichkeiten vor Lärmimmissionen bestmöglich geschützt.

Die Musikproberäume werden mit Steckdosen und einfacher Grundbeleuchtung ausgerüstet. Für weitere Einrichtungen haben die Mieterinnen und Mieter zu sorgen.

3 Ökologie / Energie

Bei der Renovation und dem Umbau wird darauf geachtet, dass die Abbruchmaterialien möglichst sortenrein getrennt der Entsorgung zugeführt werden. Beim Einbau von neuen Materialien, Farben und Lacken gelangen umweltfreundliche und langlebige Produkte zur Anwendung.

Bei der geplanten Ersatzluftanlage für die Musikproberäume wird die Aussenluft mit der Abwärme der Trafostation vorgewärmt. Damit kann diese Wärme sinnvoll genutzt und Energie umweltfreundlich eingespart werden.

Im heute nicht mehr genutzten Turm werden Nisthilfen für Mauersegler eingebaut.



4 Denkmalpflege

Aufgrund der Klassierung im Inventar der schützens- und erhaltenswerten Bauten sowie der grossen städtebaulichen Bedeutung, ist die vorgesehene Fassadenrenovation der ehemaligen Transformatorenstation auch für die Denkmalpflege von Bedeutung. Der Schutzzumfang wird wie folgt festgelegt: Erhalten des baulichen und architektonischen Erscheinungsbildes sowie des städtebaulichen Umfeldes, Restaurierung resp. teilweise Rekonstruktion der für den architektonischen Ausdruck wichtigen Bauteile wie Sandsteinpartien, Dekorationsmalereien, Gesimse und Konsolen etc. Im Weiteren ist eine möglichst getreue Verwendung der originalen Baumaterialien anzustreben.

Das vorliegende Projekt ist in Zusammenarbeit mit der städtischen Denkmalpflege erarbeitet worden. Entsprechend den Bestimmungen des Reglements über die Finanzierung der Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege können die Mehraufwendungen für die Denkmalpflege in der Höhe von Fr. 98'000.– der Spezialfinanzierung belastet werden.

Für die denkmalpflegerisch bedingten Mehrkosten der Aussenrenovation wurde auch ein entsprechendes Beitragsgesuch an die kantonale Denkmalpflege eingereicht; die Zusage ist noch ausstehend.

5 Hindernisfreie Zugänglichkeit

Bezüglich der behindertengerechten Erschliessung und Nutzung handelt es sich gemäss Stellungnahme der Baupolizei vom 06. September 2004 nicht um eine Baute oder Anlage mit Publikumsverkehr gemäss Art. 55 BauG. Ebenfalls fällt das Bauvorhaben nicht unter den Geltungsbereich von Art. 3 des Behindertengleichstellungsgesetzes resp. Art 2 der Behindertengleichstellungsverordnung. Es bestünde damit keine Sanierungspflicht. Trotzdem wird der Proberaum im Zwischengeschoss für eine beschränkte Nutzung durch Behinderte mit einer mobilen Rampe und Handlauf erschlossen.

6 Baukosten

Die Kostenschätzung wurde vom Hochbauamt erstellt. Er basiert vorwiegend auf Erfahrungswerten und den Richtpreisen von vergleichbaren Objekten. Preisstand ist der 1. April 2004. Die vom heutigen Mieter getätigten Investitionen im Betrage von Fr. 187'000.– werden nach Vornahme der Abschreibungen mit pauschal Fr. 18'000.– abgegolten. Für die Renovation der Gebäudehülle und den Einbau der Musikproberäume ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:



BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		Fr.	31'000.--
10	Bestandesaufnahmen	Fr.	5'500.--	
11	Räumungen, Demontagen	Fr.	4'000.--	
12	Sicherungen, Provisorien	Fr.	3'000.--	
13	gemeinsame Baustelleneinrichtungen	Fr.	9'500.--	
14	Anpassungen an best. Installationen	Fr.	9'000.--	
BKP 2	Gebäude		Fr.	915'000.--
21	Rohbau 1	Fr.	209'000.--	
22	Rohbau 2	Fr.	262'000.--	
23	Elektroanlagen	Fr.	30'000.--	
24	Heizungs- und Lüftungsanlagen	Fr.	103'000.--	
25	Sanitäranlagen	Fr.	6'000.--	
27	Ausbau 1	Fr.	60'000.--	
28	Ausbau 2	Fr.	104'000.--	
29	Honorare	Fr.	141'000.--	
BKP 4	Umgebung		Fr.	29'000.--
BKP 5	Baunebenkosten		Fr.	51'000.--
BKP 6	Reserven (ca. 10 % von BKP 2)		Fr.	91'000.--
BKP 7	Abgeltung Mieterinvestition pauschal		Fr.	18'000.--
Total Anlagekosten (inkl. 7.6 % MwSt.)				Fr. 1'135'000.--
				=====

Darin enthalten sind die Kosten der Renovation der Gebäudehülle und die Verbesserung des Wärmeschutzes im Betrag von Fr. 707'000.--. Diese Arbeiten sollen jedoch sinnvollerweise erst nach der Sanierung der Geltenwilenstrasse, voraussichtlich im Frühjahr 2006, ausgeführt werden. Für den Einbau der Musikproberäume in den Untergeschossen wird mit Kosten von Fr. 428'000.-- gerechnet. Diese Arbeiten sollen bereits 2005 ausgeführt werden.

7 Finanzierung, Nutzung und Mieten

Gesamtbaukosten	Fr.	1'135'000.--
Beitrag Denkmalpflege	Fr.	98'000.--
Nettobaukosten	Fr.	1'037'000.--
Wertvermehrender Anteil	Fr.	410'000.--
Korrektur Buchwert (amtl. Verkehrswert 1999: Fr. 500'000.--)	Fr.	402'000.--



Buchwert alt	Fr.	–.–
Buchwert neu	Fr.	812'000.–
Über Mieten verzinsbarer Baukostenanteil	Fr.	410'000.–
Verzinsungssatz	6.00 %	
Mietzinserhöhung für den Mehrwert	Fr.	24'600.–
Bisheriger Mietertrag	Fr.	27'312.–
Neuer Soll-Mietertrag	Fr.	51'912.–
Neu realisierbarer Mietertrag	Fr.	39'935.–
Bruttorendite aufgrund der realisierbaren Mietzinse	4.92 %	

Stockwerk	bisher	neu
Erdgeschoss	Atelier, Labor, Büro, Vorraum, WC/Abstellraum, Treppe	Atelier, Labor, Büro, Vorraum, WC/Abstellraum, Treppe
Zwischengeschoss	Büro / Ausstellung, Archiv, Treppen	Büro / Ausstellung, Musik- proberaum Nr. 1, Treppen
Untergeschoss	Vorraum, Atelier, Lager, WC, Treppen	Musikproberäume Nr. 2 – 6, WC, Treppe

8 Betrieb und Vermietung

8.1 Betrieb Musikproberäume

8.1.1 Betriebskonzept, Betreuung

Das Betriebskonzept basiert auf den Erfahrungen mit den Musikproberäumen in der Reithalle. Die dort praktizierte Mehrfachvermietung der einzelnen Räume wird nach wie vor als sinnvoll und effizient erachtet, da die Gruppen in der Regel nicht mehr als zweimal in der Woche proben.

Die Erfahrungen mit den Proberäumen in der Reithalle und in der Zivilschutzanlage St.Leonhard zeigen, dass eine Betreuung für den Betrieb sichergestellt werden muss. Der Kulturbeauftragte und das Jugendsekretariat erachten es als sinnvoll, wenn diese vom Jugendsekretariat übernommen wird. In den benachbarten Lagerhäusern betreibt das Jugendsekretariat bereits den Jugendkulturräum „flon“ und ab Frühjahr 2005 befinden sich auch die Arbeitsplätze der Mitarbeiter des Bereiches Jugendkultur an der Davidstrasse 42. Durch diese Nähe reduziert sich der Aufwand für die Betreuung der Proberäume auf ein Minimum.



8.1.2 Betriebskosten

Für Betreuungsaufgaben, kleinere Unterhaltsarbeiten und Administration ist mit einem Aufwand von zwei Stunden pro Woche zu rechnen. Dies entspricht einer Zusatzbelastung von 5 % im Vergleich zum jetzigen Stellenplan bzw. einem jährlichen Aufwand von Fr. 5'000.--.

Der laufende Unterhalt und ein Anteil der Mietkosten kann aus den Einnahmen für die Vermietung der Proberäume bestritten werden.

Aufgrund dieser Annahmen ergibt sich folgende Betriebsrechnung:

Betriebsaufwand		Fr.	24'000.--
Netto-Mietkosten im Jahr	215 m ² à Fr. 70.--	Fr.	15'050.--
Heiz- und Nebenkosten im Jahr	à conto	Fr.	2'950.--
Personal (5 Stellenprozente)		Fr.	5'000.--
Unterhalts- und Reinigungsmaterial		Fr.	1'000.--
Betriebsertrag		Fr.	11'000.--
Mietertrag Musikproberäume		Fr.	11'000.--

Jährliches Betriebsdefizit

Fr. 13'000.--

=====

Ohne die kalkulatorischen Personalkosten von Fr. 5'000.-- entstehen effektive Betriebskosten von Fr. 8'000.-- pro Jahr, die in den Voranschlag der Laufenden Rechnung einzustellen sind.

8.2 Vermietung

Die frei werdenden Räumlichkeiten im Zwischen- und Untergeschoss sind schwer vermietbar, da eine natürliche Belichtung nur ungenügend vorhanden ist oder sogar gänzlich fehlt. Diese Situation und die dicken Aussenwände kommen jedoch der Nutzung als Musikproberäume mit den entsprechenden Lärmimmissionen entgegen. Für jede andere Vermietung müssten je nach Nutzung, auch bei einer reinen Lagernutzung, da die Erschliessung des Untergeschosses für diesen Zweck heute nicht vorhanden ist, ebenfalls Investitionen getätigt werden.

Die Erdgeschossräume, welche seit April 1988, und zuvor während über 20 Jahren vom Vorgänger, als Fotoatelier und -labor genutzt werden, wurden im Wesentlichen durch den Mieter ausgebaut. Mit diesem wurde über die Erdgeschossräume und einer Teilfläche im



Zwischengeschoss ein Mietvertrag mit einer festen Mietdauer von 5 Jahren und einer Verlängerungsoption von weiteren 5 Jahren vereinbart. Diese beiden Ebenen sind bereits heute über eine interne Treppe verbunden.

9 Schlussbemerkung

Zur Vermeidung von weiteren Schäden und um den Verlust historischer Bausubstanz zu verhindern, ist die Gebäudehülle dringend zu renovieren. Ausserdem sind die unwirtschaftliche Elektroheizung zu ersetzen und der Wärmeschutz der heute schlecht gedämmten Decken zu verbessern.

Die Schaffung zusätzlicher Musikproberäume stellt schon seit Jahren ein anerkanntes Bedürfnis dar. Die mit einer solchen Nutzung verbundenen Lärmprobleme verhinderten jedoch bisher eine Umsetzung des Anliegens. Mit dem Einbau von Musikproberäumen kann nun mit vertretbarem Aufwand eine sinnvolle Lösung gefunden werden.

Für die grosszügigen Atelierräume des heute fremd vermieteten Erdgeschosses und die weiteren Räume im Zwischengeschoss wäre langfristig ebenfalls eine kulturelle Nutzung als Probe- und/oder Aufführungsraum mit angegliederten Büroräumlichkeiten denkbar. Das vorliegende Projekt lässt genügend Spielraum für solche Lösungen offen.

10 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt für die Renovation der Gebäudehülle mit Verbesserung des Wärmeschutzes und dem Einbau von Musikproberäumen der Geltenwilenstrasse 2 im Kostenbetrage von Fr. 1'135'000.– wird zugestimmt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
2. Von den Nettobaukosten von Fr. 1'037'000.– werden Fr. 812'000.– im Finanzvermögen aktiviert und Fr. 225'000.– dem Vorfinanzierungskonto Gebäudeunterhalt belastet.
3. Die denkmalpflegerischen Mehrkosten von Fr. 98'000.– werden im Verwaltungsvermögen aktiviert. Die sich daraus ergebenden Zinsen und Abschreibungen sind der Spezialfinanzierung für Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege zu belasten.
4. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 nach Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.



Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situation, Grundrisse, Schnitte

Konto: J 1028.XXX / 60.5035.XXX

