



Finanzliegenschaften / Säle

Sanierung und Erneuerung technischer Einrichtungen in der Liegenschaft "Adler" St.Georgen

1 Ausgangslage

Die Liegenschaft „Adler“ St.Georgen wurde in den Jahren 1958/1959 erbaut. Am 15. Mai 1990 erteilte der Grosse Gemeinderat für die Sanierung der Liegenschaft einen Verpflichtungskredit von Fr. 2'348'700.–. Das Projekt beinhaltete die Erneuerung der Nasszellen in den Wohnungen und hauptsächlich die Sanierung der Fassade. Ebenfalls wurden verschiedene Massnahmen im Inneren des Saals ausgeführt, so eine neue Lüftungsanlage, die Akustikdecke und ein Stuhl- und Tischmagazin beim Bühnenunterbau mit dem Ziel, den damals ungenügend ausgelasteten Saal einer intensiveren Nutzung zuzuführen.

Im Laufe der Jahre entwickelte sich die Liegenschaft „Adler“ zu einem eigentlichen Dorfzentrum von St.Georgen. Trotzdem musste im Juli 2004 das Restaurant infolge Konkurs des Pächters geschlossen werden. Das Liegenschaftsamt ist seither für die Betreuung und Vermietung des Saales zuständig, so dass eine Belegung durch die verschiedenen Nutzerinnen und Nutzer (Vereine, Private etc.) gewährleistet war. Am 1. November 2004 eröffnete ein neuer Pächter das Restaurant für eine provisorische Betriebsdauer von ca. einem Jahr. Hinsichtlich dieser Neueröffnung beschloss der Stadtrat am 28. September 2004 einen Nachtragskredit für Instandstellungsarbeiten in der Höhe von Fr. 126'000.– zu Lasten der Laufenden Rechnung 2004.

Durch die während ca. einem Jahr dauernde provisorische Wiedereröffnung des Restaurants mit einem guten und interessierten Pächter und der intensiven direkten Betreuung des Liegenschaftsamtes bei der Saalvermietung konnte die Kontinuität im Interesse der Werterhaltung der Restaurantliegenschaft, aber auch für ein aktives Vereinsleben von St.Georgen gewährleistet werden. Die heutigen Umsatz- und Belegungszahlen zeigen, dass die getrof-



fenen Entscheide, Massnahmen und Bemühungen richtig waren. Der heutige Pächter beabsichtigt, einen Pachtvertrag für eine längere Vertragsdauer abzuschliessen.

Mit Beschluss vom 22. März 2005 erteilte der Stadtrat einen Projektierungskredit von Fr. 65'000.– mit dem Ziel, Grundlagen zu schaffen, die den weiteren Bestand und Wert der Liegenschaft sichern und wiederum eine längerfristige gute Vermietung des Restaurants und des Saalbetriebes zu ermöglichen.

2 Projekt

Eine grundlegende Objektanalyse bezüglich anstehendem Unterhalt und Erneuerungsbedarf hat im Rahmen der Projektierung nachfolgende Investitionsschwerpunkte im Interesse der Öffentlichkeit und der längerfristigen Werterhaltung der Liegenschaft ergeben:

Restaurant / Küche / Kegelbahn

- Vollständige Erneuerung der Lüftung (Monobloc mit Wärmerückgewinnung) im Restaurant und Säli mit den entsprechenden baulichen Anpassungen im Bereich Decke und Haustechnik.
- Komplette Erneuerung des Restaurantoffices, so dass die gesetzlichen Auflagen bezüglich Lebensmittelhygiene wieder vollständig erfüllt werden.
- Vollständige Erneuerung der bestehenden WC-Anlagen Restaurant, Integration einer neuen zusätzlichen behindertengerechten WC-Anlage im Damen-WC des Erdgeschosses.
- Neues separates Personal-WC mit Garderobe und Klein-Lingerie für den Gastrobetrieb im Erdgeschoss.
- Umgestaltung der Restaurantküche mit neuer Abluftanlage, neuem Lift für Anlieferung Küche, Economat Untergeschoss und Office Adlersaal inkl. baulichen Anpassungen und Erneuerung der Heizungs- und Klimaanlage.
- Instandstellung der Gartenwirtschaft.
- Anpassung und Erneuerung der Elektroleitungen und Verteilungen, Erneuerung der horizontalen Sanitärleitungen und Verteilungen im Untergeschoss, bessere Kellerraumnutzungen für die Mietwohnungen und zeitgemässer Ausbau der Mieterwaschküche.
- Instandstellung der Kegelbahn und Einbau einer neuen Lüftungsanlage.

Adlersaal

- Vollständige Erneuerung der WC-Anlagen inkl. behindertengerechter WC-Anlage im Adlersaal sowie den notwendigen baulichen Anpassungen wie Ausbaurbeiten und Haustechnik.



- Diverse Unterhaltsarbeiten wie Malerarbeiten, Versiegelung des Saalbodens, Anpassung des Offices (Lift, Einrichtungen etc.).

Radballerhalle / Garderoben

- Sanierung und Unterhalt der Radballerhalle im Untergeschoss des Adlersaales und der dazugehörenden Garderoben und WC-Anlagen.

Tiefgarage

- Sanierung des Daches und der Zufahrt der Tiefgarage und Neugestaltung der Umgebung in Absprache mit der Nachbarliegenschaft.

Wohnungen / Ladengeschoss

- Unterhalt und Erhaltung der Wohnungen und des Ladengeschosses unter Berücksichtigung des Mieter- bzw. Angebotsmixes für das Quartier St.Georgen.

3 Projektumsetzung

Die dargestellten baulichen Massnahmen sollen entsprechend ihrer Dringlichkeit in Etappen umgesetzt werden:

3.1 1. Etappe

Aufgrund diverser Gespräche mit dem Quartierverein und gestützt auf die sehr guten Erfahrungswerte im Laufe der Übergangslösung (Pächter Restaurant / Vermietung und Nutzung Adlersaal) sollen in der 1. Etappe Restaurant / Küche und Kegelbahn und anschliessend auch der Adlersaal saniert werden. Dies wird mit dem vorliegenden Antrag vorgeschlagen, wobei der Adlersaal über das Verwaltungsvermögen zu finanzieren ist.

3.2 2. Etappe

Die Sanierung der Radballerhalle mit den dazugehörenden Garderoben und WC-Anlagen sowie die Sanierung der Tiefgarage sollen später erfolgen. Dafür wird noch besonders Antrag gestellt.



3.3 3. Etappe

Die Wohnungen und das Ladengeschoss sollen im Rahmen des ordentlichen Gebäudeunterhaltes in der Laufenden Rechnung saniert werden. Die Ausführung ist auch abhängig von Mieterwechseln.

4 Kosten

Gemäss Kostenermittlung des Hochbauamtes, Preisstand April 2005, ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

4.1 1. Etappe

Restaurant / Küche / Kegelbahn

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		Fr.	10'000.--
BKP 10	Provisorien Installationen	Fr.	10'000.--	
BKP 2	Gebäude		Fr.	1'389'000.--
BKP 21	Rohbau 1	Fr.	130'000.--	
BKP 22	Rohbau 2	Fr.	8'000.--	
BKP 23	Elektroanlagen	Fr.	150'000.--	
BKP 24	Heizung/Lüftung/Klima/Kälte	Fr.	348'000.--	
BKP 25	Sanitär/Küche	Fr.	270'000.--	
BKP 26	Aufzugsanlage (Anteil)	Fr.	60'000.--	
BKP 27	Ausbau 1	Fr.	135'000.--	
BKP 28	Ausbau 2	Fr.	103'000.--	
BKP 29	Honorare	Fr.	185'000.--	
BKP 3	Betriebseinrichtungen		Fr.	90'000.--
BKP 31	Restaurant (Maschinen, Apparate)	Fr.	40'000.--	
	Kegelbahn (Instandstellung)	Fr.	50'000.--	
BKP 5	Baunebenkosten		Fr.	51'000.--
BKP 52	Kopien, Vervielfältigungen	Fr.	13'000.--	
BKP 53	Bauzinsen	Fr.	22'000.--	
BKP 54	Gebühren	Fr.	16'000.--	
BKP 6	Unvorhergesehenes (ca. 10 % von BKP 2)		Fr.	140'000.--
BKP 9	Ausstattung / Mobiliar		Fr.	75'000.--

Total Kosten (inkl. 7.6 % MwSt.)

Fr. 1'755'000.--
=====



Adlersaal

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		Fr.	5'000.--
BKP 10	Provisorien Installationen	Fr.	5'000.--	
BKP 2	Gebäude		Fr.	451'000.--
BKP 21	Rohbau 1	Fr.	77'000.--	
BKP 22	Rohbau 2	Fr.	10'000.--	
BKP 23	Elektroanlagen	Fr.	28'000.--	
BKP 24	Heizung/WC-Lüftung	Fr.	26'000.--	
BKP 25	Sanitär: WC-Anlagen und Office-Anpassungen	Fr.	86'000.--	
BKP 26	Aufzugsanlage (Anteil)	Fr.	30'000.--	
BKP 27	Ausbau 1	Fr.	54'000.--	
BKP 28	Ausbau 2	Fr.	84'000.--	
BKP 29	Honorare	Fr.	56'000.--	
BKP 5	Baunebenkosten		Fr.	10'000.--
BKP 52	Kopien, Vervielfältigungen	Fr.	5'000.--	
BKP 54	Gebühren	Fr.	5'000.--	
BKP 6	Unvorhergesehenes (ca. 10 % von BKP 2)		Fr.	40'000.--
BKP 9	Ausstattung / Mobiliar		Fr.	10'000.--
Total Kosten (inkl. 7.6 % MwSt.)				Fr. 516'000.-- =====

Von den Gesamtkosten im Betrage von Fr. 2'271'000.-- sind Fr. 1'755'000.-- dem Finanzvermögen und Fr. 516'000.-- dem Verwaltungsvermögen zu belasten.

4.2 2. Etappe

Für die in der 2.Etappen enthaltene Sanierung der Radballerhalle mit Garderoben und WC-Anlagen sowie der Tiefgarage wird mit einem weiteren Finanzbedarf von Fr. 250'000.-- bis Fr. 550'000.-- gerechnet.

5 Finanzierung und Mieten

Gesamtbaukosten (Finanzvermögen)	Fr.	1'755'000.--
Wertvermehrender Anteil (auf Buchwert zu aktivieren)	Fr.	755'000.--
Buchwert alt	Fr.	2'889'608.--



Buchwert neu		Fr. 3'644'608.--
Über Mieten verzinsbarer Baukostenanteil		Fr. 755'000.--
Verzinsungssatz	6 %	
Mietzinserhöhung für den Mehrwert		Fr. 45'300.--
Bisheriger Mietertrag		Fr. 176'268.--
Neu realisierbarer Mietertrag		Fr. 186'896.--
Bruttorendite vor dem Umbau	6.10 %	
Bruttorendite nach dem Umbau aufgrund realisierbarer Mietzinse	5.13 %	

Von den Gesamtbaukosten kann nur ein Teil aktiviert und nur ein sehr kleiner Anteil über die Mietzinserhöhungen finanziert werden. Die Bruttorendite sinkt damit um rund 1 % auf nach wie vor akzeptable 5.13 %. Zu berücksichtigen ist, dass die bisher gute Verzinsung von über 6 % auch den langjährigen Beitrag der Mieterschaft an die nun nachzuholenden Unterhaltsaufwendungen beinhaltet. Eine Belastung des neu geschaffenen Vorfinanzierungskontos ist deshalb gerechtfertigt.

Die durch die Sanierung mögliche Mietzinserhöhung, welche beim Restaurant, aber auch bei der im 1. Obergeschoss, aufgrund der Neuordnung der WC-Anlagen des Saales, baulich anzupassenden 4-Zimmer-Wohnung geltend gemacht werden kann, beträgt insgesamt Fr. 10'628.-- im Jahr.

6 Ökologie / Nachhaltigkeit

Bei der Ausführung der Arbeiten sollen möglichst natürliche Baustoffe zur Anwendung gelangen. Die eingesetzten Materialien lassen sich später weitgehend wieder verwenden oder normal entsorgen. Mit dem Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung wird der Nachhaltigkeit Rechnung getragen.

7 Schlussbemerkung

Der Bericht eines neutralen Gastroberaters bestätigt, dass im heutigen Umfeld ein gut geführtes Restaurant durchaus sein Einkommen findet und sich wirtschaftlich wie quartierpolitisch rechtfertigt. Der Adlersaal nimmt im Kulturleben der Stadt St.Gallen einen erheblichen Stellenwert ein; diese gesamtstädtische Bedeutung wie auch die besondere Bedeutung für das Quartier St.Georgen wird auch im seinerzeitigen Kulturbericht bestätigt.

Nachdem im Jahre 1990 mit einem grossen finanziellen Aufwand (2,35 Mio. Franken) hauptsächlich der Saal und dessen technische Einrichtungen erneuert wurden, stehen heute das



Restaurant und der Ersatz der 40-jährigen technischen Einrichtungen wie Lüftung, Buffetanlage, Küchenherd, WC-Anlagen etc. an.

8 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Sanierung und Erneuerung technischer Einrichtungen in der Liegenschaft „Adler“ St.Georgen im Kostenbetrage von Fr. 2'271'000.– wird zugestimmt und für den auf das Verwaltungsvermögen entfallenden Anteil ein Verpflichtungskredit von Fr. 516'000.– erteilt.
2. Von dem auf das Finanzvermögen entfallenden Anteil von Fr. 1'755'000.– werden Fr. 755'000.– aktiviert und Fr. 1'000'000.– dem Vorfinanzierungskonto des Gebäudeunterhalts belastet.
3. Diese Beschlüsse unterstehen nach Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung gesamthaft dem fakultativen Referendum.

Der Stadtpräsident:
Hagmann

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situation, Foto, Grundrisse

Konto: J 1028.XXX / 62.5039.XXX

