

Vorlage Stadtparlament

Datum 8. August 2017
Beschluss Nr 722
Aktenplan 811.10 Finanzvermögen

Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Käsehalle an der Magnihalden 13; Zusatzkredit

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Zum Verpflichtungskredit des Stadtrates von CHF 275'000 (vom 20. November 2012) und zum Zusatzkredit von CHF 150'000 (vom 30. Juni 2015) für die Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Käsehalle wird für die noch ausstehende Fertigstellung ein weiterer Zusatzkredit von CHF 70'000 erteilt. Der Zusatzkredit wird im Finanzvermögen aktiviert.

1 Ausgangslage

Mit dem Verpflichtungskredit vom 20. November 2012 sollte das Gebäude für eine damals noch nicht definierte Folgenutzung ertüchtigt werden. Dabei war geplant, lediglich das Erdgeschoss mit dem ehemaligen Verkaufsraum der Käsehalle und dem improvisierten Büro der Kultureinrichtung „Grabenhalle“ neu zu gestalten und mit minimal notwendiger Infrastruktur (Haustechnik sowie einer Nasszelle) zu ergänzen. Die Gebäudehülle sollte einer sanften Renovation unterzogen werden. Die Minimalvariante konnte jedoch nicht umgesetzt werden, da viele der Mietinteressenten andere Pläne und höhere Erwartungen an den Ausbau des Gebäudes hatten.

Mit der finanziellen Erweiterung durch den Zusatzkredit vom 30. Juni 2015 war die Absicht verbunden, das Gebäude für einen konkreten Interessenten – ein Velogeschäft – nutzbar zu machen. Der Platzbedarf dieses Interessenten umfasste eine Erweiterung der Nutzflächen und des Volumens. So beinhaltete diese Projektänderung zusätzlich den Ausbau des Hohlraumes unter dem Erdgeschoss für Werkstatt mit Lager sowie den Ausbau des Dachgeschosses für Büro und Lager.

In diesem Zusammenhang kamen unerwartete Mehraufwendungen bei der Realisierung des Kellergeschosses hinzu. Die Absenkung des vorhandenen Hohlraums (Kriechkeller) gestaltete sich wegen des sandigen Untergrundes aufwendiger als angenommen. Weil der Kriechkeller in früheren Zeiten auch als Käselager gedient haben musste, waren die Kellerwände stark von Salzen durchdrungen. Die Sanierung dieser Wände war um Einiges aufwendiger als angenommen. Der neue Verputz auf dem Kellermauerwerk musste mit einem angepassten Systemaufbau nachgebessert werden.

Für die nun noch ausstehende Ausführung der geplanten Aussensanierung reicht der gesprochene Kredit nicht mehr. Hierfür wird ein weiterer Zusatzkredit nötig, welcher in der Summe mit dem bereits gesprochenen Zusatzkredit in die Finanzkompetenz (Art. 33 Ziff. 5 GO) des Stadtparlaments fällt.

2 Projekt

Aus der Käsehalle wurde durch den Umbau Velo Stern. Das Geschäft ist seit Dezember 2016 in Betrieb. Ausstehend sind noch Abschlussarbeiten an den Fassaden. Die Schaufassade bildet mit der klassizistischen Gliederung und den toskanischen Pilastern einen wesentlichen Bestandteil der Häusergruppe rund um den Wiboradabrunnen. Fensterbänke und Holzwerk sollen nun noch sanft geflickt und gestrichen werden.

3 Kosten

	CHF
Verpflichtungskredit vom 20. November 2012	275'000
Zusatzkredit I vom 30. Juni 2015	150'000
Zusatzkredit II (vorliegend)	70'000
Gesamtkosten (brutto)	495'000

Die prognostizierten Mehrkosten für die noch vorzunehmende Fassadensanierung betragen CHF 70'000. Nach Abzug des Beitrags aus der Spezialfinanzierung der Denkmalpflege sind es netto CHF 29'000. Die detaillierten Kosten sind in nachstehender Tabelle ersichtlich.

BKP	Arbeitsgattung	CHF
2	Gebäude	64'000
21, 22	Rohbau 1 und 2	49'000
23 - 25	Haustechnik	7'000
27, 28	Ausbau 1 und 2	3'000
29	Honorare	5'000
5	Baunebenkosten	6'000
6	Unvorhersehbares	0'000
1-6	Total (inkl. 8 % MWST)	70'000
	./. Spezialfinanzierung für Altstadt- Ortsbild und Denkmalpflege	41'000
	Total Zusatzkredit (Netto)	29'000

4 Finanzierung/Rendite

Die Käsehalle wurde in unsaniertem Zustand von der Grabenhalle gemietet. Die Jahresmiete betrug CHF 1'060, bei einem Buchwert von CHF 17'000 lag die Bruttorendite bei 6.23 %.

Die Kosten für das Gesamtprojekt von CHF 495'000 werden zu 100 % auf den Buchwert aktiviert. Der neue Buchwert liegt somit bei CHF 512'000. Mit Velo Stern wurde eine Miete von CHF 33'600 pro Jahr vereinbart. Die Bruttorendite liegt neu in saniertem Zustand bei 6.56 %.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke