

**Stadtrat**

Vorlage an den Grossen Gemeinderat vom 24. April 2001 Nr. 0525

Finanzliegenschaften

Lagerhausareal; Kauf- und Baurechtsverträge und Überbauungsplanänderung für die Neubauten sowie Sanierungsprojekt für das alte Lagerhaus

1 Ausgangslage

1.1 Übersicht

Die Politische Gemeinde St.Gallen konnte Mitte der achtziger Jahre das grosse Lagerhausareal in der westlichen Innenstadt erwerben. Das Gelände zwischen Vadianstrasse, Geltenwilenstrasse, Davidstrasse und Pestalozzistrasse liegt an einer für verschiedenste Nutzungen optimalen Lage in kurzer Distanz zum Hauptbahnhof und zum Autobahnanschluss. Der seinerzeitige Erwerb erfolgte einerseits für den Umbau des neueren Lagerhausgebäudes für die Stadtpolizei, anderseits auch im Sinne einer aktiven Bodenpolitik als Nutzungsreserve für interessante Entwicklungsmöglichkeiten im Zentrum der Stadt St.Gallen.

Mit dem realisierten Projekt für das neue Polizeigebäude ist in einem ersten Schritt ein Teil des Arealkomplexes für eine öffentliche Nutzung verwendet worden. Die noch freien Arealteile sollen nun durch private Investoren überbaut werden. Mit dieser Vorlage beantragt der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat die Schaffung der dafür nötigen Grundlagen. Das alte Lagerhaus ist in den letzten Jahren von zahlreichen privaten und öffentlichen Nutzerinnen und Nutzern belebt worden und soll für diese Zwecke erhalten bleiben. Für das alte Lagerhaus wurde deshalb ein Sanierungsprojekt ausgearbeitet, das hier ebenfalls vorgelegt wird. Der Grosse Gemeinderat kann mit der Zustimmung zu den folgenden Anträgen des Stadtrates so die Grundlagen für die vorläufige bauliche Fertigstellung des Lagerhausareales schaffen.

1.2 Wettbewerb und Überbauungsplan

Nach dem Erwerb des Lagerhausareales durch die Stadt mit den beiden grossen Lagerbauten an der Vadianstrasse (heute neues Polizeigebäude) und an der Davidstrasse (altes Lagerhaus) wurde ein Projekt- und Ideenwettbewerb durchgeführt. Die Ergebnisse dieses Wett-



bewerbes waren das inzwischen realisierte Projekt für das neue Polizeigebäude sowie Ideen für das weitere Vorgehen und die künftigen Nutzungen des gesamten Lagerhausgeländes:

- Die bestehende Überbauung mit den beiden grossen Gebäudekomplexen an der Davidstrasse und an der Vadianstrasse soll durch zwei Neubauten ergänzt werden, nämlich einerseits durch den "Kopfbau" westlich vor dem Polizeigebäude sowie dem Zwischenbau und Eckbau im östlichen Bereich an der Pestalozzistrasse / Davidstrasse. Beide Neubau- teile sollen auf privater Basis durch Investoren erstellt und genutzt werden, wobei der "Kopfbau" an einer wirtschaftlich interessanten und repräsentativen Lage einen auch städ- tebaulich markanten Akzent setzen soll.
- Beim alten Lagerhaus sah das Ergebnis des Wettbewerbes für die Nutzung der Vollge- schosse keine Änderungen vor. Vorgeschlagen wurde hingegen die Idee eines neuen Dachaufbaues mit zusätzlicher Wohnnutzung ("Lofts").
- Zusammen mit den Neu- und Ergänzungsbauten soll auch die Umgebungsgestaltung, na- mentlich im Hof zwischen Polizeigebäude und altem Lagerhaus, fertiggestellt werden.

Auf der Basis dieser Wettbewerbsergebnisse und als Grundlage zunächst für die Projektie- rung des Polizeigebäudes wurde ein Überbauungsplan für das gesamte Areal ausgearbeitet, im Grossen Gemeinderat beschlossen und 1994 rechtskräftig. Der Überbauungsplan sieht neben den für die Realisierung des Polizeigebäudes erforderlichen Bestimmungen die mögli- chen Volumen für den Kopfbau an der Geltenwilenstrasse, den Zwischen- und Eckbau an der Pestalozzistrasse / Davidstrasse sowie eine allfällige Aufstockung des alten Lagerhauses vor. Der Plan enthält auch Nutzungsbestimmungen für das Wohnen, nämlich für den gesamten Dachaufbau des alten Lagerhauses, für das Dachgeschoss des Eckhauses Davidstrasse / Pestalozzistrasse sowie für die oberen Geschosse beim Zwischenbau an der Pestalozzistras- se. Ebenso enthält der Überbauungsplan die nötigen Gestaltungsbestimmungen für den Umgebungsbereich, besonders im Hof.

1.3 Nutzungsbelebung im alten Lagerhaus und Investorensuche für die Neubauten

In den neunziger Jahren entwickelte sich im alten Lagerhaus eine rege Nutzungsvielfalt mit privaten und öffentlichen Nutzungen. Das grossvolumige Gebäude mit seinen vielfältig brauchbaren und unterteilbaren Innenräumen bot willkommene Möglichkeiten für die ver- schiedensten Bedürfnisse, so in den Bereichen Gewerbe, Kultur, Freizeit etc. Das alte Lager- haus entwickelte sich in diesen Jahren zu einem eigentlichen "Biotop" mit einem regen und vielfältigen eigenen Leben. Dieses wertvolle Angebot soll erhalten bleiben, zumal das Inte-



resse nach wie vor gross ist und die Räumlichkeiten einschliesslich des Dachgeschosses praktisch voll vermietet sind.

Nach dem Erlass des Überbauungsplanes 1994 konnte vor allem aufgrund der Rezession die Realisierung der beiden Neubauten nicht weiterverfolgt werden. Trotz intensiven Bemühungen wurden keine Investoren für diese Projekte an der an sich interessanten und guten Lage gefunden. Dies führte dazu, dass vor allem auf der Fläche zwischen Polizeigebäude und Geltenwilenstrasse eine unbefriedigende und unschöne Situation entstand. Für den Fall einer weiteren Verzögerung bei der Realisierung des Kopfbau es wurde deshalb eine Zwischenlösung mit Parkplatznutzung für das Areal vorbereitet. Diese Vorbereitungen konnten jedoch gestoppt werden, nachdem 1999 / 2000 die Bemühungen um Investoren endlich zum Erfolg führten und konkrete Investitionsabsichten bekannt wurden.

1.4 Neubauprojekte der Investoren

Im Zuge der Verbesserung der wirtschaftlichen Lage wurden die Bemühungen und die Suche nach Investoren für die Neubauteile im Lagerhausareal intensiviert. Zu Beginn des Jahres 2000 wurde eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt, auf die sich mehrere ernsthafte Interessenten meldeten und erste Verhandlungen geführt werden konnten. Der Stadtrat entschied am 22. August 2000 das weitere Vorgehen und die Berücksichtigung folgender Angebote aufgrund der eingegangenen Offerten:

- Für den Kopfbau westlich des Polizeigebäudes an der Vadianstrasse / Geltenwilenstrasse das Angebot der Rentenanstalt Swisslife
- Für den Zwischenbau / Eckbau Davidstrasse / Pestalozzistrasse sowie eine unterirdische Einstellhalle (unter dem Hof und teilweise dem alten Lagerhaus) die Angebote der Gebrüder Senn und Partner BPM AG.

Aufgrund dieser Angebote wurden sodann die Kauf- und Baurechtsverträge ausgearbeitet. Der Vertrag mit der Rentenanstalt konnte am 11. Dezember 2000, die beiden Verträge mit den Gebrüdern Senn am 30. Januar 2001 öffentlich beurkundet werden. Diese Verträge bedürfen der Zustimmung des Grossen Gemeinderates (Kopfbau und Einstellhalle) bzw. des Stadtrates zusammen mit der Liegenschaftenkommission (Zwischenbau / Eckbau). Massgebend ist Art. 34 Ziffer 7 und 8 der Gemeindeordnung, wonach der Verkauf von Grundstücken bzw. die Erteilung entgeltlicher Baurechte von Grundstücken mit einem Handänderungswert, amtlichen Verkehrswert oder Anlagekosten von Fr. 500'000.– bis Fr. 1'000'000.– von Stadtrat und Liegenschaftenkommission, solche mit Werten über 1 Million Franken vom Grossen



Gemeinderat zu genehmigen sind. Im Weiteren sind für die Realisierung der Neubauten einige Änderungen des Überbauungsplanes notwendig, die mit dieser Vorlage ebenfalls dem Grossen Gemeinderat unterbreitet werden.

Im seinerzeitigen Wettbewerbsergebnis für das Lagerhausareal war auch die Neuerstellung des Dachaufbaues auf dem alten Lagerhaus mit dem Einbau von "Lofts" vorgesehen. Für diese Dachaufbaute wurde bei der öffentlichen Ausschreibung ein Angebot der Gebrüder Senn und Partner BPM AG eingereicht. Bei den weiteren Abklärungen zeigte es sich, dass diese Neunutzung auf dem Dach des alten Lagerhauses mit Wohnungen und mittels separater Erschliessung ab dem Hof grundsätzlich möglich wäre; allerdings müssten solche Bauabsichten noch näher vorbereitet werden. Vordringlich muss es im jetzigen Zeitpunkt sein, mit der Erstellung des Kopfbau und des Neubaus an der Pestalozzistrasse / Davidstrasse sowie damit zusammenhängend mit der Einstellhalle die Überbauung des Lagerhausareals fertigzustellen. Der von verschiedener Seite kritisierte Dachaufbau und die Kombination der Nutzungen im alten Lagerhaus mit Lofts kann auch unabhängig von den jetzigen, dringlicheren Projektteilen später angegangen werden. Der Stadtrat hat deshalb entschieden, die Option einer neuen Dachnutzung für spätere Entscheidungen offenzuhalten, vorerst aber zurückzustellen. Über diese Zusammenhänge wurde der Grosse Gemeinderat anlässlich einer schriftlichen Interpellationsantwort des Stadtrates am 23. Januar 2001 bereits orientiert.

2 Kauf und Baurechtsverträge sowie Änderungen des Überbauungsplanes

2.1 Kopfbau Vadianstrasse / Geltenwilenstrasse

Die Rentenanstalt Swisslife will auf dem Grundstück Vadianstrasse / Geltenwilenstrasse einen repräsentativen Gewerbebau erstellen und für Büros, Dienstleistungsbetriebe und ähnliche Nutzer vermieten. Die Rentenanstalt verfügt über gute Interessenten für einen Firmensitz an dieser attraktiven Lage.

Gemäss dem beurkundeten Kaufvertrag beträgt der Kaufpreis Fr. 1'900'000.--. Das Grundstück hat eine Fläche von rund 890 m², der Kaufpreis beträgt somit Fr. 2'136.--/m².

Dieser Kauf steht unter dem Vorbehalt, dass auch die Realisierung der Einstellhalle gesichert ist, und zwar mit dem entsprechend geänderten Überbauungsplan sowie der Genehmigung des Baurechtsvertrages mit den Gebrüdern Senn über die Einstellhalle. Diese beiden Voraussetzungen müssen bis Ende 2001 erfüllt sein. Die Rentenanstalt Swisslife wird in der Tiefgarage 50 Plätze für ihren Gewerbebau erwerben.



Weitere Bestimmungen des Kaufvertrages sichern die Verwendung der verkauften Fläche für die Erstellung des Kopfbaues gemäss dem Überbauungsplan und enthalten ein Vorkaufsrecht sowie ein Rückkaufsrecht der Stadt für den Fall, dass innert der gesetzten Fristen der Gewerbebau nicht erstellt werden sollte. Der Vertrag enthält auch die nötigen Bestimmungen zur Koordination zwischen den beiden Bauvorhaben Kopfbau und Einstellhalle.

Der Kaufvertrag mit der Rentenanstalt Swisslife bedarf der Zustimmung des Grossen Gemeinderates. In direktem Zusammenhang mit dem Kopfbau ist keine Änderung des Überbauungsplanes erforderlich.

2.2 Zwischenbau und Eckbau Davidstrasse / Pestalozzistrasse

Der Kaufvertrag für das Baugrundstück an der Davidstrasse / Pestalozzistrasse sieht vor, die dortige Baulücke zwischen neuem Polizeigebäude und dem alten Lagerhaus zu schliessen und damit auch in diesem Bereich das Lagerhausareal fertigzustellen. Der Kaufpreis beträgt Fr. 600'000.–, also ca. Fr. 1'430.–/m². Auch hier bestehen aktuelle Interessenten für die Übernahme der entstehenden Büro- und Dienstleistungsräume.

Der Überbauungsplan sieht für diese Bauten Wohnanteile vor, nämlich für den Zwischenbau ab dem 1. Obergeschoss und für den Eckbau im Dachgeschoss, analog dem westlich anschliessenden neuen Aufbau des alten Lagerhauses. Die Investoren waren nur bereit, den Kaufvertrag abzuschliessen, wenn diese Wohnanteile ersatzlos gestrichen werden. Begründet wird dies mit den damit verbundenen freieren Nutzungsmöglichkeiten sowie mit Sicherheitsüberlegungen. Ebenso wurden auf die schlechte Wohnqualität vor allem beim Zwischenbau (mit Nord-Ost und Hoforientierung), die unbefriedigende Grundrissausnutzung bei Wohnungen (durch die separate interne Erschliessung im Neubau) und die geringe mögliche Wohnfläche hingewiesen. Gemäss Überbauungsplan wären nur rund 600 m² Wohnfläche im Zwischenbau möglich. Der Stadtrat hat in Berücksichtigung dieser Argumente und im Interesse einer raschen Fertigstellung der Gesamtüberbauung des Lagerhausareales mit der Schliessung der Lücke zwischen Polizeigebäude und altem Lagerhaus dem Verzicht auf den Wohnanteil und der entsprechenden Änderung des Überbauungsplanes zugestimmt. Der beim späteren Ausbau des Dachgeschosses des alten Lagerhauses mögliche Wohnanteil ist flächenmässig wesentlich bedeutender. Die Option dafür soll offen bleiben, der Überbauungsplan wird diesbezüglich nicht geändert.

Ein weiterer Vorbehalt des Kaufvertrages betrifft, wie schon beim Kopfbau, die gleichzeitige Realisierung der Einstellhalle. Im Weiteren enthält der Kaufvertrag ein Rückkaufrecht der Stadt für den Fall, dass der Neubau nicht innert der gesetzten Fristen erstellt wird.



Für die Zustimmung zum Kaufvertrag mit einem Verkaufswert von Fr. 600'000.– ist der Stadtrat mit der Liegenschaftenkommission abschliessend zuständig.

2.3 Einstellhalle

Für eine Einstellhalle mit Parkplätzen im jetzigen Hof sowie unter dem alten Lagerhaus wurde ein Vertrag über die Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechtes mit den Gebrüdern Senn abgeschlossen. Die Baurechtnehmer erhalten das Recht, eine maximal zweigeschossige unterirdische Einstellhalle für Personenwagen zu erstellen und beizubehalten. Anstelle eines Baurechtszinses erhält die Stadt das unbefristete und uneingeschränkte Benützungsrecht an 1/8 aller unterirdischen Einstellplätze. Diese Plätze sollen dann von der Stadt an umliegende Nutzerinnen und Nutzer vermietet werden können. Die Stadt erzielt so jährlich Einnahmen in der Grössenordnung von Fr. 70'000.– bis 80'000.–. Im Weiteren hat die Stadt das Recht, zusätzlich 40 - 50 Parkplätze käuflich zu erwerben.

Die Zu- und Wegfahrten zur Einstellhalle berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten und die umliegenden Quartiernutzungen. Die Ausfahrt erfolgt im Bereich der Verzweigung St.Leonhard-Strasse / Geltenwilenstrasse direkt auf das übergeordnete Strassennetz. Die verkehrsmässig weniger problematische Einfahrt ist aufgrund der umliegenden Verkehrsführungen bei der Pestalozzistrasse vorgesehen. Gemäss den Planbeilagen des Baurechtsvertrages sind 230 Parkplätze möglich. Diese Parkplätze sollen ausschliesslich an Nutzerinnen und Nutzer im Lagerhausareal sowie an das umliegende Quartier vermietet werden; auf öffentliche Parkplätze wird verzichtet. Diese Nutzungseinschränkungen werden im Baubewilligungsverfahren zusätzlich festgelegt.

Die Erstellung dieser Parkgarage steht in einem direkten und vertraglich festgelegten Zusammenhang mit der Erstellung des Kopfbauers durch die Rentenanstalt; ohne Einstellhalle wird die Rentenanstalt ihr Bauvorhaben nicht verwirklichen. Ebenso bildet die Einstellhalle die Voraussetzung auch für die Erstellung der Neubauten an der Pestalozzistrasse / Davidstrasse.

Der Baurechtsvertrag sowie zusätzliche Dienstbarkeitsverträge enthalten im Weiteren die nötigen Regelungen für die komplexen Verhältnisse bei der Erstellung dieser Garage im Bereich des Polizeigebäudes, des alten Lagerhauses und der Neubauareale. Für die Einreichung und Realisierung des Bauvorhabens sind Fristen festgelegt. Der Vertrag bedarf der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat. Ebenfalls vom Grossen Gemeinderat zu beschliessen sind die nötigen Anpassungen des Überbauungsplanes.



2.4 Änderungen im Überbauungsplan

Die Realisierung der einzelnen Neubauprojekte erfordert Änderungen des rechtskräftigen Überbauungsplanes aus dem Jahre 1994. Dies betrifft namentlich die Wohnanteile beim Zwischenbau / Eckbau, die Streichung von unterirdischen Baulinien für die Realisierung der Tiefgarage sowie die Festlegung der Zu- und Wegfahrten. Der geänderte Überbauungsplan wurde im Februar 2001 öffentlich aufgelegt. Eine eingereichte Einsprache wurde nach Verhandlungen wieder zurückgezogen.

3 Sanierung des alten Lagerhauses

3.1 Übersicht

Das alte Lagerhaus an der Davidstrasse 40 - 44 soll sowohl als interessante Baute wie auch als Standort für vielfältigste Nutzungsmöglichkeiten erhalten bleiben. Zur Fertigstellung des ganzen Areales mit den privaten Neubauten, der Einstellhalle sowie der definitiven Gestaltung der Umgebung und des Hofes gehört auch die Renovation des Lagerhauses. Sanierungsbedürftig sind insbesondere die Fassaden und die verschiedenen Bereiche der Haustechnik.

Die im Folgenden dargelegte und beantragte Sanierung des alten Lagerhauses hat keine tiefergreifenden Eingriffe in die Gebäudestruktur zur Folge. Die Kosten können dem Buchwert des Gebäudes belastet und aktiviert werden, ohne dass wesentliche Mietzinserhöhungen notwendig werden. Im Einzelnen sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Restaurierung der Fassade unter Berücksichtigung des charakteristischen und historischen Erscheinungsbildes.
- Sanierung bzw. Ersatz der Heizungen, der Elektroanlagen, der Aufzüge und der sanitären Einrichtungen, namentlich gemäss den heutigen Nutzungsanforderungen und den Sicherheitsaspekten. Zusammen mit der Neugestaltung des Innenhofes kann das Lagerhaus im Gegensatz zur jetzigen Situation auch für Behinderte zugänglich gemacht werden. Die Massnahmen bezüglich Haustechnik (Lift, Sanitäreinrichtungen) berücksichtigen dieses Anliegen.

Insgesamt wird mit diesem Projekt die Erhaltung des Gebäudewertes und der jetzigen Nutzungsmöglichkeiten sichergestellt.



Bei der Diskussion im Grossen Gemeinderat zur bereits erwähnten Interpellationsantwort des Stadtrates betreffend altes Lagerhaus wurde der Vorschlag geäussert, die Gassenküche in den Ostteil des Gebäudes zu verlegen. Diese Anregung wurde in der Zwischenzeit geprüft. Sie muss aufgrund der baulichen Situation und der damit verbundenen Kosten negativ beurteilt werden. In den Räumen des Lagerhauses fehlt jede Infrastruktur für eine Gassenküche; sie müsste mit erheblichen Aufwand eingebaut werden.

3.2 Projekt

Fassadensanierung

Das Sichtmauerwerk der Lagerhäuser ist bereits über 80 Jahre alt. Besonders auffällig ist die starke Verschmutzung des Sichtmauerwerks und insbesondere der Mauerwerksfugen. Dabei ist die Westfassade weit stärker betroffen als die den Wettereinflüssen weniger ausgesetzte Ostfassade. Untersuchungen haben gezeigt, dass noch keine Frostschäden festzustellen sind. Das Steinmaterial ist intakt und nicht erodiert. Im Erdgeschossbereich weist das Mauerwerk verschiedene mechanisch verursachte Beschädigungen auf.

Das Sichtmauerwerk wird mittels Hochdruckreiniger gewaschen. Lose Fugenpartien können dabei ausgespült werden, die dann – zusammen mit den Anschlusspunkten – ausgebessert werden. Für die Westfassade ist eine ganzflächige Neuausfugung vorgesehen, damit die Schlagregendichtigkeit erhöht und der Feuchtigkeitsgehalt des Mauerwerks reduziert wird. Die beschädigten Steine müssen durch Blender ersetzt werden.

Im Gegensatz zum Sichtmauerwerk sind die Sandsteingewände teilweise arg angegriffen. Das Steinmaterial ist eindeutig weniger resistent gegen die aggressiven Umwelteinflüsse. Die Sandsteine werden analog dem Sichtmauerwerk gereinigt. Stark ausgeweterte Teile müssen ersetzt werden.

Die Fenster werden sanft saniert, d.h. die bestehenden Fenster werden weitgehend erhalten. Sie werden gestrichen und teilweise neu verglast. Ein Ersatz durch neue Fenster soll nur erfolgen, wenn der Aufwand für die Instandstellung denjenigen für den Fensterersatz übersteigt.

Die vorgelagerten Treppen und Rampen werden saniert. Die Hauptdächer der Lagerhäuser sind in einem guten Zustand. Sie wurden im Rahmen des laufenden Gebäudeunterhaltes instand gehalten. Eine zusätzliche Sanierung ist nicht erforderlich.



Die städtischen Lagerhäuser sind im Inventar der schützenswerten Bauten der Kategorie 3 zugeteilt und gelten zusammen mit dem Schulhaus St.Leonhard als wichtige historische und städtebauliche Eckpfeiler der Davidsbleiche. Im Nahbereich des südlich der Davidstrasse gelegenen geschützten Ortsbildes haben sie zudem eine besondere Bedeutung. Diese Umstände rechtfertigen eine auch nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten geplante Ausführung der Fassadenrenovation.

Elektroanlagen

Die Elektroinstallationen sind unübersichtlich, veraltet und störanfällig. Häufige Stromunterbrüche, deren Ursachen meist weder bestimmt noch behoben werden können, sind die Folge. Die Abrechnung des Stromverbrauchs ist unbefriedigend. Einzelne (wenige) Bezüger verfügen über einen Direktanschluss mit Verrechnung direkt durch die Stadtwerke, der grossen Mehrheit der Bezüger wird jedoch durch die Liegenschaftenverwaltung eine Pauschale in Rechnung gestellt.

Die Sanierung soll mit vertretbarem Aufwand und ohne Eingriffe in die von der Mieterschaft auf eigene Kosten erstellten Installationen erfolgen. Die Hauptverteilung wird durch eine Neuinstallation ersetzt. Ebenfalls komplett ersetzt werden die Etagenverteilungen durch einen zentralen Kabelkanal. Die Mieterinnen und Mieter müssen ihr Mietobjekt neu an diesen Kanal anschliessen. Saniert und getrennt vom Verbrauch der Mietobjekte werden die allgemeinen Zonen, unter anderem mit der allgemeinen Beleuchtung.

Heizungsanlagen

Die Obergeschosse und Teile des Erd- und Dachgeschosses sind an eine Zentralheizung angeschlossen. Eine Umfrage unter der Mieterschaft hat ergeben, dass die Heizleistung als ausreichend, die Wärmeverteilung jedoch als ungenügend beurteilt wird. Die Mieterinnen und Mieter behelfen sich deshalb mit Elektroöfen, was zur Überlastung des elektrischen Systems und entsprechenden Stromunterbrüchen während der Heizperiode führt. Die Heizungsanlage ist mit zwei Gaskesseln der Jahrgänge 1955 bzw. 1961 ausgerüstet. Diese genügen den LRV-Vorschriften nicht und müssen ersetzt werden. Veraltet und kaum mehr zu reparieren sind auch die Verteilarmaturen und die Regulierventile.

Die Wärmeerzeugung und -verteilung wird vollständig saniert. Ein neuer Heizkessel wird installiert und gleichzeitig die Kaminanlage angepasst. Der Verteiler samt Pumpen und Regelung wie auch die Kellerverteilung werden erneuert. Die bestehenden Steigleitungen werden belassen und wo nötig ergänzt; dasselbe gilt auch für die Heizkörper. Noch vorhandene Rohrregister werden durch Radiatoren ersetzt. In Räumen ohne Heizkörper werden neu Radiato-



ren montiert. Durch den Einbau von Thermostatventilen erhalten die Mieter und Mieterinnen die Möglichkeit zur individuellen Wärmeregulierung.

Die Werkstätten im Erdgeschoss behalten ihre individuellen Gasanschlüsse, die wie bis anhin direkt durch die Stadtwerke verrechnet werden. Zusätzliche Direktanschlüsse im Erdgeschoss sind möglich.

Sanitäranlagen

Das Angebot an allgemein zugänglichen Toilettenanlagen ist für die heutige Nutzung des Gebäudes völlig unzureichend. Insgesamt stehen nur Toiletten in zwei von vier Treppenhäusern zur Verfügung.

Die vorhandenen Anlagen werden erneuert und so ergänzt, dass in allen drei Haupttreppenhäusern Toiletten zur Verfügung stehen. Nach Etagen getrennt werden Frauen- und Männer-toiletten eingebaut.

Zusammen mit der Sanierung der Sanitäranlage wird auch der Zustand der Kanalisationsleitung geprüft und, falls notwendig, saniert.

Aufzugsanlagen

Die Lagerhäuser sind mit insgesamt vier Aufzugsanlagen ausgestattet. Dabei ist eine Anlage, ein Personenaufzug, ausser Betrieb. Die drei verbleibenden Warenaufzüge sind technisch veraltet, entsprechend unsicher im Betrieb und aufwendig im Unterhalt.

In die bestehenden Aufzugsschächte der Häuser 40 und 44 werden neue Warenlifte eingebaut. Die Motorenräume werden im Untergeschoss angeordnet. Durch räumliches Umdisponieren wird im Erdgeschoss Raum für den Warenumschlag freigemacht. Das Gleiche gilt für die Vorplätze und die Zugänge zu den Aufzügen in den Obergeschossen. Das Dachgeschoss wird durch die Aufzüge auch weiterhin nicht erschlossen. Der Warenlift im Haus Nr. 42 wird stillgelegt, der leerstehende Schacht für Installationen genutzt. Durch den Einbau von Zwischenböden entstehen etagenweise zusätzlich neue Technikräume.

3.3 Baukosten

Für die Sanierung der haustechnischen Installationen und der Fassaden sind die Kosten vom Hochbauamt ermittelt worden. Sie beruhen auf Unternehmerofferten und auf Schätzungen der Abteilung Haustechnik und des Gebäudeunterhaltes des Hochbauamtes.



BKP 2	Gebäude	Fr.	2'930'000.–
BKP 2	Umgebung	Fr.	45'000.–
BKP 3	Baunebenkosten	Fr.	75'000.–
BKP 6	Unvorhergesehenes	Fr.	150'000.–
<hr/>			
Total Sanierung (inkl. 7,6% Mehrwertsteuer)		Fr.	3'200'000.–
		=====	

Von den Aufwendungen für die Position "Gebäude" entfällt der Hauptteil von rund 1,8 Millionen Franken auf den Rohbau mit den Baumeisterarbeiten, Fassadensanierung, Fenster etc. Im Weiteren enthält die Position "Gebäude" die Kosten für die Sanierung und Erneuerung der Haustechnik.

Das alte Lagerhaus ist im Inventar der schützenswerten Bauten der Kategorie 3 zugeordnet. Die Aufwendungen gemäss der vorstehenden Kostenermittlung betreffen im Wesentlichen Unterhaltsarbeiten, die allerdings auch in Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte vorgenommen werden. Nach den Abklärungen der Denkmalpflege ist deshalb eine Beitragsleistung aus der Spezialfinanzierung von Fr. 150'000.– gerechtfertigt.

Die Gestaltung des Hofbereiches zwischen altem und neuem Lagerhaus erfolgt nach Fertigstellung der Parkgarage. Die Kosten dafür bewegen sich voraussichtlich im Kompetenzbereich des Stadtrates.

3.4 Finanzierung und Mieten

Der in der Rechnung der Stadt St.Gallen angeführte Buchwert für die Liegenschaft altes Lagerhaus entspricht der Situation vor dem Verkauf bzw. der Baurechtserteilung für die Neubauten im Lagerhausareal. Der bisherige Buchwert von Fr. 10'682'000.– enthält auch diese abgehenden Bodenflächen und ist deshalb für die künftige Situation nicht mehr aussagekräftig. Die Mietzinseinnahmen betrugen bisher (Jahr 2000) Fr. 664'133.–, wobei diese Einnahmen das alte Lagerhaus sowie die beiden Verkaufsflächen und das Hofareal finanzierten. Die so berechnete Bruttorendite betrug somit 6,22 %.

Der Buchwert für das alte Lagerhaus ist neu einerseits um 3,5 Millionen Franken zu reduzieren (Verkaufspreise von 1,9 und 0,6 Millionen sowie Übertragung des Baurechtswertes auf die Baurechtsparzellen von 1 Million) und andererseits um die Sanierungskosten (ohne Denkmalpflegebeitrag) von 3,05 Millionen Franken zu erhöhen. Der so berechnete aktuelle Buchwert beträgt Fr. 10'232'000.–.



Die Mietzinse sollen auch nach der Sanierung grösstenteils auf gleichem Niveau bleiben. Vorgesehen sind individuelle Anpassungen, so z.B. an reduzierte Mietflächen oder bei ausgewiesenen Wertvermehrungen. Insgesamt ist mit einem leicht erhöhten Mietertrag von Fr. 685'000.– zu rechnen. Damit ergibt sich eine neue Bruttorendite von 6,69%. Diese Werte zeigen, dass die Sanierungsmassnahmen im Wesentlichen unter Beibehaltung der Mietzins-situation, aber auch ohne Belastung des Allgemeinen Haushaltes finanziert werden können. Effektiv werden die Aufwendungen für das alte Lagerhaus aus den Erlösen der beiden Bodenverkäufe und aus der Übertragung des Baurechtsareals, das seinerseits einen Ertrag abwerfen wird, finanziert (allerdings entsteht damit aus den Verkäufen und aus dem Baurecht kein Buchgewinn).

Die Vermietbarkeit des alten Lagerhauses ist gut, das Gebäude ist praktisch voll vermietet. Leerstände sind lediglich bei den Kleinlagerflächen (Haushaltauflösungen, Erbschaften etc.) festzustellen. Die Nachfrage nach eigentlichen Lagernutzungen ist in letzter Zeit generell rückläufig, nicht zuletzt aufgrund der kostensparenden "just-in-time"-Bewirtschaftung. Hingegen entspricht das gegenwärtige und auch künftige Nutzungsangebot mit den Räumen des alten Lagerhauses einem echten Bedürfnis. Mit einer sanften Renovation wird das alte Lagerhaus auf Jahre hinaus ein innerstädtisches Zentrum besonderer Art bleiben können.

4. Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Verkauf des Grundstücks für den "Kopfbau" an die Rentenanstalt Swisslife zum Preis von Fr. 1'900'000.– wird genehmigt.
2. Die Baurechtserteilung für die Einstellhalle an die Gebrüder Senn und Partnern BPM AG wird genehmigt.
3. Die Änderungen des Überbauungsplanes "Lagerhausareal" (gem. Beilage 1) werden genehmigt.
4. Das Projekt für die Sanierung des alten Lagerhauses im Kostenbetrage von Fr. 3'200'000.– wird genehmigt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt. Davon werden Fr. 3'050'000.– im Finanzvermögen und Fr. 150'000.– als denkmalpflegerische Mehrkosten im Verwaltungsvermögen aktiviert. Die sich aus dem Denkmalpflegebeitrag ergebenden Zinsen und Abschreibungen sind der Spezialfinanzierung für die Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege zu belasten.
5. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 4 nach Art. 7 Ziffer 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.



Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilagen:

1. Überbauungsplan
2. Fassaden- und Grundrisspläne altes Lagerhaus

