

Vorlage Stadtparlament

Datum 16. Januar 2018
Beschluss Nr 1294
Aktenplan 811.15 Finanzliegenschaften

„Spanisches Klubhaus“, Klubhausstrasse 3, Küchensanierung und Instandstellung der Gebäudesubstanz

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Küchensanierung und Instandstellung der Gebäudesubstanz der Liegenschaft Klubhausstrasse 3 wird zugestimmt und dafür ein Verpflichtungskredit von CHF 1'825'000 erteilt. Der wertvermehrende Anteil der Kosten in der Höhe von CHF 700'000 wird im Finanzvermögen aktiviert. Ein Betrag von CHF 1'125'000 wird über das Vorfinanzierungskonto bezahlt.
2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss gemäss Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

1 Ausgangslage

Ab 1880 wurde das Gebiet zwischen der Rosenbergstrasse und dem Bahnhofareal nach und nach überbaut. 1888 reichte der Architekt und Baumeister Wilhelm Dürler für das Grundstück Nr. C2350 (Klubhausstrasse 3) ein Baugesuch für einen Restaurationsbetrieb mit Kegelbahnen und einer Wohnung ein. Das Bauvorhaben umschloss auf drei Seiten eine gegen Süden offene Terrasse. Im Jahr 1896 wurde die offene Terrasse mit einer filigranen Metallkonstruktion in der Art eines Wintergartens überdacht. Zwischen den 30er und 50er Jahren des 20. Jahrhunderts fanden umfangreiche Bauarbeiten statt, in denen unter anderem der Wintergarten durch einen geschlossenen Mittelteil ersetzt wurde. In der Folge wurde die Liegenschaft vorgehalten und nur minimal saniert, worauf im Jahr 2003 die östliche Kegelbahn aufgehoben und WC-Anlagen eingebaut wurden. Im Jahre 2015 erwarb die Stadt die gesamte Häuserzeile nördlich der Lagerstrasse, so auch das „Klubhaus“ an der Klubhausstr. 3.

Das Klubhaus mit seinen Kegelbahnen und den verschiedenen Sälen hat seit 1888 einen festen Platz in der St.Galler Gastronomie. Vor dem Zweiten Weltkrieg war es ein Treffpunkt für „Bähnler und Pöstler“. Seit dem Jahr 1981 ist in dem traditionsreichen Haus der spanische Verein Hogar Español untergebracht. Dieser Spanische Klub hat sich über die Stadtgrenzen hinaus als Treffpunkt für alle Altersgruppen und sozialen Schichten einen Namen gemacht. Das legendäre Klubhaus ist als Ort gelebter Integration von besonderem gesellschaftlichem Wert für St.Gallen.

Im Zusammenhang mit der Arealentwicklung und Aufwertung des Gebiets „Bahnhof Nord“ wurde im Jahr 2016 eine Testplanung mit vier Architekturbüros durchgeführt. Alle Vorschläge attestierten dem

„Klubhaus“ mindestens für die nächsten ein bis zwei Jahrzehnte identitätsstiftende Bedeutung innerhalb des sich wandelnden Umfeldes.

Vor diesem Hintergrund soll das Klubhaus nun instand gestellt werden. Das Gebäude muss ertüchtigt und die Betriebsbewilligung für die nächsten 15 Jahre gesichert werden. Während dieser Zeit kann die angestrebte Arealentwicklung vorangetrieben werden. Mit dieser notwendigen Massnahme wird die Wertverminderung über die Jahre so gering wie möglich gehalten. Das Restaurant wird weiterhin vom Verein Hogar Español betrieben, welcher über das Klubhaus hinaus das Gebiet „Bahnhof Nord“ in den letzten Jahren mitgeprägt hat. So sind auch keine architektonisch-gestalterischen Veränderungen vorgesehen: „Hogar“ bleibt „Hogar“.

2 Sanierungsprojekt

2.1 Gebäudehülle

Seit dem Jahr 1981 wird die gesamte Liegenschaft vom Verein Hogar Español genutzt. Im Obergeschoss sind die Versammlungs- und Büroräumlichkeiten sowie eine kleine Bibliothek. Im Erdgeschoss befinden sich das durch den Verein betriebene Restaurant und die sanitären Einrichtungen für die Gäste. Im Untergeschoss sind Küche, Kühlräume und Lagerräume untergebracht. Das Gebäude ist insgesamt in einem schlechten Zustand. Nötige Unterhaltsarbeiten wurden während der letzten Jahrzehnte vernachlässigt. Die Gebäudehülle weist vor allem an den Dächern erhebliche Mängel auf. Das Dach über dem Hauptgebäude ist mit asbesthaltigen Faserzementplatten eingedeckt, diverse Platten sind defekt und verschiedentlich notdürftig mit Blechen abgedeckt. Eindringendes Wasser hat die Dachkonstruktion und das Traggebälk geschwächt. Verschiedene Tragbalken des Dachstuhles und Teile der Eindeckung müssen ersetzt werden. Baufällige und nicht mehr benötigte Kamine werden bis auf das Niveau des Estrichbodens zurückgebaut. Ein Grossteil der Spenglerarbeiten – Rinnen, Ablaufrohre und Gaubenverkleidungen – müssen ersetzt werden. Bei den beiden Terrassen wird der Unterbau wo nötig verstärkt, die Abdichtung teilweise ersetzt und mit Kies überdeckt. Die bestehenden Geländer genügen den Sicherheitsanforderungen nicht mehr, weshalb die Terrassen nach dem Umbau nur noch für Servicearbeiten am Dach begehbar sein werden. Die Giebeldächer der ehemaligen Kegelbahnen (Seitenflügel Ost und West) und des Gästebereichs des Restaurants müssen teilweise ersetzt werden.

An den Fassaden werden die Verputzschäden lediglich soweit repariert, dass kein Wasser eindringen kann. Die Schäden werden weder neu gestrichen noch kosmetisch angeglichen. Die Sandsteinelemente werden lediglich abgeklopft und stellenweise ausgemörtelt. Ausser in der Küche werden keine Fenster ersetzt. Die für die Sicherung der Bausubstanz nicht relevanten Schäden werden nicht behoben.

2.2 Statik

Ein statisches Gutachten kommt zum Schluss, dass das Objekt im heutigen Zeitpunkt nicht einsturzgefährdet ist. Es stellt dennoch Setzungen und Rissbildungen fest. In Bezug auf den Nutzungshorizont von 15 Jahren empfiehlt das Gutachten „Beobachten und Reaktion im Bedarfsfalle“. Setzungen und statisch relevante Risse werden feinmaschig mittels Gipssiegel und Rissmonitoring überwacht. Setzt sich das Gebäude nicht weiter, kann auf zusätzliche Massnahmen verzichtet werden. Eine periodische Kontrolle alle sechs Monate und die Protokollierung der Ergebnisse sind über die nächsten Jahre durchzuführen. Sollte festgestellt werden, dass sich das Gebäude weiterhin senkt, besteht die Möglichkeit, das Gebäude mit Mikropfählen zu stützen. Die Lage und die Anzahl der Pfähle richten sich nach den Auswertungen der Rissüberwachung. Die Kostengrösse einer solchen Massnahme dürfte

sich im Bereich von ca. CHF 100'000 bis CHF 200'000 belaufen. Diese Kosten sind im Kredit nicht enthalten.

Bei den durchhängenden Decken im 1. Obergeschoss wurde der Zustand der Tragbalkenlage sondiert. Die Mängel sollten mit geringem Aufwand behoben werden können. Sollte dies wider Erwarten nicht möglich sein, sind Nutzlastbeschränkungen als betriebliche Lösung in Betracht zu ziehen.

2.3 Betriebliches

Aufgrund der langfristig nicht gesicherten Zukunft der Liegenschaft wurde die Betriebsbewilligung seitens des Amtes für Veterinärwesen und Verbraucherschutz mehrmals auf Zusehen hin erteilt, respektive nun letztmalig bis Ende April 2018 verlängert. Die festgestellten Defizite machen eine grundsätzliche Sanierung der Küche mit den dazugehörigen Kühlräumen, dem Lager, der Anlieferung und der Lüftung unumgänglich. Nur so kann den geltenden Vorschriften Genüge getan werden. Die Küchenabluftanlage ist unterdimensioniert und hat ihre Lebenszeit überschritten. Sie kann nicht nachgerüstet werden und muss gesamthaft ersetzt werden.

Die Hauptarbeitsbereiche der bestehenden Küche liegen heute „im Inneren“ des Untergeschosses, haben keinen Kontakt zur Gebäudehülle und sind fensterlos, was als Arbeitsplatz im Sinne des Arbeitsrechtes nicht zulässig ist. Von Seiten des Amtes für Veterinärwesen und Verbraucherschutz werden grosse Anpassungen der bestehenden Küche und der Arbeitsabläufe gefordert. So müssen die Bereiche Speisenvorbereitung (Warm- und Kaltspeisen separiert) von der Geschirreinigung räumlich besser getrennt werden. Kühlräume und Kühlzellen müssen komplett ersetzt werden.

Die nun geplante Küche mit neuer Lüftungsanlage ermöglicht die Erfüllung der Auflagen und einen zeitgemässen Betriebsablauf. Im Weiteren müssen die Anforderungen für den Brandschutz erfüllt werden. Ebenso müssen Geländer und Brüstungen nachgerüstet werden. Die veralteten Elektroinstallationen müssen weitgehend neu erstellt werden.

Der Spanische Klub betreibt das Restaurant derzeit als Verein. Das Personal arbeitet freiwillig und unentgeltlich in Küche und Restaurant. Wie lange das Konzept der Freiwilligenarbeit Bestand hat, ist offen. Bei einem allfälligen kommerziellen Betrieb müssten die geforderten (arbeitsrechtlichen) Auflagen des Amtes für Wirtschaft und Arbeit umgesetzt werden. Um die Anforderungen des Amtes für Veterinärwesen und Verbraucherschutz sowie jene betreffend Arbeitssicherheit bei einem Betrieb des Restaurants mit angestellten Mitarbeitenden erfüllen zu können, muss die Küche mit sämtlichen Nebenräumen verlegt und neu konzipiert werden. Die dafür notwendigen Umbauten wie bspw. Personalräume (Garderoben, Duschen) werden dann zumal vom Verein Hogar Español in dessen Verantwortung sowie auf dessen Kosten durchgeführt.

2.4 Nachhaltigkeit der Investitionen

Die Ertüchtigung für den angestrebten Restlebenszyklus resp. Zeithorizont von 15 Jahren ist eine Herausforderung und eine Gratwanderung zwischen Aufwand, Risiko und Langlebigkeit, weshalb das finanzielle Korsett für die Instandhaltung bewusst eng gehalten und weiterhin mit einem gewissen Unterhalt gerechnet wird. Es wird darauf geachtet, dass die Eingriffe gleichwohl möglichst nachhaltig geplant werden.

3 Kosten

Für die Ausführung ist mit folgenden Kosten zu rechnen (Kostenstand Herbst 2017; Grobschätzung der Baukosten auf Basis des Vorprojektes; Genauigkeit: +/- 15%):

BKP	Arbeitsgattung	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	82'000
2	Gebäude	1'169'000
21	Rohbau 1	197'000
22	Rohbau 2	182'000
23	Elektroanlagen	110'000
24	Heizung, Lüftung, Klima	185'000
25	Sanitäreanlagen	55'000
26	Transportanlagen	50'000
27	Ausbau 1	145'000
28	Ausbau 2	60'000
29	Honorare Architektur und Bauleitung	147'000
29	Honorare Fachplaner	38'000
3	Betriebseinrichtungen	250'000
4	Umgebung	15'000
5	Baunebenkosten und Mietzinsausfall	116'000
6	Reserven	145'000
7	Bauherrenleistung	48'000
	Gesamtinvestition: Baukosten BKP 1-7	1'825'000

Bei dieser Bauaufgabe handelt es sich mehrheitlich um eine Umsetzungsaufgabe des Vorprojektes. Die gestalterische Auseinandersetzung tritt in den Hintergrund. So behält sich das Hochbauamt vor, die Aufgabe auch einem Bauleitungsbüro zu übertragen und die architektonische Leitung, soweit es die internen Ressourcen erlauben, selber zu übernehmen. Diese Arbeitsweise ist mit dem erwähnten Verhältnis zwischen Aufwand und Langlebigkeit angemessen.

4 Finanzierung

Der Buchwert der Liegenschaft beträgt CHF 1'645'500, der Verkehrswert liegt bei CHF 1'480'000. Die jährlichen Mietzinseinnahmen liegen derzeit bei CHF 52'800. Die Bruttorendite liegt bei 3.2 % und ist für ein Geschäftshaus tief. Aufgrund des vernachlässigten Unterhalts in der Vergangenheit kann nicht die gesamte Investition als wertvermehrend aktiviert werden. Der wertvermehrende Anteil der Sanierung beträgt rund CHF 700'000. Dieser setzt sich im Wesentlichen aus Anteilen an den Kosten für betriebsbedingte strukturelle Veränderungen im Untergeschoss, Anlieferung, Gastronomieküche und der hierfür nötigen Installationen, der Lüftung sowie der Honorare und Nebenkosten zusammen. Auf den Betreiber kann nur ein Anteil der CHF 700'000, nämlich CHF 428'600 abgewälzt werden. Mit dem wertvermehrenden Anteil von CHF 700'000 beträgt der Buchwert somit neu CHF 2'345'500. Der Miet-

zins soll von heute CHF 52'800 (monatlich CHF 4'400) auf jährlich CHF CHF 88'931 (monatlich CHF 7'411) erhöht werden. Die Bruttorendite beträgt neu 3.79 %. Sie ist weiterhin tief.

Mit dem Vereinsvorstand von Hogar Español konnte nach mehreren Verhandlungsrunden vereinbart werden, dass er ausserdem einen einmaligen Baubeitrag von CHF 200'000 leistet. Dieser soll während der festen Vertragsdauer von zehn Jahren mit einer monatlichen Ratenzahlung von CHF 1'934 (inkl. Zuschlag des derzeit gültigen Referenzzinssatzes von 1.5 %) getilgt werden. Somit beläuft sich der gesamte Baubeitrag inkl. Verzinsung auf CHF 232'108.

Zudem sieht der Verein Hogar Español vor, aus Eigenmitteln in der Grössenordnung von bis zu CHF 200'000 u.a. in die Wiederinbetriebnahme der alten Kegelbahn, in den Einbau von Duschen für Mitarbeitende sowie in ein Kinderspielzimmer zu investieren. Diese Investitionen, die überwiegend mit der bestehenden Bausubstanz fest verbunden sind, gehen im Falle einer vorzeitigen Mietauflösung – wovon keineswegs auszugehen ist – vollständig und entschädigungslos an die Eigentümerin des Gebäudes, an die Politische Gemeinde St.Gallen, über. Es besteht auch kein Anrecht auf eine anteilmässige Rückerstattung.

An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass sich der Verein Hogar Español mit den erheblich höheren zu bezahlenden Mietzinsen, dem vom Vereinsvorstand genehmigten Baubeitrag wie auch den in Aussicht gestellten Investitionen aus Eigenmitteln an die Wiederinbetriebnahme der Kegelbahn und an weitere Infrastrukturen beteiligt. Mit den finanziellen Verpflichtungen des Vereins ist gesichert, dass er längerfristig Mieter an der Klubhausstrasse 3 sein wird.

Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit wegen der bevorstehenden zwangsweisen Schliessung des Klublokals Ende April werden die Mietverträge und die notwendigen Vereinbarungen erst im Verlaufe des Februars 2018 verschriftlicht und unterzeichnet. Der Baubeginn erfolgt erst nach Vorliegen der schriftlichen Vereinbarungen.

5 Terminplanung

Vorbehältlich der Genehmigung durch das Stadtparlament und eines fakultativen Referendums soll wenn möglich noch im 2. Quartal 2018 mit den Bauarbeiten begonnen werden. Bis Ende 2018 sollen die Arbeiten für die Sanierungen und den Umbau des Untergeschosses abgeschlossen sein. Da nicht unter Betrieb saniert werden kann, wird das Restaurant während der eigentlichen Bauzeit von sechs bis sieben Monaten geschlossen bleiben.

6 Ökologie

Es wird darauf geachtet, dass Abbruchmaterialien entweder wiederverwertet oder möglichst sortenrein getrennt und der fachgerechten Entsorgung zugeführt werden. Bei der Wahl der Baustoffe wird auf eine ressourcenschonende Herstellung und Verarbeitung geachtet. Sie sollen langlebig, schadstoffarm, einfach auszubauen und zu entsorgen sein. Die Materialwahl erfolgt nach den Kriterien von Eco-Bau, einer gemeinsamen Plattform öffentlicher Bauherrschaften des Bundes, der Kantone und Städte mit Empfehlung zum nachhaltigen Planen, Bauen und Bewirtschaften von Gebäuden und Anlagen.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber-Stv:
Abderhalden

Beilage: Foto, Situation, Umgebung, Grundrisse, Schnitte, Fassaden