



Finanzliegenschaften

**Sanierung und Neunutzung „Kastanienhof“, Kreuzbleicheweg 2; Projektgenehmigung und Verpflichtungskredit**

**Anträge**

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt für die Sanierung und Neunutzung der Liegenschaft „Kastanienhof“ (Kreuzbleicheweg 2) im Kostenbetrag von CHF 6'111'000 wird zugestimmt. Für den städtischen Kostenanteil wird ein Verpflichtungskredit von CHF 6'039'000 erteilt.
  2. Der Verpflichtungskredit gemäss Ziff. 1 wird wie folgt finanziert:
    - a) Die denkmalpflegerisch bedingten Mehrkosten in der Höhe von CHF 700'000 werden der Spezialfinanzierung für die Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege belastet.
    - b) Der wertvermehrende Kostenanteil von CHF 2'039'000 wird im Finanzvermögen aktiviert.
    - c) Vom werterhaltenden Kostenanteil von insgesamt CHF 3'300'000 werden CHF 1'300'000 dem Vorfinanzierungskonto des Gebäudeunterhalts belastet und CHF 2'000'000 zu Lasten des Allgemeinen Haushaltes abgeschrieben.
  3. Der Zonenplanänderung für die Liegenschaft Kreuzbleicheweg 2 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohn-Gewerbe-Zone, Bauklasse 4, gemäss Beilageplan wird zugestimmt.
  4. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziff. 1 nach Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.
  5. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziff. 3 nach Art. 8 Ziff. 2 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.
- 



## **Zusammenfassung**

*Die Liegenschaft „Kastanienhof“ – früher „Militärkantine“ – ist ein spezielles, traditionsreiches und denkmalgeschütztes Gebäude im Eigentum der Stadt St.Gallen. Der Restaurantbetrieb mit den Sälen befindet sich an einer interessanten, attraktiven Lage auf der Kreuzbleiche und in unmittelbarer Nähe von öffentlichen Institutionen und Anlagen. Nach dem Wegfall der militärischen Nutzung ist – im Sinne einer Übergangslösung – die langjährige bestehende gastwirtschaftliche Nutzung weitergeführt und mit verschiedenen „Events“ ergänzt worden. Das grossräumige Gebäude, das während dieser Übergangszeit nur mit einfachen Mitteln unterhalten wurde, muss nun umfassend saniert und erneuert werden. Gleichzeitig soll zusammen mit einer initiativen Gruppe aus dem Gastrobereich ein neues Nutzungskonzept für das ganze Gebäude realisiert werden. In den unteren beiden Geschossen wird die Restaurantnutzung auf neuer Basis weitergeführt, die früheren Offizierszimmer und Büros in den oberen Geschossen werden als Hotelzimmer eingerichtet. Das städtische Projekt für die Sanierung und Neunutzung beinhaltet einen Kostenaufwand von gut CHF 6 Millionen; davon werden CHF 700'000 der Spezialfinanzierung Denkmalpflege angerechnet, CHF 2 Millionen im Finanzvermögen aktiviert, CHF 1,3 Millionen dem Vorfinanzierungskonto und CHF 2 Millionen dem allgemeinen Haushalt belastet. Die neuen Betreiber von Restaurant und Hotel werden ihrerseits rund CHF 2,4 Millionen investieren. Entsprechend der heutigen und künftigen Nutzung soll die Liegenschaft von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohn-Gewerbezone umgeteilt werden.*

## **1 Ausgangslage**

### **1.1 Liegenschaft Kreuzbleicheweg 2 – „Militärkantine“ und „Kastanienhof“**

Die Liegenschaft Kreuzbleicheweg 2 wurde 1902 als Teil der damaligen Kasernenanlagen erstellt. Jahrzehntlang war die „Militärkantine“ sowohl Offiziersunterkunft, Kasernenkantine und Standort des Schulkommandos wie auch öffentliches Restaurant. Mit dem Abbruch der Kaserne 1980 und der Verlegung des Militärbetriebes nach Neuchlen-Anschwilen wurde das Restaurant zu einem „zivilen“ Betrieb mit Saalangebot, später wurde es dann in „Kastanienhof“ umbenannt. An die ursprüngliche militärische Bedeutung erinnerten bis vor einem Jahr noch die Büros des Schul- und Waffenplatzkommandos in den oberen Stockwerken.

Die grosse Restaurantliegenschaft ist heute ein sehr spezielles, traditionsreiches Gebäude im Eigentum der Stadt St.Gallen an besonderer Lage im Stadtzentrum, inmitten der Grünanlage Kreuzbleiche mit den Sportplätzen und der Sporthalle, der Reithalle und Skateranlage sowie nahe der Institutionen Kaufmännisches Berufsbildungszentrum und Bundesverwaltungsgericht. Das Gebäude gilt als Baudenkmal und ist geschützt.



## **1.2 Pächtersituation und Wettbewerbsverfahren**

Das Gebäude wurde in den letzten 30 Jahren, seit der Verlegung der Kaserne, nicht mehr umfassend renoviert. Nach dem Auszug des langjährigen, mit dem Militärbetrieb noch verbundenen Pächters versuchte ein neuer Pächter eine Belebung des Betriebes und der Säle mit verschiedenen Veranstaltungen und Events. In dieser Zeit wurden im Innern entsprechende Anpassungen vorgenommen, die aber an der Grundstruktur des Gebäudes nichts änderten. Im Jahre 2006 verliess auch dieser Pächter den „Kastanienhof“.

Als Übergangslösung wurde 2007 der Betrieb an den heutigen Betreiber, der auch das Restaurant Spitalkeller führt, verpachtet. Gleichzeitig wurde entschieden, aufgrund des grossen Investitions- und Sanierungsbedarfes und der Notwendigkeit einer zukunftsgerichteten Neukonzeption die Chance zur Entwicklung eines neuen Bewirtschaftungs- und Gastrokonzeptes zu nutzen. Über ein Auswahlverfahren wurde ein Team aus investitionswilligen Betreibern und Architekten gesucht, deren Gastronomie- und Baukonzept den „Kastanienhof“ zu einem bedeutenden Anziehungspunkt für die breite Öffentlichkeit machen sollte. Die Auswahl fiel auf das Team des heutigen Übergangspächters sowie ein St.Galler Architekturbüro, da die vorgeschlagenen baulichen Massnahmen des Konzeptes die Liegenschaft sorgfältig ergänzten. Das vorgelegte Betriebskonzept mit einfacher Gastronomie und einer Ergänzung mit verschiedensten Veranstaltungen und Events orientierte sich eng an der heutigen Übergangslösung. In den Obergeschossen war eine Büronutzung vorgesehen.

Im Bericht des Beurteilungsgremiums wurden Verbesserungen am eingebrachten Gastronomiekonzept gewünscht. In den nachfolgenden intensiven Diskussionen und Verhandlungen im Rahmen der Projektierung wurden die aus Sicht der Stadt nötigen Anpassungen eingebracht, allerdings entstanden in verschiedenen Punkten Differenzen. Ein gemeinsamer Konsens über das genaue, tragfähige und dem Gebäude wie auch den Intentionen der Stadt entsprechende Bau- und Betriebskonzept mit den nötigen Details für die Projektierung kam nicht zustande. Mit dem heutigen Pächter und Gewinner des Varianzverfahrens konnte dann eine Regelung getroffen werden, mit der die Projektierung auf der Basis der Ergebnisse des Varianzverfahrens ohne seine weitere Mitwirkung fertiggestellt werden konnte. Der Pächter kann den jetzigen Betrieb noch bis zum Beginn der Sanierungsarbeiten weiterführen.

## **1.3 Abgabe oder neue Verpachtung**

In der Folge wurde auch die Frage einer Abgabe der Liegenschaft im Baurecht oder zum Verkauf geprüft. Verschiedene Interessenten meldeten sich und wurden dokumentiert, verzichteten dann aber wieder aufgrund der hohen Sanierungskosten oder konnten die Voraussetzungen für die fachgerechte Sanierung dieser geschützten Liegenschaft nicht erfüllen. Einschränkungen und Erschwernisse für einen privaten, neuen Eigentümer ergeben sich aufgrund des grossen Nachholbedarfes wegen dem lange Zeit zurückgestellten Unterhalt, aufgrund der Schutzwürdigkeit des Gebäudes und auch aufgrund der heute noch geltenden



Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Für einen Verbleib im Eigentum der Stadt sprechen die Lage inmitten eines städtischen Naherholungsgebietes, die denkmalpflegerische und historische Bedeutung und der besondere Standort unmittelbar bei anderen öffentlichen Anlagen und Institutionen. Bei einem Verbleib bei der Stadt und bei der Durchführung der Sanierung durch die Stadt besteht auch eine andere finanzielle Basis, da die Stadt den hohen zurückgestellten Unterhalt der letzten 30 Jahre ohnehin tragen muss und bei städtischen Liegenschaften der volle denkmalpflegerische Mehraufwand der Spezialfinanzierung belastet werden kann. Der Stadtrat verzichtete deshalb in der Folge darauf, eine Abgabe weiter zu verfolgen und entschied sich für das städtische Sanierungsprojekt, wie es aufgrund des Wettbewerbsverfahrens ausgearbeitet wurde.

Ursprünglich war vorgesehen, dem Parlament das Sanierungsprojekt vorzulegen und dann einen Pächter oder eine Pächterin zu suchen. Dies hätte u.a. aber den Nachteil gehabt, dass das tatsächliche künftige Betriebskonzept noch nicht bekannt und auch keine Aussagen über die Nutzung der oberen Stockwerke möglich gewesen wären. Diese Stockwerke über dem Gastrobetrieb sind seit dem Auszug des Schulkommandos vor einem Jahr teilweise ungenutzt. Aufgrund der öffentlichen Berichterstattungen über die Situation des „Kastanienhofes“ meldeten sich bei der Stadt im Laufe der letzten Monate verschiedene Interessenten. Eine Gruppe, die bereits im St.Galler Gastrobereich tätig ist, konnte ein interessantes und überzeugendes Konzept samt den nötigen Projekt- und Finanzierungsgrundlagen vorlegen. Das Konzept „Essen und Schlafen am Kreuzbleichpark“ umfasst das ganze Gebäude. Der bisherige Gastrobetrieb soll weitergeführt und in den Obergeschossen durch Hotelzimmer ergänzt werden. Damit wird, im Gegensatz zu den bisherigen Konzeptideen, eine Gesamtnutzung für das ganze Gebäude angegangen. Nach dem Entscheid des Stadtrates zugunsten dieses Vorschlages wurde das vorliegende Sanierungsprojekt der Stadt entsprechend angepasst. Die Gruppe ihrerseits entwickelte die konzeptionellen, baulichen und finanziellen Grundlagen weiter, sodass nun auf diesem konkreten Bau- und Nutzungsvorschlag über die Zukunft des „Kastanienhofes“ entschieden werden kann. An die Geschichte des Hauses anknüpfend möchte die Gruppe auch wieder auf den alten Namen „Militärkantine“ zurückkommen. Die Pläne dieser neuen Betriebsgesellschaft, der „Militärkantine AG“, werden im Folgenden unter Ziff. 3 im Einzelnen vorgestellt.

## **2 Planungs- und Projektierungsgrundlagen**

### **2.1 Baugeschichte**

Die dem „Kastanienhof“ zuge dachte ursprüngliche Nutzung ist im „Gutachten und Antrag betreffend die Erstellung eines Verwaltungsgebäudes auf der Kreuzbleiche“ vom 24. Juni 1900 nachzulesen. Danach hatte das schweizerische Militärdepartement bei der Politischen Gemeinde, der Eigentümerin des Waffenplatzes St.Gallen, das Gesuch gestellt, die Stadt



möge für eine zweckentsprechende Unterbringung des Instruktionspersonals besorgt sein, da die bisherigen Verhältnisse in der Kaserne nicht mehr zumutbar seien. Zur Diskussion standen entweder eine Aufstockung der Kaserne oder der Bau eines neuen Gebäudes. Bei der Wahl zugunsten des Neubaus wurde auch in Betracht gezogen, dass ein solcher besser umnutzbar sei, wenn die Kreuzbleiche „einmal aufhören sollte, als Exerzierplatz zu dienen“. Das Projekt sah je eine Kantine für die Mannschaft und für die Offiziere, eine Wohnung des Kantiniers, 18 Zimmer für Instruktions- und Truppenoffiziere sowie Diensträumlichkeiten für den Kreisinstruktor vor. Als Standort wurde die kleine Anhöhe westlich der Kaserne gewählt.

Der Bau wurde am 24. Juni 1900 durch eine ausserordentliche Bürgerversammlung beschlossen und bereits im Sommer 1902 konnte das Gebäude seiner Bestimmung übergeben werden. Entwurf und Konzept werden dem damaligen Stadtbaumeister Albert Pfeiffer zugeschrieben. Im Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt wird das Gebäude teils als Schloss, teils als Waldhotel und teils als Villa charakterisiert. Die Beschreibung könnte treffender nicht sein, dokumentiert sie doch nicht nur die wesentlichen Züge der damaligen Reformarchitektur, sondern weist auch auf die polyvalenten Nutzungsabsichten hin.

1984 wurde das Gebäude einer Aussenrenovation unterzogen und 1986 wurde, zeitgleich mit der Erstellung des Anschlussbauwerks zur neuen Stadtautobahn, ein eingeschossiger Anbau mit Lager- und Nebenräumen realisiert. Gestalterisch wurde diese Erweiterung als Pendant zum südseitigen Terrassenvorbau konzipiert. 1993 erfolgten eine Sanierung des Restaurants und 1997 die Anpassungen bei der Restaurantküche.

## **2.2 Bauzustand**

Das Gebäude und die zugehörige Umgebung weisen erheblichen Unterhalts- und Sanierungsbedarf auf. Einige Beispiele:

- Die letzte Fassadenrenovation und der Fensterersatz liegen rund 30 Jahre zurück. Entsprechend sind die Anstriche besonders auf dem Holzwerk stark verwittert. Beim Dach genügt die Hinterlüftung nicht und zahlreiche Ziegel sind in marodem Zustand. Deshalb mussten im Frühsommer 2010 örtlich Dachreparaturen vorgenommen werden, die sich nicht mehr bis zur Sanierung aufschieben liessen.
- Die Sanitärleitungen und -installationen sind veraltet. Die WC-Anlagen des Restaurants sind besonders unbefriedigend. Aufgrund der ursprünglichen Nutzung gibt es zu wenige Damentoiletten.
- Das ganze Gebäude und vor allem auch die öffentlich zugänglichen Räumlichkeiten des Gastrobereiches in den Obergeschossen sind nicht behindertengerecht.
- Der Brandschutz ist ungenügend. Die Ausbildung der vorhandenen Brandabschnitte und Fluchtwege ist nicht mehr zulässig und muss neu vorgenommen werden.



- Zahlreiche Geländer oder Brüstungen stellen ein Sicherheitsrisiko dar. Die meisten sind zu niedrig und/oder weisen zu grosse Öffnungen in den Füllelementen auf.
- Die Wände, Decken und Böden im Gebäudeinnern sind stark abgenutzt und hinterlassen einen ungepflegten Eindruck.
- Die heutige Küche ist klein und schränkt die Menuvielfalt sowie die Vorbereitung der Speisen stark ein. Auch stellt das Lebensmittelgesetz Anforderungen an die Lagerung der Lebensmittel und Abfälle, die heute nicht erfüllt werden können.
- Das Gartenrestaurant ist durch Hecken und Gebüsche stark eingewachsen. Dies grenzt den Kiesgarten ab und ist wenig einladend. Die Steinpoller und Holzbrüstungen sind stark verwittert, stellenweise defekt oder instabil.

### 2.3 Gebäudedaten

Das Gebäude weist vier Normal- und ein Dachgeschoss auf und ist rund 7'200 m<sup>3</sup> gross:

- Im Erd- und 1. Obergeschoss liegen die Restauranträume: 156 m<sup>2</sup> Gaststube EG, 107 m<sup>2</sup> Saal 1. OG, 68 m<sup>2</sup> nördlicher Saal 1. OG (alte Küche), Nutzfläche insgesamt 540 m<sup>2</sup>, zusätzlich Gartenrestaurant und Terrasse 1. OG.
- Die Diensträume (resp. ehem. Wirtewohnung) sind im 1. Obergeschoss und Zwischengeschoss im nordöstlichen Bereich untergebracht, mit geringerer Raumhöhe und über ein eigenes Treppenhaus erschlossen: 119 m<sup>2</sup> Nutzfläche.
- Die Räume im 2. und 3. Obergeschoss wurden zuletzt durch das Militär vorwiegend als Büros genutzt: 485 m<sup>2</sup> Nutzfläche.
- Im Dachgeschoss liegt eine kleine 2½ Zimmer-Wohnung mit 77 m<sup>2</sup>.

### 2.4 Denkmalpflege

Heute können dieses Gebäude und die architektonischen Eigenschaften mit etwas Distanz betrachtet werden. Während die Ostfassade gegenüber dem klassizistischen Kasernengebäude noch mit einer Symmetrie reagiert, sind die übrigen Fassaden von einer nahezu aufdringlichen Asymmetrie geprägt. Dieser Aufbau zeigt sich auch im Grundriss. Zusammen mit den regional verankerten Elementen wie Erkern, Balkonen, Sichertriegeln, Krüppelwalmdach etc. versprüht das Gebäude förmlich die bivalente Haltung einer Reformbewegung.

Neben der Architektur muss auch auf weitere erwähnenswerte Bauteile hingewiesen werden. Dazu zählt sicher der baukünstlerische Schmuck. Die mit den Ostschweizer Wappen gezierten Balkenkonsolen in der Soldatenkantine<sup>1</sup>, wie auch die Portraits von Soldaten an der Süd- und Westfassade oder das mit einem Löwenkopf bekrönte Schweizerwappen stammen vom bekannten Bildhauer Henri Gisbert Geene. Die aufwendigen Schreinerarbeiten im

---

<sup>1</sup> Gaststube Erdgeschoss



Treppenhaus und den Kantinen wurden durch Theodor Schlatter ausgeführt. Zu erwähnen sind auch die schön gearbeitete Säule aus Stuckmarmor und die einfache Gipsdecke in der Offizierskantine<sup>2</sup> oder die kunstvolle Dachbekrönung. Abgesehen von den wenigen baulichen Veränderungen im Erdgeschoss ist das Gebäude doch weitgehend im Originalzustand erhalten. Darum ist der „Kastanienhof“ im Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt St.Gallen aufgeführt.

Der Schutzzumfang wird massgebend von der baulichen Homogenität beeinflusst. Er umfasst nicht nur die uneingeschränkte Erhaltung des äusseren Erscheinungsbildes, sondern auch den Schutz der inneren Raumstrukturen. Eingeschlossen ist dabei die integrale Erhaltung der beiden Kantinen, der Eingangspartie und des Treppenhauses. Obwohl die Ausstattungen (Bodenbelag, Wandoberflächen und Decken) in den übrigen Räumen nicht von gleicher baukünstlerischer Qualität sind, gehören sie, zusammen mit dem teilweise noch erhaltenen Mobiliar, zur originalen Bausubstanz und zeugen von der ursprünglichen Nutzung. Ebenso ist die Umgebung, im Speziellen die parkähnliche Gartenanlage mit Servicehäuschen und der markanten Einfriedung, Teil eines umfassenden Schutzes.

### **3 Neues Nutzungskonzept**

Die künftigen Betreiber und vorgesehenen Pächter der gesamten Liegenschaft haben das Nutzungskonzept „Essen und Schlafen am Kreuzbleichpark“ ausgearbeitet. Sie werden dafür die „Militärkantine AG“ gründen und die spezifischen Investitionen vor allem für den Hotelbereich selbst finanzieren. Die Gruppe stellt ihr Konzept und ihre Ideen wie folgt vor:

#### ***Betriebskonzept Militärkantine***

##### *Ort:*

*Die „Militärkantine AG“ macht aus dem denkmalgeschützten Haus Kastanienhof einen Hotel- und Restaurantbetrieb, mit neu 21 Gästezimmern, Mittagskantine und Gartenrestaurant. Das Haus soll durch die ganzheitliche Nutzung in neuem Glanz erstrahlen. Es liegt ideal im Kreuzbleichpark am westlichen Rand des Zentrums, in unmittelbarer Nähe des Autobahnzubringers, ist durch mehrere Buslinien (1, 4, 7, 151) verkehrstechnisch erschlossen und verfügt über einen eigenen Parkplatz.*

##### *Zielpublikum:*

*Mit unserem Konzept sprechen wir die Mitarbeitenden der umliegenden Firmen, des neuen Verwaltungsgerichts und der verschiedenen Schulen (FHS, KV) an. Unsere einfache, frische und preiswerte Küche lockt Quartierbewohner und -bewohnerinnen, Studierende und Lehr-*

---

<sup>2</sup> Südseitiger Saal im 1. Obergeschoss



*personen, Kreuzbleichebesucher und -besucherinnen, Lokremisepublikum, Kulturinteressierte und das städtische Ausgehpublikum an. Kongress-, Business- und Stadtreisende finden ein interessantes Nischenangebot in der St. Galler Hotellerie.*

*Hotel:*

*Das Hotel wird über 3 Etagen geführt. Es gibt insgesamt 21 Zimmer, aufgeteilt in zwei Kategorien: 15 Standard- und 6 Deluxe-Zimmer. Letztere gehen auf den Park, haben Badewanne, Balkon oder Erker. Zwei Longstay-Zimmer befinden sich an der Ostseite mit freier Sicht auf die Stadt. Die Standardzimmer sind meist auf der Rückseite des Hauses. Im Dach gibt es zwei exklusive Zimmer, das Turmzimmer und ein Longstay-Zimmer mit Kochnische. Zusammen können sie als originelle Suite gebucht werden. Allen Zimmern sind die schönen Parkettböden und die räumliche Grosszügigkeit gemeinsam. Der ehemalige Zweck des Hauses als Offiziersunterkunft strukturiert das Haus ideal als Hotel. Das historische Haus bietet einen exklusiven und einmaligen Rahmen, soll aber trotzdem bezahlbar bleiben. Der Standard des Hauses soll einem Dreisterne Hotel entsprechen. Der Eintrag der Militärkantine im Hotelführer: «Die schönsten Hotels der Schweiz» des Schweizerischen Heimatschutzes, ist erklärtes Ziel der Betreiber.*

*Restaurant:*

*Im Restaurant füllt sich die Vitrine bereits am Vormittag mit Tapas, Mezze sowie Antipasti und bietet auch für die Gäste am späten Abend noch eine üppige Auswahl. Das Angebot für den grossen Hunger besteht aus täglich wechselnden Menüs. Diese haben ihren Ursprung in der einfachen Küche, umspannen mit ihrer Herkunft die ganze Welt, sind täglich frisch zubereitet und bedienen sich meist biologischer und regionaler Produkte.*

*Kantina:*

*Das Mittagessen wird neu auch im Saal im 1. Stock angeboten. Dieser verwandelt sich dann in eine «Kantina». Zu essen gibt es täglich zwei Menüs, immer mit und ohne Fleisch. Wasser und Brot stehen auf dem Tisch. Die einfachen Menüs erinnern an Mutters Küche, die jeden geheimen Wunsch erfüllt. Nach dem Essen trinkt man seinen Espresso an der Bar, wo man auch bezahlt und sich von einer kleinen Süßspeise verführen lässt.*

*Zusatznutzungen Saal:*

*Dank der Hotelzimmer und dem historischen Saal bietet die Militärkantine die besten Voraussetzungen für kleinere Tagungen und Seminare, Hochzeitsgesellschaften, hausgemachte kulturelle Veranstaltungen und Feste aller Art.*



*Kultur:*

*Im Saal, Garten und Restaurant finden an ausgewählten Tagen hauseigene kulturelle Veranstaltungen, wie Kleinkonzerte, Lesungen, Theater oder Sonntagsmatinees statt.*

*Soziales Engagement:*

*Die Mitarbeitenden, die tagtäglich Hotel und Restaurant führen, sind das Herzstück der Militärkantine. Faire Entlohnung und nachhaltige Arbeitsbedingungen ermöglichen ein Arbeitsklima, das sich auf den ganzen Betrieb positiv auswirkt. Die Militärkantine bietet Menschen mit leichten psychischen Behinderungen einen strukturierten Alltag im ersten Arbeitsmarkt. Jugendliche mit Integrationsschwierigkeiten finden eine Perspektive und Übergangslösungen. Die Betreuung dieser Arbeitsplätze geschieht in enger Zusammenarbeit mit Institutionen wie dem «Förderraum» (der Verein fördert die Integration von Menschen mit Behinderungen in unsere Gesellschaft) oder dem «Tipiti» (Schule und Wohnheim für Jugendliche mit schwierigerem sozialen Hintergrund). Das Betriebskonzept stellt sicher, dass die Gäste stets einen tadellosen Service erhalten.*

Das Gründungsteam der „Militärkantine AG“, das gleichzeitig das künftige Führungsteam ist, besteht aus Jacques Erlanger (langjähriger Geschäftsführer des Sitterwerks) für den Hotelbetrieb, Martin Kappenthuler (Cateringbetrieb „Pfannen, Stahl und Späne“) für den Küchenbereich, Angelica Schmid (Betriebswirtschaftliche Fachfrau mit Sozialausbildung) für den Restaurantbereich und Anna Tayler (Hauswirtschaftslehrerin und Kulturmanagerin) ebenfalls für den Gastrobereich.

#### **4 Städtisches Projekt**

Die Stadt hat ihr Sanierungsprojekt aufgrund des Gebäudezustandes und unter Berücksichtigung des Wettbewerbsverfahrens entwickelt. Das im Folgenden dargestellte Projekt umfasst im Wesentlichen die auf den Eigentümer fallenden Sanierungs- und Erneuerungsmassnahmen vor allem für die Gebäudehülle, die technischen Bereiche sowie das Treppenhaus und die unteren beiden Restaurantgeschosse. In den oberen, künftigen Hotelgeschossen wird die Stadt die definierten Grundarbeiten ausführen und dann den Weiterausbau den neuen Betreibern überlassen. Sie werden die bauliche Fertigstellung, abgestimmt auf den Hotelbetrieb, sowie die hotelspezifischen Einrichtungen (z.B. Nasszellen in allen Zimmern) übernehmen und auch finanzieren. Dabei ergeben sich für die Stadt wiederum gewisse Einsparungen, indem sie im Gegensatz zu den ursprünglichen Plänen nur den Rohbau und nicht die Fertigstellung in diesen oberen Stockwerken leistet. Das ist dann bei der Finanzierungslösung (Ziff. 6) wieder berücksichtigt.

Im Folgenden wird das stadtseits zu finanzierende Projekt dargestellt:



#### **4.1 Restaurant im Erd- und 1.Obergeschoss**

Die Gaststube soll renoviert, d.h. die Oberflächen aufgefrischt und störende Bauteile wie Ventilator oder Getränkeablagen an den Säulen entfernt werden. Weiter werden die Toilettenanlagen neu erstellt und auf die neue Nutzung angepasst.

Die projektierte Küche kann mit der gewählten Grösse und Ausstattung ein breites Angebot gewährleisten. Durch eine neue Aussentüre kann der Garten in Zukunft direkt bedient werden.

Der südseitige Saal im 1. Obergeschoss strahlt durch die Wandverkleidung eine gewisse Noblesse aus. Hier ist ebenfalls eine Renovation der Oberflächen vorgesehen. Heute kann der Saal mit nur einem Ausgang nach den aktuellen Brandschutzvorgaben mit maximal 50 Personen belegt werden. Dies würde den Gebrauchswert des rund 100 m<sup>2</sup> grossen Raumes stark einschränken. Deshalb soll via Terrasse und einer neuen Aussentreppe ein zusätzlicher Fluchtweg realisiert und die Saalkapazität dadurch auf bis zu 100 Personen erhöht werden. Zudem erweitert die Aussentreppe die Nutzungsflexibilität der Terrasse während des Sommers.

Der nordwestliche Raum im 1. Obergeschoss, früher als Küche und nach deren Rückbau als Abstellraum genutzt, soll zu einem kleinen Saal ausgebaut werden. Darin können Sitzungen, Seminare oder Essen für kleine Gruppen stattfinden. Ein kleines Office zwischen den Sälen - über einen neuen Kleingüterlift direkt und schnell mit der Küche verbunden - ermöglicht den Service von Getränken und Speisen aus einem zentralen, rückwärtigen Raum.

Der Kiesgarten unter den Kastanienbäumen birgt einiges Potential. Nach dem Auswahlverfahren wurde denn auch eingehend geprüft, ob mit einem neuen, grösseren Pavillon eine intensivere Nutzung möglich ist. Variantenstudien zeigten, dass der finanzielle Aufwand und der betriebliche Nutzen während weniger Stunden in der Übergangszeit nicht übereinstimmen. Deshalb wurde diese Idee verworfen und der heutige „Ausschank“-Pavillon beibehalten.

Die limitierte Lagerfläche im Erdgeschoss und das fehlende Kellergeschoss sind eine Schwachstelle im Gebäude. Durch den Lifteinbau wird jedoch die Nutzung des Estrichs im Dachgeschoss als Stauraum ermöglicht.

#### **4.2 Übrige Räume - Hotelbereich**

Den markantesten Eingriff bildet der Lifteinbau. Mit dem Lift kann das Haus weitgehend hindernisfrei erschlossen werden. Ausgenommen bleiben die nordöstlichen Zimmer des 1. Obergeschosses, das Zwischengeschoss sowie das Turmzimmer im Dachgeschoss. Alternative Liftstandorte, mit welchen auch diese Räume an den Lift angebunden wären, hätten strukturell unvorteilhafte und teure Eingriffe nach sich gezogen.



Die mangelhaften Geländer und Brüstungen werden angepasst oder ergänzt. Dabei wird den gestalterischen Ansprüchen im Umfeld der historischen Substanz Rechnung getragen. Ebenfalls behoben werden die brandschutztechnischen Mängel durch die Verstärkung von Türen und Wandkonstruktionen oder den Einbau von Fluchtwegbeleuchtungen.

Bei den Räumen für die Hotelnutzung werden von Seiten der Eigentümerin, also durch die Stadt, die im Rahmen des städtischen Projektes und Kostenvoranschlages vorgesehenen „Ohnehininvestitionen“ getätigt. Diese umfassen Rückbauarbeiten, Heizungsinstallationen, Steigzonen Elektro und Sanitär, Ausbesserungen um die neuen Fenster, Ergänzung der Dämmung im Dach und eine neue Treppe ins Dachgeschoss. Der weitere hotelspezifische Ausbau erfolgt wie erwähnt als Mieterausbau durch die Betreiber des Hotels.

#### **4.3 Fassade inkl. Dach und Fenster**

Dachziegel, Spenglerbleche und Dachfenster werden erneuert und das ganze Gebäude eingerüstet. An der Fassade werden die defekten Bauteile ersetzt und, von den Natursteinflächen abgesehen, ein neuer Anstrich angebracht. Bei den Terrassen erfolgen die notwendigen Reparaturen und die Entfernung des übermässigen Pflanzenwuchses. Der filigrane Sonnenschutz auf der Südterrasse wird erhalten und repariert.

Die Fenster werden, mit Ausnahme des „Bullauges“ im Erdgeschoss, ersetzt. Der Ersatz orientiert sich in der Profilierung, bei den Beschlägen, den Proportionen und der Glasart an den Originalfenstern.

#### **4.4 Umgebung**

Die Idee der Umgebungsgestaltung ist, die prägenden Elemente in ihrer Kraft zu verdichten und herauszuheben. Prägende Elemente sind die Podestwirkung des Gartenrestaurants sowie die markanten Kastanienbäume beim Terrassenrand. Zur Stärkung sollen die Hecke im Süden sowie die Sträucher westlich stark reduziert und die Kastanienbaumreihe bei der Terrasse ergänzt werden. So öffnet sich das Gartenlokal stärker zur Kreuzbleiche und dennoch bleibt eine differenzierte Schwelle zwischen öffentlichem und halbprivatem Aussenraum erhalten. Eine Rampe zum Restauranteingang macht das Gebäude hindernisfrei zugänglich. Sämtliche Aussenbeläge, ob Rasen, Kies oder Asphalt, werden wieder instand gestellt. Der Gartenpavillon wird ebenfalls saniert, mit Wasser- und Elektrozuleitungen ausgerüstet und kann durch die neuen Pächter eingerichtet werden.

#### **4.5 Haustechnik, Energie, Nachhaltigkeit**

Die Ölheizung und der Tankraum werden aufgegeben und durch eine Gasheizung ersetzt. Mit dem Amt für Energie und Umwelt wurde der Anschluss an das Fernwärmenetz oder ein Nahwärmeverbund mit dem kaufmännischen Berufs- und Weiterbildungszentrum geprüft. Beide Optionen verursachen eine unverhältnismässige Investition.



Eine Photovoltaikanlage kann nicht wirtschaftlich betrieben werden, weil die Fläche dafür zu klein ist. Hingegen ist eine Solaranlage zur Vorwärmung des Warmwassers vorgesehen.

Die Sanitärleitungen und -installationen werden neu erstellt. Auch die Elektroinstallationen werden weitgehend ersetzt sowie für eine zeitgemässe Nutzung ausgelegt. Die Küche wird mit einer leistungsstarken Lüftung mit Wärmerückgewinnung bestückt und die gewerblichen Kälteanlagen (Kühlaggregat, Kühl- und Tiefkühlzellen, Leitungen zu den Kühlschränken der Kücheneinrichtung) werden neu erstellt.

Eine Kernfrage für die Sanierung stellte sich mit der Wärmedämmung: Aus Gründen des Erscheinungsbildes stand eine Aussendämmung der Fachwerkmauern nicht zur Disposition. Auch die Innenräume weisen besonders im südlichen Hausteil schützenswerte Elemente wie zum Beispiel Brusttäfer und abgehängte Stuckdecken auf. Eine flächendeckende Innendämmung wurde geprüft, deren Aufwand und Nutzen kritisch hinterfragt und schliesslich als unverhältnismässig verworfen. Innendämmungen können besonders in den dreidimensionalen Ecken mit Kältebrücken bauphysikalische Probleme verursachen. Es besteht das Risiko, dass im Bereich der Balkenaufleger Feuchtigkeit entsteht und Bauschäden verursacht werden. Im 3. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss werden die vorhandenen Dämmungen zum Dach oder Estrich verbessert. Eine weitere, markante Verbesserung wird durch die neuen Fenster erreicht.

Bei der Wahl der Baustoffe wird auf eine ressourcenschonende Herstellung und Verarbeitung geachtet. Sie sollen langlebig, gesund, 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 von Städten mit Empfehlungen zum nachhaltigen Planen, Bauen und Bewirtschaften von Gebäuden und Anlagen.

#### **4.6 Termine**

Es ist geplant, im Herbst 2012 mit den Bauarbeiten zu starten und das Gebäude 2013 an die Betreiber für die hotelspezifischen Einbauten zu übergeben.



**5 Kosten**

Dieser Kostenvoranschlag enthält nur die Kosten für die stadtseitigen Aufwendungen. Es ist mit folgenden Kosten zu rechnen (Kostenstand September 2011):

BKP	Arbeitsgattung	CHF
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>483'000</b>
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>3'911'000</b>
21	Rohbau 1	448'500
22	Rohbau 2	806'500
23	Elektroanlagen	282'500
24	Heizungs- und Lüftungsanlagen	472'500
25	Sanitäranlagen	318'000
26	Personenaufzug	89'000
27	Ausbau 1	519'500
28	Ausbau 2	303'000
29	Honorare	671'500
<b>3</b>	<b>Betriebseinrichtungen</b>	<b>621'000</b>
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>192'000</b>
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>306'500</b>
<b>6</b>	<b>Unvorhergesehenes</b>	<b>508'500</b>
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>89'000</b>
<b>1-9</b>	<b>Total (inkl. 8 % MwSt.)</b>	<b>6'111'000</b>
	<b>Denkmalpflegebeitrag Kanton</b>	<b>72'000</b>
	<b>Verpflichtungskredit zu Lasten der Stadt</b>	<b>6'039'000</b>
Obige Kosten verteilen sich folgendermassen:		
	Fassade inkl. Dach, inkl. Fenster	1'349'500
	Treppenhaus, Haustechnikinstallationen, Lifteinbau, Umgebung, Ohnehinkosten für die Obergeschosse und das Dachgeschoss	2'374'000
	Restauranräume Erdgeschoss, mehrheitlich im 1. Obergeschoss sowie teilweise im Zwischengeschoss	2'387'500
	Hotelzimmer	Mieterausbau
	(teilweise Zwischengeschoss, 1.-3. Obergeschoss, Dachgeschoss)	
<b>Total</b>		<b>6'111'000</b>



## 6 Finanzierung

### 6.1 Städtisches Bauprojekt

Die nach Abzug des Denkmalpflegebeitrages des Kantons entstehenden Kosten zulasten der Stadt betragen CHF 6'039'000; dafür ist der Verpflichtungskredit zu beschliessen. Diese Kosten teilen sich nun wie folgt auf:

- Aufgrund der Klassierung im Inventar der schützenswerten Bauten und den Bestimmungen des Reglementes über die Spezialfinanzierung für die Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege können für die stadteigene Liegenschaft die gesamten denkmalpflegerisch bedingten Mehrkosten in der Höhe von CHF 700'000 dieser Spezialfinanzierung belastet werden.
- Die Sanierungskosten zulasten der Stadt teilen sich auf in werterhaltende (nachzuholender Unterhalt) und wertvermehrende Investitionen. Die Sanierung der WC-Anlagen, die Erneuerung der Küche sowie die Aufwertung des Gartenrestaurants und der Umgebung gelten teils als Werterhaltung, teils als Wertvermehrung. Der Ersatz der technischen Anlagen wie Lüftung, Elektrisch, Sanitärleitungen etc., die Erneuerung der Personalgarderobe, Oberflächensanierungen, Ersatz der Inneneinrichtung, Erfüllung der feuerpolizeilichen Vorschriften etc. sind als reine Unterhaltsmassnahmen zu werten. Hingegen schaffen die Vergrösserung der Küche, die Schaffung eines behindertengerechten Zuganges sowie der Einbau einer Behindertentoilette und die Verbesserung der vertikalen Erschliessung mittels Lift einen Mehrwert.
- Die entsprechende Kostenaufteilung ergibt wertvermehrende und damit dem Buchwert zu belastende Kosten von CHF 2'039'000; diese Summe wird auf dem Buchwert aktiviert und muss mit dem Ertrag verzinst werden. Der aktuelle Buchwert beläuft sich auf CHF 1'728'000. Nach Aktivierung beträgt der Buchwert neu CHF 3'767'000. Der Mietzins für die gesamte Liegenschaft beträgt CHF 192'000 im Jahr. Daraus resultiert eine Bruttorendite von rund 5 %.
- Werterhaltende Investitionen für Finanzliegenschaften werden grundsätzlich dem Vorfinanzierungskonto für den Gebäudeunterhalt der Finanzliegenschaften belastet, seit dieses Konto 2005 eingeführt wurde. Der Kostenanteil für die Werterhaltung beträgt hier nun CHF 3'300'000. Die letzte umfassende Sanierung des Gebäudes liegt rund 30 Jahre zurück. Deshalb werden von diesem Betrag lediglich CHF 1'300'000 dem Vorfinanzierungskonto und CHF 2'000'000 der allgemeinen Rechnung belastet, weil bis zur Schaffung des Vorfinanzierungskontos im Jahre 2005 die werterhaltenden Investitionen über den allgemeinen Haushalt abgeschrieben worden wären.



## 6.2 Projektteil der „Militärkantine AG“

Die neue Betreibergruppe, die die „Militärkantine AG“ gründen wird, hat für die betriebsseitigen baulichen Massnahmen, vor allem die Hotelausbauten, und für die weiteren Aufwendungen ebenfalls ein detailliertes Bauprojekt mit Kostenvoranschlag ausgearbeitet. Es ergeben sich dafür gesamte Kosten von rund CHF 2.4 Mio.

Die Summe von CHF 2.4 Mio. wird gemäss dem vorgelegten Finanzierungsplan gut zur Hälfte mit Eigenmitteln erfolgen, die andere Hälfte wird mit einem Darlehen der Stadt und mit Bankkrediten finanziert. Im Einzelnen sieht der Finanzierungsplan folgende Aufteilung vor:

- Die Betreibergruppe hat eine intensive Finanzierungsaktion für möglichst hohe Eigenmittel in breiten Kreisen durchgeführt. Diese Aktion hat bisher verbindliche Zusagen für Aktienzeichnungen von knapp CHF 1.1 Mio. ergeben. Zusammen mit Darlehen mit Rangrücktritt sollen sich so Mittel von gegen CHF 1.5 Mio. ergeben.
- Es ist vorgesehen, für weitere CHF 500'000 ein Darlehen der Stadt (derzeit Zinssatz von 2 %) auf 20 Jahre zu gewähren. Das Darlehen ist in dem Sinne gesichert, als die Stadt als Gebäudeeigentümerin bei einem Konkurs der „Militärkantine AG“ die Liegenschaft samt Hoteleinrichtungen übernehmen könnte. Die Kompetenz für dieses Darlehen liegt beim Stadtrat. Dieses Darlehen ist auch damit begründet, dass bei der Realisierung des Hotelprojektes für die Stadt im Vergleich zu ihrem ursprünglichen Projekt vor allem bei den Fertigstellungsarbeiten für die oberen Geschosse erhebliche Aufwendungen von mehreren CHF 100'000 wegfallen. Die Stadt muss diese Fertigstellung nicht ausführen, die Betreiber werden die Fertigstellung übernehmen und finanzieren, aber anders als ursprünglich von der Stadt geplant und nun auf die Hotelnutzung ausgerichtet.
- Die restlichen Kosten von gegen CHF 500'000 sind von einer St.Galler Geschäftsbank als Bankdarlehen in Aussicht gestellt worden.

Die definitive Finanzierung ist der „Militärkantine AG“ naturgemäss erst möglich, wenn die Beschlussfassung auf Seiten der Stadt definitiv vorliegt und die Verträge abgeschlossen werden können. Die gesicherte Finanzierung der gesamten Aufwendungen wird Voraussetzung sein, dass mit dem Projekt und den Bauarbeiten gestartet werden kann.

Die Wirtschaftlichkeit der vorgelegten Planerfolgsrechnung (auf der Basis der dargestellten Finanzierung und der Zahlen des Businessplanes) ist für den Betrieb der „Militärkantine AG“ durch die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit in Zürich abgeklärt worden. Sie kommt zu folgendem Schluss: „Die neu anvisierte Nutzung der ehemaligen Offizierskantine und Räumlichkeiten der ehemals „militärischen Beherbergung“ im Kastanienhof in St.Gallen kann als innovatives und zeitgemässes Hotellerie- und Gastronomieprojekt bezeichnet wer-



den. Die durch die SGH plausibilisierten Ertragszahlen zeigen, dass der Betrieb nach konservativen Ansätzen durchaus wirtschaftlich rentabel geführt werden kann.“

## **7 Umzonung**

Die Liegenschaft Kreuzbleicheweg 2 liegt zusammen mit der Reithalle, dem Kiesplatz, der Skateranlage und dem KV-Gebäude in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Kreuzbleiche selbst liegt in der Grünzone. Nach dem Wegfall der militärischen Nutzung und aufgrund der künftigen privaten Betriebsart ist die Voraussetzung für die bisherige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aber nicht mehr gegeben. Für die Liegenschaft als reiner Gastrobetrieb mit vollständig privater Nutzung ist, analog zur gegenüber gelegenen Villa Naef beim Bundesverwaltungsgericht, eine Umzonung in die Wohn-Gewerbe-Zone sachgerecht. Nur so ist die heutige und absehbare künftige Nutzung nicht bloss durch die Bestandesgarantie gedeckt, sondern zonenkonform.

Das Auflageverfahren für die Zonenplanänderung wurde im Herbst 2011 durchgeführt. Es gingen keine Einsprachen ein.

Der Stadtpräsident:  
Scheitlin

Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilage:  
Foto, Situation, Grundrisse, Schnitt  
Umzonung

Konto: J.1028.xxx

