



Finanzliegenschaften

Wohn- und Geschäftsliegenschaft St.Georgen-Strasse 3; Teilsanierung

1 Ausgangslage

Die Liegenschaft St. Georgen-Strasse 3 wurde zwischen 1836 und 1860 erstellt und von der Stadt im Jahr 1969 erworben. Im Gebäude befinden sich sechs Wohnungen, die „Kellerbühne“, ein Kostümverleih sowie das Restaurant „Drahtseilbahn“. Aufgrund von Sanierungs- und Unterhaltsmassnahmen in den letzten fünfzehn Jahren befinden sich die Wohnungen sowie der Gastraum und die Küche des Restaurants in einem zeitgemässen Ausbaurzustand. Die Toilettenanlage im Restaurant entspricht jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen, insbesondere fehlt ein behindertengerechtes WC. Die Fassade ist sanierungsbedürftig und entsprechend den Anforderungen an ein geschütztes Objekt zu erneuern.

Um die im Jahr 2006 in Eigeninitiative der Kellerbühne erfolgten Sanierungsarbeiten zum Abschluss zu bringen, sollen der steile und enge Abgang sowie der Vorplatz zum Eingang neu gestaltet und die Zugänglichkeit verbessert werden. Neu soll die Kellerbühne auch für Behinderte erschlossen werden.

Mit Beschluss vom 26. Juni 2007 erteilte der Stadtrat einen Projektierungskredit in der Höhe von CHF 65'000 zur Planung und Konkretisierung der erforderlichen Sanierungsmassnahmen sowie des Zuganges zur Kellerbühne.

2 Denkmalpflege

Die Liegenschaft St. Georgen-Strasse 3 ist im Inventar der schützenswerten Bauten der Kategorie 2 eingestuft. Die geplanten Renovations- und Sanierungsarbeiten entsprechen den Schutzzielen und sind mit der Denkmalpflege abgesprochen. Die denkmalpflegerisch be-



dingten Mehrkosten in der Höhe von CHF 120'000 können gemäss den Bestimmungen des Reglements über die Finanzierung der Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege der Spezialfinanzierung belastet werden.

3 Projekt

Die Projektierungsphase stellte die Planenden vor drei wesentliche Herausforderungen, nämlich die Planung des Kellerbühnenabgangs, die Sanierung bzw. der Ersatz der historischen Fenster sowie die Sanierung der WC-Anlagen des Restaurants.

Für die Neugestaltung des Kellerbühnenabgangs konnte zusätzlicher Boden erworben werden. Die Steigung der neuen Treppe wird geringer sein und es entsteht ein Vorplatz für die Besuchenden vor dem Einlass zu den Veranstaltungen. In der Planung des neuen Kellerbühnenabgangs wurden vom Architekten verschiedene Varianten für die Erschliessung für Behinderte erstellt. In den Situationsskizzen wurden fünf mögliche Lösungen betrachtet und mit geschätzten Kosten hinterlegt. Dabei wurden die Möglichkeiten eines Lifteinbaus, eines einfachen Treppenliftes und einer Kombination aus beiden Lösungen näher betrachtet. Schliesslich zeigte es sich, dass nur eine Lösungsmöglichkeit als praktisch umsetzbar verbleibt: Im Trottoirbereich vor dem Gebäude wird ein versenkbarer Aussenlift installiert, der zum Kassenraum der Kellerbühne führt. Für diese Lösung wird mit Kosten von rund CHF 265'000 gerechnet. Diese Aufwendungen für die Erfüllung der Behindertengerechtigkeit sind zwar höher als der auf die Kellerbühne entfallende sonstige Kostenanteil (CHF 150'000) des vorliegenden Projektes. Sie sind aber in Relation zu setzen zu den weiteren, bereits früher in Eigeninitiative getätigten Aufwendungen für die Kellerbühne. Zudem lässt sich nur auf diesem Weg erreichen, dass die Kellerbühne als wichtiger Kulturraum der Stadt St.Gallen auch für Behinderte zugänglich wird.

Die historischen Fenster führten aufgrund ihrer Undichtigkeit in den letzten Jahren zu vermehrten Mieterreklamationen. Im Rahmen der Projektierung konnte zum Fensterersatz eine Kompromisslösung zwischen den Anforderungen der Denkmalpflege und den Interessen der Mieterinnen und Mieter gefunden werden. Dabei wurde darauf geachtet, dass das für das Gebäude typische Erscheinungsbild der alten Vorfenster an den der Strasse zugewandten Fassaden erhalten bleibt. So werden nur an der Rückfassade in den Wohngeschossen die historischen Fenster durch neue IV-verglaste Fenster ersetzt, während an der Hauptfassade die inneren Fenster repariert und die Vorfenster partiell ersetzt werden. Die vorhandenen Fensterläden werden soweit wie möglich repariert und zum Teil ersetzt.

Bei der Fassadensanierung ist vorgesehen, den Aussenputz grossflächig zu erneuern. Die gesamte Fassade erhält anschliessend einen neuen Anstrich und die zum Teil morschen



Fensterbänke werden ersetzt. Im Zuge der Fassadensanierung wird zudem die Decke über dem Kellergeschoss an den Stellen, an denen Undichtigkeiten aufgetreten sind, abgedichtet.

Die Optimierungsüberlegungen zu den WC-Anlagen des Restaurants führten zur Planung einer neuen Damen-WC-Anlage mit behindertengerechter WC-Kabine im Erdgeschoss zu Lasten der Mieträumlichkeiten des Kostümverleihs. Das vorhandene Herren-WC behält seinen alten Standort und wird lediglich saniert.

4 Kosten

Für die Ausarbeitung eines Bauprojektes mit detailliertem Kostenvoranschlag ist mit folgenden Kosten (Preisstand April 2007) zu rechnen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		CHF	4'000
BKP 13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	CHF	4'000	
BKP 2	Gebäude		CHF	1'090'000
BKP 21	Rohbau 1	CHF	175'000	
BKP 22	Rohbau 2	CHF	482'000	
BKP 23/24/25	Elektro-/ Heizungs-/ Sanitärinstallationen	CHF	95'000	
BKP 26	Aufzugsanlagen	CHF	105'000	
BKP 27	Ausbau 1	CHF	58'000	
BKP 28	Ausbau 2	CHF	55'000	
BKP 29	Honorare	CHF	120'000	
BKP 4	Umgebungsarbeiten		CHF	139'000
BKP 41	Baumeisterarbeiten u. Terraingestaltung	CHF	139'000	
BKP 5	Nebenkosten		CHF	51'000
BKP 51/52	Gebühren/ Vervielfältigungen	CHF	14'000	
BKP 54	Bauzinsen	CHF	20'000	
BKP 56	Übrige Baunebenkosten	CHF	17'000	
BKP 6	Unvorhergesehenes		CHF	109'000
BKP 69	Unvorhergesehenes (ca. 10 % BKP 2)	CHF	109'000	
Total (inkl. 7.6 % MwSt.)			CHF	1'393'000
			=====	

5 Finanzierung

Gesamtbaukosten (nach Abzug des Denkmalpflegebeitrages von CHF 120'000) CHF 1'273'000



Zu aktivieren auf Buchwert	CHF	66'000
Buchwert alt (amtl. Verkehrswert 2006: CHF 1'530'000)	CHF	2'270'642
Buchwert neu	CHF	2'336'642
Über Mieten verzinsbarer Baukostenanteil	CHF	66'000
Verzinsungssatz	6 %	
Mietzinserhöhung für den Mehrwert	CHF	3'960
Bisheriger Mietertrag	CHF	127'488
Neuer Soll-Mietertrag	CHF	131'448
Neu realisierbarer Mietertrag	CHF	131'448
Bruttorendite vor dem Umbau		5.6 %
Bruttorendite nach dem Umbau aufgrund der realisierbaren Mietzinse		5.6 %

Bei der geplanten Investition handelt es sich fast ausschliesslich um werterhaltende Sanierungsmassnahmen. Lediglich der Ersatz der Fenster an der Rückfassade durch neue IV-verglaste Fenster bei den Wohnungen und die Erneuerung der WC-Anlagen des Restaurants haben als teilweise wertvermehrende Investition in der Höhe von CHF 66'000 eine Mietzinsanpassung von total CHF 3'960 zur Folge. Die Sanierungskosten von CHF 942'000 sind dem Vorfinanzierungskonto Gebäudeunterhalt zu belasten; die Kosten des Lifteinbaus von CHF 265'000 dem allgemeinen Verwaltungsvermögen.

6 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Teilsanierung der Liegenschaft St.Georgen Strasse 3 im Kostenbetrage von CHF 1'393'000 wird zugestimmt und dafür die entsprechenden Verpflichtungskredite erteilt.
2. Von den Gesamtkosten werden CHF 66'000 im Finanzvermögen aktiviert und CHF 942'000 dem Vorfinanzierungskonto Gebäudeunterhalt belastet. Die denkmalpflegerisch bedingten Kosten von CHF 120'000 werden der Spezialfinanzierung für Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege und die Kosten des Lifteinbaus von CHF 265'000 dem allgemeinen Verwaltungsvermögen belastet.
3. Es wird festgestellt, dass diese Beschlüsse nach Art. 8 Ziffer 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

