



Finanzliegenschaften

St.Georgen-Strasse 82/84; Sanierung der Tiefgarage und der Radballhalle

1 Ausgangslage

Das Stadtparlament bewilligte am 30. August 2005 den Kredit zur Sanierung und Erneuerung des Restaurants und des Saales „Adler“ in St. Georgen im Kostenbetrage von CHF 2'271'000. Der Betrag teilte sich auf in einen Anteil von CHF 1'755'000 zu Lasten des Finanzvermögens für das Restaurant „Adler“ sowie in einen Anteil von CHF 516'000 zu Lasten des Verwaltungsvermögens für den Adlersaal. Am 5. September 2006 hat der Stadtrat zum Anteil im Verwaltungsvermögen einen Zusatzkredit in der Höhe von CHF 149'000 gesprochen, bedingt durch Mehrkosten bezüglich Ersatz von durchgerosteten Abwasserleitungen, schalltechnische Isolation zwischen Foyer und angrenzender Wohnung, bauliche Anpassungsarbeiten infolge Standortänderung des Liftes und Ersatz von Treppentritten und des Plattenbelages sowie Anpassungen und Teilersatz von Elektroinstallationen inkl. Beleuchtungskörper sowie eine neue Farbgestaltung im Foyer „Adlersaal“.

Die Sanierung umfasste die Neugestaltung des Restaurants mit seinen technischen Einrichtungen und Anlagen, die Instandstellung der Kegelbahn, den Liftanbau sowie die Renovierung des Adlersaales mit Office, Foyer und eine vollständige Erneuerung der WC-Anlagen. Bereits in der Vorlage an das Stadtparlament vom 30. August 2005 wurde erwähnt, dass nach Beendigung der oben genannten Arbeiten eine zweite Etappe zur Sanierung der undichten Tiefgarage/Radballerhalle sowie eine Neuorganisation der fast fünfzigjährigen Garderoben inkl. Sanitäranlagen (Bühne/Saal) folgt.

Mit Beschluss vom 27. Februar 2007 erteilte der Stadtrat einen Projektierungskredit von CHF 83'000 zur Prüfung der Massnahmen, welche den Erhalt der vom Traditionsverein Radballclub St.Gallen genutzten Halle im Untergeschoss des Saalanbaus sowie der angrenzen-



den Tiefgarage, zur städtischen Liegenschaft St.Georgen-Strasse 82/84 gehörend, sichern können.

2 Projekt

Die Auswertung der Analysen und der planerischen Lösungsvorschläge des Architekten sowie der Fachplaner im Zuge der Projektierung haben nachfolgende Investitionsschwerpunkte ergeben:

- Sanierung des undichten Daches der Tiefgarage durch Abtrag des Erdreiches bis auf die Betonrohdecke, Abdichtung und Wiederaufbau des Daches sowie Begrünung.
- Sanierung und Neuorganisation der Garderoben sowie der Sanitäranlagen, welche künftig vom Radballclub und den Saalbesuchenden gemeinsam genutzt werden.
- Erfüllung der brandschutztechnischen Auflagen von Radballhalle und Tiefgarage. Schaffung eines zweiten Fluchtweges, der zugleich Personen im Rollstuhl den Zugang zur Radballhalle ermöglicht.
- Einbau einer kontrollierten Lüftungsanlage für die Radballhalle und die Garderoben mit Sanitäranlagen.
- Erneuerung der elektrischen Installationen in der Radballhalle und der Tiefgarage.
- Neugestaltung der durch den Adlerkomplex eingefassten Umgebung sowie Sanierung der Garagenzufahrt.

Im Zuge der Projektierung wurde die Möglichkeit einer Einfahrt zur Tiefgarage ab der St.Georgen-Strasse geprüft. Es liess sich in mehreren Gesprächen mit dem Anstösser der St.Georgen-Strasse 78 keine Einigung bezüglich eines Überfahrtrechtes zur Nutzung des vom Tiefbauamt geforderten Stauraumes erzielen. Deshalb beschränkte sich die Projektierung auf die Sanierung innerhalb der vorhandenen Bausubstanz.

Der Radballclub St.Gallen hat dem vorliegenden Konzept zur Sanierung der Radballhalle samt Garderoben mit Sanitäranlagen zugestimmt, welches zuvor mit ihm abgestimmt worden ist. Die Umsetzung des Projektes ist für das Frühjahr 2008 geplant.

3 Kosten

Gemäss Kostenermittlung des Hochbauamtes, Preisstand April 2007, ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:



BKP 2	Gebäude		CHF 498'000.-
BKP 21	Rohbau 1	CHF 100'000.-	
BKP 22	Rohbau 2	CHF 45'000.-	
BKP 23	Elektroanlagen	CHF 58'000.-	
BKP 24	Heizung, Lüftung, Klimatechnik	CHF 66'000.-	
BKP 25	Sanitär	CHF 52'000.-	
BKP 27	Ausbau 1	CHF 62'000.-	
BKP 28	Ausbau 2	CHF 45'000.-	
BKP 29	Honorare	CHF 70'000.-	
BKP 4	Umgebungsarbeiten		CHF 120'000.-
BKP 41	Baumeisterarbeiten	CHF 47'000.-	
BKP 42	Gartenanlagen	CHF 73'000.-	
BKP 5	Nebenkosten		CHF 16'000.-
BKP 51	Gebühren	CHF 1'000.-	
BKP 52	Vervielfältigungen, Dokumentationen	CHF 2'000.-	
BKP 54	Bauzinsen	CHF 13'000.-	
BKP 6	Reserve		CHF 60'000.-
BKP 69	Unvorhergesehenes (10 % BKP 2+4)	CHF 60'000.-	
BKP 9	Ausstattung		CHF 20'000.-
BKP 90	Garderobeneinrichtung	CHF 20'000.-	
Total	inkl. 7.6% Mehrwertsteuer		<u>CHF 714'000.-</u>

4 Finanzierung

Gesamtbaukosten	CHF 714'000.-
Zu aktivieren auf Buchwert (wertvermehrnde Investition)	CHF 30'000.-
Buchwert alt	CHF 3'644'608.-
Buchwert neu	CHF 3'674'608.-
Über Mieten verzinsbarer Baukostenanteil	CHF 30'000.-
Verzinsungssatz	6 %
Mietzinserhöhung für den Mehrwert	CHF 1'800.-
Bisheriger Mietertrag	CHF 191'144.-
Soll-Mietertrag	CHF 192'944.-
Neu realisierbarer Mietertrag	CHF 191'644.-



Bruttorendite vor dem Umbau	5.24 %
Bruttorendite nach dem Umbau aufgrund realisierbarer Mietzinse	5.20 %

Der wertvermehrnde Anteil von CHF 30'000.– resultiert aus den Kosten für die Lüftungsanlage in der Radballhalle. Der Radballclub hat 1958 diese Räume übernommen und den Ausbau finanziert. Die Netto-Jahresmiete des Radballclubs beträgt CHF 500.–. Der Mietzinsaufschlag aufgrund der wertvermehrenden Investition würde CHF 1'800.– im Jahr betragen. Gespräche mit den Verantwortlichen des Clubs haben ergeben, dass ein solcher Aufschlag nicht verkraftbar wäre. Um dem Traditionsclub ein Verbleib in den Räumen zu ermöglichen, wurde eine Mietzinserhöhung von CHF 500.– im Jahr vereinbart. Der Mietzinsverlust von CHF 1'300.– im Jahr hat aufgrund der Grösse der Liegenschaft kaum Einfluss auf die Bruttorendite und ist somit vertretbar. Bei den übrigen Massnahmen handelt es sich um rein werterhaltende Investitionen im Betrage von CHF 684'000.–, welche dem Vorfinanzierungskonto Gebäudeunterhalt zu belasten sind.

5 Schlussbemerkungen

Die Sanierung der Tiefgarage wird erforderlich, weil vor allem an den Anschlusspunkten des Daches zu den flankierenden Wänden Undichtigkeiten festgestellt worden sind. Die dadurch bedingte Feuchtigkeit beeinträchtigt auch die angrenzende Radballhalle. Die Abdichtung des Tiefgaragendaches erfordert einen kompletten Abtrag der sich darauf befindlichen Grünfläche, wodurch diese zerstört wird. Nach erfolgter Abdichtung muss daher die Umgebung neu erstellt werden. Die Radballhalle, welche sich im Untergeschoss der Liegenschaft befindet, hat aufgrund ihrer erdnahen Lage und der kleinen Fenster ein grundsätzliches Belüftungsproblem. Durch den Einbau einer Lüftungsanlage wird das Raumklima verbessert und es können Folgeschäden, welche durch die durch den Sportbetrieb bedingte hohe Raumluftfeuchte entstehen können, vermieden werden.

6 Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

Der Sanierung der Tiefgarage und der Radballhalle der Liegenschaft St.Georgen-Strasse 82/84 im Kostenbetrage von CHF 714'000 wird zugestimmt. Von den Kosten werden CHF 30'000 im Finanzvermögen aktiviert und CHF 684'000 dem Vorfinanzierungskonto des Gebäudeunterhalts belastet.



Beilage:
Situation

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

