



Finanzliegenschaften

Hardungstrasse 4, Sanierung Fassade und Treppenhaus

1 Ausgangslage

Die Liegenschaft Hardungstrasse 4 wurde um 1850 erstellt und durch die Stadt St.Gallen im Jahre 1918 erworben. In den Jahren 1991 und 1992 wurde die Wohnliegenschaft innen und aussen saniert. Durch seine erhöhte Lage in direktem Sichtbezug zur Speicherstrasse prägt das Gebäude den Eingang des Wohnquartiers massgeblich.

Diese exponierte Lage des Gebäudes führt auch dazu, dass der Aussenanstrich der Holzschindelfassade in grossen Bereichen stark abgewittert ist. Ein Witterungsschutz ist für die Schindeln vielfach nicht mehr gegeben. Ein Teil der Fensterläden ist morsch und muss ersetzt werden.

Die Wohnungen der Liegenschaft verfügen aufgrund der umfassenden Innensanierung in den Jahren 1991/92 über einen zeitgemässen Ausbaustandard. Neue Brandschutzauflagen stellen erhöhte Anforderungen an einzelne Bauteile des Treppenhauses, welches sich durch die intensive Nutzung und Mieterwechsel der vergangenen Jahre wieder in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet.

Mit Beschluss vom 7. Juni 2007 erteilte der Stadtrat einen Projektierungskredit von CHF 33'000 zur Klärung des notwendigen Sanierungsumfangs durch Architekt und Fachspezialisten. Insbesondere sollte geprüft werden, ob der Schindelschirm an der Fassade erhalten werden kann oder ob er komplett ersetzt werden muss.



2 Denkmalpflege

Die Liegenschaft Hardungstrasse 4 ist im aktuellen Verzeichnis der schützenswerten Bauten in der Kategorie 3 eingeteilt und zur Aufnahme in das neue Inventar der schützenswerten Bauten vorgeschlagen. Der Erhaltung des heutigen Erscheinungsbildes, welches noch weitgehend dem Urzustand entspricht, aber auch der sinngemässen Materialität wird aus denkmalpflegerischer Sicht grosse Bedeutung zugemessen. Dementsprechend soll die Ausführung der Arbeiten in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege erfolgen.

Die daraus entstehenden denkmalpflegerisch bedingten Mehraufwendungen bei der Fassadenrenovation und im Treppenhaus können vollumfänglich der Spezialfinanzierung für Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege belastet werden.

3 Projekt

Die im Rahmen der Projektierung durchgeführte Untersuchung der vorhandenen Fassadenkonstruktion bestätigt die Funktionsfähigkeit der Hinterlüftung. Dabei wird die vorhandene Unterkonstruktion des Schindelschirms sowohl durch den Bauphysiker als auch durch den Architekten unter Berücksichtigung der konstruktiven Anschlussdetails positiv beurteilt. Bei den Untersuchungen des vorhandenen Fassadenanstriches durch einen Farbspezialisten hat sich jedoch herausgestellt, dass ein Überstreichen der Fassade nicht mehr möglich ist. Eine Haftung des neuen Anstrichs auf den alten Schindeln ist nicht gegeben. Ebenfalls ist ein sorgfältiges Entfernen der vorhandenen Farbe, ohne dass die Schindeln beschädigt würden, in diesem Falle nicht möglich. Erwähnt werden muss an dieser Stelle, dass die geschindelte Fassadenfläche des Gebäudes rund 520 Quadratmeter misst. Durch die grosse Fläche der sich überlappenden Schindeln sowie durch die hohe Gebäudehöhe ergäbe eine Teilreparatur des Schindelschirms einen unverhältnismässig hohen Aufwand, welcher in der komplizierten, technisch nahezu nicht möglichen, handwerklichen Arbeit begründet liegt. Es ist davon auszugehen, dass ein kompletter Ersatz kostengünstiger ausfallen wird. Auch vor dem Hintergrund einer qualitativ optimalen Lösung wird daher diese Ausführungsvariante empfohlen.

Zusammenfassend sind folgende Investitionsschwerpunkte zu nennen:

- Ersatz des vorhandenen Schindelschirms
- Anstrich der Aussenfassaden
- Teilersatz von Fensterläden
- Reparatur der vorhandenen Briefkastenanlage im angebauten Windfang
- Sanierung des Treppenhauses inkl. Erfüllung der Brandschutzauflagen



Die genannten Massnahmen dienen allesamt der Werterhaltung des bestehenden Gebäudes.

4 Kosten

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

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten			CHF	1'000
BKP 2	Gebäude			CHF	551'000
BKP 21	Rohbau 1	CHF	49'000		
BKP 22	Rohbau 2	CHF	365'000		
BKP 23-25	Haustechnik	CHF	6'000		
BKP 27	Ausbau 1	CHF	26'000		
BKP 28	Ausbau 2	CHF	35'000		
BKP 29	Honorare	CHF	70'000		
BKP 4	Umgebungsarbeiten			CHF	3'000
BKP 46	Gärtnerarbeiten	CHF	3'000		
BKP 5	Nebenkosten			CHF	26'000
BKP 52	Vervielfältigungen, Dokumentationen	CHF	5'000		
BKP 54	Bauzinsen	CHF	18'000		
BKP 56	Übrige Baunebenkosten	CHF	3'000		
BKP 6	Unvorhergesehenes			CHF	57'000
BKP 69	Unvorhergesehenes (ca. 10 % BKP 2)	CHF	57'000		
Total	(inkl. 7.6 % MwSt.)			CHF	638'000
					=====

5 Finanzierung

Gesamtbaukosten (nach Abzug des Denkmalpflegebeitrages von CHF 97'500)	CHF	540'500
Buchwert für die Liegenschaften Hardungstrasse 4/8		
Per 1. Januar 2007 (amtl. Verkehrswert 2006: CHF 1'920'000)	CHF	2'692'919



Mietzinseinnahmen			
Hardungstr. 4 (CHF 116'688), Hardungstr. 8 (CHF 23'100)	total	CHF	139'788
Rendite vor Sanierung			5.2 %
Rendite nach Sanierung			5.2 %

Bei der geplanten Investition handelt es sich um reine Wert erhaltende Unterhaltsmassnahmen, welche keine Mietzinserhöhung zur Folge haben. Diese Massnahmen sind somit im Betrage von CHF 540'500 dem Vorfinanzierungskonto Gebäudeunterhalt zu belasten.

6 Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Fassaden- und Treppenhaussanierung der Liegenschaft Hardungstrasse 4 im Kostenbetrage von CHF 638'000 wird zugestimmt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt. Die Wert erhaltenden Investitionen in Höhe von CHF 540'500 werden dem Vorfinanzierungskonto des Gebäudeunterhalts und die Kosten für die denkmalpflegerisch bedingten Massnahmen in der Höhe von CHF 97'500 werden der Spezialfinanzierung für die Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege belastet.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situation, Foto

Konto: J.1028.XXX

