



Finanzliegenschaften

Sanierung und Neunutzung der „Papiermühle“ (Kräzernstrasse 79)

Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt für die Sanierung und Neunutzung der Liegenschaft Kräzernstrasse 79 wird zugestimmt und dafür ein Verpflichtungskredit von CHF 3'948'000 erteilt.
 2. Die denkmalpflegerisch bedingten Mehrkoten in der Höhe von CHF 500'000 werden der Spezialfinanzierung für die Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege belastet. Von den verbleibenden Kosten von CHF 3'448'000 werden CHF 2'413'600 aktiviert und CHF 1'034'400 dem Vorfinanzierungskonto des Gebäudeunterhalts belastet.
 3. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 nach Art. 8 Ziffer 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.
-

1 Ausgangslage

1.1 Geschichte

Das Gebäude wurde 1604 von Abt Bernhard II. erbaut. Im 18. Jahrhundert erfolgten mehrere Handänderungen, bis die Mühle 1854 vom Stickereiunternehmen Rittmeyer in eine Maschinenwerkstatt umgewandelt wurde. 1949 erwarb die Stadt St.Gallen die Liegenschaft und baute 1950 „Notwohnungen für Bedürftige“ ein.

Als wirtschaftshistorischer Zeuge mit herausragender architektonischer Qualität und exponierter Lage gehört die ehemalige Papiermühle zu den bedeutenden Kulturdenkmälern in St.Gallen. Sie ist im Inventar der schützenswerten Bauten enthalten.

Das Haus gliedert sich in drei Teile: Hauptgebäude (17. Jahrhundert, östlich), Ketthaus (17. Jahrhundert, dazwischen) und Nebengebäude (18. Jahrhundert, westlich). Im Ketthaus trieb ein Wasserrad die Papiermühle an. Es wurde von der Kräzernstrasse her durch einen offe-



nen Kanal gespiesen. Im Ketthaus steht heute noch Wasser und Reste des Wasserrads sind erkennbar. Das Nebengebäude wurde im Laufe der Zeit durch Anbauten vergrössert.

Das historische Gebäude an der Kräzernstrasse 79 hat noch heute eine wichtige Stellung und Funktion im Quartier. Der Bau überragt aufgrund seines Volumens und der prominenten Lage die Umgebung. Bis in die Sechzigerjahre hinein prägte die Mühle mit einigen wenigen Häusern das Ortsbild des ehemaligen „Oberkräzern“. Mittlerweile umschliessen Wohnanlagen den historischen Kern.

Die ehemalige Papiermühle an der Kräzernstrasse 79 bedarf einer umfassenden Sanierung. Der letzte grosse bauliche Eingriff wurde zwischen 1950 und 1955 durchgeführt, als im Gebäude Notwohnungen für Bedürftige eingerichtet und die Fassaden renoviert wurden.

Die einfachen Wohnungen sind seit den 1950er Jahren weitgehend unverändert geblieben und entsprechen nicht mehr dem aktuellen Ausbaustandard. So wurden die teils nicht in sich abgeschlossenen Wohnungen bis vor kurzem mit Holzöfen und teilweise ohne eigenen Sanitärbereich vermietet. Zurzeit steht das Gebäude leer.

Die anstehende Sanierung gab Anlass, die Zukunft des historischen Gebäudes auszuloten. Um ein Team zu finden, das dieser anspruchsvollen Aufgabe gewachsen ist, wurde ein selektives Verfahren durchgeführt. Bischof Gruber Architekten konnten die Planerwahl für sich entscheiden. Ihr Projekt öffnet das Gebäude für verschiedene Nutzungen und für die Bevölkerung im Quartier. Neben Ateliers und Büros sollen auch Räume für Veranstaltungen gemietet werden können. In einem Umfeld, das hauptsächlich dem Wohnen dient, wird die ehemalige Mühle so wieder zu einem Zentrum des Quartiers.

1.2 Zustand

Die Papiermühle wurde aufgrund der Nutzungsänderungen permanent umgebaut. Unzählige Veränderungen verunklären die Gebäudestruktur und das statische System; die historische Substanz ist nicht mehr klar ersichtlich.

Die Haustechnik ist durchgehend veraltet und der Brandschutz nicht mehr gewährleistet. Teile des Daches sind so marode, dass die jährliche Dachkontrolle zu einem Risiko geworden ist. Im Hinblick auf die Gesamtsanierung wurde der Unterhalt bewusst auf ein Minimum beschränkt. Im nordwestlichen Bereich musste 1995 Hausschwamm beseitigt werden.

Es besteht ein detailliertes Gutachten, welches die Baugeschichte sowie die Befunde am Gebäude dokumentiert. Auf dieser Grundlage wurde ein Schutzkonzept erstellt, dem die aktuelle Planung folgt.



2 Projekt

2.1 Nutzungen

Das Auswahlverfahren zeigte deutlich, dass es den Schutzziele widerspricht, auch weiterhin in der Papiermühle zu wohnen. Zu tief wären die Eingriffe gewesen, um den heutigen Ansprüchen und Bedürfnissen zu genügen. Zudem können weder Balkone noch private Gartensitzplätze realisiert werden, die Kräzernstrasse ist viel befahren und laut. In einem Quartier, in dem fast ausschliesslich gewohnt wird, fehlt Raum für öffentliche Nutzungen.

Eine Mischung von Ateliers, Büros und Kleingewerbe führt das Gebäude wieder näher an seine ursprüngliche Nutzung heran. Der Saal im Erdgeschoss bietet Raum für die Quartierbevölkerung. Darüber entsteht ein kreativer Nutzungsmix mit Räumen in unterschiedlichen Gössen für innovative Kleinunternehmen; davon wird auch das Quartier profitieren. Der Bedarf nach solchen Räumen wurde beim Amt für Gesellschaftsfragen, der Standortförderung, dem Jugendsekretariat und der Fachstelle Kultur abgeklärt: die Anfrage stiess auf grosses Interesse. So suchen die Fachstelle Kultur nach Ateliers und das Jugendsekretariat nach geeigneten Räumen für den „Mädchentreff Winkeln“. Die Räume sollen flexibel nutzbar sein, der Ausbaustandard einfach, die Mieten bezahlbar.

2.2 Bauliche Massnahmen

Die Eingriffe konzentrieren sich darauf, die schützenswerte Substanz zu erhalten und die Struktur zu klären.

Im Erdgeschoss ist ein Gemeinschaftsraum mit Teeküche vorgesehen. Im 1. Obergeschoss wird die Teilung der Räume beibehalten, einen Stock höher sollen die Trennwände herausgenommen werden, um eine flexiblere Einteilung zu ermöglichen. Das Dachgeschoss wird mit dem Estrich zusammengelegt zu einem zweigeschossigen Raum mit sichtbarem Dachstuhl, der ebenfalls vermietet werden kann. Der Anbau weist eine optimale Grösse für den Mädchentreff auf, kann aber auch als Büro genutzt werden.

Der Lift gewährleistet die hindernisfreie Erschliessung des Hauptgebäudes. An ihm konzentrieren sich die zentral angeordneten Toiletten und technischen Installationen, was eine flexible Nutzung des gesamten Gebäudes auf lange Zeit hinaus ermöglicht. Anschlüsse für Teeküchen sind vorgesehen; diese müssen durch die Mietenden eingebaut werden.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt neu hindernisfrei und gedeckt von Westen über das Nebengebäude. Die Stallbauten und die Waschküche neueren Datums werden entfernt. Zusätzliche Öffnungen verbinden das Erdgeschoss mit dem neuen Sitzplatz im Süden.

Auf dem Dach werden Eindeckung und Spenglerarbeiten erneuert. Zusätzliche Gauben bringen mehr Licht in den zweigeschossigen Raum. Im ganzen Haus werden neue Elektroinstal-



lationen sowie eine Brandmeldeanlage, Notbeleuchtung in Fluchtbereichen und Beleuchtung in Treppenhaus und Korridoren erstellt.

2.3 Energie

Die Fassaden werden von innen gedämmt und die Fenster mit Isolierverglasung ersetzt. Eine gasbetriebene Heizung mit zentraler Verteilung wird eingebaut. Das gegen Südosten orientierte Dach ist im Solarkataster der Stadt als „geeignet“ taxiert. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach ergibt keinen wirtschaftlichen Betrieb, weil dessen Fläche durch die Gauben zerteilt und deshalb zu klein ist. Eine Solaranlage zur Warmwasservorerwärmung stellt aufgrund des geringen Verbrauchs ebenfalls keine wirtschaftliche Lösung dar.

3 Kosten

Für die Ausführung ist mit folgenden Kosten zu rechnen (Kostenstand September 2011):

BKP	Arbeitsgattung	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	168'000
2	Gebäude	3'023'000
21	Rohbau 1	800'000
22	Rohbau 2	506'000
23-25	Elektro, Heizung/Lüftung, Sanitär	630'000
26	Personenaufzug	70'000
28, 29	Ausbau 1 und 2	549'000
29	Honorare	468'000
4	Umgebung	52'000
5	Baunebenkosten	287'000
6	Unvorhergesehenes	490'000
9	Ausstattung	15'000
1-9	Total (inkl. 8 % MwSt.)	4'035'000
	Denkmalpflegebeitrag Kanton ¹	87'000
	Verpflichtungskredit zu Lasten der Stadt	3'948'000

¹ Antrag gestellt, definitive Zusage noch ausstehend



Die denkmalpflegerisch bedingten Mehrkosten werden auf CHF 500'000 veranschlagt. Für diesen Kostenanteil kann deshalb die Spezialfinanzierung für die Denkmalpflege belastet werden. Die Bauarbeiten sind für die Jahre 2013 und 2014 vorgesehen.

4 Finanzierung und Mietzinse

Nach dem Tod der langjährigen Mieterin im obersten Geschoss wurde die Wohnung nicht mehr vermietet, da eine umfassende Sanierung nötig war. Ebenso konnten auch die nach und nach frei werdenden übrigen Wohnungen wegen ihres Zustandes selbst als günstiger Wohnraum nicht mehr neu vermietet werden. Das Objekt steht zurzeit leer. Bereits im Jahr 2000 wurde im Wissen, dass in naher Zukunft eine Totalsanierung ansteht, ein Verkauf der Liegenschaft angestrebt. Die Ortsgemeinde Straubenzell hat nach eingehender Prüfung auf einen Erwerb verzichtet. Für das grosse, geschichtsträchtige und unter Schutz stehende Gebäude gibt es auch heute kaum einen Käufermarkt. Für eine Wiedervermietung ist eine Totalsanierung dringend nötig.

Die Liegenschaft ist nicht mit einem üblichen Gewerbegebäude vergleichbar. Der Ausbau ist einfach gehalten. Als Infrastruktur stehen den Mietflächen im Hauptgebäude die Sanitäranlagen und Anschlüsse für eine Teeküche zur Verfügung. Die Mietzinzberechnung nimmt auf diesen Umstand Rücksicht.

- Der Saal im Erdgeschoss des Haupthauses mit einer Fläche von 84 m² soll der breiten Bevölkerung und dem Quartierverein zugänglich sein und für diverse Anlässe gemietet werden können. Es werden mit jährlichen Mietzinseinnahmen von CHF 12'000 gerechnet, was einer durchschnittlichen monatlichen Belegung von 4 Anlässen à CHF 250 entspricht.
- Die unveränderte Raumaufteilung im 1. Obergeschoss eignet sich für Atelierräume, welche für CHF 150 / m² vermietet werden sollen, was einen Jahresmietzins für eine Fläche von rund 112 m² einen Netto-Jahresmietzins von CHF 16'800 ergibt.
- Das 2. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss sind frei unterteilbar. Das 2. Obergeschoss hat eine vermietbare Fläche von 142 m², das Dachgeschoss eine solche von 125 m². Der Mietzins wird mit CHF 160 / m² beziffert, total CHF 42'720.
- Im Anbau soll der Meitli-Treff Winkeln Unterkunft finden, welcher heute in einem Mehrfamilienhaus eine 3 ½-Zimmer-Wohnung mit 80 m² für CHF 1'300 im Monat gemietet hat. Die Voraussetzungen sind heute aufgrund der nachbarlichen Verhältnisse nicht ideal. Der Netto-Mietzins für das 2-geschossige Gebäude mit einer Fläche von rund 156 m² wird mit CHF 2'300, total CHF 27'600 veranschlagt.
- Somit wird mit gesamthaften jährlichen Netto-Mietzinseinnahmen von CHF 99'120 gerechnet.



Der aktuelle Buchwert beträgt CHF 116'524. Die Netto-Investitionen, d.h. nach Abzug der Denkmalpflegebeiträgen von Kanton und Stadt in der Höhe von CHF 587'000, belaufen sich auf CHF 3'448'000. Davon werden CHF 1'034'400 als werterhaltende Kosten dem Vorfinanzierungskonto des Gebäudeunterhaltes belastet. Die restlichen CHF 2'413'600 werden im Finanzvermögen aktiviert. Von diesem Betrag gelten CHF 1'724'000 als wertvermehrende Investitionen. CHF 689'600 gelten als Buchwertkorrektur, da der heutige Buchwert von CHF 116'524 unter dem Marktwert liegt.

Somit beläuft sich der neue Buchwert auf CHF 2'530'124, was bei geschätzten Mietzinseinnahmen von CHF 99'120 eine Bruttorendite von 3.91 % ergibt.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Foto, Situation, Grundrisse, Schnitte, Fassaden

Konto: J.1028.xxx

