



## Vorlage an das Stadtparlament

vom 8. August 2006

Nr. 2031

Lagerhaus / Jugendkultur

### **Jugendkulturraum „Flon“; Standortwechsel im Lagerhaus und definitive Installationen**

#### **1 Ausgangslage**

Das Lagerhaus ist in den letzten Jahren saniert und mit neuen, vielfältigen Nutzungen belebt worden. Im Erdgeschoss ist, allerdings bisher provisorisch bewilligt und eingerichtet, der Jugendkulturraum „Flon“ situiert. Unmittelbar neben dem jetzigen Jugendraum ist ein Raum noch leerstehend, der - entsprechend den Ausführungen in der Vorlage des Stadtrates vom 24. August 2004 - für einen Restaurantbetrieb vorgesehen ist. Für die stadtseitigen Investitionen für ein Restaurant sind in der erwähnten Vorlage des Stadtrates bzw. im dort erteilten Zusatzkredit Fr. 90'000.– vorgesehen. Bisher konnte diese Restaurantnutzung nicht realisiert werden, der Kredit wurde nicht beansprucht.

Seit dem Jahre 2004 sind immer wieder Gespräche und Verhandlungen mit Interessenten erfolgt, die eine mietweise Übernahme des noch leer stehenden Raumes im Erdgeschoss des Hauses Nr. 44, westlich angrenzend an den Jugendkulturraum „Flon“, erwogen. Letztlich scheiterten die Verhandlungen an der ungenügenden Grösse des Lokals oder der Lage innerhalb des Lagerhauses. Die Vermietung des Raumes erfolgt im Rohbauzustand, ohne eigene Toilettenanlagen und ohne jegliche Infrastruktur wie Lüftung, Küche, Buffet, Mobiliar etc. für einen Gastronomiebetrieb. In den meisten Fällen kam ein Vertragsabschluss nicht zustande, weil die finanziellen Mittel für den Einbau der für ein Restaurant notwendigen Infrastruktur nicht aufgebracht werden konnten.

Anfangs dieses Jahres interessierten sich der Inhaber der Focacceria an der Metzgergasse, St.Gallen, und der Gründer und geschäftsführende Partner der Firmen Sag's GmbH und Bretterwelt GmbH, Davidstrasse 40, St.Gallen, für einen Gastronomiebetrieb an diesem Standort. Die vertieften Abklärungen ergaben, dass die Lage des Raumes im Lagerhaus, welcher zur Nordseite hin geschlossen ist und somit keinen direkten Bezug zum attraktiven Innenhof



schaft, ungünstig ist. Diese Vorteile bringt hingegen der sich im Erdgeschoss Davidstrasse 42 befindliche Jugendkulturraum „Flon“ mit.

## **2 Abtausch Jugendkulturraum „Flon“ mit Gastronomieraum**

Das Jugendsekretariat hat am 9. Dezember 2003 mit dem Liegenschaftsamt einen Mietvertrag über eine Fläche von 391 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss Davidstrasse 42 abgeschlossen. Der jährliche Netto-Mietzins beträgt Fr. 39'090.-. Die benachbarte freie und bisher für das Restaurant vorgesehene Fläche im Haus Nr. 44 beträgt ca. 147 m<sup>2</sup> und ist somit relativ klein für eine solche Nutzung. Mit dem Jugendsekretariat wurde deshalb vereinbart, allenfalls für ein Restaurant Fläche vom Jugendkulturraum abzutreten.

1997 wurde der Jugendkulturraum „Flon“ im „alten Lagerhaus“ an der Davidstrasse 42 als Provisorium eingerichtet. Im Verlauf der Jahre wurden verschiedene Anpassungen vorgenommen, so zum Beispiel der Einbau von Lärmschutzfenstern gegen den Innenhof und die Davidstrasse, die Installation von Toilettenanlagen, die Anpassung der Elektroinstallationen etc. Die Erschliessung des Jugendkulturraumes „Flon“ erfolgt jedoch über das allgemeine Treppenhaus Davidstrasse 42, was im Betrieb ohne strenge Kontrolle immer wieder zu Schwierigkeiten führt, da sich die Besuchenden praktisch ungehindert in den öffentlichen Bereichen des Lagerhauses bewegen können.

Mit dem Abschluss der allgemeinen Sanierungsarbeiten im Lagerhaus müssen Betriebe mit öffentlichem Charakter, welche lediglich als Provisorium baurechtlich bewilligt worden sind, eine definitive Baubewilligung einholen. Beim Jugendkulturraum „Flon“ haben die in diesem Zusammenhang getroffenen Abklärungen ergeben, dass eine den Vorschriften entsprechende Raumlüftung eingebaut und deren Abluft aus denkmalpflegerischen Gründen über Dach geführt werden muss. Das bedeutet, dass die darüber liegenden Mietobjekte durch den neu zu erstellenden Lüftungsschacht betroffen sind.

Aufgrund dieser Aspekte und unter Berücksichtigung, dass ein Gastronomiebetrieb für das „alte Lagerhaus“, aber auch für das ganze umliegende Areal eine wesentliche Bereicherung darstellen würde, wurde in Zusammenarbeit mit den Beteiligten von Seiten des Jugendsekretariates und den Interessenten für das Restaurant ein Projekt ausgearbeitet. Es sieht vor, den Jugendkulturraum „Flon“ neu in den noch leer stehenden Räumen im Erdgeschoss Davidstrasse 44 und das vorgesehene Restaurant im Bereich des heutigen Jugendkulturraumes anzusiedeln. Am neuen Standort kann der Jugendkulturraum direkt vom Durchgang zwischen der Davidstrasse und dem Innenhof erschlossen werden. Durch eine verbesserte Aufteilung zwischen Publikumsbereich und Betriebsräumen ergeben sich für den Betrieb des Jugendkulturraumes einige Vereinfachungen. Die Fläche kann zudem durch eine optimale Organisation



von 390.9 m<sup>2</sup> auf 273 m<sup>2</sup> reduziert werden, was wiederum Auswirkungen auf den Mietzins hat. Dieser beträgt neu Fr. 27'300.- netto im Jahr anstelle von Fr. 39'090.- netto im Jahr.

Das Restaurant erhält einen gut geeigneten Raum mit einer Fläche von ca. 237 m<sup>2</sup> mit einem direkten Bezug zum Innenhof und der Möglichkeit einer Gartenwirtschaft. Diese Rahmenbedingungen werden von den Bewerbern als wichtige Voraussetzung für einen nachhaltigen Erfolg angesehen.

## **2.1 Gastronomiekonzept**

Es sind 150 Sitzplätze mit einem einfacheren Angebot am Mittag und ergänzten, etwas gehobenen Angeboten am Abend sowie auch kulturelle Veranstaltungen vorgesehen. Es soll eine bewusste Alternative und Abgrenzung zum nahen „David 38“ geschaffen werden. Das Gastronomiekonzept lehnt sich an dasjenige der Focacceria an.

Gegenüber den herkömmlichen Restaurants unterscheidet sich der vorgesehene Betrieb in der Herstellung. Ein Grossteil der Speisen wird andernorts, in bestehenden Produktionsstandorten, vorproduziert. Dadurch kann auf den Einbau einer klassischen Restaurantküche verzichtet werden, was sich wiederum positiv auf die Investitionskosten niederschlagen wird.

Für die Finanzierung der Investitionskosten planen die Initiatoren die Gründung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

## **3 Bauliche Massnahmen**

### **3.1 Übersicht**

Es sind folgende Massnahmen geplant:

- a. Instandstellung des Raumes im Erdgeschoss Davidstrasse 44 für die Vermietung als Restaurant im Rohbauzustand, insbesondere die Abschlusswand zum Durchgang mit Türen, Ergänzung von Trennwänden, die Entfernung von alten Einbauten wie Elektroinstallationen sowie Anpassungsarbeiten aufgrund feuerpolizeilicher Vorschriften (Personenschutz).

Geschätzte Kosten: ca. Fr. 90'000.- (mit dem Zusatzkredit vom 16.11.2004 bereits bewilligt)

- b. Massnahmen für den Umzug des Jugendkulturraumes „Flon“ vom Erdgeschoss Davidstrasse 42 in die Räume im Erdgeschoss Davidstrasse 44, insbesondere sind dies die Erstellung der neuen Raumaufteilung, Anpassungs- und Ausbesserungsarbeiten an Böden, Wänden und Decke, Bodenbelag, Schallschutzfenster gegen die Davidstrasse (teil-



weise Wiederverwendung derjenigen im heutigen „Flon“), Anpassungen der Elektroanlagen und an die feuerpolizeilichen Vorschriften (Personenschutz), Umzug der mobilen Installationen.

Geschätzte Kosten: Fr. 190'000.–

- c. Instandstellung des Raumes im Erdgeschoss Davidstrasse 42 für die Vermietung im Rohbauzustand, insbesondere Installation der Heizung (bis heute unbeheizter Raum), Ausbesserungsarbeiten an Boden, Wände und Decke, Anpassung der Elektroinstallation.

Geschätzte Kosten: Fr. 60'000.–

- d. Die Installation der im Zusammenhang mit der definitiven Baubewilligung geforderten Raumlüftung. Diese Investitionskosten fallen ungeachtet des Standortes des Jugendkulturraumes „Flon“ im Lagerhaus an.

Geschätzte Kosten: Fr. 280'000.–

### **3.2 Mieterinvestitionen für das Restaurant**

Die Räumlichkeiten im Lagerhaus werden im Rohbauzustand vermietet, was bedeutet, dass die mieterspezifischen Ein- und Ausbauten durch den Mieter zu erbringen sind. Da die heute im Jugendkulturraum „Flon“ bestehenden WC-Anlagen neu vom Gastronomiebetrieb genutzt werden, hat dieser die Kosten für die neuen WC-Anlagen für den Jugendkulturraum zu übernehmen. Ebenso zu Lasten des Mieters gehen allfällige Lüftungsanlagen, Elektro- und Wasser-/Abwasserinstallationen, Anpassungen an die feuerpolizeilichen Vorschriften aufgrund des Betriebes. Die mit dem Gebäude zusammenhängenden, mieterseitigen Investitionen werden mit Fr. 115'000.– veranschlagt, mit Innenausbau, Küche, Buffet, Mobiliar etc. auf total ca. Fr. 500'000.–

Die Initianten beabsichtigen, einen Mietvertrag auf eine längere feste Mietdauer abzuschliessen. Die übrigen Mietvertragskonditionen und -bestimmungen werden den bereits abgeschlossenen Mietverträgen entsprechen.

## **4 Baukosten**

Gemäss Kostenschätzung des Hochbauamtes (Preisstand April 2006) ist mit folgenden Kosten zu rechnen:



#### 4.1 Kosten im Zusammenhang mit Umzug Jugendkulturraum „Flon“ in die leer stehenden Räume Erdgeschoss Davidstrasse 44

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	17'000.–
BKP 2	Gebäude	Fr.	144'000.–
BKP 21/22	Rohbau 1 und 2	Fr.	44'000.–
BKP 23/24/25	Haustechnikanlagen (Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär)	Fr.	25'000.–
BKP 27/28	Ausbau 1 und 2	Fr.	57'000.–
BKP 29	Honorare	Fr.	18'000.–
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	14'000.–
BKP 6	Unvorhergesehenes (ca. 10% von BKP 2)	Fr.	<u>15'000.–</u>
<b>Total Kosten</b> (inkl. 7.6% MwSt.)			Fr. 190'000.–

#### 4.2 Instandstellungskosten (Rohbauzustand) des Jugendkulturraumes „Flon“ für die neue Nutzung

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	4'000.–
BKP 2	Gebäude	Fr.	51'000.–
BKP 21/22	Rohbau 1 und 2	Fr.	18'000.–
BKP 23/24/25	Haustechnikanlagen (Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär)	Fr.	13'000.–
BKP 27/28	Ausbau 1 und 2	Fr.	14'000.–
BKP 29	Honorare	Fr.	6'000.–
BKP 6	Unvorhergesehenes (ca. 10% von BKP 2)	Fr.	<u>5'000.–</u>
<b>Total Kosten</b> (inkl. 7.6% MwSt.)			Fr. 60'000.–

#### 4.3 Lüftung Jugendkulturraum „Flon“

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	15'000.–
BKP 2	Gebäude	Fr.	238'000.–
BKP 21/22	Rohbau 1 und 2	Fr.	10'000.–
BKP 23/24/25	Haustechnikanlagen (Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär)	Fr.	185'000.–



BKP 27/28	Ausbau 1 und 2	Fr.	16'000.–	
BKP 29	Honorare	Fr.	27'000.–	
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	3'000.–	
BKP 6	Unvorhergesehenes (ca. 10% von BKP 2)	Fr.	<u>24'000.–</u>	
<b>Total Kosten</b> (inkl. 7.6% MwSt.)			Fr.	<u><u>280'000.–</u></u>

Die ersten beiden Positionen (4.1 und 4.2) im Betrag von insgesamt Fr. 250'000.– können aktiviert werden. Die Kosten für den Einbau der Lüftung für den Jugendkulturraum von Fr. 280'000.– erfolgen spezifisch für diese Nutzung und sind standortunabhängig. Sie erfolgen zu Lasten des Verwaltungsvermögens. In der Investitionsrechnung ist für das Jahr 2006 ein Betrag von Fr. 290'000.– vorgesehen (Kto. 62.5039.925).

## 5 Finanzierung

Gesamtbaukosten		Fr.	250'000.–
Wertvermehrender Anteil (zu aktivieren auf Buchwert)		Fr.	250'000.–
Buchwert alt		Fr.	12'643'500.–
Buchwert neu		Fr.	12'893'500.–
Über Mieten verzinsbarer Baukostenanteil		Fr.	250'000.–
Verzinsungssatz	5.00 %		
Mietzinserhöhung für den Mehrwert		Fr.	12'500.–
Bisheriger realisierbarer Mietertrag		Fr.	737'958.–
Neuer Soll-Mietertrag		Fr.	750'458.–
Neu realisierbarer Mietertrag		Fr.	737'958.–
Bruttorendite aufgrund der realisierbaren Mietzinse			5.72 %

Die Vermietung im Rohbauzustand schafft bei einem späteren Mieterwechsel klare Verhältnisse. Um diesen Standard zu erreichen, ist die vorherige Rückführung in den Rohbauzustand, allenfalls durch bauliche Massnahmen, notwendig. Diese Investitionen stellen für die Liegenschaft einen nachhaltigen Mehrwert dar, der jedoch wie in vorliegendem Fall nicht immer umgesetzt werden kann. Die neu erzielbare Rendite von 5.72 % kann immer noch als ausreichend und vertretbar bezeichnet werden.



## **6 Schlussbemerkungen**

Das Lagerhaus steht einerseits mitten in einem sich dynamisch verändernden Quartier, andererseits sind im Lagerhaus und in den umliegenden Gebäuden, u.a. der kantonalen Verwaltung, zahlreiche Arbeitsplätze angesiedelt. Im Umkreis von ca. 100 m befinden sich verschiedene Restaurants, das vorgesehene Konzept wird eine Ergänzung dieser Angebote darstellen. Die Initiatoren und Interessenten sind bereit, die finanziellen Mittel in das Projekt Gastronomie im Lagerhaus zu investieren.

Das „alte Lagerhaus“ bietet einer Vielzahl öffentlicher und privater Nutzungen attraktive Räume zu vertretbaren Mietzinsen. Rund die Hälfte wird von kulturellen Institutionen, die andere Hälfte gewerblich genutzt. Die Mieterschaft und Nutzenden setzen sich aus unterschiedlichsten sozialen Schichten zusammen. Es finden zudem viele Anlässe in den verschiedenen Räumen statt. Ein Restaurant mit dem geplanten Profil im „alten Lagerhaus“ wird deshalb eine Bereicherung bedeuten.

## **7 Anträge**

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt für den Standortwechsel des Jugendkultorraumes „Flon“ im Lagerhaus und für die definitiven Installationen im Kostenbetrage von Fr. 530'000.– wird zugestimmt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
2. Vom Verpflichtungskredit gemäss Ziffer 1 ist der Betrag von Fr. 250'000.– im Finanzvermögen zu aktivieren.

Beilage:  
Grundrissplan EG

Der Stadtpräsident:  
Hagmann

Im Namen des Stadtrats  
Der Stadtschreiber:  
Linke

Konto-Nr. 62.5039.925

