



Vorlage Stadtparlament

vom 24. August 2010

Nr. 2165

Finanzliegenschaften

Zürcher Strasse 45, Sanierung der Liegenschaft; Ausführungskredit 2. Etappe

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt zur Sanierung der Liegenschaft Zürcher Strasse 45 im Kostenbetrage von CHF 3'895'000 wird zugestimmt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt. Von diesen Aufwendungen sind CHF 3'223'000 zu aktivieren, CHF 264'000 der Spezialfinanzierung für Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege und CHF 408'000 dem Vorfinanzierungskonto des Gebäudeunterhaltes zu belasten.
2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss nach Art. 8 Ziffer 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

1 Ausgangslage

An der Zürcher Strasse steht das markante Gebäude mit der Nummer 45, das in den Jahren 1959 – 1960 durch das Architekturbüro Baerlocher & Unger aus St.Gallen für die zur Coop gehörenden Seifenfabrik Suter, Moser & Co. erbaut wurde. Die Liegenschaft diente als Lager für die südlich gelegene Produktionsstätte des Unternehmens.

Die Politische Gemeinde St.Gallen hat die Liegenschaft Zürcher Strasse 45 im Jahr 1968 als Ganzes erworben. 1969 tauschte die Stadt mit der Firma Ernst Schürpf & Co. AG 50 % des Gebäudes gegen die Liegenschaft Gallusstrasse 43. Am 1. Mai 2008 erwarb die Stadt diese Stockwerkanteile zurück; die Liegenschaft Zürcher Strasse 45 ist heute wieder vollumfänglich im Eigentum der Stadt.

Der Gebäudekomplex umfasst 6 Stockwerke, bestehend aus 1 Untergeschoss, 1 Sockelgeschoss, 1 Erdgeschoss und 3 Obergeschossen, davon ein Attikageschoss mit Terrasse. Die



fünf unteren Geschosse sind für gewerbliche Nutzungen, das Attikageschoss für Büroräume konzipiert.

Die Aussenhülle wurde schrittweise zwischen 1980 und Anfang 1990 erneuert. Das weitgehend in seiner ursprünglichen Bausubstanz erhaltene Gebäude soll umfassend erneuert und sanft renoviert werden. Das Bauvorhaben erstreckt sich über 2 Etappen, die 1. Etappe wurde bereits umgesetzt.

Damit die neu erworbenen Stockwerkanteile rasch weitervermietet werden konnten, genehmigte der Stadtrat am 30. Juni 2009 die 1. Etappe der Instandstellung zur Vermietung der frei gewordenen Räume und erteilte dafür einen entsprechenden Verpflichtungskredit. Ein neuer Korridor im 1. und 2. Obergeschoss zwischen den beiden Treppenhäusern ermöglicht nun die flexible Unterteilung von bis zu acht Mieteinheiten. Um jede Mieteinheit getrennt abrechnen zu können, wurden die Elektroinstallationen entsprechend erneuert. Das Treppenhaus Ost wurde an die Anforderungen an den Brandschutz und die Absturzsicherung angepasst.

Für Flächen im 1. Obergeschoss konnten bereits Mietverträge abgeschlossen werden. Verhandlungen für das gesamte 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss sind im Gang.

2 Projekt

Für eine gesamthafte Erneuerung der Zürcher Strasse 45 sind weitere bauliche Eingriffe nötig. Darunter fallen insbesondere die Sanierung der Gebäudehülle sowie ergänzende Massnahmen im Innern des Gebäudes. Die folgenden Ausführungen beschreiben das Bauprojekt, das Gegenstand dieser Vorlage bildet.

2.1 Untergeschoss

Das Untergeschoss bleibt weitgehend erhalten. Arbeiten sind insbesondere an den Elektroinstallationen vorgesehen. Die zu erneuernde Beleuchtung entspricht nach der Sanierung den aktuellen Sicherheitsanforderungen.

2.2 Sockelgeschoss

Der Grundriss des Sockelgeschosses wird denjenigen im 1. und 2. Obergeschoss angepasst. Ein neuer Gang erlaubt auch hier ein Unterteilen der Lagerfläche auf bis zu acht Einheiten. Für jede Einheit wird ein eigener Stromzähler eingerichtet. Der neue Korridor erhält eine Beleuchtung.



2.3 3. Obergeschoss (Attika)

Die Eingriffe beschränken sich auf den Umbau des ehemaligen Liftschachts West. Dieser erhält analog zu den übrigen Geschossen einen neuen Boden. Dort werden die für das Gebäude notwendigen haustechnischen Installationen untergebracht. Ein eigener Stromanschluss wird vorbereitet. Die Terrasse ist Teil der Gebäudehülle und wird saniert.

2.4 Aufzüge

Das Gebäude verfügt über vier bestehende Aufzüge, deren Zustand die Sicherheitsstandards nicht mehr erfüllt. Der Warenaufzug beim Treppenhaus West sowie der kleine Serviceaufzug werden aufgehoben. Der Waren- und der Personenlift beim Treppenhaus Ost werden renoviert. Der Warenaufzug bleibt bestehen und wird auf den neuesten Sicherheitsstand gebracht, der Personenaufzug wird ersetzt. Letzterer verbindet zur Zeit ohne Zwischenhalt das Erdgeschoss mit dem Attikageschoss. Im 1. und 2. Obergeschoss werden weitere Zwischenhalte durchbrochen, so dass er künftig alle Geschosse zwischen Erd- und Attikageschoss bedient.

2.5 Sanitär- und Technikräume

Der aufgehobene Liftschacht beim Treppenhaus West wird den Geschossen zugeschlagen und jeweils als Nebenraum genutzt. Im 1. und 2. Obergeschoss werden neue Sanitärräume mit WC-Anlagen das Mietobjekt auf. Im Untergeschoss wird im ehemaligen Liftschacht eine Abstellkammer erstellt.

An das Treppenhaus Ost fügen sich bestehende Sanitär- und Aufenthaltsräume an, die auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss verteilt sind. Sie werden renoviert und angepasst. Die bestehenden WC-Anlagen erhalten neue Geräte, und eine neue Steigzone verbindet alle sechs Geschosse des Gebäudes. Im östlichen Bereich dieser Räume erhalten die Nutzerinnen und Nutzer einen Aufenthaltsraum. Strom- und Wasseranschlüsse ermöglichen bei Bedarf den Einbau einer Teeküche. Die bestehenden WC-Anlagen des Attikageschosses bleiben im Grundriss unverändert.

2.6 Treppenhäuser

Das Treppenhaus West wird analog zum Treppenhaus Ost erneuert. Dazu erhalten die Wände eine Oberflächenbehandlung und die Treppe eine normgerechte Absturzsicherung.

2.7 Hindernisfreies Bauen

Künftig entspricht die Liegenschaft Zürcher Strasse 45 den Anforderungen für hindernisfreie Bauten.



2.8 Gebäudehülle und Umgebung

Mit der Sanierung wird die Gebäudehülle energetisch verbessert. Die Fassaden erhalten neue Fenster, welche die Innenräume besser gegen die Schallemissionen der Zürcher Strasse schützen und zugleich weniger Wärme entweichen lassen. Zudem geben die neuen Gläser dem Lagerkomplex aus dem Jahr 1960 sein ursprüngliches Erscheinungsbild zurück.

Die vorgesehenen Massnahmen an der Gebäudehülle lassen den Wärmeverbrauch der Liegenschaft reduzieren. So werden das Dach auf dem Attikageschoss und die dazu gehörende Terrasse neu gedämmt und eingedeckt. An der Decke des Sockelgeschosses wird ebenfalls eine Wärmedämmung angebracht. Das Sockel- und das Untergeschoss bleiben unbeheizt, sie bieten Platz für Lagerräume.

Die kleine Grünfläche bei der Westfassade der Liegenschaft wird aufgewertet, der begrünte Bereich unmittelbar an der Ost- und Nordfassade wird entfernt.

3 Ökologie

Die Wahl der Baumaterialien erfolgt entsprechend den Grundsätzen für ökologisches und nachhaltiges Bauen. Verwendet werden möglichst umweltfreundliche Produkte und energiesparende Installationen. Abfälle von Abbrucharbeiten werden fachgerecht entsorgt. Materialproben an der bestehenden Bausubstanz weisen teilweise festgebundenen Asbest auf. An einigen Stellen wird schwachgebundener Asbest vermutet. Die fachgerechte Entsorgung dieser Altlasten wurde im Kostenvoranschlag berücksichtigt.

Die energetischen Massnahmen, welche im Kapitel 2.8 beschriebenen sind, reduzieren den Energieverbrauch der Liegenschaft um rund 50 % (wovon 35 % allein durch das Dämmen der Decke des Sockelgeschosses erreicht werden). Damit wird der aktuell geltende Grenzwert für Neubauten erreicht; die Anforderungen des Minergie® - Standard werden um 25 % verfehlt.

Die Heizenergie bezieht die Liegenschaft Zürcher Strasse 45 aus einem bestehenden Fernwärmeanschluss. Als zusätzliche Massnahme war das Anbringen einer Solaranlage auf dem Dach der Liegenschaft geplant. Die Sankt Galler Stadtwerke haben die Installation einer Fotovoltaikanlage auf der Dachfläche geprüft: Die Fläche wurde aber wegen den bestehenden Oblichtern und Liftaufbauten als zu klein und ungeeignet für eine wirtschaftliche Nutzung bewertet. Auf eine Lüftungsanlage nach Minergie® - Standard wird verzichtet, die daraus resultierenden Baukosten sind unverhältnismässig.



4 Denkmalpflege

Das Gebäude gilt als schutzwürdig, es gehört zu den typischen Industriebauten seiner Zeit. Es ist im Entwurf des neuen Inventars der schützenswerten Bauten enthalten. Von den vorgesehenen Bauarbeiten gelten die Massnahmen für die Sanierung der Fassade einschliesslich der Fenster als denkmalpflegerisch relevant. Entsprechend können die Mehrkosten von CHF 264'000 der Spezialfinanzierung für Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege belastet werden.

5 Kosten

Die Gesamtkosten für die Sanierungsarbeiten der 2. Etappe setzten sich wie folgt zusammen:

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	CHF 203'700
BKP 11 Abbrucharbeiten	CHF 141'700
BKP 12 Provisorien	CHF 56'500
BKP 19 Honorare (Umweltingenieur)	CHF 5'500
BKP 2 Gebäude	CHF 3'074'200
BKP 21 Rohbau 1	CHF 212'500
BKP 22 Rohbau 2	CHF 1'623'900
BKP 23 Elektroanlagen	CHF 153'000
BKP 24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	CHF 75'200
BKP 25 Sanitäranlagen	CHF 141'300
BKP 26 Transportanlagen (Personen- und Treppenlift)	CHF 93'500
BKP 27 Ausbau 1	CHF 256'000
BKP 28 Ausbau 2	CHF 221'600
BKP 29 Honorare (Architekt, Fachplaner)	CHF 297'200
BKP 3 Betriebseinrichtungen	CHF 166'700
BKP 36 Transportanlagen (Lastenaufzug)	CHF 166'700
BKP 4 Umgebung	CHF 37'400
BKP 40 Umgebungsarbeiten	CHF 16'100
BKP 41 Baumeisterarbeiten	CHF 21'300
BKP 5 Baunebenkosten	CHF 100'000
BKP 51 Anschlussgebühren	CHF 32'300
BKP 52 Vervielfältigungen, Dokumentation	CHF 13'000
BKP 54 Baukreditzinsen	CHF 45'000
BKP 56 Übrige Baunebenkosten	CHF 9'700
BKP 6 Reserve	CHF 308'000
BKP 9 Ausstattung	CHF 5'000



BKP 94 Beschriftung

CHF 5'000

Total Baukosten (inkl. MwSt. 7,6 %)**CHF 3'895'000****Davon Beiträge:****Denkmalpflege****CHF 264'000****6 Finanzierung / Vermietung**

Der Buchwert beträgt nach der Ausführung der ersten Sanierungsetappe CHF 4'782'000. Nach der Aktivierung der Sanierungskosten der 2. Etappe in der Höhe von CHF 3'223'000 beläuft sich der neue Buchwert auf CHF 8'005'000.

Es stehen folgende Flächen zur Vermietung:

Untergeschoss	Lagerflächen	800 m ²
Sockelgeschoss	Lagerflächen	669 m ²
Erdgeschoss	Verkaufsfläche	804 m ²
1. Obergeschoss	Gewerbefläche	756 m ²
2. Obergeschoss	Gewerbefläche	901 m ²
3. Obergeschoss (Attika)	Bürofläche	700 m ²

Der Netto-Mietzins beträgt für die Lagerflächen im Unter- und Sockelgeschoss zwischen CHF 50 bis 90 pro m², für die Ladenfläche, welche wie die übrigen Mietflächen nur von der Rückseite erschlossen ist, CHF 100 pro m², für die Gewerbeflächen im 1. und 2. Obergeschoss je nach Lage und Belichtung zwischen CHF 90 und 130 pro m² und für die Bürofläche im 3. Obergeschoss, welche im Innern keine Erneuerung erfährt, CHF 140 pro m². Im Weiteren stehen zehn Aussenparkplätze, eine Garage sowie fünf Vitrienen zur Vermietung. Die Netto-Mietzinseinnahmen belaufen sich bei Vollvermietung auf total CHF 480'937. Die daraus resultierende Bruttorendite beträgt 6 %.

Das Untergeschoss, rund 550 m² des Sockelgeschosses, das Erdgeschoss sowie rund 430 m² des 1. Obergeschosses sind vermietet. Für das gesamte 2. und 3. Obergeschoss (Attika) sind mit einer gemeinnützigen Organisation Verhandlungen im Gang. Die Mietzinse sowie die daraus nach der Sanierung resultierende Bruttorendite können als marktkonform bezeichnet werden.



Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
- Situation, Foto, Grundriss

