



Vorlage Stadtparlament

vom 8. September 2015

Nr. 3419

811.15 Finanzliegenschaften

Erneuerung und Sanierung der Fenster an der Liegenschaft Davidstr. 40-46 (Lagerhaus)

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt für die Erneuerung und Sanierung der Fenster an den Liegenschaften Davidstr. 40-46 im Kostenbetrag von CHF 1'910'000 wird zugestimmt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
2. Von den gesamten Kosten werden CHF 251'000 der Spezialfinanzierung für Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege und CHF 1'159'000 dem Vorfinanzierungskonto des Gebäudeunterhaltes belastet sowie CHF 500'000 im Finanzvermögen aktiviert.
3. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss gemäss Art. 8 Ziff.6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

1 Ausgangslage

Das alte Lagerhaus an der Davidstrasse wurde 1903 erbaut und diente jahrzehntelang als Zollfreilager. Nach der Aufgabe dieser Nutzung verkaufte das damalige „Kaufmännische Directorium“ das alte Lagerhaus sowie das neuere Lagerhaus an der Vadianstrasse im Jahre 1986 an die Stadt. Das Gebäude an der Vadianstrasse wurde zum Polizeigebäude umgebaut. Das alte Lagerhaus an der Davidstrasse wurde vorerst als Lager- und Gewerbebau weiterbetrieben und dann in den Jahren 2003 bis 2005 für verschiedenste, flexible Nutzungen – Gewerbe, Büros, Ateliers, Kultur, Gastro, Freizeit - umgebaut.

Aus Kostengründen wurde beim damaligen Umbau auf eine umfassende Fenstererneuerung verzichtet, im Wissen, dass die originalen Fenster aus der Erstellungszeit den Anforderungen der heutigen Nutzung nicht entsprechen. Der Hauptanteil der bestehenden Fenster ist



einfachverglast, einige verfügen über Vorfenster und einzelne wurden in den Jahren zuvor durch einfache, isolierverglaste Fenster ersetzt. Diverse Mieter klagen über Kälteabstrahlung und Zugerscheinungen.

Die Substanz der originalen Fenster hat in den letzten Jahren trotz Reparaturarbeiten ihre Lebensdauer erreicht. Mit Unterhaltsarbeiten – Ersatz einzelner Holzpartien, Spachtel- und Malerarbeiten - können die Fenster nicht mehr erhalten werden. Deshalb sollen nun im Rahmen eines Gesamtprojektes alle Fenster erneuert oder ersetzt werden.

2 Projekt

Die drei Treppenhäuser zeichnen sich auf der Strassenseite durch eine ausgeprägte Fassadengestaltung aus. Die feingliedrigen, markanten Fenster sind prägend für die Wahrnehmung des ganzen Komplexes. Diese Fenster werden restauriert und bleiben als einfachverglaste Originale erhalten. Während der Restaurierung werden die Fensteröffnungen mit Provisorien verschlossen. Dies ist in den Treppenhäusern kein Problem.

Erhalten bleiben auch die mit metallenen Profilen und kleinflächigen Glasfeldern konstruierten Fenster im westlichen Sockelbereich des Lagerhauses. Die Profile werden vor Ort geschliffen und lackiert. Die bestehenden Gläser werden neu verkittet. Raumseitig werden diese einfachverglasten Metallfenster mit einem grossflächigen Isolierglasfenster thermisch ergänzt.

Alle anderen Fenster werden durch neue, isolierverglaste „Altstadtfenster“ ersetzt. In den massgebenden Zonen kann somit auch der Schallschutz für die Mieträumlichkeiten gewährleistet werden. Die Altstadtfenster zeichnen sich durch schmale Rahmenprofile und feinere Fenstersprossen aus. Die konstruktiven Details, die Struktur des Glases und die Farbgebung werden mit der Denkmalpflege abgesprochen.

Die neuen Fenster sollten alle von demselben Unternehmen/Lieferanten produziert und montiert werden. Aus Kapazitätsgründen der Produktion als auch der Arbeiten vor Ort ist vorgesehen, die Erneuerung in vier Etappen auszuführen. Die Montage der ersten Etappe erfolgt im zweiten Semester 2016, die letzte im zweiten Semester 2018.

Das Projekt erfordert folgende Leistungen:

- | | |
|-----------------|---|
| Rohbau 1: | Gerüstungen und Hebebühnen |
| Rohbau 2: | Neue Altstadtfenster und Sanierung der verbleibenden Fenster |
| Elektroanlagen: | Raumseitige Anpassungen der Elektroinstallationen im Fensterbereich |



Ausbau 1:	Sicherheitsgeländer bei tiefen Brüstungen, Anpassungen von Täferverkleidungen und Leibungsbrettern.
Ausbau 2:	Malerarbeiten bei inneren Anpassungen und Leibungen
Honorare:	Planung, Koordination, Submission, Bauleitung, Kostenkontrolle und Abrechnung
Baunebenkosten:	Vervielfältigungen, Kopien, Baukreditzins, Bauherrenleistung, allfällige Mietzinsreduktionen
Unvorhergesehenes:	Reserven
Bauherrenleistung:	Begleitung durch Hochbauamt

3 Kosten

Grundlage für die Baukosten ist der detaillierte Kostenvoranschlag des beauftragten Architekten mit Kostenstand vom 21. Oktober 2014. Für die Ausführung des Bauprojektes ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

BKP	Arbeitsgattung	CHF
2	Gebäude	1'673'000
21	Rohbau 1	25'000
22	Rohbau 2	1'370'000
23	Elektroanlagen	5'000
27	Ausbau 1	37'000
28	Ausbau 2	20'000
29	Honorare	216'000
5	Baunebenkosten	27'000
6	Reserven (ca. 7 % v. BKP 2)	125'000
7	Bauherrenleistung	85'000
1-7	Total (inkl. 8 % MWST)	1'910'000
	Beitrag für Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege	251'000



Für die energetische Verbesserung der Fenster ist ein Energieförderbeitrag von CHF 47'000 zu erwarten.

4 Finanzierung

Von den Gesamtkosten von CHF 1,91 Mio. können CHF 251'000 der Spezialfinanzierung für die Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege belastet und CHF 500'000 als wertvermehrend aktiviert werden. Somit müssen die restlichen CHF 1,159 Mio. als nachzuholende Unterhaltsmassnahmen ohne wertvermehrenden (und mietzinsrelevanten) Anteil der Vorfinanzierung für den Gebäudeunterhalt belastet werden.

Die Liegenschaft weist einen Buchwert von rund CHF 13'500'000 auf, wobei der Verkehrswert bei CHF 9'770'700 liegt. Mit jährlichen Mietzinseinnahmen von CHF 778'000 liegt die Bruttorendite bei 5,76 %. Mit dem neuen Buchwert von CHF 14'000'000 und jährlichen Mehreinnahmen von CHF 30'000 (wertvermehrender Anteil z.L. der Mieter) betragen die Gesamteinnahmen neu CHF 808'000. Die Bruttorendite bleibt bei 5,77 % bestehen.

5 Ökologie

Mit der Sanierung der Fenster wird eine Senkung des Energiebedarfs erreicht. Gemäss Einschätzungen der Fachleute können ca. 10 % der Energiekosten, ca. 6'200 m³ Gas, was einem Verbrauch von vier bis fünf Einfamilienhäusern entspricht, eingespart werden. Beim Umbau wird darauf geachtet, dass Abbruchmaterialien entweder wiederverwertet oder möglichst sortenrein getrennt der fachgerechten Entsorgung zugeführt werden. Beim Einbau von neuen Materialien, Farben und Lacken gelangen umweltfreundliche und langlebige Produkte zur Anwendung.

6 Termine

Die Ausführungen der Sanierungen und des Fensterersatzes sind im Zeitraum von Mitte 2016 bis Mitte 2018 geplant.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke



Beilage:
Situationsplan, Fotos

