

**Liegenschaft Webergasse 26, Wohn- und Geschäftshaus, Gesamtsanierung; Projektänderungen und Zusatzkredit****1 Ausgangslage**

Am 23. Februar 1999 stimmte der Grosse Gemeinderat dem Projekt für die Gesamtsanierung des Wohn- und Geschäftshaus Webergasse 26 im Rahmen des 5. Massnahmenpaketes zu und erteilte dafür einen entsprechenden Verpflichtungskredit von Fr. 1'646'000.--. Die Projektphase ist abgeschlossen, der detaillierte Kostenvoranschlag, aufgrund eingegangener Offerten, liegt vor und die Bauarbeiten sind im Gange.

Die Kostenermittlung sowie der Planungsstand aller Projekte in den „Finanzpaketen“ beruhen auf Grobschätzungen. Erst die detaillierte Planung zeigt grössere Abweichungen oder eventuelle Ergänzungen auf. Die Grundlage des Kreditbegehrens für die Sanierung der Webergasse 26 war ebenfalls ein Basisprojekt, welches aber vor allem eine Bestandesaufnahme, die Baugeschichte und ein Sanierungskonzept beinhaltete. Zu diesem Zeitpunkt war die Grösse des Sanierungseingriffes in die Grundsubstanz nicht im Detail bekannt. Die Schätzung der Sanierungskosten wurde über einen angenommenen Preis pro m³ umbauten Raum ermittelt.

Bei der Erarbeitung des Bauprojektes ergaben sich in mehreren Bereichen unvorhergesehene, kostenrelevante Projektanpassungen, die nicht aus den Reserven gedeckt werden können und die nun Gegenstand dieser Vorlage sind.

2 Projektänderungen**2.1 Vorbereitungsarbeiten**

Beim Freilegen von Wand- und Deckenoberflächen wurde in verschiedenen Räumen der Liegenschaft asbesthaltiger Staub entdeckt. Der Grund dieser Kontamination liegt bei einem früheren Mieter, der asbesthaltige Materialien in der Liegenschaft bearbeitete. Die durchgeführten Messungen haben gezeigt, dass der Grenzwert gemäss Richtlinie der Eidgenössischen Koordinationskommission für Arbeitssicherheit (EKAS) überschritten ist. Gemäss die-



ser Richtlinie müssen solche Räume dekontaminiert werden. Diese Altlast aus früherer Zeit wurde durch eine spezialisierte Firma fachgerecht behoben und verursachte Kosten im Betrag von Fr.75'000.--. Diese Asbestentsorgung musste zwingend erfolgen, dabei bestand keinerlei Entscheidungsspielraum. Bei diesen zusätzlichen Aufwendungen handelt es sich deshalb um eine gebundene Ausgabe im Sinne von Art. 63 der Gemeindeordnung.

Bei den Vorbereitungsarbeiten entstanden auch weitere kleinere Abweichungen gegenüber dem Voranschlag, so Zusatzkosten durch denkmalpflegerisch begründete Untersuchungen und Expertisen.

2.2 Gebäude

Grundsätzlich betreffen diese Mehrkosten den Bereich Rohbau. Nach erfolgten Abbrucharbeiten hat sich gezeigt, dass die Rohbaubsubstanz wie Decken- und Wandkonstruktionen in einem unerwartet schlechten Zustand ist (Holzbau, Riegelbau, Böden und Wände). Im Zusammenhang mit der Gebäudestatik müssen zusätzliche Abfangungen der Dachlast, Unterzüge und Stützen eingebaut werden. Die Verstärkungen und Auswechslungen gestalten sich sehr aufwändig, da aus denkmalpflegerischen und baugeschichtlichen Gründen nicht ganze Konstruktionssysteme ersetzt werden können. Beim Fachwerk des Sichertriegels müssen die Konstruktionsmerkmale zudem der historischen Vorgabe nachempfunden werden. Die Reparatur der Tragkonstruktion bedingt im Weiteren den Ausbau und nachträglichen Wiedereinbau wertvoller historischer Oberflächen (Tonplatten, Bohlenboden usw.). Diese Rohbausanierung führt zu erheblichen, unerwarteten Mehrkosten. Weitere Untersuchungen ergaben, dass die gesamte Dacheindeckung inkl. Spenglerarbeiten neu zu erstellen ist. Auch für die Instandstellung bzw. den Teilersatz der Fenster sowie für die äusseren Malerarbeiten, Gipser- und inneren Malerarbeiten muss mit Mehraufwendungen gerechnet werden.

2.3 Umgebung

Der Mischwasserkanal im Paracelsusgässlein ist in einem fortgeschrittenen Stadium von innen her korrodiert. Die Betriebssicherheit kann nicht mehr lange gewährleistet werden. Da er nicht mehr dicht ist, genügt er den heutigen Gewässerschutzvorschriften nicht mehr und muss saniert werden.

2.4 Baunebenkosten

Die in der Kostengrobschätzung erwarteten Baukreditzinsen erhöhen sich im Verhältnis der Zusatzkosten für die Sanierung der Liegenschaft.



2.5 Denkmalpflegerische Massnahmen – Projektänderung

Im Rahmen der Rückbau- und Ausbrucharbeiten konnten im vergangenen Winter eingehende bauarchäologische Untersuchungen getätigt werden, deren Resultate nicht nur für die Baugeschichte des Hauses "Zum Strauss", welche nun erwiesen bis ins Jahr 1527 zurückreicht, sondern auch für die Geschichte der Siedlungs- und Bauentwicklungen in der Stadt von grosser Bedeutung sind.

Die durchgeführten Farb- und Putzuntersuchungen brachten zudem unerwartete neue Erkenntnisse und Befunde. Neben vielen kleineren Fragmenten ornamentaler Malerei auf Balken und Putzfeldern sind besonders die grossflächig vorhandene Wandmalerei auf dem Riegelwerk des Treppenhauses und jene im Eckzimmer des 1. Obergeschosses zu erwähnen. Beide Befunde werden von Fachleuten als überaus bedeutend und als von gesamtschweizerischem Interesse angesehen. Dieser Umstand hat die Projektleitung in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege bewogen, die Restaurierung der Wandmalereien im Eckzimmer des 1. Obergeschosses und im Treppenhaus ins Projekt aufzunehmen.

Restaurierung des Eckzimmers

Die vermutlich aus dem späten 16. Jahrhundert stammende Wandmalerei befindet sich oberhalb und innerhalb der Fensternischen. Engel mit Attributen, Schriftbänder, Blumengehänge und Bildspiegel beleben diese Wandflächen. Die subtil gearbeitete, mehrschichtige Malerei liegt heute unter mehreren hellen Tüncheanstrichen und ist mit einer textilen Calicobespannung überzogen. Das Gewebe dieser Bespannung hat sich durch Deformation stellenweise vom Untergrund getrennt und damit auch Schichten der farbigen Wandmalerei abgelöst. Um einen weiteren Schaden zu verhindern, muss aus restauratorischen Gesichtspunkten die vollflächig verleimte Calicobespannung auf alle Fälle entfernt werden. Dieser Umstand hat die Denkmalpflege in Absprache mit der beigezogenen Restauratorin bewogen, die Freilegung der Malerei zu empfehlen. Diese sieht ein Entfernen der Deckschichten, das Festigen des Putzuntergrundes und das Reinigen und Retuschieren der Malerei an Wand und Fenstersäule vor. Auch die gotische Bohlen-Balkendecke und das Wandtäfer sollen wieder die einer originalen Holzmaserierung ähnlichen Oberfläche erhalten, so dass dieses Zimmer wieder einen qualitätvollen Ausdruck st.gallischer Wohnbaukultur der frühen Neuzeit erhält.

Restaurierung Treppenhaus

Im Treppenhaus finden sich vegetabile und ornamentale Dekorationsmalereien, vermutlich ebenfalls aus dem 16. Jahrhundert stammend. Diese Malereien zieren die gefassten Riegelfelder. Sie sollen teilweise sichtbar gemacht werden und im halböffentlichen Bereich des Hauses, im Kontrast zu den modernen Einbauten der heutigen Zeit, den frühneuzeitlichen



Raumeindruck dokumentieren. Die restauratorischen Massnahmen umfassen die Freilegung, Sicherung des Verputzes und der Malschichten sowie Retuschen an den Darstellungen. Es ist nicht eine vollständige Freilegung geplant, innerhalb der budgetierten Kosten bestimmt der Aufwand das mögliche Ausmass dieser Restaurierung.

2.6 Schlussbemerkung

Diese Mehraufwendungen konnten weitgehend nicht vorausgesehen werden, da man sich im Projektstadium, aufgrund der bewohnten und vermieteten Räume, nur auf Oberflächen - Befunde verlassen musste. Gerade im Falle der Wandmalereien im Eckzimmer wurde man zudem vom Vorhandensein und vor allem von der hervorragenden Qualität überrascht. Von den Kosten des Nachtragskredits können Fr. 170'000.- als denkmalpflegerisch bedingt betrachtet werden und dem Ausgleichskonto für Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege belastet werden. Der Beitrag des Kantons erhöht sich um Fr. 30'000.-.

3 Kosten

Gemäss Berechnung des Architekten, Preisstand April 2001, ist für die zusätzlichen Aufwendungen mit folgenden Kosten zu rechnen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	74'000.-
BKP 2	Gebäude	Fr.	505'000.-
	(Anteil Mehrkosten Denkmalpflege Fr. 200'000.-)		
BKP 4	Umgebung	Fr.	30'000.-
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	30'000.-
	Gesamte Zusatzkosten	Fr.	639'000.-
			=====

Für die Berechnung des erforderlichen Zusatzkredites sind von diesen Kosten die gebundenen Ausgaben von Fr. 75'000.- für die Asbestentsorgung sowie der kantonale Beitrag an die zusätzlichen Denkmalpflegeaufwendungen von Fr. 30'000.- abzuziehen. Es ergibt sich somit ein erforderlicher Zusatzkredit des Grossen Gemeinderates von Fr. 534'000.-. Davon sind wiederum Fr. 170'000.- der Spezialfinanzierung für die Denkmalpflege zu belasten.



4 Finanzierung und Mieten

Die Finanzierungs- und Ertragssituation stellt sich nun wie folgt dar:

Gesamtbaukosten (zu Lasten Stadt)	Fr.	2'255'000.--
Gesamtbeitrag der Denkmalpflege	Fr.	520'000.--
Nettokosten zu aktivieren auf Buchwert	Fr.	1'735'000.--
Bisheriger Buchwert (per 31.12.1997)	Fr.	90'000.--
Neuer Buchwert	Fr.	1'825'000.--

Die Berechnungen der Rendite ergaben in der alten Vorlage und vor diesen Zusatzkosten eine Bruttorendite (nach bisher vorgesehener Sanierung) von 6,3 % und eine Verzinsung der Gesamtbaukosten von 5,0 %. In der Zwischenzeit konnten die beiden 5-Zimmer-Wohnungen und der Laden zu wesentlich besseren Konditionen vermietet werden, als in den früheren Berechnungen angenommen wurde. Diese definitiven Werte sind im Folgenden dargestellt; die 4-Zimmer-Wohnung dürfte ebenfalls mindestens zu dem hier noch unveränderten Mietzins besetzt werden können.

Über die Mieten verzinsbarer Baukostenanteil	100.0 %	Fr.	1'735'000.--
Verzinsungssatz	7.0 %		
Mietzinserhöhung für den Mehrwert		Fr.	121'450.--
Bisheriger Mietertrag		Fr.	21'984.--
Neu realisierbarer Mietertrag		Fr.	110'616.--

Bruttorendite vor der Sanierung	24.4 %
Bruttorendite nach der Sanierung	6.1 %
Verzinsung der Gesamtbaukosten	5.1 %

Geschoss	Mietobjekt	Fläche m2	Miete bisher p.Mt.	Miete neu p.Mt.	Miete neu p.a.	Fr./m2 p.a.
EG	Laden	105	Fr. 387	Fr. 3'300	Fr. 39'600	Fr. 377
1. OG	5-Zimmerwohnung	130	Fr. 376	Fr. 2'040	Fr. 24'480	Fr. 188
2. OG	5-Zimmerwohnung	130	Fr. 228	Fr. 2'040	Fr. 24'480	Fr. 188
1. DG	4-Zimmerwohnung	126	Fr. 372	Fr. 1'838	Fr. 22'056	Fr. 175
	Hinterhofgebäude		Fr. 469	Fr. —	Fr. —	Fr. —



5 Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Den Projektänderungen für die Gesamtsanierung des Wohn- und Geschäftshauses Webergasse 26 wird zugestimmt und dafür zum Verpflichtungskredit von Fr. 1'646'000.– ein Zusatzkredit von Fr. 534'000.– erteilt. Von diesem Zusatzkredit werden Fr. 364'000.– im Finanzvermögen und Fr. 170'000.– als denkmalpflegerische Mehrkosten im Verwaltungsvermögen aktiviert. Die sich daraus ergebenden Zinsen und Abschreibungen sind der Spezialfinanzierung für Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege zu belasten.
2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss gemäss Art. 7 Ziffer 7 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

