



Vorlage an den Grossen Gemeinderat

vom 24. August 2004

Nr. 4977

Lagerhaus

Sanierung altes Lagerhaus; Erteilung eines Zusatzkredites**1 Ausgangslage**

Der Grosse Gemeinderat hat am 12. Juni 2001 aufgrund einer Vorlage des Stadtrates vom 24. April 2001 das Sanierungsprojekt für das alte Lagerhaus genehmigt und dazu einen Verpflichtungskredit von Fr. 3'200'000.– erteilt. Gleichzeitig stimmte der Grosse Gemeinderat den Kauf- und Baurechtsverträgen für die neuen Bauten bei der Geltenwilenstrasse (Kopfbau) und an der Pestalozzistrasse sowie der unterirdischen Parkieranlage zu, ebenfalls wurde für diese Projekte die erforderliche Änderung des Überbauungsplanes gutgeheissen.

Aufgrund dieser Beschlüsse konnten die verschiedenen beteiligten Bauträger – Stadt, Rentenanstalt Swisslife und Senn BPM AG – ihre Neubau- und Sanierungsprojekte in Angriff nehmen und bis heute teilweise auch abschliessen. Die Stadt ist derzeit an der Sanierung des alten Lagerhauses, auch dieses Projekt ist in Teilen bereits fertiggestellt. Die noch fehlende Umgebungsgestaltung entlang der Davidstrasse und im Hof ist ebenfalls Sache der Stadt, für das entsprechende Projekt hat der Grosse Gemeinderat am 18. Mai 2004 einen Verpflichtungskredit von Fr. 1'250'000.– erteilt. Sowohl in der vorberatenden Baukommission wie auch im Grossen Gemeinderat wurde die Höhe dieser Aufwendungen allerdings kritisch diskutiert.

Mit dieser Vorlage beantragt der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat einen Zusatzkredit in der Höhe von rund 1,5 Millionen Franken zum Verpflichtungskredit von 3,2 Millionen Franken für die Sanierung des alten Lagerhauses. Die Mehraufwendungen und ihre Begründung werden im Folgenden im Einzelnen dargestellt. Zur Hauptsache lassen sich die Gründe in drei Punkten zusammenfassen:

- Die gleichzeitige Ausführung von Grossprojekten auf engstem Raum durch verschiedene Bauträger ist sehr schwierig. Insbesondere die komplexen Zusammenhänge zwischen der Erstellung der Tiefgarage unter dem alten Lagerhaus parallel zur Sanierung des Ge-



bäudes haben zu Problemen und zusätzlichen Aufwendungen geführt, die in ihrem Umfang nicht vorhersehbar waren.

- Mit der Neugestaltung des Gesamtareals und vor allem mit den Verbesserungen als Folge der Sanierung des Lagerhausgebäudes sind die Möglichkeiten für die Mieterinnen und Mieter vielfältiger, interessanter und attraktiver geworden. Das zusätzliche Entwicklungspotential aufgrund der neuen Rahmenbedingungen führte zu zusätzlichen Aufwendungen im Sanierungsprojekt, gleichzeitig aber auch zu längerfristigen Mietverhältnissen und generell besseren Vermietungsmöglichkeiten.
- Im Bereich der denkmalpflegerischen Massnahmen zeigte erst die Ausführungsphase, dass zusätzliche Aufwendungen erforderlich werden, so war z.B. im Bereich der Dachabschlüsse der Sanierungsaufwand grösser als ursprünglich angenommen.

Die Entwicklung der Kostensituation und die Begründung der einzelnen Zusatzaufwendungen wird im Folgenden dargestellt. Der Stadtrat muss in der Beurteilung dieses Ablaufes feststellen, dass gravierende Fehler der zuständigen Projektverantwortlichen insbesondere bei den Informationspflichten festzustellen sind. Der Stadtrat bedauert diese Fehler. Das Fehlverhalten ist nicht akzeptabel, auch wenn sachlich die Aufwendungen begründbar und die zusätzlichen Mittel richtig investiert sind.

2 Entwicklung der Kostensituation und Informationsablauf

Die Entwicklung der Kostensituation hat sich im Laufe des Jahres 2004 akzentuiert und schliesslich zur Gesamtsumme von 1,5 Millionen Franken Zusatzaufwendungen kumuliert. Die Vorsteherin der Bauverwaltung ist erst unmittelbar vor den Sommerferien vom Ausmass der Kreditüberschreitungen in Kenntnis gesetzt worden. Sie hat daraufhin die noch offenen Arbeiten unverzüglich gestoppt. Der Stadtrat wurde sofort nach den Ferien orientiert. Er hat die Situation an den Sitzungen vom 17. und 24. August 2004 beraten und diese Vorlage zu Händen des Grossen Gemeinderates verabschiedet. Die Baukommission wurde an der Sitzung vom 18. August 2004 orientiert.

Das Finanzreglement der Stadt St.Gallen enthält in den Artikeln 38 ff. die Vorschriften zur Einholung von Zusatzkrediten und über die zu beachtenden Informationspflichten gegenüber der zuständigen parlamentarischen Kommission. Insbesondere gilt, dass Zusatzkredite rechtzeitig und grundsätzlich vor der Eingehung der jeweiligen Verpflichtung einzuholen sind. Können Zusatzkosten noch nicht genau ermittelt werden, ist die zuständige parlamentarische Kommission „bei nächster Gelegenheit und nötigenfalls periodisch über die Kostenentwicklung zu orientieren“ (Art. 41 Abs. 1).



Der Stadtrat muss feststellen, dass im vorliegenden Fall diese Regeln nicht eingehalten wurden. Insbesondere die Information der Vorsteherin der Bauverwaltung und in der Folge des Stadtrates und der zuständigen parlamentarischen Kommission seitens der Projektverantwortlichen der Bauverwaltung erfolgte zu spät. Der in dieser Vorlage dargestellte Ablauf der Ereignisse, die Komplexität einer Grossbaustelle mit verschiedenen Bauträgern, die Berücksichtigung einer grossen Zahl von eher anspruchsvollen Mietsituationen und der zeitlich enge Rahmen der Bauarbeiten lassen zwar ein gewisses Verständnis für die Handlungsweise der Verantwortlichen im Hochbauamt und im Liegenschaftenamt zu. Insbesondere sind die getroffenen Massnahmen in der Sache begründet und liegen im Interesse der Stadt als Eigentümerin und öffentlicher Betreiberin des alten Lagerhauses. Überdies stehen diesen Mehrausgaben im Finanzvermögen auch höhere Einnahmen und bessere längerfristige Nutzungs- und Ertragsmöglichkeiten gegenüber. Diese Feststellungen können die nachträgliche Genehmigung der Zusatzkosten begründen, die Verletzung der finanzrechtlichen Regeln und der Informationspflichten wiegt trotzdem schwer und ist nicht entschuldbar.

Die hier festzustellenden Fehler im Ablauf, insbesondere die Verletzung der Informationspflichten durch die zuständigen Projektverantwortlichen, erfolgten, obwohl das Verfahren klar im Finanzreglement geregelt ist und die zusätzlichen Empfehlungen der GPK im Zusammenhang mit dem Polizeigebäude umgesetzt wurden. Deshalb wurden die für das Projekt „Sanierung altes Lagerhaus“ in der Bauverwaltung Verantwortlichen aufgrund der Verletzung der Informationspflichten mit einem schriftlichen Verweis bzw. einer Beanstandung gerügt. Der vorliegende Fall, der in der jetzigen Legislatur erstmalig und einzigartig ist, führt überdies zu einer nochmaligen Verstärkung der internen Kontrollmechanismen. Insbesondere soll der Informationsablauf bei Kostenabweichungen engmaschiger und unter Einbezug der politischen Führung in die Rapportierung der Projektverantwortlichen gegenüber den Dienststellenleitern organisiert werden.

3 Begründung der Zusatzkosten

Seit dem Erwerb des Lagerhausareales vor rund 20 Jahren hat sich im alten Lagerhaus eine Vielfalt an privaten und öffentlichen Nutzungen entwickelt. Das Gebäude mit grosszügigen und sehr flexibel nutzbaren Räumlichkeiten kann verschiedensten Bedürfnissen in den Bereichen Gewerbe, Kultur und Freizeit entsprechen. Das alte Lagerhaus hat sich zu einem eigentlichen Zentrum für unterschiedlichste Aktivitäten entwickelt und stellt heute ein wichtiges und attraktives Angebot im Zentrum der Stadt dar. Das vom Grossen Gemeinderat im Juni 2001 beschlossene Projekt für eine zurückhaltende Sanierung soll die offene und flexible Situation und den weitgefächerten Nutzungsmix berücksichtigen und so gute Voraussetzungen für die Weiterentwicklung im Sinne dieser Zielsetzung schaffen. Im Vergleich zu an-



deren Objekten im Finanzvermögen ist das alte Lagerhaus allerdings in verschiedener Beziehung ein sehr besonderes Gebäude mit speziellen Anforderungen, dementsprechend waren im Rahmen der Sanierung eine grössere Flexibilität und eine stärkere Rücksichtnahme als andernorts für alle Beteiligten erforderlich.

3.1 Bau der Tiefgarage

Mit dem am 25. September 2002 erfolgten Eintrag des vom Grossen Gemeinderat genehmigten Baurechtes in das Grundbuch erhielt die Senn BPM AG das Recht zum Bau einer zweigeschossigen Einstellhalle für Personenwagen auf dem Lagerhausareal. Dieses Baurecht beinhaltet auch den Unterbau der bestehenden Kellerräume des Lagerhauses.

Untersuchungen beim Baubeginn der Tiefgarage ergaben, dass der Kellerboden des Lagerhauses nicht, wie ursprünglich angenommen, als Decke der Tiefgarage belassen werden konnte. Wie die Senn BPM AG am 9. Januar 2003 informierte, war im Rahmen der Unterkellerung für die Tiefgarage dieser Boden komplett zu entfernen und durch eine neu einzubringende Decke zu ersetzen. Diese Massnahme beinhaltete wesentliche bauliche Eingriffe im bestehenden Kellergeschoss des Lagerhauses. Davon betroffen waren insbesondere auch die Mieter und Mieterinnen des alten Lagerhauses. Kurzfristig mussten das gesamte Kellergeschoss geräumt und die Mietsachen zwischengelagert werden. Dies wurde möglich, nachdem die Räumlichkeiten im Erdgeschoss freigegeben wurden, die dem städtischen Kulturbeauftragten für verschiedene kulturelle Nutzungen zur Verfügung standen.

Die Arbeiten der Senn BPM AG zur Unterkellerung begannen am 1. April 2003 und dauerten bis zum 14. Februar 2004. Sie waren mit starken Erschütterungen und Lärmimmissionen verbunden und bewirkten heftige Reaktionen seitens der betroffenen Mieterschaft. Die Kündigung der Projektwerkstatt im Erdgeschoss war eine direkte Folge dieser Unterfangungsarbeiten. Im Nachhinein muss festgestellt werden, dass die tatsächlichen Auswirkungen der aus bautechnischen Gründen notwendigen Projektänderung bezüglich der Unterfangung für die Tiefgarage unterschätzt worden waren.

Nach der Fertigstellung des Tiefgaragenbaus musste das Untergeschoss der Häuser 40 und 42 neu aufgebaut und organisiert werden. Dabei wurde die Chance zu einer Verbesserung der Erschliessungssituation genutzt. Im bestehenden Lagerhaus bestand zuvor keine Verbindung zwischen den Treppenhäusern der einzelnen Häuser. In Haus 42 bestand vom Treppenhaus überhaupt kein Anschluss an das Untergeschoss. Entsprechend eingeschränkt waren die Nutzung und die Vermietbarkeit. Neu verbindet ein durchgehender Gang die Treppenhäuser, dieser Gang wird auch über die neuen bzw. sanierten Aufzüge erschlossen. Mit dieser Lösung ist das Untergeschoss nun erstmals vollständig erschlossen und nutzbar, was



sich in einer wesentlichen Zunahme der Mietfläche und in entsprechend erhöhten Mieterträgen niederschlägt.

Im Zuge der Umplanungen konnte der Aufgang aus der Tiefgarage, welcher ursprünglich freistehend im Hof vorgesehen war, in das Lagerhaus integriert werden. Damit ist ein direkter Zugänge für die Mieter und Mieterinnen des Lagerhauses zur Tiefgarage geschaffen.

Die Kosten zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Untergeschosses des Lagerhauses fallen zu Lasten der Senn BPM AG. Der bauliche Aufwand für den nachfolgenden Ausbau muss jedoch von der Stadt getragen werden. Der zusätzliche Aufwand hierfür wird nach Abschluss der Arbeiten rund Fr. 400'000.– betragen. Die Arbeiten sind bereits weitgehend ausgeführt.

3.2 Veränderungen in den Mietverhältnissen

Die gesamten Verbesserungen im Lagerhausareal bewirkten unter anderem eine eigentliche Dynamik in den Mietverhältnissen. Die Mieterinnen und Mieter erkannten die grösseren Nutzungsmöglichkeiten, dies führte zur Anmiete von zusätzlichen, bisher nicht oder anderweitig genutzten Räumen, zum gegenseitigen Abtausch von Räumen zwischen Mietern und auch zu Neuvermietungen und längerfristigen vertraglichen Regelungen. Die städtischen Beteiligten des Hochbauamtes und des Liegenschaftenamtes sahen in diesem Prozess zu Recht eine Chance für die Stadt als Eigentümerin des Gebäudes und eine Möglichkeit, interessante kulturelle und wirtschaftliche Initiativen zu unterstützen.

In den zahlreichen Kontakten und Verhandlungen mit bisherigen und neuen Mietern entstanden verschiedenste Ideen und Möglichkeiten, im Interesse der guten Nutzung und der nachhaltigen Vermietbarkeit zusätzliche Massnahmen gleichzeitig mit dem Sanierungsprojekt umzusetzen. Soweit diese Zusatzmassnahmen lediglich Mieterinteressen entsprachen, wurden sie entweder von den jeweiligen Mieterinnen und Mietern finanziert oder wieder fallengelassen. Soweit sie hingegen auch dem Interesse der Stadt als Eigentümerin oder den Nutzungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit entsprachen, wurden sie im Rahmen der Sanierungsarbeiten realisiert.

Kündigungen und Mieterverschiebungen innerhalb des Objektes brachten Anpassungen mit sich, die durch den Eigentümer zu tragen waren. Alte Installationen wie nicht mehr benützte Leitungen und alte Einbauten aus der Zeit, bevor die Stadt Eigentümerin war, mussten demontiert werden, um den Rohbauzustand wiederherzustellen. Diese Ausgaben waren nicht vorhersehbar. Durch den Abschluss von neuen langfristigen Mietverträgen ist die Ära der Ungewissheit zu Ende und die Mieterinnen und Mieter haben sich auf längerfristige Per-



spektiven eingestellt. Dadurch ist die Bereitschaft gestiegen, in den Mieterausbau zu investieren. Seitens der Mieterinnen und Mieter wurden höhere Investitionen getätigt, zum Beispiel in die neuen Räume der Kunsthalle und des Rebau-Marktes, in die Erweiterung (Umwandlung von Lager in Ausstellungsfläche) des Museums im Lagerhaus und in das neue Ladenlokal der Carisatt, die von der Katharinengasse umzieht.

Durch den Auszug der Projektwerkstatt und die Aufgabe der bisher kulturell genutzten Räume im Erdgeschoss entstand zusätzlicher Spielraum, seit langem angemeldeten Mieterwünschen entsprechen zu können. Am augenfälligsten manifestiert sich dies im Umzug der Kunsthalle vom Ober- ins Erdgeschoss.

Im Einzelnen wurden folgende Massnahmen zu Lasten der Stadt umgesetzt:

Erdgeschoss

- Die neu genutzten Erdgeschossräume werden nicht mehr ausschliesslich über die Treppenhäuser erschlossen. Der Zugang erfolgt vorwiegend über die Anlieferungsrampen auf der Strassenseite. Damit können diese nicht wie ursprünglich vorgesehen bloss saniert, sondern müssen zusätzlich um 0.5 auf 2.0 m verbreitert werden. Aus Sicherheitsgründen müssen auf diesen Zugangsrampen Geländer montiert werden.
- Mit dem Auszug der Projektwerkstatt bzw. dem Umzug der Kunsthalle vom 1. Obergeschoss ins Erdgeschoss sowie dem Umzug des Rebau-Marktes mussten verschiedene Abbruch-, Wiederinstandstellungs- und Anpassungsarbeiten vorgenommen werden. In die bisher unbeheizt vermieteten Räume sind aufgrund der neuen Nutzungsanforderungen Heizkörper eingebaut worden.
- In der Verlängerung der Achse des Durchgangs zwischen dem Polizeigebäude und dem Neubau des Geschäftshauses Vadianstrasse 59 wird ein neuer Durchgang geschaffen. Dadurch entsteht eine zusätzliche Verbindung sowohl zum Innenhof als auch zur Davidstrasse. Direkt an dieser Verbindungsachse liegt das Treppenhaus zur Tiefgarage, das auch durch externe Mieter und Mieterinnen genutzt wird.

1. und 2. Obergeschoss

- Generell gilt auch hier, dass verschiedene Ausbauten und Installationen bei den Mieterwechseln nicht den Vormietern angelastet werden konnten, sondern durch die Vermieterin rückgebaut (abgebrochen) werden mussten.
- Durch das neue Konzept der durchgehenden internen Erschliessungsgänge mussten infolge feuerpolizeilicher Vorschriften ein Teil der heutigen Holzlatten-Abschlüsse durch Gipsständerwände ersetzt und Türöffnungen angepasst werden. In bis heute unbeheizte oder ungenügend beheizte Räume wurden neue Heizkörper eingebaut (garantierte Raumtemperatur 18°C).



- Im Haus Nr. 40 wurde der zu kleine Warenlift durch einen neuen, grösseren Lift direkt beim Treppenhaus ersetzt.

Der zusätzliche Aufwand für diese Massnahmen wird nach Abschluss der Arbeiten rund Fr. 830'000.– betragen. Die Arbeiten sind rund zur Hälfte bereits ausgeführt.

3.3 Denkmalpflegerische Massnahmen

Im Rahmen der Ausführung des Sanierungsprojektes ergaben sich denkmalpflegerisch bedingte Zusatzaufwendungen, die teilweise der Spezialfinanzierung belastet werden können.

Zielsetzung der Sanierungsvorlage war die Instandstellung zur Werterhaltung des Gebäudes. Die Arbeiten an der Fassade sollen ein Resultat erbringen, das für rund 30 Jahre Bestand hat. Angeschlagene Werkstücke, die keine Gefahr darstellen und die Einheit der Fassade nicht wesentlich beeinträchtigen, wurden grundsätzlich belassen bzw. repariert. Die Arbeiten an der Fassade haben dann gezeigt, dass vor allem im Bereich der Dachabschlüsse der Sanierungsaufwand grösser ist als ursprünglich angenommen.

Aus denkmalpflegerischen Gründen müssen die hofseitigen Vordächer erhalten bleiben. Sie werden neu mit einer Glaseindeckung versehen, was für die Belichtung der Erdgeschoss-räumlichkeiten und in der Folge für die Vermietung wichtig ist.

Der Aufwand für diese Zusatzmassnahmen beträgt rund Fr. 300'000.–, sie sollen entsprechend der jeweiligen Ursache zur Hälfte der Spezialfinanzierung für die Denkmalpflege belastet werden. Die Arbeiten an den Dachrandabschlüssen sind bereits ausgeführt, der Ersatz des Vordaches im Betrag von Fr. 135'000.– ist dagegen noch nicht realisiert.

4 Baukosten

Gemäss den Kalkulationen des Architekten aufgrund von Offerten und eigenen Kostenberechnungen ist mit folgenden zusätzlichen Aufwendungen zu rechnen:

BKP 2	Gebäude	Fr.	1'275'000.–
21	Rohbauarbeiten	Fr.	345'000.–
	Abbrüche, Ausbauten UG, Rampenverbreiterungen		
22	Spenglerarbeiten, Bedachungsarbeiten	Fr.	80'000.–
	Ziermauerabschlüsse		
23	Elektroanlagen	Fr.	50'000.–
	Beleuchtung UG		



24	Heizungsanlagen	Fr.	30'000.–	
	Ergänzungen EG und 1./2.OG			
25	Sanitäranlagen	Fr.	134'000.–	
	zusätzliche Nasszellen, Apparate			
26	Aufzugsanlagen	Fr.	15'000.–	
	Anpassungen an EN-Normen			
27	Ausbau (Metallbauarbeiten)	Fr.	135'000.–	
	Glasvordach			
27	Ausbau (Gipser, Maler, Schreiner)	Fr.	336'000.–	
	Korridorwände, Türen, Schliessanlage			
29	Honorare	Fr.	150'000.–	
BKP 5	Baunebenkosten			Fr. 8'000.–
51	Bewilligungen, Gebühren	Fr.	3'000.–	
52	Vervielfältigungen	Fr.	4'000.–	
54	Übrige Baunebenkosten	Fr.	1'000.–	
BKP 6	Reserve, Unvorhergesehenes			Fr. 250'000.–
Total Kosten (inkl. 7.6 % MwSt.)				Fr. 1'533'000.--

=====

Von diesen Kosten können Fr. 150'000.– der Spezialfinanzierung für die Denkmalpflege belastet werden.

Die Reserveposition enthält eine eigentliche Kostenreserve von ca. 10 % für unvorhergesehene Aufwendungen im Zuge der weiteren Arbeiten. In dieser Position sind im Weiteren zusätzlich rund Fr. 90'000.– für den Eigentümeranteil bei der Realisierung eines Restaurants enthalten. Ein Restaurant wäre eine wesentliche Bereicherung für das alte Lagerhaus und das ganze umliegende Areal, diese Idee wird auch von Seiten der Stadt deshalb unterstützt. Verhandlungen mit einem Interessenten sind derzeit im Gange. Die Kosten zu Lasten der Stadt entsprächen dabei dem Rohbauzustand, auch diesen Kosten wären im Falle der Realisierung zusätzliche Erträge gegenüber zu stellen.

5 Vermietungssituation

Durch die zusätzlichen baulichen Massnahmen und die Neuorganisation der Erschliessungszonen konnten zusätzliche Mietflächen geschaffen werden.



- Mietflächen alt, Basis 2000: 8'087 m²
- Mietflächen neu, nach Fertigstellung der Sanierung: 8'505 m²

Zudem wurden sämtliche bestehende Mietverträge durch neue ersetzt. Im Rahmen der Verhandlungen konnten 26 Mietverträge mit einer festen Mietdauer von 5 bzw. 10 Jahren jeweils mit einer Verlängerungsoption von weiteren 5 Jahren abgeschlossen werden. Dieser Umstand trägt zu einer nachhaltigen Vermietung und somit zu einer ideellen Steigerung des Wertes der Liegenschaft bei. Der Mietzins pro m² Mietfläche Rohausbau blieb unverändert, wie es im Antrag vom 24. April 2001 an den Grossen Gemeinderat vorgesehen und in der Folge den Mietern kommuniziert worden ist:

Untergeschoss	Fr.	70.–	Dachgeschoss		
Erdgeschoss	Fr.	100.–	Lager	Fr.	65.–
1. Obergeschoss	Fr.	90.–	Atelier unbeheizt	Fr.	70.–
2. Obergeschoss	Fr.	80.–	Atelier beheizt	Fr.	80.–

Hingegen werden neu die Nebenkosten wie Hauswartung, Wasser-/Abwasser, Umgebung, Lift, Strom etc., welche bis anhin zum grössten Teil im Mietzins inbegriffen waren, separat abgerechnet. Die Heizkosten wurden seit Anbeginn individuell belastet. Die Akontozahlung für die Heiz- und Nebenkosten wurden auf Fr. 25.–/m² zuzüglich einer jährlichen Objektpauschale von Fr. 240.– festgesetzt. Im Vergleich zu anderen ähnlichen Objekten bewegen sich die Mietzinsansätze immer noch am unteren Limit eines Marktmietzinses. Für die bisherigen und gleichzeitig neuen Mieter bedeutet die separate Abrechnung der Nebenkosten jedoch eine indirekte Mietzinserhöhung.

6 Finanzierung und Mieten

Entwicklung Buchwert seit 2000:

- Buchwert Rechnung 2000
(vor Verkäufen resp. Abgabe im Baurecht) Fr. 10'682'000.–
- Buchwert nach Sanierung (nach Verkäufen bzw.
Abgabe im Baurecht inkl. Aktivierung Investitionen) Fr. 10'232'000.–
- Buchwert nach Erwerb Autoeinstellplätze 2003 Fr. 10'705'500.–
- Buchwert nach Umgebungsarbeiten
(Anteil Finanzvermögen Fr. 555'000.–) Fr. 11'260'500.–
- Buchwert nach Zusatzkredit
(./ Fr. 150'000.– Beitrag Denkmalpflege) **Fr. 12'643'500.–**



Entwicklung Mietzinseinnahmen seit 2000:

– Mietzinseinnahmen 2000	Fr.	664'133.--
– Mietzinseinnahmen nach Erwerb Autoeinstellplätze	Fr.	697'733.--
– Mietzinseinnahmen nach Fertigstellung der Sanierung (bei Vollvermietung)	Fr.	737'958.--

Entwicklung Bruttorendite seit 2000:

– Bruttorendite 2000	6.22 %
– Bruttorendite nach Erwerb Autoeinstellplätze	6.51 %
– Bruttorendite nach Sanierung und Umgebungsgestaltung	6.55 %
– Bruttorendite nach Fertigstellung der Sanierung (mit Zusatzkredit)	5.84 %

Die Berechnung der Bruttorendite von 6,55 % basiert auf dem ursprünglichen Projekt ohne die in dieser Vorlage dargestellten Zusatzmassnahmen. Die Rendite von 5,84 % unter Einschluss der Zusatzkosten ist eine tatsächlich erzielbare, längerfristig gesicherte und nachhaltige Ertragsberechnung.

Die Grundsätze für die Festlegung der Mietzinse wurden bereits in der Vorlage an den Grossen Gemeinderat definiert. Wesentlich war dabei das Ziel, die günstigen Mietbedingungen für die bisherigen und die neuen Nutzerinnen und Nutzer beibehalten zu können. Wie die vorgehenden Berechnungen belegen, wird dieses Ziel trotz der unvorhergesehenen Anpassungen und der daraus resultierenden zusätzlichen Ausgaben erreicht bei einer nur geringfügig reduzierten Bruttorendite. Die schliessliche Verzinsung von Buchwert und Investitionen von 5,84 % ist - besonders in Berücksichtigung des besonderen Charakters dieses Gebäudes - ausreichend und vertretbar. Festzustellen ist namentlich, dass das alte Lagerhaus weiterhin selbsttragend finanziert ist und keine allgemeinen Haushaltsmittel beansprucht, trotz den zusätzlichen Aufwendungen. Die Gesamtanierung des Gebäudes und namentlich die für die Mieterinnen und Mieter erreichten Verbesserungen schaffen überdies für die Zukunft eine gute, längerfristig tragfähige Grundlage für die Vermietung und Bewirtschaftung.

7 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Für die Sanierung des alten Lagerhauses wird zum Verpflichtungskredit von Fr. 3'200'000.-- ein Zusatzkredit von Fr. 1'533'000.-- erteilt. Davon werden Fr. 1'383'000.-- im Finanzvermögen und Fr. 150'000.-- als denkmalpflegerische Mehrkosten im Verwal-



tungsvermögen aktiviert. Die sich aus dem Denkmalpflegebeitrag ergebenden Zinsen und Abschreibungen werden der Spezialfinanzierung für die Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege belastet.

2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss gemäss Art. 7 Ziffer 7 dem fakultativen Referendum untersteht.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilagen:
Grundrisspläne

Konto: J 1028.250

