



Vorlage Stadtparlament

vom 28. April 2009

Nr. 0429

Finanzliegenschaften

Rorschacher Str. 107, Fassaden- und Fenstersanierung

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt Fassaden- und Fenstersanierung der Liegenschaft Rorschacher Strasse 107 im Kostenbetrage von CHF 948'000 wird zugestimmt. Davon werden CHF 672'000 dem Vorfinanzierungskonto für den Gebäudeunterhalt und CHF 276'000 der Spezialfinanzierung für die Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege belastet.
2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss von Ziff. 1 gemäss Art. 8 Ziff.6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

1 Ausgangslage

Das Gebäude wurde 1766 vom damaligen Abt von St.Gallen erbaut und gilt heute als ein bedeutendes spätbarockes Bauwerk. Die Liegenschaft hat im Laufe der Zeit unterschiedlichsten Nutzungen gedient. 1986 wurde das Gebäude umfassend renoviert und gleichzeitig unter Bundesschutz gestellt. Bei dieser Sanierung wurden die Fenster ersetzt. Zu dieser Zeit wurde auch ein Personenlift eingebaut. Die Heizung wurde 2005 von Öl- auf Gasbetrieb umgestellt. Im Jahre 2001 wurde die Erschliessung des Erdgeschosses und des Liftes durch einen behindertengerechten Zugang ergänzt.

Das Gebäude verfügt über ein Untergeschoss mit grossen Schutzräumen aus der Vorkriegszeit, dem Erdgeschoss, das je zur Hälfte als Kindergarten und von einer Arztpraxis genutzt wird, zwei Obergeschossen mit Büronutzung und einem Dachgeschoss mit Büros und einem kleinen Mehrzwecksaal.



2 Projekt

Aufgrund der Anforderungen von Denkmalschutz und Schallschutz wurde für den Fensterersatz im Jahre 1986 ein prototypenähnliches Fenster entwickelt. Aus heutiger Sicht wurden diese Fenster in einer ungeeigneten Konstruktionsweise ausgeführt. In den letzten Jahren haben sich die Reklamationen bezüglich eindringendem Regenwasser, Kondensat, Problemen beim Öffnen und Schliessen und ungenügendem Schalldämmwert gehäuft. Die Fensterflügel sind teilweise morsch, die Holzteile faul. Mehrmalige Versuche, die Fenster mit diversen Massnahmen nachzurüsten, haben nicht die erhofften Resultate erbracht.

Die Fassaden sind, bedingt durch das starke Verkehrsaufkommen auf der Rorschacher Strasse, stark verschmutzt. Die Jalousieläden sind verwittert.

Trotz der Umstellung der Heizanlage auf Gasbetrieb ist der Tankraum mit Öltank im Untergeschoss noch vorhanden. Die Treppengeländer entsprechen nicht mehr den aktuellen Sicherheitsnormen des BFU.

3 Bauliche Massnahmen

Im Rahmen der Projektierung wurden folgende Bereiche geprüft und bearbeitet:

- Die Fenster werden bis auf die Keller- und Estrichfenster ersetzt. Die Auflagen der Lärmschutzverordnung werden erfüllt. Mit den neuen Fenstern werden die heute erforderlichen Grenzwerte für die Wärmedämmung eingehalten.
- Die Fassade mit den Pilastern und den Natur- und Kunststeingesimsen wird mit technisch geeigneten Farben neu gestrichen. Das Holzwerk der Dachuntersichten und die Jalousieläden werden ausgebessert und ebenfalls neu gestrichen.
- Die Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln in Doppeldeckung und die Spenglerarbeiten werden geprüft und wo nötig repariert. Die Schneefänge sind in einem schlechten Zustand und müssen ersetzt und die heute noch fehlenden und vorgeschriebenen Sicherheitshaken auf dem Dach montiert werden.
- Der stillgelegte Öltank im Erdgeschoss wird ausgebaut und entsorgt. Der Tankraum wird zu Keller / Lager umgebaut und vom Korridor her erschlossen. Nicht mehr benötigte Lüftungs- und Filtereinrichtungen eines früheren Gewerbebetriebes im Erdgeschoss werden demontiert und entsorgt. Die Oberflächen der Gewölbekeller werden teilweise abgebürstet und der lose Verputz abgespitzt und wieder ergänzt.
- Die Treppengeländer werden nachgerüstet und den aktuellen Sicherheitsanforderungen des BFU angepasst.



3 Baukosten

Grundlage für die Baukosten ist der detaillierte Kostenvoranschlag des beauftragten Architekten mit Kostenstand vom 1. April 2009. Für die Ausführung des Bauprojektes ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

BKP 2	Gebäude	CHF	858'000
BKP 21	Rohbau 1	CHF	107'000
BKP 22	Rohbau 2	CHF	584'000
BKP 23	Elektroanlagen	CHF	2'000
BKP 24	Heizung / Lüftung	CHF	8'000
BKP 27	Ausbau 1	CHF	42'000
BKP 28	Ausbau 2	CHF	33'000
BKP 29	Honorare	CHF	82'000
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	5'000
BKP 6	Unvorhergesehenes (ca. 10 % von BKP 2)	CHF	85'000
Gesamtkosten Ausführung (inkl. 7.6 % MWST)		CHF	948'000
<u>abzüglich</u> Beitrag für Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege		CHF	-- 276'000
Nettobaukosten		CHF	<u>672'000</u>

4 Finanzierung, Nutzung und Mieten

Die Kosten von CHF 672'000 (nach Abzug der Spezialfinanzierung für Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege in der Höhe von CHF 276'000) sind erforderlich zur Werterhaltung der Liegenschaft. Darüber hinaus können durch die neuen Fenster deutliche Verbesserungen in der Energieeinsparung und die Anforderungen betreffend Lärmschutzverordnung erreicht werden. Gleichzeitig werden durch das Nachrüsten der Treppengeländer die aktuellen Sicherheitsanforderungen des BFU erfüllt. Eine Aktivierung dieser Kosten ist nicht möglich, sie müssen als Unterhaltsmassnahme zu Lasten des Grundeigentümers finanziert werden und sind deshalb dem Vorfinanzierungskonto für den Gebäudeunterhalt zu belasten. Am Buchwert von CHF 3'116'836.65, wie auch am Mietzins von CHF 210'710 und an der Bruttorendite von 6.76 % ändert sich nichts.



5 Ökologie

Mit der Sanierung der Fenster wird eine Senkung des Energiebedarfs erreicht. Die Materialien und Baustoffe entsprechen den Grundsätzen des ökologischen Bauens.

6 Termine

Die Ausführungen der Sanierungen und des Fensterersatzes sind im Spätsommer / Herbst 2009 geplant.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situationsplan, Grundrisse, Fassaden, Fotos

Konto: J. 1028.XXX

