



811.15 Finanzliegenschaften

Gallusstrasse 39, Instandstellung Gebäude und Sanierung Restaurant „Facincani“

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt für die Instandstellung des Gebäudes Gallusstrasse 39 und der Sanierung des Restaurants „Facincani“ wird zugestimmt und dafür ein Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 1'105'000 erteilt.
 2. Von den gesamten Kosten sind CHF 600'000 im Finanzvermögen zu aktivieren sowie CHF 435'000 dem Vorfinanzierungskonto für den Gebäudeunterhalt und CHF 70'000 der Spezialfinanzierung für Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege zu belasten.
 3. Es wird festgestellt, dass Beschluss Nr. 1 nach Art. 8 Ziffer 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.
-

1 Ausgangslage

Die Liegenschaft „Facincani“ an der Gallusstrasse 39 ist Teil des Hofgevierts Gallus- / Wallstrasse, das den südlichen Rand der mittelalterlichen Altstadt bildet. Das viergeschossige, traufständige Reihenhaushaus weist einen spätgotischen Kern auf. Die klassizistische Fassade lässt auf eine Erneuerung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts schliessen. Das Gebäude ist als Teil der Altstadt gemäss den Bestimmungen der Bauordnung geschützt, da es vor 1920 erstellt wurde.

Im Gebäude befinden sich heute das Restaurant im Erdgeschoss und Wohnungen in den drei Obergeschossen. Ursprünglich teilte sich die Gaststätte im Erdgeschoss den Raum mit einem Comestibles - Geschäft. Die beiden Eingangstüren zur Gallusstrasse sind Zeugen dafür. Im Jahre 1937 wurde das Lebensmittelgeschäft zu Gunsten einer grösseren Gaststätte



aufgegeben, ebenfalls wurde in einem hofseitigen Anbau im gleichen Jahr das Restaurant um eine neue Küche und WC-Anlagen erweitert.

Im Jahre 2007 wurde die Liegenschaft an der Gallusstrasse 39 von der Stadt erworben. Mit Ausnahme des Ersatzes der Fenster im Erdgeschoss und der Sanierung der Heizung im Jahre 2010 sowie kleineren Arbeiten im Treppenhaus wurden seither keine grösseren Investitionen getätigt.

Aus folgenden Gründen ist eine Instandstellung des Gebäudes dringlich. Im Keller, welcher ausschliesslich vom Restaurant zu Lagerzwecken genutzt wird, weisen die Wände und Decken teilweise erhebliche Schäden auf. An der klassizistischen Fassade zur Strasse hin sind Wölbungen und diverse kleinere und grössere Risse auszumachen. Der Zustand der Fassaden und des Kellers wurde bereits im Jahr 2011 von einem Statiker untersucht. Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Deckenträger im Untergeschoss durchgerostet sind. Als Sofortmassnahme wurde der Keller provisorisch mit Stahlstützen gesichert.

Der Anbau im Hof aus den 30er Jahren ist in einem schlechten Zustand. Das Dach ist undicht, die Wand zum Erdreich nicht genügend gegen Feuchtigkeit abgedichtet. Ausserdem vermag der Anbau den heutigen energetischen Anforderungen nicht mehr zu genügen. Die WC-Anlagen sind mehrere Jahrzehnte alt und entsprechend sanierungsbedürftig.

Eine periodische Prüfung des Restaurationsbetriebes durch das Amt für Verbraucherschutz und Veterinärwesen (AVSV) im Frühling 2014 hat ergeben, dass die bestehende Küche den Anforderungen der Gesundheitsvorschriften angepasst werden muss. Die entsprechende Verfügung verlangt eine Erneuerung der Gastroküche, ansonsten drohen der Entzug der Betriebsbewilligung und damit die Schliessung des Restaurants

2 Projekt

Das Projekt umfasst die Instandstellung des Kellers, den Ersatz des hofseitigen Anbaus sowie die Erneuerung des Restaurants. Die Arbeiten betreffen nicht die Wohnungen in den Obergeschossen und die Aussenhülle; die Sanierung der Fassade sowie der Ersatz der Fenster sind später vorgesehen.

Im Keller werden die provisorischen Stützen durch dauerhafte Stahlträger und -stützen ersetzt. Der lose Putz an den Wänden wird vollständig entfernt. Schadhafte Stellen im Natursteinmauerwerk werden geflickt. Der Boden wird als Naturboden beibehalten. Der Keller wird weiterhin dem Restaurant als Lagerfläche dienen. Zwei neue Kühlzellen sorgen für die vorschriftsgemässe Lagerung der Lebensmittel.



Auf Anregung der Denkmalpflege wurden der ersatzlose Abbruch des Anbaus und die Wiederherstellung des südseitigen Grabens geprüft. Dies hätte jedoch einen nicht zu kompensierenden Nutzflächenverlust für das Restaurant und eine unbefriedigende Lösung für die Küche zur Folge. In Absprache mit der Denkmalpflege wurde deshalb der Entscheid für einen leichten, „durchlässigen“ Ersatzbau gefällt. Der bestehende Anbau wird einschliesslich der WC-Anlagen rückgebaut. Die statisch und bauphysikalisch relevanten Bauteile des Ersatzbaus werden in Ortbeton ausgeführt. Dabei gilt der Abdichtung gegen das Erdreich besondere Beachtung. Die seitlichen Wände und das Dach werden in Leichtbauweise erstellt. Während der Bauarbeiten muss die Baugrube mit aufwändigen Massnahmen gesichert werden, um Schäden an den angrenzenden Liegenschaften zu vermeiden. Langfristig verhindert die massive Betonrückwand des „Grabens“ und der Küche ein Abrutschen oder Senken der Nachbarliegenschaft.

Der Abbruch des Anbaus und der WC-Anlagen ermöglicht es, den hinteren Bereich des Erdgeschosses neu aufzuteilen und effizienter zu nutzen. Dank der zentralen Anordnung der WCs können die Proportionen der Küche verbessert und damit die betrieblichen Abläufe vereinfacht werden. Sauber- und Schmutzzone werden vorschriftsgemäss voneinander getrennt. Eine einheitliche Schrankwand zwischen Gastraum und Küche, die neben zwei Durchgängen und einer Durchreiche Platz für den dringend benötigten Stauraum bietet, trennt die Küche und WCs vom Gastraum. Die Neugestaltung des Buffets wertet den nun grosszügigeren Gastraum auf. Die Oberflächen im Gastraum, Boden, Täfer, Decken und Wände, werden aufgefrischt und wo nötig ergänzt.

Es wird entsprechend den Vorgaben des AVSV und des AWA (Amt für Wirtschaft und Arbeit) eine Gastroküche eingebaut, die den heute geltenden Richtlinien entspricht; alle Apparate werden ersetzt. Aufgrund des optimierten Küchengrundrisses und der neuen Geräte ist eine neue Konzeption der Lüftung und Lüftungsführung nötig. Dadurch können die Geruchsemissionen in den Wohnungen zukünftig vermieden werden.

Seitliche Fensteröffnungen im Anbau sorgen für den gesetzlich vorgeschriebenen Anteil an Tageslicht für die Arbeitsplätze in der Küche. Eine hofseitige Öffnung in der Fassade des Hauptbaus wird wiederhergestellt und bringt zusätzliches Tageslicht in den eher dunkleren, hinteren Gastbereich. Im vorderen, strassenseitigen Gastraum werden lediglich die Raumausleuchtung und -akustik verbessert sowie kleinere Renovationen ausgeführt.

Das Restaurant muss während der Sanierung geschlossen werden. Um die damit entstehenden Umtriebe möglichst gering zu halten und somit auch hohe Ausfallsentschädigungsforderungen zu umgehen, muss der Umbau im Sommer 2015 ausgeführt werden.



3 Kosten

Für die Ausführung ist mit folgenden Kosten zu rechnen (Kostenstand Januar 2015):

BKP	Arbeitsgattung	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	48'000
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	2'000
11	Räumungen, Abbrüche	30'000
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	10'000
17	Baugrubensicherung	6'000
2	Gebäude	491'000
20	Baugrube	20'000
21	Rohbau 1	111'000
22	Rohbau 2	30'000
23	Elektroanlagen	17'000
24	Heizung-, Lüftung-, Kälteanlagen	59'000
25	Sanitäranlagen	15'000
27	Ausbau 1	50'000
28	Ausbau 2	45'000
29	Honorare	144'000
3	Betriebseinrichtungen	325'000
33	Elektroanlagen	10'000
34	Lüftungsanlagen	60'000
35	Sanitäranlagen	215'000
37	Ausbau 1	30'000
38	Ausbau 2	10'000
4	Umgebung	8'000
42	Gartenanlagen	8'000
5	Baunebenkosten	20'000
6	Reserven	90'000
7	Bauherrenleistung	43'000
8	Mietzinsausfälle und -reduktionen	80'000
1-9	Total (inkl. 8 % MWST)	1'105'000



4 Kennzahlen und Richtwerte

Folgende Tabelle zeigt die Kosten für jedes Projektziel (BKP 1 bis 3, exkl. Honorare):

Massnahme	CHF
Sanierung Keller	55'000
Ersatz Anbau Innenhof	125'000
Instandstellung (WC-Anlage, Raumneueinteilung, Elektroinstallationen, etc.)	210'000
Gastroküche und Buffet inkl. Inst. BKP 3	325'000
- Küchenmöbel und Buffet 85'000	
- Küchenapparate 80'000	
- technische Installationen (inkl. Lüftung) 70'000	
- Kühlzelle und Entsorgung 60'000	
- Schreinerarbeiten 30'000	

5 Finanzierung

Die denkmalpflegerisch bedingten Mehraufwendungen von CHF 70'000 können der Spezialfinanzierung für Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege belastet werden. Von den verbleibenden CHF 1'035'000 können CHF 600'000 aktiviert werden, die restlichen CHF 435'000 sind dem Vorfinanzierungskonto für den Gebäudeunterhalt als aufgelaufener Unterhalt zu belasten.

Der heutige Buchwert beträgt CHF 1'485'000, mit Mietzinseinnahmen von rund CHF 112'000 liegt die heutige Bruttorendite bei 7.54 %. Der neue Buchwert beträgt CHF 2'085'000, was mit Mietzinseinnahmen von künftig CHF 124'000 eine Bruttorendite von 5.94 % ergibt.

6 Ökologie

Es wird darauf geachtet, dass Abbruchmaterialien entweder wiederverwertet oder möglichst sortenrein getrennt und der fachgerechten Entsorgung zugeführt werden. Bei der Wahl der Baustoffe wird auf eine ressourcenschonende Herstellung und Verarbeitung geachtet. Sie sollen langlebig, schadstoffarm, einfach auszubauen und zu entsorgen sein. Die Materialwahl erfolgt nach den Kriterien von Eco-Bau, einer gemeinsamen Plattform öffentlicher Bauherrschaften des Bundes, der Kantone und Städte mit Empfehlung zum nachhaltigen Planen, Bauen und Bewirtschaften von Gebäuden und Anlagen.



Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situation, Foto, Grundrisse

