

## **Gutachten zur Erschliessung der Museumsliegenschaft, Hauptgasse 1**

### **0. Antrag**

Mit der Handänderung der Liegenschaft Hauptgasse 3 von Jörg Bleiker an die Gebrüder Oberhänkli Immobilien AG erhält die Ortsgemeinde Lichtensteig die einmalige Gelegenheit, ihre Museumsliegenschaft, Hauptgasse 1, über das Treppenhaus und den Lift des Nachbargrundstücks zu erschliessen. Mit der neuen Erschliessung wird die Museumsliegenschaft flexibler nutzbar. Dank dieser flexibleren Nutzbarkeit erhält die Liegenschaft für die künftige Ausrichtung eine Perspektive. Es entsteht ein Mehrwert. Der Marktwert dürfte steigen.

Der Ortsbürgerrat stellt Ihnen die folgenden Anträge:

1. Für die einmaligen Baukosten von CHF 125'000.-- wird ein Kredit gesprochen.
2. Die wiederkehrenden Kosten von jährlich CHF 7'800.-- sollen ins Budget 2024 ff aufgenommen werden.

Im Folgenden werden diese Anträge detailliert erläutert:

### **1. Ausgangslage**

#### **1.1. Raumnutzung**

Die Ortsgemeinde Lichtensteig ist seit 1952 Eigentümerin der 1803/04 erbauten Liegenschaft an der Hauptgasse 1 (Museumsliegenschaft). Seit 1965 folgten in Etappen die Renovierung der Ausstellungsräume und des Estrichs sowie eine Modernisierung der (Abwärts)Wohnung. Zurzeit wird die Liegenschaft wie folgt genutzt:

- UG Raum für Sonderausstellungen Toggenburger Museum, ohne Mietzins
- EG Eingang und Archiv / Bibliothek für die Dokumentationsstelle, ohne Mietzins
- 1. OG Museumsausstellung, ohne Mietzins
- 2. OG Museumsausstellung, ohne Mietzins
- 3. OG 3-Zi-Wohnung mit ca. 95 m<sup>2</sup>, vermietet zu CHF 540.--/Mt.
- 4. OG 2 Büros und 2 Lager für Museum, ohne Mietzins
- 5. OG Lager für Museum, ohne Mietzins

Die Erschliessung aller Etagen erfolgt über ein Treppenhaus, welches im Bereich EG bis 2. OG im Jahr 2011 renoviert wurde und ebenfalls als Ausstellungsraum für das Museum dient.

#### **1.2. Denkmal- und Brandschutz**

Die Liegenschaft steht unter Denkmalschutz. Sie ist integral geschützt, d.h. die innere und äussere Bausubstanz ist zu erhalten.

Es ist eine Brandschutzanlage installiert; baulich wurde zum Brandschutz bisher nichts unternommen. Umfangreiche brandschutztechnische Massnahmen werden gemäss Brandschutzfachmann spätestens erforderlich, sobald eine Umnutzung der Museumsliegenschaft (z.B. Einbau einer zusätzlichen Wohnung) beantragt würde.

Aufgrund der beschränkten Grundfläche für die heutige Erschliessung und des Denkmalschutzes sind ein neues, brandschutzkonformes Treppenhaus und eine Lifter-schliessung nur schwierig und mit sehr hohem Aufwand umsetzbar.

#### 1.4. Handänderung Liegenschaft Bleiker, Hauptgasse 3

Die Möbel Bleiker GmbH hat per Ende 2022 die zur Museumsliegenschaft benachbarten Räumlichkeiten an der Hauptgasse 3 verlassen. Seit 16.1.23 ist die Liegenschaft Hauptgasse 3 im Eigentum der Gebrüder Oberhäsli Immobilien AG, Mosnang. Die neue Eigentümerin beabsichtigt sieben Wohnungen einzubauen. In diesem Zusammenhang ist ein neues Treppenhaus als brandschutzkonformer Fluchtweg geplant. Der bestehende Lift soll durch einen neuen ersetzt werden.

## 2. Idee zur Neuerschliessung

Die Ortsgemeinde erhält im Zusammenhang mit der neuen Erschliessung in der Hauptgasse 3 die einmalige Möglichkeit, ihre Museumsliegenschaft ebenfalls über dieses Treppenhaus und über diesen Lift erschliessen zu lassen.

### Grundriss 2. OG



Der Grundriss am Beispiel des 2. Obergeschosses zeigt auf, dass dafür aus dem eigentlichen Treppenhaus eine Verbindung um den Lift zur Museumsliegenschaft gezogen und dann ein Wanddurchbruch in die Museumsliegenschaft erfolgen würde (eingefärbter Teil). Da das Etagenniveau der beiden Liegenschaften unterschiedlich ist, müsste die Differenz von ca. 85 cm jeweils mit zusätzlichen Treppenstufen überwunden werden. Im ersten Obergeschoss, wo ein Ausstellungsraum für das Museum geplant ist (vgl. Ziffer 3), würde der Niveauunterschied zusätzlich mit einer Rampe überwunden werden. Damit wäre das Museum für Rollstuhl- und Rollatorbenutzer in Begleitung zugänglich.

Die Erschliessung würde mit einer Grunddienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen werden und bekäme damit dauernde Wirkung.


### 3. Museumsstrategie

Im Rahmen der kürzlich erfolgten Erarbeitung der Museumsstrategie wurde offensichtlich, dass die heutigen Räumlichkeiten den Anforderungen an einen modernen Museumsbetrieb weder qualitativ noch quantitativ genügen. Eingeschränkt ist man dabei besonders beim Ausstellen von Leihgaben. Das Museum muss publikumsfreundlicher gestaltet, der Zugang niederschwelliger werden, so das Fazit aus diversen Analysen. Darum wurde mit der Gebrüder Oberhänsli Immobilien AG, Mosnang, Kontakt aufgenommen. Es besteht die Möglichkeit, das Untergeschoss, das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss der Liegenschaft Hauptgasse 3 zu mieten.


Da dies jedoch flächenmässig für das Toggenburger Museum zu gross ist, wurde mit der Städtbibliothek als mögliche Kooperationspartnerin das Gespräch gesucht. In drei Workshops ist eine Arbeitsgruppe aus Exponenten der Städtbibliothek, Vertretern des Toggenburger Museums und der Ortsgemeinde zur Überzeugung gelangt, dass ein räumliches Zusammengehen für beide Institutionen und ihre Kunden Mehrwert schaffen würde.

Mögliche neue Nutzung der Museumsliegenschaft in Kombination mit der Nachbarliegenschaft

Etage	Museumsliegenschaft Hauptgasse 1	Nachbarliegenschaft Hauptgasse 3	Verbindung zwischen den Liegenschaften
UG	Raum für Toggenburger Museum	Raum für Toggenburger Museum	noch nicht bestimmt
EG	Museumsausstellung	Gemeinsamer Eingang für Städtbibliothek und Toggenburger Museum Städtbibliothek	bereits bestehend
1. OG	Museumsausstellung	Museumsausstellung	neu, zusätzlich mit Rampe
2. OG	Büros und Sitzungsraum für «Museumsangestellte», Kommissionsmitglieder und evtl. Bürgerrat	2 Wohnungen	neu
3. OG	bestehende 3-Zi-Wohnung mit mind. 95 m <sup>2</sup>	2 Wohnungen	neu
4. OG	neue (Maisonette) Wohnung mit mind. 95 m <sup>2</sup>	2 Wohnungen	neu
5. OG		1 Wohnung	Nein
DG	-	Estrich	

 Toggenburger Museum und/oder Städtbibliothek

 Wohnen

 Wanddurchbruch zw. Liegenschaften

## 4. Kosten der Neuerschliessung

### 4.1. Einmalige Kosten

Die einmaligen Baukosten belaufen sich auf pauschal CHF 125'000.--, inkl. MwSt. Sie beinhalten folgende Arbeiten: vier Decken- und vier Wanddurchbrüche, bei den Deckendurchbrüchen neue Treppenläufe mit Überzügen und Belag, bei den Wanddurchbrüchen neue Brandschutztüren und Anschlussarbeiten, Elektro-, Maler- und Planungsarbeiten.

### 4.2. Wiederkehrende Kosten

Die wiederkehrenden Kosten setzen sich zusammen aus der Mitbenützung des Treppenhauses und des Liftes. Sie belaufen sich auf CHF 650.-- pro Monat bzw. CHF 7'800.-- pro Jahr.

## 5. Finanzierung

### 5.1. Einmalige Kosten

Die einmaligen Baukosten von CHF 125'000.-- werden über das Museumskonto (Bilanz 10023) finanziert. Der Saldo auf diesem Konto beträgt per 31.12.2022 CHF 266'489.13. Es kann damit eine vollständige Eigenfinanzierung erfolgen.

### 5.2. Wiederkehrende Kosten

Die wiederkehrenden Kosten von CHF 7'800.-- pro Jahr werden über das Betriebskonto der Ortsgemeinde (Bilanz 10021) beglichen. Sie fallen damit in den ordentlichen Betriebsaufwand der Ortsgemeinde. Dagegen dürften aber erhöhte Einnahmen aus der besseren Vermietung von (zusätzlichem) Wohnraum erwartet werden.

## 6. Geschäftsfall über 25 Jahre

Der nachfolgende Geschäftsfall betrachtet Aufwand und Ertrag bei einer flexibleren Nutzung der Liegenschaft durch zusätzlichen bzw. sanft renovierten Wohnraum. Die Nutzung durch das Museum bleibt bestehen. Darum werden die Kosten unter Ziffer 1) im folgenden Beispiel auch hälftig aufgeteilt. Der Geschäftsfall geht von folgenden Annahmen aus:

- 1) Die einmaligen Erschliessungskosten von CHF 125'000.-- sowie die wiederkehrenden Kosten von CHF 7'800.-- pro Jahr für die Mietbenützung des Treppenhauses und des Liftes werden je zur Hälfte auf das Museum und zwei Wohnungen aufgeteilt.
- 2) Die Baukosten für eine sanfte Renovation der bestehenden und den Bau einer zusätzlichen Wohnung im 4. und 5. OG betragen CHF 230'000.--.
- 3) Die Baukosten von CHF 230'000.-- werden zu 2/3 fremdfinanziert (CHF 153'000). Der Zinssatz beträgt 3 %.

Aufwandpositionen	Investition/ Kosten	Ertragspositionen	Ertrag
1) Erschliessungskosten Treppenhaus (CHF 125'000 : 2)	62'500	Mietertrag für 3-Zi-Whg 3. OG (CHF 740.-- / Mt. x 12 Mt. x 25 Jahre)	222'000
1) Mitbenützung Treppenhaus und Lift (CHF 7'800 x 25 Jahre) : 2	97'500	Mietertrag für 3-Zi-Whg im 4.+5. OG (CHF 940.-- / Mt. x 12 Mt. x 25 Jahre.)	282'000
2) Baukosten	230'000		
3) Verzinsung von CHF 153'000.-- (CHF 4'590 x 25 Jahre)	114'750		
<b>Total</b>	<b>504'750</b>	<b>Total</b>	<b>504'000</b>

Die Gegenüberstellung zeigt über einen Zeitraum von 25 Jahren eine praktisch ausgeglichene Rechnung (Gewinnschwelle).

## Alternative: Status Quo

Im Falle, dass die Situation belassen wird, wie sie heute ist, nimmt die Ortsgemeinde für die Vermietung der Wohnung jährlich CHF 6'480.-- ein. Den Rest der Liegenschaft belegt das Museum. Dieses erbringt keinen Mietertrag. Es entstehen aber auch keine neuen Kosten.

## 7. Nutzen

- a) Mit der neuen Erschliessung wird die Museumsliegenschaft flexibler nutzbar, sei es als Museum, für Büros oder für Wohnraum etc.
- b) Dank der flexibleren Nutzbarkeit erhält die Liegenschaft für die künftige Ausrichtung eine Perspektive. Es entsteht ein Mehrwert. Der Marktwert dürfte steigen.
- c) Die Obergeschosse 3 - 5 der Museumsliegenschaft erhalten einen eigenen, brandschutzkonformen Zugang über die Nachbarliegenschaft, Hauptgasse 3. Der Zugang erfolgt über die Löwengasse. Die Obergeschosse 3 - 5 werden damit autonom nutzbar.
- d) Im 4. und 5. Obergeschoss kann eine weitere Wohnung eingebaut werden.
- e) Bei der Vermietung der/den Wohnung(en) können wir dank der besseren Erschliessung eine breitere Mieterschaft ansprechen und damit auch einen marktgerechten Mietzins erzielen.
- f) Am bestehenden Treppenhaus in unserer Liegenschaft bedarf es keiner brandschutztechnischen Massnahmen.
- g) Das Toggenburger Museum erhält einen eigenen Zugang, der zusammen mit den zu mietenden Räumlichkeiten an der Hauptgasse 3 einen in sich geschlossenen Kreislauf bilden würde. Der Zugang zur Ausstellung würde über den Eingang an der Hauptgasse 3 erfolgen.
- h) Die Museumsausstellung, mit Ausnahme des Treppenhauses, wird für gehbehinderte Menschen zugänglich.
- i) Das Treppenhaus UG bis 1. OG der Museumsliegenschaft kann vollwertig als Ausstellungsraum für das Museum genutzt werden. Die Diebstahl- und Vandalismusgefahr im Treppenhaus der Museumsliegenschaft kann reduziert werden, da Mieter der Wohnung und deren Gäste keinen Zugang zu diesem Teil des Treppenhauses mehr haben.

## 8. Umsetzung

Die Arbeiten werden durch die Gebrüder Oberhänsli Immobilien AG geplant und ausgeführt. Sie werden voraussichtlich im Laufe dieses Jahres erfolgen.

## 9. Abgrenzung zur Museumsstrategie

Der Prozess der Strategieentwicklung geht im 2023 in die Detailphase. Dabei werden parallel zu den Abklärungen bezüglich Trägerschaft und Kooperation mit der Städtbibliothek (vgl. Ziffer 3) auch die räumlichen Details geklärt.

Die in Ziffer 7 aufgezeigten Nutzen erklären, dass die Erschliessung der Museumsliegenschaft mit oder ohne die Umsetzung der neuen Museumsstrategie Sinn macht und darum vom Entscheid zur neuen Museumsstrategie entkoppelt werden kann.

Für den der Ortsbürgerrat



Peter Hüberli  
Präsident



Miroslav Zuparic  
Ressortverantwortlicher Kultur