

Vorlage Stadtparlament

Datum	4. Februar 2025
Beschluss Nr.	75
Aktenplan	510.60 Betriebsgebäude Direktion Technische Betriebe

Zwischenlösung für die Lager und Werkstätten der St.Galler Stadtwerke an der Mövenstrasse 17

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für die mit der Zwischenlösung für die Lager und Werkstätten der St.Galler Stadtwerke an der Mövenstrasse 17 verbundenen Investitionen wird ein Verpflichtungskredit von CHF 3'960'000 (exkl. MWST) zu Lasten der Baurechnung der St.Galler Stadtwerke erteilt.
2. Für Mietkosten der Zwischenlösung für die Lager und Werkstätten der St.Galler Stadtwerke an der Mövenstrasse 17 wird eine jährlich wiederkehrende Ausgabe von CHF 917'395.20 (exkl. MWST) beschlossen.
3. Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse 1 und 2 gemäss Art. 8 Ziff. 6 der Gemeindeordnung gesamthaft dem fakultativen Referendum unterstehen.

1 Ausgangslage

Am 30. April 2024 hat das Stadtparlament dem Abbruch des Projektes «Neues Busdepot für die Verkehrsbetriebe und Zentralisierung der Werkstätten und Büroräume der Direktion Technische Betriebe» zugestimmt.¹

Wesentliche Eckpfeiler des Beschlusses sind folgende:

- Auf die örtliche Zusammenlegung der VBSG, der Werke sowie der Dienststellen der Direktion Technische Betriebe wird verzichtet.
- Die Projekte VBSG-Depot und sgsw-Zentralisierung werden separat weiterverfolgt. Beide Projekte sind dringlich.

¹ Vorlage Nr. 3430 vom 30 November 2023, «[Technische Betriebe, Neues Busdepot für die Verkehrsbetriebe und Zentralisierung der Werkstätten und Büroräume der Direktion Technische Betriebe](#)».

- Ob die Büroräumlichkeiten der Direktion Technische Betriebe, Stab Technische Betriebe, Entsorgung St.Gallen und der Dienststelle Umwelt und Energie in eines der beiden Projekte integriert wird oder nicht, ist ebenfalls zu klären.
- Für den Stadtrat stellt der Standort Rechenstrasse für ein neues Busdepot weiterhin die bevorzugte Option dar. Gleichwohl sieht er vor, den Standort für ein neues Busdepot zu überprüfen.
- Für ein neues zentrales Betriebsgebäude der sgsw wird eine Standortevaluation durchgeführt. Parallel dazu erfolgen eine Überprüfung und Bereinigung des Raumbedarfs sowie die Finanzierungsnachweise der je eigenen Standorte von VBSG und sgsw. Nach der Standortklärung werden die weiteren Planungsschritte für die separaten Projekte an die Hand genommen.
- Das Stadtparlament soll spätestens im Herbst 2025 über eine oder mehrere neue Projektierungsvorlagen befinden können.

Die St.Galler Stadtwerke (sgsw) befinden sich seit langer Zeit auf der Suche nach einem zentralen Betriebsgebäude. Die sgsw sind mittlerweile auf 14 verschiedene Standorte verteilt. Wesentliche Betriebsgebäude sind dringend sanierungsbedürftig. Im Hinblick auf das Projekt der Zentralisierung der DTB wurden dringende Sanierungsarbeiten der Liegenschaften Steinachstrasse 45, 47, 49, 77 und 92 in der Höhe von rund CHF 6 Mio. zurückgestellt. Nach dem Abbruch des Projekts Rechenstrasse hat sich die Sanierungsdringlichkeit weiter verschärft; verschiedene Massnahmen müssten in den nächsten Jahren zwingend ergriffen werden, sollten die sgsw ihren Betrieb an den heutigen Standorten weiterführen müssen.

Im Hinblick auf die langfristige Sicherstellung der Stabilität und die Vermeidung von Überlastung im Elektrizitätsnetz der Stadt St.Gallen² muss das Unterwerk (UW) Steinachstrasse (Baujahr 1977) in den kommenden Jahren ersetzt werden. Das aktuelle Unterwerksgebäude an der Steinachstrasse 49 ist nicht erdbebensicher. Es besteht das Risiko eines Versorgungsausfalls aufgrund eines entsprechenden Naturereignisses. Als Ergebnis der Standortevaluation hat sich in Übereinstimmung mit der Beurteilung des Sachverständigenrats ein Standort im Bereich der Gebäude Steinachstrasse 45/47 als Bestvariante herausgestellt. Die Wahl des Standortes für das neue UW bedeutet, dass Räumlichkeiten, die heute durch den Bereich Netz Elektrizität und Telekom (NET) genutzt werden, weichen müssen und zukünftig nicht mehr zur Verfügung stehen werden. Im Weiteren kann während der Bauphase des neuen UWs eine grosse Fläche der Liegenschaften nicht mehr bewirtschaftet werden. Dies, da die Baustellenzufahrt auf dem Bereitstellungsplatz und der Zufahrt der Steinachstrasse 45/47 eingerichtet wird. Dieser Umstand verunmöglicht eine Weiterführung des Betriebes an den Standorten Steinachstrasse 45/47 während der gesamten Bauzeit.

An der Steinachstrasse 45 bis 92 befinden sich insbesondere Materiallager, Werkstätten und Betriebsgebäude des Bereichs Netz Elektrizität und Telekom (NET) inkl. der Abteilung öffentliche Beleuchtung und des Bereichs Wasser Gas und Wärme (WGW) sowie die Materialwirtschaft, die dem Bereich Finanzen und Administration (FID) angegliedert ist. Die sanitären Installationen sind marode, ganze Gebäudeteile sanierungsbedürftig und die Werkstätten genügen den technischen und arbeitsrechtlichen

² [Verpflichtungskredit der Jahre 2025 bis 2030 für die langfristige Sicherstellung der Stabilität und der Vermeidung von Überlastung im Elektrizitätsnetz der Stadt St.Gallen; Vorlage des Stadtrats Nr. 3837 vom 3. April 2024, vom Stadtparlament unverändert beschlossen am 30. April 2024 und von der St.Galler Stimmbevölkerung am 24. November 2024 angenommen.](#)

Anforderungen nicht mehr. Zudem bieten diese Standorte kaum mehr Platz für zusätzliches Personal. Allein der Bereich NET wächst aber bis zum Jahr 2030 um mindestens 16 FTE.

2.1 Scheitern des Projekts Rechenstrasse und die Folgen

Das Stadtparlament hat am 20. November 2018 die Durchführung eines Studienauftrags mit Erarbeitung eines Vorprojekts für ein neues Busdepot für die Verkehrsbetriebe und die Zentralisierung der Werkstätten und Büroräume der Direktion Technische Betriebe genehmigt und dafür einen Verpflichtungskredit im Umfang von CHF 2'529'000 (inkl. MWST 7,7 %) erteilt³. Im Juli 2019 wurde der Projektwettbewerb im selektiven Verfahren ausgeschrieben. Der Wettbewerbsbeitrag «Auf Schönenwegen» unter der Federführung von Durisch + Nolli Architetti, Massagno, ging im August 2020 als Sieger hervor.

Auf der Basis des Gewinnerprojektes sollte ein Vorprojekt mit Kostenschätzung ausgearbeitet werden. Eine Volksabstimmung war im Sommer 2021 geplant, der Baubeginn im Frühling 2023 beginnen. Es wurde mit einer Bauzeit von knapp zwei Jahren gerechnet, sodass der Bezug des gemeinsamen Verwaltungsgebäudes der Direktion Technische Betriebe an der Rechenstrasse Ende 2024 hätte erfolgen können.

Der Gebäudeunterhalt an der Steinachstrasse wurde aus diesem Grund auf ein absolutes Minimum heruntergefahren. Da die bestehenden Bauten an der Steinachstrasse abgerissen und die Areale einer anderen Nutzung zugeführt werden sollten, wurde auf jegliche nicht zwingenden Investitionen verzichtet.

Es ist derzeit noch nicht absehbar, wann die sgsw einen neuen zentralen Werkhof für Werkstätten und Büros beziehen können. Es ist nach aktuellem Kenntnisstand jedoch davon auszugehen, dass dies nicht vor dem Jahr 2032 der Fall sein wird. Unabhängig davon, ob die sgsw dereinst einen neuen Standort beziehen oder an der Steinachstrasse eine neue Lösung gefunden werden muss, werden sie für wesentliche Betriebsteile eine Zwischenlösung an einem anderen Standort für voraussichtlich sechs bis zehn Jahre benötigen.

2.2 Zustand der aktuellen Standorte und Dringlichkeit

In nachfolgendem Lageplan sind alle Liegenschaften der sgsw an der Steinachstrasse markiert. Der jeweilige Zustand und die daraus entstehende Dringlichkeit für eine Sanierung, einen Neubau oder einen künftigen Wegfall werden pro Teilliegenschaft beschrieben.

³ [Vorlage des Stadtrats Nr. 2217 vom 23. Oktober 2018, vom Parlament am 20. November 2018 unverändert beschlossen.](#)

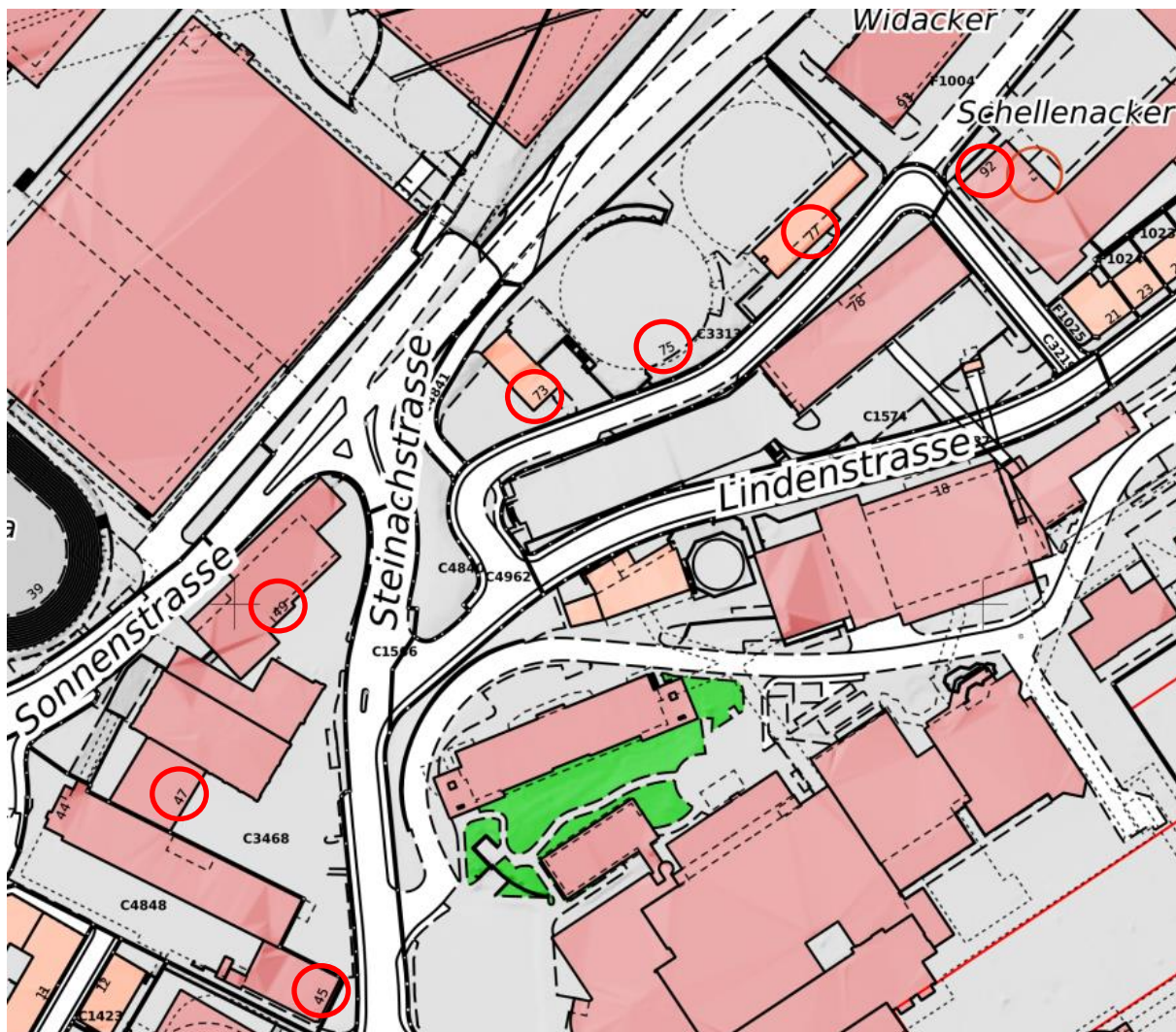


Abbildung 1: Situationsplan Steinachstrasse

2.2.1 Steinachstrasse 45/47/49

Ausgangslage

An der Steinachstrasse 45/47 sind folgende Abteilungen der sgsw einquartiert:

- NET-Leitungsnetz
- FID-Beschaffung
- ÖB (öffentliche Beleuchtung)

Handlungsbedarf

Im Frühling 2027 soll an diesen Standorten mit dem Bau des neuen Unterwerks Steinachstrasse begonnen werden, welches das alte Unterwerk an der Steinachstrasse 49 ersetzt. Wie unter Ziffer 2 ausgeführt, können die Gebäude an der Steinachstrasse 45 /47 auch längerfristig nicht mehr wie heute genutzt werden.

An der Steinachstrasse 49 befindet sich das bestehende Unterwerk. Das Gebäude wird nach dem Bau des neuen Unterwerks rückgebaut.

Terminvorgaben

Durch die Bautätigkeiten des Unterwerkes wird der Zugang zu der Anlieferung an der Steinachstrasse 45/47 verunmöglicht (Bauplatz und Anlieferung fänden auf derselben Fläche statt). Zugleich wird der Bereich, in welchem sich heute die meisten Büros und die Werkstätten befinden zugunsten des neuen Unterwerkes zurückgebaut. Das bedeutet, dass sämtliche Räumlichkeiten an den Standorten Steinachstrasse 45/47 geräumt und an einem neuen Standort untergebracht werden müssen. Dies muss bis spätestens Oktober 2026 erfolgt sein, damit die Arbeiten für das neue Unterwerk planmässig aufgenommen werden können.

2.2.2 Steinachstrasse 73–75

Ausgangslage

Auf diesen beiden Grundstücken standen früher die beiden Gasspeicherkugeln und zuvor das ehemalige Stadtgaswerk. Wie bei der Liegenschaft im Riet/Goldach muss mit starken Verunreinigungen im Boden gerechnet werden. Für das leerstehende Gebäude an der Steinachstrasse 73 liegt eine Abbruchbewilligung vor.

Handlungsbedarf

Das Gebäude muss abgebrochen werden. Der mit Altlasten belastete Boden muss fachgerecht saniert werden.

Terminvorgaben

Eine zeitliche Abhängigkeit vom Projekt Mövenstrasse 17 besteht nicht.

2.2.3 Steinachstrasse 77

Ausgangslage

An der Steinachstrasse 77 sind folgende Abteilungen der sgsw einquartiert:

- WGW-Wasserleitwarte
- Vortragsräume

Handlungsbedarf

Die Liegenschaft war zunächst als ein möglicher Standort für das neue Unterwerk vorgesehen. Das Grundstück sollte in der Folge dem ASTRA als Installationsplatz zur Verfügung gestellt werden. Unabhängig vom Wegfall dieser Nutzung weist das Gebäude hohen Handlungsbedarf aus. Es ist in einem desolaten Zustand und wird nicht mehr seiner ursprünglichen Bestimmung entsprechend genutzt. Viele Räume werden nicht mehr genutzt. Eine Dachsanierung ist unumgänglich, die Fassadensanierung dringend notwendig, da Wasser im Vortragsraum eindringt, die sanitären Anlagen sind alt und müssen ersetzt werden, dazu kommen neue Auflagen zum Hochwasserschutz etc. Die mutmasslichen Sanierungskosten belaufen sich auf ca. CHF 1,7 Mio. Ob eine Hochwasser-Ertüchtigung der Immobilie möglich wäre, ist zweifelhaft.

Terminvorgaben

Am 24. November 2024 haben die Schweizer Stimmberechtigten über den Bundesbeschluss über den Ausbauschnitt 2023 für die Nationalstrassen abgestimmt. Nach dem Nein zum Ausbau des Nationalstrassennetzes und damit zur zukünftigen Verwendung als Installationsplatz für die dritte Röhre entfällt an der Steinachstrasse 77 die Notwendigkeit einer Räumung. Mit der vorliegenden Zwischenlösung entfällt die kostenintensive Sanierung des Gebäudes (sofern rechtlich überhaupt möglich), welche sonst dringlich an die Hand genommen werden müsste.

2.2.4 Steinachstrasse 92

Ausgangslage

An der Steinachstrasse 92 ist der Werkhof des Bereichs WGW (Wärme-Gas-Wasser) stationiert.

Handlungsbedarf

Die Liegenschaft ist ebenfalls in einem sehr schlechten Zustand. Es müssen dringend eine Liftsanierung und eine Krananlagenanierung umgesetzt werden. Zudem sind die sanitären Installationen dringend zu sanieren. Die Arbeitsplätze erfüllen die sicherheitstechnischen Vorgaben nicht mehr, Fassaden und Dach müssen saniert werden. Ein Baugesuch zur Ausführung der notwendigen Sanierungsarbeiten führt zur gleichzeitigen Auflage, dass die Anforderungen des Hochwasserschutzes erfüllt werden müssen. Laut Gutachten ist dies beim bestehenden Gebäude nicht möglich. Es verbleiben demnach nur die Varianten Abriss und Ersatzneubau am gleichen Standort oder Neubau an einem neuen Standort.

Terminvorgaben

Der sicherheitstechnische Zustand der Arbeitsplätze sowie die technischen Risiken (Lift, Kran) hätten schon seit längerer Zeit einer Lösung bedurft. Da eine blossige Sanierung auf Grund der Anforderungen des Hochwasserschutzes nicht möglich ist, müsste im Fall, dass die Zwischenlösung nicht realisiert werden könnte, raschmöglichst ein Provisorium für die in dieser Liegenschaft untergebrachten Nutzungen gefunden werden.

3 Lösungsansatz

Nach dem Scheitern des Projekts Rechenstrasse haben sich die Stadtwerke auf die Suche nach einem Standort für einen provisorischen Werkhof gemacht. Unabhängig davon, ob ein neuer, definitiver Standort für die zentralisierte sgsw gefunden werden kann oder ob die vorhandenen Areale an der Steinachstrasse für einen Neubau genutzt werden sollen, müssen die sgsw für den Zeitraum des Abbruchs, der Sanierung und des Neubaus das bestehende Gelände verlassen. Eine Sanierung oder ein Neubau unter Betrieb ist ausgeschlossen.

Nebst den Anforderungen an die Flächengrösse sind folgende Kriterien zwingend zu erfüllen: Die Betriebsfahrzeuge der sgsw müssen innert maximal 20 Minuten alle wichtigen Infrastruktur-Objekte auf Stadtgebiet erreichen können. Der Standort muss an den öffentlichen Verkehr angebunden sein, damit die Mitarbeitenden den Arbeitsort umweltfreundlich erreichen können. Alle arbeitsrechtlichen Vorgaben müssen erfüllt sein, so müssen beispielsweise Verpflegungsmöglichkeiten für das Personal durch eine gemeinsame Kantine bzw. durch ein gutes Gastronomie-Angebot in der unmittelbaren Umgebung gewährleistet sein.

Mit dem Wegzug der GEMA Switzerland GmbH von der Mövenstrasse an einen neuen Standort im Industriegebiet Gossau-West zeichnete sich ab Sommer 2024 eine Lösung für die sgsw ab. Die GEMA hat das Grundstück inzwischen an die Thoma Immo AG verkauft.

Der Stadtrat hat den sgsw im August 2024 den Auftrag erteilt zu prüfen, ob die Liegenschaften Steinachstrasse 45/47, 77 und 92 platz- und prozessablauftechnisch in den Räumlichkeiten der

Mövenstrasse 17 untergebracht werden können. Ferner wurden die sgsw beauftragt, mit Unterstützung der Dienststelle Liegenschaften einen Mietvertrag mit Thoma Immo AG auszuarbeiten.

4 Die Zwischenlösung Mövenstrasse 17

Die sgsw haben nach dem Abbruch des Projektes «Neues Busdepot für die Verkehrsbetriebe und Zentralisierung der Werkstätten und Büroräume der Direktion Technische Betriebe» ihr Raumprogramm überprüft. Dieses stellt die Basis für die Konzeption der Zwischenlösung an der Mövenstrasse dar.

Die zur Verfügung stehende Gesamtfläche an der Mövenstrasse 17 beträgt ca. 7'300m².

Die Neueinteilung von Flächen, wie zum Beispiel das Zusammenlegen der Werkstätten, Optimierungen im Lagerbereich und Auslagerungen von Flächen (Bobinenlager) haben gezeigt, dass die heute an den Standorten Steinachstrasse 45, 47, 77 und 92 untergebrachten Lager, Werkstätten und Büros in den Räumlichkeiten der Mövenstrasse für einen befristeten Zeitraum Platz finden werden. Die sgsw müssen mit dieser Zwischenlösung Abstriche gegenüber dem heutigen Raumangebot und damit einhergehend auch betriebliche Einschränkungen in Kauf nehmen. Beispielsweise sind die Arbeitsabläufe infolge Bezugs einer bestehenden Baute nicht optimiert. Das auf mehrere Stockwerke verteilte Lager verfügt lediglich über einen einzigen Lift, die Ladezonen sind dezentralisiert, Erweiterungsmöglichkeiten bestehen nicht. An der Mövenstrasse 17 kann folglich eine taugliche Zwischenlösung für die an der Steinachstrasse untergebrachten Nutzungen realisiert werden. Dennoch soll die Planung für einen zukunftstauglichen neuen Werkhof weitergeführt werden.

Nachfolgend der aktuelle Überblick der eingeteilten Flächen für die beschriebene Zwischenlösung. Die definitiven Einteilungen werden während der Feinplanung ab Februar 2025 vorgenommen. Der daraus resultierende Um- und Ausbau soll nach den Sommerferien 2025 starten.

Erdgeschoss

Gesamtnutzfläche (ohne WC/Technik)
EG Halle ca. 2160m² + ca.80m² Zwischenboden
Überdachte Anlieferung ca. 720m²
EG Bürogebäude ca. 410m²

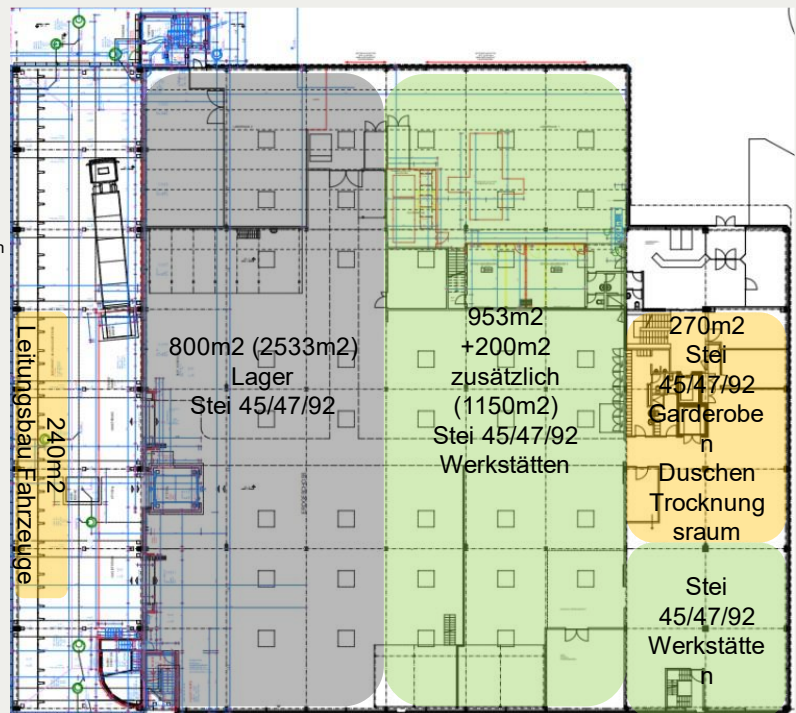
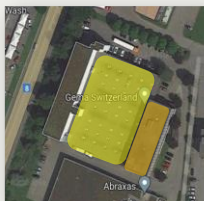


Abbildung 2: Flächendisposition Mövenstrasse 17 Erdgeschoss

Gebäude West

Gesamtnutzfläche (ohne WC/Technik)
OG1 ca. 630m²
OG2 ca. 650m² davon 70m² Büro
OG3 ca. 630m² davon ca. 150m² Cafeteria /EDV

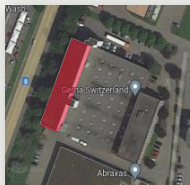


Abbildung 3: Flächendisposition Mövenstrasse 17 Gebäude West

Gebäude Ost OG1-3

Gesamtbürofläche
OG1 ca. 550m²
OG2 ca. 550m²
OG3 ca. 520m² davon ca. 30m² Cafeteria

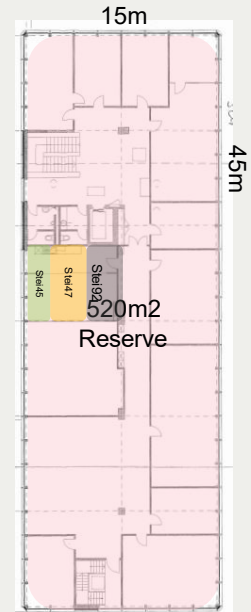
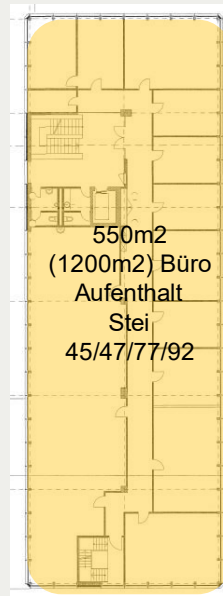


Abbildung 4: Flächendisposition Mövenstrasse 17 Gebäude Ost

5 Investitionsbedarf

Die sgsw haben zusammen mit der Thoma Immo AG und unterstützt durch die Fachleute eines externen Planungsbüros alle Schnittstellen definiert und die daraus entstehenden Kosten der beiden Parteien berechnet.

Die für die sgsw anfallenden Investitionskosten für den Um- und Ausbau der Zwischenlösung belaufen sich inklusive der Position Unvorhersehbares von 10 % auf CHF 3'960'000 (exkl. MWST). Der Betrag ist im Budget 2025 der sgsw enthalten.

BKP	Arbeitsgattung	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten (inkl. Honorar)	315'000
2	Gebäude (inkl. Honorar)	1'796'000
3	Betriebseinrichtungen	150'000
4	Umgebung, Erschliessung Gebäude etc.	734'000

5	Baunebenkosten (5 %)	128'000
6	Unvorhersehbares	360'000
7	Logistik (inkl. Honorar)	477'000
Total		3'960'000

Die durch die sgsw zu erstellende PV-Anlage von ca. 110 kWp mit Kosten von CHF 313'000 wird aus dem laufenden Rahmenkredit finanziert. Die Anlage ist nicht an das Mietverhältnis der sgsw für den provisorischen Werkhof gebunden. Es wird dafür ein separater Photovoltaik-Dienstleistungsvertrag mit dem Liegenschaftseigentümer getroffen. Dieser regelt wie üblich die gegenseitigen Rechte und Pflichten mit Dienstbarkeiten, Bau und Betrieb, die Energielieferung bzw. Energieabnahme, die Verwendung der ins Netz der Energieversorgerin zurückgelieferten Energie, die vorzeitige Auflösung des Vertrags und den Rückbau nach Vertragsende.

6 Mietverhältnis, Kosten und Dauer

Die sgsw und die Dienststelle Liegenschaften haben mit der Thoma Immo AG einen Mietvertrag erarbeitet. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von sechs Jahren und optional zweimal zwei Jahre Verlängerungsdauer, falls der neue zentrale Werkhof der sgsw nicht einzugsbereit ist.

Der Mietzins beläuft sich auf jährlich CHF 917'395.20 (exkl. MWST). Der Stadtrat erachtet diesen Mietzins als marktgerecht.

7 Finanzierung

Die Investition für den Umbau und Ausbau sowie der für das Jahr 2025 anfallende Mietzins für die Zwischenlösung werden aus den im Budget 2025 eingestellten Mitteln finanziert. Der Mietzins für die Folgejahre wird jeweils im Budget der Erfolgsrechnung eingeplant.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber:
Manfred Linke