



## Vorlage Stadtparlament

vom 22. September 2016

Nr. 4745

---

184.15 Waaghaus

**Sanierung des Waaghauses; Behebung der dringendsten Mängel; Verpflichtungskredit****Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem Projekt „Sanierung des Waaghauses; Behebung der dringendsten Mängel“ im Kostenbetrage von CHF 660'000 wird zugestimmt. Nach Abzug von CHF 85'000 der Spezialfinanzierung für Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege wird ein Verpflichtungskredit von CHF 575'000 erteilt
  2. Die Motion „Sanierung des Waaghauses“ vom 1. April 2014 wird als erledigt abgeschrieben.
- 

**1 Ausgangslage**

In der Sitzung des Stadtparlaments vom 28. Juni 2016 fanden die in der Postulatsbeantwortung „Pfalz der Politik“ dargelegten Ausführungen und der daraus abgeleitete Vorschlag des Präsidiums, das Waaghaus für die kommenden zehn Jahre zu ertüchtigen, breite Unterstützung. Damit wird gewährleistet, dass das Waaghaus in den Betrachtungsperimeter des Projekts zur Neugestaltung des Marktplatzes miteinbezogen werden kann, wie es das für erheblich erklärte Postulat „Waaghaus und Taubenloch fürs Volk!“ fordert. Das Waaghaus soll daher vorderhand nicht gesamtheitlich saniert, sondern lediglich für etwa zehn Jahre funktionsstüchtig erhalten werden. Mit einer kleinen Sanierung im Rahmen des baulichen Unterhalts werden die dringendsten Mängel behoben. Die Zukunft des Waaghauses wird damit nicht verbaut und der Betrieb ist gesichert. Das Stadtparlament kann zudem, wie an der Sitzung vom 28. Juni 2016 gefordert, noch in diesem Jahr über die Vorlage befinden, sodass im nächsten Jahr die baulichen Massnahmen umgesetzt werden können.



Das Stadtparlament St.Gallen tagt seit 1963 im Waaghaus. Im Jahr 2000 zeigte sich, dass die Heizungs- und Lüftungsanlagen erneuert und diverse bauliche und brandschutztechnische Einrichtungen den geltenden Vorschriften angepasst werden müssten. Im damaligen Projekt waren darüber hinaus die Sanierung der WC-Anlagen und die Gewährleistung der hindernisfreien Zugänglichkeit vorgesehen. Das städtische Parlament trat jedoch am 23. April 2002 nicht auf diese Vorlage des Stadtrats ein. Bauliche Massnahmen sollten erst angegangen werden, wenn Klarheit über die betrieblichen und baulichen Möglichkeiten im Erdgeschoss und Gewissheit über die künftige Sitzzahl des städtischen Parlaments bestünde, stand diese doch damals im Zusammenhang mit der Totalrevision der Gemeindeordnung auf 2005 zur Diskussion. Die Sitzzahl wurde schliesslich unverändert bei 63 belassen.

Am 26. Juni 2007 erklärte das Stadtparlament das Postulat „Waaghaussanierung: Chance für Neukonzept“ für erheblich, worauf in den Jahren 2010/2011 ein Planungswettbewerb stattfand. Am 17. Februar 2012 stimmte das Stadtparlament dem Verpflichtungskredit von CHF 795'000 für die Ausarbeitung des Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag für die Sanierung des Waaghauses gemäss dem Wettbewerbssiegerprojekt „AOI“ der Architekten Armin Benz und Martin Engler aus St.Gallen zu. Im Zuge der Verzichtsplanung 2013 entschied der Stadtrat, die Bauvorlage dem Stadtparlament nicht zu unterbreiten. Die Motion des Präsidiums des Stadtparlaments „Sanierung des Waaghauses“ wurde 2014 vom Stadtparlament mit geändertem Wortlaut erheblich erklärt. Die Motion verlangt eine Vorlage zur Sanierung der dringlichsten Mängel des Waaghauses. Diesem Auftrag kommt der Stadtrat nun nach.

## **2 Projekt**

Es werden die folgenden dringlichsten Sanierungsmassnahmen für das Waaghaus beantragt:

### **2.1 Heizung / Lüftung**

Das bestehende Heizungs- und Lüftungssystem wird soweit möglich modernisiert und automatisiert. Der Betrieb der Räumlichkeiten des Waaghauses ähnelt demjenigen einer Kirche. Während der Nichtnutzungszeit soll neu die Raumtemperatur tief gehalten und für die Nutzungszeit automatisch und rechtzeitig auf die Sollbetriebstemperatur gehoben werden. Die teilweise über 50jährigen Anlagebestandteile werden um- und nachgerüstet, um einen bedienungsfreundlichen und energieeffizienten Betrieb zu gewährleisten. Sämtliche Heizpumpen und Regelventile werden ersetzt. Um die Behaglichkeit weiter zu verbessern, werden in beiden Sälen die bestehenden Fenster gerichtet und neu abgedichtet. Mit diesen Massnahmen kann ein für einen Altbau angemessenes Innenklima geschaffen werden.



## **2.2 Sanitäre Anlagen**

In den Toilettenanlagen werden defekte Apparate ersetzt und die Oberflächen aufgefrischt. Die Sanitärleitungen bleiben jedoch bestehen. Die Nasszellen werden weiterhin über kein Warmwasser verfügen. Im Obergeschoss wird eine hindernisfreie WC-Anlage eingebaut, welche als Unisex-Anlage den beiden Sälen zur Verfügung steht. Der Elektroanschluss für den automatischen Türantrieb wird vorbereitet, vorderhand aber nicht installiert. Aufgrund der Führung der Haustechnikinfrastruktur muss die Küche im Obergeschoss zurückgebaut und in bescheidenem Masse ersetzt werden.

## **2.3 Treppenlift**

Gemäss Wartungsprotokoll der Wartungsfirma ist der Lift beim Waaghaus deshalb ausgefallen, weil dieser nicht korrekt auf die Ladestation gefahren wurde und somit bei Bedarf keinen Strom hatte. Um solchen Unzulänglichkeiten vorzubeugen, wird das Wartungsintervall des Treppenliftes erhöht und der Hausdienst für die Kontrollgänge entsprechend instruiert.

## **2.4 Bauliche Instandsetzung / Nebenarbeiten**

Die Anstriche auf allen Putzflächen und Decken werden aufgefrischt, das Holzwerk ist grösstenteils in ordentlichem Zustand und benötigt nur in Teilbereichen etwas Pflege. Die bestehenden Leuchtmittel werden durch energiesparende LED ersetzt. Im Hinblick auf die verbleibende Nutzungsdauer wurde aus ökonomischen Gründen darauf verzichtet, die Leuchten im Parlamentssaal mit einem Hebemechanismus nachzurüsten oder gar durch neue zu ersetzen. Im Eingangsbereich werden jedoch sechs zusätzliche Leuchten für angemessene Lichtverhältnisse sorgen. Die über die Jahre angewachsene uneinheitliche Beschriftung wird durch einheitliche Signaletik ersetzt. Die Pulte im Parlamentssaal werden aufgefrischt und wo nötig repariert. Bei den Stühlen sind kleinere Reparaturen vorgesehen. Die Baureinigung in allen Innenräumen schliesst die Bauarbeiten ab.

Der Boden des Parlamentssaals wird nicht aufgefrischt oder saniert. Sollten die Flickstellen - infolge der Anpassungen am Haustechniksystem - das Erscheinungsbild zu stark beeinträchtigen, werden Teile des Bodens aufgefrischt. Für diesen Eventualeingriff wird die Reserve um CHF 17'000 aufgestockt.

## **3 Denkmalpflege**

Schutzwürdigkeit

Im Altstadtinventar ist das Waaghaus in der höchsten Kategorie eingestuft. Das Gebäude steht zudem seit dem Umbau 1960 unter Bundesschutz. Der dazugehörige Dienstbarkeits-



vertrag zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und der Politischen Gemeinde St.Gallen hält insbesondere fest, dass das Objekt sachgemäss zu unterhalten und der Allgemeinheit zugänglich zu machen sei.

Das Waaghaus reiht sich in eine kleine, aber wichtige Gruppe öffentlicher Bauten ein, die das Funktionieren der spätmittelalterlichen Stadt zeugenhaft dokumentieren und zugleich auch die einstige Prosperität der Stadt aufzeigen. Die Schutzwürdigkeit stützt sich in erster Linie auf die wichtige baugeschichtliche Bedeutung sowie auf den grossen Einfluss auf das Altstadtbild. Die mannigfaltigen baulichen Änderungen und Anpassungen drängten dabei den baukünstlerischen Wert etwas in den Hintergrund. Die Einbauten von 1960 unter Leitung des damaligen Stadtbaumeisters Paul Biegger verdienen ihrerseits eine positive Würdigung. Sie dokumentieren eine zurückhaltende, sich auf wenige Materialien und Formen konzentrierende Architektur und sind als Spiegel der damaligen Architekturauffassung von hoher Qualität. Zusammen mit der künstlerischen Ausstattung von Walter Burger oder Ferdinand Gehr sind sie für St.Gallen ein bedeutendes Zeitdokument.

#### Schutzziele

Der Schutz umfasst vorrangig die historische Bausubstanz und das die Altstadt prägende Erscheinungsbild. Daneben sind auch die Um- und Einbauten von Stadtbaumeister Paul Biegger aufgrund der architektonischen Qualität erhaltenswert. Dies schliesst eine zeitgemässe Erneuerung nicht grundsätzlich aus. Es ist aber auf ein ausgewogenes Verhältnis von Neu und Alt zu achten.

Die in dieser Vorlage dargelegten dringenden Sanierungsarbeiten respektieren die Schutzziele und sind mit der Denkmalpflege abgesprochen. Die Bauarbeiten werden in engem Kontakt mit der städtischen Fachstelle erfolgen. Die denkmalpflegerisch bedingten Mehrkosten der Renovationsarbeiten an den schutzwürdigen Bauteilen können der Spezialfinanzierung Altstadt-, Ortsbild und Denkmalpflege belastet werden. Anrechenbar sind im Wesentlichen die Erneuerungsmassnahmen an den erhaltenswerten Ausbauten.

## 4 Kosten

### 4.1 Kosten nach BKP

Für die Ausführung ist mit folgenden Kosten zu rechnen (Kostenstand August 2016):

BKP	Arbeitsgattung	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	4'500
2	Gebäude	525'500



21	Rohbau 1	45'500
23	Elektroanlagen	55'500
24	Heizungs- und Lüftungsanlagen	179'500
25	Sanitäranlagen	37'000
27	Ausbau 1	76'500
28	Ausbau 2	62'500
29	Honorare (Architekt / HLKK-ING)	69'000
5	<b>Baunebenkosten</b>	<b>3'000</b>
6	<b>Reserven</b>	<b>66'000</b>
7	<b>Bauherrenleistung</b>	<b>28'000</b>
9	<b>Ausstattung</b>	<b>33'000</b>
<hr/>		
1-9	<b>Total (inkl. 8 % MWST)</b>	<b>660'000</b>

In der Investitionsplanung 2017 ist für das Vorhaben kein Betrag eingestellt. Der Betrag muss in der Planung 2017 entsprechend kompensiert oder untergebracht werden.

#### 4.2 Kosten Massnahmenkatalog

(Kosten inkl. Reserve 10 %, Honorare ca. 10 %, Bauherrenleistung 5 %)

2.1	Heizung / Lüftung	370'000
2.2	Sanitäre Anlagen	151'000
2.3	Treppenlift	0
	*Mehraufwand in LR ca. CHF 500 / Jahr	
2.4	Bauliche Instandsetzung / Nebenarbeiten	139'000
<hr/>		
	<b>Total Massnahmen</b>	<b>660'000</b>

#### 5 Bauprogramm

Die Bauarbeiten erfolgen voraussichtlich in den Sommermonaten Juni bis August 2017. Die Stadtparlamentssitzungen im Juni und im Juli 2017 können im Waaghaus abgehalten werden. Die Sitzung vom 22. August 2017 findet gegebenenfalls in der Pfalz statt.



## 6      Ökologie

Abbruchmaterialien werden entweder wiederverwertet oder möglichst sortenrein getrennt und der fachgerechten Entsorgung zugeführt. 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 und Grundrisse

