



Verwaltungsliegenschaften

Verlegung des Vormundschaftsamtes von der Brühlgasse 1 in das Geschäftshaus "Winterthur" Bahnhofplatz 1

1 Ausgangslage

Die seit Jahren zunehmende Arbeitslast der Verwaltung der Sozialen Dienste hat in den letzten Jahren einen durch Stellenvermehrung kontinuierlich steigenden Platzbedarf hervorgerufen.

Beim Sozialamt hat sich die Anzahl der zu bearbeitenden Unterstützungsfälle seit 1990 verdoppelt. Zudem mussten zusätzliche und neue Aufgaben wie die Regelung der unerhebbaren Krankenkassenprämien, das Angebot eines begleiteten Wohnens, die verstärkte Betreuungsarbeit im Asylbereich sowie die Bewältigung der stark angestiegenen Anzahl von Alimentenbevorschussungen übernommen werden. Wegen dieser zusätzlichen Aufgaben musste der Organisations- und Stellenplan beim Sozialamt seit 1995 um 15 Stellen erhöht werden.

Dem Vormundschaftsamt wurden im Jahre 1995 zusätzliche 100 Stellenprozente und im Jahre 2002 weitere 150 Stellenprozente für die Amtsvormundschaft zugestanden.

Diese Stellenerweiterungen haben dazu geführt, dass seit Jahren nicht mehr alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dieser Dienststellen in der Liegenschaft Brühlgasse 1 untergebracht werden können. So sind die Mitarbeitenden des Sozialamtes auf insgesamt fünf Standorte und die Mitarbeitenden des Vormundschaftsamtes auf zwei Standorte verteilt.

Aus Platzgründen war es zudem kaum mehr möglich, Studierende der Hochschule für Wirtschaft, Technik und Soziales als Praktikantinnen und Praktikanten aufzunehmen.

Schon bei den ersten Ausquartierungen von Mitarbeitenden war es das Ziel, die beiden



Dienststellen Vormundschaftsamt (VSA) und Sozialamt (SOA) so bald wie möglich wieder räumlich zusammenzufassen; idealerweise beide beieinander. Falls dies nicht erreicht werden kann, sollte mindestens je ein Standort für das gesamte Vormundschafts- bzw. für das gesamte Sozialamt gefunden werden. Die jetzige Lösung mit zwei Standorten für das Vormundschaftsamt respektive fünf Standorten für das Sozialamt verunmöglicht sinnvolle Führungs- und Arbeitsabläufe.

Dazu kommt, dass die Mitarbeitenden in den externen Räumlichkeiten unzureichend geschützt sind. Im Gegensatz zur Brühlgasse fehlen dort sowohl Sicherheitspersonal als auch angemessene Alarmsysteme.

2 Räumliche Situation

2.1 Zugemietete Räumlichkeiten

Das Vormundschaftsamt und das Sozialamt (ohne die Aussenstationen Zentrum für Asylsuchende, Haus zur Grünhalde/Unterkunft für Obdachlose, Wohnheim für Betagte Riedererholz, Wohnheim für Kinder und Jugendliche Riedererholz) sind seit 1994 in den aneinander angrenzenden Gebäuden Brühlgasse 1 und 11 untergebracht. Die Liegenschaft Brühlgasse 1 (ohne Erdgeschoss) befindet sich im Eigentum der Stadt St.Gallen; das erste und zweite Obergeschoss der Brühlgasse 11 sind hinzugemietet.

Weil der Büroraum an der Brühlgasse 1 nicht mehr ausreichte, musste das Sozialamt in den vergangenen zehn Jahren immer wieder neue oder provisorische Räume beziehen. Es sind dies:

- Neugasse 43 (wieder geräumt)
- Brühlgasse 11
- Kugelgasse 5
- Davidstrasse 11
- Multergasse 11.

Vor vier Jahren musste dann auch das Vormundschaftsamt Arbeitsplätze auslagern – und zwar ins Rathaus (5. Stock).

Die externe Raumbelagung durch die beiden Dienststellen Vormundschaftsamt und Sozialamt sieht zum jetzigen Zeitpunkt folgendermassen aus:



Standort	Dienststelle	Belegung	Stellenprozente
Brühlgasse 11	Sozialamt	11 Personen in 10 Büroräumen	850 %
Kugelgasse 5	Sozialamt	4 Personen in 3 Büroräumen	340 %
Multergasse 11	Sozialamt	8 Personen in 5 Büroräumen	620 % (exkl. Prakt.)
Davidstrasse 11	Sozialamt	5 Personen in 3 Büroräumen	345 %
Rathaus	Vormundschaftsamt	6 Personen in 5 Büroräumen	480 %

Nicht im Detail aufgezeigt sind hier die diversen Infrastrukturräume wie Sitzungszimmer, Besprechungsräume, Pausenräume, Archive.

Gesamthaft sind 34 Personen (2'635 Stellenprozente und 1 Praktikant/in) in 26 Büroräumen in fünf verschiedenen Gebäuden ausgelagert. Für diese Auslagerungen werden jährliche Mieten (inkl. Nebenkosten) in folgender Höhe aufgewendet:

Davidstrasse 11	Fr. 22'320.--
Multergasse 11	Fr. 30'204.--
Kugelgasse 5	Fr. 18'000.--
Brühlgasse 11	Fr. 57'180.--
Total externe Mieten (inkl. Nebenkosten)	Fr. 127'704.--
	=====

2.2 Stadteigene Liegenschaft

Die Liegenschaft Brühlgasse 1 ist im Eigentum der Stadt. Die Belegung durch die Verwaltung der Sozialen Dienste (SOA = Sozialamt, VSA = Vormundschaftsamt, SSD = Sekretariat Soziale Dienste) lässt sich folgendermassen zusammenfassen:

SOA: 13 Personen in 12 Büroräumen (1'115 Stellenprozente)

VSA: 34 Personen in 29 Büroräumen (2'740 Stellenprozente)

SSD: 3 Personen in 2 Büroräumen (230 Stellenprozente).

Die Mitarbeiterinnen des SSD führen das Rechnungsbüro der Verwaltung der Sozialen Dienste. Die ebenfalls dem SSD unterstellte AHV-Zweigstelle (5 Personen mit 450 Stellenprozen-



ten) ist im Rathaus, 2. Stock, untergebracht. Das SSD im engeren Sinn (Abteilungssekretariat VSD) mit vier Personen (300 Stellenprozent) und der Vorstand der Verwaltung der Sozialen Dienste haben seit 1997 ihre Büros im Amtshaus.

3 Vorgehen

Aufgrund der prekären Situation wurden in den vergangenen Jahren, v.a. aber zwischen Sommer 2000 und Winter 2001/2002, von der Verwaltung der Sozialen Dienste in Zusammenarbeit mit der verwaltungsinternen Arbeitsgruppe Verwaltungsräume mehrere Liegenschaften einer internen Prüfung unterzogen. Folgende Kriterien dienten als Grundlage:

- rund 50 Räume im gleichen Gebäude
- gut erreichbar, zentraler Standort
- Möglichkeit, baulich einen Eingangsbereich zu gestalten, der als Empfang, Informationsstelle und „Sicherheitsschleuse“ dient
- möglichst behindertengerecht
- separate Erschliessung
- keine Mischnutzung von Flächen mit anderen Mietern
- ca. 1'000 – 1'100 m²
- vertretbare Kosten.

Nach intensiven und langwierigen Abklärungen und der Prüfung diverser Objekte und Standorte in den letzten Jahren liegt nun eine realisierbare Lösung vor, die sich für die seit Jahren anstehende Problemlösung bzgl. Raumbedarf der Verwaltung der Sozialen Dienste eignet.

Für das gesamte Vormundschaftsamt wird das Geschäftshaus „Winterthur“ am Bahnhofplatz 1 gemietet. Der Mietvertrag ist auf zehn Jahre fix abgeschlossen. Für die Stadt wurde jedoch eine Ausstiegsklausel definiert, die einen Ausstieg nach fünf Jahren ermöglicht. Diese Option scheint in der heutigen ungewissen Situation bzgl. der Sanierung des Rathauses als äusserst sinnvoll. Falls sich nämlich in der weiteren Planung der Rathaussanierung zeigen würde, dass das Vormundschaftsamt ins Rathaus verlegt werden könnte, wäre dies möglich.

Alle Mitarbeitenden des Sozialamtes sowie die Mitarbeitenden des Rechnungsbüros der Verwaltung der Sozialen Dienste belegen die Räume in der stadteigenen Liegenschaft Brühlgasse 1.

Die extern zugemieteten Räume in den Liegenschaften Brühlgasse 11, Kugelgasse 5, Davidstrasse 11 und Multergasse 11 werden aufgegeben.



4 Zukünftige Raumnutzung

Aufgrund der grösseren Zahl von externen Belegungen durch das Sozialamt eignet sich grundsätzlich die Zusammenlegung des Sozialamtes an einem neuen Ort besser. Die Liegenschaft Bahnhofplatz 1 erfüllt aber ein für das Sozialamt wichtiges Kriterium nicht – und zwar ist in dieser Liegenschaft eine Mischnutzung mit andern Mietern unumgänglich. Die diesbezüglichen Abklärungen innerhalb der Verwaltung der Sozialen Dienste haben ergeben, dass für die nun vorliegende Variante Bahnhofplatz 1 das Vormundschaftsamt in Frage kommt. Dies weil aufgrund der doch etwas unterschiedlichen Klientenstruktur (bekannte Personen, weniger häufige Kontakte) eine Mischnutzung eher möglich ist. Ebenfalls ist eine spätere, allfällige Integration des gesamten Vormundschaftsamtes in das sanierte Rathaus eher denkbar.

Das bedeutet, dass das Vormundschaftsamt von der Brühlgasse 1 bzw. dem Rathaus an den Bahnhofplatz 1 zieht. In der Brühlgasse 1 werden 29 Büroräume frei, die jetzt von 34 Personen des Vormundschaftsamtes genutzt wurden. Ebenfalls frei werden die jetzt vom Vormundschaftsamt im Rathaus genutzten fünf Räume.

Für total 42 Personen (33.2 Stellen) des Vormundschaftsamtes stehen am Bahnhofplatz 1 folgende Räume zur Verfügung:

38 Büros (à durchschnittlich 14 m²)

1 EDV-Zimmer

4 kleine Besprechungszimmer

1 Empfangsraum

1 Wartezimmer

1 Bibliothek

1 Pausenraum

1 grosser Sitzungsraum

Archivraum.

Das Sozialamt belegt bei einem Auszug des Vormundschaftsamtes die Räume an der Brühlgasse 1. An der Brühlgasse 1 stehen insgesamt 44 Büroräume zur Verfügung. Der Bedarf des SOA an reinen Büroräumen beläuft sich auf 41. Dazu kommt ein Bedarf an weiteren Räumen für Besprechungen, Warteraum, Informatik, Pausenraum, Archiv.

Das Rechnungsbüro der Verwaltung der Sozialen Dienste (SSD) bleibt an der Brühlgasse 1 und muss in die Raumplanung mit einbezogen werden. Neu müssen an der Brühlgasse 1 für vier Personen (280 Stellenprozente) des Rechnungsbüros folgende Räume zur Verfügung



stehen:

- 1 Büro mit integriertem Kassenschalter
- 2 Büros.

Ein Wegzug des Rechnungsbüros von der Brühlgasse 1 ist wegen der eingebauten Infrastruktur zur Post Brühlgasse und der Sicherheitsvorkehrungen nicht möglich.

Für total 41 Personen (32.7 Stellen) des Sozialamtes stehen nach dem Auszug des Vormundschaftsamt an der Brühlgasse 1 folgende Räume zur Verfügung:

36 Büros (à durchschnittlich 20 m²)

3 Technikräume

1 grosser Sitzungsraum

1 kleines Besprechungszimmer

1 Pausenraum

Archivraum.

5 Mietvertrag Bahnhofplatz 1

Der mit der Wincasa als Vertreterin der Eigentümerin, der Winterthur Leben, ausgehandelte Vertrag weist folgende Eckdaten aus:

- Fläche 1'100 m²
- Fr. 220.-/m² plus Mietzuschlag von Fr. 50.-/m² (= Fr. 270.-/m²). Die Eigentümerin übernimmt die Kosten der wertvermehrenden Investitionen, diese werden der Mieterin aber als Mietzuschlag verrechnet.
- Jährliche Anpassung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise (LIK)
- Mietdauer: zehn Jahre fix
- Ausstiegsklausel: Ausstieg für die Stadt ab dem fünften Jahr möglich. Die Stadt ist dann verpflichtet, den Restwert der Investitionen der Vermieterin gemäss Mietvertrag zurückzuzahlen
- Optionsrecht zur Verlängerung des Mietvertrages um einmal fünf Jahre.

Der Mietbeginn wurde in Verhandlungen mit dem Vermieter auf den 1. November 2002 festgelegt; dies nachdem die Räume durch projektbedingte Vorbereitungsarbeiten seit Juli 2002 nicht mehr vermietet und für die städtische Nutzung bereitgestellt wurden. Für die Miete der Monate November und Dezember 2002 wird der Stadtrat einen Nachtragskredit zu Lasten der Laufenden Rechnung 2002 sprechen.



6 Bauliche Massnahmen Bahnhofplatz 1

6.1 Ausbaustandard generell

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Bauzustände in den sechs Geschossen der Liegenschaft am Bahnhofplatz 1 (Erstellung in den frühen 50er Jahren) kann nur eine Aussage über den zukünftigen Ausbaustandard gemacht werden. Grundsätzlich sollen alle Büros auf den Standard der Stadtverwaltung gebracht werden: Wo dringend nötig, werden Boden, Wand und Deckenbeläge nach ökologischen Richtlinien ersetzt. Die meisten Elektroinstallationen sind vorhanden, wo erforderlich werden sie ergänzt. Die allgemeinen Lichtinstallationen in den Korridoren werden durch vorhandene (gebrauchte) Leuchten ersetzt, in den Einzelbüros kommen neue Standleuchten zum Einsatz, da diese flexibel und auch an anderen Standorten einsetzbar sind. Das bestehende EDV-Netzwerk wird gemäss Standard des OIA ausgerüstet und ans städtische Netz angebunden. Die Heizungsanlage bleibt unverändert. Die sanitären Installationen werden den baulichen Veränderungen angepasst. Im 6. OG wird im Pausenraum eine Schrankküche erstellt. Das bestehende Büromobiliar wird grundsätzlich in den neuen Räumlichkeiten integriert, einzelne Anpassungen in der Möblierung sind durch die kleineren Bürogrössen notwendig.

6.2 Teil Eigentümerin (Winterthur Leben)

Die Eigentümerin übernimmt die Kosten der werterhaltenden Massnahmen. Die wertvermehrenden Massnahmen werden durch sie finanziert und der Mieterin als Mietzuschlag verrechnet (Fr. 50/m²). Als wertvermehrende bauliche Massnahmen gelten die Ausbauten zu Einzelbüros mit erhöhten Schalldämmwerten und die Angleichung der Büros mit den Boden-, Wand- und Deckenbelägen.

6.3 Teil Mieterin (Stadt St.Gallen)

Die Stadt übernimmt die spezifischen baulichen Massnahmen für die Bedürfnisse des Vorstandschaftsamtes. Diese bestehen vor allem im Sicherheitskonzept, dem Ausbau des 6. Obergeschosses (grosses Sitzungszimmer und Pausenraum), der internen und externen Anbindung an das Städtische EDV-Netzwerk durch das OIA und der teils angepassten Ausstattung der Büroräume mit Möbeln und Beleuchtungskörpern.



7 Kosten zulasten der Stadt St.Gallen Bahnhofplatz 1

7.1 Einmalige Kosten

Gemäss Projektierung ist für die Ausführung mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

7.1.1 Bahnhofplatz 1

		Teil Eigentümerin	Teil Mieterin
BKP 2	Gebäude, bauliche Massnahmen	Fr. 632'000.–	Fr. 404'000.–
BKP 5	Baunebenkosten	Fr. 76'000.–	Fr. 23'000.–
BKP 6	Reserve und Umzugskosten		Fr. 30'000.–
BKP 9	Ausstattung		Fr. 52'000.–
		<hr/>	<hr/>
Total Umbaukosten		Fr. 708'000.–	Fr. 509'000.–
abzüglich Anteil Projektierungskredit (SR 28.05.2002)			Fr. 55'000.–
			<hr/>
Total Umbaukosten Bahnhofplatz 1 (inkl. 7.6 % MwSt.) zu Lasten Stadt			Fr. 454'000.–
			=====

Mit diesen Aufwendungen werden im 1. bis 5. Geschoss 44 Räume, die für Büros nutzbar sind, und im 6. OG ein flexibel nutzbarer Pausenraum und ein Sitzungszimmer geschaffen. Die Kosten pro Büro betragen somit Fr. 16'000.–, einschliesslich Mobiliar und Umzugskosten. Darin sind ebenfalls die Kosten für das 6. Obergeschoss enthalten. Die neue nutzbare Bruttogeschossfläche beträgt insgesamt rund 1'100 m² (ohne WC-Anlagen).

7.2 Jährlich wiederkehrende Kosten

7.2.1 Mietkosten (inkl. Nebenkosten)

Miete (inkl. Nebenkosten) Bahnhofplatz 1	Fr. 342'468.–
./ Miete (inkl. Nebenkosten) Davidstrasse 11	Fr. 22'320.–
./ Miete (inkl. Nebenkosten) Kugelgasse 5	Fr. 18'000.–
./ Miete (inkl. Nebenkosten) Multergasse 11	Fr. 30'204.–



./. Miete (inkl. Nebenkosten) Brühlgasse 11	Fr. 57'180.–
	<hr/>
Mehrkosten Miete (inkl. Nebenkosten)	Fr. 214'764.–
	=====

Die jährlich wiederkehrenden Mehrkosten für die Einmietung in externen Liegenschaften betragen rund Fr. 215'000.–.

7.2.2 Sicherheitskosten

Für die Sicherheit der Mitarbeitenden des Vormundschaftsamtes ist nach heutiger Sicht auch nach dem Umzug an den Bahnhofplatz 1 das Engagement einer externen Bewachungsfirma nötig. Die entsprechenden wiederkehrenden Kosten betragen rund Fr. 65'000.–.

Die Lösung mit der externen Bewachungsfirma hat sich bewährt und ist nach wie vor die effizienteste und kostengünstigste Lösung für die Stadt. Die Kosten sind abhängig von der Präsenz der Bewachungsgesellschaft während den Öffnungszeiten. Diese Präsenz wird mit dem vereinbarten Stundensatz abgegolten.

7.2.3 Reinigungskosten

Für die Reinigung der Büroräumlichkeiten am Bahnhofplatz 1, ist nach Abzug der Einsparungen an der Brühlgasse 11 (intern), Kugelgasse 5 (intern), Davidstrasse 11 (extern), Multergasse 11 (extern) mit zusätzlichen Nettokosten von insgesamt ca. Fr. 23'000.– pro Jahr zu rechnen.

7.2.4 Zusammenfassung

Zusammenfassend ergeben sich jährlich wiederkehrende Mehrkosten von rund Fr. 303'000.–, welche sich aus rund Fr. 215'000.– Mietkosten (inkl. Nebenkosten), rund Fr. 65'000.– Sicherheitskosten und rund Fr. 23'000.– Reinigungskosten zusammensetzen.

8 Ökologie

Beim Umbau wird darauf geachtet, dass Abbruchmaterialien möglichst sortenrein getrennt der Entsorgung zugeführt werden. Beim Einbau von neuen Materialien, Farben und Lacken



gelangen möglichst umweltfreundliche Produkte zur Anwendung. Die neu montierte Beleuchtung in den Korridoren wird aus einem anderen Objekt der Eigentümer wiederverwendet. Generell werden bei neuen Bereichen energie- und wassersparende Installationen eingesetzt.

9 Bauliche Massnahmen Brühlgasse 1

Bauliche Anpassungen (Erneuerung der Liftanlage, Erneuerung von Boden- und Wandbelägen, Treppenhaus streichen und Änderung der Beschriftung) in Höhe von rund Fr. 240'000.– sind im Rahmen der Laufenden Rechnung 2003 über den ordentlichen Unterhalt vorgesehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Grossteil dieser Kosten für die Erneuerung der Liftanlage aufgewendet wird. Diese behindertengerechte Erneuerung der Liftanlage steht in keinem Zusammenhang mit dem Auszug des Vormundschaftsamtes.

Eine grundlegende Änderung des Sicherheitskonzeptes wird derzeit noch nicht in Betracht gezogen. Die Erfahrungen mit einem neuen Konzept am Bahnhofplatz 1 sollen zuerst abgewartet werden.

Für den Umzug von den diversen Liegenschaften zurück in die Brühlgasse 1 muss mit Umzugskosten in Höhe von rund Fr. 20'000.– gerechnet werden. Die Instand- und Wiederherstellungskosten für die externen Mietobjekte sind noch Gegenstand von Verhandlungen mit den Eigentümern. Sie liegen jedoch in der Finanzkompetenz des Stadtrates.

10 Schlussbemerkungen

Die Raumverhältnisse der Verwaltung der Sozialen Dienste sind nicht mehr verantwortbar. Da es nicht möglich ist, an zentraler Lage ein Objekt für beide Dienststellen zu finden, ist für jede der beiden Dienststellen ein eigener Standort zu realisieren. Das seit Jahren anstehende Raumproblem kann so gelöst werden.

Die Konzentration auf einen Standort je Dienststelle trägt dazu bei, die vernetzte Beratungstätigkeit und die Koordination der verschiedenen Abteilungen in den beiden Ämtern effizienter zu gestalten. Zudem ist es für die Bürgerschaft wesentlich kundenfreundlicher als die jetzigen verschiedenen Übergangslösungen.

Der Mietvertrag für die Räume am Bahnhofplatz 1 ist so ausgestaltet, dass für die Stadt auch in Zukunft die Option besteht, alle Arbeitsplätze des Vormundschaftsamtes ins Rathaus zu



verlegen, falls sich dies als eine sinnvolle Möglichkeit erweist.

11 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt für die Verlegung des Vormundschaftsamtes von der Brühlgasse 1 ins Geschäftshaus „Winterthur“ Bahnhofplatz 1 wird zugestimmt. Für die baulichen Massnahmen wird ein Verpflichtungskredit von Fr. 454'000.– erteilt.
2. Den sich aus der Verlegung ergebenden jährlich wiederkehrenden Mehrkosten von rund Fr. 303'000.– wird zugestimmt. Die entsprechenden Beträge sind in die Voranschläge der Laufenden Rechnung aufzunehmen.
3. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziff. 2 nach Art. 7 Ziff. 6 lit. b der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilagen:
Situation, Ansicht und Grundrisspläne Bahnhofplatz 1

