

Vorlage Stadtparlament

Datum	3. April 2024
Beschluss Nr.	3846
Aktenplan	152.15.13 Stadtparlament: Einfache Anfragen

Einfache Anfrage Louis Stähelin und Marc Stauffacher: Baut St.Gallen zu luxuriös? / Was sagen die Benchmarks?; Beantwortung

Am 20. Januar 2024 reichten Louis Stähelin und Marc Stauffacher die beiliegende Einfache Anfrage betreffend «Baut St.Gallen zu luxuriös? / Was sagen die Benchmarks?» ein.

Der Stadtrat beantwortet die Einfache Anfrage wie folgt:

1 Ausgangslage

Die Stadt als Eigentümerin bzw. als Bauherrin von öffentlichen Infrastrukturbauten hat eine Vorbildfunktion. Die Planung und Projektierung von Bauvorhaben sollen neben den Aspekten der Wirtschaftlichkeit, der Finanzierbarkeit und der Prüfung von Benchmarks immer auch funktionalen, sozialen und ökologischen Ansprüchen gerecht werden. In der Planungsphase sind auch die Lebenszykluskosten der Infrastruktur zu beachten und entsprechende Massnahmen bereits in den erstmaligen Investitionskosten zu berücksichtigen. Unverzichtbar für ein kostenoptimiertes Bauvorhaben ist damit die frühzeitige Klärung und Festlegung der Nutzungsbedürfnisse.

Der Stadtrat ist bestrebt, in Vorlagen an das Stadtparlament die Kosten transparent darzustellen und zu erläutern. Die Nennung von Benchmarks (Kosten pro Quadratmeter / Kubikmeter / Baukostenplan; s. unten) stellt eine Vergleichbarkeit her. Seit dem Jahr 2022 wird zudem Vorlagen von grösserer finanzieller Bedeutung zusätzlich eine standardisierte Matrix zur Darstellung der finanziellen Auswirkungen beigegeben ([Vorlage des Stadtrats Nr. 1921 vom 5. Juli 2022](#)).

2 Beantwortung der Fragen

1. Welche Benchmarks für Bauten und Projekte der öffentlichen Hand werden aus Projekten gezogen und als Benchmarks in Folgeprojekten berücksichtigt?

Für die städtischen Bauvorhaben im Hoch- und Tiefbau werden standardmässig Kostenkennwerte als Benchmarks und als Grundlage in Folgeprojekten berücksichtigt. Im Hochbau werden primär die Kostenkennwerte des eigentlichen Gebäudes (BKP 2) bezogen auf Fläche und Volumen (CHF BKP 2 / m², CHF BKP 2 / m³) verwendet. Für die Bauvorhaben lassen sich dadurch erste Vergleichswerte für gleichartige Nutzungen (z.B. Schule, Tagesbetreuung) und vergleichbare Massnahmen (Neubau, Erneuerung) erstellen. Im Strassenbau werden Kosten pro Quadratmeter für instandgestellte oder neu

erstellte Fläche unterschieden. Darüber hinaus werden auch Formquotienten sowie weitere spezifische Kenngrössen (z.B. Nettobetreuungsfläche pro Kind in der Tagesbetreuung) erfasst und für einen Vergleich herangezogen.

2. Gibt es einen Austausch der Benchmarks mit anderen Gemeinden und Städten?

Sowohl im Tiefbau als auch im Hochbau finden regelmässige Austausche mit anderen Städten und Gemeinden statt (z.B. Stadtbaumeistertreffen, Austausch Stadttechniker). In diesen werden diverse Themen, wie nachhaltige Bauweisen, Normen, vergleichbare Bauprojekte sowie gestalterische (ökologische) Anforderungen besprochen. Weder im Hochbau noch im Strassenbau werden Benchmarks institutionalisiert ausgetauscht. Vielmehr werden spezifische Anfragen zu Bauvorhaben und allfällig vergleichbaren Benchmarks direkt zwischen den Fachämtern der einzelnen Städte und Gemeinden besprochen. So praktizieren dies auch das Hochbauamt und das Tiefbauamt. Darüber hinaus werden gegenseitig Publikationen und Dokumentationen von realisierten Vorhaben mit entsprechenden Kennzahlen ausgetauscht.

Im Bereich Hochbau befindet sich eine Plattform zum Austausch von Baukostenkennzahlen zwischen Kantonen und grossen Städten in Aufbau. Dabei soll durch eine möglichst grossen Datenbasis mit unterschiedlichen öffentlichen Bauprojekten sowie einer hohen und einheitlichen Datenqualität die Grundlage geschaffen werden, um entsprechenden Kennwerte zu generieren. Das Hochbauamt beteiligt sich seit Anfang 2024 an dieser Datenbank und wird die Vergleichsdaten für künftige Projekte nutzen können.

3. Wo stehen die ausgeführten Projekte und Bauten der laufenden Legislatur im Vergleich zu diesen Benchmarks an den konkreten Beispielen der Neugestaltung Mühlegg und der Teufener Strasse (Davidstrasse bis Oberstrasse)?

Die gesamte instandgestellte Strassenfläche der Neugestaltung St.Georgen-Strasse, Wiesenstrasse bis Bubenbergrasse (Mühlegg), betrug 2'550 m². Die Kosten pro Quadratmeter beliefen sich auf insgesamt CHF 382, für die reine Instandstellung der Strasse auf CHF 253. Die Projektkosten waren aufgrund der umfangreichen verkehrlichen Anforderungen, der behindertengerecht auszugestaltenden Bushaltestellen, der zu optimierenden Parkplatzgeometrie, der neu zu pflanzenden Bäume, der Sanierung der Deckenplatte der eingedolten Steinach, der Beleuchtung und des neuen Geländers höher als bei einer reinen Instandstellung.

Bei der Instandstellung und Neugestaltung der Teufener Strasse im Abschnitt Davidstrasse bis Oberstrasse umfasste die betroffene Fläche rund 8'496 m². Die Kosten pro Quadratmeter betragen inkl. Gestaltungsmassnahmen CHF 335, für den reinen Strassenbau CHF 262. Nach Erteilung des Verpflichtungskredits wurde das Projekt auf Anregung der Liegenschaften- und Baukommission im Bereich Neumarkt durch eine parkähnliche Anlage ergänzt. Daraus entstanden Mehrkosten, insbesondere für Baumsubstrat, die Verlegung der Werk- und Entwässerungsleitungen und Spezialbaumroste, die durch Lastwagen befahren werden können. Aus denkmalpflegerischen Gründen wurde an der Bushaltestelle Oberstrasse anstelle einer Normwartehalle ein Witterungsschutz erstellt, der sowohl die Anforderungen des Nutzungsanpruchs als auch des Denkmalschutzes erfüllt. Zusätzliche Kosten

verursachte die alte Geleisanlage des ehemaligen Trams, die unter dem Belag zum Vorschein kam und abgebrochen werden musste.

Ein Vergleich der reinen Strassenbaukosten der beiden Projekte mit denjenigen von bereits ausgeführten Strassenbauprojekten in der laufenden Legislatur zeigt, dass die Kosten dieser beiden Projekte innerhalb der Bandbreite (CHF 200 bis CHF 300) der bereits ausgeführten Projekte liegen.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber-Stellvertreter:
Andy Markwalder

Beilage:

- Einfache Anfrage vom 20. Januar 2024