

Amtshaus

Innen- und Aussensanierungen des Amtshauses

1 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt für Innen- und Aussensanierungen im Amtshaus im Kostenbetrag von CHF 9'040'000 wird zugestimmt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt. Ein Kostenanteil von CHF 1'600'000 ist der Spezialfinanzierung für die Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege zu belasten.
 2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss nach Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.
-

2 Ausgangslage

2.1 Geschichte und Bedeutung

Unter dem Begriff „Amtshaus“ werden die Gebäudeteile Neugasse 1 („Amtshaus“, erbaut 1920), Neugasse 3 (früher „Gerichtshaus“, erbaut 1918) und Neugasse 25 (erbaut 1963 für die Firma Grossenbacher, seit 1996 im Eigentum der Stadt) sowie 2. Obergeschoss bis Dachgeschoss Marktgasse 12 (gemietet seit 1955) verstanden. Die Büroräume werden heute von den Direktionen Bau und Planung, Soziales und Sicherheit, Schule und Sport sowie vom Kreisgericht und vom Vermittleramt genutzt. Im Amtshaus befinden sich zudem auch die Gerichtssäle des Kreisgerichtes samt Nebenräumen, das Gefängnis St.Gallen und der Innenstadtposten der Stadtpolizei. Im Erdgeschoss der Gebäude sind an der Marktgasse und der Neugasse Ladengeschäfte eingemietet. Die beiden neueren Bauten (Neugasse 25

und Marktgasse 12) sind in den Obergeschossen direkt mit den Korridoren des (älteren) Amtshauses verbunden.

Der vorliegende Beschluss beinhaltet ausschliesslich Massnahmen in den beiden älteren Gebäudeteilen Neugasse 1 und 3. Sie sind gemäss den Bestimmungen der Bauordnung (BO) zur Altstadt als Schutzobjekte zu behandeln, da sie 1920 und früher erstellt wurden. Dementsprechend gelten auch besondere Anforderungen bei baulichen Massnahmen (Art. 8 und 9 BO). Im Inventar der schützenswerten Bauten in der Altstadt sind sie der Schutzkategorie 2 zugeteilt.

Von kunsthistorischem Wert und von besonderer Bedeutung für das Altstadt- und Gassenbild sind die Fassaden und das Dach. Sie sind grundsätzlich zu erhalten, ebenso schützenswerte Objekte im Innern des Gebäudes. Erwähnenswert sind die regelmässigen Fensterachsen und die Fensterformen, die in jedem Geschoss gemäss seiner Bedeutung leicht unterschiedlich gestaltet wurden. Alle Fenster weisen profilierte Steinrahmen mit Scheitelsteinen und eine 20-teilige Sprossung auf. Von besonderer denkmalpflegerischer Bedeutung im Innern sind u.a. die Eingangshallen und die Treppenhäuser, teilweise die Malerarbeiten (Türen), das Sitzungszimmer im 2. Stock und bestimmte Einzelelemente, z.B. die Sitzbänke in den Gängen.

Das Amtshaus Neugasse 1 und 3 ist vor rund 90 Jahren erstellt worden. Das grosse, weitläufige Gebäude ist in seinen Strukturen im wesentlichen erhalten geblieben. Den wohl grössten Eingriff bildeten die Verlegung der Stadtpolizei vor rund zehn Jahren – nach dem Neubau des Polizeigebäudes an der Vadianstrasse – und der Umbau der seinerzeitigen Polizeihauptwache für die Erweiterung des Gefängnisses St.Gallen. Die Bürotrakte im Amtshaus blieben von grösseren baulichen Eingriffen verschont, es wechselten jedoch verschiedentlich die Nutzerinnen und Nutzer. Grösste Veränderungen in dieser Beziehung waren der Auszug des Grossteils der Gerichtsbüros in das Haus „Hecht“ und der Einzug eines Teils der Direktion Soziales und Sicherheit in die ehemaligen Richterbüros. Stärker auch baulich angepasst wurde das ehemalige „Grossenbacherhaus“ (Neugasse 25) mit dem Umbau für die Direktion Schule und Sport.

2.2 Energetischer Sanierungsbedarf

Die Fassaden sind seit der Erstellung praktisch unverändert geblieben. 1983-1986 wurden die Sandstein-Fenstereinfassungen und -Sockelgeschosse überarbeitet und der Fassadenputz gereinigt. Die meisten Fenster datieren noch aus der Bauzeit. Erhebliche Probleme und funktionelle Defizite bestehen insbesondere in Bezug auf den Energieverbrauch und, damit zusammenhängend, den Komfort für die Mitarbeiter/innen im Gebäude:



- Aus energetischer Sicht genügen die Fenster längst nicht mehr den aktuellen Standards. Viele Mitarbeiter/innen klagen seit Jahren über Zugluft und Kälte im Bereich der Fenster. Ein Gesamtersatz der alten Fenster ist deshalb ein sehr wesentlicher Beitrag zur Energieeffizienz.
- Sehr viel Energie geht gemäss den Berechnungen des Bauphysikers über die Kellerdecken verloren, welche gegen die darüberliegenden, beheizten Bereiche nicht oder nur schlecht gedämmt sind.
- Auch die mehrheitlich ungenügend gedämmten Dachschrägen, Dachgauben und Estrichböden des Amtshauses tragen zur schlechten Energiebilanz des Amtshauses und zu einem unangenehmen Raumklima in den Büros der Dachgeschosse bei.

2.3 Sanierungsbedarf im Gebäudeinnern

Die Büros im Amtshaus sind im Rahmen des laufenden Unterhaltes bei Bedarf immer wieder erneuert, mit hellen Farben gestrichen und mit moderner Beleuchtung und Möblierung ausgestattet worden. Die „öffentlichen“ bzw. die allgemeinen Bereiche jedoch, z. B. die Korridore und die Toiletten, sind seit Jahren kaum angetastet worden. Nach rund 90 Jahren ist es nun dringend notwendig, hier eine umfassendere Erneuerung vorzunehmen. Im einzelnen kann der Erneuerungsbedarf wie folgt umschrieben werden.

- Das Amt für Feuerschutz beanstandet schon seit längerem, dass die Sicherheit ungenügend ist, da die Korridore im Amtshaus nicht in Brandabschnitte unterteilbar sind. Im Brandfall wären die Mitarbeiter/innen wie auch Besucherinnen und Besucher im Amtshaus einem erhöhten Risiko ausgesetzt, vor allem da die beiden Treppenhäuser (Neugasse 1 und 3) baulich nicht voneinander abgetrennt sind.
- Die Eingangsbereiche, Treppenhäuser und Korridore im Amtshaus (Neugasse 1 und 3) wurden seit der Bauzeit vermutlich nie als Gesamtes neu gestrichen, sondern immer nur in Teilbereichen an die alte Farbe angeglichen. In den 1960iger Jahren wurde die heutige Beleuchtung angebracht. Die Leuchten geben zu wenig Licht und brauchen viel elektrische Energie. Die Korridore wirken dunkel und wenig einladend.
- Die Toilettenanlagen wurden seit Jahrzehnten nicht mehr saniert. Mit dem zunehmenden Frauenanteil bei den Mitarbeiter/innen sollten mehr Damentoiletten in kurzer Gehdistanz erreichbar sein. Davon sind zur Zeit zu wenig vorhanden. Die beiden Liftanlagen Neugasse 1 und 3 – angrenzend an die Toilettenanlagen – zeigen beide starke Abnutzungserscheinungen. Sie sind beide zu klein und entsprechen nicht den Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes.



2.4 Projektumfang

Am 23. Januar 2007 erteilte der Stadtrat den Projektierungskredit und den Auftrag für ein Sanierungsprojekt Amtshaus. Das Projekt umfasste zunächst eine Innensanierung; aufgrund der energetischen Problematik wurden dann auch die Fenster und die Dach- sowie die Kellerdämmung mit einbezogen. Der Stadtrat entschied sich für diese gesamthafte Sanierung in einer Etappe, insbesondere aufgrund der Energieeinsparungen mit dem Einbezug der Aussenhülle (Fenster, Dach- und Kellerisolierung). Die Aussensanierung war bisher in der Investitionsplanung als separate Etappe erst später vorgesehen.

Das Projekt umfasst folgende Teilprojekte:

- Ersatz der Fenster
- Fassaden- und Dachsanierung
- Nachdämmung der Kellerdecken
- Nachdämmung der Estrichböden, Dachschrägen und Dachgauben
- Brandabschlüsse und verschiedene Brandschutzmassnahmen
- Korridore: Beleuchtung und Malerarbeiten, Kunst am Bau
- Toiletten- und Liftanlagen.

3 Projekt / Bauliche Massnahmen

3.1 Ersatz der Fenster

Die 90-jährigen Fenster werden durch neue Fenster ersetzt, die aussen den denkmalpflegerischen Ansprüchen genügen und innen die aktuellen Normen bezüglich Kälteschutz sowie die Anforderungen an heutigen Komfort erfüllen. Die 20-teilige Sprossung, die unregelmässige Glasoberfläche und die Rundbogen werden wie bei den ursprünglichen Fenstern wirken.

3.2 Fassaden- und Dachsanierung

Der Fassadenputz und die Fenstergewände aus Natur- und Kunststein werden instand gestellt. Einzelne Dachflächen um den Gefängnishof wurden bereits 2008 erneuert, die übrigen Flächen werden nun im Rahmen der Gesamtsanierung ebenfalls neu umgedeckt.



3.3 Nachdämmung der Kellerdecken

Alle Kellerdecken werden zu den beheizten Räumen mit einer hohen Dämmstärke neu gedämmt oder die Dämmung wird erhöht. Damit kann ein bedeutender Anteil an Energie eingespart werden. Dies hat entsprechende Anpassungsarbeiten zur Folge, z.B. die Tiefersetzung von Leitungen und Beleuchtungen.

3.4 Nachdämmung der Estrichböden, Dachschrägen und Dachgauben

Die wenig bis gar nicht gedämmten Estrichböden werden zusätzlich mit einer hohen Dämmstärke gedämmt. Dies bedingt entsprechende Bodenerhöhungen und Veränderungen der Einrichtungen, wie bei Schränken, etc. Teilweise sind die Dachräumlichkeiten als Büros ausgebaut. In diesen Fällen werden die Dachschrägen und die Dachgauben nachgedämmt, was neben der Energieeinsparung auch zu einer Verbesserung der Arbeitsplatzsituation führen soll.

3.5 Brandabschlüsse und verschiedene Brandschutzmassnahmen

Die beiden Treppenhäuser Neugasse 1 und 3 müssen im Brandfall baulich abgetrennt werden können. Aus denkmalpflegerischen Gründen muss der Eingriff sehr zurückhaltend sein. Es kommt daher nur eine Lösung mit brandfallgesteuerten Schiebetoren in Frage. Damit bleiben die Korridore im Normalfall offen wie bisher. Im Brandfall schliessen die Schiebetore auf drei Geschossen die Korridore ab und trennen die beiden Treppenhäuser, um die Ausbreitung einer Brand- und Rauchentwicklung zu verhindern.

Im Zuge der baulichen Arbeiten drängen sich im ganzen Amtshaus verschiedene kleinere Anpassungen auf, wo die Brandschutznorm bisher nicht erfüllt sind. Als grösserer Eingriff soll im 4. Obergeschoss im Treppenhaus der Neugasse 25 ein Rauch- und Wärmeabzug in Form eines Oblichtes eingebaut werden.

3.6 Korridore: Beleuchtung und Malerarbeiten, Kunst am Bau

Mittels eines Wettbewerbes unter vier Beleuchtungsplanern wurde das Konzept von Charles Keller aus St.Gallen ausgewählt. Er schlägt vor, in den Korridoren an den bestehenden Leuchtenstellen neue Leuchten zu platzieren, die in Anlehnung an die ersten Leuchten aus der Entstehungszeit wieder kugelförmig sind. Bei den „Vorplätzen“ sollen jeweils zusätzliche Stecker-Möglichkeiten für Spots angebracht werden, so dass Ausstellungen in die-



sen Zonen besser beleuchtet werden können. Auch die Informationstafeln sollen von der Kundschaft des Amtshauses durch eine hellere Beleuchtung wieder besser aufgefunden werden. In den beiden Treppenaugen ist eine neue hängende Lichtinstallation vorgesehen. Die historischen Leuchten in den beiden Eingängen werden saniert und neu bestückt, so dass sie wieder besser zur Geltung kommen. Eine moderne Lichtsteuerung (Bewegungsmelder und Tageslichtsteuerung) gewährleistet sowohl genügend Helligkeit als auch Energieeinsparung. Als Leuchtmittel werden energieeffiziente Metallhalogendampfleuchten, für die Notbeleuchtung LED-Technik eingesetzt.

Der vielfach geäußerte Wunsch von Mitarbeiter/innen, die düstere Stimmung in den Korridoren des Amtshauses solle mit einer neuen Farbigkeit verändert werden, ist aus denkmalpflegerischer Sicht problematisch. Ein neues Ambiente kann jedoch mit einem farblichen Eingriff des Künstlers Adrian Schiess erreicht werden. In den beiden Treppenhäusern sollen jeweils ganze Wände eine neue, zur bestehenden Farbigkeit stark kontrastierende Farbe erhalten. Die übrigen Wandflächen, Türen und das Holzwerk werden im denkmalpflegerischen Sinn saniert. Die neuen Farben des Treppenhauses werden sich in den „alten“ spiegeln und diese in neuen Farbtönen zum Leuchten bringen.

3.7 Toiletten- und Lifthanlagen

Im Gebäude Neugasse 1 stehen mit Ausnahme des 5. Obergeschosses nur Herrentoiletten zur Verfügung. Im Gebäudeteil Neugasse 3 gibt es neben den grosszügigen Herrentoiletten pro Geschoss lediglich ein Damen-WC. Eine Behindertentoilette befindet sich ausschliesslich im Gebäudeteil Neugasse 25.

Die Toiletten und auch die Lifthanlagen werden saniert und derart umgestaltet, dass bei jedem Toilettenstrang Herren- und Damentoiletten stockwerkweise abwechselungsweise zur Verfügung stehen. Im 1. Obergeschoss in der Neugasse 1 hat es genug Platz, so dass ein weiteres Behinderten-WC und eine Dusche eingebaut werden. Weiter kann die Liftkabine beim automatischen Hauseingang Neugasse 1 (Seite Marktgasse) so vergrössert werden, dass der Lift den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes entspricht. Die zweite Liftkabine wird auch ersetzt, kann die IV-Vorgaben jedoch nicht erfüllen, da das Ausmass des Liftschachtes zu klein ist.

3.8 Infoscreen

Analog wie im Rathaus soll im äusseren Eingangsbereich des Amtshauses an der Neugasse 1 ein Infoscreen angebracht werden, auf dem verschiedene Informationen angeboten



werden, die von Einwohner/innen eingesehen werden können, z.B. freie Wohnungen, amtliche Publikationen, Stadtplan.

3.9 Cafeteria

Im Stadtratsbeschluss für die Erteilung des Projektierungskredites wurde als Teilprojekt auch die Umgestaltung der Cafeteria vorgeschlagen. In der Zwischenzeit hat sich die Ausgangslage verändert: Mit der Justizreform stieg die Anzahl der Mitarbeiter/innen beim Kreisgericht St.Gallen. Aufgrund der zu knappen Raumverhältnisse im Haus „Hecht“ wird eine neue Standortlösung für das Kreisgericht gesucht, wobei dann auch das Vermittleramt einbezogen werden soll. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass mittelfristig das Kreisgericht auch mit den restlichen Büros und das Vermittleramt aus dem Amtshaus ausziehen können. Dann werden im Amtshaus u.a. die Räumlichkeiten des Kreisgerichtes im Hoftrakt des 1. OG frei. Dort könnte dann eine grössere Fläche als neue Cafeteria genutzt werden. Im Hinblick auf diese Änderung der Ausgangslage wurde entschieden, vorerst von einem Umbau der bestehenden Cafeteria abzusehen.

4 Denkmalpflege

Das Amts- und Gerichtshaus ist ein wesentlicher Teil der städtebaulichen Umgestaltung der St.Galler Altstadt im Bereich des Alten Rathauses, welche in den Jahrzehnten vor und nach der Wende zum 20. Jahrhundert stattfand. Im Inneren sind die Korridore und Treppenhäuser hierarchisch differenziert ausgestattet. Zusammen mit der alten Möblierung ist ein bedeutendes historisches Ensemble in sehr gutem und vorwiegend originalem Bauzustand erhalten, was auch in einem Gutachten der eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege EKD von 2005 bestätigt wird.

Die Projektierung erfolgte deshalb in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege. Dies betrifft die Massnahmen an der Gebäudehülle im Zusammenhang mit der Energieproblematik wie auch die Sanierungen im Gebäudeinnern:

- Die Gestaltung der neuen Fenster wurde mit der Denkmalpflege abgesprochen. Die Dächer werden unverändert bleiben, und die Dachgauben werden so nachgedämmt, dass ihre Proportionen nur unwesentlich verändert werden.
- Die alten Farben der Korridore wurden mit einem Befund von Fachleuten festgestellt und definiert. Auch hier wurde in mehreren Sitzungen um ein Vorgehen gerungen, das dem historischen Gebäude Rechnung trägt und gleichzeitig einen neuen Eingriff erlaubt. Mit der erwähnten künstlerischen Intervention wird ein hohes Niveau der Farbgestaltung an-



gestrebt und von der Denkmalpflege mitgetragen. Der neue Farbeingriff in den Amtshaus-Korridoren zeigt einen zeitgemässen Umgang mit der historischen Farbigkeit.

- Die Einfügung der Brandschiebetore wurde unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Interessen geplant. Sie sind deshalb im Normalfall kaum zu sehen und beeinträchtigen das Bild der durchlaufenden Korridore in keiner Weise.
- Die Beleuchtung beinhaltet zwar vollkommen neu gestaltete Leuchten, sie werden aber an den alten Standorten platziert und in Anlehnung an die ursprünglichen Kugelleuchten wieder kugelförmig gestaltet werden.

Mit der Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anforderungen sind auch erhebliche Mehraufwendungen und Mehrkosten verbunden in den Bereichen Maler- und Gipserarbeiten, Beleuchtung, Elektroanlagen und Brandabschlüsse. Die entsprechenden Mehrkosten können der Spezialfinanzierung für die Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege belastet werden.

5 Hindernisfreies Bauen

In Bezug auf das hindernisfreie Bauen sind beim Amtshaus als älterem, denkmalgeschütztem Gebäude Kompromisslösungen unumgänglich. Mit den geplanten Massnahmen – einem Invaliden-WC und einem behindertengerechten Lift beim automatischen Eingang Neugasse 1 - kann jedoch der grösste Teil der entsprechenden Anforderungen an ein öffentliches Gebäude erfüllt werden. Nur wenige Büros im 4. Obergeschoss, nämlich das Stadtplanungsamt, das Vermessungsamt und Räume des Schulamtes, können weiterhin nicht mit dem Rollstuhl erreicht werden. Sollten künftig solche Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter in diesen Verwaltungsstellen beschäftigt werden, müssten entsprechende andere Bürostandorte benützt werden. Besucherinnen und Besucher dieser Stellen können im Bedarfsfall ebenfalls in anderen Räumen (Sitzungszimmer, etc.) empfangen werden.

Beim Eingang Neugasse 1 werden Personen im Rollstuhl mit einer Beschilderung darauf hingewiesen, an welche zentrale Anlaufstelle sie sich wenden können, um ungehinderten Zugang zu allen städtischen Angeboten im Amtshaus zu erhalten.

Die neuen Lifte werden mit einer akustischen Stockwerkansage ausgestattet.

6 Sicherheit

Bei einer umfassenden Sanierung von Fenstern ist immer auch das Absturzrisiko zu prüfen. Die meisten Fenster im Amtshaus haben gemäss den neuen Normen zu niedrige Brüstungshöhen. So müssen diese mindestens in den öffentlichen Bereichen (Korridor- und Trep-



penhäuser) mit feinen Geländerstangen erhöht werden. Auch die Treppengeländer und -brüstungen müssen unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte teilweise erhöht werden.

Mit den Brandabschnittstoren und den übrigen Brandschutzmassnahmen wird die Sicherheit für die städtischen Angestellten und die Besucherinnen und Besucher stark erhöht und entspricht wieder einem aktuellen Stand.

Eingehende Abklärungen wurden im Zusammenhang mit der Frage einer Zugangsbeschränkung bzw. Zugangskontrolle vorgenommen. Im Amtshaus ist die Situation aber anders als beim Rathaus mit einem Eingang und der Konzentration der Publikumsbereiche auf die unteren Stockwerke. In das Amtshaus führen drei Eingänge ab der Neugasse und ein Eingang ab der Marktgasse, zusammen mit den ebenfalls öffentlich zugänglichen Hofeingängen sind dies sechs Zugänge. Über die drei Treppenhäuser werden die verschiedenen Amts- und Gerichtsstellen so jeweils recht nahe und direkt erschlossen. Im Amtshaus haben – im Gegensatz zum Rathaus – fast alle Amtsstellen Publikumskontakt. Gerade die Stellen mit vielen Besucherinnen und Besuchern – z.B. Amt für Baubewilligungen, Baudokumentation/Bauarchiv, Grundbuchamt, Vermessungsamt, Schulamt, Sportamt, Amt für Gesellschaftsfragen, Kreisgericht, Vermittleramt – sind in den verschiedensten Teilen und Trakten zu finden. Die Reduktion der öffentlichen Zugänglichkeit auf ein Treppenhaus wäre zwar theoretisch möglich, aber mit erheblichen Verlusten an „Kundenfreundlichkeit“ und mit zusätzlichen Aufwendungen (Pförtnerstelle, Abholdienst) verbunden. Deshalb wird eine solche Lösung als nicht praktikabel gesehen – die Vorteile des offenen Hauses für die Bürgerinnen und Bürger werden in diesem Fall höher gewichtet. Das Sicherheitskonzept für das Amtshaus basiert bezüglich des Schutzes der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf konkreten Massnahmen im Bereich besonders gefährdeter Bürobereiche, weniger auf generellen Massnahmen im ganzen Gebäude.

7 Energie

Das Amtshaus ist ohne Zweifel ein aussergewöhnliches Objekt mitten in der St.Galler Altstadt, dies bezüglich der dominanten Erscheinung und Grösse, der städtebaulichen Bedeutung und der öffentlichen Nutzung. Eine optimale Berücksichtigung auch energetischer Aspekte ist für dieses Gebäude nicht nur gerechtfertigt, sondern zwingend. Nachhaltigkeit im umfassenden Sinne bedeutet einen schonungsvollen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz, aber auch die Transformation zu einem Gebäude, welches bezüglich Gesamtenergieverbrauch sowie Arbeitsqualität und Raumkomfort den heutigen Standards und Ansprüchen entspricht. St.Gallen ist Energiestadt Gold, also ausgezeichnet für eine besonders fort-



schrittliche Energiepolitik. Im Sinne dieser Vorbildfunktion ist es deshalb besonders wichtig, das Amtshaus auch energetisch zu optimieren. Mit den Massnahmen Fensterersatz sowie Dämmung von Kellerdecken, Dachflächen und Estrichböden kann der Heizenergiebedarf um etwa 40 % reduziert und der aktuelle Grenzwert für Umbauten erreicht werden.

Der Ersatz der bestehenden Leuchten in den Korridoren und der Einbau einer tageslichtabhängigen Steuerung verbessern die Lichtverhältnisse sowie den Energieverbrauch der Beleuchtungsanlage. Während der Öffnungszeiten des Amtshauses werden die Leuchten je nach Sonneneinstrahlung geschaltet bzw. gedimmt. Für die restlichen Zeiten werden in den Gängen LED-Leuchten vorgesehen, welche automatisch durch Präsenzmelder geschaltet werden. Die LED-Leuchten dienen zugleich als Notleuchten.

8 Kosten und Finanzierung

Nach detailliertem Kostenvoranschlag der Architekten, Preisstand Oktober 2008, ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		CHF	99'000
BKP 10	Bestandesaufnahmen	CHF	5'000	
BKP 11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	CHF	94'000	
BKP 2	Gebäude		CHF	8'072'000
BKP 21	Rohbau 1	CHF	737'000	
BKP 22	Rohbau 2	CHF	2'818'000	
BKP 23	Elektroanlagen	CHF	1'069'000	
BKP 24	Heizungs-, Lüftungsanlagen	CHF	119'000	
BKP 25	Sanitäranlagen	CHF	216'000	
BKP 26	Transportanlagen	CHF	190'000	
BKP 27	Ausbau 1	CHF	648'000	
BKP 28	Ausbau 2	CHF	1'110'000	
BKP 29	Honorare, inkl. Kunst am Bau	CHF	1'165'000	
BKP 4	Umgebung		CHF	4'000
BKP 42	Gartenanlagen	CHF	4'000	
BKP 5	Baunebenkosten		CHF	89'000
BKP 51	Bewilligungen, Gebühren	CHF	6'000	
BKP 52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation	CHF	30'000	
BKP 56	Übrige Baukosten	CHF	53'000	
BKP 6	Unvorhergesehenes		CHF	714'000



BKP 60	Unvorhergesehenes, Reserve	CHF	714'000		
BKP 9	Ausstattung			CHF	62'000
BKP 90	Möbel	CHF	30'000		
BKP 92	Textilien	CHF	20'000		
BKP 94	Kleininventar	CHF	12'000		

Total Kosten (inkl. 7.6 % MWST)

CHF 9'040'000

=====

Die Kosten für die baulichen Massnahmen können wie folgt auf die einzelnen Bereiche aufgeteilt werden:

Ersatz der Fenster	CHF	1'782'000
Fassaden- und Dachsanierung	CHF	2'723'000
Nachdämmung der Kellerdecken	CHF	354'000
Nachdämmung der Estrichböden, Dachschrägen und Dachgauben	CHF	340'000
Brandabschlüsse und verschiedene Brandschutzmassnahmen	CHF	211'000
Korridore: Beleuchtung und Malerarbeiten, Kunst am Bau	CHF	1'979'000
Toiletten- und Liftanlagen	CHF	1'559'000

9 Beiträge und Finanzierung

9.1 Spezialfinanzierung für die Denkmalpflege

Die aufgrund der denkmalpflegerischen Anforderungen anfallenden Mehrkosten können vollumfänglich der Spezialfinanzierung für die Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege belastet werden. Dies betrifft bei der Innensanierung die Kosten der Brandschiebetore, einen erheblichen Teil der Maler- und Gipserarbeiten, der Beleuchtungseinrichtungen, etc. und bei der Aussensanierung die Kostendifferenz zwischen den Denkmalpflegefenstern und Normfenstern, die besonderen Aufwendungen für die Natur- und Kunststeinarbeiten, etc.

Die Summe der denkmalpflegerisch begründeten Zusatzkosten beträgt für die Innensanierung CHF 620'000 und für die Aussensanierung CHF 1'100'000, damit beträgt der gesamte denkmalpflegerische Beitrag CHF 1'600'000.



9.2 Weitere Beiträge

Für die energetische Sanierung können Förderbeiträge aus dem Gebäudeprogramm des Bundes und dem Energiefonds in der Höhe von CHF 150'000 erwartet werden.

Da ein Teil des Gerichtsgebäudes vom Kanton als Gefängnis geführt wird, kann für die Sanierung der Dächer ein Beitrag in der Höhe von ungefähr CHF 50'000 erwartet werden.

9.3 Finanzierung

Von den Gesamtkosten von CHF 9'040'000 können CHF 1'600'000 der Spezialfinanzierung Denkmalpflege belastet werden. Die weiteren Beiträge betragen voraussichtlich CHF 200'000, sodass zu Lasten des allgemeinen Haushaltes rund CHF 7'240'000 verbleiben.

In der Investitionsplanung 2010 sind für Innensanierungen CHF 3,6 Mio. vorgesehen (Konto 62.5030.905), für die Aussensanierung CHF 3,7 Mio. (Konto 62 5030.906), insgesamt also CHF 7,3 Mio.

Bei der Erarbeitung des Kostenvoranschlages zeigte sich, dass diese Annahme für die Innensanierungen zu optimistisch war. Insbesondere bei den Elektroarbeiten (BKP 23) wurde unterschätzt, dass ausser der neuen Beleuchtung (rund CHF 270'000) auch eine dem heutigen Stand der Technik angepasste Beleuchtungssteuerung mit neuen Apparaten, Haupt- und Unterverteilungen (rund CHF 180'000) nötig sind. Dazu kommen die Leuchtenmontage (rund CHF 150'000) und der Ersatz des Plastik-Kabelkanals in allen Stockwerken (rund CHF 100'000). Die Malerarbeiten (rund CHF 550'000, in BKP 28 enthalten) setzen sich zu zwei Dritteln aus Arbeiten am Holzwerk (Türen und Treppengeländer) zusammen; die Wände und Decken machen nur rund einen Drittel der Malerarbeiten aus.

Bei der ursprünglich für 2013 geplanten Aussensanierung war vorgesehen, einen Teil der Fenster zu sanieren, nicht jedoch alle zu ersetzen. Der Energieeinsparung durch sehr gute neue Fenster inklusive Anpassungsarbeiten stehen energetisch begründete Mehrkosten von rund CHF 1 Mio. gegenüber. Auch die Dächer wären ursprünglich lediglich neu gedeckt worden. Die zusätzlichen Wärmedämmmassnahmen in den Dächern führen zu Mehrkosten von rund CHF 300'000. Die Dämmung der Kellerdecken war ursprünglich nicht vorgesehen und kostet nun rund CHF 350'000.



Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
- Situation, Foto, Grundrisse
- Fassaden

Konto: 62.5030.905
62.5030.906

