



Gaiserbahnhof

Sanierung des Nebenbahnhofs (Bahnhofplatz 7)

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt für die Sanierung des Gebäudes Bahnhofplatz 7 wird zugestimmt und ein Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 3'300'000 erteilt.
2. Die denkmalpflegerisch bedingten Mehrkosten in der Höhe von CHF 105'000 werden der Spezialfinanzierung für Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege belastet.
3. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 nach Art. 8 Ziffer 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

1 Ausgangslage

Der Nebenbahnhof bildet mit dem Hauptbahnhof eine stilistische Einheit und schliesst den Bahnhofplatz im Westen ab. Zum eigentlichen Gebäude gehört ein Brückentrakt, der die Verbindung zum Hauptbahnhof schafft. Das Gebäude erhebt sich auf keilförmigem Grundriss und ist gegen Westen zugespitzt; drei hohe Geschosse; Ostseite mit Arkade, die sich nach Süden um eine Achse nach aussen vorschiebt, darüber eine Art Erker ausbau auf Pfeilern. Das ganze Gebäude ist wie der Hauptbahnhof eine Pfeilerkonstruktion (Eisenbeton). Die Pfeiler sind in barockisierender Form plastisch abgerundet. Auf dem Walmdach sitzt eine imposante Kupferkuppel, die mit grossen Pinienzapfen bekrönt ist. Haupt- und Nebenbahnhof bilden zusammen mit der Hauptpost die Akzente des Bahnhofplatzes. Sie drücken ihm den Stempel des Grossstädtischen auf. Zu jener Zeit war St.Gallen die Exportstadt Nummer Eins in der Schweiz. Diese zwei Bauwerke repräsentieren wie keine anderen das Ausmass der Stickerei-Blüte.



Aufgrund der architektonischen Qualität, der herausragenden städtebaulichen Bedeutung und des wirtschaftshistorischen Wertes gehört der Nebenbahnhof zu den bedeutenden Baudenkmälern der Stadt und ist deshalb im Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt.

Das Betriebsamt hat die Räume im ersten Obergeschoss des Gebäudes während 30 Jahren genutzt. In dieser Zeit sind lediglich Unterhaltsarbeiten vorgenommen worden. Der Auszug des Betriebsamtes bietet nun die Gelegenheit, grössere Sanierungsarbeiten durchzuführen. Elektrische und sanitäre Anlagen sollen angepasst werden, zudem soll künftig ein hindernisfreier Zugang zu allen Stockwerken gewährleistet sein. Die Fassade wurde 1988 renoviert und bedarf keiner weiteren Arbeiten.

In der übrigen Liegenschaft befinden sich Büros des Schulamtes (Logopädischer Dienst, Schularztdienst, Schulpsychologischer Dienst, Schulsozialarbeit Primarstufe). Nach dem Auszug des Betriebsamtes im Frühling 2012 wird das Schulamt die frei werdenden Räume im ersten Obergeschoss für seine Bedürfnisse nutzen.

2 Raumbedarf Schulamt

Der Schulgesundheitsdienst des Schulamtes (SGD) braucht mehr Platz und zusätzliche Arbeitsplätze. Um die Zusammenarbeit innerhalb der verschiedenen Fachabteilungen zu fördern und die Kommunikation zu vereinfachen, sollen Büroräume zusammengelegt und teilweise verlegt werden. Die Besucherinnen und Besucher sollen sich im Gebäude besser orientieren können.

Logopädischer Dienst (LPD)

Der LPD gibt die Büroräume im 3. OG des Gaiserbahnhof auf. Gleiches gilt für die beiden Therapieräume aus der Villa am Berg an der Rosenbergstrasse sowie einen Raum im Gebäudeflügel des Schularztdienstes SAD. Diese Räume werden neu im 2. OG kompakt zusammengelegt. Um gleichmässige Raumgrössen zu erhalten, wird eine Wand versetzt.

Schularztdienst (SAD)

Der Schularztdienst benötigt ein zusätzliches Büro für Sexualpädagogik. Bisher waren zwei Mitarbeitende in einem engen Büro untergebracht. Vertrauliche Gespräche waren kaum möglich. Der LPD räumt ein Zimmer im Gebäudeflügel des SAD. Dieses kann jetzt für die Sexualpädagogik genutzt werden.

Schulpsychologischer Dienst (SPD)

Der SPD benötigt einen angemessenen Raum für seine Praktikantinnen und Praktikanten. Zudem ist noch eine weitere Vollzeitstelle zu besetzen und es ist eine Abklärungsstelle Logopädie/Psychomotorik innerhalb des SPD geplant. Die Zusammenarbeit und Koordination



zwischen LPD und SPD ist ein zentrales Anliegen: die drei zusätzlichen Büros werden bestmöglich mit den bestehenden Büros gruppiert.

Schulsozialarbeit Primarstufe (SAP)

Die Schulsozialarbeit auf Primarstufe soll ausgebaut werden. Obwohl noch offen ist, ob sich diese Veränderungen auf die Stellenprozente auswirken werden, sollen drei Räume als zusätzliche Reserve geplant werden. Die Büros von SAP und LPD sind jeweils als „Tandem“ angeordnet, um die Zusammenarbeit und Koordination zu fördern.

Allgemeine Bedürfnisse des Schulgesundheitsdienstes

Im 1. OG soll eine gemeinsame Fachbibliothek erstellt werden. Dieser Raum soll auch für Sitzungen, interne Zusammenkünfte und grössere Gesprächsrunden in der Fallbearbeitung (sog. runder Tisch) verwendet werden. Zudem ist ein Pausenraum geplant, um soziale Kontakte und spontane Absprachen zu fördern. Bisher verbringen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des SGD die Pause in ihrem eigenen Büro.

Das Sekretariat befindet sich momentan etwas versteckt im 2. OG. Besucherinnen und Besucher hatten oft Mühe, den Empfang zu finden. Neu befindet er sich an zentraler Lage im 1. OG, direkt gegenüber dem Wartezimmer.

Die Mitarbeitenden des SGD sind vielfach mit dem Velo in der Stadt unterwegs und einige kommen auch mit dem Fahrrad zur Arbeit. Im Erdgeschoss erhalten sie nun eine Möglichkeit, diese vor Wetter und Vandalen geschützt abzustellen.

2.1 Raumbilanz

Der SGD ist auf zwei Standorte und drei Geschosse verteilt. Neu sind diese Räume auf zwei Geschossen untergebracht, was den Betrieb erheblich vereinfacht. Die Villa am Berg kann zukünftig allein durch die Sprachheilschule genutzt werden.

Insgesamt benötigt der SGD sieben zusätzliche Arbeitsplätze. Durch Verdichtung gelingt es, diese sieben Arbeitsplätze auf lediglich drei neue Räume zu verteilen.

Gebäude / Geschoss	Ist-Situation	Soll-Situation
Gaiserbahnhof / 1. OG	11 Räume	23 Räume
Gaiserbahnhof / 2. OG	9 Räume	9 Räume
Gaiserbahnhof / 3. OG	7 Räume	0 Räume
Villa am Berg	2 Räume	0 Räume
Total	29 Räume	32 Räume



3 Projekt

Der Gaiserbahnhof ist ein historisch wertvolles Gebäude mit einer hohen gestalterischen Qualität. Um ein Architekturbüro zu finden, das dieser anspruchsvollen Aufgabe gewachsen ist, hat die Stadt ein Planerwahlverfahren durchgeführt. Der Stadtrat hat daraufhin die Planungsaufgaben an Hug Architekten aus St.Gallen vergeben.

3.1 Erstes Obergeschoss

Nach dem Auszug des Betreibungsamts im Frühling 2012 soll das erste Obergeschoss im Hauptgebäude überholt werden. Die Fenster und Rollläden werden instand gesetzt, der Boden über der Arkade und die Radiatorennischen gedämmt. Die Oberflächen und die elektrischen Installationen werden ersetzt. Zudem müssen Auflagen bezüglich Brandschutz umgesetzt werden. Verschiedene Büros werden verlegt und neu angeordnet, was kleinere Anpassungen zur Folge hat.

Das 1. Obergeschoss des Nebengebäudes wurde bereits vor einigen Jahren überholt und bedarf keiner Massnahmen. Die Decken und Böden im Nebengebäude sollen ebenfalls gedämmt werden.

3.2 Zweites Obergeschoss

Das 2. Obergeschoss wird bereits durch das Schulamt (Schulpsychologischer Dienst) genutzt. Die Räume und Fenster sind im Unterhalt laufend instand gehalten oder erneuert worden. Somit besteht hier wenig Nachholbedarf. Kleinere Anpassungen im Grundriss sind jedoch nötig, damit Räume für Therapien besser genutzt werden können.

Als erweiterter Unterhalt ist die Dämmung und Dichtung des südlichen Balkons zu betrachten. Aus Sicherheitsgründen muss das Geländer des Balkons erhöht werden.

3.3 Dachgeschoss

Die Räume im Dachgeschoss sollen für Fremdvermietung hergerichtet werden. Dafür werden die Oberflächen saniert. Infolge des Lifteinbaus muss der Eingang ins östliche Büro verlegt werden.

Der Estrich soll nicht angetastet werden. Einerseits gestaltet sich die Erschliessung als relativ aufwändig und andererseits ist eine ausreichende Belichtung nur schwer zu gewährleisten. Hingegen wird auf dieser Ebene eine Wärmedämmung eingebaut.



3.4 Hindernisfreie Erschliessung

Das Gebäude muss hindernisfrei erschlossen werden. Dafür wird ein Lift im Treppenauge eingebaut. Dieser soll der hohen gestalterischen Qualität des Treppenhauses gerecht werden. Im 1. Obergeschoss ist eine Toilette für Menschen mit Behinderungen vorgesehen.

4 Denkmalpflege

Das Gebäude Bahnhofplatz 7 ist im Inventar der schützenswerten Bauten ausserhalb der Altstadt klassiert. Entsprechend erfolgt die Planung und Ausführung der relevanten Bau-massnahmen in Absprache mit der Fachstelle für Denkmalpflege. Im Speziellen betrifft dies die Sanierung und Restaurierung der originalen Fenster, die Wiederherstellung der Farbfas-sungen im Korridor- und Treppenhausbereich sowie die Einpassung des neuen Lifts im Treppenhaus.

Die daraus entstehenden Mehrkosten für denkmalpflegerische Sanierung in der Höhe von CHF 105'000 können der Spezialfinanzierung für Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege be-lasten werden.

5 Kosten

Für die Sanierung wird mit den folgenden Kosten gerechnet (Kostenstand März 2012)

BKP	Arbeitsgattung	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	90'000
2	Gebäude	2'475'000
21	Rohbau 1	180'000
22	Rohbau 2	200'000
23	Elektroinstallationen	200'000
24	Heizungs- Lüftungs- Klima- und Kälteanlagen	95'000
25	Sanitäranlagen	25'000
26	Transportanlagen	55'000
27	Ausbau 1	560'000
28	Ausbau 2	650'000
29	Honorare	510'000
5	Baunebenkosten	75'000



6	Unvorhergesehenes	300'000
9	Ausstattung (Büromobiliar, Computer, Telefone)	360'000
<hr/>		
1-9	Total (inkl. 8 % MwSt.)	3'300'000

Die Kosten basieren auf einem Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von ± 10 Prozent. Aufgrund der Schutzwürdigkeit der Liegenschaft können die denkmalpflegerisch relevanten Mehrkosten, welche vor allem die Fenstersanierung betreffen, in der Höhe von CHF 105'000 der Spezialfinanzierung für Altstadt- Ortsbild und Denkmalpflege belastet werden.

Für die Sanierungs- und Anpassungsarbeiten sind in der Investitionsrechnung folgende Beträge reserviert: CHF 750'000 für den Lift und CHF 1'200'000 für das erste Obergeschoss. Diese Kosten basierten auf der Annahme, dass das Betriebsamt im Gaiserbahnhof bleibt. Die Nutzung wurde aber geändert und das Projekt angepasst. Es ist sinnvoll, zugleich einen erweiterten Unterhalt und eine Energiesanierung durchzuführen. So sind im Kostenvoranschlag zusätzlich die Erneuerung einiger Fenster sowie die Dämmung über den Arkaden und im Estrichboden enthalten. Daraus resultiert der höhere Betrag im Kostenvoranschlag.

Die Kosten teilen sich wie folgt auf die einzelnen Baumassnahmen auf:

	CHF
Lifteinbau	630'000
Dämmung des Daches	165'000
Dämmung des 1. Obergeschosses	530'000
Dämmung der Radiatorennischen	110'000
Anpassungen 3. Obergeschoss	150'000
Anpassungen 2. Obergeschoss	350'000
Anpassungen 1. Obergeschoss	910'000
Anpassungen Erdgeschoss und Untergeschoss	90'000
Erneuerung Haustechnik	65'000
Sanierung der Fenster	300'000
Total	3'300'000



Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Foto, Situation, Grundrisse

Konto: 62.5030.92x, 68.5035.XXX

