



Verwaltungsliegenschaften

Projektierung für die Sanierung des Waaghauses; Verpflichtungskredit

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Ausarbeitung eines Bauprojektes mit detailliertem Kostenvoranschlag für die Sanierung des Waaghauses wird zugestimmt und dafür ein Verpflichtungskredit von CHF 795'000 erteilt.
 2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss nach Art. 8 Ziffer 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.
-

1 Das Waaghaus

Das Waaghaus, früher auch Zur Waag und später Kaufhaus genannt, wurde in den Jahren 1584 / 85 als Kauf-, Gred- und Waaghaus erbaut. Im Waaghaus wurden die Handelsgüter der sanktgallischen Kaufleute gewogen, verzollt und dann im Obergeschoss eingelagert. Seine Bestimmung als Lagerhaus mit amtlicher Waage verlor das Gebäude nach der Eröffnung der Bahnlinie St.Gallen - Winterthur (1856) und durch den Bau eines neuen Zoll- und Niederlagshauses 1863 - 1865 beim Bahnhof. Nach dem Abbruch des alten Rathauses 1877 wurden dessen Türmchen mit der Feuerglocke auf das Waaghausdach versetzt und die alte Mondphasenuhr in den Westgiebel eingebaut. 1923 wurde das ostseitig angebaute, aus dem frühen 19. Jahrhundert stammende Restaurant Schmiedstube abgebrochen und eine offene Arkade gestaltet.

Das Gebäude war in den 50iger Jahren in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Es wurde damals diskutiert, ob das Kaufhaus bzw. Waaghaus zu Gunsten einer Verkehrsachse Marktplatz/Bohl/Brühltor abgebrochen oder als historisches, schützenswertes Gebäude sa-



niert und neu genutzt werden soll. In einer Abstimmung am 28. September 1958 sprach sich eine äusserst knappe Mehrheit der Bürgerschaft dafür aus, das Waaghaus als einzigen Zeugen der ehemaligen Amtsbauten zu erhalten und zu renovieren. Mit dieser Entscheidung verbunden war die neue und künftige Nutzung des Gebäudes für das Parlament einerseits und für Veranstaltungen verschiedenster Art andererseits.

Die umfassende Gesamtsanierung wurde in den Jahren 1961 bis 1963 durchgeführt. Die Fassaden und die Halle im Erdgeschoss wurden wieder in ihrem ursprünglichen Zustand hergestellt, wie er bis Mitte 19. Jahrhundert bestanden hatte. Im Obergeschoss entstanden der Gemeindesaal und ein Saal für Ausstellungen und Veranstaltungen. Seit September 1963 tagt der Gemeinderat resp. das Stadtparlament im Waaghaus.

Das Waaghaus ist sowohl aufgrund des städtischen Inventars wie auch aufgrund einer Bundesverfügung im Zusammenhang mit der seinerzeitigen Renovation geschützt. Die gesamte schützenswerte Substanz soll soweit als möglich erhalten bleiben. Veränderungen sollen gezielt erfolgen und sich in ihrer Anordnung, Gestaltung und Materialisierung auf das Erforderliche beschränken.

2 Sanierungsbedarf und Nutzungsfragen

50 Jahre nach der Sanierung ist das Waaghaus wieder in verschiedenen Bereichen erneuerungsbedürftig, ebenso müssen Anpassungen an die heutigen Anforderungen zum Beispiel bezüglich Energie, Behindertengerechtigkeit etc. vorgenommen werden. Eine im Jahre 2000 erstellte Zustandserfassung zeigte neben der Notwendigkeit einer Erneuerung der Heizungs- und Lüftungsanlagen in verschiedenen weiteren Bereichen Mängel auf. Diverse bauliche und brandschutztechnische Einrichtungen müssen den geltenden Vorschriften angepasst werden. Die WC-Anlagen sind zu erneuern und der hindernisfreie Zugang zu den Räumen soll ermöglicht werden.

Immer wieder zu Diskussionen Anlass gab in der Vergangenheit auch die Nutzung des offenen Erdgeschosses. Diese Halle wurde über längere Zeit von Randgruppen genutzt; mit verschiedensten Massnahmen konnte diese Problematik in den letzten Jahren erfolgreich angegangen werden. Andererseits hat die grosse offene und einigermaßen geschützte Räumlichkeit in zunehmendem Masse für Aktivitäten, Festivitäten, Ausstellungen und Veranstaltungen verschiedenster Art genutzt werden können. Heute ist dieses räumliche, besondere Angebot ein wichtiger Standort für zahlreiche Anlässe im ganzen Jahresablauf.

Vor dem Hintergrund der eher unerwünschten früheren Erdgeschossnutzungen wurde am 23. Februar 1999 das Postulat „Nutzungsmöglichkeiten unter dem Waaghaus“ erheblich erklärt, das einen Bericht über die Instandstellung und bessere Nutzung des Raumes unter



dem Waaghaus verlangte. Der Stadtrat unterbreitete in der Folge dem Grossen Gemeinderat am 12. Februar 2002 eine Vorlage für bauliche und haustechnische Massnahmen für das Waaghaus. Vorgeschlagen wurden verschiedene Sofortmassnahmen, der Ersatz der Lüftungsanlage, der Einbau eines Personenliftes mit der Erschliessung der drei Geschosse des Gebäudes für Menschen mit Behinderung, ältere Personen und Personen mit Kinderwagen. Der Grosse Gemeinderat trat am 23. April 2002 nicht auf die Vorlage des Stadtrates ein, u.a. da die Nutzungsfragen des Erdgeschosses offen blieben. Im Jahre 2003 erstattete daraufhin der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat einen Bericht zu diesen Nutzungsmöglichkeiten. In diesem Bericht wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass der Erdgeschossraum ein wertvoller Teil des räumlichen Angebotes in der Stadt für Veranstaltungen und Anlässe geworden sei, dass aber mit geeigneten Massnahmen gegen unerwünschte Nutzungen vorgegangen werde. Das Postulat wurde dann abgeschrieben, die Massnahmen gegen die Randgruppennutzungen zeigten den bereits erwähnten Erfolg. Mit dem vorliegenden Projekt soll die Nutzung des Erdgeschosses nochmals wesentlich verbessert werden.

3 Standort des Stadtparlamentes und neuer Sanierungsauftrag

Die Sanierung des Waaghauses ist in den letzten Jahren immer dringender geworden, ebenso stellen sich neue Anforderungen und Verbesserungsmöglichkeiten in Bezug auf die parlamentarische Arbeit. In einem Vorstoss ist darüber hinaus auch der Standort des Stadtparlamentes zur Diskussion gestellt worden: Am 26. Juni 2007 hat das Stadtparlament das Postulat „Waaghaus-Sanierung“ mit folgendem (abgeändertem) Wortlaut erheblich erklärt: „Der Stadtrat wird beauftragt zu prüfen und Bericht zu erstatten, ob und allenfalls wo für das Stadtparlament ein neuer Tagungsort realisiert und wie das Waaghaus unter Einhaltung des denkmalpflegerischen Schutzzumfangs gesamthaft saniert und genutzt werden soll.“

Das Postulat stellt zunächst den Standort des Stadtparlamentes zur Diskussion. Als Alternativen genannt wurden der Kantonsratssaal oder das Palace. Diese Grundsatzfrage wurde in der Folge intensiv vom Stadtrat, besonders aber auch vom Präsidium bzw. von Fraktionsvertretungen des Parlamentes diskutiert. Sowohl von Seiten des Parlamentes wie auch des Stadtrates zeigte sich bei diesen Beratungen recht rasch, dass am bisherigen Standort für das Parlament im Waaghaus festgehalten werden soll. Das Palace (oder auch andere Alternativen) sind räumlich gegenüber dem Waaghaus als wesentlich ungünstiger einzuordnen. Gegen den Kantonsratssaal spricht die Grösse dieses Saales: das städtische Parlament würde nur einen Drittel der Sitze benötigen. Vor allem aber soll aufgrund des Selbstverständnisses der Stadt, der Eigenständigkeit des Stadtparlamentes und der Bedeutung der Kantonshauptstadt an einem eigenen Parlamentssitz und Parlamentssaal festgehalten werden. Mit dem Stadtparlament im Waaghaus ist vor rund 50 Jahren eine Tradition begründet und eine



angemessene Lösung gefunden worden, die auch künftig richtig ist und beibehalten werden soll.

Notwendig ist aber die Schaffung besserer und zeitgemässer Arbeitsbedingungen im Parlamentssaal. Deshalb soll das Obergeschoss des Waaghauses grosszügig und umfassend neu konzipiert und neu gestaltet und eingerichtet werden. Das Erdgeschoss des Waaghauses soll weiterhin einer öffentlichen Nutzung dienen, welche im Einklang mit dem Stadtparlamentssaal im Obergeschoss steht.

Die Grundsatzfrage des Standortes des Parlamentes wie auch die Anforderungen an den Parlamentssaal und das Waaghaus wurden verschiedentlich mit Vertretungen des Parlamentes besprochen. Am 24. Juni 2008 fand ein Treffen des Stadtrates mit den Fraktionspräsidien statt. An dieser Zusammenkunft wurde noch einmal über den Standort diskutiert, die Anforderungen an die Gestaltung des Saales im Obergeschoss und mögliche Nutzungen im Erdgeschoss wurden formuliert. Es wurde beschlossen, ein Wettbewerbsverfahren unter Einbezug des Präsidiums des Stadtparlamentes durchzuführen. Zudem sollten ausgewählte Parlamentssäle besichtigt und der Einsitz in der Projektorganisation ermöglicht werden. Die erwähnte Besichtigungstour nach Aarau, Luzern und Herisau fand dann im Februar 2009 statt und brachte wertvolle Erkenntnisse für das weitere Vorgehen. In der Folge wurden im Mai und im Juni 2009 mit Vertretungen des Präsidiums und der Fraktionen die Fragen für die künftige Nutzung der beiden Geschosse des Waaghauses nochmals beraten. Die Resultate dieser Gespräche sind in den Planungswettbewerb eingeflossen. Die Mitarbeit der Vertreter des Stadtparlamentes wurde anhand einer möglichen Projektorganisation besprochen.

4 Anforderungen an das Sanierungsprojekt

Der bauliche Zustand des Gebäudes hat sich in den letzten zehn Jahren weiter verschlechtert; deshalb wird eine Gesamtanierung empfohlen. Dabei wurden für den Planungswettbewerb folgende Anforderungen formuliert:

- Das Waaghaus markiert klar den östlichen Zugang zur Altstadt sowie zum Marktplatz / Bohl. Aus städtebaulicher Sicht sind adäquate Erdgeschossnutzungen wesentliche Voraussetzungen für die Qualität von Plätzen. Das Waaghaus soll weiterhin der zentrale Sitz des Stadtparlamentes mit einem würdigen Stadtparlamentssaal im Obergeschoss sein. Dabei steht eine grosszügige und umfassende Neukonzeption im Vordergrund. Das Erdgeschoss soll weiterhin einer öffentlichen Nutzung dienen, welche vereinbar mit dem Stadtparlamentssaal im Obergeschoss ist.
- Der Waaghaussaal (heute für max. 200 Personen) und der Stadtparlamentssaal gehören zu den repräsentativen Sälen. Gemäss dem Benützungsreglement dienen sie kulturel-



len, gemeinnützigen, wissenschaftlichen und politischen Anlässen von Veranstaltern mit Sitz in der Stadt und in besonderen Fällen auch aus der Region. Ausgeschlossen sind kommerzielle Anlässe oder Werbe- und Verkündigungsanlässe religiöser Organisationen. Im Jahr 2011 beispielsweise fanden im Waaghaus im Obergeschoss an 117 Tagen Veranstaltungen statt, im Erdgeschoss an 108 Tagen. Die Erweiterung der beiden Säle bzw. deren Zusammenlegung zu einem Saal mit flexibler Möblierung für diverse Nutzungen wie Tagungen, Seminare, Konferenzen, Vorträge, Konzerte usw. ist zu ermöglichen. Die Zuschauerinnen und Zuschauer sollen den Parlamentsbetrieb unter Berücksichtigung der Sicherheit mitverfolgen können.

- Das Erdgeschoss soll weiterhin für öffentliche Zwecke genutzt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die offene Erdgeschoss-Halle bereits heute an über 200 Tagen geschlossen ist. Dabei handelt es sich um Nutzungen kurzer Dauer ohne grössere Einrichtungen, aber auch um längere Veranstaltungen mit grösseren Installationen über mehrere Tage und Wochen. Die Projektierung soll aufzeigen, ob die bisherigen Nutzungen weiterhin möglich sind. Gegenüber heute soll das Erdgeschoss so umgebaut werden, dass zusätzliche Nutzungen nicht verunmöglicht werden. Das Erdgeschoss soll zukünftig transparenter, feiner, geschlossener, heller und wärmer in Erscheinung treten.

5 Planungswettbewerb

Am 13. April 2010 beschloss der Stadtrat die Durchführung eines offenen Planungswettbewerbes für die Sanierung des Waaghauses und erteilte dafür einen entsprechenden Verpflichtungskredit. Das Wettbewerbsprogramm und die Zusammensetzung des Preisgerichtes wurden am 17. August 2010 genehmigt.

Das Verfahren wurde als zweistufiger, anonymer Planungswettbewerb im offenen Verfahren ausgeschrieben. Der Planungswettbewerb umfasste in der 1. Stufe einen Ideenwettbewerb, in der zweiten Stufe einen Projektwettbewerb.

Insgesamt wurden 61 Beiträge im Rahmen des Ideenwettbewerbs eingereicht. Davon wurden zehn Beiträge zum nachfolgenden Projektwettbewerb eingeladen. Das Preisgericht empfahl aus den eingereichten Vorschlägen das Projekt der Architekten Armin Benz und Martin Engeler aus St.Gallen zur Weiterbearbeitung. Der Stadtrat beauftragte am 15. Juni 2011 die Architekten mit der weiteren Planung.



6 Das Projekt

Das Projekt weist im Erdgeschoss einen hohen Grad an struktureller und räumlicher Klarheit auf. Sowohl die Haupteinschliessung als auch eine Treppenellipse ermöglichen das Unterscheiden der historischen von der neu hinzugefügten Substanz. Der Sitzungssaal sowie das angrenzende, zweigeschossige Foyer im Obergeschoss akzeptieren die konstruktiv veränderte, aber geometrisch noch präsente Gebäudestruktur. Der Vorschlag ist besonders in typologischer Hinsicht für einen sympathischen, auf gegenseitiger Achtung beruhenden Parlamentsbetrieb, aber auch als Chance für eine vermehrte Fremdnutzung durch interaktive Konferenzen und Veranstaltungen geeignet.

Das Erdgeschoss soll für multifunktionale Nutzungen räumlich neu gegliedert werden. Vom Bohl her ist eine offene Vorhalle vorgesehen, welche einen wettergeschützten Zugang zum Saal im Obergeschoss ermöglicht. Die Nutzung des neuen Raumes im Erdgeschoss soll vielfältig und flexibel sein. An der geschlossenen Nordseite unter der Treppe zum Obergeschoss ist ein Office für den Cateringbetrieb vorgesehen. Im Bereich der Ostseite ist eine offene Vorhalle für den direkten Zugang zur Besuchergalerie sowie ein geräumiger und behindertengerechter Aufzug geplant. Mit dem Aufzug werden sämtliche Geschosse erschlossen. Das Foyer im Obergeschoss wird mit einer grosszügigen Treppe und einer ellipsenförmigen Treppenanlage erschlossen. Dem Foyer sind Garderoben, ein Office, ein Medienraum sowie der repräsentativ polyvalent nutzbare Saal angegliedert. Für den Parlamentsbetrieb ist eine ortsfeste, kreissegmentförmige ansteigende Möblierung vorgesehen. Die Erweiterung mit zusätzlichen Sitzgelegenheiten bis zu 150 Plätzen ermöglichen die Durchführung von anderen Anlässen wie Meetings, Tagungen, Seminaren, Konferenzen usw. Über die ellipsenförmige Treppenanlage sind die Besuchergalerie und die WC-Anlagen erreichbar. Im Untergeschoss sind WC-Räume für die Erdgeschossnutzung, die Haustechnikanlagen und die notwendigen Lagerräume vorgesehen.

7 Projektierungskredit

Es soll nun ein detailliertes Bauprojekt mit Kostenvoranschlag ausgearbeitet werden. Die Ermittlung der Baukosten soll aufgrund einer detaillierten Beschreibung der vorgesehenen Arbeiten, der Bezeichnung der gewählten Materialien und des Ausmasses erfolgen. Der Genauigkeitsgrad soll $\pm 10\%$ betragen. Die derzeit geschätzten Baukosten belaufen sich auf ca. CHF 6-8 Mio. Aufgrund der heute zur Verfügung stehenden Unterlagen und Schätzung der Baukosten (Preisstand April 2011) ist für die Projektierung mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:



BKP	Arbeitsgattung	CHF
10	Bestandesaufnahmen	15'000
29	Honorare Planer	700'000
52	Vervielfältigungen, Dokumentationen, Modell	40'000
60	Unvorhergesehenes	40'000
1-9	Total (inkl. 8 % MwSt.)	795'000

In der Investitionsplanung ist für das Jahr 2012 ein Beitrag von CHF 800'000 vorgesehen, insgesamt sind für das Bauprojekt CHF 8 Mio. eingestellt.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:

- Foto, Visualisierung Saal, Situation
- Grundrisse und flexible Nutzungsmöglichkeiten

Konto: 62.5030.910

