



Finanzvermögen

Mövenstrasse 14: Einbau eines Strassenwärtermagazins

1 Ausgangslage

1.1 Erwerb der Liegenschaft Mövenstrasse 14 durch die Stadt

Die Parzelle Mövenstrasse 14 hat eine Fläche von 1'151 m². Sie besteht aus einem Wohngebäude aus dem Jahre 1947 und einem eingeschossigen Garagenanbau von 1987. Der heutige Eigentümer, der Inhaber der Garage, gelangte im Jahre 2007 an die Stadt im Hinblick auf einen Verkauf seiner Liegenschaft. Er möchte im laufenden Jahr 2008 seinen Betrieb aus Altersgründen aufgeben.

Der Stadtrat und die Liegenschaftskommission beschlossen im August 2007 den Erwerb der Mövenstrasse 14. Das Grundstück liegt in einem grösseren Gebiet, das in die Gewerbe-Industriezone 18 eingeteilt ist und zu einem kleineren Teil mit weiteren Wohnbauten überbaut, zum grössten Teil aber unbebaut ist. Der Kauf erfolgte bodenpolitisch im Hinblick auf langfristige Entwicklungsmöglichkeiten im ganzen umliegenden Bereich, besonders aber im Hinblick auf die aktuellen Raumbedürfnisse für das Strasseninspektorat und die dafür geeigneten, freiwerdenden bisherigen Garagenräume.

1.2 Situation der Strassenwärtermagazine

Die Strassenwärtermagazine sind die dezentralen Stützpunkte für die Arbeit der Strassenwärterinnen und -wärter in den verschiedenen Quartieren der Stadt. Hier werden die Fahrzeuge, Maschinen und Arbeitsgeräte eingestellt. Die Magazine sind aber auch Dienstantritts- und Aufenthaltsort für die Mitarbeitenden des Strasseninspektorates der jeweiligen Kreise. Die Anforderungen an diese Magazine haben sich in den letzten Jahren insbesondere in den Bereichen der Arbeitssicherheit, der Lagerung von Treibstoffen und der



maschinellen Ausrüstung sowie als Folge der Anstellung von Frauen grundlegend verändert. Deshalb wurden die Infrastruktur aller 23 Strassenwärterkreise analysiert und die Anforderungen respektive der Handlungsbedarf untersucht. Ziel der Massnahmenplanung ist es, die festgestellten Mängel sukzessive zu beheben, in geeigneten Fällen Stützpunkte zusammenzulegen und möglichst in stadteigenen Gebäuden einzurichten.

Nachdem der Kanton für den jetzigen Standort Biderstrasse die Auflösung des Mietvertrages wegen eigener zusätzlicher Raumbedürfnisse des Strassen- und Schifffahrtsamtes angekündigt hat, herrscht insbesondere beim Kreis 23 Winkeln / Breitfeld / Gründenmoos dringender Handlungsbedarf. Für den Kreis 22 Kräzern / Geissberg / Bildweiher, dessen Stützpunkt heute in einer privaten Garage an der Sonnmattstrasse untergebracht ist, besteht ebenfalls das Bedürfnis nach einer besser gelegenen und geeigneten Infrastruktur. Für die Suche nach einem geeigneten Ersatz wurde mit Bericht vom 14. Februar 2007 die „Standortevaluation Strassenwärtermagazin für die Kreise 22 + 23“ durchgeführt.

Im Rahmen dieser Infrastrukturanpassungen bei den Strassenwärtermagazinen besteht an der Mövenstrasse 14 die Möglichkeit, zeitgemässe Räumlichkeiten für zwei Kreise an einem neuen Standort zu schaffen. Der neue Standort liegt in optimaler Nähe zu bereits realisierten grösseren Bauten (Arena St.Gallen) und bestehenden Einkaufsmöglichkeiten im nördlichen Teil von Winkeln. Durch den neuen Standort an der Mövenstrasse 14 kann der Unterhaltsaufgabe des Strasseninspektorates in Hinblick auf die heute absehbaren Entwicklungen in St.Gallen - West in idealer Weise Rechnung getragen werden. Das nachfolgend dargestellte und beantragte Bauprojekt für den Umbau der bisherigen Garage in ein Strassenwärtermagazin ermöglicht eine rasche und gute Lösung für die beiden Strassenwärterkreise. Bei einer längerfristigen neuen Gesamtüberbauung der grossen Gewerbe-Industriezone Reserve kann das Strassenwärtermagazin in diese Neubauten integriert werden.

2 Betriebliche Aspekte

Mit dem vorliegenden Projekt können für die Mitarbeitenden der Kreise 22 und 23 innerhalb der Quartiere zentrale und zeitgemässe Räumlichkeiten geschaffen werden. Das gemeinsame Nutzen eines Strassenwärtermagazins durch zwei Kreise vereinfacht die Führung wesentlich, ergibt Synergien und ermöglicht eine effizientere Nutzung der Infrastruktur.

Die Räumlichkeiten des heutigen Strassenwärterkreises 23 an der Biderstrasse dienen als Aufenthaltsraum, Büro, Magazin, Einstellplätze und WC/Duschen. In der Aussenanlage sind



die Deckmulde sowie ein Splittsilo platziert. Der Kanton als Eigentümer benötigt die Räume selbst und löst den Mietvertrag auf.

Die an der Kräzernstrasse 68 (Strassenwärterkreis 22) von privater Seite gemieteten Räumlichkeiten, in denen sich der Aufenthaltsraum und die Garage im selben Raum befinden und deren WC- und Garderobenanlagen nur über den Aussenbereich zu erreichen sind, können gekündigt werden. Das hier bestehende Splittsilo wird abgebrochen und am zukünftigen Standort durch ein neues ersetzt. Das zum Kreis 22 gehörende Materialmagazin befindet sich an der Zürcher Strasse 384 und ist beim Kanton eingemietet. Durch die Zusammenlegung der Magazine können alle bestehenden Mietverhältnisse aufgelöst werden.

3 Bauprojekt

3.1 Untergeschoss

Das Untergeschoss wird heute als Lager mit Abstellmöglichkeiten genutzt. Auch Haustechnik und ein Schutzraum sind hier untergebracht. Die Räumlichkeiten können wegen der niedrigen Raumhöhe nur als Lager genutzt werden. Deshalb sollen hier die an drei Standorten verteilten Materialmagazine zusammengefasst werden.

3.2 Erdgeschoss

Der Wohnteil (506.30 m²) und der Gewerbeteil (645.10 m²) sollen klar getrennt werden. Die im Wohnhaus untergebrachte Nutzung für den Garagenbetrieb wird dem Wohnteil übergeben. Die bestehenden Einbauten des Garagenbetriebs werden vollständig entfernt. Im Erdgeschoss wird die Einstellhalle für Nutzfahrzeuge projektiert. Der Trockenschrank für die nasse Arbeitskleidung und die Garderobenschränke müssen mechanisch entlüftet werden. Je nach Jahreszeit wird der Aufenthaltsraum von acht bis zu 18 Personen gleichzeitig genutzt. Die eingebaute Küche entspricht den Bedürfnissen des Strasseninspektorates im Normalbetrieb ebenso wie jenen im Hochbetrieb bei Wintereinsätzen. Die geforderten zwei Büroarbeitsplätze der Strassenwärter werden in einem mobilen abschliessbaren Schrank eingerichtet.

3.3 Elektro- und Sanitärinstallationen

Die Elektro-Hauptverteilung, die Leitungsinstallationen und eine einfache, zweckmässige Beleuchtung müssen neu installiert werden. Ein Ausgussbecken ergänzt den Waschplatz in



der Einstellhalle. Im Aufenthaltsbereich werden die WC's, Duschen, Waschbecken und Garderoben für Damen und Herren eingebaut.

3.4 Energie

Werkhöfe können bis heute nicht mit einem Energie-Label ausgezeichnet werden, da durch die Öffnung der Tore zuviel Luftaustausch erzeugt wird. Es ist dennoch möglich, für den Aufenthaltsbereich und die Halle energetische Optimierungen im Sinne der Energiestadt St.Gallen durchzuführen. In einer Abwägung zwischen ökologisch sinnvollem Erhalt des Bestehenden und Erneuerungen, werden folgende Massnahmen vorgesehen. Der bestehende Ölkessel wird inklusive Regler weiter genutzt. Die bestehende Fussbodenheizung für die gesamte Halle wird stillgelegt. Für den temperierten Teil der Einstellhalle werden für auftretende Kältespitzen zwei Luftheizapparate montiert. Diese gewährleisten die geforderte garantierte Raumtemperatur von 9° Celsius. Die Aufenthaltsräume werden durch eine Bodenheizung versorgt. Ein im Untergeschoss installiertes Lüftungsgerät gewährleistet den notwendigen Luftaustausch für die Garderoben, die WC-Anlage und den Aufenthaltsbereich. Durch die nasse Kleidung der Mitarbeitenden besteht hier ein besonderer Bedarf. Ein Wärmetauscher nutzt die im Betrieb produzierte Abwärme für das Temperieren der Zuluft und trägt zur weiteren Energieeffizienz bei.

Der bestehende Aussenwandquerschnitt genügt den wärmetechnischen Anforderungen der Magazinhallennutzung. Die Fassade wird lediglich neu gestrichen. Der Aufenthaltsbereich muss wegen der höheren Raumtemperatur innen gedämmt werden. Durch die Erneuerung der Fenster kann eine weitere energetische Einsparung ausgeschöpft werden.

3.5 Aussenbereich

Die Einfriedung des Vorplatzes des Strassenwärtermagazins grenzt den Wohnnutzungsteil ab. Innerhalb des Zaunes befinden sich die Abfallmulde und zwei Silos für Salz und Splitt. Zu einem späteren Zeitpunkt sollen die Parkplätze der Wohnungen auf die Nordseite des Gebäudes verlegt werden. Die frei werdende Fläche der Südseite wird dann begrünt. Der übrige Aussenbereich bleibt unverändert.



4 Ökologie

Alle Arbeiten werden gemäss Anforderungen der gemeinsamen Plattform öffentlicher Bauherrschaften des Bundes, von Kantonen und Städten mit Empfehlungen zum nachhaltigen Planen, Bauen und Bewirtschaften von Gebäuden und Anlagen ausgeführt. Die eingesetzten Materialien lassen sich später weitgehend getrennt ausbauen, um sie wieder zu verwenden oder sortenrein zu entsorgen.

5 Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag des Architekten, Preisstand März 2008, ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten (Aufnahmen, Sondierungen)	CHF	11'000
BKP 2	Gebäude	CHF	479'000
BKP 21	Rohbau 1	CHF	13'600
BKP 22	Rohbau 2	CHF	42'000
BKP 23	Elektroanlagen	CHF	33'000
BKP 24	Heisanlage	CHF	82'000
BKP 25	Sanitäranlage/Küche	CHF	77'000
BKP 27	Ausbau 1	CHF	99'400
BKP 28	Ausbau 2	CHF	45'500
BKP 29	Honorare	CHF	86'500
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF	28'000
BKP 4	Umgebung	CHF	81'000
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	30'000
BKP 6	Unvorhergesehenes (10 % von BKP 2)	CHF	48'000
BKP 9	Ausstattung	CHF	23'000

Total Kosten (inkl. 7.6 % MwSt.)

CHF 700'000

=====

6 Finanzierung

Die Liegenschaft wurde ins Finanzvermögen erworben. Bereits bei der damaligen Beschlussfassung von Stadtrat und Liegenschaftskommission wurde für den Umbau in das



Strassenwärtermagazin ein Betrag von CHF 600'000 veranschlagt. Diese geschätzte Summe wurde auch in die Investitionsplanung 2008 eingesetzt.

Zu diesen Baukosten sind auch die wegfallenden bisherigen und die entstehenden neuen Mieten zu berücksichtigen. Durch die Aufgabe der bisherigen Mietverhältnisse entstehen folgende Einsparungen:

Kreis 22 Kräzernstrasse 68 (inkl. Nebenkosten)	CHF	12'720
Kreis 23 Biderstrasse 8 (exkl. Nebenkosten)	CHF	7'418
Lager Zürcher Strasse 384 (exkl. Nebenkosten)	CHF	500
<hr/>		
Total wegfallende Mietkosten pro Jahr	CHF	20'638

Demgegenüber muss neu an das Finanzvermögen der Stadt folgende Miete verrechnet werden:

Untergeschoss	CHF	12'000
Erdgeschoss	CHF	35'100
<hr/>		
Total neue Mietkosten pro Jahr	CHF	47'100

7 Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Einbau eines Strassenwärtermagazins an der Mövenstrasse 14 im Kostenbetrage von CHF 700'000 wird zugestimmt und ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situation, Foto, Grundriss Erdgeschoss

Konto: 62.5030.xxx

