

## Vorlage Stadtparlament

Datum 3. April 2024  
Beschluss Nr. 3838  
Aktenplan 711.26.00 Parkierung: Allgemeines

### Sporthalle Kreuzbleiche, Instandsetzung Tragwerk und Parkgarage; Verpflichtungskredit

#### Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Instandsetzung des Tragwerks sowie der Parkgarage der Sporthalle Kreuzbleiche im Kostenbetrag von CHF 12'600'000 wird zugestimmt und nach Abzug der Beiträge Dritter ein Verpflichtungskredit von CHF 10'989'000 zulasten der Investitionsrechnung erteilt.
2. Der Betrag von CHF 9'215'000 wird im Verwaltungsvermögen der Spezialfinanzierung für Parkplätze und Parkhäuser aktiviert. Die sich daraus ergebenden Zinsen und Abschreibungen werden der Spezialfinanzierung belastet.
3. Der verbleibende Anteil zugunsten der Ertüchtigung des Tragwerks für die Sporthalle von CHF 1'774'000 wird bei der Sporthalle Kreuzbleiche aktiviert und zulasten des Allgemeinen Haushalts abgeschrieben.
4. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziff. 1 nach Artikel 8 Ziffer 6 Buchstabe a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

---

#### 1 Ausgangslage

Die Sporthalle Kreuzbleiche mit Parkgarage, ein Entwurf des St.Galler Architekten Heinrich Graf (1930-2010), wurde in den Jahren 1982-1984 erbaut. Das Gebäude an der Bogenstrasse 10 gilt als ein herausragendes architektonisches Zeugnis. Der Bau gliedert sich in einen Massivbau unter Terrain, in dem ein Parkhaus mit insgesamt 370 Plätzen untergebracht ist. Darüber erhebt sich eine filigrane Stahlkonstruktion, die eine Dreifachsporthalle mit Publikumsbereich umspannt.

Die Sporthalle Kreuzbleiche ist zur Ausübung diverser Hallensportarten konzipiert und dient insbesondere dem Schul- und Vereinssport sowie im Bereich des Handballs auch dem Spitzensport. Das städtische Gemeindesportanlagenkonzept GESAK aus dem Jahr 2021 definiert die Halle denn auch als integralen Bestandteil des Sportschwerpunkts Kreuzbleiche. Ausgerichtet auf ihre Nutzung wurde die Sporthalle mit einer entsprechend dimensionierten Parkgarage konzipiert. Die Parkgarage ist indes nicht nur bei sportlichen Anlässen in Betrieb, sondern wird durch Anwohnende, Gewerbe sowie Besucherinnen und Besucher sowohl tagsüber als auch nachts zur Parkierung genutzt.

Bereits im Jahr 2009 bewilligte das Stadtparlament einen Projektierungskredit für die Sanierung von Parkgarage und Sporthalle ([Vorlage des Stadtrats Nr. 427 vom 28. April 2009, unverändert genehmigt am 9. Juni 2009](#)). Damit wurde eine bereits im Jahr 2002 zurückgestellte Planung wieder

aufgenommen. Die Kosten für die Gesamtsanierung überstiegen jedoch die zur Verfügung stehenden Mittel, sodass das Ausführungsprojekt im Jahr 2012 sistiert wurde. Im Jahr 2013 fiel dieses schliesslich der Verzichtsanlage anheim. Seither wurden nur die dringendsten Ertüchtigungsmassnahmen vorgenommen. Im Jahr 2019 wurde das Projekt wieder aufgenommen. Das Stadtparlament hat zum Zweck der Projektierung einer Instandsetzung der Parkgarage Kreuzbleiche einen Verpflichtungskredit im Umfang von CHF 380'000 genehmigt ([Vorlage des Stadtrats Nr. 3506 vom 29. Oktober 2019, unverändert genehmigt am 19. November 2019](#)).

Das Parkhaus Kreuzbleiche weist einen hohen Sanierungsbedarf auf. Wassereintritte im Untergeschoss sowie die Erkenntnisse aus Untersuchungen zur Standsicherheit des Gebäudes machen eine Instandsetzung des Tragwerks sowie die Abdichtung der Untergeschosse unumgänglich. Die Parkgarage genügt sowohl den sicherheitstechnischen als auch den geltenden Anforderungen an den Brandschutz nicht mehr. Hinsichtlich Benutzerfreundlichkeit fällt die Parkgarage in der Kreuzbleiche im innerstädtischen Vergleich mit den anderen öffentlich zugänglichen Parkhäusern ab. Neben einer Verbesserung der Parkgarage in Bezug auf ihre Zugänglichkeit, Ausleuchtung, Helligkeit und Kassensysteme sollen auch neue Formen der Mobilität (Ladestationen Elektromobilität, E-Trottinette, E-Velos) berücksichtigt werden. Eine angepasste Tarifierung inklusive eines darin enthaltenen Tickets für den öffentlichen Verkehr für die Zone 210 (Park&Ride) soll die günstige Lage der Parkgarage mit ihrem direkten Anschluss an das übergeordnete Strassennetz und ihrer Nähe zu Bahnhof und Innenstadt akzentuieren sowie die Auslastung und somit die Einnahmen weiter erhöhen. Die Gesamtkosten für die Instandsetzung der Parkgarage sowie des Tragwerks des Massivbaus belaufen sich auf insgesamt CHF 12,6 Mio.

Der mittelfristige Sanierungs- und Erneuerungsbedarf der Sporthalle Kreuzbleiche soll im Rahmen der Massnahmen des Gemeindesportanlagenkonzepts (GESAK) geprüft werden. Mit Ausnahme der sich in den Untergeschossen befindenden statischen Bauteile werden die Sporthalle und die Parkgarage zeitlich unabhängig voneinander erneuert.

Das GESAK definiert zu den fünf Sportschwerpunkten (Gründenmoos, Lerchenfeld, Kreuzbleiche, Athletik Zentrum und Sportanlagen Ost) verschiedene Ideenskizzen in Varianten. Die Prüfung erster konkreter Projekte erfolgt mit dem Sportschwerpunkt Gründenmoos. Unter der Führung der Sportfeld Gründenmoos AG wurde eine technische Machbarkeitsstudie erstellt, auf deren Basis ein breit abgestütztes Detailkonzept entwickelt werden soll. Unabhängig von den zurzeit laufenden Abklärungen und allfälligen Ergebnissen wird die Kreuzbleiche Sporthalle eine unverzichtbare Sportinfrastruktur bleiben.

## **2 Parkgarage Kreuzbleiche**

Die Parkgarage Kreuzbleiche verfügt in zwei unterirdischen Parkgeschossen über insgesamt 370 Parkplätze. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Autobahnschluss Kreuzbleiche und in fünfminütiger Gehdistanz zum Hauptbahnhof St.Gallen. Mit den Bushaltestellen Bogenstrasse, Rosenbergstrasse, Stahlstrasse und St.Leonhard-Strasse ist die Parkgarage zudem attraktiv durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

Dank ihrer verkehrsgünstigen Lage bietet sich die Parkgarage Kreuzbleiche für unterschiedliche Nutzungen an. Zum einen werden die Parkplätze im Zusammenhang mit der Sporthalle genutzt. Insbesondere bei nationalen Handballspielen (TSV St.Otmar, LC Brühl Handball), die in der Regel am

Wochenende oder am Abend stattfinden, wird die Parkgarage stark frequentiert. An Werktagen wird die Parkgarage tagsüber vorwiegend von Arbeitnehmenden benutzt. Am Abend wird die Tiefgarage insbesondere von Lehrerinnen und Lehrern sowie Studentinnen und Studenten des Kaufmännischen Berufs- und Weiterbildungszentrums (KBZ) sowie von Mitgliedern von Sportvereinen in Anspruch genommen. Nach 22.00 Uhr bis in die frühen Morgenstunden wird die Tiefgarage nur wenig benutzt. Darüber hinaus frequentieren Besucherinnen und Besucher der Kreuzbleichewiese, der Reithalle und der dort stattfindenden Freizeitangebote die Tiefgarage.

Die Parkgarage Kreuzbleiche weist dank unterschiedlicher Benutzendengruppen eine gute Grundauslastung auf. Sie ist durchschnittlich zu 43.5 % (über den Zeitraum von 24 Stunden an 365 Tagen) belegt. Hinsichtlich der Belegungszeiten zeigt sich, dass die beste Auslastung jeweils werktags in der Zeit von 06.00 bis 18.00 Uhr liegt. Dann ist die Parkgarage zwischen 70 % und 100 % ausgelastet. An sogenannten «Kurstagen» der umliegenden Abendschulen (Montag bis Freitag) weist die Parkgarage in der Zeit von 18.00 bis 22.00 Uhr eine Auslastung von 60 % bis 80 % auf. Ebenfalls zwischen 60 % und 80 % sind die Samstage ausgelastet. In den Nachtstunden von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen ist die Parkgarage mit 15 % bis 20 % wenig ausgelastet. Findet in der Sporthalle ein Sportanlass (Handball) statt, liegt die Auslastung bei rund 80 %, wobei die Tabellenlage der am Wettkampf beteiligten Vereine ausschlaggebend ist.

Eine im Zuge der Bauprojektplanung durchgeführte Befragung von Nutzerinnen und Nutzern zeigt, dass das Parkhaus insbesondere aufgrund seiner Gestaltung im Vergleich zu den neuen und sanierten Parkhäusern im Umfeld wenig attraktiv ist. Im Speziellen wird auf die schlechte Ausleuchtung, fehlende Parkplätze für Frauen im Bereich der Hauptzugänge und das Fehlen einer Videoüberwachungsanlage hingewiesen.

### **3 Betrieb**

#### **3.1 Betriebskonzept**

Heute werden in der Parkgarage Kreuzbleiche 370 Parkplätze bewirtschaftet, nach der Instandsetzung sollen 355 Parkplätze (15 Parkplätze weniger als heute) zur Verfügung stehen. Vier werden zugunsten des sicheren Zugangs zu den Fluchtwegen aufgehoben, weitere vier werden den angrenzenden Parkplätzen zugeschlagen, damit sechs statt vier Parkplätze für mobilitätseingeschränkte Personen und vier breitere Parkfelder für Familien angeboten werden können. Sieben Parkplätze werden aufgelöst, weil sie (teils schon im Bestand) nicht normgerecht anfahrbar sind.

Das neue Betriebskonzept basiert auf der Analyse eines externen Experten<sup>1</sup>, in welcher die Lage, die Marktpositionierung, die Auslastung, das Ertragspotenzial und die Wirtschaftlichkeit (vgl. Kap. 6) der Parkgarage untersucht worden sind.

Rund 30 % der Benutzenden parkieren zwischen drei und vier Stunden in der Tiefgarage. Die Parkiergebühren für die Tiefgarage Kreuzbleiche werden heute mittels Schrankenanlage und gemäss städtischem Parkiergebührentarif (SRS 712.22) erhoben. Neben einer Kurzzeitparkkarte werden auch Dauerparkkarten angeboten. Die Tarife sind in Bezug auf den aktuellen Ausbaustandard und im Vergleich

---

<sup>1</sup> Das Betriebskonzept und insbesondere die Analyse wurden vor dem Eingang der Interpellation « Professioneller Betrieb von Parkierungsanlagen » (13. September 2022) erstellt.

zu den in der Innenstadt liegenden öffentlichen Parkgaragen als angemessen zu betrachten. Nach der Instandstellung sollen sie angehoben, gleichzeitig aber auch die Benutzendenfrequenz erhöht werden. Ihre Nähe zum Autobahnanschluss, zur Innenstadt und zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs soll auch in Zukunft für eine gute Auslastung sorgen. Mit der attraktiven Kombination des Parktickets mit einem Ticket für den öffentlichen Verkehr (Park&Ride) sollen die Stadt der kurzen Wege gefördert und das innerstädtische Verkehrssystem entlastet werden. Ergänzend zum Park&Ride-Angebot sind im Aussenbereich hinreichend Parkplätze für Fahrräder, E-Trottinets und E-Bikes stationiert, mit welchen der Weg zum Hauptbahnhof oder ins Stadtzentrum zurückgelegt werden kann. Neben dem Ziel einer Steigerung von Kurzzeitparkieren wird der Fokus auch auf die umliegenden Firmen und Privatpersonen gelegt. Diese sollen von einer attraktiven und gleichwohl marktgerechten Dauermietmöglichkeit profitieren.

Die Analyse des heutigen Tarfsystems zeigt, dass die Preise nach der Erneuerung – auch im Vergleich mit anderen öffentlichen Parkgaragen in der Innenstadt – zu erhöhen sind. Tabelle 1 zeigt auf, wie sich die Parkplatzgebühren nach der Erneuerung gegenüber den bisherigen Tarifen erhöhen. So wird das Kurzzeitparkieren künftig tagsüber CHF 0.50 pro Viertelstunde respektive CHF 2.00 (bisher CHF 1.50) pro Stunde kosten, während das Parkieren in der Nacht bei CHF 1.00 pro Stunde verbleibt. Die Kosten für eine Dauerkarte mit freier Platzwahl erhöhen sich von CHF 160 pro Monat auf neu CHF 190. Für fest vermietete Dauerparkplätze beträgt die monatliche Miete CHF 220. Die Kosten eines Businessparkplatzes tagsüber erhöhen sich um CHF 60, von bisher CHF 100 auf neu CHF 160 pro Monat. Die Dauerkarte für das Parkieren über Nacht verbleibt dagegen bei CHF 60 monatlich. Neu soll ausserdem die Möglichkeit für Anwohnende geschaffen werden, unter der Woche nachts sowie während des Wochenendes in der Parkgarage Kreuzbleiche parkieren zu können – für CHF 100 pro Monat. Vergünstigte Jahrespauschalen werden nicht mehr angeboten.

**Tarifsystem Parkgarage Kreuzbleiche**

	bisher		neu	
	Zeit	Kosten (CHF)	Zeit	Kosten (CHF)
<b>Kurzzeitparkierung</b>				
täglich	07.00 - 22.00 Uhr	1.50 / h	07.00 - 22.00 Uhr	2.00 / h
täglich	22.00 - 07.00 Uhr	1.00 / h	22.00 - 07.00 Uhr	1.00 / h
<b>Dauerparkierung</b>				
24 h Parking frei (freie Platzwahl)	Tag & Nacht	160 / Mt.	Tag & Nacht 7 Tage	190 / Mt.
24 h Parking fest (festvermieteter Platz)	-	-	Tag & Nacht 7 Tage	220 / Mt.
Business	06.00 - 22.00 Uhr	100 / Mt.	06.00 - 19.00 Uhr Mo-Fr	160 / Mt.
Nacht	18.00 - 08.00 Uhr	60 / Mt.	18.00 - 07.00 Uhr 7 Tage	60 / Mt.
Anwohnende	-	-	18.00 - 07.00 Uhr 7 Tage und Sa. / So. ganztags	100 / Mt.

**Tabelle 1: Tarifsystem Parkgarage Kreuzbleiche**

Die Tiefgarage Kreuzbleiche kann aufgrund der Entfernung zum Zentrum nicht mit den umliegenden Parkhäusern verglichen werden. Die gute Auslastung während des Tages ist vor allem auf Dauerparkierende zurückzuführen. In Gehdistanz befinden sich diverse Firmen und Institutionen. Bei der Tarifstruktur soll entsprechend auf attraktive Tarife für Dauerparkierende gesetzt werden. Die Kurzparktarife sind eher von untergeordneter Bedeutung, sollen aber in einem kundenfreundlichen 15-Minuten-Takt abgerechnet werden. Das Parkhaus Kreuzbleiche kann mit dem vorliegenden Tarifsystern attraktiv auf dem Markt positioniert werden.

In der Parkgarage Kreuzbleiche soll künftig Park&Ride angeboten werden. Mit dem Kurzparkticket können die Besuchenden der Parkgarage während der Parkierungsdauer kostenlos den öffentlichen Verkehr (Zone 210) benutzen. Auf der Grundlage von prognostiziert knapp 68'000 Kurzparkplatznutzenden pro Jahr wurde zwischen der Genossenschaft Ostwind und der Stadt eine pauschale Entschädigung von CHF 116'000 für die Tickets des öffentlichen Verkehrs ausgehandelt. Die Meldung über die Parkplatzbenutzung (Anzahl Belegungen) erfolgt halbjährlich von der Stadtpolizei an die Verkehrsbetriebe St.Gallen. Die Vergütung an den OTV erfolgt pauschal mit dem oben genannten Betrag pro Jahr. Der Pauschalpreis kann in den Folgejahren nach der effektiven Belegung oder nach Tarifmassnahmen angepasst werden.

Entsprechend der dargelegten Anpassungen sollen das Reglement über das Parkieren auf öffentlichem Grund (SRS 712.2, Parkierreglement) angepasst und der Parkiergebührentarif (SRS 712.22) revidiert werden. Die Anpassung der rechtlichen Grundlagen erfolgt mit Eröffnung der sanierten Parkgarage.

### **3.2 Benützungsrechte sowie Beitrag Kanton St. Gallen**

Das Kaufmännische Berufs- und Weiterbildungszentrum St.Gallen (KBZ) beteiligte sich im Jahr 1984 sowohl an den Kosten für den Bau, den Betrieb und den Unterhalt der Sporthalle als auch an den Baukosten und den jährlichen Betriebs- und Unterhaltskosten der Parkgarage. Im Gegenzug beanspruchte sie seither die Turnhalle für den Turn- und Sportunterricht und verfügt über 37 reservierte und zusätzlich sieben nichtreservierte Parkplätze. Beide Nutzungsrechte wurden mittels Personaldienstbarkeit geregelt. Seit dem Jahr 2002 steht das KBZ unter der Trägerschaft des Kantons St.Gallen. Der Kanton St.Gallen verzichtet inskünftig auf die Benützung der bisher für das KBZ reservierten Parkplätze in der Parkgarage. Ebenfalls verzichtet der Kanton auf eine Miete von Parkplätzen oder auf eine sonstige rechtliche Abmachung. Diesbezüglich bedarf es daher keines neuen Grunddienstbarkeitsvertrags zwischen Kanton und Stadt.

Für die Benützung der Sporthalle und der Aussenanlagen durch das KBZ und die Kostenbeteiligung an Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten bestehen zwischen Kanton und Stadt St.Gallen ein Grunddienstbarkeitsvertrag sowie notwendige, zusätzliche Vereinbarungen. Der Kanton trägt gemäss der Dienstbarkeit für die Sporthalle einen Anteil der Kosten für die Instandstellung des Tragwerks und der Gebäudehülle. Die Beteiligung wurde auf der Basis des detaillierten Kostenvoranschlags (Preisbasis Oktober 2019) ermittelt. Die entsprechende Vereinbarung wurde im Juni 2023 unterzeichnet. Die Regierung hat dem Beitrag in der Höhe von CHF 1'393'000 (zzgl. Bauteuerung) zugestimmt und diesen ins Budget 2024 eingestellt. Der effektive Beitrag wird nach Vorliegen der Schlussrechnung definitiv ermittelt. Änderungen bei der Bauausführung, allfällige Mehrkosten, welche die Kostenbeteiligung des Kantons mutmasslich erhöhen werden, erfordern die vorgängige Zustimmung des Kantons St.Gallen.

### **3.3 Arealentwicklung Bogenstrasse und Burgstrasse**

Auf den Grundstücken Bogenstrasse 9, 13 und Burgstrasse 20, 26 soll eine Arealentwicklung stattfinden. Geplant wird eine ergänzende Bebauung. Die auf dem Areal befindlichen Shedhallen sowie das bestehende Hochhaus bleiben erhalten, wobei die Shedhallen einer publikumsorientierten Nutzung zugeführt werden sollen. Es wird ein Mix aus öffentlich-kulturellen bzw. gastronomischen Nutzungen in den Erdgeschossen, Büronutzungen sowie ca. 70 bis 100 Wohnungen angestrebt. Für das Bauvorhaben wird ein Sondernutzungsplan erforderlich sein, dessen Erlass aufgrund der ortsbaulichen Bedeutung in der Kompetenz des Stadtparlaments liegen wird.

Durch das Bauen in die Höhe wird Raum für einen vielseitigen und belebten Ort mit neuem öffentlichem Platz und Zugänglichkeit zu den Shedhallen geschaffen. Somit entsteht für das Quartier ein Mehrwert mit einem spannenden und breiten Nutzungsangebot. Hinsichtlich Parkierung werden Synergien mit der Tiefgarage Kreuzbleiche angestrebt. Gespräche fanden statt. So soll lediglich ein Teil der Parkierung auf dem Grundstück der Arealentwicklung angeboten werden. Ergänzend dazu soll ein Teil in der Tiefgarage der Kreuzbleiche realisiert werden. Mit diesem Lösungsansatz kann auf dem Entwicklungsareal die Parkgarage in kleinerer Grösse geplant und gleichzeitig zu einer höheren Auslastung der Parkgarage Kreuzbleiche beigetragen werden.

## **4 Bauprojekt**

### **4.1 Instandsetzung Tragwerk und Gebäudehülle**

Im Jahr 2020 vorgenommene umfangreiche Tragwerksuntersuchungen brachten statische Mängel am Tragwerk zutage, die dringend behoben werden müssen. Die Mängel im Massivbau tangieren die Nutzung von Parkgarage und Sporthalle. Das rund fünf Meter tief im Grundwasser liegende Bauwerk ist mit 124 Bodenankern gegen Auftrieb gesichert. Bei den Ankerköpfen wurde Korrosion festgestellt. Ohne Massnahmen ist die dauerhafte Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes nicht gewährleistet. Die Bodenplatten beider Parkgeschosse weisen undichte Stellen auf und sind statisch geschwächt. Durch Risse dringt Wasser ein; besonders Schmelzwasser mit Tausalz schädigt die Armierungen von Betonplatten, Stützen, Wänden und den Bodenankern im untersten Geschoss.

Als Massnahme werden 28 zusätzliche Bodenanker mit Messstellen in die Moräne gebohrt, die einen Teil der Last übernehmen und einen möglichen Ausfall der bestehenden Kabel anzeigen. Die Armierungen der Bodenplatten müssen ganzflächig freigelegt und verstärkt werden, auch die Bewehrungen der Stützenfundamente und Wandsockel müssen freigelegt, instandgesetzt, abgedichtet und reprofiliert werden. Auf den Böden wird zur Überdeckung der Armierungen eine neue Betonschicht mit optimiertem Gefälle aufgebracht. Die Bodenabläufe und Abwasserinstallationen müssen dementsprechend angepasst werden. Während dieser Bauarbeiten mit stark veränderter Last des Gebäudes muss der Grundwasserspiegel temporär abgesenkt werden. Auch an der Decke sind teilweise Massnahmen unumgänglich; an zwei Längsbahnen müssen die Bewehrungen verstärkt werden, damit der Durchstanzwiderstand der Stützen wieder gewährleistet ist. Einzelne Risse in den Wänden und Decken der Parkgeschosse, in den Treppenhäusern und bei den Rampen werden punktuell ausgebessert und instand gestellt. Die Dilatationsfugen müssen neu abgedichtet werden.

## **4.2 Innenausbau Parkgarage**

Die bauliche Ertüchtigung der Parkgarage und des Tragwerks der Sporthalle bietet die Gelegenheit, den Innenausbau der Parkgarage zu modernisieren und benutzerfreundlicher zu gestalten. An der Baustruktur der Parkgeschosse werden nur die Stützen bei den Rampen zugunsten einer etwas breiteren Fahrspur verschoben. Im Übrigen wird die Parkplatz- und Fahrgassengeometrie wegen des bestehenden Stützenrasters belassen. Mit dem neuen Bodenaufbau wird das Gefälle verbessert.

Das Parkhaus wird nach der Instandsetzung hell und freundlich wirken. Die Auffindbarkeit der Fluchtwege wird entscheidend verbessert. Alle Treppenhäuser werden mit einer neuen Verglasung, Beleuchtung, einem neuen Anstrich und einer verbesserten Signaletik aufgewertet. Die Oberflächen der Parkgeschosse werden hell gestrichen. Mit Frauen- und Familienparkplätzen und mit Parkplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen nahe des Haupteingangs sowie einer Videoüberwachung der Rampen, Zugänge und Kassenstationen sowie der beiden Parkgeschosse wird das subjektive Sicherheitsempfinden erhöht. Mit einem neuen Einzelparkplatzleitsystem sind freie Parkplätze sofort auffindbar und können Parkplätze für Dauermietende freigehalten werden. In Zukunft soll ein zeitgemässes Kassen- und Schrankensystem neben dem höheren Komfort auch einer schnelleren Entleerung des Parkhauses dienen. Bei Grossanlässen kann diese zudem mit betrieblichen Lösungen (Ticketsystem, punktueller personeller Einsatz) unterstützt werden. Auf eine kostspielige zweite Ausfahrtspur kann somit verzichtet werden.

Nebst den Optimierungen im Bereich Benutzerfreundlichkeit wird auch die Sicherheit verbessert. Die Parkgarage wird auf der Basis der im Jahr 2015 in Kraft getretenen Brandschutznorm ertüchtigt. Die Parkgeschosse müssen für die Bildung von einzelnen Brandabschnitten voneinander getrennt werden. Zu diesem Zweck werden zwei Brandschutztore eingesetzt und eine Entrauchungsanlage in Betrieb genommen. Letztere soll den potenziell anfallenden Rauch über vier Entrauchungsschächte an der Südseite der Sporthalle abführen. Die Zuluft für die Entrauchung erfolgt über die Ein- und Ausfahrtsrampen sowie Treppenhäuser. Die bestehende Frischluftanlage wird umfassend gereinigt und erneuert. Um die minimale Raumhöhe zu erreichen, die gemäss Brandschutzaufgaben nötig ist, müssen die Abluftkanäle auf der Südseite vollumfänglich erneuert werden.

Im Zuge der Erneuerung der Haupt- und Unterverteilungen der Elektrizität werden auch die Kabeltrassen brandsicher ausgebildet. Die Evakuationsanlage wird gleichzeitig als Beschallungsanlage verwendet und entsprechend umgerüstet. Für die Förderung von Elektromobilität werden in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken zwölf Ladestationen eingerichtet. Im Übrigen werden die nötigen Vorbereitungen getroffen und Installationen erstellt, dass die Parkgarage Kreuzbleiche später bei Bedarf vollständig mit Elektroladestationen eingerichtet werden kann.

Das Haupttreppenhaus zum Sportbereich wird aus Brandschutzgründen als rollstuhlgängige Schleuse ausgebildet und in den Untergeschossen mit Schiebetüren versehen. Die Aussentür zum östlichen Sporthallenvorplatz wird automatisiert. Damit sind Sporthalle und Parkgarage für Rollstuhlfahrende und Kinderwagen besser hindernisfrei erschlossen. Der bestehende Lift und dessen Kabine werden belassen, indes mit Spiegel, Handläufen und mit tiefer liegenden Bedienfeldern für Rollstuhlfahrende ausgestattet. Ausserdem wird die Lifthydraulik erneuert. Die Geländer und Brüstungen der Rampenbauwerke und Treppenhäuser werden aus Sicherheitsgründen erhöht. In den Treppenhäusern werden zudem beidseitige Handläufe angebracht. Beim nördlichen Treppenhaus zur Kreuzbleichewiese wird ein Witterungsschutz angebracht.

Der schadstoffhaltige Korrosionsschutz der Stahlbauteile bei den Dächern über den Ein- und Ausfahrtsrampen sowie der Fluchttreppenhäuser ist nicht mehr genügend. Er muss unter Schutzatmosphäre abgetragen und erneuert werden. Die Glasdächer über den Ein- und Ausfahrtsrampen werden neu mit Sicherheitsglas gedeckt.

## 5 Kosten

Mit dem Bauprojekt vom August 2020 liegt ein bewilligungsfähiges Projekt mit Kostenvoranschlag (Genauigkeit  $\pm 10\%$ , Baupreisindex 98.0, Oktober 2019 Ostschweiz, Umbau, Basis 2015=100) vor. Die Anlagekosten für die Instandsetzung der Parkgarage betragen CHF 12'600'000 (inkl. MWST 8.1 %) und gliedern sich wie folgt:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten (inkl. Anker und Wasserhaltung)	CHF	966'000
BKP 2	Gebäude		7'973'000
BKP 21	Rohbau 1		3'230'000
BKP 22	Rohbau 2		450'000
BKP 23	Elektroanlagen		926'000
BKP 24	HLK-Anlagen		321'000
BKP 25	Sanitäranlagen		134'000
BKP 26	Transportanlagen		55'000
BKP 27	Ausbau 1		575'000
BKP 28	Ausbau 2		1'190'000
BKP 29	Honorare		1'092'000
BKP 3	Betriebseinrichtungen		255'000
BKP 4	Umgebung		80'000
BKP 5	Nebenkosten		166'000
BKP 6	Unvorhersehbares		950'000
BKP 7	Bauherrenleistung		160'000
<b>Anlagekosten ohne Teuerung und ohne MWST-Erhöhung</b>			<b>10'550'000</b>
Erhöhung MWST von 7.7 auf 8.1%			45'000
Teuerung Oktober 2019 zu Oktober 2023			1'615'000
<u>Vorbereitungs- und Installationsarbeiten Elektroladestationen</u>			<u>390'000</u>
<b>Anlagekosten mit Teuerung und mit MWST-Erhöhung</b>			<b>12'600'000</b>

Der Baupreisindex beträgt aktuell 113.0 (Oktober 2023). Gegenüber dem Kostenvoranschlag (Oktober 2019) muss mit Anlagekosten von CHF 12'600'000 gerechnet werden. Die Erhöhung gegenüber dem Kostenvoranschlag ist einerseits auf die nachträglich bestellte Installationsarbeiten für die vollständige Einrichtung von Elektroladestationen (CHF 390'000) und andererseits auf die Bauteuerung (CHF 1'615'000) und auf die Erhöhung der MWST (CHF 45'000) zurückzuführen.

In der Investitionsplanung 2025 werden für die Instandsetzung der Parkgarage Kreuzbleiche CHF 12'600'000 eingestellt (Konto Nr. 962 040 027).



## 6 Finanzierung

Die Anlagekosten für die Instandsetzung von Tragwerk und Parkgarage der Sporthalle Kreuzbleiche betragen CHF 12'600'000. Davon entfallen CHF 5'836'000 auf das Tragwerk des Gebäudes (Parkgarage und Sporthalle), CHF 6'764'000 auf den Ausbau der Sicherheit und die Erhöhung der Benutzerfreundlichkeit der Parkgarage.

Die Kosten für das Tragwerk werden anteilmässig durch die Spezialfinanzierung sowie durch den Allgemeinen Haushalt getragen. Der Kanton leistet wie erwähnt einen Beitrag an denjenigen Teil der Tragwerkssanierung, der der Sporthalle zugutekommt.

Gesamtkosten für Instandsetzung Tragwerk	CHF	5'836'000
Instandsetzung Tragwerk Kostenanteil Sporthalle (58 %)		3'385'000
./.. Beitrag Kanton St.Gallen (CHF 1'393'000 inkl. Anteil Teuerung)		- <u>1'611'000</u>
Beitrag Allgemeiner Haushalt Stadt St.Gallen		1'774'000
Instandsetzung Tragwerk Kostenanteil Parkgarage (42 %)		2'451'000
Instandsetzung Parkgarage		<u>6'764'000</u>
Anteil Abschreibung via Spezialfinanzierung Parkplätze und Parkhäuser		9'215'000

Der auf den Allgemeinen Haushalt entfallende Anteil an der Sanierung des Tragwerks der Sporthalle Kreuzbleiche beträgt nach Abzug der Beiträge Dritter rund CHF 1'774'000.

Der auf die Spezialfinanzierung für Parkplätze und Parkhäuser entfallende Anteil in Form der Abschreibung an der Sanierung des Tragwerks der Parkgarage Kreuzbleiche sowie Instandsetzung der Parkgarage Kreuzbleiche beträgt rund CHF 9'215'000.

### 6.1 Spezialfinanzierung

Der Saldo des Ausgleichskontos der Spezialfinanzierung für Parkplätze und Parkhäuser liegt bei CHF 14 Mio. (Stand Dezember 2023). In den vergangenen zehn Jahren erhöhte sich der Saldo jährlich um durchschnittlich CHF 850'000. Die Überschüsse steigen in den nächsten Jahren mit Massnahmen aus der Leistungsüberprüfung «fokus25». Die Finanzierung der Instandsetzung von Tragwerk und Parkgarage bzw. die entsprechende Abschreibung von CHF 9'215'000 erfolgt in Anlehnung an Art. 3 Abs. 1 Ziff. 1 in Verbindung mit Art. 4 Abs. 1 Ziff. 1 des Reglements über die Spezialfinanzierung für Parkplätze und Parkhäuser (SRS 712.4) erst nach Vorliegen der Baukostenabrechnung. Gemäss einer Prognose der Stadtpolizei wird der Saldo des Ausgleichskontos der Spezialfinanzierung – unter Beachtung der Teilschliessung der Parkgarage Kreuzbleiche während der Bauzeit – Ende des Jahres 2025 rund CHF 13.5 Mio. betragen.

Im Jahr 2026 soll zudem die Sanierung und Aufwertung des Spelteriniplatzes in der Höhe von rund CHF 1.5 Mio. erfolgen. Im Jahr 2028 folgen sodann die Parkplatzerneuerungen Lerchenfeld und Gröndenstrasse in der Höhe von rund CHF 1 Mio. resp. CHF 1.5 Mio. Auch mit Blick auf die anstehenden Sanierungen wird die Spezialfinanzierung für Parkplätze und Parkhäuser vollständig eigenwirtschaftlich sein und die in Art. 3 Abs. 1 Ziff. 2 und 3 aufgeführten Mittelverwendungen (Überwachung ruhender Verkehr von CHF 2.1 Mio. und Verwirklichung von flankierenden Massnahmen im Bereich des individuellen und öffentlichen Verkehrs von CHF 805'000) können weiterhin geleistet werden. Die

erwarteten jährlichen Ertragsüberschüsse werden in das in Art. 6 des Reglements über die Spezialfinanzierung für Parkplätze und Parkhäuser erwähnte Ausgleichskonto übertragen. Auch wenn sich die Überschüsse aufgrund der Investitionen in den nächsten Jahren reduzieren, werden die Mittel des Ausgleichskontos tendenziell zu-, nicht abnehmen.

## 6.2 Ertragspotenzial und Wirtschaftlichkeit

Auf Basis des künftigen Tarifsystems, des vorliegenden Kostenvoranschlags für die Instandsetzung sowie des möglichen Ertragspotenzials wurde die Wirtschaftlichkeit überprüft.

Beim Ertragspotenzial wird zwischen einem Worst-Case-, einem realistischen sowie einem Best-Case-Szenario unterschieden (s. Tabelle 2). Von den insgesamt 355 Parkplätzen wurden in der Modellrechnung 138 der Kurzparkierung und 217 der Dauerparkierung zugeteilt. Miteingeflossen in die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist zudem eine jährliche Abgabe von pauschal CHF 116'000 an den Tarifverbund Ostschweiz für das Park&Ride-Angebot. Kalkuliert wurde mit jährlichen Betriebskosten von CHF 195'795. Die Betriebskosten beinhalten CHF 27'205 Personalkosten der Parkplatzverwaltung, CHF 121'878 für die Nebenkosten wie Strom- und Wasserversorgung, Kosten für die Reinigung der Parkgarage und das Parkleitsystem. Daneben sind jährliche Unterhalts- und Reparaturkosten von CHF 46'712 einkalkuliert. Unter dem Strich verbleiben je nach Szenario jährlich zwischen CHF 674'260 und CHF 969'675 Nettoertrag aus der Bewirtschaftung der Tiefgarage Kreuzbleiche.

Ertragspotenzial (CHF)	Worst-Case	Realistisch	Best-Case
Kurzparkierung	512'751	659'506	808'165
Dauerparkierung	473'304	473'304	473'304
<b>Total Einnahmen</b>	<b>986'055</b>	<b>1'132'810</b>	<b>1'281'469</b>
./. Abgabe Tarifverbund Ostschweiz	116'000	116'000	116'000
./. Betriebskosten	195'795	195'795	195'795
<b>Total Ertrag pro Jahr</b>	<b>674'260</b>	<b>821'015</b>	<b>969'674</b>

Tabelle 2: Parkgarage Kreuzbleiche, Wirtschaftlichkeitsberechnung

Eine Planerfolgsrechnung zwischen dem oben dargestellten Worst-Case und dem realistischen Szenario über fünf Jahre zeigt, dass ein durchschnittliches Betriebsergebnis von CHF 723'500 pro Jahr möglich ist. Abzüglich Abschreibungen und 2.0 % Finanzierungskosten auf den der Spezialfinanzierung zurechenbaren Anlagekosten von CHF 9'215'000 (teuerungs- und mehrwertsteuerbereinigt) beträgt der durchschnittliche Jahresgewinn vor Steuer CHF 235'200. Dies entspricht einer vorsichtigen Rendite von 2.6 %. Beim realistischen Szenario beträgt die voraussichtliche Rendite 3.6 %.

Anlagekosten bereinigt	In CHF
Anlagekosten brutto (teuerungs- u. MWST-bereinigt, Okt. 2023)	12'600'000
./. Beitrag Kanton (CHF 1'393'000 inkl. Anteil Teuerung))	- 1'611'000
./. Beitrag Allgemeiner Haushalt (teuerungs- u. MWST-bereinigt)	- 1'774'000
AK z.L. Spezialfinanzierung (teuerungs- u. MWST-bereinigt)	9'215'000

Renditeberechnung	Realistisch	Planerfolg Ø 5 Jahre
Total Ertrag pro Jahr	821'015	723'500
./. Abschreibungen	- 304'000	- 304'000
./. Finanzierungskosten (2 % von AK)	- 184'300	- 184'300
EBIT	332'715	235'200
Rendite (auf Basis AK Spezialfinanzierung CHF 9.215 Mio.)	3.6 %	2.6 %

**Tabelle 3: Parkgarage Kreuzbleiche, Renditeberechnung**

Die Sporthalle und die Parkgarage Kreuzbleiche teilen sich die Foundation und Tragelemente. Das Gebäude ist aufgrund der primären Sportnutzung als Ganzes dem Verwaltungsvermögen der Stadt zugeordnet. Die dringliche Ertüchtigung der Foundation und des Tragwerks und die gleichzeitige Instandsetzung der Parkgarage sollen deshalb in Eigenregie vorgenommen werden. Eine allfällige Ausgliederung des Betriebs wird im Zusammenhang mit der vertieften Analyse der Spezialfinanzierung geprüft.

## **7 Termine und Bauetappierung**

Nach Ablauf des fakultativen Referendums erfolgen die Planungsschritte für die Baubewilligung und die Ausschreibungen. Die Bauarbeiten beginnen bei reibungslosem Verlauf frühestens ein Jahr nach der Kreditfreigabe und dauern voraussichtlich ein Jahr.

Während der Bauphase ist die Nutzung der Sporthalle sichergestellt. Auch die Parkplätze in der Tiefgarage sollen grundsätzlich, wenn auch in reduzierter Anzahl, zur Verfügung stehen. Rund 80-120 Parkplätze sollen während der Bauzeit angeboten werden können. Die Ertüchtigung des Tragwerks und die Instandstellung der Parkgarage werden deshalb in Etappen erfolgen. Einzig während der Instandsetzung der Rampenbauwerke können während rund zwei Monaten keine Parkplätze angeboten werden. Diese Baumassnahme soll nach Möglichkeit in den Sommermonaten, insbesondere in den Sommerferien, erfolgen.

Dank des Teilparkierungsbetriebs während der Bauphase können Dauermietende weiterhin in der Nähe ihres Wohn- bzw. Arbeitsorts parkieren, der Suchverkehr nach Parkplatzalternativen entfällt und die öffentlichen Parkplätze in den naheliegenden Quartieren werden nicht übermässig belastet. Der Teilparkierungsbetrieb wird sich zudem positiv auf die Kundenbindung niederschlagen und entsprechend eine nach der Instandsetzung von Beginn an gute Parkplatzauslastung nach sich ziehen.

## **8 Würdigung**

Die Parkgarage Kreuzbleiche liegt in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss Kreuzbleiche. Dadurch und wegen der optimalen Anbindung an den öffentlichen Verkehr entlastet sie nicht nur das Stadtzentrum, sondern auch die Wohnquartiere vom motorisierten Verkehr. Ihre Auslastung durch unterschiedliche Benutzendengruppen zeugt von ihrer Notwendigkeit und ihrem Nutzen und macht ihren Betrieb rentabel. Die zwingend nötige Sanierung des Tragwerks des Gebäudes bildet zugleich die

Voraussetzung für die weitere Nutzung der Sporthalle durch den Breiten- und Vereinssport und Publikumsveranstaltungen sowie auch für das angrenzende Gewerbe und die angrenzenden Bewohnenden.

Die Stadtpräsidentin:  
Maria Pappa

Der Stadtschreiber-Stellvertreter:  
Andy Markwalder

Beilagen:

- Plangrundlagen
- Matrix über die finanziellen Auswirkungen