



Sanierung des Rathauses



Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung	3
1	Ausgangslage	4
1.1	Rathausbau 1973 – 1976	4
1.2	Bauliche und betriebliche Mängel	5
1.3	Nutzungsstruktur	6
1.4	Planungsvorbereitungen für die Sanierung	6
1.5	Massnahmen der letzten Jahre	7
2	Wettbewerbs- und Projektierungsablauf	8
2.1	Projektierungskredit	8
2.2	Studienauftrag	8/9
2.3	Kostenfolgen	10
2.4	Nutzungsanforderungen	10
3	Mögliche Varianten und deren Beurteilung	11
3.1	Erarbeitung von vier Varianten	11
3.2	Minimale Sanierung (ohne Umbauten und Ergänzungen)	12
3.3	Sanierung mit flexibler Büronutzung Projekt „Goldfinger“ (inkl. Umbauten und Ergänzungen)	12
3.4	Verschiebung der Sanierung um ca. zehn Jahre	13
3.5	Kostenvergleich	14
3.6	Aufstockung	14
3.7	Neubauvarianten	15
3.7.1	Abbruch und Neubau am gleichen Standort	15
3.7.2	Alternativer Standort	16
3.8	Sanierungskonzept „von Aussen nach Innen“	17
4	Brandfall vom 24. Januar 2004	18
4.1	Auswirkungen	18
4.2	Provisorien	18
4.3	Weiteres Vorgehen	19
5	Projekt	19
5.1	Anforderungen	19
5.2	Bauliche Sanierungsmassnahmen	20
5.3	Sicherheitsmanagement	22
5.4	Ökologie	22
6	Kosten	23
7	Kostenvergleich	24
8	Projektierungskredit für das Baubewilligungsverfahren	25
9	Finanzierung	25
10	Nutzungsperspektiven	26
11	Gestaltungsplan	27
12	Bauablauf	27/28
13	Anträge	29



0 Zusammenfassung

Das Rathaus der Stadt St.Gallen, erbaut 1973 – 1976, ist nach rund 30 Betriebsjahren in der Struktur baulich intakt, in technischer und nutzungsmässiger Hinsicht hingegen grundlegend sanierungsbedürftig. Mängel bestehen insbesondere bezüglich Sicherheit, Haustechnik, Fassaden und Raumreserven. Verschiedene dringende Massnahmen und Verbesserungen (Sicherheit, Informatik, Tiefgarage) sind laufend erfolgt, eine gesamthafte Sanierung und eine Erneuerung des gesamten Rathauses entsprechend den heutigen Anforderungen ist nun unumgänglich.

Im Jahre 2000 hat der Grosse Gemeinderat der Sanierung des Rathauses zugestimmt und dafür einen Projektierungskredit erteilt. In der Folge wurden für das umfangreiche und komplexe Projekt ein Wettbewerb durchgeführt und verschiedenste Varianten – von der minimalen Sanierung bis zum Neubau – geprüft und die jeweiligen Kosten ermittelt. Ziel war dabei – neben den technischen und kostenmässigen Anforderungen – auch eine Optimierung der Nutzungsmöglichkeiten des Rathauses, die Ausschöpfung von Raumreserven und damit Verbesserungen für die Bürgerinnen und Bürger sowie die Mitarbeitenden.

Der Stadtrat sah vor, dem Grossen Gemeinderat dieses Jahr eine erste Etappe („von Aussen nach Innen“) mit den technischen und sicherheitsmässigen Massnahmen, der Fassadensanierung und einem Teil der Nutzungsverbesserungen zu beantragen. Nach dem Brand im Januar 2004 soll nun die Gesamtsanierung in einem Zuge beschlossen und ausgeführt werden. Die sicherheitsbedingte Räumung des Hochbaues nach dem Brand erleichtert die sofortige umfassende Sanierung.

Die vorgeschlagene Lösung beinhaltet eine Kostensumme von 43,5 Mio. Franken. Die Finanzierung dieser grossen Aufwendungen ist mit Rückstellungen aus den derzeitigen guten Rechnungsergebnissen und einer vorübergehenden Erhöhung des Investitionsplafonds ohne Steuererhöhungen möglich.

Nach der Gesamterneuerung wird das Gebäude im Innern wie gegen Aussen neuwertig sein. Demgegenüber wäre es nicht zu verantworten, das erst 30-jährige und in der Substanz intakte Rathaus an diesem idealen Standort zu Gunsten einer ungewissen, mindestens 20 Mio. Franken teureren Neubauvariante aufzugeben.



1 Ausgangslage

1.1 Rathausbau 1973 – 1976

In den 70iger Jahren musste aufgrund des sehr baufälligen Zustandes des damaligen Rathauses nach verschiedenen Standortevaluationen schliesslich unter erheblichem Zeitdruck ein neuer Rathausbau am heutigen Standort vorbereitet und realisiert werden. Das Projekt basierte auf einem Wettbewerb und einem Gestaltungsplan, die Bürgerschaft erteilte im Jahre 1972 einen Baukredit von 27,5 Mio. Franken. Die SBB stellten das Baugelände im Baurecht zur Verfügung, die Läden im Erdgeschoss können als Baurechtsentgelt von den SBB vermietet werden.

Das Rathaus wurde 1973 – 1976 entsprechend dem Projekt der Architektengemeinschaft Prof. W. Custer, F. Hochstrasser und H. Bleiker erstellt und im Jahre 1976 bezogen. Der Bau gliedert sich in einen 3-geschossigen Flachbau und einen 10-geschossigen Hochbau. Der Stadtverwaltung stehen zur Verfügung:

- im Erdgeschoss der Eingangsbereich mit Informationsschalter
- das 1. + 2. Obergeschoss des Flachbaues mit Schalterhalle, Einwohneramt, Steueramt, Zivilstandsamt, AHV-Zweigstelle, Personalamt, Wirtschaftsförderung, Kommunikationsdienst der Stadtkanzlei, Vortragssaal und Cafeteria
- das 4. + 5. Obergeschoss seit einigen Jahren vor allem für das Organisations- und Informatikamt
- das 9. bis 12. Obergeschoss mit Stadtpräsident, Stadtkanzlei, Rechtskonsulent, Finanzamt, Finanzkontrolle, Abteilungssekretariat des Innern sowie Sitzungszimmer und Konferenzraum.

Das 6., 7. und 8. Obergeschoss waren bis vor kurzem fremdvermietet, nach dem Auszug der VRSG standen sie leer. Diese Geschosse sind zusammen mit dem 4. + 5. Obergeschoss nach wie vor dem Finanzvermögen zugeteilt.

Im 3. Obergeschoss befinden sich Technikräume (Haustechnik), in den Untergeschossen sind weitere technische Anlagen (Informatik, Haustechnik), Lagerräume für die Verwaltung sowie eine 2-geschossige öffentliche Parkgarage untergebracht. Die separate Hauswartwohnung befindet sich auf dem östlichen Teil des Flachbaues.



Der Bau wurde konsequent auf einem Rastermass von 90 cm geplant, was an der feingliedrigen Fassade ablesbar ist. Beim Flach- wie auch beim Hochbau beträgt der Stützenraster 8.10 x 8.10 m.

Das Rathaus mit dem Flach- und Hochbau hat neben dem Bahnhof eine spezielle städtebauliche Bedeutung. Das Rathaus liegt im Zentrum des grössten innerstädtischen Verkehrsknotenpunktes. Das Bahnhofgebiet ist ein dynamisches Stadtentwicklungsgebiet, in welchem verschiedene innerstädtische Nachverdichtungen absehbar sind.

1.2 Bauliche und betriebliche Mängel

Das Rathaus ist knapp 30 Jahre alt. Nach dieser baulich gesehen kurzen Zeit ist die Bausubstanz nach wie vor gut erhalten, aus technischer und betrieblicher Sicht hingegen ist nach 30 Jahren eine grundlegende Erneuerung unter Berücksichtigung der neuen technischen Entwicklungen und Erkenntnisse notwendig.

Das Rathaus ist ein Hochhaus mit grossem Publikumsverkehr, zahlreichen Arbeitsplätzen, sensitiven technischen Einrichtungen und Lagerbeständen, einer öffentlichen Parkgarage und einer besonderen öffentlichen Bedeutung. Diese exponierte Situation stellt hohe Anforderungen an alle Sicherheitsaspekte. In den letzten 30 Jahren sind diese Anforderungen mit den entsprechenden gesetzlichen Vorschriften erhöht worden, ebenso haben sich die technischen Möglichkeiten im Sicherheitsbereich erheblich weiter entwickelt. Die Wichtigkeit einer sicherheitsmässigen Verbesserung der Situation in allen Belangen ist mit mehreren Vorfällen der letzten Jahre deutlich dokumentiert. Die Sanierung des gesamten Gebäudes in Bezug auf die Sicherheit ist deshalb dringend angezeigt.

An den Fassaden des Rathauses fallen den Betrachtenden die gut erkennbaren Glasverfärbungen auf. Die Glaselemente sind zu einem grossen Teil durch eingedrungene Luft undicht geworden und beschlagen sich mit Kondenswasser. Die vorhandene Leichtmetallfassade besteht aus einer nicht isolierten Konstruktion mit speziell beschichteten Sonnenschutz-Glaselementen. Ein äusserer Sonnenschutz fehlt. Als Sonnenschutz dienen lediglich innen angebrachte Streifenvorhänge. Eine Fassadensanierung ist nach 28 Jahren notwendig geworden.

Die überdimensionierte und nicht mehr dem heutigen Stand der Technik entsprechende Heizungs- und Lüftungsanlage ist zu ersetzen. Andere haustechnische Anlagen sind zu sanieren.

Die Eingangszone im Erdgeschoss vermag nach heutiger Beurteilung in Bezug auf den Bahnhofplatz und den Bahnhof sowie auf die komplexen städtebaulichen Anforderungen nicht



mehr zu befriedigen. Insbesondere die Eingangssituation des Rathauses und die Erreichbarkeit der oberen Geschosse sollen verbessert werden. Die Verbindung vom Erdgeschoss zum 1. Obergeschoss erfolgt über eine grosszügige Treppenanlage. Das 2. Obergeschoss und die weiteren Obergeschosse sind heute jedoch nur über die Liftanlage und die Treppenanlage im Hochbaukern erreichbar.

Der zu klein dimensionierte Eingang, die innere Erschliessung (Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss) und die Raumgestaltung entsprechen nicht mehr einem publikumsfreundlichen Verwaltungsgebäude. Zusammen mit der Fassadensanierung und den inneren Umbaumassnahmen soll ein zeitgerechter Bauzustand erreicht werden.

1.3 Nutzungsstruktur

Gemäss heutiger Nutzungsstruktur befindet sich der überwiegende Teil der Nutzflächen im Rathaus im Verwaltungsvermögen und werden durch die Stadtverwaltung belegt, der kleinere Teil ist dem Finanzvermögen zugeteilt. Die stetig steigenden und geänderten Flächenansprüche sowohl der stadteigenen wie auch der fremden Nutzer und insbesondere der Auszug der VRSG vor einigen Monaten haben dazu geführt, dass die ursprünglichen Raumeinteilungen verschiedene Korrekturen erfahren haben. Die notwendige Nutzungsflexibilität ist wegen der sehr klein gewordenen Raumreserven stark eingeschränkt, die Arbeitsplatzkapazität ist ohne Nutzung der verbleibenden Gebäuderessourcen nicht mehr zu erhöhen.

Die SBB sind Nutzniesserin der Ladenräume sowie grosser Teile der Verkehrsflächen im Erdgeschossbereich. Markante Änderungen in diesem Bereich sind ausser der Neugestaltung des Rathaus-Einganges nicht möglich und auch nicht vorgesehen.

Zwischen den SBB und der Stadt St.Gallen besteht ein Dienstbarkeitsvertrag aus dem Jahre 1972/1973, welcher im Jahre 1979 im Grundbuch eingetragen wurde. Nach Abschluss der Sanierung des Rathauses ist ein neuer Vertrag mit den aktuellen Flächen zu erstellen. Die Vertragsdauer sollte wieder 100 Jahre betragen.

1.4 Planungsvorbereitungen für die Sanierung

Im Jahre 1991 wurde eine Grobdiagnose durchgeführt, welche Grundlagen bezüglich Sanierungsmöglichkeiten für die Fassade, Beurteilung der Haustechnik und eine mögliche Aufstockung aufzeigte. Für die Ausarbeitung von Vorstudien für die Sanierung des Rathauses erteilte der Stadtrat am 20. Dezember 1994 einen Verpflichtungskredit von Fr. 190'000.--.



Die Grösse und Bedeutung der Sanierung erforderte in einem ersten Schritt die Ausarbeitung einer detaillierten Problemanalyse mit dem Aufzeigen von Absichten, Bedürfnissen und deren Realisierungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Dringlichkeit, Etappierung und finanziellen Mitteln.

Mit dem erarbeiteten Energiekonzept wurden diverse Varianten für die Gebäudehülle und Haustechnikinstallationen sowie das Zusammenwirken dieser Teilbereiche aufgezeigt. Zielsetzung des Sanierungskonzeptes war die Erarbeitung eines Fassadenkonzeptes mit niedrigen Investitionskosten, ökologisch vertretbarer Konstruktion, möglichst wenigen Störungen während der Umbauarbeiten und darauf abgestimmten Massnahmen. Der Charakter der beiden Nutzungsbereiche (Flachbau / Hochbau) sowie der architektonische und ästhetische Stellenwert des Rathauses wurden näher definiert.

Ein Sicherheitskonzept berücksichtigte sämtliche Aspekte wie Brand- und Personenschutz, Akten- und Datenträgerschutz, Einbruch-, Diebstahl- und Überfallschutz sowie die Unfallverhütung.

Für die detaillierte Projektierung wurden die notwendigen Grundlagen geschaffen. Diese komplexe Aufgabe erforderte eine integrale Planung, das heisst eine interdisziplinäre Zusammenarbeit von Bauherr, Architekt, Bauingenieur, Haustechniker, Fassadenplaner und Bauphysiker. Für die Vorbereitung der Sanierung war es notwendig, entsprechend der Zielsetzung Vorstudien zu erarbeiten. Im Rahmen dieser Studien sind ebenfalls Aussagen betreffend diverse Verbesserungen der Raumnutzungen gemacht worden (u.a. Haupteingang, Treppe und Lift bis 2. Obergeschoss, Schalterhalle, Konferenzraum, Ausbau 12. Obergeschoss, Räume für die Entsorgung usw.). Die Lösungsvarianten dienten als Grundlage für die weiteren Schritte.

1.5 Massnahmen der letzten Jahre

Die Vorbereitung einer Gesamtsanierung für einen Bau in der Grösse und Bedeutung des Rathauses erfordert einen längeren Zeitraum. Es war deshalb unerlässlich, in den letzten Jahren teilweise grössere, aber auch kleinere Sanierungen und Verbesserungen durchzuführen. Dazu gehören insbesondere die Gesamtsanierung der Parkgarage, die Schaffung des Informationsschalters und insbesondere zahlreiche laufende technische Anpassungen in den Bereichen Sicherheit und Informatik. Die Finanzierung erfolgte entweder über Investitionskredite des Grossen Gemeinderates bzw. des Stadtrates oder mit Mitteln der Laufenden Rechnung.



2 Wettbewerbs- und Projektierungsablauf

Die eingehende vorbereitende Planungsarbeit, die Komplexität der anstehenden Probleme sowie die Grösse und Bedeutung des Rathauses zeigten, dass eine sorgfältige und umfassende Planung mit Wettbewerbsverfahren, Variantenstudien und verschiedenen Projekt- und Kostenermittlungen notwendig war. Im Folgenden wird der mehrstufige Planungs-, Projektierungs- und Entscheidungsablauf dargestellt. Die Planung wurde mit einem Wettbewerbsverfahren in Form eines Studienauftrages vorgenommen, die Entscheidungen waren geprägt durch verschiedenste Nutzungsüberlegungen, Kostenerwägungen und unerwartete externe Ereignisse (Brandfall).

2.1 Projektierungskredit

Mit Beschluss vom 20. Juni 2000 hat der Grosse Gemeinderat der Ausarbeitung eines Projektes mit Baukosten für die Sanierung des Rathauses zugestimmt und dafür einen Verpflichtungskredit von Fr. 955'000.– erteilt. Für die Fassadensanierung, die energietechnischen sowie die inneren Umbaumassnahmen wurden Baukosten von rund 18 Mio. Franken geschätzt. Für das Vorgehen, insbesondere in Bezug auf die Fassaden, wurde ein Wettbewerbsverfahren vorgesehen und in die Krediterteilung des Grossen Gemeinderates einbezogen.

Mit der Zustimmung zu dieser Projektierungsvorlage hat der Grosse Gemeinderat dem Grundsatz der Sanierung des Rathauses am jetzigen Standort zugestimmt und dafür einen Projektierungsauftrag erteilt.

In der ersten Phase wurde der öffentliche Wettbewerb (Studienauftrag) als selektives Verfahren durchgeführt. Aufgrund der Präselektion wurden neun Architekturgemeinschaften zur Teilnahme eingeladen. Mit Beschluss vom 4. September 2001 nahm der Stadtrat vom Ergebnis des Studienauftrages zustimmend Kenntnis, und das Projekt „Goldfinger“ wurde zur Weiterbearbeitung empfohlen.

2.2 Studienauftrag

Der Studienauftrag umfasste ein Projekt für die Fassadensanierung sowie ein Vorprojekt für die mögliche Aufstockung und die Gestaltung des Eingangsbereiches. Das Beurteilungsgremium empfahl schliesslich das Projekt „Goldfinger“ zur Weiterbearbeitung. Es bietet eine gute Grundlage für die Fassadensanierung und zur besseren Raumnutzung des Rathauses. Wie im Folgenden noch dargestellt wird, soll das Projekt eingeschränkt umgesetzt werden, es bietet aber nach wie vor eine gute Grundlage für die jetzt vorgesehene Gesamtsanierung.



Das Projekt „Goldfinger“ kann zusammengefasst wie folgt kurz dargestellt werden:

Architektur und Städtebau:

Vorhandene Qualitäten erkennen und wenn immer möglich ihren Wert noch steigern, Mängel - umfassend oder optional in Teilen - so beheben, dass in jedem Fall eine überzeugende Ganzheit entsteht, ist die Devise dieses über alle Programmbereiche gleichwertig und sorgfältig erarbeiteten Projektes.

Ein erster flüchtiger Blick lässt das Rathaus in seiner Volumetrie fast unverändert erscheinen. Doch bei genauerer Betrachtung realisiert man schnell, dass sich der bisherige amorphe Formenkomplex jetzt wie aus einem Guss als eigenständige Grossform dem dominierenden Bahnhofgebäude gegenüberstellt und sich gleichzeitig wie dieses verstärkt zum Bahnhofplatz hin ausrichtet. Dieser Kunstgriff wird mit wenigen gezielten Massnahmen erreicht. Dazu gehört als erstes die Fassadensanierung.

Die neuen Fassaden bauen auf der vorhandenen statischen Trägerkonstruktion samt den gemauerten Brüstungen auf. Dadurch können grundsätzlich die bisherigen Bürounterteilungen und Möblierungen beibehalten oder optional wie vorgeschlagen zu Gruppen- oder Grossraumbüros umgebaut werden. Auf die vorhandenen Träger wird nach einheitlichem Konstruktionsprinzip eine zweischalige Kompaktfassade angebracht. Ein neuer Akzent wird durch eine zusätzliche Betonung der Vertikalsprossen mittels eines vorstehenden T-Profils gesetzt. Der Hochbau erscheint dadurch schlanker und städtischer.

Als zweite Massnahme ist die nuancierte Veränderung der Volumetrie zu bezeichnen, die städtebauliche und betriebliche Verbesserungen zum Ziel hat. Am augenfälligsten ist dabei die Korrektur des Flachbaus. Die rückspringenden Ecken der Südfassade werden im Bereich des Hotels Wallhalla parallel zur diagonalen Gleisgeometrie entlang des Bahnhofs aufgefüllt. Mit der resultierenden Schrägverzahnung werden ein sanfteres räumliches Übergleiten vom Bahnhofplatz zum „Pärkli“ einerseits, ein Flächengewinn und eine wesentliche Verbesserung der Innenraumsituation im 1. und 2. Obergeschoss andererseits, erreicht. Gleichzeitig erhält die übrigbleibende 4-feldrige Partie eine stärkere Ausrichtung zum Bahnhofplatz, was sehr erwünscht ist. Zudem kann auf das im Programm geforderte Vordach verzichtet werden. In analogem Sinne soll gemäss „Goldfinger“ mit dem Hochbau verfahren werden, vorgeschlagen sind aus städtebaulichen Überlegungen die Verlängerung der West- und Ostseiten um je 2 Rasterachsen und die dreigeschossige Aufstockung.

Als dritte Massnahme kommt die Veränderung der inneren Raum-Organisation. Dabei ist das Meiste optional zu verstehen. Davon ausgenommen ist die Umgestaltung des Erdgeschossbereiches mit einer neuen Rathaus-Eingangshalle sowie des 1. und 2. Obergeschosses, welche mit vertretbarem Aufwand sowohl für die Besuchenden wie auch für die Mitarbeitenden wesentliche Verbesserungen bringt.

Fassadensanierung:

Das doppelschalige Fassadenkonzept mit umlaufenden Lüftungsfugen greift Ideen gebauter doppelschaliger Fassaden auf.

Haustechnik:

Mit dem gewählten System wird der bisherige Energieverbrauch halbiert. Die Lüftungsanlagen werden neu konzipiert. Durch die Verlegung der Technikzentrale in das 12. Obergeschoss kann die Versorgung mit Haustechnik während des gesamten Umbaus gewährleistet werden.



2.3 Kostenfolgen

Das Projekt „Goldfinger“ sieht im heutigen Rathaus wesentliche Eingriffe vor und verändert das bestehende Volumen. Diese Veränderungen ergeben ein zusätzliches Raumvolumen von ca. 4'400 m³ sowie eine zusätzliche Fläche von ca. 1'000 m². Erste Kostenberechnungen führten zu Mehrkosten gegenüber den Schätzungen in der Projektierungsvorlage an den Grossen Gemeinderat in der Grössenordnung von 15 bis 20 Mio. Franken.

Dies aus folgenden Gründen:

- Fassadensanierung: Die höheren Sanierungskosten sind vor allem auf die technische Entwicklung bei den Gläsern sowie die energietechnisch bedingte Storensteuerung zurückzuführen
- Brandschutz: Für Hochhäuser ist die neue Brandschutznorm anzuwenden
- Energiegesetz: Das seit dem 1. Juli 2001 gültige Energiegesetz verursacht gesamtheitlich Mehrkosten
- Sicherheit: Ein Zutrittskontrollsystem, eine Evakuationsanlage sowie eine Brandmeldeanlage verursachen zusätzliche Kosten
- Bürostruktur: Schaffung von zeitgemässen und flexiblen Bürostrukturen mit folgenden Zielsetzungen: Transparenz und Identifikation der inneren Gestaltung, Schaffung von prozess- und teamorientierten Arbeitsplätzen, optimale und flexible Nutzung der Raumflächen, Berücksichtigung von mittel- und langfristigen Raumreserven sowie ganzheitliche Gestaltung eines innovativen Arbeitsumfeldes.

2.4 Nutzungsanforderungen

Das Rathaus als öffentliches Verwaltungsgebäude muss vielerlei Nutzungsansprüchen gerecht werden. Die Einwohnerinnen und Einwohner wollen als „Kundschaft“ ihre Anliegen speditiv und bürgerfreundlich erledigt wissen, was klar strukturierte, transparente und gut erreichbare Räumlichkeiten erfordert. Die Verwaltungsmitarbeiterinnen und -mitarbeiter benötigen Räumlichkeiten, die die Aufgabenerfüllung optimal unterstützen, in denen sie sich wohl und sicher fühlen und ihre Leistungen effektiv und effizient erbringen können. Teambildungen und Projektorganisationen sollen räumlich ermöglicht werden können, ohne dass jeweils kostenintensive Umbauarbeiten notwendig werden.

Um diesen unterschiedlichen Anforderungen optimal entsprechen zu können, werden möglichst flexible Raumstrukturen realisiert, mit denen sich auch zukünftige, heute noch gar nicht absehbare Entwicklungen nachbilden lassen. Administrative Arbeitsplätze werden deshalb grundsätzlich in Teambüros untergebracht, Einzelbüros bilden die Ausnahme. Dies verbessert



die interne Kooperation und Kommunikation und wird die Verwaltungskultur nachhaltig beeinflussen. Die gegenüber heute deutlich höhere Flächenausnutzung ermöglicht die Verbesserung der ungenügenden Schalter- und Sitzungsinfrastruktur, und zukünftig benötigte Arbeitsplätze lassen sich räumlich leichter realisieren.

Mit einer baulich klaren Trennung von Publikums- und Backoffice-Zonen wird zudem den Sicherheitsbedürfnissen der Mitarbeitenden Rechnung getragen.

Zielsetzungen für die innere Gebäudesanierung sind:

- Bereitstellen der notwendigen Arbeitsplätze
- Berücksichtigung von Raumreserven
- Schaffung transparenter und flexibler Raumstrukturen
- Bereitstellen der räumlichen Infrastruktur für Besprechungen
- Schaffung von Zonen für technische Einrichtungen
- Ermöglichen eines jederzeitigen Bürozuganges
- Gewährleistung der Sicherheit.

Die Kostensituation, aber auch grundlegende Überlegungen in Bezug auf die zukünftige Raumnutzung führten zum Entscheid des Stadtrates, vor der weiteren Projektierung zusätzliche Variantenabklärungen vorzunehmen.

3 Mögliche Varianten und deren Beurteilung

3.1 Erarbeitung von vier Varianten

An einer Klausurtagung anfangs April 2002 wurde der Stadtrat über den damaligen Planungsstand umfassend orientiert. Der Stadtrat beschloss, konkrete Entscheidungsgrundlagen von mehreren Varianten mit konkreten Kosten erarbeiten zu lassen. Im September 2002 wurden dem Stadtrat vier Varianten vorgelegt:

- Minimale Sanierung (gemäss der Projektierungsvorlage vom 20. Juni 2000)
- Sanierung mit flexibler Büronutzung (gemäss dem Projekt „Goldfinger“)
- Verschiebung der Sanierung um ca. zehn Jahre
- Neubauvariante.

Die im Folgenden umschriebenen Varianten stellen Weiterentwicklungen auf der Basis des Projektierungsauftrages des Grossen Gemeinderates, der Erkenntnisse aus dem Wettbewerb sowie der Vorgaben bezüglich Kosten- und Raumanforderungen dar. Die gesetzlichen Vor-



schriften wurden berücksichtigt und das Haustechnikkonzept anhand einer thermischen Gebäudesimulation verifiziert.

Bei den einzelnen Varianten wurden die jeweils folgenden Kostenteile errechnet:

- Sanierungskosten mit Fassaden, Umbauten im Flach- und Hochbau inkl. 12. Obergeschoss sowie Eingangsbereich
- Zwingende, rechtlich verbindliche Zusatzmassnahmen mit Brandschutz, Sicherheit und Energie
- Zusatzkosten (ohne rechtliche Verpflichtung) mit Sanierung der Decke über dem Untergeschoss, Erneuerung der Gebäudeverkabelung, Teilumbau der Untergeschosse, Ersatz der Kurzlifte im Flachbau sowie Möblierungen, Umzüge und Provisorien.

Bei allen Varianten ist sowohl die jetzige Fremdvermietung eines Teils des Hochbaues wie auch eine vollständige Verwaltungsnutzung möglich, wobei im letzteren Fall die Übertragung von ca. 5,7 Mio. Franken (Buchwert 2002: Fr. 5'695'000.–) vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen erfolgen müsste. Im Folgenden wird jedoch davon ausgegangen, dass die bisherige Nutzungsstruktur beibehalten und keine Übertragung vorgenommen wird.

3.2 Minimale Sanierung (ohne Umbauten und Ergänzungen)

Mit dieser Variante, welcher der Projektierungsvorlage vom 20. Juni 2000 entsprach, wären sämtliche notwendigen Sanierungen durchgeführt worden, verbunden mit der Erfüllung der zwingenden gesetzlichen Massnahmen. Mit der Sanierungsvariante hätten die technischen und gesetzlichen Anforderungen erfüllt werden können. Die betrieblichen Anforderungen nach flexiblen Bürostrukturen, welche zukünftige organisatorische Veränderungen ohne Umbaukosten ermöglichen, die erforderlichen Reserven sowie ein angemessener Sicherheitsstandard hätten sich nicht realisieren lassen. Das 12. Obergeschoss wäre bei dieser Variante ausgebaut worden.

Sanierungskosten	ca. Fr. 20'400'000.–
Zwingende Zusatzmassnahmen	ca. Fr. 7'400'000.–
Zusatzkosten	ca. Fr. 3'500'000.–
Total Kosten	ca. Fr. 31'300'000.–

3.3 Sanierung mit flexibler Büronutzung Projekt „Goldfinger“ (inkl. Umbauten und Ergänzungen)

Mit der Realisierung der flexiblen Strukturen sowie den Ergänzungsbauten im Flachbau hätten die Anforderungen an Flexibilität im Unterschied zur minimalen Sanierung erfüllt werden kön-



nen. Die höheren Kosten liessen sich durch eine wesentlich bessere Flächennutzung pro Arbeitsplatz gegenüber der Sanierungsvariante rechtfertigen. Zusätzlich hätten organisatorische Anpassungen dank flexibler Strukturen in Zukunft ohne grössere Umbaukosten realisiert werden können. Der Vollausbau des 12. Obergeschosses hätte ebenfalls realisiert werden können.

Diese Sanierungsvariante berücksichtigt die Erhaltung des Gebäudes, schafft im Flachbau eine bürgerfreundliche Nutzungsstruktur und verlängert massgebend die Lebensdauer des Rathauses.

Sanierungskosten	ca. Fr. 28'800'000.–
Zwingende Zusatzmassnahmen	ca. Fr. 6'000'000.–
Zusatzkosten	ca. Fr. 4'300'000.–
Total Kosten	ca. Fr. 39'200'000.–

Zu beachten ist, dass das Projekt „Goldfinger“ verschiedene Bestandteile der Gesamtsanierung – wie sie mit dieser Vorlage beantragt wird – nicht enthält. Dazu gehören insbesondere die Sanierung der gesamten Haustechnik (zusätzlich zu den fassadenabhängigen Teilen), Umbaumassnahmen für die flexible Büronutzung im Hochbau und Teile des Sicherheitskonzeptes.

3.4 Verschiebung der Sanierung um ca. zehn Jahre

Eine Verschiebung der Sanierung um ca. zehn Jahre wurde – allerdings vor dem Brandfall – ebenfalls gerechnet. Diese Variante ist aber von diversen Faktoren abhängig. Da in den letzten Jahren nur ein minimaler Unterhalt vorgenommen wurde, hätte bis zu einer umfassenden Sanierung mit höheren Kosten gerechnet werden müssen. An zwingenden Massnahmen wären ca. 12,2 Mio. Franken angefallen, ohne dass dabei eine Verbesserung erzielt worden wäre. Die Sanierungskosten hätten sich zudem in den nächsten zehn Jahren um rund 10 % verteuert, was noch einmal über eine Million Franken ergeben hätte.

Sanierungskosten	ca. Fr. 4'600'000.–
Zwingende Zusatzmassnahmen	ca. Fr. 5'900'000.–
Zusatzkosten	ca. Fr. 1'700'000.–
Total Kosten	ca. Fr. 12'200'000.–

Nach dem Brand vom 24. Januar 2004 ist diese Variante nicht mehr realistisch.



3.5 Kostenvergleich

	Vorlage Juni 2000	Minimale Sanierung	„Goldfinger“	Verschiebung
Sanierungskosten:				
Fassadensanierung	Fr. 9'800'000.–	Fr. 12'280'000.–	Fr. 12'280'000.–	Fr. –.–
Sanierung Hochbau	Fr. 3'875'000.–	Fr. 3'490'000.–	Fr. 5'010'000.–	Fr. 2'390'000.–
Sanierung Flachbau	Fr. 3'155'000.–	Fr. 3'690'000.–	Fr. 8'840'000.–	Fr. 2'210'000.–
Erdgeschoss	Fr. 920'000.–	Fr. 970'000.–	Fr. 970'000.–	Fr. –.–
Ausbau 12. OG	inkl.	inkl.	Fr. 1'750'000.–	Fr. –.–
Total	Fr. 17'750'000.–	Fr. 20'430'000.–	Fr. 28'850'000.–	Fr. 4'600'000.–
	=====	=====	=====	=====
Mehrkosten	Fr. –.–	Fr. 2'680'000.–	Fr. 11'100'000.–	
Zwingende Zusatzmassnahmen:				
Brandschutz	exkl.	Fr. 4'920'000.–	Fr. 4'330'000.–	Fr. 3'900'000.–
Energiegesetz	exkl.	Fr. 1'520'000.–	Fr. 690'000.–	Fr. 1'070'000.–
Sicherheit	inkl. / exkl.	Fr. 930'000.–	Fr. 1'030'000.–	Fr. 930'000.–
Total	Fr. –.–	Fr. 7'370'000.–	Fr. 6'050'000.–	Fr. 5'900'000.–
	=====	=====	=====	=====
Mehrkosten	Fr. –.–	Fr. 7'370'000.–	Fr. 6'050'000.–	
Zusatzkosten:				
Abdichtung Decke UG/EG	Fr. –.–	Fr. 600'000.–	Fr. 600'000.–	Fr. 600'000.–
Kommunikationsverkabelung	Fr. –.–	Fr. 820'000.–	Fr. 820'000.–	Fr. 820'000.–
Verlängerung Warenlift	Fr. –.–	Fr. 350'000.–	Fr. 350'000.–	Fr. –.–
Liftersatz im Flachbau	Fr. –.–	Fr. 230'000.–	Fr. 230'000.–	Fr. 230'000.–
Umbau Untergeschosse	Fr. –.–	Fr. –.–	Fr. 780'000.–	Fr. 50'000.–
Ergänzung Möblierung	Fr. –.–	Fr. 650'000.–	Fr. 650'000.–	Fr. –.–
Umzüge / Provisorien	Fr. –.–	Fr. 850'000.–	Fr. 850'000.–	Fr. –.–
Total	Fr. –.–	Fr. 3'500'000.–	Fr. 4'280'000.–	Fr. 1'700'000.–
	=====	=====	=====	=====
Gesamttotal	Fr. 17'750'000.–	Fr. 31'300'000.–	Fr. 39'180'000.–	Fr. 12'200'000.–

3.6 Aufstockung

Mit dem attraktiven Standort Bahnhof wäre ein zusätzliches Nutzungsangebot im Rathaus wünschenswert. Die baulichen Entwicklungsreserven bestehen in einer möglichen dreigeschossigen Aufstockung. Aus städtebaulicher und architektonischer Sicht wäre eine solche Erhöhung erwünscht, die dem speziellen Ort (Bahnhofplatz) und der Bedeutung des Rathauses in spezifischer Weise gerecht würde.



Die Möglichkeit einer solchen Erweiterung wurde ebenfalls untersucht. Für eine Aufstockung um drei Geschosse wäre mit Baukosten von ca. 8 Mio. Franken zu rechnen. In diesen Kosten sind erhebliche Aufwendungen für die Verstärkung der Tragstruktur des Hochbaues enthalten. Die Erstellung dieser zusätzlichen Geschosse wäre jedoch nur dann denkbar, wenn die Finanzierung des zusätzlichen Büroangebotes durch Dritte erfolgen würde oder die Stadt eine marktübliche und kostendeckende Rendite erzielen könnte. Die hohen Kosten für die zusätzlichen Geschosse und die Berechnungen der im heutigen Markt möglichen Rendite zeigten aber, dass diese Kostendeckung nicht realistisch ist.

Eine Beurteilung des heutigen Büromarktes im Stadtzentrum zeigte, dass im Bereich der kleineren Flächen in nächster Zeit ein grosses Angebot zu wesentlich tieferen Preisen vorhanden sein wird. Private Investoren für solche Flächen sind deshalb kaum zu finden. Aus wirtschaftlichen und finanziellen Überlegungen wurde auf eine Aufstockung verzichtet.

3.7 Neubauvarianten

Im Rahmen der Projektierung wurden mögliche Neubauvarianten mit Abbruch oder Verkauf des Rathauses abgeklärt.

3.7.1 Abbruch und Neubau am gleichen Standort

Ein Abbruch des Hoch- und Flachbaues bis zum Erdgeschoss und ein Neubau an gleicher Stelle mit dem bestehenden Volumen würde im Vergleich zu den Sanierungslösungen Mehrkosten in der Grössenordnung von rund 20 Mio. Franken bewirken. Die Berechnungen ergeben die folgende Kostenaufstellung:

Abbruch	Fr. 4'000'000.–
Neubau 53'000 m ³	Fr. 25'000'000.–
Umbau Untergeschosse	Fr. 1'800'000.–
Baunebenkosten	Fr. 5'200'000.–
Bauzeitprovisorien	Fr. 1'700'000.–
Mieterausbau (analog Sanierung)	Fr. 14'500'000.–
Ertragsausfall SBB-Läden	Fr. 2'500'000.–
Externe Mieten (Verwaltung)	Fr. 3'600'000.–
Abschreibung Finanzvermögen	Fr. 5'700'000.–
Total Kosten	Fr. 64'000'000.–

Zu den finanziellen kommen auch zeitliche, wesentliche Probleme hinzu: Ein Neubau dieser Grössenordnung und Bedeutung an dieser sehr heiklen städtebaulichen Lage würde jahrelan-



ge Vorbereitungs-, Diskussions- und Entscheidungsphasen mit sich ziehen. Dazu gehören die Ausarbeitung eines Raum- und Anforderungsprogrammes, die Durchführung eines Wettbewerbs, die Ausarbeitung von Projekten und Kostenermittlungen sowie Überbauungs- oder Gestaltungsplänen, die politischen und rechtlichen Verfahren und Beschlussfassungen etc. Der zeitliche Rahmen für die Realisierung wäre unabsehbar und mit verschiedensten Risiken verbunden, die derzeitige Provisoriumslösung auf längere Zeit festgeschrieben, der Rathausurm längere Zeit leerstehend.

Auch aus ökologischen Überlegungen macht diese Variante wenig Sinn, wird doch intakte Bausubstanz aufwendig abgebrochen, teuer entsorgt und nachher wieder neu aufgebaut, ohne dass dadurch ein Mehrwert entsteht. Das Rathaus wird nach der Sanierung einem neuwertigen, gut funktionierenden Verwaltungsbau entsprechen, ein Neubau bringt diesbezüglich keine Verbesserung. Zudem müsste der bestehende diagonale Stützenraster der Tiefgarage übernommen werden, was den Spielraum für einen Neubau stark einschränken würde.

Gegen einen Neubau an gleicher Stelle sprechen auch vertragsrechtliche Gründe. Das Rathaus wurde im Baurecht auf dem SBB-Areal errichtet. Der ganze Baurechtsvertrag müsste neu ausgehandelt werden. Im Weiteren würden bestehende Mietverträge der Läden im Erdgeschoss tangiert und müssten aufgelöst werden. Die tatsächliche Realisierbarkeit einer solchen Lösung innert nützlicher Frist muss deshalb ernsthaft in Frage gestellt werden.

Der Stadtrat lehnt einen Rathausabbruch aber nicht nur aus finanziellen Gründen klar ab: Das Gebäude ist noch nicht 30 Jahre alt und weist eine gesunde und intakte Bausubstanz auf. Es ist aus ökonomischen wie auch aus ökologischen Gründen nicht zu vertreten, ein sanierungsfähiges und funktionierendes Haus nach einer unüblich kurzen Lebensdauer und ohne zwingenden Grund, mit erheblichen finanziellen und zeitlichen Risiken, abzubrechen. Zudem ist das Rathaus für die Bürgerinnen und Bürger am idealen Standort.

Ein Neubau an der gleichen Stelle bringt aufgrund der engen Rahmenbedingungen keine wesentliche Verbesserung gegenüber dem sanierten Zustand, ist ökologisch widersinnig und mit Mehrkosten und länger dauernden Provisorien verbunden.

3.7.2 Alternativer Standort

Verschiedenste Überlegungen wurden auch bezüglich einer Lösung an einem anderen Standort gemacht. Denkbar wären eine vollständig neue Rathauserstellung oder die Einmietung an einem neuen Standort, verbunden mit einem ganzen oder teilweisen Verkauf des bisherigen Rathauses (Hochbau mit oder ohne Flachbau). All diese Varianten bedingten allerdings:

- einen neuen, geeigneten, erhältlichen und bezahlbaren Standort,



- eine Lösung in Bezug auf das Baurecht der SBB und die Läden im Erdgeschoss,
- einen Käufer für das Rathaus mit Hochbau und (teilweise) Flachbau, der die analogen Sanierungs- und Umbaumaassnahmen vornehmen und finanzieren müsste,
- ein neues Entscheidungs- und Projektierungsverfahren für den neuen Standort sowie (analog einer Neubaulösung) Baukosten in der Grössenordnung von mindestens 64 Mio. Franken.

Beurteilt wurden insbesondere auch die realistischen Möglichkeiten, einen Käufer oder neuen Nutzer für das ganze Rathaus oder mindestens den Hochbau des Rathauses zu finden. Die Abklärungen zeigten deutlich, dass kaum Chancen im heutigen Markt und mit den heutigen Bedürfnissen bestehen. Negativ wirken sich insbesondere die auch für jeden neuen Nutzer anfallenden Sanierungskosten, die Baurechtssituation mit den SBB und die bestehenden Läden im Erdgeschoss aus. Die Erwartung, durch einen Verkauf des Rathauses oder auch nur des Hochbaues einen Ertrag und Beitrag an eine andere Lösung zu erreichen, ist bei einer nüchternen Beurteilung nicht gerechtfertigt. Abzulehnen ist eine solche Lösung aber auch aus den bereits dargestellten Gründen des öffentlichen Interesses: Das Rathaus am jetzigen Standort ist ein funktionierender, in der Struktur intakter Verwaltungsbau an bürgerfreundlicher, zentraler und auch der Bedeutung angemessener Lage, alle anderen Lösungen sind politisch, finanziell und städtebaulich mit hohen und ungewissen Risiken verbunden. Es gibt keinen Anlass, den bisherigen Lösungsweg zu verlassen und jahrelange Unsicherheiten und schliesslich möglicherweise unbefriedigende Lösungen in Kauf zu nehmen.

3.8 Sanierungskonzept „von Aussen nach Innen“

Aufgrund dieser umfassenden Variantenprüfungen nahm der Stadtrat im Oktober 2003 eine Gesamtbeurteilung vor und entschied, das Konzept „von Aussen nach Innen“ als realistische Kombination verschiedener Variantenteile weiterzuverfolgen. Er beauftragte die Verwaltung, eine Vorlage für die erste Sanierungsetappe mit einem Baukostenrahmen von 21 Mio. Franken auszuarbeiten.

Als erste Etappe waren die Fassadensanierung, die Behebung der technischen und sicherheitsmässigen Mängel sowie ein Teil der Umbaumaassnahmen im Flachbau und im 12. Obergeschoss vorgesehen. Im Weiteren wären die Voraussetzungen für flexible neue Bürostrukturen geschaffen worden. Die inneren Umbaumaassnahmen und die Nutzungserweiterungen sollten auf eine zweite Etappe verschoben werden.



4 Brandfall vom 24. Januar 2004

4.1 Auswirkungen

Der Fahrzeugbrand im 2. Untergeschoss des Rathauses verursachte grosse Schäden an Decken, Wänden und am Boden. Sämtliche elektrischen Installationen wie Licht, Brandmelder, Beschilderung, Parkleit- und Kassensystem wurden zerstört. Ebenfalls war die Instandstellung der Lüftungsanlage nicht mehr möglich. Alle Lüftungskanäle in der Parkgarage mussten demontiert und entsorgt werden. Sämtliche Geschosse des Hochbaues wurden ebenfalls in Mitleidenschaft gezogen. Zur Reinigung der Lüftungskanäle und zur Schadensbehebung mussten z.B. sämtliche Decken demontiert werden. Die Räumlichkeiten im Hochbau des Rathauses wurden teilweise in den Rohbauzustand zurückversetzt.

Mit der Freilegung sämtlicher Installationen an der Decke und den offenliegenden Lüftungskanälen erhöhte sich die Gefährdung massiv. Ein neues Brandereignis könnte sich sehr schnell auf grosse Teile des Gebäudes ausbreiten. Das Amt für Feuerschutz des Kantons St.Gallen stellte im Schreiben vom 4. Februar 2004 diese Situation deutlich dar und akzeptierte eine derart erhöhte Gefährdung nur im Zuge der laufenden Schadensbehebung, also für eine möglichst kurze Zeit und verbunden mit zusätzlichen Sicherheitsmassnahmen (Evakuationskonzept, Kontrollen, höhere Alarmstufen bei den Einsatzkräften usw.).

Die vom Fahrzeugbrand bzw. durch die entstehende Rauchentwicklung verursachten Schäden betrafen vor allem die Raumdecken und –wände, die Innenausstattungen und die technischen Einrichtungen. Die Gebäudestruktur hingegen ist vollständig unversehrt und intakt geblieben.

4.2 Provisorien

Der Stadtrat hat unmittelbar nach dem Vorliegen dieser Abklärungen entschieden, dass die Nutzung des Hochbaues des Rathauses für diese Übergangszeit aus sicherheitsmässigen wie auch aus finanziellen Gründen nicht zu verantworten war. Der Auszug in ein Provisorium war faktisch unausweichlich.

Nach dem Grundsatzentscheid des Stadtrates für den Bezug eines Provisoriums wurden mehrere Standorte geprüft. Kriterien dafür waren die sofortige und zeitlich ausreichende Verfügbarkeit, ein ausreichendes Raumangebot mit den nötigen Büroflächen, eine möglichst zentrale Lage und eine vertretbare finanzielle Lösung bezüglich Miete und Einrichtungskosten.



Der Grosse Gemeinderat wurde in einer besonderen Vorlage des Stadtrates über den Bezug der Provisorien und über die Krediterteilung als gebundene Ausgabe orientiert.

4.3 Weiteres Vorgehen

Mit dem Brandfall hat sich die Situation markant geändert und erfordert neue Entscheidungen über das weitere Vorgehen. Bereits die Wiederherstellung des ehemaligen Zustandes ist aus brandschutztechnischer Sicht ohne zusätzliche Brandschutzmassnahmen nicht bewilligungsfähig. Aufgrund der Forderungen des Amtes für Feuerschutz müssen die gesamten brandschutztechnischen Anlagen gemäss den heutigen Vorschriften ausgeführt werden.

Es empfiehlt sich deshalb, die gesamthafte Erneuerung von Fassade, der Haustechnikanlagen, der Brandschutzvorschriften und den Innenausbau mit den betrieblichen Verbesserungen in einer Etappe zu realisieren. Eine weitere Etappierung mit der Sanierung von Hoch- und Flachbau wäre nicht zu vertreten.

Mit dem Sanierungsprojekt für die gesamthafte Erneuerung des Rathauses im Inneren und auch im Äussern wird das ganze Gebäude in allen Belangen einem Neubau gleichwertig sein, und zwar sowohl in der technischen Ausstattung mit den Sicherheits- und Energieaspekten, in der Qualität für die Mitarbeitenden sowie für die Besucherinnen und Besucher, wie auch im Bild gegen aussen. Das Rathaus im Stadtkern ist nicht nur ein Verwaltungsgebäude, es ist ein zentraler Ort für das Leben in der Politischen Gemeinde und gehört zur Stadt. Mit den Massnahmen für die Gesamtsanierung wird das St.Galler Rathaus diesen Ansprüchen wieder gerecht werden.

5 Projekt

5.1 Anforderungen

Im Folgenden wird das nun beantragte Projekt dargestellt. Es entspricht einem Zusammenzug der beiden Etappen der Variante „von Aussen nach Innen“ und gleichzeitig einem wesentlichen Teil des Wettbewerbsprojektes „Goldfinger“, zusätzlich werden die Brandschäden behoben.

Gemäss dem Projekt „Goldfinger“ werden flexible und offene Raumstrukturen, eine kundenfreundliche Umgestaltung der Publikumsräume und die Sicherheits-, Energie- und Brandschutzanforderungen umgesetzt. Ebenso werden die Gebäudevolumen im Flachbau, nicht



aber im Hochbau, ergänzt und somit die Fassaden in diesem Bereich parallel zur Nordseite begradigt.

5.2 Bauliche Sanierungsmassnahmen

Fassade:

Die bestehende Fassade wird vollständig durch eine neue zweischalig ausgebildete, hinterlüftete Fassade ersetzt. Im Zwischenraum wird neu der Sonnenschutz montiert. Die innere Schicht enthält Fensterflügel, die geöffnet werden können und eine natürliche Lüftung ermöglichen.

Eingang und Treppe:

Der Zugang zum Rathaus wird auf die dem Bahnhofplatz zugewandte Südseite verschoben. Eine neue Publikumstreppe erschliesst das erste wie auch das zweite Geschoss des Flachbaues. Mit einem neuen zusätzlichen Aufzug für den Flachbau können die heutigen Wartezeiten massiv reduziert werden. Die beiden Hochbaulifte werden erneuert und dienen nur noch den internen Benutzerinnen und Benutzern, was auch die Zutrittskontrolle erleichtert. Die beiden Personenlifte beim Treppenhaus Ost und West sowie der Warenlift werden ebenfalls erneuert.

Innenausbau:

Die Publikumsbereiche sind schlecht genutzt und die unübersichtlichen Korridore ohne Tageslicht sind unattraktiv. Die Diskretion ist zudem räumlich nicht immer gewährleistet.

Mit der Schaffung von neuen flexiblen Strukturen werden auch grosszügige und übersichtliche Wartebereiche erstellt. Neue, abgetrennte Diskretschalter werden die persönliche Erledigung von Amtsgeschäften gewährleisten. Durch die Trennung von Büro- und Publikumszonen können die internen Bereiche offener gestaltet werden. Offene Teambüroflächen unterstützen eine zeitgemässe Verwaltungsarbeit, verbessern die betrieblichen Abläufe und reduzieren den Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz. Der repräsentative Charakter der Schalterhalle und ihre Funktion als Ausstellungs- und Begegnungsort sollen erhalten bleiben.

Konferenzgeschoss:

Das vorhandene Sitzungszimmer und der dazugehörige Aussenraum im 12. Obergeschoss können heute mit dem Lift nicht erreicht werden. Im Rahmen der Lifterneuerung und der Fassadensanierung soll dieses Geschoss voll nutzbar gemacht werden. Der Aufzug soll um eine Station verlängert werden. Es sind grosse und kleine Konferenzräume geplant, die mit



mobilen, schalldichten Trennwänden eine Unterteilung nach Bedarf ermöglichen. Zusätzlich wird eine Technikzentrale eingebaut.

Haustechnik:

Die Heizung, Lüftung, Kühlung und Beleuchtung zeigen Alterserscheinungen sowie einen sehr hohen Energieverbrauch. Mit der Sanierung können die gesetzlichen Anforderungen des kantonalen Energiegesetzes, beim Gesamtenergieverbrauch die Zielwerte erfüllt werden.

Die bestehende Heizungsanlage wird saniert und den gültigen Richtlinien angepasst. Die Wärmeverteilung wird wo möglich belassen und nicht saniert. Die bestehende Lüftungsanlage für den Flachbau wird saniert und die Kanäle für Zu- und Abluft werden den geplanten Räumen angepasst. Die vorhandene Klimaanlage für den Hochbau wird umgebaut und den neuen Verbrauchswerten angepasst. Die Kälteaufbereitung und die Rückkühlung im 3. Obergeschoss werden demontiert und nach den geltenden Vorschriften eingebaut. Die Sanitärinstallationen werden teilweise saniert.

Brandschutz:

Aufgrund des Brandfalles sind bei der Sanierung zwingend die heute gültigen Vorschriften zu erfüllen. Es sind dies hauptsächlich: Brandschutzabschnitte wie Trennung von Treppen und Korridoren, Feuerwehrlift zur Personenrettung und Feuerbekämpfung, feuerfeste Schleusen, Sicherheitsbeleuchtung, Türen und Wandverkleidungen aus nichtbrennbaren Materialien, genügender Feuerwiderstand bei den Stützenverkleidungen, brandsichere Lüftungskanäle usw.

Folgende Schutzmassnahmen sind vorgesehen: Brandmeldeanlage neu als Vollschutz konzipiert, Einbau einer Evakuierungsanlage, Anpassung der bestehenden Notstromanlage an die neuen Bedürfnisse, Einbau von Nasslöschposten, Anpassung der bestehenden Notbeleuchtung usw.

Die bestehenden Schleusen und das Sicherheitstreppenhaus werden gemäss den geltenden Richtlinien angepasst.

Hauswartwohnung:

Die bestehende Hauswartwohnung im 3. Obergeschoss auf der Ostseite soll renoviert werden. Eine Änderung der Wohnungsstruktur ist nicht vorgesehen.



5.3 Sicherheitsmanagement

Das Sicherheitsmanagement für das Rathaus umfasst die Sicherheitsbeurteilung, Schutzdefinition und ein Sicherheitskonzept. Das Konzept umfasst die Massnahmen in den Teilbereichen Personenschutz, Brandschutz, Akten- und Datenträgerschutz, Einbruch-, Diebstahl- und Überfallschutz sowie Unfallverhütung. Mit der Sanierung des Rathauses wird dieses Konzept umgesetzt.

Die Erdbebensicherheit wurde ebenfalls überprüft und die notwendigen baulichen Massnahmen sollen bei der Sanierung ausgeführt werden.

5.4 Ökologie

Die Sanierung der Fassade mit einem Totalersatz der Verglasung ist unumgänglich. Sämtliche Gläser sind auszubauen und zu entsorgen. Ein grosser Teil der Haustechnik ist weiterhin brauchbar (Lüftungskanäle, Heizverteilung und Wärmeabgabesystem). Die Sanierung der Wärmeerzeugungsanlage bringt eine starke Schadstoffreduktion (Schwefeldioxid, Stickoxid, Kohlenwasserstoff, Staubpartikel, Kohlenmonoxid und Kohlendioxid). Die besondere Gebäudeart mit einer Glasfassade lässt ein beschränktes Mass an Verbesserungen bei der Wärmedämmung im Bereich der Gebäudehülle zu. Die flankierenden Massnahmen bei der Haustechnik tragen ebenfalls zu einer Verminderung des Energieverbrauches bei. Erreicht wird dies durch Energieeinsparungen und Wärmerückgewinnungen.

Ein integraler Sonnenschutz kann die sommerlichen Wärmespitzen im Innenraum brechen und für eine optimale Behaglichkeit sorgen. Die verminderte Kühlleistung bei hoher Sonneneinstrahlung verringert den Lüftungsaufwand signifikant.

Die Immissionen von elektromagnetischen Feldern (Elektrosmog) sollen durch konzeptionelle, bauliche und technische Massnahmen so weit als möglich reduziert werden.

Es ist Ziel der Energiestadt St.Gallen, den Minergiestandard zu erreichen. Die Gebäudehülle ist neu hochwärmegedämmt und erfüllt somit hohe Komfortansprüche. Bei der Haustechnik verfügen verschiedene Anlagen über eine Restlebensdauer und werden noch nicht saniert. Dadurch kann der Minergiestandard vorläufig noch nicht erreicht werden. Die geplante Sanierung ist aber ein wesentlicher Schritt in die Richtung Minergie.



6 Kosten

Die Kosten wurden aufgrund von Angeboten und mit aktuellen Richtpreisen ermittelt. Als Plangrundlagen standen Projektpläne 1:100 sowie erforderliche Detailstudien zur Verfügung.

Für die Realisierung der Sanierung ist mit folgenden Aufwendungen, Preisstand April 2004, zu rechnen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		Fr. 1'422'000.–
BKP 11	Räumungen, Terrainvorbereitung	Fr. 1'050'000.–	
BKP 12	Sicherungen, Provisorien	Fr. 200'000.–	
BKP 19	Honorare	Fr. 172'000.–	
BKP 2	Gebäude		Fr. 28'708'000.–
BKP 21	Rohbau 1	Fr. 12'910'000.–	
BKP 22	Rohbau 2	Fr. 1'517'000.–	
BKP 23	Elektroanlagen	Fr. 1'794'500.–	
BKP 24	Heizungs- und Lüftungs-, Klimaanlage	Fr. 3'604'000.–	
BKP 25	Sanitäranlagen	Fr. 580'000.–	
BKP 26	Transportanlagen	Fr. 922'000.–	
BKP 27	Ausbau 1	Fr. 1'827'600.–	
BKP 28	Ausbau 2	Fr. 2'381'500.–	
BKP 29	Honorare	Fr. 3'171'400.–	
BKP 3	Betriebseinrichtungen		Fr. 12'022'500.–
BKP 33	Elektroanlagen	Fr. 2'637'500.–	
BKP 34	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	Fr. 1'246'000.–	
BKP 35	Sanitäranlagen	Fr. 140'000.–	
BKP 37	Ausbau 1	Fr. 4'689'000.–	
BKP 38	Ausbau 2	Fr. 1'870'000.–	
BKP 39	Honorare	Fr. 1'440'000.–	
BKP 5	Baunebenkosten		Fr. 1'001'500.–
BKP 51	Bewilligungen, Gebühren	Fr. 95'000.–	
BKP 52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen	Fr. 295'500.–	
BKP 53	Versicherungen	Fr. 52'000.–	
BKP 55	Unvorhergesehenes	Fr. 465'000.–	
BKP 56	Übrige Baunebenkosten	Fr. 94'000.–	
BKP 9	Ausstattung		Fr. 1'956'000.–
BKP 90	Möbel	Fr. 1'585'000.–	
BKP 91	Beleuchtungskörper	Fr. 6'000.–	



BKP 92	Textilien	Fr.	120'000.--
BKP 93	Geräte, Apparate	Fr.	120'000.--
BKP 94	Beschriftungen	Fr.	40'000.--
BKP 99	Honorare	Fr.	85'000.--

Zwischentotal	Fr.	45'110'000.--
./. Abgeltung aus dem Brandfall	Fr.	1'500'000.--

Total Kosten (inkl. 7.6 % MwSt.)

Fr. 43'610'000.--

=====

Aufgrund des massgebenden Volumens von ca. 59'800 m³ beträgt der Kubikmeterpreis rund Fr. 480.-- (BKP 2). Er liegt im Rahmen vergleichbarer Objekte.

7 Kostenvergleich

Für den Vergleich mit Neubauprojekten oder mit ortsüblichen Objekten wird bei den Sanierungskosten zwischen Grundausbau und Mieterausbau unterschieden. Beim Mieterausbau werden jene Kosten ausgewiesen, die ein Mieter üblicherweise selber investieren muss.

Gemäss Praxis sind das die folgenden Kosten:

- Telefon- und EDV-Installationen
- Beleuchtungskörper
- Sicherheits- und Überwachungsanlagen
- Bürotrennwände und spezielle Einbauten
- Boden- und spezielle Wandbeläge
- Möblierung und Ausstattung.

Die Kosten für die Sanierung teilen sich wie folgt auf:

	Grundausbau	Mieterausbau	Total
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 1'422'000.--	Fr. 0.--	Fr. 1'422'000.--
BKP 2 Gebäude	Fr. 28'708'000.--	Fr. 0.--	Fr. 28'708'000.--
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr. 0.--	Fr. 12'022'500.--	Fr. 12'022'500.--
BKP 5 Baunebenkosten	Fr. 536'500.--	Fr. 465'000.--	Fr. 1'001'500.--
BKP 9 Ausstattung	Fr. 0.--	Fr. 1'956'000.--	Fr. 1'956'000.--
Total	Fr. 30'666'500.--	Fr. 14'443'500.--	Fr. 45'110'000.--
	=====	=====	=====



Die zur Zeit ortsüblichen Mietzinse im Zentrum mit vergleichbarem Ausbaustandard bewegen sich zwischen Fr. 220.– bis Fr. 280.– pro m²/Jahr, für das Provisorium im Neumarkt wird ein Preis von Fr. 280.– für vollständig mieterausgebaute Räume bezahlt. Werden die Gesamtkosten der Sanierung von 45 Mio. Franken umgerechnet, ergibt sich auf der Basis von 11'170 m² Mietfläche und einem Zinssatz von 6 % ein Preis pro m² von Fr. 242.–. Die Aufwendungen für die Sanierung des Rathauses sind deshalb auch im Vergleich zu alternativen Mietlösungen gerechtfertigt. Mit zu berücksichtigen sind allerdings auch die nicht quantifizierbaren Vorteile eines städtischen Verwaltungszentrums im städtischen Eigentum, die Zusammenfassung der Verwaltung an einem idealen Standort, die Reservemöglichkeiten im bestehenden Gebäude und auch die symbolische Bedeutung eines markanten Rathausbaues für eine Stadt.

8 Projektierungskredit für das Baubewilligungsverfahren

Um die Kosten für das Provisorium zu reduzieren und nach positivem Volksentscheid mit der Sanierung baldmöglichst beginnen zu können, ist vorgesehen, nach dem Beschluss des Grossen Gemeinderates bis zur Volksabstimmung das Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Die Projektierung umfasst das Baugesuch mit sämtlichen Unterlagen für das Baubewilligungsverfahren sowie die notwendigen Nachweise. Weiter sollen die Ausschreibungsunterlagen vorbereitet werden.

Die Honorarkosten für das Generalplanerteam setzen sich wie folgt zusammen:

Architekt	Fr.	250'000.–
Bauingenieur	Fr.	5'000.–
Elektro-, HLK- und Sanitäringenieure	Fr.	70'000.–
Kostenplaner	Fr.	30'000.–
Nebenkosten und Unvorhergesehenes	Fr.	35'000.–
Total Kosten (inkl. 7.6 % MwSt.)	Fr.	390'000.–
		=====

Bei einer allfälligen Ablehnung durch die Bürgerschaft wären diese Kosten abzuschreiben.

9 Finanzierung

In der Investitionsplanung ist derzeit für die Sanierung des Rathauses ein Betrag von 18,4 Mio. Franken (Anteil Verwaltungsvermögen) eingestellt. Diese Summe entspricht der ersten



Etappe der bis zum Brandfall vorgesehenen Sanierung „von Aussen nach Innen“. Mit der neuen Situation ist nun eine Aufwendung von 43,5 Mio. Franken innerhalb der nächsten zwei Jahre erforderlich. Damit ist eine zusätzliche Finanzierung in der Grössenordnung von 25 Mio. Franken erforderlich. Ein erster Teil dieser Summe soll durch die Schaffung einer Vorfinanzierung im Zusammenhang mit dem sehr guten Rechnungsabschluss 2003 aufgebracht werden, der Grosse Gemeinderat wird darüber bei der Beschlussfassung über die Rechnung 2003 entscheiden können. Die weiteren Mittel werden mit möglichen zusätzlichen Einlagen in die Vorfinanzierung aus dem Rechnungsabschluss 2004 und insbesondere mit einer vorübergehenden Erhöhung des Investitionsplafonds bereitgestellt. Die Finanzierung der Gesamtsanierung und des Umbaues des Rathauses wird so ohne Steuererhöhungen lösbar sein.

Die Zuteilung der Geschosse 4 – 8 des Hochbaues in das Finanzvermögen bleibt vorerst bestehen. Aufgrund der Raumplanung für die Stadtverwaltung wird derzeit nicht der gesamte Hochbau für eigene Zwecke benötigt. Deshalb wird auch nach der Sanierung ein Teil des Hochbaues wieder vermietet werden.

10 Nutzungsperspektiven

Im Zusammenhang mit den Planungs- und Projektierungsarbeiten zum Rathausprojekt wurden eingehende Überlegungen zur derzeitigen Situation und zu den zukünftigen Möglichkeiten und Potenzialen für die Raumplanung der Stadtverwaltung angestellt. Zielsetzungen waren dabei möglichst effiziente, organisatorisch und kostenmässig optimale Lösungen, Verbesserungen nach den Kriterien Kundennähe und Bürgerfreundlichkeit sowie weitergehende örtliche Zusammenlegungen sowie Vermeidung von dezentralen Standorten.

Mit dem jetzigen Projekt wird das Rathaus baulich und technisch saniert sowie betrieblich und nutzungsmässig den heutigen Anforderungen angepasst. Insbesondere werden auch flexible, offene Strukturen für verschiedenste Büro- und Verwaltungsnutzungen und damit gute Voraussetzungen auch für spätere Nutzungsveränderungen geschaffen. Möglich bleibt die Weiterführung der bisherigen Nutzungen, mittel- und längerfristig eröffnen sich neue Optionen.

Nach dem Abschluss der Bauarbeiten werden die jetzt im Flachbau befindlichen städtischen Stellen sowie die Läden unter verbesserten Bedingungen weiterarbeiten, im Hochbau werden die provisorisch ausgelagerten Dienststellen zurückkehren und die nicht benötigten Geschosse wieder fremd vermietet werden. Diese Weiterführung der bisherigen Nutzungen ist durchaus zweckmässig, sie entspricht der vorläufigen Beibehaltung der Zuteilung mehrerer Geschosse im Finanzvermögen.



Mittel- und längerfristig sind allerdings auch andere Perspektiven und Nutzungsmöglichkeiten denkbar. Diese Frage stellt sich zum einen im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis des Vormundschaftsamtes im Gebäude Bahnhofplatz 1, das frühestens ab 2007 beendet werden kann. Zum andern streben die Technischen Betriebe eine Verbesserung der räumlichen Bedingungen für die Betriebsführung in den Stadtwerken an.

Geprüft wird konkret eine Konzentration der gesamten Stadtwerke an den beiden Betriebschwerpunkten Steinachstrasse 47 – 49 (Elektrizität) und Steinachstrasse 77, 92 und 96 (Wasser und Erdgas). Für die entsprechenden baulichen Ergänzungen an diesen Standorten werden die nötigen Planungs- und Kostenüberlegungen vorgenommen. Die Machbarkeitsstudien zeigen die grundsätzliche Möglichkeit solcher Lösungen. Damit würden die Gebäude St.Leonhard-Strasse 15, Vadianstrasse 6/8 und Sonnengartenstrasse 6 (gemietet) zu wesentlichen Teilen nicht mehr benötigt. Ein Verkauf der beiden städtischen attraktiven Liegenschaften Vadianstrasse und St.Leonhard-Strasse wäre möglich, wenn gleichzeitig die verbleibenden Teile der Technischen Betriebe (Vorstand, Sekretariat mit Umweltfachstelle und Entsorgungssamt) im Rathaus untergebracht werden könnten. Die dafür nötige Übertragung der entsprechenden Geschosse des Rathauses vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen könnte aus dem Verkaufserlös finanziert werden, die baulichen Massnahmen für die Stadtwerke müssten aus deren Sonderrechnung – unter Berücksichtigung der Mieteinsparungen – finanziert werden.

Das vorliegende Projekt für das Rathaus ermöglicht solche künftige Lösungen, präjudiziert sie aber nicht. Nach einer positiven Entscheidung des Grossen Gemeinderates und der Bürgerschaft zum Rathaus wird der Stadtrat die dargestellte und interessante Perspektive für eine weitere Konzentration der Stadtverwaltung im Rathaus und für Verbesserungen der räumlichen Rahmenbedingungen für die Führung bei den Stadtwerken vorantreiben.

11 Gestaltungsplan

Das jetzige Rathaus ist insbesondere bezüglich Gebäudehöhen (Höhenkoten) und Volumenabgrenzungen auf der Grundlage eines Gestaltungsplanes aus dem Jahre 1972 erstellt worden. Das vorliegende Projekt ergibt eine Erhöhung des Hochbaues um ein (technisches) Geschoss und der entsprechenden Höhenkoten um ca. 3 Meter sowie eine Begradigung der Fassaden im Flachbau. Das Verfahren für die Korrektur des Gestaltungsplanes ist im Gange.

12 Bauablauf

Die Massnahmen werden so gewählt, dass in kürzester Zeit eine neue funktionstüchtige Gebäudehülle erstellt werden kann. Dieses Ziel verlangt ein hohes Mass an Flexibilität beim Bau-



fortschritt. Bei einer Vorfertigung kann unter kontrollierten Bedingungen ein Höchstmass an Automatisierung und Genauigkeit erreicht werden. Daraus resultieren eine Optimierung des Bauablaufs, Qualitätssicherung, geringer späterer Wartungsaufwand und eine höhere Lebensdauer der Materialien.

Die Gesamtsanierung soll in zwei Etappen ausgeführt werden. Bei einer Volksabstimmung Ende November 2004 und einem raschen baurechtlichen Verfahren ist unter optimalen Voraussetzungen folgender Ablauf vorgesehen:

1. Etappe: Sanierung Hochbau ab dem 3. Obergeschoss; März 2005 bis Januar 2006
2. Etappe: Sanierung Flachbau ab dem Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss; Januar 2006 bis Dezember 2006

Es wird mit einer Gesamtbauzeit von rund 20 Monaten gerechnet.

Der Flachbau muss während der Sanierung zu möglichst grossen Teilen provisorisch weiterbetrieben werden können. Dies kann nur mit einer Etappierung erreicht werden. Aus bauablauftechnischen Gründen (Fassadenerneuerung, Fassadenausbauten) ist eine Trennung nur vertikal und über beide Obergeschosse möglich. Dies bedeutet, dass sich die Sanierung auf einen West- und einen Ostteil aufteilt.

Da zum Zeitpunkt der Sanierung Flachbau der Hochbau bezugsbereit ist, könnten diejenigen Dienststellen des Flachbaus, welche von der Sanierungsetappe direkt betroffen sind, provisorisch im Hochbau untergebracht werden. Die Restflächen des Hochbaus (ca. 3 - 4 Stockwerke) könnten direkt durch die extern untergebrachten Dienststellen bezogen werden.

Als zweite Variante besteht die Möglichkeit, den Flachbau ohne Etappierung als Ganzes zu sanieren. Die Dienststellen, welche zur Zeit im Flachbau untergebracht sind, könnten provisorisch im neu sanierten Hochbau untergebracht werden. Der Publikumszugang ist über die beiden neuen Liftanlagen ab dem Eingang problemlos möglich. Der Umzug der extern untergebrachten Dienststellen ist auch bei dieser Variante möglich. Für die Sanierung des Flachbaus drängt sich die Lösung dieser Variante nahezu auf. Nebst dem Vorteil einer um ca. zwei Monate verkürzten Bauzeit können der laufende Verwaltungsbetrieb als auch der eigentliche Bauablauf einwandfrei getrennt abgewickelt werden.



13 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt für die Sanierung des Rathauses im Kostenbetrage von Fr. 45'110'000.– wird zugestimmt und nach Abzug der Brandfallentschädigung von Fr. 1'500'000.– ein Verpflichtungskredit von Fr. 43'610'000.– erteilt.
2. Der Weiterführung der Projektierung für das Baubewilligungsverfahren wird zugestimmt und dafür zum Projektierungskredit von Fr. 955'000.– und dem 1. Zusatzkredit von Fr. 100'000.– ein 2. Zusatzkredit von Fr. 390'000.– erteilt.
3. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 nach Art. 6 Ziff. 2 lit. a der Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum untersteht.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber-Stellvertreter:
Venanzoni

Beilage:
Situation, visuelle Ansicht, Grundrisse,
Längsschnitt und Südfassade

Konto: 62.5030.903 / 62.5030.190

