



Vorlage an den Grossen Gemeinderat

vom 24. Februar 2004

Nr. 4398

Rathaus

Bezug eines Provisoriums nach dem Brandfall im Rathaus; Kenntnisgabe einer gebundenen Ausgabe**1 Ausgangslage**

Der Grosse Gemeinderat hat am 20. Juni 2000 einem Projektierungskredit für die Sanierung des Rathauses zugestimmt. Die umfassenden Projektierungsarbeiten berücksichtigten verschiedenste Varianten mit entsprechenden Kostenberechnungen für eine teilweise oder vollständige Sanierung des Rathauses – auch mit Etappenlösungen – sowie auch grundsätzliche Alternativen mit einem Abbruch und Neubau. Der Stadtrat befasste sich verschiedentlich ebenfalls mit dem Projekt und möglichen Varianten.

Die Projektierung ist abgeschlossen und das Projekt liegt im Wesentlichen vor. Am 28. Oktober 2003 hat der Stadtrat vom definitiven Projektierungsergebnis mit den ausgearbeiteten Lösungsmöglichkeiten und deren Kosten Kenntnis genommen. Er hat sich für die Variante mit einer ersten Sanierungsetappe „von Aussen nach Innen“ und Kosten von 27 Mio. Franken (inkl. Übertragung ins Verwaltungsvermögen) entschieden. Diese Entscheidung wurde der Geschäftsprüfungskommission und der Baukommission im Zusammenhang mit dem Voranschlag 2004 kommuniziert. Der Brand vom 24. Januar 2004 im Parkgeschoss erfordert nun neue Beurteilungen.

Der Fahrzeugbrand im 2. Untergeschoss des Rathauses vom Samstagabend, 24. Januar 2004, verursachte grosse Schäden in der Parkgarage selber und in sämtlichen Geschossen des Hochbaues. 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 erhöht sich die Gefährdung massiv. Ein Brandereignis kann sich sehr schnell auf grosse Teile des Gebäudes ausbreiten. Die rasche Wiederinbetriebnahme der Brandmeldeanlage



kann den nun fehlenden baulichen Brandschutz nicht kompensieren. Das Amt für Feuerschutz des Kantons St.Gallen stellt in seinem Schreiben vom 4. Februar 2004 diese Situation deutlich dar und akzeptiert 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.).

2 Übergangsmassnahmen

Unmittelbar nach dem Brand war zunächst vorgesehen, nach der Herrichtung der Stockwerke 5 – 8 diese für die Übergangszeit während der Planungszeit, dem politischen Entscheidungsablauf und während der Bauzeit als Provisorium für die rund 75 Mitarbeitenden zu nutzen. Diese Nutzung für die Übergangszeit von allenfalls bis zu zwei Jahren wäre aufgrund der Brandschutzvorschriften nur mit sofortigen und weitgehenden baulichen Sicherheitsmassnahmen zulässig gewesen, die dann bei der späteren definitiven Sanierung grösstenteils hinfällig würden. Eine sicherheitsmässige und provisorische Herrichtung des jetzigen Zustandes wäre in Bezug auf den Aufwand den definitiven Brandschutzmassnahmen bei der eigentlichen Sanierung gleichgekommen, hätte jedoch nach zwei Jahren überwiegend wieder demontiert oder ergänzt werden müssen. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass aufgrund der jetzigen Konstruktion des Rathauses enge technische Zusammenhänge zwischen der Fassadenkonstruktion und den Haustechnikinstallationen (Heizung, Lüftung, Klima und Brandschutz) bestehen und deshalb auch provisorische Massnahmen rasch grössere Dimensionen annehmen.

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 ist. Der Flachbau ist nicht betroffen und kann weiter genutzt werden. Der Auszug in ein Provisorium ist faktisch unausweichlich.

3 Provisorium Neumarkt 2 / Teufener Strasse 11

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.

Auf verschiedenen Stockwerken des Neumarktes 2 werden Stadtpräsidium, Stadtkanzlei, Rechtskonsulent, Finanzamt und Finanzkontrolle untergebracht (ca. 30 Arbeitsplätze auf einer Bruttogeschossfläche von 1'091 m² inkl. Sitzungszimmer für Geschäftsprüfungskommission



und Stadtrat). Für das Organisations- und Informatikamt mit etwa 40 Arbeitsplätzen und besonderen Bedürfnissen bezüglich des Warenumschlages können an der Teufener Strasse 11 die notwendigen Räume gemietet werden (Bruttogeschossfläche 826 m²). Im Unterschied zu anderen Lösungen erfordert diese Variante nur sehr geringe bauliche Massnahmen, was im Hinblick auf die geplante Nutzungsdauer von etwa zwei Jahren hoch zu gewichten ist.

Für das zweijähriges Provisorium ist mit den folgenden Kosten zu rechnen:

	Kosten
Miete (2 Jahre) inkl. Nebenkosten	Fr. 1'052'000.--
Bauliche Massnahmen	Fr. 50'000.--
Mobiliarergänzungen	Fr. 230'000.--
Informatikerschliessung	Fr. 40'000.--
Umzug (zweimal)	Fr. 60'000.--
Reserven	Fr. 60'000.--
Total (inkl. 7.6 %)	Fr. 1'492'000.-- =====

Mit den beiden Mietobjekten wird somit eine den Anforderungen entsprechende, insgesamt finanziell tragbare Lösung an einem zentralen Standort erreicht. Für die Fläche von insgesamt 1'917 m² ergibt sich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von Fr. 274.-- (inkl. Nebenkostenanteil). Die Verträge werden zeitlich unbegrenzt abgeschlossen, enthalten aber eine Ausstiegsklausel, so dass nach einer Sanierung des Rathauses dieses rasch wieder bezogen werden kann.

Bauliche Massnahmen sind nur sehr wenige erforderlich. Grundsätzlich wird das vorhandene Mobiliar an den neuen Standort übernommen. Da am neuen Standort zum Teil keine Wandschränke vorhanden sind, muss das Mobiliar ergänzt werden. Bezüglich der genauen Bedürfnisse besteht noch eine gewisse Unsicherheit, da die Detailplanung noch nicht vorgenommen werden konnte. Das neue Mobiliar wird im sanierten Rathaus weiterverwendet werden.

Der Neumarkt 2 ist EDV-technisch gut erschlossen. Hingegen muss die Liegenschaft Teufener Strasse 11 mit dem städtischen Netz verbunden werden. Hiefür ist mit Kosten von etwa Fr. 40'000.-- zu rechnen. Schliesslich fallen zweimal Umzugskosten an, die aufgrund einer Offerte mit Fr. 60'000.-- beziffert werden können.

In welchem Umfang sich die Versicherung an diesen Kosten beteiligen wird, ist noch nicht definitiv entschieden. Den Kosten für die Übergangslösung sind allerdings namhafte finanziel-



le Einsparungen und Vorteile im Bauablauf gegenüberzustellen. Die Arbeiten im geräumten Hochbau des Rathaus werden wesentlich rascher und unkomplizierter voranschreiten können, ebenfalls werden Friktionen und Unannehmlichkeiten für Mitarbeitende und Besuchende wegfallen. Die Bauzeit dürfte merklich reduziert werden.

4 Gebundene Ausgabe

Beim Entscheid zum Bezug eines Provisoriums besteht sachlich und zeitlich kein grösserer Ermessensspielraum. Aufgrund der sicherheitsmässigen Lage ist ein Auszug aus dem Hochbau des Rathauses faktisch unausweichlich, da keine sachlich und finanziell vertretbare Übergangslösungen im Rathaus selbst realisierbar sind.

Gemäss Art. 63 der Gemeindeordnung ist eine Ausgabe u.a. gebunden, wenn kein grösserer Ermessensbereich offen steht. Dies ist hier gegeben. Nach Art. 41 Ziffer 4 GO gibt der Stadtrat bei gebundenen einmaligen Ausgaben von über Fr. 200'000.– dem Grossen Gemeinderat von seiner Beschlussfassung Kenntnis.

Das Provisorium soll für die Zeit der anstehenden politischen Beschlussfassung im Grossen Gemeinderat und durch die Bürgerschaft sowie für die Bauzeit, also aus derzeitiger Sicht für eine Frist von ca. zwei Jahren, zur Verfügung stehen. Der Stadtrat wird noch im ersten Halbjahr 2004 dem Grossen Gemeinderat auf der Basis der umfassenden, bereits vorgenommenen Projektierungsarbeiten die Vorlage für die Gesamtsanierung des Rathauses unterbreiten.

5 Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Von der gebundenen Ausgabe von Fr. 1'492'000.– für den Bezug der Provisorien im Neumarkt 2 und an der Teufener Strasse 11 wird Kenntnis genommen.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

