

Vorlage Stadtparlament

Datum 23. April 2025
Beschluss Nr. 337
Aktenplan 543.20.22 Regenbecken

Regenrückhaltebecken Kino Rex (Zwinglistrasse 2+4); Zusatzkredit

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Für das Projekt Regenrückhaltebecken Zwinglistrasse 2 + 4 (ehemaliges Kino Rex) wird gestützt auf Art. 39 Abs. 1 des Reglements über den Finanzhaushalt der Stadt St.Gallen (SRS 811.1) zum Verpflichtungskredit von CHF 580'000 ein Zusatzkredit von CHF 383'000 zu Lasten der Investitionsrechnung der Stadtentwässerung erteilt. Die sich daraus ergebenden Zinsen und Abschreibungen sind der Spezialfinanzierung für den Gewässerschutz zu belasten.

1 Ausgangslage

Die HRS Real Estate AG realisierte an der Zwinglistrasse 2 + 4 eine neue Wohnüberbauung mit einer Tiefgarage. Das Gebäude mit dem ehemaligen Kino Rex wurde abgebrochen. Für den unterirdischen Kinosaal bestand keine Verwendung mehr und dieser sollte mit Aushubmaterial aufgefüllt werden. Entsorgung St.Gallen schlug vor, dieses Volumen zu nutzen und im Sinne einer Schwammstadt-Massnahme ein Regenrückhaltebecken im nicht mehr gebrauchten Gebäudeteil zu erstellen.

Das Stadtparlament beschloss am 28. April 2020 die Vorlage zum Verpflichtungskredit über den Kostenbetrag von CHF 580'000 für das Regenrückhaltebecken an der Zwinglistrasse 2 + 4 (ehemaliges Kino Rex) unverändert.¹

2 Begründungen Mehrkosten

Mit der Umsetzung des Projektes zur Umnutzung des ehemaligen Kino Rex in ein Regenrückhaltebecken betrat die Stadtentwässerung Neuland. Es handelte sich nicht um ein klassisches Kanalisationsprojekt, bei dem Routine und Erfahrung vorhanden sind. Das Risiko von Mehrkosten bei komplexen Umbauten wurde bei der Erstellung des Kostenvoranschlags zu wenig berücksichtigt.

¹ Vorlage an das Stadtparlament Nr. 4010 vom 24. März 2020 «[Regenrückhaltebecken Zwinglistrasse 2 + 4 \(ehemaliges Kino Rex\); Verpflichtungskredit](#)».

Die Erarbeitung des Vorprojektes mit Ermittlung des Kostenvoranschlages wurde einem externen Planer übertragen. Der Planungshorizont des Bauherrn war kurzfristig und ESG musste sich mit der eigenen Planung danach richten. Insbesondere die fortlaufende Einflussnahme der Arealüberbauung auf den umzunutzenden Kinosaal gestaltete sich herausfordernd und war zum Zeitpunkt der Krediteinholung nur vage bekannt.

Es wurden Annahmen zur Bausubstanz getroffen, die sich später als falsch herausstellten. Die Tragkonstruktion des ehemaligen Kinosaales war für die Nutzung als Regenbecken ungenügend. Die Bausubstanz musste verstärkt werden. Ebenfalls musste im Regenrückhaltebecken, infolge der Anpassungen von Gebäudefundamenten, das Gefälle des Bodens in diversen Bereichen geändert werden. Mehraufwendungen waren ebenso bei den Metallbau- und Leitungsarbeiten zu verzeichnen.

Auch bei der Inbetriebnahme Ende 2023 ergaben sich diverse Schwierigkeiten. Es mussten technische und softwaremässige Anpassungen vorgenommen werden. Um die Sicherheit zu erhöhen, wurde ein zusätzlicher Schieber eingebaut. Ebenfalls waren ein zusätzlicher Sensor und entsprechende Anpassungen bei der Software nötig, um die digitale Kanalbewirtschaftung zu ermöglichen.

Das Budget der Projekt- und Bauleitungskosten konnte aufgrund der erwähnten Umstände und der damit verbundenen kurzfristig notwendigen Umplanungen nicht eingehalten werden.

Zwischen Kostenprognose und Lieferung ist zudem die Teuerung stark angestiegen. Der Baupreisindex vom Oktober 2023 gegenüber der Basis (100 %) im April 2020 (Kreditantrag) betrug 114,8. Daraus ergaben sich Mehrkosten von rund CHF 61'300.

Kostenabrechnung	Voranschlag Apr. 2020 CHF	Totalbetrag Dez. 2024 CHF	Differenz CHF
Umbauarbeiten Gebäude inkl. Installationen und Einrichtungen	396'600	733'138	+336'538
Strassenbauarbeiten	18'400	26'537	+8'137
Diverses und Unvorhersehbares	75'500	62'882	-12'618
Projekt- und Bauleitung	89'500	140'382	+50'882
Total	580'000	962'938	+382'938

Aufstellung wesentlicher Mehrkosten:

Baumeisterarbeiten inklusive Aushub- und Entsorgungsgebühren	CHF	208'900
Bodeninstandstellung, Abdichtungen Boden- und Wandabschlüsse	CHF	37'800
Gerüste inklusive Auf- und Abbaukosten	CHF	22'500
Lüftung, Lüftungs- und Rohrleitungen, Ablaufleitung	CHF	34'800
Metallarbeiten, Gitterrostpodest, Bodentor, Tauchwände	CHF	31'400
Projekt- und Bauleitung	CHF	50'600

Die Teuerung von CHF 61'300 ist in den obigen Totalbeträgen enthalten.

3 Zusatzkredit

Gemäss Art. 38 Abs. 1 des Reglements über den Finanzhaushalt der Stadt St.Gallen (Finanzreglement; SRS 811.1) ist ein Zusatzkredit zu einem Verpflichtungskredit einzuholen, wenn der für ein bestimmtes Vorhaben erteilte Verpflichtungskredit für dessen Realisierung nicht ausreicht. Für teuerungsbedingte Mehrkosten kann der Zusatzkredit nach der Vollendung des Vorhabens gleichzeitig mit der Vorlage der Abrechnung eingeholt werden (Art. 39 Abs. 1 Finanzreglement).

Im vorliegenden Fall sind die Mehrkosten sowohl auf die Teuerung als auch, zu einem grösseren Teil, auf Projektanpassungen zurückzuführen. Entsprechend hätte der Zusatzkredit bereits zu einem früheren Zeitpunkt eingeholt werden müssen, auch wenn die Gründe für eine Vorlage erst nach Abschluss der Bauarbeiten – schwer zu beziffernde Höhe der Mehrkosten, Vermeidung einer Verzögerung der Fertigstellung der Wohnüberbauung – nachvollziehbar sind. Dem Stadtparlament bleibt faktisch keine Entscheidungsfreiheit bezüglich Annahme des Zusatzkredits. Der gesamte Zusatzkredit wird vorliegend unter der Spezialbestimmung von Art. 39 Abs. 1 Finanzreglement für teuerungsbedingte (und damit gebundene) Mehrkosten verabschiedet.

Kontostand im Dezember 2024

CHF 962'938

Verpflichtungskredit

CHF - 580'000

Total Zusatzkredit

CHF 382'938

4 Gewonnene Erkenntnisse

Bisher werden bei grossen Projekten bei ESG periodische Termin- und Koordinationssitzungen abgehalten, bei denen mit den beteiligten Stellen Planänderungen, Probleme sowie Kostenentwicklungen diskutiert und Lösungen gesucht werden. Dadurch können frühzeitig Kostenüberschreitungen festgestellt und Massnahmen ergriffen werden. Bei Projekten der Stadtentwässerung handelt es sich in der Regel nicht um sehr grosse und komplexe Projekte, weshalb quartalsweise ein projektadäquates vereinfachtes Kosten-Controlling gemacht wurde. Bei vorliegendem Projekt hätte ESG mit den Planern aufgrund von Komplexität, Verantwortlichkeiten und Schnittstellen öfters zu einer entsprechenden Koordinationssitzung einladen sollen. Künftig wird ESG auch bei kleineren, aber komplexen Projekten konsequent periodisch die Kosten und Prognosen mit allen beteiligten Personen, inklusive externen Planern, analysieren und rechtzeitig die kreditrechtliche Situation beurteilen.

Bisher wurde bei grösseren Projekten von den Planern bei jeder Änderung verlangt, dass die Kosten Auswirkungen berechnet werden und diese in die Kostenprognose einfließen. Dies wird künftig auch bei kleineren Projekten mit erhöhter Komplexität verlangt.

Da das ESG-Projekt in ein übergeordnetes Projekt integriert werden musste, war es zeitlich nicht möglich, die Kostenfolgen der Massnahmen gründlich abzuklären. Zielführend wäre gewesen, nach Abbruch des Gebäudes und vor dem Rohbau des Regenbeckens nochmals eine ausführliche Planung mit Kostenschätzung in Auftrag zu geben. So hätte man Abweichungen im Bauprozess und Mehrkosten frühzeitig erkennen können.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber-Stellvertreter
Andy Markwalder