

## Vorlage Stadtparlament

Datum 29. Oktober 2019  
Beschluss Nr. 3506  
Aktenplan 711.26.00 Parkierung: Allgemeines

### Parkgarage Kreuzbleiche, Instandsetzung, Projektierung; Verpflichtungskredit

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Ausarbeitung eines Bauprojektes mit detailliertem Kostenvoranschlag zur Instandsetzung der Parkgarage Kreuzbleiche wird zugestimmt und dafür ein Verpflichtungskredit von CHF 380'000 erteilt.

---

#### 1 Ausgangslage

Die Sporthalle Kreuzbleiche mit Parkgarage des St.Galler Architekten Heinrich Graf wurde in den Jahren 1982-1984 erbaut. Das Gebäude an der Bogenstrasse 10 gilt als ein herausragender architektonischer Entwurf. Der Bau gliedert sich in einen Massivbau unter Terrain, in welchem das Parkhaus mit insgesamt 370 Plätzen untergebracht ist. Darüber erhebt sich eine filigrane Stahlkonstruktion, die eine Vierfachsporthalle mit Zuschauerbereich umspannt.

Das Stadtparlament bewilligte am 9. Juni 2009 (Vorlage des Stadtrats Nr. 0427 vom 28. April 2009) einen Kredit über CHF 400'000 zur Projektierung von Verbesserungen von Parkgarage und Sporthalle. Damit sollte eine ad acta gelegte Planung aus dem Jahr 2002 wieder aufgegriffen werden. Die im Rahmen dieser Projektierung geschätzten Kosten für die Gesamtanierung überstiegen trotz Einsparungen die dafür in der Investitionsplanung vorgesehenen Mittel. Der Antrag auf einen entsprechenden Ausführungskredit wurde deshalb im Jahr 2012 zurückgestellt. Im Jahr 2013 fiel das Projekt der Verzichtsplannung zum Opfer. Seither wurden nur die dringendsten Massnahmen umgesetzt: Das Dach wurde abgedichtet, die Pumpen wurden ersetzt, die Notlicht- und Fluchtwegbeleuchtung wurde erneuert. Daneben wurden Massnahmen zur Verbesserung der Erdbebensicherheit und zur Standsicherheit des Gebäudes ergriffen. Ferner wurde das Gebäude an die Fernwärme angeschlossen.

Insbesondere das Parkhaus ist sanierungsbedürftig. Wassereintritte im Untergeschoss sowie die Erkenntnisse aus Untersuchungen zur Standsicherheit des Gebäudes machen eine Instandsetzung des Parkhauses unumgänglich. Auch bezüglich der Personensicherheit genügt die Anlage nicht mehr. Im Parkhaus sind zwar eine Sprinkleranlage und eine Fluchtwegbeleuchtung installiert, die Auflagen des Brandschutzes sind insgesamt aber nicht erfüllt. Im stadtweiten Vergleich fällt die Parkgarage in der Kreuzbleiche gegenüber den anderen sanierten oder neuen Parkhäusern in der Stadt ab. Neben den baulichen Ertüchtigungen sind betriebliche Verbesserungen unumgänglich.

Auch im Bereich der Sporthalle sind die Bedürfnisse nach Optimierungen über die Verzichtsplanung hinaus vorhanden. Eine stadtinterne Bestellung mit Massnahmenplan liegt vor und ist in Prüfung.

Ein Anfang 2019 erstelltes Brandschutzkonzept belegt indes, dass die Fluchtwege von Parkgarage und Sporthalle und damit auch die notwendigen Baumassnahmen für die beiden Nutzungen unabhängig voneinander realisiert werden können. Darum kann und soll die Instandsetzung der Parkgarage nun prioritär vorangetrieben werden.

## **2 Betrieb Parkgarage**

Die Parkgarage Kreuzbleiche ist durchschnittlich zu 43.5 % ausgelastet. Im Detail betrachtet zeigt sich, dass die Parkgarage an Werktagen (Montag bis Freitag) zwischen 70 % und 100 % ausgelastet ist. An Samstagen liegt die Auslastung jeweils zwischen 60 % und 80 %. An Sonn- und Feiertagen weist die Tiefgarage eine Auslastung zwischen 15 % und 20 % aus. Findet ein Sportanlass (Handball) in der Halle statt, liegt die Auslastung bei ca. 80 %. Die maximale Auslastung konzentriert sich auf die Zeit von 06.00 Uhr bis 18.00 Uhr. An sogenannten «Kurstagen» der umliegenden Abendschulen (Montag bis Freitag) ist die Parkgarage in der Zeit von 18.00 Uhr bis 22.00 Uhr mit 60 % bis 80 % ausgelastet. In der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr weist die Tiefgarage eine minimale Auslastung zwischen 15 % und 20 % auf.

Mit der derzeitigen Auslastungssituation werden durchschnittliche Einnahmen von CHF 650'000 pro Jahr erzielt. Demgegenüber stehen jährliche Betriebskosten von ca. CHF 165'000. Hinzu kommen wegen des sanierungsbedürftigen Zustands jährliche Aufwendungen für dringende Sanierungs- und Verbesserungsarbeiten. Der Umfang dieser Sanierungs- und Verbesserungsarbeiten entscheidet schliesslich über die jährliche Rentabilität.

Reklamationen bezüglich der Benützung der Parkgarage beziehungsweise deren Attraktivität häufen sich. In der Regel werden neben dem schlechten baulichen Zustand die schlechte Ausleuchtung, fehlende Parkplätze für Frauen im Bereich der Hauptzugänge sowie das Fehlen einer Videoüberwachungsanlage beanstandet.

Mit einer umfassenden Sanierung und einer damit einhergehenden neuen spezifischen Ticket- und Tarifgestaltung soll die Attraktivität und damit die Auslastung der verkehrstechnisch äusserst günstig gelegenen Parkgarage Kreuzbleiche erhöht werden.

## **3 Projekt Instandsetzung**

Die Parkgarage soll neben den baulichen Sanierungen insbesondere in den Bereichen Betriebssicherheit und Benutzerfreundlichkeit optimiert werden.

Die beiden Parkgeschosse im zweiten und dritten Untergeschoss stehen zum grossen Teil im Grundwasser. Heute tritt an verschiedenen Stellen Wasser ein. Die Gebäudehülle muss dringend abgedichtet werden. Eine Prüfung der Statik hat ergeben, dass an den Stützen Massnahmen gegen statisches Versagen (Durchstanzen) notwendig sind. Die teils freiliegenden Armierungen der Böden müssen geschützt und der schadhafte Betonboden im 3. Untergeschoss zeitnah erneuert werden. Der Asphalt im

2. Untergeschoss wird durch einen hellen Bodenbelag ersetzt. Der Brandschutz der Parkgarage muss gemäss der 2015 im Kraft getretenen Brandschutznorm verbessert werden. Die Geschosse sollen zwecks Bildung von Brandabschnitten voneinander getrennt werden. Daneben wird eine Entrauchungsanlage mit eigener Notstromanlage sowie Zu- und Abluftschächten benötigt. Dies bedingt Anpassungen an den bestehenden Lüftungs-, Kohlenmonoxid- und Sprinkleranlagen. Auch die Fluchtwegeinrichtungen inkl. Signalisation und Notbeleuchtung müssen angepasst werden. Der bestehende Lift muss der geltenden Norm angepasst werden.

Die bestehenden Eingänge zur Parkgarage und die beiden Parkgeschosse werden mit einfachen Mitteln aufgewertet. Dazu gehören eine bessere Ausleuchtung, ein Anstrich der Wände und Geländer, neue Eingangstüren mit mehr Transparenz und eine verbesserte Signaletik. An der grundsätzlich ungünstigen Lage, Grösse und Tageslichtsituation der vier Treppenanlagen kann nichts geändert werden, die Metalltreppen bleiben bestehen. Die Zugänge zu den Parkgeschossen werden aber transparenter und einladender gestaltet.

Mit einem neuen Ticket- und Kassensystem wird zu einer schnelleren Entleerung des Parkhauses beigetragen. Dank betrieblicher Lösungen (z.B. Ticketsystem) bei den wenigen Grossanlässen kann auf eine kostspielige zweite Ausfahrtspur verzichtet werden. Dank eines Einzelparkplatzleitsystems und einer Beschallung wird die Benutzerfreundlichkeit erhöht. Die Rampen, Zugänge und Kassenstationen sowie die Parkflächen werden mittels einer Videoanlage überwacht. Die Geländer und Brüstungen bei den Ein- und Ausfahrtrampen werden erhöht und sicher ausgebildet. Die Gläser über den Rampen müssen durch bruchsicheres Glas ersetzt werden. Nahe dem Hauptzugang werden Parkplätze für Frauen sowie für Behinderte eingerichtet. Für Elektromobile werden Aufladestationen angeboten.

#### 4 Kosten und Finanzierung

Aufbauend auf dem im Jahr 2012 zurückgestellten Projekt wird die Planung in enger Zusammenarbeit mit der Stadtpolizei an die neuen Normen und Gegebenheiten angepasst. Ziel der Planungsphase ist ein baubewilligungsfähiges Projekt mit Kostenvoranschlag. Für die Projektierung ist mit einem Aufwand von CHF 380'000 zu rechnen. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

BKP 1	Vorarbeiten, Untersuchungen, Vermessung, Sondagen	CHF	65'000
BKP 2	Honorare		240'000
BKP 5	Nebenkosten		15'000
BKP 6	Unvorhersehbares		32'000
BKP 8	Bauherrenleistung		28'000
Total Projektierungskredit			380'000

In der Investitionsplanung sind für die Instandsetzung der Parkgarage Kreuzbleiche CHF 10,5 Mio. eingestellt (Konto Nr. 62.5039.912). Die Belastung an Zinsen und Abschreibungen wird der Spezialfinanzierung «Parkplätze und Parkhäuser» überbunden. Eine erste Überprüfung durch einen Experten hat aufgezeigt, dass das Parkhaus mit gewissen Anpassungen in der Tarifierung besser ausgelastet und somit rentabler betrieben werden kann. Auf der Basis des detaillierten Kostenvoranschlags kann dannzumal ein nachhaltiges Tarifsysteem für Dauermieten, Lang- und Kurzzeitparkieren festgelegt werden.

Es muss darauf hingewiesen werden, dass die Tragfähigkeit der Spezialfinanzierung «Parkhäuser und Parkplätze» durch die heutigen Belastungen ausgereizt bzw. vermindert worden ist. Alle künftig geplanten Sanierungen und Neubauten im Bereich der Parkhäuser und Parkplätze können nicht ohne Entlastungsmassnahmen bei den Aufwänden des Spezialfinanzierungskontos realisiert werden. Die Entwicklung der Spezialfinanzierung wird deshalb im Hinblick auf das Bauprojekt einer detaillierten Analyse unterzogen.

Der Kaufmännische Verein St.Gallen KV hat sich bei Erstellung der Parkgarage mit CHF 810'000 beteiligt. Mit dem damaligen Beitrag wurde ihm mittels einer Personaldienstbarkeit das Recht zugestanden, 37 Parkplätze zugunsten des Schulischen Betriebs während Unterrichtszeiten (Montag bis Freitag von 7 bis 19 Uhr) zu benützen. Auch in Zukunft hat die Berufsschule Bedarf an Parkplätzen. Zurzeit wird abgeklärt, wie die Abgeltung an die Sanierung erfolgen wird.

## **5 Termine**

Der Antrag für den entsprechenden Ausführungskredit soll dem Stadtparlament im Jahr 2020 vorgelegt werden. Die Instandsetzung des Parkhauses soll 2022 abgeschlossen sein.

Der Stadtpräsident:  
Thomas Scheitlin

Der Stadtschreiber:  
Manfred Linke

Beilage:  
▪ Situationsplan

Konto: 62.5039.912