

Vorlage Stadtparlament

vom 25. September 2008 Nr. 4817

Verwaltungsliegenschaften

Feuerwehrgebäude Notkerstrasse 44; Sanierungsmassnahmen

Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt für die Sanierungsmassnahmen am Feuerwehrgebäude Notkerstrasse 44 mit Kosten CHF 906'000 wird zugestimmt und ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
 2. Die Abschreibungen und Zinsen sind der Spezialfinanzierung für die Feuerwehr zu belasten.
 3. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss gemäss Art. 8 Ziffer 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.
-

1 Ausgangslage

Das Feuerwehrgebäude an der Notkerstrasse 44 wurde 1967 bis 1969 erstellt und ist seither Standort der Berufsfeuerwehr St.Gallen (BFSG). In den letzten 40 Jahren der Nutzung für diesen wichtigen Zweck hat sich das Gebäude an diesem Standort bewährt. Allerdings wurde in diesem Zeitraum keine Gesamtsanierung durchgeführt, es erfolgten lediglich verschiedene Teilerneuerungen und Optimierungen. So wurde 1997 ein Teil der Garagentore ersetzt.

Das Gebäude der Feuerwehr an der Notkerstrasse 44 ist nun in grösserem Umfang sanierungsbedürftig. Dies betrifft den Gebäudezustand wie auch die heutigen Anforderungen, namentlich bezüglich Energietechnik. Die BFSG hat heute aber auch einen erheblichen und begründeten Erweiterungsbedarf, unter anderem im Zusammenhang mit den zusätzlichen

Aufgaben und entsprechenden neuen Geräten und Fahrzeugen sowie auch aufgrund der Zusammenlegung von Feuerwehr und Zivilschutz.

Bereits Ende der 90ziger Jahre wurde aufgrund der baulichen, energetischen und räumlichen Probleme eine ausführliche Untersuchung durchgeführt und ein Zustandsbericht erstellt, in dem der Sanierungs- und der zusätzliche Raumbedarf konkretisiert wurden. Gleichzeitig wurden auch die internen Betriebsabläufe analysiert. In Bezug auf die Erweiterungsmöglichkeiten wurden die Flächen der Sankt Galler Stadtwerke (sgsw) auf dem Nachbargrundstück einbezogen.

In den Jahren 2004 bis 2006 wurden intensive Planungsarbeiten im Zusammenhang mit der künftigen Standortlösung für die Stadtwerke einerseits und den damit entstehenden Erweiterungsoptionen der Feuerwehr andererseits durchgeführt. Der Stadtrat entschied sich für ein Vorgehen mit einer räumlichen Konzentration der Stadtwerke an den Betriebsschwerpunkten Steinachstrasse 47 / 49 (und 92) und gleichzeitig einem erweiterten (bisherigen) Feuerwehrstandort Notkerstrasse 44. Mit dieser Konzeption schien der Weg frei für die Ausarbeitung eines Projektes zur Sanierung und Erweiterung des Feuerwehrgebäudes. Vorgesehen war die Einleitung eines Wettbewerbsverfahrens; dafür wurde vom Stadtrat im März 2007 ein entsprechender Kredit erteilt.

Zeitlich parallel zur Wettbewerbsvorbereitung wurde jedoch auch die Planung für die „Spange A1“ konkretisiert; dabei ergab sich ein Zusammenhang mit dem geplanten Erweiterungsprojekt für die Feuerwehr am bisherigen Standort: Eine vorgesehene Querverbindung zwischen der künftigen Hauptlinie der Spange A1 im Süden der Stadt und der Langgasse / St.Jakobstrasse führt voraussichtlich von der Frohbergstrasse über die Steinachstrasse und über den Bereich des heutigen Feuerwehrgebäudes zur Sonnenstrasse und Langgasse. Zudem besteht gemäss neuesten Planungen - und an sich auch unabhängig vom Projekt Spange A1 - die Möglichkeit, die Sonnenstrasse im Bereich zwischen Spelteriniplatz und heutigem Feuerwehrgebäude tiefer zu legen bzw. unterirdisch zu führen. Diese beiden strassenbaulichen Vorhaben bewirken, dass die Verkehrssituation im Bereich Feuerwehrgebäude und Gebäude der Stadtwerke grundlegende Änderungen erfahren könnte und die im Wettbewerbsprogramm vorgesehene Fläche für die jetzigen Feuerwehrbauten und deren Erweiterung nicht mehr in dieser Art zur Verfügung stehen werden.

In dieser Situation entschied sich der Stadtrat, das vorgesehene Wettbewerbsverfahren nicht durchzuführen und die künftige Standortlösung für die Feuerwehr neu zu prüfen und zu entscheiden. Diese Abklärungen sind derzeit im Gange. Da jedoch bis zu einer neuen Projekterarbeitung und -umsetzung sicher noch mehrere Jahre vergehen dürften, ist eine Übergangslösung mit den dringenden Sanierungen im jetzigen Feuerwehrgebäude notwendig.



2 Raumbedürfnisse

1999 wurden die Feuerwehr und der Zivilschutz führungstechnisch zusammengelegt. Die zentralen Dienste für Feuerwehr und Zivilschutz (Rechnungswesen, Administration, Personelles) sind in den Büros im städtischen Werkhof Waldau untergebracht. Das Schwergewicht der Tätigkeiten der zentralen Dienste FWZS betrifft jedoch die Dienststelle Feuerwehr an der Notkerstrasse. Um eine Effizienzsteigerung durch die Konzentration der Arbeitsplätze zu erreichen, ist die Schaffung neuer Räumlichkeiten an der Notkerstrasse 44 notwendig.

Als Möglichkeit wurden die Umnutzung und der Umbau der Wohnungen auf Niveau 6 geprüft, ebenso das Aufstocken mit Containern auf den Flachdächern des Niveaus 4 und 5. Beide Varianten kommen auf Grund der hohen Erstellungskosten und erheblichen baulichen Anpassungsmassnahmen nicht in Betracht. Im Falle einer Aufstockung mit Containern wären die Vergleichsmietkosten für die angestrebte Nutzungsdauer rund doppelt so hoch wie die ortsüblichen Büromieten. Aus diesen Gründen muss für die Übergangszeit auf diese Verwaltungskonzentration von Feuerwehr und Zivilschutz verzichtet werden.

3 Projekt

Unter Berücksichtigung der Zeit, bis ein neuer Standort der Feuerwehr bezogen werden kann, sollen nur zwingende punktuelle Massnahmen getroffen werden. Damit sollen weitere Schäden an der Bausubstanz vermieden und der Nutzungsstandard auf ein vertretbares Niveau angepasst werden.

Zur Verbesserung der Gebäudedichtigkeit werden die Fenster auf Niveau 4 und 5 ersetzt, ebenso die noch nicht erneuerten Tore von Werkstätten, Schlauchwaschanlage und Waschboxen. Dabei werden auch die Dämmungen im Brüstungsbereich der Gebäudehülle verbessert sowie geringe Anpassungen an den Heizkörpern vorgenommen. Die neuen Fenster und Tore erfüllen die aktuellen energetischen Anforderungen und tragen wesentlich zur Reduktion des Energieverbrauchs der Liegenschaft und zur Verbesserung des Nutzungsstandards bei.

Der undichte Flachdachteil über Niveau 5 wird saniert. Die Dachkonstruktion wird neu abgedichtet und im Sanierungsbereich mit einer Wärmedämmung an die gültigen energetischen Vorschriften angepasst.

Im Zuge der Sanierungsarbeiten werden die Vorspannkabel im Bereich der Betonplatten von Toreinfahrten / Vorplatz auf ihre Tragsicherheit überprüft werden.



Das Gebäude erfüllt die aktuellen Anforderungen an die Erdbebensicherheit für Bauwerke mit lebenswichtiger Infrastrukturfunktion nicht. Auf eine Erdbebenertüchtigung (Anpassung der Statik und Verbesserung der Gebäudeaussteifung) wird jedoch vorerst verzichtet, da die zukünftige Nutzung nicht abgeschätzt werden kann. Die Erdbebenertüchtigung wird in Abhängigkeit der Nutzung nach Weggang der BFSG geprüft.

Es sei darauf hingewiesen, dass nur die dringend notwendigen Sanierungsarbeiten gemacht werden, ein allfällig neuer Nutzer nach dem Weggang der Feuerwehr wird weiteren Sanierungsbedarf haben.

4 Kosten

Gemäss Kostenschätzung ist mit folgenden Aufwändungen (Preisstand April 2008) zu rechnen:

BKP	2	Gebäude	CHF	775'000
BKP	21	Rohbau 1 (Baustelleneinricht., Baumeister)	CHF	27'000
BKP	22	Rohbau 2 (Fenster, Tore, Bedachung)	CHF	492'000
BKP	23	Elektroinstallationen	CHF	7'000
BKP	24	Heizungsinstallationen	CHF	12'000
BKP	27	Ausbau 1 (Gipser, Metallbau, Schreiner)	CHF	105'000
BKP	28	Ausbau 2 (Plattenarbeiten, Maler)	CHF	32'000
BKP	29	Honorare (Ingenieur, Architekt)	CHF	100'000
BKP	5	Baunebenkosten	CHF	15'000
BKP	6	Unvorhergesehenes (15 % von BKP 2)	CHF	116'000

Total Anlagekosten (inkl. 7.6 % MwSt.)

CHF 906'000

=====

In der Investitionsplanung sind für die dringend notwendigen Sanierungen an der Notkerstrasse 44 insgesamt CHF 1.3 Mio. vorgesehen (Kt. 62.5032. 903). Die Projektierung ist für Winter 2008, die Ausführung für Frühjahr / Sommer 2009 geplant.



Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situation, Grundriss und Fassaden

