



An die Mitglieder des Grossen Gemeinderates

Sanierung Altes Lagerhaus; Erteilung eines Zusatzkredites – Zwischenbericht und Antrag der nichtständigen Kommission

Sehr geehrte Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit Vorlage vom 24. August 2004 hat der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat für die Sanierung des Alten Lagerhauses die Erteilung eines Zusatzkredites von Fr. 1,533 Mio. beantragt. Mit Beschluss vom 14. September 2004 setzte der Grosse Gemeinderat für die Vorberatung dieses Geschäftes eine nicht ständige Kommission gemäss Art. 14 des Geschäftsreglementes ein. Die Kommission wurde beauftragt, das gesamte Geschäft zu beraten, die Entscheide von finanzieller Bedeutung aber prioritär zu behandeln und dem Rat für eine vorgezogene Abstimmung zu unterbreiten. Der Verfahrensteil wird nach Abschluss der Analyse des Ablaufs dieses konkreten Falles dem Parlament in Form eines Berichtes zur Kenntnis gebracht.

Nach einer konstituierenden Sitzung hat die Kommission den finanziellen Teil, also den Antrag des Stadtrates für die Erteilung eines Zusatzkredites, an zwei Sitzungen behandelt. An einem Augenschein mit der Begehung des gesamten Lagerhausgebäudes wurden der Kommission der bauliche Ausgangszustand und die damit verbundenen Probleme des Gebäudes aufgezeigt, der bisherige Bauablauf mit den Zusammenhängen namentlich zum Bau der Tiefgarage dargelegt und die vor allem durch die Mietersituation und die denkmalpflegerischen Auflagen bedingten Mehraufwendungen begründet. Im Weiteren wurde der Kommission im Einzelnen gezeigt und erläutert, welche noch nicht ausgeführten Projektteile vom jetzigen Baustopp betroffen sind und welche Fertigstellungs- und Abschlussarbeiten nach einer Freigabe des Kredites durch den Grossen Gemeinderat noch anstehen:

- Schon verbaute Leistungen → Kein Einfluss durch die Kommission mehr möglich
- *Gebundene Ausgaben* = Ausgaben die durch eine rechtskräftige Verfügung oder durch rechtskräftige Mietverträge bedingt sind → Einfluss durch Kommission nur dann möglich, wenn man im Falle der Verfügungen/Bewilligungen ein Wiedererwägungsgesuch einreicht, dessen Ausgang im Ungewissen liegt, und wenn



man die Mietverträge nicht einhält. Fazit: Einflussnahme unsinnig. **Optionale Kosten:** Kosten für Arbeiten die zum Abschluss des Gesamtkonzeptes zwar nötig sind, es aber keine Verbindlichkeiten gibt. → Handlungsspielraum finanzpolitisch 100%, Sachpolitisch bestehen allerdings Zwänge, denen Rechnung zu tragen ist.

Für diese erste Phase der Kommissionsberatungen über die Entscheide von finanzieller Bedeutung wurde eine approximative Kostenübersicht mit Datum vom 6. August 2004 abgegeben, die auch als Grundlage für die Vorlage des Stadtrates vom 24. August 2004 diente. In dieser Übersicht gemäss Tabelle 1 sind detailliert die Einzelmassnahmen aufgeführt, die im beantragten Zusatzkredit von Fr. 1,533 Mio. enthalten sind, aufgeteilt auf Untergeschoss, Mieterausbauten und Denkmalpflege.

	ausgeführt	<i>Gebunden</i>	Optional	Total	%
Untergeschoss	342'000	50'000	15'000	407'000	27
Mieterausbauten	369'000	135'000	326'000	830'000	54
Denkmalpflege	161'000	135'000	0	296'000	19
Total	872'000	320'000	341'000	1'533'000	100
%	57	21	22	100	

Die Kommission hat die Einzelmassnahmen, die bereits ausgeführt sind oder deren Ausführung zwar noch ansteht, aber rechtlich für die Stadt verpflichtend und gebunden ist, nicht näher beraten. Im Detail diskutiert und in der Kommission entschieden wurden jedoch die „optionalen“ Einzelmassnahmen, deren Realisierung noch offen ist. Dabei zeigte es sich, dass zwei Massnahmen dieser Kategorie, nämlich die Verbreiterungen der Rampen auf der Südseite sowie die Fertigstellung der eigentümerseitigen Ausbauten für die Galerie Roellin & Duerr in der Zwischenzeit seit dem August 2004 bereits ausgeführt werden mussten. Die Kommission monierte diesen Umstand als unschön, konnte sich von der Notwendigkeit dieser beiden Ausnahmen vom verfügbaren Baustopp letztlich überzeugen lassen. Somit präsentiert sich die Situation für die Kommission neu wie folgt (Tabelle 2):



	ausgeführt	<i>Gebunden</i>	Optional	Total	%
Untergeschoss	342'000	50'000	15'000	407'000	27
Mieterausbauten	445'000	135'000	250'000	830'000	54
Denkmalpflege	161'000	135'000	0	296'000	19
Total	948'000	320'000	265'000	1'533'000	100
%	62	21	17	100	

Die Kommission befasste sich sodann lediglich mit folgenden, noch offenen optionalen Positionen:

- Die einheitliche, für das gesamte Gebäude und sämtliche Mietobjekte vorgesehene Schliessanlage soll fertig gestellt werden (Fr. 15'000.--).
- Im Erdgeschoss ist zwischen der Davidstrasse und dem Hof ein öffentlicher Durchgang vorgesehen, der nachts abgeschlossen werden soll. Die entsprechenden Torabschlüsse werden von der Kommission ebenfalls befürwortet (Fr. 46'000.--).
- Im Erdgeschoss ist ein grösserer Raum noch nicht nutzbar rückgebaut, in dem ein Interessent ein Restaurant einbauen will. Mit Kosten von Fr. 90'000.-- soll dieser Raum durch die Stadt im Rohbau fertiggestellt und dann durch den künftigen Restaurant-Betreiber mit den Einrichtungen und Installationen etc. versehen werden. Der gesamte Innenausbau einschliesslicher zusätzlicher sanitärer Anlagen und Restauranteinrichtungen erfolgt auf Kosten des Betreibers, der einen langjährigen Mietvertrag abschliessen wird. Die Fertigstellung dieses Raumes seitens der Stadt wird so erfolgen, dass auch andere Nutzungsmöglichkeiten offen bleiben. Die Kommission befürwortet diese Fertigstellung und auch die Einrichtung eines Restaurants an diesem Standort.
- Schliesslich ist im vom Stadtrat beantragten Zusatzkredit eine Reserveposition von Fr. 120'000.-- enthalten. Mit diesen Mitteln sollen Kostenbereinigungen bei der Schluss-Abrechnung des gesamten Projektes ermöglicht werden, zudem könnten bis zum Zeitpunkt der Abrechnung und der Übergabe des Gebäudes in den ordentlichen Gebäudeunterhalt namentlich im Zusammenhang mit Mieterwechseln weitere, kurzfristige und nicht vorhersehbare Aufwendungen entstehen. Die Kommission hat die Ausscheidung dieser Reserveposition genehmigt.



Die Kommission beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig (mit einer Absenz) den vom Stadtrat beantragten Zusatzkredit von 1,533 Mio. Franken zu genehmigen und damit die Aufhebung des Baustopps und die Fertigstellung der Bauarbeiten zu ermöglichen.

Die Kommission wird nun in der zweiten Phase der Kommissionsarbeit die Verfahrensabläufe, die zur Situation mit der Überschreitung des ursprünglichen Kredites und mit der nachträglichen Beantragung eines Zusatzkredites geführt haben, analysieren, konkrete Schlüsse und Konsequenzen erörtern und dem Grossen Gemeinderat dazu Bericht erstatten. Der Abschluss der Arbeiten ist noch für dieses Jahr vorgesehen.

St.Gallen, 28. Oktober 2004

Der Kommissionspräsident:
C. Solenthaler

