

Vorlage Stadtparlament

Datum	31. März 2026
Beschluss Nr.	1392
Aktenplan	184.50.10 Werkhöfe, Magazine, Werkstätten: Bauliches

Strassenunterhaltsstützpunkt Rotmonten, Neubau; Kredit mit besonderem Beschluss (PNR 962000043)

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschluss zu fassen:

1. Dem Projekt für die Planung und Realisierung des Neubaus für einen Strassenunterhaltsstützpunkt Rotmonten im Umfang von CHF 5'372'000 wird zugestimmt und dafür mit besonderem Beschluss ein entsprechender Kredit erteilt.
2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziff. 1 nach Art. 8 Abs. 1 Ziff. 6 a) der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

1 Ausgangslage

Das Strasseninspektorat ist zuständig für den baulichen und betrieblichen Unterhalt der Strassen, Wege und Treppen auf dem Gebiet der Stadt St.Gallen. Für die Ausübung dieser Arbeiten betreibt das städtische Tiefbauamt im Westen und Osten der Stadt St.Gallen je einen grösseren Werkhof. Damit der bauliche und betriebliche Strassenunterhalt optimal funktioniert, ist die Stadt in mehrere Unterhaltskreise mit jeweiligen Stützpunkten für Fahrzeuge, Maschinen und Arbeitsgeräte sowie Antritts- und Aufenthaltsräumen eingeteilt. Diese Stützpunkte sind in den Quartieren so gelegen, dass für die täglichen Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten sowie den Winterdienst möglichst kurze Geh- und Fahrabstände entstehen.

In den vergangenen Jahren haben sich die Anforderungen an die Magazine, insbesondere in den Bereichen der Arbeitssicherheit, der Bereitstellung von Räumlichkeiten für Männer und Frauen und der maschinellen Ausrüstung mit grösseren Fahrzeugen und Elektromobilität, verändert. Bei verschiedenen Standorten konnten diesbezüglich bereits Anpassungen und Verbesserungen umgesetzt und damit zeitgemässe Arbeitsplätze geschaffen werden; andernorts besteht noch Erneuerungsbedarf, so auch für den Unterhaltskreis Rotmonten.

2 Bestand

Der Strassenunterhaltskreis Rotmonten ist ein äusserst weitläufiges, von Einfamilienhäusern geprägtes Gebiet. Er erstreckt sich vom Kinderfestplatz im Westen bis zur Gemeindegrenze Wittenbach im

Osten sowie im Süden von der Böcklinstrasse bis zur Sitter im Norden. Heute ist der Betrieb des Strassenunterhaltskreises Rotmonten ohne eigentlichen Stützpunkt über das ganze Einzugsgebiet auf sechs kleine Magazine mit Fahrzeugeinstellmöglichkeiten und Aufenthaltsräumen verteilt. Neben den damit verbundenen betrieblichen Erschwernissen ist auch der bauliche Zustand der einzelnen Standorte schlecht. Die Aufenthaltsräume an den Standorten Dufourstrasse 39 und Guisanstrasse 86 sind veraltet, beengt und erfüllen die heutigen Vorgaben an Arbeitssicherheit und Hygiene nicht. Auch die im Quartier verteilten, zugemieteten Fahrzeug- und Materialeinstellgaragen erfüllen ihren Zweck nur noch bedingt. Infolge zu geringer Abmessung der Garagen müssen gewisse Fahrzeuge im entfernten Werkhof Wiedacker eingestellt werden, was aufgrund der langen Fahrdistanzen betrieblich ungünstig ist.

Mit einem Neubauprojekt an geeigneter Lage in Rotmonten sollen die im Moment über das ganze Quartier verstreuten Magazine inklusive die heute an der Baumgartenstrasse platzierten Splitt- und Salzsilos in einem zeitgemässen Strassenunterhaltsstützpunkt zusammengefasst werden. Als geeigneter Standort wurde der an die Gatterstrasse angrenzende Teil des Grundstücks Nr. F3415 eruiert.

3 Bedarfsplanung

Die Räumlichkeiten des baulichen und betrieblichen Strassenunterhalts sind im Unterhaltskreis Rotmonten heute auf insgesamt sechs Standorte verteilt. Insgesamt stehen Räumlichkeiten mit einer Fläche von 175 m² zur Verfügung; die Mehrheit von 150 m² davon sind angemietet.

Unter Berücksichtigung der Betriebsstrategie für Stützpunkte wurde der Bedarf für einen zeitgemässen Stützpunkt für das Quartier ermittelt. Dieser orientiert sich an den bestehenden städtischen Stützpunkten (Winkeln 395 m², Riethüsli 410 m², Krontal 420 m²) mit vergleichbaren Unterhaltsgebieten und Anforderungen. Der Flächenbedarf für den Strassenunterhaltsstützpunkt Rotmonten beläuft sich auf insgesamt 375 m² und teilt sich wie folgt auf:

Einstellhalle / Lagerräume	210 m ²
Aufenthaltsraum mit Küche	60 m ²
Personalräume / Büro	20 m ²
Nasszellen / Garderoben / WC-Anlagen	60 m ²
Haustechnikraum / Sonstiges / Diverses	<u>25 m²</u>
Bedarf	375 m ²

Neben einer Einstellhalle mit Lagerräumen sind Räumlichkeiten für die betrieblichen und persönlichen Bedürfnisse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter notwendig.

Mit Realisierung des Strassenunterhaltsstützpunkts können die heute zugemieteten Flächen im Umfang von 150 m² abgegeben werden. Die bestehende Fläche an der Guisanstrasse 86 (städtische Liegenschaft) im Umfang von rund 25 m² wird aufgrund ihrer zentralen Lage weiterhin als Zwischenlager genutzt.

4 Neuer Stützpunkt

4.1 Standort und Grundstückserwerb

Für die Erstellung des Strassenunterhaltsstützpunktes wurden verschiedene Standorte im Quartier Rotmonten untersucht. Auch Umnutzungen bestehender Liegenschaften, wie beispielsweise die Zivilschutzanlage des Schulhauses Rotmonten, wurden geprüft, aufgrund zu geringer Raumhöhen jedoch verworfen. Als betrieblich geeignet für einen neuen Strassenunterhaltsstützpunkt in Rotmonten wurde das Gebiet rund um die Gatterstrasse beurteilt.

Auf Basis der Standortevaluation konnte mit dem Tennisclub St.Gallen (TCSG) ein Partner für das städtische Vorhaben gefunden werden. Die Lösung sieht vor, den Strassenunterhaltsstützpunkt auf dem an die Gatterstrasse angrenzenden, westlichsten Teil des Grundstücks Nr. F3415 zu realisieren. Die Stadt erwirbt zu diesem Zweck das für das Bauprojekt notwendige Teilgrundstück vom Tennisclub St.Gallen zu einem Preis von CHF 450'000. Das Teilgrundstück liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, schliesst direkt an die Gatterstrasse an und umfasst eine Fläche von 1'408 m². Um den Betrieb des Tennisclubs St.Gallen auch künftig sicherzustellen, wurde im Rahmen des Kaufvertrags mit dem Tennisclub St.Gallen ein Überbaurecht auf dem Dach des neu zu erbauenden Stützpunktes für die Erstellung von zwei neuen Aussentennisplätzen sowie von Aussenparkplätzen vereinbart. Die Stadt und der Tennisclub St.Gallen haben am 10. Juni 2025 einen entsprechenden Kaufvertrag unterzeichnet. Der Kaufvertrag steht unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Baubewilligungen sowohl für den Strassenunterhaltsstützpunkt als auch für die neuen Aussentennisplätze.

Die Lösung zusammen mit dem Tennisclub St.Gallen stellt eine Verdichtung einer bestehenden Anlage dar und trägt dem nachhaltigen Umgang mit den knappen innerstädtischen Landreserven Rechnung.

4.2 Machbarkeitsstudie

Mittels Machbarkeitsstudie wurde die grundsätzliche Realisierbarkeit des Neubauprojekts überprüft. Das Hochbauamt hat in Zusammenarbeit mit dem städtischen Tiefbauamt und dem Tennisclub St.Gallen sowie in Rücksprache mit verschiedenen städtischen Dienststellen die Anforderungen detailliert ausformuliert und für diese die Kosten ermittelt. Teil der Machbarkeitsstudie ist auch eine geologische Untersuchung des Bauperimeters. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse, dass vorwiegend im Bereich zwischen Neubau und Tennishalle mit hoher Wahrscheinlichkeit Setzungen des Untergrunds zu erwarten sind, wurden vertiefte Abklärungen getätigt. Mit Lösungsansätzen für Foundation und Baugrube konnten die Baukosten für das Neubauprojekt plausibilisiert werden.

4.3 Verfahren

Mit einem Planerwahlverfahren mit Präqualifikation soll ein Planungsteam für das Neubauprojekt gesucht werden. Für die Planung und Realisierung des Strassenunterhaltsstützpunkts wird ein Gesamtkredit mit Kostendach beantragt.

5 Bauvorhaben

Ziel ist die Realisierung eines nachhaltigen Gebäudes mit tiefen Betriebs- und Lebenszykluskosten.

5.1 Raumprogramm

Der neue Strassenunterhaltsstützpunkt erfordert eine Einstellhalle / Lagerräume, Personalräume / Büros und einen Aussenraum (Vor- respektive Lagerplatz). Diese Nutzungen sind auf einem Niveau zu organisieren.

Der Neubau umfasst folgendes Raumprogramm:

Einstellhalle / Lagerräume	210 m ²
Aufenthaltsraum mit Küche	60 m ²
Personalräume / Büro	20 m ²
Nasszellen / Garderoben / WC-Anlagen	60 m ²
Haustechnikraum / Sonstiges / Diverses	<u>25 m²</u>
Total	<u>375 m²</u>
Aussenraum (Vor- respektive Lagerplatz)	490 m ²

5.2 Baugrund / Geologie

Der Projektperimeter liegt in einer Abfolge aus Aufschüttungen und diversen Fest- und Lockergesteinen. Aufgrund von erheblichen Setzungsrisiken sind lokale Zusatzmassnahmen zur Lastabtragung bis in die tragfähigen Schichten notwendig. Das Aushubmaterial ist nur bedingt wiederverwendbar. Bei der Entsorgung ist mit Mehrkosten durch Fremdstoffe und hohe Wassersättigung zu rechnen.

5.3 Konstruktion und Ausbau

Die Hanglege des neuen Strassenunterhaltsstützpunkts erfordert eine Umsetzung in Massivbauweise (Stahl- / Recyclingbeton). Der Innenausbau soll mit natürlichen, zweckmässig eingesetzten Materialien ausgeführt werden. Die Dachfläche wird vom Tennisclubs St.Gallen als Aussentennisplätze genutzt und entsprechend überbaut.

5.4 Nachhaltigkeit

Die Strategie einer Dachnutzung des neuen Strassenunterhaltsstützpunkts für Aussentennispielfelder basiert auf dem Gedanken eines schonenden Umgangs mit den knappen innerstädtischen Landreserven und einer maximalen Nutzung der eingesetzten Ressourcen.

In der Materialwahl sind langlebige und robuste Oberflächen zu bevorzugen, sodass ein Betrieb ohne grössere Unterhaltskosten gewährleistet ist. Soweit sinnvoll und möglich wird eine Mindestnote bei einzelnen Kriterien aus dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) definiert, die erfüllt werden muss, wie beispielsweise die Minimierung von Treibhausgasemission bei Erstellung und Betrieb.

5.5 Energie / Gebäudetechnik / Ökologie

Die beiden Gebäudeteile (Einstellhalle und Personalräume) des neuen Strassenunterhaltsstützpunkts sind ihren Nutzungen entsprechend gesondert zu betrachten. Das Grundstück liegt nicht im Gebiet des Fernwärmenetzes. Entsprechend werden die Gebäudeteile gemäss den energetischen Richtlinien erstellt und mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Die Gebäudetechnik wird im Hinblick auf tiefe Unterhaltskosten und geringen Betriebsenergiebedarf möglichst einfach gehalten. Der Einsatz einer Photovoltaikanlage ist nach Ausweis der Machbarkeitsstudie weder auf dem Dach (Tennisplätze) noch an der Fassade (mehrheitlich unter Terrain und gegen Norden ausgerichtet) zielführend, soll aber im Rahmen der Projekterarbeitung vertieft geprüft werden.

5.6 Umgebung

Das Erscheinungsbild des Gebäudevolumens reduziert sich auf wenige Fassadenbereiche und soll sich zurückhaltend in die bestehende Umgebung integrieren. Auf dem Gebäude kommen zwei Aussentennisplätze zu liegen. Gegen Norden soll der Hangbereich mit einheimischem Gehölz aufgeforstet werden, die weiteren Grünflächen sollen dem Bestand entsprechend wieder instand gestellt werden. Die Aufschüttung zwischen Stützpunktgebäude und bestehender Tennishalle wird für einen zweiten Aussentennisplatz genutzt. In der architektonischen Auseinandersetzung während der Projektierungsphase wird der Umgang mit der freiliegenden, nordwestlichen Gebäudeecke zentral sein. Die infolge des Neubaus aufgehobenen Parkplätze werden in reduzierter Anzahl von acht Plätzen durch den Tennisclub St.Gallen ersetzt (Planung und Kosten).

5.7 Umsetzung / Bauablauf Etappierungen Provisorien

Da der neue Strassenunterhaltsstützpunkt Rotmonten an neuem Ort erstellt wird, werden keine Provisorien notwendig sein. Bis zur Inbetriebnahme des Neubaus wird sich das Strasseninspektorat weiterhin über die bestehende Situation organisieren. Der Tennisclub St.Gallen wird während den Bautätigkeiten auf dem im Bauperimeter liegenden Aussenplatz keinen Spielbetrieb anbieten können.

6 Kosten und Finanzierung

6.1 Bau- und Anlagekosten

Die Ermittlung der Baukosten für das Bauvorhaben beruht auf einer externen Machbarkeitsstudie mit Fachplanungskonzept und einer Kostengrobschätzung über Massenermittlung und Bauteile (Kostengrobschätzung Oktober 2025, Kostengenauigkeit $\pm 20\%$, CH-Baupreisindex 10-2025 / 117.9).

Für das Planerwahlverfahren, die Projektierung und die Ausführung des städtischen Neubauprojekts ist mit Kosten von insgesamt CHF 4'922'000 zu rechnen (Kostenstand Oktober 2025). Für den Kauf des Grundstücks und dessen Übertrag ins Verwaltungsvermögen fallen Kosten von CHF 450'000 an.

Die Bau- und Anlagekosten von insgesamt CHF 5'372'000 setzen sich wie folgt zusammen:

eBKP-H	Bezeichnung	GKS nach eBKP-H $\pm 20\%$	CHF
A	Grundstück		450'000
B	Vorbereitung		1'112'000
C-G	Bauwerkskosten		1'187'000
H	Nutzungsspezifische Anlagen		175'000
I	Umgebung		265'000
J	Ausstattung		94'000
V	Planungskosten (inkl. Bauherrenleistung und Planerwahlverfahren)		913'000
W	Nebenkosten		48'000
Y	Reserve (20 % von B-W)		759'000
Z	MWST B-Y (8.1 %)		369'000
B-Z	Erstellungskosten		4'922'000
A-Z	Anlagekosten Total (inkl. MWST 8,1%)		5'372'000

Die Position Vorbereitung umfasst die verschiedenen Massnahmen aufgrund der geotechnischen Untersuchung und berücksichtigt insbesondere die erwarteten Setzungsrisiken und bautechnisch erforderlichen Zusatzmassnahmen.

Aufgrund des frühen Planungsstadiums bestehen Kostenungenauigkeiten und Projektrisiken, welche die Anlagekosten massgeblich beeinflussen und zu unvorhersehbaren zusätzlichen Ausgaben führen können. Die Position Reserve dient zur Deckung dieser unvorhersehbaren Ausgaben.

Ein Vergleich mit realisierten Bauten vergleichbarer Gebäudekategorien hilft, die prognostizierten Kosten einzuordnen (Vergleichszahlen Bauwerkskosten aus Baukostendatenbank KB'CH, umgerechnet auf eBKP-H, Bauwerkskosten C-G, indexiert):

Stützpunkt Rotmonten (Kostenstand Oktober 2025 / SG)	GV Total: 2'078 m ³	571 CHF / m ³
Fernwärmezentrale mit Salzhalle Waldau (Kostenstand Oktober 2015 / SG)	15'125 m ³	438 CHF / m ³
Garderobengebäude Krontal mit SI-Stützpunkt (Kostenstand Oktober 2004 / SG)	5'782 m ³	653 CHF / m ³
Fahrzeughalle Basel (Kostenstand Oktober 2015 / BS)	2'109 m ³	687 CHF / m ³
Werkhof Bülach (Kostenstand April 2018 / ZH)	7'101 m ³	724 CHF / m ³

In der Investitionsplanung sind für den neuen Strassenunterhaltsstützpunkt Mittel in der Höhe von CHF 4'500'000 eingestellt (Konto Nr. 962000039). Der beantragte Kredit mit besonderem Beschluss über CHF 5'372'000 gilt als Kostendach.

PNR 962000043

Abschreibungs-KST 6201000

Investitionsrechnung	Netto (inkl. MWST)	Beiträge Dritter (inkl. MWST)	Brutto (Gesamtvolu- men, inkl. MWST)
Gesamtkredit	CHF 5'372'000	CHF 0	CHF 5'372'000
2026	CHF 700'000	CHF 0	CHF 700'000
2027	CHF 750'000	CHF 0	CHF 750'000
2028	CHF 3'922'000	CHF 0	CHF 3'922'000

6.2 Kapitalkosten

Das Bauvorhaben generiert ab dem Jahr 2028 Kapitalkosten, die sich aus kalkulatorischen Zinsen und Abschreibungen zusammensetzen. Für die kalkulatorischen Zinsen wird mit einem Wert von 1.5 % gerechnet. Dies entspricht dem aktuellen internen Zinssatz, der auf dem gewichteten Durchschnittszinssatz aller Fremdkapitaltranchen beruht. Daraus ergeben sich ab der Inbetriebnahme bzw. ab der vollständigen Aktivierung in der Bilanz ab dem Beginn des Jahres 2028 kalkulatorische Zinskosten von rund CHF 37'000. Aus den Abschreibungen resultieren ab 2029 Kosten von rund CHF 164'000. Die Erfolgsrechnung der Stadt wird daher in mittel- bis langfristiger Sicht mit CHF 201'000 belastet. Der aktuelle Finanzplan und die aktuelle Investitionsplanung bilden dieses Bauvorhaben und dessen Folgekosten ab.

6.3 Unterhaltskosten

Für die Wartung und Instandhaltung des Gebäudes und die Erneuerung der Bauteile nach Ablauf ihrer individuellen Lebenszeit fallen Unterhaltskosten für die Werterhaltung von Konstruktion, Gebäudehülle, Installationen und Ausbau an. Gewisse Wartungskosten fallen jährlich an, grössere Ausgaben werden im Rahmen der Instandsetzungsintervalle budgetiert. Die Unterhaltskosten sind in den ersten Jahren nach der Inbetriebnahme generell geringer und steigen im Laufe der Nutzungszeit. Die theoretischen jährlichen Unterhaltskosten betragen rund CHF 65'000 pro Jahr.

6.4 Betriebskosten Hausdienst, Objektmanagement und Stadtgrün

Im Zusammenhang mit dem geplanten Stützpunktneubau sind für den Hausdienst keine zusätzlichen Kosten zu erwarten. Der Hausdienst (insbesondere die Reinigung) erfolgt wie in allen anderen Stützpunkten durch die Mitarbeitenden selbst.

Für die zusätzlich anfallenden Aufwendungen im Objektmanagement rechnet das Hochbauamt mit zusätzlichen 2 Stellenprozenten. Der Unterhaltsaufwand von Stadtgrün wird ebenfalls mit einem Bedarf von zusätzlichen 2 Stellenprozenten gerechnet.

6.5 Mietkosten

Mit dem Neubau entfallen Mietkosten von heute drei extern zugemieteten Räumen mit einer Jahresmiete von insgesamt CHF 14'400.

7 Weiteres Vorgehen

Nach Genehmigung des Kredits durch das Stadtparlament soll im 2. Quartal 2026 ein offenes Planerwahlverfahren mit Präqualifikation durchgeführt werden. Die weiteren Schritte gestalten sich wie folgt:

Ende 2026	Entscheid Planerwahlverfahren
Herbst 2027	Projektierung inkl. Baubewilligung
Frühling 2028	Start Bauausführung
2029	Bezug / Inbetriebnahme

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber-Stellvertreter:
Andy Markwalder

Beilagen:

- Situationsplan
- Matrix der finanziellen Auswirkungen