

Vorlage Stadtparlament

Datum 19. August 2025
Beschluss Nr. 740
Aktenplan 152.15.11 Stadtparlament: Postulate

Energetische Sanierungsstrategie für städtische Liegenschaften; Postulatsbericht

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Das Postulat «Energetische Sanierungsstrategie für städtische Liegenschaften» wird als erledigt abgeschrieben.
2. Für den Anschluss von städtischen Liegenschaften im Verwaltungsvermögen an das Fernwärmenetz wird ein Rahmenkredit von CHF 1'958'000 für die Legislaturperiode 2025 – 2028 erteilt.
3. Für die Modernisierung von Liegenschaften im Verwaltungsvermögen wird ein Rahmenkredit von CHF 5'510'000 für die Legislaturperiode 2025-2028 erteilt.
4. Es wird festgestellt, dass diese Beschlüsse Ziffern 2 und 3 nach Art. 8 Ziff. 6 Bst. a der Gemeindeordnung je einzeln dem fakultativen Referendum unterstehen.

Am 19. Mai 2015 hat das Stadtparlament das Postulat «Energetische Sanierungsstrategien für städtische Liegenschaften» mit folgendem Postulatsauftrag erheblich erklärt:

«Der Stadtrat sei daher ersucht, Bericht zu erstatten über eine systematische, nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch zu verantwortende energetische Sanierung der städtischen Liegenschaften (evtl. im Rahmen einer definierten «energetischen Sanierungsstrategie» laut Energiekonzept 2050 und evtl. mittels eines entsprechenden Rahmenkredits) und gegebenenfalls Antrag zu stellen.»

Zusammenfassung

Die städtische Stimmbevölkerung hat am 27. September 2020 den Klimaartikel in die Gemeindeordnung aufgenommen. Dieser sieht vor, dass die Stadt St.Gallen in Nachachtung der Schweizer und internationalen Klimaziele bis 2050 klimaneutral wird. Das behördenverbindliche Energiekonzept 2050 zeigt auf, wie dieses Ziel erreicht werden soll. Während die Stadt als Ganzes bis 2050 CO₂-neutral sein soll, verpflichtet sich die Stadtverwaltung, dieses Ziel bereits bis 2040 zu erreichen. Betroffen davon sind neben dem öffentlichen Nahverkehr und der eigenen Flottenfahrzeuge insbesondere die eigenen Liegenschaften. Die Stadt St.Gallen verfügt über rund 400 Liegenschaften im Verwaltungsvermögen und rund 200 Liegenschaften im Finanzvermögen. Während für die Liegenschaften im Finanzvermögen seit 2020 eine Liegenschaftenstrategie mit entsprechender Massnahmenplanung vorliegt, befindet sich die Strategie für die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen derzeit in

Ausarbeitung; sie soll bis Mitte 2026 vorliegen. Mit Blick auf die Erreichung der Klimaziele wurde der energetische Zustand der Liegenschaften in beiden Kategorien analysiert. Die Nachhaltigkeitsanalyse zeigt sowohl für die Liegenschaften im Finanz- wie auch im Verwaltungsvermögen Handlungsbedarf. Im Sinne der Effizienz der Massnahmen sollen prioritär fossile Wärmeerzeugungen ersetzt und darüber hinaus mithilfe von Erneuerungsmassnahmen der Energieverbrauch insgesamt reduziert werden. Für die Liegenschaften im Finanzvermögen besteht das Reglement über die Reserve Werterhalt Finanzvermögen (SRS 811.5). Das Reglement sieht vor, dass jährlich 1.5 % des Neuwerts der Liegenschaften in die Reserve eingelegt werden und diese für Sanierungsmassnahmen geöffnet werden. Das Reglement soll künftig konsequent angewendet werden. Für die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen bestehen keine finanziellen Vorkehrungen. Aus diesem Grund werden für die Legislatur 2025-2028 Rahmenkredite für den Anschluss von Verwaltungsliegenschaften an das Fernwärmenetz sowie für Modernisierungsmassnahmen beantragt.

Inhalt

1	Ausgangslage	3
2	Städtische Energieziele	4
3	Erhalt, Unterhalt und Veränderung von Bauwerken.....	5
3.1	Unterhalt	6
3.2	Veränderung	6
3.3	Werterhaltende Investitionen	7
3.4	Wertvermehrnde Investitionen	7
4	Energetische Zustandsbeurteilung der städtischen Liegenschaften.....	8
4.1	Vorgehen und Methodik	8
4.2	Verwaltungsvermögen.....	9
4.3	Finanzvermögen	12
5	Erreichung der Ziele des Energiekonzepts 2050	15
5.1	Priorisierung Gebäudemodernisierungen.....	15
5.2	Bedarf Verwaltungsliegenschaften.....	15
5.3	Bedarf Finanzliegenschaften	16
6	Rahmenkredite	16
6.1	Allgemeines	16
6.2	Rahmenkredit für den Anschluss von Liegenschaften im Verwaltungsvermögen an das Fernwärmenetz	17
6.3	Rahmenkredit für die Modernisierung von Gebäuden im Verwaltungsvermögen	19
6.4	Ausblick	20

1 Ausgangslage

An der Klimakonferenz von Paris im Jahr 2015 hat die Staatengemeinschaft für die Zeit nach 2020 ein Übereinkommen verabschiedet, das erstmals alle Staaten zur Reduktion der Treibhausgasemissionen verpflichtet. Am 6. Oktober 2017 ratifizierte die Schweiz dieses Abkommen und ging damit ein Reduktionsziel von 50 Prozent bis 2030 gegenüber dem Ausgangsjahr 1990 ein. Ebenso genehmigte die Schweizer Stimmbevölkerung am 21. Mai 2017 ein erstes Massnahmenpaket zur Energiestrategie 2050 des Bundes. Die Schweiz hat zudem angekündigt, die Treibhausgasemissionen bis 2050 auf netto null zu senken.

Am 27. September 2020 sagte die städtische Stimmbevölkerung mit dem Nachtrag VII der Gemeindeordnung deutlich ja zum Klimaartikel (Klimaschutz und Klimawandel), der das Ziel der Klimaneutralität bis 2050 auch für die Stadt festlegt. Die Stadt St.Gallen verfügt mit dem Energiekonzept 2050 und der dazugehörenden Roadmap über ein Instrument, das aufzeigt, wie die Ziele der Energiestrategie für die Stadt St.Gallen umzusetzen sind¹. Das Energiekonzept ist behördenverbindlich.

Das Immobilienportfolio der Stadt St.Gallen umfasst rund 400 Liegenschaften im Verwaltungsvermögen und weitere rund 200 Liegenschaften im Finanzvermögen. Zahlreiche Liegenschaften in beiden Kategorien weisen Handlungsbedarf betreffend Unterhalt und Investitionen auf, wobei energetische Sanierungen angesichts der städtischen Klimaziele von erheblicher Bedeutung sind.

Der Stadtrat hat im Jahr 2016 das Hochbauamt sowie das Liegenschaftenamt (heute Dienststelle Liegenschaften) in Zusammenarbeit mit dem Amt für Umwelt und Energie (heute Dienststelle Umwelt und Energie) als Resultat der ersten Aktualisierung des Energiekonzepts beauftragt, eine Standardstrategie für Gebäude der Stadt auszuarbeiten. Diese sollte die ökonomischen und ökologischen Aspekte gleichermassen berücksichtigen. Als Grundlage für diese Strategie sollte der neue Standard für nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS dienen (vgl. Postulatsbericht «Förderung von nachhaltigem Bauen bei öffentlichen und privaten Vorhaben», [Vorlage des Stadtrats Nr. 1347 vom 25. Januar 2022](#)).

Am 28. Juni 2022 hat der Stadtrat die Liegenschaftenstrategie für die Liegenschaften im Finanzvermögen genehmigt und in der Folge veröffentlicht. Im Handlungsfeld «Nachhaltigkeit» (Handlungsfeld 8) formuliert die Strategie die Erarbeitung eines «Umsetzungsplans», der «aufzeigt, wie die städtischen Liegenschaften bis 2040 energetisch saniert und klimaneutral beheizt werden können». Die Gebäude im Finanzvermögen wurden in der Folge einer systematischen Zustandsanalyse unterzogen. In städtischen Finanzliegenschaften werden künftig keine Öl- und Gasheizungen, vielmehr erneuerbare Heizsysteme – vorzugsweise Fernwärme – installiert. Ergänzend werden im Rahmen von Unterhalt und Sanierungen energetische Optimierungen, wie der Geräte- oder Fensterersatz, vorgenommen. Sämtliche Liegenschaften des Finanzvermögens werden zudem auf ihre Tauglichkeit für eine Photovoltaikanlage geprüft.

Eine umfassende Analyse der Liegenschaften im Verwaltungsvermögen verzögerte sich derweil aus Ressourcengründen. Auf der Basis von detaillierten Analysen ausgewählter Gebäude mit Fokus auf Gebäudehülle, Energieerzeugung und Reduktion der CO₂-Emissionen sollte ein Vorgehenskonzept für sämtliche Liegenschaften im Verwaltungsvermögen abgeleitet werden. Eine Auswertung der detaillierten Gebäudeanalysen hat jedoch gezeigt, dass eine Verallgemeinerung der Ergebnisse auf das

¹ Energiekonzept 2050, Mai 2024, mit Roadmap (<http://www.stadt.sg.ch/home/raum-umwelt/energie/energiekonzept-2050.html>).

Gesamtportfolio aufgrund der starken Heterogenität der Ergebnisse nicht zielführend ist. Es zeigte sich, dass die Unterschiede zwischen den Liegenschaften zu gross sind. Für die einzelnen Nutzungstypen (Schulen, Kindergärten, Werkhöfe, Friedhofgebäude etc.) konnten aufgrund der vorgenommenen Analysen keine fundierten Aussagen getroffen und damit auch keine eigentlichen Strategien abgeleitet werden. Sowohl für die verschiedenen Teilportfolios als auch für die einzelnen Liegenschaften wurden damit weitere Abklärung bezüglich des Zustands der Bausubstanz, neuer auflagenbedingter Massnahmen und allfälliger technischer Anpassungen notwendig. Mithilfe der sogenannten REMMS-Analyse (Real Estate Meta Rating and Monitoring on Sustainability) wurden die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen derweil bezüglich der Themen der ökonomischen, ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit datengestützt im Sinne einer Standortbestimmung beurteilt. Die Analyse dient als Grundlage für die weitere Erarbeitung der Strategie. Resultat der REMMS-Analyse ist indes auch ein Investitionskostenmodell für das Portfolio mit Bezug auf die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle, die Erneuerung der Wärmeerzeugung und die Erstellung einer PV-Anlage (falls möglich). Dieses Kostenmodell dient als Basis zur Beantragung von Rahmenkrediten für die energetische Erneuerung der Liegenschaften im Verwaltungsvermögen – noch vor Vorliegen der ausführlichen Gesamtstrategie.

Die Liegenschaftenstrategie für das Verwaltungsvermögen soll bis Ende Jahr 2025 im Entwurf vorliegen. Die Strategie umfasst neben der Erhebung der Grundlagen aller Liegenschaften – darunter Versicherungswerte, Baujahre, Sanierungspläne, Nutzungen und Flächen – auch eine Standortanalyse, bei der die Mikrolage anhand verschiedener Kriterien wie Lärmbelastung und Erreichbarkeit bewertet wird. Ergänzt werden die Daten durch eine Zustands- und Bestandsanalyse. Darauf aufbauend werden die städtischen Rahmenbedingungen und strategischen Zielsetzungen berücksichtigt, um das Potenzial der Liegenschaften sowie die Eignung bestehender Nutzungen zu beurteilen. Die gewonnenen Erkenntnisse werden konsolidiert, sodass sich daraus konkrete strategische Handlungsfelder ableiten lassen. Ein Abgleich mit der aktuellen Situation ermöglicht gezielte Empfehlungen – etwa zur Weiterentwicklung von Arealen oder zu Investitions- und Unterhaltsmassnahmen. Abschliessend werden die Analyseergebnisse mit den übergeordneten Strategien abgeglichen, um den Beitrag der einzelnen Teilportfolios zu bestimmen. Die Resultate fliessen in einen Bericht und Factsheets je Teilportfolio ein. Die Liegenschaftenstrategie für das Verwaltungsvermögen wird eine entsprechende Umsetzungsstrategie aufzeigen.

2 Städtische Energieziele

Das Energiekonzept 2050 der Stadt St.Gallen definiert folgende sechs Stossrichtungen:

1. Einsatz erneuerbarer statt fossiler Energien
2. Effizienz statt Verschwendung
3. Energie speichern statt vernichten
4. Lokales Abwärmepotenzial nutzen und Energie lokal produzieren
5. Dezentrale Stromerzeugung mit Wärmenutzung
6. Fahren mit Strom statt mit fossilen Treibstoffen

Diese Stossrichtungen dienen dazu, in den vier Bereichen Wärme, Strom, Mobilität sowie Konsum und Ressourcen verschiedene Zielsetzungen festzulegen und spezifische Handlungsfelder zu identifizieren. Neben diesen Stossrichtungen verfolgt die Stadt das Ziel, bis 2050 klimaneutral zu werden und

somit eine vollständige Dekarbonisierung zu erreichen. Diese erklärte Klimaneutralität umfasst sowohl die Eliminierung von direkten energiebedingten Emissionen, wie z.B. durch fossile Wärmeerzeugungen, als auch diejenige von indirekten Emissionen, die durch den Konsum und den Ressourcenverbrauch oder die Mobilität der Einwohnerinnen und Einwohner ausgestossen werden.

Um das erklärte Ziel einer vollständigen Dekarbonisierung zu erreichen, sind für die städtischen Liegenschaften die Bereiche Wärme und Strom massgebend. Die Bereiche Mobilität sowie Ressourcen und Konsum spielen eine untergeordnete Rolle.

Im Bereich Wärme definiert das Energiekonzept unter anderem eine vollständige Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien. Dabei soll die Fernwärme knapp 50 Prozent (330 GWh) des Raumwärmebedarfs im gesamten Stadtgebiet abdecken. Ebenso sollen der gesamte Gebäudepark auf dem Stadtgebiet bis 2050 und die stadteigenen Liegenschaften bereits bis 2040 energetisch saniert sein.

Im Bereich Strom besteht das Ziel, die installierte Leistung von Photovoltaikanlagen auf dem gesamten Stadtgebiet auf mindestens 150 MW und den Strom aus Wasserkraft auf 330 GWh zu erhöhen. Zudem ist der Bezug von Atomstrom auf null zu senken.

Das Energiekonzept 2050 und die dazugehörige Roadmap «Null Tonnen CO₂ bis 2050» definieren für die städtischen Liegenschaften insgesamt folgende behördenverbindliche Ziele:

- Sanierungsrate des Gebäudeparks von 2,5 % pro Jahr beibehalten
Die Sanierungsrate von 2,5 % wurde bereits dem ersten Energiekonzept aus dem Jahr zugrunde gelegt mit dem Ziel, innert 40 Jahren (bis ca. 2050) den gesamten Gebäudepark zu erneuern. Diese Rate bezieht sich nicht auf die Anzahl der Gebäude, sondern auf den Anteil der Nutzflächen aller Gebäude. Das bedeutet, dass pro Jahr 2,5 % der vorhandenen Nutzflächen instandgesetzt oder erneuert werden sollen.
- keine Installation von neuen fossilen Direktheizungen mehr ab 2030
Ab 2030 installiert die Stadt keine neuen Wärmeerzeugungen mehr, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, sprich eine Öl- oder Gasheizung wird durch eine Wärmeerzeugung mit erneuerbaren Energien ersetzt.
- keine fossilen Direktheizungen mehr in Betrieb ab spätestens 2050
Auf Stadtgebiet sollen ab spätestens 2050 keine Öl- oder Gasheizungen mehr in Betrieb sein. Sie sollen durch Wärmeerzeugungen mit erneuerbarer Energie oder Fernwärme ersetzt werden. Für stadteigene Liegenschaften soll dieses Ziel bereits 2040 erreicht sein.
- Einsparung des Wärmeverbrauchs mittels Gebäudesanierungen oder Ersatzneubauten
Die Energieeffizienz der Gebäude soll erhöht werden. Im Schnitt sollen 25 % des heutigen Wärmeverbrauchs eingespart werden, was einer Einsparung von 840 GWh im Jahr 2020 auf 630 GWh bis 2050 entspricht.

3 Erhalt, Unterhalt und Veränderung von Bauwerken

Bestehende Bauten und Anlagen weisen einen kulturellen und volkswirtschaftlichen Wert auf, den es im Grundsatz zu erhalten gilt. Die Bauwerkserhaltung ist bis heute zu einem grossen Tätigkeitsfeld in der Baubranche angewachsen und wird in Anbetracht einer nachhaltigen Entwicklung weiter an

Bedeutung zunehmen. Der Erhalt einer Liegenschaft wird gemäss SIA Norm 469 unterteilt in Unterhalt und Veränderung. Als Grundeigentümerin von Liegenschaften ist die Stadt gesetzlich verpflichtet, die stadteigenen Liegenschaften in einem gebrauchstauglichen Zustand zu halten (vgl. OR Art.58).

3.1 Unterhalt

Der Unterhalt bezweckt die Bewahrung bzw. die Wiederherstellung des Bauwerks ohne wesentliche Änderung der Anforderungen und Nutzungen. Der Unterhalt wird dabei in Instandhaltung und Instandsetzung unterteilt. Die Instandhaltung beinhaltet alle vorbeugenden Massnahmen, die zur Wahrung der Funktionstauglichkeit eines Gebäudes notwendig sind. Kurzlebige Bauteile wie z.B. Boden- und Wandbeläge oder haustechnische Installationen benötigen in der Regel einen grossen Unterhaltsaufwand in kurzen Perioden. Die Instandsetzung enthält Massnahmen zur Wiederherstellung der Funktionstauglichkeit eines Bauteils oder eines Bauwerks für eine festgelegte Lebensdauer. Die Instandsetzung hat das Ziel, das Bauwerk oder Teile davon wieder in einen dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand zu versetzen. Von einer Restaurierung ist dann die Rede, wenn das Gebäude instandgesetzt wird, und dabei ein möglichst grosser Anteil der ursprünglichen Bausubstanz erhalten wird. Meist sind dies Bauwerke von bedeutendem kulturellem Wert, die inventarisiert sind oder unter Schutz stehen. Sowohl Instandhaltung wie auch Instandsetzung verlängern die Lebensdauer des Bauwerks und sind somit werterhaltend.

3.2 Veränderung

Ist eine Liegenschaft von einer Nutzungsänderung betroffen, sind neben Instandsetzungsarbeiten in der Regel bauliche Anpassungen nötig, bei denen auch allfällige neue gesetzliche Vorgaben, wie Brandschutzvorschriften oder Auflagen für die Unfallverhütung zu berücksichtigen sind. Wird ein Bauwerk verändert oder aufgrund neuer Vorschriften angepasst, so sind diese sowohl werterhaltend wie auch wertvermehrend. Der Anteil der wertvermehrenden Investitionen hängt von Art und Umfang der jeweiligen Eingriffe ins Bauwerk ab. Grössere Veränderungen beinhalten, gemessen an den Investitionskosten, in der Regel einen höheren wertvermehrenden Anteil als kleinere.

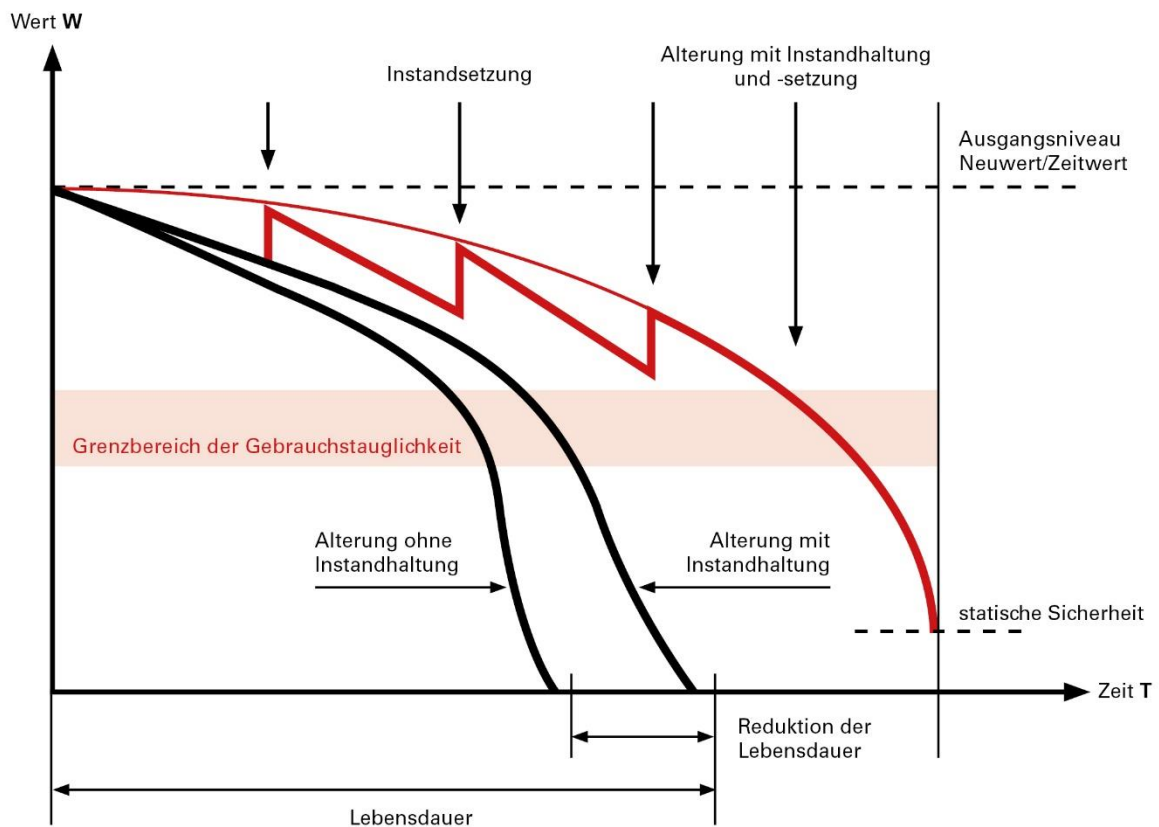


Abbildung 1: Instandhaltung /-setzung in Abhängigkeit von Wert und Zeit (Lebensdauer)

3.3 Werterhaltende Investitionen

Werterhaltende Investitionen sind notwendige Reparaturen und Unterhaltsarbeiten, die den bestehenden Zustand einer Immobilie erhalten. Prinzipiell sind dies alle Arbeiten am Gebäude, mit denen die Gestaltung und der Zweck der Liegenschaft nicht verändert werden. Dazu zählen etwa der Anstrich von Räumen und Fassaden, der Austausch von fix installierten Küchengeräten, der Ersatz der Heizung oder das Auswechseln von Fenstern. Werterhaltende Massnahmen beinhalten Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen und sind in der Erfolgsrechnung abzurechnen. Bei den Instandhaltungsmassnahmen wird die Nutzungsdauer der Gebäude gegenüber der durchschnittlichen Wertminderung durch Alterung verlängert. Die Entwertung eines Gebäudes nimmt mit zunehmendem Alter zwar grundsätzlich kontinuierlich zu, wird durch Instandhaltung aber verlangsamt. Eine ausreichende Instandhaltung sorgt demnach dafür, dass das Gebäude länger mit ausreichender Gebrauchstauglichkeit genutzt werden kann. Instandsetzungsmassnahmen sorgen hingegen dafür, dass das Gebäude mittels grösserer Erneuerungsmassnahmen wieder an Wert gewinnt.

3.4 Wertvermehrende Investitionen

Wertvermehrende Investitionen schaffen einen Zusatznutzen und erhöhen den Wert einer Immobilie. Wertvermehrende Investitionen sind Aufwendungen, die über normale Sanierungs- und Unterhaltsmassnahmen hinausgehen. Sie sind über die Investitionsrechnung abzuwickeln.

Eine genaue Abgrenzung der Zuordnung werterhaltender Massnahmen zur Erfolgsrechnung und wertvermehrender Massnahmen zur Investitionsrechnung ist in der Praxis nur schwierig möglich. Dies liegt darin begründet, dass Instandstellungsmassnahmen aufgrund von technischen Entwicklungen und rechtlichen Vorgaben in der Regel einen Anteil an Wertvermehrung beinhalten. Auch sind wertvermehrende Massnahmen in der Investitionsplanung, die beispielsweise bei Umbauten an der Bausubstanz auftreten, mit bauzyklischem Werterhalt gekoppelt. Lediglich bei Ersatzneubauten ist eine Abgrenzung von Werterhalt und Wertvermehrung ohne Unschärfen möglich.

4 Energetische Zustandsbeurteilung der städtischen Liegenschaften

4.1 Vorgehen und Methodik

Zur Gewinnung von Grundlagen für die Erarbeitung einer energetischen Sanierungsstrategie der städtischen Liegenschaften wurden im Jahr 2021 ausgewählte Gebäude einer eingehenden Analyse mit Fokus auf ein Konzept für eine Gebäudemodernisierung unterzogen. Insgesamt wurden 15 Gebäude im Finanzvermögen und 14 Gebäude im Verwaltungsvermögen in der Absicht analysiert, Rückschlüsse für eine energetische Sanierungsstrategie sämtlicher städtischer Liegenschaften zu gewinnen. Das Ziel konnte mit den erarbeiteten Grundlagen nicht erreicht werden. Es zeigte sich, dass der Gebäudepark eine zu heterogene Nutzung aufweist. Für die Gebäude im Verwaltungsvermögen und im Finanzvermögen wurden in der Folge Detailanalysen vorgenommen.

Die Liegenschaften der Stadt St.Gallen wurden in Zusammenarbeit mit einer spezialisierten Immobilienfirma mittels der Software «Real Estate Meta Rating and Monitoring on Sustainability» (REMMS) analysiert. Der Verein REMMS², ein Zusammenschluss der öffentlichen Hand mit Akteurinnen und Akteuren aus der Immobilienbranche, hat sich zum Ziel gesetzt, Immobilien bezüglich der Themen der ökonomischen, ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit auf den Ebenen Makrolage, Mikrolage und Objekt datengestützt und objektiv im Sinne einer Standortbestimmung zu beurteilen. Das Analysetool nutzt die eidgenössische Gebäudeidentifikationsnummer (EGID), um aus verschiedensten Open-Source-Datenquellen, wie dem Geoportal oder dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) des Bundes, die für eine Portfolioanalyse notwendigen Daten automatisiert zu sammeln und auszuwerten.

REMMS bewertet Immobilien im Rahmen einer Nachhaltigkeitsbewertung und erstellt ein Rating, das auf den drei Säulen Ökonomie, Ökologie und Soziales basiert. REMMS berechnet und liefert energetische Angaben über Energieverbrauch, Treibhausgasemissionen und Energieträger. Diese werden mittels der offiziellen Energieetikette (GEAK³) taxiert. Es zeigt sich, dass sich die Analysen der bereits durch Fachplanende ausgewerteten, ausgewählten Liegenschaften mit den Resultaten von REMMS decken. Das Tool bietet, wenn auch mit gewissen Ungenauigkeiten, weiterverwendbare Erkenntnisse. REMMS erstellt als Teil der Analyse ein Investitionskostenmodell für das Portfolio. Diese Kosten unterteilen sich in die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle, die Erneuerung der Wärmeherzeugung und die Erstellung einer PV-Anlage (falls möglich). Die ermittelten Investitionskosten sind als Richtwerte zu betrachten. Sie beschränken sich auf die energetischen Massnahmen und müssen um die Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten sowie einen etwaigen Zuschlag für anspruchsvolle Bauten (denkmalgeschützte Objekte) ergänzt werden.

² Verein REMMS (<https://www.remms.ch/>).

³ Gebäudeenergieausweis der Kantone GEAK (www.geak.ch).

4.2 Verwaltungsvermögen

4.2.1 Liegenschaftenbestand Verwaltungsvermögen

Die Stadt St.Gallen verfügt über rund 400 Liegenschaften im Verwaltungsvermögen. Das Verwaltungsvermögen besteht aus denjenigen Vermögenswerten, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen und somit «betriebsnotwendig» sind. Liegenschaften wie z.B. Parkierungsbauten, Zivilschutzanlagen, Materiallager oder unbeheizte Gebäude sind für die Erreichung der Klimaziele nicht massgebend und wurden nicht mittels REMMS untersucht. Analysiert wurden insgesamt 193 Liegenschaften, die für die Erreichung der Klimaziele von Bedeutung sind.

Liegenschaften	Anzahl
Beherbergungsbauten	2
Gebäude für den Pflanzenbau	5
Sakralbauten	6
Bürogebäude	11
Sportgebäude (Garderoben, Klubhäuser, Kunsteisbahnen)	12
Infrastrukturgebäude (Polizei, Feuerwehr etc.)	13
Kultur und Freizeit (Kinos, Theater, Museen etc.)	16
Schulgebäude – Oberstufe und GBS	17
Turnhallen, Hallenbäder, Stadien	20
Schulgebäude – Mittel- und Unterstufe	91
Total	193

4.2.2 Portfolioanalyse: Energieklassen

Gebäude werden aufgrund ihres Energieverbrauchs und der daraus resultierenden Treibhausgasemissionen in sogenannte Energieklassen eingeteilt. Die Klassen werden mit Buchstaben von A (beste) bis G (schlechteste) bewertet, analog dem Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK). Bezugsgrösse ist dabei immer die Energiebezugsfläche EBF. Die Energiebezugsfläche (EBF), auch Beheizte Brutto-Grundfläche (BGFB) genannt, ist die Summe aller Grundflächen (inkl. Wände) eines Gebäudes, die beheizt beziehungsweise klimatisiert werden. Die durchgeführte Portfolioanalyse zeigt, dass 72 % aller energetisch massgebenden Energiebezugsflächen in den Klassen D bis G liegen. Vergleicht man diese Werte mit den Liegenschaften im gesamten Kantonsgebiet St.Gallen (Benchmark) zeigt sich, dass die Verwaltungsliegenschaften der Stadt schlechter abschneiden als im kantonalen Durchschnitt (59 %). In den Energieklassen A bis C (Tabelle 1) liegt der Wert im gesamten Kantonsgebiet bei 41 %, in der Stadt St.Gallen bei 28 %.

Als Vergleich: Ein Neubau, der nach heute gültigem Energiegesetz erstellt wird, erreicht die Energieklasse B. Die neuen Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) 2025 zielen bei der Gesamtenergie und den Treibhausgasemissionen sogar auf die Energieklasse A.

Klasse	Stadt St.Gallen			Kanton St.Gallen	
	Liegenschaften im Verwaltungsvermögen			Summe der EBF (m ²)	Anteil
	Summe der EBF (m ²)	Gebäude	Anteil		

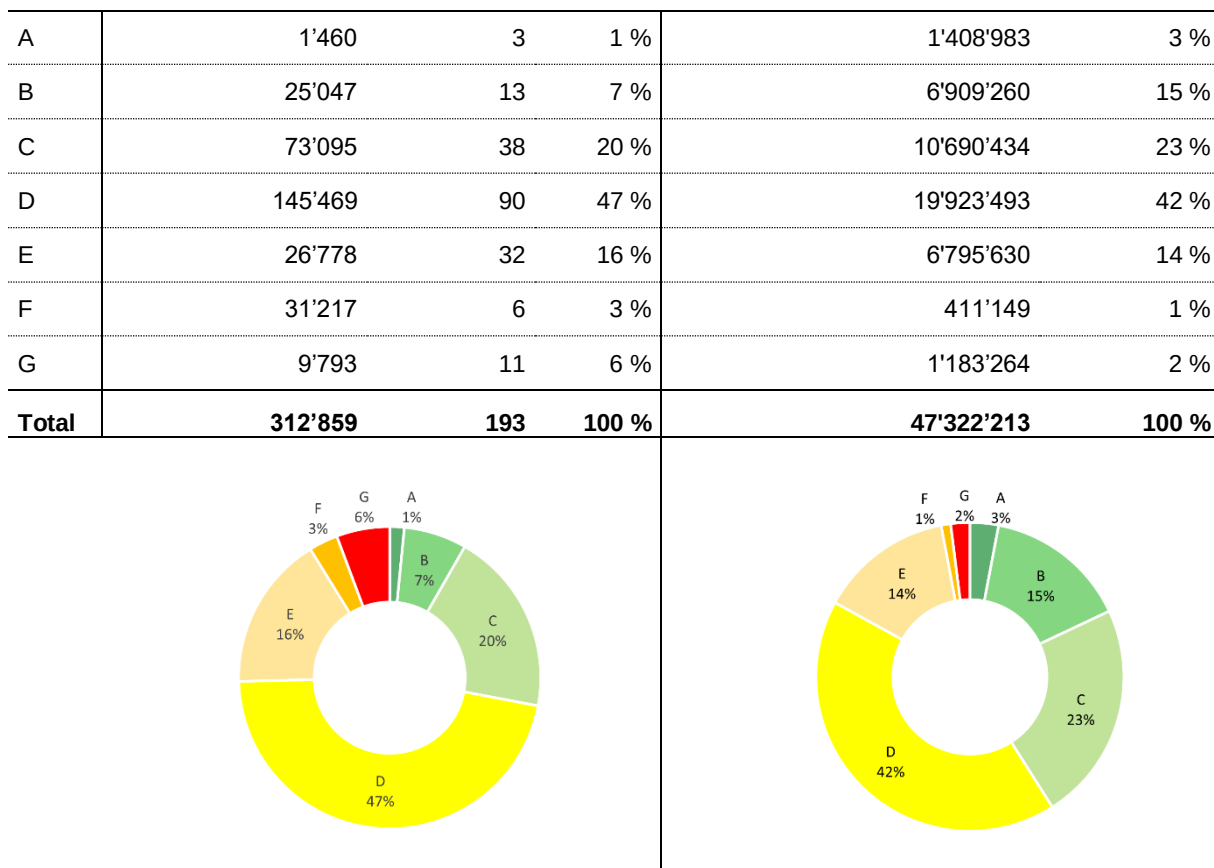


Tabelle 1: Verteilung der Energieklassen der Liegenschaften im Verwaltungsvermögen im Vergleich mit Liegenschaften im Kanton St.Gallen

Tabelle 2 zeigt den Energieverbrauch und die daraus resultierenden Treibhausgasemissionen pro Quadratmeter Energiebezugsfläche. Sowohl beim Verbrauch wie auch bei den Treibhausgasemissionen schneidet die Stadt in Bezug auf den ganzen Kanton zum Teil deutlich besser ab. Ein Grund für die viel tieferen Treibhausgasemissionen ist die verhältnismässig grosse Anzahl an Fernwärmeanschlüssen, welche die Stadt vorweisen kann.

	Stadt St.Gallen		Kanton SG	
	Liegenschaften im Verwaltungsvermögen			
	Gebäudehülle	Gesamtenergie	Gebäudehülle	Gesamtenergie
Verbrauch [kWh/m ² EBF a]	106.1	148.3	115.1	156.0
Emissionen [kg-CO ₂ -eq/m ² EBF a] ⁴	12.6	17.8	27.3	32.5

Tabelle 2: Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen der Verwaltungsliegenschaften im Vergleich mit Liegenschaften im Kanton St.Gallen

⁴ Klimagasemissionen in CO₂-Äquivalenten (CO₂-eq), Emissionen aller Klimagase Kohlendioxid CO₂, Methan CH₄, Lachgas N₂O und synthetische Gase wie HFC, PFC, SF₆ und NF₃, bewertet nach Klimawirksamkeit.

Als Vergleichswert für Neubauten gibt Minergie-A 50 kWh/m² EBF und Jahr für den Verbrauch vor, und die Norm SIA 390/1 (Klimapfad - Treibhausgasbilanz über den Lebenszyklus von Gebäuden) setzt einen Emissionsgrenzwert von 2 kg-CO₂-eq/m² EBF und Jahr für den Betrieb von Schulneubauten fest.

4.2.3 Portfolioanalyse: Wärmeerzeugung

Bei Betrachtung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen im Kontext zur Wärmeerzeugung wird ersichtlich, dass aktuell rund 27 % der benötigten Energie für die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen aus fossilen Brennstoffen erzeugt werden (Heizöl 3,8 %, Erdgas 22,9 %; Tabelle 3). Diese 27 % produzieren mehr als 60 % der Treibhausgasemissionen aller Liegenschaften bezogen auf die Energiebezugsflächen (Tabelle 4). Rund 90 von 193 Gebäuden werden derzeit noch mit fossilen Brennstoffen beheizt.

Stadt St.Gallen Liegenschaften im Verwaltungsvermögen			
Energieerzeugung	Summe der EBF (m ²)	Anzahl	Anteil
Holz	288	1	0.1 %
Elektro-Direkt	377	3	0.1 %
Heizöl	11'875	16	3.8 %
Wärmepumpe	19'748	12	6.3 %
Erdgas	71'479	75	22.9 %
Fernwärme	209'092	86	66.8 %
Total	312'859	193	100 %

Tabelle 3: Wärmeerzeugung der Verwaltungsliegenschaften der Stadt in Bezug auf die Energiebezugsfläche der jeweiligen Wärmeerzeugung

Stadt St.Gallen Liegenschaften im Verwaltungsvermögen			
Energieerzeugung	Summe der THG (kg CO ₂ -eq / a)	THG pro EBF (kg CO ₂ -eq / m ²)	Anteil THG (p.a.)
Holz	3'312	11.5	8.7 %
Elektro-Direkt	7'563	20.1	17.3 %
Wärmepumpe	94'617	4.8	4.2 %
Heizöl	460'105	38.7	33.3 %
Erdgas	2'224'876	31.1	26.8 %
Fernwärme	2'102'272	10.1	8.6 %
Total	4'892'745	116.3	100 %

Tabelle 4: Treibhausgasemissionen (THG) pro Jahr der Verwaltungsliegenschaften in Bezug auf die Energiebezugsfläche der jeweiligen Wärmeerzeugung

4.3 Finanzvermögen

4.3.1 Liegenschaftenbestand Finanzvermögen

Die Stadt St.Gallen verfügt über rund 420 Liegenschaften im Finanzvermögen. Es handelt sich dabei um rund 200 mehrheitlich bebaute und vereinzelt noch unbebaute Grundstücke, diverse Pachtgrundstücke sowie über 200 Baurechtsgrundstücke. Die unbebauten Grundstücke sollen, sofern sie künftig nicht für Bauprojekte im Verwaltungsvermögen zur Verfügung gestellt werden, für Wohn- und Gewerbe Zwecke überbaut werden. Immobilien im Finanzvermögen können gehandelt werden, ohne dass dadurch die öffentliche Aufgabenerfüllung beeinträchtigt wird. Diese Liegenschaften erfüllen insbesondere wirtschaftliche, aber auch ökologische und soziale Ziele. Bei der mittels REMMS durchgeführten Analyse wurden die Baurechte, bei welchen der Stadt nur das Land, nicht aber das sich darauf befindliche Gebäude, gehört, nicht berücksichtigt. In die Analyse eingeflossen sind somit insgesamt 206 Objekte, die für die Erreichung der Klimaziele von Bedeutung sind:

Liegenschaften	Anzahl
Büro	23
Verkauf / Gewerbe / Industrie	29
Wohnen	154
Total	206

4.3.2 Portfolioanalyse: Energieklassen

Auch die Gebäude im Finanzvermögen wurden aufgrund ihres Energieverbrauchs und den daraus resultierenden Treibhausgasemissionen in die einzelnen Energieklassen eingeteilt. Bezugsgrößen sind auch hier immer die Anzahl Quadratmeter der sogenannten Energiebezugsfläche EBF. Die durchgeführte Portfolioanalyse der Liegenschaften im Finanzvermögen zeigt, dass 61 % aller energetisch massgebenden Energiebezugsflächen in den Klassen D bis G liegen. Mit den Liegenschaften im gesamten Kantonsgebiet St.Gallen (Benchmark) verglichen zeigt sich, dass die Finanzliegenschaften damit ziemlich genau im kantonalen Durchschnitt liegen (Kanton: 60 % in den Klassen D bis G). Bei den Energiebezugsflächen in den Energieklassen A bis C zeigt sich kantonal jedoch eine bessere Verteilung über die Klassen A bis C hinweg, während bei den städtischen Finanzliegenschaften ein Anteil von 37 % der Energieklasse C zuzuordnen ist (Kanton SG: 23 % in der Klasse C) (Tabelle 5). Als Vergleich: Ein Neubau, der nach heute gültigem Energiegesetz erstellt wird, erreicht die Energieklasse B. Die neuen Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) 2025 zielen bei der Gesamtenergie und den Treibhausgasemissionen sogar auf die Energieklasse A.

Stadt St.Gallen				Kanton St.Gallen	
Liegenschaften im Finanzvermögen					
Klasse	Summe der EBF (m ²)	Gebäude	Anteil	Summe der EBF (m ²)	Anteil
A	0	0	0 %	1'936'440	3 %
B	3'331	8	2 %	8'086'453	14 %
C	57'148	81	37 %	13'233'199	23 %
D	67'896	87	44 %	20'923'983	36 %

E	20'238	16	13 %	12'431'401	21 %
F	812	1	1 %	565'998	1 %
G	5'186	13	3 %	1'423'845	2 %
Total	154'611	206	100 %	58'601'319	100 %

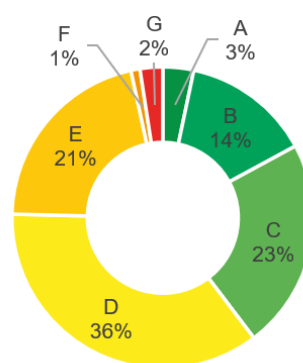
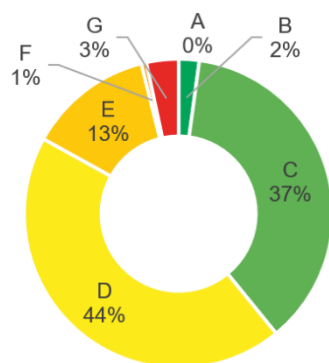


Tabelle 5: Verteilung der Energieklassen der Liegenschaften im Finanzvermögen im Vergleich mit Liegenschaften im Kanton St.Gallen

Tabelle 6 zeigt den Energieverbrauch und die daraus resultierenden Treibhausgasemissionen jeweils pro m² Energiebezugsfläche. Auch bei den Finanzliegenschaften schneidet die Stadt sowohl beim Verbrauch wie auch bei den Treibhausgasemissionen in der Tendenz etwas besser ab als der kantonale Durchschnitt.

	Stadt St.Gallen Liegenschaften im Finanzvermögen		Kanton SG	
	Gebäudehülle	Gesamtenergie	Gebäudehülle	Gesamtenergie
Verbrauch [kWh/m ² EBF a]	102.1	157.4	113.1	155.4
Emissionen [kg-CO ₂ -eq/m ² EBF a]	20.9	27.8	25.9	31.0

Tabelle 6: Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen der Finanzliegenschaften im Vergleich mit Liegenschaften im Kanton St.Gallen

4.3.3 Portfolioanalyse: Wärmeerzeugung

Bei Betrachtung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen im Kontext zur Wärmeerzeugung wird ersichtlich, dass aktuell noch rund 71 % der benötigten Energie für Liegenschaften im Finanzvermögen aus fossilen Brennstoffen (Heizöl und Erdgas) erzeugt wird. Diese 71 % produzieren jedoch nahezu 89 % der Treibhausgasemissionen aller Finanzliegenschaften bezogen auf einen Quadratmeter Energiebezugsfläche (siehe Tabelle 10). Rund drei Viertel der Gebäude im Finanzvermögen werden derzeit noch mit fossilen Brennstoffen beheizt.

Stadt St.Gallen
Liegenschaften im Finanzvermögen

Energieerzeugung	Summe der EBF (m²)	Anzahl	Anteil
Holz	871	4	0.6 %
Elektro-Direkt	856	3	0.6 %
Heizöl	23'504	53	15.2 %
Wärmepumpe	177	1	0.1 %
Erdgas	86'632	104	56.0 %
Fernwärme	42'571	41	27.5 %
Total	154'611	206	100 %

Tabelle 7: Wärmeerzeugung der Finanzliegenschaften der Stadt in Bezug auf die Energiebezugsfläche der jeweiligen Wärmeerzeugung

Stadt St.Gallen
Liegenschaften im Finanzvermögen

Energieerzeugung Heizung	Summe der THG (kg CO₂-eq / a)	Anzahl	Anteil THG (p.a.)
Holz	2.7	4	0.1 %
Elektro-Direkt (Wärme)	10.7	3	0.3 %
Solarthermie	1.9	1	0.1 %
Wärmepumpe	3.3	1	0.1 %
Heizöl	911.8	53	28.3 %
Erdgas	1'946.2	104	60.3 %
Fernwärme	348.3	41	10.8 %
Total	3'224.9	206	100 %

Energieerzeugung Strom (exkl. Heizung)	Summe der THG (kg CO₂-eq / a)	Anzahl
Strom Allgemein	458.6	206
Strom Nutzer (Mieter)	611.2	206
Total	1'069.8	206

Gesamttotal	4'294.7	206
--------------------	----------------	------------

Tabelle 8: Treibhausgasemissionen (THG) der Finanzliegenschaften der Stadt in Bezug auf die Energiebezugsfläche der jeweiligen Wärmeerzeugung

5 Erreichung der Ziele des Energiekonzepts 2050

5.1 Priorisierung Gebäudemodernisierungen

Die Stossrichtungen des Energiekonzepts 2050 gelten sowohl für Neubauten als auch für Bestandsbauten und müssen somit bei allen Gebäudemodernisierungen miteinbezogen werden. Mit Bezug auf die Stossrichtungen des Energiekonzepts 2050 und den in der Roadmap gesetzten Zielen und gemessen an der Zustandsanalyse der städtischen Liegenschaften lassen sich folgende Gewichtungen der Arbeiten bzw. Priorisierungen der Liegenschaften für künftige Gebäudemodernisierungen ableiten:

- Prio. 1 Ersatz fossile Wärmeherzeugung
Gebäude mit einer fossilen Wärmeherzeugung müssen aufgrund des Ziels einer vollständigen Dekarbonisierung (für Bauten im Verwaltungsvermögen bis 2040) priorisiert angegangen werden.
- Prio. 2 Reduktion Treibhausgasemissionen (THG) pro Jahr
Die hohen Treibhausgasemissionen hängen meist auch mit der noch vorhandenen fossilen Wärmeherzeugung zusammen. Ein Ersatz der Wärmeherzeugung oder eine energetische Erhöhung der Gebäudehülle senken die Emissionen.
- Prio. 3 Reduktion hoher Energieverbrauch pro Quadratmeter Energiebezugsfläche und Jahr
Durch energetisch wirksame Eingriffe an einzelnen Gebäudeteilen oder einer gesamthaften Instandsetzung von Liegenschaften wird der Energieverbrauch gesenkt. Ebenso ist der Einbezug von Photovoltaikanlagen (Eigenverbrauch) zur Effizienzsteigerung zu berücksichtigen.

Bei den Liegenschaften im Verwaltungsvermögen können nicht alle notwendigen Massnahmen zeitnah umgesetzt werden. Wie ausgeführt sind rund zwei Drittel der Verwaltungsliegenschaften Schulbauten. Auf die Räumlichkeiten in diesen Liegenschaften kann meist nicht über eine längere Zeit verzichtet werden. Im Sinne der Kosteneffizienz sollen «Quick wins» definiert und benannt werden. Eine effiziente Massnahme bildet beispielsweise der Anschluss von städtischen Liegenschaften ans Fernwärmenetz.

Die in der Liegenschaftenstrategie definierten Massnahmen für die Liegenschaften des Finanzvermögens werden umgesetzt, insbesondere das Sanierungskonzept. So wurden 25 Liegenschaften in Bezug auf den möglichen Wirkungsgrad und die Wirtschaftlichkeit einer energetischen Sanierung gruppiert respektive priorisiert. Berücksichtigt sind dabei neben dem Baujahr und der jeweiligen Wärmeherzeugungsmethode (Öl, Gas, Fernwärme) auch der Zustand, der über die in der Liegenschaftenstrategie eruierten Restnutzungsdauer des jeweiligen Gebäudes festgelegt ist. Die Gruppe der dringlichsten Liegenschaften enthält fünf Objekte, für welche Anfang 2023 je ein Gebäudegutachten in Bezug auf die Nachhaltigkeit erstellt wurde. Derzeit ist die Stadt für diese Liegenschaften in Zusammenarbeit mit Architekturbüros bzw. Generalunternehmen an der Erarbeitung von konkreten Sanierungsprojekten, um eine zeitnahe nachhaltige Sanierung unter Berücksichtigung weiterer Aspekte (z.B. Grundrissoptimierungen, Verdichtungen etc.) umsetzen zu können.

5.2 Bedarf Verwaltungsliegenschaften

5.2.1 Finanzbedarf

Der Gebäudeversicherungsneuwert (GVSG-Neuwert) aller Verwaltungsliegenschaften liegt bei rund CHF 1'000 Mio. Für die Instandhaltung und Instandsetzung von Liegenschaften ist das Verhältnis von GVSG-Neuwert zu Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten massgebend. Dieses Verhältnis wird als Sanierungsrate bezeichnet. Im Budget 2025 der Stadt St.Gallen sind in der Erfolgsrechnung für

den baulichen Unterhalt von Schul-, Sport- und öffentlichen Gebäuden CHF 11.5 Mio. eingestellt. Rund die Hälfte davon wird für Reinigung, betriebliche Bedürfnisse, kleinere Reparaturen und gesetzlich vorgegebene Wartungsverträge (Aufzugsanlagen, Brandmeldeanlagen etc.) verwendet. Für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen stehen somit in der Erfolgsrechnung rund CHF 6 Mio. zur Verfügung.

In der Investitionsrechnung sind in den letzten zehn Jahren durchschnittlich CHF 27 Mio. pro Jahr für Verwaltungsliegenschaften ausgegeben worden, wobei sich diese Summe in verschiedene Bereiche aufteilt. So sind in dieser Investitionssumme Neubauprojekte, temporär genutzte Provisorien, Beiträge an Dritte, Planungen ohne Ausführungen und Massnahmen für betriebliche Bedürfnisse enthalten. Für den Werterhalt in Form von Instandhaltungsmassnahmen, energetische Sanierungen oder Ersatzneubauten wurden davon CHF 9.0 Mio. investiert.

Die Sanierungsrate beträgt in der Erfolgsrechnung 0.6 % und in der Investitionsrechnung 0.9 %. Diese Sanierungsraten sind deutlich zu tief, um die energetischen Ziele des Energiekonzepts 2050 zu erreichen und den nachhaltigen Werterhalt des Bestandes zu sichern. In der Immobilienbranche liegt die Sanierungsrate gemäss Auskunft des Hauseigentümergebietes Schweiz (HEV) zwischen 1.5 und 2.5 %. Die Stadt Zürich rechnet für Instandhaltungen in der Erfolgsrechnung zwischen 1 und 1.5 % des Gebäudeneuwerts, für Instandsetzungen in der Investitionsrechnung zwischen 2 und 2.5 %.

Das Energiekonzept 2050 sieht vor, dass die Sanierungsrate von 2.5 % beibehalten werden soll, was bedeutet, dass CHF 25 Mio. pro Jahr für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie werterhaltende Massnahmen, energetische Sanierungen und Ersatzneubauten zur Verfügung gestellt werden müssten. In den letzten zehn Jahren sind aber durchschnittlich lediglich CHF 15 Mio. investiert worden. Müssten auch die energetischen Ziele gemäss Antwort des Stadtrats auf das Postulat «CO₂-neutral bis 2040; Auswirkungen auf die bestehende Planung» ([Vorlage des Stadtrats Nr. 4397 vom 29. Oktober 2024](#)) eingehalten werden, nämlich dass bei Verwaltungsliegenschaften die energiebedingten Klimagasemissionen bis 2040 auf null zu reduzieren sind, so ist die vorgegebene Sanierungsrate von 2.5 % gar zu erhöhen. Den genauen Investitionsbedarf wird die Liegenschaftenstrategie für das Verwaltungsvermögen aufzeigen. Die Strategie wird langfristige Aussagen bezüglich des finanziellen und personellen Bedarfs in Abhängigkeit von der zeitlichen Abfolge zu machen. Sie wird auch darlegen, ob und in welcher Höhe der Rahmenkredit für die Gebäudemodernisierung weitergeführt werden soll.

5.3 Bedarf Finanzliegenschaften

Für die Liegenschaften im Finanzvermögen massgebend ist das Reglement über die Reserve Werterhalt Finanzvermögen (SRS 811.5). Das Reglement sieht vor, dass jährlich 1.5 % des Neuwerts der Liegenschaften in die Reserve eingelegt werden. Diese Reserve dient dem Unterhalt der Liegenschaften im Finanzvermögen. Seit Einführung dieses Reglements konnte die in Art. 2 statuierte Reserve von 1.5 % aus Ressourcengründen noch nicht in der gewünschten Höhe umgesetzt werden. Dem Reglement soll künftig nachgekommen werden.

6 Rahmenkredite

6.1 Allgemeines

Der Kredit durch besonderen Beschluss wird normalerweise als Objektkredit für ein Einzelvorhaben erteilt. Umfasst er mehrere Vorhaben oder ein ganzes Programm, heisst er Rahmenkredit. In diesem

Falle regelt der Stadtrat die Aufteilung dieses Rahmenkredites auf die Budgetjahre und die jeweilige Einstellung der entsprechenden Tranchen in das Budget, soweit dies nicht aus dem Kreditbeschluss hervorgeht. Das Stadtparlament hat in diesem Zeitpunkt die Bindung, die sich aus dem Rahmenkredit ergibt, bei der Budgetierung zu respektieren. Es ist grundsätzlich dazu verpflichtet, die hierfür erforderlichen Mittel ins Budget einzustellen. Abhängig von der konkreten Ausgestaltung des Rahmenkredits ist es jedoch denkbar, dass ein gewisser Spielraum bei der Budgetierung, namentlich bezüglich der zeitlichen Staffelung der Kreditabwicklung, besteht, der durch das Stadtparlament eingefordert werden kann.

Für die energetische Sanierung von Liegenschaften im Verwaltungsvermögen bietet sich das Instrument des Rahmenkredits an. Sowohl der Anschluss von Liegenschaften im Verwaltungsvermögen an das Fernwärmenetz als auch Massnahmen zur Modernisierung der Gebäude im Verwaltungsvermögen basieren auf mehreren kleineren und grösseren Einzelmassnahmen, die jeweils auf einer einheitlichen Grundlage beruhen. Aus diesem Grund sollen zwei Rahmenkredite erteilt werden.

Für die Umsetzung des Energiekonzepts 2050 werden zur energetischen Sanierung von Liegenschaften im Verwaltungsvermögen in der Investitionsplanung zusätzliche, spezifisch dafür vorgesehene Mittel eingestellt. Mit Erteilung der Rahmenkredite wird der Stadtrat die erforderlichen Mittel ins Budget einstellen. Die Rahmenkredite sind Teil des im Rahmen des vom Stadtrat als übergeordnetes Finanzziel definierten Plafonds (Legislaturziel 2025-2028). Es handelt sich damit zwar um neue Ausgaben, nicht aber um zusätzliche – die Investitionsplanung wurde entsprechend priorisiert.

6.2 Rahmenkredit für den Anschluss von Liegenschaften im Verwaltungsvermögen an das Fernwärmenetz

6.2.1 Ausgangslage

Liegt ein Gebäude des Verwaltungsvermögens innerhalb des Fernwärmegebiets, soll es erschlossen werden. Wird ein Gebäude unmittelbar bei Verlegung der Fernwärmeleitung mit Fernwärme erschlossen, so wird der Erschliessungsbeitrag erlassen. Die Umstellung auf Fernwärme und somit der eigentliche Anschluss des Gebäudes an die Fernwärme kann indes nicht in jedem Fall unmittelbar mit der Erschliessung geschehen. Der Zeitpunkt des Anschlusses hängt von verschiedenen Faktoren ab: dem Alter der Wärmeerzeugung (Kessel, Brenner), dem Alter der Wärmeverteilung (Pumpen, Armaturen, Regulierungen), möglichen Sanierungs- oder Umbauabsichten am Gebäude.

6.2.2 Projekt

Auf der Basis der Ausbaustrategie der Fernwärme wurden Verwaltungsliegenschaften ermittelt, die bis Ende der Legislatur 2025 - 2028 an das Fernwärmenetz angeschlossen werden sollen.

Dabei handelt es sich um folgende Liegenschaften im Verwaltungsvermögen:

Liegenschaft	Objekt	Investition		Leistung
		Jahrgang	Heizung (BKP 24; Prognose, ohne Reserve, CHF)	
Bohl 14	Waaghaus	2002	70'000.00	20
Brühlgasse 1	Bürogebäude	2002	110'000.00	160
Grünhaldenstrasse 3	Unterkunft	2015	60'000.00	29
Grütlistrasse 27b	Sportanlage	1998	75'000.00	74

Herisauer Strasse 88a	Schul-/Hochschulgebäude	2008	60'000.00	26
Ittisstrasse 7	Sporthalle	2014	85'000.00	68
Lindenstrasse 105	Schul-/Hochschulgebäude	1999	150'000.00	509
Oberhaldenstrasse 15	Schul-/Hochschulgebäude	2013	110'000.00	200
Sonnenstrasse 16	Schul-/Hochschulgebäude	1993	80'000.00	70
Stephanshornstrasse 4	sonstiger Hochbau	1986	140'000.00	345
Taubenstrasse 7	sonstiger Hochbau	2008	60'000.00	17
Unterstrasse 14	Bürogebäude	2001	60'000.00	17
Wiesentalstrasse 23	Schul-/Hochschulgebäude	2019	60'000.00	80
Wiesentalstrasse 23.01	Schul-/Hochschulgebäude	1991	30'000.00	36
Zilstrasse 61	Schul-/Hochschulgebäude	2014	150'000.00	250

Der Zeitpunkt des Anschlusses der einzelnen Gebäude an die Fernwärme ist abhängig vom Ausbau des Leitungsnetzes. Manche Gebäude können früher mit Fernwärme versorgt werden, während andere erst später daran angeschlossen werden können. Zudem besteht die Möglichkeit, dass die Stadtwerke (sgsw) aufgrund privater Begehren den Bau von Fernwärmeinseln (zeitweiliger Nahwärmeverbund) vorziehen. In diesen Fällen ist es sinnvoll, auch öffentliche Gebäude im betreffenden Gebiet anzuschliessen. Aus diesen Gründen ist die Aufzählung der oben genannten Objekte nicht abschliessend, und es kann zu Verschiebungen und Ergänzungen kommen.

6.2.3 Rahmenkredit

Der Anschluss von städtischen Gebäuden im Verwaltungsvermögen an das Fernwärmenetz basiert auf mehreren kleineren und grösseren Einzelmassnahmen, die auf einer einheitlichen Grundlage beruhen. Deshalb ist ein Rahmenkredit zweckmässig. Die für die Umsetzung benötigten Teilkredite werden vom Stadtrat freigegeben. Diese Ausgaben verteilen sich über den Zeitraum der Jahre der Legislatur 2025 bis 2028.

Aufgrund der auf Erfahrungswerten basierenden Kostenschätzung (Genauigkeit $\pm 15\%$) ist für die genannten Anschlüsse an das Fernwärmenetz fürs Verwaltungsvermögen mit Gesamtaufwendungen von CHF 1'958'000 zu rechnen (Preisbasis Mai 2025):

BKP	Arbeitsgattung	CHF
2	Gebäude	1'544'000
23	Elektroanlagen	172'000
24	Heizungsanlagen	1'300'000
29	Honorare	72'000
5	Baunebenkosten	195'000
51	Mehrlängen Anschlussleitungen sgsw	195'000
6	Reserven	145'000
7	Bauherrschaftsleistungen	74'000
2-7	Total (inkl. 8.1 % MWST)	1'958'000

In der Investitionsplanung 2026 werden für die Anschlüsse von städtischen Liegenschaften im Verwaltungsvermögen an das Fernwärmenetz diese Mittel eingestellt.

6.2.4 Würdigung

Die Gebäude, die an die Fernwärme angeschlossen werden sollen, sind Teil des im Energieplan (Teilbereich Wärme) vorgesehenen Fernwärmegebiets. Der Rahmenkredit gewährleistet, dass die Anschlüsse rechtzeitig und kosteneffizient realisiert werden können. Gemäss Energiekonzept ist der Verzicht auf fossile Energieträger voranzutreiben. Durch den Anschluss von Liegenschaften des Verwaltungsvermögens an das Fernwärmenetz können fossil betriebene Wärmeerzeugungsanlagen durch Fernwärme ersetzt werden, was zu einer Verringerung des direkten CO₂-Ausstosses führt. Am 21. März 2023 hat das Stadtparlament entschieden ([Vorlage des Stadtrats Nr. 2487 vom 21. Februar 2023](#)), dass alle Liegenschaften im Verwaltungsvermögen, die mit Fernwärme beheizt werden, mit dem Produkt «St.Galler Wärme Öko» betrieben werden sollen, womit die CO₂-Emissionen auf ein Minimum reduziert werden können. Im Vergleich zu einer mit Heizöl betriebenen Wärmeerzeugung ergibt sich eine Reduktion des CO₂-Ausstosses im Verwaltungsvermögen von 266 g/kWh auf 45 g/kWh. Dies entspricht einer Minderung um 83 %.

6.3 Rahmenkredit für die Modernisierung von Gebäuden im Verwaltungsvermögen

6.3.1 Ausgangslage

Wie dargelegt müssten zur Umsetzung des Energiekonzepts 2050 jährlich mindestens zusätzlich CHF 10 Mio. für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, werterhaltende Massnahmen, energetische Sanierungen sowie Ersatzneubauten im Verwaltungsvermögen bereitgestellt werden.

Um zu vermeiden, dass notwendige Gebäudemodernisierungen weiter hinausgeschoben werden und künftig eine deutlich höhere Sanierungsrate erforderlich wird, soll bereits vor Vorliegen der Liegenschaftenstrategie ein erster Rahmenkredit zur Gebäudemodernisierung beantragt werden. Dieser ist zusätzlich zum Rahmenkredit für den Anschluss städtischer Liegenschaften an das Fernwärmenetz vorgesehen. Es ist absehbar, dass die Liegenschaftenstrategie für die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen langfristig eine Fortführung des Rahmenkredits vorsehen wird.

6.3.2 Projekt

Das Hochbauamt hat unter Einbezug der REMMS-Auswertung, des aktuellen Planungsstands der einzelnen Projekte sowie des vorgesehenen Realisierungszeitraums eine Beurteilung hinsichtlich Dringlichkeit und Zweckmässigkeit der Modernisierung von Gebäuden im Verwaltungsvermögen vorgenommen. Auf dieser Grundlage wurden prioritäre Projekte und Massnahmen bestimmt, die in einem Rahmenkredit zusammengefasst werden. Aufgrund der Arbeitstiefe ist die Aufzählung der nachgeannten Objekte nicht abschliessend; es kann zu Verschiebungen und Ergänzungen kommen. Es handelt sich um folgende Liegenschaften im Verwaltungsvermögen:

Gebäudegruppe	Objekt	Massnahmen	Kosten (Prognose, CHF)
624 Schulbauten	OS Buchental	Gebäudemodernisierung	1'500'000
624 Schulbauten	KG Herisauerstrasse 88	Gebäudemodernisierung	650'000
624 Schulbauten	PS Hof	Gebäudemodernisierung	1'000'000
625 Schulbauten	KG Grütlistrasse 24	Gebäudemodernisierung	500'000
625 Sportbauten	SA Espenmoos	Gebäudemodernisierung	650'000

6.3.3 Rahmenkredit

Gebäudemodernisierungen basieren auf mehreren kleineren und grösseren Einzelmassnahmen, die auf einer einheitlichen Grundlage beruhen. Deshalb ist ein Rahmenkredit zweckmässig. Die für die Umsetzung benötigten Teilkredite werden vom Stadtrat freigegeben. Diese Ausgaben verteilen sich über den Zeitraum der Legislatur 2025 - 2028.

Aufgrund der auf Erfahrungswerten basierenden Kostenschätzung (Genauigkeit $\pm 25\%$) ist in den Jahren 2025 bis 2028 für die genannten Gebäudemodernisierungen mit Kosten von CHF 5'510'000 zu rechnen (Preisbasis Mai 2025):

BKP	Arbeitsgattung	CHF
2-5	Gebäude	4'300'000
6	Reserven	1'075'000
7	Bauherrschaftsleistung	135'000
2-7	Total (inkl. 8.1 % MWST)	5'510'000

In der Investitionsplanung 2026 werden für die Modernisierung von Liegenschaften im Verwaltungsvermögen diese Mittel eingestellt.

6.3.4 Würdigung

Die REMMS-Analyse bestätigt den Handlungsbedarf bezüglich des energetischen Zustands der Liegenschaften im Verwaltungsvermögen. Über zwei Drittel der Energiebezugsflächen befinden sich in den Gebäudeenergieklassen D bis G, und mehr als 90 Liegenschaften nutzen fossile Wärmeerzeugung. Um die Klimaziele von Netto-Null bis 2050 zu erreichen, ist eine zügige Umsetzung der Energiestrategie erforderlich. Dazu müssen die notwendigen Ressourcen bereitgestellt werden.

Die Bauten im Verwaltungsvermögen werden selten umgenutzt und dienen unmittelbar der Erfüllung der öffentlichen Aufgabenerfüllung. Daher sind werterhaltende und wertsteigernde Investitionen in diese Immobilien sinnvoll. Rund zwei Drittel der Gebäude sind Bildungsbauten, während ein Viertel auf Büro-, Sport-, Infrastruktur-, Kultur- und Freizeitbauten entfällt. Der Rest umfasst Sakralbauten, Gebäude für den Pflanzenanbau und Beherbergungsbetriebe.

Der Bedarf der erforderlichen Mittel und Ressourcen soll mit der Liegenschaftenstrategie für das Verwaltungsvermögen präzisiert werden. Um Verzögerungen bei notwendigen Sanierungen zu vermeiden, ist ein Rahmenkredit zur Erneuerung von Liegenschaften im Verwaltungsvermögen für die Legislatur 2025-2028 sinnvoll.

6.4 Ausblick

Zur Umsetzung des Energiekonzepts 2050 müssten jährlich mindestens CHF 10 Mio. bereitgestellt werden. Die beantragten Rahmenkredite stellen Mittel für die Erschliessung von Gebäuden mit Fernwärme sowie für die Gebäudemodernisierung und damit einen Teil dieser notwendigen Aufwendungen bereit. Die Rahmenkredite sollen im Sinne der Zielerreichung dannzumal für weitere Legislaturen erneuert werden. Während der Rahmenkredit Fernwärmeanschlüsse auf dem gleichen Niveau weitergeführt werden soll, soll der Rahmenkredit Gebäudemodernisierung entsprechend dem Planungs- und Bearbeitungsfortschritt erhöht werden. Zusammen sollen die beiden Rahmenkredite ab der Legislatur 2029-2032 jährlich rund CHF 4.0 Mio. umfassen. Vorbehalten bleibt, dass dannzumal die dafür

notwendigen Mittel zur Verfügung stehen. Die verbleibenden notwendigen Aufwendungen von rund CHF 6 Mio. werden durch Massnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung sowie zum Werterhalt in der Erfolgsrechnung sowie durch Ersatzneubauprojekte im Verwaltungsvermögen in der Investitionsrechnung abgedeckt.

Die Ausgaben sind Teil des vom Stadtrat als Legislaturziel definierten Budgetplafonds zur Erreichung eines ausgeglichenen Haushalts. Allfällige künftige Rahmenkredite bedingen deshalb eine Priorisierung der zur Verfügung stehenden Mittel innerhalb des Plafonds. Grundsätzlich beurteilt der Stadtrat die Investitionen in Instandhaltung und Instandsetzung sowie in den Werterhalt als notwendig und sinnvoll – sowohl mit Blick auf den Erhalt der Lebensdauer der bestehenden Infrastruktur im Sinne eines nachhaltigen Einsatzes der finanziellen Mittel als auch angesichts der angestrebten Klimaziele.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber-Stellvertreter
Andy Markwalder

Beilage:
▪ Postulat vom 21. April 2015