



Vorlage Stadtparlament

vom 29. September 2011

Nr. 3637

Verwaltungsgebäude

Stahlstrasse 16: Gebäudesanierung und Ausbau Strassenwärterstützpunkt**Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt zur Gebäudesanierung und dem Ausbau des Strassenwärterstützpunkts an der Stahlstrasse 16 wird zugestimmt und dafür ein Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 1'665'000 erteilt.
 2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss nach Art. 8 Ziffer 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.
-

1 Ausgangslage

Das zweigeschossige Gebäude an der Stahlstrasse 16 wurde 1903 durch die politische Gemeinde Straubenzell als „Feuerwehrdepot mit Landjägerwohnung“ erstellt. Im Zuge der Stadtverschmelzung ging das Objekt 1918 in den Besitz der Stadt St.Gallen über. 1934 erfolgte der Umbau zu einem Bauamtsmagazin. Als letzte grosse Baumassnahmen wurden 1987 das Dach neu eingedeckt und 1994 die Fassade renoviert.

Das klassizistisch gestaltete Gebäude befindet sich in der Wohn-Gewerbezone, Bauklasse 4, auf einer 676 m² grossen Parzelle. Es dient heute als Strassenwärterstützpunkt des Kreises 19 und ist dem Verwaltungsvermögen zugeteilt.

Nachdem 2009 der letzte Mieter aus der Wohnung im Obergeschoss ausgezogen war, wurden diese Räume für verbesserte Arbeitsbedingungen der Strassenwärter genutzt. Diese Massnahme war behelfsmässig, das Gebäude weist weiterhin verschiedene betriebliche Mängel auf. Garderoben, Toiletten und Aufenthaltsräume entsprechen nicht den Anforde-



rungen. Deshalb sollen mit einer Sanierung des Gebäudes die Situation für die Strassenwärter verbessert und die baulichen Mängel behoben werden.

2 Betrieb

Das Strasseninspektorat hat 23 Strassenwärterkreise mit dezentralen Stützpunkten. In ihnen werden Fahrzeuge, Maschinen und Arbeitsgeräte eingestellt, dort beginnt der Arbeitstag für die Strassenwärterinnen und Strassenwärter. Die Anforderungen an diese Stützpunkte haben sich in den letzten Jahren grundlegend geändert. Vermehrt werden auch Frauen eingestellt. Die Vorschriften zur Arbeitssicherheit haben sich verschärft. Der Maschinenpark ist angewachsen; nicht nur in der Zahl, sondern auch in der Dimension der einzelnen Maschinen. Die nötigen Verbesserungen in den verschiedenen Kreisen werden sukzessive angegangen. In den letzten Jahren konnten beim Grütli sowie an der Tauben- und Mövenstrasse neue Strassenwärtermagazine erstellt werden.

Die einzelnen Strassenwärterkreise sollen wo immer möglich zusammengelegt werden. Dadurch kann die Infrastruktur gemeinsam genutzt und der Betrieb optimiert werden. Diese Möglichkeit bietet sich nun an der Stahlstrasse 16. Mit einer Zusammenlegung der Kreise 9, 18 und 19 werden nicht nur betriebliche Verbesserungen angestrebt, es können auch die baulichen Probleme dieser drei Kreise gelöst werden.

Der Stützpunkt des Kreises 9 befindet sich an der Rosenbergstrasse 38. Er ist im denkmalgeschützten Ökonomiegebäude untergebracht, das zur Villa mit dem Sprachheilkindergarten gehört. Die Situation ist unbefriedigend, weil die Fahrzeuge kaum Platz zum Manövrieren haben. Die Villa sollte für eine neue Nutzung mittelfristig auch mit den Nebengebäuden zur Verfügung stehen. Es stehen grössere Unterhaltsarbeiten an, ein Ausbau der Strassenwärterräume ist aufgrund der denkmalpflegerischen Auflagen und der Grünzone nicht möglich. Deshalb ist ein Ersatz dieses Stützpunktes gerechtfertigt.

Die Situation des Stützpunktes des Kreises 18 an der Burgstrasse 61/Gantamt ist ebenfalls unbefriedigend. Die Raumhöhe der Garage ist zu gering, das Materiallager zu klein und die Zufahrt wird immer wieder durch fremde Fahrzeuge verstellt. Das Gebäude bietet keinerlei Möglichkeiten für eine Erweiterung.

3 Machbarkeitsstudie

In einer Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Szenarien zur Nutzung des Gebäudes an der Stahlstrasse untersucht und das Potenzial der Parzelle ausgelotet. Folgende Szenarien für die Nutzung von drei Kreisen wurden geprüft: ein Ersatzneubau, der Ausbau mit Sanierung sowie alternative Standorte.



Das Resultat der Studie zeigt, dass das Gebäude ideale Voraussetzungen aufweist, um die Strassenwärterstützpunkte der Kreise 9 (Rosenbergstrasse 38), 18 (Burgstrasse 61/Gantamt) und 19 zusammenzulegen. Aufgrund vergleichbarer Investitionen und der gut erhaltenen Substanz ist die Sanierung einem Neubau vorzuziehen. An der Nahtstelle zwischen Wohn- und Gewerbestrukturen ist das Gebäude städtebaulich gut eingefügt und auch aus betrieblicher Sicht sehr gut gelegen.

Ein Ausbaus des Dachstockes als Atelier oder Wohnung rechtfertigt sich finanziell in keinem der Szenarien, da nur eine ungenügende Rendite erwirtschaftet werden kann.

4 Projekt

4.1 Zustand

Die Bausubstanz des Gebäudes an der Stahlstrasse 16 ist in einem guten Zustand. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen hingegen steuern auf das Ende ihrer Lebensdauer zu. Der Brandschutz ist ungenügend. Die gut erhaltene Fassade täuscht über den Zustand im Inneren hinweg. Es ist eine umfassende Sanierung erforderlich.

4.2 Sanierung

Die Sanierung berücksichtigt die bestehende Gebäudestruktur und behält sowohl das statische System wie auch die Erscheinung des Hauses bei. An Fassade und Dach müssen einige Reparaturen und Unterhaltsarbeiten vorgenommen werden. Die Haustechnik muss erneuert werden. Neben den allgemeinen Brandschutzmassnahmen müssen die Träger im Erdgeschoss verstärkt werden. Energetische Verbesserungen werden durch Dämmen und Fensterersatz des Obergeschosses erreicht.

4.3 Ausbau zu Strassenwärterstützpunkt

Der Ausbau zu einem Stützpunkt für drei Kreise sieht neben der Sanierung auch eine Erweiterung der Einstellhalle vor. Sie wird vom Bestand abgesetzt und ist aus innen gedämmtem Beton geplant. Im hinteren Bereich entsteht über einen internen Gang eine direkte Verbindung zur heutigen Halle.

Im bestehenden Gebäude müssen für den Ausbau ein Tor vergrössert sowie diverse Anpassungsarbeiten vorgenommen werden. Im Obergeschoss werden die Sanitärräume, Garderoben, Büroarbeitsplätze und Aufenthaltsräume neu eingerichtet und für eine höhere Anzahl von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ausgebaut.



Im Terrain soll eine versenkte Mulde eingebaut werden. Neben dem Gebäude wird zusätzlich zum heute bestehenden Silo ein weiterer Silo erstellt. Ansonsten stehen lediglich Reparaturen und Anpassungen der bestehenden Beläge an. Die Grünfläche entlang der Gerbestrasse bleibt erhalten, ebenso wie der Zugang über die Stahlstrasse.

4.4 Termine

Die Ausführung ist für Sommer 2012 geplant.

5 Kosten

Für die Ausführung ist mit folgenden Kosten zu rechnen (Kostenstand August 2011):

BKP	Arbeitsgattung	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	15'000
2	Gebäude	1'221'000
21	Rohbau 1	370'000
22	Rohbau 2	219'000
23	Elektroanlagen	68'000
24	Heizungs- und Lüftungsanlagen	58'000
25	Sanitäranlagen	47'000
27	Ausbau 1	189'000
28	Ausbau 2	60'000
29	Honorare	210'000
3	Betriebseinrichtungen	90'000
4	Umgebung	107'000
5	Baunebenkosten	49'000
6	Unvorhergesehenes	183'000
1-9	Total (inkl. 8 % MwSt.)	1'665'000

In der Investitionsplanung 2011 ff. sind für den Umbau des Strassenwärterstützpunktes an der Stahlstrasse CHF 1.5 Mio. enthalten.



6 Ökologie

Der Energieverbrauch soll durch die Dämmung des Obergeschosses gesenkt werden. Bis zum Anschluss an das Fernwärmenetz (ca. 2013) bleibt der bestehende Gaskessel in Betrieb. Sonnenkollektoren im Fernwärmegebiet sind aus energetischen Überlegungen nicht sinnvoll.

Bei der Wahl der Baustoffe wird auf eine ressourcenschonende Herstellung und Verarbeitung geachtet. Sie sollen langlebig, schadstoffarm, einfach auszubauen und zu entsorgen sein. Die Materialwahl erfolgt nach den Kriterien von Eco-Bau, einer gemeinsamen Plattform öffentlicher Bauherrschaften des Bundes, der Kantone und Städte mit Empfehlungen zum nachhaltigen Planen, Bauen und Bewirtschaften von Gebäuden und Anlagen.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Foto, Situation, Grundrisse, Schnitt und Modellfoto

Konto: 62.5030.901

