



Untersuchungsamt; Baukredit

1. Ausgangslage

Mitte 2000 wurden die Bezirksämter durch regionale Untersuchungsämter und Amtsnotariate abgelöst. In der Folge erhielt Gossau als Standort eines solchen Untersuchungsamtes rund 24 qualifizierte Arbeitsplätze. Mit der Eröffnung des Untersuchungsamtes am 1. Juli 2000 wurden sieben Arbeitsplätze im Amtshaus an der Sonnenstrasse (frühere Räume des Bezirksamtes) eingerichtet. Die restlichen Arbeitsplätze wurden im Sinne einer Übergangslösung an der Bahnhofstrasse 6 (ehemaliges Gebäude der Raiffeisenbank) bezogen. Das Justiz- und Polizeidepartement erwartete ursprünglich, dass das Untersuchungsamt Ende 2003 an einem anderen Standort in Gossau hätte zusammengeführt werden können.

Bei der Standortwahl waren die Bedürfnisse des Untersuchungsamtes (Organisation, Sicherheit, Erschliessung, Entwicklungsmöglichkeit) zu berücksichtigen. Nach eingehender Prüfung verschiedener Grundstücke erwies sich der Standort beim Amtshaus an der Sonnenstrasse (Grundstück Nr. 51) als optimal. Das Grundstück mit Amtshaus, Polizeistation, Gefängnis, Feuerwehrdepot und früherem Bauamtsmagazin ist im Eigentum der Stadt Gossau.

2. Architekturwettbewerb

Im Herbst 2000 wurde ein Architekturwettbewerb im selektiven Verfahren (Präqualifikation) durchgeführt. Im November 2000 bestimmte das Beurteilungsgremium aus 53 Bewerbungen acht Architekturbüros zur Teilnahme am Wettbewerb. An der Beurteilung der acht eingereichten Projekte im Mai 2001 wurden zwei zur nochmaligen Weiterbearbeitung ausgewählt.

Diese beiden Projekte wurden auf organisatorische und architektonische Kriterien und von einem neutralen Kostenplaner auf ihre Wirtschaftlichkeit hin untersucht. Der Planer erstellte eine Kostenberechnung, basierend auf der Elementmethode, um die beiden Projekte auf Grund einer analogen Berechnungsweise auch wirtschaftlich miteinander vergleichen zu können. Dabei wurde in Kauf genommen, dass die technischen, organisatorischen und baulichen Anforderungen an das Projekt in dieser Phase noch nicht in allen Details bekannt waren.

Die Jury entschied im Juli 2001 einstimmig zu Gunsten des Projektes „Kern“ des Architekturbüros Josef Leo Benz, Wil.

3. Projektierungskredit; Beschlüsse

Bericht und Antrag an das Parlament vom August 2001 enthalten eine Kostenschätzung sowie einen Kostenteiler. Für das erstrangierte Projekt wurden vom Kostenplaner Anlagekosten in Höhe von CHF 3'210'000 ermittelt. Dabei wurde im Sinne eines Kostenteilers davon ausgegangen, dass die Stadt Gossau das Grundstück zur Verfügung stellt und jene Kosten übernimmt, welche nicht nutzungsspezifisch sind (Rohbau, Teil der Installationen, Teil des Ausbaus). Der Kanton seinerseits sollte die übrigen, nutzungsspezifischen Investitionen finanzieren. In Nachachtung dieses in Aussicht genommenen Kostenteilers fielen ein Anteil von CHF 2'675'000 auf die Stadt, ein Anteil von CHF 535'000 auf den Kanton. Für die Errechnung des vom Kanton zu entrichtenden Mietzinses wären die von der Stadt Gossau geleisteten Investitionen zugrunde gelegt worden.

Das Parlament der Stadt Gossau hat an der Sitzung vom 4. September 2001 einen Projektierungskredit in Höhe von CHF 180'000 für die Weiterbearbeitung des erstrangierten Projektes gesprochen.

Im gleichen Sinne lautete der Bericht des Justiz- und Polizeidepartementes an die St. Galler Kantonsregierung. Diese nahm am 4. September 2001 davon Kenntnis und lud die Politische Gemeinde Gossau ein, alles daran zu setzen, dass die Räume für das Untersuchungsamt zeitgerecht bereit gestellt werden könnten.

4. Projektierung

Die Weiterbearbeitung der Projektierung erfolgte in enger Zusammenarbeit zwischen dem kantonalen Baudepartement, dem Untersuchungsamt Gossau, dem Hochbauamt Gossau sowie dem beigezogenen Architekturbüro. Dabei wurden insbesondere die betrieblich notwendigen Anforderungen an das Projekt und die Abläufe definiert (Sicherheit, Gefangenentransporte, Infrastruktur). Zudem führten die Erkenntnisse aus dem Amoklauf im Zuger Parlament, welcher in diese Zeit fiel, zu einer deutlichen Verschärfung der Sicherheitsanforderungen. Diese damit verbundene neue Ausgangslage ergab sich zum Teil erst in der intensiven Auseinandersetzung mit dem Projekt. Sie war in der Phase der ursprünglichen Kostenermittlung dem Kostenplaner nicht bekannt.

Der detaillierte Kostenvoranschlag vom März 2002 rechnete mit Anlagekosten von etwa 6 Mio. Franken. Das kantonale Hochbauamt und der Stadtrat Gossau stellten übereinstimmend fest, dass das Projekt mit diesen Kosten nicht realisierbar sei. Substantielle Einsparungen wurden als zwingend beurteilt. Diese sollten in Absprache mit den kantonalen Ämtern und der Stadt Gossau erfolgen. Um diese entscheidenden Arbeiten mit der nötigen Sorgfalt und nicht unter Zeitdruck ausführen zu können, wurde der laufende Mietvertrag für den provisorischen Standort des Untersuchungsamtes an der Bahnhofstrasse in Gossau bis ins Jahr 2005 verlängert.

5. Überarbeitung des Projektes

Um das Ziel der angestrebten Kostenreduktion zu erreichen, wurden sowohl betriebliche wie technische Alternativen geprüft, und zwar wie folgt:

5.1. Betriebliche Massnahmen zur Kostenreduktion

- Anstelle der Abteilung „Jugendstrafrecht“ wurde neu die Abteilung „Strassenverkehrsrecht“ (ebenfalls eine Abteilung der Staatsanwaltschaft) für Gossau vorgesehen. Dadurch konnte auf den separaten Eingang, welcher für die Abteilung „Jugendstrafrecht“ erforderlich gewesen wäre, verzichtet werden.
- Die Sicherheitsanforderungen wurden neu definiert.

5.2. Technische Massnahmen zur Kostenreduktion

- Der Gebäudekubus wurde vereinfacht.
- Es wurde ein kostengünstigeres Fassadensystem gewählt (Südfassade mit Betonbrüstungen und einfachem Fensterband anstelle einer Glas-Aluminiumfassade).
- Die Installationen wurden vereinfacht (Verzicht auf Erdregister für Frischluftansaugung, konventionelles Heizsystem auf Grund der massiven Brüstungen).
- Bei der Materialisierung (Innenausbau, Isolationen) sind die Kosten optimiert worden.

Für die Ausschreibung des Architekturwettbewerbs galt als Bedingung, dass die Bedürfnisse der Feuerwehr auch auf lange Sicht am Standort Sonnenstrasse zu decken seien. In der Zwischenzeit hat die stadträtliche Sicherheitskommission weitere mögliche Standorte für die Feuerwehr evaluiert; mit dem Ergebnis, dass als zukunftsgerichteter Standort für ein Feuerwehrdepot das Areal beim Werkhof an der Bischofszellerstrasse jenem an der Sonnenstrasse vorzuziehen ist. Der Stadtrat schloss sich diesen Überlegungen an und verzichtete auf die Option Erweiterung Feuerwehrdepot an der Sonnenstrasse. Dies ergab für das Untersuchungsamt weiteres Optimierungspotential, z.B. einfachere Foundationen und einen grösseren Strassenabstand längs der Rössligasse.

Als Energiestadt legt die Stadt Gossau jedoch weiterhin Wert auf Beibehaltung des Minergie-Standards.

6. Projektbeschreibung

6.1. Organisation, Lage

Das Baugrundstück liegt in der Kernzone von Gossau, unmittelbar neben dem von Karl Zöllig im Jahre 1932 erbauten Amtshaus. Es liegt in zweiter Bautiefe hinter den Häusern der geschützten Kernzone. Auf dem Grundstück steht heute das Bauamtsmagazin, welches abgebrochen werden muss.

Die Raumbedürfnisse und die Projektanforderungen wurden vom kantonalen Justiz- und Polizeidepartement, im speziellen vom Untersuchungsamt in Abstimmung mit dem kantonalen Hochbauamt formuliert. Sie konnten in der Überarbeitungsphase gegenüber dem ersten Projekt nochmals präzisiert werden. Es galt, ein Raumangebot zu schaffen für zwei Abteilungen Erwachsenenstrafrecht, eine Abteilung Strassenverkehrsrecht sowie die Amtsleitung. Da eine Abteilung des Erwachsenenstrafrechts weiterhin im bestehenden Amtshaus an der Sonnenstrasse verbleiben wird und weil auch Gefangenenverschiebungen vom Untersuchungsgefängnis im Obergeschoss des Amtshauses zum neuen Untersuchungsamt möglich sein müssen, ist eine Passerelle als Verbindung zwischen diesen Gebäuden vorgesehen. Diese ermöglicht es, nicht nur das neue Untersuchungsamt, sondern auch die bestehenden Büros und den Gerichtssaal im 1. Obergeschoss des Amtshauses rollstuhlgängig zu erschliessen.

Den grossen Teil des Untergeschosses beansprucht das Archiv des Untersuchungsamtes. Die Restfläche ergibt einen zusätzlichen Raum, der durch die Stadt genutzt oder vermietet werden kann.

Obwohl die Option für eine ursprünglich vorgesehene Erweiterung des Feuerwehrstandortes fallen gelassen wurde, musste gewährleistet sein, dass die Feuerwehr am jetzigen Standort ihre Aufgaben uneingeschränkt erfüllen kann. Dabei durfte insbesondere die Zufahrt zu den Garageboxen, aber auch jene in den Hof nicht eingeschränkt werden. Diese Bedingung ist – auch während der Bauphase - eingehalten.

Obwohl vorgesehen ist, mit dem Kanton einen langfristigen Mietvertrag abzuschliessen, ist bereits heute der sinnvollen Nachnutzung des Gebäudes die nötige Aufmerksamkeit zu schenken. Diesem Aspekt wurde in der Planung denn auch hohe Beachtung beigemessen.

6.2. Technischer Baubeschrieb

6.2.1 Konstruktion und Ausbau

Sämtliche tragenden Wände (Aussenwände, Treppenhaus- und Liftumfassungswände) sind in Beton ausgeführt, die Bürotrennwände in Leichtbauweise. Dies gewährleistet Flexibilität auf weite Sicht. Die gesamte Aussenhülle inklusive des Untergeschosses wird praktisch wärmebrückenfrei aussenisoliert. Einfache, einheitliche und unterhaltsfreundliche Materialien wie Bodenbeläge in Linoleum, Wände in Weissputz gestrichen, Decken in lasiertem Sichtbeton (mit teilweise tiefgehängter Akustikdecke) geben eine sachliche, ruhige Raumstimmung.

Für die Ausführung der Passerelle wurde auch eine Variante in Stahl geprüft. Die nun vorgeschlagene Betonkonstruktion mit Aussenisolation erwies sich als die kostengünstigere.

6.2.2 Minergie-Standard

Das Haus wird weitgehend im Minergie-Standard ausgeführt. Aus Gründen der Effizienz erfolgt der Heizung mittels Anschluss an die bestehende Heizzentrale Amtshaus. Deshalb wird auf eine Wärmepumpe verzichtet. Um die Minergie-Sollwerte trotzdem zu erreichen, tragen folgende planerischen und konstruktiven Vorkehrungen bei:

- Orientierung der Haupträume gegen Süden
- weitgehend geschlossene Nord- und Stirnfassaden
- optimale Wärmedämmungen, nahezu wärmebrückenfreie Konstruktion
- sanfte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

6.2.3 Sicherheit

Die Anforderungen von Untersuchungsamt und Kantonalem Hochbauamt sind eingehalten.

6.2.4 Rollstuhlgängigkeit

Der Neubau ist rollstuhlgängig. Über die Passerelle wird neu auch das erste Obergeschoss des Amtshauses mit dem Gerichtssaal rollstuhlgängig erschlossen.

6.2.5 Umgebung

Entlang der Rössligasse sind 8-10 Parkplätze vorgesehen.

6.2.6 Elektroinstallationen

Die Lichtinstallationen erfolgen in den Erschliessungsflächen (Treppenhaus, Korridore) mit FL-Leuchten, in den Büros – wie bei Büro-Hochbauten des Kantons üblich – mit Stehleuchten.

Die Lamellenstoren der Büros sind über Sonnen- und Windwächter elektrisch gesteuert.

Die Schwachstrominstallation beinhaltet die Haustelevonzentrale, die Universelle EDV-Verkabelung, die Brandmeldeanlage sowie die ganze Sicherheitsanlage, alles nach den Vorgaben der kantonalen Stellen.

6.2.7 Heizung-, Lüftung-, Sanitärinstallationen

Die Wärme wird dem Neubau über eine neue Fernleitung ab der bestehenden Heizanlage im Amtshaus zugeführt. Der Wärmeenergiebedarf wird mit einem Wärmezähler erfasst und kann separat abgerechnet werden.

Da aus Sicherheitsgründen Fensterflügel, welche sich öffnen lassen, nur in sehr beschränkter Anzahl und Grösse zulässig sind, ist eine sanfte Lüftungsanlage zwingend. Diese wird so ausgeführt, dass sie den Vorgaben des Minergie-Standards entspricht. Sie ist für Nichtraucher-Büros ausgelegt.

Die Sanitäranlagen enthalten die notwendigen Sanitärräume in jedem Geschoss, z.T. behindertengerecht, sowie die gesamte Feuerlöschanlage gemäss den Anforderungen AFS.

6.3. Kennzahlen

Beanspruchter Landanteil	ca. 850.0	m2
Angenommener Landwert (CHF 500/m2)		
Nutzflächen Neubau z. G. Untersuchungsamt	988.4	m2
Nutzflächen Neubau z. G. Stadt Gossau	84.8	m2
Kubikinhalt SIA	5'237.0	m3

7. Kosten

Bereits für das ursprüngliche Projekt ist ein detaillierter Kostenvoranschlag erarbeitet worden. Dieser basierte auf Unternehmerofferten. Für das nunmehr überarbeitete Projekt konnte auf dieser Grundlage aufgebaut werden. So sind nur für jene Arbeitsgattungen nochmals Richtofferten eingeholt worden, bei welchen sich die Voraussetzungen gegenüber dem ersten Projekt stark verändert haben. In den Gebäudekosten BKP 2 sind auch sämtliche Betriebseinrichtungen enthalten. (Die Vorausmasse enthalten ca. 5 % Ausmassreserve; exkl. Stückzahlen).

Vorbereitungsarbeiten		351'300
Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	13'100	
Räumungen, Terrainvorbereitungen	64'600	
Sicherungen, Provisorien	3'700	
Baustelleneinrichtungen	43'100	
Anpassung an bestehenden Bauten(Umbau Amtshaus)	102'800	
Anpassungen an bestehende Erschliessungsanlagen	2'000	
Spezielle Foundationen, Baugrubensicherungen	55'900	
Honorare	66'100	
<Gebäude		3'891'600
Baugrube	75'100	
Rohbau 1	676'300	
Rohbau 2	778'400	
Elektroanlagen	394'400	
Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlagen	198'500	
Sanitäranlagen	124'000	

Transportanlagen	64'900	
Ausbau 1	649'300	
Ausbau 2 (Bodenbeläge)	282'700	
Honorare	648'000	
Umgebung		335'200
Terraingestaltung	70'100	
Roh- und Ausbauarbeiten	52'100	
Gartenanlagen	19'300	
Erschliessung durch Leitungen (innerhalb Grundstück)	34'700	
Kleinere Trassenbauten	108'700	
Honorare	50'300	
Baunebenkosten und Übergangskonten		474'600
Wettbewerbskosten, Umprojektierungskosten	250'100	
Bewilligungen, Gebühren	149'400	
Kopien, Reproduktionen	47'000	
Versicherungen	9'500	
Übrige Baunebenkosten	14'100	
Ausstattung		44'100
Archivanlage		
Total Anlagekosten inkl. MwSt. (Kostenstand 1.4.03)		5'096'800

Auf der Basis dieser Kostenberechnung und der in Ziffer 6.3 dargelegten Kennzahlen ergibt sich ein Kubikmeterpreis von CHF 743.- (Kosten pro m3 umbauter Raum, bezogen auf BKP 2 Gebäude, inklusive Betriebseinrichtungen), was vergleichbaren Objekten entspricht.

Technisch wurde die Konstruktion soweit vereinfacht, wie sich dies ohne Abstriche an der Qualität verantworten liess. Auch das Raumangebot kann nicht mehr weiter reduziert werden, sollen die betrieblichen Abläufe des Untersuchungsamtes nicht darunter leiden.

Gegenüber dem ursprünglichen Projekt konnten die Kosten markant gesenkt werden. Technisch und betrieblich sind die Möglichkeiten grundsätzlich ausgeschöpft. Das erklärte Ziel des Stadtrates ist es jedoch, die Kosten noch weiter zu reduzieren. Erfahrungsgemäss ergeben sich im Submissionsverfahren weitere Möglichkeiten dazu.

Die Kostenermittlung erfolgte mit Unternehmerrichtofferten mit recht grosser Genauigkeit. Dennoch lässt sich das Ergebnis eines solchen Verfahrens nicht mit den bei einer Arbeitsausschreibung im Konkurrenzverfahren zu erwartenden Preisen vergleichen. Dort sind tiefere Preise durchaus zu erwarten. Diese Ausschreibung kann jedoch erst nach Genehmigung des Ausführungskredites erfolgen.

Unter diesen Voraussetzungen hat sich der Stadtrat zum Ziel gesetzt, die Anlagekosten auf 4.85 Mio. Franken reduzieren zu können. Der für den Bau des Untersuchungsamtes notwendige Kredit wird daher auf dieser Basis beantragt.

8. Kostenbeteiligung des Kantons

Die Grundsätze der Aufteilung der Kosten zwischen Kanton und Stadt wurden im wesentlichen beibehalten, im Detail aber noch präzisiert. Es gilt weiterhin der Grundsatz, dass die Stadt Gossau die Kosten für die Rohbauarbeiten sowie die Kosten für jene Arbeiten übernimmt, welche der allgemeinen Nutzung des Gebäudes dienen und deren Lebensdauer mehr als zehn Jahre beträgt.

Der Kanton wird demnach anteilmässig die Innenausbaukosten übernehmen sowie die Kosten, welche der speziellen Nutzung des Gebäudes dienen.

	Kosten und Kostenanteile Gemäss KV 5. September 2003	Kosten und Kostenanteile gemäss Zielvorgabe Stadtrat
Anlagekosten	5'096'800	4'850'000
davon Anteil Stadt Gossau	3'620'800	3'470'000
davon Anteil Kanton St. Gallen	1'476'000	1'380'000

Gemäss dem vom Stadtrat angestrebten Ziel, die Anlagekosten auf CHF 4'850'000 zu reduzieren, ist bei der Beurteilung des Kreditbegehrens von den fett gedruckten Zahlen auszugehen.

Der Kostenanteil des Kantons (CHF 1'380'000.-) wird als Pauschale abgegolten. In diesem Betrag ist die Beteiligung des Kantons an den Wettbewerbskosten (CHF 115'000.-) nicht enthalten. Dieser Anteil kann gegenüber dem Kanton separat verrechnet werden und wird von diesem noch im laufenden Jahr beglichen.

9. Finanzierung

Für die Berechnung wird von einem Anteil der Stadt Gossau von CHF 3'470'000 ausgegangen (siehe Ziffer 8)

	1. Betriebsjahr CHF	25. Betriebsjahr CHF
Abschreibungsquote	347'000	27'700
Verzinsung durchschnittlich eingesetztes Kapital 5%	93'000	93'000
Betriebskosten (Reinigung, Wasser, Energie, Heizung (soweit nicht verrechenbar), Verbrauchsmaterial, Unterhalt- und Reparaturkosten, Verwaltungskosten für Vermietung etc); 2% von CHF 3.47 Mio.	69'400	69'400
Total jährliche Aufwendungen	509'400	190'100
Einnahmen aus Vermietung		
- Untersuchungsamt (Büros); Annahme 200 CHF/m ²	198'000	198'000
- Parkplätze	7'000	7'000
- anderweitige Nutzungen (Stadtkeller)	4'000	4'000
Total jährliche Einnahmen	209'000	209'000
Approximative Nettoaufwand/Nettoertrag pro Jahr	-300'400	+18'900

Im Zusammenhang mit der vorstehenden Übersicht bleibt anzumerken, dass sich der Zeitwert des Gebäudes gemäss Schätzungspraxis des Grundbuchamtes innert 25 Jahren lediglich um 15 bis % reduziert, was bei geplanten Anlagekosten von 4,85 Mio. Franken zu einem dannzumaligen Zeitwert von rund 4 Mio. Franken führt. Im Gegensatz dazu haben die Bestimmungen des Abschreibungsreglementes der Stadt Gossau zur Folge, dass das Untersuchungsamt nach 25 Betriebsjahren in der Finanzbuchhaltung einen Buchwert von noch lediglich knapp CHF 280'000 ausweisen dürfte.

10. Finanzrechtliches und Zuständigkeiten

Nachdem sich die Erstellungskosten für das Gebäude auf rund CHF 4'850'000 belaufen werden, entfallen auf die Stadt Gossau – nach Abzug des Kantonsanteils von CHF 1'380'000 – Nettokosten von noch CHF 3'470'000. Für den Netto-Kreditbedarf ist von diesem Betrag der vom Parlament am 4. September 2001 gesprochene und in den obigen Anlagekosten enthaltene Projektierungskredit von CHF 180'000.- abzuziehen. Unter dem Vorbehalt, dass der Kanton in rechtlich verbindlicher Weise einen Kostenanteil von wenigstens CHF 1'380'000 zusichert, beträgt der benötigte und vom Stadtrat dem Parlament beantragte Netto-Kredit CHF 3'290'000.

Gemäss Art. 10 lit. d) Gemeindeordnung unterstehen Geschäfte, die für den gleichen Gegenstand neue einmalige Ausgaben von mehr als 1'000'000 Franken verursachen, dem fakultativen Referendum. Somit ist der Kreditbeschluss dem fakultativen Referendum zu unterstellen.

11. Weiteres Vorgehen, Termine

Sofern der Baukredit durch das Stadtparlament gesprochen wird und der Kantonsrat (Novembersession) den eingestellten Budgetkredit genehmigt, kann die Ausführungsphase in Angriff genommen werden. Es kann von folgendem Zeitplan ausgegangen werden:

Budgetvorlage an Kantonsrat	November 2003
Bericht und Antrag an Stadtparlament	November 2003
Beschluss Parlament (Anschliessend Stadtrat und fakultatives Referendum)	Februar 2004
Beginn Ausführungsplanung	März 2004
Baubewilligungsverfahren	April 2004
Abbruch Bauamtsmagazin	Juni 2004
Beginn Bauarbeiten	August 2004
Rohbau vollendet	November 2004
Bau bezugsbereit	Juli 2005

Antrag

1. Für den Bau des Untersuchungsamtes wird ein Baukredit von CHF 3'290'000.- inkl. MwSt. erteilt.
2. Der Kredit wird erteilt unter dem Vorbehalt, dass der Kanton seinen Kostenanteil von CHF 1'380'000 verbindlich zusichert.

Stadtrat