



# Rathaus, Erweiterung oder Neubau; Machbarkeit



Rathaus Gossau, Bahnhofstrasse 25, Baujahr 1963

## 1. Ausgangslage

Das Rathaus Gossau wurde 1962/1963 entworfen und gebaut. 1990/1991 wurde der ursprünglich quadratische Bau ostseitig erweitert und 1992 ein Lift im Atrium eingebaut. Weitere Eingriffe im Innern des Gebäudes erfolgten 2002 mit der Neugestaltung der Schalieranlagen im Erdgeschoss und 2003 mit dem Umbau der Hauswartwohnung im Attikageschoss zu Büroräumlichkeiten.

Das Rathaus stösst an seine Kapazitätsgrenzen. Verschiedene Ämter wie Finanzamt, Informatik, Schulamt und Grundbuchamt sind ausgelagert. Aufgrund gestiegenen Raumbedarfs der Verwaltung wurden in den Folgejahren zudem verschiedene Grundrissanpassungen vorgenommen.



Auszug Geoportail; Grundstück Nr. 341 und Nr. 2931

## 2. Priorisierung Investitionsprojekte

Im Jahr 2020 hat der Stadtrat eine Priorisierung für die Erneuerung der städtischen Liegenschaften beschlossen. Diese sieht die Erneuerungen in der Reihenfolge Schulanlage Notker - Rathaus - Schulanlage Othmar vor. Über den Baukredit für die Erneuerung der Schulanlage Notker findet am 18. Mai 2025 eine Volksabstimmung statt.

## 3. Standort

Das Hochbauamt erarbeitete eine Standortanalyse mit sieben denkbaren Standorten für einen Rathaus-Neubau. Der Stadtrat favorisiert den Standort «Bahnhofstrasse 25». Am Standort «Bahnhofstrasse 25» wird neben einem Neubau auch eine Erneuerung mit Erweiterung der bestehenden Baustruktur geprüft. Der Planungsperimeter beinhaltet die Parzellen Nr. 341 (heutiges Rathaus) und Nr. 2931 (Kindergarten Bachstrasse).

## 4. Raumprogramm

Im «neuen» Rathaus sollen alle städtischen Ämter und Dienststellen Platz finden. Die heute ausgelagerten Bereiche wie Informatik, Grundbuch- und Finanzamt werden wieder ins Rathaus integriert. Mit der Integration des Schulamtes wird die auf 2001 beschlossene Einheitsgemeinde auch räumlich umgesetzt. Mit einer Reserve von 28 Arbeitsplätzen soll ein wahrscheinliches Wachstum der Verwaltung berücksichtigt werden. Insgesamt soll das «neue» Rathaus Platz für 147 Arbeitsplätze bieten. Die Arbeitsplätze sind durchschnittlich zu 92 Prozent belegt unter der Annahme, dass ab 51 Prozent Anstellungspensum ein persönlicher Arbeitsplatz vergeben wird. Seit der Covid-19-Pandemie ist Homeoffice eine verbreitete Arbeitsform. Der Raumbedarf könnte durch konsequenteres Homeoffice maximal um ca. 30 Arbeitsplätze reduziert werden. Aufgrund dieser Ausgangslage wurden folgende Anzahl Arbeitsplätze für diese Ämter ermittelt:

Diverse Ämter	Rathaus – Bahnhofstrasse 25	86 Arbeitsplätze
Grundbuchamt	Säntisstrasse 4	7 Arbeitsplätze
Informatik	Säntisstrasse 4	9 Arbeitsplätze
Finanzamt	Bischofszellerstrasse 90 (Stadtwerke)	5 Arbeitsplätze
Schulamt	Merkurstrasse 12 (inkl. 2 Arbeitsplätze Musikschule)	12 Arbeitsplätze
Reserve		28 Arbeitsplätze
<b>Arbeitsplatzbedarf</b>		<b>147Arbeitsplätze</b>

Derzeit nicht im Raumprogramm berücksichtigt sind die Stadtbibliothek, stadtnahe eigenständige Institutionen wie KESB und Ludothek sowie eine Mensa oder ein öffentliches Restaurant. Ebenfalls derzeit nicht im Raumprogramm abgebildet sind allfällige regionale Kompetenzzentren, die sowohl in Gossau wie auch in einer anderen Gemeinde angesiedelt werden können. Die Schulraumplanung wird Aussagen zum Standort des Kindergartens Bachstrasse aufzeigen. Mit der Machbarkeitsstudie wird geklärt, inwieweit der Kindergarten erhalten werden kann oder allenfalls bis zur Vollaustattung des Rathauses im Gebäude untergebracht werden kann.

## 5. Kosten für Machbarkeitsstudie

Die Machbarkeitsstudie soll mit einem Raumprogramm von 150 Arbeitsplätzen erstellt werden. Das Parlament hat am 3. Dezember 2024 die für das Jahr 2025 budgetierten CHF 240'000 für eine Machbarkeitsstudie bzw. Ausarbeitung Wettbewerb gestrichen. Der Budgetbetrag für die Machbarkeit ergibt sich wie folgt:

	<b>Kosten in CHF</b>
Aufnahmen Umgebung mit Höhen	5'000
Plankonsolidierung mit Haustechnik	5'000
Machbarkeitsstudie mit Kostenschätzung	35'000
Interner Aufwand	30'000
Geologie	10'000
Bauingenieur	15'000
Haustechnikplanung	5'000
Brandschutz	10'000

Verkehrsplanung	10'000
Reserve	5'000
<b>Total</b>	<b>130'000</b>

Der Kredit für den Planungswettbewerb wird zu einem späteren Zeitpunkt beantragt.

## 6. Termine

2025 wird die Machbarkeit erstellt. 2026 wird der Wettbewerb durchgeführt und 2027 das Vorprojekt erarbeitet. Die Volksabstimmung über den Baukredit erfolgt frühestens Ende 2028, die Realisierung 2031 bis 2033.

## 7. Gebietsentwicklung «Bahnhof Nord-Ost»

Derzeit läuft das Dialogverfahren zur Gebietsentwicklung «Bahnhof Nord-Ost». Das Rathaus ist Teil dieses Gebiets. Die Erkenntnisse aus der Gebietsentwicklungsstudie sollen in die Machbarkeitsstudie einfließen und spätestens vor Start des Architekturwettbewerbs vorliegen.

## 8. Verfahren

Das Stadtparlament hat den beantragten Kredit von CHF 240'000 im Budget 2025 gestrichen. Gemäss Art. 39 Bst. f Gemeindeordnung beschliesst das Stadtparlament abschliessend über Geschäfte, die für den gleichen Gegenstand neue einmalige Ausgaben bis CHF 1 Mio. verursachen.

## 9. Haltung Stadtrat

Es ist von zentraler Bedeutung, dass Erneuerungen, insbesondere von Bestandesbauten, umgesetzt werden. Nur mit stetigen und regelmässigen Investitionen in den Gebäudepark kann verhindert werden, dass sich der Erneuerungsbedarf aufstaut. Der Stadtrat hat im Jahr 2020 die anstehenden Projekte priorisiert: Schulanlage Notker, Rathaus, Schulanlage Othmar. Über den Notker-Baukredit wird im Mai 2025 abgestimmt. Deshalb wird nun die Planung für die Erweiterung oder Erneuerung des Rathauses vorangetrieben.

Der Stadtrat hat mögliche Standorte für einen Neubau geprüft. Aus verschiedenen Überlegungen möchte er am Standort Bahnhofstrasse 25 festhalten. Dieser ist gesichert und bietet mit der Parzelle 2931 (Kindergarten Bachstrasse) die Möglichkeit für ein Provisorium, eine Etappierung und eine Erweiterung. Mit der Erneuerung und Erweiterung sollen alle Verwaltungseinheiten an einem Standort vereint werden; der Rat erwartet davon eine effizientere Zusammenarbeit. Der Standort Bahnhofstrasse bietet zudem Synergien mit dem Fürstenlandsaal. Städtebaulich stärkt der Standort Bahnhofstrasse 25 die Verbindung zwischen dem Bahnhof und dem historischen Zentrum.

Das heutige Rathaus weist einen grossen Sanierungsbedarf auf. Aus Sicht der räumlichen Strukturen und des energetischen Zustandes des Gebäudes ist eine Erneuerung oder ein Neubau angezeigt.

## Antrag

1. Für die Machbarkeitsstudie Neubau Rathaus wird ein Kredit von CHF 130'000 genehmigt.

## Stadtrat