

Grossratsbeschluss über Erwerb und Umbau des ehemaligen Zivilschutz- ausbildungszentrums Waldau in St.Gallen

Botschaft und Entwurf der Regierung vom 21. März 2000

Inhaltsübersicht	Seite
Zusammenfassung	1
1. Ausgangslage	2
2. Liegenschaftserwerb	3
2.1. Liegenschaftsbeschrieb	3
2.2. Raumangebot	3
2.2.1. Heutiges Raumprogramm	3
2.2.2. Projektiertes Raumprogramm	3
2.3. Kaufpreis	4
3. Nutzungskonzept und bauliche Massnahmen	4
3.1. Nutzung durch die Interkantonale Fachhochschule für Technik	4
3.2. Bauliche Massnahmen	5
4. Kosten und Kreditbedarf	6
4.1. Kaufpreis	6
4.2. Kostenvoranschlag der Umbauarbeiten	6
4.3. Erläuterungen zu den einzelnen Positionen	6
4.4. Kreditbedarf	6
5. Raumkosten	7
6. Finanzreferendum	7
7. Antrag	7
Beilagen: Pläne	8-11
Entwurf (Grossratsbeschluss über Erwerb und Umbau des ehemaligen Zivilschutzausbildungszentrums Waldau in St.Gallen)	12

Zusammenfassung

Aufgrund der Zivilschutzreform 95 und des Projektes Bevölkerungsschutz 200X sowie des Massnahmenpakets 1997 zur dauerhaften Entlastung des Staatshaushaltes soll von den ursprünglich drei Zivilschutz-Ausbildungszentren nur noch jenes in Bütschwil weiter betrieben werden. Wenn Ausbildungszentren bis 31. Dezember 2000 aufgehoben werden, verzichtet der Bund auf die Rückzahlung von Baubeiträgen.

Im August 1987 wurde das Zivilschutzausbildungszentrum Waldau am Schönaufweg 4 in St.Gallen in Betrieb genommen. Die nach den Vorschriften des Bundesamtes für Zivilschutz erstellte Anlage diente in den folgenden 12 Jahren dem Zivilschutz als Schulungszentrum. Integriert in die Anlage sind ein Kommandoposten und eine Bereitstellungsanlage der Zivilschutzorganisation St.Gallen.

Grundeigentümerin der Liegenschaft ist die Stadt St.Gallen. Der Staat ist aufgrund des Vertrags vom 2. Oktober 1984 über den Bau, die Benützung und den Betrieb eines Zivilschutzausbildungszentrums in St.Gallen, sowie in Hofen, Wittenbach, finanzielle Verpflichtungen gegenüber der Stadt St.Gallen eingegangen, die bis zum Jahr 2015 gelten. Die damit für den Staat verbundenen jährlichen Kosten betragen rund 100'000 Franken.

In dieser Situation bietet es sich an, die Liegenschaft zu kaufen und durch staatliche Institutionen zu nutzen. Mit dem Kauf kann der Vertrag vom 2. Oktober 1984 aufgehoben werden, womit die entsprechenden Verpflichtungen des Staates entfallen. Die Stadt St.Gallen ist bereit, die Liegenschaft zu einem Preis von 3,4 Mio. Franken zu verkaufen. Abklärungen zeigten, dass es sinnvoll wäre, technische Schulungsräume der Fachhochschule St.Gallen, Fachbereich Technik, in die Liegenschaft Schönauweg 4 zu verlegen. Die dadurch an der Universität St.Gallen (HSG) frei werdenden Räume könnten anstehenden Bedarf der HSG an Seminar- und Gruppenräumen decken. Die für die Umnutzung der Liegenschaft Schönauweg 4 notwendigen baulichen Massnahmen verursachen Kosten von 1,4 Mio. Franken. Als Gegenleistung würde die Fachhochschule St.Gallen das Nutzungsrecht der Schulräume im Technologietrakt der HSG dieser unentgeltlich abtreten.

Der Grossratsbeschluss untersteht dem fakultativen Finanzreferendum.

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beantragen Ihnen mit dieser Botschaft, die Liegenschaft Schönauweg 4 in St.Gallen zu erwerben und nach den nötigen Umbauten der Fachhochschule für Technik, St.Gallen, zur Nutzung zu überlassen.

1. Ausgangslage

Im Dezember 1997 beauftragte die Regierung im Hinblick auf das Projekt Bevölkerungsschutz 200X eine Projektgruppe, bis Mitte Dezember 1998 aufgrund der wahrscheinlichsten Szenarien die Auswirkungen der Reduktion des Ausbildungsbedarfs im Zivilschutz in personeller, finanzieller und rechtlicher Hinsicht aufzuzeigen. Dabei musste auch der mögliche Ausbildungsbedarf der Partner im Einsatz (Führungsstäbe, Feuerwehr, Polizei, Sanität und Armee), der Ausbildungsbedarf der Nachbarkantone sowie eine alternative Nutzung der Zivilschutzausbildungszentren berücksichtigt werden.

Im Massnahmenpaket 1997 zur dauerhaften Entlastung des Staatshaushaltes (MP 97) lud der Grosse Rat die Regierung ein, die Angebotsstrukturen im Bereich der Zivilschutzausbildung zu überprüfen mit dem Ziel, die Betriebskosten der Ausbildungszentren zu senken. In der Folge wurde auf Ende des Jahres 1998 das Zivilschutzausbildungszentrum Altstätten geschlossen. Die Projektgruppe wurde beauftragt, Antrag zu stellen, in welchem der beiden verbleibenden Ausbildungszentren die Zivilschutzausbildung künftig durchgeführt werden soll. Nach der Entgegennahme des Berichtes über die Nutzung der Zivilschutzausbildungszentren vom 17. November 1998 beauftragte sie eine Projektorganisation, Abklärungen über die Möglichkeiten einer Auflösung des Vertrages vom 2. Oktober 1984 über den Bau, die Benützung und den Betrieb eines Zivilschutzausbildungszentrums in St.Gallen, sowie in Hofen, Wittenbach, zu treffen. Zudem seien Möglichkeiten der Verwendbarkeit des Zivilschutzausbildungszentrums Waldau in St.Gallen für Ausbildungsbedürfnisse des Staates oder der Gemeinden, als Verwaltungsgebäude oder für allfällige weitere Zwecke aufzuzeigen.

Ein Erwerb des Zivilschutzausbildungszentrums Waldau durch den Staat und dessen Kostenfolgen sowie die Vorteile einer allfälligen gemischten Trägerschaft seien zu prüfen. Die Projektorganisation beantragte in der Folge, das Zivilschutzausbildungszentrum Waldau entsprechend dem vorliegenden Projekt durch den Staat zu erwerben und einer weiteren schulischen Nutzung durch die Fachhochschule St.Gallen, Fachbereich Technik, zuzuführen. Künftig soll nur noch das Zivilschutzausbildungszentrum in Bütschwil betrieben werden.

2. Liegenschaftserwerb

2.1. Liegenschaftsbeschreibung

Die Liegenschaft Schönauweg 4 in St.Gallen ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt. Das 8'579 m² grosse Grundstück befindet sich an einer ruhigen aber verkehrstechnisch günstigen Lage. Die Bauten und Anlagen sind zu einem Neuwert von Fr. 6'100'000.-- versichert. Der amtliche Verkehrswert beträgt Fr. 5'040'000.-- (Oktober 1997).

Das Gebäude wurde in den Jahren 1986/1987 nach den Vorschriften des Bundesamtes für Zivilschutz als Ausbildungszentrum erstellt und umfasst 13'791 m³. Die Anlage ist vorwiegend in Eisenbeton konstruiert und steht auf einer durchgehenden Fundamentplatte, die sämtliche Installations- und Kanalisationsleitungen aufnimmt. Trennwände und Brüstungen sind in Leichtbeton erstellt oder in Kalksandstein gemauert. Die Fenster sind als Alu-/Glasfassadenteile ausgebildet. Alle Dächer sind als begrünte Umkehr-Dächer erstellt. Die Heizung erfolgt über eine Fernwärme-Lüftungsanlage der Stadt St.Gallen. Die Liegenschaft ist allgemein sehr gut unterhalten. Die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks sind nicht voll ausgeschöpft.

2.2. Raumangebot

2.2.1. Heutiges Raumprogramm

Das heutige Ausbildungszentrum umfasst folgendes Raumangebot:

Untergeschoss:	- verschiedene Lager-, Magazin- und Archivräume (518 m²) - Garderoben, Nasszellen und Sanitätsraum (290 m²) - 1 Schulungsraum (49 m²)
Erdgeschoss:	- verschiedene Technik- und Nebenräume - 7 Büro- und Verwaltungsräume (153 m²) - Theoriesaal (Aula) [200 m²] - 4 Schulungsräume (168 m²) - Archivraum (78 m²) - Kantine mit Küche und Nebenräumen (300 m²)
Obergeschoss:	- 4 Schulungsräume (182 m²)

2.2.2. Projektiertes Raumprogramm

Nach baulichen Veränderungen würde folgendes Raumprogramm bestehen:

Untergeschoss:	- 8 Werkstatt- und Laborräume (927 m²) - Lager und Archive (226 m²) - verschiedene Technik- und Nebenräume
Erdgeschoss:	- 7 Büro- und Verwaltungsräume (153 m²) - Aula 200 m² (unterteilbar in 70 und 130 m²) - 3 Schulzimmer (265 m²) - 1 PC Raum (115 m²) - Archivraum (78 m²) - Kantine mit Küche und Nebenräumen (57 m²)

Obergeschoss 2 Schulzimmer (182 m²)

2.3. Kaufpreis

Die Anlagekosten des Zivilschutzausbildungszentrums Waldau in St.Gallen sind in der Bauabrechnung und in den Abrechnungsdokumenten des Bundesamtes für Zivilschutz (BZS) ausgewiesen und betragen Fr. 8'996'296.--. An diesen Kosten hatte sich die Stadt St.Gallen seinerzeit mit Fr. 1'618'813.-- beteiligt. Zusätzlich investierte die Stadt für die baubedingte Verlegung von Familiengärten und für nachträgliche, wertvermehrnde Einrichtungen seit der Inbetriebnahme des Zentrums insgesamt Fr. 575'687.--. Die bereinigten Aufwendungen der Stadt für die Liegenschaft Schönauweg 4 betragen somit Fr. 2'194'500.--. Aufgrund dieser Zusatzinvestitionen setzte sich der für die Verkaufsverhandlungen relevante Anlagewert wie folgt zusammen:

Investitionen der Stadt bis zum Jahr 1999	Fr.	2'194'500.--
Baukostenbeitrag des Staates	Fr.	2'520'509.--
Bundesbeiträge an die Landerwerbskosten	Fr.	1'033'649. --
Bundesbeiträge an die Baukosten	Fr.	3'823'325.--
Total	Fr.	9'517'983.--

Unter Berücksichtigung der gestützt auf die Zivilschutzgesetzgebung bei einer Aufhebung des Standortes Schönauweg 4 bis Ende des Jahres 2000 nicht rückzahlbaren Baukostenbeiträge des Bundes soll der Erwerbspreis auf Fr. 3'400'000.-- festgelegt werden. Er errechnet sich aus der Höhe des seinerzeitigen Bundesbeitrags an die Landerwerbskosten von Fr. 1'033'649.-- und einer Entschädigung von Fr. 2'366'351.--. Die Rückzahlung des Bundesbeitrags für den Landerwerb erfolgt durch die Stadt St.Gallen. Als weitere geldwerte Leistung räumt der Staat der Stadt St.Gallen das Recht ein, Teile der Liegenschaft während der Umbauphase des Schulhauses Schönau in den Jahren 2001 und 2002 als Schulprovisorium zu nutzen.

Der unterirdische Kommandoposten und die Bereitstellungsanlage der Zivilschutzorganisation sollen im Eigentum der Stadt St.Gallen bleiben. Eine Bereinigung der Parzellenfläche und der Dienstbarkeiten muss noch vorgenommen werden.

Mit dem Kauf der Liegenschaft Waldau kann der bis ins Jahr 2015 laufende Vertrag mit der Stadt St.Gallen vom 2. Oktober 1984 über den Bau, die Benützung und den Betrieb eines Zivilschutzausbildungszentrums in der Waldau, St.Gallen, sowie in Hofen, Wittenbach aufgehoben werden. Damit entfallen die bis ins Jahr 2015 laufenden Verpflichtungen des Staates zur Leistung eines jährlichen Betriebskostenbeitrages von zur Zeit rund 100'000 Franken.

3. Nutzungskonzept und bauliche Massnahmen

3.1. Nutzung durch die Interkantonale Fachhochschule für Technik

Die Gesellschaft für Technische Ausbildung St.Gallen (GTA) war früher Trägerverein der Fachhochschule für Technik St.Gallen (ISG) und hat seinerzeit die Erstellung des Technologietraktes beim Neubau der Universität St.Gallen (HSG) im Jahr 1958 mitfinanziert. Aufgrund einer Vereinbarung vom 10. Februar 1987 darf die ISG folglich über zwei Geschosse des Technologietraktes der HSG an der Dufourstrasse 50a unentgeltlich verfügen. Dieses Nutzungsrecht ist auch im Grundbuch eingetragen.

Die von der ISG belegten Schulungsräume dienen der Ausbildung in den Fachbereichen Maschinen- und Elektroingenieurwesen sowie Mechatronik (Grundstudiengänge und Nachdiplomstudien). Weiter beherbergt der Technologietrakt die Maschinen-, Elektro- und

Mechatroniklabors, die Prüfstelle für elektromagnetische Verträglichkeit (EMV), das Institut für angewandte Forschung und Entwicklung sowie die Gruppe für anwendungsorientierte Mechatronik. Durch den zunehmenden Platzbedarf der Universität St.Gallen wäre eine Verlegung der ISG-Labors sinnvoll.

Die Fusion der Fachhochschule für Wirtschaft (FHW) und der Fachhochschule für Technik (ISG) zur Interkantonalen Fachhochschule St.Gallen (FH-SG) ist ab 1. Januar 2000 vollzogen. Das geplante interdisziplinäre Fachhochschulzentrum, das im Bereich Bahnhof Nord erstellt werden soll, kann die räumlichen Bedürfnisse der Fachhochschulen frühestens im Jahr 2006 abdecken.

Die HSG kann mit Blick auf das Ziel der Beibehaltung der Ausbildungsqualität sowie einer weiter steigenden Studierendenzahl mit der Schaffung zusätzlicher Seminar- und Gruppenräume nicht bis in das Jahr 2007 zuwarten. Sie benötigt die heute von der ISG genutzten Räume bereits auf das Wintersemester 2001. Die Kosten für die Umnutzung werden in den Staatsvoranschlag 2001 aufgenommen.

Das Projekt Bahnhof Nord wird durch die Vorlage grundsätzlich nicht berührt. Aus methodisch-didaktischen Gründen sind in einer modernen, praxisorientierten Hochschulausbildung im Ingenieurbereich die Schulungs- und Laborräume am gleichen Standort anzusiedeln. Noch stehen definitive Entscheide im Zusammenhang mit dem Standort Bahnhof Nord aus. Eine einigermaßen gesicherte Zuteilung der verfügbaren Nutzflächen ist noch nicht möglich. Voraussichtlich in jedem Fall am Standort Schöнауweg 4 verbleiben dürften die EMV-Prüfstelle sowie der schwereren Maschinen aus den Maschinen- und Elektrolabors der heutigen ISG.

Das ehemalige Zivilschutzausbildungszentrum Waldau kann so oder so später auch wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden. In Frage kommen etwa eine weitere Nutzung durch Teile der FH-SG und/oder als Technologiezentrum, z.B. für Jungunternehmer.

3.2. Bauliche Massnahmen

Obschon das Zivilschutzausbildungszentrum Waldau zu schulischen Zwecken erstellt wurde, sind für die Bedürfnisse der ISG bauliche Veränderungen notwendig. Das bisher hauptsächlich als Lager benutzte Untergeschoss soll inskünftig für Labors und Werkstätten dienen. Es ist vorgesehen, die heute zurückgesetzte Fassade nach aussen zu schieben und die Fensterflächen zu vergrössern. Durch diese Massnahme kann mehr Platz und gleichzeitig genügend Tageslicht für die Räume gewonnen werden. Da das Unterschoss neu zum dauernden Aufenthalt von Personen vorgesehen ist, muss zusätzlich eine Bodenwärmedämmung eingebracht werden.

Die Kantine im Erdgeschoss wird zu Schulungsraum umfunktioniert. Im Wesentlichen muss die Küche abgebrochen werden. An ihrer Stelle wird ein EDV-Schulungsraum errichtet. In der Aula soll eine mobile Trennwand eingebaut werden.

Heute sind im ehemaligen Zivilschutzausbildungszentrum Waldau im Erd- und 1. Obergeschoss insgesamt acht Klassenzimmer von je etwa 42 m² Grundfläche vorhanden. Das Nutzungskonzept sieht vor, durch den Abbruch der Betonwand zwischen je zwei Klassenzimmern einen geeigneten Schulungsraum von etwa 85 m² zu erhalten.

Allgemein müssen Lüftung, Heizung, Elektroverteilung und Sanitärinstallationen dem neuen Nutzungskonzept angepasst werden. Ausserdem ist das Gebäude invalidengerecht zu erschliessen.

4. Kosten und Kreditbedarf

4.1. Kaufpreis

Die Liegenschaft wurde im Sommer des Jahres 1999 durch einen unabhängigen Experten begutachtet. Die entsprechende Schätzung, die einen Verkehrswert von Fr. 3'730'000.-- ausgewiesen hatte, wurde als Verhandlungsbasis beigezogen. Der mit der Stadt St.Gallen vereinbarte Kaufpreis von 3,4 Mio. Franken liegt rund 9 Prozent unter dem ermittelten Verkehrswert.

4.2. Kostenvoranschlag der Umbauarbeiten

Der Kostenvoranschlag beruht auf dem Baukostenindex vom 1. April 1999 (112,9 Punkte) und lautet zusammengefasst wie folgt (in Franken):

BKP Arbeitsgattung

1	Vorbereitungsarbeiten	7'000.--
2	Gebäude	1'107'000.--
4	Umgebungsarbeiten	20'000.--
5	Baunebenkosten	66'000.--
7	Betriebseinrichtungen	200'000.--
Total der Umbauarbeiten		1'400'000.--

4.3. Erläuterungen zu den einzelnen Positionen

Bei den Vorbereitungsarbeiten von Fr. 7'000.-- handelt es sich um das Beschaffen weiterer Objektunterlagen und um Demontagen.

Die Aufwendungen für die nutzungsabhängigen baulichen Anpassungen im Betrag von Fr. 1'107'000.-- entfallen im Wesentlichen auf die Positionen Baumeisterarbeiten, Verglasungen in Metall, Elektroanlagen, Lüftungsanlagen, Treppenlifte, Elementwände, Unterlagsböden und Bodenbeläge sowie Honorare.

Die notwendigen Umgebungsarbeiten im Betrag von Fr. 20'000.-- beinhaltet die Anpassungen der Vorplätze im Untergeschoss.

Die Baunebenkosten in der Höhe von Fr. 66'000.-- ergeben sich hauptsächlich aus den Kosten für Bewilligungen und Gebühren, Aufwand für Kopien, Arbeitsausschreibungen, Versicherungen und Reserven für Unvorhergesehenes.

Die Investitionen über Fr. 200'000.-- für Betriebseinrichtungen setzen sich aus den Umzugskosten und aus Neuanschaffungen Mobiliar zusammen.

4.4. Kreditbedarf

Die Kosten für Erwerb und Umbau des ehemaligen Zivilschutzausbildungszentrums Waldau in St.Gallen sind vollumfänglich vom Staat zu tragen.

Es ergibt sich folgender Kreditbedarf:

-	Erwerb der Liegenschaft	Fr. 3'400'000.--
-	Bauliche Massnahmen	Fr. 1'400'000.--
-	Kreditbedarf (Preisstand 1. April 1999)	Fr. 4'800'000.--

5. Raumkosten

Das ehemalige Zivilschutzausbildungszentrum Waldau wird der FH-SG, Fachbereich Technik, unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Das grundbuchlich gesicherte Nutzungsrecht der ISG über rund 970 m² Nettogeschossfläche an der Universitätsliegenschaft Dufourstrasse 50a, St.Gallen, wird gelöscht bzw. auf einen gleichwertigen Teil der Liegenschaft Schöнауweg 4, St.Gallen, übertragen. Die Betriebs- und Nebenkosten der Liegenschaft von rund 140'000 Franken je Jahr gehen grundsätzlich zu Lasten der FH-SG.

Soweit Teile der Liegenschaft als Provisorium während der Renovation des Oberstufenzentrums Schöнау beansprucht werden, trägt die Stadt St.Gallen die Betriebskosten anteilmässig.

6. Finanzreferendum

Nach Art. 7 des Gesetzes über Referendum und Initiative (sGS 125.1; abgekürzt RIG) unterstehen Gesetze und Beschlüsse des Grossen Rates, die zulasten des Staates für den gleichen Gegenstand eine einmalige neue Ausgabe von 3 Mio. bis 15 Mio. Franken oder eine während mindestens zehn Jahren wiederkehrende neue Jahresausgabe von Fr. 300'000.-- bis Fr. 1'500'000.-- zur Folge haben, dem fakultativen Finanzreferendum.

Der Kreditbedarf beträgt Fr. 4'800'000.--. Es handelt sich um eine neue Ausgabe im Sinn des Gesetzes. Der Grossratsbeschluss untersteht somit dem fakultativen Finanzreferendum.

7. Antrag

Wir beantragen Ihnen, Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, auf den Entwurf eines Grossratsbeschlusses über Erwerb und Umbau des ehemaligen Zivilschutzausbildungszentrums Waldau in St.Gallen einzutreten.

Im Namen der Regierung,
Der Präsident:
Dr. Walter Kägi, Landammann

Der Staatssekretär:
lic.iur. Martin Gehrer

Grosser Rat des Kantons St.Gallen

35.00.01

Grossratsbeschluss über Erwerb und Umbau des ehemaligen Zivilschutz- ausbildungszentrums Waldau in St.Gallen

Entwurf der Regierung vom 21. März 2000

Der Grosse Rat des Kantons St.Gallen

hat von der Botschaft der Regierung vom 21. März 2000¹ Kenntnis genommen

und

beschliesst:

1. Projekt und Kostenvoranschlag von Fr. 4'800'000.-- für Erwerb und Umbau des ehemaligen Zivilschutzausbildungszentrums Waldau in St.Gallen werden genehmigt.
2. Zur Deckung der Kosten wird ein Kredit von Fr. 4'800'000.-- gewährt.

Der Kredit wird der Investitionsrechnung belastet und ab dem Jahr 2001 innert 5 Jahren abgeschrieben.

3. Über Nachtragskredite für Mehrkosten, die auf die Teuerung oder auf ausserordentliche, nicht voraussehbare Umstände zurückgehen, beschliesst der Grosse Rat endgültig.
4. Die Regierung wird ermächtigt, Änderungen am Projekt zu beschliessen, soweit diese aus betrieblichen oder architektonischen Gründen notwendig sind und das Gesamtprojekt dadurch nicht wesentlich umgestaltet wird.
5. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Finanzreferendum².

¹ ABI 2000

² Art. 7 RIG, sGS 125.1.