

Kantonsratsbeschluss über die Sanierung des Klostergebäudes der Psychiatrischen Klinik St.Pirminsberg in Pfäfers

Botschaft und Entwurf der Regierung vom 22. April 2014

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	2
1 Ausgangslage	3
1.1 Auftrag und Organisation der St.Gallischen Psychiatrie-Dienste Süd (PDS)	3
1.2 Bauliche Situation	4
1.2.1 Allgemeines	4
1.2.2 Nutzung des Klostergebäudes	4
2 Künftige Bedürfnisse	5
2.1 Bauliche Bedürfnisse	5
2.2 Betriebliche Bedürfnisse	5
3 Bauvorhaben	5
3.1 Hauptsächlich zu sanierende Bereiche	5
3.1.1 Dachsanierung	6
3.1.2 Fassaden und Fenster	6
3.1.3 Küchenumbau	7
3.1.4 Lagerumbau A3-A und Obstkeller A3-U	8
3.1.5 Korridor Gebäudetrakt A2 B / A3 B	8
3.1.6 Klostergarten Süd	8
3.2 Normen und Standards	9
3.3 Energie und Ökologie	9
3.4 Provisorien	10
4 Baukosten, Kreditbedarf und Termine	10
4.1 Kostenvoranschlag	10
4.2 Erläuterungen zu den einzelnen Positionen	10
4.3 Kennzahlen	11
4.4 Werterhaltende und wertvermehrnde Kosten	11
4.5 Bauteuerung	12
4.6 Kreditbedarf und Finanzierung	12
4.7 Termine und Etappierung	12

5	Betriebskosten	12
5.1	Personalkosten	12
5.2	Sachkosten	12
6	Finanzrechtliches	13
6.1	Immobilien (BKP 0-6)	13
6.2	Mobilien (BKP 7-9)	13
7	Finanzreferendum	13
8	Antrag	13
	Beilage: Pläne	14
	Entwurf (Kantonsratsbeschluss über die Sanierung des Klostergebäudes der Psychiatrischen Klinik St.Pirminsberg in Pfäfers)	21

Zusammenfassung

Das barocke Klostergebäude Pfäfers aus dem 17. Jahrhundert beherbergt seit dem Jahr 1845 die kantonale psychiatrische Klinik St.Pirminsberg. In seinen historisch wertvollen Räumen sind Nutzungen für Pflege, Behandlung, administrative Dienste sowie für öffentliche und interne kulturelle Veranstaltungen untergebracht.

In den letzten 30 Jahren wurden am Klostergebäude zwar immer wieder verschiedene Teilsanierungen an der Gebäudesubstanz vorgenommen. Zur langfristigen Werterhaltung des historischen Gebäudes und zur Sicherstellung der bedarfsgerechten Nutzung durch die St.Gallischen Psychiatrie-Dienste Süd (PDS) sind nun aber weitere Sanierungsmassnahmen am Klostergebäude nötig.

Der schlechte bauliche Zustand der Aussenhülle (Dach, Fassaden, Fenster) erfordert eine denkmalschutzgerechte Aussensanierung des gesamten Klostergebäudes. Mit Ausnahme der Fenster im Konventsaal, die nur saniert werden, müssen sämtliche Aussenfenster ersetzt werden. Die Aussentüren werden instand gesetzt und – wo aus brandschutztechnischen Gründen erforderlich – durch neue Türen ersetzt.

Die Hauptküche, die die gesamte Klinik versorgt, wurde zuletzt vor über 20 Jahren saniert. Sie genügt sowohl aus betrieblichen wie auch aus hygienischen Gründen den heutigen Anforderungen nicht mehr. Die Betriebseinrichtungen und die haustechnischen Installationen sind veraltet. Die Hauptküche muss deshalb grundlegend erneuert und aus betrieblichen Gründen an einen neuen Standort verlagert werden. Sie soll auf eine Kapazität von 300 Portionen pro Hauptmahlzeit ausgelegt werden. Mit einer klaren Trennung von Rein- und Unrein zonen und der Gewährleistung einer lückenlosen Qualitätskontrolle und einer durchgehenden Kühlkette wird sie künftig die hygienischen Anforderungen erfüllen können.

Nebst der Sanierung der Aussenhülle und der Erneuerung der Hauptküche umfasst das vorliegende Projekt zusätzlich die Erneuerung des Korridors im Gebäudetrakt A2 B / A3 B (den sogenannten Ärztekorridor) sowie im Gebäudetrakt A3 die Umnutzung der Lagerräume und des Obstkellers. In diesen Bereichen werden nur sanfte Sanierungsarbeiten zur langfristigen Substanzerhaltung der Gebäudeteile vorgenommen. Damit soll sichergestellt werden, dass in den kommenden Jahren keine weiteren Sanierungsprojekte am Klostergebäude Pfäfers mehr notwendig werden.

Ebenfalls im Sanierungsprojekt integriert ist die Umgestaltung und Aufwertung des historisch wertvollen Klostergartens. Mit den vorgesehenen Massnahmen kann der ursprüngliche Hauptzugang zur Klosterkirche wieder in Betrieb genommen und der Klostergarten wieder öffentlich zugänglich gemacht werden.

Das Sanierungsvorhaben ist im Investitionsprogramm 2015 bis 2024 der Regierung als priorisiertes Vorhaben enthalten.

Der Kreditbedarf für die Sanierung des Klostergebäudes der Psychiatrischen Klinik St.Pirminsborg beläuft sich auf insgesamt 16,3 Mio. Franken (Preisstand 1. April 2013). Davon entfallen 4,9 Mio. Franken auf wertvermehrende und 11,4 Mio. Franken auf werterhaltende Aufwendungen. Der Grossteil der Aufwendungen gilt entsprechend der bundesgerichtlichen Rechtsprechung als gebunden. Der Kantonsratsbeschluss über die Sanierung des Klostergebäudes der Psychiatrischen Klinik St.Pirminsborg in Pfäfers unterliegt dem fakultativen Finanzreferendum.

Nicht enthalten sind die Aufwendungen für Mobilien, die nach dem Gesetz über die Psychiatrieverbände (sGS 320.5) von den Psychiatrie-Diensten Süd zu finanzieren sind.

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Vorlage Botschaft und Entwurf des Kantonsratsbeschlusses über die Sanierung des Klostergebäudes der Psychiatrischen Klinik St.Pirminsborg in Pfäfers.

1 Ausgangslage

1.1 Auftrag und Organisation der St.Gallischen Psychiatrie-Dienste Süd (PDS)

Die St.Gallischen Psychiatrie-Dienste Süd (PDS) sind seit Januar 2012 eine selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt und einem Verwaltungsrat unterstellt. Für die operative Führung ist die Geschäftsleitung der PDS verantwortlich.

Die PDS stellen – subsidiär zu den niedergelassenen Leistungserbringern – die umfassende psychiatrisch-psycho-therapeutische und psychosoziale Versorgung von psychisch kranken und behinderten Menschen im südlichen Teil des Kantons St.Gallen (Rheintal, Werdenberg-Sarganserland und Linthgebiet) sicher. Mit dem Fürstentum Liechtenstein besteht eine vertragliche Zusammenarbeit.

Ausgerichtet auf eine möglichst gemeindenaher, patientenzentrierte Beratung, Behandlung und Betreuung betreiben die PDS drei regionale Psychiatrie-Zentren in Heerbrugg, Trübbach und Uznach/Rapperswil-Jona, die eingebunden sind in die regionalen Gesundheitsversorgungssysteme. Die Klinik St.Pirminsborg ist spezialisierte Dienstleisterin für die Psychiatrie-Zentren und stellt die stationäre Behandlung und Betreuung sicher. Das Behandlungsangebot umfasst die beiden Fachbereiche «Allgemeine Psychiatrie» und «Spezialisierte Psychiatrie». Das Augenmerk

gilt dabei der sorgfältigen Abklärung und kompetenten Therapie unter Einbezug der Angehörigen sowie der vor- und nachgelagerten Stellen. Neben der ärztlichen und psychologischen Betreuung steht ein breites Therapiespektrum zur Verfügung, das auch komplementärmedizinische Verfahren beinhaltet.

Die Patientenversorgung basiert auf qualifizierten, wissenschaftlich erprobten medizinisch-pflegerischen und psychosozialen Behandlungsansätzen, die kontinuierlich weiterentwickelt werden. Wesentliches Element der Behandlungsangebote stellt die partnerschaftlich offene Beziehung zu den Patienten, ihrem sozialen Umfeld sowie den zuweisenden und behandelnden Fachpersonen dar. Ziel ist die Wiedereingliederung der Patienten in Gesellschaft und Arbeitsmarkt und die Erreichung möglichst grosser Selbständigkeit der Betroffenen und bestmögliche Lebensqualität.

1.2 Bauliche Situation

1.2.1 Allgemeines

Das barocke Klostergebäude Pfäfers aus dem 17. Jahrhundert beherbergt seit dem Jahr 1845 die kantonale psychiatrische Klinik St.Pirminsberg. In seinen historisch wertvollen Räumen sind Nutzungen für Pflege, Behandlung, administrative Dienste sowie für öffentliche und interne kulturelle Veranstaltungen untergebracht.

Das ehemalige Benediktinerkloster thront prägnant über der Rheinebene und schafft einen unverwechselbaren Blickfang am Ortseingang von Pfäfers. Die aktuelle Gebäudesituation der Klinik St.Pirminsberg ist historisch gewachsen. In Abständen von mehreren Jahrzehnten sind vom Klosterbau getrennt grössere bauliche Ergänzungen vorgenommen worden. Erstmals seit der Übernahme der Klosterbaute durch den Kanton erfolgte in den 1950er Jahren eine umfassende Erneuerung des Hauptgebäudes. Seither wurden verschiedene dringend nötige Teilsanierungs- und Instandhaltungsmassnahmen getätigt:

- 1980 - 1981 Fassadenrenovation
- 1989 - 1995 Teilsanierung der Fenster
- 1990 - 1991 Umbau und Erneuerung der Küche
- 1995 - 1999 Teilsanierung von Dachflächen
- 1996 - 1999 Renovationsarbeiten an diversen Innenräumen und Korridoren
- 2000 - 2002 Sanierung der Station A3 C / A3 D
- 2002 - 2003 Sanierung der Station A3 West
- 2002 - 2003 Sanierung der Aufnahmestation A2

Zur langfristigen Werterhaltung des historischen Gebäudes und zur Sicherstellung der bedarfsge rechten Nutzung durch die PDS sind nun aber weitere dringend nötige Sanierungsmassnahmen am Klostergebäude erforderlich.

1.2.2 Nutzung des Klostergebäudes

Das Klostergebäude (Haus A2 / A3 / B3) beherbergt in seinen historisch wertvollen Räumen verschiedene Nutzungen durch die PDS. Neben Räumen für öffentliche und interne kulturelle Veranstaltungen sind im Gebäude die folgenden Nutzungen der PDS untergebracht:

- Im Untergeschoss (Teilunterkellerung) liegen diverse Nebenräume;
- Das Erdgeschoss ist durch eine kleine Kapelle, einen Kulturraum sowie durch die Hauptküche der Klinik mit Lagerräumen und Anlieferung belegt;
- Das erste Obergeschoss beherbergt den Konventsaal, einen Musiksaal, die Apotheke, das Labor sowie verschiedene Arztzimmer und Verwaltungsräume für den Personaldienst, die Finanzabteilung und die Leitung Infrastruktur der PDS;

- Im zweiten und dritten Obergeschoss sind eine Station für Psychotherapiepatientinnen und -patienten, Büroräume für das Psychologie- und Sozialdienstpersonal, Besprechungs- und Sitzungsräume, die medizinische Bibliothek sowie die Räumlichkeiten für die Ausbildung Pflege untergebracht;
- Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und wird heute teilweise als Lagerraum genutzt.

2 Künftige Bedürfnisse

2.1 Bauliche Bedürfnisse

Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes der Aussenhülle des Klostergebäudes (Dach, Fassade und Fenster) ist eine Aussensanierung dringend nötig. Die Aussenhülle soll deshalb gesamthaft einer denkmalschutzgerechten Sanierung unterzogen werden. Die Substanzerhaltung des Klostergebäudes soll durch die vorliegende Bauvorlage auf Jahre hinaus gesichert werden und das historische Gebäude soll durch die Sanierung in allen wesentlichen Bereichen die Ausstrahlung und Qualität als historisch wertvolles Gebäude wieder erhalten.

2.2 Betriebliche Bedürfnisse

Gesamthaft bleiben die künftigen räumlichen und betrieblichen Bedürfnisse im Klostergebäude gegenüber der heutigen Situation unverändert. Insbesondere aber im Bereich der Hauptküche besteht erheblicher Änderungs- und Erneuerungsbedarf.

Die Hauptküche verpflegt die Patientinnen und Patienten sowie die Mitarbeitenden der Klinik. Insgesamt besteht ein Bedarf für durchschnittlich rund 250 bis 270 Portionen je Mahlzeit. Die bauliche und räumliche Situation in der Küche ist dafür heute aber ungenügend und kann den betrieblichen Erfordernissen nicht mehr gerecht werden.

Aufgrund der aktuellen Grundrissituation kann die vom Amt für Lebensmittelhygiene geforderte Trennung von «Reinzonen» und «Unreinzonen» nicht gewährleistet werden. Es fehlen klar abgetrennte Hygienezonen. Auch die gemäss Hygienevorgaben verlangten strikten Qualitätskontrollen und eine ununterbrochene Kühlkette beim Warenfluss sind in den heutigen Räumlichkeiten nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen einzuhalten. Zudem fehlen Abstellflächen für das Rollmaterial zur Speisenversorgung der Patientinnen und Patienten auf den Stationen. Optimale Arbeitsabläufe und ein effizienter Personaleinsatz sind in der heutigen rund 20 Jahre alten Küche nicht mehr möglich.

Der unter der Küche liegende bisher schlecht genutzte Obstkeller soll im Rahmen des vorliegenden Sanierungsvorhabens umgenutzt und in das neue Raumkonzept eines erweiterten Therapieangebots eingebunden werden.

3 Bauvorhaben

3.1 Hauptsächlich zu sanierende Bereiche

Die in die Vorlage aufgenommenen Massnahmen zur baulichen Sanierung des Klostergebäudes basieren auf den im Untersuchungsbericht des beauftragten Spezialbüros für Bauphysik (Firma Corak Engineering) aufgeführten Empfehlungen und sind mit dem Amt für Denkmalpflege und dem Amt für Feuerschutz des Kantons St.Gallen abgestimmt.

3.1.1 Dachsanierung

In den Jahren 1995 bis 1999 wurden verschiedene Bereiche der Dachflächen des Klostergebäudes bereits saniert. Noch nicht saniert wurden die gesamte Dachfläche des Gebäudetraktes A2 sowie rund 85 Prozent der Dachfläche des Gebäudetraktes A3. Diese Dachflächen werden mit neuen Ton-Biberschwanzziegeln belegt. Das Unterdach wird mit einer neuen Dachschalung und einer dampfdiffusionsoffenen und wasserdichten Unterdachbahn ausgebildet. Die Brandabschottungen, die Dachfenster in den Dachgaupen, die Dachflächenfenster, der Blitzschutz sowie die Dachentwässerung werden ebenfalls komplett erneuert.

3.1.2 Fassaden und Fenster

Die kompletten Fassaden und die Kellermauern des Klostergebäudes müssen aus bauphysikalischen Gründen saniert und instand gesetzt werden. Sie weisen zum Teil erhebliche Schäden auf, vor allem im Bereich der Steinfassungen, der Laibungen, der Stürze und der Brüstungen. Zudem wurden zahlreiche vertikale Risse infolge Spannungen im Putz durch die diversen, teilweise zu harten Putzschichten festgestellt. An verschiedenen Stellen müssen schalenartige Putzabplatzungen aufgrund von Feuchtigkeit und Salzdruck im Mauerwerk saniert werden. Die Fassadenoberflächen weisen aufgrund verschiedener Putzarten und Farbanstrichen unterschiedliche Oberflächenstrukturen auf.

Aus technischer wie auch aus kunsthistorischer Sicht ist der bestehende Putzaufbau für das historische Gebäude ungeeignet. Damit die aufsteigende Feuchtigkeit im bestehenden Bruchsteinmauerwerk ausdiffundieren kann, ist eine dampfoffene äussere Fassadenfläche zwingend erforderlich. Die Aussenwände im Bereich der zu sanierenden Hauptküche müssen von innen abwaschbar sein und dampfdicht ausgebildet werden.

Die Sockelzonen des gesamten Gebäudes müssen neu aufgebaut und mit einer sehr dampf-offenen Farbe gestrichen werden. Der bestehende Putz wird bis auf das bestehende Mauerwerk abgeschlagen werden.

Die Nordfassade des Gebäudetraktes B3 bedarf nur geringer Sanierungsmassnahmen. Direkt sichtbare Fassadenschäden vor allem im Bereich der Anschlüsse an die Natursteingewände um die Fenster und Türen werden partiell instandgesetzt.

Die Südfassade des Gebäudetraktes A3 wird ebenfalls nur sanft saniert. Die vorhandenen Farbschichten werden komplett entfernt, Risse und Anschlüsse an die Natursteingewände werden fachgerecht instandgesetzt und mit einer zwei bis drei Millimeter starken Putzüberspachtelung in glatter barocker Ausführung überdeckt. Die Fassade wird mit einer sehr dampfoffenen Mineralfarbe gestrichen.

An allen übrigen Fassaden wird der Putz komplett abgeschlagen, die Lager- und Stossfugen werden ausgekratzt, mit einem zweilagigen Grund- und Deckputz neu überzogen und mit einer sehr dampfoffenen Mineralfarbe gestrichen.

Die Natursteingewände um Fenster und Türen werden gereinigt und sanft saniert. Teilweise sind Unterfütterungen und zusätzliche Befestigungen erforderlich. In den meisten Fällen werden Schäden an den Gewänden durch Aufmodellierung instandgesetzt. Wo dies nicht möglich ist, werden die Natursteingewände erneuert.

Im Rahmen der Fassadenuntersuchung wurden auch die Fenster und Aussentüren geprüft. Aufgrund des altersbedingten Zustandes und der energetischen Anforderungen muss der überwiegende Teil der Fensterelemente erneuert werden. Einzig die Fenster des Konventsaaes werden lediglich saniert. Der überwiegende Teil der Aussentüren wird instand gesetzt. Einzig Türen, die gemäss den Anforderungen des Brandschutzes neu nach aussen öffnen müssen, werden ersetzt.

Die Art der Ausführung der neuen Fenster und Türen wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalpflege festgelegt. Die Fenster werden aus Fichtenholz in ausgesuchter Qualität mit einer 2-Scheiben-Isolierverglasung mit erhöhtem Wärmedämmwert hergestellt.

Ebenfalls in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege werden die vor mehreren Jahren entfernten und verschollenen Holz-Fensterläden im 1. Obergeschoss des Klostergebäudes an der Süd- und Westfassade ersetzt.

3.1.3 Küchenumbau

Die bestehende Hauptküche genügt sowohl aus betrieblichen wie auch aus hygienischen Gründen den heutigen Anforderungen nicht mehr. Sie muss vollständig erneuert werden. Der überwiegende Teil der Geräte in der Hauptküche ist veraltet. Ein regelmässiger Service mit notwendiger Versorgung von Ersatzteilen kann nicht mehr gewährleistet werden.

Die neue Hauptküche wird in den Westteil des Gebäudetraktes A2 verlagert, dessen Räumlichkeiten zurzeit nicht belegt sind. Mit der Verlagerung können kürzere Wege für die Speiseversorgung der Patientinnen und Patienten in den benachbarten Gebäuden sowie für die Warenanlieferung realisiert werden.

Die neue Hauptküche wird für 300 Portionen je Hauptmahlzeit ausgelegt. Der Flächenbedarf für die Küchenräume kann gesamthaft leicht verkleinert werden. Durch den Einsatz neuer Grossgeräte mit modernster Technologie kann die Anzahl der Geräte um rund 30 Prozent reduziert werden. Die Kühllagerflächen und die Flächen für die Trockenlagerung werden verkleinert, die Flächen für Bäckerei, Patisserie und Caféküche werden nicht mehr benötigt. Der Kaffee wird künftig direkt auf den Stationen zubereitet. Für das Rollmaterial zur Speiseversorgung der Patientinnen und Patienten auf den Stationen können zusätzliche Abstellflächen bereitgestellt werden.

Oberste Priorität bei der Konzeption der neuen Hauptküche hat die konsequente Trennung von «Reinzonen» und «Unreinzonen». Um eine lückenlose Qualitätskontrolle zu ermöglichen, wird das Büro des Küchenchefs im Bereich der Warenanlieferung positioniert. Zudem wird in diesem Bereich ein Raum für Rüsterei mit einer entsprechenden Kühlzelle (unrein) realisiert. Eine weitere Qualitätsverbesserung wird durch die Verkürzung der Wege von den Kühlzellen zur Verarbeitung und zur Produktion erzielt. Das geplante Küchenkonzept wurde mit dem Amt für Lebensmittelkontrolle detailliert abgesprochen und entspricht der aktuellen Gesetzgebung über Lebensmittelhygiene.

Durch die Verlagerung und Neukonzeption der Küche kann das Personal künftig flexibler und effizienter eingesetzt werden. Mit den neuen Grossgeräten können verschiedene Menükomponenten früher zubereitet und zwischengelagert werden, was Optimierungen beim Personaleinsatz in Spitzenzeiten und am Wochenende ermöglicht.

Die Bereitstellung der neuen Hauptküche erfordert nebst einer Neueinrichtung auch umfassende bauliche Massnahmen. Der nicht unterkellerte Küchenboden im Bereich der Produktion, der Abwäscherei und im Zwischengeschoss muss neu aufgebaut und thermisch isoliert werden. Der Küchenboden im Zwischengeschoss unter der kalten Küche muss zusätzlich tiefer gelegt werden, um Raum für Kühlzellen und Trockenlager zu schaffen. Die Boden- und Wandbeläge werden in der gesamten Küche und in den angrenzenden Funktionsräumen ersetzt. Die Sanitärinstallationen, die Abwasserleitungen, die Elektroleitungen, die Lichtinstallationen sowie die universelle Gebäudeverkabelung müssen im Bereich der Küche komplett erneuert werden. Die Brandmeldeanlage wird erweitert und die Anlagen für die Wärmeverteilung werden den neuen Bedürfnissen angepasst.

Die vorhandene Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für den Küchenbereich wird am jetzigen Standort belassen, saniert und auf den heutigen technischen Standard gebracht. Das Kanalsystem wird angepasst und gereinigt. In der neuen Küche wird eine Abluftdecke mit Zu- und Abluftzonen und integrierter Beleuchtung eingebaut. Die notwendige Lüftungsanlage für die Personalgarderobe wird neu installiert. Im Bereich der «kalten» Küche wird ein Kleinwarenaufzug zur Nutzung der Lagerflächen im Zwischengeschoss installiert. Bei sämtlichen Sanierungs- und Umbauarbeiten werden die Brandschutzmassnahmen gemäss den Auflagen des Amtes für Feuer- und der Gebäudeversicherungsanstalt umgesetzt.

3.1.4 Lagerumbau A3-A und Obstkeller A3-U

Durch die Verlegung der Hauptküche werden die Lagerräume im Südflügel A3-A nicht mehr benötigt und können aufgrund ihrer vorzüglichen Lage zu hochwertigen Räumen für Therapiezwecke umgenutzt werden.

Der unter diesen Räumen liegende Obstkeller wird aufgrund der hohen Kostenfolgen nicht saniert. Nebst dem Ersatz der nur provisorisch verlegten Leitungen werden im Untergeschoss lediglich Massnahmen zur langfristigen Erhaltung der Bausubstanz vorgenommen.

Auch im Geschoss A des Südflügels A3 sind wie im Bereich der neuen Küche in Teilbereichen Bodenabsenkungen bzw. Niveauregulierungen erforderlich. Aus bauphysikalischen und energetischen Gründen muss im nicht unterkellerten Bereich der komplette Fussboden neu aufgebaut werden. Bisher verkleidete Deckengewölbe werden freigelegt und in ihren ursprünglichen Zustand zurück versetzt.

Die neuen Räumlichkeiten werden an den bestehenden Haupteingang und an die Arztdienstzimmer und Therapieräume angeschlossen.

Die Sanitärinstallationen, die Abwasserleitungen, die Elektroleitungen, die Lichtinstallationen sowie die universelle Gebäudeverkabelung müssen auch in diesem Teilbereich erneuert werden. Die Brandmeldeanlage wird erweitert und die Anlagen für die Wärmeverteilung werden angepasst (Wärmeverteilung über Radiatoren).

Auch in diesem Gebäudeteil werden bei allen Sanierungsmassnahmen die brandschutztechnischen Auflagen eingehalten und umgesetzt.

3.1.5 Korridor Gebäudetrakt A2 B / A3 B

Der sogenannte Ärztegang ist der einzige Korridor des Klosters, der in den letzten Jahren nicht erneuert wurde. Mit einer sanften Renovation sollen die Auflagen des Brandschutzes erfüllt und das Erscheinungsbild des Ärzteganges den übrigen Korridoren angepasst werden. Die Brandschutzauflagen erfordern die Aufteilung des Korridors in drei Brandabschnitte sowie eine Abtrennung des Treppenhauses durch entsprechende Brandschutztüren/ -Verglasungen.

Die Innenausbauarbeiten im Ärztegang werden analog zu den bereits restaurierten Korridoren ausgeführt. Die heutigen Bodenbeläge (Parkett) werden überwiegend erhalten und saniert. Die Wandoberflächen werden mit einem historisch «geeigneten» Wandputz überzogen und gestrichen und die Beleuchtung wird bedarfsgerecht angepasst.

3.1.6 Klostergarten Süd

Der ehemalige Hauptzugang an der Südseite des Klostergebäudes wird wieder in Betrieb genommen. Zusätzlich wird ein neuer Zugang zur Klosterkirche über den Klostergarten hergestellt. Damit kann der Klostergarten auch künftig wieder öffentlich genutzt werden.

Als Rahmenbedingung für die Neugestaltung des Klostergartens wurde mit dem Amt für Denkmalpflege St.Gallen vereinbart, dass die rund 150 Jahre alte Anstaltsumfassungsmauer erhalten bleibt und wo nötig saniert wird. Um dem Klostergarten seinen geschlossenen Charakter zu nehmen, wird das Gelände bis auf die Brüstungshöhe der Umfassungsmauer angehoben und ein «Panoramaweg mit Sitzgelegenheiten» entlang der Klostermauer angelegt. Für den Zugang zur Klosterkirche ist ein Teilabbruch der Klostermauer mit Errichtung einer neuen Treppenanlage vorgesehen.

Die Terrasse vor der Haupttreppe / Haupteingang wird durch eine zusätzliche zentral gelegene Treppenanlage mit den erforderlichen Stützwänden neu erschlossen.

Die grosse raumgreifende Buche, verschiedene andere Bäume und Gehölze sowie der kleine Weiher im Klosterhof bleiben erhalten. Der Klostergarten wird durch eine Wildblumenwiese begrünt. Im Klosterhof werden zwei kleine Plätze mit Verweilmöglichkeiten angelegt. Auf den Wegen und Plätzen um das Klostergebäude herum bis zum Haupteingang zur Klosterkirche wird ein Natursteinbelag eingebaut.

3.2 Normen und Standards

Die Sanierung des Klostergebäudes beinhaltet zeitgemässe und fachgerechte Konstruktionen. Die Materialwahl ist hinsichtlich Fassade und Innenausbau auf die historische Bedeutung des Gebäudes abgestimmt. Die vorgesehenen Sanierungsmassnahmen erfüllen die Anforderungen an einen zweckmässigen, nachhaltigen und kostenbewussten Ausbau. In installationstechnischer Hinsicht werden die geltenden Vorschriften, Normen und Richtlinien für Bauten des Gesundheitswesens vollumfänglich eingehalten.

3.3 Energie und Ökologie

Im Rahmen der ökologischen Vorbildfunktion der öffentlichen Hand wird bei Sanierungsvorhaben des Kantons der Minergie-Standard angestrebt, sofern dies technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist. Beim vorliegenden Sanierungsprojekt wird dieser Standard nicht erreicht, weil aus denkmalpflegerischen Gründen die historische Fassade des Klostergebäudes nicht gedämmt werden kann. Es werden jedoch verschiedene andere Massnahmen umgesetzt, die den Energieverbrauch senken, ohne das historische Erscheinungsbild massgeblich zu beeinträchtigen. So werden verschiedene zu erneuernde Bodenplatten innerhalb des Gebäudes zum Erdreich hin gedämmt.

Bei den Sanierungsarbeiten werden grundsätzlich nur Bauteile und Materialien eingesetzt, die den heutigen architektonischen, betrieblichen und ökologischen Anforderungen gerecht werden.

Die zu erneuernden haustechnischen Anlagen sind so ausgelegt, dass sie den Minergiestandard erfüllen können. So wird die Abwärme der gewerblichen Kälteanlagen zur Vorwärmung des Warmwassers in der Hauptküche verwendet. Durch die geplante Energieoptimierungssteuerung beim Anschluss der Grossgeräte wird eine gesamthafte Reduktion der Lastspitzen mit entsprechender Reduktion der Energiekosten erreicht. Durch die Neustrukturierung und Neuausrüstung der Hauptküche können künftig Energiekosten für die Küche im Umfang von rund 25 Prozent eingespart werden, da gesamthafte weniger und nur energieeffiziente Neugeräte zum Einsatz kommen.

3.4 Provisorien

Für die Sanierung des Klostergebäudes sind in keiner Umbauphase Provisorien notwendig. Dank der Verlagerung der Hauptküche an einen neuen Standort kann während den Umbauarbeiten die bestehende Küche so lange betrieben werden, bis die neue Hauptküche in Betrieb geht. Auch in allen anderen zu sanierenden Bereichen kann dank organisatorischen Massnahmen auf bauliche Provisorien verzichtet werden.

4 Baukosten, Kreditbedarf und Termine

4.1 Kostenvoranschlag

Der Kostenvoranschlag für das Bauvorhaben beruht auf dem schweizerischen Baupreisindex vom 1. April 2013 (102.3 Punkte, Basis Oktober 2010=100 Punkte) und präsentiert sich zusammengefasst nach Baukostenplan (BKP) wie folgt:

BKP	Bezeichnung	Kosten (in Franken inkl. MwSt.)
1	Vorbereitungsarbeiten	440'000.–
2	Gebäude	13'848'000.–
3	Betriebseinrichtungen	175'000.–
4	Umgebung	1'212'000.–
5	Baunebenkosten	625'000.–
Anlagekosten		16'300'000.–

Nach dem Gesetz über die Psychiatrieverbunde stellt der Kanton den Psychiatrieverbunden die dem Betrieb dienenden Immobilien gegen eine Nutzungsentschädigung zur Verfügung. Die zur Erfüllung des Leistungsauftrags erforderlichen medizinischen Apparate und Anlagen sowie die Mobilien befinden sich im Eigentum der Klinik und sind daher durch diese zu finanzieren.

Gegenstand dieser Vorlage ist somit die Sanierung des Klostergebäudes A2 / A3 / B3 der Klinik St.Pirminsberg im Umfang von Fr. 16'300'000.– ohne Mobiliar, medizinische Apparate und Anlagen.

4.2 Erläuterungen zu den einzelnen Positionen

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten (Fr. 440'000.–)

In dieser Position sind Rodungen, Abbrüche, Demontagen, Entsorgung, Provisorien, Anpassungen und Baustelleneinrichtungen für alle Teilprojekte berücksichtigt.

BKP 2 Gebäude (Fr. 13'848'000.–)

Zu den Gebäudekosten gehören die Baumeisterarbeiten mit den Rohbauarbeiten, die Sanierung der Gebäudehülle, der Ersatz bzw. die Erneuerung der Fenster und Aussentüren, die Bedachungsarbeiten, die äusseren Verputz- und Malerarbeiten, Jalousieläden in Holz sowie die gesamten Innenausbauarbeiten. Enthalten sind auch die Elektro-, Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Sanitäranlagen mit Kücheneinrichtungen im Gebäude (ohne besondere medizinische Einbauten).

BKP 3 Betriebseinrichtungen (Fr. 175'000.–)

In den Betriebseinrichtungen enthalten sind Standregale aus Aluminium, der Einbau eines Chromstahlspeichers für die Wärmerückgewinnung, Kühlaggregate im Erdgeschoss für die gesamte Kühlanlage, fest eingebaute Umkleideschränke und Garderogen sowie Sitzbänke im Klostergarten.

BKP 4 Umgebung (Fr. 1'212'000.–)

Zu den Umgebungskosten gehören im Wesentlichen die Terraingestaltung, die Baumeisterarbeiten mit Beton- und Stahlbeton- sowie Naturstein- und Kunststeinarbeiten im Bereich des Klosterhofes. Weiterhin sind die Kosten für die Gärtnerarbeiten mit der entsprechenden Ausstattung, für die Schlosserarbeiten sowie für Kanalisation, Elektro und Beleuchtung enthalten.

BKP 5 Baunebenkosten (Fr. 625'000.–)

In den Baunebenkosten sind Aufwendungen für Gebühren, Versicherungsprämien, Dokumentationen, Vervielfältigungen sowie Kosten für vorgängige Abklärungen im Bereich Bauphysik, labor-technische Bauteiluntersuchungen und Beratungsleistungen für fachgerechte Sanierungsmassnahmen des klösterlichen Gebäudes berücksichtigt. Enthalten ist zudem eine Reserveposition von rund 3 Prozent der geplanten Investitionssumme für unvorhergesehene Massnahmen und Leistungen.

4.3 Kennzahlen

Teilsanierung Klostergebäude

Einheit

Teilsanierung Dach	Dachflächen	m ²	2'320
Sanierung Fassaden- und Fenster	Fassadenflächen inkl. Fenster	m ²	5'484
	Fensterflächen, 310 Elemente	m ²	472
Umbau Küche	Nettogeschossfläche NGF	m ²	650
Umbau Lager / Obstkeller	Nettogeschossfläche NGF	m ²	465
Sanierung Korridor, Geschoss B	Nettogeschossfläche NGF	m ²	510
Neugestaltung Klostergarten Süd	Umgebungsfläche	m ²	1'480

Vergleichswerte zu den Investitionskosten (Kosten je m² Geschossfläche und Kosten je m³ Gebäudevolumen) werden nicht ausgewiesen, da bei diesem Projekt lediglich Teilsanierungen in diversen Bereichen durchgeführt werden. In weiten Teilen des Gebäudes wurden bereits Sanierungen ausgeführt und abgeschlossen. Zudem sind im vorliegenden Sanierungsprojekt spezielle und aufwendige Massnahmen im Bereich der Fassade sowie der Fenster und Türen aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich, die sich nicht mit Sanierungen an anderen Gebäuden vergleichen lassen.

4.4 Werterhaltende und wertvermehrnde Kosten

Von den Gesamtkosten von Fr. 16'300'000.– entfallen rund Fr. 4'900'000.– auf wertvermehrnde Aufwendungen und rund Fr. 11'400'000.– auf werterhaltende Massnahmen. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

SKP	Bezeichnung	wertvermehrend (in Franken)	wertverhaltend (in Franken)	Insgesamt (in Franken)
1	Vorbereitungsarbeiten	103'600.–	336'500.–	440'100.–
2	Gebäude	3'716'400.–	10'151'900.–	13'868'300.–
3	Betriebseinrichtungen	175'000.–	0.–	175'000.–
4	Umgebung	715'000.–	476'000.–	1'191'000.–
5	Baunebenkosten (inkl. 3 Prozent Unvorhergesehenes)	190'000.–	435'600.–	625'600.–
Insgesamt		4'900'000.–	11'400'000.–	16'300'000.–

4.5 Bauteuerung

Der vorliegende Kostenvoranschlag beruht auf dem schweizerischen Baupreisindex vom 1. April 2013 (102.3 Punkte, Basis Oktober 2010, 100 Punkte). Es wurden aktuelle Marktpreise gerechnet. Die Bauzeit beträgt rund ein Jahr. Aufgrund der zu erwartenden Planungs- und Bauzeit sind teuerungsbedingte Mehrkosten nicht auszuschliessen.

4.6 Kreditbedarf und Finanzierung

Der Kreditbedarf zu Lasten des Kantons St.Gallen für die Sanierung des Klostergebäudes der Psychiatrischen Klinik St.Pirminsberg in Pfäfers beläuft sich gesamthaft auf

Kreditbedarf

Fr. 16'300'000.–.

Das Sanierungsvorhaben ist im priorisierten Investitionsprogramm 2015 - 2024 berücksichtigt. Der Kredit wird der Investitionsrechnung belastet und ab dem Jahr 2016 innert zehn Jahren abgeschrieben.

4.7 Termine und Etappierung

Falls der Kantonsrat der Bauvorlage noch im Jahr 2014 zustimmt und das fakultative Referendum nicht ergriffen wird, kann die Planung und Sanierung des Klostergebäudes in den Jahren 2015 und 2016 erfolgen:

- Vorbereitung der Sanierungsarbeiten bis Mitte 2015;
- Ausführung der Sanierungsarbeiten ab Herbst 2015 bis Mitte 2016;
- Inbetriebnahme und Abschlussarbeiten bis Ende 2016.

5 Betriebskosten

5.1 Personalkosten

Durch die Erneuerung und Umstrukturierung der Hauptküche kann bei entsprechender Personalplanung die Zubereitung verschiedener Menüs bzw. Menükomponenten optimiert werden, sodass an Wochenenden das Küchenpersonal reduziert werden kann. Die Einsparungen bei den Personalkosten lassen sich heute jedoch noch nicht genau beziffern.

5.2 Sachkosten

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten (Hausdienst und Reinigung) werden sich durch die Sanierung des Klostergebäudes kaum verändern.

Beim baulichen und betrieblichen Unterhalt ist mit Kosteneinsparungen zu rechnen, da durch die geplanten Sanierungsmassnahmen und insbesondere durch die Erneuerung der Hauptküche weniger Reparaturarbeiten anfallen werden und der Energiebedarf für die Küche massgeblich reduziert werden kann. Die neuen Geräte werden 10 bis 15 Prozent weniger Energie, Wasser, Waschmittel, usw. verbrauchen.

Der vorgesehene Ersatz der Fenster leistet einen beachtlichen Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz des Gebäudes. Die neuen Fenster mit 2-fach Isolierverglasungen reduzieren den Energieverbrauch um rund 5'500 Liter Heizöl pro Jahr. Bei optimalem Lüftungsverhalten der Nutzer können im Vergleich zum Betrieb mit den alten, undichten Fenstern zusätzlich jährlich rund weitere 2'000 Liter Heizöl eingespart werden. Damit kann – je nach Ölpreis – eine jährlich wiederkehrende Einsparung von Fr. 7'000.– bis Fr. 9'000.– realisiert werden.

6 Finanzrechtliches

6.1 Immobilien (BKP 0-6)

Weil der Kanton den Psychiatrieverbunden die dem Betrieb dienenden Immobilien zur Verfügung stellt (Art. 17 des Gesetzes über die Psychiatrieverbunde [sGS 320.5; abgekürzt GPV]) und die Psychiatrieverbunde diese durch eine Nutzungsentschädigung abgelten, trägt der Kanton als Eigentümer der zu erstellenden bzw. zu sanierenden Immobilie die gesamten Investitionskosten.

6.2 Mobilien (BKP 7-9)

Die Psychiatrieverbunde sind selbständige öffentlich-rechtliche Anstalten (Art. 1 GPV). Der Psychiatrieverbund muss für die Finanzierung der Mobilien (BKP 7, 8 und 9) selbst aufkommen.

7 Finanzreferendum

Nach Art. 7 Abs. 1 des Gesetzes über Referendum und Initiative (sGS 125.1) unterstehen Gesetze und Beschlüsse des Kantonsrates, die zu Lasten des Kantons für den gleichen Gegenstand eine einmalige neue Ausgabe für wertvermehrende Aufwendungen von 3 Mio. Franken bis 15 Mio. Franken oder eine während wenigstens zehn Jahren wiederkehrende neue Jahresausgabe von 300'000 Franken bis 1,5 Mio. Franken zur Folge haben, dem fakultativen Finanzreferendum.

In Bezug auf den Unterhalt von Gebäuden geht die bundesgerichtliche Rechtsprechung davon aus, dass Ausgaben für den blossen Gebäudeunterhalt (d.h. werterhaltende Ausgaben) grundsätzlich als gebunden, solche für die Erweiterung oder die Ergänzung staatlicher Gebäude (d.h. wertvermehrende Ausgaben) als neu zu betrachten sind (BGE 111 Ia 34 E. 4c S. 37).

Die Sanierung des Klostergebäudes der Klinik St.Pirminsberg in Pfäfers bewirkt Ausgaben zu Lasten des Kantons von Fr. 16'300'000.–. Davon sind insgesamt rund Fr. 4'900'000.– wertvermehrende Aufwendungen. Fr. 11'400'000.– entfallen auf werterhaltende Massnahmen. Der Kantonsratsbeschluss unterliegt daher dem fakultativen Finanzreferendum.

8 Antrag

Wir beantragen Ihnen, Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, auf den Kantonsratsbeschluss über die Sanierung des Klostergebäudes der Klinik St.Pirminsberg in Pfäfers einzutreten.

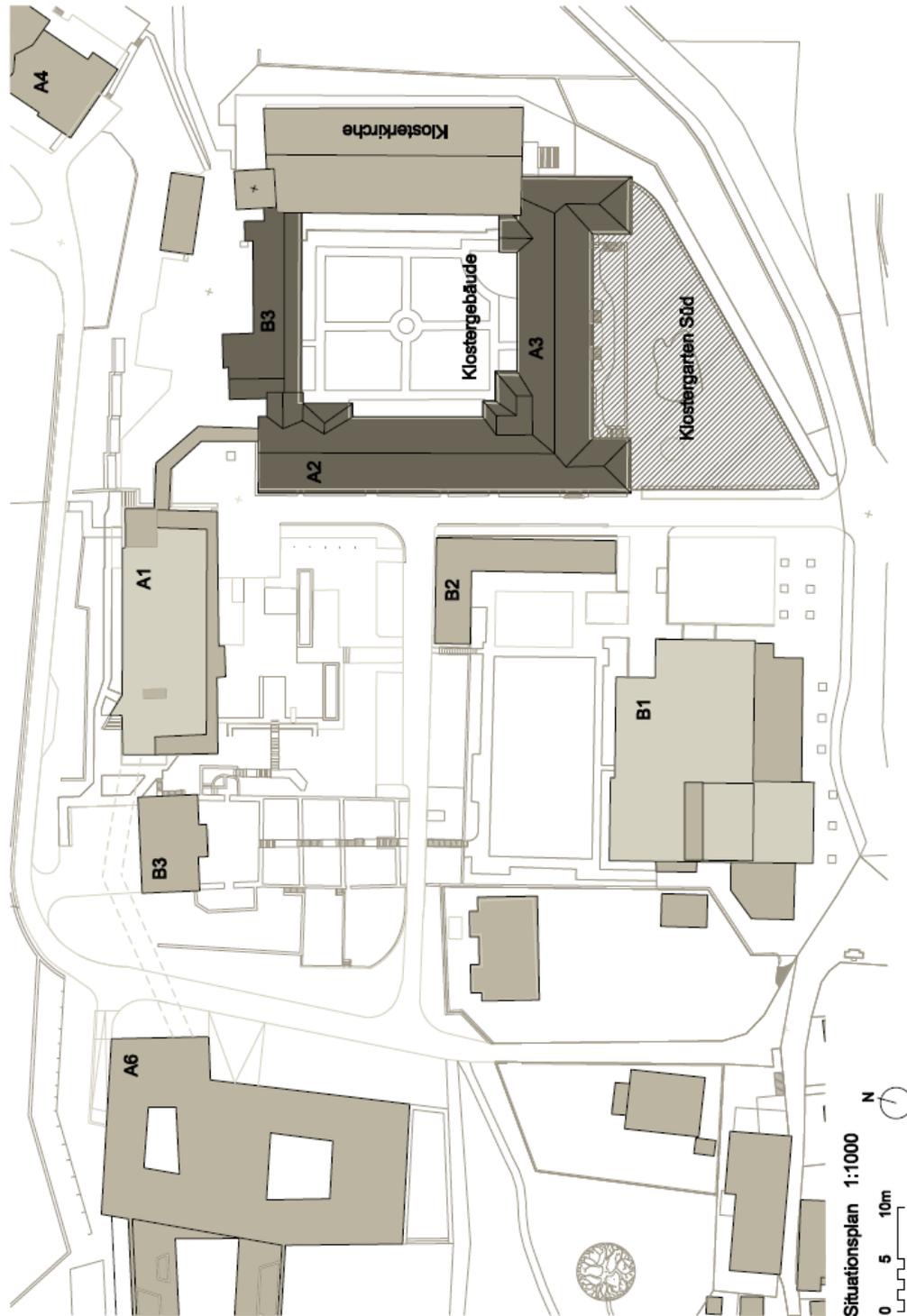
Im Namen der Regierung

Stefan Kölliker
Präsident

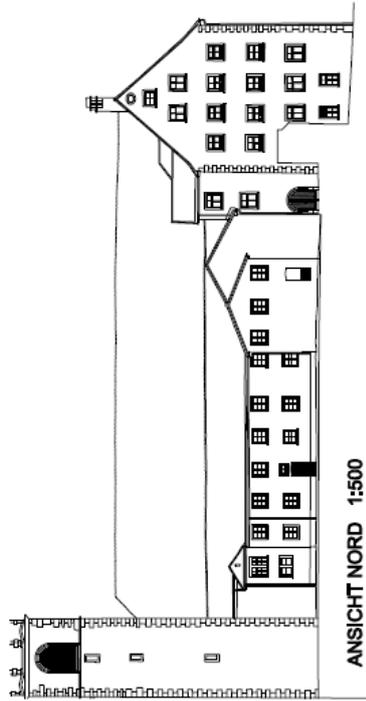
Canisius Braun
Staatssekretär

Beilage: Pläne

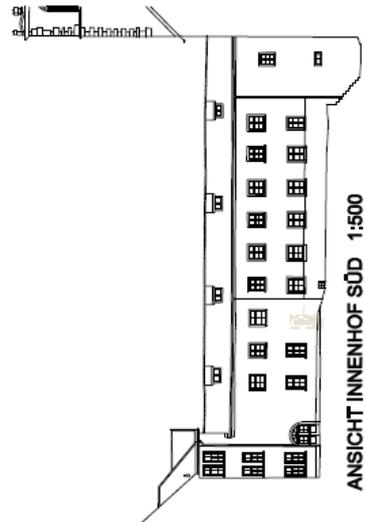
Situationsplan



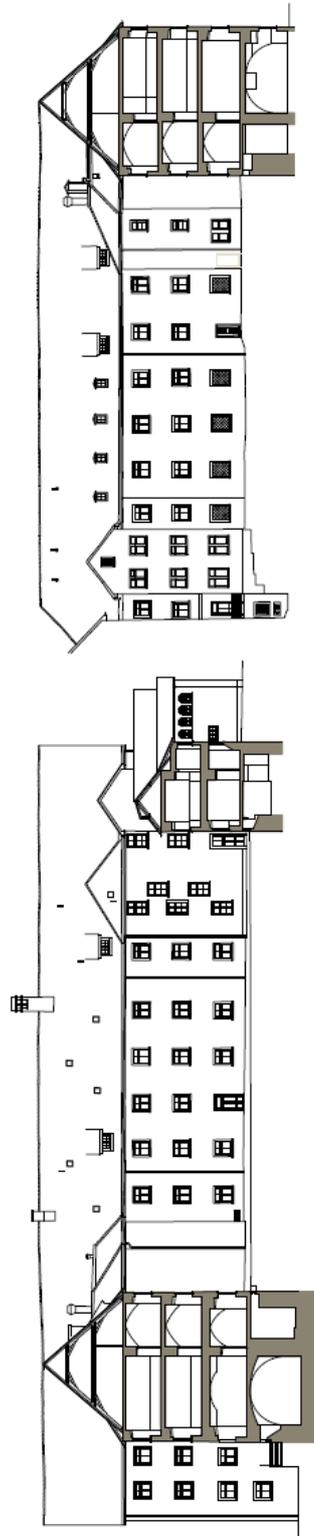
Fassadenansichten



ANSICHT NORD 1:500



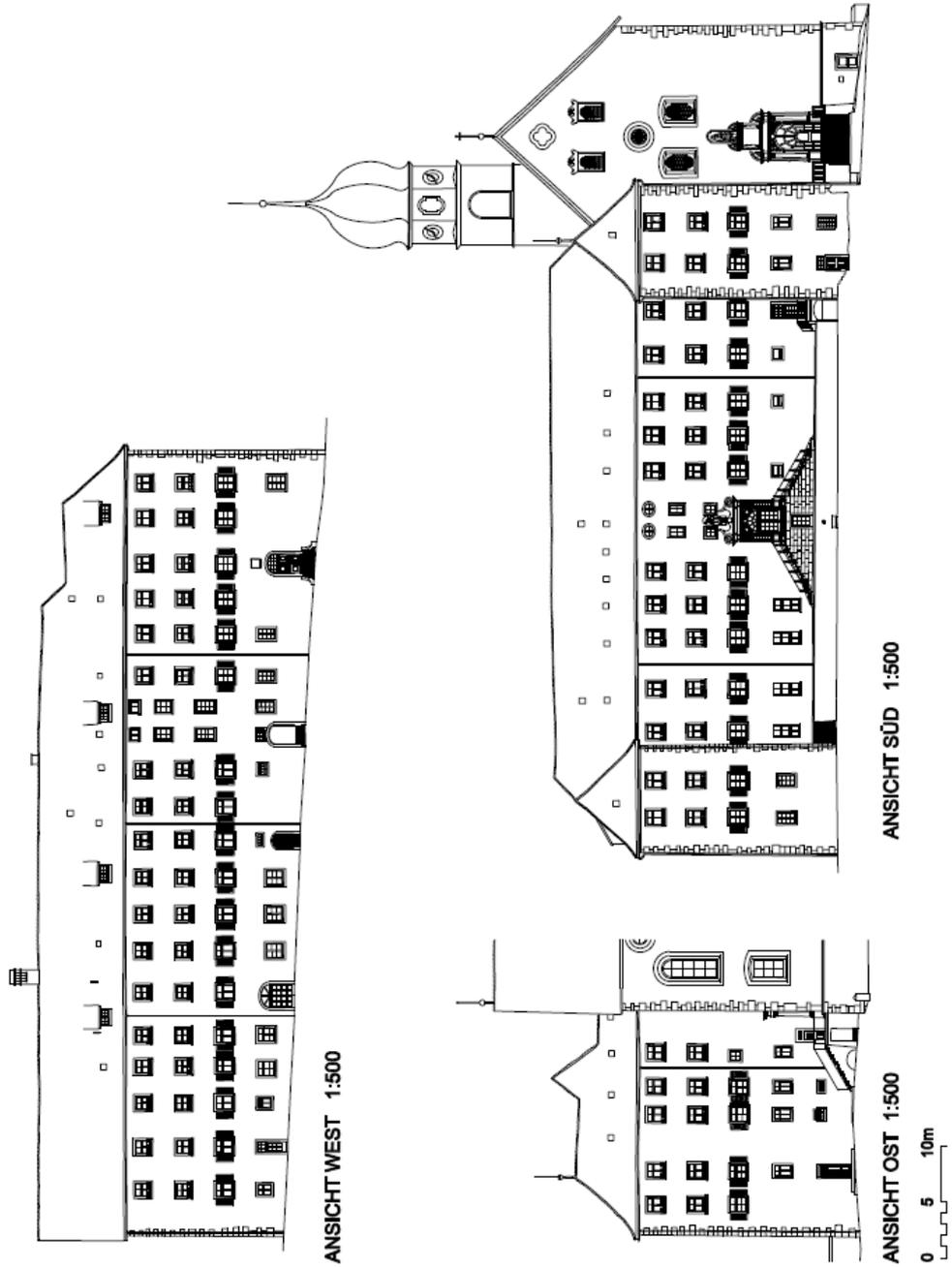
ANSICHT INNENHOF SÜD 1:500



ANSICHT AA INNENHOF SÜD 1:500

ANSICHT BB INNENHOF NORD 1:500





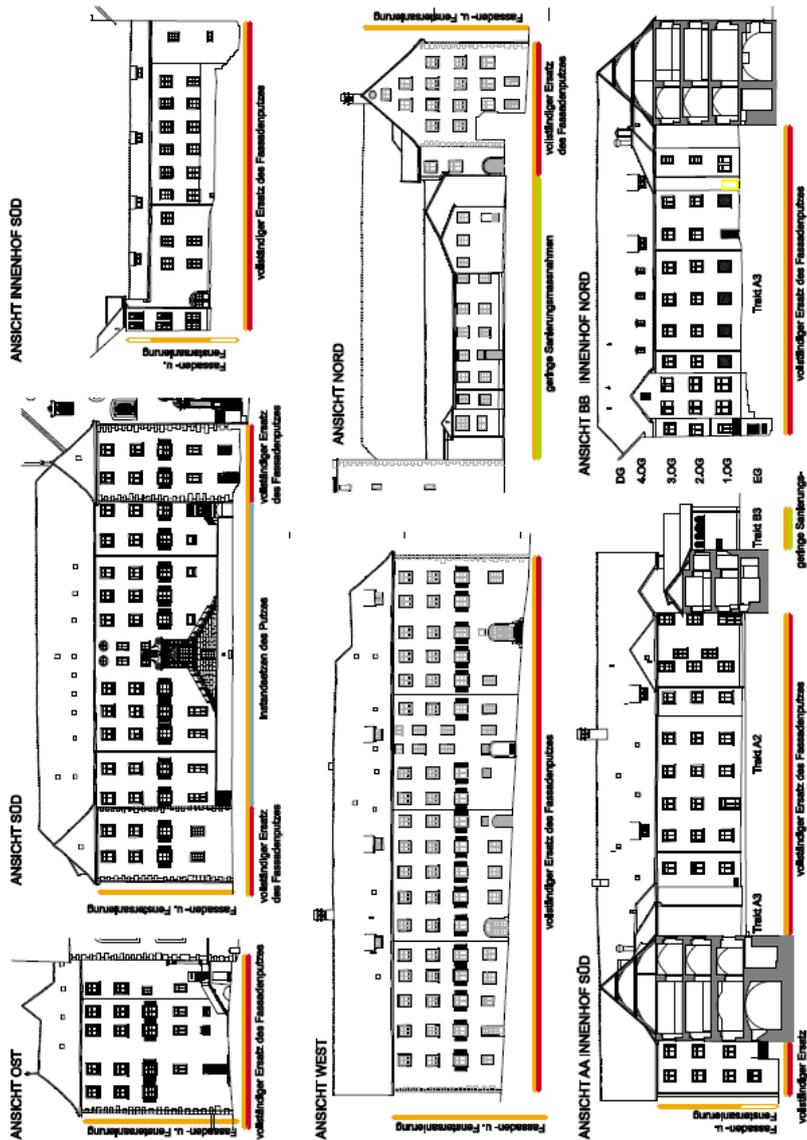


2 Fassadenputz

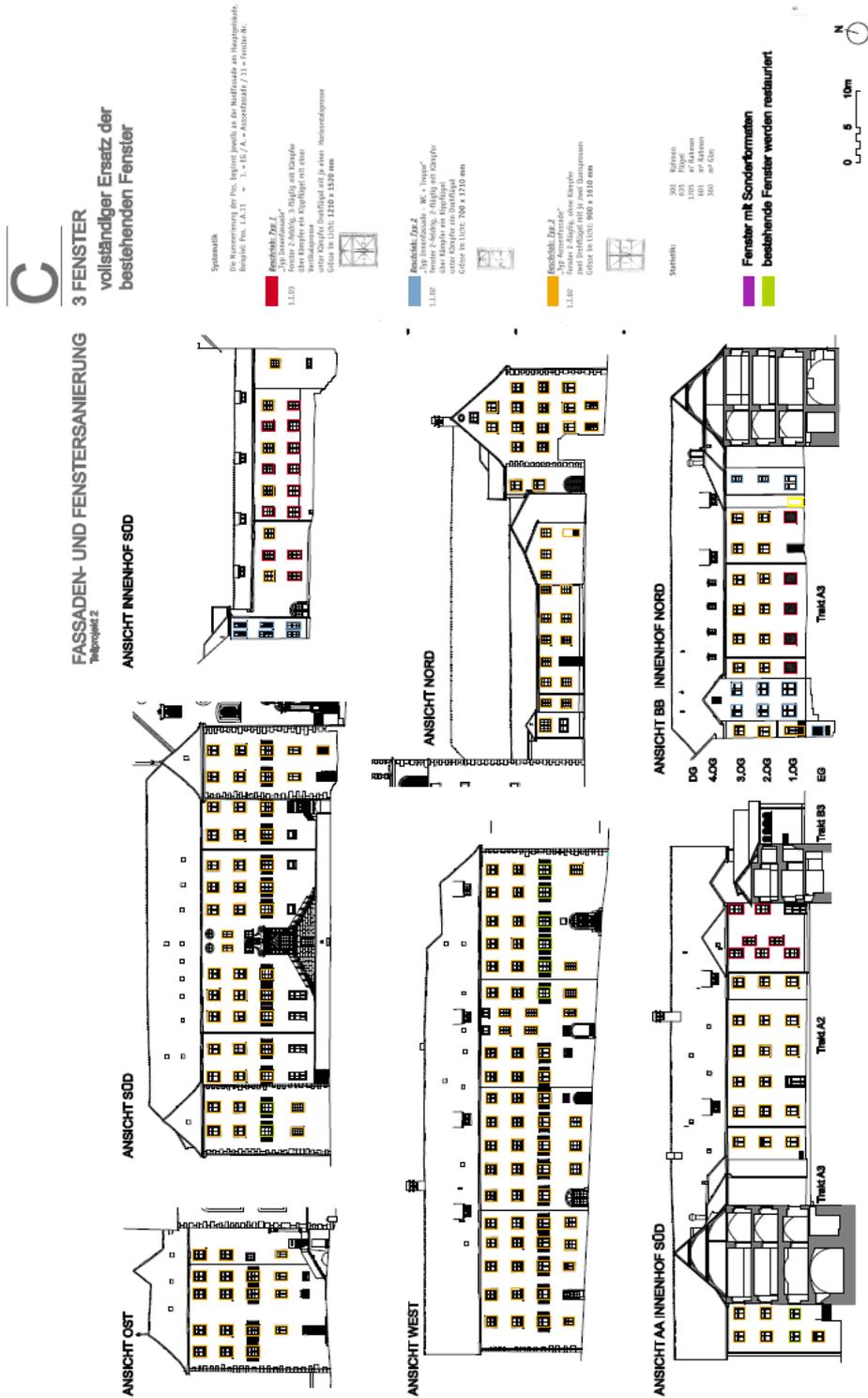
FASSADEN- UND FENSTERSANIERUNG Teilprojekt 2

Sanierung der Fassade mittels zwei Sanierungsvarianten, aufgrund des unterschiedlichen Zustandes:

1. vollständiger Ersatz des Fassadenputzes
2. Instandsetzen des Putzes

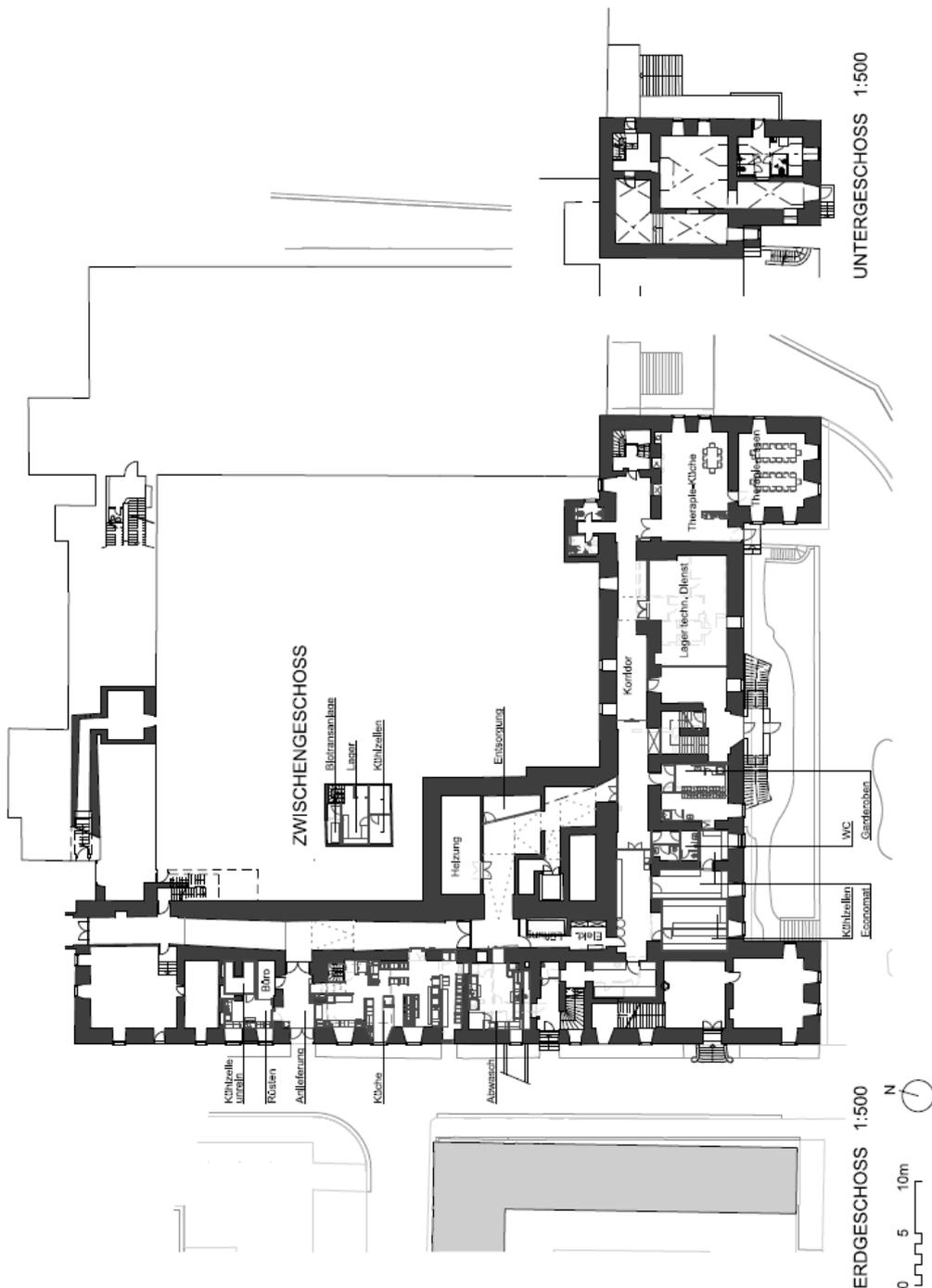


Datum 12.08.2010
 Member of Piano Partnership for Architecture - Technoparkstrasse 1 - CH 8002 Zürich - T +41 44 4451770 - F +41 44 4451778 - www.blomreichbau.ch



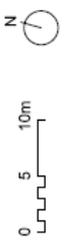
Datum 12.08.2010

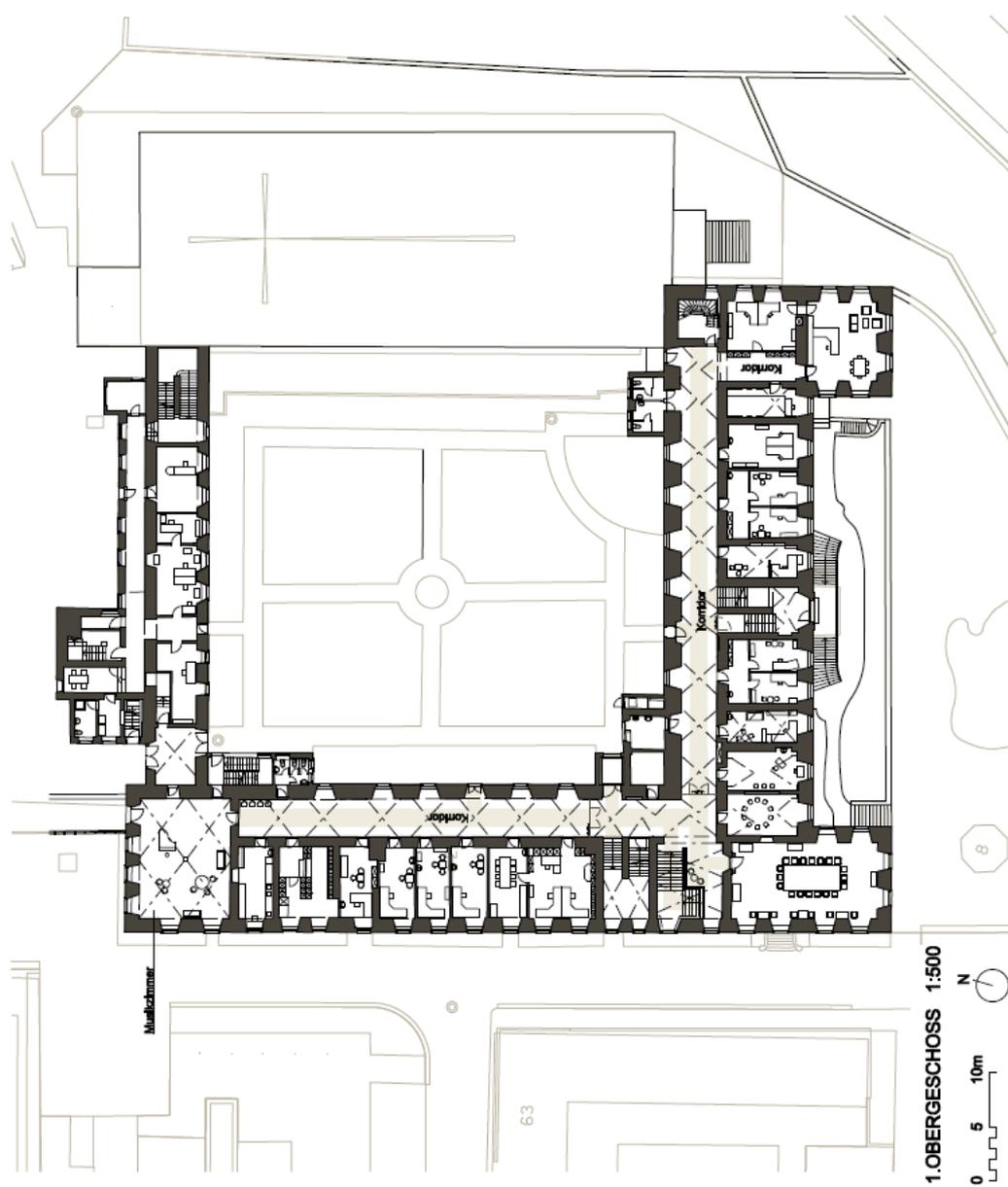
Milner+Bechtold AG - Member of Pareo Partnership for Architecture - Technoparkstrasse 1 - CH 8005 Zürich - T +41 44 4451770 - F +41 44 4451776 - www.milnerbechtold.ch



UNTERGESCHOSS 1:500

ERDGESCHOSS 1:500





Kantonsratsbeschluss über die Sanierung des Klostergebäudes der Psychiatrischen Klinik St.Pirminsberg in Pfäfers

Entwurf der Regierung vom 22. April 2014

Der Kantonsrat des Kantons St.Gallen

hat von der Botschaft der Regierung vom 22. April 2014¹ Kenntnis genommen und erlässt als Beschluss²:

1. Projekt und Kostenvoranschlag von Fr. 16'300'000.– für die Sanierung des Klostergebäudes der Psychiatrischen Klinik St.Pirminsberg in Pfäfers, davon Fr. 11'400'000.– werterhaltende Aufwendungen, werden genehmigt.
2. ¹ Zur Deckung der Kosten wird ein Kredit von Fr. 16'300'000.– gewährt.
² Der Kredit wird der Investitionsrechnung belastet und ab dem Jahr 2016 innert 10 Jahren abgeschrieben.
3. ¹ Über Nachtragskredite für Mehrkosten, die auf ausserordentliche, nicht vorhersehbare Umstände zurückgehen, beschliesst der Kantonsrat endgültig.
² Mehrkosten infolge ausgewiesener Teuerung sind nicht zustimmungsbedürftig.
4. Die Regierung wird ermächtigt, im Rahmen des Kostenvoranschlags Änderungen am Projekt zu beschliessen, soweit diese aus betrieblichen oder architektonischen Gründen notwendig sind und das Gesamtprojekt dadurch nicht wesentlich umgestaltet wird.
5. Dieser Erlass untersteht dem fakultativen Finanzreferendum³.

¹ ABI 2014, ●●.

² Vom Kantonsrat erlassen am ●●; nach unbenützter Referendumsfrist rechtsgültig geworden am ●●; in Vollzug ab ●●.

³ Art. 7 RIG, sGS 125.1.