

## Kantonsratsbeschluss über den Nachtragskredit für Mehrkosten beim Bau des Fachhochschulzentrums Bahnhof Nord in St.Gallen

Botschaft und Entwurf der Regierung vom 28. September 2010

Inhaltsverzeichnis	Seite
Zusammenfassung.....	1
1. Ausgangslage.....	2
2. Mehrkosten .....	3
2.1. Erhöhte Anforderungen in den Bereichen Brandschutz und Minergie.....	3
2.2. Auflagen aus Baubewilligung .....	3
2.3. Baugrundverhältnisse und weitere unvorhergesehene Aufräumkosten .....	3
2.4. Veränderte Bedürfnisse aus dem revidierten Betriebskonzept der FHS .....	4
2.5. Zusammenstellung der Mehrkosten.....	4
3. Verwendung der ausgewiesenen Reserve für Unvorhergesehenes und Bundesbeitrag .....	5
3.1. Verwendung der ausgewiesenen Reserven .....	5
3.2. Bundesbeitrag.....	5
4. Kostenstand und Nachtragskreditbedarf.....	5
4.1. Kostenstand .....	5
4.2. Nachtragskreditbedarf .....	5
5. Rechtliches.....	6
6. Antrag .....	6
Entwurf (Kantonsratsbeschluss über den Nachtragskredit für Mehrkosten beim Bau des Fachhochschulzentrums Bahnhof Nord in St.Gallen) .....	7

### Zusammenfassung

*In der Volksabstimmung vom 28. September 2008 wurde der Kantonsratsbeschluss über das Fachhochschulzentrum Bahnhof Nord in St.Gallen angenommen (sGS 234.911). Die Anlagekosten für das Teilobjekt Fachhochschulzentrum sind mit Fr. 96'918'000.– veranschlagt. Im Kostenvoranschlag ist eine Reserve von Fr. 1'500'000.– für Unvorhergesehenes ausgewiesen. Nach Abzug des erwarteten Bundesbeitrags in der Höhe von Fr. 23'300'000.– wurde ein Kredit in der Höhe von Fr. 73'618'000.– gewährt.*

*In der vergleichsweise langen Zeitdauer zwischen Projekterarbeitung im Jahre 2004 und Projektberatung bis zur Kreditgenehmigung erfolgten mehrere kostenwirksame Entwicklungen. Erhöhte Anforderungen (Aktualisierung Brandschutzkonzept, Verschärfung des Minergiestandards), Auflagen aus der Baubewilligung, schwierige Baugrundverhältnisse sowie zusätzliche Bedürfnisse aus dem aktuellen Betriebskonzept der FHS Hochschule für Angewandte Wissenschaften (FHS St.Gallen) führen zu Mehrkosten.*

*Der Kostenstand per 1. März 2010 prognostiziert für das Teilobjekt der Fachhochschule unter Berücksichtigung der aufgelaufenen Teuerung in der Höhe von rund Fr. 5'300'000.– Endkosten von rund Fr. 102'200'000.– (einschliesslich der ausgewiesenen offenen Reserven von Fr. 1'500'000.–). Durch Mehrkosten infolge von Bewilligungsaufgaben sowie wegen dem schwierigen Baugrund und zusätzlichen Aufräumarbeiten sind von den ausgewiesenen Reserven aber bereits rund Fr. 850'000.– aufgebraucht.*

*Aus heutiger Sicht ist auch unter Annahme optimaler noch ausstehender Arbeitsvergaben unwahrscheinlich, alle heute bekannten Mehrkosten kompensieren zu können. Die ausgewiesenen Reserven reichen dafür nicht aus. Daher ist insbesondere für Mehrkosten infolge des im Jahr 2008 aktualisierten Brandschutzkonzeptes und der Verschärfung des Minergiestandards ein Nachtragskredit in der Höhe von Fr. 2'480'000.– notwendig. Nach Ziffer 3 des genannten Kantonsratsbeschlusses über das Fachhochschulzentrum Bahnhof Nord in St.Gallen beschliesst der Kantonsrat endgültig über Nachtragskredite für Mehrkosten, die auf ausserordentliche, nicht vorhersehbare Umstände zurückzuführen sind.*

Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dieser Botschaft unterbreiten wir Ihnen den Kantonsratsbeschluss über den Nachtragskredit für Mehrkosten beim Bau des Fachhochschulzentrums Bahnhof Nord in St.Gallen.

## **1. Ausgangslage**

Das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag über das Fachhochschulzentrum Bahnhof Nord in St.Gallen wurde im Jahr 2004 unter Führung des Baudepartementes und mit Mitwirkung der FHS St.Gallen sowie den mitbeteiligten Partnern, der Stadt St.Gallen (Teilobjekt Velounterstand/Bahnhofvorfahrt) und der CityParking St.Gallen AG (Teilobjekt Parkgarage) erarbeitet und lag – nach langwierigen Verhandlungen mit den beteiligten Investoren über die Kostenteilung – im Juli 2005 vor. Als Folge des Austritts des Kantons Zürich aus der Vereinbarung über die Hochschule Rapperswil (sGS 234.211) und dem daraus entstandenen institutionellen Klärungsbedarf bezüglich der Trägerschaft und Ausgestaltung der Fachhochschule Ostschweiz wurde der verwaltungsinterne Vernehmlassungsprozess zur Botschaft und die Zuleitung der Botschaft über den Neubau der Fachhochschule St.Gallen an den Kantonsrat verzögert. Mit Blick auf die Bauvorlage wurden die Landkostenanteile und die Anteile der beteiligten Investoren an die Strassenprojekte konkretisiert sowie der Kostenvoranschlag auf den Preisstand vom 1. Oktober 2006 gebracht.

Vom 22. Mai bis 21. Juni 2006 lagen der Gestaltungsplan «Bahnhof Nord» und die Änderungen des Überbauungsplanes samt Bericht über die Umweltverträglichkeit öffentlich auf. Das Baudepartement genehmigte die Erlasse am 31. Oktober 2008; der Stadtrat setzte sie auf den 1. Dezember 2008 in Vollzug.

Der Kantonsratsbeschluss über das Fachhochschulzentrum Bahnhof Nord in St.Gallen wurde in der Volksabstimmung vom 28. September 2008 angenommen und rechtsgültig (sGS 234.911). Die Anlagekosten für das Teilobjekt Fachhochschule sind mit Fr. 96'918'000.– veranschlagt (Schweizerischer Baupreisindex vom 1. Oktober 2006, Teilindex Hochbau, Schweiz: 114.7 Punkte). Nach Abzug des erwarteten Bundesbeitrags in der Höhe von Fr. 23'300'000.– wurde der Kredit von Fr. 73'618'000.– gewährt. Im Kostenvoranschlag ist eine Reserve von Fr. 1'500'000.– für Unvorhergesehenes ausgewiesen.

In Anbetracht des gedrängten Zeitplans für die Realisierung reichte das Hochbauamt bereits vor dem zustimmenden Volksentscheid am 4. August 2008 das Baugesuch ein. Damit konnte das verwaltungsinterne Vernehmlassungsverfahren frühzeitig in Gang gesetzt werden. Die Baubewilligungskommission der Stadt St.Gallen erteilte die Baubewilligung am 12. Dezember 2008; sie wurde am 17. März 2009 rechtskräftig.

Am 22. September 2008 wurde dem Bundesamt für Berufsbildung und Technologie (BBT) – auf Basis des im Jahr 2008 durch die FHS St.Gallen erarbeiteten Betriebskonzepts – das Beitragsgesuch eingereicht. Gegenüber dem Bauprojekt (Stand Botschaft) waren in der Projekteingabe an das BBT einzelne betriebskonzeptionelle Umorganisationen von Nutzflächen

und Neuzuordnungen berücksichtigt. Das BBT legte – auf der Grundlage des vom Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) erstellten Fachgutachtens – den Bundesbeitrag auf Fr. 23'989'667.– fest. Damit wird die im Kantonsratsbeschluss angenommene Beitragshöhe des Bundes um knapp Fr. 700'000.– übertroffen.

In der vergleichsweise grossen Zeitdauer zwischen Projekterarbeitung und -beratung bis zur Kreditgenehmigung erfolgten mehrere kostenwirksame Entwicklungen.

## **2. Mehrkosten**

### **2.1. Erhöhte Anforderungen in den Bereichen Brandschutz und Minergie**

Im Rahmen der Erarbeitung von Projekt und Kostenvoranschlag für die FHS St.Gallen wurde in Absprache mit dem Amt für Feuerschutz (AFS) das «objektbezogene Brandschutzkonzept» vom 2. März 2005 erarbeitet, das die per 1. Januar 2005 geänderten Brandschutzvorschriften berücksichtigen sollte. Gemäss Konzept war unter anderem eine mechanische Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA) einzuplanen. Mit Schreiben vom 10. Juni 2005 nahm das AFS zum Brandschutzkonzept Stellung ohne verschärfende Vorschriften hinsichtlich der einzuplanenden RWA.

Im Rahmen der Weiterbearbeitung des Neubauprojektes im Jahr 2008 wurde auch das Brandschutzkonzept in Zusammenarbeit mit dem AFS aktualisiert. Dabei wurden die Anforderungen der im Jahr 2005 in Kraft getretenen Brandschutzvorschriften – auch aufgrund des zwischenzeitlichen technischen Fortschritts – präzisiert und in der Baubewilligung vom 12. Dezember 2008 festgehalten. Dabei zeigte sich, dass für die in der Baubewilligung geforderte Rauchverdrängungsanlage und für den Feuerwehraufzug gegenüber der im Jahr 2004 geplanten Lösung einer mechanischen Rauch- und Wärmeabzugsanlage wesentliche Mehrinvestitionen erforderlich sind, die nicht über die ausgewiesenen Reserven aufgefangen werden können.

Die Norm SIA 380/1 «Thermische Energie im Hochbau» wurde auf Anfang des Jahres 2008 erneuert. Weiter wurde der Minergie-Standard seit der Planungsphase zwei Mal verschärft. Die Umsetzung der zusätzlichen Energiesparmassnahmen und die massiven Verschärfungen der Minergievorgaben (Version 10), die der Kanton in seiner Vorbildfunktion zu berücksichtigen hat, führen zu wesentlichen Mehraufwendungen.

### **2.2. Auflagen aus Baubewilligung**

Trotz der durchgeführten umfangreichen Vorabklärungen fallen Mehraufwendungen durch nicht voraussehbare Baubewilligungsaufgaben an:

- Die Feuerwehr fordert den Einbau einer Trockensteigleitung im Gebäude.
- Die Bewilligungsbehörden verlangen einen um 3 Dezibel erhöhten Schallschutzdämmwert bei der Sockelfassade zur Rosenbergstrasse. Eingerechnet war die Erfüllung der Mindestanforderungen nach Norm SIA 181 «Schallschutz im Hochbau».
- Die Bewilligungsbehörden bestimmen, dass die baubedingte Sperrung der Personenunterführung beim Bahnhof Westseite nur kurzfristig erfolgen darf. Die Sicherstellung des freien Personendurchgangs während der Bauzeit führt zu Zusatzkosten.
- Die baubedingt notwendig gewordene Anpassung der Lichtsignalanlage an der Rosenbergstrasse führt zu Zusatzkosten.

### **2.3. Baugrundverhältnisse und weitere unvorhergesehene Aufräumkosten**

Die im Vorfeld der Planung durchgeführten Baugrund-Sondagen konnten nur ausserhalb der damals auf dem Baugrundstück gelegenen Liegenschaften und öffentlichen Parkplätzen vorgenommen werden. Die auf diesen Abklärungen beruhende Annahme über die Baugrundverhältnisse – insbesondere über den Verlauf der Grundmoräne – erwies sich im Rahmen der lauf-

enden Tiefbauarbeiten als in Teilbereichen nur bedingt zutreffend. Im Weiteren entstanden wegen zurückgelassenem Mobiliar und Material in den abgebrochenen Liegenschaften Zusatzkosten für die Abfallentsorgung.

## 2.4. Veränderte Bedürfnisse aus dem revidierten Betriebskonzept der FHS

Aufgrund der laufenden Weiterentwicklung der FHS St.Gallen wurde eine Überarbeitung des Betriebskonzeptes notwendig. Das aktuelle Betriebskonzept vom 3. Oktober 2008 bedingt aufgrund veränderter Bedürfnisse gewisse bauliche Anpassungen.

Der Turm wird zur Hauptsache mit Mehrpersonenbüros belegt. Aufgrund der gebäudetechnischen Anforderungen und den Anforderungen aus dem Betriebskonzept der FHS (Sitzungsraum, Nebenraum für Reinigung, Druckerraum sowie zwei gendergetrennte WC je Stockwerk) ist eine Erweiterung der Turmkernzone erforderlich, ohne dass dadurch die Anzahl Arbeitsplätze reduziert wird.

Die ursprünglich im 1. Untergeschoss vorgesehenen Räume «Werken», «Malatelier» und «Bewegung» werden aufgrund der zu geringen Raumhöhe und der ungenügenden Belichtung vom Bund nicht subventioniert. Die aus dem Betriebskonzept der FHS St.Gallen definierten veränderten Bedürfnisse und Ansprüche an diese Räume können am ursprünglich geplanten Standort, insbesondere aufgrund der zu geringen Raumhöhen, nicht erfüllt werden. Aus diesem Grund sollen die Nutzungen ausgelagert und geeigneter Mietraum in der unmittelbaren Umgebung der neuen Hochschule durch die FHS St.Gallen gesucht werden. Diese Massnahme ist sinnvoll, weil die Räume nicht permanent durch die FHS St.Gallen genutzt werden. Die frei werdenden Flächen im 1. Untergeschoss sollen der Fachhochschule neu als Lager- und Archivraum dienen. Eine entsprechende Erhöhung der Nutzlast wird eingeplant. Diese Projektänderung führt zu keinen zusätzlichen Investitionskosten.

## 2.5. Zusammenstellung der Mehrkosten

Mehrkosten aus erhöhten Anforderungen in den Bereichen Brandschutz und Minergie:

- Verschärfung der Minergie-Vorschriften (Version 10) Fr. 1'420'000.-
- Rauchverdrängungsanlagen im Fluchttreppenhaus und Feuerwehraufzug Fr. 1'060'000.-

**Mehrkosten infolge erhöhter Anforderungen Fr. 2'480'000.-**

(Finanzierung über Nachtragskredit)

Zusatzkosten infolge Auflagen aus Baubewilligung:

- Erhöhung Schallschutzdämmwert Sockelfassade Fr. 130'000.-
- Trockensteigleitung Fr. 62'000.-
- Zusatzkosten für Offenhalten der Personenunterführung Fr.109'000.-  
(Anteil Fachhochschule) Fr. 23'000.-
- Anpassung der Lichtsignalanlage Fr. 63'000.-  
(Anteil Fachhochschule) Fr. 21'000.-

**Mehrkosten infolge der Bewilligungsauflagen Fr. 236'000.-**

(Finanzierung über ausgewiesene Reserven)

Zusatzkosten infolge schwieriger Baugrundverhältnisse sowie Aufräumkosten:

Mehrmaterialverbrauch bei Tiefbauarbeiten (Anteile Fachhochschule)

- Zusätzlich notwendig gewordene Teilfundation mit Bohrpfählen Fr. 253'000.-
- Mehraushub/Mehrmaterialverbrauch Baugrubensohle Fr. 100'000.-
- Kanalisation Ost Fr. 58'000.-
- Zusatzkosten Planum für die Bohrarbeiten der Erdwärmesondenanlage Fr. 53'000.-
- Mehrmaterial Schlitzwand Fr. 49'000.-
- Mehrlänge der Anker Fr. 25'000.-
- Zusätzlicher Materialverbrauch bei der Personenunterführung West Fr. 23'000.-

---

Unerwartete Aufräumkosten in den abgebrochenen Liegenschaften	Fr. 55'000.–
<b>Mehrkosten infolge schwierigem Baugrund sowie Aufräumkosten</b>	<b>Fr. 616'000.–</b>

(Finanzierung über ausgewiesene Reserven)

<b>Betriebsbedingte Zusatzkosten im Turm rund</b>	<b>Fr. 650'000.–</b>
---	----------------------

(Finanzierung aus erhöhter Bundesbeitragssumme)

### **3. Verwendung der ausgewiesenen Reserve für Unvorhergesehenes und Bundesbeitrag**

#### **3.1. Verwendung der ausgewiesenen Reserven**

Die im Kostenvoranschlag ausgewiesene Reserve für Unvorhergesehenes von Fr. 1'500'000.– dient der Begleichung von Kosten für nicht voraussehbare Risiken (z.B. im Baugrund), von Selbsthalten und unvorhersehbaren Zusatzaufwendungen (z.B. Ungenauigkeiten im Kostenvoranschlag, unvorhersehbare Bauauflagen). Entsprechend sollen die Mehraufwendungen durch die nicht voraussehbaren Bewilligungsauflagen (vgl. Abschnitt 2.2) im Betrag von rund 236'000 Franken und die Zusatzkosten infolge des schlechten Baugrundes (vgl. Abschnitt 2.3) in der Höhe von rund 616'000 Franken über die ausgewiesenen Reserven finanziert werden.

Die Mehrkosten der aufgrund des technischen Fortschritts nachträglich präzisierten und erhöhten Anforderungen in den Bereichen Brandschutz und Minergie (vgl. Abschnitt 2.1) können hingegen nicht über die bereitgestellte Reserve aufgefangen werden. Mit den Bauarbeiten wurde erst Anfang Mai 2009 begonnen. Es kann gemäss aktuellem Projektstand nicht abgeschätzt werden, wie weit die noch nicht benötigten ausgewiesenen Reserven für den ihr zugedachten Zweck im Verlauf der Projektrealisierung noch benötigt werden.

#### **3.2. Bundesbeitrag**

Die um rund 700'000 Franken erhöhte Bundesbeitragssumme soll für die betriebsbedingt notwendigen, zwingenden Anpassungen in den Grundrissen der Turmgeschosse (Erweiterung der Turmkernzone nach Abschnitt 2.4) eingesetzt werden, was dem von den Bundesstellen bewilligten Konzept entspricht.

### **4. Kostenstand und Nachtragskreditbedarf**

#### **4.1. Kostenstand**

Der Kostenstand vom 1. März 2010 (Schweizerischen Baupreisindex vom 1. Oktober 2009, Teilindex Hochbau, Schweiz: 121.7 Punkte) prognostiziert für das Teilobjekt der Fachhochschule unter Berücksichtigung der bisher aufgelaufenen Teuerung in der Höhe von rund Fr. 5'300'000.– Endkosten von rund Fr. 102'200'000.– (einschliesslich der ausgewiesenen offenen Reserven von Fr. 1'500'000.–). Durch die unter Abschnitt 2.5 aufgeführten Mehrkosten infolge Bewilligungsauflagen von Fr. 236'000.– und die Mehrkosten infolge schwierigem Baugrund sowie für zusätzliche Aufräumarbeiten von Fr. 616'000.– sind von den ausgewiesenen Reserven aber bereits rund Fr. 850'000.– aufgebraucht.

#### **4.2. Nachtragskreditbedarf**

Aus heutiger Sicht ist es auch unter Annahme optimaler noch ausstehender Arbeitsvergaben unwahrscheinlich, alle heute bekannten Mehrkosten kompensieren zu können. Die ausgewiesenen Reserven reichen dafür nicht aus und wären im aktuellen Projektstand bereits mehr als aufgebraucht, obwohl grössere Auftragsvergaben im Roh- und Ausbaubereich sowie für die Ausstattung noch ausstehend sind. Daher ist insbesondere für die Mehrkosten aufgrund erhöh-

ter Anforderungen in den Bereichen Brandschutz und Minergie ein Nachtragskredit in der Höhe von Fr. 2'480'000.– notwendig.

## **5. Rechtliches**

Nach Ziffer 3 des genannten Kantonsratsbeschlusses über das Fachhochschulzentrum Bahnhof Nord in St.Gallen entscheidet der Kantonsrat endgültig über Nachtragskredite für Mehrkosten, die auf ausserordentliche, nicht vorhersehbare Umstände zurückgehen. Mehrkosten infolge ausgewiesener Teuerung sind nicht zustimmungsbedürftig.

## **6. Antrag**

Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, auf den Entwurf des Kantonsratsbeschlusses über den Nachtragskredit für Mehrkosten beim Bau des Fachhochschulzentrums Bahnhof Nord in St.Gallen einzutreten.

Im Namen der Regierung

Der Präsident:

Willi Haag

Der Staatssekretär:

Canisius Braun

## **Kantonsratsbeschluss über den Nachtragskredit für Mehrkosten beim Bau des Fachhochschulzentrums Bahnhof Nord in St.Gallen**

Entwurf der Regierung vom 28. September 2010

Der Kantonsrat des Kantons St.Gallen

hat von der Botschaft der Regierung vom 28. September 2010<sup>1</sup> Kenntnis genommen und erlässt

in Anwendung von Ziffer 3 Abs. 1 des Kantonsratsbeschlusses über das Fachhochschulzentrum Bahnhof Nord in St.Gallen vom 28. September 2008<sup>2</sup>

als Beschluss:

1. Zur Deckung der Mehrkosten beim Bau des Fachhochschulzentrums Bahnhof Nord in St.Gallen wird ein Nachtragskredit von Fr. 2'480'000.– gewährt.
2. Der Nachtragskredit wird der Investitionsrechnung belastet und ab dem Jahr 2013 innert 10 Jahren abgeschrieben.

---

<sup>1</sup> ABI 2010, ...

<sup>2</sup> sGS 234.911.