

Kantonsratsbeschluss über die Teilerneuerung des Bibliotheksgebäudes der Universität St.Gallen

Botschaft und Entwurf der Regierung vom 13. März 2018

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	2
1 Ausgangslage	3
1.1 Gesetzliche Grundlage	3
1.2 Bedeutung der Universität St.Gallen als Institution	3
1.3 Bauliche Entwicklung Standort Rosenberg	3
1.4 Entwicklung der Studierendenzahlen und zusätzlicher Raumbedarf	4
1.5 Planungen	4
1.6 Politische Entscheide	5
1.7 Learning Center	5
2 Bedarf	5
2.1 Baulicher Bedarf	5
2.2 Betrieblicher Bedarf	6
3 Bauvorhaben	6
3.1 Umsetzung	6
3.2 Massnahmen	7
4 Anlagekosten, Finanzierung und Termine	9
4.1 Anlagekosten	9
4.2 Werterhaltende und wertvermehrnde Kosten	10
4.3 Bauteuerung	10
4.4 Bundesbeiträge	10
4.5 Finanzierung und Kreditbedarf	10
4.6 Investitionsplanung	11
4.7 Termine	11
5 Finanzielle Auswirkungen	11
5.1 Betriebskosten	11
5.2 Instandsetzungs- und Erneuerungskosten	11
5.3 Nutzungsentschädigung	12
5.4 Auswirkungen auf den Leistungsauftrag der HSG	12

5.5	Nutzen und Wirtschaftlichkeit	12
6	Finanzreferendum	13
7	Antrag	13
	Anhang: Planbeilagen	14
	Entwurf (Kantonsratsbeschluss über die Teilerneuerung des Bibliotheksgebäudes der Universität St.Gallen)	16

Zusammenfassung

Die Raumkapazität der Universität St.Gallen (HSG) wurde im Jahr 2011 mit der Eröffnung der erneuerten und erweiterten Campusanlage auf rund 5'000 Studierende erhöht. Das Bibliotheksgebäude aus dem Jahre 1989 mit dem Audimax und der Universitätsbibliothek, das für rund 3'500 Studierende erstellt worden war, blieb unverändert.

Die Raumsituation an der HSG blieb trotz der Erweiterung aus dem Jahr 2011 unbefriedigend. Insbesondere ist die Zahl der Studierenden weiter stark angewachsen. Konkret waren im Herbstsemester 2017 rund 8'500 Studierende an der HSG immatrikuliert. Die zunehmenden räumlichen Engpässe können nur mit Provisorien und der stetigen Übernutzung der Gebäude bewältigt werden. Dies zeigt sich insbesondere im Bereich der Bibliothek, die auf weniger als die Hälfte des heutigen Studierendenbestands ausgerichtet ist und in der zahlreiche Lern- und Arbeitsplätze fehlen.

Für Lehre, Forschung und Verwaltung besteht ein zusätzlicher Raumbedarf von rund 21'000 m² Hauptnutzfläche. Dieser akute zusätzliche Raumbedarf soll im Wesentlichen durch die Realisierung des zweiten Universitätsstandorts auf dem Areal «Platztor» gedeckt werden. Dazu ist eine separate Botschaft an den Kantonsrat in Vorbereitung. Darüber hinaus beabsichtigt die HSG-Stiftung, in unmittelbarer Nähe zum Bibliotheksgebäude ein durch Donatoren finanziertes «Learning Center» zu erstellen und zu betreiben.

Ergänzend zu den beiden genannten Erweiterungsvorhaben ist eine sanfte Teilerneuerung des bestehenden Bibliotheksgebäudes während des laufenden Betriebs zwecks Verlängerung der Nutzungsdauer vordringlich. Mittels den in der vorliegenden Botschaft vorgeschlagenen Massnahmen soll der Betrieb des bestehenden Bibliotheksgebäudes für weitere 15 bis 20 Jahre gewährleistet werden. Die grundsätzlichen qualitativen und quantitativen Mängel des Gebäudes (z.B. Eingangssituation, Logistik, Betrieb) werden nicht behoben.

Die Kosten für die Teilerneuerung des Bibliotheksgebäudes liegen bei 14,5 Mio. Franken, wobei der wertvermehrende Anteil 2,2 Mio. Franken beträgt. Die restlichen Aufwendungen entfallen auf wertneutrale bzw. werterhaltende Massnahmen. Der vorliegende Kantonsratsbeschluss unterliegt somit nicht dem fakultativen Finanzreferendum.

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Vorlage Botschaft und Entwurf des Kantonsratsbeschluss über die Teilerneuerung des Bibliotheksgebäudes der Universität St.Gallen.

1 Ausgangslage

1.1 Gesetzliche Grundlage

Die Universität St.Gallen (HSG) ist heute eine öffentlich-rechtliche Anstalt mit eigener Rechtspersönlichkeit und mit dem Recht der Selbstverwaltung (Art. 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Universität St.Gallen [sGS 217.11; abgekürzt UG]). Ihre Kernaufgaben sind gemäss Art. 2 UG die Lehre und die Forschung sowie die Weiterbildung.

1.2 Bedeutung der Universität St.Gallen als Institution

Die HSG geniesst als eine der führenden Wirtschaftsuniversitäten Europas einen ausgezeichneten Ruf und ist dank ihres weltweiten Netzwerks für den Kanton und die Region St.Gallen ein wichtiges Aushängeschild im In- und Ausland. Sie spielt insbesondere auch in der Standortförderungs politik des Kantons St.Gallen eine zentrale Rolle und kann für interessierte Unternehmen ein entscheidendes Argument sein, sich hier anzusiedeln.

Die Universität leistet einen jährlichen Beitrag zum regionalen Volkseinkommen von rund 210 Mio. Franken (regionale Wertschöpfung), was mehr als dem Vierfachen des Staatsbeitrags des Kantons St.Gallen an die HSG entspricht. Jede fünfte Logiernacht im Raum St.Gallen ist auf die Universität St.Gallen bzw. ihre Weiterbildungsveranstaltungen und Kongresse zurückzuführen. Zusammen mit ihren Beiträgen zur Bekanntheit der Region und zur Innovation ist sie damit ein wesentlicher wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Faktor.

1.3 Bauliche Entwicklung Standort Rosenberg

Im Jahr 1963 fand der Umzug der Handelsschule von der Notkerstrasse in die neu erstellte Campusanlage der Architekten Förderer, Otto und Zwimpfer auf dem Rosenberg statt. Es handelt sich hierbei um einen universitären Campus im ursprünglichen Sinn. Die Anlage war damals für rund 900 Studierende konzipiert.

Im Jahr 1989 wurde das Bibliotheksgebäude des Architekten Bruno Gerosa auf der östlich angrenzenden Geländekammer Girtannersberg bezogen. Es ergänzt seither die bestehende Campusanlage mit der Universitätsbibliothek, dem Audimax und einigen Lehr- und Seminarräumen. Mit diesem Gebäude wurde der Campus für rund 3'500 Studierende erweitert. Die Universitätsbibliothek ist ebenso für gesamthaft 3'500 Studierende ausgelegt.

Mit der Eröffnung der erneuerten und erweiterten Campusanlage im Jahr 2011 wurde die Raumkapazität auf rund 5'000 Studierende erhöht, wobei die Auslegung des Bibliotheksgebäudes bei 3'500 Studierenden belassen wurde. Die zusätzlichen Räume für die Lehre wurden durch die weitgehende Auslagerung der Verwaltungsbereiche aus dem Hauptgebäude in die peripheren Campusbereiche, in das bisherige Institutsgebäude und in das Verwaltungsgebäude (altes Mensagebäude) hinzugewonnen. Die Institute wurden in den angemieteten Nordflügel der Helvetia Versicherungen verlagert. Die Mensa wurde in der bisherigen Turnhalle untergebracht. Die Sportinfrastruktur wurde mit einer neuen Sporthalle beim bestehenden Aussensportplatz auf dem Ölberg konzentriert. Das erforderliche Grundstück wurde von der Ortsbürgergemeinde St.Gallen erworben. Zudem wurden verschiedene Provisorien für die Lehre erstellt.

1.4 Entwicklung der Studierendenzahlen und zusätzlicher Raumbedarf

Die hohe Reputation der HSG hat zusammen mit den allgemein wachsenden Studierendenzahlen in der Schweiz zu einem kontinuierlich starken Anstieg der Studierendenzahl an der HSG geführt. Gegenwärtig studieren insgesamt rund 8'500 Studierende an der HSG (Stand September 2017).¹ Damit steht die Studierendenzahl in einem sich zunehmend vergrößernden Missverhältnis zur vorhandenen Kapazität der räumlichen Infrastruktur.

Es besteht dringender räumlicher Bedarf sowohl nach quantitativer Erweiterung als auch nach qualitativer Ergänzung, um zeitgemässe Lehr- und Lernformen anwenden zu können. Letztere machen vor allem eine höhere Zahl von Seminar- und Gruppenräumen notwendig. Unter Berücksichtigung der Studierendenzahl und des Ersatzes der bestehenden Provisorien muss der Raum für die Lehre im Vergleich zum heutigen Bestand etwa verdoppelt werden. Eine zentrale Rolle spielen dabei auch die Lern- und Arbeitsplätze für das Selbststudium. Der heutige Bestand reicht bei Weitem nicht mehr aus. Zur Ermöglichung eines forschungsnahen Lernens wird die Anordnung von Lehr- und Lernräumen in direkter Nähe zum Forschungsraum angestrebt. Aufgrund des Anstiegs der Studierendenzahl ist schliesslich auch das Angebot im Bereich Bewegung und Erholung bedarfsgerecht zu ergänzen.

Das Raumangebot im Bereich Forschung ist heute stark fragmentiert. Deshalb strebt die HSG eine Konsolidierung der Arbeitsplatzflächen in wenigen grossen, zentral gelegenen, nutzungsge rechten und somit vom Bund teilfinanzierten Liegenschaften an. Eine räumliche Zusammenfassung der Institute schafft zudem Effizienzgewinne sowohl bei der Bewirtschaftung der Büroflächen als auch bei der logistischen Erschliessung der Gebäude.

Die HSG strebt auch im Bereich Verwaltung und Services eine räumliche Zusammenfassung der Flächen an. Neben den wirtschaftlichen und betrieblichen Vorteilen bewirkt dieser Schritt massgeblich auch einen verbesserten Austausch zwischen Studierenden, Dozierenden und Mitarbeitenden.

Auf der Basis der Immobilienstrategie der Universität St.Gallen 2014–2022 und der Strategie Campus 2022 benötigt die Universität St.Gallen zur Erweiterung insgesamt 21'300 m² Hauptnutzfläche.

1.5 Planungen

Die Umsetzung des gesamten benötigten Raumbedarfs der HSG ausschliesslich am Standort «Rosenberg» wäre nur durch eine hochverdichtete Überbauung und unter voller Ausschöpfung sämtlicher dort verfügbaren Landreserven möglich. Um Landreserven für künftige Ausbauschritte zu erhalten und um eine übermässige bauliche Verdichtung zu vermeiden, wurde ein zweiter Standort in die Planungen mit einbezogen. Das Areal «Platztor» erfüllt in idealer Weise und als einziger Standort die strategischen Ziele der Universität, sich in der Stadt St.Gallen zu entwickeln und konzentriert in den städtischen Raum einzubinden. Zudem kann durch den zweiten Standort das Gebiet «Rosenberg» bezüglich Verkehrsaufkommen entlastet werden.

Am Standort «Rosenberg» haben die Planungen gezeigt, dass die Basis der baulichen Entwicklung ein langfristig ausgelegtes Bebauungs- und Aussenraumkonzept sein muss. Die Planungsergebnisse zeigen aber auch die Probleme auf dem Areal im Zusammenhang mit dem bestehenden Bibliotheksgebäude. Das Gebäude behindert mit seinem Standort und den räumlichen Struk-

¹ Der Universitätsrat rechnet damit, dass sich der Anstieg der Studierendenzahl bis in das Jahr 2020 verflachen und sich die Studierendenzahl auf etwa 8'000 bis 9'000 einpendeln wird.

turen auf ortsbaulicher, betrieblicher und logistischer Ebene eine nachhaltige und sinnvolle Weiterentwicklung der Universität auf dem Areal «Rosenberg». Dementsprechend soll das bestehende Bibliotheksgebäude lediglich für den mittelfristigen Weiterbetrieb für rund 15 bis 20 Jahre instandgesetzt werden. Langfristig bleiben damit alle Entwicklungsoptionen offen.

1.6 Politische Entscheide

Die Regierung hat dem Kauf der Liegenschaften auf dem Areal «Platztor» zugestimmt und beschlossen, dass die Erweiterung der HSG an den zwei Standorten «Platztor» und «Rosenberg» weiterzuverfolgen ist. Es wurde als zielführend erachtet, die Projekte am Standort «Platztor» und am Standort «Rosenberg» planerisch zu entkoppeln. Eine zeitlich unabhängige Entwicklung ist dadurch möglich. Für die Erweiterung der Universität St.Gallen mit einem Neubau am Standort «Platztor» folgt eine separate Botschaft.

Aufgrund der hohen Akzeptanz des Bibliotheksgebäudes bei Nutzerinnen und Nutzern wie auch in der Politik erachtet die Regierung eine Teilerneuerung unter Betrieb zur Sicherstellung der Nutzungs- und Betriebssicherheit als zielführend. Von einer Gesamterneuerung mit umfassender energetischer Optimierung wird mit Blick auf die genannten langfristigen Überlegungen zur Weiterentwicklung des Standorts «Rosenberg» abgesehen.

1.7 Learning Center

Die zeitnahe Bereitstellung der fehlenden Flächen für Arbeitsplätze ist weiterhin dringlich und unumgänglich. Für die nach wie vor hohen Raumbedürfnisse für Lern- und Arbeitsplätze soll durch die HSG-Stiftung nordwestlich des Bibliotheksgebäudes ein durch Donatoren finanziertes «Learning Center» erstellt werden. Hierbei geht es um die Erstellung von Räumlichkeiten im Umfang von rund 3'500 m² Hauptnutzfläche, die den Ansprüchen des interaktiven, kollaborierenden, integrierenden und vernetzenden, mitunter selbstgesteuerten Lernens Rechnung trägt. Dafür wird ein flexibles Raumprogramm angestrebt. Mit Blick auf die Projektverläufe und die Nutzungsdauer der gegenwärtigen Provisorien ist es zentral, das «Learning Center» möglichst bald in Betrieb nehmen zu können.

Für den benötigten Grundstücksanteil hat der Kanton St.Gallen der HSG-Stiftung auf dem Areal «Rosenberg» ein Baurecht in Aussicht gestellt. Das Projekt ist mit Erstellungskosten von rund 40 Mio. Franken veranschlagt. Zur Erlangung von architektonischen Entwürfen für das «Learning Center» hat die HSG-Stiftung einen Wettbewerb durchgeführt, den das Architekturbüro Sou Fujimoto Architects, Tokyo und Paris, für sich entscheiden konnte. Die langfristige Weiterentwicklung auf dem Areal «Rosenberg» wird mit dem vorgesehenen Standort des Learning Centers nicht behindert.

2 Bedarf

2.1 Baulicher Bedarf

Für den Betrieb des Bibliotheksgebäudes für weitere rund 15 bis 20 Jahre stehen aufgrund der hohen Nutzung und nach bald dreissig Jahren Betrieb diverse Erneuerungsmassnahmen an. Der hohe Anstieg der Studierendenzahl und die dadurch bedingten betrieblichen Optimierungen, die hohen Personenbelegungen und die verlängerten Betriebszeiten haben zu einer Übernutzung der Gebäudeinfrastruktur geführt. Angesichts dessen befindet sich das Bibliotheksgebäude mit seinen robusten, unterhaltsarmen Materialien und Oberflächen wie auch die Fassadenkonstruktion in einem passablen Zustand.

Aufgrund der Absicht, das Bibliotheksgebäude zwecks Verlängerung der Nutzungsdauer um weitere rund 15 bis 20 Jahre lediglich teilweise zu erneuern, soll auf eine vollumfängliche grosszyklische Gebäudeerneuerung verzichtet werden. In einzelnen Punkten wird demnach von den Zielen der Immobilienstrategie des Kantons St.Gallen abgewichen. Die bautechnisch und sicherheitstechnisch notwendigen Massnahmen werden vollumfänglich umgesetzt. Diese Massnahmen führen weder zu einer Veränderung der Raumstruktur noch zu einer Vergrösserung des Raumangebots oder zu Nutzungsänderungen. Folgender Bedarf hat sich aufgrund der Befunde ergeben:

- *Werterhalt*: Mit den gezielten Erneuerungsmassnahmen wird die Gebrauchstauglichkeit durch Erüchtigung der Gebäudehülle (Flachdach und Oberlichter), der Ausbauten (z.B. Küche und Nasszellen) und durch Behebung von Mängeln an Fassade und Fenstern für eine weitere Nutzungsdauer von 15 bis 20 Jahren verlängert
- *Nutzersicherheit*: Im Rahmen der Instandsetzung werden Massnahmen zur Erfüllung der Schutzziele der Brandschutznorm sowie zur Unfallverhütung und für Menschen mit körperlicher Behinderung notwendig.
- *Energieeffizienz*: Bei grosszyklischen Erneuerungen sollen die Bauten den Zielwert für Umbau des SIA-Effizienzpfads Energie² (SIA 2040) erreichen. Alle Bauteile des bestehenden Gebäudes, bis auf die ungedämmten Wände und Böden zu unbeheizten Räumen, erfüllen die minimalen Anforderungen gemäss SIA 180 «Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau». Aufgrund der kompakten Bauweise liegt der bestehende Heizwärmebedarf deshalb nur rund 20 Prozent über dem maximalen Wert eines Neubaus (Beurteilung Stand Februar 2013). Auf einen kompletten Ersatz der Fassade und der Fenster wird daher verzichtet. Bestimmte Bauteile, insbesondere das Flachdach, werden besser als nach den gesetzlichen Vorschriften gefordert gedämmt. Damit kann der Verlust der weniger gut gedämmten Bauteile wärmetechnisch kompensiert werden. Die Zielvorgaben des SIA-Effizienzpfads Energie können jedoch mit der Teilerneuerung gesamthaft nicht erreicht werden.
- *Erdbebensicherheit*: Die bestehende Konstruktion erfüllt die Anforderungen an die Erdbebensicherheit nicht mehr. Im Rahmen der Instandsetzung werden die erforderlichen Massnahmen umgesetzt.
- *Flächenstandards, Flächenentwicklung*: Die Massnahmen zur Instandsetzung des Bibliotheksgebäudes umfassen keine Nutzungsänderungen oder Mehrflächen. Der nutzerseitig ausgewiesene Mehrflächenbedarf im Bereich der Studierendenarbeitsplätze wird teilweise durch den Ergänzungsbau, das «Learning Center», bereitgestellt (siehe Abschnitt 1.7 Learning Center).
- *Betriebskosten*: Infolge der verlängerten Nutzungsdauer einzelner Bauteile ist mit erhöhten Instandhaltungskosten zu rechnen.

2.2 Betrieblicher Bedarf

Das heutige Betriebs- und Nutzungskonzept bleibt unverändert. Im Rahmen der Instandsetzung erfolgen keine Nutzungsänderungen. Die bekannten qualitativen und quantitativen Mängel des Gebäudes (z.B. Eingangssituation, Logistik, Betrieb) werden mit den vorgesehenen Massnahmen nicht behoben.

3 Bauvorhaben

3.1 Umsetzung

Die Baumassnahmen sollen während den Semesterferien im Sommer (Mitte Juli bis Mitte September, in Abstimmung mit dem Prüfungsplan und Lehrbetrieb) in drei aufeinander folgenden Jahren, erstmalig im Sommer 2019, umgesetzt werden.

² SIA = Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein.

Auf eine Auslagerung des Bücherbestands kann verzichtet werden. Zugangs- und Nutzungsbeschränkungen können mit Konzeptanpassungen aufgefangen werden. Zudem ist in der Zeit der Semesterferien mit einer tieferen Besucherfrequenz und tieferer Mitarbeiterpräsenz zu rechnen. Provisorische bauliche Massnahmen sind mit Ausnahme kleinerer Provisorien (Container) auszuschliessen. Die Arbeiten im Gebäude werden gemäss den vorhandenen Nutzungsbereichen gruppiert. Die entsprechenden Bereiche sind während den Arbeiten nicht nutzbar.

Die Umsetzung ist mit dem Betriebskonzept der Universität abgestimmt und sieht folgendes Vorgehen vor:

- Für die Bereiche Auditorium, Seminarräume und Lehrräume besteht während der Ferienzeit grundsätzlich kein räumlicher Bedarf. Bei Bedarf an Lehrräumen kann auf Räume im Hauptgebäude ausgewichen werden.
- Im Bereich der Bibliothek ist der Schutz des Buchbestands während den Baumassnahmen vorgesehen. Der Freihandbereich und die Lernplätze sind für die Studierenden nicht, für autorisierte Mitarbeitende eingeschränkt zugänglich. Die Buchausgabe wird an einem provisorischen Schalter erfolgen. Arbeitsplätze für die Mitarbeitenden der Bibliothek können im Hauptgebäude bereitgestellt werden.
- Um die Einschränkungen im Bereich der Parkgarage zu überbrücken, können bei Bedarf Parkplätze im Umfeld angemietet werden. Für Warenlieferungen wird die Anlieferung im Hauptgebäude benutzt.
- Ein Teil der Arbeiten, wie Flachdacharbeiten, Anbringung aussen liegender Beschattungen und Bereiche der Haustechnik, sind in Abstimmung mit dem Nutzer während des ordentlichen Betriebs möglich.

3.2 Massnahmen

Im Folgenden werden die wesentlichen Arbeitsgattungen, gegliedert nach dem elementbasierenden Baukostenplan (eBKP), dargelegt:

B Vorbereitung

Aufgrund der Bauzeit des Bibliotheksgebäudes in den Jahren 1986 bis 1989 kann nicht ausgeschlossen werden, dass schadstoffhaltige Bauteile verwendet wurden. Im Rahmen der Abbrucharbeiten müssen diese fachgerecht entsorgt werden. Für den Rückbau der Dachverglasungen sowie für die Montage der neuen Oblichter sind umfangreiche mobile Kraninstallationen notwendig. Als Ersatz für die rund 50 Parkplätze in der Einstellhalle sind während der Baumassnahmen Mietlösungen vorgesehen.

C Konstruktion Gebäude

Die bestehende Konstruktion im Bibliothekstrakt erfüllt die aktuelle Norm für Erdbebensicherheit nicht. Im Bereich der südlichen Seminarräume werden über alle Geschosse Aussteifungen in Form von Betonwandscheiben eingebracht. Im Auditorium-Trakt sind keine Massnahmen für eine Ertüchtigung der Erdbebensicherheit notwendig.

D Technik Gebäude

Das Bibliotheksgebäude wird weiterhin gemäss den bestehenden Standards betrieben. Die Technikräume sind grosszügig ausgelegt, so dass die Möglichkeit für eine Sanierung der Haustechnikanlagen, insbesondere der Lüftung, gegeben ist.

D1 Elektroinstallation

Bei der Verkabelung werden punktuelle Auswechslungen vorgenommen. Einzelne Unterverteilungen werden vollständig erneuert. Für Storen, Beschattungen sowie Rauch- und Wärmeabzüge sind neue Steuerungen notwendig. Im Rahmen der Instandhaltung erfolgte bereits der teilweise Ersatz der Leuchtmittel durch LED-Leuchtmittel.

D4 Technische Brandschutzanlage

Die aktuellen Brandschutzvorschriften können nicht erfüllt werden. Ein vorliegendes Brandschutzkonzept berücksichtigt primär die Schutzziele der Brandschutznorm und legt in einem Mehrpunktplan Massnahmen unter Berücksichtigung der Bestandesgarantie fest. Die Umsetzung des mit dem Amt für Feuerschutz (AFS) und der Feuerwehr abgesprochenen Instandsetzungs- und Instandhaltungskonzepts erfordert eine Qualitätssicherung im Brandschutz. Nebst Ertüchtigung einzelner brand- oder rauchabschnittsbildender Bauteile sind bauliche Massnahmen für Anpassungen der Fluchtwege notwendig.

D5 Heizungsanlagen

Für die Regulierung der Unterstation Heizung im Bibliotheksgebäude wird das Gebäudeautomationssystem im Gebäude erneuert. Im Bereich der Bodenheizung sind einzelne Instandhaltungsarbeiten geplant.

D7 Lüftungsinstallation

In der Zentrale werden einzelne Komponenten im Monoblockgehäuse wie Rotationswärmetauscher, Ventilatoren und Motoren ersetzt. Für die Regulierung der gesamten Lüftungsanlage wird das Gebäudeautomationssystem erneuert. Da die räumlichen Gegebenheiten in den bestehenden Seminarräumen eine natürliche Be- und Entlüftung erschweren, ist eine neue mechanische Lüftung vorgesehen.

D8 Sanitärinstallation

Der Ersatz der sichtbaren Gussrohre unter der grossen WC-Anlage im Erdgeschoss ist unausweichlich. Die bestehenden Trinkwasserverteilungen im Bibliotheksgebäude müssen ersetzt werden.

E Äussere Wandbekleidungen

Im Rahmen der energetischen Instandsetzung sind die heute ungedämmten Bauteile zum Erdreich oder zu kalten Kellerräumen soweit möglich und verhältnismässig zu ertüchtigen. Ein Nachdämmen der Fassade mit Neuaufbau der Konstruktion würde eine komplette Demontage der vorgehängten Fassadenplatten und eine neue Unterkonstruktion bedingen. Sämtliche Anschlüsse an den Fenstern und am Dachrand müssten angepasst werden. Da kein dringender baulicher Bedarf besteht, wäre es unverhältnismässig, die Fassade energetisch zu ertüchtigen. Ein Ersatz der kompletten Fenster in Metall (Zweifach-Isolierverglasung) ist sehr aufwendig und nur bei einer Gesamterneuerung der Fassade verhältnismässig. Auf eine komplette Fassadensanierung wird deshalb verzichtet. Dies wäre unter Betrieb des Gebäudes nicht umsetzbar.

F Bedachung Gebäude

Das bituminöse Flachdach auf dem Hauptdach sowie die erdüberdeckten Flachdachbereiche werden vollumfänglich erneuert. Die Erneuerung umfasst den gesamten Aufbau einschliesslich der Wärmedämmung. Die Blechdachkonstruktion des Audimax und deren Wärmedämmung werden als gut bewertet. Eine Instandsetzung des Blechdachs ist nicht eingeplant. Die Oblichter werden durch besser gedämmte Konstruktionen ersetzt und erhalten wegen der starken Überhitzung der darunterliegenden Raumgruppen eine aussenliegende Beschattung.

G Ausbau Gebäude

Im Bereich des Innenausbaus sowie der Tragstruktur besteht aufgrund der unterhaltsarmen Materialisierung nur ein reduzierter Erneuerungsbedarf. Der verglaste Brandabschnitt Bibliothek–Audimax ist zu ersetzen. Massnahmen zur Unfallverhütung und für Personen mit körperlicher Behinderung werden umgesetzt.

H Nutzungsspezifische Anlagen

Die Kücheneinrichtungen einschliesslich der technischen Installationen im Untergeschoss (Kühlraum usw.) entsprechen nicht mehr dem Standard. Der Ersatz der Geräte ist im Rahmen der Instandsetzung notwendig. Auf dem Flachdach ist eine grösstmögliche Photovoltaikanlage vorgesehen (Modulfläche rund 750 m²).

I Umgebung

Massnahmen zur Veränderung der Umgebung sind keine vorgesehen. Eingerechnet ist hier lediglich die Wiederherstellung der Bepflanzungen in der Umgebung und auf den erdüberdeckten Flachdächern.

J Ausbau

Im Bereich der Cafeteria erfolgt eine Totalerneuerung des Mobiliars. In den anderen Bereichen wird die Möblierung nur teilweise erneuert.

V Planungskosten

Für die Umsetzung der Bauarbeiten sind Honorare für die Planerinnen und Planer sowie Spezialistinnen und Spezialisten einschliesslich Spesen, Dokumentationskosten und dergleichen eingerechnet.

W Nebenkosten

Diese Position umfasst die Kosten für Bewilligungen und Gebühren, Versicherungen und Bewachungen während der Bauzeit sowie die Umzugsleistungen für die etappierte Bauweise.

Y Reserve

Bei der Teilerneuerung des Bibliotheksgebäudes können trotz umfassender Untersuchungen und Konzepte Unvorhergesehenes und Erschwernisse nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund des aktuellen Planungsstands werden für die Teilerneuerung gegenüber einem Neubau (10 Prozent) leicht erhöhte Reserven (eBKP Y) von rund 14 Prozent, bezogen auf eBKP B bis W, bzw. von 11 Prozent, bezogen auf die gesamten Anlagekosten, ausgewiesen.

4 Anlagekosten, Finanzierung und Termine

4.1 Anlagekosten

Der Anlagekosten für das Bauvorhaben basieren auf dem detaillierten Umsetzungskonzept, vertieften Projektstudien und Konzepten von Fachplanerinnen bzw. Fachplanern.

eBKP		Prozent	Fr.
A	Grundstück	–	–
B	Vorbereitung	5,5	800'000
C–G	Bauwerk	51,0	7'400'000
H	Nutzungsspezifische Anlagen	6,9	1'000'000
I	Umgebung	0,7	100'000
J	Ausstattung	3,4	500'000
V	Planungskosten	11,0	1'600'000
W	Nebenkosten	2,8	400'000
Y	Reserve	11,0	1'600'000
Z	MWST (7,7 %)	7,7	1'100'000
Total Anlagekosten		100,0	14'500'000

4.2 Werterhaltende und wertvermehrnde Kosten

Von den Gesamtkosten von 14,5 Mio. Franken entfallen rund 2,2 Mio. Franken auf wertvermehrnde und 0,2 Mio. Franken auf wertneutrale Aufwendungen sowie rund 12,1 Mio. Franken auf werterhaltende Massnahmen. Im Detail setzen sie sich wie folgt zusammen (in Franken):

eBKP	wert- vermehrnd	wert- neutral	wert- erhaltend	Total
A Grundstück				–
B Vorbereitung			800'000	800'000
C–G Bauwerkskosten	1'300'000		6'100'000	7'400'000
H Nutzungsspezifische Anlagen	300'000		700'000	1'000'000
I Umgebung			100'000	100'000
J Ausstattung			500'000	500'000
V Planungskosten	200'000		1'400'000	1'600'000
W Nebenkosten		200'000	200'000	400'000
Y Reserve	300'000		1'300'000	1'600'000
Z MWST	100'000		1'000'000	1'100'000
Total	2'200'000	200'000	12'100'000	14'500'000
Anteil	15,2 %	1,4 %	83,4 %	100,0 %

Die wertvermehrnden Kosten setzen sich hauptsächlich aus den Massnahmen für die Photovoltaikanlage, die Erdbebenertüchtigung, den Brandschutz und die Bedachung sowie die Oblichter und deren Beschattung zusammen. Die wertneutralen Kosten setzten sich aus Betriebsaufwendungen und möglichen Provisorien während der Bauphase zusammen.

4.3 Bauteuerung

Der Kostenvoranschlag beruht auf dem schweizerischen Baupreisindex vom April 2017 (Teilindex Hochbau Schweiz 98,3 Punkte, Basis Oktober 2015 = 100). Aufgrund der zu erwartenden Planungs- und Bauzeit sind teuerungsbedingte Mehrkosten nicht auszuschliessen.

4.4 Bundesbeiträge

Bundesbeiträge werden gemäss Bundesgesetz über die Förderung der Hochschulen und die Koordination im schweizerischen Hochschulbereich (SR 414.20; abgekürzt HFKG) für Bauinvestitionen als auch für Baunutzungen gesprochen. Beitragsberechtigt sind Umbauten und Anpassungen an neue Nutzungsanforderungen mit wesentlichen Eingriffen in das Bauwerk. Gemäss der eidgenössischen Verordnung zum Hochschulförderungs- und -koordinationsgesetz (SR 414.201; abgekürzt V-HFKG) sind Investitionen für Instandhaltung und Instandsetzung, um das Bewahren der Gebrauchstauglichkeit zu gewährleisten, nicht anrechenbar. Die Massnahmen für die Teilerneuerung des Bibliotheksgebäudes sind somit nicht beitragsberechtigt.

4.5 Finanzierung und Kreditbedarf

Der Kreditbedarf zu Lasten des Kantons St.Gallen für die Teilerneuerung des Bibliotheksgebäudes beläuft sich gesamthaft auf Fr. 14'500'000.–.

4.6 Investitionsplanung

Das Vorhaben ist im priorisierten Investitionsprogramm 2018–2027 und in der Investitionsrechnung des Aufgaben- und Finanzplans 2019–2021 (33.18.04) eingestellt. Stimmt der Kantonsrat dem vorliegenden Beschlussentwurf im Jahr 2018 zu, werden mit Abschreibungsbeginn im Jahr 2020 jährliche Abschreibungstranchen von rund 1,45 Mio. Franken in der Erfolgsrechnung des Kantons resultieren. Diese sind entsprechend in der Erfolgsrechnung des Aufgaben- und Finanzplans 2019–2021 berücksichtigt.

4.7 Termine

Stimmt der Kantonsrat der Bauvorlage im ersten Halbjahr 2018 zu, kann die Ausschreibung und Planung unmittelbar im Anschluss und die Bauausführung in den Jahren 2019 bis 2021 erfolgen.

5 Finanzielle Auswirkungen

5.1 Betriebskosten

Das Bibliotheksgebäude wird durch robuste, unterhaltsarme Oberflächen dominiert, welche tendenziell wenig Unterhalt erfordern. Infolge der verlängerten Nutzungsdauer und der stetigen und starken Übernutzung des Gebäudes durch die hohe Personenbelegung ist mit erhöhten Instandhaltungskosten gewisser Bauteile zu rechnen. Die Erfahrungswerte der Universität als auch der Benchmark-Wert von Fr. 65.–/m²/Jahr bestätigen die Berechnung des durchschnittlichen Aufwands je Jahr.

Betriebskosten Bibliotheksgebäude heute	durchschnittlicher Aufwand Fr./Jahr
Sicherheit und Bewachung	80'000
Reinigung und Pflege	210'000
Bedienung der technischen Anlagen	20'000
Überwachung und Instandhaltung	270'000
Ver- und Entsorgung	240'000
Abgaben und Beiträge	30'000
Sonstiges	100'000
Total	950'000

Der künftige zu erwartende erhöhte Instandhaltungsaufwand kann mit der Reduktion des Wärmebedarfs durch die zusätzliche Wärmedämmung in etwa kompensiert werden, so dass weiterhin mit einem Aufwand von rund 950'000 Franken je Jahr zu rechnen ist. Die Kosten werden von der HSG getragen und sind Teil des Leistungsauftrags mit dem Kanton St.Gallen.

5.2 Instandsetzungs- und Erneuerungskosten

Während die Betriebskosten des Gebäudes Jahr für Jahr ausgegeben werden, handelt es sich bei Instandsetzungs- und Erneuerungskosten um prognostizierte, modellhafte Ausgaben, die erst dann anfallen, wenn ein Bauteil tatsächlich erneuert werden muss. Diese Kosten gehen – wie bei jedem anderen Gebäude im Eigentum des Kantons – zu Lasten des Kantons und fallen summiert bei der nächsten grosszyklischen Erneuerung in 15 bis 20 Jahren an, wobei die weitere Verwendung des Gebäudes massgeblich vom künftigen Raumbedarf und der strategischen Planung der Universität St.Gallen für den Standort «Rosenberg» abhängt.

Durchschnittlich ist mit folgendem jährlichen Instandsetzungs- und Erneuerungsaufwand zu rechnen:

	durchschnittlicher Aufwand Fr./Jahr
Instandsetzung	200'000
Erneuerung	800'000
Total Instandsetzung- und Erneuerungskosten	1'000'000

Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in der Zwischenzeit trotz der Teilerneuerung – auch wegen der weiterhin starken Übernutzung des Gebäudes – weitere Erneuerungsmassnahmen erforderlich werden.

5.3 Nutzungsentschädigung

Der Kanton stellt der HSG die Immobilien gegen eine Nutzungsentschädigung zur Verfügung. Die Nutzungsentschädigung berechnet sich aus der Summe der Kapitalkosten (Zeitwert Gebäude und Landwert), der Amortisationskosten der Gebäude (Instandsetzung und Erneuerung) und der Verwaltungskosten.

Die Teilerneuerung des Bibliotheksgebäudes führt zu einer Erhöhung der Nutzungsentschädigung. Mit den wertvermehrenden Massnahmen erfolgt eine Anpassung des Neuwerts und mit den werterhaltenden Massnahmen erfolgt eine Erhöhung des Zeitwerts. Die Gebäudeversicherung des Kantons St.Gallen (GVA) wird den neuen Versicherungswert aufgrund der neuen Schätzung festlegen. Ab dem Jahr 2022 ist mit folgender Nutzungsentschädigung zu rechnen:

Bibliotheksgebäude		2017	2022
Zeitwert	Fr.	26'359'000	33'000'000
Nutzungsentschädigung je Jahr	Fr.	804'000	1'007'000

5.4 Auswirkungen auf den Leistungsauftrag der HSG

Der derzeitige Leistungsauftrag der HSG läuft für die Jahre 2016 bis 2018.³ Der Staatsbeitrag wird im Hinblick auf die nächste Leistungsperiode im Umfang der korrigierten Nutzungsentschädigung angepasst.

5.5 Nutzen und Wirtschaftlichkeit

Für den Betrieb der HSG ist eine gut funktionierende Bibliothek existenziell. Die Behebung der Mängel des Bibliotheksgebäudes in baulicher und betrieblicher Sicherheit führt zu einer qualitativen Verbesserung des Lehrraumangebots. Die energetische Ertüchtigung des Dachs und Teile der Untergeschosse sowie der Bau einer Photovoltaikanlage führen zu tieferen Betriebskosten.

Die Massnahmen des baulichen Umsetzungskonzepts gewährleisten eine kostengünstige Teilerneuerung des Bibliotheksgebäudes. Durch die Terminierung der Arbeiten während den Semesterferien kann der Universitätsbetrieb aufrechterhalten und auf Provisorien verzichtet werden.

³ Der Leistungsauftrag 2016–2018 ist abgebildet in der Botschaft der Regierung zum Budget 2016 (33.15.03), S. 143 ff.

6 Finanzreferendum

Nach Art. 7 Abs. 1 des Gesetzes über Referendum und Initiative (sGS 125.1; abgekürzt RIG) unterstehen Beschlüsse des Kantonsrates, die zu Lasten des Kantons für den gleichen Gegenstand eine einmalige neue Ausgabe 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 Gebäudeunterhalt (werterhaltende Ausgaben) grundsätzlich als gebunden, solche für die Erweiterung oder die Ergänzung von Gebäuden (wertvermehrende Ausgaben) als neu zu betrachten sind (vgl. etwa BGE 111 Ia 34 Erw. 4c).

Von den gesamten Investitionskosten sind rund 2,2 Mio. Franken wertvermehrende Aufwendungen und finanzrechtlich somit neue Ausgaben. Da diese Ausgaben unter der Schwelle von 3 Mio. Franken liegen, unterliegt der Kantonsratsbeschluss nicht dem fakultativen Finanzreferendum.

7 Antrag

Wir beantragen Ihnen, Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, auf den Kantonsratsbeschluss über die Teilerneuerung des Bibliotheksgebäudes der Universität St.Gallen einzutreten.

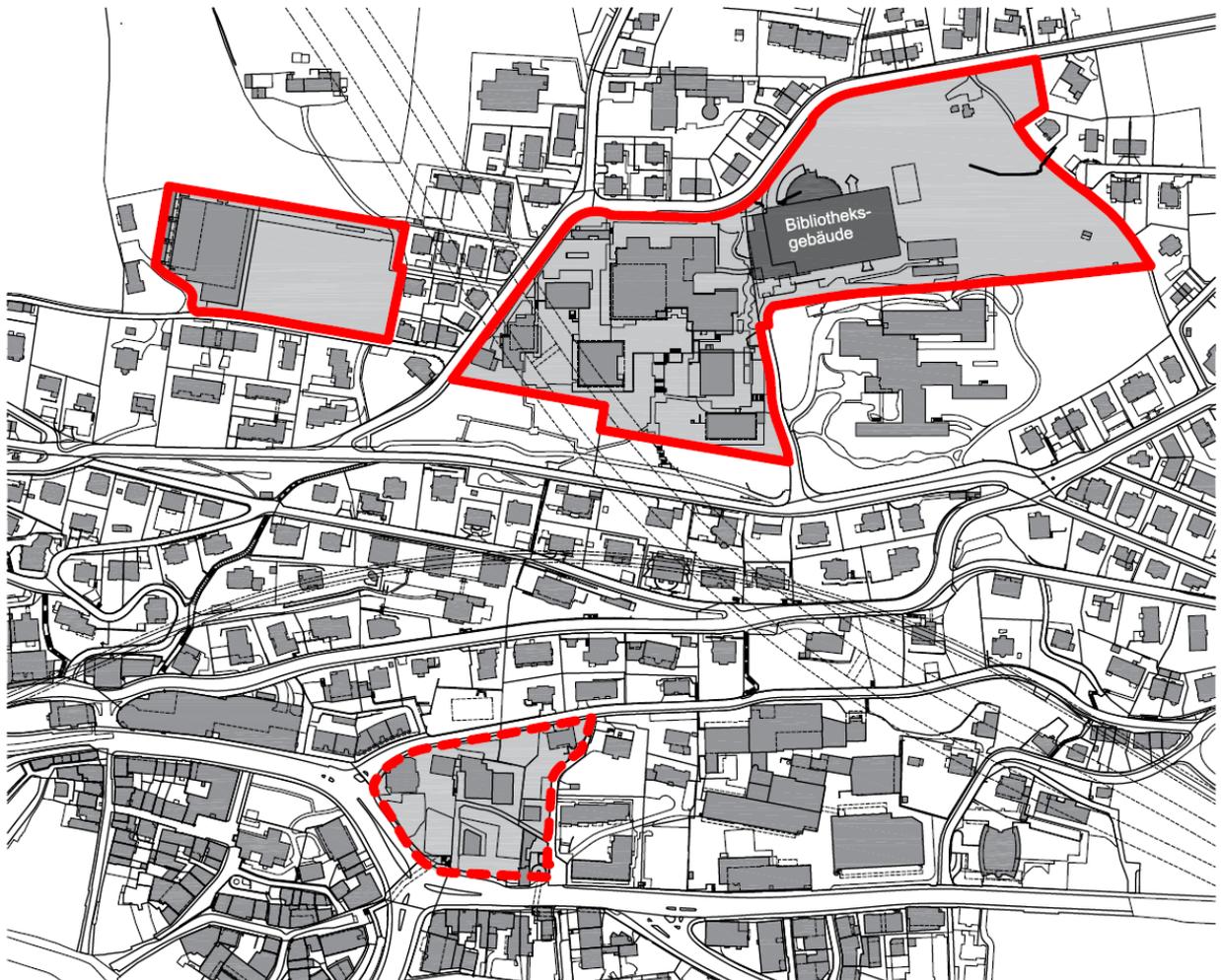
Im Namen der Regierung

Fredy Fässler
Präsident

Canisius Braun
Staatssekretär

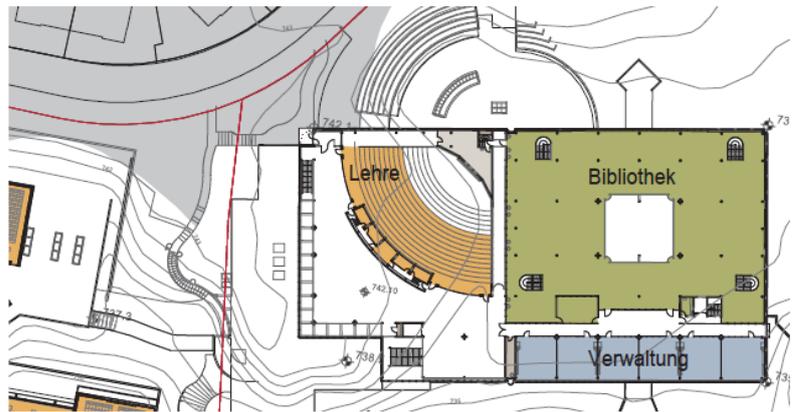
Anhang: Planbeilagen

Situationsplan

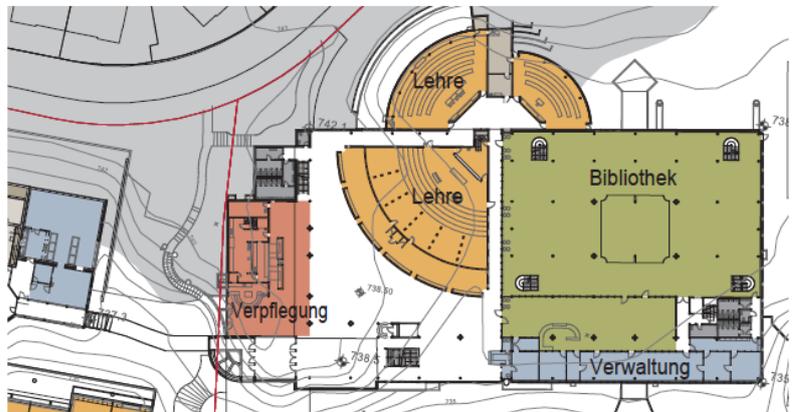


-  Areal Rosenberg
-  Areal Platztor

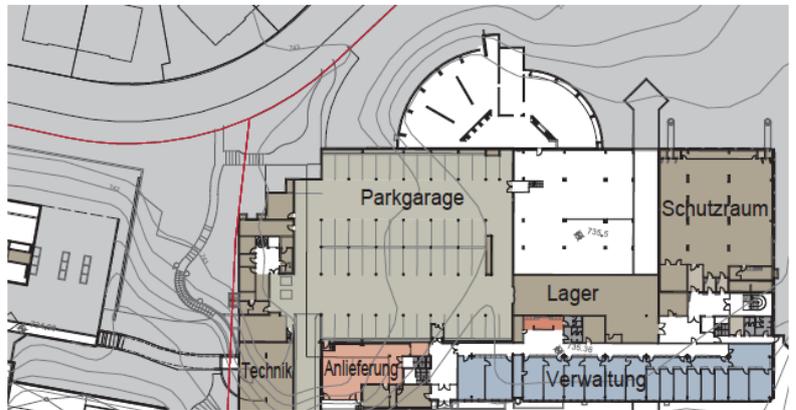
Grundriss Obergeschoss



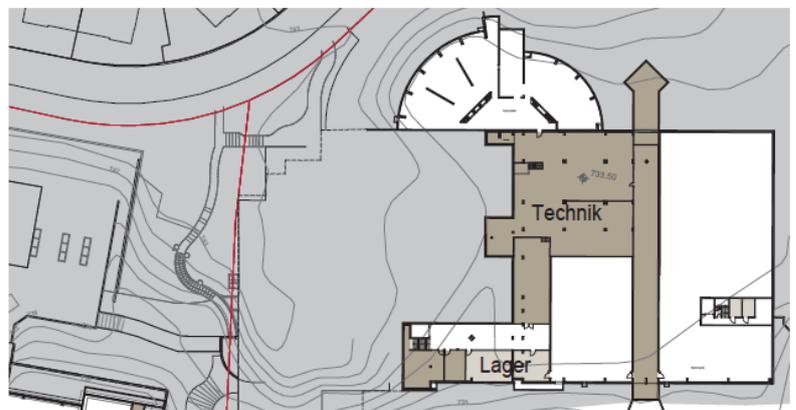
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1.Untergeschoss



Grundriss 2.Untergeschoss



Kantonsratsbeschluss über die Teilerneuerung des Bibliotheksgebäudes der Universität St.Gallen

Entwurf der Regierung vom 13. März 2018

Der Kantonsrat des Kantons St.Gallen

hat von der Botschaft der Regierung vom 13. März 2018⁴ Kenntnis genommen und
erlässt

als Beschluss:

I.

Ziff. 1

¹ Das Bauvorhaben und der Voranschlag für die Anlagekosten von Fr. 14'500'000.– für die Teilerneuerung des Bibliotheksgebäudes der Universität St.Gallen werden genehmigt.

Ziff. 2

¹ Zur Deckung der Kosten wird ein Kredit von Fr. 14'500'000.– gewährt.

² Der Kredit wird der Investitionsrechnung belastet und ab dem Jahr 2020 innert zehn Jahren abgeschrieben.

Ziff. 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 ABI 2018, ●●.

II.

[keine Änderung anderer Erlasse]

III.

[keine Aufhebung anderer Erlasse]

IV.

Dieser Erlass wird ab Rechtsgültigkeit angewendet.