

# Kantonsratsbeschluss über die Instandsetzung und Umnutzung der Schützengasse 1 in St.Gallen für das Kreisgericht St.Gallen

Botschaft und Entwurf der Regierung vom 11. Oktober 2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b>	<b>2</b>
<b>1 Ausgangslage</b>	<b>3</b>
1.1 Funktion der Kreisgerichte	3
1.2 Heutige Situation	3
1.3 Zukünftige Entwicklung	4
1.4 Lösungsstrategie	5
1.5 Bisherige Planungsschritte	5
<b>2 Bedarf</b>	<b>5</b>
2.1 Baulicher Bedarf	5
2.2 Betrieblicher Bedarf	6
2.3 Räumlicher Bedarf	6
<b>3 Bauvorhaben neues Kreisgericht</b>	<b>7</b>
3.1 Summarisches Raumprogramm	7
3.2 Standort	8
3.3 Standortspezifische Rahmenbedingungen	9
3.4 Räumliches Konzept	10
3.5 Gebäude	10
3.6 Umgebung	13
3.7 Termine und Umsetzung	13
<b>4 Kosten</b>	<b>14</b>
4.1 Anlagekosten	14
4.2 Werterhaltende und wertvermehrende Kosten	15
4.3 Benchmark und Kennzahlen	15
<b>5 Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>15</b>
5.1 Entschädigung für den Verzicht auf die künftige Nutzung der Kollegialgerichtssäle an der Neugasse 3/5	15
5.2 Kreditbedarf	16
5.3 Betriebskosten	16

5.4	Nutzen und Wirtschaftlichkeit	17
6	<b>Finanzreferendum</b>	<b>18</b>
7	<b>Antrag</b>	<b>18</b>
	<b>Entwurf (Kantonsratsbeschluss über die Instandsetzung und Umnutzung der Schützengasse 1 in St.Gallen für das Kreisgericht St.Gallen)</b>	<b>19</b>

## Zusammenfassung

*Das Kreisgericht St.Gallen ist das grösste der sieben Kreisgerichte des Kantons St.Gallen. Als erstinstanzliches Gericht behandelt es jährlich rund 3'300 Gerichtsverfahren im Zivil- und Strafrecht. Zurzeit arbeiten am Kreisgericht St.Gallen rund 43 Personen als Kreisrichterinnen und Kreisrichter, Gerichtsschreiberinnen und Gerichtsschreiber, Kanzleimitarbeitende sowie Auditorinnen und Auditoren. Bei der Behandlung der Fälle wirken zudem 14 nebenamtliche Kreisrichterinnen und Kreisrichter mit.*

*Seit dem Jahr 1996 ist das Kreisgericht in der Liegenschaft Bohl 1 in St.Gallen eingemietet. Die Gerichtssäle befinden sich nicht am gleichen Standort, sondern in der Liegenschaft Neugasse 3/5 der Stadt St.Gallen. Der Standort am Bohl 1 diente seit Mietbeginn als Übergangslösung und ist aus mehreren Gründen unzulänglich für den Betrieb eines Kreisgerichtes. So ist unter anderem eine Trennung des internen und des öffentlichen Bereichs nicht möglich, die Sicherheitsmassnahmen sind aus heutiger Sicht unzureichend und die Lärmimmissionen zu hoch. Auch die Neugasse 3/5 ist als Standort für das Kreisgericht ungeeignet, da die nötigen Sicherheitsinfrastrukturen fehlen und aus baulichen Gründen nicht bereitgestellt werden können.*

*Die Liegenschaft Schützengasse 1 in St.Gallen befindet sich im Eigentum des Kantons St.Gallen. Das Kreisgericht St.Gallen soll mit diesem Vorhaben aus der heutigen Mietlösung entlassen und in eine Liegenschaft im Eigentum des Kantons überführt werden.*

*An der Schützengasse 1 soll dem Kreisgericht St.Gallen ein Gerichtsgebäude zur Verfügung gestellt werden, in dem die Bedürfnisse an einen modernen Gerichtsbetrieb sichergestellt sind und auch das erforderliche Sicherheitsdispositiv umgesetzt werden kann. Das potenzielle Raumangebot ermöglicht die Integration der Gerichtssäle der Neugasse 3/5 in die Schützengasse 1, was die Betriebsabläufe gegenüber heute deutlich vereinfacht. Den Bedürfnissen der Verfahrensparteien sowie den Mitarbeitenden des Kreisgerichtes kann damit Rechnung getragen werden. Zudem können auch die Vorgaben zur Trennung von öffentlichen und internen Bereichen umgesetzt werden. In einer Machbarkeitsstudie wurde nachgewiesen, dass sich die Liegenschaft für die Nutzung als Kreisgericht sehr gut eignet und das geforderte Raumprogramm mit verschiedenen Konzepten umgesetzt werden kann.*

*Die unmittelbare Nähe zu Bahnhof und Bushaltestellen erfüllt die Anforderung einer sehr guten Erschliessung an den öffentlichen Verkehr. Mit einer nachhaltigen Entwicklung der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Anliegen der Denkmalpflege kann der Energieverbrauch optimiert und so auch ein Beitrag zu den Energiezielen des Kantons geleistet werden.*

*Der Kreditbedarf für das Kreisgericht St.Gallen in der Liegenschaft Schützengasse 1 beläuft sich nach Abzug des Ersatzbeitrags der Stadt St.Gallen von Fr. 780'000.– für den künftigen Wegfall*

*der Nutzung der Gerichtssäle an der Neugasse 3/5 auf 27,22 Mio. Franken. Von den veranschlagten Anlagekosten von 28 Mio. Franken fallen 8,5 Mio. Franken auf die Überführung des Gebäudes aus dem Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen. Im Umfang von rund 10,6 Mio. Franken sind werterhaltende Massnahmen erforderlich. Der Anteil für wertvermehrende Massnahmen beträgt 8,9 Mio. Franken.*

*Die Konsequenzen einer Nichtrealisation des Vorhabens wären schwerwiegend: Das Kreisgericht St.Gallen kann auf Dauer den ordentlichen Gerichtsbetrieb am jetzigen Standort am Bohl 1 nicht mehr aufrechterhalten. Es müsste innert kurzer Zeit ein anderer Standort bereitgestellt werden. Weiter würde sich die Frage stellen, was mit der Schützengasse 1 zukünftig geschehen soll. Der Weiter- bzw. Neubetrieb des Gebäudes ohne umfassende Instandsetzung ist nicht gesetzeskonform.*

Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Vorlage Botschaft und Entwurf des Kantonsratsbeschlusses über die Instandsetzung und Umnutzung der Schützengasse 1 in St.Gallen für das Kreisgericht St.Gallen.

## **1 Ausgangslage**

### **1.1 Funktion der Kreisgerichte**

Das Kreisgericht ist erste Instanz im Zivil- und im Strafprozess. Je nach Streitwert bzw. der zu erwartenden Sanktion urteilt eine Einzelrichterin oder ein Einzelrichter oder das Gericht in einer Besetzung mit drei oder fünf Richterinnen oder Richtern.

Der Gerichtskreis des Kreisgerichtes St.Gallen umfasst die politischen Gemeinden St.Gallen, Eggersriet, Wittenbach, Häggenschwil, Muolen, Waldkirch, Andwil, Gossau und Gaiserwald. Alle sieben Kreisgerichte im Kanton St.Gallen behandeln im Jahr zusammen mehr als 12'000 Fälle. Davon fallen beim Kreisgericht St.Gallen rund 3'300 Fälle an, wobei auf der Grundlage des geltenden Prozess- und Gerichtsorganisationsrechts ungefähr 90 Prozent der Fälle im Einzelrichterverfahren und davon ein massgeblicher Teil im schriftlichen Verfahren behandelt wird.

Das Kreisgericht ist untere Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter des Gerichtskreises, über die Vermittlungsämter und die Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse sowie über die Schlichtungsstelle für Arbeitsverhältnisse.

Das Kreisgericht St.Gallen ist in drei fachliche Abteilungen unterteilt und beschäftigt aktuell 43 festangestellte Richterinnen und Richter, Gerichtsschreiberinnen und Gerichtsschreiber, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gerichtskanzlei, Auditorinnen und Auditoren sowie 14 Kreisrichterinnen und Kreisrichter ohne Festanstellung.

### **1.2 Heutige Situation**

Das Kreisgericht St.Gallen ist seit dem Jahr 1996 mit seinen Büros und zwei Verhandlungsräumen im Bohl 1 als Übergangstandort eingemietet. Der Betrieb des Kreisgerichtes ist seither auf zwei Standorte aufgeteilt. In der Liegenschaft Bohl 1 sind neben dem Kreisgericht ein Restaurant, eine Bar und eine Arztpraxis untergebracht. Hinzu kommen drei Wohnungen, die ohne Abtrennung zwischen einzelnen Bereichen des Gerichtsbetriebs angesiedelt sind. Im Amtshaus an der

Neugasse 3/5 stellt die Stadt St.Gallen dem Kreisgericht die Gerichtssäle unentgeltlich zur Verfügung. Der Kanton trägt einzig die Nebenkosten. Ebenfalls im Amtshaus an der Neugasse 3/5 befindet sich der angemietete Archivraum des Kreisgerichtes.

Obwohl sehr zentral in der Stadt gelegen, erfüllt der Standort Bohl 1 die Anforderungen an ein Kreisgericht nicht. Die Gerichtsräume sind über vier Stockwerke teilweise in ungeeigneten Wohnräumen mit langen internen Wegen verteilt. Raumreserven für ausserordentliche Situationen sind nicht vorhanden. Die zwingend notwendige Trennung zwischen Bürobetrieb und Publikumsverkehr sowie zwischen dem Gericht und den Parteien ist nicht gewährleistet und erschwert die Wahrung des Amtsgeheimnisses. Wegen fehlenden Verhandlungsräumen finden Einzelverhandlungen oft in Richterbüros statt, manchmal sogar in einer Wohnküche. Fehlende Toiletten für Klientinnen und Klienten sowie ein Wartebereich im öffentlichen Treppenhaus schaden dem Ansehen des Kreisgerichtes zusätzlich. Insbesondere beeinträchtigen aber fehlende Flucht- und Alarmierungsmöglichkeiten in Notfällen die Sicherheit der Mitarbeitenden sowie der Parteien. Der letzte Gewaltvorfall ereignete sich vor rund zwei Jahren im Rahmen einer familienrechtlichen Verhandlung.

Die Aussenwirkung des Kreisgerichtes wird zusätzlich negativ geprägt durch störende Immissionen von Gastronomie (Steakhouse und Cocktail Bar) und Kinos. Aufgrund der stark frequentierten Haltestelle direkt vor dem Eingang ist die Zugänglichkeit zum Kreisgericht beeinträchtigt. Zudem halten sich regelmässig Personen unbefugt im Treppenhaus auf.

Das Kantonsgericht und das Kreisgericht haben diese Mängel wiederholt zum Ausdruck gebracht, jedoch konnte zusammen mit dem Vermieter keine massgebliche Verbesserung herbeigeführt werden. Der Mietvertrag für die Räumlichkeiten des Kreisgerichtes am Bohl 1 hat eine feste Mietdauer bis 31. Dezember 2026. Für eine Verlängerung des Mietverhältnisses bis zum Bezug des neuen Kreisgerichtes an der Schützengasse 1 im Jahr 2028 müssen rechtzeitig Verhandlungen aufgenommen werden.

Auch die Neugasse 3/5 ist als Standort für das Kreisgericht ungeeignet. Die örtliche Trennung von Gerichtssälen und Archiv von den anderen Gerichtsräumlichkeiten ist betrieblich in mehrfacher Hinsicht nachteilig (lange Wege zum Hauptstandort, Wartung, Aktentransport für Verhandlungen sowie zum bzw. vom Archiv, Notwendigkeit eines Zwischenarchivs am Hauptstandort) und führt ausserdem vielfach zu Missverständnissen betreffend Verhandlungsort. Auch am Standort Neugasse 3/5 fehlen die nötigen Sicherheitsinfrastrukturen (Fluchtwege, bauliche bzw. technische Zugangskontrolle, Empfang für die Gerichtssäle). Das Nachrüsten der erforderlichen Sicherheitskomponenten ist aufgrund der baulichen und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen nicht bzw. nur sehr beschränkt möglich.

### 1.3 Zukünftige Entwicklung

Die Geschäftszahlen des Kreisgerichtes St.Gallen der vergangenen zehn Jahre sind annähernd konstant. Es wird deshalb von einer höchstens moderaten Wachstumsrate des Personalstamms ausgegangen. Die Einführung des Projekts «Justitia 4.0» (Digitalisierung) wird die Menge an Akten verringern und die damit einhergehenden Abläufe vereinfachen.

Aus Sicherheits- und Diskretionsgründen und im Sinn des Gerichtsansehens muss zukünftig an einem neuen Gerichtsstandort der Bürotrakt vom Publikumsverkehr getrennt werden. Es dürfen keine Anhörungen und Verhandlungen mehr in den Richterbüros durchgeführt werden. Nebst dieser Zonenbildung müssen alle übrigen Sicherheitskomponenten zur Gefahrenabwendung wie beispielsweise die Bereitstellung von Fluchtwegen für die Mitarbeitenden und die Parteien zwingend realisiert werden.

## 1.4 Lösungsstrategie

Im Jahr 2002 hat der Kanton St.Gallen die Liegenschaft Schützengasse 1 von der St.Galler Kantonalbank für den Betrag von 8,5 Mio. Franken erworben. Sie wird seit dem Jahr 1982 vom Untersuchungsamt St.Gallen und der Stadtorganisation der Kriminalpolizei des Kantons St.Gallen genutzt. In der Zwischenzeit weist die Liegenschaft grosse Sicherheitsmängel bezüglich Brandschutz und dringenden Instandsetzungsbedarf auf. Bis zum Auszug der beiden Verwaltungsorganisationen in das neue Sicherheits- und Verwaltungszentrum im Westen der Stadt St.Gallen voraussichtlich im Jahr 2033 kann aber mit der Gesamterneuerung nicht zugewartet werden, weshalb das Untersuchungsamt St.Gallen und die Stadtorganisation der Kriminalpolizei per 1. September 2022 in ein Mietobjekt an der St.Leonhardstrasse 7 umgezogen sind. Für die notwendigen baulichen Massnahmen ist im ordentlichen Budget 2020 der Betrag von 2,9 Mio. Franken eingestellt worden. Die dafür notwendigen Mietaufwendungen belaufen sich auf jährlich Fr. 475'000.– und sind im ordentlichen Mietbudget berücksichtigt.

Da die Liegenschaft Schützengasse 1 auch ein valabler Standort für das Kreisgericht ist, hat die Regierung dieser Rochadelösung zugestimmt. Das Gebäude Schützengasse 1 kann als langfristige Lösung für das Kreisgericht St.Gallen umgenutzt und instandgesetzt werden. Damit wurde eine allseits befriedigende Lösung gefunden, mit der die räumlichen Bedürfnisse und die zeitlichen Rahmenbedingungen bestmöglich berücksichtigt werden können.

Obschon die weitere Nutzung der Gerichtssäle der Stadt St.Gallen an der Neugasse 3/5 für das Kreisgericht St.Gallen gesichert wäre, sollen alle Gerichtssäle und auch das Archiv in den neuen Gerichtsstandort des Kreisgerichtes an der Schützengasse 1 integriert werden. Diese «Ein-Standort-Strategie» ist für das Kreisgericht St.Gallen aus Sicherheits-, Betriebs- und Kostengründen die beste Lösung zur Umsetzung seiner Betriebsstrategie.

## 1.5 Bisherige Planungsschritte

### *Zustandsuntersuchungen*

Für die Liegenschaft Schützengasse 1 wurden verschiedene Untersuchungen vorgenommen und dazugehörige Berichte erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden in Abschnitt 3.5 beschrieben.

### *Projektskizze*

Mit Beschluss vom 23. März 2021 hat die Regierung die Projektskizze gutgeheissen. Die Regierung lud das Bau- und Umweltdepartement ein, die Projektdefinition in Zusammenarbeit mit dem Kreisgericht auszuarbeiten und dabei die «Ein-Standort-Strategie» zu verfolgen.

### *Projektdefinition*

Mit Beschluss vom 7. Dezember 2021 hat die Regierung die Projektdefinition gutgeheissen. Die Regierung lud das Bau- und Umweltdepartement ein, in Zusammenarbeit mit dem Kreisgericht die Botschaft an den Kantonsrat zu erarbeiten.

## 2 Bedarf

### 2.1 Baulicher Bedarf

Die systematische Zustandsbeurteilung hat den Instandsetzungsbedarf für die Liegenschaft Schützengasse 1 ausgewiesen. Es handelt sich dabei um aufgeschobenen Unterhalt, der unabhängig von der künftigen Nutzungsart zwingend nachgeholt werden muss. Der Zustand- zu Neuwert für das Jahr 2019 beträgt 0,64, wobei 1,0 neu bedeutet. Gemäss der energetischen Beurteilung liegt der Energieverbrauch rund 100 Prozent über dem heutigen Grenzwert. Eine weitere Nutzung der Liegenschaft ohne gesamthafte Erneuerung einschliesslich energetischer Sanierung ist nicht

möglich. Mit der Instandsetzung soll die Nutzungs- und Erdbebensicherheit gewährleistet, der grosszyklische Instandsetzungsbedarf (mindestens 25 Jahre) abgedeckt, die Energieeffizienz gesteigert und die hindernisfreie Erschliessung sichergestellt werden, sodass die Liegenschaft einem nahezu neuwertigen Zustand entsprechen wird.

## 2.2 Betrieblicher Bedarf

Aktuell ist der Betrieb des Kreisgerichtes St.Gallen durch die Aufteilung auf zwei Standorte mit Drittnutzungen und durch die ungeeigneten Räumlichkeiten erschwert. Fehlende Gerichtssäle in Kombination mit kaum vorhandener Sicherheitsinfrastruktur bergen Risiken für Mitarbeitende und Parteien, erschweren betriebliche Abläufe und binden Ressourcen für zusätzliche organisatorische Aufwendungen.

Die nach heutigem Standard selbstverständliche Trennung zwischen Verwaltungs- und Gerichtsbetrieb ist notwendige Voraussetzung zur Gewährleistung der Mitarbeitersicherheit. Sie erlaubt darüber hinaus eine angemessene betriebliche Privatsphäre und erleichtert die Wahrung des Amtsgeheimnisses. Eine Zutrittskontrolle, Sicherheitsschranken sowie separate Eingänge bzw. Fluchtwege für Mitarbeitende müssen gewährleistet sein. Ein getrennter Zugang zur sicheren Zuführung von inhaftierten Personen sowie Alarmierungssysteme, insbesondere in der «gesicherten Zone», sind erforderlich. Ebenso bedarf es separater Zugänge für das Richterergremium in die Kollegialgerichtsräume sowie einer Zugangskontrolle zu den nicht öffentlich zugänglichen Warteräumen.

Eine optimale Anordnung der Räume mit kurzen Wegen zwischen den Abteilungssekretariaten, den Richterinnen und Richtern, der Hauptbibliothek und den Gerichtssälen soll künftig effiziente Arbeitsabläufe ermöglichen.

Die Aussenwahrnehmung mit klarer Erkennbarkeit eines Gerichtsstandortes als Träger der hoheitlichen Gewalt dient dem Ansehen und damit der Akzeptanz der Justiz.

## 2.3 Räumlicher Bedarf

Aufgrund der von der Regierung beschlossenen «Ein-Standort-Strategie» sind alle notwendigen Räumlichkeiten für den Betrieb des Kreisgerichtes St.Gallen am neuen Standort Schützengasse 1 zu integrieren, insbesondere auch die bisher am Standort Neugasse 3/5 genutzten Gerichtssäle und das Archiv. Die Büros entsprechen «normalen» Verwaltungsarbeitsplätzen und werden grundsätzlich gemäss den «Flächenstandards für die Raumbelagung der Staatsverwaltung» geplant. Abweichungen sind aber aufgrund der bestehenden historischen Liegenschaft zu erwarten. Eine angemessene Raumhöhe für die Verhandlungssäle ist im Objekt gut umsetzbar. Sowohl im Gerichtssaal wie auch im vorgelagerten Warteraum ist genügend Raum für Besucherinnen und Besucher, Schulen, Medien usw. zu schaffen.

Heute belegt das Kreisgericht St.Gallen im Bohl 1 eine Mietfläche von 1'427 m<sup>2</sup> und an der Neugasse 3/5 eine Fläche von 345 m<sup>2</sup>, gesamthaft 1'772 m<sup>2</sup>. Der neue Standort an der Schützengasse 1 soll den künftigen betrieblichen Prozessen räumlich Rechnung tragen. Das personelle Wachstum wird moderat sein, sodass wenige Reservearbeitsplätze genügen. Die Anzahl Gerichtsräume einschliesslich Parteienzimmer, Anhörungszimmer, Warteräume usw. richtet sich nach der Anzahl Richterinnen und Richter bzw. nach den Fallzahlen. Bei den Spezialzimmern besteht kein Bedarf für Reserven. Der aktuelle Flächenbedarf (Nettogeschossfläche einschliesslich Verkehrsfläche) für die Schützengasse 1 beträgt rund 2'020 m<sup>2</sup>, was gegenüber dem Ist-Bestand einer Erhöhung um rund 250 m<sup>2</sup> entspricht. Die Erhöhung ist insbesondere der konsequenten Sicherheits- und Zonentrennung sowie den Einzelgerichts-, Anhörungs- und Parteienzimmern geschuldet.

### 3 Bauvorhaben neues Kreisgericht

Mit dem Bauvorhaben soll die Liegenschaft Schützengasse 1 für das Kreisgericht St.Gallen umgenutzt werden. Das konkrete Bauprojekt wird nach der Genehmigung dieser Vorlage mittels eines Architekturwettbewerbs ermittelt. Der Nachweis, dass die geforderten Räume im Bestand abgebildet werden können, wurde bereits mit der Machbarkeitsstudie erbracht.

#### 3.1 Summarisches Raumprogramm

Das Raumprogramm sieht Nutzflächen gemäss SIA 416 im Umfang von 1'707 m<sup>2</sup> vor. Die Aufteilung auf die einzelnen Bereiche zeigt folgende Tabelle:

<b>Bereich</b>	<b>Nutzfläche in m<sup>2</sup></b>
<b>Sicherheitszone: Verwaltungsbereich</b>	<b>1'120</b>
Büro (Einzel- Doppel- Dreierbüro; total 39 einschliesslich Reserve)	721
Bibliothek	40
Aktenraum	36
Aufenthalt / Sitzungsraum	60
Kopierraum / Büro-Material	40
Archiv	80
Material, Abstellraum, Putzraum	25
Garderobe, WC, Duschen	60
EDV, Technik, Lift	58
<b>gesicherte Zone: Gerichtsbetrieb</b>	<b>547</b>
Kollegialgerichtssäle (2)	140
Rückzugsraum, Beratung (1)	20
Einzelgerichtssäle (4)	120
Akteneinsicht, Urteilsauflage	20
Anhörungszimmer (2)	40
Warteraum Parteien (4)	80
Parteienzimmer (4)	48
Warteraum Öffentlichkeit	30
Abstand	10
Hauswart, Putzraum	15
WC Anlagen	24
<b>öffentliche Zone</b>	<b>40</b>
Eingangsbereich, Garderobe	40
<b>Gesamttotal</b>	<b>1'707</b>







Abbildung 3: Hauptfassade an der Schützengasse 1

Die Erstellung dieses klassizistischen Objekts wurde im Jahr 1884 von der St.Galler Kantonalbank in Auftrag gegeben und im Jahr 1886 abgeschlossen. In den Jahren 1916 bis 1918 erfuhr der freistehende Bau eine zweistöckige Erweiterung auf der Nordseite, die im Jahr 1955 aufgestockt wurde. Die umfassenden inneren Erneuerungen in den Jahren 1950 bis 1958 liessen mit Ausnahme der Tresoranlage aus dem Jahr 1916 keine nennenswerten Spuren der ursprünglichen Ausstattung zurück. Aus dieser Erneuerung erwähnenswert sind lediglich das modernistisch gestaltete Treppenhaus mit dem Lift und ein grossflächiges Wandfresko im Eingang. Später erfolgten partielle Umbauten der Kundenbereiche, wovon heute noch die Privat-Tresoranlage im Untergeschoss des Ursprungsbaus erkennbar ist. Im Jahr 1992 wurde die Gebäudehülle instandgesetzt.

Das Gebäude bildet einen markanten Eckpunkt an der Biegung der St.Leonhardstrasse und dem Eingang in die Schützengasse. Aufgrund seiner klassizistischen Architektur repräsentiert es das Gericht als dritte Staatsgewalt ideal.

Das Gebäude ist genügend gross für das geforderte Raumprogramm und die Rahmenbedingungen des Gerichtsbetriebs können an diesem Standort gut eingehalten werden. Durch die Weiternutzung von bestehender Bausubstanz wird der Wirtschaftlichkeit und der Nachhaltigkeit Rechnung getragen. Es bestehen keine Abhängigkeiten von oder zu anderen Projekten.

Die als schützenswert eingestufte Liegenschaft erfüllt die Anforderungen hinsichtlich Brandschutz, Energie und Erdbebensicherheit nicht und bedarf aufgrund des baulichen Zustands vor einer Neubelegung einer tiefgreifenden Instandsetzung.

### 3.3 Standortspezifische Rahmenbedingungen

#### *Naturgefahren*

Die Naturgefahrenkarte zeigt nur eine leichte Gefährdung durch Oberflächenwasser bei hohen Niederschlagsmengen.

#### *Erdsonden*

Auf dem Grundstück dürfen zur Wärmegewinnung und passiven Kühlung Erdsonden verlegt werden. Zum Teil müssen dafür hydrogeologische Vorabklärungen getätigt werden.

### *Solarenergie*

Die Liegenschaft hat Potenzial für eine Photovoltaik-Anlage. Die Umsetzbarkeit ist unter den Aspekten Technik und Denkmalpflege zu prüfen.

### *Nistplätze*

Gemäss digitalem Stadtplan nisten an der Schützengasse 1 Mauersegler. Zum Schutz dieser Nistplätze sind vor, während und nach dem baulichen Eingriff Massnahmen zu treffen.

## 3.4 Räumliches Konzept

### *Zonentrennung*

Für die Sicherheit der Mitarbeitenden und für einen wirtschaftlichen Gerichtsbetrieb ist die Trennung von Gerichtsbetrieb und Verwaltungsbetrieb unabdingbar. Die «3-Zonen-Strategie» – öffentliche Zone, gesicherte Zone und Sicherheitszone – schützt die Mitarbeitenden und den Gerichtsbetrieb. Zonenübertritte von der gesicherten oder der öffentlichen Zone in die Sicherheitszone erfolgen mittels Badge oder Schlüssel und von der öffentlichen zur gesicherten Zone über eine Schleuse. Die Schleuse kann mit weiteren mobilen Sicherheitselementen situativ aufgerüstet werden, falls dies das Sicherheitsdispositiv erfordert. Die Gerichtsräume sollen für die Mitarbeitenden möglichst direkt aus der Sicherheitszone über ein internes Treppenhaus erschlossen sein.

### *öffentliche Zone*

Über den Haupteingang gelangen die Parteien in den Eingangsbereich mit den dazugehörigen Garderoben. Vom Empfangsbereich aus soll der Haupteingang einsehbar sein. Der Zugang zum Gebäude ist während den ordentlichen Betriebszeiten für alle gewährleistet. Der Raum für die Urteilsaufgabe soll angrenzend zum Empfang / Rechnungsbüro liegen und über einen Diskret-Schalter bedient werden.

### *gesicherte Zone*

Der Zugang von der öffentlichen Zone in die gesicherte Zone mit Warteräumen, Parteien- und Anhörungszimmern, Rückzugs- bzw. Beratungsräumen und Gerichtssälen sowie Nebenräumen erfolgt über eine Schleuse. Ein zusätzlicher Eingang für die Zuführung von Beschuldigten durch die Kantonspolizei ermöglicht einen diskreten Zugang über die gesicherte Zone in die Kollegialgerichtsräume.

### *Sicherheitszone*

In die Sicherheitszone sollen nur Gerichtsmitarbeitende und von ihnen beauftragte Personen gelangen. Alle dem Verwaltungsbetrieb dienenden Räume wie Büros, Bibliothek, Aufenthalt mit Sitzungszimmer, Empfang, Aktenraum, Archiv usw. sind dieser Zone zugeordnet. In dieser Zone werden keine Gerichtsverhandlungen geführt.

### *Machbarkeitsstudie*

Die durchgeführte Machbarkeitsstudie konnte mit verschiedenen Konzepten nachweisen, dass das gesamte Raumprogramm in die bestehende Liegenschaft integriert werden kann, allerdings nicht ohne bauliche Veränderungen. Keines der fünf Konzepte hat sich als klar zu favorisierende Lösung herauskristallisiert. Jedes Konzept hat seine spezifischen Vor- und Nachteile und kann in Projektvarianten weiterentwickelt werden. Nur ein breit geführtes Varianzverfahren mit Beurteilung aufgrund vorgängig festgelegter Kriterien – u.a. der Kredithöhe – führt zu einer optimalen Lösung.

## 3.5 Gebäude

Primäres Ziel des Kantons ist die Realisierung von dauerhaften und langlebigen Gebäuden für seinen Bedarf mit tiefen Betriebs- und Lebenszykluskosten. Neue Gebäude sollen so konstruiert und strukturiert sein, dass die Proportionen der Räume und die hohe Qualität von Konstruktion

und Material eine grosse Nutzungsvielfalt und lange Lebenszyklen gewährleisten. Bei den bestehenden Gebäuden ist die Werterhaltung durch zeitgerecht geplante zyklische Instandsetzungen von Baukonstruktionen und technischen Anlagen sicherzustellen.

#### *Denkmalpflege*

Der Bericht der kantonalen Denkmalpflege konkretisiert den Schutzzumfang prioritär auf die integrale Erhaltung der Aussenfassaden bis zur Traufe. Punktuelle weitere Anpassungen können im Rahmen eines Gesamtprojekts geprüft werden. Die beiden Dachgeschosse dürfen ersetzt werden, sofern die Lösung städtebaulich und architektonisch überzeugt. Im Inneren sind kaum schützenswerte Elemente vorhanden. Neben der ursprünglichen Tragstruktur sollen in erster Priorität das Wandbild von August Wanner sowie die Tresoranlage von 1916/1918 und in zweiter Priorität das Haupt-Treppenhaus mit Lift-Kern erhalten werden.

#### *Geologie*

Der Baugrund im innerstädtischen Bereich ist bautechnisch anspruchsvoll. Um das Ausmass von Emissionen und allfällige damit verbundenen Folgeschäden zu minimieren, müssen die Bautätigkeiten messtechnisch und fachspezifisch überwacht werden.

#### *Schadstoffe*

Viele der früher getätigten Umbaumaassnahmen fallen in einen Zeitraum, in dem oft schadstoffbelastete Materialien eingesetzt wurden. Basierend auf den gesetzlichen Grundlagen und Vorschriften muss die Liegenschaft vollständig von vorhandenen Schadstoffen entlastet werden.

#### *Gebäudetragwerk / Erdbebenertüchtigung*

Aufgrund der permanenten Belegung der Liegenschaft waren bisher Sondier-Bohrungen im Gebäude Schützengasse 1 nicht möglich. Für die Berechnung der gesetzlich vorgeschriebenen Erdbebenertüchtigung wurden Annahmen getroffen. Aufgrund der Datenlage kann davon ausgegangen werden, dass je nach Konzept die Erdbebenertüchtigung einen erheblichen baulichen Aufwand erfordern wird.

#### *Konstruktion und Ausbau*

Aufgrund der Bauteilüberalterung ist ein Rückbau bis auf die Rohbaustruktur angezeigt. Je nach Lösungsansatz ist der Konstruktionsaufbau der Aussenhülle unterschiedlich auszugestalten. Die Materialien müssen sich im historischen Kontext integrieren, dem Nachhaltigkeitsgedanken und den Grundsätzen der Lebenszykluskosten verpflichtet sein. Im Verwaltungstrakt bestimmt ein üblicher Standard den Büroausbau, wogegen im Gerichtsbereich der Ausstrahlung eines Kreisgerichtes Rechnung getragen werden soll. Bauteile von unterschiedlicher technischer und betrieblicher Funktionstüchtigkeit (Rohbau, Ausbau oder technische Anlagen) werden konsequent voneinander getrennt. Die Umsetzung dieser Systemtrennung ermöglicht einen separaten Austausch der Bauteile entsprechend ihrer zu erwartenden Lebenszyklen.

#### *Gebäudetechnik*

Der Untersuchungsbericht bestätigt, dass die Gebäudetechnik abgesehen von der Wärmeerzeugung am Ende des Lebenszyklus angekommen ist und grundsätzlich erneuert werden muss. Im Hinblick auf tiefe Unterhaltskosten und einen geringeren Betriebsenergiebedarf wird die Gebäudetechnik möglichst einfach gehalten. Ein Fernwärmeanschluss ist vorhanden, aktuell wird jedoch mit Gas Wärme erzeugt. Eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach wird geprüft.

#### *Brandschutz*

Der aktuelle Zustand des Gebäudes entspricht nicht mehr den geltenden Brandschutzvorschriften. Im Zuge der Instandsetzung und Umnutzung sind alle vorgeschriebenen Massnahmen umzusetzen.

### *Fassaden*

Die Fassaden wurden letztmals im Jahr 1992 instand gestellt. Im Zuge der Instandsetzung werden auch die Fassaden wo notwendig saniert.

### *Lärmbelastung*

Die Lage an der stark befahrenen St.Leonhardstrasse hat einen negativen Einfluss auf exponierte Räume. Die massive Sandsteinfassade wirkt dabei dämpfend. Schwachstellen sind die Fenster und deren Anschlüsse. Mit der Erneuerung der Fenster wird der Schallschutz der Aussenhülle verbessert. Die Innenwände und Türen entsprechen teilweise nicht mehr den heutigen Anforderungen. Dasselbe gilt für die Decken bzw. Böden bezüglich Tritt- und Luftschall. Die inneren Schalldämmwerte sollen mit den Instandsetzungsarbeiten auf die aktuellen Normen und Nutzungsanforderungen erhöht werden.

### *Bauphysik*

Die Aussenhülle ist in einem guten Zustand, der Wärmeschutz allerdings höchstens mässig. Dennoch ist auch an exponierten Lagen kein Schimmelpilz festgestellt worden. Es gibt jedoch Komfortprobleme, im Winter durch Luftzug, im Sommer durch mangelnden Wärmeschutz. Eine Aussenwärmedämmung ist architektonisch und denkmalpflegerisch nicht möglich. Eine Innendämmung der Aussenwände ergibt bereits mit wenigen Zentimetern Stärke gute Resultate, koppelt aber die wirkungsvolle Speichermasse der Wände für den sommerlichen Wärmeschutz ab. Diese beiden Parameter sind sorgfältig gegeneinander abzuwägen. Gegen die unbeheizten Bereiche in Keller und Dach sind Wärmedämmungen erforderlich. Der Ersatz der 30-jährigen Fenster ist aufgrund des Zustands, der Wärmedämmung und aus Schallschutzgründen sinnvoll. Eine effektive Beschattung der Fenster ist für den sommerlichen Wärmeschutz unabdingbar. Eine Fensterlüftung der Einzelbüros ist trotz Verkehrslärm zumutbar. Für die Gerichtssäle wird eine mechanische Lüftung empfohlen.

### *Hindernisfreies Bauen*

Das Gebäude Schützengasse 1 ist aktuell nur bedingt behindertengerecht. Gemäss eidgenössischem Behindertengleichstellungsgesetz (SR 151.3) sind öffentliche Gebäude so zu planen und zu bauen, dass sie von allen Menschen ohne fremde Hilfe und ohne jegliche Einschränkung genutzt werden können. Ziel ist die Erreichung der vollständigen Behindertengerechtigkeit.

### *Nachhaltigkeit*

Der Kanton strebt eine nachhaltige Bauweise an. Darunter ist eine langlebige Struktur zu verstehen, die über mehrere Generationen nutzbar ist und wechselnden Nutzungsanforderungen angepasst werden kann sowie eine hohe städtebauliche und architektonische Akzeptanz besitzt. Die Erstellungs- und Nutzungskosten sind auf den gesamten Lebenszyklus ausgerichtet. Zudem wird auf vorbildlichen Energie- und Ressourcenverbrauch geachtet.

### *Energie / Ökologie*

Seit 1. Juli 2021 gilt die neue Energieverordnung des Kantons St.Gallen (sGS 741.11). Ein energetischer Standard über dem geforderten Grenzwert im Sinne einer Vorbildfunktion der öffentlichen Hand macht für dieses Objekt wenig Sinn, weil dies technisch und denkmalpflegerisch kaum umsetzbar ist. Die Liegenschaft Schützengasse 1 entspricht technisch und ökologisch nicht mehr den aktuellen Anforderungen und verbraucht viel Energie. Die Objekte des Kantons St.Gallen sollen einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten und entsprechend konzipiert werden. In einem historischen Objekt sind die Massnahmen bautechnisch und denkmalpflegerisch sorgfältig zu bewerten. Um den Bedarf an nicht erneuerbarer Energie möglichst gering zu halten und den CO<sub>2</sub>-Ausstoss zu reduzieren, eignen sich folgende Massnahmen:

- bestmögliches Wärmedämmsystem unter Berücksichtigung der Denkmalpflege;
- Einsatz von nachhaltigen Baumaterialien;
- Wiederverwendung bestehender Bausubstanz;

- Wärmeversorgung durch das Fernwärmenetz der Stadt St.Gallen;
- weitgehender Verzicht auf mechanische Lüftung und Klimatisierung;
- Realisierung von Photovoltaik-Anlagen;
- Umsetzung eines nachhaltigen Mobilitätskonzepts.

Die vorgesehene Konzeption zur Instandstellung und Umnutzung der Schützengasse 1 ist geeignet, die Anforderungen des Standards «Nachhaltiges Bauen Schweiz» zu erfüllen.

## 3.6 Umgebung

### *Areal und Erschliessung*

Der Besucherzugang erfolgt über den Haupteingang an der Schützengasse. Durch das Verlegen der Aussenstufen nach innen kann der hindernisfreie Zugang vom hofseitigen Eingang für die Mitarbeitenden zum Haupteingang verlegt werden. Anlieferung und Entsorgung sind über die Rückseite des Gebäudes zu organisieren, ebenso die Zuführung von Beschuldigten durch die Kantonspolizei. Die Zufahrtsrechte sind über Dienstbarkeiten geregelt. Sämtliche Aussenflächen wie Trottoir, Zufahrt und Parkplätze sind versiegelt. Im Rahmen der Projektierung soll ein Begrünungskonzept für die hofseitige Bodenfläche geprüft werden.

### *Mobilitätskonzept*

Auf Grund der sehr guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und unter Berücksichtigung des SIA-Effizienzpfads Energie (Teilbereich Mobilität) soll lediglich ein moderates Parkplatzangebot bereitgestellt werden. Die aktuell vorhandenen sieben Parkplätze werden aufgelöst und nur teilweise ersetzt. Erforderlich sind ein Stellplatz für die Zuführung von Beschuldigten durch die Kantonspolizei, ein Parkplatz für Anlieferung und Entsorgung, ein Parkplatz für Menschen mit Behinderung sowie Zweiradabstellplätze.

## 3.7 Termine und Umsetzung

### *Grobterminplan*

Sofern der Kantonsrat dieser Vorlage in der Februarsession 2023 (erste Lesung) und in der allfälligen April- oder in der Junisession 2023 (zweite Lesung) zustimmt und die Stimmberechtigten die Vorlage an der Volksabstimmung vom 19. November 2023 ebenfalls gutheissen, sieht der Grobterminplan für die Umsetzung des Bauvorhabens aus heutiger Sicht wie folgt aus:

Wettbewerbsverfahren	2024
Bauprojekt	4. Quartal 2025
Bewilligungsverfahren	1. bis 2. Quartal 2026
Ausführungsplanung	bis 2. Quartal 2027
Bauausführung	ab 2027
Baufertigstellung / Bezug	Ende 2028

Im Grobterminplan sind keine Reserven berücksichtigt. Der Ausgang allfälliger Rechtsmittelverfahren und die damit verbundenen Auswirkungen müssen ausdrücklich vorbehalten bleiben.

### *Auswahlverfahren*

Vergaben für Bau-, Liefer- und Dienstleistungsaufträge unterstehen dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Darauf gestützt soll für das Bauvorhaben «Instandsetzung und Umnutzung der Schützengasse 1 in St.Gallen für das Kreisgericht St.Gallen» nach der obligatorischen Volksabstimmung im Rahmen eines Architekturwettbewerbs ein geeignetes Planungsteam gefunden werden. Die

besondere Qualifikation der Planenden für die Bearbeitung eines Projekts in dieser Grösse und Komplexität wird auch unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit wesentlich zum Projekterfolg beitragen.

## 4 Kosten

### 4.1 Anlagekosten

Die Gesamtkosten für die Vorlage belaufen sich auf 28 Mio. Franken. Darin ist der Übertrag der Liegenschaft vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen im Umfang von 8,5 Mio. Franken enthalten. Mit der aktuellen Nutzung durch die Staatsanwaltschaft wird die Liegenschaft zwar faktisch bereits seit Jahrzehnten als Verwaltungsgebäude genutzt. Mit der Umsetzung dieses Vorhabens wird die Umwidmung aus dem Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen nun noch formell nachvollzogen. Die Kostenermittlung basiert auf der durchgeführten Machbarkeitsstudie. Die Grobkostenschätzung beruht auf dem schweizerischen Baupreisindex vom April 2021 (Teilindex Hochbau Schweiz 101.5 Punkte, Basis Oktober 2020 = 100). Aufgrund der zu erwartenden Planungs- und Bauzeit sind teuerungsbedingte Mehrkosten nicht auszuschliessen.

eBKP <sup>1</sup>	Bezeichnung	Kostenanteil	Kosten
A	Grundstück (Umwidmung) <sup>2</sup>	30,4 %	8'500'000
B	Vorbereitungsarbeiten	5,0 %	1'400'000
C–G	Bauwerkskosten	31,8 %	8'900'000
H	Nutzungsspezifische Anlagen	0 %	0
I	Umgebung	1,4 %	400'000
J	Ausstattung	2,9 %	800'000
V	Planungskosten	9,3 %	2'600'000
W	Nebenkosten	5,3 %	1'500'000
Y	Reserve	8,9 %	2'500'000
Z	MWST B–W (7,7 %)	5,0 %	1'400'000
<b>Total</b>	<b>Anlagekosten (inkl. MWST 7,7 %)</b>	<b>100 %</b>	<b>28'000'000</b>

Aufgrund des aktuellen Planungsstadiums und verschiedenen noch ausstehenden Gebäudeuntersuchungen sind Projektrisiken vorhanden, die zu unvorhergesehenen zusätzlichen Ausgaben führen können. Dazu gehören insbesondere eine schlechtere Bausubstanz oder eine höhere Belastung mit Gebäudeschadstoffen, als im Vorfeld erkennbar war.

Im Genauigkeitsgrad der Grobkostenschätzung sind Projektrisiken (Unvorhergesehenes) teilweise berücksichtigt. Kostenüberschreitungen über der üblichen Einschätzung aus diesen Projektrisiken müssen aus den Reserven gedeckt werden. Je nach Projektauswahl und der daraus resultierenden Eingriffstiefe sind die Projektrisiken unterschiedlich zu bewerten.

<sup>1</sup> eBKP = elementbasierter Baukostenplan.

<sup>2</sup> Bisher Finanzvermögen, neu Verwaltungsvermögen.

## 4.2 Werterhaltende und wertvermehrnde Kosten

Die Aufteilung in werterhaltende und wertvermehrnde Kosten<sup>3</sup> sieht wie folgt aus: Nach Abzug von 8,5 Mio. Franken für die Umwidmung aus dem Finanz- ins Verwaltungsvermögen verbleiben von den insgesamt 28 Mio. Franken Anlagekosten noch 19,5 Mio. Franken als Erstellungskosten. Davon sind 10,6 Mio. Franken oder 54,4 Prozent werterhaltende Kosten, die aufgrund des baulichen Zustands der Liegenschaft unabhängig von der künftigen Nutzungsart anfallen werden (aufgeschobener Unterhalt). Die restlichen 8,9 Mio. Franken oder 45,6 Prozent entfallen auf Kosten mit wertvermehrendem Charakter.

eBKP <sup>1</sup>	Bezeichnung	Umwidmung	wert- haltend	wertver- mehrend	total
A	Grundstück (Umwidmung) <sup>2</sup>	8'500'000			8'500'000
B	Vorbereitungsarbeiten		1'400'000	0	1'400'000
C–G	Bauwerkskosten		4'700'000	4'200'000	8'900'000
H	Nutzungsspezifische Anlagen		0	0	0
I	Umgebung		400'000	0	400'000
J	Ausstattung		0	800'000	800'000
V	Planungskosten		1'400'000	1'200'000	2'600'000
W	Nebenkosten		400'000	1'100'000	1'500'000
Y	Reserve		1'600'000	900'000	2'500'000
Z	MWST B–W (7,7 %)		700'000	700'000	1'400'000
<b>Total</b>	<b>Anlagekosten inkl. MWST 7,7 %</b>	<b>8'500'000</b>	<b>10'600'000</b>	<b>8'900'000</b>	<b>28'000'000</b>

## 4.3 Benchmark und Kennzahlen

Aussagekräftige Benchmark-Werte zum geplanten Vorhaben sind nicht vorhanden. Objekte wie die Erweiterung / Umbau des Kantonsgerichtes Basel-Landschaft, das Bundesstrafgericht in Bellinzona oder die Bezirksgerichte in Meilen und Bülach wurden zwar untersucht und beurteilt, konnten aber aufgrund von sehr unterschiedlichen Eingriffstiefen und Instandsetzungsaufwendungen keine vergleichbaren Kennzahlen liefern.

## 5 Finanzielle Auswirkungen

### 5.1 Entschädigung für den Verzicht auf die künftige Nutzung der Kollegialgerichtssäle an der Neugasse 3/5

Nach Art. 49 des Gerichtsgesetzes des Kantons St.Gallen (sGS 941.1; abgekürzt GerG) ist diejenige Gemeinde, in der das Kreisgericht tagt, verpflichtet, unentgeltlich angemessene Räume zur Verfügung zu stellen. Mit diesem Vorhaben werden die Gerichtssäle von der Neugasse 3/5 der Stadt St.Gallen in die Schützengasse 1 des Kantons verlegt und die Standortgemeinde wird entsprechend von der Bereitstellung von Räumlichkeiten für das Kreisgericht St.Gallen entlastet. Aus diesem Grund haben das Bau- und Umweltdepartement und das Finanzdepartement für den Verzicht des Kantons auf die künftige Nutzung der Kollegialgerichtsräume an der Neugasse 3/5

<sup>3</sup> Zuteilung nach STRATUS-Projektauswertung (Immobilienbewertungsprogramm des Hochbauamtes) von 2019: Als werterhaltende Kosten gelten Unterhaltskosten für Instandhaltung, Instandstellung und Ersatzbeschaffung, soweit der Nutzwert des Objekts erhalten, nicht aber erhöht wird. Als wertvermehrnde Kosten werden Aufwendungen für bauliche Verbesserungen bezeichnet, die nicht nur dem Erhalt der Liegenschaft und deren Nutzungsmöglichkeiten dienen, sondern zusätzlich deren Anlagewert erhöhen (nach Art. 47 Bst. c des Steuergesetzes [sGS 811.1]).

mit der Stadt St.Gallen eine finanzielle Entschädigung von Fr. 780'000.– vereinbart. Dabei wurden verschiedenen Varianten zur Berechnung und Festlegung der Entschädigungshöhe besprochen (Mietzinsdiskontierung, Standortbeiträge aus anderen Projekten, prozentuale Beteiligung an den Baukosten). Den breitesten Konsens fand die Variante «prozentuale Beteiligung an den Baukosten». Die Berechnung erfolgte dabei auf der Basis der Grobkostenschätzung der Baukosten (19,5 Mio. Franken) mit einem städtischen Beitrag von 4 Prozent.

Die Genehmigung der finanziellen Entschädigung für den Verzicht auf die künftige Nutzung der Kollegialgerichtsräume an der Neugasse 3/5 durch das zuständige Parlament der Stadt St.Gallen ist noch offen, soll aber noch im Jahr 2022 erfolgen. Im Kantonsratsbeschluss ist deshalb ein entsprechender Vorbehalt enthalten.

## 5.2 Kreditbedarf

Die Anlagekosten für die Instandsetzung und Umnutzung des Verwaltungsgebäudes Schützengasse 1 in St.Gallen für das Kreisgericht St.Gallen belaufen sich gemäss Grobkostenschätzung gesamthaft auf 28 Mio. Franken. Unter Berücksichtigung der einmaligen finanziellen Entschädigung der Stadt St.Gallen von Fr. 780'000.– für den künftigen Verzicht des Kreisgerichtes auf die Nutzung der Kollegialgerichtsräume an der Neugasse 3/5 reduziert sich der Kreditbedarf für das Vorhaben «Instandsetzung und Umnutzung der Schützengasse 1 in St.Gallen für das Kreisgericht St.Gallen» auf 27,22 Mio. Franken.

### **Kreditbedarf einschliesslich MWST: 27'220'000 Franken**

Im Hochbautenprogramm 2022 ist das Investitionsvorhaben «H183 Kreisgericht St.Gallen, Schützengasse 1, Instandsetzung und Umnutzung» als «priorisiertes Vorhaben» im Status «Projektdefinition» vorgemerkt. Der Kredit soll der Investitionsrechnung belastet und – gemäss Massnahme A43 des Kantonsratsbeschlusses Haushaltsgleichgewicht 2022plus (33.21.09) – ab dem Jahr des Nutzungsbeginns innert zehn Jahren abgeschrieben werden.<sup>4</sup>

## 5.3 Betriebskosten

Im Mietvertrag zu den Gerichtssälen und zum Archiv an der Neugasse 3/5 verpflichtet sich der Kanton, sich anteilmässig an den Unterhaltskosten zu beteiligen. Im Mietvertrag für den Standort Bohl 1 sind sämtliche Kosten (ohne Neben-/Betriebskosten) mit dem Mietzins abgegolten. Die Rückbauverpflichtung in den einzelnen Mietverträgen ist uneinheitlich geregelt und im Rahmen der Kündigung noch zu verhandeln. Aktuell ist von Rückbaukosten von rund 100'000 Franken auszugehen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die aktuelle Kostensituation (Miet- und Bewirtschaftungskosten) in den Mietobjekten Bohl 1 und Neugasse 3/5 sowie die zu erwartenden Bewirtschaftungskosten für das Objekt Schützengasse 1 auf. Die periodischen Kosten basieren auf denjenigen des Jahres 2020. Zur Ermittlung der zukünftigen Betriebskosten an der Schützengasse 1 wurde das FM Monitoring der pom+ Consulting AG, Jahr 2020, Vollkosten Büro / Verwaltung im Datenbereich Median, beigezogen. Darin ist auch ein Anteil Instandhaltung eingerechnet.

Die periodischen Einsparungen für das Kreisgericht St.Gallen betragen demnach jährlich rund 315'000 Franken. Mit der Auflösung des Mietvertrags «Kollegialgerichtssäle und Archiv» an der Neugasse 3/5 erlischt auch die Verpflichtung für künftige Unterhalts- und Instandsetzungszahlun-

---

<sup>4</sup> Die Abschreibungen beginnen neu im Jahr des Nutzungsbeginns. Die Abschreibungsfrist bei Projekten mit einem Investitionsvolumen ab 9 Mio. Franken beträgt zehn Jahre.



gen. Im Rahmen der Gesamtlösung fallen (voraussichtlich bis zum Jahr 2033) zusätzliche Mietkosten für das Untersuchungsamt St.Gallen und die Stadtorganisation der Kriminalpolizei für das Mietobjekt St.Leonhardstrasse 7 in Höhe von jährlich Fr. 475'000.– an (vgl. Abschnitt 1.4).

Objekt	Kostenart	Jahr	Kosten (in Franken)	
			nicht periodische	periodische
Bohl 1	Mietkosten			360'000
	Bewirtschaftungskosten			95'000
	Rückbaukosten geschätzt	2028	100'000	
Neugasse 3/5	Mietkosten			0
	Bewirtschaftungskosten Gerichtssäle und Archiv			60'000
	Kostenbeteiligung an Unterhalt	2008	130'000	
	<b>Total periodische Kosten aktuell</b>			<b>515'000</b>
Schützengasse 1	Geschätzte zukünftige Bewirtschaftungskosten (ohne Kapitalkosten)			200'000
<b>Total</b>	<b>Kosteneinsparung Kreisgericht St.Gallen</b>			<b>315'000</b>

#### 5.4 Nutzen und Wirtschaftlichkeit

Die kantonale Immobilienstrategie gibt die Ziele bezüglich Sicherheit, Werterhaltung, Flächenentwicklung, Kosten und Energie vor. Mit der «Strategie des Kreisgerichtes St.Gallen» werden die Grundsätze eines auftragsgemässen, wirtschaftlichen und sicheren Betriebs formuliert. Da das Kreisgericht einen dauerhaften gesetzlichen Auftrag mit langfristig angelegter Nutzungsperspektive zu erfüllen hat und es für Gerichtsgebäude keinen Mietermarkt gibt, drängt sich eine Lösung mit Immobilien im Eigentum des Kantons St.Gallen auf.

Mit der Realisierung des neuen Kreisgerichtes an der Schützengasse 1 in St.Gallen kann eine insgesamt nachhaltige Lösung hinsichtlich der in der Immobilienstrategie formulierten Ziele und der Anforderungen an ein Kreisgericht umgesetzt werden.

Das Zusammenfassen aller Räume unter einem Dach verbessert den gerichtsbetrieblichen Ablauf. Das Sicherheitsdispositiv kann entsprechend der heutigen Bedrohungslage durchgängig erstellt werden, was die Sicherheit aller Beteiligten massgeblich erhöht. Funktional aufeinander abgestimmte Raumabfolgen ermöglichen einen schlanken Gerichtsbetrieb, was sich auf die betriebliche Effizienz und auf die Betriebskosten auswirkt.

Die jährlich anfallenden Betriebskosten werden im Vergleich zur heutigen Situation deutlich reduziert. Der Umbau der bestehenden Liegenschaft Schützengasse 1 für das neue Kreisgericht erfolgt abgestimmt auf den Zeitpunkt der erforderlichen grosszyklischen Gesamterneuerung und ohne den Einsatz von Provisorien.

Das Kreisgericht St.Gallen ist ein idealer Nachnutzer der kantoneigenen Liegenschaft Schützengasse 1 nach deren Instandsetzung. Die Liegenschaft erfüllt allein aufgrund der baulichen Grund-

substanz schon den geforderten repräsentativen Anspruch eines Gerichtes. Mit einer konsequenten Trennung von Verwaltungs- und Gerichtsbetrieb wird die zwingend nötige Distanz geschaffen, die die Legitimierung und Kompetenz als dritte Staatsgewalt zusätzlich unterstützt.

Für den Kanton wird damit eine sehr gute Gesamtlösung erreicht. Die Konsequenzen einer Nichtrealisierung des neuen Kreisgerichtes wären schwerwiegend. Das Kreisgericht St.Gallen kann auf Dauer den ordentlichen Gerichtsbetrieb am jetzigen Standort am Bohl 1 nicht aufrechterhalten. Mittelfristig muss eine deutliche Verbesserung der sicherheitstechnischen, betrieblichen und räumlichen Situation geschaffen werden. Entsprechend müsste zeitnah ein anderer neuer Standort (Miete oder Eigentum) für das Kreisgericht St.Gallen mit entsprechenden Kostenfolgen bereitgestellt werden. Bei einer Nichtrealisierung des Vorhabens stellt sich die Frage, was mit der Liegenschaft Schützengasse 1 künftig geschehen soll. Der Instandsetzungsbedarf ist ausgewiesen, ein Weiter- bzw. Neubetrieb ohne umfassende Instandsetzung ist nicht gesetzeskonform.

## **6 Finanzreferendum**

Nach Art. 6 des Gesetzes über Referendum und Initiative (sGS 125.1; abgekürzt RIG) unterstehen Gesetze und Beschlüsse des Kantonsrates, die zu Lasten des Kantons für den gleichen Gegenstand eine einmalige neue Ausgabe von mehr als 15 Mio. Franken oder eine während wenigstens zehn Jahren wiederkehrende neue Jahresausgabe von mehr als 1,5 Mio. Franken zur Folge haben, dem obligatorischen Finanzreferendum.

Der Kantonsratsbeschluss über die Instandsetzung und Umnutzung der Schützengasse 1 in St.Gallen für das Kreisgericht St.Gallen bewirkt – nach Abzug des Ersatzbeitrags der Stadt St.Gallen von Fr. 780'000.– für den künftigen Wegfall der Nutzung der Gerichtssäle an der Neugasse 3/5 – neue Ausgaben zu Lasten des Kantons von gesamthaft 27,22 Mio. Franken. Davon entfallen 8,5 Mio. Franken auf die Umwidmung der Liegenschaft vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen und 8,9 Mio. Franken auf wertvermehrnde Aufwendungen. Im Zusammenhang mit der Zweckänderung des Gebäudes gelten gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichtes<sup>5</sup> auch die werterhaltenden Aufwendungen von 10,6 Mio. Franken als neue Ausgabe. Der Kantonsratsbeschluss untersteht folglich dem obligatorischen Finanzreferendum.

## **7 Antrag**

Wir beantragen Ihnen, Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, auf den Kantonsratsbeschluss über die Instandsetzung und Umnutzung der Schützengasse 1 in St.Gallen für das Kreisgericht St.Gallen einzutreten.

Im Namen der Regierung

Marc Mächler  
Vizepräsident

Dr. Benedikt van Spyk  
Staatssekretär

---

<sup>5</sup> Vgl. etwa BGE 111 Ia 34 Erw. 4c; Urteil des Bundesgerichtes 1C\_35/2012 vom 4. Juni 2012 Erw. 3.1.

## Kantonsratsbeschluss über die Instandsetzung und Umnutzung der Schützengasse 1 in St.Gallen für das Kreisgericht St.Gallen

Entwurf der Regierung vom 11. Oktober 2022

Der Kantonsrat des Kantons St.Gallen

hat von der Botschaft der Regierung vom 11. Oktober 2022<sup>6</sup> Kenntnis genommen und

erlässt

als Beschluss:

### I.

#### Ziff. 1

<sup>1</sup> Das Bauvorhaben und der Voranschlag für die Anlagekosten für die Instandsetzung und Umnutzung der Schützengasse 1 in St.Gallen für das Kreisgericht St.Gallen von Fr. 28'000'000.– werden genehmigt.

#### Ziff. 2

<sup>1</sup> Zur Deckung der Kosten wird nach Abzug der Entschädigung der Stadt St.Gallen für den Verzicht des Kantons auf die künftige Nutzung der Kollegialgerichtsräume an der Neugasse 3/5 von Fr. 780'000.– ein Kredit von Fr. 27'220'000.– gewährt.

<sup>2</sup> Der Kredit wird der Investitionsrechnung belastet und ab dem Jahr des Nutzungsbegins in zehn Jahren abgeschrieben.

#### Ziff. 3

<sup>1</sup> Über Nachtragskredite für Mehrkosten, die auf ausserordentliche, nicht vorhersehbare Umstände zurückgehen, beschliesst der Kantonsrat endgültig.

<sup>2</sup> Mehrkosten infolge ausgewiesener Teuerung oder Anpassung der Mehrwertsteuer bewilligt die Regierung.

### II.

*[keine Änderung anderer Erlasse]*

---

<sup>6</sup> ABI 2022-••.

### III.

*[keine Aufhebung anderer Erlasse]*

### IV.

1. Die Regierung bestimmt den Vollzugsbeginn dieses Erlasses.
2. Die Rechtsgültigkeit dieses Erlasses setzt voraus, dass die politische Gemeinde St.Gallen beschliesst, den Kanton für den Verzicht auf die künftige Nutzung der Kollegialgerichtsräume an der Neugasse 3/5 mit Fr. 780'000.– zu entschädigen.
3. Dieser Erlass untersteht dem obligatorischen Finanzreferendum.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Art. 48 Bst. d KV i.V.m. Art. 6 RIG.