

7. November 2023

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Rathaus / Behindertengerechte Ausrichtung inkl. Liftanlagen

Anträge

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Anträge:

1. Für das Projekt "Rathaus / Behindertengerechte Ausrichtung inkl. Liftanlagen" sei ein Bruttokredit von Fr. 1.441 Mio. inkl. MwSt. zu genehmigen.
2. Es sei festzustellen, dass der zustimmende Beschluss zu Ziffer 1 gemäss Art. 7 lit. d der Gemeindeordnung vom 28. Februar 2016 dem fakultativen Referendum untersteht.

Zusammenfassung

Das Rathaus ist nicht ausreichend erschlossen für Personen, die einen Rollstuhl benötigen oder mit einem Kinderwagen in die oberen Etagen gelangen müssen. Der bestehende Lift ist zu klein. Personen im Rollstuhl können ohne Hilfe lediglich die Räume im Westen des Erdgeschosses erreichen. Diese Einschränkung widerspricht den gesetzlichen Vorgaben gemäss Behindertengleichstellungsverordnung (BehiV; SR 151.31).

Die Abteilung Hochbau liess ein Projekt für den Einbau eines Lifts erarbeiten. Mit diesem Projekt werden alle öffentlichen Räume des Rathauses erschlossen. Damit werden sich nun Besuchende und Mitarbeitende mit einem Rollstuhl resp. Kinderwagen im Rathaus frei und ohne Hilfe fortbewegen können.

Im Moment untersucht die Stadt, ob die gesamte Verwaltung an einem Ort zusammengelegt werden soll. Dieses grosse Projekt benötigt jedoch viel Zeit für die Planung und Umsetzung. Es wird auch unter idealen Bedingungen noch lange dauern, bis ein Neubau für die gesamte Verwaltung erstellt werden kann. Damit der behindertengerechte Zugang ins Rathaus so rasch wie möglich gewährleistet ist, lohnt es sich, einen neuen Lift einzubauen.

Dennoch sollen die Kosten tief gehalten werden: Das Projekt verzichtet aus diesem Grund darauf, den alten Lift zurückzubauen und das angrenzende Treppenhaus zu ersetzen. Dies kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

1. Ausgangslage

Das Rathaus ist ein öffentliches Gebäude. Dieses dient der Bevölkerung von Wil, um Amtsgeschäfte zu tätigen. Im Rathaus arbeiten aber auch viele Angestellte der Verwaltung. Es ist gesetzlich vorgeschrieben (Behindertengleichstellungsverordnung, BehiV; SR 151.31), dass auch Menschen mit einer Behinderung die Räume im Rathaus erreichen können. Das Leitbild der Stadt Wil "Menschen mit Behinderungen" beinhaltet zudem die Zielsetzung, dass der Zugang zu öffentlichen städtischen Gebäuden durch bauliche und technische Massnahmen sichergestellt ist.

Bei einer Gehbehinderung sind Treppen oft ein unüberwindbares Hindernis. Seit 1969 steht im Rathaus ein Aufzug zur Verfügung. Dieser Aufzug ist jedoch zu klein, um Platz für einen Rollstuhl oder Kinderwagen zu bieten. Deswegen müssen Personen im Rollstuhl jeweils einen Raum im Erdgeschoss nutzen, wenn sie zu einer Sitzung ins Rathaus kommen oder ein Amt aufsuchen müssen. Teilweise wird auf andere Standorte ausgewichen, die hindernisfrei erschlossen sind, z.B. die Bauverwaltung an der Hauptstrasse 20 in Bronschhofen.

Um ein passendes Architekturbüro und eine Projektidee zu finden, hat die Abteilung Hochbau ein sogenanntes Planerwahlverfahren durchgeführt. Dieses konnten die Finger Architekten aus St. Gallen (mittlerweile Finger Hutter Architekten) für sich entscheiden. Neben den technischen Hürden war vor allem zu klären, wie sich der Eingriff mit möglichst geringem Aufwand umsetzen lässt und wie der Schutz des historischen Gebäudes gewahrt bleibt.

2. Ziele des Projekts

Damit Menschen im Rollstuhl sich überall im Rathaus bewegen können, soll ein neuer Lift eingebaut werden. Dieser kommt in die Mitte des Gebäudes zu liegen. Dort kann bereits im Erdgeschoss eine Höhendifferenz überwunden werden, die sich aus der Baugeschichte ergibt. Das Rathaus besteht aus mehreren Altstadtliegenschaften und diese hatten ihr Erdgeschoss auf unterschiedlichen Höhen. Der Lift verbindet die unterschiedlichen Niveaus im Erdgeschoss. In den Obergeschossen existiert dieser Höhenunterschied zwischen den Gebäuden nicht.

Am bisherigen Standort kann der neue Lift nicht erstellt werden, weil sich der Niveausprung im Erdgeschoss nicht normgerecht überwinden lässt. In der Folge müssten Personen im Rollstuhl immer noch über einen rückwärtigen Eingang bei der Schwertstiege zum Lift hinzukommen. Zudem würde ein Ersatz am bestehenden Standort eine Anpassung an der Treppenanlage im Gebäudeteil Marktgasse 60 bedingen, denn diese liesse sich nach einem Umbau nicht mehr einfach anpassen. Dieses Treppenhaus im Ostteil entspricht in seiner Breite aktuell nicht den Normen und müsste ersetzt werden, wenn der Lift an diesem Ort erstellt würde. Es müsste in der gleichen Etappe das ganze Treppenhaus inkl. des Lifts ersetzt werden. Das vorliegende Projekt sieht aber einen kleineren Eingriff vor und der Ersatz des Treppenhauses soll auch noch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen können. Aus diesen Gründen bringt die vorgeschlagene Position des Lifts in der Mitte des Korridors viele Vorteile.

Das Projekt löst zudem ein weiteres Problem beim Brandschutz. Wenn ein Feuer ausbricht, dann sind im Moment beide Treppenhäuser über die Gänge miteinander verbunden. Dank einer Türe neben dem Lift, die sich im Falle eines Brandes schliesst, können diese beiden Treppenhäuser in Zukunft voneinander getrennt werden, was die Flucht im Haus erheblich erleichtert. Diese Trennung ist im Moment noch nicht vorgesehen, da der vorliegende

Brandschutz als Bestand akzeptiert wird. Zu einem späteren Zeitpunkt lässt sich eine Trennung aber realisieren. Ein weiteres Ziel des Projekts ist die Erschliessung des Estrichs mit dem Lift. Dadurch lässt sich der Raum im grossen Dachstuhl besser für die Lagerung von Material nutzen. Eine Dämmung des Lifts im Estrichraum schützt vor Energieverlusten.

Das Projektteam hat zwei Varianten ausgearbeitet. Die vorliegende Minimalvariante, die dem Parlament zur Umsetzung empfohlen wird, sowie eine umfangreichere Variante, die weiter gehen würde. In der erweiterten Planung würde der alte Lift abgebaut werden und das zweite Treppenhaus als Fluchtweg ausgebildet, der den aktuellen Normen entsprechen würde. Zudem würde damit die Erschliessung der Liegenschaft an der Marktgasse 62 in den Obergeschossen ermöglicht. Dieses Gebäude wird im Erdgeschoss für das Info-Center (Tourismus-Information) genutzt. Die Nutzung der Obergeschosse ist aufgrund des fehlenden Brandschutzes nahezu ausgeschlossen. Alle Arbeiten der vergrösserten Variante lassen sich auch zu einem späteren Zeitpunkt umsetzen.

3. Projektbeschreibung

Der neue Lift teilt die Korridore auf allen Etagen jeweils in zwei Hälften und es entsteht eine neue Zone in der Mitte. In dieser Zone steht nebst dem Aufzug zusätzlich auf jedem Geschoss ein kleiner Putzraum.

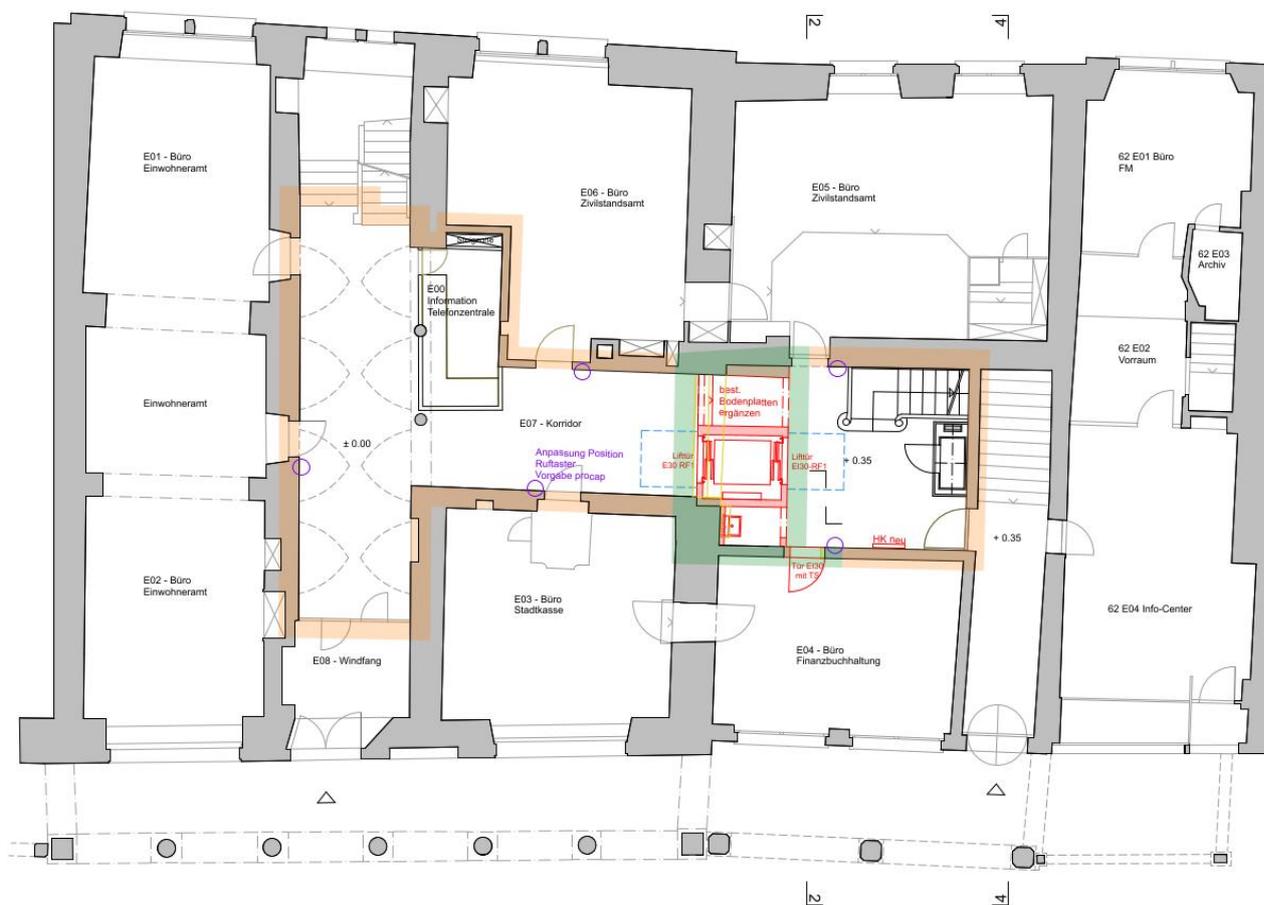


Abb. 1: Grundriss Erdgeschoss.

Die Lage des Lifts ermöglicht es, den Niveausprung im Erdgeschoss von 35 cm zwischen den Häusern hindernisfrei zu überwinden. Die grüne Markierung zeigt die Zone mit der grossen Eingriffstiefe. Dort fallen Arbeiten an, die in die Struktur des Gebäudes eingreifen. In der braun umrandeten Zone werden lediglich die Oberflächen repariert und aufgefrischt. Der alte Lift wird stillgelegt, aber nicht ausgebaut.

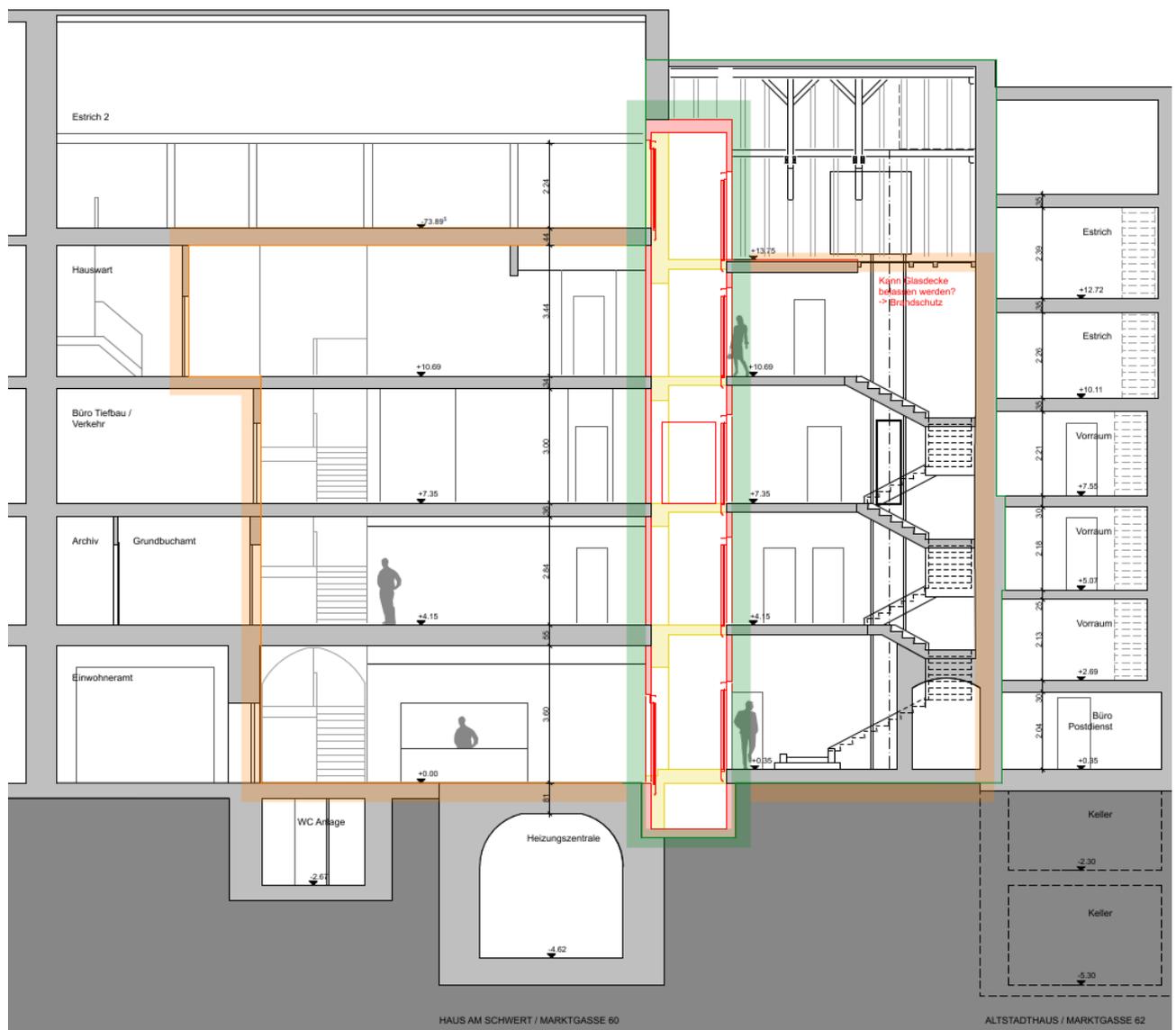


Abb. 2: Schnitt durch das Gebäude

Im Schnitt zeigt sich der Vorteil der neuen Lage des Lifts. Der Höhenversatz im Erdgeschoss kann mit dem Lift überwunden werden. Zudem führt der Aufzug bis in den Estrich hinauf, der zukünftig als Lager genutzt werden kann. Dort wird der Lift gedämmt, damit keine Wärme in den kalten Estrich entweichen kann. Im Treppenhaus rechts ist der bestehende Aufzug zu sehen. Ganz rechts befindet sich das Gebäude Marktgasse 62.

4. Kosten

Zusammenstellung der Kosten nach Baukostenplan (BKP) - Kostenvoranschlag $\pm 10\%$ bezogen auf die Gesamtkosten

BKP	Beschreibung	in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	65'000.--
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	15'000.--
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	50'000.--
2	Gebäude	1'142'000.--
21	Rohbau 1	162'000.--
22	Rohbau 2	7'000.--
23	Elektroanlagen	123'000.--
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	12'000.--
25	Sanitäranlagen	19'000.--
26	Transportanlagen, Lageranlagen	72'000.--
27	Ausbau 1	119'000.--
28	Ausbau 2	256'000.--
29	Honorare	372'000.--
5	Baunebenkosten	22'000.--
51	Bewilligungen, Gebühren	3'500.--
52	Dokumentation und Präsentation	10'000.--
53	Versicherungen	3'500.--
56	Übrige Baunebenkosten	5'000.--
7	Reserve	109'000.--
9	Ausstattung	0.--
	Total ohne MwSt.	1'338'000.--
	Mehrwertsteuer (MwSt.) 8.1%	103'000.--
BKP 1-9	Total	1'441'000.--

Index: April 2023

5. Finanzierung

Die jährlich wiederkehrenden Folgekosten gestalten sich wie folgt:

	Anlagewert	Nutzungsdauer	in %	Kosten in Fr.
Kapitalfolgekosten				
Abschreibungen	1'441'000.--	20 Jahre	5	72'000.--
Verzinsung (aktuell 2%)	1'441'000.--		2	28'800.--
Total Kapitalfolgekosten				100'800.--

Betriebsfolgekosten				
Unterhalt; geschätzt 1% der Anlagesumme			1	14'400.--
Total Betriebsfolgekosten				14'400.--
Total Folgekosten				115'200.--

Die von der Stadt Wil getragenen Nettoinvestitionen betragen total ca. Fr. 1'441'000.-- und sind über die Dauer von 20 Jahren linear abzuschreiben. Dies ergibt einen jährlichen Abschreibungssatz von Fr. 72'000.--. Unter der Annahme eines Zinssatzes von 2% ist im ersten Jahr nach Inbetriebnahme mit Zinskosten von Fr. 28'800.-- zu rechnen. Für die liegenschaftsbezogenen Aufwendungen (Abgaben, Service, Unterhalt etc.) ist mit jährlich wiederkehrenden Kosten von rund 1% der Anlagesumme bzw. mit Fr. 14'400.-- zu rechnen. Der Unterhalt für den stillgelegten alten Lift entfällt. Die jährlich wiederkehrenden Folgekosten betragen somit rund Fr. 115'200.--. Dies entspricht 0.2 Steuerfussprozenten (1% = Fr. 655'300.--).

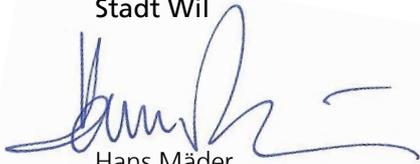
6. Termine und Ausblick

Für die Detailplanung und die Umsetzung weisen die Architekten einen Zeitbedarf von rund zwei Jahren aus. Der Umbau könnte somit bis Anfang 2026 umgesetzt werden.

7. Zuständigkeit

Beschlüsse des Stadtparlaments über einmalige Ausgaben über Fr. 1.0 Mio. bis Fr. 6.0 Mio. unterstehen gemäss Art. 7 lit. d Gemeindeordnung, i.V. mit Ziffer 1.1 Anhang zur Gemeindeordnung vom 28. Februar 2016, dem fakultativen Referendum.

Stadt Wil



Hans Mäder
Stadtpräsident



Janine Rutz
Stadtschreiberin

Beilagen

- Projektdokumentation in Grundrissen und Schnitten
- Kostenvoranschlag zum Projekt