Kanton St.Gallen
Hochbauamt

Eigentümerhaftung: Wie Regulierung Verantwortung verändert

Stratus Konvent, 29. September 2026

Erol Doguoglu, Architekt ETH BSA SIA, Kantonsbaumeister

Kanton St.Gallen
Hochbauamt

Die unerträgliche Leichtsinnigkeit des Eigentümers

Stratus Konvent, 29. September 2026

Erol Doguoglu, Architekt ETH BSA SIA, Kantonsbaumeister

Inhalt

1. Immobilienverordnung des Kantons St.Gallen
2. Immobilienstrategie und Strategieprozess
3. Objekt- und Teilportfoliostrategien
4. Ressourcen: Investitions- und Personalplanung
5. Die gesellschaftliche Verantwortung des Eigentümers

1. Immobilienverordnung des Kantons St.Gallen

Immobilienverordnung

vom 15. Dezember 2015 (Stand 1. Oktober 2021)

Die Regierung des Kantons St.Gallen

erlässt

als Verordnung:[1]

I. Allgemeine Bestimmungen (1.)

Art. 1 Gegenstand

[1] Dieser Erlass regelt die Aufgaben und Zuständigkeiten im Immobilienmanagement, insbesondere:
a) die strategische Planung und Steuerung des Immobilienportfolios Hochbauten;
b) die Bereitstellung von Immobilien durch Erstellung, Kauf, Miete, Pacht oder mietähnliche Vereinbarungen;
c) die Bewirtschaftung und Verwertung von Immobilien;
d) die Nutzung von Immobilien;
e) Dienstleistungen.

Art. 2 Sachlicher Geltungsbereich

[1] Dieser Erlass wird angewendet auf das Immobilienportfolio Hochbauten. Es umfasst:
a) die im Finanz- oder Verwaltungsvermögen des Kantons stehenden Immobilien, ausgenommen die im Eigentum des Kantons stehenden Strassen und die ihnen dienenden Anlagen nach Art. 3 des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988[2];
b) die durch Miete, Pacht oder mietähnliche Vereinbarungen im Besitz des Kantons stehenden und der Erfüllung von Staatsaufgaben dienenden Immobilien.

1 Abgekürzt ImmoV. Im Amtsblatt veröffentlicht am 18. Januar 2016, ABl 2016, 104 ff.; in Vollzug ab 1. Februar 2016.
2 sGS 732.1.

[2] Dieser Erlass wird insbesondere nicht angewendet auf Immobilien von Organisationen mit kantonaler Beteiligung, die:
a) in deren Eigentum stehen;
b) durch Miete, Pacht oder mietähnliche Vereinbarungen mit Dritten in deren Besitz stehen.

Art. 3 Persönlicher Geltungsbereich

[1] Dieser Erlass wird angewendet:
a) auf die Departemente, die Staatskanzlei und die Gerichte;
b) sachgemäss auf Organisationen mit kantonaler Beteiligung, wenn sie Immobilien nach Art. 2 Abs. 1 dieses Erlasses benötigen und soweit dieser Erlass nichts anderes bestimmt.

Art. 4 Zuständigkeit

[1] Das Bau- und Umweltdepartement ist zuständiges Departement für das Immobilienmanagement, soweit dieser Erlass nichts anderes bestimmt.*

[2] Die Regierung ist zuständig für den Beschluss über Immobilienstandards, insbesondere Flächen-, Bau- und Bewirtschaftungsstandards.

Art. 5 Vorbehalt finanzieller Zuständigkeiten

[1] Den Zuständigkeiten nach diesem Erlass vorbehalten bleiben finanzielle Zuständigkeiten.[3]

II. Strategische Planung und Steuerung (2.)

1. Immobilienstrategie Hochbauten (2.1.)

Art. 6 Grundsatz

[1] Die Regierung beschliesst die Immobilienstrategie Hochbauten.

[2] Die Immobilienstrategie wird in jeder Amtsdauer aktualisiert.

Art. 7 Inhalt

[1] Die Immobilienstrategie enthält die Leitsätze und strategischen Ziele der Entwicklung des Immobilienportfolios Hochbauten.

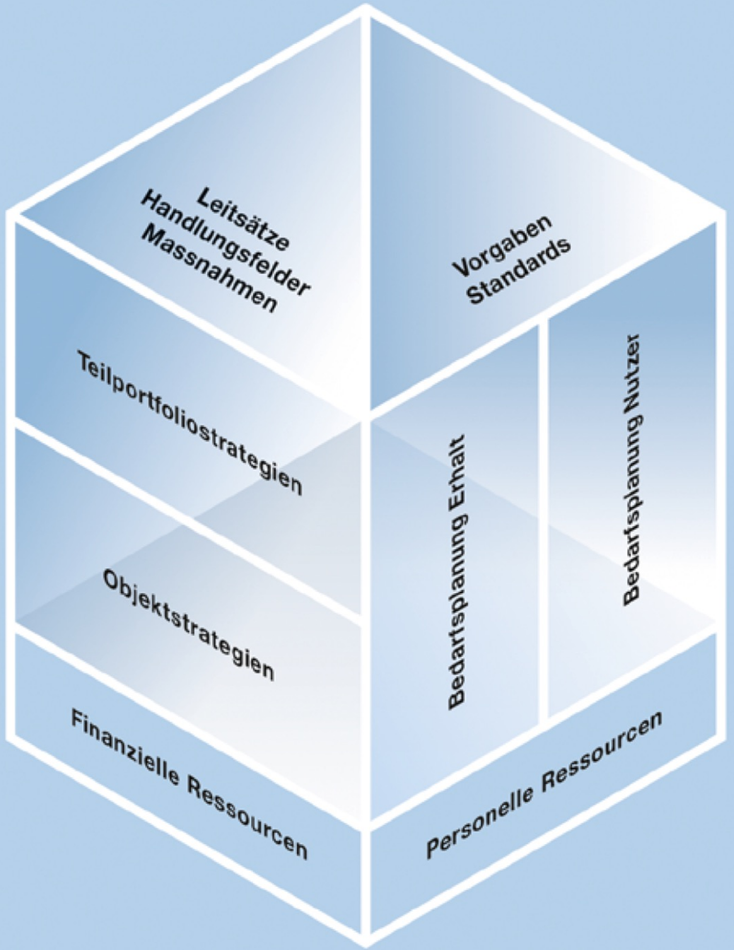
3 Insbesondere Art. 6 ff. des Gesetzes über Referendum und Initiative, sGS 125.1, Art. 43 ff. des Staatsverwaltungsgesetzes, sGS 140.1, Art. 35 ff. der Finanzhaushaltsverordnung, sGS 831.1.

Kanton St.Gallen
Hochbauamt

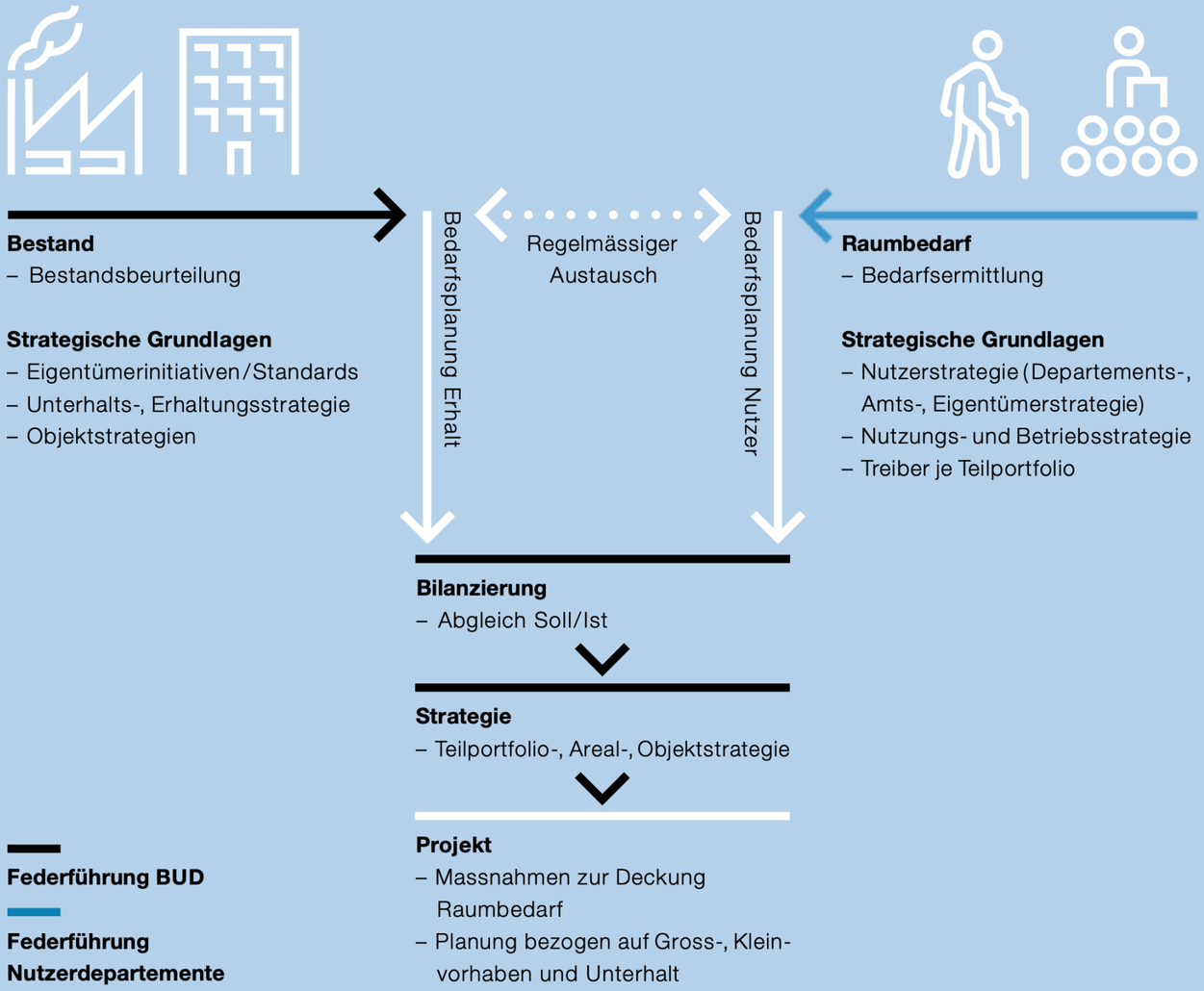
2. Immobilienstrategie und Strategieprozess



2. Immobilienstrategie und Strategieprozess



2. Immobilienstrategie und Strategieprozess



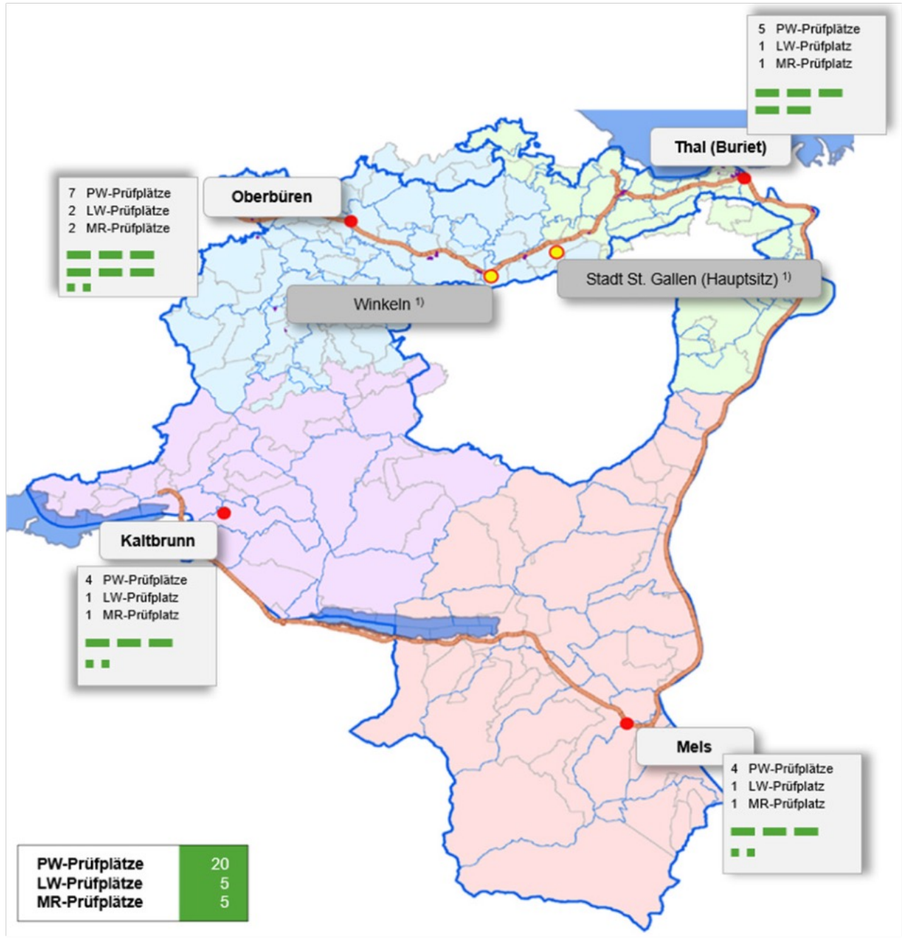
3. Objekt- und Teilportfoliostrategien

A07.1 Prüfstellen

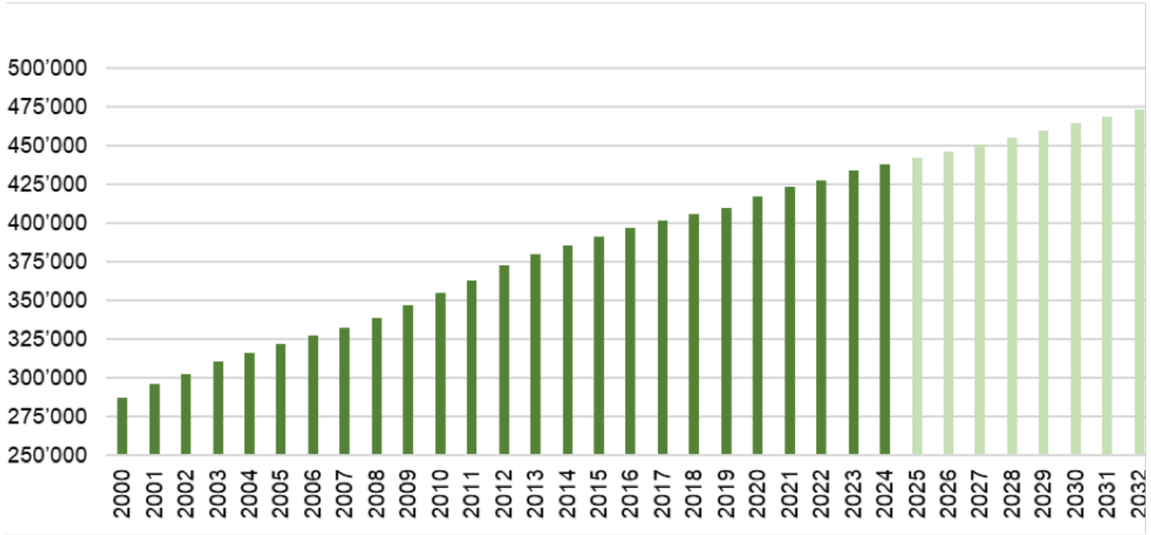
24. Oktober 2025

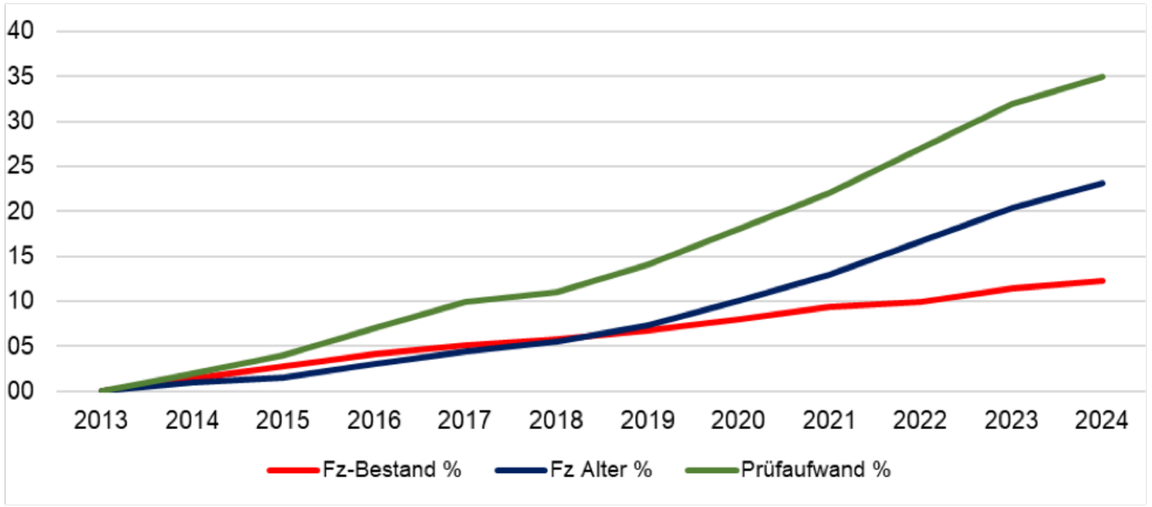
	Thal (Buriet)	Kaltbrunn	Mels	Oberbüren	Winkeln	Stadt SG	Total
Baujahr	1974	1982	1977	1971	1971		
MA Führung (VZÄ)	2.0 [3)]	1.0	1.0	2.0 [3)]	4.0	13.0	23.0
MA Admin (VZÄ)	3.0 [3)]	3.0	3.0	3.0 [3)]	9.0	43.9	64.9
Prüfexperten [4)] (VZÄ)	14.6	8.8	7.8	18.0	0.0	0.0	49.2
Total VZÄ	**19.6**	**12.8**	**11.8**	**23.0**	**13.0**	**56.9**	**137.1**
Prüfplätze							
PW	5	4 [1), 2)]	4 [1), 2)]	7 [1), 2)]	-	-	20 [1), 2)]
LW	1	1	1	2	-	-	5
MR	1	1	1	2	-	-	5
Grundstückfläche	8'182 m^2	6'619 m^2	6'262 m^2	7'239 m^2	4'830 m^2	-	33'132
Wachstumspotenzial	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	-	

Bericht Kap. 3: Standorte, Mitarbeitende und Flächentreiber (2023)



3. Objekt- und Teilportfoliostrategien





Gemäss Berechnungsmodell beträgt der Zusatzbedarf bis in das Jahr 2050 acht PW-Prüfplätze, drei LW-Prüfplätze und zwei MR-Prüfplätze. Der Zusatzbedarf an Prüfexperten bis im Jahr 2050 beträgt 24.1 Vollzeitäquivalente.

Kategorie	Prüfplätze 2023	Prüfplätze 2040	Delta (zu 2023)	Prüfplätze 2050	Delta (zu 2023)
PW-Prüfplätze	20	25	+5	28	+8
LW-Prüfplätze	5	7	+2	8	+3
MR-Prüfplätze	5	7	+2	7	+2

Tabelle: Soll-Ist-Vergleich an Prüfplätzen bis 2050

3. Objekt- und Teilportfoliostrategien

Objektdaten- und -strategieblatt – Übersicht

Pädagogische Hochschule St.Gallen | Hadwig | Lehrgebäude

Objektgrunddaten



Situation



Strasse	Notkerstrasse 27
PLZ	9000
Ort	St.Gallen
Politische Gemeinde	St.Gallen
Identifikator	YA3H
Wirtschaftseinheitnummer	1059

Eigentum

Eigentümer	Verwaltungsvermögen Kanton St.Gallen
Rechtsform	Eigentum - Alleineigentum
Objekt gültig ab	13.09.1993

Nutzung

Portfolio	A04 Bildungsdepartement (BLD)
Teilportfolio	A042 Hochschulen
Portfoliomanager	Küng Pascal
Strategischer Nutzer	Bildungsdepartement
Operativer Nutzer	Pädagogische Hochschule St.Gallen
Nutzer-Typ	Selbstständig öffentlich-rechtliche Anstalt
Betreiber (Organisation)	Pädagogische Hochschule St.Gallen

Gebäude und Grundstück

Grundstück-Nr.	C3296
Assekuranz-Nr.	C1636
Bauzone	Oe BA
Typisierung (CRB OAG)	1.02.04 Hochschule und Fachhochschule
Baujahr	1'905
Neuwert (GVSG)	29'400'000.00 Fr.
Zeitwert (GVSG)	22'050'000.00 Fr.
Datum Schätzung	03.11.2023

Flächen gemäss Flächenbaum Kt.SG

(SIA D0165)	
GF – Geschossfläche	**8'599 m²**
KF – Konstruktionsfläche	**1'421 m²**
NGF – Nettogeschossfläche	**7'178 m²**
NF – Nutzfläche	**4'807 m²**
HNF – Hauptnutzfläche	**4'195 m²**
HNF 1 – Wohnen/Aufenthalt	447 m²
HNF 2 – Büro	1'511 m²
HNF 3 – Produktion	19 m²
HNF 4 – Lagern/Verkauf	245 m²
HNF 5 – Bildung/Kultur	1'973 m²
HNF 6 – Heilen/Pflegen	m²
NNF – Nebennutzfläche	611 m²
FF – Funktionsfläche	238 m²
VF – Verkehrsfläche	2'132 m²
Energiebezugsfläche	**7'701 m²**
Volumen (GVSG)	**34'700 m³**

Strategie

Teilportfoliostrategie	in Bearbeitung
Arealstrategie	keine
Zustandsanalyse	in Bearbeitung
Objektstrategie	Halten - Repräsentativ
Dauer aktuelle Nutzung	2041
Bem. Strategie Nutzer	Fortführung der heutigen Nutzung unter Berücksichtigung der nutzerzeitig angestrebten Ein-Standort-Strategie Campus PHSG
Freigabe Strategie	10.10.2024, MaT

Objektdaten- und -strategieblatt – Übersicht

Landwirtschaftliches Zentrum Salez | Tagungszentrum | Schulhaus mit Internat

Objektgrunddaten



Situation



Strasse	Rheinhofstrasse 9
PLZ	9465
Ort	Salez
Politische Gemeinde	Sennwald
Identifikator	YA7U
Wirtschaftseinheitnummer	1249

Eigentum

Eigentümer	Verwaltungsvermögen Kanton St.Gallen
Rechtsform	Eigentum - Alleineigentum
Objekt gültig ab	

Nutzung

Portfolio	A02 Volkswirtschaftsdepartement (VD)
Teilportfolio	A021 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Jagd & Fischerei
Portfoliomanager	Küng Pascal
Strategischer Nutzer	Volkswirtschaftsdepartement
Operativer Nutzer	Landwirtschaftsamt, Landwirtschaftliches Zentrum SG
Nutzer-Typ	Unselbstständig öffentlich-rechtliche Anstalt
Betreiber (Organisation)	Landwirtschaftliches Zentrum SG

Gebäude und Grundstück

Grundstück-Nr.	2910
Assekuranz-Nr.	4027
Bauzone	Oe BA
Typisierung (CRB OAG)	1.02.03 Berufs-, Fach- und Sonderschule
Baujahr	2018
Neuwert (GVSG)	22'063'000.00 Fr.
Zeitwert (GVSG)	22'063'000.00 Fr.
Datum Schätzung	26.09.2019

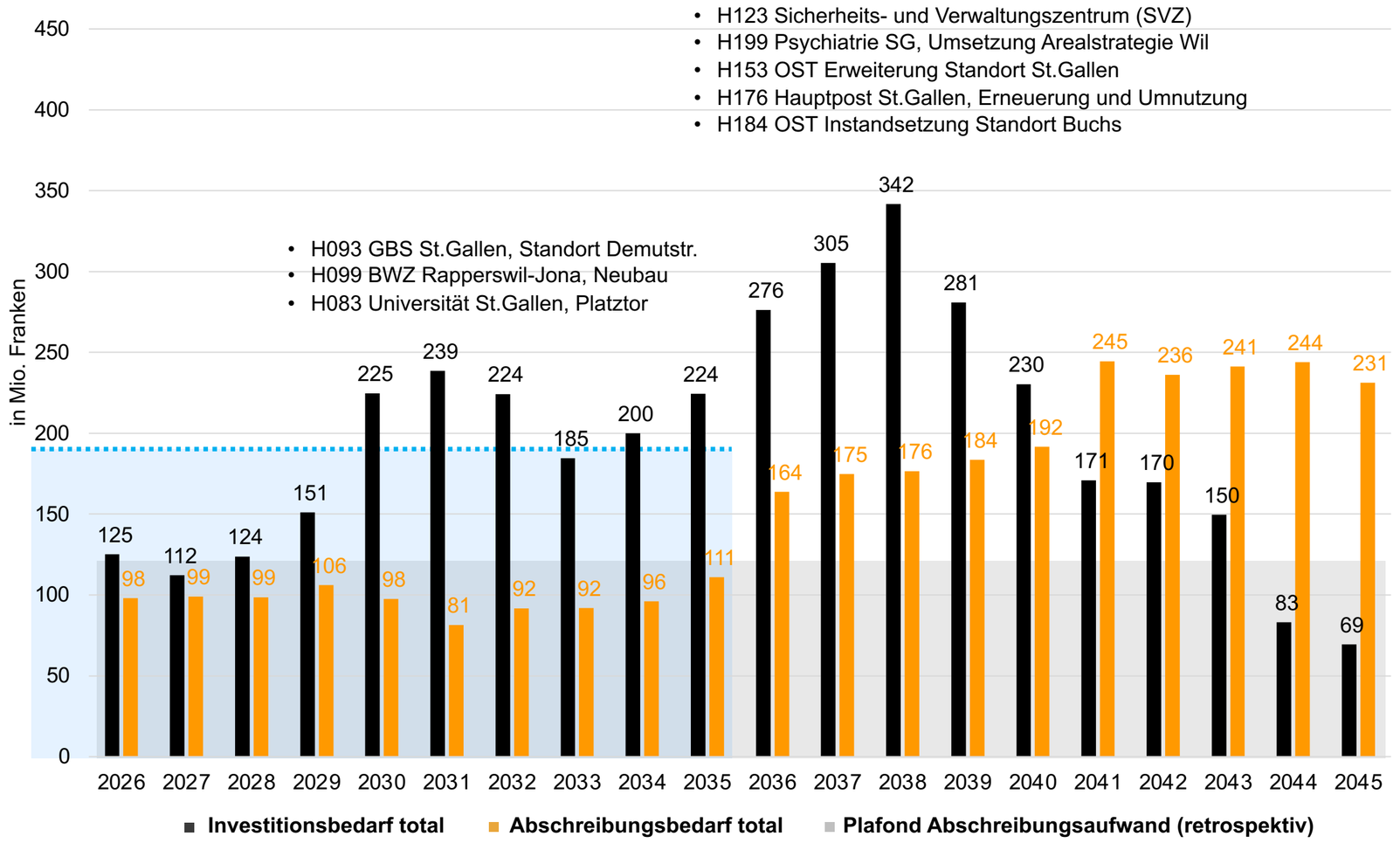
Flächen gemäss Flächenbaum Kt.SG

(SIA D0165)	
GF – Geschossfläche	**6'048 m²**
KF – Konstruktionsfläche	**624 m²**
NGF – Nettogeschossfläche	**5'424 m²**
NF – Nutzfläche	**3'471 m²**
HNF – Hauptnutzfläche	**3'165 m²**
HNF 1 – Wohnen/Aufenthalt	1'132 m²
HNF 2 – Büro	117 m²
HNF 3 – Produktion	350 m²
HNF 4 – Lagern/Verkauf	603 m²
HNF 5 – Bildung/Kultur	942 m²
HNF 6 – Heilen/Pflegen	21 m²
NNF – Nebennutzfläche	306 m²
FF – Funktionsfläche	254 m²
VF – Verkehrsfläche	1'699 m²
AGF – Aussengeschossfläche	**874 m²**
AKF – Aussenkonstruktionsfl.	**m²**
ANGF – Aussennettogesch.	**874 m²**
ANF – Aussennutzfläche	**199 m²**
AVF – Aussenverkehrsfläche	675 m²
Energiebezugsfläche	**4'981 m²**
Volumen (GVSG)	**24'003 m³**

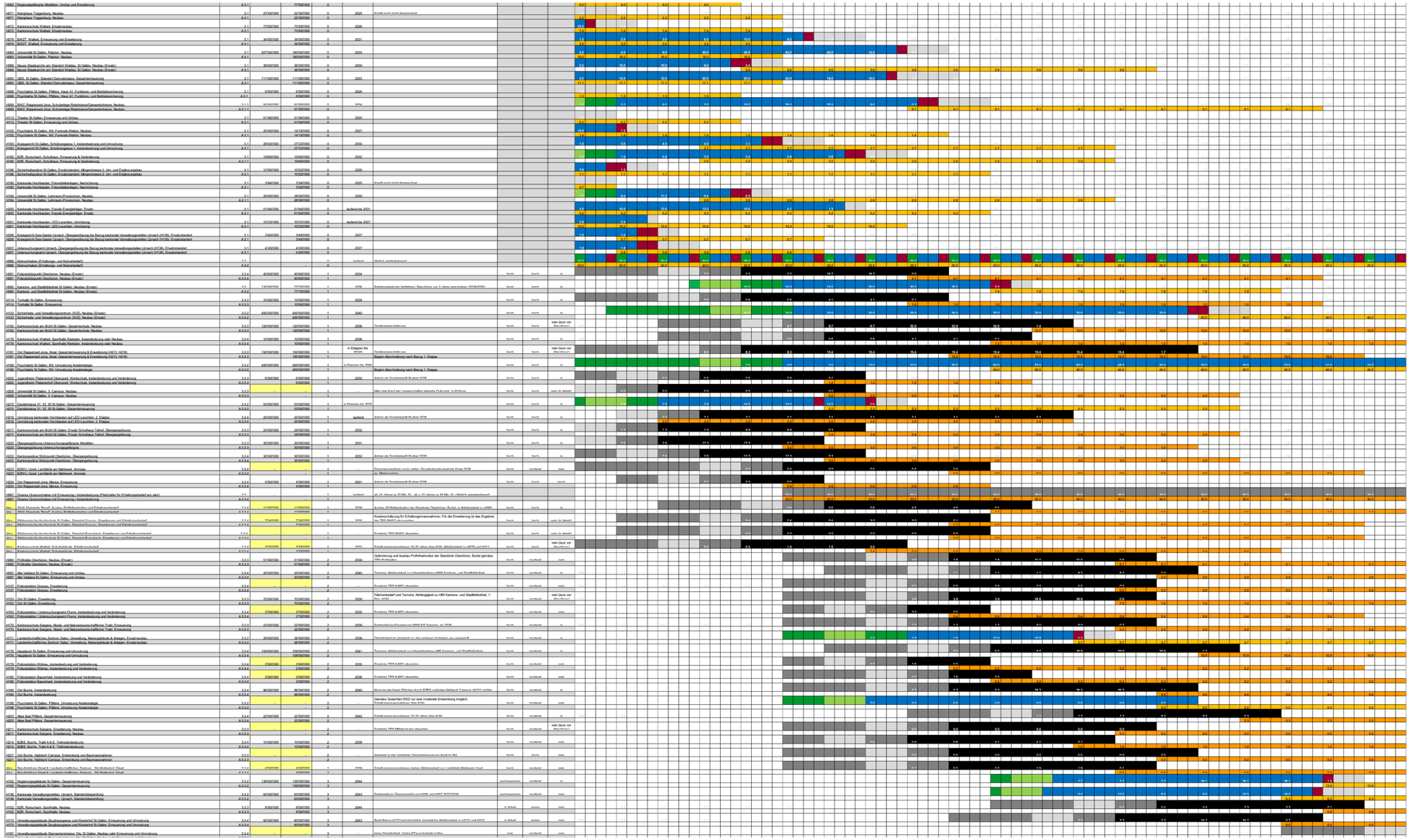
Strategie

Teilportfoliostrategie	vorhanden 2025
Arealstrategie	keine
Zustandsanalyse	noch nicht erforderlich
Objektstrategie	Halten - Repräsentativ
Dauer aktuelle Nutzung	2041
Bem. Strategie Nutzer	Fortführung der heutigen Nutzung.
Freigabe Strategie	

4. Ressourcen: Investitions- und Personalplanung



4. Ressourcen: Investitions- und Personalplanung



5. Die gesellschaftliche Verantwortung des Eigentümers



sia

SIA 142:2025 Bauwesen

Schweizer Norm
Norme Suisse
Norma Svizzera

507 142

Ersetzt SIA 142:2009

Règlement des concours
Regolamento dei concorsi

Ordnung für Wettbewerbe

Architektur, Ingenieurwesen und Freiraum

142

Ansichtsexemplar OK SIA 142/143

Referenznummer
SN 507142:2025 de

Gültig ab: 2025-08-01

Herausgeber
Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
Postfach, CH-8027 Zürich

Anzahl Seiten: 28

Copyright © 2025 by SIA Zurich

Preisgruppe: 18



Kanton St.Gallen
Hochbauamt





Kanton St.Gallen
Hochbauamt

Die umfassende (Eigen-) Verantwortung des Eigentümers

Stratus Konvent, 29. September 2026

Erol Doguoglu, Architekt ETH BSA SIA, Kantonsbaumeister