



---

# Oberstufenzentrum Buechenwald; Baukredit



## Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung .....	1
1 Ausgangslage.....	2
1.1 Oberstufenreform.....	2
1.2 Entwicklungen.....	2
1.3 Schulraumbedarf Primarstufe.....	5
2 Randbedingungen.....	5
2.1 Standort und Grundstück.....	5
2.2 Architekturwettbewerb.....	6
2.3 Projektierungskredit.....	6
2.4 Schulbautenverordnung.....	6
3 Ziele.....	6
3.1 Politisch.....	6
3.2 Pädagogisch.....	6
3.3 Baulich.....	6
3.4 Organisatorisch.....	6
3.5 Finanziell.....	7
3.6 Nutzung bestehender Schulhäuser.....	7
3.7 Dritt-Nutzungen.....	7
4 Bauprojekt.....	7
4.1 Weiterbearbeitung des Wettbewerbsprojektes.....	7
4.2 Baubeschrieb.....	7
4.3 Besonderheiten der Varianten.....	10
4.4 Parkierung/Verkehrsmanagement.....	11
4.5 Auswirkungen auf Sportstättenplanung.....	12
5 Kosten und Finanzierung.....	12
5.1 Investitionskosten.....	12
5.2 Wiederkehrende Kosten.....	14
5.3 Finanzierung.....	15
5.4 Auswirkungen auf den Steuerfuss.....	16
6 Bauabwicklung.....	16
6.1 Organisationsmodelle.....	16
6.2 Modell Einzelleistungsträger.....	16
6.3 Modell Generalunternehmung.....	17
6.4 Auswirkungen des Modells auf das Terminprogramm.....	18
6.5 Beurteilung Organisationsmodelle.....	19
7 Nutzung bestehender Schulhäuser.....	19
7.1 Primarschulhäuser.....	19
7.2 Kostenschätzung für Umnutzungen und Renovationen.....	22
8 Beurteilung des Stadtrates.....	22
8.1 Variantenbewertung.....	22
8.2 Variantenvergleich.....	23
9 Verfahren.....	24
10 Anträge.....	24
11 Anhang: Pläne.....	25

		KIH	KIG	
Bachstrasse 1		6	12	18
Bachstrasse 2		7	12	19
Bachstrasse 3	Psychomotorik	-	-	-
Bedastrasse 1		11	0	11
Bedastrasse 2	Förd. Massnahmen	-	-	-
Bischofszellerstr 1		7	8	15
Bischofszellerstr 2		6	8	14
Büel		7	10	17
Eschenstrasse		7	7	14
Haldenbüel		10	8	18
Haldenstrasse	Musikschule	-	-	-

		KIH	KIG	
Hirschberg 1		9	9	18
Hirschberg 2		8	11	19
Hofegg 1		13	8	21
Hofegg 2		11	8	19
Isenringstrasse		9	8	17
Neuchlenstrasse		8	9	17
Othmar 1	PS1 Dietrich B	-	-	-
Othmar 2		0	13	13
Sportstrasse	Sprachkurse	-	-	-
Talstrasse 1		12	8	20
Talstrasse 2		7	13	20
Witenwisstrasse		11	0	11
		149	152	301
				301

KIH Kindergarten halber Tag

KIG Kindergarten ganzer Tag

PS1 Primarschule, 1. Klasse

Im Kindergarten Haldenstrasse wird Musikunterricht erteilt, im Kindergarten Bedastrasse 2 ist der Büroplatz der schulischen Heilpädagoginnen eingerichtet. An der Bachstrasse 3 wird Psychomotorik erteilt. Der Kindergarten Othmar 2 ist durch eine erste Primarklasse belegt. Der Kindergarten Sportstrasse wird derzeit an private Nutzer für die Erteilung von Fremdsprachenunterricht vermietet.

### 1.3 Schulraumbedarf Primarstufe

Die Primarstufe hat einen markanten Bedarf an zusätzlichen Räumen (Mehrzweckzimmer, Gruppenräume, Räume für fördernde Massnahmen) für einen zeitgemässen, lehrplankonformen Unterricht. Dieser Bedarf ist je nach Schulhaus unterschiedlich. Über alle Primarschulanlagen ist ein Bedarf von 28,5 Raumeinheiten erhoben worden. Mit der Sanierung der Schulanlage Hirschberg konnten ein Teil dieses Nachholbedarfes abgebaut werden. Dieser kann durch die Entflechtung von Primar- und Realschule (nach dem Bau eines Oberstufenzentrums) gedeckt werden.

Die Schulhäuser Haldenbüel, Notker und Lindenberg haben zusätzlich Sanierungsbedarf im Rahmen des ordentlichen Unterhaltes aufgrund der Tatsache, dass seit über 20 Jahren in diesen Anlagen keine Investitionen mehr getätigt wurden.

Eine allfällige Umsetzung der Projekte Basisstufe und Tagesstruktur wird zusätzlichen Raumbedarf auslösen. Der genaue Umfang ist heute noch nicht bekannt. Die Basisstufe wird einen erhöhten Raumbedarf pro Kindergarten-/Unterstufenklasse bringen. Bei erweiterten Tagesstrukturen ist vor allem ein Bedarf an Aufenthaltsräumen zu erwarten. Dieser Mehrbedarf kann nach Realisierung eines Oberstufenzentrums in den Primarschulhäusern abgedeckt werden.

## 2 Randbedingungen

### 2.1 Standort und Grundstück

Als Standort für das zweite Oberstufenzentrum hat sich das Areal Buechenwald als geeignet erwiesen. Die Stadt hat mit dem Kanton die Nutzung eines Teils der 19'866 m<sup>2</sup> grossen Parzelle Nr. 836 (Pädagogische Hochschule PHS) vereinbart. Diese Nutzung ist an die Bedingungen geknüpft, dass Gossau die Oberstufenreform umsetzt sowie Vertragsschule der PHS wird. Für das Oberstufenzentrum steht der südliche Bereich des PHS-Grundstücks zur Verfügung. Die erforderlichen Autoabstellplätze würden auf der östlich angrenzenden Parzelle Nr. 3144 (Eigentum Stadt Gossau) realisiert.

## 2.2 Architekturwettbewerb

Am 2. September 2003 hat das Parlament einen Wettbewerbskredit von CHF 215'000 für ein Oberstufenzentrum für 12 Klassenzimmer mit einer Ausbauvariante auf 15 Klassenzimmer auf dem Areal Buechenwald bewilligt. Im Wettbewerb sind 60 Arbeiten eingereicht worden. Die Jury hat das Projekt „Ypsilon & Zett“ des Zürcher Architekturbüros Froelich & Hsu auf den ersten Rang gesetzt.

## 2.3 Projektierungskredit

Am 1. März 2005 hat das Stadtparlament beschlossen:

1. Für die Projektierung des Oberstufenzentrums Buechenwald wird ein Projektierungskredit von CHF 550'000 bewilligt.
2. Für diesen Betrag sind Projekte und Kostenvoranschläge (Generalunternehmer <-> Einzelleistung) auszuarbeiten für
  - a) Variante 12 Klassenzimmer
  - b) Variante 12 Klassenzimmer mit Erweiterungsmöglichkeit auf 15 Klassenzimmer
  - c) Variante 15 Klassenzimmer ohne Etappierung
3. Zusammen mit dem Antrag für die Erteilung des Baukredites legt der Stadtrat ein vollständiges Nutzungskonzept aller Gossauer Schulanlagen vor.
4. Auf die Planung und Realisierung eines dritten, selbständigen Oberstufenstandortes ist zu verzichten.

## 2.4 Schulbautenverordnung

Bauten und Anlagen für die Schule müssen der kantonalen Schulbautenverordnung vom 4. Februar 1986 entsprechen. Deren Richtlinien werden mit dem vorliegenden Projekt eingehalten. Die Bewilligung des Erziehungsdepartements ist beantragt, steht jedoch noch aus.

# 3 Ziele

## 3.1 Politisch

Ein Ziel beim Bilden der Einheitsgemeinde Stadt Gossau war es, die Oberstufenreform zu realisieren. Der Stadtrat will damit die längst fällige Entflechtung von Primarschule und Oberstufe erreichen. Die Stadt Gossau will ihren Schülerinnen und Schülern ein zweckmässiges und zeitgemässes Lernumfeld bieten. Gossau soll als Schulstadt weiter gefestigt, die Schulqualität beibehalten und laufend verbessert werden. Dies verlangt aber auch entsprechende Investitionen für die Primar- und Realschule. Nach 30 Jahren Diskussion und Planung ist die Zeit reif für die Realisierung.

## 3.2 Pädagogisch

Ein Oberstufenzentrum benötigt eine Mindestgrösse, um pädagogisch sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar betrieben zu werden. Unter Berücksichtigung pädagogischer und wirtschaftlicher Aspekte geht man heute von mindestens 12 bis 15 Klassen aus. Diese Grösse ist im Kanton auch mehrheitlich anzutreffen. Nach unten wird davon nur abgewichen, wenn das Einzugsgebiet weniger Schüler aufweist.

## 3.3 Baulich

Mit dem Projekt soll eine qualitativ, architektonisch und ortsbaulich hoch stehende Lösung für das Oberstufenzentrum und die Umgebung gefunden werden. Das Oberstufenzentrum wird unabhängig von der PHS als Teil der Schule der Stadt Gossau erstellt.

## 3.4 Organisatorisch

Die Oberstufe soll gleichwertig (Anzahl Klassen, Infrastruktur) an zwei Standorten realisiert werden. Neue Räumlichkeiten für die Oberstufe sollten, wenn immer möglich, südlich der St. Gallerstrasse verwirklicht werden. Da-

mit kann eine bessere Verteilung der Oberstufenschüler erreicht werden. Auf die Planung und Realisierung eines dritten, selbständigen Oberstufenstandortes wollen Stadtrat und Parlament ausdrücklich verzichten.

Als erster Standort ist das OZ Rosenau gegeben. Am zweiten Standort ist von Beginn weg die Kapazität so auszulegen, dass die Klassen auf beide Standorte aufgeteilt werden können. Auf einen späteren Ausbau des zweiten Standortes soll möglichst verzichtet werden, um hohe Mehrkosten und massive Beeinträchtigungen des Schulbetriebes zu vermeiden.

### 3.5 Finanziell

Der Neubau soll kostengünstig erstellt werden; die Baukosten pro Klasse sollen so tief wie möglich liegen. Das Oberstufenzentrum soll im Verhältnis zur Klassenzahl niedrige Betriebs- und Unterhaltskosten verursachen.

### 3.6 Nutzung bestehender Schulhäuser

Der Neubau soll so dimensioniert werden, dass alle Klassen der Oberstufe entweder im neuen OZ Buechenwald oder im OZ Rosenau unterrichtet werden können. Die heute in den Schulhäusern Othmar, Notker und Haldenbühl untergebrachten Realklassen ziehen in die beiden Oberstufenzentren um. Die in diesen Schulhäusern frei werdenden Räume werden für die ausgewiesenen Bedürfnisse der Primarschule zur Verfügung stehen. Gleichzeitig kann die Separierung der Kleinklassen im Lindenbergerschulhaus aufgehoben werden. Die Kleinklassen der Primarschule (3 bis 4 Abteilungen) können im Notker- und Othmarschulhaus, die Kleinklassen der Oberstufe (4 bis 3 Abteilungen) in einem der beiden Oberstufenzentren untergebracht werden.

### 3.7 Dritt-Nutzungen

Wie in allen städtischen Schulanlagen sind auch im Neubau Nutzungen durch Dritte möglich; im Vordergrund steht für den Stadtrat wegen der Möblierung für Oberstufe die Erwachsenenbildung.

## 4 Bauprojekt

### 4.1 Weiterbearbeitung des Wettbewerbsprojektes

Das Architekturbüro Froelich & Hsu hat sein Projekt "Ypsilon & Zett" zum Bauprojekt (Stand 17.10.2005) weiterbearbeitet. Grundlage dafür waren detaillierte Anforderungen an Materialisierung, Konstruktion und Haustechnik. Zudem sind die von der Wettbewerbsjury und der vorberatenden parlamentarischen Kommission formulierten Optimierungen berücksichtigt.

Die markanteste Änderung gegenüber dem Wettbewerbsprojekt resultiert aus den feuerpolizeilichen Vorschriften. Die Fluchtwege können auf zwei Arten sichergestellt werden:

- Korridore und zusätzliches Treppenhaus;
- aussen umlaufende Fluchtbalkone.

In der heutigen Schulpraxis sollen Korridore nicht nur erschliessen, sondern flexibel nutzbar sein (Aufenthalt, Gruppenarbeiten etc.). Dies ist nur eingeschränkt möglich, wenn sie als Fluchtweg dienen müssen. Eine ausgeprägte Stärke des Projektes bilden die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der Korridore. Dieser Vorteil wird verstärkt indem die Lösung mit Fluchtbalkonen anstelle zusätzlicher Treppenanlagen gewählt wurde.

### 4.2 Baubeschrieb

Es sind die drei Varianten aufgezeichnet und berechnet worden. Der Baubeschrieb gilt für alle Varianten:

OZ 12	12 Klassenzimmer
OZ 12+3	12 Klassenzimmer mit Erweiterungsmöglichkeit auf 15 Klassenzimmer
OZ 15	15 Klassenzimmer ohne Etappierung

### 4.2.1 Situation und Aussenraum

Das Gebäude der PHS und das projektierte Oberstufenzentrum bilden um den vermittelnden, sechseckigen Zwischenraum ein neues Ensemble. Der doppelt geknickte Kubus des Neubaus übernimmt die Geschosshöhen und reagiert auf die Form des bestehenden Gebäudes. Durch diese Lage und Form werden die zwei wichtigsten Aussenräume definiert: nordseitig ein grüner, offener Hofraum und südseitig der neue, befestigte Pausenplatz - situationsbedingt auf einem um ein Geschoss höheren Niveau.

Die Landschaftsgestaltung bildet bewusst einen Kontrast zu den ruhigen, strengen Strukturen der beiden Schulen und der Sportanlagen. Trotz unterschiedlicher Nutzungsanforderungen wird eine räumliche Kontinuität angestrebt, die einen Bezug zu den beiden Landschaftsräumen Bädlibach und Buechenwald herstellt. Für die intensiv genutzten Aussenbereiche sind robuste, nutzungs offene Materialien und eine Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen vorgeschlagen.

### 4.2.2 Innere Organisation

Im Innern ist das Oberstufenzentrum auf drei Niveaus organisiert:

- Das Obergeschoss bietet ausreichend Raum für alle Klassenzimmer. Der zentrale Erschliessungsbereich ist gleichzeitig eine multifunktionale Zone, die ohne Einschränkungen möbliert und als Ausstellungsfläche, Projektraum etc. genutzt werden kann.
- Im Eingangsgeschoss befinden sich die speziellen Unterrichtszimmer, die Räume für Schulleitung und Lehrpersonen sowie der Mehrzweckraum.
- Im Sockelgeschoss sind alle Werkräume sowie die Schulküchen mit ihren Nebenräumen angeordnet.

### 4.2.3 Material und Konstruktion

Die Tragkonstruktion wird massiv (Backstein und Beton), die Fassadenbrüstungen werden in eingefärbtem Sichtbeton erstellt. Innen und aussen sind robuste und unterhaltsarme Materialien vorgesehen. Dabei wird besonderer Wert auf wenig empfindliche Oberflächen gelegt. Ein grosser Glasanteil mit Schiebeflügeln schafft gute Belichtungssituationen in den Klassenzimmern. Die Dachfläche wird extensiv begrünt.



Oberstufenzentrum Nordfassade (von PHS-Gebäude in Richtung Seminarstrasse gesehen)

### 4.2.4 Wärmeerzeugung

Für die Wärmeerzeugung wurden vier Varianten geprüft:

#### 4.2.4.1 Anbindung an PHS-Heizzentrale

Die Heizzentrale der PHS verfügt nicht über genügend Wärmeleistung, um zusätzlich das neue Oberstufenzentrum versorgen zu können. Von Seiten Kanton wird eine solche Lösung auch nicht angestrebt.

#### 4.2.4.2 Wärmepumpe und Erdsonden

In einem Schulhaus besteht ein ungünstiges Verhältnis zwischen Band- und Spitzenenergie; daher kommen Erdsonden mit Wärmepumpe nur kombiniert mit einer zweiten Energiequelle in Frage. Die geschätzten Investitionskosten dafür sind etwa gleich hoch, wie jene einer Holzschnitzelfeuerung. Trotz optimiertem Wirkungsgrad hat eine Wärmepumpe einen jährlichen Stromverbrauch von etwa 60'000 kWh (CHF 7'650 Energiekosten).

#### 4.2.4.3 Erdgas

Die Wärme wird mit einem kondensierenden und modulierenden Erdgasheizkessel mit Brennwertnutzung erzeugt. Bei einer Leistung von 250 kW und einem Jahresnutzungsgrad von 95% ist von einem jährlichen Erdgasverbrauch von 263'000 kWh (CHF 17'100 Energiekosten) auszugehen.

#### 4.2.4.4 Holzschnitzel/Pellets und Erdgas

Die Wärme wird mit einem Holzschnitzelkessel und einer Erdgasheizung in kombinierter Betriebsweise erzeugt. Eine Holzschnitzelfeuerung (Pellets) besticht durch ökologische Argumente: Holz ist ein lokal verfügbarer, nachwachsender Rohstoff und im Betrieb CO<sub>2</sub>-neutral.

#### 4.2.4.5 Vergleich Varianten Erdgas und Holz/Erdgas

Für die Evaluation des Wärmeerzeugungssystems wurden die Varianten Erdgas oder Holz/Erdgas detailliert geprüft und verglichen:

##### Erdgasheizung

<b>Investitionskosten</b>	
Gasleitung	20'000
Heizkessel und Hydraulik	66'000
Abgasanlage	5'000
Dämmungen Heizleitungen	3'000
Elektroanschluss	4'000
Honorare	11'000
<b>Total Investitionskosten</b>	<b>109'000</b>

<b>Betriebs- und Kapitalkosten</b>	<b>1. Betriebsjahr</b>	<b>10. Betriebsjahr</b>	<b>25. Betriebsjahr</b>
Durchschnittlicher Zinsbetrag (5%)	2'900	2'900	2'900
Kosten für Abschreibung (25 Jahre)	10'900	4'200	900
Wartungs-, Bedienungs-, Unterhaltskosten	2'100	2'100	2'100
Energiekosten	23'200	23'200	23'200
<b>Total jährliche durchschnittliche Aufwendungen</b>	<b>39'100</b>	<b>32'400</b>	<b>29'100</b>

##### Holz-/Erdgasheizung kombiniert

<b>Investitionskosten</b>	
Gasleitung	20'000
Heizkessel und Hydraulik	66'000
Abgasanlage	5'000
Dämmungen Heizleitungen	3'000
Elektroanschluss	7'000
Holzschnitzelsilo (110 m <sup>3</sup> )	44'000
Holzschnitzelfeuerung komplett	201'000
Honorare	40'000
<b>Total Investitionskosten</b>	<b>386'000</b>

<b>Betriebs- und Kapitalkosten</b>	<b>1. Betriebsjahr</b>	<b>10. Betriebsjahr</b>	<b>25. Betriebsjahr</b>
Durchschnittlicher Zinsbetrag (5%)	10'300	10'300	10'300
Kosten für Abschreibung (25 Jahre)	38'600	15'000	3'100
Wartungs-, Bedienungs-, Unterhaltskosten	7'400	7'400	7'400
Energiekosten	16'900	16'900	16'900
<b>Total jährliche durchschnittliche Aufwendungen</b>	<b>73'200</b>	<b>49'600</b>	<b>37'700</b>

Zur Beurteilung dienen folgende Kriterien:

- Wirtschaftlichkeit aus heutiger Sicht
- Wirtschaftlichkeit längerfristig
- Ökologische Betrachtung
- Volkswirtschaftliche Betrachtung mit Steuerrückfluss für einheimische Energieträger

#### **4.2.5 Minergiestandard**

Nicht benötigte Energie ist die umweltschonendste und kostengünstigste. Daher entsprechen die Dämmwerte der Gebäudehülle dem Minergiestandard. Um aber das Minergie-Label zu erlangen, wären voraussichtlich weitere Massnahmen erforderlich, wie kontrollierte Lüftung, Wärmerückgewinnung oder Nutzung von Alternativenergien.

Eine kontrollierte mechanische Lüftung würde Mehrinvestitionen von etwa CHF 400'000 bedingen. Die Erreichung des Minergie-Labels ist für den Stadtrat nach wie vor erstrebenswert. Sofern dieses Ziel im Rahmen des bewilligten Kredites erreicht werden kann und sich mit einem nutzungsgerechten Ausbau in Einklang bringen lässt, möchte der Stadtrat daran festhalten.

#### **4.2.6 Hochwasserschutz**

Bei den Unwettern hat der Bädlibach in den letzten Jahren mehrfach das Gebiet Seminar- und Sportstrasse überflutet. Zum Schutz des PHS-Gebäudes wurde 2004 entlang dem Bach ein Damm aufgeschüttet. Zudem wird dem Bachunterhalt im oberen Bereich, wo häufig Geschiebe zu Rückstau geführt hat, erhöhte Beachtung geschenkt. Weiter ist geplant, den Bädlibach ab dem Badweg zu sanieren. Am neuen Oberstufenzentrum sind Schutzmassnahmen am Gebäude vorgesehen.

#### **4.2.7 Grundstück**

Der Regierungsrat des Kanton St. Gallen hat (Protokoll vom 4. Juli 2003 / Nr. 412) beschlossen, den benötigten Grundstückteil unentgeltlich an die Stadt Gossau abzutreten. Deshalb sind in der Kostenzusammenstellung lediglich die Nebenkosten für Grundstückvermarchung und -vermessung aufgeführt. Die Wiederherstellung der Umgebung der PHS-Gebäude geht zu Lasten des OZ-Projektes und ist in den Umgebungskosten erfasst.

### **4.3 Besonderheiten der Varianten**

#### **4.3.1 Variante OZ 12**

Mit der kleineren Grundrissfläche kann im Bereich Bädlibach ein grösserer Freiraum gewonnen werden. Die Ausführung berücksichtigt keine spätere Erweiterung und enthält insbesondere auch keine entsprechenden Vorinvestitionen.

#### **4.3.2 Variante OZ 12+3**

Diese Variante (12 Klassen erweiterbar auf 15) entspricht der Grundlage für den Architekturwettbewerb. Entsprechend wurde die Machbarkeit einer Erweiterung im Projekt "Ypsilon & Zett" ausgewiesen. Die für eine Erweiterung benötigte Mehrfläche kann mit einer Verlängerung des Gebäudekubus um etwa 5.5 m (bei einer Gebäudebreite von etwa 20 m) gewonnen werden. Die Geometrie der Erweiterung ist jedoch für Klassenzimmer ungünstig. Deshalb wären bei einem Anbau auch Eingriffe in die Grundrisse des 12-Klassenzimmer-Schulhauses erforderlich. Folglich könnte eine solche Erweiterung einerseits nicht ohne grössere Belastung für den Schulbetrieb vonstatten gehen und hätte zum andern auch erhebliche Auswirkungen auf die Kosten. Diese fallen teilweise heute als Vorinvestition an, andererseits im Zeitpunkt der Erweiterung.

#### **4.3.3 Variante OZ 15**

Das Gebäude ist gegenüber der Variante OZ 12 um etwa 5.5 m länger. Alle Strassen-, Gewässer- und Gebäudeabstände können eingehalten werden.

## 4.4 Parkierung/Verkehrsmanagement

Für den Fuss- und Radverkehr ist das Schulhaus von zwei Seiten gleichwertig erschlossen (Seminar- und Birkenstrasse). Die zentral platzierten und vergrösserten Velo-Abstellanlagen können auch von Besuchern der Sportanlagen genutzt werden.



Für den motorisierten Verkehr stehen im Planungsgebiet gegenwärtig 63 Parkplätze (28 auf PHSG-Areal und 35 im Bereich Reithalle/Sporthalle) zur Verfügung. Im selben Gebiet sind nach Vollendung des Oberstufenzentrums 53 Parkplätze (inkl. Behindertenparkplätze) verfügbar.

Zusätzlich ist vorgesehen, auf dem Platz an der Birkenstrasse eine Parkierungsmöglichkeit (ca. 60 Plätze) zu schaffen. Diese können ebenfalls für Sportveranstaltungen und andere Spitzenbelegungen (Badesaison) genutzt werden. Im für 2007 geplanten Projekt "Tempo 30 Zone Seminarstrasse" sind 12 Strassen-Parkfelder vorgesehen. Alle Parkplätze in diesem Gebiet werden bewirtschaftet. Denkbar ist eine Gebührenpflichtig Montag bis Freitag von 7.00 bis 17.00 Uhr, womit Abend- und Wochenendnutzung weiterhin frei wären.

Die Bedingung des Kantons, die wegfallenden 28 PHS-Parkplätze zu ersetzen, ist somit erfüllt. Mit den vorhandenen 65 Parkplätzen im Bereich Schwimmbad ergeben sich insgesamt etwa 180 Parkplätze in einer Gehdistanz

von ungefähr 200 m zum OZ. Eine klare Wegweisung zu den Parkplätzen erfolgt an der Herisauerstrasse bei der Abzweigung Seminarstrasse. Ein Konzept für Parkierung und Signalisation bei Spitzenbelegungen, insbesondere bei Sportveranstaltungen, wird in Zusammenarbeit mit der IG Sport erarbeitet, es steht jedoch mit der Parkierung Oberstufenzentrum nicht im Zusammenhang.

## 4.5 Auswirkungen auf Sportstättenplanung

Der Bau des Oberstufenzentrums hat keine Auswirkungen auf die langfristige Sportstättenplanung und keinen unmittelbaren Einfluss auf die gegenwärtigen Nutzungen. Die Verlegung der Kugelstossanlage ergibt sich aus dem geplanten Standortwechsel der Skateranlage.



Oberstufenzentrum Buechenwald Südfassade (Ansicht aus Richtung Reithalle)

## 5 Kosten und Finanzierung

### 5.1 Investitionskosten

#### 5.1.1 Kostenvoranschläge

Die Kosten sind gemäss Baukostenplan (BKP) gegliedert. Die Kostengenauigkeit beträgt gemäss SIA plus-minus 10 %, die Mehrwertsteuer von 7.6 % ist in den Preisen eingerechnet. Die Kosten basieren auf optimierten Richtofferten. In den einzelnen Arbeitsgattungen (BKP-Positionen 1-7 und 9) sind keine Sicherheitsmargen und Ausmasszuschläge eingerechnet. Die erforderliche Reserve von etwa 5 % ist in BKP 8 ausgewiesen.

BKP (CHF inkl. MwSt)	OZ 12	Erweiterung OZ 12	OZ 15
<b>0 Grundstück</b>	<b>6'000</b>		<b>6'000</b>
02 Nebenkosten Grundstückserwerb	3'000		3'000
09 Honorare (Vermessung)	3'000		3'000
<b>1 Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>527'000</b>	<b>220'000</b>	<b>543'000</b>
10 Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	16'000	3'000	16'000
11 Räumungen, Terrainvorbereitungen	96'000	119'000	96'000
12 Sicherungen, Provisorien	3'000	8'000	3'000
13 Baustelleneinrichtungen	106'500	33'000	108'300
15 Anpassungen an bestehende Leitungen	21'500	2'000	21'500
17 Spezielle Fundationen	232'000	23'000	245'000
19 Honorare	52'000	32'000	53'200
<b>2 Gebäude</b>	<b>13'421'000</b>	<b>1'070'000</b>	<b>14'004'000</b>
20 Baugrube	254'600	18'000	268'000
21 Rohbau 1	4'403'900	286'000	4'609'000
22 Rohbau 2	1'879'400	199'000	1'970'000
23 Elektroanlagen	1'195'100	58'000	1'251'700
24 HLKK - Anlagen	809'000	15'000	826'000
25 Sanitäranlagen	479'300	15'000	503'000
26 Transportanlagen	54'000		54'000
27 Ausbau 1	1'552'400	147'000	1'600'000
28 Ausbau 2	1'522'200	152'000	1'592'000
29 Honorare	1'271'100	180'000	1'330'300
<b>3 Betriebseinrichtungen</b>	<b>644'000</b>	<b>30'000</b>	<b>662'000</b>
37 Ausbau 1	575'100	26'000	591'700
39 Honorare	68'900	4'000	70'300
<b>4 Umgebung</b>	<b>1'617'000</b>	<b>110'000</b>	<b>1'617'000</b>
40 Terraingestaltung	324'300	110'000	324'300
41 Roh- und Ausbauarbeiten	135'300		135'300
42 Gartenanlagen	457'300		457'300
45 Erschliessung durch Leitungen	210'900		210'900
46 Kleinere Trassenbauten	320'000		320'000
49 Honorare	169'200		169'200
<b>5 Baunebenkosten</b>	<b>731'000</b>	<b>80'000</b>	<b>751'000</b>
51 Bewilligungen, Gebühren, Anschlussgebühren	419'700	36'500	437'700
52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen	164'000	20'000	160'700
53 Versicherungen	26'000	8'500	27'000
55 Bauherrenleistungen	81'300		85'600
56 Übrige Baunebenkosten	40'000	15'000	40'000
<b>8 Reserve</b>	<b>870'000</b>	<b>80'000</b>	<b>900'000</b>
80 Rückstellungen und Reserven	870'000	80'000	900'000
<b>9 Ausstattung</b>	<b>1'084'000</b>	<b>110'000</b>	<b>1'167'000</b>
90 Möbel	804'300	96'000	874'000
92 Textilien	30'300	2'000	30'200
93 Geräte, Apparate	59'400		64'800
94 Kleininventar	79'000	3'000	82'000
98 Künstlerischer Schmuck	50'000		50'000
99 Honorare	61'000	9'000	66'000
Total Anlagekosten für Erweiterung +3 + Vorinvestitionen in Gebäude OZ 12 + Kosten Gebäude OZ 12		<b>1'700'000</b> <b>50'000</b> <b>18'900'000</b>	
<b>Total Anlagekosten</b>	<b>18'900'000</b>	<b>20'650'000</b>	<b>19'650'000</b>

## 5.1.2 Vorleistungen

Für das Projekt wurden bisher folgende Vorleistungen erbracht:

	Kredit	Investiert	Abgeschrieben
Investitionsrechnung 2003	200'000	8'833.70	0.00
Wettbewerbskredit 2004	235'000	259'580.80	8'834.00
Projektierungskredit 2005	550'000	537'200.85	25'958.05
		805'615.35	34'792.05

Diese Vorleistungen sind für alle drei Varianten identisch und deshalb im Vergleich der Abschreibungsmodelle (siehe 5.2.1 und 5.2.2) nicht einberechnet.

### 5.1.3 Gebäudekennzahlen

Für die Variante OZ 12+3 müsste das Gebäude OZ 12 um 5.50 Meter Richtung Westen verlängert werden. Damit würden die 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche resp. 340 m<sup>2</sup> Geschossfläche geschaffen, welche für 3 zusätzliche Klassen nötig sind. Die Kubatur des Gebäudes würde sich um 1'436 m<sup>3</sup> erhöhen.

Gebäudekennzahlen	OZ 12	OZ 12+3	OZ 15
Anzahl Klassen	12	15	15
Anlagekosten total	18'900'000	20'650'000	19'650'000
Anlagekosten pro Klasse	1'575'000	1'377'000	1'310'000
Kosten Gebäude, Einrichtung, Ausstattung	15'149'000	16'409'000	15'833'000
Kosten pro Klasse	1'262'000	1'094'000	1'056'000
Quadratmeter Nutzfläche	4'597	4'897	4'897
Quadratmeter Bruttogeschossfläche	5'895	6'235	6'235
Kubikinhalt (SIA 116)	27'864	29'300	29'300
Kubikmeterpreis	482	522	478

Die verhältnismässig geringe Kostendifferenz zwischen OZ 12 und OZ 15 ist nachvollziehbar, da drei zusätzliche Klassen keinen Mehrbedarf an Nebenräumen auslösen. Die für OZ 12 erforderlichen Werkräume, Schulküche, Mehrzweckraum, Bibliothek etc. genügen auch für 15 Klassen, ja diese können sogar rationeller genutzt werden als mit 12 Klassen. Deshalb beanspruchen die drei zusätzlich benötigten Klassenzimmer lediglich 300 m<sup>2</sup> mehr Nutzfläche. Die 25 % zusätzlichen Klassenzimmer können mit einem 6.5 % höheren Flächenbedarf und mit Mehrkosten von lediglich 4 % realisiert werden.

### 5.1.4 Abweichung gegenüber Finanzplan

Der Kostenvoranschlag weicht von den im Finanzplan getroffenen Annahmen ab. Dort hat der Stadtrat Investitionskosten von CHF 14 Mio. eingesetzt. Dies basierte mangels konkreter Vergleichszahlen auf einer Faustregel, welche von 1 bis 1.5 Mio. Franken pro Klassenzimmer ausgeht.

## 5.2 Wiederkehrende Kosten

### 5.2.1 Variante Abschreibung degressiv

Das Abschreibungsreglement der Stadt Gossau gibt als Regel die degressive Abschreibung vor, für Hochbauten mit einem Abschreibungssatz von jeweils 10 % vom Restbuchwert. Das Gemeindegesezt limitiert die Abschreibungsdauer auf 25 Jahre. Die Investition von rund 20 Mio. Franken lässt sich degressiv mit einem Satz von 10 % nicht innert 25 Jahren auf Null abschreiben; nach 25 Jahren verbleibt ein Restwert von rund 1.5 Mio. Franken. Dieser Restwert müsste spätestens im 25. Jahr zusätzlich abgeschrieben werden, sofern nicht in den Vorjahren zusätzliche Abschreibungen getätigt wurden. Bei degressiver Abschreibung entstehen jährlich folgende Kosten für Zinsen, Abschreibung und Betrieb:

OZ 12 (CHF 18'900'000 inkl. MWSt)	1. Betriebsjahr	10. Betriebsjahr	25. Betriebsjahr
Durchschnittlicher Zinsbetrag (5%)	506'000	506'000	506'000
Kosten für Abschreibung (25 Jahre)	1'890'000	732'000	151'000
Betriebskosten (2% von CHF 16.8 Mio.; BKP 2, 3, 4, 9)	336'000	336'000	336'000
Personalkosten (~150 Stellenprozent)	126'000	132'000	142'000
<b>Total jährliche durchschnittliche Kosten</b>	<b>2'858'000</b>	<b>1'706'000</b>	<b>1'135'000</b>

OZ 12+3 (CHF 20'650'000 inkl. MWSt)	1. Betriebsjahr	10. Betriebsjahr	25. Betriebsjahr
Durchschnittlicher Zinsbetrag (5%)	553'000	553'000	553'000
Kosten für Abschreibung (25 Jahre)	2'065'000	800'000	165'000
Betriebskosten (2% von CHF 18.5 Mio.; BKP 2, 3, 4, 9)	320'000	370'000	370'000
Personalkosten (~150 Stellenprozent)	126'000	132'000	142'000
<b>Total jährliche durchschnittliche Kosten</b>	<b>3'064'000</b>	<b>1'855'000</b>	<b>1'230'000</b>

<b>OZ 15 (CHF 19'650'000 inkl. MWSt)</b>	<b>1. Betriebsjahr</b>	<b>10. Betriebsjahr</b>	<b>25. Betriebsjahr</b>
Durchschnittlicher Zinsbetrag (5%)	527'000	527'000	527'000
Kosten für Abschreibung (25 Jahre)	1'965'000	761'000	157'000
Betriebskosten (2% von CHF 17.5 Mio.; BKP 2, 3, 4, 9)	350'000	350'000	350'000
Personalkosten (~150 Stellenprozent)	126'000	132'000	142'000
<b>Total jährliche durchschnittliche Kosten</b>	<b>2'968'000</b>	<b>1'770'000</b>	<b>1'176'000</b>

### 5.2.2 Variante Abschreibung linear

Für Investitionen über CHF 4'000'000 kann das Parlament eine andere Abschreibungsvariante festlegen (Art. 5 Abschreibungsregelement). Bei linearer Abschreibung wird jährlich ein identischer Betrag abgeschrieben. Bei der maximalen Abschreibungsdauer von 25 Jahren müssen jährlich mindestens 4 % der Anfangsinvestition abgeschrieben werden. Bei linearer Abschreibung entstehen jährlich folgende Kosten für Zinsen, Abschreibung und Betrieb:

<b>OZ 12 (CHF 18'900'000 inkl. MWSt)</b>	<b>1. Betriebsjahr</b>	<b>10. Betriebsjahr</b>	<b>25. Betriebsjahr</b>
Durchschnittlicher Zinsbetrag (5%)	473'000	473'000	473'000
Kosten für Abschreibung (25 Jahre)	756'000	756'000	756'000
Betriebskosten (2% von CHF 16.8 Mio.; BKP 2, 3, 4, 9)	336'000	336'000	336'000
Personalkosten (~150 Stellenprozent)	126'000	132'000	142'000
<b>Total jährliche durchschnittliche Kosten</b>	<b>1'691'000</b>	<b>1'697'000</b>	<b>1'707'000</b>

<b>OZ 12+3 (CHF 20'650'000 inkl. MWSt)</b>	<b>1. Betriebsjahr</b>	<b>10. Betriebsjahr</b>	<b>25. Betriebsjahr</b>
Durchschnittlicher Zinsbetrag (5%)	516'000	516'000	516'000
Kosten für Abschreibung (25 Jahre)	826'000	826'000	826'000
Betriebskosten (2% von CHF 18.5 Mio.; BKP 2, 3, 4, 9)	320'000	370'000	370'000
Personalkosten (~150 Stellenprozent)	126'000	132'000	142'000
<b>Total jährliche durchschnittliche Kosten</b>	<b>1'788'000</b>	<b>1'844'000</b>	<b>1'854'000</b>

<b>OZ 15 (CHF 19'650'000 inkl. MWSt)</b>	<b>1. Betriebsjahr</b>	<b>10. Betriebsjahr</b>	<b>25. Betriebsjahr</b>
Durchschnittlicher Zinsbetrag (5%)	491'000	491'000	491'000
Kosten für Abschreibung (25 Jahre)	786'000	786'000	786'000
Betriebskosten (2% von CHF 17.5 Mio.; BKP 2,3, 4,9)	350'000	350'000	350'000
Personalkosten (~150 Stellenprozent)	126'000	132'000	142'000
<b>Total jährliche durchschnittliche Kosten</b>	<b>1'753'000</b>	<b>1'759'000</b>	<b>1'769'000</b>

### 5.2.3 Variantenbeurteilung Abschreibung

Ein Steuerprozent beträgt gemäss Budget 2006 rund CHF 315'000. Bei der degressiven Abschreibung entsteht in den ersten Betriebsjahren ein sehr grosser Druck auf die Laufende Rechnung des Stadthaushaltes. In den Folgejahren nimmt diese Belastung allerdings rasch wieder ab. Für die Finanzierung des Oberstufenzentrums müssten im ersten Jahr rund 9, im zehnten Jahr noch rund 5 Steuerprozent eingesetzt werden.

Bei der linearen Abschreibung – welche mit einem Parlamentsbeschluss möglich ist – würde die Belastung gleichmässig auf die Abschreibungsdauer verteilt. Soll die Investition innerhalb von 25 Jahren abgeschrieben sein, ergibt sich eine Belastung von jährlich rund 5 Steuerprozent.

Der Stadtrat zieht die Variante der linearen Abschreibung vor. Damit kann eine überdurchschnittliche Anfangsbelastung vermieden werden. Die jährlichen Aufwendungen bleiben während der Abschreibungsdauer konstant.

## 5.3 Finanzierung

### 5.3.1 Kreditfinanzierung

Bei dieser Variante nimmt die Stadt Fremdkapital auf und finanziert das Objekt über eine erhöhte Verschuldung. Diese Variante hat den Vorteil, dass das Schulhaus im Eigentum der Stadt ist. Die Stadt kann zurzeit auf dem Finanzmarkt noch Geld zu sehr guten Konditionen aufnehmen. Der wesentliche Nachteil dieser Variante ist, dass die Verschuldung der Stadt ansteigt.

### 5.3.2 Leasing

Bei der Leasingvariante würde das Schulhaus durch die Stadt errichtet und danach an den Leasinggeber verkauft. Diesem Leasinggeber hätte die Stadt jährlich eine Rate von rund 1.6 Mio. Franken für Verzinsung und Abschreibung zu entrichten. Nach Ablauf der Leasingfrist von maximal 20 Jahren würde das Gebäude wieder ins Eigentum der Stadt übergehen. Der Vorteil dieser Variante liegt darin, dass die Kreditlimite der Stadt geschont würde und die Stadt sich um rund 20 Mio. Franken weniger verschulden müsste.

Auf Grund von zwei Offerten hat der Stadtrat die Leasingkosten für 20 Jahre berechnet. Unter Berücksichtigung der Geldentwertung in diesem Zeitraum (Annahme 1 % jährlich) schneidet die Leasingvariante wegen der Barwertmethode um 2.0 Mio. Franken schlechter ab als die Variante Kreditfinanzierung. Ein weiterer Nachteil der Leasingvariante ist, dass der Zinssatz nur auf 10 Jahre fix vereinbart werden kann. Danach legt der Leasinggeber den Zinssatz fest. Auf eine allfällige Margenerhöhung kann nur mit einem Auskauf aus dem Vertrag reagiert werden.

### 5.3.3 Variantenbeurteilung Finanzierung

Die Bonität öffentlicher Gemeinwesen im Vergleich zu privaten Investoren wird tendenziell höher eingeschätzt. Deshalb können staatliche Institutionen Fremdkapital zu günstigeren Konditionen beschaffen als private Unternehmen. Der Stadtrat sieht trotz höherer Beanspruchung der Kreditlimiten von der Leasingvariante ab.

## 5.4 Auswirkungen auf den Steuerfuss

Unabhängig von der Finanzierungsvariante wird der Neubau des Oberstufenzentrums den Stadthaushalt stark belasten. Der Stadtrat geht im Rahmen der langfristigen Finanzplanung davon aus, dass eine Anhebung des Steuerfusses um 5 Prozentpunkte unumgänglich wird.

## 6 Bauabwicklung

### 6.1 Organisationsmodelle

Für die Bauabwicklung kommen die Modelle Einzelleistungen oder Generalunternehmung in Frage.

### 6.2 Modell Einzelleistungsträger

Das traditionelle Realisierungsmodell wird Einzelleistungsträger-Modell genannt, weil alle beauftragten Planer und Unternehmer vom Bauherrn einzeln mit einem Auftrag (Planer) oder Werkvertrag (Unternehmer) betraut werden. Die Koordination der verschiedenen Arbeitsgattungen obliegt dem Bauherrn bzw. seiner Bauleitung. Diese sind auch verantwortlich für die Schnittstellen zwischen den einzelnen Arbeitsgattungen. Die Garantien werden durch die einzelnen Unternehmer gewährleistet.

Im Einzelleistungsträger-Modell werden die verschiedenen Arbeitsgattungen einzeln ausgeschrieben und vergeben. Das öffentliche Beschaffungsrecht unterscheidet folgende Vergabearten: offenes Verfahren, selektives Verfahren, Einladungsverfahren oder freihändiges Verfahren. Im offenen und selektiven Verfahren muss grenzüberschreitend ausgeschrieben werden. Die eingehenden Offerten im offenen, selektiven und im Einladungsverfahren dürfen nicht verhandelt werden.

Die Schwellenwerte für die anzuwendenden Verfahren sind (in CHF):

Verfahrensart	Baunebengewerbe	Bauhauptgewerbe
Freihändiges Verfahren	unter 150'000	unter 300'000
Einladungsverfahren	unter 250'000	unter 500'000
Offenes und selektives Verfahren	ab 250'000	ab 500'000

Bei einer Wahl dieses Modells wäre der Leistungsanteil „Bauleitung“ als Teil des Architektenhonorars noch im Einladungsverfahren auszuschreiben. Sinnvollerweise würde mit der Bauleitung ein lokal tätiges Büro beauftragt. Vor Beginn der Bauarbeiten müssen die Ausführungsspezifikationen festgelegt sein. Im Bereich Ausbau (z.B. Materialwahl) können aber noch Feinabstimmungen vorgenommen werden, was die Flexibilität gegenüber dem GU-Modell erhöht.

Dieses Modell wurde beim Neubau des Untersuchungsamtes (2004/05, Bausumme rund CHF 5 Mio.) angewendet. Planung und Bauleitung erfolgten durch das Architekturbüro, die Projektleitung lag beim Hochbauamt. Die Ausschreibungen erfolgten gemäss der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen. Die Arbeiten wurden gemäss vorher bekannt gegebenen Kriterien (Preis, Qualität, Referenzen) vergeben. Es konnten praktisch ausschliesslich lokale Unternehmer berücksichtigt werden. Noch vor der definitiven Abrechnung zeichnet sich ab, dass das vom Stadtrat gesetzte Ziel von Einsparungen gegenüber dem Kostenvoranschlag erreicht wird.

### **6.3 Modell Generalunternehmung**

Beim GU-Modell überträgt der Bauherr mit einem einzigen Vertrag (GU-Werkvertrag) einer Generalunternehmung die Gesamtheit aller Bauleistungen. Die GU beauftragt einzelne Subunternehmer mit den verschiedenen Arbeitsgattungen. Sie übernimmt die Verantwortung für alle Schnittstellen und die Vollständigkeit aller Leistungen und gewährt umfassende Garantien für vollständige Leistung, Kosten, Termine und einwandfreie Qualität.

Für die Ausschreibung des GU-Auftrags steht das selektive Verfahren im Vordergrund. Das bedeutet, dass jede GU im Geltungsbereich des WTO-Abkommens einen Antrag auf Teilnahme stellen kann. Gemäss den festgelegten Kriterien wird der Stadtrat mindestens fünf Submittenten zur Offertstellung auswählen. Die einzelnen Arbeitsgattungen werden durch den GU vergeben, welcher nicht den Richtlinien des öffentlichen Beschaffungswesens untersteht.

Das GU-Modell wurde beim Bau des Fürstenlandsaales (1994/95, Bausumme rund 15 Mio.) angewendet. Allerdings war damals die Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen noch nicht in Kraft. Die Vergabe erfolgte zu einem Pauschalbetrag, die GU wurde an der Kostenüberschreitung beteiligt. Es war das Mitspracherecht der Bauherrschaft bei den Vergaben ausbedungen.

Bei einer Wahl dieses Modells wäre der Leistungsanteil „Bauleitung“ Bestandteil des GU-Auftrages, das eigentliche GU-Honorar ist im offerierten Kostendach eingerechnet. Dieses beinhaltet grundsätzlich die Vergabe von Subunternehmer-Aufträgen gemäss dem Antrag der GU, im Regelfall jene an den günstigsten Anbieter. Sofern eine von der Bauherrschaft gewünschte andere Vergabe zu Mehrkosten führt, kann eine Überschreitung des Kostendaches die Folge sein.

Bei diesem Modell müssen bereits vor Baubeginn alle Details und die Materialwahl festgelegt sein. Nur so können das Kostendach eingehalten und Diskussionen bei der Abrechnung vermieden werden. Dies bedingt eine etwas längere Vorlaufzeit.

#### **6.3.1 Verschiedene GU-Verträge**

Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen Pauschal-Werkverträgen und GU-Werkverträgen mit Kostendach.

Im Pauschal-Werkvertrag wird eine pauschale Vergütung des Werkpreises vereinbart; der GU erstellt das Werk zu einem festen Preis. Allfällige Einsparungen gehen zu seinen Gunsten, Kostenüberschreitungen zu Lasten des GU. Nachtragsbestellungen oder Projektänderungen sind möglich, können aber schlecht überprüft werden.

Die grösstmögliche Transparenz ergibt sich beim Modell „GU-Werkvertrag mit Kostendach und offener Abrechnung“. Der GU gewährt volle Einsicht in seine Ausschreibungen sowie das ganze Rechnungs- und Zahlungsverwesen. Er ist an einer allfälligen Unterschreitung des Kostendachs beteiligt und deshalb an einer kostengünstigen Erstellung interessiert.

Bei diesem Vertragsmodell untersteht die Vergabe des GU an die Subunternehmer nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht, die Bauherrschaft hat ein Mitspracherecht bei den Arbeitsvergaben und kann so darüber wachen, dass Subunternehmer berücksichtigt werden, die sich über ein einwandfreies Geschäftsgebaren sowie kurze Interventionszeiten im Pannenfall ausweisen. Die Entscheidungskompetenz der Auftragsvergabe steht jedoch dem GU zu. Sofern die Vergabebehörde diese Entscheidungskompetenz für sich beansprucht (z.B. als Genehmigungspflicht oder Vetorecht), untersteht die Vergabe dem öffentlichen Beschaffungsrecht und hat sich an entsprechenden Vergabekriterien zu orientieren. Über ein geeignetes Zahlungsprozedere (Auslösung der nächsten Teilzahlung erst nach nachgewiesener Verwendung der letzten Zahlung durch den GU) kann vermieden werden, dass Subunternehmer nicht bezahlt werden.

Bei dem zu wählenden GU-Vertrag leisten die Planer auch die ausführungsbezogenen Teilleistungen (Ausnahme: Fachbauleitung der Haustechnik) im Auftrag des Bauherrn. Dadurch ergibt sich eine wesentlich wirkungsvollere Situation bei der Qualitätssicherung.

## 6.4 Auswirkungen des Modells auf das Terminprogramm

### 6.4.1 Einzelleistungsträger-Modell

Im Einzelleistungsträger-Modell kann mit den Bauarbeiten (Baugrube, Foundationen) begonnen werden, wenn noch nicht alle Ausführungsdetails geplant und erst die Rohbau-Arbeiten vergeben sind. So kann ein Baubeginn bereits etwa 4 bis 5 Monate nach Kreditfreigabe bzw. Auftragsauslösung erfolgen. Dies ergibt eine "rollende Planung" parallel zur Ausführung. Dies kann ein planerisches Risiko und allenfalls ein grösseres Kostenrisiko enthalten, da erst im Laufe der Ausführung alle Arbeitsgattungen vergeben werden und die erwünschte Kostensicherheit erst vorliegt, wenn eine Reaktion nur noch bedingt möglich ist. Sofern mit dem Bau erst begonnen wird, wenn etwa zwei Drittel der Arbeitsgattungen vergeben sind, kann dieses Risiko minimiert werden. Gleichzeitig reduziert sich jedoch auch der allfällige zeitliche Vorteil dieses Modells. Beim Einzelträger-Modell ergibt sich folgender mögliche Terminplan:

Juli 2006	Verabschiedung im Parlament	Annahme
September 2006	Volksabstimmung	Annahme
Oktober 2006	Baueingabe	die Folgetermine verschieben sich um die Dauer allfälliger Einsprachebehandlungen
Dezember 2006	Baubewilligung	
2007	Ausführungsplanung	
August 2007	Baubeginn	
Januar 2009	Bezug	

### 6.4.2 GU-Modell

Eine Realisierung im GU-Modell setzt voraus, dass die Bauaufgabe bereits bei der Submission bis ins Detail projektiert und dargestellt ist. Dies wiederum erfordert von den Planern die entsprechenden Teilleistungen - bis hin zu detaillierten Anlagen- und Materialkonzepten - und die diesbezüglichen Entscheide der Bauherrschaft bis der GU-Auftrag ausgeschrieben wird. Vor der Ausschreibung sind das Projekt ausführungsfähig zu bereinigen, die Baubewilligung einzuholen und die Submissionsgrundlagen zu erarbeiten. Nur so kann die erwünschte Kostensicherheit gewährleistet werden. Auch kann davon ausgegangen werden, dass eine Optimierung des Bauablaufs nur bei einer möglichst weit fortgeschrittenen Ausführungsplanung zu erreichen ist. Beim GU-Modell ergibt sich folgender mögliche Terminplan:

Juli 2006	Verabschiedung im Parlament	Annahme
September 2006	Volksabstimmung	Annahme
Oktober 2006	Baueingabe	die Folgetermine verschieben sich um die Dauer allfälliger Einsprachebehandlungen
Dezember 2006	Baubewilligung	
2007	Ausführungsplanung	
August 2007	GU-Präqualifikation	Anschliessend Ausschreibung
Dezember 2007	GU-Vergabe	
April 2008	Baubeginn	
August 2009	Bezug	auf Schuljahresbeginn

## 6.5 Beurteilung Organisationsmodelle

Bei öffentlichen Bauten ist in den letzten 10 bis 15 Jahren eine Tendenz zu GU-Modellen festzustellen. Die Gründe dafür liegen sowohl im erhöhten Anspruch der öffentlichen Hand als Bauherr an die Kostengenauigkeit, als auch in der Gesetzgebung über die öffentliche Beschaffung. Eine Realisierung im Einzelleistungsträger-Modell ist nach wie vor denkbar. Bedingung hierfür ist eine straffe Kontrolle der Abläufe.

Für die Realisierung des Oberstufenzentrums kann sich der Stadtrat beide Organisationsmodelle vorstellen. Er beurteilt die bisherige Zusammenarbeit in der Projekterarbeitung zwischen Architekt, externer Projektleitung und Projektkommission der Stadt als sehr positiv. Dies sind gute Voraussetzungen für eine weitere Zusammenarbeit in beiden Varianten.

Der Stadtrat zieht für die Ausführungsphase das Modell Einzelleistungsträger vor. Ausschlag gebend dafür sind – nebst der erwarteten kürzeren Realisierungszeit – insbesondere die deutlich besseren Möglichkeiten der für die Bauherrschaft wichtigen Projektsteuerung, beispielsweise durch Mitsprache bei Arbeitsvergaben, Materialwahl und Qualitätsfragen.

## 7 Nutzung bestehender Schulhäuser

### 7.1 Primarschulhäuser

Das Parlament hat den Stadtrat beauftragt, mit dem Antrag für den Baukredit auch ein vollständiges Nutzungskonzept aller Gossauer Schulanlagen vorzulegen. Nach Realisierung des OZ Buechenwald werden alle Schüler der Oberstufe (Sekundar- und Realstufe sowie Kleinklasse-Oberstufe) ausschliesslich auf die beiden Oberstufenzentren Rosenau/Lindenberg und Buechenwald verteilt. Die Kleinklassen der Primarstufe werden gemäss der Weisung des Erziehungsdepartements bei den Primarschulen eingeteilt. Damit wird die räumliche Trennung von Primar- und Oberstufe erreicht.

Die sechs Schulanlagen Büel, Gallus, Haldenbüel, Hirschberg, Notker und Othmar stehen künftig ausschliesslich der Primarstufe zur Verfügung. Für die Anlagen Büel, Gallus und Hirschberg ergeben sich aus dem Bau des Oberstufenzentrums keine unmittelbaren Folgen. Hingegen ändert sich die Belegung der Anlagen Haldenbüel, Notker, Othmar und Lindenberg. Diese Veränderung soll genutzt werden, um auch für die Primarstufe zeitgemässe und lehrplankonforme Unterrichtsbedingungen (Mehrzweckzimmer, Gruppenräume, Räume für Sondernutzungen usw.) zu schaffen. Dies soll schrittweise erfolgen.

Schulische Entwicklungen werden vom Schulrat laufend verfolgt, können derzeit aber noch nicht konkret in die Planung einbezogen werden. Wegen dem sich abzeichnenden Schülerrückgang lassen sich kommende Bedürfnisse (Tagesstrukturen mit erweiterten Blockzeiten oder Einführung der Basisstufe) ohne weitere Neubauten verwirklichen.

#### 7.1.1 Schulhaus Haldenbüel

Im Haldenbüelschulhaus wurden seit der Asbestsanierung in den vergangenen 20 Jahren einzig noch Investitionen zum Erhalt der Bausubstanz getätigt. Das Schulhaus ist überbelegt; selbst Dachstockzimmer werden für den Unterricht genutzt. Es fehlen Gruppenräume, Räume für fördernde Massnahmen, Schülerbibliothek, Mehrzweckschulzimmer, Lehrerzimmer, Lehrerarbeitszimmer und ein Schulleitungs-Büro.

Mit dem Auszug der Realschule kann dieser Bedarf gedeckt werden. Es kann ein natürlich beleuchteter Werkraum in normaler Klassenzimmergrösse bereitgestellt werden. Die in der ehemaligen Turnhalle untergebrachte Klasse kann in ein ordentliches Schulzimmer umziehen. Das Lehrerzimmer-Provisorium kann aufgehoben und den Lehrkräften ein Lehrerzimmer und ein Lehrerarbeitszimmer zur Verfügung gestellt werden. Soweit die Umnutzung bauliche Massnah-



men erfordert, werden sie dem Parlament in besonderen Vorlagen beantragt. Gleichzeitig sind zur Werterhaltung der Schulanlage weitere Renovationsarbeiten auszuführen.

### 7.1.2 Schulhaus Notker

1987 sind zum letzten Mal Schulzimmer im Notkerschulhaus renoviert worden. Das Notkerschulhaus ist bis auf den letzten Raum belegt. Es fehlt Platz für ein Mehrzweck-Schulzimmer, Gruppenräume und Räume für fördernde Massnahmen. Zudem weisen verschiedene für den Unterricht genutzte Zimmer nicht die übliche Grösse (rund 75m<sup>2</sup>) auf. Schliesslich stehen am Gebäude Renovations- und Sanierungsarbeiten an. Der Auszug der Realklassen ermöglicht die Umnutzung von Schulzimmern. Zwei Kleinklassen der Primarschule werden im Notkerschulhaus unterrichtet. Für den textilen Werkunterricht werden dann normal grosse Klassenzimmer bereitgestellt. Alle Klassenbibliotheken werden in eine Schülerbibliothek zusammengeführt. Das Schulleitungsbüro wird vom obersten Stock ins Erdgeschoss verlegt. Aus der Holz- und Metallwerkstatt kann ein Mehrzweckraum eingerichtet werden.



Haldenbüel vorher	Haldenbüel nachher	Notker vorher	Notker nachher	Othmar vorher	Othmar nachher
1. Klasse	1. Klasse	1. Klasse	1. Klasse	2. Klasse	1. Klasse
2. Klasse	2. Klasse	2. Klasse	2. Klasse	3. Klasse	2. Klasse
1. Klasse	1. Klasse	3. Klasse	3. Klasse	3. Klasse	3. Klasse
3. Klasse	3. Klasse	4. Klasse	4. Klasse	4. Klasse	3. Klasse
4. Klasse	4. Klasse	5. Klasse	5. Klasse	5. Klasse	4. Klasse
5. Klasse	5. Klasse	5. Klasse	5. Klasse	5. Klasse	5. Klasse
6. Klasse	Werken	6. Klasse	6. Klasse	6. Klasse	5. Klasse
3. Real	6. Klasse	6. Klasse	6. Klasse	2. Real	6. Klasse
3. Real	Schülerbibliothek	Kleinklasse	Kleinklasse	2. Real	Kleinklasse
3. Real	MZ	Kleinklasse	Kleinklasse	2. Real	Kleinklasse
3. Real	SL Fmas	1. Real	Werken textil	2. Real	MZ-Zimmer
3. Real	GR GR	1. Real	Werken textil	2. Real	GR Fmas
Werken textil	Werken textil	1. Real	GR GR	Werken textil	Werken textil
GR	GR	1. Real	Lehrerzimmer	Werken textil	Werken textil
SL LZ	Fmas	1. Real	MZ-Zimmer	Werken	Werken
Werken	Mat	W textil W textil	SL SB	Schulküche	Schülerbibliothek
Schulküche	Lehrerzimmer	Werken	Werken	GR GR	GR GR
Essraum	Arbz	Metall	MZ-Raum	GR SL	GR SL
Turnhalle	Turnhalle	Holz	GR GR	Lehrerzimmer	Lehrerzimmer
		GR GR	GR GR	Arbz GR	Arbz GR
		LZ Arbz	GR	MZ-Raum	MZ-Raum
		SL Fmas	GR	Turnhalle	Turnhalle
			Fmas Arbz		
			Mat Fmas		

<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 100px; height: 15px;"></span>	1 Raumeinheit	GR	Gruppenraum	MZ	Mehrzweck	SL	Schulleitung	Fmas	Förd. Massnahmen
<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 50px; height: 15px;"></span>	½ Raumeinheit	Arbz	Arbeitszimmer	SB	Schülerbibliothek	LZ	Lehrerzimmer	Log	Logopädie
<span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	Provisorium	Mat	Materialraum						
<span style="background-color: #ffff00; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>									
<span style="background-color: #90ee90; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>									

### 7.1.3 Schulhaus Othmar

Das Othmarschulhaus ist 1991/92 umfassend renoviert und um ein Dachgeschoss aufgestockt worden. Bereits damals konnten heutige Bedürfnisse berücksichtigt werden: drei Gruppenräume, Büro- und Besprechungszimmer für Schulleitung, Lehrerzimmer und Lehrerarbeitszimmer. Im Walmdach ist ein Mehrzweckraum eingerichtet.

Die im Kindergarten einquartierte Primarklasse und zwei Kleinklassen der Primarschule werden ins Schulhaus einziehen. Bau-lich sind nur geringe Anpassungen erforderlich. Insbesondere soll die Schulküche (1991/92 nicht renoviert) als Schülerbibliothek eingerichtet werden. Ein Schulzimmer dient als Mehrzweck-Schulzimmer und Religionszimmer. Neben einem weiteren Gruppenraum kann auch Raum für fördernde Massnahmen bereitgestellt werden.



### 7.1.4 Schulhäuser Büel, Gallus, Hirschberg

Büel vorher	Büel nachher	Gallus vorher	Gallus nachher	Hirschberg vorher	Hirschberg nachher
1. Klasse	1. Klasse	Einschulungsjahr	Einschulungsjahr	1. Klasse	1. Klasse
1. Klasse	1. Klasse	1. Klasse	1. Klasse	1. Klasse	1. Klasse
2. Klasse	2. Klasse	2. Klasse	2. Klasse	2. Klasse	2. Klasse
2. Klasse	2. Klasse	3. Klasse	3. Klasse	2. Klasse	2. Klasse
3. Klasse	3. Klasse	3. Klasse	3. Klasse	3. Klasse	3. Klasse
4. Klasse	4. Klasse	4. Klasse	4. Klasse	3. Klasse	3. Klasse
5. Klasse	5. Klasse	4. Klasse	4. Klasse	4. Klasse	4. Klasse
6. Klasse	6. Klasse	5. Klasse	5. Klasse	4. Klasse	4. Klasse
Werken textil	Werken textil	6. Klasse	6. Klasse	5. Klasse	5. Klasse
Werken	Werken	Werken textil	Werken textil	5. Klasse	5. Klasse
GR GR	GR GR	Werken	Werken	6. Klasse	6. Klasse
Lehrerzimmer	Lehrerzimmer	GR GR	GR GR	6. Klasse	6. Klasse
Arbz	Arbz	LZ	LZ	GR GR	GR GR
SL Fmas	SL Fmas	Arbz	Arbz	GR GR	GR GR
MZ-Raum	MZ-Raum	MZ-Zimmer	MZ-Zimmer	GR GR	GR GR
Turnhalle	Turnhalle	Materialraum	Materialraum	GR	GR
		SL Log	SL Log	Fmas	Fmas
		Fmas Fmas	Fmas Fmas	Lehrerzimmer	Lehrerzimmer
				Arbz SL	Arbz SL
				Turnhalle	Turnhalle
				Turnhalle	Turnhalle

	1 Raumeinheit	GR Gruppenraum	MZ Mehrzweckraum	SL Schulleitung	Log Logopädie
	½ Raumeinheit	Arbz Arbeitszimmer	SB Schülerbibliothek	Fmas Förd. Massnahmen	LZ Lehrerzimmer
		Mat Materialraum			

In den drei Schulhäusern Büel, Gallus und Hirschberg bleibt die Raumbelagung unverändert. Das Büelschulhaus (Baujahr 1985) ist das neueste Schulhaus in Gossau; es ist mit 8 Klassen voll belegt. Derzeit fehlen vor allem ein Religionszimmer und eine Schulhausbibliothek.

Das Gallusschulhaus beherbergte ebenfalls immer Primarschulklassen. Bei der Gesamtrenovation 1989 konnten teilweise Gruppen- und Therapieräume verwirklicht werden. Unbefriedigend ist die Grösse des Lehrerzimmers, eine Schülerbibliothek fehlt.

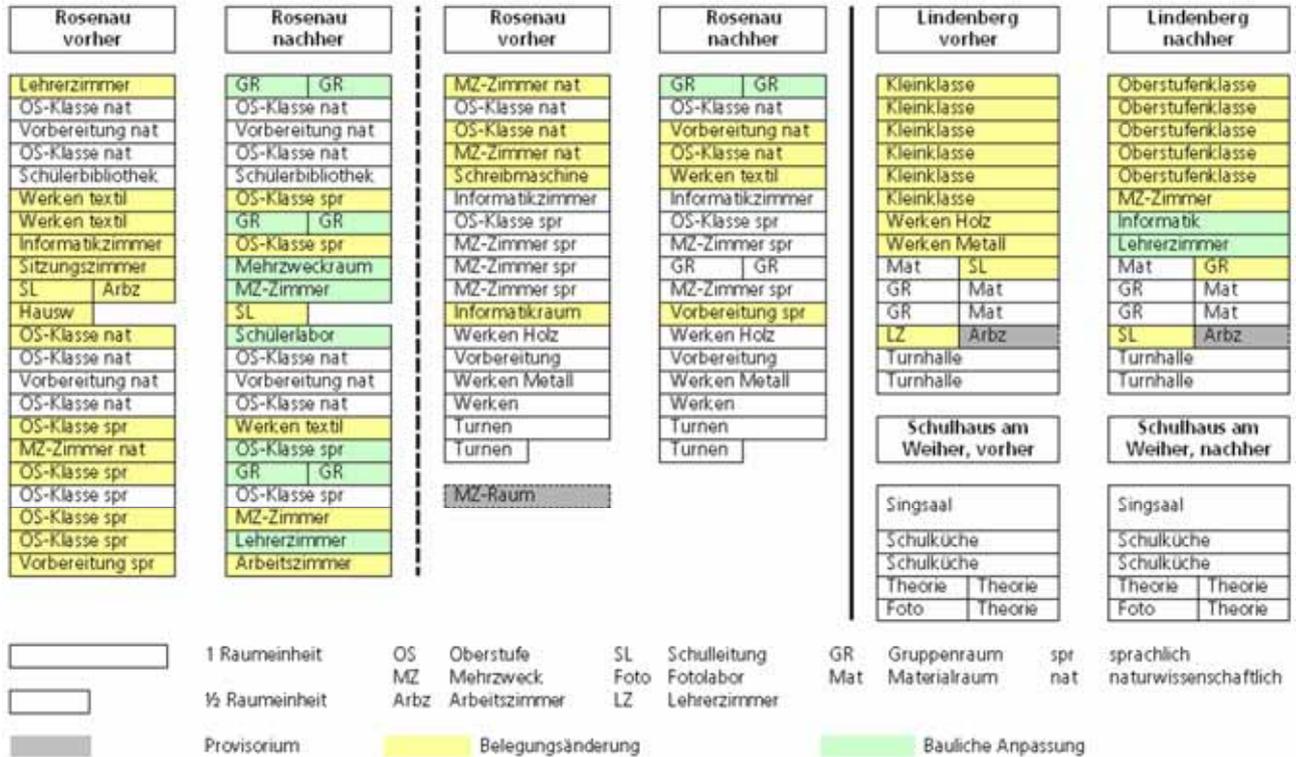
Im Hirschbergschulhaus konnten mit der Renovation 2004 verschiedene Raumbedürfnisse erfüllt werden. Derzeit fehlt noch der Platz für eine Schulhausbibliothek. Zudem befindet sich der Werkraum im Luftschutzkeller. Die Räume für das textile Werken sind im Pavillon neben dem Allwetterplatz untergebracht.

Die verschiedenen Raumbedürfnisse in diesen drei Schulanlagen lassen sich verwirklichen, wenn einzelne Klassen umplatziert oder aufgehoben werden können.

### 7.1.5 OZ Rosenau, Schulhäuser am Weiher und Lindenberg

Die Schulanlage Rosenau wurde 1971 gebaut und 1984 für 19 Klassen erweitert. Aktuell werden 13 Klassen in der Rosenau unterrichtet. Dennoch hat es keine leer stehenden Schulzimmer. Denn das umfangreiche Wahlfachangebot erfordert parallel freie Schulzimmer. Während genügend Mehrzweckschulzimmer vorhanden sind, fehlt es an Gruppenräumen. Der Schüleraufenthaltsraum ist in einem Provisorium untergebracht. Nach über dreissig-jährigem Betrieb stehen auch in der Rosenau Renovationsarbeiten an; die Schulzimmer sind den heutigen Anforderungen anzupassen und Gruppenräume zu realisieren. In den Schulhäusern Rosenau und Lindenberg ergeben sich verschiedene Umnutzungen und bauliche Anpassungen:

Das Schulhaus am Weiher enthält als Nebenanlage des OZ Rosenau zwei Schulküchen und den Singsaal, der auch als Mehrzweckraum benützt werden kann. Dies hat sich bewährt. Im OZ Rosenau soll das bisherige Raumangebot beibehalten, gleichzeitig sollen aber die erforderlichen Spezialräume geschaffen werden.



Die Schulräume des Lindenberg bieten sich vorübergehend zur zusätzlichen Nutzung durch die Oberstufe an, sei es als Klassenzimmer oder als Spezialräume, um den vielfältigen Raumbedarf eines zeitgemässen Oberstufenzentrums abzudecken. Rosenau und Buechenwald bieten damit für Schülerinnen, Schüler und Lehrpersonen gleichwertige Unterrichtsbedingungen.

## 7.2 Kostenschätzung für Umnutzungen und Renovationen

Liegenschaften müssen stets unterhalten und renoviert werden, sollen sie ihren Wert und ihre Nutzungsmöglichkeiten behalten. Erfahrungswerte besagen, dass die Stadt Gossau jährlich rund 1,5 Millionen Franken für den baulichen Gebäudeunterhalt aufwenden müsste. Diese Summe wurde in den letzten zehn Jahren bei weitem nicht erreicht. In den Schulhäusern stehen einerseits Sanierungsarbeiten (Ohnehin-Kosten) an, andererseits verursachen die geplanten Umnutzungen teilweise ebenfalls Kosten. Zwar verlangen die Umnutzungen nicht sofort eine Renovation; sinnvollerweise werden aber Renovation und Umbau der einzelnen Anlagen jeweils gleichzeitig ausgeführt. Der Stadtrat schätzt folgende Kosten:

Ausführungszeitpunkt	Schulanlage	Umnutzungskosten	Ohnehin-Kosten	Gesamtkosten
2008/2009	Rosenau	700'000	2'250'000	2'950'000
2009/2010	Lindenberg	75'000	1'050'000	1'125'000
2010/2011	Haldenbüel		1'480'000	1'480'000
2011/2012	Notker		1'800'000	1'800'000
2011/2012	Othmar	300'000	300'000	600'000
	<b>Total</b>	<b>1'075'000</b>	<b>6'880'000</b>	<b>7'955'000</b>

Die Realisierung dieser Projekte wird zeitlich abhängen von der Eröffnung des OZ Buechenwald.

## 8 Beurteilung des Stadtrates

### 8.1 Variantenbewertung

Abschliessend vergleicht der Stadtrat die 3 Varianten mit den eingangs formulierten Zielen. Diesen 3 Varianten wird die Variante „Ohne Neubau“ gegenüber gestellt. Diese käme nur dann zum Zuge, wenn der Kredit für das OZ Buechenwald abgelehnt würde.

Ziele	Bewertung							
	Variante 12		Variante 12+3		Variante 15		Variante "Ohne Neubau"	
	Punkte	Bemerkung	Punkte	Bemerkung	Punkte	Bemerkung	Punkte	Bemerkung
Realisierung Oberstufenreform	●●●	Ist realisierbar	●●●	Ist realisierbar	●●●	Ist realisierbar	---	Massierung OS-Schüler
Pädagogisch	●●●	Schulhausgrösse ist angemessen	●●●	Schulhausgrösse ist angemessen	●●●	Schulhausgrösse ist angemessen	---	Überbelegung im Gebiet Rosenau / Notker entsteht
Baulich	●●●	Neutral	---	Bauarbeiten für Erweiterung stören Schulbetrieb stark	●●●	Neutral	---	Kein Neubau
Organisatorisch	●	Kapazität nicht ausreichend	●	Erweiterungsbau muss erstellt werden	●●●	Kapazität ausreichend	---	Kein Neubau
Baukosten	●	Relation Baukosten zu Klassenzahl schlecht	●	Mehrkosten für Erweiterung sehr hoch	●●	Relation Baukosten zu Klassenzahl gut	●●●	Keine Baukosten
Betriebskosten	●	Relation Betriebskosten zu Klassenzahl schlecht	●	Relation Betriebskosten zu Klassenzahl schlecht (auch nach Erweiterung)	●●	Relation Betriebskosten zu Klassenzahl gut	●●●	Keine Betriebskosten
Nutzung bestehender Schulhäuser	●	Enge Verhältnisse im OZ Rosenau / Lindenberg  Für Primarstufe ausreichend zusätzlicher Schulraum	●●	Enge Verhältnisse im OZ Rosenau / Lindenberg	●●●	Für Primarstufe ausreichend zusätzlicher Schulraum	---	Kein zusätzlicher Schulraum für Primarstufe  Schlechte Verhältnisse bleiben bestehen
Drittnutzungen	●●●	Unbeschränkt möglich	●●●	Unbeschränkt möglich	●●●	Unbeschränkt möglich	---	Kein neuer Raum für Drittnutzungen
<b>Gesamtwertung</b>	●●		●		●●●		---	
	18		15		25		6	

## 8.2 Variantenvergleich

Mit der Variante OZ15 erhält die Stadt für das investierte Geld den grössten Nutzen. Mit einer Investition von CHF 19.65 Mio. kann Schulraum für 15 Klassen geschaffen werden. Für den Stadtrat steht diese Variante im Vordergrund. Diese Variante ermöglicht zudem die Schaffung zweier gleichwertiger Oberstufenzentren.

Bei der Variante OZ12+3 entsteht der gleich grosse Nutzen erst nach der Erweiterung. Diese Erweiterung verursacht verhältnismässig hohe Mehrkosten (CHF 1 Mio.), weshalb der Stadtrat von dieser Variante Abstand nehmen will.

Mit der Variante OZ12 kann mit einer Investition von CHF 18.9 Mio. Schulraum für 12 Klassen geschaffen werden. Die Kosten pro Klasse sind – im Verhältnis zur Variante OZ 15 – allerdings hoch. Wird zudem berücksichtigt, dass mit einer Mehrinvestition von lediglich 4 % die Klassenzahl von 12 auf 15 (+ 25%) erhöht werden kann, erscheint diese Variante finanziell nicht sinnvoll.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass der Bau des Oberstufenzentrums Buechenwald eine Investition in die Zukunft darstellt. Die Gebäudekennzahlen zeigen, dass mit dem Projekt "Ypsilon & Zett" ein gefälliges, den heutigen Anforderungen entsprechendes Schulhaus verwirklicht werden kann. Unsere Jugend soll auch weiterhin einen lehrplankonformen, zeitgemässen Unterricht erhalten. Dies entspricht ganz dem Leitsatz von Gossau als familienfreundlicher Stadt, die Familien mit einem vorzüglichen Bildungsangebot unterstützt. Deshalb soll Gossau über ein qualitativ gutes und breites Angebot an Schul- und Weiterbildung verfügen. Mit dem Oberstufenzentrum Buechenwald wird ein wichtiger Grundstein zur Weiterentwicklung dieser Zielsetzung gelegt.

## 9 Verfahren

Das Parlament beschliesst über Geschäfte, welche dem obligatorischen Referendum unterstehen (Art. 39 Gemeindeordnung). Dies sind Geschäfte, die für den gleichen Gegenstand neue einmalige Ausgaben oder Einnahmehausfälle von mehr als 4 Millionen Franken verursachen (Art. 9 b GO).

Die Bürgerschaft stimmt an der Urne ab über Geschäfte, welche dem obligatorischen Referendum unterstehen (Art. 8 GO). Stimmt das Stadtparlament den Anträgen des Stadtrates zu, wird über den Kredit eine Volksabstimmung durchgeführt.

## 10 Anträge

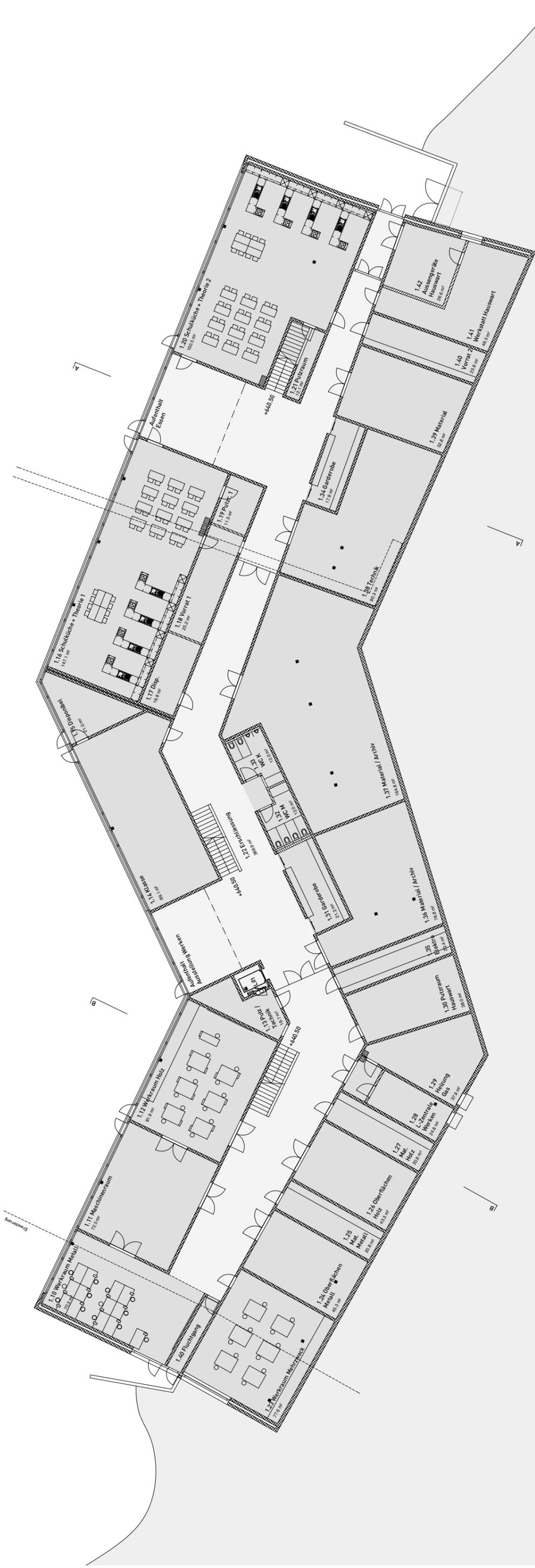
### Anträge

1. Für den Bau des Oberstufenzentrums Buechenwald für 15 Klassen wird ein Kredit von CHF 19'650'000 (inkl. MWSt.) bewilligt.
2. Für die Installation einer kombinierten Holz-/Erdgasheizung wird zusätzlich ein Betrag von CHF 277'000 (inkl. MWSt) bewilligt.
3. Der Kredit ist linear innert 25 Jahren abzuschreiben.

### Stadtrat

## 11 Anhang: Pläne

Variante 15      Grundriss Sockelgeschoss  
                    Grundriss Erdgeschoss  
                    Grundriss Obergeschoss  
                    Ansicht Norden und Süden  
                    Ansichten Osten und Westen sowie Schnitte

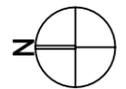


**093 Oberstufenzentrum Buechenwald - Var. 15**

Plannummer: 93.1001 Plangrösse: A3 Datum: 11.04.2005 mf Rev: 01.10.2005 mf

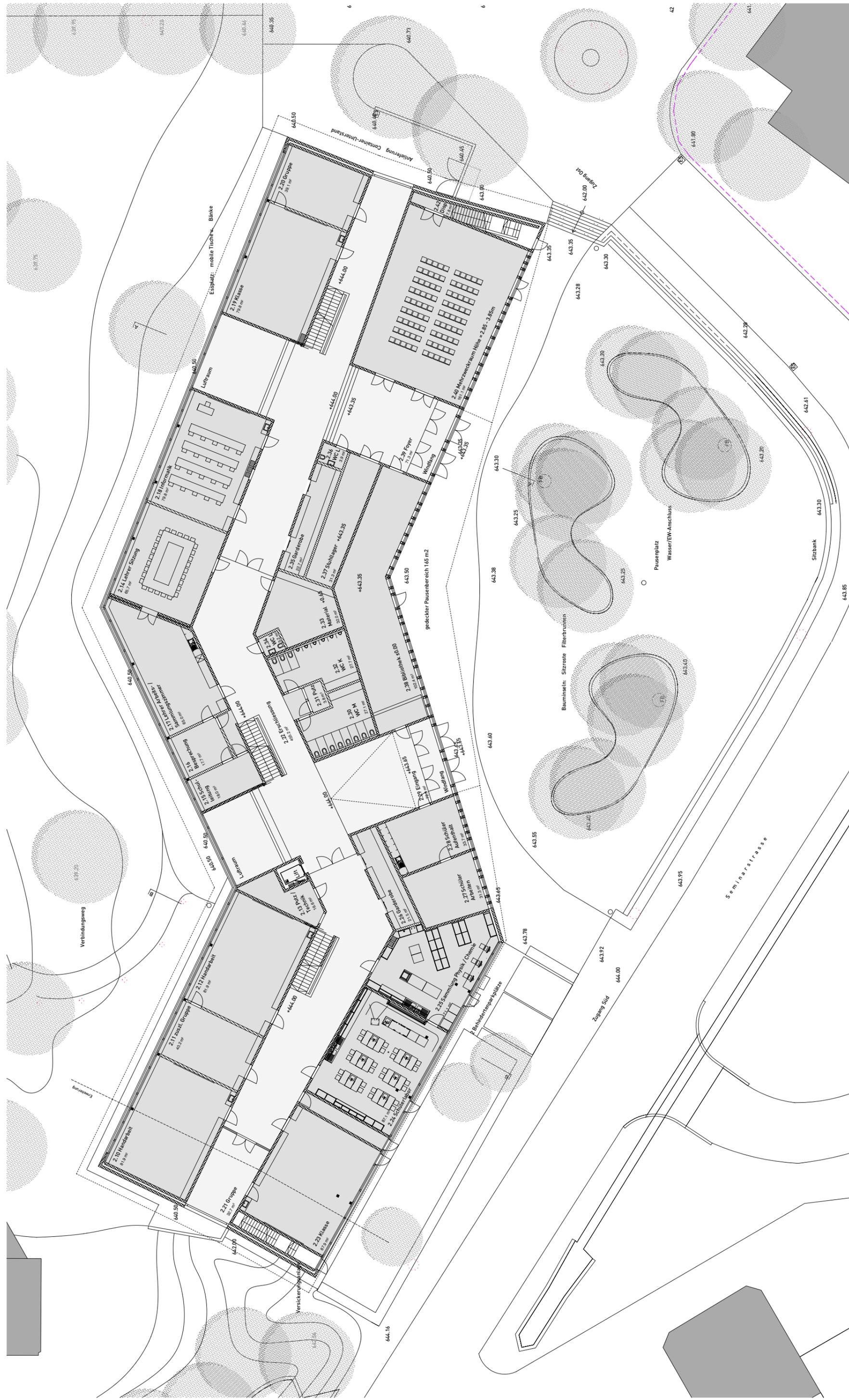
**Grundriss Sockelgeschoss**

9200 Gossau

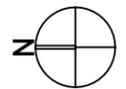


1:300



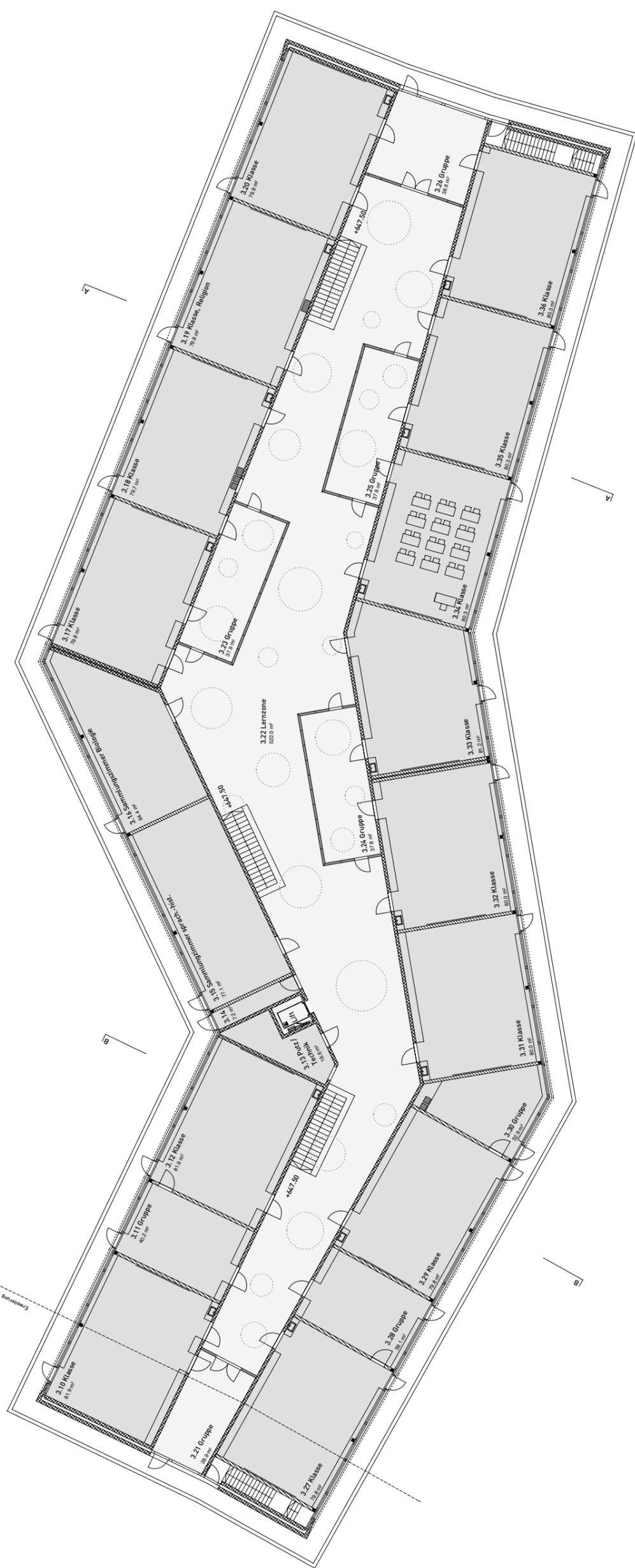


**9200 Gossau**  
**093 Oberstufenzentrum Buechenwald - Var. 15**  
 Planummer: 93.1002 Plangrösse: A3 Datum: 11.04.2005 mf Rev: 01.10.2005 mf  
**Grundriss Erdgeschoss**  
 Bauherrschaft: Stadt Gossau Hochbauamt 9200 Gossau  
 Architekt: Froelich & Hsu Architekten ETH\_BSA\_SIA AG Neugasse 10 8005 Zürich  
 Tel 044 440 65 65 Fax 044 440 65 66



1:300





9200 Gossau



1:300

---

**093 Oberstufenzentrum Buechenwald - Var. 15**

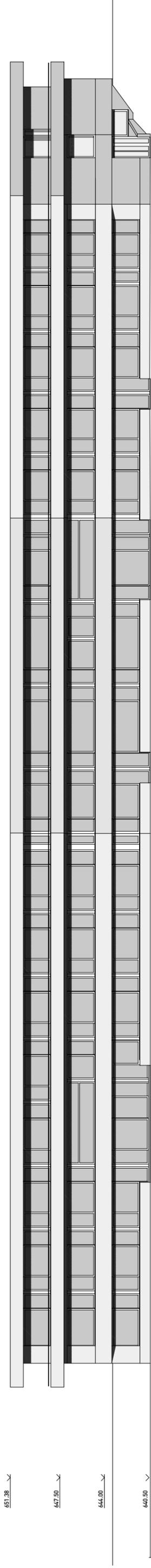
Plannummer: 93.1003 Plangrösse: A3 Datum: 11.04.2005 mf Rev: 01.10.2005 mf

**Grundriss Obergeschoss**

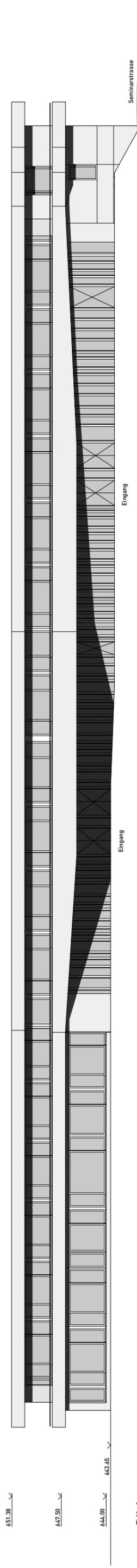
---

Bauherrschaft: Stadt Gossau Hochbauamt 9200 Gossau  
 Architekt: Froelich & Hsu Architekten ETH\_BSA\_SIA AG Neugasse 10 8005 Zürich

Tel 044 440 65 65 Fax 044 440 65 66



Norden



Süden

**093 Oberstufenzentrum Buechenwald - Var. 15**

Plannummer: 93.1005 Plangrösse: A3 Datum: 11.04.2005 mf Rev: 01.10.2005 mf

**Norden /  
Süden**



**1:300**

**9200 Gossau**

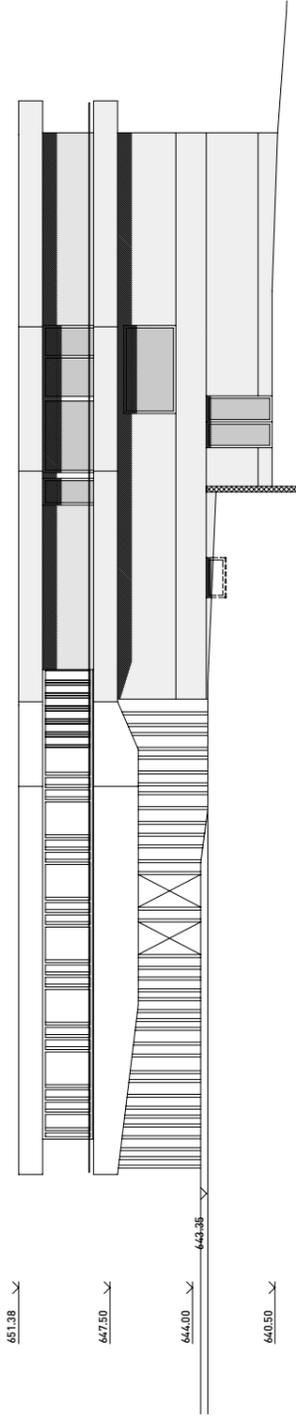


5

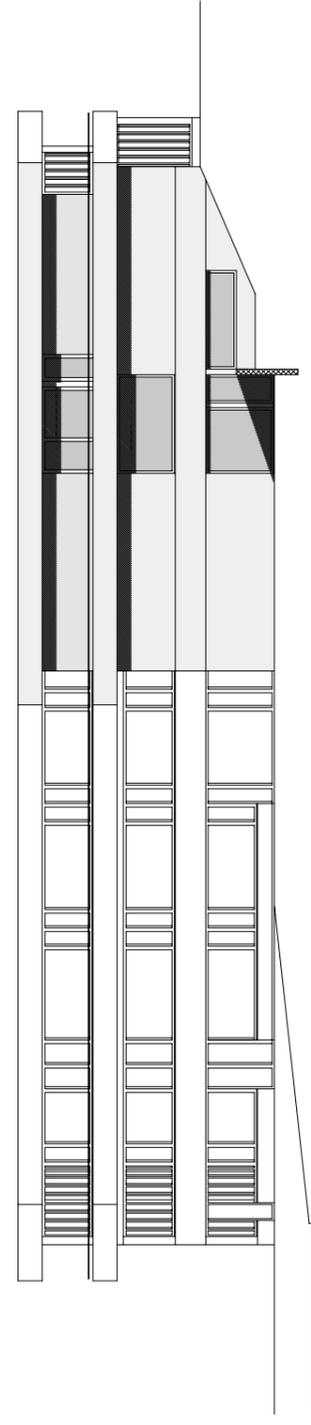
10

Bauherrschaft: Stadt Gossau Hochbauamt 9200 Gossau  
Architekt: Froelich & Hsu Architekten ETH\_BSA\_SJA AG Neugasse 10 8005 Zürich

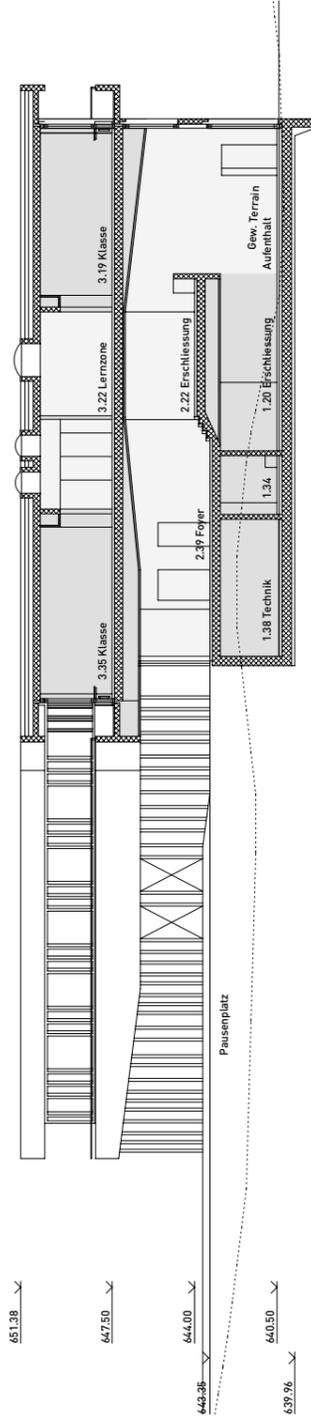
Tel 044 440 65 65 Fax 044 440 65 66



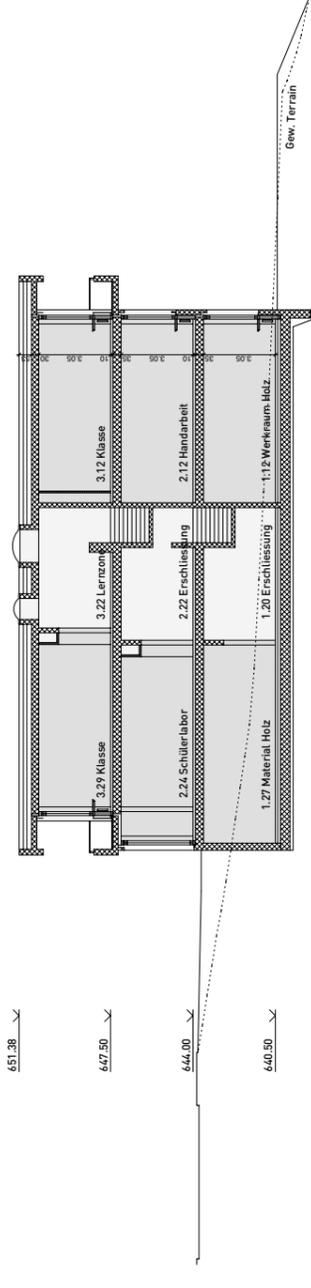
Osten



Westen



Schnitt A-A



Schnitt B-B



**093 Oberstufenzentrum Buechenwald - Var. 15**

Plannummer: 93.1006 Plangrösse: A3 Datum: 11.04.2005 mf Rev: 01.10.2005 mf

**Osten / Westen**

**Schnitte**

9200 Gossau



1:300

Bauherrschaft: Stadt Gossau Hochbauamt 9200 Gossau  
 Architekt: Froelich & Hsu Architekten ETH\_BSA\_SJA AG Neugasse 10 8005 Zürich

Tel 044 440 65 65 Fax 044 440 65 66