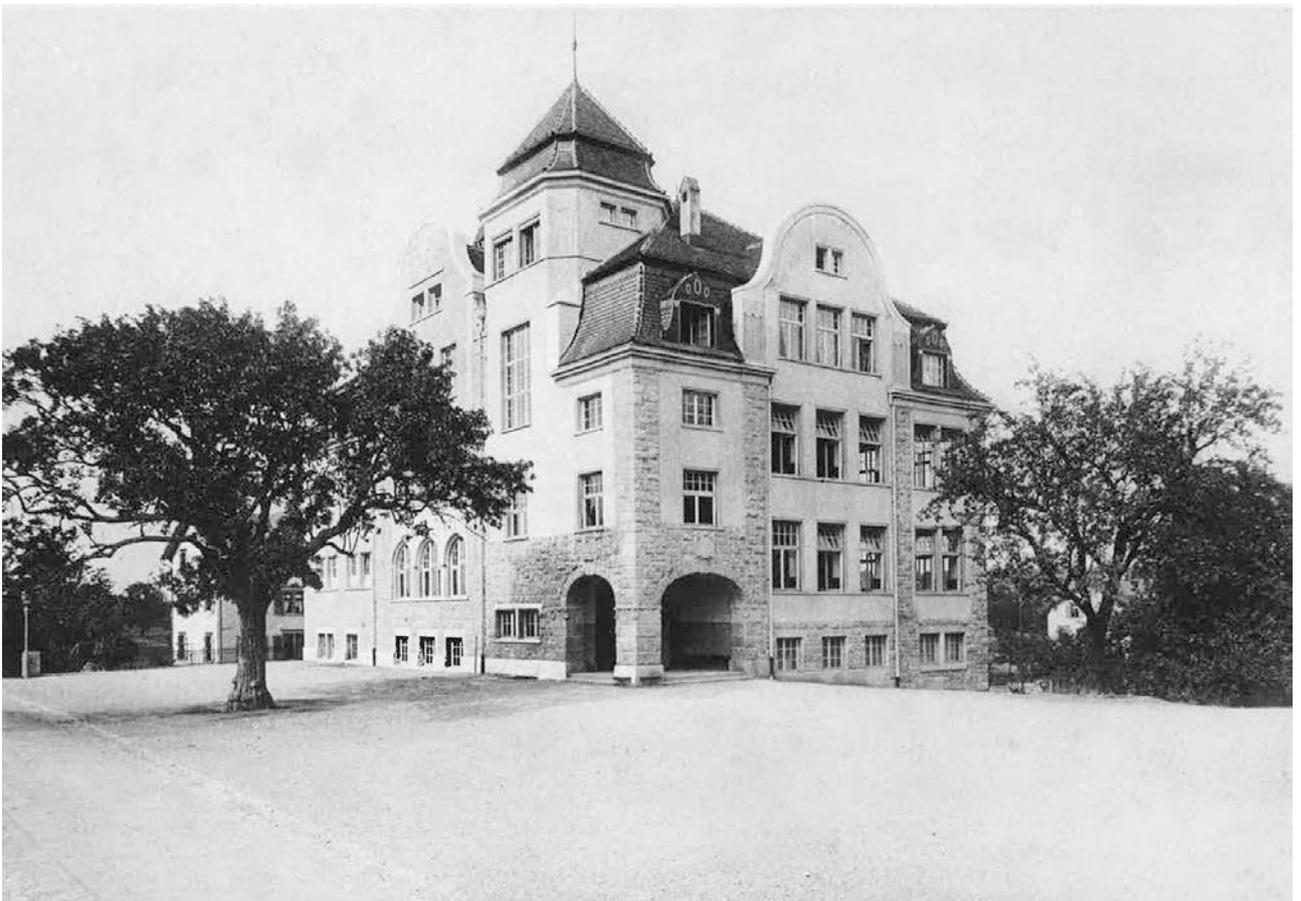




Schulanlage Haldenbüel; Baukredit Erneuerung



„Es ist ein denkwürdiger Tag in der Schulgeschichte von Gossau, dieser 29. Juli 1906, der ein Werk ins Dasein rief, das der ganzen aufstrebenden Ortschaft zur Zierde und der Schulgemeinde zur Freude und Ehre gereicht. Jetzt ist der stattliche Bau vollendet und leuchtet in luftiger Höhe ins Land hinaus, ein Denkmal der Opferwilligkeit und eines fortschrittlichen und schulfreundlichen Sinnes unserer Mitbürger. Mit neuer Freude und neuem Eifer werden nun Lehrer und Schüler in ihrem neuen schönen Heim an ihre Arbeit gehen in dem Bewusstsein, von einer Gemeinde getragen zu sein, die den Wert und die Bedeutung der Schule zu schätzen weiss, und dafür Opfer zu bringen bereit ist.“

Zitat des Lehrers Johann Felder aus der Festschrift zur Einweihung des neuen Schulhauses Haldenbüel am 3. November 1907.

Inhaltsverzeichnis

- 1 Zusammenfassung
- 2 Ausgangslage
- 3 Ziele
- 4 Schulraumplanung 2010 – 2014
- 5 Planungsprozess
 - 5.1 Submission / Skizzenkonkurrenz
 - 5.2 Projektierungskredit
- 6 Bauprojekt
 - 6.1 Projektbeschreibung
 - 6.1.1 Allgemeines
 - 6.1.2 Architektur und Gestaltung – Schulhaus Altbau von 1907
 - 6.1.3 Architektur und Gestaltung – Neubau trakt Schule und Turnhalle von 1968/69
 - 6.1.4 Gebäudetechnik
 - 6.1.5 Statik
 - 6.1.6 Variante Energiecontracting durch die Stadtwerke Gossau
- 7 Baukosten
 - 7.1 Kostenvoranschlag
 - 7.2 Gebäudekennzahlen
- 8 Kalkulatorische Kosten
 - 8.1 Direkte Abschreibung der Position Schulinfrastruktur
 - 8.2 Variante degressive Abschreibung
 - 8.3 Variante lineare Abschreibung
 - 8.4 Wertung des Stadtrates
- 9 Bauabwicklung
 - 9.1 Modell Einzelleistungsträger
 - 9.2 Modell Generalunternehmung
 - 9.3 Wahl des Modells
- 10 Bauzeit und Übergangsnutzung
- 11 Variante Neubau eines Primarschulhauses
- 12 Verfahren

Anträge

Anhang:
Projektpläne

Die Fotografie von ca. 1945 auf der Titelseite zeigt das Schulhaus mit der ursprünglichen Dach- beziehungsweise Giebelform und den dazugehörigen Dachgauben.

1 Zusammenfassung

Das Stadtparlament hat am 1. März 2011 einen Projektierungskredit von CHF 400'000 für die Erneuerung der Schulanlage Haldenbüel genehmigt. Das Bauprojekt liegt vor; der Kostenvoranschlag rechnet mit Investitionen von CHF 9'885'000.

Mit der Umsetzung dieses Bauvorhabens steht der Stadt wieder eine den heutigen pädagogischen Bedürfnissen angepasste und dem Stand der Technik entsprechende Infrastruktur für die Schule zur Verfügung. Zudem wird einem wertvollen Zeitzeugen der Geschichte der Stadt Gossau wieder zu altem Glanz verholfen.

2 Ausgangslage

Der Hauptbau wurde 1907 als evangelisches Schulhaus erbaut. 1950/51 wurde das Gebäude erstmals renoviert und 1968/69 mit einem Turnhallenneubau sowie einem zusätzlichen Klassentrakt ostseitig erweitert. Auf der Anhöhe des Haldenbüel entstand somit auf engem Raum ein Zentrum mit Kirche, Kirchgemeindehaus, Schulhaus, Turnhalle und Kindergarten.

Seit über 100 Jahre wird der Hauptbau genutzt. Die Bausubstanz befindet sich nach wie vor in einem guten Zustand. Die ergänzenden Nebenbauten, welche seit nunmehr 50 bzw. 40 Jahren in Betrieb sind, weisen eine nicht ganz so gute Bauqualität auf.

Seit der Einführung der Oberstufenreform im Februar 2010 werden noch Unter- und Mittelstufe im Schulhaus Haldenbüel unterrichtet. Aufgrund dieser veränderten Rahmenbedingungen übersteigen die baulichen Massnahmen und Anpassungen den üblichen Erneuerungsbedarf.



Vorentwurf des Architekten Adolf Gaudy um 1905

3 Ziele

Mit der Erneuerung der Schulanlage Haldenbüel sollen der Schule Gossau wieder optimale Bedingungen für den Unterricht und Betrieb zur Verfügung gestellt werden. Die Sanierung der historischen Bausubstanz erfolgt unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten und trägt dem baulichen Zeitzeugen aus der Jahrhundertwende Sorge. Dennoch ist das Raumangebot den heutigen pädagogischen Bedürfnissen anzupassen. Es fehlt vor allem an den für den Unterricht notwendigen Gruppenräumen.

Das Erneuerungskonzept berücksichtigt sämtliche Anliegen der Nutzer und sieht folgende Arbeiten vor:

- Energetische Sanierung der Aussenhülle (Dämmung von Fassaden mit Fensterersatz und Decke) unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte
- Berücksichtigung ergänzender Raumbedürfnisse durch Anpassung der Gebäudestruktur (z.B. Gruppenräume)
- Neugestaltung und Anpassung der Umgebung und des Aussenraums
- Sanierung der inneren Oberflächen und Verkleidungen inklusive Boden- und Deckenbeläge
- Sanierung, Ersatz und Anpassung der Haustechnik, zum Teil sanitären Anlagen und Elektroanlagen
- Statische Verstärkung des gesamten Bauwerks bezüglich Erdbebensicherheit

- Anpassung von Geländern, Verglasungen etc. gemäss den Richtlinien der Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu)
- Verbesserung der Infrastruktur für die Schüler und Lehrkräfte
- Behindertengerechte Erschliessung des Schulhauses

Der respektvolle Umgang mit der historisch wertvollen Bausubstanz in Kombination mit einer zukunftsgerichteten Infrastruktur sowie Gebäudetechnik verleiht einem der ältesten und somit wichtigsten Gebäude der Stadt wieder den Glanz und die Ausstrahlung, welchen es bei der Erstellung um die Jahrhundertwende versprühte.

4 Schulraumplanung 2010 – 2014

Der Stadtrat hat am 22. September 2010 die Schulraumplanung 2010 – 2014 verabschiedet. Diese geht davon aus, dass eine genügend grosse Anzahl von Klassenzimmern vorhanden ist, beziehungsweise noch eine gewisse Raumreserve besteht. Ausgehend von dieser Erkenntnis ist jedoch zu berücksichtigen, dass im Sommer 2010 der kleinste Jahrgang der vergangenen Jahre mit 118 Kinder in den Kindergarten eingetreten ist. Im Sommer 2011 hat sich die Anzahl einzuschulender Kinder bereits auf 166 Kinder (+ 48) erhöht. Dieser Anstieg macht unabdingbar, dass die Schule, entgegen der Voraussage in der Schulraumplanung, auf den Sommer 2012 den zweiten Kindergarten beim Othmarschulhaus wieder eröffnet. Somit werden 16 Kindergärten in der Stadt Gossau ihre Aufgabe erfüllen. Entsprechend muss davon ausgegangen werden, dass im Sommer 2013 das Schuljahr mit acht Erstprimarklassen begonnen wird. Die Schulraumplanung ist noch von sieben ausgegangen.

Die Siedlungsentwicklung und somit der Zuzug von Familien mit schulpflichtigen Kindern in die Stadt Gossau werden in der Schulraumplanung nicht berücksichtigt. Entsprechende Entwicklungsprognosen sind somit in den erhobenen Werten nicht abgebildet. Das Fehlen dieses wichtigen Faktors hat die Schule selber festgestellt und entsprechend im Herbst 2011 das Projekt „Langfristplanung“ eingeleitet. Empirische Kenngrössen (Verhältnis von Kinderzahlen zu Haushalten der Stadt) bilden neu die Planungsgrundlage für die zu erwartenden Schülerzahlentwicklung. Dabei gilt es, geplante Wohnbauprojekte der nächsten Jahre ebenfalls in den Erhebungen zu berücksichtigen.

Aufgrund der neu gewonnenen Kennzahlen ist der Stadtrat erneut zur Überzeugung gelangt, dass auf die Schulräume in den Schulanlagen Haldenbüel und Notker nicht verzichtet werden kann.

5 Planungsprozess

5.1 Submission und Skizzenkonkurrenz

Aufgrund des öffentlichen Vergaberechtes führte die Stadt im Frühjahr 2010 die Submission für die Erneuerung der Schulanlage Haldenbüel in Form einer offenen und einstufigen „Skizzenkonkurrenz für interdisziplinäre Planungsteams“ durch. Zu den geforderten Fachbereichen gehören: Architektur-, Bauingenieurwesen, Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Sanitär-, und Elektroplanung sowie die Bauphysik. Die eingereichten Vorschläge wurden durch ein Auswahlgremium aufgrund von Zuschlagskriterien bewertet. Das Planerteam ARGE Baumschlager-Eberle / Unirenova aus St. Gallen erhielt den Zuschlag für die Weiterbearbeitung eines ersten Teilauftrages (Vorprojekt, Projekt, Kostenvoranschlag).

5.2 Projektierungskredit

Am 1. März 2011 hat das Parlament den Projektierungskredit von CHF 400'000 bewilligt.

6 Bauprojekt

6.1 Projektbeschreibung

6.1.1 Allgemeines

Das 1907 erstellte Schulhaus Haldenbüel bildet zusammen mit der evangelischen Kirche ein bauliches Ensemble. Auf der Anhöhe des Haldenbüel thronend, ist es schon von weitem als Wahrzeichen der Stadt Gossau zu erkennen. 1965 wurde das „Duett“ mit dem evangelischen Kirchgemeindehaus und dem Kindergarten erweitert. Diese Anlage wurde 1968 beziehungsweise 1969 mit einer Turnhalle sowie einem Klassentrakt ergänzt. Auch heute ist dieses bauliche Konzept nach wie vor spürbar. Der fliessend gestaltete Aussenraum mit verschiedenen Ebenen bindet die einzelnen Gebäude zu einer Einheit zusammen. Diese Qualität wird aufgenommen, wobei klare Strukturen geschaffen und heute vorhandene Nutzerüberschneidungen bestmöglich entflechtet werden.

6.1.2 Architektur und Gestaltung, Schulhaus Altbau 1907

Das historisch wertvolle Schulhaus wird unter denkmalpflegerischen Aspekten erneuert. Damit die klaren Strukturen und Raumabfolgen des Ursprungs mit ihren grosszügigen und lichtdurchfluteten Vorzonen wieder erlebbar werden, müssen die nachträglich erstellten Einbauten entfernt werden. Trotz der historischen Bausubstanz ist das Schulhaus, gemäss Gleichstellungsgesetz, auch behinderten Menschen zugänglich zu machen. Über das heutige Untergeschoss wird eine neue schwellenfreie Zugangsebene geschaffen, welche zur Lifanlage führt und die übereinanderliegenden Geschosse miteinander verbindet. Im Untergeschoss befinden sich weiter die Eingangshalle, der Lehrerbereich, das Informatikzimmer, der Hauswartraum, WC für die Lehrerschaft, das Büro des Schulleiters sowie das Behinderten-WC. In den oberen Geschossen werden die Klassenzimmer und Werkräume mit den dazugehörigen Gruppenräumen untergebracht.

Neue Holzfenster mit Dreifach-Verglasung bringen natürliches Tageslicht bei minimierten Wärmeverlusten in das Gebäude. Dabei wird die ursprüngliche Fensterteilung mit Sprossen im oberen Bereich aufgenommen. Auf der Ost- und Südseite werden die Fenster zusätzlich mit einem aussenliegenden Sonnenschutz ausgestattet. Das Dachgeschoss wird über eine neue Treppe erschlossen. Der Bedarf für den Ausbau des Dachgeschosses ist zurzeit nicht gegeben. Dies ist jedoch zu einem späteren Zeitpunkt unter Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Auflagen mit entsprechendem Aufwand möglich.

Innenausbau:

Damit der Charme und der Charakter aus der Erstellungszeit wiederbelebt werden, sind zurückhaltende, massvolle, aber präzise bauliche Eingriffe vorzusehen. Entsprechend sind zum Beispiel die alten Putzdecken mit den Unterzügen wieder sicht- und erlebbar zu machen.

Im Erschliessungsbereich werden die Garderoben mit neu integrierter Schuhablage angeboten. In den Klassenzimmern gibt es grosszügige, flexibel nutzbare Wandschränke und durchlaufende Ablagen entlang der Aussenfassaden. In diesen Elementen werden auch die heute notwendigen technischen Installationen untergebracht. Nutzerfreundliche Bodenbeläge sowie eine dezente, nachhaltige Farb- und Materialwahl verleihen den verschiedenen Räumen eine helle, freundliche und lernfördernde Atmosphäre.



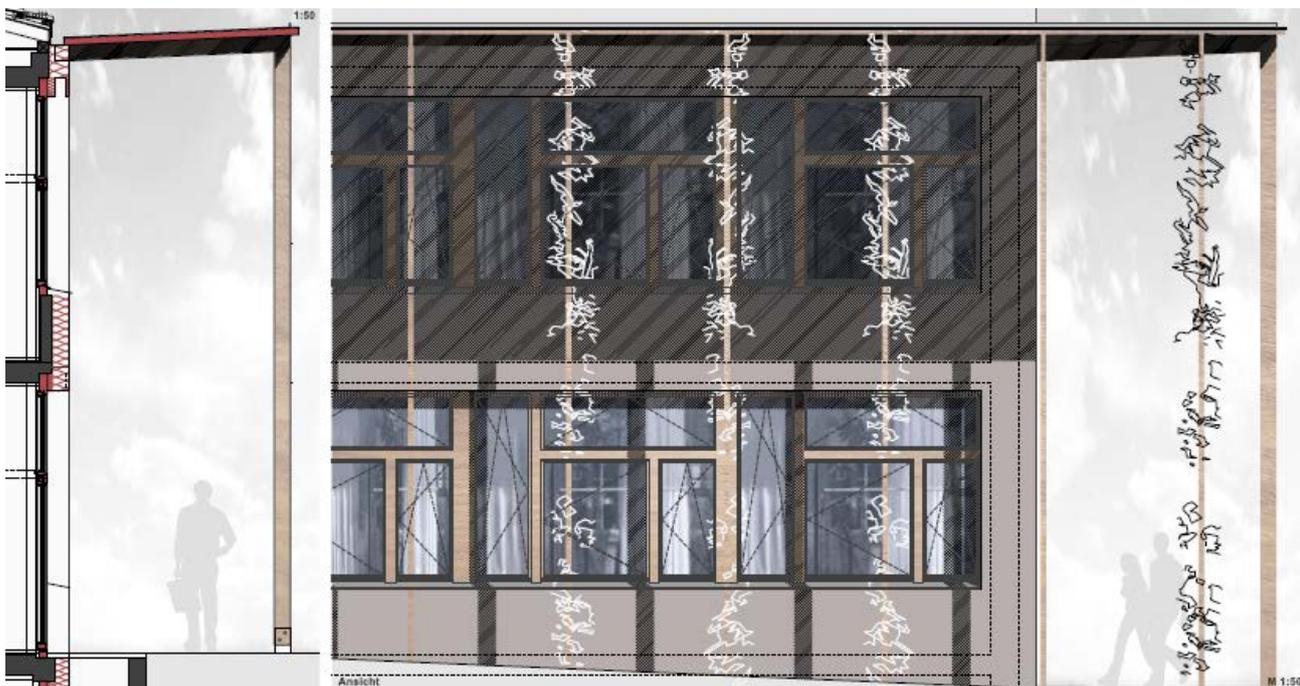
Rückführung der Fassadengiebel in ihren ursprünglichen Zustand (Rundgiebel)

Fassade:

Dem ehrwürdigen Schulhauses gilt es seine bedeutenden Charakteristiken und somit seine eigene Identität zurückzugeben. Aus diesem Grund wird auch bewusst auf eine Aussendämmung verzichtet. Neben den Fenstern mit den entsprechenden Teilungen wird die Wiederherstellung der ursprünglichen Rundgiebel augenfällig sein. Die heute herrschende Disharmonie im Fassadenbild fällt selbst einem ungeübten Betrachter auf. Unter Berücksichtigung der historisch wertvollen Fassade wird dieser Misstand korrigiert. Die Umsetzung dieser Massnahme ist ohne übertriebenen Aufwand möglich. Die Erneuerung des Verputzes sowie eine helle Farbgebung runden die Aussensanierung ab.

6.1.3 Architektur und Gestaltung, Neubaustrakt und Turnhalle 1970

Bauliche Eingriffe im „Neubaustrakt“ der Schulanlage sind auf das erforderliche Minimum beschränkt. Die Erneuerung der Oberflächen und der technischen Ausstattung stehen hierbei im Vordergrund. Da zum Beispiel der vorhandene Eingangskubus energetisch schlecht zu sanieren ist, wird dieser durch eine neue Eingangssituation mit Sichtbezug zum rückwärtigen Aussenraum ersetzt. Das zergliederte Bauvolumen mit seinen Vor- und Rücksprünge samt seinem nachträglich aufgesetzten Satteldach (ursprünglich Flachdach) wird beruhigt und zusammengeführt. Ein umlaufendes Vordach, auf filigranen Holzstützen ruhend, bindet sämtliche Gebäudeteile zusammen und verleiht dem Gebäudekonglomerat ein einheitliches Bild. Hinzu werden klärende Raumsituationen geschaffen und die vielfältigen Nutzungen gleichsam unter „einem Dach“ vereint. Dieses Vordach übernimmt neben dem Witterungs- und Sonnenschutz auch die Funktion des gedeckten Pausenbereiches, des Fahrradabstellplatzes sowie des gedeckten Überganges vom Neubaustrakt zum Altbau. Um das Vordach in den Aussenraum einzubinden, werden die Holzstützen zusätzlich begrünt. Es entsteht eine Art grüner Vorhang, der das Bauvolumen in seiner optischen Wirkung zurücknimmt (s. Abbildung).



Im Untergeschoss dieses Schultraktes wird künftig die Haustechnikzentrale der gesamten Anlage liegen. Im Erdgeschoss des Schultraktes wird neben der Einschulungsklasse ein Mehrzweckzimmer mit integrierter Küche für den Mittagstisch vorgesehen. Das Obergeschoss beherbergt wiederum zwei Klassenzimmer.

Fassade:

Am äusseren Erscheinungsbild des Neubautraktes werden, nebst der filigranen Vordachsituation aus Holz nur minimale bauliche Massnahmen vorgenommen. Diese folgen energetischen Ansprüchen. Die jetzige Fassade in Eternit wird durch eine Aussendämmung ersetzt. Die Fenster werden in Holz und mit einer Dreifachverglasung ausgeführt. Damit sich der zusammengefasste Neubaustrakt von 1970 im Ensemble der Kirche und der Schule unterordnet, wird dieser farblich dunkler gehalten als das Hauptschulgebäude.

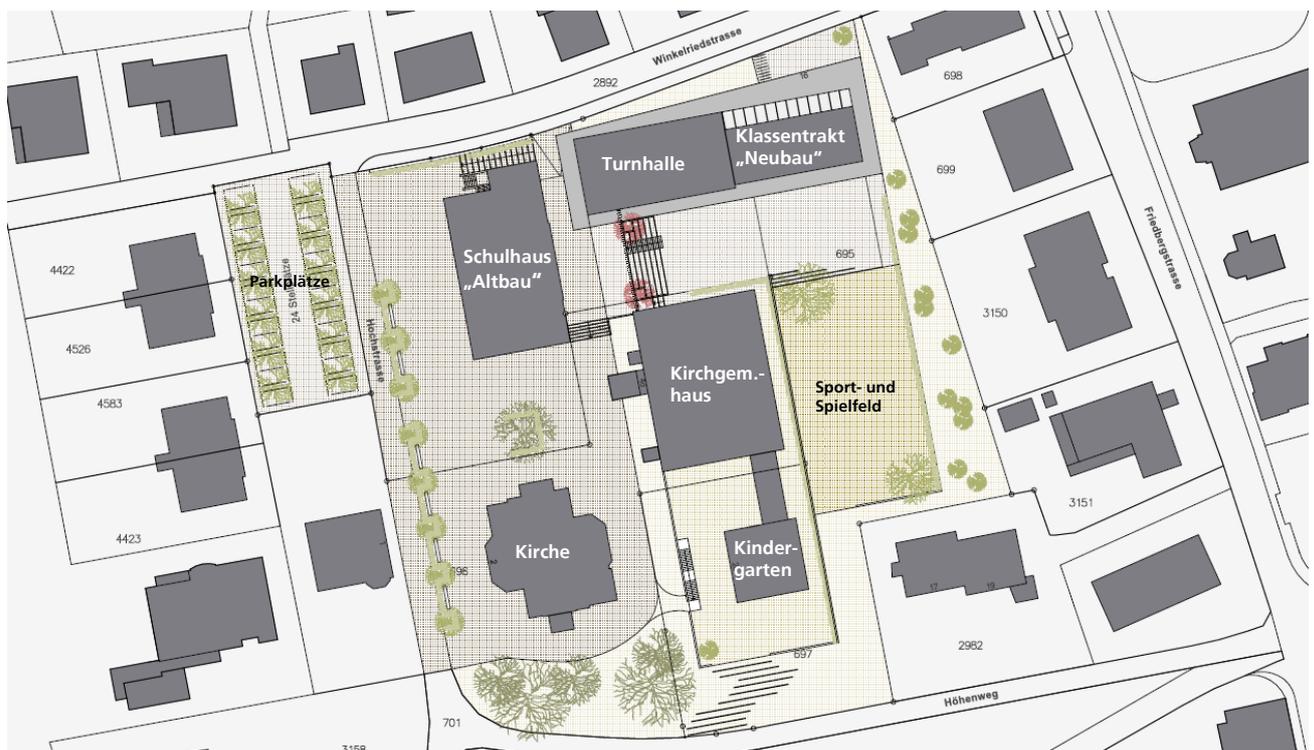
Aussenraum:

Trotz heutigen Nutzungstrennungen von Kirche, Kirchgemeindehaus, Kindergarten und Schule sind die Bauten als eine gemeinschaftliche Anlage zu verstehen. Als Ausgangspunkt für diese Anlage ist der gemeinsame Platz mit Kirche und dem alten Schulhaus auf dem Haldenbuel zu betrachten.

Zur Sicherheit der Schulkinder wird einerseits eine räumliche Trennung zur Hochstrasse vorgesehen und andererseits die Schulanlage vom motorisierten Verkehr befreit. Die notwendigen Parkierungsmöglichkeiten werden künftig auf dem asphaltierten Sportfeld im Westen angeboten.

Die neue Freitreppe im rückwärtigen Bereich des Schulhauses erschliesst den unteren Pausenbereich angemessen und verzahnt zudem die beiden Schulbauten räumlich miteinander. Diese Freitreppe kann zudem als Aufenthaltsfläche (Pausenraum) oder als Tribüne für schulische Veranstaltungen (z.B. Theater) verwendet werden. Im südöstlichen Bereich der Aussenflächen wird das neue Sport- und Spielfeld angelegt, welches durch die veränderte Parkplatzsituation notwendig wird.

Mit den verschiedenen Massnahmen wird die Aufenthaltsqualität auf der gesamten Anlage deutlich gesteigert. Dunkle, unüberschaubare Unorte werden konsequent beseitigt. Für die Kinder entsteht dadurch ein angemessener, grosszügiger und geschützter Freiraum für verschiedene Aktivitäten im Freien. Ein Kleinod wird aus seinem Dornröschenschlaf geweckt und rückt wieder ins Blickfeld der Stadt.



6.1.4 Gebäudetechnik

Die Heizungsanlage wird durch eine Pelletsheizung im Untergeschoss des Neubautraktes ersetzt. Sie wird monovalent betrieben und deckt den gesamten Wärmebedarf für Heizung und Brauchwarmwasser ab. Dabei ist vorgesehen, dass für die Vorerwärmung des Brauchwarmwassers der Garderoben und Duschen zu einem späteren Zeitpunkt eine Solaranlage angeschlossen werden kann. Die Wärmeverteilung ab der Heizzentrale zu den restlichen Gebäudeteilen erfolgt über eine Fernleitung, welche im Erdreich verlegt wird.

Die Hauptverteilung von elektrischer Energie, Kommunikation und IT wird ebenfalls im Untergeschoss des Erweiterungstraktes untergebracht. Die Unterverteilungen sind auf die Gebäude verteilt. Bis auf die Turnhalle wird eine neue Beleuchtung vorgesehen. Die Beleuchtung der Korridore wird mittels Bewegungsmeldern geschaltet,

diejenige in den Schulräumen mittels Präsenzmeldern und Lichttastern. Somit ist in den Klassen- und Gruppenräumen auch eine manuelle Bedienung möglich, allerdings kein Dimmen der Leuchten.

Pro Klassenzimmer werden grundsätzlich 3 IT-Anschlüsse vorgesehen. Es sind keine Wireless-Anschlüsse in den Korridoren vorgesehen.

6.1.5 Statik

Im Altbaugebäude wird ein neuer Liftschacht aus Beton eingebaut. Dieser verläuft vom Untergeschoss bis zum 2. Obergeschoss. Da die Investitionskosten für einen normgemässen Zustand bezüglich Erdbebensicherheit unverhältnismässig hoch sind, sind lediglich Teilmassnahmen zu ergreifen.

Im Kellergeschoss des Neubautrakts wird nur noch ein Raum als Schutzraum weiterhin benötigt. Dazu müssen eine Wand verstärkt sowie ein trümmersicherer Bereich vor dem Schutzraumzugang vorgesehen werden.

6.1.6 Variante Energiecontracting durch die Stadtwerke Gossau

Die Stadtwerke erstellen zu ihren Lasten die Anlage der Wärmeerzeugung und betreiben diese selbständig. Die durch die geleisteten Investitionen verursachten Kosten inkl. Unterhalt (Amortisation, Verzinsung) werden der einzelnen Energiebezugsgrösse (Kilowattstunde) aufgerechnet und somit dem Endverbraucher verrechnet. Damit eine solche Investition für die Stadtwerke interessant wird, muss eine gewisse Menge an Energie aus ihrer Anlage bezogen werden.

Bei der Evangelischen Kirchgemeinde steht die Sanierung der Wärmeerzeugung für die Liegenschaften Haldenbuel in spätestens zehn Jahren an. In verschiedenen Gesprächen wurde seitens der Evangelischen Kirchgemeinde Interesse an einem allfälligen Wärmeverbund mit der Schulanlage Haldenbuel und somit an einem Energiecontracting mit den Stadtwerken bekundet. Trotz dieser positiven Rückmeldung ist die definitive Zustimmung von der Kirchbürgerversammlung abhängig. Mit dieser Entscheidung ist jedoch frühestens Anfang 2013 zu rechnen. Sollte der verbindliche Entscheid der Evangelischen Kirchgemeinde den engen Terminplan der Schulhauserneuerung gefährden, so wäre auf den gemeinsamen Energiebezug zu verzichten. Es wären autonome Wärmeerzeugungen für die Schulanlage umzusetzen.

Das Energiecontracting wird von den Stadtwerken angeboten und liegt somit in ihrer Verantwortung bezüglich Konzept und Umsetzung (analog Projekt Solaranlage auf dem Dach des Sicherheitszentrums/Feuerwehrdepot Langfeld). Als Energieträger für ihr Konzept schlagen sie Pellets in Kombination mit Gas vor. Dies erlaubt einen optimaleren Umgang mit dem Betrieb der Anlage. Sollte dieses Teilprojekt zur Ausführung gelangen, so ist dieses nicht Bestandteil dieser Vorlage, beziehungsweise ist es durch die Stadtwerke selbst in ihrem Budget aufzunehmen.

Der Kostenvoranschlag von CHF 9'985'000 unter Pkt. 7.1 geht von einer autonomen Wärmeerzeugung für die Schulanlage Haldenbuel aus und berücksichtigt das Energiecontracting mit den Stadtwerken nicht.

Die Umsetzung der Variante Energiecontracting würde eine Reduktion der Investitionskosten für die Schulanlage von CHF 280'000 mit sich bringen und somit noch einen Baukredit von CHF 9'705'000 notwendig machen. Hingegen müsste mit erhöhten jährlichen Betriebskosten, Aufrechnung von Unterhalt, Amortisation, Verzinsung auf die Energiebezugsgrösse von voraussichtlich ca. CHF 30'000 gerechnet werden.

7 Baukosten

7.1 Kostenvoranschlag

Der Kostenvoranschlag ist gemäss Baukostenplan (BKP) gegliedert und basiert auf Richtofferten und Erfahrungswerten mit Preisstand November 2011 des Baupreisindex Ostschweiz. In den einzelnen Arbeitsgattungen sind keine Sicherheitsmargen und Ausmasszuschläge eingerechnet. Die Reserve von rund 2.75 Prozent ist in der BKP-Position 8 offen ausgewiesen. Die vom Generalplaner-Team geforderte Kostengenauigkeit beträgt plus-minus 5 Prozent. Die Mehrwertsteuer von 8 % ist eingerechnet. Für die Wärmeerzeugung ist eine autonome Anlage berücksichtigt.

Kostenvoranschlag (inkl. MwSt.) ohne Energiecontracting		CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	338'000
10	Bestandsaufnahme, Baugrunduntersuchung	23'000
11	Räumung und Terrainvorbereitung (inkl. Ausräumarbeiten)	182'000
13	Gemeinsame Baustelleinrichtungen	53'000
15	Anpassung bestehende Erschliessung	52'000
19	Honorare	28'000
2	Gebäude	7'849'000
20	Baugrube	29'000
21	Rohbau 1	1'295'000
22	Rohbau 2	1'452'000
23	Elektroanlagen	1'166'000
24	Heizung-, Lüftungs-, Klimaanlage	772'000
25	Sanitäranlagen	349'000
26	Transportanlagen	47'000
27	Ausbau 1	1'235'000
28	Ausbau 2	190'000
29	Honorare	1'314'000
4	Umgebung	499'000
41	Roh- und Ausbauarbeiten	38'000
42	Gartenanlagen	107'000
43	Belagsarbeiten	255'000
44	Installationen	38'000
49	Honorare	61'000
5	Baunebenkosten	399'000
51	Bewilligungen, Gebühren	136'000
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentationen	43'000
53	Versicherungen	17'000
55	Bauherrenleistungen	189'000
56	Übrige Baunebenkosten	14'000
8	Reserve	
80	Rückstellungen und Reserven	270'000
9	Ausstattung	630'000
90	Möbel	630'000
Total Anlagekosten BKP 0-9		9'985'000

7.2 Gebäudekennzahlen

Aus dem Kostenvoranschlag ergeben sich folgende Gebäudekennzahlen (in CHF inkl. MwSt.):

Gebäudekosten BKP 2 / m ³	493
Gebäudekosten BKP 2 / m ² Bruttogeschossfläche	2986
Umgebungskosten BKP 4 / m ²	127

8 Kalkulatorische Kosten

8.1 Direkte Abschreibung der Position Schulinfrastruktur

2006 beschloss das Parlament vom Ertragsüberschuss des städtischen Haushaltes 2005 eine Rückstellung für die Vorfinanzierung von schulischen Infrastrukturen von CHF 2 Mio. Dieser Betrag sollte nach der Inbetriebnahme des Oberstufenzentrums Buechenwald zusätzlich auf dem Objekt abgeschrieben werden.

Die Oberstufe Gossau beschult auch die Schüler der Schulgemeinde Andwil-Arnegg. Die Finanzierung dieser Leistung ist in einem separaten Vertrag zwischen der Stadt Gossau und der Schulgemeinde Andwil-Arnegg festgehalten. Darin sind auch die Abschreibungen auf den Oberstufenzentren Rosenau und Buechenwald geregelt. Die erwähnte ausserordentliche Abschreibung von CHF 2 Mio. auf dem OZ Buechenwald hätte zu einer anteilmässigen Überfinanzierung durch die Stadt Gossau geführt. Entsprechend wurde sie nicht vorgenommen.

Der Stadtrat beantragt nun, die Rückstellung von CHF 2 Mio. auf der Schulanlage Haldenbüel nach der Inbetriebnahme während fünf Jahren aufzulösen und abzuschreiben (CHF 400'000 pro Jahr). Der Bezug aus den Reserven für die Abschreibung wird die Laufende Rechnung in den ersten fünf Jahren um CHF 400'000 entlasten. Die Kennzahl „Verschuldung“ verändert sich jedoch nicht, da die Reserven bei der Berechnung der Verschuldung bereits enthalten sind.

Der jährliche Abschreibungsbetrag von CHF 400'000 ist in den Abschreibungsvarianten unter Ziffer 8.2 und 8.3 bereits berücksichtigt.

8.2 Variante degressive Abschreibung

Das Abschreibungsreglement der Stadt Gossau sieht in der Regel eine degressive Abschreibung der Investitionen vor. Für Hochbauten gilt ein Abschreibungssatz von 10 % des jeweiligen Restbuchwertes. Das Gemeindegesetz limitiert die Abschreibungsdauer auf 25 Jahre.

Kreditbetrag CHF 9'985'000 ohne Energiecontracting	1. Betriebsjahr CHF	10. Betriebsjahr CHF	25. Betriebsjahr CHF
Durchschnittlicher Zinsbetrag (5%)	249'625	249'625	249'625
Kosten für Abschreibung (25 Jahre)	598'500 (998'500-400'000)	386'839	79'647
Zusätzliche Betriebskosten (2% von CHF 8,818 Mio.; BKP 2, 3, 4, 9 abzüglich Betriebskosten heute)	0	0	0
Zusätzliche Personalkosten	keine	keine	keine
./. Zusätzlicher Mietertrag aus Fremdnutzung	keine	keine	keine
Total jährliche durchschnittliche Kosten	848'125	639'464	329'272

Kreditbetrag CHF 9'705'000 mit Energiecontracting	1. Betriebsjahr CHF	10. Betriebsjahr CHF	25. Betriebsjahr CHF
Durchschnittlicher Zinsbetrag (5%)	242'625	242'625	242'625
Kosten für Abschreibung (25 Jahre)	570'500 (970'500-400'000)	375'992	77'413
Zusätzliche Betriebskosten (2% von CHF 8,818 Mio.; BKP 2, 3, 4, 9 abzüglich Betriebskosten heute)	30'000	30'000	30'000
Zusätzliche Personalkosten	keine	keine	keine
./. Zusätzlicher Mietertrag aus Fremdnutzung	keine	keine	keine
Total jährliche durchschnittliche Kosten	843'125	648'617	350'038

8.3 Variante lineare Abschreibung

Für Investitionen über CHF 4'000'000 kann das Parlament eine andere Abschreibungsvariante festlegen (Art. 5 Abschreibungsreglement). Bei linearer Abschreibung wird jährlich ein identischer Betrag abgeschrieben. Bei einer maximalen Abschreibungsdauer von 25 Jahren müssen somit jährlich mindestens 4 % der Anfangsinvestition abgeschrieben werden. Bei linearer Abschreibungsmethode setzen sich die jährlich wiederkehrenden Kosten wie folgt zusammen:

Kreditbetrag CHF 9'985'000 ohne Energiecontracting	1. Betriebsjahr CHF	10. Betriebsjahr CHF	25. Betriebsjahr CHF
Durchschnittlicher Zinsbetrag (5%)	249'625	249'625	249'625
Kosten für Abschreibung (25 Jahre)	0	399'400	399'400
	(399'400-400'000)		
Zusätzliche Betriebskosten (2% von CHF 8,818 Mio.; BKP 2, 3, 4, 9 abzüglich Betriebskosten heute)	0	0	0
Zusätzliche Personalkosten (keine zusätzlichen Personalkosten nach Erneuerung)	keine	keine	keine
./. Zusätzlicher Mietertrag aus Fremdnutzung	keine	keine	keine
Total jährliche durchschnittliche Kosten	249'625	649'025	649'025

Kreditbetrag CHF 9'705'000 mit Energiecontracting	1. Betriebsjahr CHF	10. Betriebsjahr CHF	25. Betriebsjahr CHF
Durchschnittlicher Zinsbetrag (5%)	242'625	242'625	242'625
Kosten für Abschreibung (25 Jahre)	0	388'200	388'200
	(399'400-400'000)		
Zusätzliche Betriebskosten (2% von CHF 8,818 Mio.; BKP 2, 3, 4, 9 abzüglich Betriebskosten heute)	30'000	30'000	30'000
Zusätzliche Personalkosten (keine zusätzlichen Personalkosten nach Erneuerung)	keine	keine	keine
./. Zusätzlicher Mietertrag aus Fremdnutzung	keine	keine	keine
Total jährliche durchschnittliche Kosten	272'625	660'825	660'825

8.4 Wertung des Stadtrates

Die lineare Abschreibung ermöglicht einen gleichmässigen jährlichen Abschreibungsbetrag auf die definierte Abschreibungsdauer. Hingegen belastet die degressive Abschreibungsmethode in den ersten Jahren nach der Investition die Erfolgsrechnung überdurchschnittlich. In Zeiträumen mit sehr grossem Investitionsvolumen kann dies zu sehr hohen und somit schwer verkraftbaren Aufwendungen für den Finanzhaushalt führen. Aus diesem Grund favorisiert der Stadtrat die Variante der linearen Abschreibung.

9 Bauabwicklung

9.1 Modell Einzelleistungsträger

Beim Organisationsmodell mit Einzelleistungsträger wird jede am Bau beteiligte Unternehmung nach einer Ausschreibung direkt von der Bauherrschaft mit der Umsetzung beauftragt. Die Führung dieser Arbeiten übernimmt jeweils das Generalplaner-Team, der Architekt oder eine spezialisierte Bauleitungsfirma. Auch sie stehen im direkten Auftragsverhältnis mit der Bauherrschaft.

Dieses Modell wurde beim Feuerwehrdepot Langfeld erfolgreich angewendet. Die Arbeitsgattungen wurden gemäss Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen ausgeschrieben und vergeben. Das Generalplaner-Team übernahm die Planung und Bauleitung.

Das für die Projektierung des Schulhauses Haldenbühl verantwortliche Generalplaner-Team ist aufgrund der bisherigen Erfahrungen ein geeigneter Partner für die Realisierung des Projektes im Einzelleistungsträger-Modell.

9.2 Modell Generalunternehmung

Im Modell mit Generalunternehmer werden sämtliche Bauleistungen inklusive Gesamt- und Bauleitung in einem einzigen Werkvertrag zusammengefasst und vergeben. Der Generalunternehmer seinerseits vergibt die verschiedenen Arbeitsgattungen an seine Sub-Unternehmer. Die Planungsarbeiten werden weiterhin im direkten Auftragsverhältnis zwischen Bauherrn und Planern erbracht.

Aufgrund dieser Arbeitsteilung muss der Bauherr die Aufgaben und Arbeiten zwischen Generalunternehmer und Planern koordinieren. Zudem bedarf es eines erhöhten Aufwands zur Qualitätssicherung. Weiter kann auf die Vergabe der Bauaufträge nur beschränkt Einfluss genommen werden.

9.3 Wahl des Modells

Auf Grund der Erfahrungen mit beiden Modellen sieht der Stadtrat die Erneuerung des Schulhauses Haldenbüel im Modell Einzelleistungsträger (mit Generalplaner) vor.

10 Bauzeit und Übergangsnutzung

Der Terminplan geht von einer Urnenabstimmung über den Baukredit im Herbst 2012 und der Sanierung im Jahr 2013 aus. Während der zwölfmonatigen Bauzeit steht das Schulhaus Lindenberg als Ausweichmöglichkeit zur Verfügung oder die Primarklassen werden auf andere Schulhäuser verteilt.

Bauliche Anpassungen am Schulhaus Lindenberg sind für die Übergangsnutzung nicht auszuschliessen. Da es sich um kleine Eingriffe handeln sollte, sind die Kosten im Kostenvoranschlag nicht enthalten. Ein allfälliger Bedarf wird ins ordentliche Budget aufgenommen.

11 Variante Neubau eines Primarschulhauses

Nebst der Erneuerung der Schulanlage Haldenbüel steht auch die Erneuerung der Schulanlage Notker an. Angesichts der hohen Kosten für die Erneuerung dieser beiden Schulanlagen hat der Stadtrat auch einen Ersatzbau in Erwägung gezogen, welcher die Raumbedürfnisse beider Anlagen abdecken würde. Er erhoffte sich davon optimalere Raumverhältnisse für den Schulbetrieb sowie eine kostengünstigere Lösung. Als Grundlage ist er von einem Bedarf von insgesamt 20 Klassenzimmern ausgegangen. Zurzeit sind in der Schulanlage Haldenbüel und Notker 15 Klassenzimmer genutzt.

Für die Grobkostenschätzung wird von einem Referenzwert pro Klassenzimmer inkl. Nebenräume von CHF 1,3 bis 1,5 Mio. gerechnet. Ein Schulhaus mit 20 Klassenzimmern ergibt somit ein Investitionsvolumen von CHF 26 bis 30 Mio.

Nebst diesen hohen Neubau-Kosten beurteilt der Stadtrat zudem den Verkauf oder die Vermietung der beiden altehrwürdigen Schulanlagen Haldenbüel und Notker als unrealistisch. Diese beiden Kulturgüter sind eng mit der Geschichte und der Bevölkerung von Gossau verbunden. Es wird kaum nachvollziehbar sein, aus welchen Gründen die Anlagen den Ansprüchen an den Schulbetrieb nicht weiter genügen sollten. Erschwerend kommt hinzu, dass es sich gleich um zwei markante Gebäude handelt. Eine Veräusserung würde von der Bürgerschaft kaum emotionslos hingenommen.

12 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 CHF 4 Mio. verursachen (Art. 9 Gemeindeordnung).

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

Anträge

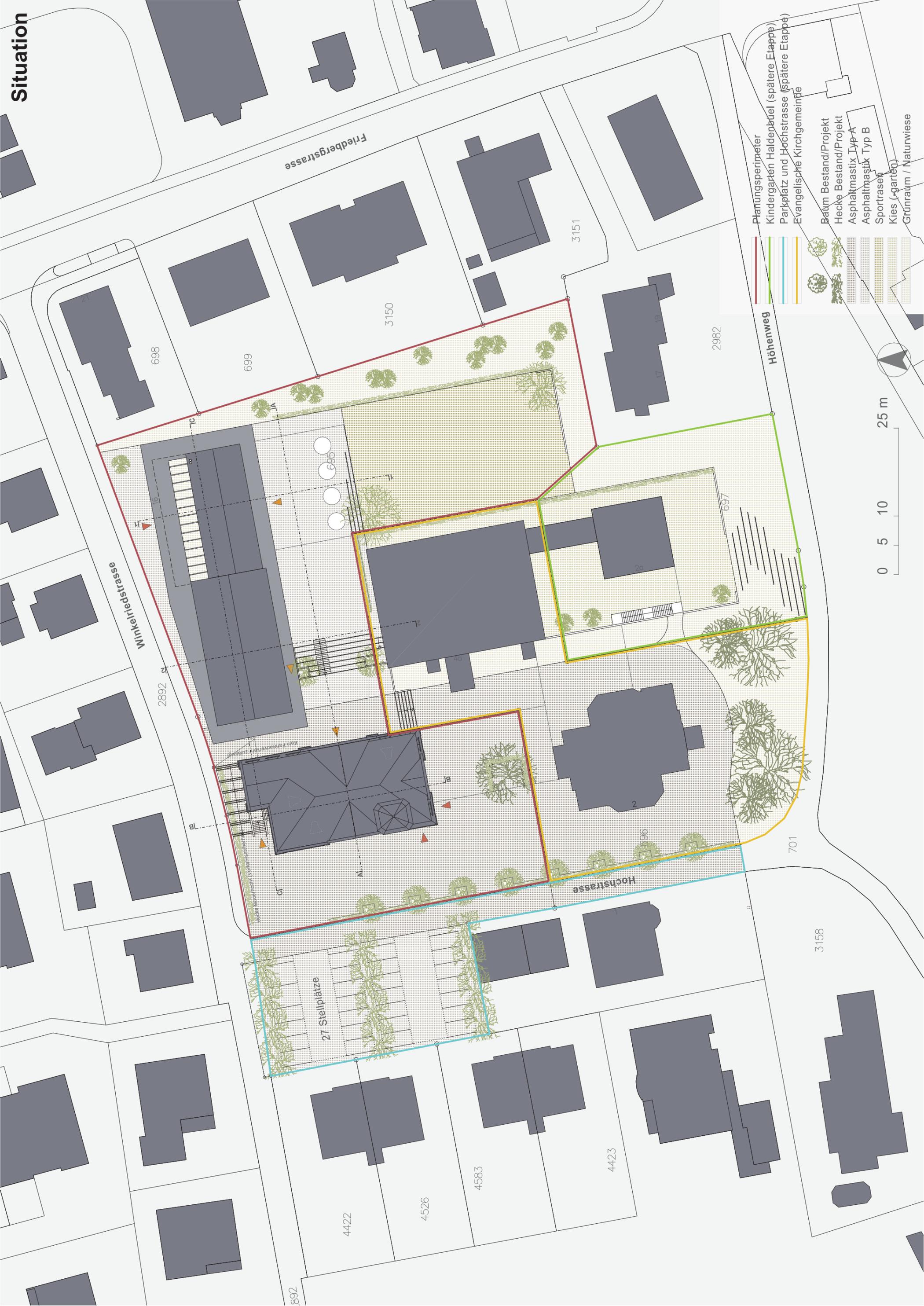
1. Für die Erneuerung der Schulanlage Haldenbüel wird ein Baukredit von CHF 9'985'000 inkl. MwSt. bewilligt.
2. Sollte sich die Evangelische Kirchgemeinde rechtzeitig für ein Energiecontracting aussprechen, so ist diese Art von Energiebezug auch für die Schulanlage Haldenbüel vorzusehen. Für die Erneuerung der Schulanlage Haldenbüel wird in diesem Fall ein Baukredit von CHF 9'705'000 inkl. MwSt. bewilligt.
3. Die Investitionskosten sind linear während 25 Jahren abzuschreiben.
4. Nach der Erneuerung der Schulanlage Haldenbüel wird das Konto 282019 Schulinfrastruktur über CHF 2 Mio. im Sinne einer jährlichen Abschreibung während fünf Jahren (CHF 400'000 pro Jahr) zu Gunsten der Schulanlage Haldenbüel aufgelöst.

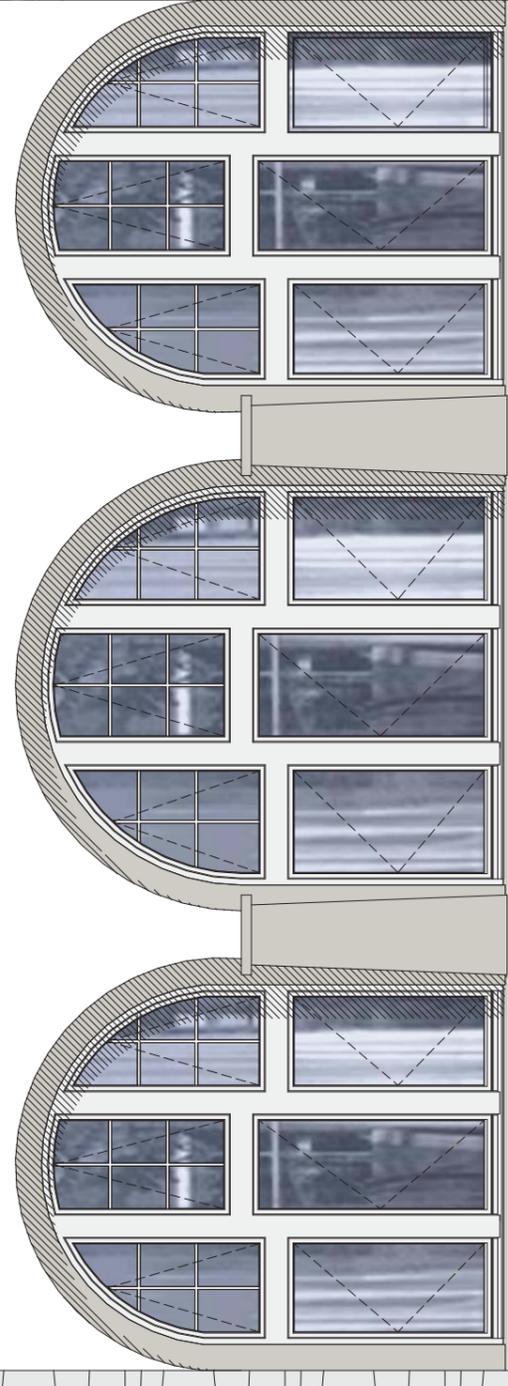
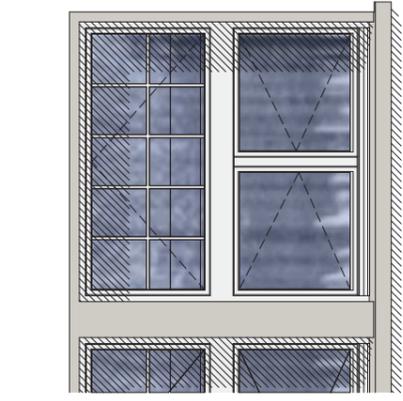
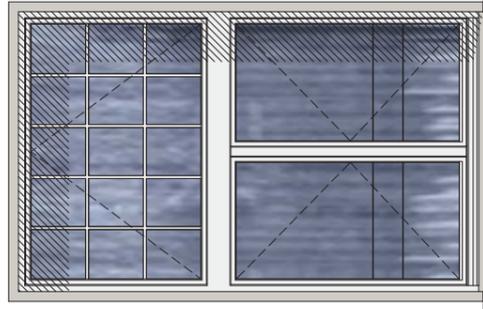
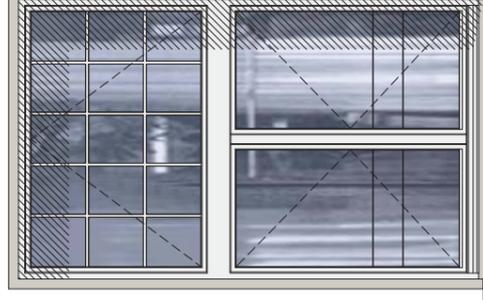
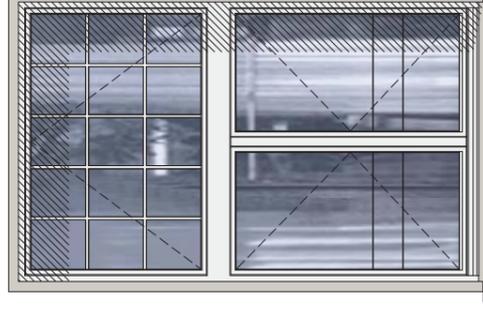
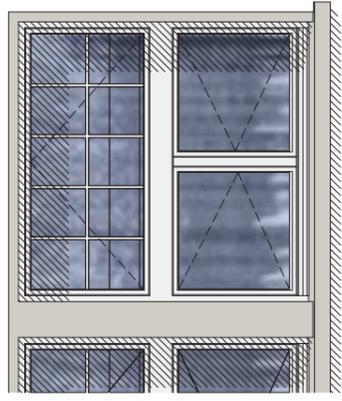
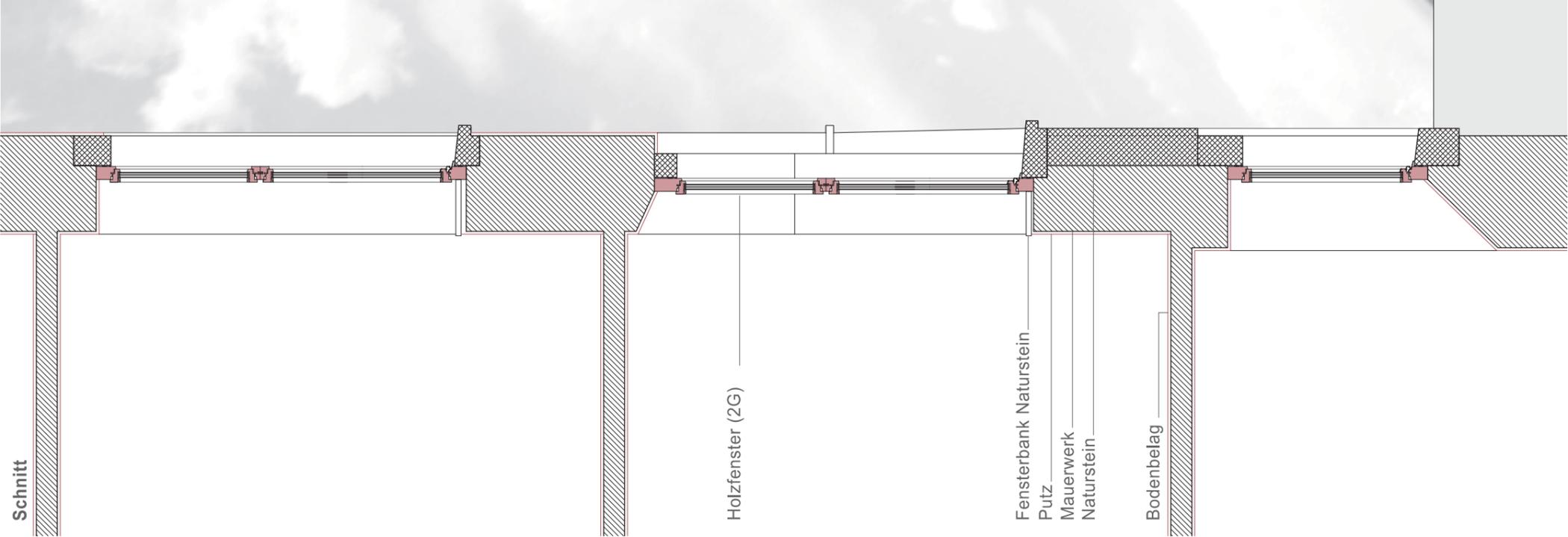
Stadtrat

Anhang

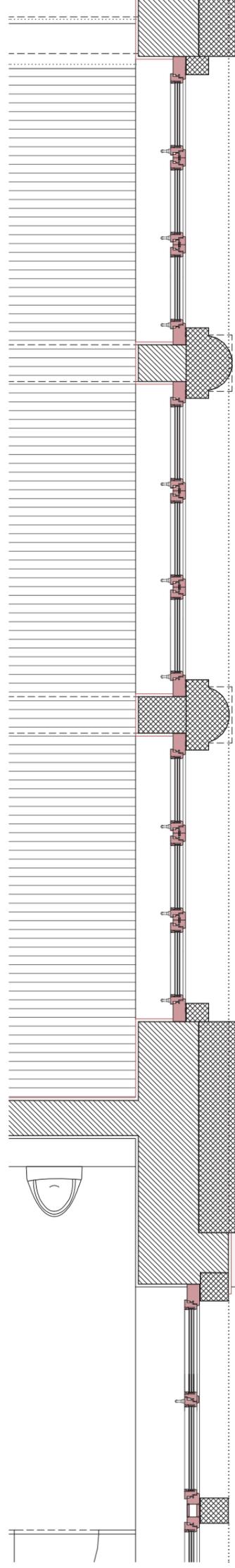
Projektpläne

Situation

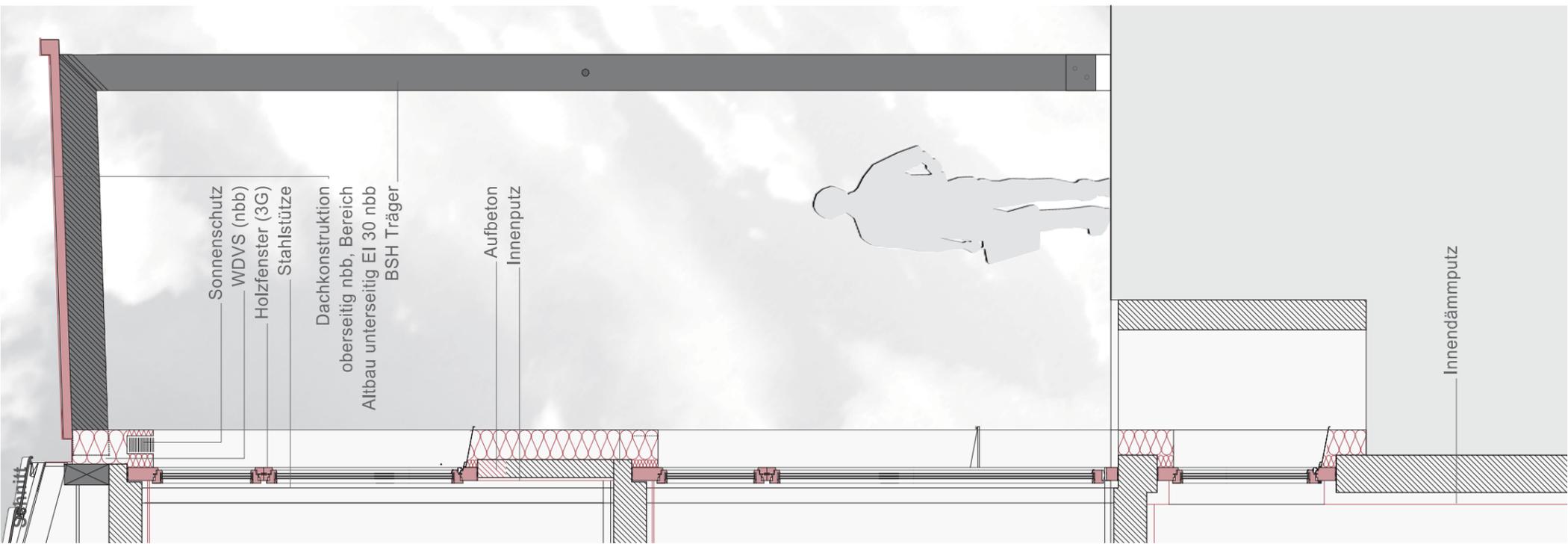
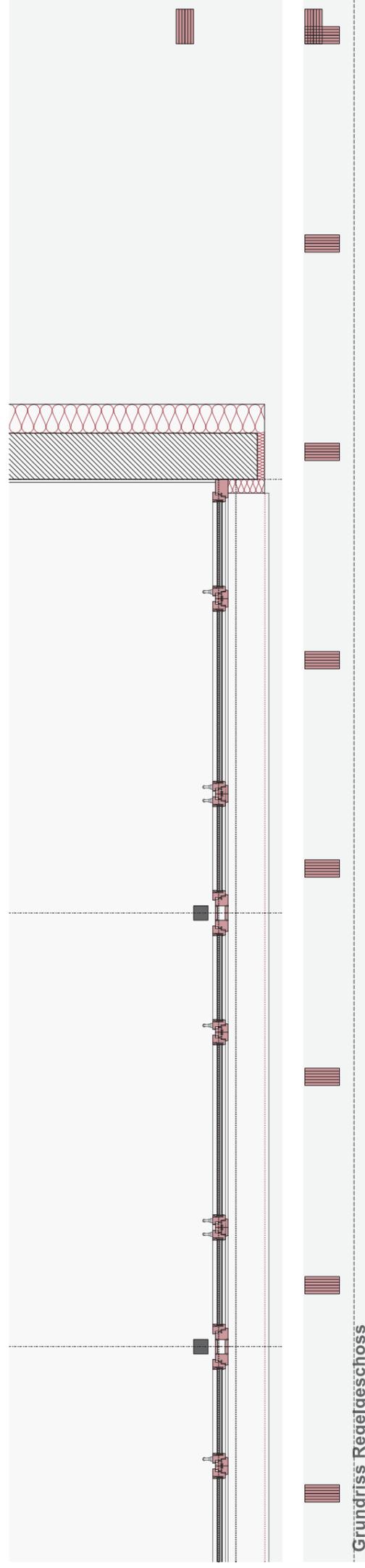
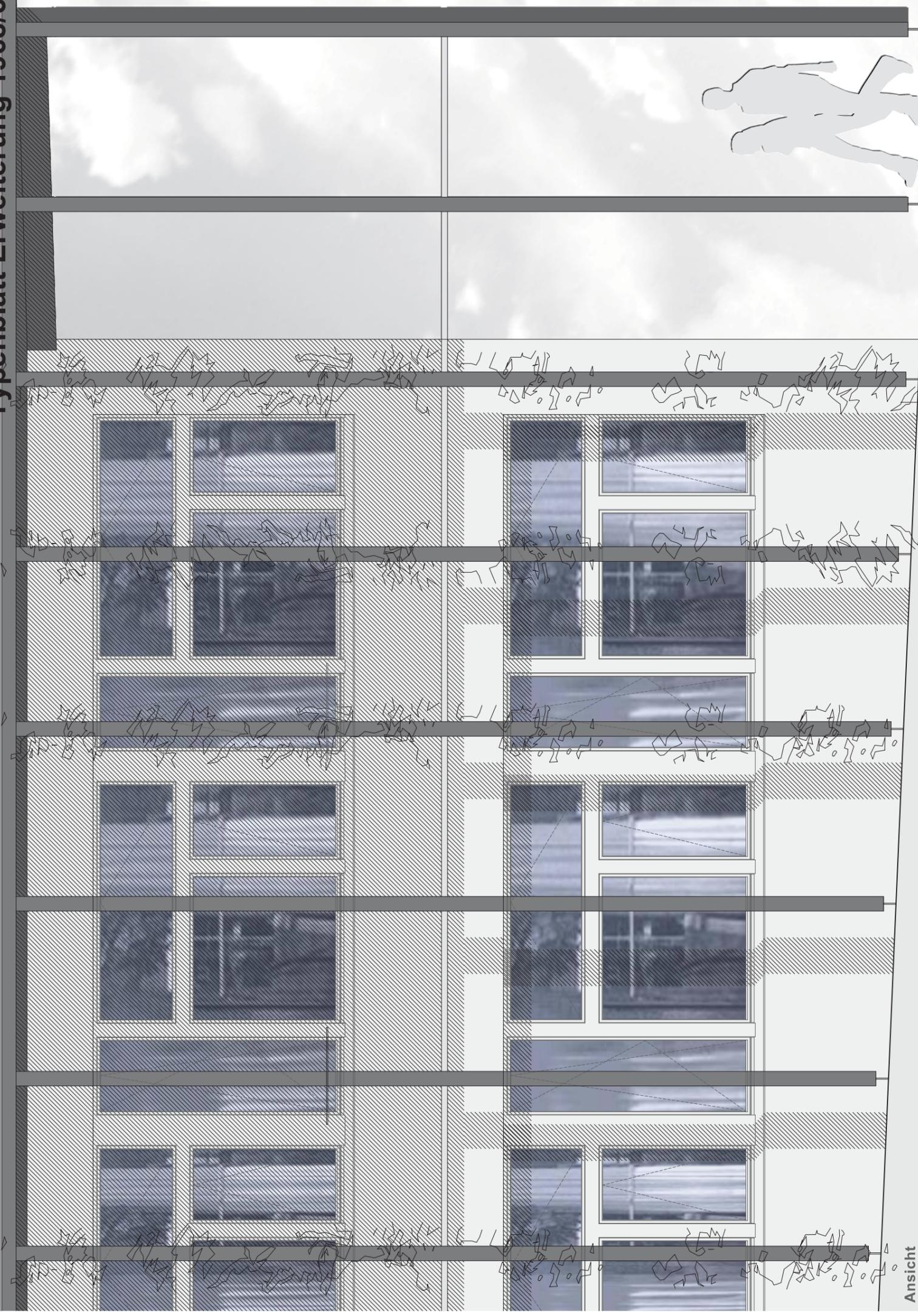




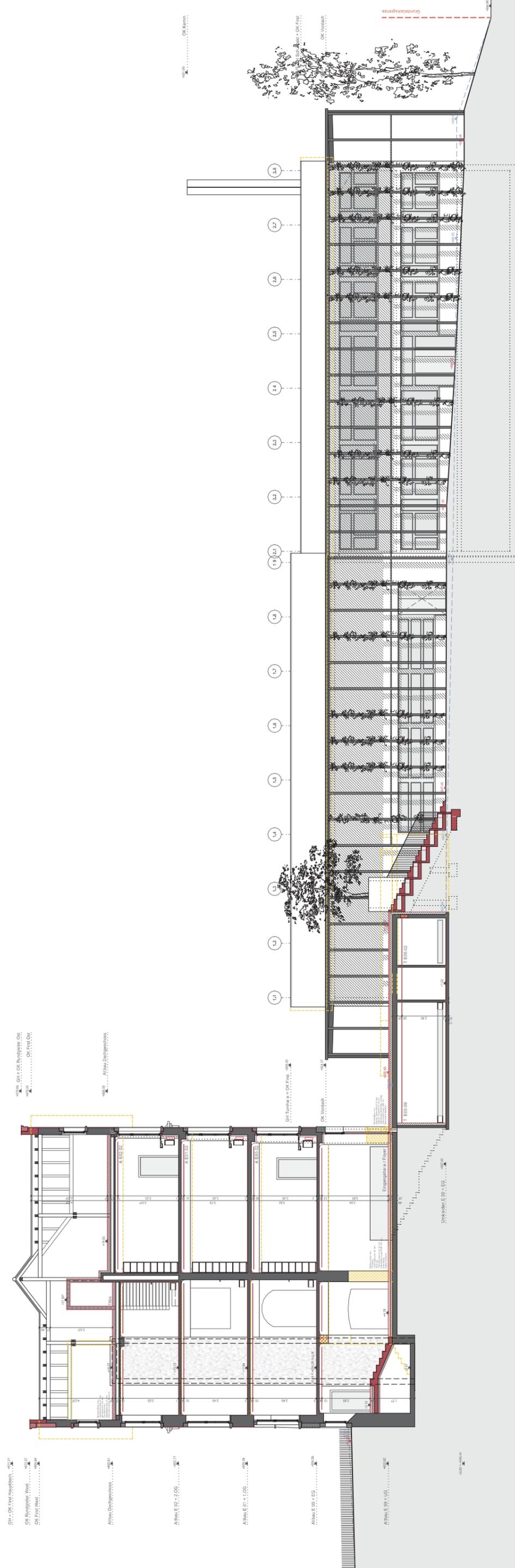
Ansicht



Grundriss Regelgeschoss



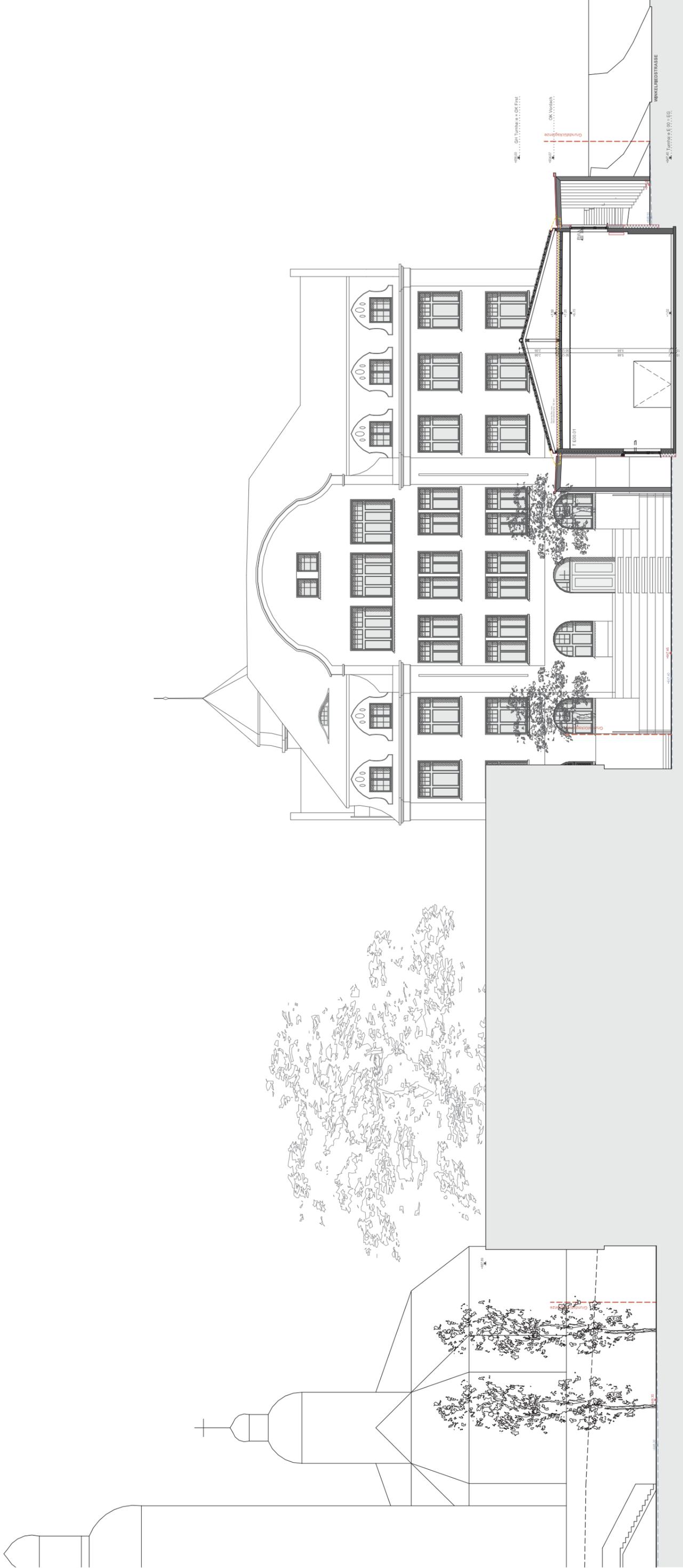
Schnitt A-A, Ansicht Erweiterung 1968/69, Süd



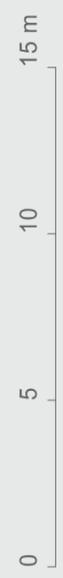
Terrain
 gewachsenes Terrain alt
 neues Terrain
 Gebäudeachse
 Geländehöhen alt (Ist-Zustand)
 Höhenkote Projekt +/- 0.00 = 646.44 m.ü.M.
 Abbruch Bestand
 Neu
 Grundstücksgrenze



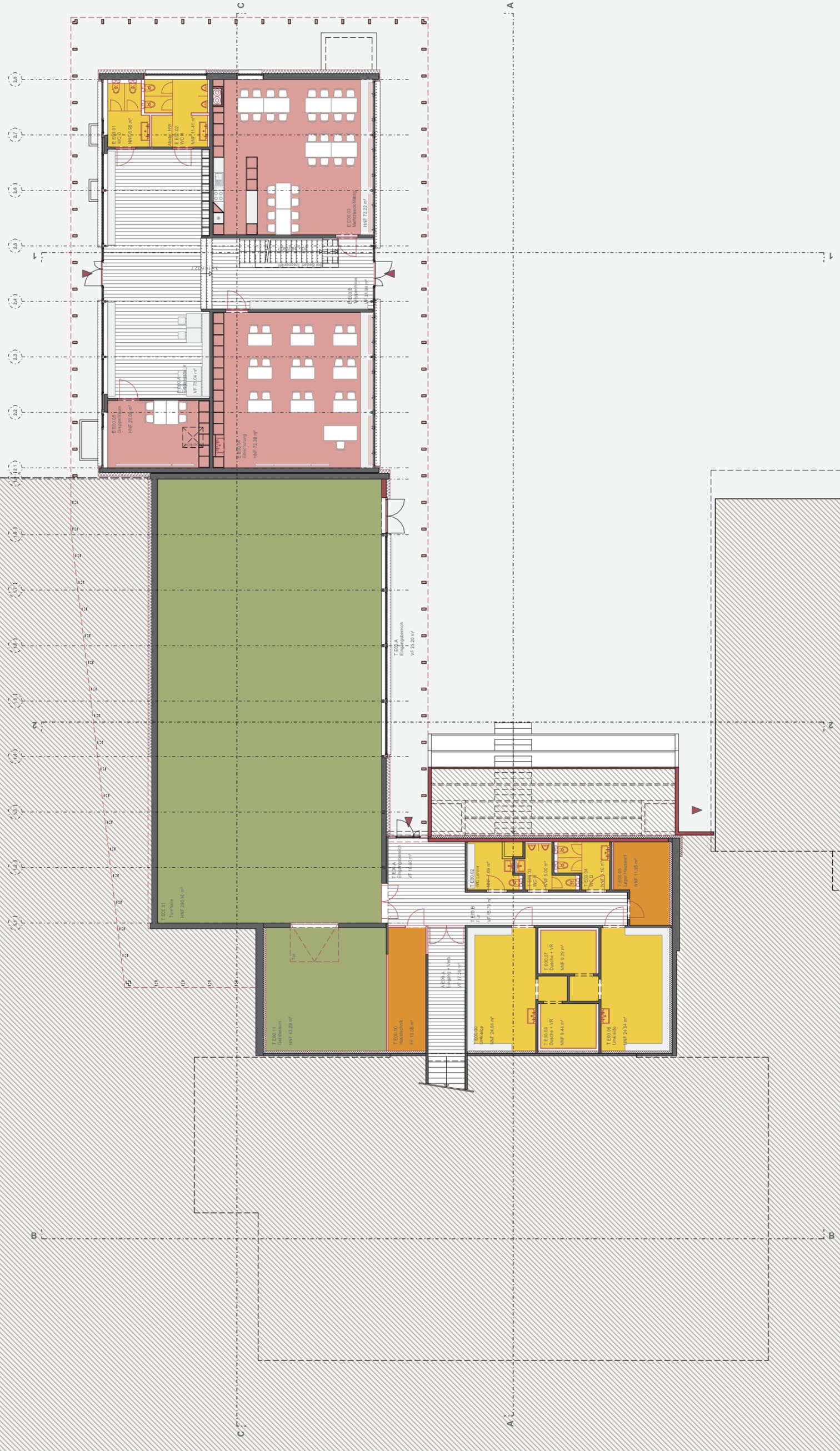
Schnitt 2-2, Ansicht Altbau 1907, Ost



- Terrain
- gewachsenes Terrain alt
- neues Terrain
- Gebäudeachse
- Geländehöhen alt (Ist-Zustand)
- Höhenkote Projekt +/- 0.00 = 646.44 m.ü.M.
- Abbruch Bestand
- Neu
- Grundstücksgrenze



Grundrisse-Übersicht Erweiterung_Ebene 00

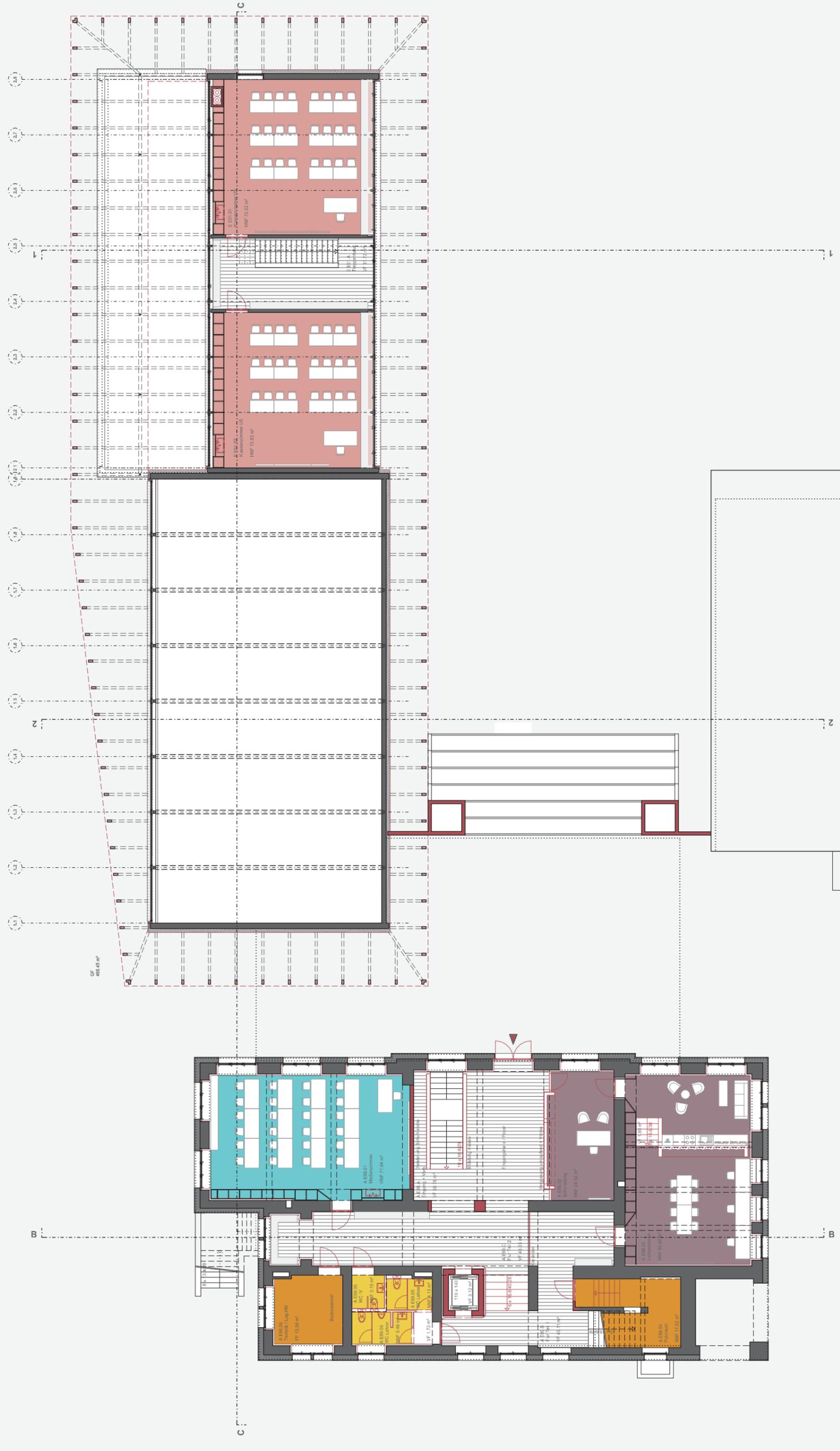


- Normalunterricht
- Handarbeit und Werken
- Spezialunterricht
- Erweitertes Angebot
- Turnen / Sport
- Diensträume
- Betrieb / Unterhalt
- Toiletten / Garderoben

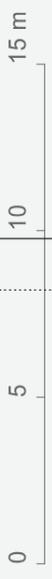


Grundrisse-Übersicht

Altbau_Ebene 99 | Erweiterung_Ebene 01

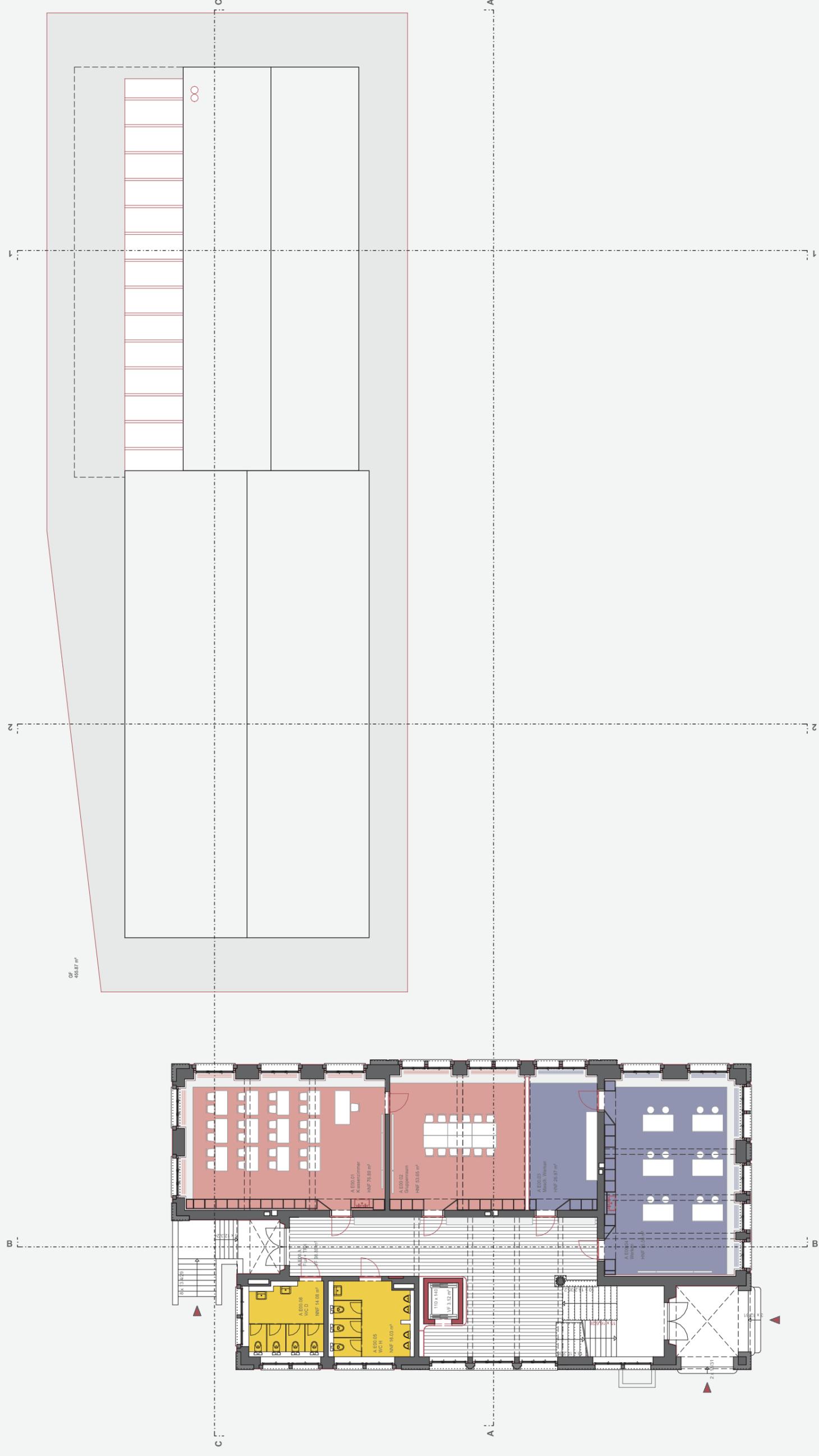


- Normalunterricht
- Handarbeit und Werken
- Spezialunterricht
- Erweitertes Angebot
- Turnen / Sport
- Diensträume
- Betrieb / Unterhalt
- Toiletten / Garderoben



Grundrisse-Übersicht

Altbau_Ebene 00 I Erweiterung_Dachaufsicht



- Normalunterricht
- Handarbeit und Werken
- Spezialunterricht
- Erweitertes Angebot
- Turnen / Sport
- Diensträume
- Betrieb / Unterhalt
- Toiletten / Garderoben



