



Oberstufenzentrum Rosenau, Erneuerung; Projektierungskredit

1. Ausgangslage

Die Stadt Gossau verfügt über zwei Oberstufenzentren. Es sind dies das Oberstufenzentrum Rosenau und das Oberstufenzentrum Buechenwald. In diesen Schulanlagen werden Real- und Sekundarschüler/-innen sowie Kleinklassen aus Gossau und Andwil-Arnegg unterrichtet.

Das Oberstufenzentrum Rosenau wurde 1971 erbaut und ist rund 40 Jahre alt. Es muss vor allem im energetischen Bereich gesamt saniert werden. Die architektonische Qualität sowie die Struktur des Schulhauses mit den Schulräumen sind gut. Hingegen fehlen die heute für den Unterricht erforderlichen Gruppenräume. Die Schulanlage soll mit der Erneuerung eine innere Auffrischung erfahren, damit das Gebäude den heutigen und künftigen Ansprüchen einer Oberstufe gerecht wird.



2. Schulraumplanung

Die Schulraumplanung des Stadtrates stellt die bestehenden Raumbedürfnissen den künftigen Bedürfnissen sowie den Normvorgaben gegenüber. Das Ergebnis dieser Analyse zeigt, dass die Platzverhältnisse über alle Schulhäuser betrachtet ausreichend sind. Hingegen sind die räumlichen Dispositionen auf den jeweiligen Anlagen zu optimieren beziehungsweise anzupassen.

Auf das Oberstufenzentrum Rosenau bezogen geht aus der Schulraumplanung hervor, dass das Raumprogramm bereits heute grösstenteils erfüllt wird. Abweichungen bestehen vor allem in Bezug auf die Normgrösse (Fläche bestehendes Klassenzimmer: 68 m² – Normgrösse gemäss kantonaler Schulbautenverordnung 75 - 90 m²) sowie der heute fehlenden Gruppenräume.

Das Oberstufenzentrum soll künftig 18 Schulklassen Unterrichtsraum bieten. Dementsprechend sind folgende Räume nach der Erneuerung in der Anlage untergebracht:

- 18 Klassenzimmer inklusive einem Mehrzweckraum
(2 Klassenzimmer müssen zu einem Mehrzweckraum zusammengeführt werden können)
- 8 Gruppenräume
- 1 Zeichnen- und Gestaltzimmer

- 2 Handarbeitszimmer Textil
- 1 Lager Zeichnen und Gestalten, Handarbeit
- 1 Klassenzimmer Physik / Chemie
- 1 Experimentierraum Physik / Chemie
- 2 Informatik, Sprachlabor, Lernstudio
- 1 Aufenthalt Schüler
- 1 Aufenthalt Lehrpersonen
- 2 Arbeitsplätze Lehrpersonen
- 1 Schulleitung (Büro und Besprechung)
- 1 Arbeitsplatz Hauswart
- 1 Schulsozialarbeit
- 1 Verbrauchsmaterial, Sammlung
- 1 Archiv, Server, Apparate
- Ausreichend Toilettenanlagen für Schüler/-innen und Lehrerschaft
- Garderoben (pro Schüler ein abschliessbarer privater Garderobenschrank)
- Erforderliche Betriebsräume

3. Bedarf für Erneuerung

Der Stadtrat hat eine Beurteilung der erneuerungsbedürftigen Schulanlagen vorgenommen. Dazu gehören nebst dem Oberstufenzentrum Rosenau auch die Schulanlage Haldenbüel und das Schulhaus Notker. Folgende Kriterien wurden dieser Beurteilung zu Grunde gelegt:

- Sicherheitsrelevante Mängel (Brandschutz, Unfallverhütung)
- Zustand der Bausubstanz
- pädagogische und schulbetriebliche Bedürfnisse

Daraus resultiert die aufgeführte Priorisierung mit den geplanten Terminen für die Erneuerung:

| Objekt | Voraussichtliche Umsetzung |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Schulanlage Haldenbüel | 2013 – 2014 |
| Oberstufenzentrum Rosenau | 2015 – 2016 |
| Schulanlage Notker | 2016 – 2017 |

Das Oberstufenzentrum Rosenau weist in Anbetracht des Alters eine gute Bausubstanz auf. Dennoch sind Mängel vor allem in den folgenden Bereichen festzustellen:

- Brandschutz
- Gebäudehülle (Energie/Wärmedämmung)
- Technische Infrastrukturen (Heizung, Elektro, Sanitär, Lüftung)
- Belichtung und Beleuchtung (natürliches und künstliches Licht)
- Schulzimmergrössen
- Fehlende Räumlichkeiten (Gruppenräume)
- Behindertengerechtigkeit
- Erdbebensicherheit

Aus wirtschaftlichen Überlegungen werden die Schulzimmer nicht auf Normgrösse angepasst.

4. Kostenschätzung

Abklärungen von Fachplanern sowie Vergleichszahlen zeigen, dass für die Erneuerung des Schulhauses Kosten von rund CHF 400/m³ und für den Neubauteil / Erweiterung von rund CHF 700/m³ einzusetzen sind. Diese m³ Kosten beinhalten lediglich die Baukosten (BKP2) des Gebäudes. Es sind weder Nebenkosten noch Mobiliar oder Ausstattungen darin berücksichtigt. Für die Neugestaltung der Umgebung wird von einem Preis von CHF 180/m² ausgegangen. Dies ergibt folgende Kostenschätzung (inkl. Mehrwertsteuer):

| Baubereich | Volumen/ Fläche | Massnahmen | | Betrag |
|--------------|-----------------------|---|------------|------------------|
| Bestand | 14'150 m ³ | Bauliche und energetische Erneuerung, Anpassungen und Erweiterung (Layout für Oberstufe), Schulzimmer, Fenster, Haustechnik-Anlagen | CHF | 6'600'000 |
| Neubau | 910 m ³ | Erweiterung Schule 2. Obergeschoss (Aufstockung) | CHF | 640'000 |
| Umgebung | | Neugestaltung Pausenplatz und Zugangssituation | CHF | 400'000 |
| Ausstattung | | Mobiliar (Schüler/Lehrer/elektronische Wandtafel etc.) | CHF | 1'200'000 |
| Zusatzkosten | | Übergangsnutzungen während der Bauzeit | | p.m. |
| Total | | | CHF | 8'840'000 |

5. Planungsprozess

Das Hochbauamt führte im Herbst 2011 die Submission in Form eines Projektwettbewerbes im selektiven Verfahren für Generalplanerteams durch. Zu den geforderten Fachbereichen des Generalplanerteams gehören: Architektur-, Bauingenieurwesen, Heizung-, Lüftung-, Klima-, Sanitär-, und Elektroplanung sowie die Bauphysik. Die eingereichten Konzepte wurden durch ein Auswahlgremium bewertet und rangiert. Der Stadtrat hat den Zuschlag für die Projektierung und somit des ersten Teilauftrages (Vorprojekt, Projekt und Kostenvoranschlag) an das Generalplanerteam Arbeitsgemeinschaft Scherrer Architekten GmbH und Hug Architekten aus Gossau erteilt.

Das weitere Vorgehen ist folgendermassen geplant:

5.1 Phase 1 – Weiterbearbeitung zum Bauprojekt

Dazu gehören die Weiter- und Ausarbeitung der Projektpläne sowie von Kostenvoranschlag und Baubeschrieb. Diese Arbeiten liefern die Grundlage für den Baukredit-Antrag an das Parlament. Nach dem Kreditbeschluss und der Volksabstimmung wird die Ausführungsphase ausgelöst.

Während der Bauzeit kann das Oberstufenzentrum nicht benützt werden, es sind Übergangsnutzungen zu finden. Die diesbezüglichen Überlegungen (Ausweichstandorte, Provisorien etc.) sind noch nicht geführt. Lösungsmöglichkeiten werden bis zur Vorlage des Baukredits erarbeitet und darin aufgezeigt. In der obigen Kostenschätzung sind diese Massnahmen nicht enthalten.

Für die Projektierung und Ausführung der Arbeiten muss mit einem Gesamthonorar des Generalplaners von rund CHF 1'400'000 gerechnet werden. Hinzu kommen interne Aufwendungen sowie diverse Nebenkosten.

Für die Phase 1 ergeben sich folgende Beträge:

| | | |
|--|------------|----------------|
| Honorar Generalplaner | CHF | 400'000 |
| Nebenkosten (Gebäudeaufnahmen / Vervielfältigungen etc.) | CHF | 45'000 |
| Eigenleistungen | CHF | 40'000 |
| Diverses / Reserve | CHF | 15'000 |
| Total | CHF | 500'000 |

5.2 Phase 2 – Baubewilligung bis Realisierung

Liegen Baukredit und Baubewilligung vor, folgen die Ausführungsplanung, die Ausschreibung der jeweiligen Arbeitsgattungen sowie die Realisierung des Projektes.

6. Nutzen

Mit den geplanten Massnahmen wird das Oberstufenzentrum Rosenau für die nächsten Jahrzehnte seine Aufgabe wieder erfüllen können. Die sanierten Gebäude folgen den Zielvorgaben des Energiekonzeptes und ermöglichen einen zukunftsgerichteten Unterricht. Der Bildungssplatz Gossau wird dadurch gestärkt.

7. Termine

Der Stadtrat sieht folgende terminliche Disposition der Erneuerung vor:

| 2012 | 2013/2014 | 2015/2016 |
|--|---|--------------|
| Projektierungskredit im Parlament | Baukredit im Parlament | Realisierung |
| Projektierung und Kostenvoranschlag | Volksabstimmung Baubewilligungsverfahren | |

8. Finanzierung

Der Stadtrat hat im Budget 2012 CHF 400'000 für die Phase 1 eingesetzt.

9. Verfahren

Über Sachgeschäfte, welche für den gleichen Gegenstand neue einmalige Ausgaben oder Einnahmefälle bis CHF 1'000'000 verursachen, entscheidet das Parlament abschliessend (Art. 39 Abs. 3 lit. f GO).

10. Haltung des Stadtrates

Für die Stadt stehen in den nächsten Jahren verschiedene grosse Bauprojekte an, welche den Haushalt überdurchschnittlich belasten werden. Der Stadtrat behält sich vor, die Erneuerung des Oberstufenzentrums Rosenau aus finanzpolitischen Überlegungen zu verschieben.

Antrag

Für die Erneuerung des Oberstufenzentrums Rosenau wird ein Projektierungskredit von CHF 500'000 inkl. MwSt. erteilt.

Stadtrat