



Erneuerung und Erweiterung Oberstufenzentrum Rosenau; Baukredit

1 Zusammenfassung

Das Stadtparlament hat am 2. Juli 2013 einen Projektierungskredit von CHF 500'000 für die Erneuerung des Oberstufenzentrums Rosenau erteilt. Das Bauprojekt liegt vor; der bereits optimierte Kostenvoranschlag rechnet mit Investitionen in der Höhe von CHF 11'300'000. Mit der Umsetzung dieses Bauvorhabens steht wieder eine den heutigen pädagogischen Bedürfnissen angepasste und dem Stand der Technik entsprechende Infrastruktur für die Schule zur Verfügung. Zudem wird einem Schulgebäude wieder zu neuer Ausstrahlung verholfen.

2 Ausgangslage

Die Stadt Gossau verfügt über das Oberstufenzentrum Rosenau und Buechenwald. Auf beiden Schulanlagen werden Real- und Sekundarschüler sowie im OZ Rosenau die Kleinklassen der Oberstufe aus den Schulgemeinden Gossau und Andwil-Arnegg unterrichtet.

Das Oberstufenzentrum Rosenau wurde 1971 erbaut und ist somit 43 Jahre alt. 1983 wurde der Westflügel aufgestockt um zusätzlichen Unterrichtsraum zu schaffen. Die architektonische Qualität sowie die räumliche Struktur des Schulhauses Rosenau sind gut und erhaltenswert. Dies obwohl die Flächen der einzelnen Klassenzimmer, gemessen an den heutigen Richtlinien, tendenziell zu klein sind. Diese auf die Richtwerte zu vergrössern, wäre nur mit grossem baulichen Aufwand und unverhältnismässig hohen Kosten verbunden. Aus wirtschaftlichen Überlegungen hat sich der Stadtrat gegen diese Anpassung entschieden. Das Gebäude weist vor allem im energetischen Bereich Defizite auf, welche zwingend zu beheben sind.

Im Jahr 2013 musste das undichte Flachdach vorgezogen saniert werden, um grössere Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden. Die diesen Arbeiten wurden bevorstehenden Erneuerungsarbeiten berücksichtigt



Visualisierung: Eingangsbereich mit Pausenplatz

3 Ziele

Mit der Erneuerung und Erweiterung der Schulanlage Rosenau sollen der Oberstufe Gossau, im Rahmen der weitgehend vorgegebenen baulichen Strukturen, bestmögliche Bedingungen für den Unterricht und den Betrieb zur Verfügung gestellt werden. Aus finanziellen Überlegungen und um den architektonischen Charakter des Gebäudes zu erhalten, werden die baulichen Eingriffe dabei so tief wie möglich gehalten. Um dennoch auf die sich wandelnden pädagogischen Bedürfnisse reagieren zu können, wird auf die Schaffung von kleinräumigen Gruppenräumen verzichtet. Entsprechend werden die Unterrichtszimmer durchwegs in einer einheitlichen Grösse angeboten. In wie weit diese als Klassen- oder Gruppenzimmer oder untereinander verbunden als Lernlandschaft genutzt werden, richtet sich nach den jeweiligen Bedürfnissen der Schule. Diese neue Raumstruktur erlaubt somit, heutigen wie auch künftigen Ansprüchen einer Oberstufe gerecht zu werden.

Das Erneuerungskonzept berücksichtigt die Anliegen der Nutzer (Schule) und sieht folgende Arbeiten vor:

- Energetische Sanierung der Aussenhülle (Innendämmung der Fassaden mit Fensterersatz) unter Berücksichtigung des architektonischen Ausdruckes;
- Erweiterung der Gebäudevolumens zur Aufnahme ergänzender Raumbedürfnisse (z.B. zusätzliche Klassen- und Multifunktionszimmer im Obergeschoss);
- Aufhebung der Hauswartwohnung und Umnutzung dieser Flächen in Schulraum;
- Sanierung der inneren Oberflächen und Verkleidungen;
- Sanierung der Haustechnik in den Bereichen Sanitär- und Elektroanlagen;
- Statische Verstärkungen des Bauwerkes bezüglich Erdbebensicherheit;
- Anpassung von sicherheitsrelevanten Bauteilen gemäss den Richtlinien der Beratungsstelle für Unfallverhütung bfu wie Geländer, Verglasungen etc.;
- Verbesserung der technischen Infrastruktur für Schüler und Lehrer (interaktive Wandtafel, Schülermobiliar etc.);
- Anpassung der Umgebung.

Die präzisen Eingriffe in die für die Erstellerzeit charakteristische Bausubstanz - ergänzt mit einer zukunftsgerichteten Infrastruktur in den Unterrichtsräumen - verleihen dem Oberstufenzentrum Rosenau wieder Qualität und Präsenz.

4 Schulraumplanung

Die Schulraumplanung der Schule Gossau vergleicht die bestehenden Raumbedürfnisse mit den künftigen Bedürfnissen sowie den kantonalen Empfehlungen für Schulbauten. Bei Berücksichtigung sämtlicher Schulanlagen steht für den aktuellen Schülerbestand ausreichend Platz für den Unterricht zur Verfügung. Die Schule geht jedoch davon aus, dass die Talsohle der Schülerzahlen erreicht wurde und aufgrund der regen Bautätigkeit in Zukunft mit deutlich steigenden Schülerzahlen zu rechnen ist. Entsprechend ist bei Bauvorhaben dafür eine Raumreserve vorzusehen.

Neben dem räumlichen Bedarf ist zudem die Raumorganisation auf den jeweiligen Anlagen zu überprüfen und gegebenenfalls den veränderten pädagogischen Ansprüchen anzupassen. Das Oberstufenzentrum Rosenau weicht dabei vor allem in Bezug auf die Normgrösse der Klassenzimmer ab. Diese sind 66m² gross, die nicht verbindliche kantonale Empfehlung lautet auf 75 m². Auch fehlen heute Multifunktionszimmer (Gruppenräume).

Das Oberstufenzentrum Rosenau konnte bis anhin maximal 14 Klassen aufnehmen. Künftig sollen darin bis zu 18 Schulklassen unterrichtet werden können.

Dementsprechend sind nach der Erneuerung folgende Räume in der Anlage untergebracht:

Raum	Anzahl	Fläche pro Einheit	
Klassenzimmer	17	66	m ²
Klassenzimmer doppelt (bei Bedarf unterteilbar)	1	(2 x 66)	132 m ²
Klassenzimmer-Gruppe (Multifunktionszimmer)	4	66	m ²
Informatikzimmer	2	66	m ²
Sammlung / Arbeiten Lehrer	1	67	m ²
Apparate / Arbeiten Lehrer	1	67	m ²
Gestalten	1	66	m ²
Textil	2	66	m ²
Natur und Technik	2	66	m ²
Labor Natur und Technik	1	66	m ²
Sammlung Natur und Technik	1	62	m ²
Besprechung Lehrer	1	62	m ²
Lehrerzimmer	1	62	m ²
Arbeiten Lehrer	1	44	m ²
Schulleitung	1	34	m ²
Schulsozialarbeit	1	22	m ²
Hauswart	1	16	m ²
Mehrzweckraum	1	230	m ²
Werken Holz	1	67	m ²
Werken Metall	1	64	m ²
Werken Metall	1	53	m ²
Diverse Nebenräume Werken			
Diverse Lagerräume (Holz, Metall, Sammlung, Hauswart etc.)			
Diverse Betriebsräume			

5 Planungsprozess

Gemäss öffentlichem Vergaberecht führte das Hochbauamt im Herbst 2011 die Submission für die Erneuerung des Oberstufenzentrums Rosenau in Form eines Projektwettbewerbes im selektiven Verfahren für Generalplanerteams durch. Zu den geforderten Fachbereichen gehörten: Architektur-, Bauingenieurwesen, Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär-, und Elektroplanung sowie die Bauphysik. Die eingereichten Konzepte wurden durch eine Wettbewerbsjury aufgrund von definierten Zuschlagskriterien bewertet. Das Planerteam um die Architektengemeinschaft Scherrer Architekten GmbH Gossau und Hanspeter Hug St. Gallen erhielt dabei den Zuschlag für die Weiterbearbeitung.

Am 2. Juli 2013 hat das Parlament den Projektierungskredit von CHF 500'000 bewilligt.

6 Bauprojekt

6.1 Allgemeines

Das Oberstufenzentrum Rosenau befindet sich an zentraler Lage zwischen den Schulanlagen Notker und Lindenberg im Osten, Haldenbüel im Westen und dem Gymnasium Friedberg im Süden. Das 1971 erstellte Schulgebäude bildet mit dem im gleichen Jahre erbauten Hallenbad- und Turnhallentrakt eine räumliche Einheit. Durch seine volumetrische Anordnung betten sich die einzelnen Gebäudeteile zurückhaltend und harmonisch in die Umgebung der Anhöhe ein.

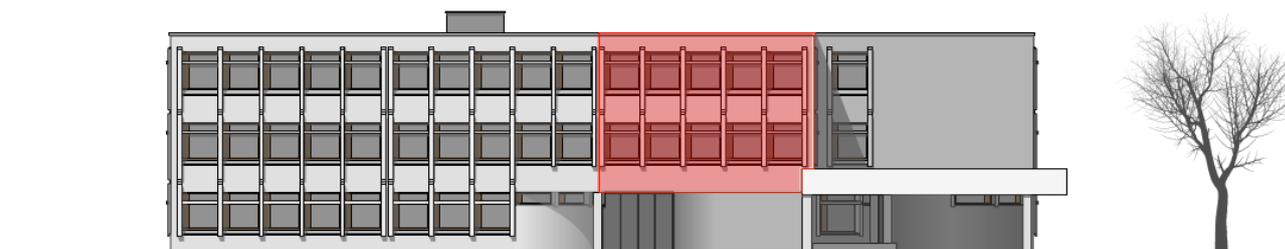
6.2 Architektur und Gestaltung

Die Südwestecke des vorhandenen Baukörpers wird ergänzt, indem das heute zurückspringende Gebäudevolumen aufgefüllt wird. Dadurch kann der notwendige Innenraum für die geforderten Raumflächen gewonnen werden. Dieser Eingriff ist auch energetisch sinnvoll, da er ein kompaktes Volumen mit kleinstmöglicher Oberflächenabwicklung erzeugt. Um das markante Erscheinungsbild des Schulhauses beizubehalten, wird die Fassade auf der Innenseite der Wandkonstruktion gedämmt. Fünf grossflächige Fenster bringen jeweils viel natürliches Licht in die Unterrichtsräume. Rafflamellenstoren sorgen dabei für den notwendigen Sonnenschutz und erlauben, das natürliche Tageslicht nach Wunsch zu regulieren.

Im Erdgeschoss sind neben den Räumen für die Schulleitung und Lehrerschaft die spezifischen Zimmer für Natur und Technik, Gestalten und textiles Arbeiten untergebracht. Dies gewährleistet möglichst kurze Verbindungswege ins Untergeschoss zu den entsprechenden Sammlungen und Lagern. Mit der Erweiterung der westlichen Innentreppe bis ins Untergeschoss werden zudem die bis anhin schwer zugänglichen und dadurch unattraktiven Kellerräume besser erschlossen. Dies erlaubt, Nebenräume im Untergeschoss unterzubringen und dadurch wertvollen Raum für den Unterricht in den oberen Geschossen zu gewinnen.

Aus wirtschaftlichen Überlegungen wird in den Obergeschossen die Raumeinteilung möglichst beibehalten. Die Hauswartwohnung im ersten Obergeschoss wird aufgehoben und damit Raum für zwei Unterrichtszimmer gewonnen. Direkt darüberliegend werden im erweiterten Gebäudevolumen zwei neue, unterteilbare Unterrichts-räume untergebracht. Die mit 66 m² eher kleinen Klassenzimmer werden im rückwärtigen Bereich jeweils mit einer grosszügigen Schrankfront ausgestattet. Arbeitssimse entlang der Fenster bereichern das Arbeitsplatzangebot und generieren zusätzliche Nutzflächen.

Um die grösstmögliche Flexibilität in der Raumbelugung auch in Zukunft zu gewährleisten, werden „Gruppen-räume“ in der Grösse von Klassenzimmern angeboten. Mit dieser Strategie mutieren „Gruppenräume zu Multifunktionszimmern“ und können bei steigenden Schülerzahlen jederzeit mit wenig Aufwand zu Unterrichts-räumen umfunktioniert werden. Direkte Verbindungstüren zwischen den jeweils direkt angrenzenden Zimmern ermöglichen zudem die verschiedensten Unterrichtsformen wie z.B. Lernlandschaften, klassenübergreifendes Lernen, Teamteaching, Gruppenarbeiten oder konventionellen Frontalunterricht.



Westfassade mit aufgefülltem Gebäudevolumen (rot eingefärbt)

Die Toilettenanlagen bleiben am heutigen Standort, werden jedoch in einem in der Erschliessungszone freistehenden Element untergebracht. Durch die Ablösung dieses Elementes von der Fassade verbessern sich die Raumstimmung, die Lichtverhältnisse und die Orientierung im Gangbereich merklich und lassen dieser Verkehrsfläche eine grössere Bedeutung zukommen. Dies ist umso wichtiger für diese Fläche, weil neu in gewissen Bereichen Einzel- und Gruppenarbeitsplätze angeboten werden. Damit der heutige Charakter auch nach der Erneuerung noch spürbar bleibt, werden der hochwertige Klinkerboden und der Kieselwurf an den Wänden beibehalten. Hingegen muss, um die feuerpolizeilichen Vorschriften zu erfüllen, die heutige brennbare Naturholzdecke durch eine nichtbrennbare ersetzt werden. Zwei Brandschutz-Schiebetore in den jeweiligen Geschossen werden zudem die notwendigen Brandabschnitte sicherstellen.

6.3 Gebäudetechnik

Das Oberstufenzentrum Rosenau bezieht die Wärme weiterhin vom Hallenbad. Die dafür notwendige Gasheizung musste im Winter 2013/14 ersetzt werden.

Bauliche Massnahmen im Untergeschoss des Schulhauses stellen dennoch sicher, dass der spätere Einbau einer autonomen Wärmeerzeugung jederzeit möglich ist. Bis zu jenem Zeitpunkt werden zur Energieoptimierung bei der bestehenden Heizungs-Unterstation im OZ sämtliche Umwälzpumpen und Regulierungen ersetzt. Die Wärmeverteilung mit Heizwänden und Thermostatventilen wird auf Grund ihres guten Zustandes beibehalten und lediglich den neuen Gegebenheiten angepasst.

Auch die Hauptverteilung der elektrischen Energie des Oberstufenzentrums muss ersetzt werden. Die Einspeisung der Niederspannung inklusive Energiemessung bleibt jedoch weiterhin in der Hauptverteilung des Hallenbades integriert.

In allen Räumen des Oberstufenzentrums wird eine neue Beleuchtung vorgesehen. Dabei wird das Licht in den Gangbereichen mittels Bewegungsmelder und jenes der Unterrichtsräume mittels Präsenzmelder und Tastern gesteuert. Dies erlaubt, das Licht auch manuell ein- und auszuschalten. Für das ganze Schulhaus ist eine Wireless-Installation geplant.

6.4 Statik

Die Gebäudestruktur wird weitgehend erhalten. Zusätzliche statische Massnahmen fallen nur für die Erdbebenerüchtigung der Aufstockung im Westflügel aus dem Jahre 1983 sowie bei den neuen Verbindungstüren zwischen den einzelnen Unterrichtsräumen an. Diese Eingriffe bewegen sich in einem vertretbaren Rahmen.



Visualisierung: Treppenhaus Ost

6.5 Umgebung

Der Pausenplatz zwischen Hallenbad und Oberstufenzentrum Rosenau bleibt weitgehend erhalten. Dies mit der Absicht, auf künftige Entwicklungen flexibel reagieren zu können, da zum jetzigen Zeitpunkt noch unklar ist, welche Auswirkungen das Ergebnis des Masterplanes GESAK auf das Hallenbad und dessen unmittelbare Umgebung hat.

Lediglich zu den beiden Haupteingängen des Oberstufenzentrums hin werden Korrekturen an der Umgebung vorgenommen. Dies um einerseits die Zugänge stärker in die Umgebung einzubinden und andererseits diese für die Besucher besser erkennbar zu machen. Drei neue Bäume betonen dabei südseitig die Verlängerung des Pausenplatzes sowie den entsprechenden Schulhauszugang. Eine neue Fusswegverbindung entlang der Schulhausfassade zum Weiherweg hin soll dies westseitig möglich machen.



Definierter Bearbeitungsbereich der Umgebung für den Kostenvoranschlag (rot eingefärbt)

7 Baukosten

7.1 Kostenvoranschlag

Kostenvoranschlag (inkl. MwSt.)		CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	892'000
10	Bestandsaufnahmen	4'000
11	Räumung und Terrainvorbereitung	306'000
12.1	Sicherungen	19'000
12.2	Provisorien (Container)	510'000
13.1	Gemeinsame Baustelleinrichtung	13'000
13.2	Altlastensanierung	40'000
2	Gebäude	8'469'000
21	Rohbau 1	580'000
22	Rohbau 2	1'014'000
23	Elektroanlagen	1'294'000
24	Heizung-, Lüftungs-, Klimaanlage	226'000
25	Sanitäranlagen	389'000
26	Transportanlagen	36'000
27	Ausbau 1	2'160'000
28	Ausbau 2	1'487'000
29	Honorare (Architekt und Fachplaner für die Phase 2)	1'283'000
4	Umgebung	212'000
41	Roh- und Ausbauarbeiten	34'000
42	Gartenanlagen	22'000
44	Installationen	11'000
46	Belagsarbeiten	110'000
49	Honorare	35'000
5	Baunebenkosten	234'000
51	Bewilligungen, Gebühren	116'000
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentationen	43'000
53	Versicherungen	6'000
55	Bauherrenleistungen	175'000
56	Übrige Baunebenkosten	10'000
58	Rückvergütungen Gebäudeprogramm (Beiträge Kanton und Stadt)	-116'000
8	Reserve	276'000
80	Rückstellungen und Reserven	276'000
9	Ausstattung	1'217'000
90	Möbel (Schulmobiliar/Schulauraüstung)	1'200'000
94	Kleininventar	17'000
Total Anlagekosten BKP 0-9		11'300'000

7.2 Altlasten

Das Oberstufenzentrum Rosenau wurde auf mögliche Altlasten hin untersucht. Es wurden asbesthaltige Kleber hinter den Plattenbelägen sowie PCB-haltige (organische Chlorverbindungen) Bodenanstrieche und Fugendichtungsmasse festgestellt. Diese Materialien müssen durch eine anerkannte Fachfirma mit den entsprechenden Schutzmassnahmen entfernt und anschliessend gesetzeskonform entsorgt werden.

7.3 Bauzeitprovisorien und Übergangsnutzung

Der Terminplan geht von der Urnenabstimmung für den Baukredit im Jahr 2015 und der baulichen Realisierung in den Folgejahren 2017/18 aus. Während der vorgesehenen 15-monatigen Bauzeit werden die Klassen der Oberstufe Rosenau nach Möglichkeit auf verschiedene freie Unterrichtsräume anderer Schulanlagen der Stadt verteilt. Trotz dieses Bestrebens kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Teil des notwendigen Raumbedarfes von einem Containerprovisorium abgedeckt werden muss. Dabei ist heute von vier zusätzlich notwendigen Klassenzimmern mit Kosten in der Höhe von CHF 510'000 auszugehen. Dieser Betrag ist im Kostenvoranschlag berücksichtigt.

Dennoch werden weitere Alternativen geprüft. Die definitive Planung und die mutmasslichen Kosten für die Übergangslösung liegen zum Zeitpunkt der Verabschiedung dieser Vorlage durch den Stadtrat noch nicht vor. Rechtzeitig vor der Bauausführung 2017 wird feststehen, ob die im Kredit eingesetzten Provisorien benötigt werden, oder ob sich kostengünstigere Alternativen abzeichnen.

7.4 Gebäudekennzahlen

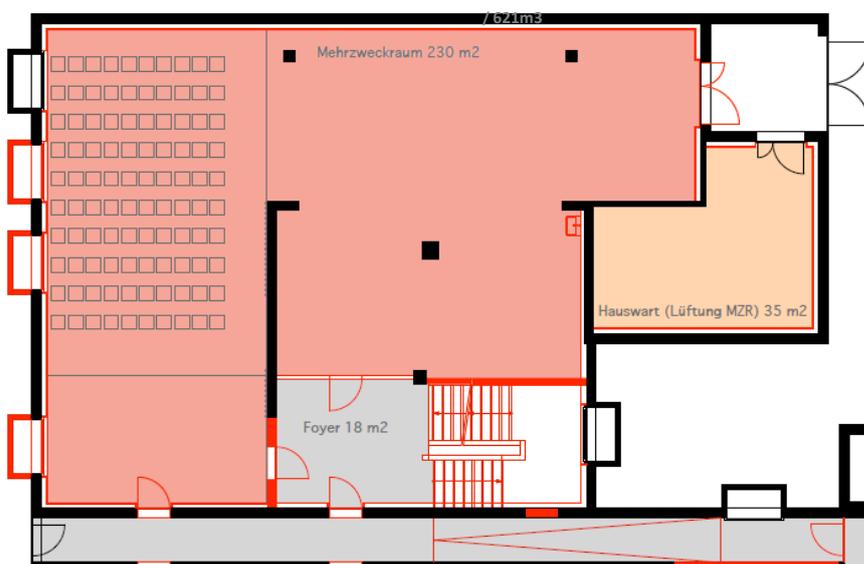
Aus dem Kostenvoranschlag ergeben sich folgende Gebäudekennzahlen (inkl. MwSt)

	CHF
Gebäudekosten BKP 2/m ³	460
Gebäudekosten BKP 2/m ² Bruttogeschossfläche	1561
Umgebungskosten BKP 4/m ²	212

8 Optionen

8.1 Ergänzende Ausführungen

Der Stadtrat hat im Zuge der Kostenoptimierung verschiedene bauliche Massnahmen geprüft. Er hat dabei auf einen Standard Wert gelegt, der einerseits den minimalen gesetzlichen Anforderungen entspricht und andererseits auf Langlebigkeit bei möglichst tiefem Unterhalt setzt (Materialisierung). Er vertritt dabei die Meinung, dass der Ausbau des Mehrzweckraumes im Untergeschoss einen Mehrwert generiert. Auch ist der Einbau von Doppeltüren aus schallschutztechnischen Überlegungen zwischen den Klassenzimmern anstelle von Einfachtüren unumgänglich. Die Kosten dafür von CHF 365'000 beziehungsweise CHF 75'000 sind in den Gesamtkosten von CHF 11'300'000 bereits enthalten.



Mehrzweckraum mit Erweiterung der westlichen Innentreppe ins Untergeschoss

8.2 Kosten Optionen mit Kurzbeschreibung

Hingegen sind die nachstehend aufgeführten Optionen im Projekt aus Kostengründen nicht berücksichtigt. Sollte die Absicht bestehen, einzelne oder alle diese Möglichkeiten baulich zu realisieren, so muss der Baukredit um den jeweils veranschlagten Betrag erhöht werden.

	CHF
a) Verstärkung Dachgeschossdecke für die spätere Aufnahme einer Photovoltaikanlage <i>Die heutige Dimensionierung der Dachgeschossdecke lässt keine zusätzlichen Auflasten zu. Damit auf dem Flachdach zu einem späteren Zeitpunkt dennoch eine Photovoltaikanlage erstellt werden kann, muss die Decke statisch verstärkt werden. Aus bau- und kostentechnischen Überlegungen ist die Ertüchtigung im Zuge der Erneuerung umzusetzen.</i>	37'000
b) Fensterflügel innen Eiche natur anstelle Fichte weiss gestrichen <i>Um den bestehende Charakter des Gebäudes zu erhalten, ist es aus architektonischen Überlegungen wünschenswert, dass die Fenster auf der Innenseite eine Eichenholzoberfläche (furniert) aufweisen. Fenster- und Schrankelemente besitzen dadurch die gleiche Materialität und machen den Raum dadurch behaglicher.</i>	138'000
c) LED-Beleuchtung anstelle von Kompaktleuchtstofflampen (FL) im gesamten Schulhaus <i>Mit der LED-Beleuchtung könnte der jährliche Stromverbrauch für die Beleuchtung verringert werden. Dadurch wäre bei einer täglichen Betriebszeit von acht Stunden die LED-Beleuchtung voraussichtlich in 25-30 Jahren amortisiert. Durch die rasante Entwicklung bei der LED-Beleuchtung ist jedoch davon auszugehen, dass die Produktionskosten sinken werden. Aufgrund dessen würde sich dann die Amortisationszeit entsprechend verkürzen. Zudem ist von einer längeren Lebensdauer der LED-Beleuchtung (15'000 - 30'000 Stunden Betriebszeiten) gegenüber der vorgesehenen Beleuchtung auszugehen. Zurzeit fehlt jedoch die notwendige Langzeiterfahrung mit diesem Leuchtmittel.</i>	164'000
d) Akustikdecke – Gipslochdecke anstelle von Holzwollplatten <i>Eine Gipslochdecke wirkt hochwertiger und lässt den Innenraum dadurch optisch grosszügiger erscheinen. Holzwollplatten kennt man als Dämmungen aus Kellergeschossen oder Tiefgaragen. Aufgrund ihres üblichen Einsatzgebietes sind sie robuster und weisen dadurch eine höhere Widerstandsfestigkeit gegenüber mechanischer Beanspruchung auf.</i>	140'000
e) Fugenloser Bodenbelag PU anstelle von Teppich in den Unterrichtsräumen <i>Ein PU-Boden ist ein fugenloser vor Ort gegossener Belag (analog OZ Buechenwald). Aus hygienischen Gründen wird er oftmals dem Teppich vorgezogen. Der PU-Belag ist mit 20 - 25 Jahren zudem deutlich langlebiger als der Teppich (10-15 Jahren). Für den Trittschall in den Klassenzimmern weisen beide Materialien in etwa gleichwertige Eigenschaften auf. Ebenfalls ist der Unterhalt für beide Materialien gemäss Facility Management gleich aufwendig.</i>	216'000
f) Schubladenstöcke in den Schränken <i>Im unteren Bereich der Schränke sind Schubladenstöcke bedienerfreundlicher und erhöhen dadurch die Nutzbarkeit. Pro Klassenzimmer würden vier Schubladenstöcke à je drei Schubladen vorgesehen. Erfahrungen des Schulhauses Haldenbüel zeigen, dass Schubladen in Klassenzimmer sehr geschätzt und entsprechend rege genutzt werden.</i>	91'000
g) Schränke innen mit Kunstharz belegt anstelle einer Beschichtung <i>Der Kunstharz für die Belegung von Schränken weist eine Materialstärke von ca. 1mm auf. Demgegenüber steht die Materialstärke von ca. 0.15 mm bei den beschichteten Ausführungen. Durch die grössere Materialstärke ergibt sich eine höhere Abriebfestigkeit und macht den Schrank im täglichen Gebrauch widerstandsfähiger und robuster.</i>	72'000
h) Erneuerung Pausenplatz und Umgebung inklusive Sanierung der Plastik von Bernhard Tagwerker <i>Der Pausenplatz ist ein wichtiger sozialer Begegnungsort für Schüler und Lehrer. Um diesen Raum auch für den Unterricht nutzen zu können ist ein Aussenklassenzimmer im Bereich der bestehenden Ahornbäume vorgesehen. Zu erneuern wäre in diesem Zusammenhang auch die vorhandene Plastik des Künstlers Bernhard Tagwerker. Aufgrund des GESAK ist die Zukunft der westlichen Begrenzung des Pausenplatzes mit dem heutigen Hallenbad inklusive Turnhalle noch ungewiss. Eine gesamtheitliche Planung der Umgebung ist somit nur bedingt nachhaltig und sinnvoll, da eine allfällige Veränderung im Bereich dieser Sportinfrastruktur unweigerlich Anpassungen in der unmittelbaren Umgebung auslösen.</i>	346'000
i) Garderobenschränke / Spinde ohne Lüftungsanlage <i>In den Bereichen der Garderoben (Kleiderhaken und Finkensack) wird für jeden Schüler ein Garderobenschrank bereitgestellt. Der abschliessbare Schrank bietet einen persönlichen Stauraum für Jacken, Schuhe, Fahrradhelm, Laptop, Schulbücher etc. Aufgrund der feuerpolizeilichen Vorschriften dürfen die Spinde im Gangbereich keine grösseren Öffnungen aufweisen. Eine natürliche Lüftung kann somit nicht gewährleistet werden und es kann dadurch zu Geruchsimmissionen kommen. Nachteilig zu beurteilen ist auch der Verlust von Gruppenarbeitsflächen in Gangbereich durch das Anbringen dieser Garderobenschränke. Es ist zudem davon auszugehen, dass sich der betriebliche Aufwand, für die periodische Reinigung dieser Kästen sowie den entsprechenden „Schlüsselservice“, erhöht. Die Schule äusserte zudem die Befürchtung, dass in diesen Garderobenschränken nicht erlaubte Substanzen und Gegenstände deponiert oder versteckt werden können.</i>	98'000
j) Lüftungsanlage für Garderobenschränke / Spinde <i>Um das Problem der Geruchsimmissionen in den Garderobenschränken zu lösen, ist eine Lüftungsanlage vorzusehen. Aufgrund der bestehenden Bausubstanz ist der Einbau einer solchen mit hohen Kosten verbunden.</i>	208'000
Total Optionen (und somit im Gesamtbetrag von CHF 11'300'000 nicht enthalten)	1'510'000

9 Kalkulatorische Kosten

Das Abschreibungsreglement der Stadt Gossau sieht im Normalfall eine degressive Abschreibung der Investitionen vor. Für Investitionen über CHF 4'000'000 kann das Parlament eine andere Abschreibungsvariante festlegen (Art. 5 Abschreibungsreglement). Bei der linearen Abschreibung wird jährlich ein identisch hoher Betrag abgeschrieben. Bei einer maximalen Abschreibungsdauer von 25 Jahren müssen somit jährlich mindestens 4 % der Anfangsinvestition abgeschrieben werden. Aufgrund des hohen Kreditbetrages beantragt der Stadtrat die lineare Abschreibung.

Bei der linearen Abschreibungsmethode setzen sich die jährlich wiederkehrenden kalkulatorischen Kosten wie folgt zusammen:

Kreditbetrag CHF 11'300'000	1. Betriebsjahr CHF	10. Betriebsjahr CHF	25. Betriebsjahr CHF
Durchschnittlicher Zinsbetrag (5%)	282'500	282'500	282'500
Kosten für Abschreibung (25 Jahre)	452'000	452'000	452'000
Durchschnittliche zusätzliche Betriebskosten (2% von CHF 9,506 Mio.; BKP 2, 4, 9 abzüglich Betriebskosten heute)	20'000	20'000	20'000
Zusätzliche Personalkosten (Vergrösserte Unterhaltsfläche)	12'000	12'000	12'000
Total jährliche durchschnittliche Mehrosten	766'500	766'500	766'500

10 Bauabwicklung

10.1 Modell Einzelleistungsträger

Beim Organisationsmodell mit Einzelleistungsträger wird jede Arbeitsgattung einzeln ausgeschrieben. Anschliessend erfolgt die Auftragserteilung direkt von der Bauherrschaft mittels Werkvertrag an den Unternehmer. Auch das mit der Submission sämtlicher Bauarbeiten beauftragte Generalplaner-Team, das Architekturbüro oder die Bauleitungsfirma stehen im direkten Auftragsverhältnis mit der Bauherrschaft.

Dieses Modell wurde bereits bei der Erneuerung der Schulanlage Haldenbüel sowie der Sporthalle Buechenwald erfolgreich angewendet. Dabei wurden die Arbeitsgattungen gemäss Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen ausgeschrieben und anschliessend vergeben. Das Generalplaner-Team übernahm jeweils die Planung und Bauleitung.

Das für die Projektierung des Oberstufenzentrums Rosenau verantwortliche Generalplaner-Team ist aufgrund der bis anhin gemachten Erfahrungen ein geeigneter Partner für die Realisierung des Projektes im Einzelleistungsträger-Modell.

10.2 Modell Generalunternehmung

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

Aufgrund dieser Aufteilung muss der Bauherr die Aufgaben und Arbeiten zwischen Generalunternehmer und Planern koordinieren und führen. Dieses Vorgehen bedarf aus Erfahrung eines erhöhten Aufwands zur Qualitätssicherung. Weiter kann auf die Vergabe der Bauaufträge nur beschränkt Einfluss genommen werden, da der Generalunternehmer in der Regel seine Sub-Unternehmer nach seinem Ermessen auswählen kann.

10.3 Wahl des Modells

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

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

Antrag

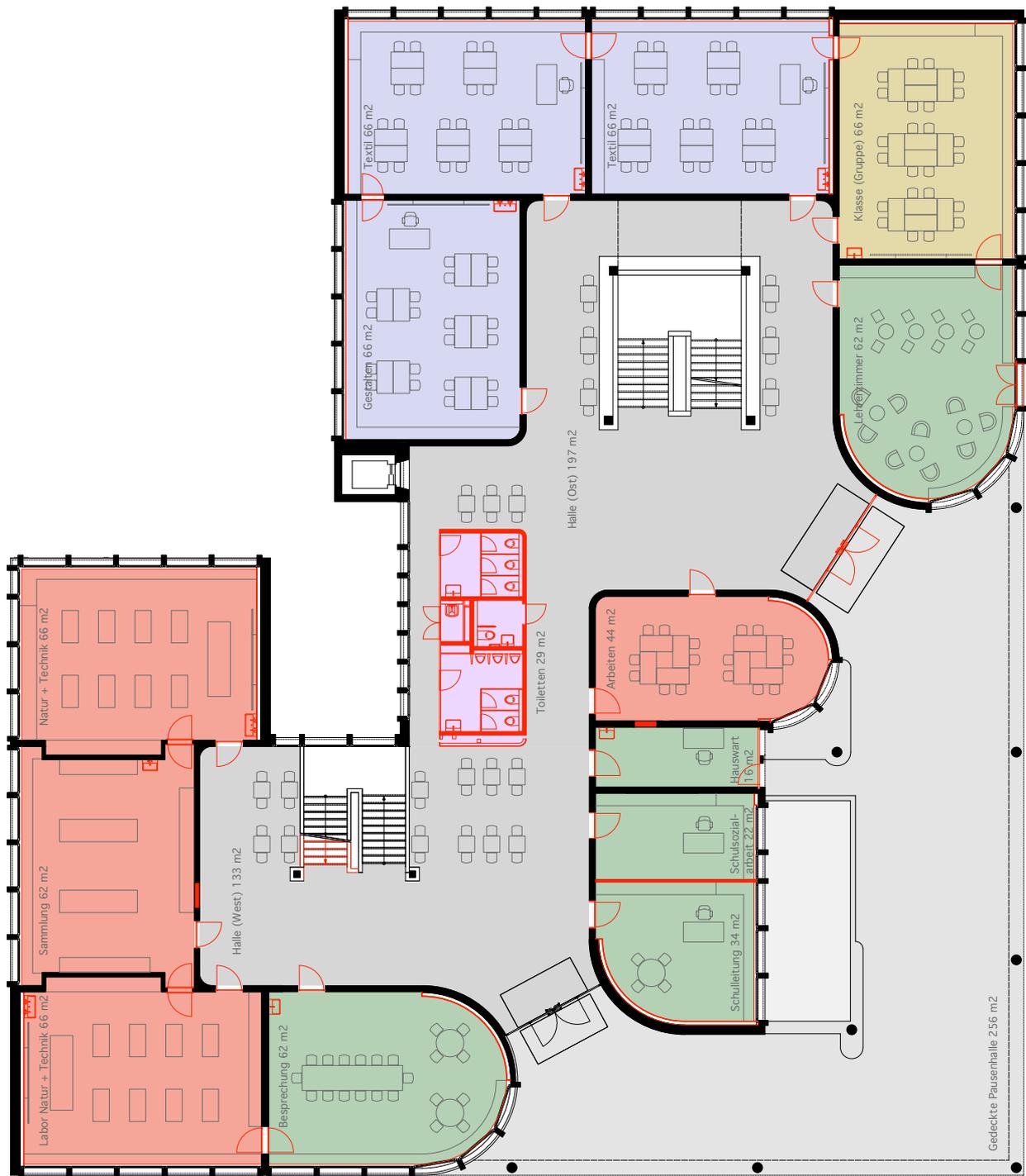
1. Für die Erneuerung des Oberstufenzentrums Rosenau wird ein Baukredit von CHF 11'300'000 inkl. MwSt. bewilligt.
2. Die Investitionskosten sind linear während 25 Jahre abzuschreiben.

Stadtrat

Anhang

Projektpläne

Grundriss Erdgeschoss



Gedeckte Pausenhalle 256 m²

Legende:

- Neu
- Normalunterricht
- Handarbeit - Werken
- Spezialunterricht
- Diensträume
- Toiletten Garderoben
- Betrieb / Unterhalt



Grundriss 1. Obergeschoss



Legende:

- Neu
- Normalunterricht
- Handarbeit / Werken
- Spezialunterricht
- Diensträume
- Toiletten Garderoben
- Betrieb / Unterhalt



Grundriss 2. Obergeschoss



Legende:

Neu



Normalunterricht



Handarbeit / Werken



Spezialunterricht



Diensträume



Toiletten Garderoben



Betrieb / Unterhalt



Grundriss Untergeschoss

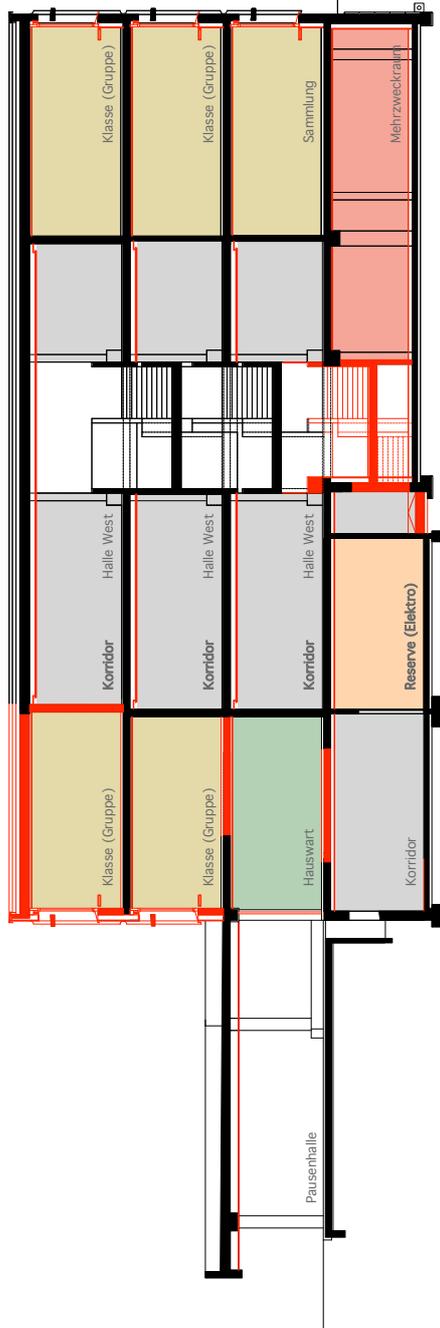


Legende:

- Neu
- Normalunterricht
- Handarbeit Werken
- Spezialunterricht
- Diensträume
- Toiletten Garderoben
- Betrieb / Unterhalt



Querschnitt A - A



2. Obergeschoss

1. Obergeschoss

Erdgeschoss

Untergeschoss

Legende:

Neu

Normalunterricht

Handarbeit Werken

Spezialunterricht

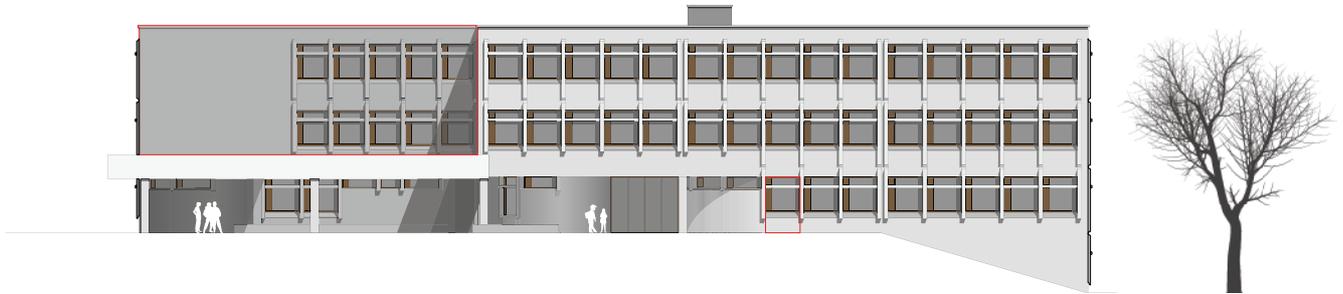
Diensträume

Toiletten Garderoben

Betrieb / Unterhalt

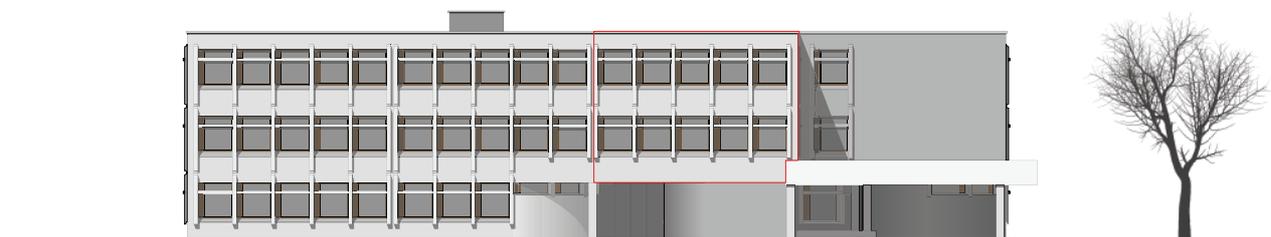
0 2 5 10 m

Südfassade



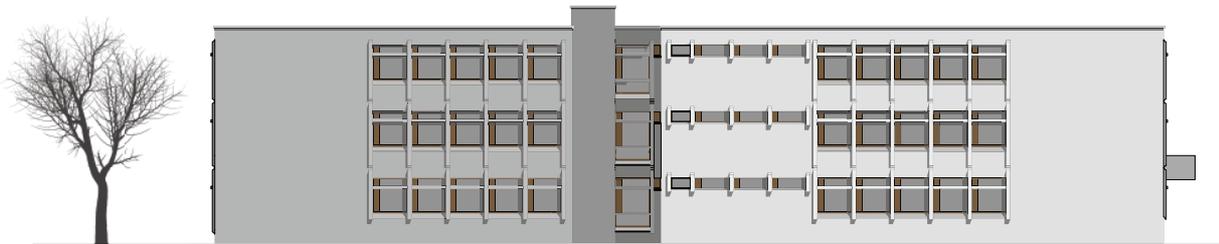
0 2 5 10 m

Westfassade



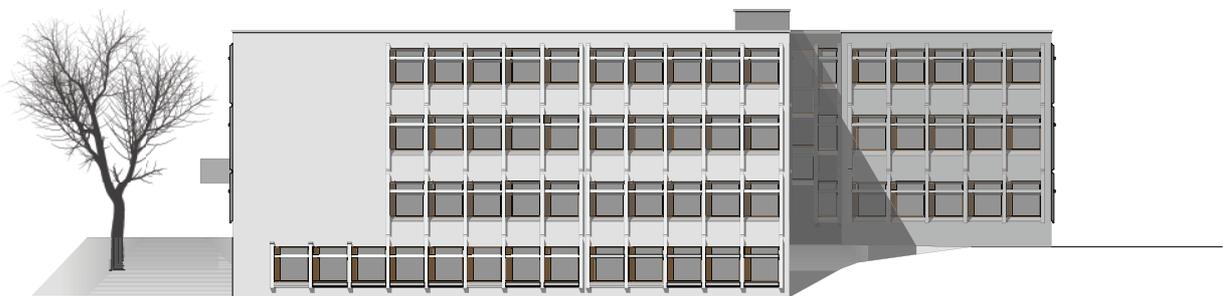
0 2 5 10 m

Nordfassade



0 2 5 10 m

Ostfassade



0 2 5 10 m