



Oberstufenzentrum Rosenau, Erneuerung und Erweiterung; Baukredit



Aussenansicht des erweiterten Oberstufenzentrums (orange unterlegt = Neubauteil)

Das Oberstufenzentrum Rosenau (OZ Rosenau) wurde 1971 erbaut und bildet mit dem Sporttrakt (Hallenbad und Turnhallen) eine räumliche Einheit. 1983 wurde der Westflügel aufgestockt um zusätzlichen Unterrichtsraum zu schaffen. Die architektonische Qualität sowie die räumliche Struktur des Schulhauses sind gut und erhaltenswert. Das Gebäude weist jedoch im energetischen Bereich Defizite auf. Im Jahr 2013 musste das undichte Flachdach vorgezogen saniert werden, wobei die anstehenden Erneuerungsarbeiten berücksichtigt wurden.

Mit der Erneuerung und Erweiterung des Oberstufenzentrums Rosenau soll die Oberstufe Gossau bestmögliche Bedingungen für den Unterricht und den Betrieb erhalten. Heute bietet das OZ Rosenau 14 Schulklassen Platz, neu können bis zu 18 Klassen unterrichtet

werden. Zwar sind die Zimmerflächen gemäss heutigen Richtlinien tendenziell zu klein. Diese auf die Richtwerte zu vergrössern, wäre jedoch mit grossem baulichen Aufwand und unverhältnismässig hohen Kosten verbunden. Aus finanziellen Überlegungen und um den architektonischen Charakter des Gebäudes zu erhalten, werden die baulichen Eingriffe so gering wie möglich gehalten. Es werden einheitlich grosse Unterrichtszimmer realisiert; diese können als Klassen- oder Gruppenzimmer oder untereinander verbunden als Lernlandschaft genutzt werden. Mit dieser neuen Raumstruktur wird das OZ heutigen wie auch künftigen Ansprüchen einer Oberstufe gerecht.

Wesentliche Arbeiten

Mit der Erweiterung und Erneuerung sind folgende wesentlichen Arbeiten geplant:

- Erweiterung des Gebäudevolumens im zweiten Obergeschoss;
- Umnutzung der Hauswartwohnung in Schulraum;
- Statische Verstärkungen bezüglich Erdbebensicherheit;
- Energetische Sanierung der Aussenhülle (Innendämmung der Fassade und Ersatz der Fenster);
- Erneuerung der Sanitär- und Elektroanlagen;
- Erneuerung der inneren Oberflächen und Verkleidungen;
- Anpassung von Verglasungen, Geländern etc. gemäss Richtlinien der Beratungsstelle für Unfallverhütung bfu;

**Das Stadtparlament beantragt,
den Baukredit von CHF 10'187'000
zu bewilligen.**

- Verbesserung der Einrichtungen für Lehrpersonen und Schüler (interaktive Wandtafel, Schülermobiliar etc.);
- Anpassung der Umgebung.

Raumkonzept

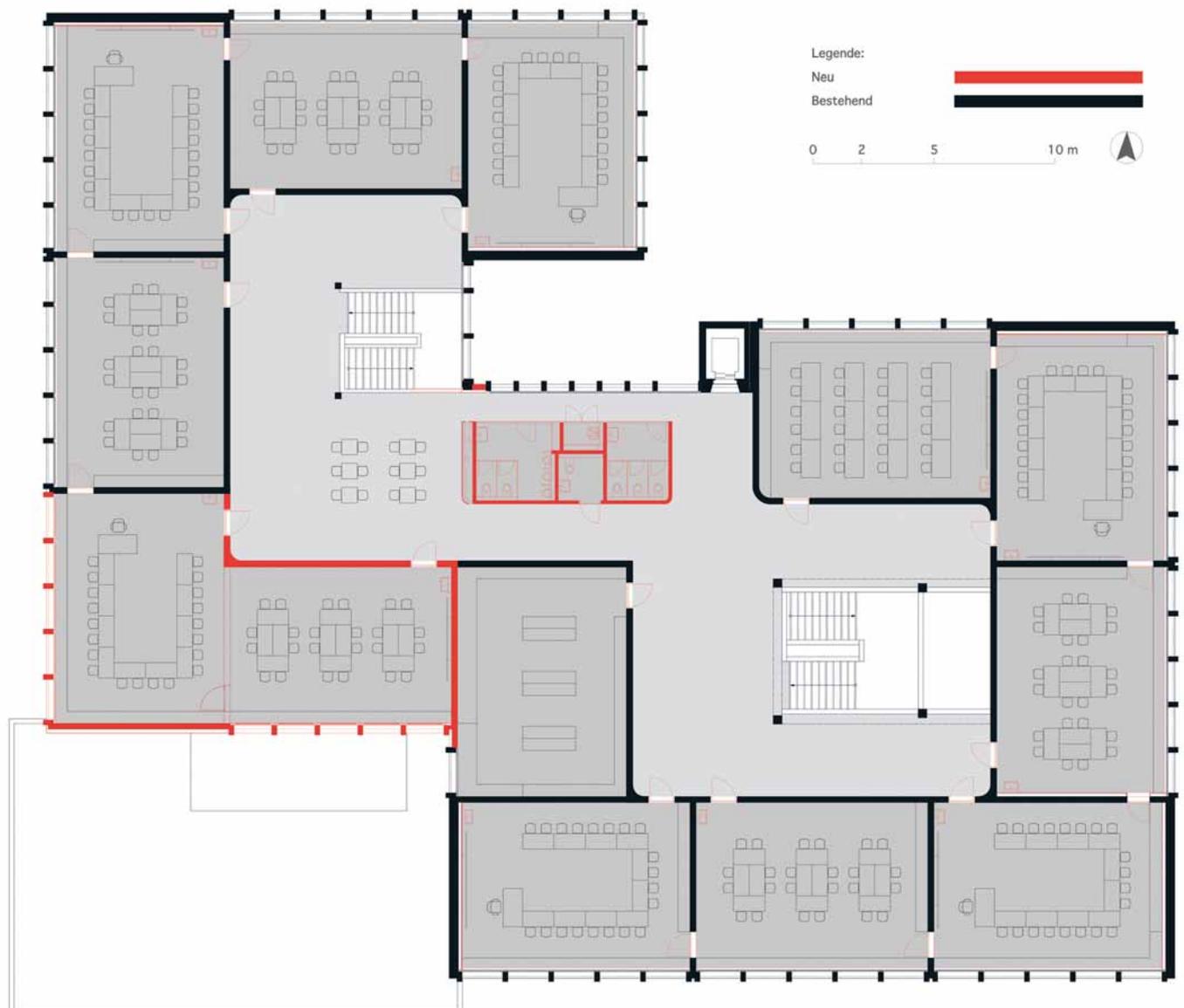
Im Erdgeschoss sind die Räume für Schulleitung und Lehrerschaft, die Schulsozialarbeit, den Hausdienst sowie Klassen- und Arbeitszimmer untergebracht. Aus wirtschaftlicher Überlegung wird in den Obergeschossen die Raumeinteilung möglichst beibehalten. Für eine grösstmögliche Flexibilität in der Raumbelagung werden auch sämtliche «Gruppenräume» in der Grösse von Klassenzimmern erstellt. Damit können diese bei

steigenden Schülerzahlen mit geringem Aufwand zu Unterrichtsräumen umfunktionalisiert werden. Direkte Verbindungen zwischen benachbarten Zimmern ermöglichen verschiedene Unterrichtsformen wie Lernlandschaften, klassenübergreifendes Lernen, Teamteaching, Gruppenarbeiten oder konventionellen Frontalunterricht. Die mit 66 m² eher kleinen Klassenzimmer werden mit einer Schrankfront ausgestattet. Arbeitssimse entlang der Fenster bereichern das Arbeitsplatzangebot und generieren zusätzliche Nutzflächen.

Im 1. Obergeschoss wird die Hauswartwohnung in ein Doppelklassenzimmer

umgenutzt. Im 2. Obergeschoss wird die zurückspringende Südwestecke ebenfalls mit einem Doppelklassenzimmer aufgefüllt. Dieser Eingriff ist auch energetisch sinnvoll, da er ein kompaktes Volumen mit kleinstmöglicher Oberflächenabwicklung ergibt.

Auf sämtlichen Geschossen werden die Toilettenanlagen in einem in der Erschliessungszone freistehenden Element untergebracht. Dadurch verbessern sich die Raumstimmung, die Lichtverhältnisse und die Orientierung im Gangbereich merklich und lassen der Verkehrsfläche eine grössere Bedeutung zukommen. Dies ist umso wichtiger, weil hier neu in



Im 2. OG werden zwei neue Klassenzimmer erstellt. Auf allen Stockwerken werden die Toiletten in einem freistehenden Element untergebracht.



Die Verkehrsflächen werden aufgewertet und neu auch als Arbeitsflächen genutzt.

gewissen Bereichen Einzel- und Gruppenarbeitsplätze angeboten werden. Damit der heutige Charakter erhalten bleibt, werden der Klinkerboden und der grobkörnige Verputz an den Wänden beibehalten. Hingegen muss die brennbare Naturholzdecke durch eine nicht-brennbare ersetzt werden.

Im Untergeschoss sind die Plattenbeläge teilweise mit asbesthaltigem Kleber befestigt. Zudem wurden PCB-haltige (organische Chlorverbindungen) Bodenanstrieche und Fugendichtungsmasse festgestellt. Diese Materialien müssen durch eine Fachfirma mit entsprechenden Schutzmassnahmen entfernt und gesetzeskonform entsorgt werden.

Haustechnik

Das Oberstufenzentrum bezieht die Heizwärme weiterhin vom Hallenbad. Allerdings wird baulich sichergestellt, dass der Einbau einer autonomen Wärmeerzeugung jederzeit möglich ist. Zur Energieoptimierung werden sämtliche Umwälzpumpen und Regulierungen

ersetzt. Die Wärmeverteilung mit Heizwänden und Thermostatventilen wird den neuen Gegebenheiten angepasst.

Die Hauptverteilung der elektrischen Energie und die Beleuchtung in sämtlichen Räumen werden ersetzt. Dabei wird das Licht in den Unterrichtsräumen mit Präsenzmeldern und Tastern, in den Gangbereichen mit Bewegungsmeldern gesteuert. Im gesamten Schulhaus ist eine Wireless-Installation geplant.

Zusatzoptionen

Der Stadtrat hatte dem Stadtparlament zahlreiche Zusatzoptionen mit einem Investitionsvolumen von 1.5 Mio. Franken vorgeschlagen. Das Parlament hat daraus einzig die Verstärkung der Dachgeschossdecke für die spätere Aufnahme einer Photovoltaikanlage ausgewählt, welche mit 37'000 Franken veranschlagt ist.

Umgebung

Der Pausenplatz zwischen Hallenbad und

Oberstufenzentrum bleibt weitgehend erhalten. Damit soll auf künftige Entwicklungen (Masterplan Sportanlage Rosenau) flexibel reagiert werden können. Lediglich die Zugänge zu den beiden Haupteingängen werden stärker in die Umgebung eingebunden und für Besucher besser erkennbar gemacht.

Schulraumplanung

Gemäss Schulraumplanung steht aktuell genügend Schulraum zur Verfügung. Die rege Bautätigkeit dürfte jedoch dazu führen, dass die Schülerzahlen wieder deutlich steigen. Entsprechend ist bei Bauvorhaben dafür eine Raumreserve vorzusehen. Im OZ Rosenau fehlen jedoch Gruppen- und Multifunktionszimmer. Stadtrat und Stadtparlament sind überzeugt, dass auf die zusätzlichen Schulräume im Oberstufenzentrum Rosenau nicht verzichtet werden kann.

Kosten

Der Kostenvoranschlag basiert auf Richtofferten und Erfahrungswerten (Preisstand Oktober 2014). Die Reserve von rund 1.6 Prozent ist offen ausgewiesen. Die Kostengenauigkeit beträgt plus-minus 5 Prozent. Die Mehrwertsteuer von 8 Prozent ist eingerechnet.

Vorbereitungsarbeiten	742'000
Rohbau	1'531'000
Elektroanlagen	1'294'000
Heizung, Lüftung, Klima	226'000
Sanitäranlagen	389'000
Innenausbau	3'208'000
Honorare	1'283'000
Umgebung	212'000
Nebenkosten	234'000
Reserve	168'000
Ausstattung	900'000
Total CHF	10'187'000

Die Investition muss innert längstens 25 Jahren abgeschrieben werden. Das Stadtparlament hat eine lineare Abschreibung beschlossen. Somit werden jährlich 1/25 des Kreditbetrages abge-

schrieben. Die grössere Fläche führt zu zusätzlichen Betriebs- und Personalkosten. Die jährlich wiederkehrenden Kosten setzen sich folgendermassen zusammen (in CHF):

Verzinsung	254'675
Abschreibung	407'480
Total Kapitalkosten	662'155
Zusätzliche Betriebskosten	20'000
Zusätzliche Personalkosten	12'000
Total wiederkehrend	694'155

Ausführung

Bei Zustimmung der Bürgerschaft zum Baukredit sollen die Arbeiten von Sommer 2017 bis Sommer 2018 ausgeführt werden. Während der zwölfmonatigen Bauzeit werden die Klassen der Oberstufe Rosenau nach Möglichkeit auf verschiedene andere Schulanlagen der Stadt verteilt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass ein Teil des notwendigen Raumbedarfs mit einem Containerprovisorium abgedeckt werden muss.

Verfahren

Gemäss Art. 9 lit. b) der Gemeindeordnung unterstehen Geschäfte, die für den gleichen Gegenstand neue einmalige Ausgaben von mehr als CHF 4 Mio. verursachen, dem obligatorischen Referendum. Das Stadtparlament hat am 5. Mai 2015 dem Baukredit von CHF 10'187'000 einstimmig zugestimmt.

Antrag

Für die Erneuerung und Erweiterung des Oberstufenzentrums Rosenau wird ein Baukredit von CHF 10'187'000 erteilt.

Gossau, 18. August 2015

Präsidium Stadtparlament

Ruth Schäfli
Präsidentin

Toni Inauen
Stadtschreiber