



Schulanlage Notker; Erneuerung, Baukredit

1 Zusammenfassung

Der Stadtrat hat am 27. Februar 2020 einen Projektierungsauftrag für die Erneuerung der Schulanlage Notker beschlossen. Das Bauprojekt liegt vor. Der Kostenvoranschlag (Stufe 2) beläuft sich auf CHF 13'235'000 inkl. 8.1 Prozent MWST.

Mit der Erneuerung der Schulanlage Notker steht der Stadt und insbesondere der Schule ein dringend saniertes Gebäude sowie eine den heutigen pädagogischen Bedürfnissen angepasste und dem Stand der Technik entsprechende Infrastruktur zur Verfügung. Zudem wird einem wertvollen Zeitzeugen der Stadt Gossau zu neuer Ausstrahlung verholfen.



«Wer die Bahnlinie St. Gallen – Zürich befährt, dem fällt schon von weitem auf stolzer Höhe ein mächtig wirkendes Gebäude auf, welches das ganze Dorf Gossau und seine Umgebung in redenhafter Gestalt beherrscht. Es ist das neue Notkerschulhaus von Gossau, das im 1000. Todesjahr des berühmten St. Galler Mönches Notker Balbulus (830-912) fertig erstellt und der Jugend feierlich übergeben wurde.»
Foto und Text aus der Eröffnungsfeier 1912

2 Ausgangslage und Ziele

Die Stadt Gossau verfügt über sechs Primarschulanlagen: Büel, Gallus, Haldenbüel, Notker, Othmar und Hirschberg. Diese Schulhäuser werden seit 2010 als reine Primarschulhäuser genutzt und entwickeln sich vermehrt zu wichtigen Quartiertreffpunkten.

Das Notker-Schulhaus wurde 1912 von der katholischen Schulgemeinde nach den Plänen des Architekten Adolf Gaudy (1872 - 1956) erbaut. Dieser hatte bereits das evangelische Schulhaus Haldenbüel entworfen. Die beiden Schulhäuser auf den nördlichen Anhöhen der Stadt prägen bis heute das Ortsbild von Gossau.

Das Schulhaus Notker ist im kantonalen Inventar der schützens- und erhaltenswerten Kulturobjekte sowie im Inventar der schützenswerten Ortsbilder ISOS aufgeführt (Ortsbildschutzgebiet Substanzschutz kantonal). Zudem stehen auf dem Schulareal mehrere geschützte Einzelbäume und Baumreihen. Seit über 100 Jahren wird das Gebäude in seiner Struktur genutzt. Verschiedene bauliche Eingriffe wie der Ersatz von Fenstern und Storen, der Umbau von Klassenzimmern, die Sanierung von Toilettenanlagen sowie der Einbau von Büroräumen wurden vorgenommen.

Das Schulgebäude befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand. Infolge der guten primären Bausubstanz wurde die Erneuerung immer wieder verschoben. Nun soll das Gebäude umfassend saniert werden, unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten. 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 Anpassung erfahren, damit das Gebäude den aktuellen und künftigen Anforderungen einer Primarschule entspricht.

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

- Energetische Sanierung der Aussenhülle (Innendämmung im Brüstungsbereich der Fassaden sowie Fensterersatz, Dämmen der Geschossdecke gegen das unbeheizte Mansarddach) unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte
- Totalersatz und teilweise Anpassung der Haustechnik (Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen)
- Rückbau und fachgerechte Entsorgung der Gebäudeschadstoffe
- Behebung brandschutztechnischer Mängel
- Sanierung der inneren Oberflächen und Verkleidungen, inklusive Boden- und Deckenbeläge
- Instandsetzung der Gebäudefassade (Putzsanierung- und Ertüchtigung der Natursteinarbeiten)
- Partielle Anpassung von Geländern, Verglasungen etc. gemäss den Richtlinien der Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu)
- Behindertengerechte Erschliessung des Schulhauses (Einbau Aufzug)
- Berücksichtigung ergänzender Raumbedürfnisse durch Anpassung der Gebäudestruktur (z. B. Gruppenräume)
- Verbesserung der Infrastruktur für die Schülerinnen und Schüler sowie Lehrkräfte
- Neubau eines Wetterschutzes für die Schülerinnen und Schüler
- Leitungsanpassungen in der unmittelbaren Umgebung

3 Bedarf für Erneuerung

Der Stadtrat hat am 6. April 2011 eine Beurteilung der erneuerungsbedürftigen Schulanlagen veranlasst. Dazu gehören neben der Schulanlage Rosenau auch die Schulanlagen Haldenbüel und das Schulhaus Notker. Mit der Erneuerung des Schulhauses Notker wird dieser Auftrag abgeschlossen. Zudem hat der Stadtrat am 23. Januar 2020 die Erneuerung der Schulanlage Notker, des Rathauses und der Schulanlage Othmar in dieser Reihenfolge priorisiert.

Gemäss Investitionsplanung des Hochbauamtes müssen in den nächsten Jahren folgende Schulanlagen aus bautechnischen Gründen erneuert werden: Schulhaus Othmar (Gesamterneuerung) und Schulhaus Hirschberg (Teilerneuerung). Der Bedarf für eine allfällige Teilsanierung der Schulanlage Lindenberg ergibt sich aus der Schulraumplanung.



Aussensvisualisierung

Die Schulanlage Notker weist in Anbetracht ihres Alters eine gute Bausubstanz auf. Dennoch sind vor allem in den folgenden Bereichen Mängel festzustellen:

- Brandschutz
- Gebäudehülle (Energie/Wärmedämmung)
- Technische Infrastruktur (Heizung, Elektro, Sanitär, Lüftung)
- Belichtung und Beleuchtung (Tages- und Kunstlicht)
- Fehlende Räume (Gruppenräume und Lernzonen)
- Behindertengerechtigkeit (Lift)
- Absturzsicherungen werden angepasst, wo die normative Unterschreitung der bfU-Richtlinien stattfindet – jedoch im Rahmen von +/- 10 Prozent Toleranz (Vorgabe Denkmalpflege)

4 Schulraumplanung

Bei Erneuerungen der Gossauer Schulhäuser spielt die Nutzungsoptimierung eine zentrale Rolle. Die Schule aktualisiert derzeit ihre gesamte Schulraumplanung. Dabei wird das bestehende Raumprogramm den kantonalen Mindestempfehlungen für Schulbauten der Volksschule gegenübergestellt. Eine erste Analyse zeigt aufgrund steigender Schülerzahlen und neuen Vorgaben des Lehrplans Volksschule St. Gallen (Förderung der überfachlichen Kompetenzen) einen grösseren Raumbedarf gegenüber heute. Bei der Planung der Gesamterneuerung des Notkerschulhauses werden beispielsweise die Korridore, welche bisher als reine Verkehrsfläche genutzt wurden, zukünftig auch als Lernzonen genutzt. Zudem werden bestehende grosse Räume in zwei kleinere unterteilt und als Gruppenräume genutzt. So müssen keine neuen Räume geschaffen werden und es können weiterhin gleich viele Klassen im bestehenden Gebäude unterrichtet werden.

Das Primarschulhaus soll künftig zwölf Schulklassen (9 Regel- und 3 Kleinklassen) Unterrichtsraum bieten. Dementsprechend sind nach der Erneuerung folgende Räume in der Anlage untergebracht:

- 12 Klassenzimmer
- 2 Mehrzweckzimmer
- 1 Disponibel
- 8 Gruppenräume
- 2 Textiles Werken (Handarbeitszimmer)
- 2 Technisches Werken (Werkraum Holz)
- 1 Maschinenraum technisches Werken
- 1 Lager technisches Werken
- 1 Aufenthalt Lehrpersonen
- 1 Arbeitsplatz Lehrpersonen
- 1 Schulleitung (Büro und Besprechung)
- 1 Arbeitsplatz / Aufenthalt Facility Management
- 1 Schulsozialarbeit
- 1 Schulische Heilpädagogik
- 1 Fördermassnahmen
- Korridorhallen mit Lernzonen
- Garderoben inklusive Sitzfläche und Kleiderhaken
- Ausreichend Toilettenanlagen für Schülerinnen und Schüler und die Lehrerschaft (2 davon barrierefrei)
- Erforderliche Betriebsräume und Technik
- Räume für Facility Management wie Aufenthalt, Werkstatt und Umkleide

5 Planungsprozess

Das Hochbauamt führte von Herbst 2021 bis Winter 2022 ein zweistufiges Planerwahlverfahren gemäss öffentlichem Vergaberecht durch. Die Ausschreibung erfolgte für die Fachbereiche Architektur und Bauleitung. Die Konzepte zur gestellten Aufgabe, die Referenzen bezüglich vergleichbaren Objekten und Schlüsselpersonen der Bewerber sowie die Honorarangebote wurden durch ein Preisgericht aufgrund von definierten Zuschlagskriterien bewertet. Das Architektenteam, bestehend aus der Edelmann Krell Architekten GmbH und der Righetti Partner Group AG, beide Zürich, erhielt den Zuschlag zur Weiterbearbeitung. Der Projektierungsprozess wurde durch eine Projektkommission gesteuert, bestehend aus der damaligen Departementsvorsteherin Bau Umwelt Verkehr (Vorsitz), dem Schulpräsidenten, der Departementsvorsteherin Versorgung Sicherheit und dem Leiter Hochbau.

6 Bauprojekt

6.1 Allgemeines

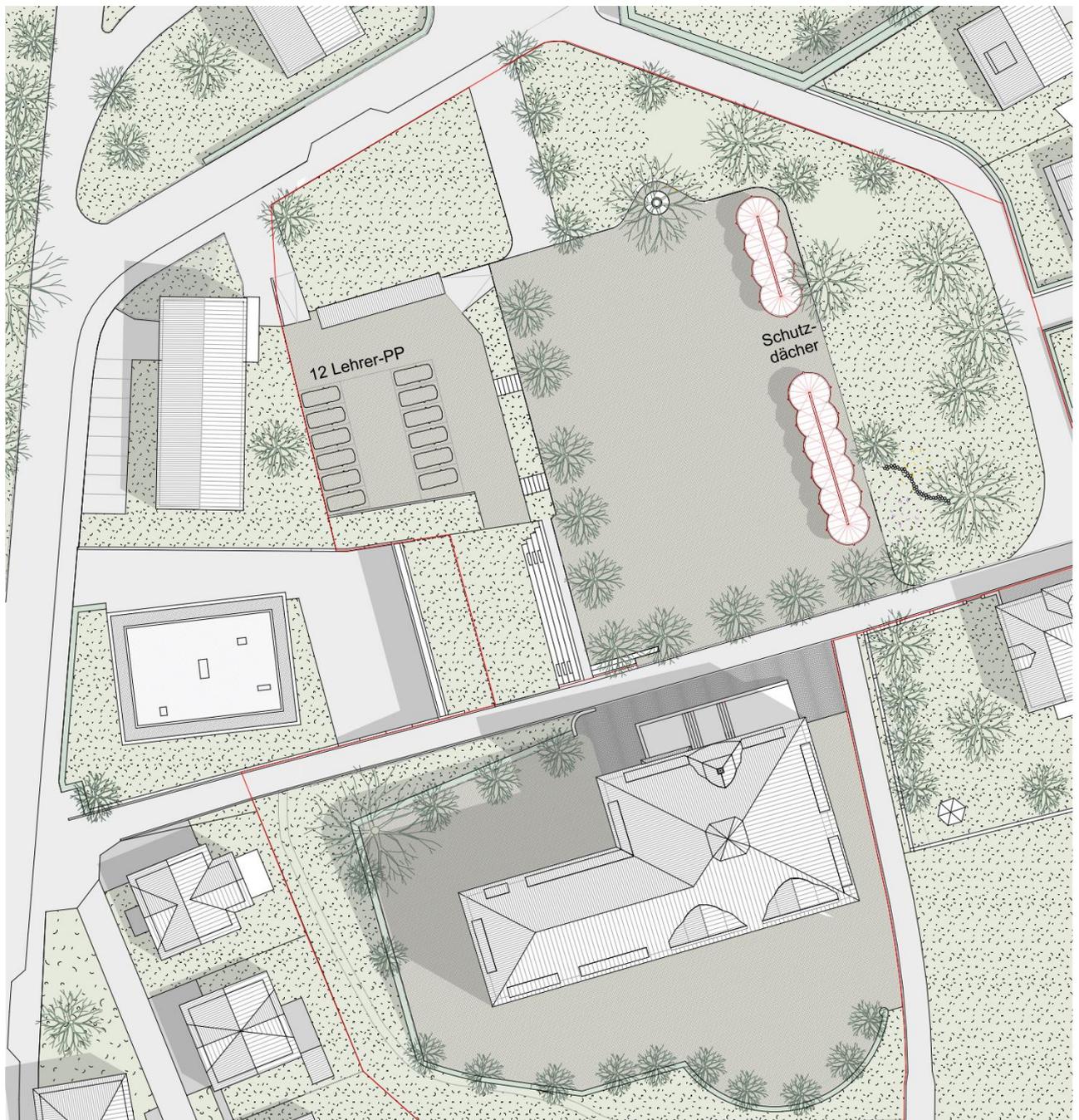
Das von Adolf Gaudy entworfene Schulhaus Notker ist von weitem als Wahrzeichen der Stadt Gossau erkennbar. Die Einheit von Gebäude und Umgebung ist auch heute noch weitgehend vorhanden. Diese Qualitäten sollen durch klare Nutzungszuweisungen der Aussenräume gestärkt werden.

6.2 Architektur und Gestaltung

In Würdigung dieser Qualitäten wird ein baulich konservativer Ansatz gewählt, um das unter kantonalem Denkmalschutz stehende Gebäude in seine nächste Lebensphase zu überführen. Im Mittelpunkt der Handlungsstrategie steht eine langfristig ausgerichtete und sich am bauzeitlichen Zustand orientierende Fortschreibung der Baugeschichte.

Die Eingriffe erfolgen so minimal wie möglich. Bei sichtbaren Eingriffen werden heutige Anforderungen mit dem bauzeitlichen Gebäudeausdruck verbunden. Eine der wichtigsten Massnahmen ist der Ersatz der energetisch unzureichenden Metallfenster aus den 1980er Jahren durch Holzfenster mit der ursprünglichen Sprossenteilung.

Der Dämmwert der neuen Fenster ermöglicht in Verbindung mit dem sehr hohen Fensterflächenanteil eine deutliche energetische Verbesserung. Zusätzliche Wärmedämmungen werden im Bereich der Fensterbrüstungen, im Mansarddach und an der Decke zum Dachraum vorgenommen.



Situationsplan

Grösster baulicher Eingriff im Inneren ist der Einbau eines Personenaufzuges, der alle Geschosse (inkl. Dachgeschoss) barrierefrei erschliesst. Die übrigen Raumbedürfnisse können durch die Umnutzung der ehemaligen Hauswartwohnung sowie der nicht mehr benötigten Heizzentrale ohne wesentliche Eingriffe in die denkmalgeschützte Bausubstanz realisiert werden. In jedem Geschoss entstehen ein zusätzlicher Gruppenraum und eine Lernzone im Flur. Im Erdgeschoss des nicht unterkellerten Gebäudes können Räume für den Betrieb geschaffen werden. Ergänzt werden diese durch einen neuen Entsorgungs- und Recyclingraum im bisher ungenutzten Bereich unter der grossen Aussentreppe.

Prägende Elemente des Innenausbaus sind die in den meisten Korridor- und Schulräumen erhaltenen Wandtäfer aus der Erstellerzeit, die originalen Gussasphaltpöden der Korridore und das bauzeitliche Fischgratparkett im gesamten dritten Obergeschoss.

Eingriffe in die Innenräume ergeben sich aus dem Austausch der gesamten technischen Gebäudeausrüstung, umfangreichen brandschutztechnischen Auflagen und der Integration betrieblicher Ausstattungsanforderungen. Bei der Umsetzung wird grossen Wert auf den Erhalt der historischen Bauteile gelegt. Ergänzende oder korrigierende Massnahmen werden in Material, Konstruktion und Form dem Bestand angepasst. Die Farbigkeit der Bauteile basiert auf einer Befunduntersuchung.

Die Aussenhülle profitiert von der bemerkenswerten Bauqualität der Originalsubstanz. So können die Dachkonstruktion sowie die Naturstein- und Putzflächen der Fassaden ohne wesentlichen Bauteilaustausch mit einer sorgfältigen handwerklichen Sanierung der Schadstellen in Stand gesetzt werden. Ein homogenisierender Schlammputz wird dem Schulgebäude ein aufgefrischtes und etwas helleres Erscheinungsbild verleihen.



Visualisierung Korridor



Grundrissplan 2. Obergeschoss

6.3 Gebäudetechnik

6.3.1 Energie

Durch die energetischen Massnahmen wie Dämmung Dachstock, Dämmung Fensterleibung und neue Fenster kann der Gesamtenergiebedarf «Wärme» um 28 Prozent gesenkt werden. Die Schulanlage soll in Zukunft durch den Wärmeverbund Notker/Lindenberg mit Wärme versorgt werden. Der geplante Wärmeverbund erzeugt die Energie mittels Holzpellets. Der Baukredit für den Wärmeverbund wird mit separatem Bericht und Antrag eingeholt.

6.3.2 Elektroarbeiten

Die Elektro- und Glasfaserversorgung wird über den Technikraum im Erdgeschoss neu erstellt. Die Hauptverteilung wird im Dachgeschoss und die Unterverteilung im Erdgeschoss platziert. Die Geschosserschliessung erfolgt vertikal über sechs Steigzonen und die horizontale Erschliessung über Kanalsysteme.

Die Beleuchtung wird über Bewegungsmelder geschaltet, ausgenommen in den Technikräumen. Die Beleuchtungsstärke beträgt in den Arbeits- und Schulräumen 600 Lux, in den Technik- und Verkehrsräumen 200 Lux. Zur Beleuchtung der Fluchtwege bei Stromausfall ist eine Sicherheitsbeleuchtung vorgesehen.

Alle Klassenzimmer, Gruppenräume, Korridore und Arbeitsräume werden mit WLAN ausgestattet. Eine Uhren- und eine Beschallungsanlage mit Sprechstelle werden installiert. Eine Brandmeldeanlage ist nicht vorgesehen. Die Storen sind elektrisch betrieben und werden von einer Wetterstation gesteuert.

6.3.3 Heizung, Lüftung, Sanitär

Die Raumtemperaturen sind nach der SIA-Norm ausgelegt. Die Raumheizung erfolgt mit Röhrenradiatoren. Die Absenkung der Heizvorlauftemperatur erfordert eine höhere Anzahl Heizkörper und das Verteilsystem wird erneuert.

Klassenzimmer, Korridore etc. werden manuell über die Fenster be- und entlüftet. Die WC-Anlagen und fensterlose Nebenräume werden mechanisch belüftet.

Zu den sanitären Anlagen gehören die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung. Die neue Wasserzuleitung wird über den neuen Technikraum in das Gebäude geführt. Die Gebäudeentwässerung erfolgt im Trennsystem. Alle Entwässerungsleitungen werden erneuert. Das unverschmutzte Regenwasser wird einer neuen Versickerungsanlage zugeführt.

Die Warmwasseraufbereitung für textiles und technisches Werken sowie für die Reinigung erfolgt mittels Luftwärmepumpenboiler im Technikraum. Die Klassenzimmer werden nicht mit Warmwasser versorgt. Die Frischwasseraufbereitung erfolgt über eine zentrale Wasserenthärtungsanlage.

6.4 Statik

Die Umbauten greifen teilweise in die Tragstruktur des Gebäudes ein. Die Funktionsfähigkeit wird dadurch nicht beeinträchtigt. Im Bereich der WC-Anlagen wird ein neuer Personenaufzug in Betonbauweise erstellt.

Das Gebäude weist im Ist-Zustand einen Erdbebenwiderstand von 40 bis 45 Prozent (Erfüllungsgrad Soll = 70 bis 80 Prozent) auf. Allfällige Verstärkungsmassnahmen wären mit rund CHF 412'000, was 3 Prozent der Gesamtkosten entspricht, sehr kostenintensiv und gemäss SIA-Norm nicht verhältnismässig. Sie werden deshalb nicht umgesetzt.

6.5 Altlasten

Die Schulanlage Notker wurde auf mögliche Belastungen hin untersucht. In den Wand- und Bodenbelägen sowie im Fensterkitt wurden Asbestbelastungen festgestellt. Die gebundenen Asbestbelastungen werden fachgerecht entfernt und entsorgt. Weiter wurde polychlorierte Biphenyle (PCB) in FL-Leuchten (Einzelbauteil) und Anstrichen

sowie polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) im Bitumenkleber des Parkettbodens festgestellt. Aufgrund von vertieften Untersuchungen und Messergebnissen ist einem Erhalt der Parkettbeläge nichts entgegenzusetzen. Auch das Risiko der verbleibenden PAK-haltigen Teerkleber im Gebäude ist als ausserordentlich gering einzustufen.

Die Probesanierung des Gussasphaltes (Schleifen) hatte keine gesundheitsschädlichen Auswirkungen gezeigt; der Gussasphalt kann belassen werden.

Fazit: Sämtliche evaluierten, gesundheitsbelastenden Stoffe werden fachgerecht vor dem Umbau ausgebaut und entsorgt. Das zu erhaltende Parkett (bzw. dessen Kleber) sowie der Gussasphalt stellen keine Gefahr dar.

Die Schulanlage Notker wurde auch auf Radonkonzentration hin untersucht; in sämtlichen gemessenen Räumen wurde der Referenzwert von 300Bq/m³ eingehalten.

6.6 Umgebung

Der Aussenraum mit dem nördlichen Kiesplatz ist als Spiel- und Pausenplatz für die Schülerinnen und Schüler und die Quartierbevölkerung sowie für den architektonischen Ausdruck des denkmalgeschützten Gebäudes von grosser Bedeutung und sehr beliebt.

Zur Sicherheit der Schulkinder werden die Parkplätze auf einen direkt von der Säntisstrasse erschlossenen Bereich östlich des Schulhauses am Weiher verlegt. Zwischen den Parkfeldern und dem Schulhaus wird ein Velounterstand realisiert.

Für die Schülerinnen und Schüler wird neben dem Kiesspielfeld ein Unterstand in Holzbauweise erstellt. Das kantonale Richtbauprogramm für Schulbauten der Volksschule sieht eine gedeckte Aussenfläche von 1 m² pro Schülerin und Schüler vor.

Mit diesen Massnahmen sowie minimalen Instandstellungsarbeiten des Platzes wird die Aufenthaltsqualität der gesamten Anlage aufgewertet.

7 Bauzeitprovisorien und Übergangsnutzung

Der Terminplan geht von einer Urnenabstimmung für den Baukredit im Jahr 2024 und der baulichen Realisierung in den Jahren 2026 und 2027 aus. Während der Bauzeit von 15 Monaten werden die Klassen des Schulhauses Notker nach Möglichkeit auf andere Gebäude verteilt; beispielsweise das Lindenbergerschulhaus oder das Andreaszentrum. Auch die Maitlisek und das Gymnasium Friedberg haben Bereitschaft signalisiert, Klassen vorübergehend aufzunehmen. Für Aufwendungen im Zusammenhang mit den Übergangslösungen sind CHF 100'000 im Kostenvoranschlag berücksichtigt.

8 Baukosten

8.1 Kostenvoranschlag

Schweizer Baupreisindex Ostschweiz, Renovation/Umbau (Basis Okt. 2020 = 100 %), Index April 2023 = 112.1 %.

Kostenvoranschlag (inkl. 8.1% MWST) – Stufe 2

		in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	420'321
10	Bestandsaufnahmen – in Stufe 1	-
11	Räumung und Terrainvorbereitung	400'321
12	Sicherungen, Provisorien	20'000
2	Gebäude	9'252'204
20	Baugrube	77'000
21	Rohbau 1	1'792'765
22	Rohbau 2	2'038'266
23	Elektroanlagen	815'000
24	Heizung-, Lüftungs-, Klimaanlage	472'000
25	Sanitäranlagen	458'000
26	Transportanlagen	85'000
27	Ausbau 1	2'021'793
28	Ausbau 2	1'492'380
4	Umgebung	
41	Roh- und Ausbauarbeiten	240'834
42	Gartenanlagen	219'050
5	Baunebenkosten	340'672
51	Bewilligungen, Gebühren	283'172
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentationen	15'000
53	Versicherungen	22'500
56	Übrige Baunebenkosten	20'000
7	Honorare	1'738'474
791	Architekt	1'272'239
792	Bauingenieur	63'635
793	Elektroingenieur	58'770
794	HLSK Ingenieur	109'100
796	Spezialisten	16'900
797	Bauphysik	20'020
798	Brandschutz	14'000
799	Bauherrenleistungen	183'810
8	Reserve	286'783
80	Rückstellungen und Reserven	286'783
9	Ausstattung	242'370
900.3	Möbel (Schulmobiliar/Schulausrüstung)	215'370
900.4	IT und WLAN	7'000
900.5	Signaletik	20'000
Total Anlagekosten BKP 0-9		12'740'708
58	MWST 8.1%	1'031'997
	Rundung	1'295
Zwischentotal Anlagekosten BKP 0-9 inkl. MWST		13'774'000
Minderkostenoptionen gemäss Auflistung Pkt. 8.2.2 inkl. MWST		- 539'000
Total Anlagekosten BKP 0-9 inkl. MWST		13'235'000

Zum heutigen Zeitpunkt ist von Förderbeiträgen der kantonalen Denkmalpflege in der Höhe von CHF 215'000 auszugehen. Diese werden zusammen mit der Baueingabe beantragt und werden mit der Schlussabrechnung ausbezahlt. Da die Beiträge nicht definitiv zugesichert sind, sind sie im Kostenvoranschlag nicht berücksichtigt.

8.2 Optionen

Der Stadtrat hat im Zuge der Kostenoptimierung verschiedene bauliche Massnahmen geprüft. Er hat dabei einen Standard festgelegt, der einerseits den minimalen gesetzlichen Anforderungen entspricht und andererseits auf Langlebigkeit und den denkmalpflegerischen Wert setzt.

8.2.1 Im Kostenvoranschlag enthalten

Er vertritt dabei die Meinung, dass folgende Positionen einen erheblichen Mehrwert darstellen. Diese Positionen sind im Kostenvoranschlag (KV) enthalten.

	in CHF
a) Verbindungstüre zwischen den Werkräumen <i>Verbindungstüre zwischen Raum 005 Werken und Raum 006 Werken für eine bessere Nutzung und Aufsicht durch Lehrpersonen</i>	5'000
b) Unterstand aus Holz <i>Schülerunterstand auf dem Pausenplatz als Witterungsschutz (Empfehlung für Schulbauten der Volksschule des Kantons St. Gallen vom 16. Dezember 2020: pro Schüler 1 m²)</i>	307'000
c) Fassadenverputz <i>Bearbeitung der Fassade und insbesondere von Rissen und losen Putzstellen</i>	252'000
d) Natursteinarbeiten <i>Zusammen mit der Fassade sind die Natursteine auszubessern und zu sichern.</i>	127'000
Total im KV enthaltende Optionen (a-d)	691'000

8.2.2 Im Kostenvoranschlag nicht enthalten

Hingegen sind die nachstehenden aufgeführten Massnahmen im Kostenvoranschlag abgezogen. Sollte die Absicht bestehen, einzelne davon zu realisieren, ist der Baukredit um den jeweiligen Betrag zu erhöhen.

	in CHF
e) Entfall Wandbrunnen im 1. Obergeschoss <i>Wasserleitung, Durchbrücke, Nische, Instandstellungs- und Anpassungsarbeiten nicht notwendig</i>	-19'000
f) Zweifarbigkeit Fenster <i>Abgrenzungszuschlag für zweifarbige Farbbehandlung für Innen und Aussen (zusätzlicher Arbeitsgang)</i>	-51'000
g) Fenster, Nachtauskühlung <i>Automatisierung der Nachtauskühlung mittel motorisierter Fensterflügel, ansonsten erfolgt Nachtauskühlung durch manuelle Betätigung</i>	-45'000
h) Umgebung <i>Umgebungsarbeiten werden auf ein Minimum reduziert. Leitungsanschlüsse müssen umgesetzt werden.</i>	-126'000
i) Aufarbeitung Gussasphalt in den Korridoren <i>Der Gussasphalt bleibt so wie heute bestehen. Jegliche Anpassungs- und Sanierungsarbeiten aus früherer Zeit und aus der Erneuerung bleiben sichtbar.</i>	-133'000
j) IV-WC ohne Apparate <i>IV spezifische Ausbauten werden zurückgestellt.</i>	-5'000
k) Zu ersetzende Parkettböden werden durch Linoleumböden ersetzt <i>Zu ersetzende Parkettböden mit Linoleum ersetzt, nicht mit Parkett.</i>	-36'000
l) Linoleumböden werden nicht durch Parkettböden ersetzt <i>Linoleumböden werden mit Linoleum ersetzt, nicht mit Parkett.</i>	-124'000
Total im KV nicht enthaltende Optionen (e-l)	-539'000

8.3 Gebäudekennzahlen

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

Gebäudekosten BKP 2/m ³ (SIA 416; 16'109 m ³)	574
Gebäudekosten BKP 2/m ² Geschossfläche nach SIA 416 (4'340m ²)	2'131

9 Termine

Der Stadtrat sieht folgende terminliche Disposition der Erneuerung vor:

2024	2025	2027
Baukredit im Parlament	Ausführungsplanung	Abschluss Realisierung
Volksabstimmung	Ausschreibung Arbeitsvergaben Start Realisierung	Bezug

10 Kalkulatorische Kosten

Das Abschreibungsreglement der Stadt Gossau sieht im Normalfall eine lineare 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 Prozent der Anfangsinvestition abgeschrieben werden. Der Stadtrat beantragt die lineare Abschreibung.

Bei der linearen Abschreibung ergeben sich folgende jährlich wiederkehrenden kalkulatorischen Kosten:

Kreditbetrag CHF 13'235'000	in CHF		
	1. Betriebsjahr	10. Betriebsjahr	25. Betriebsjahr
Durchschnittlicher Zinsbetrag (2,5 %)	324'258	205'143	6'618
Kosten für Abschreibung (25 Jahre)	529'400	529'400	529'400
Durchschnittliche zusätzliche Betriebskosten (2 % von CHF 10.655 Mio.; BKP 2, 4, 9 abzüglich Betriebskosten heute)	0	0	0
Zusätzliche Personalkosten (Vergrösserte Unterhaltsfläche)	0	0	0
Total jährliche durchschnittliche Mehrkosten	853'658	734'543	536'018

Die kalkulatorischen Kosten im 1. Betriebsjahr von CHF 853'658 entsprechen 2,2 Steuerprozenten.

11 Bauabwicklung

Der Stadtrat sieht die Umsetzung im Einzelleistungsträgermodell vor. Dabei wird jede Arbeitsgattung einzeln ausgeschrieben. Die Auftragserteilung erfolgt direkt von der Bauherrschaft mittels Werkvertrag an den Unternehmer. Auch die mit der Submission sämtlicher Bauarbeiten beauftragten Planungsbüros (Architektur- und Bauleitungsbüro, Fachplaner und Spezialisten) stehen im direkten Auftragsverhältnis zur Bauherrschaft.

Dieses Modell wurde bereits bei den Erneuerungen der Schulanlagen Haldenbühl und Rosenau erfolgreich angewendet. Dabei wurden die Arbeitsgattungen nach der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen ausgeschrieben und vergeben. Das Planerteam übernahm jeweils die Planung und die Bauleitung.

Für die Ausführungsplanung und die Baurealisierung der Schulanlage Notker sind die Planungsbüros aufgrund der gemachten Erfahrungen geeignete Partner für die Umsetzung des Projektes im Einzelleistungsträgermodell.

12 Verfahren

Das Parlament beschliesst über Geschäfte, welche dem obligatorischen Referendum unterstehen (Art. 39 i. V. m. 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.

13 Haltung des Stadtrates

Nach der Erneuerung der Schulanlagen Haldenbühl und Rosenau soll folgerichtig die Schulanlage Notker saniert werden. Das über 100-jährige Objekt ist ein Wahrzeichen der Stadt Gossau und prägt durch seine markante Lage das Stadtbild. Das Schulhaus wird unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bausubstanz nachhaltig erneuert.

Das Schulgebäude Notker befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand, obwohl die Bausubstanz als gut zu bezeichnen ist. Das Gebäude entspricht weitgehend der Gründerzeit. Die technische Infrastruktur hat ihr Lebensende erreicht. Die Sicherheitsvorschriften sind bei einigen Bauteilen nicht mehr gewährleistet. Viele Normen sowie das Energie- und Behindertengleichstellungsgesetz sind nicht mehr eingehalten.

Die notwendige Erneuerung wurde in den letzten Jahren aus verschiedenen Gründen immer wieder verschoben. Für den Stadtrat ist es von zentraler Bedeutung, dass anstehende Erneuerungen, insbesondere von Bestandesbauten, umgesetzt werden. Nur mit stetigen und regelmässigen Investitionen in den bestehenden Gebäudepark kann erreicht werden, dass der notwendige Erneuerungsbedarf realisiert wird und sich nicht aufstaut. Durch die geplante Erneuerung kann den Anforderungen eines modernen Schulbetriebs nachgekommen werden und es entstehen zeitgemässe Raumstrukturen, welche für den gegenwärtigen und den künftigen Schulunterricht sehr wichtig sind.

Der Stadtrat ist vom Projekt Erneuerung Schulanlage Notker überzeugt. Es wurde von der Projektkommission eng und intensiv geführt.

Anträge:

1. Für die Erneuerung der Schulanlage Notker wird ein Baukredit von CHF 13'235'000 inkl. MWST bewilligt.
2. Die Investitionskosten werden linear über 25 Jahre abgeschrieben.

Stadtrat