



# Schulanlage Notker, Erneuerung; Baukredit



Das Notker-Schulhaus aus dem Jahr 1912 prägt das Stadtbild von Gossau.

## Das Wichtigste in Kürze

Das Notker-Schulhaus wurde 1912 gebaut und ist ein wichtiges Kulturobjekt. Es steht unter Denkmalschutz und prägt das Stadtbild. Trotz der guten Bausubstanz gibt es Mängel, zum Beispiel beim Brandschutz, bei der Energieeffizienz und der Haustechnik. Das Schulhaus erfüllt zudem die heutigen Anforderungen an Barrierefreiheit und moderne Lernräume nicht. Der Stadtrat will es deshalb sanieren. Die Baukosten betragen 13,1 Mio. Franken. Das Stadtparlament sagte im November 2024 einstimmig Ja zum Baukredit.

## Gebäudehülle, Haustechnik, Lift

Geplant sind unter anderem eine umfassende energetische Sanierung der Gebäudehülle, neue Fenster und eine neue Haustechnik.

Vorgesehen ist auch ein Lift bis ins Dachgeschoss. Der ursprüngliche Charakter des Schulhauses bleibt erhalten.

## Gruppenräume und Lernzonen

Im Innern sind mehrere Massnahmen geplant, damit die Schulräume die heutigen pädagogischen Bedürfnisse erfüllen. In den breiten Korridoren werden Lernzonen eingerichtet. Grosse Räume werden in zwei Gruppenräume unterteilt. Weiterer Schulraum entsteht in der ehemaligen Hauswartwohnung und in der Heizzentrale. Wie heute bietet das Schulhaus auch künftig Platz für zwölf Klassen.

## Neuer Unterstand auf Pausenplatz

Der Pausenplatz soll sicherer und attraktiver werden: mit einem Unterstand aus Holz

neben dem Kiesspielplatz und einem Velounterstand. Zudem werden die Parkplätze zum Schulhaus am Weiher verlegt.

## Provisorium während der Bauzeit

Sagt die Bürgerschaft Ja zum Baukredit, beginnt die Sanierung voraussichtlich 2026. Die Bauzeit dauert rund 15 Monate. Die Klassen ziehen für diese Zeit in andere Schulhäuser oder ins Andreaszentrum.

Das Schulhaus wird dank der Sanierung energieeffizienter, sicherer und besser nutzbar. Das Parlament und der Stadtrat beantragen Ihnen deshalb ein Ja zum Baukredit.

**Das Stadtparlament beantragt, den Baukredit von CHF 13'128'000 zu bewilligen.**

## Ausgangslage

Das Notker-Schulhaus wurde 1912 von der katholischen Schulgemeinde erbaut. Architekt Adolf Gaudy hatte bereits das evangelische Schulhaus Haldenbüel entworfen. Beide Schulhäuser prägen bis heute das Ortsbild von Gossau. Das Notker-Schulhaus ist im kantonalen Inventar der schützens- und erhaltenswerten Kulturobjekte sowie im nationalen Inventar der schützenswerten Ortsbilder ISOS aufgeführt. Auf dem Areal stehen auch mehrere geschützte Einzelbauten und Baumreihen.

## Gute Substanz mit einigen Mängeln

Die Schulanlage weist in Anbetracht ihres Alters eine gute Bausubstanz auf. In den über hundert Nutzungsjahren sind verschiedene bauliche Eingriffe vorgenommen worden. Dennoch sind einige bauliche Mängel vorhanden, insbesondere:

- Brandschutz
- Gebäudehülle (Energie- und Wärmedämmung)
- Technische Infrastruktur (Heizung, Lüftung, Elektro und Sanitär)
- Belichtung und Beleuchtung
- Absturzsicherungen

### 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 gegenübergestellt. Eine erste Analyse zeigt aufgrund steigender Schülerzahlen und neuer Vorgaben des Lehrplans Volksschule St.Gallen einen grösseren Raumbedarf gegenüber heute. Gemäss Investitionsplanung 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.



**Die architektonische Qualität des Gebäudes bleibt nach der umfassenden Sanierung erhalten**

## Heutige Anforderungen erfüllen

Zudem sind heutige Anforderungen nicht erfüllt. Dazu zählen die Barrierefreiheit sowie Gruppenräume und Lernzonen. Die grosszügigen Räume machen es möglich, das Schulhaus bei der umfassenden Sanierung so anzupassen, dass es den Anforderungen einer Primarschule entspricht. Das Bauprojekt berücksichtigt sämtliche Anliegen der Nutzer und sieht folgende Arbeiten vor:

- Energetische Sanierung der Aussenhülle unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte
- Instandsetzung der Gebäudefassade
- Totalersatz der Haustechnik (Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen)
- Rückbau von Gebäudeschadstoffen
- Behebung brandschutztechnischer Mängel
- Sanierung der inneren Oberflächen und Verkleidungen, inklusive Boden- und Deckenbeläge
- Anpassung von Geländern und Verglasungen
- Behindertengerechte Erschliessung durch Einbau eines Aufzugs
- Berücksichtigung ergänzender Raumbedürfnisse durch Anpassung der Gebäudestruktur (z. B. Gruppenräume)
- Neuer Wetterschutz auf dem Pausenplatz

## Wesentliche Veränderungen am Gebäude

In Würdigung der architektonischen Qualitäten wird ein baulich konservativer Ansatz gewählt, um das Gebäude in seine nächste Lebensphase zu überführen. Die Eingriffe erfolgen so minimal wie möglich. Bei sichtbaren Eingriffen werden heutige Anforderungen mit dem bauzeitlichen Gebäudeausdruck verbunden.

Die grosszügigen Korridore werden künftig auch als Lernzonen genutzt. Zudem werden bestehende grosse Räume in zwei Gruppenräume unterteilt. Die übrigen Raumbedürfnisse können durch die Umnutzung der ehemaligen Hauswartwohnung sowie der nicht mehr benötigten Heizzentrale realisiert werden. So können weiterhin zwölf Klassen (neun Regel- und drei Kleinklassen) im Gebäude unterrichtet werden.

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 dritten Obergeschoss. Eingriffe in die Innenräume ergeben sich aus dem Austausch der gesamten technischen Gebäudeausrüstung, umfangreichen brandschutztechnischen Massnahmen und der Integration betrieblicher Ausstattungen. Grösster baulicher Eingriff im Inneren ist der Einbau

eines Personenaufzuges, der alle Geschosse (inkl. Dachgeschoss) barrierefrei erschliesst. Im Erdgeschoss können Räume für den Betrieb geschaffen werden. Ergänzt werden diese durch einen neuen Entsorgungs- und Recyclingraum im bisher ungenutzten Bereich unter der grossen Aussentreppe. Eine der wichtigsten Massnahmen ist der Ersatz der energetisch unzureichenden Fenster aus den 1980er Jahren. Der Dämmwert der neuen Fenster ermöglicht eine deutliche energetische Verbesserung. Zusätzlich werden im Bereich der Fensterbrüstungen, im Mansarddach und an der Decke zum Dachraum Wärmedämmungen vorgenommen.

### Gebäudetechnik auf heutigem Stand

Durch die energetischen Massnahmen kann der Gesamtenergiebedarf für Wärme um 28 Prozent gesenkt werden. Das Schulhaus soll neu durch den Wärmeverbund Notker/Lindenberg mit Heizwärme versorgt werden (siehe Box). Die Raumheizung erfolgt mit Röhrenradiatoren. Die Absenkung der Heizvorlauftemperatur erfordert mehr Heizkörper und ein neues Verteilsystem. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Luftwärmepumpenboiler. Das Gebäude wird im Trennsystem entwässert. Alle Entwässerungsleitungen werden erneuert. Alle Klassen-, Gruppen- und Arbeitsräume sowie die Korridore werden elektrisch auf den Stand der Technik gebracht.

#### Wärmeverbund Notker/Lindenberg

Die Heizenergie wird durch den Wärmeverbund Notker/Lindenberg bereitgestellt. Dessen Zentrale wird in einem unterirdischen Anbau und im Keller des Schulhauses am Weiher untergebracht. Sie bietet auch Platz für eine spätere Erweiterung des Verbunds auf die Anlagen Rosenau. Das Gossauer Stadtparlament hat am 5. November 2024 den entsprechenden Baukredit von CHF 1'950'000 gutgeheissen. Gegen diesen Beschluss wurde kein Referendum ergriffen. Der Kredit ist somit bewilligt.

#### Baukredit (Indexstand April 2023 = 112.1%)

Beträge in CHF

Vorbereitungsarbeiten	420'000
Gebäude	8'940'000
Umgebung	283'000
Baunebenkosten	323'000
Honorare	1'649'000
Reserve	287'000
Ausstattung	242'000
<b>Total Anlagekosten</b>	<b>12'144'000</b>
Mehrwertsteuer 8,1 % gerundet	984'000
<b>Total Anlagekosten inklusive Mehrwertsteuer</b>	<b>13'128'000</b>

#### Aufenthaltsqualität und Sicherheit

Die Einheit von Schulhaus und Umgebung soll durch klare Nutzungszuweisungen der Aussenräume gestärkt werden. Der Aussenraum mit dem Kiesplatz ist als Spiel- und Pausenplatz für die Schülerinnen und Schüler und die Quartierbevölkerung sowie für den architektonischen Ausdruck des Gebäudes von grosser Bedeutung und sehr beliebt. Neben dem Kiesspielplatz wird ein Unterstand in Holzbauweise erstellt.

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. Mit diesen Massnahmen sowie minimalen Instandstellungsarbeiten werden die Sicherheit und die

Aufenthaltsqualität der gesamten Anlage aufgewertet.

#### Provisorien und Übergangsnutzung

Die Umsetzung ist im Einzelleistungsträgermodell vorgesehen. Dieses wurde bereits bei den Erneuerungen der Schulanlagen Haldenbühl und Rosenau erfolgreich angewendet. Dabei wird jede Arbeitsgattung einzeln ausgeschrieben und die Aufträge werden direkt zwischen Stadt und Unternehmer vereinbart. Auch sämtliche Planungsbüros (Architektur- und Bauleitungsbüro, Fachplaner und Spezialisten) stehen im direkten Auftragsverhältnis zur Stadt.

Der Terminplan geht bei einer Urnenabstimmung im Mai 2025 von einer 15-monatigen Bauzeit in den Jahren 2026 und 2027 aus.



Visualisierung Gang



**Visualisierung Klassenzimmer**

Während der Bauzeit werden die Klassen auf andere Schulhäuser oder das Andreaszentrum verteilt. Für Übergangslösungen sind CHF 100'000 im Kostenvoranschlag berücksichtigt.

### **Finanzierung**

Für die denkmalpflegerischen Aufwendungen sind kantonale Beiträge von voraussichtlich CHF 580'000 zu erwarten. Diese müssen abschliessend vom Kantonsrat beschlossen werden. Die tatsächlichen Investitionen werden gemäss Abschreibungsreglement der Stadt Gossau linear abgeschrieben. Bei einer maximalen Abschreibungsdauer von 25 Jahren müssen somit jährlich mindestens 4 Prozent der Anfangsinvestition abgeschrieben werden, was CHF 525'120 entspricht. Im Gegensatz zur gleichbleibenden Abschreibung reduziert sich die Zinsbelastung mit jedem Jahr. Im ersten Betriebsjahr ist von CHF 321'636 auszugehen, im 10. Betriebsjahr von CHF 203'484 und im 25. Betriebsjahr von CHF 6'564. Die kalkulatorischen Kosten im ersten Betriebsjahr von CHF 846'756 entsprechen gut 2 Steuerprozenten.

### **Weshalb eine Urnenabstimmung?**

Die Bürgerschaft stimmt an der Urne über Geschäfte ab, welche dem obligatorischen Referendum unterstehen (Art. 8 Gemeindeordnung). Dies ist bei Krediten ab CHF 4 Millionen der Fall.

### **Haltung des Stadtrates**

Nach der Erneuerung der Schulanlagen Haldenbüel und Rosenau soll nun die Schulanlage Notker saniert werden. Das Schulgebäude befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand, obwohl die Bausubstanz als gut zu bezeichnen ist. Diese notwendige Erneuerung wurde in den letzten Jahren aus verschiedenen Gründen immer wieder verschoben. Für den Stadtrat ist es von zentraler Bedeutung, dass Erneuerungen, insbesondere von Bestandesbauten, umgesetzt werden. Nur mit stetigen und regelmässigen Investitionen in den Gebäudepark kann erreicht werden, dass sich der Erneuerungsbedarf nicht aufstaut. Durch die geplante Erneuerung kann das Schulhaus den Anforderungen eines modernen Schulbetriebs angepasst werden. Es entstehen zeitgemässe Raumstrukturen, welche für den gegenwärtigen und den künftigen Schulunterricht sehr wichtig sind. Der Stadtrat ist vom Projekt überzeugt.

### **Haltung des Parlamentes**

Um das Notker-Schulhaus den heutigen pädagogischen Bedürfnissen anzupassen und die Infrastruktur dem Stand der Technik, sind umfangreiche Sanierungsarbeiten notwendig. Das Parlament ist überzeugt, dass mit dem vorliegenden Sanierungsprojekt einem wertvollen Zeitzeugen der Stadt Gossau zu neuer Ausstrahlung verholfen wird. Das Parlament hat den Baukredit am 5. November 2024 einstimmig genehmigt.

### **Entwicklung der Baukosten**

Für die Höhe des Baukredits sind die Baukosten massgebend, welche der Stadtrat dem Parlament beantragt hat. Berücksichtigt sind zudem vom Parlament beschlossene Änderungen. Hingegen erfolgt für die Urnenabstimmungsvorlage keine Anpassung an die Preisentwicklung. Denn gemäss Art. 44 Bst. d) der Gemeindeordnung beschliesst der Stadtrat unbeschränkt über teuerungsbedingte Mehrkosten. Der Baukredit von CHF 13'128'000 für die Erneuerung des Notkerschulhauses basiert auf dem Ostschweizer Baukostenindex vom April 2023 (Stand = 112,1 Prozent). Der aktuell verfügbare Index vom Oktober 2024 weist einen Stand von 114,2% aus. Somit ist für die Erneuerung aktuell von teuerungsbedingten Mehrkosten von rund CHF 276'000 auszugehen. Die tatsächlichen teuerungsbedingten Mehrkosten sind abhängig vom Preisstand zum Ausführungszeitpunkt.

**Antrag**  
**Für die Erneuerung der Schulanlage Notker wird ein Baukredit von CHF 13'128'000 erteilt.**

Gossau, 10. Dezember 2024

### **Präsidium Stadtparlament**

Pascal Fürer  
 Präsident

Beatrice Kempf  
 Stadtschreiberin