



Kindergärten

Neubau des Doppelkindergartens Oberzilstrasse 11

Beschluss

Auf Antrag der Direktion Bau und Planung beschliesst der Stadtrat:

1. Dem Projekt für den Neubau des Doppelkindergartens Oberzilstrasse 11 wird zugestimmt und dafür ein Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 1'560'000 erteilt.
 2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziff. 1 nach Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.
-

Die Direktion Bau und Planung berichtet:

1 Ausgangslage

Der 43 Jahre alte Doppelkindergarten an der Oberzilstrasse 11 wurde als eingeschossiger, nicht unterkellertes Massivbau erstellt. Die Fassadenwände bestehen aus beidseitig verputztem Mauerwerk, die grosse Fensterfront an der Süd-Westfassade ist in einer gedämmten Holzständerwand mit Eternitverkleidung integriert. Die Holzfenster sind mit einer Zweifachverglasung ausgeführt. Die Blecheindeckungen der Flachdächer werden von einer genagelten Fachwerkbinderkonstruktion mit Schalung getragen. 1990 erhielt das Gebäude eine Aussensanierung, 2012 wurde die Heizung altershalber ersetzt. Über die Jahre wurden die inneren Oberflächen entsprechend ihrer Abnutzung erneuert.

In den vergangenen Jahren zeigten sich massive Mängel an der Aussenhülle, welche zu einem grossen Aufwand im Gebäudeunterhalt führten. Das Blechfalzdach hat kaum Gefälle, so dass bei starkem Regen das Wasser nicht ausreichend abgeleitet werden kann. Fugen und Fälze sind durch Temperaturspannungen stark beansprucht und können nicht dauerhaft abgedichtet werden. Dadurch kam es immer wieder zu Wassereintrüben, was den Kindergartenbetrieb belastete.



Die Schäden waren Auslöser einer vertieften Untersuchung des baulichen Zustandes. Gemäss der Zustandsanalyse eines Ingenieurbüros aus dem Jahr 2011 sind die ursprünglichen Holzfenster und die Dachkonstruktion kurzfristig zu sanieren. Die Fassadenelemente im Fensterbereich sind durch eingedrungene Feuchtigkeit schadhaft und müssen ebenfalls ersetzt werden. Auch alle anderen Bauteile der Gebäudehülle erfüllen die energetischen Grundanforderungen nicht. Die ungedämmten Mauerwerksteile neigen zu Kondensatbildung und sind dadurch anfällig für Schimmelpilze. Durchgeführte Raumluftmessungen ergaben ein unproblematisches Raumklima, dennoch kann ein zukünftiger Schimmelpilzbefall nicht ausgeschlossen werden.

Im Mai 2013 wurde auf Basis der Zustandsanalyse eine vertiefte Prüfung des Sanierungsumfangs und der sich daraus ergebenden Kosten in Auftrag gegeben. Schnell zeigte sich, dass eine Sanierung der Einzelbauteile aufgrund der bauphysikalischen Komplexität und Eingriffstiefe nicht wirtschaftlich ist. Die Kosten für eine Gebäudesanierung weichen nur unwesentlich von den Kosten für einen Ersatzneubau ab. Die Machbarkeitsanalyse favorisiert deshalb den Ersatzneubau des Doppelkindergartens auf dem bestehenden Gebäudesockel unter Nutzung der vorhandenen Anschlüsse von Wasser und Abwasser. Im Sommer 2013 wurde auf dieser Basis ein Vorprojekt erarbeitet.

2 Betriebliche Überlegungen

2.1 Kapazitätsplanung

Im Einzugsgebiet der Schulhäuser Oberzil und Krontal werden sieben Kindergärten betrieben. Sechs Kindergärten sind im Eigentum der Stadt St.Gallen. Ein Kindergarten, der dezentral gelegene Kindergarten an der Kesselhaldenstrasse 64, ist ein Mietobjekt.

Sechs Kindergärten sind im laufenden Schuljahr 2013/2014 belegt. Ein Standort, nämlich einer der beiden baufälligen Kindergärten an der Oberzilstrasse 11, ist nicht in Betrieb. Aktuelle Zahlen der Einwohnerkontrolle liegen bis und mit Schuljahr 2017/2018 vor. Sie zeigen 112 bis 128 im Einzugsgebiet wohnhafte Kinder. Die effektive Zahl der eingeschulten Kinder liegt erfahrungsgemäss leicht tiefer. Die Zahlen der Fachstelle Statistik des Kantons St.Gallen prognostizieren für den gleichen Zeitraum mit 102 bis 112 Kindern tatsächlich leicht tiefere Werte. Es ist also davon auszugehen, dass auch langfristig mit dem Betrieb von sechs Kindergärten zu rechnen ist. Dabei spielt der Doppelkindergarten an der Oberzilstrasse 11 für die Planungsflexibilität eine zentrale Rolle: Er liegt inmitten des Wohnquartiers.

2.2 Raumprogramm

In den kantonalen „Empfehlungen für Schulbauten der Volksschule“ (8.1 vom 15. August 2011) ist im Anhang ein Richtraumprogramm für den Kindergarten definiert. Pädagogisch



relevantes Kriterium ist die Grösse des Unterrichtsraums. Dieser ist in den kantonalen Empfehlungen mit 95 bis 110 m² angegeben (Klassenzimmer 75 – 90 m² / Puppennische 10 m² / Bauecke 10 m²). Das vorliegende Projekt bietet einen Hauptraum mit 89 m² und einen Luft-raum mit 17 m², total also 106 m² an. Das sind gute räumliche Bedingungen für den Kindergartenbetrieb.

3 Vorprojekt

Aus ökonomischen Gründen wird das Ersatzgebäude als Holzelementbau auf die bestehende Bodenplatte gesetzt. Lediglich ein Gebäudeeinsprung beim Heizungsraum wird zugunsten einer einfacheren Geometrie der Aussenwandflucht eliminiert.

Augenfälliges Merkmal des Projektes sind die giebelförmigen Haupträume, welche den Kindergartenraum gliedern und räumlich Abgrenzungen von Gruppen erlauben. Grosse Fenster sorgen für eine optimale und spannende Belichtung. Eine aussenliegenden Beschattung und ausreichend grosse Lüftungsflügel für die Nachtauskühlung erfüllen die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz. Der mit einer Treppe erschlossene Giebelraum des jeweils höheren Dachteiles kann als separate Puppennische oder Bauecke genutzt werden. Die Garderoben sind zum Hauptraum offen gestaltet und bilden eine räumliche Erweiterung. Eine optische und funktionale Gliederung des Raumes kann bei Bedarf mit Mobiliar bewerkstelligt werden.

Im Innenbereich werden die notwendigen Nebenräume zu sinnvollen Einheiten zusammengefasst. So werden für den Doppelkindergarten zentral vier Toiletten angeboten, welche den Kindern zur Verfügung stehen. Das hindernisfreie WC wird gleichzeitig von den Lehrpersonen genutzt. Der Windfang und das vergrösserte Vordach im Eingangsbereich bilden gleichzeitig die gedeckte Pausenhalle. Jedem Kindergarten ist ausserdem ein ausreichend grosser Materialraum zugeordnet.

Der Kindergarten wird neu an die Fernwärmeversorgung des Quartiers Oberzil angeschlossen. Der bestehende Heizkessel wird ausgebaut und an anderer Stelle wieder verwendet. Die Nutzung von Sonnenenergie wird im Rahmen der Projektierung noch geprüft.

Das bestehende Bauwerk wird bis auf den Gebäudesockel zurückgebaut. Der Gebäudesockel wird für den Neubau vorbereitet und abgedichtet. Unterhalb der Fussbodenkonstruktion wird eine Wärmedämmschicht eingebaut. Die Wände werden als Holzständerwerk mit hinterlüfteter Holzschalung ausgebildet und das Dach erhält eine Eindeckung aus Eternit.

Die Pflanzen in unmittelbarer Umgebung werden während der Bauzeit entfernt. Anschliessend wird das Terrain wieder begrünt. Verschiedene Niveaueinstufungen gewährleisten einen hindernisfreien Zugang zum Haus.



4 **Ökologie**

Dank der Holzbauweise verfügt die Konstruktion sowohl in Bezug auf graue Energie wie auch in ökologischer Hinsicht über eine gute Bilanz. Es wird darauf geachtet, dass Abbruchmaterialien entweder wiederverwertet oder sortenrein getrennt und fachgerecht entsorgt werden. Bei der Wahl der neuen Baustoffe wird auf eine ressourcenschonende Herstellung und Verarbeitung geachtet.

5 **Kosten**

Für die Ausführung ist mit folgenden Kosten zu rechnen (Kostenstand Dezember 2013):

BKP	Arbeitsgattung	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	69'000
2	Gebäude	1'236'000
21	Rohbau 1	441'000
22	Rohbau 2	162'000
23	Elektroanlagen	64'000
24	Heizungs-, Lüftungsanlagen	54'000
25	Sanitäranlagen	46'000
27	Ausbau 1	182'000
28	Ausbau 2	40'000
29	Honorare	247'000
4	Umgebung	35'000
5	Baunebenkosten	46'000
6	Unvorhergesehenes	120'000
7	Bauherrenleistung	47'000
9	Ausstattung	7'000
1-9	Total (inkl. 8 % MWST)	1'560'000

In der Investitionsplanung 2014 sind insgesamt CHF 1.2 Mio. vorgesehen.



6 Kennzahlen und Vergleichswerte

Flächen- und Volumenberechnungen gemäss SIA Ordnung 416

Kennzahl

Geschossfläche GF [m ²]	395
Kosten BKP 2 / GF [CHF / m ²]	3'129
Gebäudevolumen GV [m ³]	1'381
Kosten BKP 2 / GV [CHF / m ³]	895

Referenzwerte indexiert: Die Erstellung in Modulbauweise des ähnlich grossen FSA Boppartshof kostete CHF 966/m³. Für den Neubau eines doppelt so grossen Kindergartens in Zwingen BL resultierte ein Kubikmeterpreis von CHF 810/m³, für ein kleineres Objekt in Untersiggenthal AG CHF 1'226/m³.

Beilage:
Foto, Situationsplan, Grundrisse

Konto: 62.5040.904

