



Vorlage an den Grossen Gemeinderat

vom 11. Februar 2003

Nr. 2939

Schulliegenschaften

Abtretung des Hadwigschulhauses für die PHS an den Kanton und Neubau einer Primarschule an der Sonnenstrasse; Erteilung eines Zusatzkredites zur Bauabrechnung**1 Einleitung**

Am 3. September 1989 genehmigte die Bürgerschaft der Stadt St.Gallen die Abtretung des Hadwigschulhauses für die Pädagogische Hochschule (PHS) an den Kanton zum Kaufpreis von Fr. 9'550'000.– sowie das Projekt für den Neubau einer Primarschule an der Sonnenstrasse im Kostenbetrage von Fr. 11'796'000.– und erteilte für die nach Abzug des Erlöses aus dem Verkauf des Schulhauses Hadwig sowie nach Abzug der Projektierungskosten von Fr. 320'000.– verbleibenden Kosten zu Lasten der Stadt einen Verpflichtungskredit von Fr. 1'926'000.–. Die Bürgerschaft des Kantons hiess am 1. April 1990 den Erwerb und Umbau des Schulhauses Hadwig gut.

Am 2. Juli 1991 hat der Stadtrat einen Zusatzkredit von Fr. 77'000.– für zusätzliche Installationen des Hortes im Schulhaus erteilt. Ferner erteilte der Grosse Gemeinderat am 18. Februar 1992 einen zweiten Zusatzkredit von Fr. 2'944'000.– für die Aufstockung des Primarschulhauses an der Sonnenstrasse um ein Vollgeschoss. Gesamthaft stand somit ein Nettokredit von Fr. 4'947'000.– zur Verfügung.

Nach Erteilung der Baubewilligung wurden die Bauarbeiten im Januar 1991 aufgenommen. Im Oktober 1991 ereignete sich während der Arbeiten im Untergeschoss ein Schadenfall, bei dem sich im Bereich der Lüftungsrohre unterhalb der Betonplatte des 1. Untergeschosses Undichtigkeiten verbunden mit Wasserinfiltrationen zeigten. Nachdem die vorerst angeordneten Dichtungsmassnahmen keine Verbesserung brachten, wurde klar, dass das ganze System der Lüftungsverteilung neu überdacht und grundlegend geändert werden musste.

In der Folge wurde die bestehende schadhafte Lüftungsverteilung im Untergeschoss still gelegt und eine neue Verteilung im Bereich der Hohldecke des neu aufgestockten Vollgeschosses eingebaut. Durch diesen Schadenfall ist eine Bauverzögerung von ca. 10 Wochen einge-



treten. Mit Beschluss vom 7. Juli 1992 hat der Stadtrat dem gewählten Vorgehen für die Schadenregulierung im Falle des Schulhauses Sonnenstrasse zugestimmt. Der ganze Schadenfall wurde durch den beigezogenen Rechtsanwalt sowie durch die „Zürich-Versicherung“ (Bauwesenversicherer der Stadt für diese Bauvorhaben) sehr effizient abgewickelt. Als Fazit darf festgestellt werden, dass der Stadt St.Gallen aus diesem grossen Schadenfall keine ungedeckten Kosten entstanden sind.

Eine weitere Verlängerung des Bauzeit musste wegen der beschlossenen Aufstockung in Kauf genommen werden.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 29. Juni 1993 erhielt die neue Schulanlage den Namen „Schulhaus Spelterini“. Nach einer Bauzeit von insgesamt 33 Monaten konnte das Schulhaus im Oktober 1993 dem Betrieb übergeben werden. Die Durchführung dieser anspruchsvollen und schwierigen Bauaufgabe stellte an alle Beteiligten hohe Anforderungen. Das Bauvorhaben wurde von einer Projektleitung unter dem Vorsitz des damaligen Stadtbaumeisters begleitet, der nebst Vertretern der Schule auch der bauleitende Architekt Rolf Prim angehörten.

2 Abrechnung

Nach der vom Hochbauamt vorgelegten Abrechnung stellt sich diese wie folgt dar:

Totale Baukosten, inkl. Kosten für Schadenfall	Fr.	16'890'149.20
./. Verkaufserlös für das Hadwigschulhaus	Fr.	9'550'000.00
./. Beitrag des Kantons für den Kulturgüterschutzraum	Fr.	35'846.00
./. Subvention des Bundes für den Kulturgüterschutzraum	Fr.	156'500.00
./. Erlös für den Verkauf des Hortpavillons	Fr.	2'000.00
./. Beitrag des Bundes für die Solarheizung (Warmwasser für Abwart)	Fr.	5'318.00
./. Schadenvergütung der „Zürich-Versicherung“	Fr.	800'000.00
./. Zur Verfügung stehender Nettokredit	Fr.	4'947'000.00

Total Mehrkosten	Fr.	1'393'485.20
		=====

Der Schadenfall konnte durch die Versicherungsleistungen vollständig gedeckt werden.

3 Berechnung der Teuerung

Der Kostenvoranschlag basiert auf den Lohnansätzen und Materialpreisen vom April 1988 bzw. Oktober 1991 (Zusatzkredit für die Aufstockung) und April 1991 (Zusatzkredit Hort). Die Bauteuerung bis zu Beginn der ersten Arbeitsvergebungen im Dezember 1990 betrug gemäss



Zürcher-Baukostenindex für die Gesamtkosten im Mittel 15.5 %. Sie erreichte im April 1991 mit 21.4 % ihren Höchststand. In der Folge war sie bis April 1993 rückläufig (15.1 %).

Gemäss Artikel 7 der Gemeindeordnung fallen Zusatzkredite für teuerungsbedingte Mehrkosten in die abschliessende Kompetenz des Grossen Gemeinderates. Artikel 39 des städtischen Finanzreglementes regelt die Berechnung der massgebenden Teuerung. Aufgrund einer detaillierten Aufstellung stellt sich diese wie folgt dar:

Indexteuerung	Fr.	1'922'333.--
Detailliert ermittelte Teuerung vom Datum des Kostenvoranschlages April 1988 bzw. Oktober 1991 (Aufstockung) bis Arbeitsvergebung		
Teuerung während der Bauzeit	Fr.	295'171.--
Durch die Unternehmer in Rechnung gestellte Teuerung ab Werkvertrag bis Arbeitsvollendung		
Total ausgewiesene Teuerung (15.3 % der KV-Summen)	Fr.	2'217'504.--
		=====

Die vorstehend erwähnten Mehrkosten liegen somit im Rahmen der ausgewiesenen Teuerung.

4 Erläuterungen zu den wesentlichen Abweichungen bei den Baukosten

Im Stadtratsantrag für die Aufstockung des Primarschulhauses an den Grossen Gemeinderat wurde dieser auch über Veränderungen am Projekt orientiert. Nach Kostengruppen zusammengefasst rechnete man damals mit den nachfolgenden Mehraufwendungen:

Gebäude	Fr.	198'500.--
Umgebung	Fr.	29'500.--
Ausstattung	Fr.	85'000.--
Total	Fr.	313'000.--
./ zu erwartende Beiträge von Bund und Kanton an die Kulturgüterschutzräume	Fr.	250'000.--
Netto-Aufwendungen für zusätzliche Massnahmen beim bewilligten Neubauprojekt	Fr.	63'000.--
		=====

Wie die Abrechnung zeigt, sind die damals geschätzten Beiträge wegen der wesentlich geringer ausgefallenen Erstellungskosten des Kulturgüterschutzraumes ebenfalls kleiner gewor-



den. Auch die Kosten für das Bauvorhaben insgesamt sind – teuerungsbedingt – geringer als budgetiert ausgefallen.

Der Architekt hat den zum grossen Teil auf Unternehmer-Vorofferten basierenden Kostenvoranschlag nach Absprache mit allen am Bau beteiligten Instanzen sehr sorgfältig erarbeitet. Mit der Vorlage eines Bauprojektes dieser Grössenordnung und Komplexität kann die Planung nicht als abgeschlossen betrachtet werden. Vielmehr sind die Fachorgane bei der Ausführung einer Baute, vor allem bei Bauvorhaben, die sich über mehrere Jahre erstrecken, verpflichtet, neue Entwicklungen und Erkenntnisse zu berücksichtigen. Während der Bauausführung hat das Projekt, abgesehen vom grundlegend geänderten Lüftungskonzept, keine nennenswerten Änderungen erfahren, hingegen wurden bezüglich der Detailkonstruktion und der Materialwahl zum Teil Änderungen vorgenommen. Dies führte bei einzelnen Kostenvoranschlagspositionen sowohl zu Mehr- als auch zu Minderkosten sowie zu Verschiebungen gegenüber den Kostenvoranschlägen.

Die wesentlichen Abweichungen, welche auch die Teuerung enthalten, sind nachstehend beschrieben:

Vorbereitungsarbeiten / Grundstück - Fr. 184'810.80

Infolge der verlängerten Bauzeit mussten für die temporäre Unterbringung des Tageshortes zusätzliche Mietkosten entrichtet werden. Diverse Kostenunterschreitungen innerhalb BKP 0 (Grundstück) haben jedoch zu einer geringfügigen Unterschreitung des Kostenvoranschlages geführt. Die Räumung des Areals (Hortabbruch/Rodung) konnte aufgrund des Hortverkaufs um Fr. 34'985.95 günstiger als budgetiert ausgeführt werden. Dank günstiger Vergabe und einem Systemwechsel betreffend Pfahlprüfungen konnte die Ausführung der Pfählung um Fr. 145'569.70 günstiger gegenüber dem Kostenvoranschlag abgerechnet werden. Dies führte ebenfalls zu günstigeren Honorarkosten. Die ausgewiesene Bauteuerung beträgt zudem Fr. 163'953.--.

Gebäude + Fr. 1'977'653.35

Die ausgewiesene Bauteuerung beträgt Fr. 1'781'460.--, sodass die Gebäudemehrkosten insgesamt teuerungsbedingt sind. Verteuerungen bei den Baumeisterarbeiten (Arbeitsüberträge, aufwendige Reinigungsarbeiten, zusätzliche Arbeiten in der Umgebung, Hilfeleistungen Kunst am Bau, diverse Bemusterungen, Bauentfeuchtung, etc.), Gerüstungen (Mehrmiere infolge Verlängerung der Bauzeit, Gerüstanpassungen beim Versetzen der Betonelemente), Element in Beton (Verwendung hochwertiger Armierung), Montagebau in Stahl (im Kostenvoranschlag nicht vorgesehen), Montagebau in Holz (im Kostenvoranschlag nicht vorgesehen), Bedachungsarbeiten (Konstruktionswahl), Elektroanlagen (u.a. Sicherheitsanlagen) und Schreiner-



arbeiten (Verwendung von Naturholz mit spezieller Oberflächenbehandlung, Arbeitsüberträge) stehen folgende Minderkosten gegenüber: Fenster aus Holz/Metall (konjunkturbedingt), Spenglerarbeiten (einfachere Ausführung), Lamellenstoren (konjunkturbedingt), Heizung-/Lüftung-/Klimaanlagen (geändertes Lüftungssystem), Unterlagsböden (einfacherer Bodenaufbau), Wandverkleidungen (einfachere Ausführung, Arbeitsüberträge auf Schreinerarbeiten), Malerarbeiten (konjunkturbedingt).

Betriebseinrichtungen - Fr. 242'557.05

Die Minderkosten resultieren aus den Positionen Leuchten und Lampen (einfach, von Fluora Leuchten AG als Prototyp hergestellte Klassenzimmerleuchte), Archivanlage (zweckmässige und günstige Produktwahl) und aus diversen Arbeitsüberträgen aus BKP 2. Die ausgewiesene Bauteuerung beträgt zudem Fr. 98'445.–.

Umgebung + Fr. 216'199.15

Von den Mehrkosten entfallen Fr. 90'296.– auf die ausgewiesene Bauteuerung. Weitere Mehrkosten entfallen auf die Positionen Gärtnerarbeiten (zusätzliche Arbeiten in Absprache mit dem Gartenbauamt, nachträgliche Erweiterung des Kiesplatzes), Spiel- und Sportplatzgestaltung (zusätzliche Geräte) sowie Strassen und Plätze (neue Ausfahrt Spelteriniparkplatz – Sonnenstrasse, neues Trottoir).

Baunebenkosten / Beiträge - Fr. 426'251.75

Der im Kostenvoranschlag enthaltene Reservebetrag wurde keinen zusätzlichen Aufwendungen zugewiesen. Zusätzliche Einnahmen sind darauf zurückzuführen, dass sich während der Bearbeitung des Bauvorhabens gezeigt hat, dass es sinnvoll ist, beim Bund und Kanton Subventionsbeiträge für die Kulturgüterschutzräume anzufordern. Eine weitere Subvention wurde für die Solaranlage (Warmwasseraufbereitung) gewährt.

5 Schlussbemerkung

Die Finanzkontrolle hat die Abrechnung gemäss Bericht Nr. 283 vom 14. Januar 2003 geprüft und in Ordnung befunden.

Abschliessend ist festzustellen, dass der von der Bürgerschaft getroffene Entscheid über die Abtretung des Hadwigschulhauses für die PHS an den Kanton und den Neubau einer Primarschule an der Sonnenstrasse zu einem erfreulichen Ergebnis geführt hat. Es ist gelungen, nicht nur ein Gebäude zu bauen (Kosten inkl. Projektierung pro Klassenzimmereinheit für BKP 1 – 9 Fr. 433'943.10, Kosten pro m3 umbauter Raum Fr. 472.40), das die pädagogischen und



betrieblichen Erfordernisse erfüllt und das für künftige Bedürfnisse anpassungsfähig ist, sonder auch das Gebiet im Bereich des Spelteriniplatzes durch einen städtebaulichen Akzent von hoher Qualität aufzuwerten. Schliesslich konnte durch dieses Geschäft der Standort der Pädagogischen Hochschule in St.Gallen erhalten werden.

Ebenfalls in der ersten Hälfte der 90iger Jahre wurde der Erweiterungsbau für das Primarschulhaus Hof erstellt. Die ebenfalls nun vorliegende Bauabrechnung schliesst mit einer Kreditunterschreitung von fast 1.3 Mio. Franken ab. Für solche Unterschreitungen ist keine Vorlage und Information an den Grossen Gemeinderat erforderlich, der Vergleich der beiden Schulhäuser Hof und Spelterini dürfte für die Öffentlichkeit und den Grossen Gemeinderat aber von Interesse sein.

6 Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Zur Deckung der Mehrkosten für die Abtretung des Hadwigschulhauses für die PHS an den Kanton und den Neubau einer Primarschule an der Sonnenstrasse wird zum Verpflichtungskredit, inkl. Erster und zweiter Zusatzkredit, von Fr. 4'947'000.-- ein weiterer Zusatzkredit von Fr. 1'393'485.20 erteilt.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Konto: 62.5040.182

