

Vorlage Stadtparlament

Datum 20. Juni 2017
Beschluss Nr 639
Aktenplan 211.35 Familienergänzende Betreuung

Einzugsgebiet Rotmonten-Gerhalde; Umnutzung Kirchlistrasse 2 für die Betreuung; Projektierungs- und Ausführungskredit

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Für die Umnutzung der Liegenschaft Kirchlistrasse 2 für die familienergänzende Betreuung wird ein Verpflichtungskredit von CHF 3'080'000 erteilt.
2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss nach Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

1 Ausgangslage

Am 1. April 2014 genehmigte der Stadtrat einen Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 226'000 für die Ausarbeitung eines Bauprojektes mit Kostenvoranschlag für die Liegenschaft Kirchlistrasse 2. Vorgeesehen war eine Umnutzung der städtischen Liegenschaft für die Tagesbetreuung. In der Vorlage wurde aufgezeigt, dass im Schuleinzugsgebiet Rotmonten-Gerhalde die räumlichen und betrieblichen Bedingungen für die familienergänzende Tagesbetreuung unbefriedigend sind und angesichts der steigenden Schülerzahlen in diesem Gebiet ein Handlungsbedarf besteht.

In der Folge wurde ein Bauprojekt mit Kostenvoranschlag erarbeitet, welches der Stadtrat mit Beschluss vom 19. Mai 2015 zuhanden des Stadtparlaments verabschiedete. Beantragt wurde ein Baukredit in der Höhe von CHF 3'841'000, um die Liegenschaft an der Kirchlistrasse 2 für die Betreuungsangebote im Schuleinzugsgebiet Rotmonten-Gerhalde nutzbar zu machen.

Das Stadtparlament behandelte die Vorlage am 4. August 2015. Es wies das Geschäft mit dem Auftrag an den Stadtrat zurück, grundsätzliche Alternativen zum Projekt Kirchlistrasse 2 für die Betreuungsangebote im Schuleinzugsgebiet Rotmonten-Gerhalde zu prüfen und dem Parlament umfassend Bericht zu erstatten. Der Grund für die Rückweisung lag im Wesentlichen darin, dass von Mitgliedern des Stadtparlaments die hohen Kosten, der Aussenraum und die Schulwegsituation kritisiert wurden. Zudem wurde bemängelt, dass die möglichen Alternativen nicht aufgezeigt wurden.

Am 24. Januar 2017 unterbreitete der Stadtrat einen Bericht zum Postulat „Planung und Ausbau der FSA+ Angebote“ (nachfolgend FSA+ - Postulatsbericht), welches am 30. Juni 2015 von der Baukommission eingereicht und vom Stadtparlament am 24. November 2015 erheblich erklärt worden war. Darin wurde im Sinne einer breiten Auslegeordnung der Handlungsbedarf hinsichtlich der

Raumplanung für die städtischen Schulen und die Tagesbetreuung aufgezeigt. Weiter bildete der Bericht die nötigen Massnahmen, das Investitionsvolumen und die Kostenfolgen ab.

2 Erwägungen

2.1 Heutiges Betreuungsangebot FSA Rotmonten-Gerhalde

Im Schuljahr 2016/17 werden im Einzugsgebiet Rotmonten-Gerhalde total 453 Kinder beschult. Jedes der beiden Schulhäuser Rotmonten und Gerhalde verfügt über einen Mittagstisch. Aktuell nutzen 129 Kinder das Mittagstischangebot, also knapp 30 % aller Kindergarten- und Primarschulkinder des Einzugsgebiets. Am Spitzentag sind 78 Kinder anwesend (60 % der angemeldeten Kinder). Derzeit ist die Betreuung – das sogenannte FSA-Angebot – zwischen 11.45 Uhr und 13.30 Uhr an fünf Wochentagen und zwischen 15.30 Uhr und 18.00 Uhr an vier Wochentagen (exkl. Mittwoch) gewährleistet. Eine durchgehende Betreuung sowie Betreuung in den Schulferien werden nicht angeboten. Der Mittagstisch Gerhalde befindet sich im Dachgeschoss des Schulhauses und bietet Platz für maximal 50 Kinder. In Rotmonten wird der Mittagstisch in zwei umfunktionierten Klassenzimmern angeboten. Die räumlichen Verhältnisse sind knapp. Dies gilt sowohl für den Mittagstisch als auch für die Primarschule. Eine Verdichtung im bestehenden Raumvolumen sowie bescheidene bauliche Massnahmen konnten der Raumknappheit in der Primarschule Rotmonten etwas entgegenwirken.

Die vorhandenen räumlichen Verhältnisse in den beiden Schulhäusern lassen kein ausgebautes bedarfsgerechtes Tagesbetreuungsangebot FSA+ zu, welches zwischen 7.00 Uhr und 18.00 Uhr und auch während der unterrichtsfreien Wochen betrieben werden könnte. Ebenso kann auch keine Übergangslösung im Sinne des FSA+-Postulatsberichts (Kap. 1.7, 7.5.1.11 und 8.2) umgesetzt werden. Aus betrieblicher Sicht ist die Situation unbefriedigend.

2.2 Prognose gemäss FSA+-Postulatsbericht

Im FSA+-Postulatsbericht vom 24. Januar 2017 wurde ein Vollausbau der FSA+ in allen Schuleinzugsgebieten in Aussicht gestellt (Kapitel 7.5.1.9, S. 85 ff.). Hinsichtlich der Standorte Rotmonten und Gerhalde hält der Bericht fest, dass sie betrieblich in einer organisatorischen FSA+-Einheit zusammengefasst werden sollen (Kap. 7.5.4, S. 93). Basierend auf den Schülerprognosen für die Jahre 2022/2023 wurden darin überdies für das betreffende Schuleinzugsgebiet 181 teilnehmende Kinder am Spitzentag (Rotmonten: 124, Gerhalde: 57) ausgewiesen (vgl. Kap. 6.5.3.2, S. 63). Die Soll-Nettobetreuungsfläche wird mit insgesamt 724 m² ausgewiesen. Von diesem Bedarf sind aktuell 293 m² (Rotmonten: 179 m², Gerhalde: 114 m²) vorhanden. Die zusätzlich benötigte Fläche beträgt demnach 431 m² (Rotmonten: 316 m²; Gerhalde: 115 m², vgl. Kap. 6.5.3.2, S. 63).

2.3 Standortevaluation / Alternativen zur Kirchlistrasse 2

Im Sinne des Auftrags des Stadtparlaments vom 4. August 2015 wurden umfassend Alternativen zum Standort Kirchlistrasse 2 geprüft. In der nachfolgenden Tabelle werden die geprüften Optionen und das resultierende Beurteilungsergebnis dargelegt. Dabei wird differenziert zwischen Standorten, die aufgrund eines Ausschlusskriteriums überhaupt nicht in Frage kommen, und solchen, die sich grundsätzlich eignen.

Nicht in Frage kommen die folgenden Standorte:

Standort	Zusammengefasstes Beurteilungsergebnis
Katholische Pfarrei Peter und Paul, Waldgutstrasse 16	Das Kirchgemeindehaus bietet an sich ausreichend Platz (100-Personen-Saal mit Küche) und würde sich mit baulichen Anpassungen für die Tagesbetreuung eignen. Die Räume werden jedoch regelmässig für kirchliche Anlässe benötigt, auch während Werktagen. Sie stehen demnach nicht exklusiv zur Verfügung. Dies ist aber eine zwingende Voraussetzung für die Einrichtung eines Tagesbetreuungsstandorts.
Katholische Pfarrei Heiligkreuz, Iddastrasse 31 und 33	Die Räume im Kirchgemeindehaus wurden während der Sanierung des Schulhauses Gerhalde mitbenutzt. Die Platzverhältnisse sind relativ eng. Für eine befristete Zeit war die Doppelnutzung für beide Seiten vertretbar. Für die Schaffung einer unbefristeten Tagesbetreuungslösung sind die Räume aber zu klein. Zudem spricht auch hier die gegebene Doppelnutzung gegen eine langfristige Einrichtung einer Tagesbetreuung. Mit Blick auf das gesamte Schuleinzugsgebiet Rotmonten-Gerhalde ist die Lage hinsichtlich der Schulwegsituation nicht ideal.
Evangelisches Kirchgemeindehaus, Berghaldenplatz 4	Die Räume sind zu klein und stehen nicht exklusiv zur Verfügung.
Weiterbildungszentrum Holzweid, Holzstrasse 15	Die verfügbare Fläche wäre für die Schaffung einer Tagesbetreuung ausreichend. Die Räume sind aber für andere Nutzungen konzipiert. Entsprechend wären bauliche Anpassungen nötig. Das Weiterbildungszentrum benötigt die Räume während den Betreuungszeiten teilweise auch für eigene Belegungen und Kurse, eine exklusive Nutzung durch die Tagesbetreuung ist nicht gegeben.
Freie Parzellen Weiterbildungszentrum Holzweid, Holzstrasse	Die Parzelle F2379 (1'046 m ²) grenzt unmittelbar an die Turnhalle der Primarschule Rotmonten. Zusammen mit den angrenzenden Parzellen F0773 (200 m ²) und F0774 (451 m ²) bildet diese Parzelle eine Baulandreserve der Max Schmidheiny-Stiftung, der Besitzerin Weiterbildungszentrum Holzweid. Die Parzellen stehen nicht zum Verkauf frei.

Der meistgenannte Grund, weshalb die oben aufgeführten Optionen nicht in Betracht kommen, liegt in der fehlenden exklusiven Nutzbarkeit der Räume. Ein FSA+-Angebot muss an fünf Tagen pro Woche zu den vorgegebenen Betriebszeiten angeboten werden. Eine Mehrfachnutzung von Räumen ist grundsätzlich nur dann möglich, wenn sich die verschiedenen Nutzungen zeitlich nicht überschneiden. Zudem gibt es Standorte, in denen zwar ein Teil der Räume exklusiv gemietet werden können, die Nutzung der anderen Räume wegen des Lärms der ankommenden oder spielenden Kinder aber zu stark eingeschränkt würde. FSA+ sind familienergänzend. Das heisst, dass Kinder dort ihre Zeit in vergleichbarer Weise gestalten, wie Kinder, die zu Hause betreut werden. Sie lösen Hausaufgaben, spielen, helfen beim Abräumen des Mittagstisches usw. Räume, die nicht zur exklusiven Nutzung für ein FSA+ zur Verfügung stehen, müssten immer wieder für den jeweilig anderen Nutzungszweck umgestellt werden, was für alle Nutzerinnen und Nutzer einen entsprechenden Zusatzaufwand und ein damit einhergehendes Konfliktpotential mit sich bringt. Zudem wird die Einrichtung eines FSA+, die für Kinder konzipiert ist, kaum den anderen Nutzungszwecken gerecht. Für eine beschränkte,

kurze Übergangsphase ist eine Mehrfachnutzung denkbar, nicht aber für den unbefristeten Betrieb eines neu geschaffenen FSA+.

Standorte, die sich grundsätzlich für eine Tagesbetreuung eignen, sind die folgenden:

Standort	Zusammengefasstes Beurteilungsergebnis
Kirchlistrasse 2	Die Räume sind geeignet. Die Lage ist mit Blick auf das gesamte Schuleinzugsgebiet Rotmonten-Gerhalde ideal, der Weg zu den beiden Schulhäusern ist nicht weit und zumutbar. Nicht ideal, aber ausreichend ist die Situation hinsichtlich des Aussenraums. Die Raumkapazität hängt von der geplanten Eingriffstiefe ab. Langfristig reicht sie nicht für das ganze Schuleinzugsgebiet aus.
Schulareal Rotmonten, Holzstrasse 3 inklusive Badi-Parkplatz	Die Parzelle F0769 umfasst 18'856 m ² . Darauf sind das Schulhaus Rotmonten, die Turnhalle, der Pausen- und der Sportplatz, der Spielplatz und drei Kindergärten situiert. Das Schulhaus bietet keinerlei Raumreserven. Der freie Teil der Parzelle ist eine Baulandreserve der Stadt St.Gallen (Zone für öffentliche Bauten) und wird im Sommer als Parkplatz für das Freibad Rotmonten verwendet. Angesichts der Grösse der Reservefläche könnten Betreuungsräume für das gesamte Schuleinzugsgebiet realisiert werden. Das Schulareal liegt jedoch nicht zentral im Schuleinzugsgebiet, der Weg wäre insbesondere für die kleineren Kinder aus dem östlichen Rand des Einzugsgebiets etwas weit. Weiter ist denkbar, auf dem Schulareal ein Provisorium zu erstellen, beispielsweise mit Containern. Diese Lösung kommt aber nicht in Frage, weil bis zur Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Rotmonten eine zu lange Zeitspanne vergeht. Zudem sind Provisorien vergleichsweise teure Lösungen.
Schulareal Gerhalde, Lessingstrasse 46 resp. Iddastrasse 25	Auf der Parzelle F0481 (14'623 m ²) befinden sich das Schulhaus Gerhalde, die Turnhalle Gerhalde und eine Trafo-Station (Iddastrasse 27). Eine Erweiterung des Schulgebäudes ist zwar denkbar, aber aufgrund der bereits weitgehenden Ausschöpfung der Reserven durch den Neubau der Turnhalle nicht zu empfehlen. Damit die Primarschule weiterhin über eine ausreichend grosse Spiel- und Sportwiese verfügt, soll das Schulhaus resp. die Turnhalle nicht erweitert werden. Auf der Parzelle F0481 befindet sich der Kindergarten Iddastrasse 25. Auf diesem Teil der Parzelle ist die Erstellung eines Dreifachkindergartens geplant. Es besteht die Option, dabei auch Raum für die Tagesbetreuung zu schaffen. Wegen der beschränkt verfügbaren Fläche kann an diesem Standort kein Betreuungsangebot für das gesamte Schuleinzugsgebiet erstellt werden.

2.4 Mittel- und langfristige Planung des Kindergarten- und Schulraums

Nicht nur die Standorte müssen beurteilt werden. Die Erarbeitung der bestmöglichen Lösung muss auch vor dem Hintergrund der mittel- und langfristigen Schulraumplanung im ganzen Schuleinzugsgebiet erfolgen. Die Lösung soll mit Weitsicht im Sinne einer Gesamtschau entwickelt werden.

Im FSA+-Postulatsbericht wird dargelegt, dass gemäss Prognose für das Jahr 2022/2023 im Schuleinzugsgebiet Rotmonten-Gerhalde sowohl für den Kindergarten als auch für die Primarstufe je zwei Raumeinheiten fehlen werden. In langfristiger Hinsicht wird die Erneuerung resp. Erweiterung der Schulanlage Rotmonten erwähnt (Kap. 7.2.3, S. 74) und auch ein Ersatzneubau (Kap. 7.1.3, S. 68) an der Iddastrasse (Realisierung 2017 bis 2021). Zu beachten ist auch, dass im benachbarten Schuleinzugsgebiet ein Entscheid für einen neuen Standort des Schulhauses Schoren ansteht.

2.5 Künftige Tagesbetreuungsstandorte im Schuleinzugsgebiet Rotmonten-Gerhalde

Für die Bereitstellung eines bedarfsgerechten FSA+ im Schuleinzugsgebiet Rotmonten-Gerhalde wird eine Lösung vorgeschlagen, welche drei in Frage kommende Standorte berücksichtigt. Die Lösung wird in drei Etappen umgesetzt.

In einer ersten Etappe soll das Gebäude an der Kirchlistrasse 2 umgebaut und für eine bedarfsgerechte Tagesbetreuung (FSA+) eingerichtet werden. Die Liegenschaft Kirchlistrasse 2 gehört der Stadt, ist sofort verfügbar und eignet sich für den Betrieb einer Tagesbetreuung. Der Standort liegt mitten im Schuleinzugsgebiet Rotmonten-Gerhalde. Eine Kritik des Stadtparlaments an der Vorlage aus dem Jahr 2015 betreffend die Umnutzung der Liegenschaft Kirchlistrasse 2 betraf neben der fehlenden Standortevaluation insbesondere auch die Baukosten. Diese wurden von einem Teil der Stadtparlamentsmitglieder als zu hoch erachtet. Vor dieser Ausgangslage wird vorgeschlagen, das Haus an der Kirchlistrasse 2 so umzubauen, dass das Maximum an Raum innerhalb der bestehenden Aussenhülle des Gebäudes erreicht wird (vgl. Kapitel 3 Projekt). Während die Vorlage aus dem Jahr 2015 noch 120 Plätze vorsah, können mit der neuen Vorgehensweise nur noch 90 Plätze realisiert werden. Bei dieser Belegung ist der Normwert von 4 m² Nettobetreuungsfläche pro Kind am Spitzentag eingehalten. Dafür fallen aber die Baukosten tiefer aus.

In einer zweiten Etappe sollen im Rahmen der Erstellung des geplanten Neubaus für einen Dreifachkindergarten an der Iddastrasse 25 weitere Räume für die Tagesbetreuung mit einer Kapazität von 60 Kindern am Spitzentag erstellt werden. Organisatorisch wird zusammen mit dem Standort Kirchlistrasse 2 eine FSA+ - Einheit gebildet. Die Räume an der Iddastrasse 25 sind keine Alternative zum Standort Kirchlistrasse, vielmehr eine Ergänzung. Falls mit fortschreitender Zeit und zunehmender Nachfrage der Raum an der Kirchli- und Iddastrasse nicht ausreichen sollte, kann im Sinne einer befristeten Übergangsphase das Obergeschoss im Schulhaus Gerhalde genutzt werden, in welchem sich heute der Mittagstisch befindet.

Die Räume an der Kirchli- und Iddastrasse bieten Raum für 150 Kinder am Spitzentag. Am Spitzentag ist jedoch gemäss dem FSA+ - Postulatsbericht im Jahre 2022/23 im Schuleinzugsgebiet Rotmonten-Gerhalde mit rund 180 Kindern zu rechnen (Rotmonten: 124; Gerhalde: 57, vgl. Kap. 6.5.3.2, S. 63). Vor dieser Ausgangslage muss schon heute die Option angedacht werden, dass in einer dritten Etappe zu prüfen sein wird, ob auf dem Schulareal Rotmonten ein weiterer FSA+ - Standort erstellt werden soll. Das gleiche gilt auch für den geplanten Neubau des Schulhauses Schoren (IP950). Eine kurzfristig vorgezogene Bautätigkeit auf dem Schulareal Rotmonten für den Teilbereich Tagesbetreuung ohne Blick aufs Ganze ist nicht ratsam. Eine Nutzung des Badi-Parkplatzes für ein Provisorium würde im Sommer den Betrieb des Schwimmbads einschränken. Zudem würde die Belegung der Fläche auf dem Schulareal Rotmonten den Handlungsspielraum bzw. die Optionen mit Blick auf das gesamte Schuleinzugsgebiet unnötig einschränken. Die gesamte Schulanlage Rotmonten bedarf einer mittel- und langfristigen Raumplanung für alle Nutzungsbereiche (Kindergarten, Primarschule

und Tagesbetreuung). Die Nutzung der Kirchlistrasse 2 führt zu einer Entlastung des Schulhauses Rotmonten.

Im FSA+ - Postulatsbericht wurde ausgeführt, dass die Erneuerung und Erweiterung der Schulanlage Rotmonten frühestens ab 2022 geplant ist (Kap. 7.2.2, S. 71). Hinter dieser Planung steht die Tatsache, dass gemäss FSA+ - Postulatsbericht im Schuleinzugsgebiet Rotmonten-Gerhalde im Prognosezeitraum von sechs Jahren mutmasslich zwei Raumeinheiten für die Primarschule fehlen (Kap. 7.2.2). Mit der oben vorgeschlagenen Lösung eines Tagesbetreuungsstandorts an der Kirchlistrasse 2 und mit einer Erweiterung an der Iddastrasse kann dieser Raumbedarf gelöst werden. Heute belegt der Mittagstisch im Schulhaus Rotmonten zwei Schulzimmer. Diese können mit der Realisierung der Betreuungsräume an der Kirchlistrasse wieder ihrer ursprünglichen Bestimmung zugeführt werden. Damit steht im Schuleinzugsgebiet Rotmonten-Gerhalde für den Prognosezeitraum genügend Schulraum für die Primarschule zur Verfügung. Dementsprechend kann die Realisierung der Erneuerung resp. Erweiterung der Schulanlage Rotmonten zeitlich verschoben werden. Die neue Planung sieht eine Realisierung zwischen 2027 und 2032 vor.

In langfristiger Hinsicht können heute noch keine abschliessenden Aussagen zum Bestand des Tagesbetreuungsstandorts an der Kirchlistrasse 2 gemacht werden. Es ist möglich, dass dieser Standort langfristig als solcher benötigt wird. Falls künftig auf einer Schulanlage eine Tagesbetreuungseinrichtung mit entsprechender Kapazität erstellt werden sollte, ist es aber auch denkbar, dass die Liegenschaft Kirchlistrasse 2 wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann. Im schlechtesten Fall würde das FSA+ an der Kirchlistrasse 15 Jahre in Betrieb stehen. Auch für diesen Fall könnte die Investition verantwortet werden. Weil die Gebäudehülle nicht erweitert wird, könnte das Haus mit relativ geringem Aufwand wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Der Vorteil dieses Standorts liegt in den sofort verfügbaren Räumlichkeiten. Dem Schuleinzugsgebiet kann rasch ein FSA+ zur Verfügung gestellt werden. Bei allen anderen Optionen dauert eine Realisierung wesentlich länger. Mit der etappierten Bereitstellung der Tagesbetreuungsstandorte können zudem unter Berücksichtigung der künftigen Entwicklung von Nachfrage und Anzahl Kindern sämtliche Optionen ideal gewahrt werden. Mit anderen Worten werden mit dem vorgeschlagenen Vorgehen keine Entscheide für allfällige spätere Schulhauserweiterungen vorweg genommen oder beeinträchtigt. Auf Provisorien kann somit verzichtet werden. Tabellarisch lässt sich die aus gesamtheitlicher Sicht erarbeitete Lösung wie folgt darstellen (schwarzer Hintergrund = realisiert; grauer Hintergrund = prognostiziert / geplant):

Schuleinheit	kurzfristig (< 5 Jahre)							mittelfristig (5 - 10 Jahre)							langfristig (> 10 Jahre)						
	SH Rotmonten	Waldgutstrasse	Goethestrasse	Kirchlistrasse	SH Gerhalde	Iddastrasse 23/25	Total	SH Rotmonten	Waldgutstrasse	Goethestrasse	Kirchlistrasse	SH Gerhalde	Iddastrasse 25	Total	SH Rotmonten	Waldgutstrasse	Goethestrasse	Kirchlistrasse	SH Gerhalde	Iddastrasse 23/25	Total
Rotmonten-Gerhalde																					
Kindergartenstufe		54	18			36	108		54	18			54	126	?	54	18			54	?
Primarstufe	246				123		369	246				123		369	?				123		?
Turnraum	1				1		2	1				1		2	?				1		?
Betreuung (FSA+)				90	30*		120				90	30*	60	180	?			?	?	60	?

* zeitlich befristeter Ausweichraum

Ort	Beschreibung
Schulhaus Rotmonten	Kurzfristig < 5 Jahre: Das Schulhaus hat Kapazitäten für 10 Primarklassen. Dies ist in kurzfristiger Hinsicht ausreichend. Auf der Schulanlage steht eine Turnhalle zur Verfügung, welche saniert und ertüchtigt wird (FSA+-Postulatsbericht Kap. 7.2.3, S. 74).
	Mittelfristig 5 bis 10 Jahre: Gemäss Prognose fehlen Raumkapazitäten für zwei Klassen. Der zusätzlich benötigte Raum kann geschaffen werden, wenn die beiden Klassenzimmer welche heute der Mittagstisch belegt, wieder der Schule zur Verfügung gestellt werden. Dadurch kann die notwendige Anzahl an Klassenzimmern zur Verfügung gestellt werden. Das RIchtraumprogramm kann aber nicht vollumfänglich erfüllt werden (z.B. Gruppenräume, Mehrzweckraum). Auf der Schulanlage steht eine Turnhalle zur Verfügung.
	Langfristig > 10 Jahre: Auf die lange Sicht kann keine verlässliche Prognose zur Zahl der Schülerinnen und Schüler erstellt werden. Man kann jedoch annehmen, dass langfristig ein Erweiterungsbedarf besteht. Mit dem Auszug des Mittagstischs wird rasch zusätzlicher Schulraum geschaffen. Die Schulanlage Rotmonten hat dann ausreichend Fläche und Verdichtungsmöglichkeiten, um im Rahmen einer umfassenden Erweiterung zusätzliche Kapazitäten zu schaffen, sollte dies notwendig werden. Es besteht die Option, dass nebst dem Kindergarten und der Primarschule künftig auch eine Tagesbetreuung und die gemäss RIchtraumprogramm notwendigen zwei Turnhallen erstellt werden.
Kindergärten Waldgutstrasse	Die drei Kindergärten decken im Planungshorizont die erforderlichen Kapazitäten im Einzugsgebiet ab. Ob sie in der heutigen Form bestehen bleiben oder – z.B. im Zusammenhang mit einer Erweiterung der Schulanlage Rotmonten – in ein neues Gesamtkonzept integriert werden, ist offen.
Kindergarten Goethestrasse	Der zentral im Quartier liegende Kindergarten deckt im Planungshorizont die erforderlichen Kapazitäten im Einzugsgebiet ab.
Tagesbetreuung Kirchlistrasse	Kurzfristig < 5 Jahre: Es besteht die Möglichkeit, sehr rasch eine Tagesbetreuung mit 90 Plätzen zu realisieren.
	Mittelfristig 5 bis 10 Jahre: Die allenfalls realisierte Tagesbetreuung mit 90 Plätzen steht auch mittelfristig zur Verfügung.
	Langfristig > 10 Jahre: Je nach der Entwicklung des Bedarfs und der künftigen baulichen Massnahmen auf den Schulanlagen im Schuleinzugsgebiet bestehen mehrere Optionen. Der Standort Kirchlistrasse kann weiterhin als Tagesbetreuungsstandort geführt werden, allenfalls in Ergänzung mit einem anderen Standort (insb. Iddastrasse und / oder Schulhaus Rotmonten). Denkbar ist aber auch, dass der Standort Kirchlistrasse zugunsten eines neuen Standorts auf dem Schulareal Rotmonten aufgegeben und einer anderen Nutzung zugeführt wird.

Schulhaus Gerhalde	Das Schulhaus hat Kapazitäten für sechs Primarklassen, was im Planungshorizont gemäss Richtraumprogramm ausreichend ist. Solange im Schuleinzugsgebiet kein alternativer Tagesbetreuungsstandort besteht, kann das Dachgeschoss weiterhin als zeitlich befristeter Ausweichraum (insb. für einen Mittagstisch) genutzt werden. Auf der Schulanlage steht eine Turnhalle zur Verfügung.
Iddastrasse	Kurzfristig < 5 Jahre: An der Iddastrasse 25 (Eigentum der Stadt) und an der Iddastrasse 23 (Mieträume) werden zwei Kindergärten betrieben.
	Mittelfristig 5 bis 10 Jahre: Gemäss Planung soll auf der Parzelle Iddastrasse 25 ein Dreifachkindergarten realisiert werden. Die Mieträume werden gekündigt. Es besteht die Option, dass zusätzlich Räume für ein FSA+ mit maximal 60 Plätzen erstellt werden, welche organisatorisch mit dem Betreuungsstandort an der Kirchlistrasse eine Einheit bilden.
	Langfristig > 10 Jahre: Die Aussagen der mittelfristigen Sicht gelten sinngemäss.

2.6 Schulweg

Die Kirchlistrasse 2 liegt relativ zentral im Schuleinzugsquartier und etwa auf halber Strecke zwischen den beiden Schulhäusern Rotmonten und Gerhalde. Der Weg dorthin ist für die Kinder aller Altersstufen zumutbar. An der Grenze der Zumutbarkeit liegt einzig der Weg vom Kindergarten an der Goethestrasse 15 zur Kirchlistrasse 2. Für die Kinder aus dem Kindergarten Goethestrasse, welche das FSA+ besuchen, wird wie in anderen FSA+ voraussichtlich ein Schulbus eingerichtet.

Die beiden Schulhäuser liegen demgegenüber nicht gleichermassen zentral. Würde bei einem der beiden Schulhäuser ein Tagesbetreuungsstandort für das gesamte Schuleinzugsgebiet erstellt, so wäre die Wegsituation für die Kinder des anderen Schulhauses und für einen Teil der Kindergärten deutlich schlechter.

Jeder Schulweg ist mit Gefahren verbunden. Das gilt auch für diesen Schulweg. Alle Kinder in den städtischen Schulen werden im Hinblick auf die sichere Bewältigung des Schulwegs geschult. Die jüngeren Kinder werden zu Beginn auf dem Schulweg in die Tagesbetreuung von FSA+ - Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern begleitet. Mit diesen Massnahmen kann die Bewältigung des Schulwegs zwischen der Schule und dem Betreuungsstandort gleichermassen verantwortet werden wie zwischen der Schule und dem Elternhaus.

3 Projekt

Die Liegenschaft Kirchlistrasse 2 bietet eine Nettobetreuungsfläche von 361 m² und damit Platz für zwei Betreuungseinheiten à je 45 Kinder. Für die beiden Einheiten werden im Erdgeschoss und Obergeschoss sechs Gruppenräume, im Dachgeschoss zwei Themenräume und im Untergeschoss zwei Bewegungsräume eingerichtet. Das Haus soll auch für allenfalls künftig veränderte Anforderungen flexibel genutzt werden können. Daher bleiben die Tragstruktur, der Treppenlauf und die Fassaden bestehen. Auf einen Anbau für Küche, Büro und Lift – wie im Projekt von 2015 vorgeschlagen – wird verzichtet. Küche, Büro und Lift kommen innerhalb der bestehenden Grundrissstruktur zu liegen. Mit einer Nettofläche pro Kind von 4 m² steht so kurzfristig Raum für rund 90 Kinder am Spitzentag zur Verfügung. Der Betrieb kann voraussichtlich im 2. Semester des Schuljahres 2018/19 (Februar 2019) aufgenommen werden.

Das Haus wurde seit seiner Bauzeit im 19. Jh. baulich nie mehr substanziell erneuert. Die jetzt geplanten Baumassnahmen erfolgen in Rücksichtnahme auf die bauliche Substanz und sind als Investition für die nächste Generation zu sehen. Mit dem Lift und der Rampe wird das Haus hindernisfrei, mit den neuen Fenstern und der Erdbebenertüchtigung werden die Anforderungen an Energieeinsparung und Sicherheit erfüllt. Mit der Dämmung von Keller und Dach entstehen auch in diesen Geschossen neue nutzbare Räume. Die Kellerräume werden entfeuchtet, abgedichtet und innen gedämmt, so dass sie den Kindern als Bewegungsräume zur Verfügung stehen. Eine neue hindernisfreie Toilette dient gleichzeitig als WC und Dusche für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Das Dachgeschoss ist heute nur teilweise ausgebaut. Der nicht ausgebaut Bereich soll nun ebenfalls gedämmt und belichtet werden, damit gut nutzbare Räume entstehen. Das Dach wird abgedeckt und mit Wärmedämmung und neuer Ziegeleindeckung versehen. Mit neuen Fenstern werden die Räume im Dachgeschoss genügend Licht erhalten. Sie erhalten auch einen neuen Bodenbelag mit Trittschalldämmung.

Die Aussenwände wurden ursprünglich als ungedämmtes Riegelfachwerk mit Mauerausfachung errichtet. Im Rahmen einer Sanierung in den 1980er-Jahren wurden eine Haushälfte innen gedämmt und alle Fenster ersetzt. Die heute noch ungedämmten Wände der nördlichen Haushälfte werden zur Erdbebenertüchtigung verstärkt und mit einer Innenwärmedämmung versehen. Die Fenster haben inzwischen das Ende ihrer Lebensdauer erreicht, entsprechen nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen und werden durch neue Holzfenster ersetzt.

Der Charakter der Räume soll erhalten bleiben. Bestehende Fischgratparkette oder Riemenböden werden abgeschliffen und versiegelt. Die Decken sind in gutem Zustand und werden lediglich örtlich ausgebessert. Die für den Betrieb notwendigen raumakustischen Massnahmen werden realisiert. Neue Unterteilungen werden in Leichtbau- bzw. Schrankelementen ausgeführt.

Ein Lift wird über alle Geschosse eingebaut und ermöglicht so eine grosse Flexibilität, da alle Geschosse gut zugänglich und nutzbar sind, das Essen wie auch Reinigungsmaterial in jedes Geschoss transportiert und ein hindernisfreier Zugang auf allen Stockwerken gewährleistet werden kann. Im Untergeschoss kann so eine Behinderten-Toilette mit Dusche eingerichtet werden. Eine Rampe dient der Anlieferung für die Küche und der hindernisfreien Erschliessung des Hauses. Sollte das Gebäude künftig wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden, können der Lift und die Rampe weiterhin benutzt werden.

Zur Mittagszeit strömt jeweils eine grosse Kinderzahl gleichzeitig ins Haus. Neben dem Haupteingang wird der Garteneingang aktiviert, damit bereits im Eingangsbereich eine Entflechtung der ankommenden Kinder stattfindet. Während ein Teil der Gruppen in ihren Gruppenräumen im Erdgeschoss bleibt, werden die weiteren Gruppen direkt über die Treppe nach oben geführt. Je separate Garderoben- und Toilettenbereiche pro Stockwerk tragen zur zusätzlichen Entflechtung bei.

Der Aussenraum ist für das Betreuungspersonal gut einsehbar. Für eine Tagesbetreuung ist er eher knapp gehalten, für die kleineren Kinder jedoch weitläufig genug. Ihnen bieten die verschiedenen Oberflächen, Materialien, Bäume und Steinstufen genug Anregung. An der bestehenden Umgebungsgestaltung wird daher nur wenig verändert. Ein Aussengeräteraum nimmt die Spielgeräte auf. Für die älteren Kinder besteht die Möglichkeit, dass sie zu bestimmten Zeiten das nahe gelegene Schulareal Rotmonten z.B. zum Fussballspiel aufsuchen können. Eine solche Möglichkeit wird auch

an anderen Tagesbetreuungsorten der Stadt genutzt. Dabei werden positive Erfahrungen gemacht. Dieses Angebot wird nur in Absprache mit den Eltern geschaffen. Auch Kinder, die kein Angebot der familienergänzenden Betreuung besuchen, treffen sich häufig im Einverständnis mit ihren Eltern vor der Schule für das freie Spielen auf dem Schulareal.

4 Vergleich der Kirchlistrasse-Vorlagen 2015 und 2017

Auch wenn sich der Standort an der Kirchlistrasse 2 als die beste Option bestätigt hat, unterscheiden sich die beiden Vorlagen substanziell. In der Vorlage 2017 werden nicht nur die baulichen und betrieblichen Massnahmen an der Kirchlistrasse 2 abgebildet, sondern darüber hinaus auch die weiteren notwendigen Etappen, welche langfristig zu einer FSA+ - Abdeckung im gesamten Schuleinzugsgebiet führen. Alternative Standorte werden mit ihren Vor- und Nachteilen aufgelistet. In baulicher Hinsicht besteht der grösste Unterschied darin, dass in der Vorlage 2017 im Gegensatz zur Vorlage 2015 keine Vergrösserung der Aussenhülle vorgeschlagen wird, mit entsprechend tieferen Kostenfolgen.

5 Kosten

5.1 Baukosten

Für die Projektierung und Ausführung ist mit folgenden Kosten zu rechnen (Kostenstand April 2017, Baupreisindex Ostschweiz 10/2015 = 100.0, 10/2016 = 97.8):

BKP	Arbeitsgattung	CHF
0	Grundstück (Übertrag ins Verwaltungsvermögen)	1'080'000
1	Vorbereitungsarbeiten	140'000
2	Gebäude	1'425'000
21	Rohbau 1	170'000
22	Rohbau 2	222'000
23	Elektroanlagen	95'000
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	118'000
25	Sanitäranlagen	67'000
26	Transportanlagen	50'000
27	Ausbau 1	228'000
28	Ausbau 2	147'000
29	Honorare	328'000
3	Betriebseinrichtungen	50'000
4	Umgebung	55'000
5	Baunebenkosten	73'000
6	Reserven	145'000
7	Bauherrenleistung	52'000
9	Ausstattung	60'000
1-9	Total (inkl. 8 % MWST)	3'080'000

Die Kostenfolgen bedürfen einer differenzierten Betrachtung. Insbesondere muss den folgenden Überlegungen Rechnung getragen werden:

Die Liegenschaft Kirchlistrasse 2 muss für die neue Nutzung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen werden. Gemäss Art. 21 Abs. 3 des Finanzreglements (sRS 811.1) erfolgt die Übertragung zum amtlichen Verkehrswert von CHF 1'080'000 (Grundstücksschätzung 2014). Dies ist finanzrechtlich eine Ausgabe, stellt aber keinen Mittelabfluss dar.

Ohne den vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen und die ohnehin anstehenden Erneuerungsarbeiten in der Höhe von ca. CHF 1'600'000, damit für eine alternative Drittvermietung zum Zwecke einer Büro- oder Wohnnutzung ein angemessener Ertrag von rund CHF 100'000 pro Jahr erzielt werden könnte, betragen die effektiv auf die Betreuungseinrichtung entfallenden Kosten rund CHF 400'000.

Ein gleichwertiger Neubau an der Kirchlistrasse würde unter der Annahme von CHF 1'000/m³ (Erstellungskosten BKP 0-9) und CHF 2'900/m² (Geschossfläche nach SIA 416) zwischen 20 bis 30 % höhere Kosten verursachen.

5.2 Kennzahlen und Richtwerte

Für die Umnutzung und Sanierung der Liegenschaft lassen sich folgende standardisierten Kennwerte erheben:

Kosten BKP 2 inkl. Honorare	CHF 1'425'000
Gebäudevolumen GV nach SIA 116	2'499 m ³
Kosten BKP 2 inkl. Honorare / Gebäudevolumen nach SIA 416	570 CHF/m ³
Geschossfläche GF nach SIA 416	832 m ²
Kosten BKP 2 inkl. Honorare / Geschossfläche nach SIA 416	1'713 CHF/m ²
Erstellungskosten BKP 0-9 / Nettobetreuungsfläche (4 m ² pro Kind)	5'540 CHF/m ²

Im Baukostenplan BKP sind die Aufwändungen nach Arbeitsgattung geordnet. Im Folgenden sind die Baukosten für bauliche Massnahmen (BKP 1-3) nach einzelnen Hauptpositionen aufgeschlüsselt:

Innere Um- und Ausbauten Obergeschosse	CHF	635'000
Ausbau Dach (inkl. Wärmedämmung)	CHF	390'000
Innenwärmedämmung und Erdbebensicherheit	CHF	130'000
Ersatz Fenster	CHF	85'000
Ausbau Kellergeschoss	CHF	300'000
Lift (inkl. Liftschacht)	CHF	75'000

5.3 Betriebliche Kosten

Im FSA+-Postulatsbericht wurde für das Schuleinzugsgebiet Rotmonten-Gerhalde ein zusätzlicher Stellenbedarf von 6.9 Vollzeitstellen im Vollausbau ausgewiesen (Kap. 7.5.1.9, S. 88). Diese Stellen werden ab Inbetriebnahme schrittweise nach Massgabe der Anzahl der betreuten Kinder geschaffen und entsprechen im Vollausbau jährlich wiederkehrenden Kosten von rund CHF 660'000. Dazu

kommt an jedem Standort eine Stelle für eine Praktikantin oder einen Praktikanten (Kosten von je CHF 25'000 jährlich, vgl. FSA+-Postulatsbericht Kap. 8.3, S. 99). Weiter fallen einlaufend zusätzliche Betriebskosten an (Lebensmittel, Arbeitsmaterial etc.), im Vollausbau rund CHF 130'000 pro Jahr (vgl. FSA+-Postulatsbericht Kap. 7.5.1.9, S. 88). Am Standort Kirchlistrasse 2 werden rund 90 der benötigten 180 Plätze realisiert. Demnach entfällt rund die Hälfte der oben genannten Kosten auf diesen Standort. Für das gesamte Schuleinzugsgebiet werden bei Vollausbau Einnahmen von rund CHF 200'000 erwartet (FSA+ - Postulatsbericht Kap. 7.5.1.9, S. 88), davon wird etwa die Hälfte auf den Standort Kirchlistrasse entfallen.

Aufgrund von Erfahrungswerten ist für die Hauswartung, die Unterhaltsreinigung und die Hauptreinigung mit jährlich wiederkehrenden Kosten rund CHF 20'000 zu rechnen, was einem Pensum von etwa dreissig Stellenprozenten entspricht.

Übersicht betriebliche Kosten und Einnahmen	CHF / Jahr
Betreuungsstellen (400 %), einlaufend nach Bedarf, (ab Betriebsaufnahme)	380'000
Praktikantinnen-/Praktikantenstelle (100%), (ab Betriebsaufnahme)	25'000
Hauswartung und Reinigung (30 %), (ab Betriebsaufnahme)	20'000
Betriebskosten (Lebensmittel, Arbeitsmaterial etc.)	70'000
Bruttokosten im Vollausbau	495'000
./. Zusätzliche Elternbeiträge	-100'000
Nettokosten im Vollausbau	395'000

Somit ist an der Kirchlistrasse insgesamt mit zusätzlichen jährlich wiederkehrenden Betriebskosten in der Höhe von CHF 395'000 zu rechnen.

5.4 Weitere Kosten für die bedarfsgerechte Tagesbetreuung im Schuleinzugsgebiet

Wie bereits ausgeführt, kann mit der Realisierung des Bauprojekts an der Kirchlistrasse 2 nicht der gesamte Bedarf im Schuleinzugsgebiet Rotmonten-Gerhalde abgedeckt werden. Deshalb werden weitere bauliche Massnahmen nötig werden. Das wäre auch bei Umsetzung der Vorlage aus dem Jahr 2015 der Fall gewesen.

Heute stehen erst die Kosten für die erste Etappe (Kirchlistrasse 2) fest. Zu den weiteren baulichen und betrieblichen Kosten können keine exakten Aussagen gemacht werden. Möglich ist eine grobe Hochrechnung. Im Schuleinzugsgebiet besteht ein Bedarf von insgesamt 678 m² Nettobetreuungsfläche. Davon werden mit dem vorliegenden Antrag 360 m² an der Kirchlistrasse 2 realisiert. Demnach müssen zu einem späteren Zeitpunkt weitere rund 340 m² Nettobetreuungsfläche realisiert werden. Erfahrungsgemäss liegen die Baukosten für einen m² Nettobetreuungsfläche für einen Neubau bei rund CHF 8'700. Somit ist im Schuleinzugsquartier Rotmonten-Gerhalde mit weiteren Erstellungskosten (BKP 1-9) in der Höhe von CHF 3 Mio. zu rechnen. Dazu kommen einlaufende jährlich wiederkehrende Betriebskosten, die im Vollausbau schätzungsweise CHF 285'000 betragen werden (2.9 Vollzeitstellen: CHF 280'000; Praktikant/innen: CHF 25'000; weitere Betriebskosten: CHF 60'000; Reinigung und Unterhalt: CHF 20'000; abzüglich Elternbeiträge: CHF -100'000).

6 Finanzierung

In der Investitionsplanung 2017 und 2018 (Fassung des Stadtrates vom 27. Juni 2016) sind für die Betreuung Rotmonten, Umnutzung Kirchlistrasse 2, Bauausführung für die Jahre 2017 und 2018 insgesamt CHF 3.8 Mio. aufgeführt. Die Betriebskosten werden über das Budget beantragt.

7 Angemessene Sanierungsmassnahmen

Um die Erstellungskosten möglichst tief zu halten, wird im Einvernehmen mit den zukünftigen Nutzern auf nachfolgende Massnahmen verzichtet. Im Übrigen wurden diese Einsparungen in der Vorlage aus dem Jahr 2015 in demselben Betrage abgezogen.

Trittschalldämmung Erdgeschoss/Obergeschoss: Für eine durchgehende Trittschalldämmung müssten die alten Holzböden mit einem neuen Bodenaufbau aufgedoppelt und statisch verstärkt werden, wodurch sie zerstört würden. Der grosse Eingriff und die Höhe der Kosten erscheinen unverhältnismässig. Erfahrungen aus ähnlichen Objekten wie zum Beispiel dem Mittagstisch Schönenwegen zeigen, dass der Verzicht keine betrieblichen Nachteile zeitigt.

Nicht berücksichtigt in den Baukosten: CHF 195'000

Minergiestandard: Die bestehenden Fassaden sind nicht oder nur wenig gedämmt. Um sie auf den Minergiestandard zu heben, müsste die heutige Schindelfassade demontiert, aussen eine neue Wärmedämmung und eine neue Aussenverkleidung (Schindeln oder ähnlich) angebracht werden. Dabei würde die an sich gute Bausubstanz zerstört. Zusätzlich müsste eine Lüftung mit punktuellen Zuluftkanälen eingebaut werden. Aufwand und Ertrag dieser Massnahmen stehen sowohl finanziell als auch energetisch in keinem Verhältnis. In Absprache mit dem Amt für Umwelt und Energie der Stadt St.Gallen wird daher auf die Erreichung des Minergiestandards verzichtet. Die geplanten zusätzlichen Innendämmungen reichen aus.

Nicht berücksichtigt in den Baukosten: CHF 423'000

Solaranlage: Auf dem Dach könnte mittels Sonnenkollektoren Wasser erwärmt werden. Standardmässig werden die Lavabos in den Toiletten und Gruppenräumen mit Kaltwasser betrieben; einzig die Küche und das IV/Personal-WC mit Dusche benötigen Warmwasser. Der Bedarf an Warmwasser ist daher sehr klein, weshalb auf die Solaranlage verzichtet wird.

Nicht berücksichtigt in den Baukosten: CHF 16'000

8 Ökologie

Es wird darauf geachtet, dass Abbruchmaterialien entweder wiederverwertet oder möglichst sortenrein getrennt und der fachgerechten Entsorgung zugeführt werden. Bei der Wahl der Baustoffe wird auf eine ressourcenschonende Herstellung und Verarbeitung geachtet. Sie sollen langlebig, schadstoffarm, einfach auszubauen und zu entsorgen sein. Die Materialwahl erfolgt nach den Kriterien von Eco-Bau, einer gemeinsamen Plattform öffentlicher Bauherrschaften des Bundes, der Kantone und Städte mit Empfehlung zum nachhaltigen Planen, Bauen und Bewirtschaften von Gebäuden und Anlagen.

9 Fazit

Mit dem Einzug in die umgebaute Kirchlistrasse werden die heutigen Mittagstischangebote im Schuleinzugsgebiet in bedarfsgerechte Tagesbetreuungsangebote (FSA+) umgewandelt. Damit können die Betreuungszeiten deutlich ausgebaut werden (Betreuung von Montag bis Freitag 07.00 bis 18.00 Uhr, inkl. Ferienbetreuung). Eine bedarfsgerechte und gut ausgebaute Tagesbetreuung ist von volkswirtschaftlichem und gesellschaftlichem Nutzen (vgl. Kap. 7.5.1.5, S. 82 f.).

In einer zweiten Etappe sollen im Neubau des geplanten Dreifachkindergartens an der Iddastrasse 25 weitere Plätze geschaffen werden. In langfristiger Hinsicht wird vor dem Hintergrund der Nachfrageentwicklung zu prüfen sein, ob weitere bauliche Massnahmen für die Tagesbetreuung, beispielsweise auf dem Schulareal Rotmonten, nötig werden. Mit diesem Vorgehen können sämtliche Optionen ideal gewahrt werden.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Konto: 62.5040.904

Beilage:
Foto, Situation, Grundrisse, Schnitte, Fassaden