



211.15 Kindergärten

Sanierung von drei Kindergärten und fünf Doppelkindergärten; Erteilung eines Rahmenkredit

tes

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Sanierung von acht Kindergärten wird zugestimmt und dafür ein Rahmenkredit von CHF 5.1 Mio. erteilt.
 2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss nach Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.
-

1 Ausgangslage

Im Jahre 2013 haben das Schulamt und das Hochbauamt die betrieblichen und baulichen Zustände aller städtischen Kindergärten untersucht und beurteilt. Die bauliche Analyse ergab, dass acht der Kindergärten, davon fünf Doppelkindergärten, in einem baulich schlechten Zustand sind. Insbesondere die Aussenhüllen weisen Mängel auf.

Die Bauten stammen überwiegend aus den 1950er- und 1960er-Jahren. Vor allem die Fenster, Fassaden und Dächer bedürfen nun einer Sanierung. Witterungseinflüsse haben den Bauteilen teilweise stark zugesetzt, Materialermüdungen schwächen Dichtigkeit und Tragfähigkeit. In verschiedenen Fällen kam es zu Feuchtigkeitsschäden, wodurch das Raumklima beeinträchtigt wurde. Eindringendes Wasser führte zu Fäulnis an Fassade und Fenstern und hat verschiedentlich Lagermaterial in Mitleidenschaft gezogen.

Die zu jener Zeit für grosse Spannweiten häufig eingesetzten Holzfachwerkträger weisen Tragsicherheitsdefizite auf. Die Verbindungen (Nagelbinder) entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik resp. Normvorschriften. Eine Untersuchung zeigte, dass die Tragsicherheit und die Gebrauchstauglichkeit im Winter bei grosser Schneelast teilweise beeinträchtigt



sind. Aufgrund der Einsturzgefahr wurden einzelne Dächer in den letzten Jahren bereits verstärkt, andere müssen seither, aufgrund der abgeminderten Traglast, jeweils von der Schneelast befreit werden.

Angesichts des Alters der Häuser überrascht es nicht, dass die Gebäudehüllen der Kindergärten den heutigen energetischen Anforderungen nicht mehr genügen. Die Dächer sind ungenügend gedämmt. Bei den Fassaden und Bodenplatten in den nicht unterkellerten Bereichen fehlt die Dämmung meist gänzlich. Die Fenster sind vielfach nur ein-, maximal zweifach verglast. Ungedämmte Fassadenteile begünstigen die Bildung von Kondensat und führen zu Bauschäden. Ausserdem verursachen sie erhebliche Wärmeverluste, die den Komfort der Nutzenden einschränken respektive den Energieverbrauch in die Höhe treiben. Im Rahmen des Gebäudeunterhalts wurden im Laufe der Jahre einzelne Fassaden und Dächer nachgedämmt sowie Fenster ersetzt.

Aufgrund bauphysikalischer Abhängigkeiten ist die Sanierung einzelner Bauteile langfristig nicht zweckmässig. So lassen sich beispielsweise beim Anschluss zusätzlich gedämmter Dächer an bestehende, ungedämmte Fassadenteile Wärmebrücken nicht vermeiden. Das Risiko für Kondensatbildung erhöht sich. Um zu verhindern, dass die Bausubstanz auf die Dauer Schaden nimmt, wird eine Teil- oder Gesamtsanierung der Kindergärten angestrebt. Auch aus Kostensicht ist eine umfassende Sanierung allfälligen Einzelmassnahmen vorzuziehen.

Am 16. Dezember 2014 hat der Stadtrat der Ausarbeitung eines Vorprojekts für die Sanierung von neun Kindergärten zugestimmt. Ziel des Vorprojekts war, den Zustand der Kindergärten vertieft zu untersuchen und dann aufgrund der Ergebnisse Sanierungspakete nach Dringlichkeit und Eingriffstiefe schnüren zu können.

Im Sinne eines Prototyps wurde der Kindergarten Flurhofstrasse 74 detailliert geprüft. Für die Kindergärten Wiesentalstrasse 23 und Boppartshofstrasse 1+3 liegen Sanierungskonzepte vor. Als Grundlage für die weiteren Planungsschritte wurde ein Kriterienkatalog erarbeitet, welcher neben den baulichen auch die energetischen und betrieblichen Sanierungsnotwendigkeiten abbildet.

2 Kindergärten

Im Rahmen des beantragten Rahmenkredits sollen die untenstehenden Kindergärten saniert werden. Die folgenden Prioritäten und Zeithorizonte ergeben sich aufgrund der verschiedenen Schadensbilder und Problemstellungen bei Statik und Bauphysik:



Ort	Art	Priorität	Sanierungszeitpunkt
Flurhofstrasse 74	Einzelkindergarten	1. Priorität	2017
Wiesentalstrasse 23	Doppelkindergarten	1. Priorität	2017
Hinterberg 61	Doppelkindergarten	1. Priorität	2018
Boppartshof 1+3	Doppelkindergarten	2. Priorität	2019 / 2020
Isenringweg 7	Einzelkindergarten	2. Priorität	2019 / 2020
Achslenweg 10	Doppelkindergarten	3. Priorität	2021
Dreilindenhäng 30	Einzelkindergarten	3. Priorität	2021
Waldgutstrasse 6a	Doppelkindergarten	3. Priorität	2021

Die definitiven Sanierungstermine werden laufend mit der Direktion Schule und Sport abgesprochen.

3 Im Rahmenkredit nicht enthaltene sanierungsbedürftige Kindergärten

Für das Gebiet Kesselhaldenstrasse / Guggeienbach wird derzeit das ortsbauliche Potenzial geprüft. Der bestehende Kindergarten an der Kesselhaldenstrasse 64 soll im Erdgeschoss eines Neubaus mit Alterswohnungen gleichenorts als Doppelkindergarten untergebracht werden.

Der Doppelkindergarten an der Herisauer Strasse 88 wird im Zusammenhang mit dem weiteren Vorgehen betreffend der Primarschule Kreuzbühl näher untersucht. Die Integration des Doppelkindergartens in die Schulanlage ist dabei ein mögliches Szenario.

Weitere im Rahmenkredit nicht enthaltene Kindergartenstandorte werden im Rahmen der zukünftigen baulichen Bedarfsabklärungen genauer untersucht.

4 Kosten

Die Sanierung der Kindergärten beinhaltet je nach Gebäude verschiedene Einzelmassnahmen an Dächern, Fenstern, Fassaden und Bodenplatten. Nach Ausarbeitung der detaillierten Sanierungskonzepte (Phase Bauprojekt) werden die Kosten auf die einzelnen Kindergärten umgelegt.



Sanierung Kindergarten	Grobkostenschätzung (+/- 20%) CHF
Flurhofstrasse 74	435'000
Wiesentalstrasse 23 / Doppelkindergarten	1'090'000
Hinterberg 61 / Doppelkindergarten	715'000
Boppartshof 1+3 / Doppelkindergarten	700'000
Isenringweg 7	420'000
Achslenweg 10 / Doppelkindergarten	800'000
Dreilindenhang 30	355'000
Waldgutstrasse 6a / Doppelkindergarten	585'000
Total Erstellungskosten BKP 1-9	5'100'000

BKP	Arbeitsgattung	CHF
2	Gebäude	4'050'000
4	Umgebung	220'000
5	Baunebenkosten	160'000
6	Reserven	360'000
7	Bauherrenleistung	240'000
9	Ausstattung (Ergänzung)	70'000
1 - 9	Total (inkl. 8 % MWST, Index 04/2016)	5'100'000

Für die Erstellung von Ersatzneubauten, die hypothetisch auf bestehende Fundamente aufbauen, wurden mit vergleichbaren Geschossflächen (GF) Erstellungskosten BKP 1-9 von rund CHF 11.6 Mio. ermittelt. Aufgrund genügender Bausubstanz und nur geringer betrieblicher Mängel an den bestehenden Bauten wurden Ersatzneubauten als nicht verhältnismässig beurteilt.

5 Finanzierung

In der Investitionsplanung 2017 ff. sind für die Sanierung der Kindergärten in diesem Rahmenkredit über die Jahre 2016 bis 2021 insgesamt CHF 5.5 Mio. vorgesehen. Der Verpflichtung



tungskredit umfasst mehrere Vorhaben, womit ein Rahmenkredit im Sinne von Art. 34 Abs. 2 des Finanzreglements zweckmässig erscheint.

6 Bezug zum Energiekonzept

Die energetische Erneuerung der städtischen Liegenschaften entspricht der Vorbildfunktion der ‚Energistadt Gold‘ St.Gallen und ist im Massnahmenkatalog zum Energiekonzept 2050 zur laufenden Umsetzung vorgesehen. Das kantonale Förderprogramm Energie unterstützt die einzelnen Projekte, sofern ein Sanierungskonzept pro Objekt gemäss den Vorgaben des Kantons erstellt wird, mit je CHF 8'000. Wird mindestens eine Massnahme aus dem kantonalen Förderprogramm umgesetzt, wird ein zusätzlicher Betrag von CHF 5'000 ausbezahlt. Für umgesetzte Massnahmen können dann – abhängig von der energetischen Wirkung – weitere Fördergelder beansprucht werden.

Der Stadtpräsident:

Scheitlin

Der Stadtschreiber:

Linke

Beilage:

Fotos, Situationen

