



Oberstufenschulhäuser

Sanierung des Hauswirtschaftstraktes der Schulanlage Blumenau

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt zur Sanierung des Hauswirtschaftstraktes der Schulanlage Blumenau im Kostenbetrag von CHF 2'715'000 wird zugestimmt und ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
 2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziff. 1 nach Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.
-

1 Ausgangslage

Der Hauswirtschaftstrakt der Sekundarschule Blumenau steht als Solitär auf der nördlichen Seite des Haupthauses und ist mit diesem durch einen verglasten Aussengang verbunden. Der Hauswirtschaftstrakt wurde in den Sechzigerjahren erstellt und seit Jahrzehnten nicht mehr umfassend saniert. Seit 1993 ist bekannt, dass eine grössere Sanierung ansteht. Der Unterhalt wurde in der Folge reduziert. Heute zeigen sich die Schulküchen nicht mehr zeitgemäss und erfüllen weder die hygienischen noch die betrieblichen Anforderungen. Die Oberflächen der Räume und Einbauten sind abgenutzt, die Installationen veraltet und störanfällig. Im Winter ist es in den Schulräumen trotz zusätzlicher Elektroheizungen zu kalt, im Sommer zu heiss. Angesichts der undichten Fenster mit Zweifachverglasung sowie der ungedämmten Fassaden erstaunt dies nicht.

Um Unterricht auf angemessenem Niveau zu ermöglichen, sollen der Innenausbau angepasst und die Fassaden erneuert werden. Im Lehrplan sind keine Änderungen bezüglich des Faches Hauswirtschaft vorgesehen: es soll auch in Zukunft Teil des Unterrichts sein.



Mittels Planerwahlverfahren wurde ein Architekturbüro für diese Aufgabe gesucht. Der Stadtrat hat die Arbeiten an das St.Galler Büro Daniel Cavelti Architektur AG vergeben, welches in der Zwischenzeit ein Vorprojekt entwickelt hat. Im nächsten Schritt sollen das Bauprojekt ausgearbeitet und die Sanierung durchgeführt werden.

2 Projekt

Das Projekt sieht für die Fassaden eine Aussenwärmedämmung mit hinterlüfteter Verkleidung aus Profilglas vor. Alle Metallfenster sollen gegen Holz-Metallfenster mit guten Dämmeigenschaften ausgetauscht werden. Die Fensterebene bleibt gleich, der Sonnenschutz liegt neu in der Hinterlüftungsebene. Aus bauphysikalischer Sicht ist die Sanierung der Fassade ein konsequenter Vorschlag, der die energetischen Schwachpunkte eliminiert. Im erdberührten Bereich erhält der Baukörper eine Perimeterdämmung. Das Flachdach wird frisch abgedichtet und mittels einer neuen Wärmedämmung an die heute geltenden energetischen Vorschriften angepasst.

Der Hauswirtschaftstrakt zeichnet sich schon jetzt durch eine hohe Funktionalität aus. Seine räumliche Struktur ist sehr pragmatisch und sowohl aus pädagogischer wie auch aus betrieblicher Sicht wird der Anbau geschätzt. Kleinere betriebliche Rochaden im gesamten Haus werden die Nutzung noch optimieren. Die Grundrisse hingegen werden kaum verändert: lediglich im Erdgeschoss entsteht ein zweites Esszimmer. Dafür werden der grosszügige Aufenthaltsraum des Hauswärtpersonals verkleinert und das Lager ins Untergeschoss verlegt. Die Schulküchen bieten aktuell und zukünftig jeweils 16 Arbeitsplätze für den Kochunterricht. Sie werden mit Standardgeräten ausgestattet. Ausreichende Schrank- und Arbeitsflächen ermöglichen einfache Arbeitsabläufe.

In den Lagern und Nebenräumen ist nur eine Pinselrenovation vorgesehen. Hingegen müssen der Hygiene wegen sämtliche Oberflächen in den Unterrichtsräumen und Toiletten erneuert werden. Ebenso sind die Sanitär-, Lüftungs- und Elektroinstallationen veraltet und abgenutzt. Sie sollen im ganzen Gebäude vollständig ausgetauscht werden.

Der verglaste Aussengang ermöglicht es, auch weiterhin trockenen Fusses vom Schulhaus in den Hauswirtschaftstrakt zu gelangen. Die Hülle besteht aus eingefärbten Glaselementen, welche in die bestehende Konstruktion eingebaut werden. Der Gang bleibt unbeheizt und kann mittels zwei Flügeltüren an den Längsseiten geöffnet werden.

Der Aussenraum bleibt grösstenteils unverändert. Die Bepflanzung wird ausgelichtet und zurückhaltend ergänzt. Im Bereich des Durchganges werden die befestigten Flächen sowie die Treppenanlage erneuert und Niveauunterschiede entfernt, wodurch die Aussenflächen wieder einfacher zu nutzen sein werden.



Dank Holzunterbau und Glasverkleidung weist die Konstruktion der Fassade sowohl in Bezug auf graue Energie wie auch in ökologischer Hinsicht eine gute Bilanz auf. Nach der Sanierung wird der Bedarf an Heizenergie auf etwa die Hälfte fallen.

Die Materialwahl erfolgt nach den Kriterien von Eco-Bau, einer gemeinsamen Plattform öffentlicher Bauherrschaften des Bundes, der Kantone und Städte mit Empfehlungen zum nachhaltigen Planen, Bauen und Bewirtschaften von Gebäuden und Anlagen.

3 Kosten

Für die Sanierung des Hauswirtschaftstraktes ist gemäss der Kostenschätzung mit folgenden Kosten zu rechnen (Kostenstand Januar 2013):

BKP	Arbeitsgattung	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	65'000
2	Gebäude	2'211'000
20	Baugrube	20'000
21	Rohbau 1	272'000
22	Rohbau 2	347'000
23	Elektroanlagen	156'000
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	133'000
25	Sanitäranlagen (inkl. Schulküchen)	302'000
27	Ausbau 1	303'000
28	Ausbau 2	225'000
29	Honorare (Architekt, Ingenieur, Fachplaner, Spezialisten)	453'000
4	Umgebung	124'000
5	Baunebenkosten	27'000
6	Unvorhergesehenes	221'000
9	Ausstattung	67'000
1-9	Total (inkl. 8 % MWST)	2'715'000

In der Investitionsplanung 2013 sind für das Vorhaben insgesamt CHF 2.5 Mio. eingestellt. Für die energetischen Massnahmen kann mit kantonalen Förderbeiträgen von etwa CHF 44'000 gerechnet werden.



4 Kennzahlen und Vergleichswerte

Im Baukostenplan (BKP) sind die Kosten nach Arbeitsgattungen gegliedert. Bei Sanierungen sagt eine Gliederung nach einzelnen Massnahmen jedoch mehr aus. Folgende Tabelle zeigt die Kosten für jedes Projektziel.

Die Kosten teilen sich auf folgende grössere Einzelmassnahmen auf (inkl. Honorare):

Projektziel	CHF
Sanierung Gebäudehülle	742'000
Ersatz Fenster	187'000
Erneuerung Fassaden	390'000
Sanierung Dach	164'000
Innensanierung	1'469'000
Ersatz Küchen	271'000
Ersatz Installationen (Elektro, Sanitär, Lüftung, Heizung)	453'000
Sanierung der Oberflächen aller Räume	745'000

Für die inneren Arbeiten fallen folgende Kosten für den umbauten Raum an:

Innensanierung

Kosten BKP 2 [CHF]	1'469'000
Gebäudevolumen GV nach SAI 416 [m ³]	2'796
Kosten BKP 2 / GV [CHF / m ³]	525

Die Kosten für den umbauten Raum zeigen die Eingriffstiefe und den Umfang der Arbeiten. Die Sanierung von Schulküchen bedeutet einen Eingriff mit sehr vielen technischen Installationen. Dies spiegelt sich in den Kosten von CHF 525 / m³ wieder. Als Referenzwert zeigt der Kucheneinbau der Schulküchen West von 2007 mit CHF 587 / m³, dass sich die Kosten im Rahmen einer vergleichbaren Intervention bewegen.

5 Solarstromanlage

Die Stadtwerke wurden angefragt, ob eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Hauswirtschaftstraktes erstellt werden soll. Im Solarkataster ist die Dachfläche als „gut geeignet“ klassifiziert. Nach einer eingehenden Prüfung gaben aber ungünstige Rahmenbedingungen



(kleine Fläche, partielle Verschattung) den Ausschlag, auf eine Solarstromanlage zu verzichten. Ein wirtschaftlicher Betrieb konnte nicht nachgewiesen werden.

6 Termine

Bis Ende 2013 soll die Ausführungsplanung abgeschlossen sein. Die Bauarbeiten sollen im Frühling 2014 beginnen, damit ab August 2014 wieder Hauswirtschaft im frisch sanierten Gebäude unterrichtet werden kann.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situation, Foto, Visualisierung; Grundriss, Schnitt

Konto: 62.5040.926

Keine Öffentlichkeitsarbeit Medienmitteilung Medienkonferenz

Stellungnahme Dritter:	<input type="checkbox"/> Nein	FSKO	RK	FA	PA	AGVR	FGF	KöB
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kein Mitbericht (= einverstanden)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mitbericht liegt bei		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(= Ergänzungen, Vorbehalte, Ablehnung)

