

## Vorlage Stadtparlament

Datum 3. September 2019  
Beschluss Nr. 3332  
Aktenplan 215 Schulhäuser

### Primarschule Hebel, Sanierung und betriebliche Optimierung; Projektierungs- und Ausführungskredit

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt für die Sanierung und betriebliche Optimierung des Primarschulhauses Hebel und des ehemaligen Wohnhauses Hebelstrasse 20 wird zugestimmt und dafür ein Verpflichtungskredit im Betrag von CHF 10'580'000 erteilt.
2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss nach Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

---

#### 1 Ausgangslage

Am nordöstlichen Rand des historischen Quartierkerns von St. Georgen befindet sich an der Hebelstrasse 21 das Primarschulhaus Hebel. Neben dem Schulhaus Hebel liegt das ehemalige Wohnhaus Hebelstrasse 20. Beide Gebäude wurden beinahe zeitgleich Anfang des 20. Jahrhunderts erbaut und prägten die Entwicklung des geschützten Ortsbilds, welches sich entlang der Hebelstrasse nach Norden erstreckt. Während das Schulhaus von Beginn an für schulische Zwecke genutzt wurde, diente das benachbarte Gebäude an der Hebelstrasse 20 vorerst als Wohnhaus mit einer Flaschnerwerkstatt im Sockelgeschoss.

Der rasante Anstieg der Wohnbevölkerung in den 20er-Jahren des letzten Jahrhunderts führte dazu, dass das Schulhaus bereits einige Jahre nach Erstellung mit einem Erweiterungsbau ergänzt werden musste. In diesem wurden zusätzliche Klassenzimmer und eine Turnhalle integriert. Im Jahr 1954 erwarb die Stadt St. Gallen schliesslich die benachbarte Liegenschaft Hebelstrasse 20 und nutzte diese fortan für schulische Zwecke. Nachdem 1955 an der Gotthelfstrasse eine neue Turnhalle und ein Kindergarten erstellt worden war, konnten weitere Klassenzimmer in der inzwischen umgenutzten Turnhalle des Primarschulhauses an der Hebelstrasse 21 geschaffen werden.

Das Schulhaus Hebel und das ehemalige Wohnhaus wurden in den letzten knapp 65 Jahren keiner grosszyklischen Sanierung unterworfen und weisen entsprechend einen erheblichen baulichen Sanierungsbedarf aus. Zudem stehen in betrieblicher Hinsicht in den beiden Gebäuden nicht mehr genügend Kapazitäten zur Verfügung. Im Bericht zum Postulat «Planung und Ausbau der FSA+Angebote»<sup>1</sup>, welcher am 21. März 2017 im Stadtparlament behandelt und als erledigt abgeschrieben

---

<sup>1</sup> Parlamentsvorlage Nr. 75 vom 24. Januar 2017 (Planung und Ausbau der FSA+Angebote; Postulatsbericht).

wurde, ist für das Einzugsgebiet der Primarschule Hebel-Bach im Schuljahr 2022/2023 ein Raumbedarf für 17 Schulklassen ausgewiesen. Hiervon vermag das Primarschulhaus Bach an der St.Georgen-Strasse 141 den Bedarf von maximal vier Schulklassen abzudecken. Damit verbleiben 13 Klassen, die in den Gebäuden auf dem Schulareal Hebel untergebracht werden müssen. Der dort vorhandene Raum reicht derzeit aber nur für zehn Klassen aus. In den vergangenen Jahren wurden, um räumliche Engpässe zu beseitigen, zwar minimale räumliche Anpassungen an den beiden Gebäuden vorgenommen. Damit können die benötigten Kapazitäten in langfristiger Hinsicht aber nicht abgedeckt werden. Schliesslich besteht auch aus pädagogischer Sicht ein Handlungsbedarf. Ein zeitgemässer Unterricht zeichnet sich durch eine Vielfalt an Unterrichtsformen aus, was mit einer räumlichen Flexibilität begünstigt werden kann.

## **2 Erwägungen**

### **2.1 Vorstudien**

Das Projekt zur Sanierung und betrieblichen Optimierung des Schulhauses Hebel und des benachbarten ehemaligen Wohnhauses ist das Ergebnis umfassender Vorstudien, aus welchen eine ganzheitliche Strategie für das Einzugsgebiet der Primarschule Hebel-Bach hervorgegangen ist. Dabei wurden Möglichkeiten sowohl für die künftige Entwicklung der Primarschule als auch des Tagesbetreuungsangebots untersucht.

Zunächst war beabsichtigt, dass sich die baulichen Massnahmen auf das Schulhaus Hebel beschränken sollten. Der Stadtrat genehmigte hierfür am 12. August 2014 einen Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 180'000 für die Durchführung eines Planerwahlverfahrens und die Ausarbeitung eines Bauprojektes, welches die Teilsanierung und den Ausbau des Dachgeschosses des Schulhauses umfasste. Das Bauvorhaben hatte zum Ziel, die räumlichen Kapazitäten zu erhöhen und den unbeheizten Dachstock durch den Einbau neuer Unterrichtsräume aufzuwerten. Zudem sollten eine neue Aufzugsanlage eingebaut, die WC-Anlagen erneuert und die Fenster teilweise ersetzt werden.

Nahezu parallel zum Teilsanierungs- und Ausbauprojekt des Schulhauses Hebel erteilte der Stadtrat am 18. September 2014 einen Verpflichtungskredit von CHF 30'000 für die Machbarkeitsstudie eines Neubaus für das Tagesbetreuungsangebot im Schuleinzugsgebiet Hebel-Bach. Schülerinnen und Schüler profitieren dort seit dem Jahr 2006 von einem Mittagstischangebot. Ein umfassendes Tagesbetreuungsangebot (FSA+) nahm den Betrieb auf Beginn des Schuljahres 2018/2019 auf. Bis zum Bezug des geplanten Neubaus ist dieses in einem Provisorium<sup>2</sup> untergebracht. Die Machbarkeitsstudie zeigte Lösungen für das an die Kapazitätsgrenzen gestossene Tagesbetreuungsangebot auf. Für eine langfristige Lösung wurden Varianten am Standort Gotthelfstrasse / Gessnerstrasse geprüft, welche die hohe Nachfrage im Quartier abdecken können.

Vertiefte Abklärungen, welche aus dem Planerwahlverfahren für die Teilsanierung und den Ausbau des Schulhauses hervorgingen, führten zur Erkenntnis, dass ein Ausbau des Dachgeschosses im Vergleich zum erwarteten Raumgewinn mit unverhältnismässig hohem baulichen und damit finanziellen Aufwand verbunden wäre. Um im Dachgeschoss vollwertige, mit ausreichend Tageslicht versorgte

---

<sup>2</sup> Vorlage Nr. 893 vom Datum 26. September 2017 (Primarschule Hebel-Bach, Provisorium für Betreuung und Primarschule, Projektierungs- und Ausführungskredit), vom Stadtparlament am 5. Dezember 2017 gemäss Antrag der Liegenschaften- und Baukommission beschlossen.

Unterrichtszimmer einbauen zu können, müsste einerseits der verglaste Dachanteil erheblich erhöht werden. Andererseits wären weitreichende statische Massnahmen notwendig, um die Traglast des Dachgeschosses für die künftige Personenbelegung sicherzustellen. Diese Unwägbarkeiten führten dazu, dass als Alternative das ehemalige Wohnhaus in die Überlegungen miteinbezogen wurde. Ursprünglich ging man davon aus, dass das ehemalige Wohnhaus keine Schul- oder Betreuungsfunktion mehr übernehmen würde, wenn das Schulhaus ausgebaut und für die Tagesbetreuung dereinst ein Neubau erstellt werden sollte. Für das Gebäude waren deshalb trotz seines schlechten baulichen Zustands keine Massnahmen vorgesehen.

Für den Betreuungsneubau wurden unterschiedliche Standorte evaluiert. Im Ergebnis erwies sich ein Neubau auf der Parzelle an der Gotthelfstrasse 11/13 als die geeignetste Lösung.<sup>3</sup> In diesem Rahmen konnte auch aufgezeigt werden, dass die beiden bestehenden Gebäude auf dem Schulareal, das Schulhaus Hebel und das ehemalige Wohnhaus, den Raumbedarf der Primarschule abzudecken vermögen. Als Resultat kann auf den unverhältnismässigen Ausbau des Dachstockes des Schulhauses Hebel verzichtet werden. Stattdessen soll nebst dem Schulhaus auch das ehemalige Wohnhaus saniert werden.

Im März 2018 wurde für die Sanierung und betriebliche Optimierung des Schulhauses Hebel und des benachbarten ehemaligen Wohnhauses eine Planerwahl im offenen Verfahren gemäss SIA 144 durchgeführt. Dabei setzten sich die Architekturbüros in einer Aufgabenanalyse kritisch mit der bestehenden Bausubstanz und der vorgesehenen Aufteilung der Unterrichtsräume auseinander. Den Zuschlag für die Planungsarbeiten erhielt das St.Galler Büro Forma Architekten AG, dessen Analyse und bauliches Gesamtkonzept das Beurteilungsgremium am meisten überzeugte.

## **2.2 Schulraumbedarf**

Das Richtraumprogramm der Schule lässt sich in den beiden Gebäuden auf dem Schulareal Hebel (Schulhaus und ehemaliges Wohnhaus) umsetzen. Der Turn- und Sportunterricht wird weiterhin in den Turnhallen an der Gotthelfstrasse und in der Turnhalle des Schulhauses Tschudiwies stattfinden. Einzelne Turn- und Sportlektionen werden ins Freie verlegt. Diese pragmatischen Massnahmen sind aus betrieblicher Sicht verantwortbar und werden beibehalten. Damit kann im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit den Landreserven und den Finanzen auf den Neubau einer Turnhalle verzichtet werden. Die Schulbibliothek wurde bereits vor einigen Jahren mit der Quartierbibliothek St.Georgen zusammengelegt und befindet sich an der Wildeggstrasse 23. Diese Lösung wird beibehalten. Im geplanten Neubau der Tagesbetreuung soll künftig ein Mehrzweckraum vorhanden sein, welcher von der Schule mitgenutzt werden kann. Zudem steht es der Schule offen, bei Bedarf die Benützung des Adlersaals (St.Georgen Strasse 84, im Verwaltungsvermögen der Stadt) oder für einzelne Veranstaltungen auch die Räume der Katholischen Kirchverwaltung (St.Georgen-Strasse 95, Pfarreiheim) zu beantragen.

---

<sup>3</sup> Vorlage Nr. 892 vom 26. September 2017 (Primarschule Hebel-Bach, Neubau Betreuung und Mittagstisch; Verpflichtungskredit für einen Wettbewerb mit Vorprojekt), vom Stadtparlament am 5. Dezember 2017 unverändert beschlossen.

### **3 Projekt**

Im Zuge der Projektentwicklung wurde ein Raumkonzept erarbeitet, welches die Unterrichtsräume unter Berücksichtigung der schulischen Betriebsabläufe und Bedürfnisse auf die beiden bestehenden Gebäude auf dem Schulareal sinnfällig verteilt. Das ehemalige Wohnhaus steht nach der Sanierung für das technische und textile Gestalten zur Verfügung. Im Schulhaus finden der Regelunterricht, die Fördermassnahmen (ISF und Logopädie) sowie die musikalische Grundschule statt. Die Trennung zwischen technischem und textilem Gestalten und dem Regel- und Förderunterricht ergibt sich neben thematischen auch aus betrieblichen Überlegungen. Die Zeitfenster für die Verschiebung der Schulkinder zwischen den beiden Gebäuden können effizient in die Unterrichtsplanung einbezogen werden, denn im ehemaligen Wohnhaus finden mehrheitlich Doppellektionen statt.

#### **3.1 Schulhaus Hebel**

##### **3.1.1 Untergeschoss**

Das Untergeschoss des Schulhauses Hebel besteht heute aus zwei Abschnitten, die das Stockwerk in den Altbau und den Erweiterungsbau aus den 1920er-Jahren unterteilen. Ein Wanddurchbruch im Korridorbereich soll die beiden Gebäudeteile neu hindernisfrei verbinden und die Fluchtwege ins Treppenhaus des Altbaus gewährleisten. Das Untergeschoss erfährt mit diesen Massnahmen eine Aufwertung und passt sich damit an die räumliche Struktur der oberen Stockwerke an. Im Treppenhaus des Altbaus finden künftig auch der neue Serverraum und die Lagerflächen für Hauswartung und Primarschule Platz. Östlich des Treppenhauses erschliesst eine neue Aufzugsanlage alle Stockwerke des Gebäudes. Eine neue, barrierefreie Toilette mit Dusche, welche auch den Mitarbeitenden (Schulleitung, Lehrpersonen, Hauswartpersonal) zur Verfügung steht, schliesst an die neue Aufzugsanlage an. Auf der gegenüberliegenden Seite des Treppenhauses werden zusätzliche Lagerräume für die Hauswartung geschaffen. Die derzeit für das technische und textile Gestalten genutzten Räume werden im Zuge der Sanierung in das ehemalige Wohnhaus an der Hebelstrasse 20 verschoben. An ihrer Stelle werden zwei Disporäume eingebaut. Im Korridorbereich entstehen Garderoben.

##### **3.1.2 Erdgeschoss**

Die grössten Eingriffe im Erdgeschoss erfolgen im Bereich der heutigen Toiletten sowie des Gruppen- und Materialraums im östlichen Anbau. Neben dem geplanten Aufzug entstehen neue Sanitäranlagen für Schülerinnen und Schüler sowie für Mitarbeitende. Im Vorraum zur Toilette für die Mitarbeitenden wird zudem ein Materialdepot eingerichtet. Die westlich des Treppenhauses situierte Toilettenanlage wird komplett abgebrochen und zu einem Gruppenraum mit Garderobe umgebaut. Dieser soll für die beiden Unterrichtsräume im Altbau zur Verfügung stehen und ist entsprechend mit denselben verbunden. Das östliche Eckzimmer verfügt über einen eigenen Bereich für Gruppenarbeiten. Im Übergang zwischen Alt- und Erweiterungsbau trennt eine neue Brandschutztür den Fluchtwegbereich von den übrigen Räumen. Im östlichen Korridor sind neue Garderoben und Toilettenanlagen vorgesehen. Das im Jahr 2011 umgebaute Team- und Vorbereitungszimmer der Lehrpersonen bleibt unverändert.

##### **3.1.3 1. Obergeschoss**

Im Westtrakt des 1. Obergeschosses entsteht analog zum Erdgeschoss ein Gruppenraum mit Garderobe, welcher mit dem angrenzenden Unterrichtszimmer verbunden ist. Östlich des Treppenhauses befinden sich künftig der Aufzug, die WC-Anlage für Knaben sowie die Putznische für die Hauswartung. Die neue Brandschutztür im östlichen Korridor erlaubt es, die Erschliessungszone nicht nur als Garderobe, sondern auch als Raum für Gruppenarbeiten zu nutzen. Diese räumliche Flexibilität er-

möglichst eine Mehrfachnutzung des Raums und kommt in pädagogischer Hinsicht der geforderten Methodenvielfalt entgegen. Der Korridor ist direkt mit den angrenzenden Klassenzimmern verbunden, so dass ein zeitgemässer Unterricht stattfinden kann. Das östliche Eckzimmer wird vergrössert und verfügt nach dem Umbau über die gleiche Grösse wie die Eckzimmer im Erd- und zweiten Obergeschoss sowie über einen eigenen Bereich für Gruppenarbeiten.

#### **3.1.4 2. Obergeschoss**

Das 2. Obergeschoss entspricht in weiten Teilen dem 1. Obergeschoss. In diesem Geschoss befindet sich die Toilettenanlage für Mädchen. Im Unterschied zu den unteren Geschossen befindet sich jedoch bereits heute im Westflügel ein Gruppenraum. Mit kleinen Eingriffen kann dieser analog den darunterliegenden Gruppenräumen angepasst werden. Die bestehende Holztreppe in das Dachgeschoss entspricht nicht den geltenden Brandschutzvorschriften im Fluchtwegbereich. Sie wird durch eine neue Treppe entlang des gegenüberliegenden Raumes für die Logopädie ersetzt.

#### **3.1.5 Dachgeschoss**

In der ehemaligen Hauswartwohnung im Dachgeschoss finden derzeit sowohl der Logopädieunterricht wie auch die integrierte Schülerinnen- und Schülerförderung (ISF) statt, soweit dies nicht in den Klassenzimmern erfolgt. Mit der Verschiebung der Logopädie in das 2. Obergeschoss können die Räume im Dachgeschoss für Mehrzwecknutzungen (ISF und Regelklassenunterricht) zur Verfügung gestellt werden. Im Bereich der ehemaligen Wohnungsküche wird ein kleines Besprechungszimmer eingerichtet. Das ISF-Zimmer in der Nähe des Treppenhauses bleibt unverändert. Die gegenüberliegende, ehemalige Schulbibliothek wird für die musikalische Grundschule genutzt. Durch den Rückbau der heutigen Verbindungstreppe in den Dachstock kann der Raum durch den Flächenzuwachs besser genutzt werden. Der darüber liegende Dachstock und die sich darin befindenden Räume dienen wie bis anhin als Lagerflächen für die Primarschule.

#### **3.1.6 Gebäudehülle und allgemeine Massnahmen**

Die Gebäudehülle des Schulhauses muss saniert werden. Die Fenster weisen unterschiedliche Nutzungsdauern aus. Während die älteren (insbesondere die Fenster der Nordfassade) ersetzt werden müssen, wird der Zustand der jüngeren als gut beurteilt. Für letztere ist deshalb kein Ersatz vorgesehen. Die Fenstergewände und der Sockelbereich aus Sandstein sind in einem schlechten Zustand und bedürfen umfassender Erneuerungs- und Ausbesserungsarbeiten. Die Fassade wird neu gestrichen, das gesamte Dach muss erneuert werden. Mit dem Ersatz des bestehenden Vordachs und dem Einbau eines neuen Windfangs wird das ursprüngliche Erscheinungsbild des Primarschulhauses Hebel wiederhergestellt.

Im Untergeschoss werden die Aussenwände des ehemaligen Waschraums, des Hauswartungsraums sowie der übrigen Lagerräume und des barrierefreien WCs abgedichtet. Um das Gebäude gegen aufsteigende Feuchtigkeit zu schützen, werden insbesondere in den Unterrichtszimmern die Böden ersetzt. Sämtliche Räume werden neu gestrichen, die Böden und das Holzwerk erneuert resp. aufgefrischt. Zusätzlich werden Massnahmen zur Verbesserung der Raumakustik in den Unterrichtsräumen getroffen. Die bestehenden Lavabos werden durch grössere Modelle ersetzt, sodass in den Klassenzimmern bildnerisches Gestalten stattfinden kann.

Die haustechnischen Eingriffe betreffen in erster Linie die geplanten Toilettenanlagen, welche mit einer Lüftung und Zu- und Abwasserleitungen versehen werden. In den übrigen Räumen sind keine Lüftungsanlagen vorgesehen. Die bestehende Elektroverteilung ist veraltet und muss im ganzen Gebäude vollständig erneuert werden. Diese Massnahme ist mit hohem Aufwand verbunden, da teilweise in die bestehende Bausubstanz eingegriffen werden muss. Zusammen mit den Elektroinstallationen wird auch die Beleuchtung erneuert.

### **3.1.7 Energetische Massnahmen**

Im Zuge der Abdichtungsmassnahmen werden die Böden in den Unterrichtszimmern des Untergeschosses mit einer neuen Wärmedämmung versehen. Im westlichen Kellerbereich, in dem keine Bodenbelagsmassnahmen vorgesehen sind, soll eine Deckendämmung den Energieverbrauch reduzieren. Im Bereich der Therapie- und Unterrichtsräume wird das Schrägdach gedämmt; es schützt so vor Kälte und Wärme. Auch im Dachstock wird eine neue Dämmschicht eingebaut; sie reduziert das beheizte Volumen, was den Energieverbrauch des Schulhauses Hebel beträchtlich senkt. Im Sinne des Energiekonzeptes 2050 werden die beiden bestehenden Gebäude auf dem Schulareal zu einem Nahwärmeverbund zusammengeschlossen, der durch die Stadtwerke mit einem Blockheizkraftwerk betrieben wird.

## **3.2 Ehemaliges Wohnhaus, Hebelstrasse 20**

### **3.2.1 Sockelgeschoss**

Bedingt durch die hohe Raumfeuchtigkeit ist die Aufenthaltsqualität im Sockelgeschoss derzeit schlecht. Der Raum unter der Aussenterrasse des Erdgeschosses ist zudem ungenutzt. Nach der Sanierung erhält dieses Geschoss seine ursprüngliche Funktion als Werkstatt zurück. Der grosse, nach Süden ausgerichtete Raum wird vergrössert und zu einem Unterrichtsraum für technisches Gestalten umgebaut. Er wird zudem über einen Zugang mit dem nördlichen Teil verbunden. An den Raum für technisches Gestalten angrenzend finden künftig die elektrischen Werkstattmaschinen (Bohrer, Bandsäge, etc.) Platz. Damit können die Geräte nicht nur sicher in einem abschliessbaren Raum aufbewahrt werden, sie sind darüber hinaus vom Rest des Gebäudes abgetrennt. Damit wird gewährleistet, dass die Schallübertragungen in die übrigen Räume des Gebäudes reduziert werden können. Der Heizungsraum wird ebenfalls angepasst. Die im benachbarten Schulhaus erzeugte Wärme wird über eine Heizverteilung auf die übrigen Geschosse verteilt. Anstelle der unbenutzten Toilette entsteht ein neuer Elektroverteilraum, der die heutigen Anforderungen an Elektroanlagen erfüllt.

### **3.2.2 Erdgeschoss**

Das Erdgeschoss wird als Unterrichtszimmer für textiles Gestalten umgenutzt. Dabei stehen den Mitarbeitenden der Primarschule und den Schülerinnen und Schülern Stauflächen und ein Waschtrog zur Verfügung. Diese sind in statisch wirksame Einbauten integriert, welche den Raum gliedern und somit unterschiedliche Bereiche für einen kreativen Unterricht schaffen. Auf derselben Etage befindet sich auch die neue barrierefreie Toilette, welche auch den Mitarbeitenden zur Verfügung steht.

### **3.2.3 Obergeschosse**

Die Grundrisse des ersten und zweiten Obergeschosses sind praktisch identisch und entsprechen in weiten Teilen dem Erdgeschoss, wobei das erste Obergeschoss für technisches Gestalten, das zweite Obergeschoss für textiles Gestalten vorgesehen sind. Der Boden zwischen Erd- und erstem Obergeschoss wird gegen Tritt- und Luftschall abgedichtet, sodass der mitunter lärmintensive Unterricht für technisches Gestalten den darunterliegenden Schulraum im Erdgeschoss nicht beeinträchtigt. Auf jedem der Obergeschosse befindet sich ausserdem je eine Toilette für Knaben und für Mädchen.

### **3.2.4 Dachgeschoss**

Im Dachgeschoss wird die Struktur nicht verändert. Die Küche und das Bad werden zurückgebaut, die frei werdenden Flächen als Lagerflächen zur Verfügung gestellt. Das Dachgeschoss wird neu gestrichen, das Holzwerk und die Bodenbeläge werden aufgefrischt.

### **3.2.5 Gebäudehülle und allgemeine Massnahmen**

Das Tiefparterre weist eine hohe Raumfeuchtigkeit auf, welche derzeit über den Boden in das Gebäude gelangt. Mit der Abdichtung der Aussenwände und Böden im Sockelgeschoss können die Räume für das technische Gestalten nutzbar gemacht werden. Die Fenster und der Sonnenschutz werden über alle Geschosse ersetzt, wobei an der Nordfassade des Gebäudes teilweise zusätzliche Fensteröffnungen geschaffen oder aufgehoben werden. Dabei erhalten die Fensteröffnungen im Bereich der ehemaligen Mittagstischküche im Hochparterre ihre ursprüngliche Erscheinung zurück. Auf dem Dach werden zudem die Dachgauben ersetzt. Zusammen mit den Fenstern wird auch die gesamte Fassade des Gebäudes vollständig renoviert. Mit Ausnahme der funktionstüchtigen Wärmeverteilung ist die Haustechnik im Gebäude veraltet. Die Sanierung beinhaltet – wie auch im Schulhaus – den umfassenden Ersatz aller Elektroinstallationen sowie der Beleuchtung und den Ersatz der Zu- und Abwasserleitungen. Der Einsatz von Lüftungsanlagen beschränkt sich auf den Einbau von Ventilatoren in den WC-Anlagen. Ein neues Vordach schützt den Haupteingangsbereich vor der Witterung. Die neue Treppe wird mit einer Rampe ergänzt.

### **3.2.6 Energetische Massnahmen**

Die Bauteile im Sockelgeschoss werden mit einer Innenwärmedämmung versehen, der Dämmperimeter umfasst insbesondere auch den künftigen Raum für die elektrischen Geräte des technischen Gestaltens. Die Fassaden der oberen Geschosse erhalten eine neue äussere Wärmedämmputzschicht, welche die Innenräume energetisch aufwertet. Auch die Zimmer im Dachgeschoss werden gedämmt. Durch den geplanten Wärmeverbund zwischen dem Schulhaus und dem ehemaligen Wohnhaus entfällt die alte Erdgasheizung.

## **3.3 Umgebung**

Der Pausenplatz der beiden Häuser (Schulhaus Hebel und benachbartes ehemaliges Wohnhaus), dessen Aufenthaltsqualität von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers geschätzt wird, benötigt eine Erneuerung der Beläge sowie der in die Jahre gekommenen Platzentwässerung. Neben neuen Belägen erhalten die Schülerinnen und Schüler im südlichen Bereich eine neue Überdachung. Sie ersetzt die bestehende Überdachung beim Haupteingang des Schulhauses. Damit entsteht auf dem Vorplatz eine grosszügige Freifläche, welche über die ganze Schulhausbreite für Aussenaktivitäten genutzt werden kann. Im östlichen Bereich werden Abstellplätze für Velos der Schulkinder zur Verfügung gestellt.

Nördlich des Schulhauses erhalten die Mitarbeitenden Veloabstellplätze unter einem Fahrradunterstand, der darüber hinaus Platz für den Aussengeräteraum der Hauswartung bietet. Vor dem ehemaligen Wohnhaus stellt ein neuer Weg die hindernisfreie Verbindung zum Erdgeschoss sicher. Um den westlichen und nördlichen Aussenbereich aufzuwerten, ist zudem ein Aussenplatz vorgesehen, der es dem Lehrpersonal erlaubt, im Freien zu unterrichten.

### **3.4 Erdbebensicherheit**

Im Zuge der Planungsarbeiten wurde auch die Statik der beiden Gebäude überprüft. Die Abklärungen ergaben, dass beide nur mangelhaft gegen Erdbeben geschützt sind. Das Projekt sieht deshalb entsprechende Massnahmen vor. Im Estrich des Primarschulhauses werden auf den Böden Mehrschichtplatten aus Holz verlegt und befestigt, welche mit dem Tragwerk verbunden sind und so die horizontalen Kräfte von Erdbeben abzufangen vermögen. Im ehemaligen Wohnhaus sichern zusätzliche Träger aus Stahl das Gebäude gegen Erschütterungen.

### **3.5 Photovoltaik**

Die südlich ausgerichteten Dächer der beiden Gebäude verfügen gemäss der aktuellen Situationskarte für Solarpotenzial über «gute» beziehungsweise «geeignete» Flächen für den Betrieb einer Photovoltaikanlage. Abklärungen der St.Galler Stadtwerke haben ergeben, dass aufgrund der vielen Auf- und Vorbauten nur eine beschränkte Fläche für den Bau der Photovoltaikmodule zur Verfügung steht. Zudem liegen beide Gebäude in einem Gebiet mit geschütztem Ortsbild. Die Denkmalpflege erachtet deshalb eine neue Photovoltaikanlage auf dem Schulhaus mit seinen vielen Gauben als problematisch. Aus wirtschaftlichen Gründen verzichtet die Stadt auf den Bau einer Photovoltaikanlage auf dem Schulhaus Hebel. Sie ist aber offen, das Dach Dritten für die Realisierung einer Photovoltaikanlage zur Verfügung zu stellen.

### **3.6 Hindernisfreies Bauen**

Mit dem Einbau eines rollstuhlgerechten Aufzugs und einer barrierefreien Toilettenanlage ist das Schulhaus nach dem Umbau fast vollständig hindernisfrei erschlossen. Im Erdgeschoss werden Vorkehrungen getroffen, damit bei Bedarf auch das Team- und Vorbereitungszimmer der Lehrpersonen mit einem Rollstuhl erreichbar ist. Im ehemaligen Wohnhaus sind die Unterrichtsräume für technisches und textiles Gestalten im Sockel- beziehungsweise Erdgeschoss auch für Personen mit eingeschränkter Mobilität gut erschlossen.

### **3.7 Bauablauf**

#### **3.7.1 Bauarbeiten**

Die teilweise lärmintensiven Bauarbeiten machen ein Bauzeitprovisorium unumgänglich. Zugleich ist es sowohl aus betrieblichen Gründen als auch aus Platzgründen schwierig, den gesamten Schulbetrieb für die Dauer der Bauarbeiten in ein Provisorium auf dem Schulareal auszulagern. Dadurch könnte der Pausenplatz nicht mehr benutzt werden und beaufsichtigte Aktivitäten im Freien hätten betrieblichen Mehraufwand zur Folge. Deshalb soll das bestehende Provisorium der Tagesbetreuung aufgestockt werden. Die Foundation wurde bereits in dessen Planung auf eine allfällige spätere Aufstockung ausgelegt. Die beschränkten Platzverhältnisse haben zur Folge, dass die Bauarbeiten etappiert werden müssen. Vorgesehen ist, ab dem 3. Quartal 2020 mit der Sanierung des ehemaligen Wohnhauses zu beginnen. Dies setzt voraus, dass der bis dann im ehemaligen Wohnhaus verbleibende Teil des Tagesbetreuungsangebots sowie die musikalische Grundschule in die verfügbaren Räume im Schulhaus und im Containerprovisorium umziehen. Nach Abschluss der Bauarbeiten, zu Beginn des Schuljahres 2020/2021, findet der Unterricht für technisches und textiles Gestalten im dann fertiggestellten ehemaligen Wohnhaus statt. In der Folge beginnen die Umbauarbeiten am Schulhaus. In der nächsten Etappe beziehen diejenigen Klassen das Bauzeitprovisorium, welche zuvor im östlichen Teil des Schulhauses untergebracht waren, sodass der ganze Ostflügel zwischen dem 2. Quartal 2021 und dem 1. Quartal 2022 umgebaut werden kann. In der letzten Etappe, im 2. und 3. Quartal 2022, finden die Bauarbeiten im Westflügel des Primarschulhauses statt. Ab dem Schuljahr 2022/2023 findet



der Unterricht für alle Klassen wieder in den beiden sanierten Häusern statt. Das Tagesbetreuungsangebot verbleibt bis zur Fertigstellung des Neubaus, der voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2023 bezugsbereit sein wird, im Provisorium an der Gotthelfstrasse.

### 3.7.2 Termine

Der Terminplan für die Sanierung und betriebliche Optimierung der Primarschule Hebel sieht folgende Eckdaten vor:

Erarbeitung Bauprojekt	bis 1. Quartal 2020
Ausführungsplanung und Ausschreibung	1. Quartal 2020 bis 3. Quartal 2020
Räumung des ehemaligen Wohnhauses	3. Quartal 2020
Bauarbeiten ehemaliges Wohnhaus (Hebelstrasse 20)	3. Quartal 2020 bis 2. Quartal 2021
Bezug ehemaliges Wohnhaus	2. Quartal 2021
Bauarbeiten Schulhaus, Ostflügel	2. Quartal 2021 bis 1. Quartal 2022
Bauarbeiten Schulhaus, Westflügel	1. Quartal 2022 bis 2. Quartal 2022
Fertigstellung des Schulhauses	Schuljahresbeginn 2022/2023

## 4 Kosten

### 4.1 Baukosten

Für die Projektierung und Ausführung ist mit Kosten von CHF 10'580'000 zu rechnen (Kostenschätzung  $\pm 15\%$ , Kostenstand August 2019). Diese teilen sich wie folgt auf:

BKP	Arbeitsgattung	CHF
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>1'095'000</b>
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	7'000
11	Abbrüche	322'000
12	Bauzeitprovisorium	705'000
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung (Baustellensicherheit)	55'000
19	Honorare	6'000
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>6'719'000</b>
21	Rohbau 1	1'141'000
22	Rohbau 2	1'232'000
23	Elektroanlagen	954'000
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage	211'000
25	Sanitäranlagen	306'000
26	Transportanlagen	105'000
27	Ausbau 1	906'000
28	Ausbau 2	573'000
29	Honorare	1'291'000
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>762'000</b>
41	Roh- und Ausbauarbeiten (Liegenschaftsentwässerung)	362'000
42	Gärtnerarbeiten	140'000
44	Installationen	20'000
46	Kleinere Trassenbauten (Beläge)	240'000
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>212'000</b>

<b>6</b>	<b>Reserve (15 %)</b>	<b>1'179'000</b>
<b>7</b>	<b>Bauherrenleistung</b>	<b>233'000</b>
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>380'000</b>
<b>1-9</b>	<b>Total (inkl. 7.7 % MWST)</b>	<b>10'580'000</b>

Von den Kosten entfallen CHF 3'148'000 auf das ehemalige Wohnhaus, CHF 6'720'000 auf das Schulhaus und rund CHF 712'000 auf die Erweiterung des Bauzeitprovisoriums in der zweiten Nutzungsphase. Der am 12. August 2014 vom Stadtrat erteilte Projektierungskredit beträgt CHF 180'000. Die Gesamtkosten des Projektes belaufen sich somit auf CHF 10'760'000.

Die bisher genutzten Räume der beiden sanierten Gebäude werden soweit als möglich mit bestehendem Mobiliar ausgerüstet, welches weitgehend in gutem Zustand ist und den Bedürfnissen entspricht. Der unter der Position BKP 9 (Ausstattung) aufgeführte Teilkredit von CHF 380'000 wird für die Erstausstattung der bei der Sanierung umgenutzten resp. neu geschaffenen Räume verwendet (z.B. Werkräume, Schulzimmer resp. ein Teil der Gruppenräume).

Das Containerprovisorium wird sowohl als Bauzeitprovisorium während der Bauarbeiten am Schulhaus Hebel als auch als Provisorium für das Tagesbetreuungsangebot bis zur Fertigstellung des entsprechenden Neubaus genutzt. Die Kosten für die Nutzung des Provisoriums für die Tagesbetreuung sind nicht Gegenstand dieser Vorlage. Für die erste Nutzungsphase von drei Jahren hat das Stadtparlament bereits einen entsprechenden Kredit in der Höhe von CHF 1'380'000 gesprochen.<sup>4</sup>

#### **4.2 Betriebliche Kosten**

In betrieblicher Hinsicht ergeben sich aus dem vorliegenden Bauprojekt keine Mehrkosten. Das gilt sowohl für den Unterricht (dessen Kosten von der Anzahl der unterrichteten Schülerinnen und Schüler resp. der Anzahl der geführten Klassen abhängt) als auch für die Hauswartung. Die Nutzfläche in den beiden Gebäuden (Schulhaus und benachbartes ehemaliges Wohnhaus) verändert sich mit der Sanierung nur geringfügig. Deshalb bewegt sich der Aufwand für die Hauswartung, die Unterhaltsreinigung und die Hauptreinigung im bestehenden Kostenrahmen.

Die Betriebskosten für das Tagesbetreuungsangebot im Schuleinzugsgebiet Hebel-Bach sind nicht Gegenstand dieser Vorlage. Dazu hat das Stadtparlament bereits einen entsprechenden Kredit bewilligt (CHF 560'000, einlaufend bis 2026).<sup>4</sup> Die Kredite werden über das Budget beantragt.

<sup>4</sup> Vorlage Nr. 893 vom 26. September 2017 (Primarschule Hebel-Bach, Provisorium für Betreuung und Primarschule, Projektierungs- und Ausführungskredit), vom Stadtparlament am 5. Dezember 2017 gemäss Antrag der Liegenschaften- und Baukommission beschlossen.

## 5 Ökologie

Bei den Sanierungsarbeiten 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. Die Baustoffe sollen langlebig, schadstoffarm, einfach abzubauen 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 Empfehlungen zum nachhaltigen Planen, Bauen und Bewirtschaften von Gebäuden und Anlagen.

Der Stadtpräsident:  
Thomas Scheitlin

Der Stadtschreiber:  
Manfred Linke

Beilage:

- Situation, Foto, Grundrisse, Ansichten

Konto: 62.5040.377 / 62.5040.943