



Turnhallen

Sanierung der Turnhalle Buchwald

Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt zur Sanierung der Turnhalle Buchwald im Kostenbetrage von CHF 4'980'000 wird zugestimmt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt. Ein Kostenanteil von CHF 160'000 ist der Spezialfinanzierung für Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege zu belasten.
 2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss nach Art. 8 Ziffer 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.
-

1 Ausgangslage

An der Verzweigung Hodlerstrasse und Kolosseumstrasse entwarf in den Jahren 1953 - 1955 der damalige Stadtbaumeister Guggenbühl die Doppeltturnhalle Buchwald. Sie ist Teil der Schulanlage Heimat / Buchwald und bildet mit den Wohnungen der Wohnbaugenossenschaft 1904 den nördlichen Abschluss des Buechwaldparks. Die Sportstätte bietet auf zwei Geschosse verteilt Platz für zwei Turnhallen und wird von den Primarschülerinnen und -schülern der Schulen Heimat und Buchwald wie auch von Sportvereinen rege genutzt.

Die Turnhalle Buchwald zeichnet sich durch eine hohe bauliche Qualität aus. Die Organisation der Räume sowie die Baumaterialien haben bis heute standgehalten und sind seit 55 Jahren in ihrem ursprünglichen Zustand sichtbar. Im Südtrakt befinden sich die beiden Hallen, in der Mitte sind Geräte- und Technikräume sowie WC-Anlagen untergebracht und im Nordtrakt ziehen sich die Sportlerinnen und Sportler um. Das Gebäude ist ein wichtiger architektonischer Zeitzeuge, der eine zeitgemässe Sanierung benötigt, sowohl baulich als auch or-



ganisatorisch. Die Doppelturnhalle Buchwald gilt als schützenswert und soll in das Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt St.Gallen aufgenommen werden.

Die Doppelturnhalle muss aus verschiedenen, im Folgenden dargestellten Gründen nun umfassend saniert werden. Am 9. Juni 2009 hat der Stadtrat der Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag für die Sanierung der Turnhalle Buchwald zugestimmt und dafür einen Projektierungskredit erteilt.

2 Projekt

Aus den 50er Jahren des vergangenen Jahrhunderts stammt nicht nur der Bau, sondern auch die Vorstellung von damaligem Sportunterricht. Die räumliche Organisation hat sich aber seit dem Bau nicht verändert und die beiden Hallen sind nicht identisch ausgestattet.

Die Doppelturnhalle soll zeitgemäss saniert und als Zeugin zeitgenössischer Architektur und städtischer Sportgeschichte für die Zukunft erhalten werden. Für diese Aufgabe wurde entsprechend dem Auftragsvolumen ein Wettbewerbsverfahren (selektives Verfahren) durchgeführt. Am 3. Februar 2009 hat der Stadtrat das Planerteam KHS & Partner GmbH, unter Federführung des Architekturbüros Keller.Hubacher.Architekten aus Herisau, mit diesem Bauvorhaben beauftragt.

3 Bauliche Massnahmen

Wenige, aber geschickt gewählte bauliche Änderungen holen den Turnhallenbetrieb von der Vergangenheit in die Gegenwart. Ein neuer Aussengeräterraum neben der Turnhalle erlaubt das Unterbringen von Hauswartgeräten für den Aussendienst und von Sportgeräten für das Turnen im Freien. Dadurch wird im Innern der oberen Turnhalle zusätzlich Raum geschaffen. Die Garderoben des Zwischen- und des Erdgeschosses erhalten ein neues Layout. Neu gelangen die Turnerin und der Turner über einen Vorraum zu den Umkleideräumen, der den Sportvereinen Platz für eigene Vereinskästen macht.

3.1 Untergeschoss

Der untere Bereich des Gebäudes wurde ursprünglich für das Frauenturnen geplant, dementsprechend ist die untere Hallenhöhe weniger hoch dimensioniert als die obere. Auch wenn heute in der gesamten Anlage der selbe Sportunterricht erteilt wird, muss die untere Turnhalle soweit als möglich der oberen Turnhalle angepasst werden. Im westlichen Bereich der unteren Turnhalle nutzen die Architekten die ehemalige Klaviernische zu einem grösseren Geräteraum um. Dabei wird auch der dahinterliegende Technikraum neu organisiert. Der



Putzraum ist so eingerichtet, dass Putzmaschinen und –geräte für das Untergeschoss darin untergebracht werden können. Sämtliche Fenster der unteren Turnhalle werden ersetzt.

3.2 Zwischengeschoss

Der aufgehobene Zivilschutz- und Ballraum sowie der ehemalige Kohlekeller werden zusammengelegt und zu einer weiteren Garderobe umgebaut. So zählen die untere und die obere Turnhalle gleich viele Garderoben. Mit geringen Grabarbeiten wird die westliche Fensterfassade vergrössert und der östlichen Fassade angepasst. Den Lehrerinnen und Lehrern wird unter dem Haupteingang im Erdgeschoss eine neue Garderobe eingerichtet.

Die WC-Anlagen behalten die ursprüngliche räumliche Organisation bei, die Apparate werden ersetzt. Der Putzraum wird den aktuellen Anforderungen des Hauswartwesens angepasst.

3.3 Erdgeschoss

Der bestehende, ins Gebäude integrierte Aussengeräteraum wird umgenutzt und gibt so zusätzlichen Raum in der Turnhalle frei. Die ehemalige Klaviernische im westlichen Bereich der oberen Halle wird abgebrochen und vergrössert. Darin finden ein Innengeräteraum sowie eine neue Garderobe Platz. Zwei neue Notausgänge am nordwestlichen und nordöstlichen Ende der Halle erhöhen die maximal zulässige Anzahl Personen in diesem Raum. Wie bereits im Untergeschoss wird auch hier die gesamte Fensterfront ersetzt, die Fassadenteilung bleibt erhalten.

3.4 Aussengeräteraum und Aussenbereich

Westlich der Turnhalle wird ein neuer Aussengeräteraum erstellt, welcher den Unterstand für Fahrräder, die Hauswartungsgeräte für den Aussenbereich sowie Sportgeräte für Aktivitäten im Freien vereint. Der bestehende Fahrradunterstand vor dem Eingangsbereich wird demontiert und anderweitig verwendet. So wird der Blick auf die Turnhalle freigegeben.

Die Aussenspielfelder werden mit Ballgittern abgegrenzt. Vor der Böschung zur unteren Turnhalle wird ein Gehweg zur Hodlerstrasse erstellt und die Hecke bis zum Pfad gekürzt. Der stark begrünte Bereich unmittelbar an der Turnhalle wird von Pflanzen befreit, so auch das Gefälle zwischen dem Buechwaldpark und der unteren Turnhalle.

3.5 Kanalisation

Die Abwasserleitungen wurden zusammen mit dem Gebäude erstellt und müssen saniert werden. Die bestehenden Leitungen unter der Turnhalle müssten saniert werden, ihre Lage



erschwert aber jeglichen Eingriff. Einfacher und kostengünstiger ist es, ein gänzlich neues Abwasserleitungssystem zu erstellen und die alten Leitungen aufzuheben.

3.6 Heizungs- und Lüftungsanlagen

Zwischen dem den beiden Turnhallenräumen und dem Garderobetrakt befindet sich auf beiden Seiten ein Zwischenraum. In die Zwischenräume werden die Haustechnik-Anlagen eingebaut. So können heutige Anforderungen an die Haustechnik mit dem ursprünglichen Belüftungskonzept vereint werden. Eine neue Wärmerückgewinnungsanlage rezykliert die Wärme der Abluft und speist sie erneut in den Frischluftkreislauf. Auf diese Weise wird eine hohe Energieeffizienz erreicht.

3.7 Möblierung

Die Vergrößerung der Geräteräume bietet den Vorteil, dass für beide Turnhallen die gleiche Ausstattung vorgesehen werden kann und dadurch mehr Platz für zusätzliche Geräte und Bälle vorhanden ist. Die einzelnen Geschosse werden jeweils mit den nötigen Geräten für die Reinigung etc. ausgestattet.

3.8 Materialisierung

Es wird soweit als möglich die ursprüngliche Materialisierung beibehalten. Der bestehende Parkettboden der beiden Hallen wird durch einen Sportparkett der neuesten Generation ersetzt. Die Garderoben erhalten neue Plättli-Beläge.

3.9 Sicherheit in den Turnhallen

In geschlossenen Räumen wie Turnhallen besteht insbesondere wegen hervorstehender Elemente an den Wänden erhöhte Unfallgefahr. In Zusammenarbeit mit dem Sportamt wurden die gefährlichen Bereiche in den Hallen aufgedeckt und mit baulichen Massnahmen wird das Prinzip der glatten Wand verwirklicht.

3.10 Hindernisfreies Bauen

Über eine Rampe am Eingang wird hindernisfrei die Garderobe erreicht, welche in Notfällen auch als Sanitätsraum verwendet werden kann. Da in der unteren Turnhalle ein identisches Angebot besteht, sind keine Massnahmen für das Zwischen- und Untergeschoss vorzusehen. Mit dem beschriebenen Konzept können die Auflagen an das hindernisfreie Bauen berücksichtigt werden.



4 **Ökologie und Energieeffizienz**

Die Fassaden sind innen und aussen von hoher denkmalpflegerischer Qualität und können nicht zusätzlich gedämmt werden. Das Gebäude kann deshalb nicht Minergie® zertifiziert werden. Dach und Hallenboden hingegen erhalten eine neue Wärmedämmung und entsprechen so den Primäranforderungen des Minergie®-Standards. Folgende Bauteile erfüllen ebenfalls die Vorgaben des Energielabels:

- Haustechnik
- Fenster
- Beleuchtung

Eine Solaranlage befindet sich auf dem Dach der Turnhalle; sie wird auch nach der Sanierung Warmwasser zum Duschen liefern.

Die Voruntersuchung des Gebäudes hat Bauteile mit den für die damalige Bauzeit üblichen Schadstoffen aufgedeckt. Diese verursachen zwar keine unmittelbare Gesundheitsgefahr, die Bauteile müssen aber während der Sanierung fachgerecht entsorgt werden.

5 **Mehrzweckaktivitäten**

Wie in anderen Schulquartieren auch, finden im Heimat / Buchwald regelmässig verschiedene Veranstaltungen statt. Dafür wurde bisher die Eingangshalle des Schulhauses Buchwald benutzt. Dieser Raum erfüllt die Anforderungen einer Mehrzweckhalle aber weder bezüglich Grösse noch bezüglich Infrastruktur. Während dem Planerauswahlverfahren im Jahr 2008 und den anschliessenden Planungsarbeiten wurde ersichtlich, dass eine Kombination aus Turnunterricht, Vereinssport und aussersportlichen Anlässen in einer Turnhalle betrieblich schlecht miteinander vereinbar sind. Deshalb wird bei der Sanierung auf einen Bühnenanbau verzichtet. Im Rahmen eines parallel laufenden Machbarkeitsnachweises wurde geprüft, ob und mit welchen Massnahmen sich das Richtraumprogramm für städtische Primarschulen im Schulquartier Heimat / Buchwald umsetzen lässt. Eine wesentliche Erkenntnis aus dieser Studie ist, dass im Schulquartier der im Richtraumprogramm definierte Mehrzweckraum möglich ist; dafür wurden verschiedene Standorte geprüft. Es ist nun geplant, diese Thematik im Zusammenhang mit der kommenden Sanierung des Schulhauses Heimat anzugehen.

Während der Übergangszeit wird die Turnhalle Buchwald mit einer Doppelbelegung von Turnen und Mehrzwecknutzung genutzt. Dafür wird die Halle im Erdgeschoss so ausgestattet, dass sie bei Bedarf auch für grosse Anlässe mit bis zu 250 Personen genutzt werden kann. Eine Leinwand und zwei an der Decke befestigte Längstragrohre ermöglichen aussersportliche Aktivitäten. Dank Synergien mit anderen Schulhäusern wie dem nahe gelegenen



Schulhaus Buchental und / oder Krontal können Tische, Stühle, Bühnenelemente wie auch die dazugehörige Beleuchtung ausgeliehen werden. So können Kosten eingespart werden.

6 Riehtraumprogramm

Im vorgängig beschriebenen Machbarkeitsnachweis (Kap. 5) wird neben der Mehrzweckhalle auf eine fehlende Turnhalle hingewiesen. Die Riehtraumplanung für städtische Primarschulen sieht für ein Schulquartier mit mehr als 12 Primarklassen 3 Turnhallen vor, die Turnhalle Buchwald bietet aber nur 2 Hallen. Gegenwärtig werden im Schulquartier Heimat / Buchwald 15 Primarklassen beschult. Die aktuelle Schulraumplanung geht für das Schulquartier Heimat / Buchwald mittel- und langfristig von 13 bis 15 Primarklassen aus. Diese finden in der sanierten Doppeltturnhalle Buchwald sowie in den benachbarten Hallen (Krontal, Gerhalde, Buchental) ausreichende Kapazitäten.

7 Denkmalpflege

Mit der Berücksichtigung denkmalpflegerischer Anforderungen sind auch Mehraufwendungen verbunden. Diese umfassen im Wesentlichen die Sanierungsmassnahmen der Fensterfronten, Sichtmauerwerke und der originalen Ausstattungen. Die entsprechenden Mehrkosten können der Spezialfinanzierung für Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege belastet werden.

8 Baukosten

Nach dem detaillierten Kostenvoranschlag der Planergemeinschaft, Preisstand Oktober 2009, ist mit folgenden Kosten zu rechnen.

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		CHF 276'000
BKP 10	Bestandesaufnahmen	CHF	26'300
BKP 11	Terrainvorbereitungen, Anpassungen	CHF	249'700
BKP 2	Gebäude		CHF 3'781'400
BKP 21	Rohbau 1	CHF	500'400
BKP 22	Rohbau 2	CHF	561'100
BKP 23	Elektroanlagen	CHF	266'700
BKP 24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	CHF	313'300
BKP 25	Sanitäranlagen	CHF	256'700
BKP 26	Transportanlagen	CHF	3'500
BKP 27	Ausbau 1	CHF	404'000
BKP 28	Ausbau 2	CHF	621'600
BKP 29	Honorare	CHF	854'100



BKP 3	Betriebseinrichtungen		CHF	142'200
BKP 37	Ausbau 1	CHF	122'700	
BKP 38	Ausbau 2	CHF	17'800	
BKP 39	Honorare	CHF	1'700	
BKP 4	Umgebung		CHF	336'600
BKP 41	Roh- und Ausbauarbeiten	CHF	179'400	
BKP 42	Gartenanlagen	CHF	64'000	
BKP 46	Kleinere Trassenbauten	CHF	83'200	
BKP 49	Honorare	CHF	10'000	
BKP 5	Baunebenkosten und Übergangskonten		CHF	130'900
BKP 51	Bewilligungen, Gebühren	CHF	38'200	
BKP 52	Muster, Modelle, Vervielfältig., Dokumentation	CHF	76'700	
BKP 56	Übrige Baunebenkosten	CHF	11'000	
BKP 58	Übergangskonten für Rückstellungen und Reserven	CHF	5'000	
BKP 6	Reserve (5 % von BKP 2+4)		CHF	208'200
BKP 9	Ausstattung		CHF	104'700
BKP 90	Möbel	CHF	63'700	
BKP 94	Kleininventar	CHF	5'000	
BKP 98	Künstlerischer Schmuck	CHF	36'000	
Total Baukosten (inkl. MwSt. 7.6 %)			CHF	4'980'000
Davon Beiträge der Denkmalpflege			CHF	160'000.00

In der Investitionsrechnung 2010 sind CHF 4 Mio. für die Sanierung der Turnhalle Buchwald vorgesehen. Die Differenz zur beantragten Kreditsumme erklärt sich insbesondere durch die folgenden, kostenrelevanten Massnahmen:

- Neue Kanalisation
- Ersatz der Fenster nach denkmalpflegerischen und energetischen Kriterien
- fachgerechte Entsorgung von Altlasten
- Haustechnik nach Minergie® Standard
- Neue Asphaltbeläge für den gesamten Vorplatz



Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
- Situation, Foto, Grundriss

Konto: 62.5040.931

