

Schulhäuser, Allgemeines

## **Erwerb eines Gebäudes in der Überbauung Birnbäumen III und Nutzung für schulische Bedürfnisse**

### **Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem Erwerb eines Doppelgebäudes in der Überbauung Birnbäumen III und der Nutzung für schulische Bedürfnisse im Kostenbetrage von CHF 1'836'000 wird zugestimmt und für die Investitionskosten nach Abzug der Vorleistungen ein Verpflichtungskredit von CHF 1'770'000 erteilt.
  2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss gemäss Art. 8 Ziffer 6 lit. a dem fakultativen Referendum untersteht.
- 

### **1 Ausgangslage**

Über die ganze Stadt verteilt sind verschiedene schulische Angebote in extern zugemieteten Räumen untergebracht. Diese Mietobjekte werden laufend dahingehend überprüft, ob die eingemieteten Räume noch benötigt werden oder ob sich alternative Lösungen anbieten, um die schulischen Angebote aus Fremdoobjekten in eigene städtische Liegenschaften verlegen zu können.

Im Schulquartier Grossacker sind ein Kindergarten und die Psychomotorik derzeit in privaten, nicht mehr genügenden Räumen und das freiwillige Schulhausangebot provisorisch ebenfalls räumlich unbefriedigend im Schulhaus Grossacker untergebracht. Für beide Einrichtungen ist eine neue räumliche Lösung, möglichst in stadteigenen Liegenschaften, dringend.

## **1.1 Kindergarten und Psychomotorik am Goldbrunnenweg 2**

Der Kindergarten Goldbrunnenweg 2 ist in einer privaten Liegenschaft zu jährlichen Mietkosten von CHF 27'600 eingemietet. Er befindet sich im 1. Obergeschoss, ist kleinräumig und besitzt keinen Aussenraum. Mit zur Zeit 15 Kindern ist der Kindergarten ausgelastet. Eine grössere Klasse lässt sich aufgrund der geringen Grundfläche nicht bilden. Mit der Erstellung der neuen Wohnüberbauungen am Birnbäumenhang ist jedoch zu erwarten, dass die Kindergartenjahrgänge ansteigen werden und der Kindergartenraum knapp wird.

In derselben Liegenschaft Goldbrunnenweg 2 wird im Dachgeschoss auch Psychomotorik-Therapie erteilt. Die jährlichen Mietkosten für den Therapieraum belaufen sich auf CHF 25'800. Für die Psychomotorik-Therapie ist das Dachgeschoss aufgrund der Dachschrägen nur reduziert nutzbar, d.h. es ist nur ein eingeschränkter Betrieb möglich. Ein Vergleich von Kosten und Nutzen drängt eine alternative Lösung auf.

## **1.2 Raumbedarf FSA**

Das Stadtparlament hat mit Beschluss vom 16. Januar 2007 die Eröffnung eines Freiwilligen Schulhausangebotes FSA im Schulquartier Grossacker beschlossen. Als räumliches Provisorium ist in jener Vorlage mangels Alternativen für die nächsten fünf Jahre die im Schulhaus integrierte ehemalige Schulküche vorgesehen, die zu diesem Zweck in eine Kleinaula umgestaltet wurde. Die Eröffnung dieses FSA für die 18 Primar- und 7 Kindergartenklassen des Schulhauses Grossacker fand auf Beginn des Schuljahres 2007/2008 statt. Im 2. Semester benutzten 29 Kinder das Angebot. Durchschnittlich wurden pro Mittag 14.5 Essen ausgegeben (Spitze 20 Essen). Aufgrund der neuen Tarifstruktur und der erweiterten Blockzeiten hat sich die Zahl der teilnehmenden Kinder im 1. Semester des Schuljahres 2008/2009 bereits auf 39 Kinder erhöht. Durchschnittlich werden pro Mittag 19.75 Essen ausgegeben (Spitze 22 Essen).

Die 121 m<sup>2</sup> grosse Kleinaula im Schulhaus wird nicht nur für das FSA, sondern auch für schulische Veranstaltungen, Musikunterricht, Aufgabenhilfe und Religionsunterricht genutzt. Diese Mehrfachnutzung von Räumen innerhalb einer Schulanlage macht zwar Sinn, führt aber bei einer hohen Nutzungsdichte zu betrieblichen Einschränkungen. Im Grossacker wird der Betrieb vor allem mit der erhöhten Nachfrage im Bereich FSA erschwert. Dafür braucht es zusätzliche Räume. Das Raumangebot innerhalb des Schulareals kann nicht weiter verdichtet werden, weil keine Flächen für eine Erweiterung mehr zur Verfügung stehen. Die bestehenden Schulräume sind ausgelastet. Verschiedentlich musste der Schulbetrieb schon umorganisiert und verdichtet werden, um die verschiedenen Angebote der Schule im bestehenden Raumvolumen bestmöglich unterzubringen.

### 1.3 Lösungsmöglichkeiten

Für die Verbesserung der Situation des Kindergartens, der Psychomotorik und des FSA im Schulquartier Grossacker wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten geprüft. Diese Abklärungen betrafen die Möglichkeiten im Schulhaus St.Fiden einerseits und in der neuen Wohnsiedlung Birnbäumen andererseits.

Im Schulhaus St.Fiden wären das Raumangebot und die Rohinstallationen für eine Küche vorhanden. Zudem liegt in unmittelbarer Nähe an der Fidesstrasse 1 der Tageshort St.Fiden, der räumlich wie ausstattungsmässig (bestehende Küche) ebenfalls den heutigen Anforderungen nicht genügt und in absehbarer Zeit saniert bzw. verlegt werden muss. Eine Zusammenlegung dieses Hortes mit dem FSA Grossacker im Schulhaus St.Fiden ist an sich möglich. Allerdings würde eine solche Neunutzung des Schulhauses St.Fiden eine umfassendere Gesamtanierung dieses Gebäudes bedingen. Ein solches Projekt mit weitgehenden baulichen Massnahmen und entsprechenden Kosten wäre noch auszuarbeiten. Ebenso sind für einen Entscheid über eine allfällige Nutzung des Schulhauses in diesem Sinne und über eine Zusammenlegung von FSA und Hort in diesem Schulquartier die Grundlagen noch zu erarbeiten. Jedenfalls wäre der Zeitbedarf bis zur Realisierung einer solchen Lösung angesichts der aktuellen Bedürfnisse zu lang. Deshalb wurde eine rasch realisierbare Lösung in einem neuen Wohngebäude am Birnbäumenhang angegangen.

Hier ergab sich als beste Variante der Erwerb eines Doppelgebäudes in der untersten Zeile des Baubereiches „Birnbäumen III“ (vgl. Planbeilage). Dieses Gebäude liegt in nächster Nähe zum jetzigen Kindergarten und in kurzer Distanz zum Schulhaus Grossacker. Der Erwerb des Gebäudes mit zwei Wohnungen gibt die Möglichkeit, im unteren Geschoss den Kindergarten und die Psychomotorik und im oberen Geschoss das FSA einzubauen.

Der Erwerb des Doppelgebäudes schafft aber auch eine Flexibilität in zeitlicher und sachlicher Hinsicht. So könnte allenfalls bei einer Zusammenlegung von FSA und Hort im Schulhaus St.Fiden die obere Wohnung einstweilen vermietet und längerfristig für schulische Bedürfnisse in Reserve gehalten werden.

Aufgrund des Baufortschrittes und der Nachfrage nach den Gebäuden in der Siedlung Birnbäumen III musste mit der Bauherrschaft (Felix Sigrist AG) ein Reservations- und Planervertrag abgeschlossen werden. Der Stadtrat erteilte dafür einen Verpflichtungskredit von CHF 66'000. Dieser beinhaltet die Reservation (CHF 16'000) und die Planungskosten (CHF 50'000). Das Gebäude ist damit bis am 31. Dezember 2008 für die Stadt St.Gallen reserviert. Bis dann müssen der Baurechtsvertrag und der Generalunternehmer-Vertrag unterzeichnet sein. Dazu ist ein Verpflichtungskredit des Stadtparlaments erforderlich.

## **2 Projekt**

### **2.1 Allgemeines**

Im Baufeld Birnbäumen III werden durch die Felix Sigrüst AG 15 neue Doppelhäuser erstellt. Die fünf unteren Häuser enthalten Geschosswohnungen und liegen unmittelbar an der neuen Meienbergstrasse. Mit dem Architekturbüro, das als Generalunternehmung auftritt, wurde eine Reservierung des westlichsten Hauses, das durch den neuen Fussweg Birnbäumenweg direkt erschlossen wird, vereinbart. Dieses Haus liegt mitten in den neu geplanten Überbauungen und dennoch nur fünf Fussminuten (Distanz ca. 250 m) vom Schulhaus entfernt.

Der als Wasch-/Tröckneraum im Sockelgeschoss liegende Raum hat ausreichend Fenster, um der Psychomotorik zur Verfügung zu stehen. Da die Geschosse durch ein externes Treppenhaus erschlossen sind, stören sich die verschiedenen Nutzungen nicht. Der Kindergarten und die Psychomotorik können mit wenig Ergänzung der Einrichtung und mit demselben Personal die neuen, leicht grösseren Räume beziehen. Die Räumlichkeiten für das FSA am neuen Standort müssen neu eingerichtet werden, weil das bestehende Mobiliar im Schulhaus gebraucht wird.

Das neue Haus ist vor allem deshalb eine gute Lösung, da verschiedene Synergien entstehen. So dient eine einzige WC-Anlage FSA und Kindergarten, da diese beiden Nutzungen zeitlich praktisch vollständig voneinander unabhängig sind. Der Psychomotorik-Raum kann nach Absprache über die Mittagszeit und in Freistunden auch von den Schülerinnen und Schülern des FSA oder des Kindergartens belegt werden. Der Aussenraum wird so eingerichtet, dass er von den Kindern des Kindergartens und der Psychomotorik genutzt werden kann.

Mit dem Doppelgebäude ist gewährleistet, dass ein nicht gebrauchtes Geschoss jederzeit als normale Wohnung umgenutzt, vermietet oder verkauft werden kann. Zu diesem Zweck sollen auch zwei dazugehörige Parkplätze übernommen werden. Einer davon wird für den Betrieb des FSA benötigt. Der zweite könnte bei vollständig schulischen Nutzungen an Private vermietet werden.

### **2.2 Gebäude**

Das Gebäude ist viergeschossig in den Hang gebaut. Von der Meienbergstrasse aus wird das Gebäude im Untergeschoss erschlossen. In diesem Geschoss liegen auch Kellerabteile für dieses und zwei weitere, höher gelegene Häuser sowie ein zentraler Schutzraum, der nicht von der Stadt benutzt wird.

Im Sockelgeschoss werden anstelle eines Wasch-/Tröckneraumes die Psychomotorik und ein IV-WC eingerichtet. Auf diesem Geschoss liegt auch der direkte Zugang zur Parkgarage.

Das Erdgeschoss liegt strassenseitig zwei Niveaus über dem Eingang, gartenseitig aber ebenerdig. Es bietet sich deshalb für die Nutzung als Kindergarten an. In diesem Geschoss ist nochmals ein Aussenzugang vorgesehen, und der Kindergarten kann den Garten über die gedeckte Terrasse erreichen. Die WC-Anlagen für Kindergarten und Mittagstisch sind vom Treppenhaus zugänglich angeordnet.

Im Obergeschoss können für das FSA ein grosser Essraum, zwei kleinere Ruheräume, eine Garderobe und die Küche eingerichtet werden.

### **2.3 Baukonstruktion, Nachhaltigkeit, Behindertengängigkeit**

Die Gebäudehülle wird in verputztem Mauerwerk mit Holzfenstern, Rafflamellenstoren und einem extensiv begrünten Flachdach erstellt. Die Räume werden mit Bodenheizung und Bodenbelägen aus Linoleum (Kindergarten, Psychomotorik) oder Parkett (FSA) und Weissputz an den Wänden ausgestattet. Für die ganze Überbauung Birnbäumen wird die Energie für Heizung und Warmwasser von einem zentralen Blockheizkraftwerk BHKW erzeugt. Hinsichtlich Schallschutz gelten die erhöhten Anforderungen der SIA Norm 181 Schallschutz im Hochbau.

Im Gebäude wird ein Lift installiert, und alle Zugangstüren werden auf Rollstuhlgängigkeit ausgerichtet. Im Sockelgeschoss wird ein IV-WC gebaut. In der Parkgarage wird ein IV-Parkplatz erworben. Damit ist das Gebäude für behinderte Kinder, Eltern oder Betreuungspersonen vollständig zugänglich.

## **3 Erstellung**

Das Haus wird vollumfänglich von der Felix Sigrist AG als Generalunternehmung zu einem festen Preis (Kostendach) erstellt. Der Ausbaustandard entspricht den Anforderungen des Schulamtes und des Hochbauamtes.

## **4 Kosten**

Die Kosten setzen sich zusammen aus den Kosten für zwei Standardwohnungen, Mehr-/Minderkosten für die schulischen Nutzungen, zwei Tiefgaragenplätzen und den mobilen zusätzlichen Ausstattungen für die drei Nutzungen Kindergarten, Psychomotorik und FSA.

In den Mehrkosten enthalten sind vor allem die Nutzbarmachung des Sockelgeschosses (vorher Wasch-/Tröckneraum, neu Psychomotorik mit Dämmung, Heizung, Bodenbelag, statischer Anpassung und Einbau einer behindertengängigen Toilette) und der Einbau einer Küche für den Mittagstisch des FSA. Enthalten ist auch wie bei allen Bauprojekten eine bauliche Reserve für Unvorhergesehenes.

Nach dem detaillierten Kostenvoranschlag der Generalunternehmung und den Schätzungen des Hochbauamtes (Ausstattung, Küche), Preisstand April 2008, ist mit folgenden Kosten zu rechnen, die als Grundlage für den Generalunternehmer-Vertrag dienen.

#### **Investitionskosten:**

Baukosten zwei Standardwohnungen	CHF	1'360'000
Saldo Mehrkosten (Ausbau Sockelgeschoss, Küche Mittagstisch)	CHF	331'000
zwei Tiefgaragenplätze	CHF	76'000
Ausstattung Kindergarten	CHF	21'000
Ausstattung Psychomotorik	CHF	17'000
Ausstattung FSA	CHF	31'000
<b>Total Investitionskosten</b> (inkl. 7.6 % MwSt.)	<b>CHF</b>	<b>1'836'000</b>

Davon wurden CHF 66'000 bereits als Reservations- und Planungskosten an die GU bezahlt. Somit ist ein Verpflichtungskredit von CHF 1'770'000 erforderlich.

Die Beschlussfassung über das gesamte Vorhaben und die Erteilung des erforderlichen Verpflichtungskredites muss noch dieses Jahr erfolgen, damit die vertraglichen Abmachungen mit der Bauherrschaft eingehalten und der jetzige Reservationsvertrag in einen definitiven Vertrag umgewandelt werden kann. Ansonsten würde das Gebäude anderweitig verkauft. Wie bereits ausgeführt, ist aber die Gesamtplanung für die Zukunft des Hortes und des FSA im Schulquartier Grossacker und die allfällige Nutzung des Schulhauses St.Fiden noch im Gange. Die Möglichkeit, den Hort und das FSA in diesem Schulhaus zusammenzulegen, ist nach derzeitigem Wissensstand nicht ganz auszuschliessen. Dann entfielen vor allem der Kücheneinbau im Haus Birnbäumen. Das Geschoss könnte als Wohnung vermietet werden. Um die vertraglichen Fristen einzuhalten und das Gebäude erwerben zu können, aber gleichzeitig die Option einer Zusammenlegung von FSA und Hort offen zu halten, soll mit dieser Vorlage der Gesamtkredit einschliesslich dem Einbau FSA in Birnbäumen eingeholt werden. Dieser Einbau samt Küche wird aber vom Stadtrat nur realisiert werden, wenn die weiteren Abklärungen im Zusammenhang mit dem Schulhaus St.Fiden diese Lösung bestätigen.

Es ist vorgesehen, das Gebäude Birnbäumen ins Verwaltungsvermögen aufzunehmen. In der IR 2008 sind in den Jahren 2008/2009 für das Schulhaus Grossacker, Erweiterung in der Überbauung Birnbäumen 1,6 Mio. CHF vorgesehen.

## **5 Wiederkehrende Kosten (Baurechtszins)**

Das Land wird von der Ortsbürgergemeinde St.Gallen im Baurecht abgegeben. Die Politische Gemeinde St.Gallen hat ab dem Folgemonat ab Eingang der rechtskräftigen Baubewilligung der Ortsbürgergemeinde St.Gallen während der ganzen Baurechtsdauer einen jährlichen Baurechtszins zu entrichten. Der Landwert beträgt CHF 260'000 und ist zum jeweiligen Zinsfuss der St.Galler Kantonalbank für erstrangige Alt-Hypotheken auf Wohnliegenschaften zu verzinsen. Aktuell beträgt der Zinssatz 3.5 %, somit jährlich CHF 9'120. Der Bodenwert wird jeweils alle fünf Jahre der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst und neu festgesetzt. Die Anpassung erfolgt im Umfang von 40 % der Teuerung. Der ursprüngliche Landwert von CHF 260'000 kann nicht unterschritten werden.

### **5.1 Betriebskosten**

Am neuen Standort entstehen nur geringe zusätzliche Betriebskosten. Das Haus Birnbäumen ist für den Kindergarten und die Psychomotorik lediglich Ersatz. Im FSA fallen geringfügige Kosten für die Reinigung der neuen, zusätzlichen Räume im 2. OG an.

Reinigungskosten 2. OG (6.3 Stellenprozente)	CHF	3'700
--	-----	-------

Das Essen für das FSA wird aktuell mit einem Handwagen im Kinderspital geholt. Das ist für den neuen Standort nicht mehr möglich. Die Mahlzeiten werden neu im FSA selbst zubereitet. Dadurch entstehen für eine Köchin ca. 15 Mehrstunden pro Woche, was rund 30 Stellenprozenten entspricht. Im jetzigen System fallen wöchentlich 5 Stunden für Essens-transport und Raumvorbereitung an. Mit der Anstellung einer Köchin entfällt ein regelmässiger Autotransportdienst. Weiter werden die reinen Kosten für die Mahlzeiten gegenüber dem jetzigen Abholpreis von CHF 8.60 um die Hälfte sinken. Gesamthaft werden deshalb die Verpflegungskosten nicht höher ausfallen als bisher.

## **6 Vergleich mit jetziger Lösung (Goldbrunnenweg 2)**

Mit der Erstellung des Hauses kann das Mietverhältnis Goldbrunnenweg 2 mit Kindergarten und Psychomotorik aufgelöst und für diese zwei Nutzungen ein Ersatz angeboten werden. Eine räumliche Erweiterung bildet einzig das Geschoss für das FSA. Der Vergleich zwischen

den heute gemieteten Räumen für Kindergarten und Psychomotorik und dem Neubau zeigt Folgendes:

Die heutigen Mietkosten für den Kindergarten und die Psychomotorik am Goldbrunnenweg 2 mit einer Fläche von ca. 225 m<sup>2</sup> sind mit CHF 53'400 bzw. 235.--/m<sup>2</sup> am oberen Bereich einer möglichen Mietwertbandbreite. Mit einem Erwerb des Gebäudes in der Überbauung Birnbäumen III kann dieses Mietverhältnis aufgelöst und für die beiden Nutzungen ein Ersatz angeboten werden. In der neu zu erwerbenden Liegenschaft steht mit ca. 370 m<sup>2</sup> eine grössere Nutzfläche zur Verfügung, wodurch eine Erweiterung mit dem FSA möglich ist. Durch die sehr interessante und zentrale Lage der Überbauung dürfte ein Verkauf, falls dieser Fall einmal eintreten sollte, auf die nötige Nachfrage stossen und problemlos erfolgen können.

Der Stadtpräsident:  
Scheitlin

Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilage:  
Situationsplan, Ansicht, Grundrisse

Konto: 62.5040.324