



## Vorlage Stadtparlament

vom 26. August 2014

Nr. 2114

---

211.16 Schulbauten

**Pavillon und Villa Primarschule Oberzil, Fassadensanierung und betriebliche Optimierung****Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem Projekt für die Fassadensanierung und betriebliche Optimierung im Pavillon und in der Villa der Primarschule Oberzil wird zugestimmt und dafür ein Verpflichtungskredit von CHF 1'915'000 erteilt.
  2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss nach Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.
- 

**1 Ausgangslage**

Ursprünglich als Residenz für die Familie des Stickereibaron Julius Salzmann-Däniker im Jahr 1908 erbaut, steht die Villa Oberzil an der Brauerstrasse 80 nun seit rund 35 Jahren im Dienste der Primarschule Oberzil. Seit September 2001 sind darin Hort und Mittagstisch sowie die Integrierte Schülerinnen- und Schüler-Förderung (ISF) untergebracht.

Im Jahre 1983 wurde in der Parkanlage der Villa ein eingeschossiger Schulpavillon durch die Architekten Kuster & Kuster, St.Gallen, erstellt. 1992 wurde der Holzbau mit einem zweiten Geschoss aufgestockt. Heute beherbergt der Pavillon an der Brauerstrasse 82a Kindergarten, Psychomotorik, den Essraum des Mittagstischs und Unterrichtszimmer der Primarschule Oberzil.

Teile der Fassade und das gesamte Dach des Pavillons sind nach rund 20 bzw. 30 Jahren seit der Erstellung sanierungsbedürftig. Bauliche Massnahmen sind unumgänglich geworden.



Die stetig wachsende Nachfrage bei der Tagesbetreuung und beim Mittagstisch erforderte im Laufe der vergangenen Jahre sowohl im Pavillon als auch in der Villa Oberzil situativ nicht vollumfänglich befriedigende Kompromisse. Zwar erfüllen die beiden Gebäude zusammen den Flächenbedarf der familienergänzenden Betreuung; für den täglichen Betrieb ist die räumliche Situation jedoch ungenügend. Eine Machbarkeitsstudie zeigt nun Verbesserungspotenzial in Form eines Gesamtkonzepts auf. Die Studie sieht einen Abtausch von Nutzungen vor, welcher sowohl dem Rhythmusprogramm der Betreuung als auch dem der Primarschule entspricht.<sup>1</sup>

Parallel zur Fassaden- und Dachsanierung des Pavillons ist deshalb geplant, die verschiedenen Angebote mit minimalen baulichen Eingriffen neu auf die beiden Schulbauten zu verteilen.

## 2 Prognosen

Im Schuljahr 2013/14 haben im Oberzil 87 Kinder (26 Hort / 61 FSA) ein Betreuungsangebot genutzt. Dies entspricht einem Anteil von 22 % der Kindergarten- und Schulkinder. Mit diesen Belegungszahlen sind die Räume in der Villa Oberzil voll ausgelastet, die Aufnahme zusätzlicher Kinder stösst an ihre Grenzen. Die vom Mittagstisch angebotenen Mahlzeiten müssen verteilt über das Erd- und 1. Obergeschoss, zu Spitzenzeiten gar im benachbarten Pavillon, eingenommen werden. Die Betreuung der Kinder ist unübersichtlich und erschwert die Aufsicht über die Kinder.

Die Prognosen der Fachstelle für Statistik des Kantons St.Gallen (FfS) weisen bis Schuljahr 2020/2021 für das Einzugsgebiet der Primarschule Oberzil-Krontal sowohl auf der Kindergarten- (110 Kinder) wie auch auf der Primarstufe (380 Kinder) stabile Belegungszahlen aus. Von den 490 Kindern werden etwa 120 im Einzugsgebiet der Primarschule Krontal und rund 370 in der Primarschule Oberzil beschult. Mittelfristig dürfte gemäss den Prognosen die Hälfte der Schulkinder ein familienergänzendes Betreuungsangebot in Anspruch nehmen. Folglich wird die Erhöhung der Kapazität von 90 auf 130 Betreuungsplätze unumgänglich.

<b>Anzahl Schülerinnen und Schüler</b> Prognose Schuljahr 2019/20
--

Anzahl Kinder im Kindergarten	80
Anzahl Kinder in der Primarschule	290
Total beschulte Kinder	370

<sup>1</sup> vgl. Vorlage Stadtparlament „Schulraumplanung in der Stadt St.Gallen“ Nr. 4372 vom 16. September 2008



Teilnehmende Betreuung	185	50 %
Teilnehmende am Spitzentag	130	70 %

Prognose der Fachstelle für Statistik des Kantons St.Gallen (Version 25.03.2014)

50 % ist eine planerische Annahme (Anzahl teilnehmende Kinder)

70 % ist eine planerische Annahme (Anzahl teilnehmende Kinder am Spitzentag)

### 3 Projekt

Mit dem Projekt wird bezweckt, die bestehenden Nutzflächen der Villa und des Pavillons möglichst effizient zu nutzen. Die bestehenden Raumkapazitäten der Primarschule werden gezielt verdichtet. Dadurch entsteht mehr Fläche für die Tagesbetreuung, ohne die bestehenden Nutzungen zu benachteiligen. Während sich der Grundriss des ehemaligen Wohnhauses für individuelle Therapiestunden und Unterricht in kleinen Klassen oder Gruppen eignet, lässt der Pavillon einen flexiblen Umgang im Grundriss zu und eignet sich für grossräumige Nutzungen.

Sowohl der Pavillon als auch die Villa sind in einem recht guten Zustand. Deshalb sind an den Aussenhüllen nur dort Eingriffe vorgesehen, wo dringender Handlungsbedarf besteht. Gut erhaltene, teilweise über 30 Jahre alte Bauteile werden belassen und bei Bedarf über den Unterhalt ersetzt oder renoviert.

#### 3.1 Massnahmen

##### 3.1.1 Pavillon Oberzil

In den zwei Stockwerken des Gebäudes mit Geschossflächen von je rund 400 m<sup>2</sup> kann der Bedarf an Betreuungsplätzen mit relativ geringem baulichem Aufwand auch für die Zukunft gedeckt werden. Damit schafft die Stadt die Grundlage für eine mögliche spätere Umsetzung der Tagesbetreuung in der Primarschule Oberzil.

<b>Flächenbedarf Betreuung</b> Prognose Schuljahr 2019/20	
Teilnehmende am Spitzentag	130
Nettobetreuungsfläche pro Kind in m <sup>2</sup>	4.00
Total Nettobetreuungsfläche in m <sup>2</sup>	520.00
Mitbenutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	0.00
Flächenbedarf Nebenräume 1 in m <sup>2</sup>	100.00
Flächenbedarf Nebenräume 2 in m <sup>2</sup>	130.00



Total Flächenbedarf in m <sup>2</sup>	750.00
Verfügbare Bruttofläche in m <sup>2</sup>	800.00
Differenz in m <sup>2</sup>	50.00

4 m<sup>2</sup>, wenn Räume der Schule nicht mitbenutzt werden können. 3 m<sup>2</sup>, wenn eine Mitbenutzung nur teilweise bzw. eingeschränkt möglich ist, und 2 m<sup>2</sup>, wenn Räume der Schule (z.B. Mehrzweckraum, Turnhalle, Psychomotorikraum) im gleichen Umfang (2 m<sup>2</sup> pro Kind) mitbenutzt werden können.

Nettobetreuungsfläche enthält keine Flächen für Nebenräume.

Nebenräume 1: Küche (~ 40 m<sup>2</sup>), Lager Küche (~ 15 m<sup>2</sup>), Lager Betreuung (~ 15 m<sup>2</sup>), Büro und Besprechung (~ 30 m<sup>2</sup>).

Nebenräume 2: Toiletten, Garderobe (Faustregel ~ 1 m<sup>2</sup> pro Kind am Spitzentag).

Zuzüglich allgemeine Gebäudefläche (Erschliessungsfläche, Technikraum).

Das Mittagstischangebot findet im Erdgeschoss Platz. Die Essräume sind übersichtlich angeordnet und durch die bestehenden Türen und Durchgänge direkt miteinander verbunden. Der Bezug zum südlichen Aussenraum verbessert sich dank einer zusätzlichen Aussentür. Um die Mahlzeiten rasch und vor Ort servieren zu können, wird die Mittagstischküche von der Villa in den Pavillon neben die Mittagstischräume verschoben. Sämtliche Kucheneinrichtungen kommen dabei am neuen Standort wieder zum Einsatz und werden entsprechend den geltenden Hygienevorschriften eingebaut. Eine neue Lüftungsanlage führt die Abluft über das Dach ab. Westlich der Küche erhält die Hortleitung ein multifunktionales Büro, das auch als Sitzungszimmer dient. Der neue Putzraum für die Hauswartung liegt zwischen dem Eingangsbereich und den WC-Anlagen.

Das gesamte Obergeschoss steht der Tagesbetreuung zur Verfügung. Ein neuer Werkraum, ein Hochboden und ein Bewegungsraum stehen für die auserschulischen Bedürfnisse bereit. Neben den WC-Anlagen entsteht ein Büro mit zwei Arbeitsplätzen, ein grosses Fenster sorgt für ausreichend Tageslicht.

Aus Kostengründen wurden die Nutzflächen des Betreuungspersonals auf den heutigen Bedarf ausgerichtet. Sollte die Anzahl betreuter Schulkinder gemäss Prognosen steigen, können das Büro der Hortleitung im Erdgeschoss zu einem Esssaal umgenutzt und ein Bereich des Putzraums neben dem Haupteingang zum Büro der Hortleitung erweitert werden.

Die Witterung hat dem Pavillon stark zugesetzt; über die südwestliche Holzfassade und das Dach dringt Wasser ins Innere des Gebäudes. Im Projekt sind deshalb eine neue Abdichtung der Dachfläche und der komplette Ersatz der Südwestfassade vorgesehen. Die Fassadensanierung beinhaltet insbesondere neue Fenster mit Dreifach-Verglasung, eine zusätzliche Wärmedämmung sowie einen neuen Sonnenschutz. Die bestehenden Fenstersimse der



Südostfassade werden mit Metallabdeckungen ergänzt, um allfälligen Wasserschäden vorzubeugen.

### **3.1.2 Villa Oberzil**

Im Untergeschoss der Villa entsteht anstelle des heutigen Bewegungsraumes ein für alle Nutzerinnen und Nutzer (Tagesbetreuung, Kindergarten und Therapien im Pavillon und der Villa) zugänglicher Dispo-Raum. Die bestehende Garderobe beim Eingang wird aufgehoben und als Lagerraum genutzt.

Der Kindergarten zieht vom Pavillon ins Erdgeschoss der Villa. Die Mittagstischküche wird zu einer Garderobe. Neben der Garderobe ergänzt ein neues, hindernisfreies WC die bestehende Nasszelle im Eingangsbereich.

Im 1. Obergeschoss verbinden neue Durchgänge die südlich ausgerichteten Zimmer und passen diese den betrieblichen Anforderungen der Psychomotorik an. Der Therapieraum der Logopädie wird verschoben, bleibt aber im selben Stockwerk. Dadurch ist in der Primarschule Oberzil der gesamte Bereich Logopädie und Psychomotorik an einem Ort untergebracht.

Im 2. Obergeschoss befinden sich die Räume der ISF. Mit Ausnahme einer neuen Verbindungstür und drei aufzuhebender interner Türen sind in diesem Stockwerk keine Massnahmen vorgesehen.

Die Fassade der Villa Oberzil wurde 2001 umfassend saniert und weist keine wesentlichen Alterserscheinungen auf. An einzelnen Aussentüren sind Wasserschäden entstanden, die repariert werden müssen. Auch die Fenster, im Verlauf der letzten Jahrzehnte etappenweise erneuert (letztmals 2009), sind grundsätzlich in gutem Zustand. Sanierungsmassnahmen an der Gebäudehülle sind deshalb keine vorgesehen.

## **3.2 Hindernisfreies Bauen**

In Zusammenarbeit mit Procap wurde ein Konzept für eine hindernisfreie Schulanlage erarbeitet. Das Betreuungsangebot im Pavillon kann die Bedingungen für Behindertengerechtigkeit mit dem Einbau einer hindernisfreien WC-Anlage im Erdgeschoss vollständig erfüllen. Die Erschliessung der Villa erfolgt über einen Treppenlift beim westlichen Nebeneingang. Dieser Eingriff erlaubt es, rollstuhlgängige Ersatzräume für das gesamte Schulangebot innerhalb der Villa anzubieten. Zudem wird ein neues, hindernisfreies WC im Erdgeschoss eingebaut.

## **3.3 Denkmalpflege**

Die ganze Schulanlage Oberzil liegt in einem Baumschutzgebiet, die Villa gilt als Kulturobjekt und ist im Inventar der schützenswerten Bauten ausserhalb der Altstadt enthalten. Das Projekt berücksichtigt diese Anforderungen.



#### 4 Kosten

Für die Ausführung ist mit folgenden Kosten zu rechnen (Kostenstand Juni 2014):

BKP	Arbeitsgattung	CHF
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>12'000</b>
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>1'506'000</b>
21	Rohbau 1	162'000
22	Rohbau 2	135'000
23	Elektroanlagen	276'000
24	Heizungs- und Lüftungsanlagen	25'000
25	Sanitäranlagen	54'000
26	Transportanlagen (Treppenlift)	28'000
27	Ausbau 1	252'000
28	Ausbau 2	249'000
29	Honorare	325'000
<b>3</b>	<b>Betriebseinrichtungen (Küche)</b>	<b>46'000</b>
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>46'000</b>
<b>6</b>	<b>Unvorhersehbares (15 % von BKP 1-3)</b>	<b>230'000</b>
<b>7</b>	<b>Bauherrenleistungen</b>	<b>75'000</b>
<b>1-7</b>	<b>Total (inkl. 8 % MWST)</b>	<b>1'915'000</b>

In der Investitionsplanung 2014 sind für die Fassadensanierung und die betriebliche Optimierung des Pavillons CHF 1,3 Mio. vorgesehen. Dieser Betrag umfasst die Sanierung der baulichen Mängel an der Aussenhülle des Pavillons sowie minimale Anpassungen im Hinblick auf den Abtausch der Nutzungen. Der Umfang der betrieblichen Anpassungen war zu diesem Zeitpunkt noch nicht im Detail bekannt. Auch waren die Massnahmen zur hindernisfreien Erschliessung der Gebäude noch nicht Teil der Kosten.



## **5 Energieeffizienz und Ökologie**

### **5.1 Energieeffizienz**

Grössere Eingriffe in die Gebäudehülle betreffen fast ausschliesslich den Schulpavillon. Die Wärme bezieht das Gebäude vom Wärmeverbund, dem die Liegenschaften der Primarschule Oberzil angehören. Die Wärmeproduktion ist mit einer Holzschnitzelheizung sichergestellt. Davon ausgehend wurden weitere energetische Massnahmen auf ihre ökologische und wirtschaftliche Effizienz geprüft.

Die Mehrkosten für eine zusätzliche Dämmung der Fassade und des Dachs wurden mit dem Mehrverbrauch an Heizenergie verglichen, der ohne zusätzliche Wärmedämmung anfallen würde. Die Einsparung an Heizkosten für die nächsten 25 Jahre vermag die Mehrkosten für energetische Massnahmen auf dem Dach in keiner Weise zu decken. Die baulichen Massnahmen auf dem Dach beschränken sich deshalb auf den einfachen Ersatz der Abdichtung. Dagegen bringt die Aufwertung der Südwestfassade des Pavillons sowohl einen energetischen als auch wirtschaftlichen Mehrwert und zieht nur sehr geringen finanziellen Mehraufwand nach sich.

### **5.2 Photovoltaik-Anlage**

Das Dach des Pavillons Oberzil ist im Solarkataster der Stadt St.Gallen als „gut geeignete Dachfläche“ vermerkt. Nach eingehender Prüfung sehen die Sankt Galler Stadtwerke vom Bau einer Photovoltaik-Anlage ab. Die historische Gartenanlage mit geschütztem Baumbestand verursacht eine hohe Beschattung und Verschmutzung der Photovoltaikanlage, was die Stromproduktion um rund 15 % schmälert und mit erhöhten Reinigungskosten verbunden ist. Hinzu kommen zusätzliche Kosten für die Dachsicherheit und den Dachaufstieg. Die Gestehungskosten liegen gemäss den Berechnungen der sgsw bei 35 Rp. pro Kilowattstunde (kWh).

### **5.3 Ökologie**

Bei der Wahl der Baustoffe wird auf eine ressourcenschonende Herstellung und Verarbeitung geachtet. 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:  
Scheitlin

Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilage:  
Situationsplan und Fotos

