

Vorlage Stadtparlament

Datum 1. September 2020
Beschluss Nr. 4565
Aktenplan 211.15 Kindergärten

Sanierung von zwei Kindergärten und zwei Doppelkindergärten; Rahmenkredit

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Sanierung von vier Kindergärten (Isenringweg 7, Achslenweg 10, Dreilindenhang 30, Waldgutstrasse 6a) wird zugestimmt und dafür ein Rahmenkredit von CHF 2'400'000 erteilt.
2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss nach Art.8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

1 Ausgangslage

Im Jahre 2013 haben das Schulamt (heute Dienststelle Schule und Musik) und das Hochbauamt den betrieblichen und baulichen Zustand aller städtischen Kindergärten untersucht und beurteilt. Die bauliche Analyse ergab, dass sich acht Kindergärten in einem baulich schlechten Zustand befinden.

Am 23. Februar 2017 legte der Stadtrat dem Stadtparlament eine Vorlage für einen Rahmenkredit im Umfang von CHF 5,1 Mio. für die Sanierung dieser acht Kindergärten vor (Vorlage des Stadtrats Nr. 214). In Abänderung der Vorlage erteilte das Stadtparlament am 2. Mai 2017 für die Sanierung von vier Kindergärten, nämlich für diejenigen an der Flurhofstrasse 74, der Wiesentalstrasse 23, am Hinterberg 61 und im Boppartshof 1+3 einen Rahmenkredit von CHF 2'940'000. Die Sanierung dieser vier Kindergärten konnte im Frühling 2020 abgeschlossen werden. Die definitive Abrechnung der Sanierungsarbeiten steht noch aus, es ist jedoch bereits absehbar, dass mit einer Kreditunterschreitung von mindestens CHF 240'000 abgerechnet werden kann.

Nun steht die Sanierung der weiteren vier Kindergärten an, nämlich derjenigen am Isenringweg 7, am Achslenweg 10 (Doppelkindergarten), am Dreilindenhang 30 und an der Waldgutstrasse 6a (Doppelkindergarten). Die Ausgangslage für die Ertüchtigung dieser vier Kindergärten ist vergleichbar mit derjenigen der bereits im Rahmen des ersten Rahmenkredits sanierten Kindergärten. Die Bauten stammen allesamt aus den 1950er- und 1960er-Jahren und sind energetisch in einem entsprechend schlechten Zustand. Neben umfassenden baulichen Massnahmen zur energetischen Ertüchtigung sind auch betriebliche Optimierungen geplant.

2 Projekte

Die vier Kindergartengebäude gelten noch heute als gestalterisch gelungene und typische Zeugen ihrer Bauzeit. Mit der Behebung der energetischen Schwachstellen und der Verbesserung einiger funktionaler Mängel können die Gebäude für eine weitere Nutzungsphase fit gemacht werden.

2.1 Kindergarten Isenringweg 7

Das Kindergartengebäude am Isenringweg 7 stammt aus dem Jahre 1955 und befindet sich grundsätzlich in einem guten Zustand. An der Bausubstanz wurden in den letzten Jahrzehnten indes kaum Veränderungen vorgenommen. Diverse Konstruktionen entsprechen nicht mehr dem Stand der Bautechnik. Die Elektroinstallationen (inkl. Beleuchtung) und die Wärmeerzeugung (Anschluss an Fernwärmenetz) wurden in den letzten Jahren erneuert, die Sanitärinstallationen und die Wärmeverteilung stammen noch aus dem Baujahr.

Sowohl die Aussenwände als auch das Dach sind ungenügend oder teilweise gar nicht wärmege-dämmt. Die Fenster aus der Bauzeit befinden sich zwar in einem relativ guten Zustand, vermögen jedoch die heutigen energetischen Anforderungen an Fenster nicht mehr zu befriedigen. Mit einer Innen-dämmung, einer Dämmung des Daches sowie einem Komplettersatz der Fenster können die wesentlichen energetischen Mängel behoben werden. Der Bodenbelag in den Kindergartenräumen wird ersetzt und die Behaglichkeit durch den Einbau einer Korktrennschicht verbessert.

Der Kindergarten weist heute gegenüber dem Richtraumprogramm eine zu kleine Nutzfläche auf, die Garderobe wurde behelfsmässig mit einer kleinen Teeküche verstellt, das Zähneputzen findet in der beengten WC-Anlage statt. Mit dem Einzug eines Zwischenbodens über der Garderobe wird zusätzliche Verweilfläche für die Kinder geschaffen. Im Kindergartenraum wird eine den heutigen Ansprüchen entsprechende Teeküche eingebaut. Der Garderobenraum wird mit einem Schulwandbrunnen (Zähneputzen) ergänzt. Im Zuge der Dachsanierung wird die Raumakustik den heutigen Ansprüchen entsprechend ertüchtigt.

2.2 Doppelkindergarten Achslenweg 10

Der Doppelkindergarten Achslenweg 10 stammt aus dem Jahr 1961 und weist dementsprechend verschiedene energetische Mängel auf. Im Jahr 2000 wurde unter dem gedeckten Eingangsbereich behelfsmässig ein Küchenraum erstellt. Diese Raumerweiterung ist energetisch wie auch organisatorisch nicht befriedigend. 2019 wurde die Wärmeerzeugung erneuert. Das Gebäude bietet sich dank seiner ebenerdigen Erschliessung als hindernisfreier Kindergarten an; eine rollstuhlgerechte Toilette fehlt jedoch.

Neben den energetisch mangelhaften Fenstern und Türen weisen auch die Aussenwände, der Boden sowie das Dach keine bis lediglich eine ungenügende Wärmedämmung auf. Mit einer neuen Innendämmung, einer kompletten Dämmung des Dachs, dem Einbau einer zusätzlichen Korktrennschicht bei den Bodenbelägen sowie einem Komplettersatz der Fenster und Türen können die energetischen Mängel behoben werden. Die 2019 ersetzte Wärmeerzeugung wird für den Moment beibehalten, da das Gebiet mittelfristig an das Fernwärmenetz angeschlossen wird.

Die Raumorganisation im Eingangs- resp. Garderobenbereich wird bereinigt und mit einer neuen Teeküche ergänzt. Eine Teilfläche des grosszügigen Dachstocks wird als erweiterter Unterrichtsraum nutzbar gemacht. Die Toilettensituation im Erdgeschoss wird korrigiert und mit einem hindernisfreien WC

ergänzt. Die ungenügende Beleuchtung wird durch eine neue LED-Beleuchtung ersetzt. Im Zuge der energetischen Sanierung des Daches wird auch die Raumakustik verbessert.

2.3 Kindergarten Dreilindenhang 30

Organisatorisch und gestalterisch weist der Kindergarten Dreilindenhang 30 aus dem Jahr 1963 wenig Handlungsbedarf auf. Einzig das freistehende Kochfeld im Garderobenbereich entspricht nicht den heutigen Anforderungen und muss korrigiert werden. Energetisch bestehen auch bei diesem Kindergarten grosse Mängel. Das asbesthaltige Fassaden-Eternit ist teils stark beschädigt. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Die komplette Aussenhülle (Dach, Aussenwände, Fenster) muss energetisch saniert, das asbesthaltige Eternit ersetzt werden. Im Zuge dieser Gebäudehüllensanierung wird die bestehende Ölheizung durch eine Wärmepumpe mit Erdsonde ersetzt.

Das freistehende Kochfeld im Garderobenbereich wird durch eine neue Teeküche im Kindergartenraum ersetzt. Die ungenügende Beleuchtung wird durch eine zeitgemässe LED-Beleuchtung ausgetauscht. Die Akustik wird im Zuge der energetischen Sanierung verbessert.

2.4 Doppelkindergarten Waldgutstrasse 6a

Am Layout des 1962 erbauten Doppelkindergartens Waldgutstrasse 6a besteht, abgesehen vom Einbau einer kleinen Teeküche, kein Handlungsbedarf. Energetisch weist der Kindergarten jedoch erhebliche Mängel auf. Die Wärmeerzeugung und -verteilung wie auch alle Sanitär- und Elektroinstallationen inklusive der Beleuchtung sind am Ende ihres Lebenszyklus angelangt.

Böden und Wände werden energetisch saniert und die Fenster ersetzt. Da der Fassadenputz in einem guten Zustand ist, wird eine Dämmung von Innen angebracht; dies hat ein rasches Aufwärm- und Abkühlverhalten zur Folge, was für einen Kindergartenbetrieb durchaus sinnvoll ist. Die Wärmeerzeugung wird durch eine neue Wärmepumpe mit Erdsonde ersetzt. Der Bodenbelag in den Kindergartenräumen wird erneuert und mit einer zusätzlichen Korktrennschicht ergänzt.

Die bestehenden Puppenecken werden umgenutzt und mit einer Teeküche ergänzt. An den Staumöbeln werden kleinere Anpassungen vorgenommen.

2.5 Photovoltaik

Wie der Postulatsbericht «Strategie für den Ausbau der Photovoltaik» vom 26. Mai 2020 (Vorlage des Stadtrats Nr. 4207) festhält, können die St.Galler Stadtwerke sgsw künftig Anlagen mit weniger als 50 kWp Leistung realisieren. Finanziert wird die Photovoltaikanlage über den Rahmenkredit der sgsw. Die Erneuerung der Dacheindeckung des Kindergartens Dreilindenhang 30 bietet die Gelegenheit, die Dachfläche für eine Photovoltaikanlage zu nutzen. Der Aufbau von Photovoltaikanlagen auf die Dächer der übrigen drei Kindergärten wird geprüft. Eine Erneuerung der Dacheindeckung dieser Kindergärten ist aus baulichen Gründen spätestens in 15-20 Jahren angezeigt.

3 Kosten und Finanzierung

Gemäss Kostenvoranschlag ist für die Ausführung der Kindergartensanierungen mit Kosten von insgesamt CHF 2'400'000 zu rechnen (Kostenstand Mai 2020/ Genauigkeit +/-10%).

Kindergarten Isenringweg 7	CHF	412'000
Doppelkindergarten Achslenweg 10		811'000
Kindergarten Dreilindenhang 30		522'000
Doppelkindergarten Waldgutstrasse 6a		655'000
Total (inkl. 7.7 % MWST)		2'400'000

Die Kosten setzen sich für die einzelnen Kindergärten folgendermassen zusammen:

3.1 Kindergarten Isenringweg 7

BKP	Arbeitsgattung	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	15'000
2	Gebäude	354'000
21	Rohbau 1	78'000
22	Rohbau 2	88'000
23	Elektroanlagen	12'000
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	3'000
25	Sanitäranlagen	17'000
27	Ausbau 1	73'000
28	Ausbau 2	23'000
29	Honorare	60'000
4	Umgebung	2'000
5	Baunebenkosten	6'000
6	Reserven	37'000
7	Bauherrenleistung	15'000
1-7	Total (inkl. 7.7 % MWST)	429'000
8	Förderbeiträge	17'000
1-8	Total (inkl. 7.7 % MWST)	412'000

3.2 Doppelkindergarten Achslenweg 10

BKP	Arbeitsgattung	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	21'000
2	Gebäude	703'000
21	Rohbau 1	131'000
22	Rohbau 2	245'000

23	Elektroanlagen	58'000
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	10'000
25	Sanitäranlagen	48'000
27	Ausbau 1	53'000
28	Ausbau 2	41'000
29	Honorare	117'000
4	Umgebung	9'000
5	Baunebenkosten	5'000
6	Reserven	73'000
7	Bauherrenleistung	35'000
1-7	Total (inkl. 7.7 % MWST)	846'000
8	Förderbeiträge	35'000
1-8	Total (inkl. 7.7 % MWST)	811'000

3.3 Kindergarten Dreilindenhang 30

BKP	Arbeitsgattung	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	7'000
2	Gebäude	457'000
21	Rohbau 1	100'000
22	Rohbau 2	123'000
23	Elektroanlagen	34'000
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	44'000
25	Sanitäranlagen	26'000
27	Ausbau 1	35'000
28	Ausbau 2	34'000
29	Honorare	61'000
4	Umgebung	10'000
5	Baunebenkosten	5'000
6	Reserven	48'000
7	Bauherrenleistung	25'000
1-7	Total (inkl. 7.7 % MWST)	552'000
8	Förderbeiträge	30'000
1-9	Total (inkl. 7.7 % MWST)	522'000

3.4 Doppelkindergarten Waldgutstrasse 6a

BKP	Arbeitsgattung	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	32'000
2	Gebäude	558'000

21	Rohbau 1	0'000
22	Rohbau 2	94'000
23	Elektroanlagen	42'000
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	78'000
25	Sanitäranlagen	42'000
27	Ausbau 1	21'000
28	Ausbau 2	180'000
29	Honorare	101'000
4	Umgebung	0'000
5	Baunebenkosten	15'000
6	Reserven	60'000
7	Bauherrenleistung	30'000
1-7	Total (inkl. 7.7 % MWST)	695'000
8	Förderbeiträge	40'000
1-9	Total (inkl. 7.7 % MWST)	655'000

3.5 Kostenentwicklung Rahmenkredit

In der Investitionsplanung sind für das vorliegende zweite Paket der energetischen Sanierung von Kindergärten CHF 2'160'000 eingestellt (Konto Nr. 62.4050.999). Die Kindergärten Dreilindenhang 30 und Waldgutstrasse 6a weisen gegenüber den im Jahr 2017 veranschlagten Kosten (Vorlage des Stadtrats Nr. 214 vom 23. Februar 2017) Mehrkosten von rund CHF 167'000 bzw. CHF 70'000 auf. Beim Kindergarten Dreilindenhang 30 war zum damaligen Planungsstand noch kein systematischer Ersatz der Aussenhülle vorgesehen. Mittlerweile durchgeführte detaillierte Bauanalysen haben gezeigt, dass ein Ersatz der gesamten Fassade notwendig ist. Beim Kindergarten an der Waldgutstrasse 6a war damals noch keine Erdsonde eingeplant. Zudem hat sich gezeigt, dass eine Teeküche sehr gut integrierbar und betrieblich sinnvoll ist.

Mit Vorlage Nr. 214 vom 23. Februar 2017 hat der Stadtrat dem Stadtparlament für die Sanierung von insgesamt acht Kindergärten einen Rahmenkredit von CHF 5'100'000 beantragt. Das Stadtparlament hat sich mit Beschluss vom 2. Mai 2017 für eine Tranchierung des Rahmenkredits ausgesprochen und für die Sanierung von vier Kindergärten einen ersten Rahmenkredit von CHF 2'940'000 gesprochen. Gemäss provisorischer Abrechnung (Stand Mai 2020) kann der Rahmenkredit für dieses erste Sanierungspaket um CHF 240'000 unterschritten werden. Dieser Differenzbetrag soll dem vorliegenden Rahmenkredit (zweites Sanierungspaket) zugutekommen. Der ursprünglich vom Stadtrat beantragte Gesamtrahmenkredit für die Sanierung sämtlicher acht Kindergärten kann damit eingehalten werden.

beantragter Gesamtrahmenkredit (Vorlage Nr. 214 vom 27. Februar 2017)	CHF	5'100'000
beschlossener Rahmenkredit 1. Paket (2. Mai 2017)		2'940'000
Kostenerwartung 1. Paket (gem. prov. Abrechnung Mai 2020)		2'700'000
Kostenunterschreitung 1. Paket		240'000
Investitionsplanung 2. Paket (Konto Nr. 62.4050.999)		2'160'000
Kostenunterschreitung 1. Paket zugunsten 2. Paket		240'000
Rahmenkredit 2. Paket		2'400'000

4 Termine

Die Sanierung der vier Kindergartengebäude ist für die Sommerferien 2021 vorgesehen.

Der Stadtpräsident:
Thomas Scheitlin

Die Stadtschreiber-Stellvertreterin:
Carmen Betschart

Beilage:
▪ Fotos und Situation Kindergärten

Konto: 62.4050.999