



Schulbauten

## **Bauliche Anpassungen in der Primarschulanlage Spelterini**

### **Anträge**

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt für die baulichen Anpassungen in der Primarschulanlage Spelterini im Kostenbetrag von CHF 2'500'000 wird zugestimmt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss nach Art. 8 Ziffer 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

---

### **1 Ausgangslage**

Die Primarschulanlage Spelterini wurde vor gut 20 Jahren (1993) in Betrieb genommen, damals als Ersatz für das Schulhaus Hadwig. Die Schulanlage Spelterini muss nun in verschiedener Beziehung an neue Bedürfnisse und geänderte Situationen angepasst werden. Zudem soll der Aussenraum verbessert werden, der aufgrund der räumlichen Situation eng ist und entgegen den früheren Erwartungen nicht erweitert werden kann.

Die Fachstelle Statistik des Kantons St.Gallen prognostiziert für das Einzugsgebiet des Schulhauses Spelterini stabile Schülerinnen- und Schülerzahlen. Das bedeutet, dass auch künftig die Schulraumplanung auf neun bis zehn Klassen auszurichten und die Schulräume entsprechend dem Richtraumprogramm zu belegen sind. Ein darüber hinaus gehendes Raumangebot steht für andere Nutzungen zur Disposition.

Im Einzelnen können die vorgesehenen Veränderungen wie folgt umschrieben werden:

- Der Kindergarten äusserer Sonnenweg 1 gehört zum Einzugsgebiet Spelterini und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Schulhaus. Die Kindergartenräume am Sonnenweg 1 sind nur bedingt für den Kindergartenunterricht geeignet. Der Aussenraum ist klein, schlecht



einsehbar und bietet nicht viele Spielmöglichkeiten. Deshalb soll der Kindergarten in Räume des Schulhauses Spelterini verlegt werden. Geplant ist der Einbau des Kindergartens im Erdgeschoss des Schulhauses. Für diese Verlegung sprechen einerseits betriebliche Gründe und andererseits die Prognosedaten für das Einzugsgebiet des Schulhauses Spelterini. Durch die Integration des Kindergartens in das Schulhaus lässt sich die innen- und aussenräumliche Situation substanziell verbessern, gleichzeitig entfallen Mietkosten von jährlich CHF 18'000 für die Miete in der Liegenschaft Sonnenweg 1. Der Mietvertrag kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten gekündigt werden.

- Das Angebot des Mittagstischs im Schulhaus Spelterini erfreut sich steigender Nachfrage. Die aktuelle räumliche Situation ist beengt. Es braucht zusätzliche Räume, um einerseits die kantonal vorgegebene Aufnahmepflicht zum Mittagstisch weiterhin zu erfüllen und andererseits die Betreuungsqualität im Hort zu gewährleisten. Hort und Mittagstisch sollen in ein FSA+ mit rund 80 Plätzen für die Tagesbetreuung umgewandelt werden.
- Die Führung von Doppelklassen und der differenzierte Unterricht erfordern eine Vielfalt an Unterrichtsformen. Im Schulhaus Spelterini fehlen bisher an die Klassenzimmer angrenzende Gruppenräume, wie sie im Richtraumprogramm vorgesehen sind. Die Unterrichtsräume untereinander sind nicht verbunden. Beides erschwert den Schulbetrieb erheblich.
- Defizite an Fläche und Ausstattung weist seit der Eröffnung des Schulhauses Spelterini im Jahr 1993 der Aussenraum auf. Dieser wurde damals im Hinblick auf eine mögliche Erweiterung in Richtung Süden geplant in der Erwartung, einen Teil des Parks der Villa Bürgli nutzen zu können und mit dieser zusätzlichen Fläche den Aussenraum des Schulhauses zu vergrössern. Die Verhandlungen der Stadt in Bezug auf einen Erwerb der Villa führten jedoch zu keinem Ergebnis, u.a. aufgrund der Kaufpreissituation und der seinerzeitigen hohen Unterhalts- und Sanierungskosten für die Villa. Somit bleibt als Pausenfläche der bisherige Aussenraum mit etwa 3'200 Quadratmetern. Der Pausenplatz ist heute aber grossflächig asphaltiert, wirkt dadurch monoton und grau und bietet den Kindern nur unbefriedigende Aufenthaltsqualität. Zudem wird er vor allem während den Schulferien für den Jahrmarkt sowie für den Zirkus Knie genutzt bzw. zweckentfremdet. Es ist davon auszugehen, dass die Grösse des Aussenraumes der Schulanlage auch für die Zukunft unverändert bleibt. Deshalb soll sie wenigstens kindergerecht ausgestaltet werden.

## **2 Projekt**

### *Innen*

Das Projekt umfasst die baulichen Anpassungen für die folgenden Teilbereiche:

- Integration des Kindergartens im Erdgeschoss
- Erweiterung der Räume für die Betreuung (FSA+)
- Anpassungen der Hortküche



- Umnutzung der frei werdenden Hauswartwohnung als Schulraum
- Schaffung von Gruppenräumen und Verbindungen zwischen den Unterrichtsräumen

Die räumlichen Kapazitäten des Gebäudes werden mit den Nutzungen Kindergarten, FSA+ und Primarschule voll ausgelastet. Im Rahmen des Vorprojekts wurde die Variante geprüft, den Kindergarten in einer Aufstockung auf dem Dach des Schulhauses unterzubringen. Den Kindern stünde dort ein autonomer Bereich mit geschütztem Dachgarten zur Verfügung. Die Mehrkosten von rund CHF 700'000 schienen aber angesichts der vorhandenen Raumkapazitäten nicht gerechtfertigt. Der Entscheid fiel zugunsten des Standorts im Erdgeschoss. Der Kindergarten bildet – wie die Tagesbetreuung – einen eigenständigen Bereich innerhalb der Anlage. Korridortrennwände sorgen für eine Zonierung. Die Trennwände sind so gestaltet, dass der Zugang und Sichtbezug zur Schule erhalten bleibt. Sowohl beim Kindergarten als auch beim FSA+ wird ausserdem ein Fenster zum südlichen Aussenraum eingebaut, um die Beaufsichtigung der Kinder zu gewährleisten.

Die Fläche für die Tagesstruktur wird vergrössert, indem Durchbrüche zu angrenzenden Räumen geschaffen werden. Ergänzend wird im Untergeschoss ein Bewegungsraum eingerichtet. Die wechselseitige Doppelnutzung von Räumen der Schule ist erwünscht und notwendig. Die Küche wird erweitert, um mehr Mahlzeiten zubereiten zu können. Für den Koch wird eine Personalgarderobe erstellt. Die Abluft wird neu über das Dach geführt.

Das dritte Obergeschoss wird nach Auflösung der Hauswartwohnung für den Schulunterricht genutzt. Dazu werden die Innenwände der ehemaligen Hauswartwohnung abgebrochen. Boden-, Wand-, und Schrankflächen werden analog zum Bestand ergänzt. Küche und Bäder werden zurückgebaut und stattdessen Schulwandbrunnen installiert. Auch die Elektro- und Heizungsinstallationen werden angepasst.

Das Raumprogramm für eine Primarschule mit zehn Klassen wird aufgrund der veränderten Bedürfnisse neu angeordnet. Die Unterrichtsräume werden mit Türen verbunden und die Umsetzung verschiedener Unterrichtsformen ermöglicht. Ferner flexibilisiert dieser Eingriff das Gebäude so, dass auch sich ändernde pädagogische Anforderungen und Konzepte ohne weitere bauliche Eingriffe umgesetzt werden können. Vier Klassenzimmer werden unterteilt und können für die Logopädie oder als Gruppenraum genutzt werden. Die Trennwände werden in Leichtbauweise erstellt. Wände und Verbindungstüren erreichen die geforderten Schalldämmwerte. In den neu geschaffenen Räumen müssen zum Korridor Brandschutztüren in die bestehenden Schrankwände eingebaut werden.

Die Unterteilung der vier Klassenzimmer in Gruppenräume hat zur Folge, dass die Elektro- und Heizungsinstallationen auf die neuen Einheiten angepasst werden müssen. Auf Anpassungen bei der Lüftung wird dagegen verzichtet. Da die Lüftungskanäle einbetoniert sind, wäre ein Eingriff entsprechend aufwändig. Es ist vertretbar, dass in den Räumen mit kleiner Personenbelegung über die Fenster gelüftet wird.



### *Gebäudeunterhalt*

Das Gebäude ist mit zwanzig Jahren vergleichsweise jung und bautechnisch in gutem Zustand. Nur die Dachbegrünung bereitet Sorgen: Unerwünschte Gewächse beschädigen immer mehr die Dichtungsbahnen. Die Dachabdichtung wird deshalb überprüft und die Begrünung durch eine karge Bepflanzung ersetzt. Für diese Arbeiten ist ein Betrag von CHF 40'000 vorgesehen. Eine umfassende Dacherneuerung - eine stärkere Dämmung mit Gefälle, neue Abdichtungen und Anpassungen der Spenglerarbeiten bei Aufbauten und Oblichtern - würde einen Mehraufwand von CHF 390'000 auslösen. Dieser Eingriff wurde als unverhältnismässig bewertet. Die Lüftungsanlage soll revidiert werden. Bei den Elektroinstallatio-  
nen ist eine Anpassung des Sicherheitsstandards notwendig. Zudem wird die Korridorbeleuchtung durch eine energieeffizientere und lichtstärkere ersetzt.

### *Aussen*

Am Grundsatz, dass Schulanlagen öffentlich zugänglich sind, soll weiterhin festgehalten werden. Der Aussenraum des Schulhauses Spelterini soll jedoch in erster Linie als Freifläche für die Kinder des Kindergartens, der Schule, des FSA+ und des Quartiers dienen. Die in der Ausgangslage erwähnte unbefriedigende Situation sowie die zusätzlichen Nutzungen erhöhen den Druck auf eine Anpassung der Umgebungsgestaltung. Es sind unterschiedliche Spiel- und Aufenthaltsqualitäten gewünscht, welche vor allem Kindern von vier bis zwölf Jahren gerecht werden. Ihren Nutzungsbedürfnissen wird erste Priorität zugemessen. Als Konsequenz dieser Prämisse wird in der Südwestecke ein Bereich geschaffen, der exklusiv für Kindergarten, Schule, Betreuung und Kinder des Quartiers eingerichtet ist. Die bestehenden Pergolen werden abgebrochen. Mit unterschiedlichen Bodenmaterialien (Kies, Kunststoffbeläge und Rasen) werden verschiedene Zonen mit Spielgeräten, Nischen mit Sitzgelegenheiten und Wege durch Staudenbepflanzungen eingerichtet. So entsteht eine Vielzahl von verschiedenen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Der bestehende Geräte-  
raum wird optimiert und erweitert.

Für die Veranstaltungen bleibt nordöstlich des Schulhauses ein asphaltierter Bereich zwischen Spelterini- und Hadwigplatz bestehen. Der neu gestaltete Bereich zwischen Schulhaus und Bürglipark kann für Veranstaltungen nicht mehr genutzt werden. Für den hindernisfreien Zugang und für den Warenumschlag wird die Rampe nach Norden verlegt. Die Stadtpolizei wird künftig bei Veranstaltungen für einen angemessenen Schutz dieser Zonen sorgen und es werden Vorkehrungen getroffen, damit diese Bereiche bei grossen Veranstaltungen im direkten Umfeld der Schule (OLMA, OFFA, Circus Knie) z.B. mittels Zäunen abgesperrt werden können.

Der neu gestaltete Platz auf der Südseite steht künftig nicht mehr für OFFA, OLMA und den Zoo des Circus Knie zur Verfügung, da er sich wegen der Neugestaltung auch nicht mehr dafür eignet. Mit der Integration des Kindergartens ins Gebäude zieht eine neue Altersgrup-



pe ins Schulhaus ein. Zudem verbringen die Kinder heute auch deutlich mehr Zeit auf dem Schulareal: Das künftige Angebot FSA+ wird während 48 Wochen im Jahr betrieben, also auch während der Schulferien. Bis zu 80 Kinder können das Betreuungsangebot nutzen und den ganzen Tag auf der Schulanlage verweilen.

Mehr Freiraum erhalten die Kinder auch durch die Neuorganisation der Parkplätze. Aktuell gibt es auf der Schulanlage sieben Parkplätze. Gemäss den entsprechenden Richtlinien des Stadtrates stehen der Schule aber nur fünf Parkplätze zur Verfügung (1 Besucher, 2 Dispo Schulbetrieb, 1 FSA/Hort, 1 Hauswart). Zwei Parkplätze entfallen deshalb ersatzlos. Zwei Parkplätze (1 Besucher, 1 Dispo Schule) sollen aus betrieblichen Gründen auf der Anlage verbleiben. Sie werden im Nutzungskonzept für den Aussenraum nahe der Arealeinfahrt platziert, damit zu- oder wegführende Autos die spielenden Kinder nicht gefährden. Drei Parkplätze werden extern platziert. Abklärungen haben ergeben, dass die Dauermiete von Parkplätzen im direkten Umfeld des Schulhauses nur bei den Olma-Messen möglich ist. Der Parkplatz an der Sonnenstrasse (ehemals Halle 7) liegt in unmittelbarer Nähe zum Schulhaus und eignet sich deshalb gut. Die jährlich wiederkehrenden Mietkosten werden in der laufenden Rechnung budgetiert.

### 3 Termine

Es ist vorgesehen, die baulichen Massnahmen im Inneren auf den Schuljahresbeginn im August 2014 fertig zu stellen. Die Anpassungen des Aussenraums erfolgen zwischen Frühling und Herbst 2015.

### 4 Kosten

Für den Umbau wurde ein Kostenvoranschlag erstellt, für die Umgebungsarbeiten eine Grobkostenschätzung. Es ist mit folgendem Aufwand zu rechnen (Kostenstand November 2013):

BKP	Arbeitsgattung	CHF
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>63'000</b>
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>1'031'000</b>
21	Baumeisterarbeiten	45'000
221	Fenster, Aussentüren	31'000
224	Bedachungsarbeiten	40'000
23	Elektroanlagen	208'000



24	Heizungs- und Lüftungsanlagen	76'000
25	Sanitär- und Küchenanlagen	75'000
271	Gipserarbeiten	65'000
272	Metallbauarbeiten (Korridor, Geländer, Geräteraum)	107'000
273	Schreinerarbeiten (Schränke, Innentüren)	144'000
28	Innere Oberflächen (Boden-, Wandbeläge, Malerarbeiten)	76'000
29	Honorare	164'000
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>848'000</b>
41	Beläge, Bepflanzung	505'000
48	Ausstattung	226'000
49	Honorare	117'000
<b>5</b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>22'000</b>
<b>6</b>	<b>Reserven</b>	<b>188'000</b>
<b>7</b>	<b>Bauherrenleistung</b>	<b>40'000</b>
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>308'000</b>
90	Mobiliarergänzung im Schulhaus	308'000
<b>1-9</b>	<b>Total (inkl. 8 % MWST)</b>	<b>2'500'000</b>

In der Investitionsplanung 2014 sind für das Vorhaben CHF 2.5 Mio. vorgesehen.

## 5 Kennzahlen und Vergleichswerte

Im Baukostenplan (BKP) sind die Kosten nach Arbeitsgattungen gegliedert. Bei Sanierungen sagt eine Gliederung nach einzelnen Massnahmen jedoch mehr aus. Folgende Tabelle zeigt die Kosten für jedes Projektziel.

Die Kosten teilen sich auf folgende grössere Einzelmassnahmen auf:

Massnahme (inkl. Anteil Umgebung und Unvorhergesehenes)	CHF
Rückbau Wohnung Hauswart	217'000
Einbau Kindergarten	502'000
Erweiterung FSA+	714'000
Anpassungen Richtraumprogram Primarschule und Gebäudeunterhalt	1'067'000



Der Stadtpräsident:  
Scheitlin

Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilage:  
Foto, Situationsplan, Grundrisse

Konto: 62.5040.931

