



Vorlage Stadtparlament

vom 19. Mai 2015

Nr. 3070

211.35 Familienergänzende Betreuung

Umnutzung der Liegenschaft Kirchlistrasse 2 für die Betreuungsangebote im Gebiet Rotmonten / Gerhalden
Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem Projekt zur Umnutzung der Liegenschaft Kirchlistrasse 2 für die Betreuungsangebote im Gebiet Rotmonten / Gerhalden wird zugestimmt und dafür ein Verpflichtungskredit von CHF 3'841'000 erteilt.
2. Es wird festgestellt, dass dieser Beschluss nach Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

1 Ausgangslage

Im Schuljahr 2014/15 wurden im Einzugsgebiet Rotmonten/Gerhalden 443 Kinder beschult. 150 davon nutzten das Mittagstischangebot (34 % aller beschulten Kinder). Am Spitzentag nahmen 84 Kinder gleichzeitig am Mittagstisch teil (56 % aller teilnehmenden Kinder).

Anzahl Schulkinder	Schulhaus		Schulhaus		Total	
Ist-Situation Schuljahr 2014/ 15	Gerhalden		Rotmonten			
Anzahl Kinder im Kindergarten	59		60		119	
Anzahl Kinder in der Primarschule	124		200		324	
Total beschulte Kinder	183		260		443	
Teilnehmende Betreuung	59	32 %	91	35 %	150	34 %
Teilnehmende am Spitzentag	32	54 %	52	57 %	84	56 %



Die Räume für die Betreuung im sanierten Schulhaus Gerhalden decken die Belegung von maximal 50 Kindern ab. Bereits heute nehmen an Spitzentagen 33 Kinder dieses Angebot in Anspruch. Eine Zuteilung zum Mittagstisch Gerhalden ist daher für die Kinder des Schulhauses Rotmonten langfristig keine Option.

Im Schulhaus Rotmonten sind die räumlichen und betrieblichen Bedingungen für die Betreuung unbefriedigend. Zwei Klassenzimmer und ein Bereich des Korridors werden heute dafür genutzt werden. Die zur Verfügung stehende Fläche ist zwar ausreichend, um 61 Kinder am Spitzentag aufzunehmen. In naher Zukunft wird aber mehr Raum nötig sein.

Die Prognose der Fachstelle für Statistik des Kantons St.Gallen (26. Januar 2015) zeigt nämlich für das Einzugsgebiet Rotmonten/Gerhalden leicht steigende Schülerzahlen. Diese bilden die Grundlage für die Berechnung des räumlichen Bedarfs für die Betreuung. Für das Schuljahr 2020/21 werden im Einzugsgebiet Rotmonten/Gerhalden 468 Schulkinder prognostiziert. Die langfristige Planung geht davon aus, dass 234 Kinder, d.h. 50 % aller beschulten Kinder, das Mittagstischangebot nutzen. An Spitzentagen wird mit 70 % aller teilnehmenden Kinder gerechnet. Das sind demnach ab dem Schuljahr 2020/21 rund 164 Kinder.

Prognose Schuljahr 2020/21

Anzahl Kinder im Kindergarten	118
Anzahl Kinder in der Primarschule	350
Total beschulte Kinder	468
Teilnehmende Betreuung 50 %	234
Davon Teilnehmende am Spitzentag 70 %	164

Eine langfristig tragfähige Lösung erfordert somit bis ins Schuljahr 2020/21 die Bereitstellung von Räumen für rund 164 Betreuungsplätze. Im Schulhaus Gerhalden stehen maximal 50 Plätze zur Verfügung. Für die Betreuung von 114 Kindern am Spitzentag muss deshalb eine neue Lösung gesucht werden.

Die Raumsituation im Schulhaus Rotmonten ist dafür ungenügend. Bereits in der Stadtparlamentsvorlage „Schulraumplanung in der Stadt St.Gallen“ (SRB Nr. 4372 vom 20. Mai 2008) hiess es: „Dem Schulhaus Rotmonten fehlt es an Unterrichtsräumen.“ Zwischenzeitlich wurde betrieblich stark verdichtet, es gibt keinerlei Raumreserven mehr. So musste beispielsweise auf Beginn des Schuljahres 2014/15 für eine neue Primarklasse bereits die Bibliothek geräumt und in die frei gewordene Hauswartwohnung verlegt werden.

Aufgrund der steigenden Kinderzahlen ist also auch das Schulhaus Rotmonten dringend auf die Nutzung von Schulräumen angewiesen, die bisher für schulnahe Angebote und die familienergänzende Betreuung zur Verfügung gestellt wurden. Durch die Verlagerung der Be-



treuungsangebote können ohne zusätzliche Investitionen drei zusätzliche Klassenzimmer für den Schulbetrieb gewonnen werden.

An der Kirchlistrasse 2 befindet sich ein ehemaliges Primarschulhaus in Fussgängerdistanz (rund 500 m) zu den Schulhäusern Rotmonten und Gerhalden. Das Gebäude steht autonom auf einer umzäunten Parzelle mit bestehenden Rasenflächen, asphaltierten Plätzen, Sitzelementen und Bäumen. Es umfasst vier Geschosse mit grosszügigen Räumen und verfügt über eine einfache Gebäudestruktur, die verschiedene Nutzungen ermöglicht. Die Liegenschaft eignet sich gut für die Einrichtung von Betreuungsplätzen. Die Liegenschaft liegt in der zweigeschossigen Wohnzone. Die Nutzung für Betreuungsangebote ist zonenkonform, in Bezug auf die Geschossigkeit gilt die Bestandesgarantie.

2 Projekt

Am 1. April 2014 erteilte der Stadtrat einen Projektierungskredit zur Ausarbeitung des vorliegenden Bauprojektes mit Kostenvoranschlag zur Umnutzung der Liegenschaft Kirchlistrasse 2. Das Gebäude bietet Platz für zwei Betreuungseinheiten à je maximal 60 Kinder. Für die beiden Einheiten, die jeweils nochmals in drei Gruppen unterteilt werden, sollen im Erdgeschoss und Obergeschoss sechs Gruppenräume, im Dachgeschoss zwei Themenräume und im Untergeschoss zwei Bewegungsräume angeboten werden. Das Haus wurde seit seiner Erstellung im 19. Jh. baulich nie mehr substanziell erneuert. Die jetzt geplanten Baumassnahmen sind als Investition für die nächste Generation zu sehen.

Das Projekt sieht vor, den bestehenden Eingangsvorbau durch einen neuen Anbau in Holzständerbauweise zu ersetzen, der dienende Räume sowie den Lift aufnimmt. Das Erdgeschoss des Anbaus beherbergt den Eingang, den Empfangsbereich und das Büro. Die Küche ist im Oberschoss angeordnet, da die Mahlzeiten hauptsächlich auf dieser Ebene stattfinden. Da für die Anlieferung ohnehin ein Lift notwendig ist, bedeutet die Lage der Küche im Obergeschoss keinen betrieblichen Mehraufwand.

Während der Eingang auf der Strassenseite für das Personal und für Elternbesuche gedacht ist, gelangen die Kinder über den neu geschaffenen Eingang auf der Gartenseite ins Gebäude. Die mittige Erschliessungszone wird um eine zweite Treppe und WC-Anlagen erweitert. Da sich alle Nebenräume und Diensträume im Anbau und im Mittelteil befinden, können die seitlichen Gruppenräume freigespielt und mit Schrankwänden flexibel unterteilt werden. Dank der zweiten Treppe und des zweiten Hauseingangs können die zwei Betreuungseinheiten vertikal getrennt und vor allem zu den Hauptankunftszeiten entflochten werden. Die Wege der Kinder führen direkt in die beiden angrenzenden Garderoben und in die Gruppenräume. Über Verbindungstüren können die Kinder zwischen den Räumen und Einheiten



wechseln. Die beiden Einheiten erstrecken sich jeweils über alle Geschosse einer Haushälfte.

Die heute unterschiedlichen Raumhöhen im Untergeschoss werden durch Unterfangungen vereinheitlicht und nichttragende Wände entfernt, so dass grössere, zusammenhängende Bewegungsräume auf gleichem Niveau hindernisfrei benutzt werden können. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss werden bestehende Innenwände rückgebaut. Neue Unterteilungen werden in Leichtbauweise bzw. in Form von Schrankelementen ausgeführt. Bisher wurde nur eine Hälfte des Dachgeschosses genutzt, der Rest war ungedämmt und diente als Estrich. Im Zuge der Umnutzung soll nun auch die andere Hälfte ausgebaut werden.

Die feuchten Wände des Untergeschosses werden entfeuchtet, abgedichtet und innen mit einem Wärmedämmputz versehen. Dank der Feuchtesanierung und der Dämmung stehen die Flächen im Keller nun vollumfänglich den Kindern zur Verfügung. Eine neue, hindernisfreie Toilette dient gleichzeitig als WC und als Dusche für die Mitarbeitenden.

Die Aussenwände wurden ursprünglich als ungedämmtes Riegelfachwerk mit Mauerausfachung errichtet. Im Rahmen einer Sanierung in den 1980er Jahren wurden eine Haushälfte innen gedämmt und alle Fenster ersetzt. Die heute noch ungedämmten Wände der nördlichen Haushälfte werden zur Erdbebenertüchtigung verstärkt und mit einer Innenwärmedämmung versehen. Die Fenster haben inzwischen das Ende ihrer Lebensdauer erreicht, entsprechen nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen und werden durch neue Holzfenster ersetzt.

Der Charakter der Räume soll erhalten bleiben. Bestehende Fischgratparkette oder Riemenböden werden geschliffen und versiegelt. Die Decken sind in gutem Zustand und werden lediglich örtlich ausgebessert. Je nach Bedarf werden raumakustische Massnahmen eingebaut. Im Bereich der Treppen wird eine neue Balkenlage erstellt und mit Unterlagsboden und Trittschalldämmung ergänzt.

Das Dach wird abgedeckt und mit Wärmedämmung und neuer Ziegeleindeckung versehen. Die bestehenden kleinen und ungedämmten Dachgauben werden durch Dachflächenfenster ersetzt, so dass die Räume im Dachgeschoss genügend Licht erhalten. Diese erhalten auch einen neuen Bodenbelag mit Trittschalldämmung.

Es bietet sich an, das Dach entweder für eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung oder eine Sonnenkollektoranlage zur Wassererwärmung zu nutzen. Der Vergleich der beiden Anlagen ergab, dass die Investition in eine Photovoltaikanlage auf lange Sicht rentabler ist. Unter der Annahme von Förderbeträgen von CHF 5'500, eines Zinssatzes von 2.5 % und einer Abschreibungsdauer von 25 Jahren, kann mit Stromgestehungskosten von rund 0.23 CHF/kWh gerechnet werden.



3 Flächennachweis Riehtraumprogramm

Gemäss Riehtraumprogramm Betreuung (SRB Nr. 1991 vom 1. Juli 2014) gilt ein Normwert von 4 m² Betreuungsfläche pro Kind als Berechnungsgrundlage, wenn keine schulischen Räume mitbenutzt werden können. Ohne die Flächen für Nebenräume (Küche, WC, Büro) stehen an der Kirchliststrasse 2 rund 480 m² oder 4.2 m² Betreuungsfläche pro Kind am Spitzentag im Schuljahr 2020/21 zur Verfügung.

4 Kosten

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

BKP	Arbeitsgattung	CHF
0	Grundstück (Übertrag ins Verwaltungsvermögen)	1'080'000
1	Vorbereitungsarbeiten	294'000
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	35'000
12	Sicherungen Provisorien (Unterfangungen)	160'000
14	Gemeinsame Baustelleneinrichtungen, Anpassungen	80'000
15	Anpassungen an Bestand	19'000
2	Gebäude	1'925'000
20	Baugrube	10'000
21	Rohbau 1	313'000
22	Rohbau 2	306'000
23	Elektroanlagen	150'000
24	Heizungs-, Lüftungsanlagen	165'000
25	Sanitäranlagen	90'000
26	Transportanlagen	50'000
27	Ausbau 1	340'000
28	Ausbau 2	182'000
29	Honorare	319'000
3	Betriebseinrichtungen	50'000



4	Umgebung	80'000
5	Baunebenkosten	86'000
6	Unvorhersehbares	195'000
7	Bauherrenleistung	61'000
9	Ausstattung	70'000
1-9	Total (inkl. 8 % MWST)	3'841'000

Die Liegenschaft Kirchlistrasse 2 muss für die neue Nutzung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen werden. Gemäss Finanzreglement Art. 21 Abs. 3 erfolgt die Übertragung zum amtlichen Verkehrswert von CHF 1'080'000 (Grundstückschätzung 2014). In der aktuellen Investitionsplanung sind für das vorliegende Projekt insgesamt CHF 3,8 Mio. eingeplant.

5 Kennzahlen und Richtwerte

Für die Umnutzung und Sanierung der Liegenschaft lassen sich folgende standardisierten Kennwerte erheben:

Kosten BKP 2 inkl. Honorare [CHF]	1'925'000
Gebäudevolumen GV nach SIA 116 [m ³]	2'949
Kosten BKP 2 inkl. Honorare / GV [CHF/m³]	653
Bruttogeschossfläche BGF [m ²]	832
Kosten BKP 2 inkl. Honorare / BGF [CHF/m²]	2'314

Als Referenzwerte können verschiedene Objekte dienen: Die Sanierung des Hauswirtschaftstraktes des Oberstufenzentrums Blumenau kostete im 2014 rund 720 CHF/ m³ (Volumen nach SIA 116). Die Sanierung des wesentlich grösseren Schulhauses Gerhalde aus dem Jahre 2013 kostete rund 550 CHF/m³ (Volumen nach SIA 116). In der Gerhalde wurde das Dachvolumen weitgehend ausgebaut, die Fassade und Fenster wurden jedoch nur gestrichen. Für die Umnutzung des Schulhauses Lachen zum Rock Pop Center mussten sogar CHF/m³ 920 aufgewendet werden. Hier schlugen vor allem der Einbau eines Liftes im Innern und die aufwendigen akustischen Massnahmen zu Buche.

Ein gleichwertiger Neubau für die Betreuung an der Kirchlistrasse würde mit etwa 900 CHF/m³ und 3'000 CHF/m² zwischen 30 bis 40 % höhere Kosten verursachen.



Im Baukostenplan BKP sind die Aufwendungen nach Arbeitsgattung geordnet. Im Folgenden sind die Baukosten für bauliche Massnahmen (BKP 1-3) nach einzelnen Projektzielen aufgeschlüsselt:

Innere strukturelle Anpassungen	CHF	664'000
Anbau	CHF	468'000
Ausbau Dach (inkl. Wärmedämmung)	CHF	392'000
Innenwärmedämmung und Erdbebensicherheit	CHF	129'000
Ersatz Fenster	CHF	85'000
Ausbau Kellergeschoss	CHF	496'000
Photovoltaikanlage	CHF	35'000

6 Kosteneinsparungen in der Projektierungsphase

Trittschalldämmung Erdgeschoss/Obergeschoss: Für eine durchgehende Trittschalldämmung müssten die alten Holzböden mit einem neuen Bodenaufbau aufgedoppelt und statisch verstärkt werden, wodurch sie zerstört würden. Der grosse Eingriff und die Höhe der Kosten erscheinen unverhältnismässig. Erfahrungen aus ähnlichen Objekten wie zum Beispiel dem Mittagstisch Schönenwegen zeigen auch, dass der Verzicht keine betrieblichen Nachteile zeitigt.

Nicht berücksichtigt:	CHF	195'000
-----------------------	-----	---------

Minergiestandard: Der Anbau wird nach den Vorgaben des Minergiestandards ausgeführt. Um auch die bestehende Fassade auf den Minergiestandard zu heben, müsste die heutige Schindelfassade demontiert, aussen eine neue Wärmedämmung und eine neue Aussenverkleidung (Schindeln oder ähnlich) angebracht werden. Dabei würde die an sich gute Bausubstanz zerstört. Zusätzlich müsste eine Lüftung mit punktuellen Zuluftkanälen eingebaut werden. Aufwand und Ertrag dieser Massnahmen stehen sowohl finanziell als auch energetisch in keinem Verhältnis. In Absprache mit dem Amt für Umwelt und Energie der Stadt St.Gallen wurden daher auf die Erreichung des Minergiestandards verzichtet. Die geplanten zusätzlichen Innendämmungen reichen aus.

Nicht berücksichtigt:	CHF	423'000
-----------------------	-----	---------

Solaranlage: Auf dem Dach könnte mittels Sonnenkollektoren Wasser erwärmt werden. Im Vergleich mit dem Einbau einer Photovoltaikanlage ist die Rentabilität jedoch schlechter. Ausserdem benötigen einzig die Küche und das IV/Personal-WC mit Dusche Warmwasser, da die Lavabos in den Toiletten und Gruppenräumen standardmässig mit Kaltwasser betrie-



ben werden. Der Bedarf an Warmwasser ist daher eher klein, weshalb auf die Solaranlage verzichtet wird.

Nicht berücksichtigt: CHF 16'000

7 Betriebliche Folgekosten

Die Unterhaltsreinigung, Hauptreinigung und Hauswartung erfordert 0.38 neue Stellen. Die für die Erstausrüstung des Gebäudes notwendigen Reinigungsmaschinen, Geräte etc. sind im Kostenvoranschlag enthalten. Die Pflege des Aussenraums der Kirchlistrasse 2 erfolgt künftig durch das Gartenbauamt.

Das Betreuungspersonal des heutigen Mittagstischs im Schulhaus Rotmonten wird in die Kirchlistrasse 2 umziehen. Es werden deshalb keine neuen Stellen geschaffen. Während heute am Mittagstisch im Schulhaus Rotmonten die Mahlzeiten angeliefert werden, weil keine adäquate Kücheninfrastruktur vorhanden ist, wird an der Kirchlistrasse 2 neu eine Küche für die Verpflegung vor Ort geplant. Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch offen, wann von der Anlieferung der Mahlzeiten auf die eigene Zubereitung der Mahlzeiten umgestellt wird.

Mit der Umnutzung der Kirchlistrasse 2 für die Betreuung stehen Räumlichkeiten zur Verfügung, in denen mit geringen Investitionen (z.B. Aussenspielgeräte) jederzeit eine bedarfsgerechte Tagesbetreuung (FSA+) für das Einzugsgebiet Rotmonten/Gerhalden eingerichtet werden könnte. Eine allfällige Umwandlung in ein bedarfsgerechtes Tagesbetreuungsangebot müsste vom Stadtparlament wegen der erforderlichen wiederkehrenden Personal- und Sachkosten separat beschlossen werden.

8 Ökologie, Energie

Es wird darauf geachtet, dass Abbruchmaterialien entweder wiederverwertet oder möglichst sortenrein getrennt und der fachgerechten Entsorgung zugeführt werden. Bei der Wahl der Baustoffe wird auf eine ressourcenschonende Herstellung und Verarbeitung geachtet. Sie sollen langlebig, schadstoffarm, einfach auszubauen und zu entsorgen sein. Die Materialwahl erfolgt nach den Kriterien von Eco-Bau, einer gemeinsamen Plattform öffentlicher Bauherrschaften des Bundes, der Kantone und Städte mit Empfehlung zum nachhaltigen Planen, Bauen und Bewirtschaften von Gebäuden und Anlagen.

Der Stadtpräsident:

Scheitlin



Der Stadtschreiber:

Linke

Beilage:

Foto, Situation, Grundrisse

