



Schulliegenschaften

## **Renovation und Erweiterung der Schulanlage Buchental; Erteilung eines Projektierungskredites**

### **1 Ausgangslage**

Im Beschluss des Grossen Gemeinderates vom 2. November 1994 zum Projektierungskredit für die Schulanlage Oberzil wurde aufgrund der Schulraumplanung für die Primarschule auf den engen Zusammenhang mit dem Konzept für die Oberstufe im Kreis Ost hingewiesen. Diese ist heute verteilt auf die Schulhäuser Zil, Buchental und Krontal. Nach Fertigstellung der Primarschulanlage Oberzil, welche einen grossen Teil der Primarklassen aus dem Buchental aufnimmt, sollten Oberstufe und Primarschule in einer Rochade entflochten werden, so dass im Buchental ein Oberstufenzentrum und im Krontal eine reine Primarschule mit einem Klassenzug entsteht. Heute sind neben der Realschule mit fünf Regel- und Kleinklassen noch sechs Primarklassen des Schulkreises Buchental-Oberzil im alten Primarschulhaus Buchental untergebracht, während im Krontal 6 Realklassen, davon 4 Kleinklassen, beschult werden. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Oberstufe Buchental um das bis heute fehlende oder unzureichende Raumangebot für Hauswirtschaft (zweite Schulküche), Werken, Natur und Technik nachzurüsten ist. Stadtrat und Grosser Gemeinderat haben den pädagogischen, betrieblichen und finanziellen Überlegungen zur Anpassung der Schulanlage Buchental ans kantonale Oberstufenkonzept im Grundsatz zugestimmt. Die gesamte Schulanlage Buchental (inkl. Turnhallen) muss zudem umfassend renoviert werden.

Zur Sicherstellung einer optimalen Lösung für die geplante Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Buchental erteilte der Stadtrat mit Beschluss vom 27. September 2000 entsprechende Studienaufträge an sieben interdisziplinär zusammengesetzte Planungsteams. Am 7. und 17. Mai 2001 hat das Beurteilungsgremium die eingereichten Projektvorschläge juriert und dem Stadtrat einstimmig das Projekt des folgenden Teams zur Weiterbearbeitung empfohlen: Andy Senn, dipl. Architekt HTL, St.Gallen; A. Längle, dipl. Bauingenieur, Stachen; Ch. Lutz, Ingenieurbüro für Elektrotechnik, Rorschach; Calorex und Widmer + Herzog AG, Heizungsingenieure, Wil; K. Staub, Sanitäringenieur, St.Gallen; Studer Bauphysik, St.Gallen;



Imhof Akustik, Trogen; R. Stahel, Landschaftsarchitektin, Uster. Der Projektvorschlag sieht den Rückbau des Oberstufentraktes mit Klassenzimmern, Werk- und Nebenräumen von insgesamt 9 Raumeinheiten vor und ersetzt ihn durch einen Neubau mit 12 Raumeinheiten. Ebenso sollen das Untergeschoss der Turnhalle um 2 Raumeinheiten erweitert und das Primarschulhaus renoviert und verdichtet werden.

## 2 Schulraumplanung Kreis Ost

Die aktuellen Schülerzahlen der Oberstufe im Schulkreis Ost und die entsprechende Klassenplanung dokumentieren für den Kreis Ost ähnliche Verhältnisse wie im Westen. Die Oberstufe Zil wird weiterhin schwergewichtig Sekundarschule bleiben, während im Buchental vorwiegend Real- und Kleinklassen unterrichtet werden. Gleichwohl soll das Raumangebot im Schulhaus Buchental darauf ausgerichtet sein, dass sowohl Sekundar- wie Realklassen unterrichtet werden können, damit das kantonale Oberstufenkonzept umgesetzt werden könnte. Damit wird ein Raumangebot geschaffen, welches alle Optionen offen hält.

### 2.1 Schüler-/ Schülerinnen- und Klassenzahlen

Der Bericht der Arbeitsgruppe Schulraumplanung vom Februar 1999 hat für den Kreis Ost langfristig mit Schüler- und Klassenzahlen gerechnet (Werte in Klammer), welche auf Grund der aktuellen Planungsdaten eher nach oben zu korrigieren sind.

Jahr	Realschüler/-innen Realklassen		Kleinklassenschüler/-innen Klein-/Deutschklassen		Sekundarschüler/-innen Sekundarklassen		Total Schüler/-innen Total Klassen	
2001	235		74		129		438	
	13		6		6		25	
2005	(280)	280-300	(40)	50-55	(150)	145-155	(470)	480-510
	(13-14)	14-15	(4)	5-6	(7)	7-8	(25)	26-29
2010	(290)	300	(50)	50-55	(160)	150	(500)	500
	(13-14)	15-16	(4-5)	5-6	(8)	7-8	(26)	27-30

Den aktualisierten Prognosewerten liegen die Erfahrungszahlen der Übertrittsquoten in die Sekundarschule sowie in die Kleinklassen zu Grunde. Ebenso sind die Auswirkungen des neuen Promotionsreglementes für Realschulen berücksichtigt, welches einen Notendurchschnitt von einer Vier für die Promotion verlangt. Diese Regelung sowie der hohe Anteil an fremdsprachigen Jugendlichen dürften eine Zunahme der Kleinklassen nach sich ziehen. Sodann trägt die in den nächsten Jahren erwartete Aufhebung der Übungsschule in der Stadt St.Gallen zu einem permanent höheren Schülerbestand auf der Oberstufe bei. Unwägbarkeiten bringen die schwierig abzuschätzenden Auswirkungen der Verträge über die Aufnahme von auswärtigen Schülerinnen und Schülern in die Oberstufe mit den Gemeinden Mörschwil,



Eggersriet, Untereggen und Grub sowie der Anteil der Schülerinnen und Schüler, welche die Sekundarschule der KKSS besuchen. Generell sind daher für die Klassenbildung die Mittel- bis Maximalwerte als Grundlage heranzuziehen. Dies umso mehr, als die Werte der Arbeitsgruppe Schulraumplanung von den stadträtlichen Richtwerten von 1999 mit durchschnittlichen Klassengrößen von 22 für Sekundarklassen, 20 für Realklassen und 11 für Kleinklassen ausging. Demgegenüber richtet sich die Klassenplanung der Schulleitungen in den Realklassen auf Klassenbestände in den ersten Realklassen aus, die unter dem Richtwert liegen, wie dies auch die Budgetrichtlinien 2002 vorsehen.

Auf Grund dieser Beurteilung auf der Oberstufe rechtfertigt sich die Ausrichtung der Schulraumplanung Ost auf einen Klassenbestand von insgesamt 27 bis 30 Oberstufenklassen bis zum Jahre 2010.

## **2.2 Folgerungen für das Raumprogramm Buchental**

Im Bericht der Arbeitsgruppe Schulraumplanung wird mit den Schulanlagen OZ Zil und Buchental insgesamt von einer Raumkapazität für 30 Klassen ausgegangen. Davon fallen 16 bis 17 Klassen auf das OZ Zil. Abweichend von diesem Bericht führt die aktuelle Beurteilung zu einer Raumkapazität des Schulhauses Zil für lediglich noch 14 bis 15 Klassen. Diese Reduktion ergibt sich einerseits aus stundenplantechnischen Gründen, aber auch aus Gründen der Schulentwicklung (Differenzierungsstunden Deutschklasse, fehlende Gruppenräume für differenzierten Unterricht, Umsetzung des GEFOS-Konzeptes, Schulmediation). Demzufolge müsste die Schulanlage Buchental auf eine Grösse für 13 bis 16 Klassen ausgebaut werden. In Annäherung an das bestehende Raumangebot und an die Vorgaben der Investitionsplanung erfüllt das Raumprogramm für einen Bedarf von vierzehn Klassen einen guten Durchschnittswert der prognostizierten Entwicklung. Im Kreis Ost können damit insgesamt 29 bis 30 Oberstufenklassen unterrichtet werden. Dieser Wert liegt aus den erwähnten Gründen um 3 bis 4 Klassen über demjenigen der Arbeitsgruppe Schulraumplanung für das Jahr 2010.

## **2.3 Besonderheiten der Schulanlage Buchental**

Nebst der Orientierung am Standard-Raumprogramm wird den Besonderheiten eines Real-schulbetriebes, wie er aller Wahrscheinlichkeit nach mittelfristig weiterbestehen wird, Beachtung geschenkt. Der überdurchschnittlich grosse Anteil an Kleinklassen findet im Raumprogramm mit den Schwerpunkten Hauswirtschaft und Werken seinen Niederschlag. Einerseits soll die bekannte Forderung nach Realisierung einer zweiten Schulküche (SR-Beschluss vom 9. August 1994) umgesetzt werden, andererseits sind die Werkräume den Vorschriften für die Betriebssicherheit und den pädagogischen Bedürfnissen eines zeitgemässen Unterrichtes anzupassen.



### **Raumprogramm Schulanlage Buchental**

7 Klassenzimmer Sprache + 1 Sammlungsraum  
7 Klassenzimmer Mathematik  
2-4 Gruppenräume  
1 Experimentierraum Physik/Chemie + 1 Sammlungsraum  
1 Informatikraum/Sprachlabor  
1 Zeichnen/Gestalten  
2 Handarbeit Textil  
1 Metallwerkstatt  
1 Holzwerkstatt  
Lagerraum Werken  
2 Küchen mit Nebenräumen  
1 Aufenthaltsraum Schülerinnen/Schüler  
1 Bibliothek  
1 Zimmer Lehrerinnen/Lehrer  
1 Vorbereitungsraum  
1 Büro Schulleitung  
1 Sekretariat  
1 Besprechungszimmer  
1 Zimmer für Sozialberatung  
2 Turnhallen mit Nebenräumen  
Mehrzweckraum mit Bühne in Turnhalle integriert  
Gedeckter Pausenplatz  
1 Hauswartwohnung  
Velounterstand

Die neue Konzeption als Oberstufenzentrum Buchental hat räumliche Konsequenzen für umliegende Schulanlagen.

Primarschule Heimat: Die bis anhin von der Realschule mitbenutzte Schulküche musste zugunsten dringend benötigter Räume für die Primarschule auf Schuljahr 2000/2001 umgebaut werden. Dadurch ist ein Engpass bei den Schulküchen Zil entstanden.

Primarschule Grossacker: Die von der Realschule Buchental genutzte Schulküche kann nach Ausbau des Oberstufenzentrums für ein freiwilliges Schulhausangebot mit Mittagstisch oder weitere Bedürfnisse der Primarschule (Logopädie/ISF) zur Verfügung gestellt werden.

Realschule Krontal: Die heute von der Oberstufe Krontal-Buchental belegten Räume werden



der Primarschule Krontal-Oberzil übergeben und sind für ihre neue Zweckbestimmung dem Standardraumprogramm für Primarschulen anzupassen. Dies betrifft insbesondere heutige Werk- und Lagerräume.

### **3 Gebäudeinformation**

Die Schulanlage Buchental besteht aus dem imposanten, vom Architekten Wendelin Heene 1908 erbauten Primarschulhaus und einer Erweiterung mit einem Realschulenteil von 1961 des Architekten A. Bayer. Zum neueren Teil gehören zusätzlich zum Klassentrakt ein Trakt mit den Werkräumen, zwei übereinanderliegende Turnhallen samt den entsprechenden Nebenräumen und eine Hauswartwohnung. Weiter steht auf dem Schulareal der 1998 aus dem Oberzil gezügelte Einklassenpavillon.

Der bauliche Zustand der Häuser erfordert seit längerem eine Sanierung. Ein 1992 erarbeitetes Basisprojekt zeigte schon damals den beträchtlichen Sanierungsbedarf auf. Der Zustand der Rohbaustruktur des alten Gebäudes ist gut, der Innenausbau jedoch sanierungsbedürftig. Der Realschultrakt weist infolge Setzungsdifferenzen erhebliche bauliche Schäden auf. Sämtliche Fassaden und Dächer müssten baulich und energetisch saniert werden. Ebenso wäre eine gründliche Innensanierung nötig. Auch beim Turnhallentrakt sind die Fassaden und das Flachdach zu sanieren. Ebenso müssen die WC- und Duschanlagen, die Garderoben und das Turnlehrerzimmer renoviert werden. Die Schallisolation Turnhalle/Hauswartwohnung muss verbessert werden.

Der Grossteil der geforderten Räume ist als Volumen im bestehenden Gebäude bereits vorhanden. Was den sanierungsbedürftigen Neubauteil Buchental (Oberstufentrakt mit den Werkräumen) betrifft, hat das Ergebnis des Studienauftrags aus betrieblicher, finanzieller und städtebaulicher Sicht mit gleicher Deutlichkeit gezeigt, dass dieser sowohl von seinem Zustand als auch von der Disposition her einer ganzheitlichen Gestaltung und einer rationellen Bauweise zuwider läuft. Um einen zeitgemässen Oberstufenbetrieb zu realisieren, hat sich der Vorschlag mit umfassender Sanierung der gut erhaltenen Bausubstanz und einem Neubau zur Behebung des Raummangels als beste Lösung zur Neudisposition der erforderlichen Räume erwiesen. Damit soll der Mangel an Spezialräumen behoben und eine Erweiterung um etwa vier Klasseneinheiten inklusive Nebenräumen realisiert werden. Im Erweiterungsbau soll ein Lift eingebaut und der gesamte Aussenbereich umgestaltet werden.

### **4 Sanierung Zivilschutzanlage**

Die geltenden gesetzlichen Anforderungen im baulichen Zivilschutz müssen auch bei Projekten für öffentliche Bauten beachtet werden. Die im Folgenden dargestellten Massnahmen



entsprechen den aktuellen Vorschriften. In Anbetracht der raschen Veränderungen und Beurteilungen im Zivilschutz sollen die baulichen Massnahmen aber zurückhaltend und mit möglichst geringen Kostenfolgen projektiert werden.

Beim Bau der Schulanlage Buchental wurden seinerzeit 249 Pflichtschutzplätze erstellt. Sie entsprechen nicht mehr den heutigen Vorschriften, sind jedoch erneuerbar. Mit der geplanten Erweiterung der Schulanlage Buchental müssten etwa 26 neue Schutzplätze erstellt werden. Es erscheint deshalb sinnvoll, keine neuen Schutzplätze zu erstellen, sondern die für die Erweiterung nötigen Schutzplätze durch das Sanieren bestehender Schutzplätze bereitzustellen. Diese Lösung ist zudem kostengünstiger.

Das umliegende Quartier Krontal/Harzbüchel verfügt zur Hauptsache über eine Bausubstanz aus der Zeit vor dem 2. Weltkrieg - ohne Schutzplätze - und weist insgesamt ein sehr grosses Schutzplatzdefizit auf. Im umliegenden Gebiet (1 km<sup>2</sup>) haben 90 % der Häuser keinen den Vorschriften entsprechenden Schutzraum. Es fehlen in diesem Gebiet mehr als 4'000 Schutzplätze. Das Zivilschutzamt der Stadt St.Gallen schlägt im Einvernehmen mit dem Kantonalen Amt für Zivilschutz deshalb vor, bei dieser Gelegenheit grundsätzlich alle Schutzplätze den neuen Vorschriften anzupassen und diese wie folgt neu zu nutzen:

- ca. 26 Pflichtschutzplätze für die Schulerweiterung Buchental
- ca. 223 öffentliche Schutzplätze für das Quartier Krontal/Harzbüchel
  
- Die genauen Schutzplätzahlen können erst aufgrund der definitiven Planung ermittelt werden.
  
- Soweit die Schutzplatzerneuerungen nicht die für die Schulhauserweiterung erforderlichen Schutzplätze betrifft, sollen diese aus dem Fonds der Ersatzbeiträge finanziert werden. Die Kosten für die Bereitstellung derjenigen Schutzplätze, die die Schule für ihre Erweiterung benötigt, sind vollumfänglich dem Baukredit für diese Schulhauserweiterung zu belasten.
  
- Die Projektierungskosten der Schutzplatzerneuerungen für die Öffentlichkeit können erst nach Fertigstellung der Sanierungen an die Erstellungskosten angerechnet werden. Im Falle einer Nichtrealisierung beteiligt sich der Zivilschutz nicht daran, da nur bei Realisierung Beiträge aus dem Fonds der Ersatzbeiträge gezahlt werden können. Das Projektierungsrisiko trägt also die Politische Gemeinde allein.



- Die Friedensnutzung der Pflichtschutzplätze der Schule und der öffentlichen Schutzplätze für das Quartier geht an die Schule über.

## 5 Projektierungskosten

Für die Vorlage an den Grossen Gemeinderat ist ein Sanierungs- und Erweiterungsprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag auszuarbeiten. Aufgrund der heute zur Verfügung stehenden Unterlagen (Grobkostenschätzung des Architekten bzw. Angaben des Kostenplaners aus der Vorprüfung der Studienprojekte, einer Kostenschätzung des Hochbauamtes für die Turnhallensanierung sowie einer Schätzung des Zivilschutzamtes für die Sanierung der Schutzräume) ist für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage mit Kosten von rund 13,11 Mio. Franken zu rechnen. Gemäss Kostenschätzung ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

### Renovation und Erweiterung Schulanlage

- Architekt	Fr.	375'000.--
- Bauingenieur	Fr.	38'000.--
- Elektroplaner	Fr.	29'000.--
- Sanitäringenieur	Fr.	11'000.--
- Heizungingenieur	Fr.	19'000.--
- Spezialisten (Bauphysik, Akustik, Vermessung u.a.m.)	Fr.	8'000.--
- Landschaftsplanerin	Fr.	8'000.--
- Lichtpausen, Fotos, Diverses und Unvorhergesehenes	Fr.	42'000.--

**Total** (inkl. 7.6 % MwSt.)

**Fr. 530'000.--**

=====

In der Investitionsplanung 2001 – 2006 sind für dieses Projekt anteilmässig in den Jahren 2001 Fr. 100'000.-- und im Jahre 2002 Fr. 400'000.-- enthalten.

### Erneuerung der Schutzraumanlage

- Architekt, Bauingenieur und Spezialisten	Fr.	12'000.--
- Lichtpausen, Fotos, Dokumentation	Fr.	1'300.--
- Diverses und Unvorhergesehenes	Fr.	2'000.--

**Total** (inkl. 7.6 % MwSt.)

**Fr. 15'300.--**

=====

Dieser Teilkredit ist zu den Projektierungskosten hinzuzuzählen.



## **6 Schlussbemerkung**

Ziel der Projektierung ist es, Grundlagen zu schaffen, die den Bestand der Schulanlage für längere Zeit gewährleisten, dem Schutzgedanken des alten Schulhauses aus Sicht der Denkmalpflege Rechnung tragen und die für das neu zu schaffende Oberstufenzentrum einen zeitgemässen Unterricht ermöglichen. Die gleichzeitig in die Projektierung miteinbezogene Sanierung der Zivilschutzanlage bringt sowohl für die Schule als auch für den Zivilschutz Vorteile und Kosteneinsparungen bei der Projektierung und später auch bei der Baudurchführung.

## **7 Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Zur Ausarbeitung eines Bauprojektes mit detailliertem Kostenvoranschlag für die Renovation und Erweiterung der Schulanlage Buchental wird ein Verpflichtungskredit von Fr. 545'000.– erteilt.
2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 nach Art. 7 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Der Stadtpräsident:  
Christen

Im Namen des Stadtrates  
Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilage:  
Situation 1: 5000

(Teil von Konto-Nr. 62.5040.972)

