

Vorlage Stadtparlament

Datum	1. September 2020
Beschluss Nr.	4566
Aktenplan	211.35 Familienergänzende Betreuung

Primarschule Hebel-Bach, Neubau Tagesbetreuung an der Gotthelfstrasse; Projektierungs- und Ausführungskredit sowie Übertragung in das Verwaltungsvermögen

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für den Neubau der Tagesbetreuung der Primarschule Hebel-Bach an der Gotthelfstrasse wird ein Verpflichtungskredit von CHF 7'265'000 erteilt.
2. Die Übertragung des Grundstücks Nr. C3874 (Gotthelfstrasse 13) vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen wird gutgeheissen und der amtliche Verkehrswert im Betrag von CHF 411'000 der Gotthelfstrasse 13 wird abgeschrieben.
3. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 nach Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

1 Ausgangslage

Am 24. Januar 2017 unterbreitete der Stadtrat dem Stadtparlament einen Bericht zum Postulat «Planung und Ausbau der FSA+ Angebote»¹ (nachfolgend Postulatsbericht FSA+). Darin wurde der Handlungsbedarf der Raumplanung für die städtischen Schulen und die Tagesbetreuung in einer ausführlichen Auslegeordnung dargelegt. Es wurde aufgezeigt, dass langfristig in jedem Schuleinzugsgebiet ein Standort der bedarfsgerechten Tagesbetreuung angeboten werden und der Ausbau schrittweise erfolgen soll. Für das Einzugsgebiet Hebel-Bach wurde ausgeführt, dass die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Tagesbetreuungsangebots mit der Erstellung eines Neubaus ermöglicht werden soll.

Am 5. Dezember 2017 genehmigte das Stadtparlament einen Projektierungs- und Ausführungskredit für die Erstellung eines Provisoriums für Betreuung und Primarschule (Vorlage des Stadtrats Nr. 893 vom 26. September 2017). Damit wurde auch die Einführung eines bedarfsgerechten städtischen Tagesbetreuungsangebots auf Beginn des Schuljahres 2018/19 gewährleistet. Der im August 2018 fertiggestellte Containerbau auf dem Schulhausplatz dient seither der Schule wie auch der Tagesbetreuung als Betriebsprovisorium. Er wird im Zug der Sanierung der beiden Schulhäuser Hebelstrasse 20 und 21 erweitert und auch als Bauprovisorium genutzt.

An der gleichen Sitzung genehmigte das Stadtparlament den Wettbewerb mit Vorprojekt für den Neubau einer Tagesbetreuung an der Gotthelfstrasse 13. In der Folge schrieb das Hochbauamt einen

¹ Vorlage des Stadtrats vom 24. Januar 2017, Nr. 75, vom Stadtparlament am 21. März 2017 unverändert genehmigt.

anonymen Projektwettbewerb im offenen Verfahren aus. Insgesamt haben 114 Teams einen Projektvorschlag eingereicht. Nach Urteil des Preisgerichts hat der Beitrag «82 Louise» der Zürcher Architektinnen Schaub Zwicky Architekten ETH SIA GmbH die Wettbewerbsaufgabe am besten gelöst. Entsprechend hat das Preisgericht diesen Beitrag einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Siegerprojekt überzeugt mit einem kompakten und geschickt platzierten Baukörper. Im Aussenraum generiert es drei grosszügige, gut proportionierte und zonierte Flächen, die vielseitig nutzbar sind. Die Fassadenfluchten treten je nach Standpunkt vor und zurück, integrieren den Baumbestand geschickt, sodass der Neubaukörper schlank und filigran erscheint. Das quartiertypische Bild der durchfliessenden Landschaft wird weitergeführt. Der Entwurf besticht durch seine präzise Setzung, durch ein wohlgestaltetes Äusseres und insbesondere durch die kompakten, klar strukturierten und flexibel nutzbaren Etagengrundrisse.

Das nun vorliegende, überzeugende Vorprojekt weist Kosten für die weitere Projektierung und die Ausführung in der Höhe von CHF 7'265'000 auf. Darin enthalten ist die Übertragung der Gott-helfstrasse 13 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen.

2 Tagesbetreuung Schuleinzugsgebiet Hebel-Bach

2.1 Grundsätzliches zur städtischen Tagesbetreuung

Die Tagesbetreuung der Stadt St.Gallen hat eine lange Tradition. Bereits vor mehr als 100 Jahren wurden erste Horte für Schulkinder eröffnet. Diese Betreuungseinrichtungen konnten allmählich die zunehmende Nachfrage nicht mehr bewältigen. Als Ergänzung zu den bestehenden Horten wurden daher ab dem Jahr 1993 Mittagstische geschaffen. Seit dem Jahr 2008 besteht im Kanton St.Gallen die gesetzliche Verpflichtung, an der gesamten Volksschule bedarfsgerechte Mittagstische anzubieten. Im Jahr 2009 wurde das städtische Konzept angepasst. Die wesentliche Neuerung lag darin, dass die städtischen Tagesbetreuungsangebote für Kindergarten- und Primarschulkinder familienergänzend, bedarfsgerecht und umfassend ausgestaltet wurden. Das noch heute gültige Konzept sieht vor, dass den Familien flexibel nutzbare Betreuungsangebote offenstehen, welche die Zeit vom Morgen bis am Abend abdecken, auch während neun der 13 Schulferienwochen (FSA+). Es legt weiter fest, dass die Mahlzeiten an den einzelnen Betreuungsstandorten nach den Grundsätzen einer ausgewogenen, kindergerechten Ernährung frisch zubereitet werden. Damit wird in den Tagesbetreuungen ein Beitrag zur Gesundheitsförderung geleistet.

2.2 Raumbedarf

Mit dem geplanten Neubau soll langfristig der Bedarf der Familien im Schuleinzugsgebiet Hebel-Bach nach Tagesbetreuung abgedeckt werden können. Ein Neubau wird für einen langen Nutzungszeitraum errichtet. Zum Zeitpunkt der Planung stellt sich immer die anspruchsvolle Frage, wie gross der Bau dimensioniert werden soll. Die Herausforderung besteht darin, dass im Schuleinzugsgebiet die Zahl der Schülerinnen und Schüler nur für die kurze Zeitspanne der nächsten sechs Jahre einigermaßen verlässlich abgeschätzt werden kann. Wie viele Kinder aber in zwanzig, dreissig oder sogar fünfzig Jahren das Tagesbetreuungsangebot besuchen werden, kann nicht vorhergesagt werden. Dies hängt von diversen, heute unbekanntenen Faktoren wie z.B. von gesellschaftlichen Trends, der demografischen oder der wirtschaftlichen Entwicklung ab.

Die kurz- und mittelfristige Prognose geht im Schuleinzugsgebiet Hebel-Bach bis im Jahr 2026 von rund 413 Kindern aus (Primarschule: 320 Kinder, Kindergarten: 93 Kinder). Für die Flächenberechnung werden die im Postulatsbericht FSA+ aufgeführten Grundlagen angewendet. Sie sehen vor,

dass langfristig 50 % der Kinder eines Schuleinzugsgebiets ein Betreuungsangebot in Anspruch nehmen und davon 70 % am Spitzentag gleichzeitig das Angebot besuchen. Somit ist im Jahr 2026 von 145 gleichzeitig am Spitzentag zu betreuenden Kindern auszugehen. Im Gegensatz zu anderen Schuleinzugsgebieten entwickeln sich die Prognosezahlen der Schulhäuser Hebel und Bach ohne starkes Wachstum und ohne Verwerfungen. In der Stadtparlamentsvorlage betreffend den Verpflichtungskredit für einen Wettbewerb mit Vorprojekt (Vorlage des Stadtrats Nr. 892 vom 26. September 2017) wurde für das Schuljahr 2022/23 noch mit 153 Kindern am Spitzentag gerechnet.

Im Schuljahr 2019/20² gehörten 417 Kinder zum Schuleinzugsgebiet Hebel-Bach. Davon nahmen 153 Kinder (37 %) das Tagesbetreuungsangebot in Anspruch. Am Spitzentag waren 86 Kinder (56 % der teilnehmenden Kinder) gleichzeitig anwesend. Diese Zahlen liegen noch unter den Planwerten (50 % teilnehmende Kinder, wovon 70 % gleichzeitig am Spitzentag anwesend sind). Der Grund liegt darin, dass das städtische Tagesbetreuungsangebot Hebel-Bach erst auf Beginn des Schuljahres 2018/19 eröffnet wurde. Erfahrungsgemäss nehmen die Zahlen der teilnehmenden Kinder während der ersten Betriebsjahre kontinuierlich zu und erreichen erst nach einigen Jahren das Niveau der Planwerte.

Im Schuleinzugsgebiet Hebel-Bach sind derzeit keine grösseren Bauprojekte geplant oder in Ausführung. Ein gewisses Entwicklungspotential besteht im Gebiet Weierweid und südlich des Mühleggweiers (Nachverdichtung). Insgesamt ist von einem moderaten Wachstum auszugehen, welches nur geringen Einfluss auf den langfristigen Bedarf an Schul- und Betreuungsraum haben wird.

Aufgrund dieser Überlegungen soll die Kapazität des Neubaus für die Tagesbetreuung Hebel-Bach für 150 Kinder am Spitzentag ausgelegt werden.

Das Richtraumprogramm für Betreuung der Stadt St.Gallen rechnet mit einem Flächenbedarf von 4 m² pro Kind. Bei 150 gleichzeitig anwesenden Kindern ergibt sich daraus eine Nettobetreuungsfläche von 600 m², verteilt auf drei Horteinheiten. Die Aufteilung hilft der Entflechtung und Übersichtlichkeit der grossen Kinderzahl. Eine Horteinheit besteht aus drei Gruppen mit je ca. 16 bis 18 Kindern und eigenem Ess- bzw. Aufenthaltsraum.

Die Zeit, während der die Kinder in der Tagesbetreuung anwesend sind, ist ihre Freizeit. Die Kinder sollen deshalb so oft wie möglich selbst bestimmen können, wie sie diese Zeit verbringen. Entsprechend müssen die Räume der Tagesbetreuung vielseitige Qualitäten aufweisen, die sowohl Rückzug und Entspannung als auch Spiel und Bewegung ermöglichen.

Die Schulanlage Hebel befindet sich in kurzer Gehdistanz zum Standort Gotthelfstrasse. Die Räume der Tagesbetreuung sollen insbesondere in den Vormittagsstunden für weitere Nutzungen zur Verfügung stehen (z.B. Deutsch für Mütter, Spielgruppen, Religionsunterricht, Sitzungen der Schule). Auch wenn eine Mehrfachnutzung erwünscht und angestrebt ist, wird eine permanente Auslastung der Räume der Tagesbetreuung ausserhalb der Betreuungszeiten durch die Schule aber kaum möglich sein, da Schulzimmer und Betreuungsräume hinsichtlich der Einrichtung verschiedene Anforderungen erfüllen müssen.

² Im Erarbeitungszeitpunkt der Vorlage lagen die Schülerzahlen des Schuljahres 2020/21 noch nicht vor. Daher sind die Zahlen des Schuljahres 2019/20 abgebildet.

3 Neubauprojekt

3.1 Standort und Umgebungsplanung

Der Standort für den geplanten Neubau der Tagesbetreuung Hebel liegt mitten in St. Georgen, in der Strassenbiegung zwischen Gessnerstrasse und Gotthelfstrasse (Parzelle Nr. C3874). Der Ort, umgeben von stattlichen mehrgeschossigen Wohnhäusern, ist geprägt von seiner Hanglage und einer starken Begrünung mit hochwertigem Baumbestand. Die direkte Nähe zum Kindergarten und der Turnhalle Hebel sowie die kurze Gehdistanz zum Schulhaus Hebel sind Vorteile dieser Lage.

Die geplante Tagesbetreuung bildet zusammen mit der Turnhalle Hebel und dem Kindergarten Gotthelfstrasse eine grosszügige räumliche Einheit mit vielfältigen, klar gegliederten Aussenräumen. Der Neubau schafft im Aussenraum drei grosszügige Bereiche, die vielseitig nutzbar sind und betriebliche Entflechtung ermöglichen. Über die Gessnerstrasse ist ein hindernisfreier Zugang zur Anlage sichergestellt. Die befestigte Fläche verbindet den Betreuungsneubau mit dem bestehenden Kindergarten und schafft einen geschützten und attraktiven Spielbereich rund um die prägende Linde. Zwei von drei erhaltenswerten Bäumen können erhalten bleiben. Insgesamt sechs zu nah stehende Bäume müssen dem Neubau weichen, werden jedoch durch mindestens ebenso viele hochwertige Neupflanzungen ersetzt. An der Gotthelfstrasse entsteht eine Spielwiese mit Spielplatz. Die Südspitze des Areals in der Strassenkurve wird anstelle der bestehenden hohen Hecken mit tief geschnittenen, dichten Grünkörnern gefasst (Verkehrssicherheit). Sie bietet eine weitere Spielfläche mit Baumschatten und offenen Bereichen. Eine Treppe verbindet den oberen Lindenplatz mit der tiefer liegenden Gotthelfstrasse. Daneben werden ein Abstellplatz für Velos und Grüntonnen sowie ein Unterflurcontainer eingerichtet.

3.2 Hochbau

Die drei Horteinheiten sind auf drei Geschossen organisiert. Im Sockelgeschoss zur Gotthelfstrasse befinden sich die Anlieferung, die zentrale Produktionsküche für die drei Horteinheiten, eine Garderobe für das Personal, ein Büroraum für die Leitung, ein Gemeinschaftsbüro für die Mitarbeitenden sowie die für den Betrieb nötigen Lager-, Technik- und Nebenräume. Die Erschliessung der drei Horteinheiten erfolgt jeweils direkt über geschwungene Aussentreppen, deren Form dem Baumbestand folgt. Die Zugänge sind entflochten und örtlich voneinander getrennt, orientieren sich jedoch alle auf den grosszügigen gemeinsamen Aussenraum hin. Die Kinder betreten die jeweilige Horteinheit über eine Garderobe und gelangen von da über die zentrale Halle in die verschiedenen Räume ihrer Betreuungseinheit. Die fünf Haupträume sind alle gleich gross, dadurch flexibel nutzbar und bieten auch Spielraum für zukünftige Nutzungsanpassungen. Sie sind geprägt durch grosszügige Fenster über Eck, welche für eine natürliche Belichtung sorgen und den Blick in die umliegenden Grünräume freigeben. Über eine innenliegende Treppe sind alle Geschosse miteinander verbunden. Mit der geschossweisen Anordnung der Nebenräume (Toiletten und Putzräume) wird der helle Erschliessungsraum zusätzlich genutzt und in den Betreuungsalltag miteingebunden. Die Innentreppe dient als vertikaler Fluchtweg, weitere horizontale Brandabschnitte sind nicht nötig. Das ganze Gebäude ist über einen Lift hindernisfrei erschlossen. Über diesen Lift erfolgt die Belieferung der Gruppen mit dem Essen.

Die Anordnung von jeweils zwei gleich grossen, nebeneinanderliegenden und durch eine nichttragende Wand getrennten Räumen dient der Flexibilität. Zwei dieser Raummodule entsprechen zusammen der Grösse eines Klassenzimmers. Ein einzelnes Raummodul könnte demnach auch als Gruppenraum, ISF-Raum oder Büro dienen. Die Räume werden damit auch allfälligen künftigen Ansprüchen gerecht.

3.3 Konstruktion und Materialisierung

Der grösstenteils im Erdreich liegende Sockel des Neubaus wird als Massivbau in Beton ausgebildet; darüber steht ein Holzskelettbau. Die Obergeschosse werden als tragende Aussenwandelemente mit integrierten Holzstützen und Verbunddecken aus Holz und Beton erstellt. Die horizontale Gebäudestabilität wird durch das Zusammenwirken eines Massivbaukerns (Lift, Treppen- und Toilettenanlagen) mit den Wand- und Deckenscheiben in Holzbauweise sichergestellt.

Die Dachfläche wird extensiv begrünt und die Retention des Dachwassers findet direkt auf der Dachfläche statt. Die Fassade wird mit einer vertikalen Bretterschalung verkleidet. Holz-Metall-Fenster sorgen für Witterungsbeständigkeit. Ein textiler Sonnenschutz dient als Blendschutz und verhindert eine Überhitzung im Sommer. Raumhohe Lüftungsflügel ermöglichen eine einfache natürliche Belüftung der Haupträume von zwei Seiten. Die Aussentreppen heben sich als Sichtbetonelemente von der Fassade ab. Rutschfeste und tausalzbeständige Oberflächen sowie filigrane Treppengeländer sorgen für die nötige Sicherheit und einen einfachen Unterhalt. Im Inneren bleiben die Holzelemente als Wandflächen sichtbar. Ein einheitlicher Bodenbelag bindet die Räume optisch zusammen. Die Hortgruppen können sich die Räume individuell aneignen und sie persönlich mitgestalten.

3.4 Haustechnik

Die Haustechnikanlagen sind im Sockelgeschoss untergebracht. Eine Erdsondenwärmepumpe sorgt einerseits für die Niedrigtemperaturbodenheizung und für eine passive Kühlung während der wärmeren Jahreszeit sowie andererseits für die Warmwasseraufbereitung. Die Toilettenanlagen und die Küche werden mechanisch be- und entlüftet. In den Betreuungsräumen können die raumhohen Lüftungsflügel jederzeit von Hand geöffnet werden. Die Haustechnikinstallationen werden in zugänglichen Schächten getrennt von der Primärstruktur geführt.

3.5 Nachhaltigkeit

Der Neubau orientiert sich am SNBS 2.1 Hochbau. Der «Standard nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) berücksichtigt gesellschaftliche, wirtschaftliche und Umwelt-Themen gleichermassen.

Abbruchmaterialien werden entweder wiederverwertet oder möglichst sortenrein getrennt und der fachgerechten Entsorgung zugeführt. Bei der Wahl der Baustoffe wird auf eine ressourcenschonende Herstellung und Verarbeitung geachtet. Die Baustoffe sollen langlebig, schadstoffarm, einfach rückzubauen 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 Neubau der Tagesbetreuung bietet die Gelegenheit, die extensiv begrünzte Dachfläche von rund 300 m² für eine aufgeständerte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 29 kWp und einem mittleren Jahresertrag von ca. 27'000 kWh/a zu nutzen. 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 Anlage über den Rahmenkredit der sgsw.

3.6 Rückbau bestehendes Wohnhaus mit Scheune

Das zu bebauende Grundstück (Parzelle Nr. C3874) befindet sich im Besitz der Politischen Gemeinde St.Gallen. Das auf dem Grundstück bestehende Wohnhaus mit Scheune (Gotthelfstrasse 13) wird zu-

rückgebaut. Das Alter und die Schutzwürdigkeit des Hauses wurden durch die städtische Denkmalpflege untersucht; eine Unterschutzstellung wurde als nicht vertretbar erachtet. Die Parzelle ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt und ist seit längerem als Reserve für schulische Bedürfnisse vorgesehen.

4 Kosten und Finanzierung

Gemäss detaillierter Kostenschätzung ist für die Projektierung und Ausführung des Neubaus der Betreuung Hebel mit Kosten von insgesamt CHF 7'265'000 zu rechnen (Kostenstand 1. Juli 2020; Genauigkeit $\pm 10\%$). Diese setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	CHF
0	Grundstück (Übertrag ins Verwaltungsvermögen)	411'000
1	Vorbereitungsarbeiten	263'500
2	Gebäude	4'792'500
20	Baugrube	147'500
21	Rohbau 1	1'275'000
22	Rohbau 2	712'000
23	Elektroanlagen	346'000
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	260'000
25	Sanitäranlagen	254'000
26	Transportanlagen	55'000
27	Ausbau 1	470'000
28	Ausbau 2	248'000
29	Honorare	1'025'000
3	Betriebseinrichtungen	285'000
4	Umgebung	356'000
5	Baunebenkosten	192'000
6	Reserven	605'000
7	Bauherrenleistung	180'000
9	Ausstattung	180'000
0-9	Total (inkl. 7.7 % MWST)	7'265'000

In der Investitionsplanung sind für das Projekt Neubau Betreuung Hebel insgesamt CHF 7.0 Mio. eingestellt (Konto Nr. 62.5040.901).

Aus dem Energiefonds sind Beiträge an das energieeffiziente Gebäude zu erwarten. Gemäss heute gültigen Reglementen kann im Neubauprojekt für die Erdsonden (Heizung und Warmwasseraufbereitung) sowie für die Wärmerückgewinnung mit einem Beitrag gerechnet werden. Da die Reglemente periodisch angepasst werden, sind Beiträge nicht veranschlagt.

Für die Erstellung des Neubaus ist es erforderlich, die Parzelle Nr. C3874 (zurzeit Wohnhaus mit Scheune Gotthelfstrasse 13) vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen. Gemäss Finanzreglement Art. 4 Abs. 3 erfolgt die Übertragung zum amtlichen Verkehrswert, mindestens aber zum

Buchwert. Der heutige Verkehrswert beträgt CHF 411'000, der Buchwert liegt bei CHF 281'771.50. Für die Übertragung vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen wird der amtliche Verkehrswert eingesetzt.

5 Termine

Gemäss dem Projektterminplan sind für den Neubau der Betreuung Hebel folgende Meilensteine vorgesehen. Vorbehalten bleiben Verzögerungen durch politische Entscheide, Projektänderungen, Einsprachen, Beschwerden oder unvorhersehbare bauliche oder meteorologische Hindernisse.

Entscheid Stadtparlament	Herbst 2020
Eingabe baubewilligungsfähiges Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	Anfang 2021
Start Ausschreibung, Submission	Anfang 2021
Entscheid Baubewilligung	Frühling 2021
Start Bauarbeiten	Sommer 2021
Bezug Neubau	Sommer 2022

Der Stadtpräsident:
Thomas Scheitlin

Die Stadtschreiber-Stellvertreterin:
Carmen Betschart

Beilage:

- Situation, Fotos, Pläne

Konto: 62.5040.901