



Stadtrat

Vorlage Stadtparlament

vom 17. August 2010

Nr. 2131

Primarschulhäuser

Primarschule Riethüsli, Projektwettbewerb für den Neubau der Schulanlage, Krediterteilung

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Durchführung eines offenen Projektwettbewerbes für den Neubau der Schulanlage Riethüsli wird zugestimmt und dafür ein Verpflichtungskredit von CHF 470'000 erteilt.

1 Ausgangslage Sanierung

Die Primarschule Riethüsli wurde zwischen 1966 und 1981 in Etappen erstellt. Die Anlage umfasst zwei Schulhäuser, zwei Turnhallen, ein Kindergartengebäude mit Hauswartwohnung und einen Pavillon, der zur Zeit für den Mittagstisch genutzt wird. Die Gebäude sind baulich stark sanierungsbedürftig und erfüllen einige Bauvorschriften, z.B. Erdbebensicherheit, nicht mehr. Die meisten Bauteile haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Besonders signifikant zeigt sich das an den undichten Fenstern und defekten Sonnenstoren. Ferner kann die bauliche Struktur die pädagogischen und betrieblichen Bedürfnisse einer modernen Primarschule nicht mehr abdecken. Es fehlt vor allem an Gruppenräumen und einem Mehrzwecksaal. Da die Schulanlage trotz aller Mängel städtebauliche und architektonische Qualitäten aufweist und vom Quartier geschätzt wird, wurde eine umfassende Sanierung und betriebliche Optimierung der Schulgebäude als sinnvoll erachtet.

Im Jahre 2007 wurde ein Varianzverfahren (offenes Verfahren mit Präqualifikation) durchgeführt. Ziel des anschliessenden Studienauftrags war, anhand einer exemplarischen Aufgabe ein Sanierungskonzept und das geeignete Planerteam zu finden. Das Team des Architekturbüros Schneider & Gmür überzeugte mit seinen Lösungsvorschlägen zu den schulischen, energetischen und architektonischen Fragen und wurde mit der Entwicklung des Vorprojektes mit Kostenvoranschlag beauftragt. Die beispielhafte Lösung des Studienauftrags sollte



www.stadt.sg.ch

auf die ganze Anlage angewendet und konkret überprüft werden. Ausserdem sollte das vom Stadtrat im Mai 2008 verabschiedete neue Richtraumprogramm umgesetzt werden, welches für die Primarschule gegenüber dem damals gültigen Raumprogramm des Studienauftrages zusätzlichen Raumbedarf vorsieht. Ergänzend wurde ein pädagogisches Konzept für die Nutzung des Gebäudes erarbeitet. Während die Schulraumplanung Anzahl und Grösse der Räume festlegt, beschreibt das Pädagogische Konzept deren Zusammenspiel und die Interaktion der Schule nach aussen.

Da bereits die ersten Kostenprognosen im Vorprojekt von den Zielwerten der Investitionsrechnung abwichen, wurden schon zu Beginn Varianten mit Einsparpotential gesucht. Deren Überprüfung ergab jedoch, dass Einsparungen schnell mit baugesetzlichen Vorgaben, schulbetrieblichen Bedürfnissen, pädagogischen Anforderungen oder Wünschen aus dem Quartier kollidieren. Diese Abstriche waren so substantiell, dass keine der Sparvarianten ernsthaft in Erwägung gezogen und weiter verfolgt werden konnte.

Im ausgearbeiteten Sanierungskonzept wurden deshalb alle Vorgaben umgesetzt: Die beiden Schulhäuser und die Turnhallen würden nach den Kriterien von Minergie-Eco saniert. Ein zentraler Ersatzneubau für das Kindergarten- / Hauswartgebäude würde den Mittagstisch, die Bibliothek, den Mehrzwecksaal und die Holzschnitzelheizung für einen Nahwärmeverbund beherbergen. So könnte der zusätzliche Raumbedarf geschickt mit der Erneuerung der Infrastruktur verknüpft werden. Zudem würde die Anordnung der Gebäude zu einer besseren Verbindung der Aussenanlagen führen. Das Schulgelände würde gleichzeitig übersichtlicher gestaltet.

Aufgrund der Differenz zwischen den ersten Kostenprognosen und dem geschätzten Aufwand in der Investitionsrechnung wurde schon im Vorprojekt eine detaillierte Kostenschätzung verlangt. Sie belief sich auf rund CHF 26 Millionen. Diese Summe übertraf die Erwartungen aller am Projekt Beteiligten. Aus diesem Grund wurde ein unabhängiger Bauökonom mit einer umfassenden Überprüfung beauftragt. Er untersuchte sowohl den Umfang der Massnahmen als auch die angesetzten Kosten mit eigenen Methoden. Er bestätigte den errechneten Aufwand.

2 Kosten des Sanierungsprojekts

Die hohen Baukosten resultieren aus der allgemeinen Steigerung der Baukosten und den objektspezifischen Rahmenbedingungen.

Seit 1998 wird bei Hochbauten generell eine Teuerung von 20-25 % ausgewiesen:

- Sowohl die Lohn- als auch die Materialpreise haben sich erhöht.
- Die Verschärfung der Sicherheitsstandards, beispielsweise der Brandschutz-, Erdbeben- und Tragfähigkeitsnormen, schlägt sich in den Baukosten nieder.



- Gebäude werden energieeffizienter. Umbauten, die ab 2010 im Kanton St.Gallen bewilligt werden, müssen die Grenzwerte der Norm SIA 380/1, Ausgabe 2009, einhalten. Mit den neuen Vorschriften erfolgt eine Annäherung an den bisherigen Standard von Minergie-Bauten. Zusätzlich hat sich die Stadt St.Gallen mit dem Label Energiestadt dem Gebäudestandard 2008 verpflichtet.
- Die Raumbedürfnisse wachsen, auch die der Schule. Verschiedene Reformprojekte im Bereich der pädagogischen und betrieblichen Schulführung haben die räumlichen Anforderungen an eine moderne Primarschule erheblich verändert. Das vom Stadtparlament im Mai 2008 verabschiedete neue Richtraumprogramm ist ein sichtbares Zeugnis davon. Bei einer Schule mit 12 Klassen weist es für den Normalunterricht, Handarbeit, Spezialunterricht, Diensträume und Erweitertes Angebot 2.4 Raumeinheiten aus pro Klasse. Früher waren es 2.1 Raumeinheiten.

Für die spezifische Kostenentwicklung in der Primarschule Riethüsli sind folgende Faktoren massgebend:

- Das Raumprogramm des Studienauftrages von 2007 konnte noch in den bestehenden Gebäuden umgesetzt werden, nicht aber das neue Richtraumprogramm, welches den Flächenbedarf um zirka zweihundert Quadratmeter vergrössert. Für die daraus resultierenden Erweiterungen oder Neubauten muss mit zusätzlichen Kosten von zwei bis drei Mio. CHF gerechnet werden.
- Die zellenartigen Klassenzimmer mit betonierten Wänden sowie einzementierten und teilweise schadhafte Leitungen sind nicht flexibel. Anpassungen der Zimmer sind immer auch aufwendige Eingriffe in die Rohbausubstanz. Leitungen können nicht erneuert werden, ohne die gesamte Leitungsführung zu ersetzen.
- In der gesamten Schulanlage ist das Verhältnis zwischen Gebäudehüllfläche und Nutzfläche schlecht. Weder die Schulhäuser noch die gesamte Anlage sind kompakt. Dieser Umstand wirkt sich energetisch und ökonomisch ungünstig aus. Dieser grundsätzliche Mangel kann durch eine Sanierung nicht behoben werden.
- Die Unterrichtsräume sind auf Halbgesschen versetzt angeordnet und über Treppenanlagen verbunden. Massnahmen für die hindernisfreie Erschliessung sind deswegen nur mit aufwendigen Eingriffen zu erreichen.
- Eine effiziente Haustechnik zeichnet sich durch kurze Installationswege aus. Die verteilte Anordnung der Gebäude auf dem Areal und die Grundrissgestaltung mit den Halbgesschen führen zu komplizierten Installationskonzepten.
- Alle Gebäude müssen in Bezug auf die Erdbebensicherheit ertüchtigt werden.

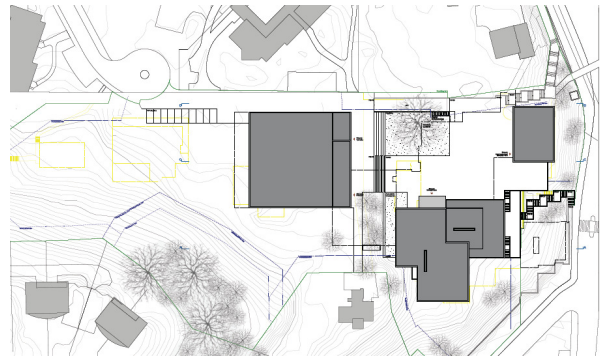


3 Vergleich Neubau oder Sanierung

Die plausibilisierten Kosten des Sanierungsprojektes liegen mit über 26 Mio. CHF in einem Bereich, der auch für einen Neubau aufgewendet werden müsste. Deshalb wurde die Planergemeinschaft beauftragt, eine vergleichende Machbarkeitsstudie mit Kostenermittlung für eine gesamte Neubauvariante zu überprüfen.



Sanierung, Vorprojekt



Neubauvariante, Machbarkeitsstudie

Das von den Planern ausgearbeitete Sanierungskonzept wurde mit der kompletten Neubaulösung verglichen. Kriterien waren die Erfüllung des Raumprogramms, die Umsetzung des pädagogischen Konzeptes, die Energieeffizienz und die Kosten. Die Studie zeigte, dass die Investitionskosten für die Neubau- und Sanierungsvariante etwa gleich hoch sind. Die Neubaulösung weist aber zusätzliche Vorteile auf:

- Mit einem Neubau kann ein energieeffizienteres Gebäude nach Minergie-P-eco gebaut werden. Aus energetischer Sicht ist die Neubauvariante zu bevorzugen. Die Gesamtenergiebilanz liegt tiefer als für die Sanierungsvariante. Der Mehraufwand für die Erstellung von Neubauten wird durch die minimierte Betriebsenergie innert weniger Jahre amortisiert.
- Die Anlage kann auf weniger und kompaktere Gebäudevolumen reduziert werden. Damit ist sie ökonomischer und sowohl für den Betrieb als auch den Unterhalt vorteilhaft.
- Die Raumanordnung kann die schulischen Bedürfnisse zukunftsorientiert, flexibel und damit optimal erfüllen; aufwendige Anpassungen an der bestehenden Rohbaustruktur entfallen.
- Die Konstruktion und Struktur eines Neubaus kann so gewählt werden, dass das Gebäude an spätere bauliche und betriebliche Entwicklungen anpassbar bleibt und kurzlebige Komponenten ausgewechselt werden können.
- Die Anforderungen an hindernisfreie Erschliessungen und an die Erdbbensicherheit können integral umgesetzt werden.
- Der Gebäudestandard kann nach heutigen Massstäben festgelegt werden.



- Mit einer Neukonzipierung kann die Anlage besser an das Quartier und die Teufenerstrasse angebunden werden.

Demgegenüber ändert die Sanierungsvariante nichts an den komplizierten und unflexiblen Grundrissen mit den versetzten Halbgeschossen, den grossflächigen und komplizierten Fassadenabwicklungen und der aus heutiger Sicht ungenügenden Rohbausubstanz. Auch nach der Sanierung verbliebe der Schulbetrieb in zwei Schulhäusern und zwei Turnhallen, wovon die eine zu klein ist. Eine Weiterentwicklung pädagogischer Konzepte ist in den bestehenden Gebäudestrukturen schwer vorstellbar, die über Halbgeschosse verteilten Unterrichtsräume lassen nur wenig Zusammenspiel untereinander zu. Mit dem Ersatzneubau für das Kindergarten- / Hauswartgebäude könnten zwar zentrale Funktionen wie der Mehrzweckraum, der Mittagstisch und die Bibliothek angeboten werden, diese Räume aber bei Regen nicht trockenen Fusses erreicht werden. Die Gebäude sind auf der Anlage verteilt, der Unterhalt und die haustechnische Anbindung bleiben aufwendig. Der Verlust durch den Rückbau von Gebäuden, deren Lebensdauer theoretisch noch nicht erreicht ist, wird vom Mehrwert einer Neubaulösung aufgewogen.

Aus diesen Gründen empfiehlt der Stadtrat einen Neubau.

4 Varianzverfahren

Aufgrund der grundsätzlich geänderten Aufgabenstellung ist gemäss den Vorgaben des Öffentlichen Beschaffungswesens erneut ein offenes Verfahren auszuloben.

Die Neukonzipierung der Primarschulanlage Riethüsli soll als offener Projektwettbewerb ausgeschrieben werden. Die Neuplanung einer gesamten Schulanlage ist eine attraktive Aufgabe, die eine grosse Beteiligung und eine interessante Lösungsvielfalt erwarten lässt.

Die Erkenntnisse des Vorprojektes und der Machbarkeitsstudie dienen der Ausarbeitung des Wettbewerbsprogramms, welches dem Stadtrat später zur Genehmigung unterbreitet wird.

Die Primarschulanlage Riethüsli wird für zwölf Primarklassen und einen Kindergarten ausgelegt. Als erweitertes Angebot wird ein Mittagstisch mit vor- und nachschulischer Betreuung (FSA+) angeboten. Die Bauarbeiten sollen so etappiert werden, dass der Schulbetrieb während der Bauzeit mit vertretbaren Einschränkungen ohne Provisorien auskommt. Die Hauswartwohnung wird als Option mit geschätzter Investition von ca. CHF 500'000 ins Wettbewerbsprogramm aufgenommen.

Für das Strassenwärtermagazin im Riethüsli wird ein neuer Standort gesucht. Der Neubau der Schulanlage bietet dafür Synergiemöglichkeiten. Im Wettbewerb wird das Raumprogramm für einen Strassenwärterstützpunkt aufgenommen.

Neubauten sollen nach dem Standard Minergie-P-eco errichtet werden. Eine weitere Anforderung ist, die Gebäude und die Freiflächen gut an das Quartier anzubinden und sicher so



wie benutzerfreundlich zu gestalten. Die Schulanlage soll von der Teufenerstrasse wahrgenommen werden und städtebaulich einen Akzent setzen.

5 Verfahrenskosten

Für den öffentlichen Wettbewerb mit einer geschätzten Teilnahme von 50 Büros sind folgende Kosten vorgesehen:

BKP 51	Grundlagenbeschaffung	CHF	30'000
BKP 52	Auswahlverfahren	CHF	350'000
BKP 53	Nebenkosten	CHF	45'000
BKP 54	Unvorhergesehenes	CHF	45'000
Total (inkl. 7.6 % MwSt.)		CHF	470'000

6 Weiteres Vorgehen

Das Wettbewerbsprogramm wird dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt. Das Varianzverfahren wird etwa ein Jahr beanspruchen. Im Anschluss entscheidet das Stadtparlament über den Projektierungskredit. Über den Ausführungskredit kann das Volk ca. 2013 abstimmen. In der Investitionsrechnung ist der Baubeginn frühestens im Jahre 2014 vorgesehen.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

