



Neubau Kindergarten Haldenbüel; Baukredit

1. Ausgangslage

Die Schulanlage Haldenbüel liegt auf dem gleichnamigen Hügel und bildet zusammen mit der Evangelischen Kirche, Pfarrhaus und Kirchgemeindehaus ein Ensemble. Die Schulanlage wurde 1906 erstellt und 2014 ganzheitlich erneuert. Der Kindergarten wurde 1965 erbaut. In den siebziger Jahren wurde das Flachdach mit einem Steildach ergänzt.

2. Schulraumplanung

Die Schulraumplanung der Schule Gossau basiert auf den Planzahlen für die Eintritte in die Kindergärten, den vorhandenen Schülerzahlen sowie auf den Erkenntnissen des Vierjahre-Schnittes beim Übertritt in die Oberstufe.

Im Zusammenhang mit der Erneuerung des Kindergartens Haldenbüel hat die Schule mit dem Hochbauamt die Strategie der «Kindergartenstandorte» überprüft und dabei insbesondere die Ansätze «Zentrumskindergarten» und «Quartierkindergarten» beurteilt. Der Schulrat hat beschlossen an der heutigen Strategie «Quartierkindergärten» festzuhalten, d.h. im Grundsatz die aktuellen 10 Standorte mit 15 Kindergärten beizubehalten, respektive im Gebiet «Hofmatt» mit einem zusätzlichen Kindergarten zu ergänzen. Notwendige Erneuerungen sollen gezielt angegangen werden. Die ebenfalls diskutierte Strategie «Zentrumskindergarten» - wie zum Bsp. einen Dreifach-Kindergarten im Gebiet Lindenberg - wurde nicht weiterverfolgt.

Die zwei Kindergärten Haldenbüel und Bachstrasse weisen einen hohen Sanierungsbedarf aus. Die Raumprogramme entsprechen nicht den kantonalen Anforderungen, die Haustechnik ist veraltet und insbesondere die Gebäudehüllen und deren Dämmung sind dringend zu erneuern.

Der Standort Hofegg wurde 2020 einer sanften Erneuerung unterzogen. Der Doppelkindergarten ist für die nächsten 15 - 20 Jahre wieder funktionstauglich.

In diesem Zusammenhang wurde auch der Kindergarten Haldenbüel überprüft. Am Standort Haldenbüel soll auch inskünftig ein Einfachkindergarten bestehen.

3. Bestand

Der Kindergarten Haldenbüel ist aus pädagogischer als auch bautechnischer Sicht in einem nicht mehr zeitgemässen Zustand. Die kantonalen Richtwerte für das Raumprogramm eines Kindergartens lassen sich im flächenmässigen Bestand nicht umsetzen. Daher müsste das Gebäude erweitert und tiefgreifende Eingriffe im Bestand vorgenommen werden. Die Gebäudetechnik ist veraltet. Die Gebäudedämmung aus dem Erstellungsjahr 1965 entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Kantonale Richtwerte für das Raumprogramm eines Kindergartens:

Richtraumprogramm für Kindergärten	Grösse
Klassenzimmer	75 – 90 m ²
Puppennische	10 m ²
Bauecke	10 m ²
Garderobe	20 – 25 m ²
WC Anlagen	2 WC für 30 Kinder WC für Lehrperson
Nebenraum / Arbeitsraum / Material	15 – 25 m ²
Putzraum	5 m ²
Aussenanlagen	
Gedeckter Vorplatz	15 – 20 m ²
Rasenplatz	100 m ²
Trockenplatz	75 m ²
Sandplatz	10 m ²

Nicht explizit aufgeführt sind Räumlichkeiten für Archiv, Lehrmittel und Verbrauchsmaterial.

Das Gebäude ist als Hochparterre ausgebildet, das heisst es liegt eine Höhendifferenz zwischen Umgebung und dem bestehenden Kindergarten vor. Eine IV-gerechte Erschliessung ist anspruchsvoll umzusetzen.

Das Gebiet ist zusammen mit der Evangelischen Kirche, dem Pfarrhaus und dem Schulhaus Haldenbüel im Inventar für schützenswerte Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) mit dem Erhaltungsziel aufgenommen. Dies bedeutet, dass die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und die Altbauten zu bewahren und störende Veränderungen zu vermeiden bzw. zu beseitigen sind.



Aussenvisualisierung Haldenbüel mit Kindergarten, Projekt «Krték»
 Projekt-Namensgeber: Krték, der kleine Maulwurf (tschechische Zeichentrickserie)

4. Planungsprozess

Der Stadtrat hat den Projektauftrag am 9. Januar 2019 erteilt und am 24. April 2019 die Machbarkeitsstudie des Planerteams GSI-Architekten zur Kenntnis genommen sowie das Hochbauamt mit der Durchführung eines Projektwettbewerbs beauftragt. Gemäss öffentlichem Vergaberecht führte das Hochbauamt einen Projektwettbewerb durch. Als Sieger wurde das Projekt «Krték» der Architektengemeinschaft «Gantenbein Brüscheiler Architekten, Neukirch-Egnach» und «Bürge Wendel Architekten GmbH, Wil» erkoren. Der Wettbewerbsentscheid wurde am 7. November 2019 zustimmend durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen.

Am 2. April 2020 hat der Stadtrat den Projektierungskredit von total CHF 165'000 bewilligt und das Hochbauamt mit dessen Umsetzung beauftragt.

5. Bauprojekt

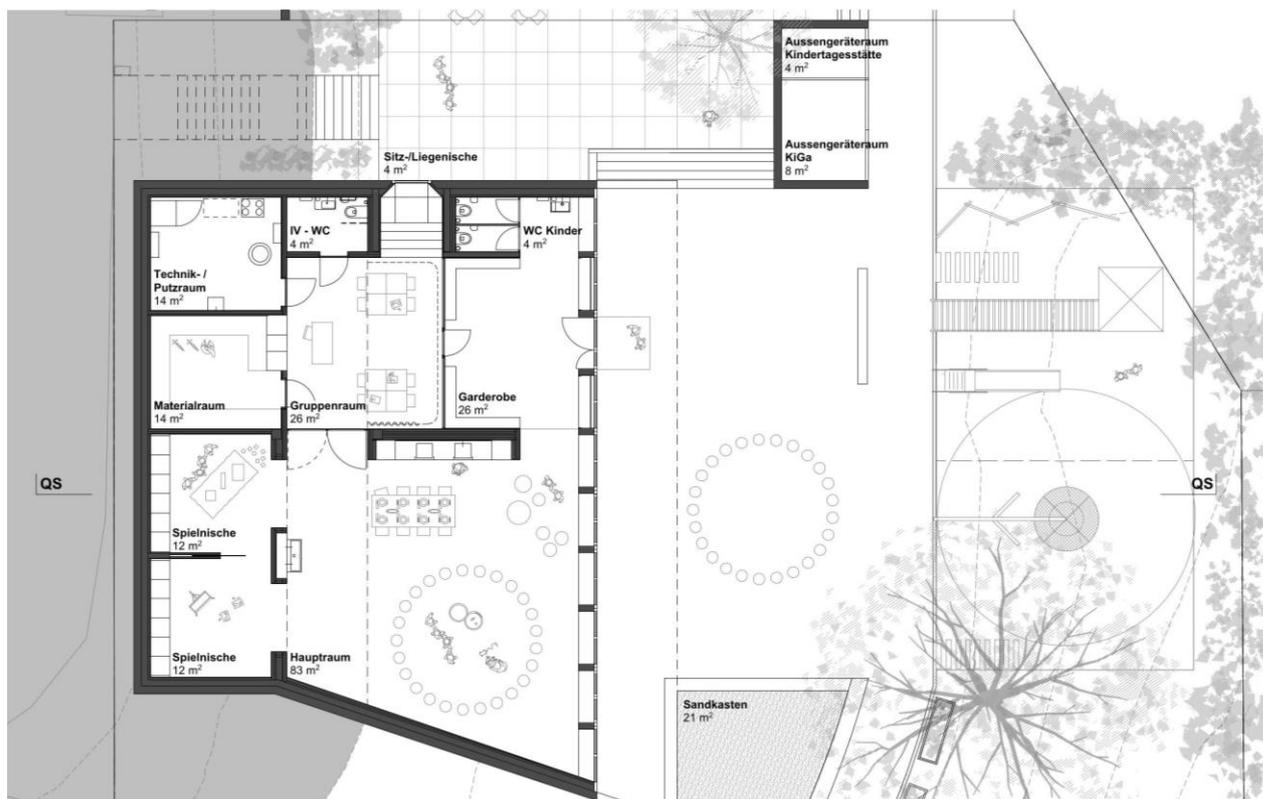
5.1 Architektonisches Konzept

Der Bau entwickelt sich ortsbaulich aus der Topographie des bestehenden Kirchenhügels heraus – ähnlich einer kleinen Maulwurfbehausung (Krték) - und bettet sich im Hang ein. Der ehemalige Hügel «Büel» wird durch den Rückbau des bestehenden Kindergartengebäudes wieder erlebbar gemacht. Dadurch gelingt es den historischen Bestandsbauten Kirche und Schule als weit sichtbares Wahrzeichen der Stadt Gossau die ursprüngliche Präsenz auf dem Haldenbüel zurückzugeben.

Die Gesamterscheinung des Aussenraumes orientiert sich an der vorgefundenen Topographie und verzichtet auf

eine zusätzliche Terrassierung des Hanges. Die vom Kindergarten genutzten Aussenflächen im Osten werden direkt dem Kindergarten angegliedert. Die Spiel- und Aussenflächen sind ebenerdig zum Kindergarten. Der bestehende etwas tiefer liegende Spielplatz wird ergänzt.

Durch die neugeschaffene Wegverbindung ab dem Höhenweg, welche den Kindergarten schwellenlos erschliesst, wird auch eine behindertengerechte Einbindung in die übrige Schullandschaft bis zur Winkelriedstrasse geschaffen. Der westliche Zugang vom Kirchenplateau wird vereinfacht und führt neu über eine gerade, dem Hang folgende Treppe auf den Vorplatz der Räumlichkeiten der Tagesstrukturen. Der Platz wird durch die östliche Setzung des Aussengeräterraumes gefasst.



Grundrissplan mit Aussenanlagen

Hangseitig sind die Nebenräume mit geringer Raumhöhe der Nutzung angepasst. Das rückwertig angelegte Oblicht unterstützt die Belichtung dieser hangseitigen Räume. Ostseitig reihen sich Garderobe, Gruppenraum und Klassenzimmer aneinander und werden über die grosse Fensterfront mit Tageslicht durchflutet. Durch die Anordnung der Räume sind Sichtbezüge untereinander und in den Aussenraum jederzeit für die Aufsichtspersonen gewährleistet.

5.2 Gebäudetechnik

Für den Neubau wird das Label Minergie-Eco angestrebt. Die Wärmeerzeugung und die Warmwasseraufbereitung werden über eine Erdsonde sichergestellt. Die Wärmeverteilung im Gebäude erfolgt über eine Bodenheizung. Die kontrollierte Lüftung wird mittels Kompaktlüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung gelöst.

Die Elektro-Hauptverteilung des Kindergartens wird über die Hauptverteilung des Evangelischen Kirchgemeindehauses versorgt. Zwischen dem Evangelischen Kirchgemeindehaus und dem neuen Kindergarten wird ein Stromzähler eingebaut. Erdung und Blitzschutz erfolgen gemäss örtlichen Vorschriften. Die LED-Innenbeleuchtung wird über Präsenzmelder und Konstant-Lichtregulierung gesteuert, im Aussenbereich über Bewegungsmelder. Die Gebäudeautomation (Dämmerung, Zeitbefehl, etc.) wird der bestehenden Schulanlage angeschlossen.

In den Baukosten ist keine Photovoltaikanlage eingerechnet. Die Vorbereitungen wie Leerrohre für eine spätere Installation einer Photovoltaikanlage werden umgesetzt.

Die Armaturen der Toilettenanlagen werden nach dem Standard des Hochbauamtes ausgeführt.

5.3 Materialisierung

Im sichtbaren Aussenbereich wird der Beton gestockt. Innenräumlich zeigt sich der Kindergarten in Holz, wobei die Wände aus Fichtenholz und die Böden aus einem Holzparkett erstellt werden. Holzfaserzement-Akustikplatten lösen den Schallschutz über die Decke. Die Schreinerarbeiten wie Innentüren, Wandschränke und Regale werden ebenfalls aus Fichte gefertigt. Die Bodenbeläge werden je nach Nutzung im Eingangsbereich mittels grossflächiger Schmutzschleuse, in den Toiletten mittels Kunststoffbelag und in den Hauptnutzräumen mittels Parkett belegt. Die vor Witterung geschützten grossformatigen Fenster werden in Holz und 3-fach-Verglasung ausgeführt. Das nicht begehbare, intensiv begrünte Dach unterstützt das Mikroklima und die Integration des Gebäudes in den Hang.

5.4 Statik

Statisch ist der Kindergarten als einfache Stützen-Platten-Konstruktion mit dreiseitig umschlossenen Wänden und Boden- / Deckenkonstruktion aus Beton konzipiert. Aufwändig gestaltet sich die Baugrubensicherung in der Hanglage gegen die Evangelische Kirche. Der Neubau wird nicht unterkellert.



Innenvisualisierung

5.5 Umgebung

Die Planer schlagen vor, den bestehenden Hügel «Bühl» durch die Reduktion der bestehenden Bepflanzung und einer neu angesäten Blumenwiese wieder als solchen erlebbar zu machen. Die Wegverbindungen zwischen Höhenweg und Kindergarten sowie zwischen Kirche und Kindergarten bleiben erhalten. Die bestehenden Aussen-spielgeräte werden ergänzt und wo nötig ersetzt. So entstehen ein neuer Sandkasten und eine neue

Nestschaukel. Zur Blumenwiese werden die Beläge aus Asphalt ausgeführt, damit diese durch die Kinder möglichst gut bespielt werden können. Der Aussenraum zwischen Kirchgemeindehaus und Kindergarten wird in grossformatigen Betonplatten ausgeführt.

5.6 Provisorium

Während der Bauphase wird der bestehende Kindergarten ins Schulhaus Lindenberg verlegt. Die Umzugsaufwendungen sind in den Projektkosten enthalten. Durch die Provisorien entstehen keine zusätzlichen Kosten für vorgängige Anpassungsarbeiten oder Betriebskosten.

6. Kosten

6.1 Kostenvoranschlag

Kostenvoranschlag (inkl. MwSt.)		CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	363'400
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	9'500
11	Räumung und Terrainvorbereitung	99'600
14	Anpassungen an bestehende Bauten Kirchgemeindehaus	12'000
17	Foundation, Sicherung, Abdichtung	236'300
19	Honorare	6'000
2	Gebäude	1'360'500
20	Baugrube	64'000
21	Rohbau 1	395'000
22	Rohbau 2	139'700
23	Elektroanlagen	105'000
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	107'700
25	Sanitäranlagen	41'000
27	Ausbau 1	154'300
28	Ausbau 2	119'500
29	Honorare (Architekt und Fachplaner für die Phase 2)	234'300
4	Umgebung	220'000
42	Gartenanlagen	208'000
49	Honorare (Landschaftsarchitekt für Phase 2)	12'000
5	Baunebenkosten	126'100
51	Bewilligungen, Gebühren	40'500
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentationen	21'100
53	Versicherungen	3'500
55	Bauherrenleistungen	40'000
56	Übrige Baunebenkosten	21'000
	Reserve	50'000
80	Rückstellungen und Reserven	50'000
9	Ausstattung	30'000
90	Möbel (Schulmobiliar/Schulauraüstung/Signaletik, etc.)	30'000
Total Anlagekosten BKP 0-9		2'150'000

Die Kostensteigerung zur Kostenschätzung lässt sich in Folge des schlechten Verhältnisses «Aussenflächen (Boden, Fassade, Dach) / Volumen des Baukörpers» eines Einfachkindergartens erklären. Die topographische Lage und die Nähe zur evangelischen Kirche erschweren die Vorbereitungsarbeiten. Die Baugrube gegen die Kirche muss gesichert werden. Die Baumeisterarbeiten (Baugrubensicherung) und die Innendämmung sind aufwändig.

Die Gebäudetechnik (Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär) ist auf Grund der Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Wärmeenergiegewinnung mittels Erdsonde und Elektroarbeiten inklusive EDV sowie Gebäudeautomation kostenintensiv.

6.2 Gebäudekennzahlen

	CHF
Gebäudekosten BKP 2/m ³	1'198
Gebäudekosten BKP 2/m ² Bruttogeschossfläche	5'193
Umgebungskosten BKP 4/m ²	158

7. Kalkulatorische Kosten

Der Stadtrat schlägt vor, die Kosten für den Ersatzneubau Kindergarten Haldenbüel der Investitionsrechnung zu belasten und diese linear abzuschreiben. Somit ergeben sich folgende kalkulatorische Kosten:

Kalkulatorische Kosten (Kredit CHF 2'150'000)	CHF
Verzinsung (5 %)	53'750
Abschreibung (linear 25 Jahre)	86'000
Zusätzliche jährliche Betriebskosten (2% von CHF 1,61 Mio.; BKP 2, 4, 9)	0
Zusätzliche jährliche Personalkosten (Vollkosten)	2'140
Total	141'890

Es fallen keine zusätzlichen jährlichen Betriebskosten an, da es sich um einen Ersatzneubau handelt. Die zusätzlichen jährlichen Personalkosten (Vollkosten) erhöhen sich um CHF 2'140. Dies infolge der grösseren Fläche des Ersatzneubaues gegenüber dem heutigen Bestand.

8. Bauabwicklung

8.1 Modell Einzelleistungsträger

Beim Organisationsmodell mit Einzelleistungsträgern wird jede Arbeitsgattung einzeln ausgeschrieben. Anschliessend erfolgt die Auftragserteilung mittels Werkvertrag direkt von der Bauherrschaft an den Unternehmer. Auch das mit der Submission sämtlicher Bauarbeiten beauftragte Architekturbüro oder die spezialisierte Bauleitungsfirma stehen im direkten Auftragsverhältnis mit der Bauherrschaft.

Dieses Modell wurde bereits bei verschiedenen Erneuerungen und Sanierungen erfolgreich angewendet. Dabei wurden die Arbeitsgattungen gemäss Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen ausgeschrieben und anschliessend vergeben. Das beauftragte Architektur- oder Bauleitungsbüro übernahm jeweils die Planung und Realisierung des Vorhabens.

8.2 Modell Generalunternehmung

Im Modell mit einem Generalunternehmer werden sämtliche Bauleistungen inklusive Gesamt- und Bauleitung in einem einzigen Werkvertrag zusammengefasst und vergeben. Der Generalunternehmer seinerseits vergibt anschliessend die verschiedenen Arbeitsgattungen an seine Subunternehmer. Im Gegensatz dazu werden die für die Realisierung notwendigen Planungsarbeiten im direkten Auftragsverhältnis zwischen Bauherrn und Planern erbracht.

Aufgrund dieser Aufteilung muss der Bauherr die Aufgaben und Arbeiten zwischen Generalunternehmer und Planern koordinieren und führen. Die Erfahrung zeigt, dass diese Dreiecksbeziehung einen erhöhten Aufwand bedingt um die gewünschte Bauqualität sicher zu stellen. Weiter kann auf die Vergabe der Bauaufträge nur beschränkt Einfluss genommen werden, da der Generalunternehmer in der Regel seine Subunternehmer nach eigenem Ermessen auswählen kann.

8.3 Wahl des Modells

Aufgrund der Erfahrungen mit beiden Modellen sieht der Stadtrat den Neubau Kindergarten Haldenbüel im Einzelleistungsträger-Modell vor.

9. Verfahren

Sachgeschäfte, die für den gleichen Gegenstand neue einmalige Ausgaben von mehr als CHF 1'000'000 bis 4'000'000 verursachen, unterstehen dem fakultativen Referendum (Art. 10 lit. d GO). Das Geschäft ist somit dem fakultativen Referendum zu unterstellen.

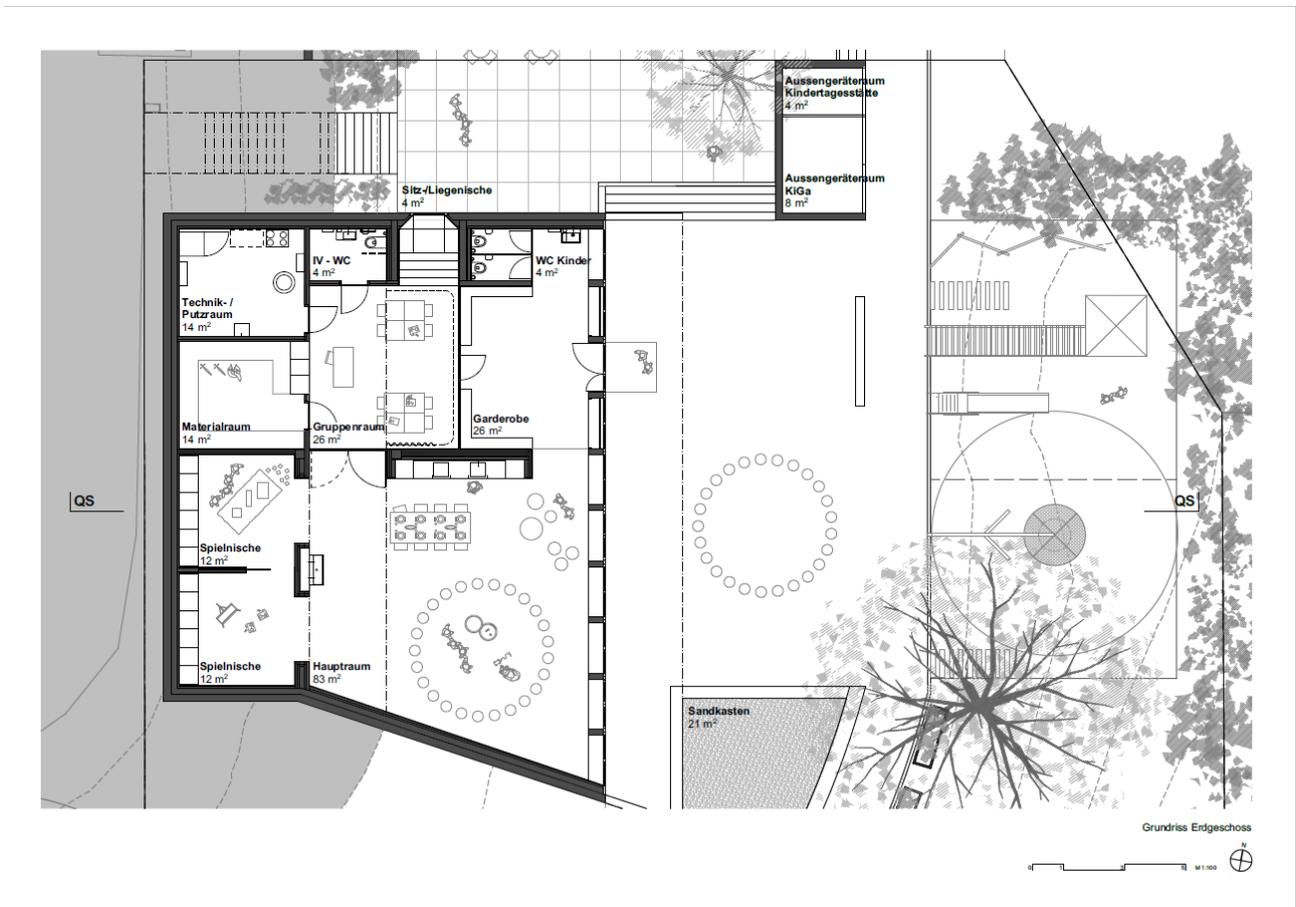
Anträge

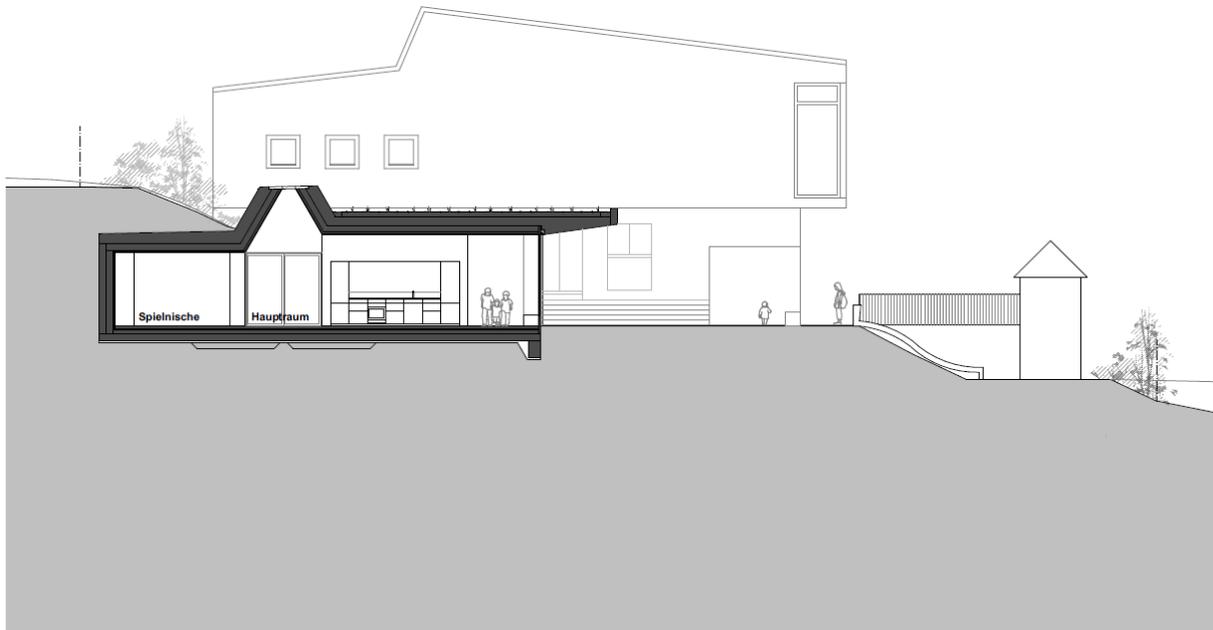
1. Für den Neubau Kindergarten Haldenbüel wird ein Baukredit von CHF 2'150'000 inkl. MwSt. bewilligt.
2. Die Kosten werden linear innert 25 Jahren abgeschrieben.
3. Die Bauabwicklung erfolgt im Einzelleistungsträger-Modell.

Stadtrat

Beilage

Projektpläne





Querschnitt

M 1:100



Ansicht Ost

M 1:200