



Schulliegenschaften

Schule für Gestaltung Schulhaus Bild; Sanierung und betriebliche Anpassungen

1 Ausgangslage

Das Schulhaus Bild wurde 1892 durch A. Müller, Baumeister, mit zwei Hauptgeschossen, einem teilweise ausgebauten Sockelgeschoss und einer Wohnung im Dachraum geplant und erbaut. Im Jahre 1931 wurde die Anlage mit einer zweieinhalbgeschossigen Erweiterungsbau- te auf der Westseite und im Norden mit einer Turnhalle ergänzt. Im Jahre 1999 wurde die Turnhalle für einen Zeichensaal aufgestockt.

Die heutige Situation vermag weder in .baulicher noch in betrieblicher Hinsicht zu genügen:

Der Zustand des alten Primarschulhauses Bild erfordert Unterhaltsarbeiten, welche zu einem Teil aus Sanierungspflichten nach dem neuen Energiegesetz hervorgehen. Durch die fort- schreitende Nutzungsanpassung an die Schule für Gestaltung können die geltenden Vorschrif- ten (z.B. Brandschutzmassnahmen) im heutigen Zustand nicht mehr erfüllt werden. Neu zu schaffende Lagerplätze sollen die Ordnung auf dem Areal verbessern und die Sicherheit ga- rantieren. Durch die geplanten und die bereits getätigten Investitionen wird das Schulhaus Bild definitiv zu einer Ausbildungsstätte der Schule für Gestaltung der Gewerblichen Berufs- schule mit regionaler Bedeutung.

Mit Beschluss vom 19. März 2002 hat der Stadtrat dem Projekt für die Sanierung und betrieb- liche Anpassung zugestimmt und einen Projektierungskredit von Fr. 125'000.– erteilt. Gleich- zeitig wurde das Schulhaus vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen übertragen.



2 Schulangebot

Der Unterricht findet für folgende Ausbildungen statt:

Brückenangebote:

- Gestalterischer Vorkurs (Jugendliche)

Lehrlingsunterricht:

- Dekorationsgestalter
- Steinbildhauer
- Steinmetz
- Steinhauer
- Steinwerker

Berufsmittelschule:

- Gestalterische Richtung für Lehrlinge

Weiterbildung:

- Gestalterischer Vorkurs (Erwachsene)
- Farbe – Form – Raum (Weiterbildungsjahr Kunst und Gestaltung)
- Meisterkurs Steinbildhauer/Steinmetz
- Gestalterische Berufsmittelschule für gelernte Berufsleute
- Farbe – Form – Bildgestaltung
- Aktmodellieren
- Metallgiessen – Kunstguss
- Steinbearbeitung

3 Projekt

Das Schulhaus Bild soll saniert und den betrieblichen Bedürfnissen angepasst werden. Die gesetzlichen Auflagen werden erfüllt. Zusätzliche Isolationen und der Ersatz von Fenstern helfen mit, Energie zu sparen. Die Haustechnik wird auf den neuesten Stand gebracht. Die Gebäude werden optisch aufgefrischt.



4 Bauliche Massnahmen

4.1 Hauptgebäude

Kellergeschoss:

Die Turnhalle wird unterkellert. Die Tragsicherheit der Stahlkonstruktion des Turnhallenbodens mit Luftraum kann infolge Korrosion nicht mehr gewährleistet werden. Die Bodenkonstruktion wird vollumfänglich ersetzt. Im bestehenden Untergeschoss wird für den Hauswart ein Lager eingerichtet. Der neue Werkraum erhält auf der Westseite einen Ausgang ins Freie.

Erdgeschoss:

Die Modellierhalle wird mit einem Werkraum und einer Verbindung zum Hofraum betrieblich verbessert. Das Lagergestell wird angepasst. Für den Hauswart wird ein Büro geplant.

1. Obergeschoss:

Der Vorraum zum Zeichensaal wird als Büro, Garderobe und als Depot für Arbeitsmappen umgebaut.

Dachgeschoss:

Die bestehende Wohnung – heute Aufenthaltsraum für Schülerinnen und Schüler – wird als Bereich für die Lehrerschaft umfunktioniert mit Lehrerzimmer, -Vorbereitung, Sammlung, Bibliothek sowie der bestehenden Kleinstküche. Die Dachterrasse wird als Schüleraufenthalt erweitert.

Gebäudehülle:

Wärmedämmungen auf der Nordseite aussen, Isolation des Estrichbodens sowie der Ersatz von alten DV-Fenstern neu mit Holzmetallfenstern und IV-Verglasung sind vorgesehen. Der Energienachweis erfolgt mit Einzelbauteil-Erfassung. Die Spenglerarbeiten aus verzinktem Blech werden durch Kupfer ersetzt. Es erfolgen Anpassungen an den Blitzschutzanlagen und den restlichen Dachflächen. Die Steildächer werden umgedeckt und die Ziegel soweit nötig ersetzt. Die äusseren Malerarbeiten geben dem Haus wieder ein freundliches Erscheinungsbild.

Haustechnik:

Die Elektroinstallationen werden dem neuesten technischen Standard angepasst. Die Beleuchtungen werden verbessert. Die Zimmer werden mit den notwendigen EDV-Anschlüssen ausgerüstet.



Die Heizung wird ersetzt und anstelle von Röhrenheizungen werden neue Radiatoren montiert. Die Wärmezählung für den Jugendtreff BIWI erfolgt wie bisher separat.

Gemäss feuerpolizeilichen Auflagen müssen Feuerlöschleitungen gezogen und Nasslöschposten installiert werden.

Rollstuhlgängigkeit:

Mit der Procap (Invalidenverband) St.Gallen wurden das Bauprojekt besprochen und die notwendigen Anpassungen vorgenommen. Das Projekt entspricht dem heutigen Stand der Anforderungen für behindertengerechtes Bauen. Auf der Nordseite aussen am Schulgebäude wird ein rollstuhlgängiger Personenlift erstellt. Somit können alle Geschosse mit einem Rollstuhl erreicht werden. Der Zeichensaal kann über einen Treppenlift (bei Bedarf wird nachgerüstet) erreicht werden. Die Erschliessung zum Aufenthaltsraum erfolgt mittels Rampe.

4.2 Steinhalle

In der Steinhalle werden Toiletten und Duschen eingerichtet sowie die Anschlüsse für ein Invaliden-WC vorgesehen. Die Absaugglocken werden um 5 Arbeitsplätze erweitert und die bestehenden Absaugvorrichtungen technisch angepasst.

4.3 Umgebung

Auf der Ostseite wird ein gedecktes Regallager für Holz und Steine erstellt. Es erhält ein Vordach von 2.50 m, einen geschützten Aussenarbeitsplatz und ist abschliessbar (Unfallgefahr, Klettern). Ein wasserdurchlässiger Vorplatz erweitert den Arbeitsbereich.

Es werden keine zusätzlichen Parkplätze erstellt.

5 Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag des Architekten, Preisstand April 2002, ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		Fr.	397'000.--
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	Fr.	224'000.--	
12	Sicherungen Provisorien	Fr.	99'000.--	
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	Fr.	14'000.--	
15	Anpassungen an best. Erschl.leitungen	Fr.	7'000.--	



17	Spez. Foundationen, Baugrubensicherung	Fr.	10'000.--	
19	Honorare	Fr.	43'000.--	
BKP 2	Gebäude			Fr. 2'327'000.--
20	Baugrube	Fr.	48'000.--	
21	Rohbau 1	Fr.	348'000.--	
22	Rohbau 2	Fr.	546'000.--	
23	Elektroanlagen	Fr.	153'000.--	
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	Fr.	132'000.--	
25	Sanitäranlagen	Fr.	63'000.--	
26	Transportanlagen	Fr.	61'000.--	
27	Ausbau 1	Fr.	364'000.--	
28	Ausbau 2	Fr.	326'000.--	
29	Honorare	Fr.	286'000.--	
BKP 3	Betriebseinrichtungen			Fr. 191'000.--
31	Rohbau 1	Fr.	12'000.--	
33	Elektroanlagen	Fr.	1'000.--	
34	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	Fr.	82'000.--	
36	Transportanlagen, Lageranlagen	Fr.	70'000.--	
39	Honorare	Fr.	26'000.--	
BKP 4	Umgebung			Fr. 137'000.--
41	Roh- und Ausbauarbeiten	Fr.	39'000.--	
42	Gartenanlagen	Fr.	15'000.--	
43	Wege und Plätze	Fr.	71'000.--	
49	Honorare	Fr.	12'000.--	
BKP 5	Baunebenkosten, Übergangskonten			Fr. 138'000.--
51	Bewilligungen, Gebühren	Fr.	35'000.--	
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen	Fr.	15'000.--	
53	Versicherungen	Fr.	2'000.--	
54	Finanzierung ab Baubeginn	Fr.	80'000.--	
56	Übrige Baunebenkosten	Fr.	6'000.--	
BKP 7	Reserve			Fr. 70'000.--
Total Gesamtbaukosten (inkl. 7.6 % MwSt.)				Fr. 3'260'000.--
				=====



6 Kostenentwicklung

Im Projektierungskredit wurde die Summe von 2.6 Mio. Franken genannt. Die Differenz von Fr. 660'000.– begründet sich wie folgt:

– Aufenthaltsraum	Fr.	320'000.–
– Gesamt-, anstelle Teilunterkellerung	Fr.	185'000.–
– WC-Einbau Steinbildhauerhalle	Fr.	75'000.–
– Finanzierung ab Baubeginn	Fr.	80'000.–

7 Mietzinsanpassung

Berechnung der Mietzinserhöhung:

Gesamtbaukosten	Fr.	3'260'000.–
auf Buchwert zu aktivieren	Fr.	3'260'000.–
Bisheriger Buchwert per 31.12.2002 (Restbuchwert)	Fr.	350'000.–
Neuer Buchwert	Fr.	3'610'000.–
Über die Mieten verzinsbar (wertvermehrnde Investitionen)	Fr.	2'033'300.–
Verzinsungssatz	5.50 %	
Mietzinserhöhung für den Mehrwert	Fr.	111'830.–
Bisheriger Mietertrag (1'750 m ² à Fr. 120.–)	Fr.	210'000.–
Neuer Mietertrag (1'750 m ² à Fr. 183.70)	Fr.	321'830.–
Bruttorendite nach Umbau	8.90 %	

Mit Beschluss vom 19. März 2002 erteilte der Stadtrat den Projektierungskredit und übertrug die Liegenschaft vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen mit einem Restbuchwert von Fr. 350'000.–. Aufgrund des tiefen Restbuchwertes sind die Gesamtbaukosten von Fr. 3'260'000.– vollständig zu aktivieren. Diese beinhalten den wertvermehrenden Anteil von Fr. 2'033'300.– (wird durch die Mieterin verzinst) sowie den werterhaltenden Anteil von Fr. 1'226'700.–. Mit dieser Schulliegenschaft an peripherer Lage kann mit dem neuen Mietvertrag eine gute Rendite erzielt werden, die auch mit anderen Finanzliegenschaften vergleichbar ist.



8 Ökologie

Die Baustellenorganisation und die Sanierungsarbeiten werden umweltschonend durchgeführt. Generell wird beim Umbau darauf geachtet, dass Abbruchmaterialien entweder wieder verwertet oder möglichst sortenrein getrennt und der fachgerechten Entsorgung zugeführt werden. Beim Einbau von neuen Materialien, Farben und Lacken gelangen möglichst umweltfreundliche und langlebige Produkte zur Anwendung (HFCKW-, lösemittel-, blei- und cadmiumfreie Produkte). Die neuen thermischen Dämmungen tragen zu einer Komfortverbesserung und zu einer markant besseren Energiebilanz bei. Die technischen Installationen werden möglichst energie- und wassersparend ausgeführt (Beleuchtung, Heizungssteuerung, Armaturen). Bei den neuen Elektroinstallationen werden möglichst PVC- sowie halogenfreie Produkte verwendet.

9 Termine

Es ist vorgesehen, mit den Bauarbeiten im Sommer 2003 zu beginnen. Der Abschluss der Arbeiten ist im Herbst 2004 vorgesehen. Der Schulbetrieb bleibt während der Sanierung möglich.

10 Schlussbemerkungen

Mit Unterzeichnung des Mietvertrages anerkennt und unterstützt der Kanton als Mieter die Sanierungsabsicht der Vermieterin. Der Vertrag läuft bis 31. Juli 2017 und ist durch den Mieter erstmals kündbar auf den 31. Juli 2012. Das Sanierungsprojekt ist mit dem Kanton abgesprochen und koordiniert. Die Kosten werden vollumfänglich aktiviert und der wertvermehrende Anteil vom Mieter verzinst. Der wertvermehrende Anteil ist vom Mieter und der Vermieterin gemeinsam vor Sanierungsbeginn festgelegt worden.

11 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt für die Sanierung der Schulanlage Bild im Kostenbetrage von Fr. 3'260'000.– wird zugestimmt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
2. Die Anlagekosten sind im Finanzvermögen zu aktivieren.



3. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Art. 7 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeverordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situation, Pläne

Konto: J.1028.XXX

