



**Stadtrat**

Rathaus, Marktgasse 58, CH-9500 Wil 2  
E-Mail [stadtrat@stadtwil.ch](mailto:stadtrat@stadtwil.ch)  
Telefon 071 913 53 53, Telefax 071 913 53 54

Wil, 31. August 2011

## **Bericht und Antrag an das Stadtparlament**

### **Primarschulhaus Lindenhof: Dachsanierung**

#### **1. Ausgangslage**

Das in den Jahren 1970 bis 1972 erstellte Primarschulhaus Lindenhof bildete zusammen mit den zeitgleich erstellten Bauten für die Einfachtturnhalle und die Energiezentrale die 1. Etappe der Schulanlage Lindenhof. Bereits im Jahre 1991 erarbeitete der seinerzeitige Projektverfasser einen Sanierungsvorschlag mit Kosten im Umfang von Fr. 2,05 Mio., um den Wärmeschutz zu verbessern und eine Dach- und Fassadensanierung vorzunehmen. Das Vorhaben wurde in der Folge nicht umgesetzt. Der Umgang mit den energetischen und baulichen Schwachstellen des Gebäudes beschränkte sich auf Unterhaltsleistungen an Fenstern und Brüstungen sowie auf partielle Reparaturen an undichten Stellen der Dachhaut (2001, 2005 und 2010).

Der Stadtrat hat im Rahmen der Finanzplanung 2010 – 2014 einen von Fr. 1,5 Mio. auf Fr. 1,8 Mio. angepassten Sanierungskredit für die energetische Sanierung des Primarschulhauses Lindenhof auf „nach 2014“ verschoben. Das Stadtparlament hat anlässlich der Verabschiedung des Voranschlags 2010 den beantragten Investitionskredit von Fr. 80'000.-- für die Erarbeitung eines energetischen Gesamtkonzepts für die gesamte Schulanlage Lindenhof (Primarschule, Oberstufe, Berufsbildungszentrum, Kollektivtrakt, Tiefgarage und Mehrzweckgebäude) nicht bewilligt. Die Begründung basierte auf mangelnden finanziellen Mitteln, welche eine zeitnahe Konzeptumsetzung verunmöglichten.

Zwischenzeitlich sind zum wiederholten Male Wassereintritte im Dachbereich erfolgt. Wie der Stadtrat in seiner Beantwortung zur Interpellation von Silvia Amman, SP, vom 7. Juli 2011 festhält, hat das Departement Bau, Umwelt und Verkehr Studien für eine gestalterische und bauphysikalische Gesamtkonzeption in Auftrag gegeben, um die Rahmenbedingungen für eine zeitlich vorgezogene Dachsanierung zu definieren.



Seite 2

Wie erwähnt basiert die im Finanzplan aufgeführte Zahl auf alten und korrigierten Schätzungen. Die Detailabklärungen für die zeitlich vorzuziehende Dachsanierung haben nun ergeben, dass aufgrund konstruktiv anspruchsvoller und aufwändiger Anpassungsarbeiten allein für die Dachsanierung mit Kosten von Fr. 745'000.-- zu rechnen ist. Somit ist der ursprünglich für die energetische Gesamtsanierung der Primarschule Lindenhof geschätzte Investitionsbetrag von Fr. 1,8 Mio. zum jetzigen Zeitpunkt nicht im Detail bezifferbar.

Zur Klärung der effektiv zu erwartenden Kosten für eine energetische Gesamtsanierung der Primarschule Lindenhof sind im Voranschlag für das Jahr 2012 Fr. 150'000.-- für eine detaillierte Analyse eingestellt.

Tendenziell ist damit zu rechnen, dass die energetisch dringend notwendige Gesamtsanierung der Primarschule Lindenhof deutlich höhere Kosten verursachen dürfte, als ursprünglich geschätzt. Da jedoch, wie vorstehend ausgeführt, zum jetzigen Zeitpunkt keine verlässlichen Angaben zu den Gesamtkosten gemacht werden können, hat der Stadtrat entschieden, den Betrag von Fr. 1,8 Mio. unverändert im Finanzplan 2011 – 2015 zu belassen, bis nach durchgeführter Detailanalyse im Jahre 2012 eine genauere Zahl vorliegt.

## 2. Dachsanierung

Eine neue Abdichtung der Dachfläche erfordert die Beseitigung des bestehenden Dachaufbaus bis auf die Schicht des Gefällüberzugs. Dank einer erhöhten Isolationsschicht von 18 bis 20 cm soll der U-Wert von heute über 1,5 W/m<sup>2</sup>K auf 0,15 W/m<sup>2</sup>K verbessert werden.

Die zwingend grössere Höhe der Dachkonstruktion erfordert eine Anpassung der Dachrandabschlüsse, welche konstruktiv und gestalterisch so auszubilden sind, dass sie bei einer späteren Fassadensanierung die zusätzlichen Dämmkonstruktionen der Aussenhülle berücksichtigen.

Die neue Konstruktionshöhe bedingt zudem eine aufwändige Anpassung und Erneuerung der geometrisch aufgefächerten Glasoblichter über dem Treppenhaus und der Bibliothek. Im Zusammenhang mit der Oblichterneuerung im Treppenhaus empfiehlt das kantonale Amt für Feuerschutz AFS den Einbau eines ansteuerbaren Öffnungsflügels zum Rauch- und Wärmeabzug im Brandfall, der im Normalbetrieb auch die natürliche Belüftung der Treppen- und Gangzonen unterstützt.

Die Dachoberfläche wird extensiv begrünt. Für die spätere Anbringung einer Photovoltaikanlage sind die erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen eingeplant.



### 3. Kosten und Finanzierung

Der Kostenvoranschlag für die Dachsanierung mit Kostenstand Juni 2011 beruht auf Richtofferten und weist eine Genauigkeit von +/- 10 % auf.

Rohbau 1 Baumeisterarbeiten, Montagebau in Holz	Fr.	92'000.--	
Rohbau 2 Spengler-, Bedachungsarbeiten, Glaseinbauten	Fr.	556'000.--	
Elektroanlagen Klimastation Oblicht, Vorbereitung Photovoltaik	Fr.	14'000.--	
Ausbau 2 Innere Malerarbeiten	Fr.	6'000.--	
Honorare Architekt, Bauphysiker	Fr.	64'000.--	
<u>Baunebenkosten</u>	Fr.	<u>13'000.--</u>	
Total Baukosten brutto	Fr.	745'000.--	inkl. MWST

Das aktuell laufende Gebäudeprogramm des Kantons St. Gallen sieht Beitragsleistungen für Verbesserungen der Wärmedämmung bei Einzelbauteilen vor. Eine Zusage für Förderbeiträge liegt noch nicht vor, ein entsprechendes Gesuch soll im Verlauf der Detailprojekterarbeitung gestellt werden. Auf der Grundlage der gegenwärtig angewandten Beitragssätze wäre mit einem Beitrag von Fr. 54'000.-- zu rechnen.

Die Kosten übersteigen aufgrund der hohen Komplexität der erforderlichen Sanierungslösungen die ersten Prognosen erheblich. Sie können nicht, wie ursprünglich geplant, einmalig oder über mehrere Jahre etappiert mit dem Rahmenkredit für Liegenschaftunterhalt (Konto 121.5040.500) abgedeckt werden. Sie erfordern einen Kredit von Fr. 745'000.-- und sind in der Investitionsrechnung 2012 eingestellt.

Die Abschreibungen erfolgen gemäss Art. 3 des städtischen Abschreibungsreglements und umfassen 10 % des Buchwerts. Die Abschreibungsquoten werden erstmals der Rechnung 2013 belastet.



#### 4. Termine

Um Folgeschäden zu vermeiden und die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes zu gewährleisten, sind die Massnahmen zeitlich vordringlich. Die Terminplanung sieht einen Arbeitsbeginn in den Sommerferien 2012 vor, um die vor allem zu Beginn der Bauarbeiten zu erwartenden grossen Lärmimmissionen ausserhalb des Schulbetriebs erfolgen. Somit ergibt sich für die Abwicklung der Dachsanierung folgender zeitliche Ablauf:

August 2011	Verabschiedung von Bericht und Antrag an das Stadtparlament durch den Stadtrat
September - Dezember 2011	Beratung der Parlamentsvorlage
Januar / Februar 2012	Kreditgenehmigung durch das Stadtparlament
Januar - April 2012	Bauprojekt, Ausführungsplanung und Ausschreibungen
Mai / Juni 2012	Arbeitsvergaben
Anfang Juli 2012	Arbeitsbeginn
Mitte Oktober 2012	Fertigstellung

#### 5. Zuständigkeit

Gemäss Art. 35 lit. f Gemeindeordnung ist das Stadtparlament für neue einmalige Ausgaben bis und mit Fr. 1'000'000.-- zuständig.

#### 6. Antrag

Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Antrag:

**Das Projekt Dachsanierung Primarschulhaus Lindenhof sei gutzuheissen und es sei ein Kredit von brutto Fr. 745'000.-- zu erteilen.**

Stadt Wil

Dr. iur. Bruno Gähwiler  
Stadtpräsident

Christoph Sigrist  
Stadtschreiber