



Wil, 16. März 2011

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Neubau modulare Quartierprimarschule Nord

1. Ausgangslage

Grundstück

Das Grundstück Nr. 56 an der Grundstrasse (Grundstücksfläche 18'440 m²) befindet sich im Finanzvermögen der Politischen Gemeinde Wil und ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe BA) zugeteilt. Das Grundstück grenzt östlich an ein sich ebenfalls in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegendes privates Grundstück (Nr. 1196) und westlich an das Grundstück Nr. 327, worauf sich der Kindergarten Städeli befindet. Die Erstellung des Kindergartens erfolgte zur Gewährleistung späterer Realisierungsoptionen als Provisorium, dessen modulare Bauweise einen einfachen Rückbau ermöglicht. Im südwestlichen Teil des Grundstücks ist entlang der Grundstrasse ein Fussball-Spielfeld angeordnet. Gemäss Spielplatzkonzept ist auf dem Areal ebenfalls das Erstellen eines Quartier-Spielplatzes geplant.

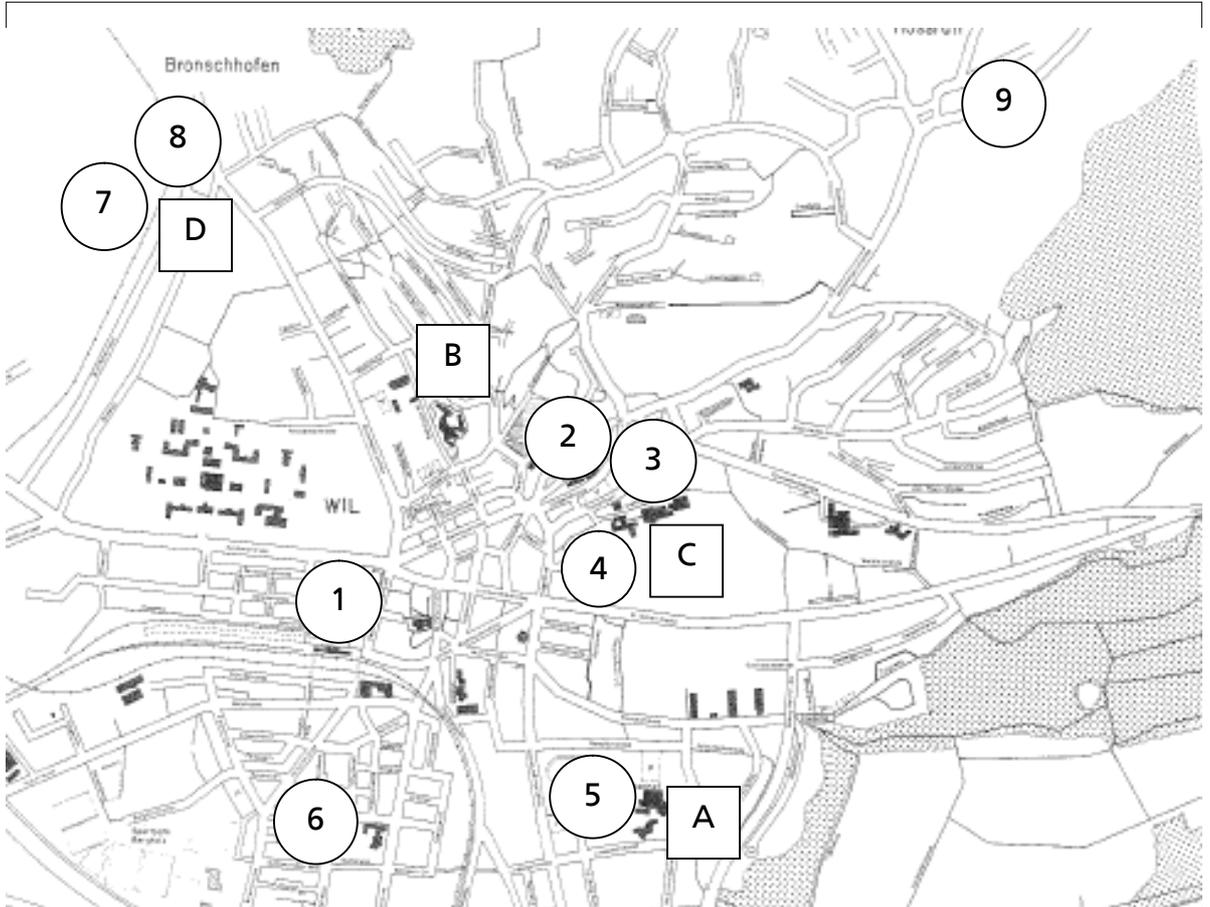
Nach dem gültigen Richtplan soll das östliche Grundstück Nr. 1196 der Wohnzone, voraussichtlich W2, zugeordnet werden. Die übrigen umliegenden Grundstücke liegen fast ausschliesslich in der Zone W2, lediglich am Städelikreisel befinden sich zwei kleinere Areale in der Zone WG3.

Der Verein Kindertagesstätte plant aktuell die Realisierung der Kindertagesstätte Nord. Dabei wurden verschiedene mögliche Standorte geprüft, wobei sich das Areal Städeli als ideal erwies. Innerhalb des Areals fand sich nach einigen Überlegungen ein vor allem auch aus Sicht der Stadt geeigneter Standort in der Nordost-Ecke des Areals. Die Kindertagesstätte Nord kommt gemäss dem aktuellen Stand der Verhandlungen direkt neben die Bushaltestelle Neugruben zu liegen und schliesst eine Restfläche zwischen öffentlichem Weg und privatem südlichen Grundstück. Nebst der erwähnten Haltestelle ist das Gebiet an der Grundstrasse mit der Haltestelle Städeli erschlossen. Das Gebiet verfügt somit über eine gute öV-Anbindung.

Es ist heute absehbar, dass nicht das gesamte Areal für schulische Bauten bzw. öffentliche Nutzungen benötigt wird. Es ist somit sorgfältig abzuwägen, welcher Teil des Grundstücks dafür primär in Anspruch genommen werden soll.



Aktuelle Schulraumsituation Wil – Bronschhofen – Rossrüti



- 1 Primarschule Allee, max. 8 Klassen
- 2 Primarschule Kirchplatz, max. 7 Klassen
- 3 Primarschule Tonhalle, max. 6 Klassen
- 4 Primarschule Klosterweg, max. 3 Klassen
- 5 Primarschule Lindenhof, max. 17 Klassen
- 6 Primarschule Matt, max. 11 Klassen
- 7 Primarschule Bommeten, max. 6 Klassen
- 8 Primarschule Obermatt, max. 8 Klassen
- 9 Primarschule Rossrüti, max. 4 Klassen

- A Oberstufe Lindenhof, max. 15 Klassen
- B Oberstufe Sonnenhof mit Pavillon, max. 10 Klassen
- C Oberstufe St. Katharina, max. 9 Klassen
- D Oberstufe Bronschhofen, max. 9 Klassen

Kindergärten (nicht abgebildet)

- Kindergarten Wil, 18 Abteilungen
- Kindergarten Bronschhofen, 4 Abteilungen
- Kindergarten Rossrüti, 1 – 2 Abteilungen

Schulquartiere Stadt Wil und zugehörige Quartierprimarschulen

- Quartier 1: West (Lenzenbühl) – Alleeschulhaus
- Quartier 2: Nordwest (Bronschhoferstrasse, Letten, Ölberg) – Allee, Kirchplatz, Tonhalle, Klosterweg
- Quartier 3: Nord (Altstadt, Neualtwil, Hofberg, Städeli, Gruben) – Kirchplatz, Tonhalle, Klosterweg
- Quartier 4: Nordost (Neulanden, St.Gallerstrasse Nord) – Tonhalle, Klosterweg
- Quartier 5: Quartier Südost (Lindenhof, St.Gallerstrasse Süd) – Primarschule Lindenhof
- Quartier 6: Quartier Südwest (Matt, Bergholz) – Mattschulhaus



2. Planungsgrundlagen

Schulplanung und Schulraumplanung

Alle drei Jahre wird das Zürcher Beratungsbüro Nabholz beauftragt, es seien demografisch belegbare Aussagen zur Entwicklung der Anzahl Schüler/-innen zu machen. Damit entsteht ein aussagekräftiges Instrument mit Blick auf die Anzahl jener Personen, die künftig «Bildung nachfragen» (Schulplanung = Periodische Prüfung der Nachfrageseite). Parallel dazu ermittelt das Departement Bildung und Sport, inwiefern das bestehende Angebot den aktuellen Nutzungsansprüchen genügt und wo allenfalls ein Handlungsbedarf besteht (Schulraumplanung = Prüfung und Planung der Angebotsseite).

Anzahl Primarschüler/-innen gemäss Schulplanung 2009

Schuljahr	08/09	09/10	10/11	11/12	12/13	13/14	14/15	15/16
Schulquartier 1	79	76	69	75	73	77	85	87
Schulquartier 2	137	144	151	153	150	140	135	128
Schulquartier 3	157	165	166	167	169	171	161	167
Schulquartier 4	125	128	129	150	149	152	164	164
Schulquartier 5	240	257	257	252	259	254	267	263
Schulquartier 6	141	149	145	139	138	135	144	141
Wil total	879	919	917	936	938	929	956	950

Die Anzahl an Primarschüler/-innen (ohne Kleinklassen) steigt gesamtstädtisch an. In den einzelnen Schulquartieren kommt es zu gewissen Schwankungen nach oben oder unten. Diese sind jedoch mittels Variation der Klassengrössen einerseits und der Anzahl an Unterrichtsdifferenzierungslektionen andererseits verkraftbar. Die Schulplanung allein stellt somit noch kein hinreichendes Indiz dar, um den Neubau eines Schulhauses zu rechtfertigen. Diesbezüglich Aufschluss gibt hingegen die Schulraumplanung.

Schulraumplanung Einzugsgebiet Allee – Schulquartier 1

Alle Primarschüler/-innen mit Wohnadresse im Quartier 1 sowie ein Teil der Primarschüler/-innen mit Wohnadresse im Quartier 2 besuchen das Alleeschulhaus. Im laufenden Schuljahr gehören zum erwähnten Einzugsgebiet der Schule 164 Kinder, verteilt auf acht Klassen, was der Maximalbelegung entspricht. Die erwähnten Klassen werden als Mehrklassen (jeweils 1. – 3. Klässler/-innen als Unterstufenklasse und 4. – 6. Klässler/-innen als Mittelstufenklasse) geführt. Mangels Verfügbarkeit hinreichender Gruppen- und Mehrzweckräume besteht zusätzlich ein Mietverhältnis im benachbarten Gebäude Gallusstrasse 6. Als Ersatz für die fehlende Aula wird zudem sporadisch der Stadtsaal gemietet. Geturnt wird in der Sporthalle der Kantonsschule Wil. Kurz-, mittel- und langfristig können die zu erwartenden Nachfrageschwankungen aufgefangen werden. Voraussetzung ist, dass die bisherigen, pädagogisch funktional akzeptablen externen Raumnutzungen weiterhin möglich bleiben.

Schulraumplanung Einzugsgebiet Kirchplatz – Schulquartiere 2 und 3

Primarschüler/-innen mit Wohnadresse im Quartier 2 oder 3 besuchen das Kirchplatzschulhaus. Das Kirchplatzschulhaus ist auf maximal sieben Klassen ausgerichtet. Zum erwähnten Einzugsgebiet der Schule gehören seit langem über 200 Kinder, verteilt auf insgesamt zehn Klassen, nämlich neun Regelklassen und eine Kleinklasse. Damit liegt im Einzugsgebiet der Primarschule Kirchplatz ein deutlicher Nachfrageüberhang vor. Die erwähnten Regelklassen werden teilweise als Doppelklassen (1./2. Klasse oder 3./4. Klasse oder 5./6. Klasse im gleichen Schulzimmer) geführt. Aufgrund des seit Jahren beste-



henden Nachfrageüberhangs mussten in der Vergangenheit einerseits der Pavillon der Oberstufe Sonnenhof mit Primarklassen belegt und andererseits ein ehemaliges Ladenlokal an der Kirchgasse 17 gemietet werden. Der Pavillon Sonnenhof steht aufgrund des Eigenbedarfs der Oberstufe Sonnenhof seit Sommer 2010 für die Primarstufe nicht mehr zur Verfügung. In der Folge werden im Kirchplatzschulhaus nicht nur die vorgesehenen sieben Klassen, sondern insgesamt acht Klassen unterrichtet, eine davon – der Not gehorchend – im Disponibelraum des Untergeschosses, welcher zu einem Klassenzimmer umgestaltet wurde. Eine weitere Regelklasse ist extern im benachbarten Gebäude «Harmonie» eingemietet. Die zum Kirchplatzschulhaus gehörende Kleinklasse findet sich ebenfalls extern, nämlich bis auf Weiteres «quartierfremd» im Mattschulhaus. Geturnt wird in der Sporthalle Klosterweg. Kurz-, mittel- und langfristig verbleiben gesamthaft drei Schulklassen aus dem Einzugsgebiet des Kirchplatzschulhauses, für deren Unterbringung eine vernünftige, definitive Alternative vorzusehen ist: In einer neuen, der Schuleinheit Kirchplatz angegliederten Quartierprimarschule Nord sollen demnach drei Regelklassen als Doppelklassen unterrichtet werden, konkret eine 1./2. Klasse und eine 3./4. Klasse sowie eine 5./6. Klasse. So können die betreffenden Kinder aus dem Norden der Stadt Wil und aus Rossrüti während ihrer ganzen Primarschulzeit in «ihrer» Schule verbleiben.

Schulraumplanung Einzugsgebiet Tonhalle / Klosterweg – Schulquartiere 2, 3 und 4

Primarschüler/-innen mit Wohnadresse im Quartier 2, 3 oder 4 besuchen die Primarschuleinheit Tonhalle/Klosterweg. Diese Schuleinheit ist gesamthaft auf maximal neun Klassen ausgerichtet. Im laufenden Schuljahr gehören zum erwähnten Einzugsgebiet 159 Kinder, verteilt auf sechs Regelklassen, zwei Kleinklassen und eine Eingliederungsklasse (Klasse für neu zugewanderte fremdsprachige Kinder). Die in der Primarschuleinheit Tonhalle/Klosterweg kurz-, mittel- und langfristig zu erwartenden Nachfrageschwankungen können voraussichtlich ohne flankierende Massnahmen aufgefangen werden.

Schulraumplanung Einzugsgebiet Lindenhof – Schulquartier 5

Primarschüler/-innen mit Wohnadresse im Quartier 5 besuchen die Primarschule Lindenhof. Diese ist auf maximal 17 Klassen ausgerichtet. Im laufenden Schuljahr gehören zum erwähnten Einzugsgebiet 304 Kinder, verteilt auf 14 Regelklassen und drei Kleinklassen. Gemäss aktueller Planung werden von den erwähnten 14 Regelklassen zwölf im Jahrgangssystem und zwei im Mehrklassensystem geführt. Das Schulhaus ist stark belegt und verzeichnet einen markanten Anteil an Kindern mit Migrationshintergrund. Aktuell bestehen wertvolle punktuelle Ausweichmöglichkeiten im Zeughaus. Kurz-, mittel- und langfristig können die zu erwartenden Nachfrageschwankungen knapp aufgefangen werden, wenn nötig mit ausnahmsweiser Zuteilung einzelner Kindergruppen in die Schuleinheit Tonhalle/Klosterweg.

Schulraumplanung Einzugsgebiet Matt – Schulquartier 6

Primarschüler/-innen mit Wohnadresse im Quartier 6 besuchen die Primarschule Matt. Diese ist auf maximal zwölf Klassen ausgerichtet. Im laufenden Schuljahr gehören zum erwähnten Einzugsgebiet 160 Kinder, verteilt auf acht Regelklassen, drei Kleinklassen und eine Kindergartenabteilung. Gemäss aktueller Planung werden von den erwähnten acht Regelklassen sechs im Jahrgangssystem und zwei im Mehrklassensystem geführt. Das Schulhaus Matt ist optimal ausgelastet, weshalb die vorübergehende Zusatzbelegung mit der Kirchplatz-Kleinklasse als 13. Klasse im Mattschulhaus als zumutbar gewertet wurde. Die kurz-, mittel- und langfristig zu erwartenden Nachfrageschwankungen im Schulquartier 6 können ohne flankierende Massnahmen aufgefangen werden, dies unter der Annahme, dass die baldige Rückkehr der Kirchplatz-Kleinklasse in ihre angestammte Schuleinheit Kirchplatz plangemäss erfolgen kann.



Zusammenfassende Gesamtübersicht Primarschulen Stadt Wil

Schulraum (max)	Belegung 2009/10	Belegung aktuell	Belegung 2012/13
Allee (8)	8 Regelklassen	8 Regelklassen	8 Regelklassen
Kirchplatz (7)	7 Regelklassen 1 Regelklassen (im UG) 1 Regelklasse extern 1 Kleinklasse extern	7 Regelklassen 1 Regelklassen (im UG) 1 Regelklasse extern 1 Kleinklasse extern (Matt)	6 Regelklassen 1 Kleinklasse
Nord (4)			3 Regelklassen 1 Kindergarten
Tonhalle / Klosterweg (9)	6 Regelklassen 2 Kleinklassen 1 Eingliederungsklasse	6 Regelklassen 2 Kleinklassen 1 Eingliederungsklasse	6 Regelklassen 2 Kleinklassen 1 Eingliederungsklasse
Lindenhof (17)	14 Regelklassen 3 Kleinklassen	14 Regelklassen 3 Kleinklassen	14 Regelklassen 3 Kleinklassen
Matt (12)	8 Regelklassen 3 Kleinklassen 1 Kindergarten	8 Regelklassen 3 Kleinklassen (+ 1 KK KP) 1 Kindergarten	8 Regelklassen 3 Kleinklassen 1 Kindergarten
Total	45 Regelklassen 9 Kleinklassen 1 Eingliederungsklasse	45 Regelklassen 9 Kleinklassen 1 Eingliederungsklasse	45 Regelklassen 9 Kleinklassen 1 Eingliederungsklasse

Schulraumsituation Kindergartenstufe Stadt Wil

Für die Kindergartenstufe werden in der Schulplanung leicht steigende Zuwachsraten ausgewiesen. Beim Kindergarten wurde ebenso wie bei der Primarstufe räumlich restriktiv geplant. So ist namentlich der Kindergarten Neugruben seit bereits einigen Jahren provisorisch in einer 4,5 Zimmer-Wohnung an der Neugrubenstrasse 23a eingemietet. Deren Aufnahmekapazität ist aufgrund der räumlichen Verhältnisse und der eher bescheidenen Spielmöglichkeiten im Freien beschränkt. Sie kann die in den nächsten Jahren zu erwartende Kinderzahl nicht hinreichend abdecken.

Anzahl Primarschüler/-innen Wil Nord und Rossrüti gemäss Schulplanung 2009

Schuljahr	08/09	09/10	10/11	11/12	12/13	13/14	14/15	15/16
Wil Schulquartier 2	137	144	151	153	150	140	135	128
Wil Schulquartier 3	157	165	166	167	169	171	161	167
Rossrüti	80	80	76	70	75	76	78	79

Die Bronschofer Primarschüler/-innen werden in den Schulhäusern Bommerten und Türmli (jeweils 6 Klassen) und Obermatt (jeweils 7 – 8 Klassen) beschult. Für die Rossrütner Schüler/-innen steht ein eigenes Primarschulhaus in Rossrüti (4 Klassen) zur Verfügung. In Bronschhofen (ohne Rossrüti) stimmen Nachfrage und Angebot gut überein. Die Bronschofer Planung (ohne Rossrüti) ist nachfrage- und angebotsseitig somit als autark zu bezeichnen, weshalb sie nicht in obiger Tabelle erscheint. Von Relevanz ist hingegen, dass die Rossrütner Planung eine Ausgangslage diagnostiziert, welche mit jener von Wil Nord (Schulquartiere 1 und 2) identisch ist: Die Nachfrage steigt zwar nicht markant, sondern nur tendenziell. Gleichwohl wird diese Tendenz zum Problem, weil das bestehende Schulraumangebot gesamthaft betrachtet schon heute zu knapp ist, um eintretende Schwankungen hinreichend auffangen zu können.



3. Ergebnisse früherer und heutiger Planung

Paradigmenwechsel bezüglich der Bewertung von Schulbauten

1996 plante der Stadtrat auf Antrag des Schulrates Wil, das Alleeschulhaus durch zwei neue Quartierschulen, eine im Quartier Lenzenbühl, die andere im Quartier Letten, abzulösen (vgl. Antwort des Stadtrates 1996 auf die einfache Anfrage Keller-Sutter bezüglich damalige Schulraumplanung). In den späteren Jahren hat man bezüglich neu zu erstellender Schulbauten stets konsequente Zurückhaltung geübt. Zum einen hatte dies mit der sich damals abzeichnenden multikulturellen Entwicklung zu tun und der Notwendigkeit einer vernünftigen sozialen Durchmischung der Schulklassen. Damit verbunden war die Einsicht, dass von allen Seiten gut erreichbare zentral gelegene Schulbauten wie namentlich das Alleeschulhaus eine soziale Durchmischung ermöglichen. Zum anderen sind es gerade Schulen wie das Alleeschulhaus, welche aufgrund ihrer historisch wertvollen geschichtsträchtigen Substanz nicht zuletzt auch den Kindern mit Migrationshintergrund täglich ein Stück Geschichtsschreibung vermitteln, dies in einer für sie verständlichen Sprache. Bezüglich der Bedeutung historischer Schulbauten hat fraglos ein Paradigmenwechsel stattgefunden. Bestens schneiden Schulen wie das Alleeschulhaus dementsprechend auch in der pädagogisch funktionalen Wertung einer im 2003 vorgenommenen Schulraumanalyse ab.

Planerische Kriterien im Wandel der Zeit

Die in den letzten Jahren gepflegte Zurückhaltung bezüglich der Erstellung neuer Schulbauten war nicht nur mit dem erwähnten gesellschaftlichen Wandel begründet, sondern darüber hinaus auch grundsätzlicher Natur, denn nicht immer wohnen die Kinder dort, wo seit Jahrzehnten eine Quartierschule steht. Einmal gebauter Schulraum, der phasenweise oder längerfristig nicht mehr benötigt würde (z. B. wegen veränderter Altersstruktur oder geringerer Familienanteile im Quartier), hätte empfindliche Infrastruktur- oder Umnutzungskosten zur Folge. Die prognostizierten Schüler/-innen-Zahlen müssen demnach über Jahre deutlich hoch genug sein, um die Notwendigkeit einer neuen Quartierschule zu bejahen. Im Weiteren ist die Wahl eines aus mehreren Quartieren zumutbar und sicher erreichbaren Standorts von erheblicher Bedeutung. Schliesslich kommt ein neuerer Aspekt dazu, der innert Kürze eine zentrale Rolle einnehmen dürfte: Sollte es trotz erhärteter Prognosewerte und gesicherter Erfahrung einmal dazu kommen, dass längerfristig eine Schule «nicht mehr dort steht, wo die Kinder wohnen», so erlaubt die inzwischen ausgereifte, vielversprechende modulare Bauform, die nachträgliche Umplatzierung einer Schule an einen anderen Ort des Gemeinwesens oder auch den Verkauf an eine andere Gemeinde.

Folgerungen aus der Schulplanung 2009

Die mit fehlendem Raum für drei Schulklassen und für eine Kindergartenabteilung klar bezifferbare Ausgangslage ist, wie erwähnt, nur marginal auf die etwas höhere Zuwachsrate zurückzuführen. Eine wesentliche Ursache liegt auch darin begründet, dass die kantonalen Veränderungen der letzten Jahre (innere Differenzierung, Klassenteilung, Blockzeiten, Teamteaching, Förderkonzept, Englisch auf der Primarstufe) jene Schuleinheiten besonders tangiert haben, welche schon vorher über knappe Raumressourcen verfügten. Im Norden der Stadt kam es seit längerem zu provisorischen externen Lösungen ausserhalb der Quartierprimarschule Kirchplatz. Hinzu kommt, dass Rossrüti längerfristig darauf angewiesen ist, einzelne Primarschüler/-innen entweder nach Wil zu schicken oder selbst neue Klassen, dies mit zu geringen Beständen, zu eröffnen. Unabhängig von der Gemeindevereinigung empfiehlt sich eine gemeinsam koordinierte, für Kinder aus dem Norden der Stadt und aus Rossrüti gut erreichbare räumliche Lösung. Die Planungen erfolgten daher in Rücksprache mit dem Schulrat Bronschhofen.



4. Kriterienbezogene Schulraumbeurteilung

Kriterienbezogene Schulraumbeurteilung als Planungs- und Evaluationsinstrument

Im Rahmen des Teilprojekts 4 der Gemeindevereinigung wurden die obigen Folgerungen im Detail geprüft. Da Synergien primär mit Rossrüti zu erzielen sind, der jetzige Rossrütner Schulstandort gemäss dem Schulrat Bronschhofen indes keine sinnvolle Erweiterung zulässt, wird die vorgesehene, gemeinsam genutzte Quartierprimarschule Nord im Bereich Städeli als geeignete Lösung gewertet. Vorgeschlagen wird eine modulare Baute mit Platz für die jetzige Kindergartenabteilung Neugruben sowie für drei Primarklassen (mit Ausbaufähigkeit für spätere Module, z.B. für Berücksichtigung des zusätzlichen Schulraumbedarfs Rossrüti oder für ein späteres Tagesstrukturangebot). Die folgenden Nutzungen werden extern organisiert: Turnen (Turnhalle Klosterweg, vereinzelt Turnhalle Rossrüti); Aula/Mehrzweckraum (Kirchplatzschulhaus); Bibliothek (Stadtbibliothek Hof); Tagesstrukturen (vorerst bis auf Weiteres Obere Mühle). Mit der Festlegung der soeben erwähnten Planungsdetails für ein neues Vorhaben ist die schulraumplanerische Arbeit nicht abgeschlossen. Vielmehr geht es darum, bereits erfolgte kriterienbezogene Beurteilungen bestehender Schulbauten unter Berücksichtigung jeder Neuerung periodisch in den Blick zu nehmen, um im Ergebnis festhalten zu können, welches die Wirkungen vorgesehener Optimierungen sind und wo trotz erfolgter Massnahmen noch ein Handlungsbedarf besteht. Ebenso ist jedes Schulbauvorhaben bereits in der Planungsphase einer kriterienbezogenen Beurteilung zu unterziehen.

Ergebnisse der Gebäude- und Aussenraumbeurteilung der Schulen der Stadt Wil

Für die Gebäude- und Aussenraumbeurteilung von Schulen genügt es nicht, auf bautechnisch energetische Kriterien abzustellen, es muss eine funktional pädagogische Bewertung hinzukommen. Zu beurteilen dabei sind die Raumqualität, die Gebrauchsqualität der Schule und die sogenannte emotionale Qualität, dies speziell auch unter Berücksichtigung der Bedürfnisse kulturell heterogen zusammengesetzter Schulklassen. Bereits im Jahre 2003 hat das Büro für Schulbauberatung (Dr. Urs Maurer, Zürich) in Zusammenarbeit mit der Firma TGM (Technisches Gebäudemanagement, Zürich), im Auftrag des Schulrats Wil eine Schulraum-Grobdiaagnose erstellt, welche den erwähnten funktional pädagogischen Kriterien ebenso wie den bautechnisch energetischen Kriterien Rechnung trägt. Gestützt hierauf wurden in den letzten Jahren laufend Optimierungen vorgenommen. Ebenso aber wurde auch über Notwendigkeit und Standort der in der Finanzplanung seit längerem vorgesehenen Quartierprimarschule Nord diskutiert.

Pädagogisch funktional massgebend sind die Qualitäten des Quartiers sowie der Anlage als solcher. Gemeint ist die Qualität ihrer Zugänge, ihrer Aussenräume, ihrer Gebäude, ihrer Innenräume sowie ihrer Oberflächen und ihres Ausbaus. Dabei erfolgte die Qualitätsuntersuchung bei jedem Kriterium in dreierlei Hinsicht. Es wurden im Rahmen der Analyse die betrieblichen, die räumlichen sowie die emotionalen Qualitäten sämtlicher Schulliegenschaften der Stadt Wil ermittelt. Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen: Die schulorganisatorischen Anpassungen aufgrund des gesellschaftlichen Wandels (Blockzeiten, Tagesstrukturen, geleitete Schulen) wurden bezüglich ihrer räumlichen Folgen und Ausgestaltungen bereits teilweise berücksichtigt. Die räumlichen Anpassungen an den pädagogischen Wandel (Anwendung neuer, handlungsorientierter und individualisierender Unterrichtsformen; Teamteaching im Unterricht) sind ebenfalls teilweise realisiert. Wiederum gibt es auch mit Blick auf die pädagogisch funktionalen Kriterien Schulen mit geringfügigem, mittlerem oder grösserem Handlungsbedarf, welche namentlich aufgelistet sind. Seit 2003 sind Verbesserungen realisiert worden. Die Quartierprimarschule Nord soll nicht nur in betrieblicher Hinsicht bestens konzipiert, sondern auch räumlich so platziert sein, dass der natürlich gegebene, grosszügige und einzigartige Aussenraum optimal integriert werden kann.



Abschätzung des verbleibenden Schulraumbedarfs

Die Prognosen betreffend die Anzahl Schüler/-innen werden weiterhin pro Quartier regelmässig durch das Büro Nabholz aufgrund demografischer Ausgangsdaten aktualisiert. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Bau der Quartierprimarschule Nord mit Blick auf das Zusammenspiel von Nachfrage und Angebot längerfristig kein Handlungsdruck mehr besteht. Wo hingegen aufgrund kantonaler Änderungen, namentlich im Bereiche des Lehrplans oder auch anlässlich erweiterter Unterrichtsformen oder neuer zusätzlicher schulischer Angebote, zusätzliche quantitative oder qualitative räumliche Anforderungen entstehen, erlaubt die empfohlene modulare Bauweise eine besonders hohe Flexibilität.

5. Bauprojekt

Ortsbauliche Situation

Das zweigeschossige Gebäude liegt parallel zur Grundstrasse und ist um die Tiefe des Pausenvorplatzes zurückversetzt. Eine entlang der Strasse verlaufende Baumallee trennt den Strassenraum und die vier im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben erforderlichen Parkplätze vom Aussenraum und dem künftigen Spielbereich der Schulanlage. Das Gebäude wird am südöstlichen Grundstücksende platziert, damit eine allfällige Erweiterung gegen Westen erfolgen kann. Zwischen dem Gebäude und dem bestehenden Rasenspielfeld wird ein Quartierspielplatz erstellt werden. Dieser Spielplatz ist nicht Bestandteil des Bauvorhabens sondern des städtischen Spielplatzkonzepts. Es entsteht so eine optimale Abfolge öffentlicher Nutzungen entlang der Grundstrasse.

Durch diese Anordnung sind zwei Aspekte sichergestellt. Entweder könnte nördlich später eine grössere, definitive öffentliche Baute erstellt werden. Diese Option ist aber wie eingangs erwähnt aus heutiger Sicht wenig wahrscheinlich. Oder es besteht die Möglichkeit, das übrige nördliche Teilareal für Wohnnutzung umzuzonen. Für diesen Zweck ist dessen Ausrichtung und Situierung sehr gut geeignet.

Modulare Lösung ermöglicht Standortflexibilität und kurze Realisierungszeit

Vorgesehen ist ein modulares Schulgebäude, das aufgrund der beschriebenen Ausgangslage den kurz- und mittelfristigen Bedarf an einer Unterrichtsinfrastruktur von drei Regelklassen und einer Kindergartenklasse abdeckt. Sie soll auf einfache Weise um zwei Klasseneinheiten erweiterbar sein, falls die Anzahl an Schüler/-innen im Einzugsbereich steigen oder die kantonalen Rahmenbedingungen im pädagogisch-funktionalen Bereich Neuerungen mit räumlichen Konsequenzen vorsehen sollten. Da das Gebäude nicht standortgebunden ist, kann dieses bei einem veränderten Raumbedarf oder aus sozialpolitisch motivierten Gründen nötigenfalls demontiert, an einem neuen Standort wiederverwendet oder bei Nichtbedarf veräussert werden.

Eine modulare Systembaute kann zudem innert kürzerer Zeit realisiert werden. Dies liegt darin begründet, dass nicht jede Arbeitsgattung einzeln ausgeschrieben werden muss, sondern ein im offenen Verfahren gemäss Art. 13 lit. a der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (sGS 841.11; VöB) zur ermittelnder Anbieter aus den Bereichen Raumsystem- oder Holzelementbau eine Gesamtlösung erstellen kann.



Raumprogramm

Das nachstehende Raumprogramm wurde vom Departement Bildung und Sport unter Beizug der Richtlinien zur Schulbautenverordnung vom 1. Januar 1987 des Kantons St. Gallen (sGS 211.9) ausgearbeitet; dies unter Berücksichtigung optimaler Synergienutzung durch mögliche externe Nutzungsformen:

Anzahl	Raumbezeichnung	effektive Raumfläche m ²	Flächenanforderung gemäss Schulbauten- verordnung m ²
Erdgeschoss			
1	Klassenzimmer Kindergarten	78,5	60 – 85
1	Garderobe Kindergarten	8,0	20 – 25
1	Material Kindergarten	11,5	10 – 15
1	Toiletten Mädchen mit 1 IV-WC, 3 WC	15,0	1 Toilette pro 25 Mädchen
1	Hauswartsraum	22,5	
	Eingang / Korridor	81,5	
	Gedeckte Pausenhalle	38,5	½ m ² pro Schüler/-in
1	Musikschul- / Handarbeitszimmer	78,5	70 – 75 / 75
1	Toiletten Knaben mit 1 IV-WC, 1 WC, 2 Pissoir	15,0	1 Toilette pro 40 Knaben 1 Pissoir pro 25 Knaben
1	Werk- / Mehrzweckraum	78,5	70 – 75 / 75
1	Garderoben (alle Primarklassen)	20,0	20 – 25
1	Teamzimmer / Lehrpersonenarbeitszimmer	27,0	35
2	Velos / Kickboards (2 Räume à 12,4 m ²)	24,8	
1	Aussengeräterraum	12,4	
Obergeschoss			
1	Klassenzimmer Primarstufe	78,5	70 – 75 / 75
1	Gruppenraum 1 Primarstufe	35,0	35 – 37,5 pro 3 Klassenzimmer
	Korridor	68,0	
1	Technikraum	7,3	
1	Material-/Kopierraum	15,5	15
1	Klassenzimmer Primarstufe	78,5	70 – 75 / 75
1	Gruppenraum 2 Religion	23,0	
1	Klassenzimmer Primarstufe	78,5	70 – 75 / 75
1	Toilette Lehrpersonen (als IV-WC)	7,3	
1	Gruppenraum 3	35,0	
Raumfläche total		938,3	



Projektbeschreibung

Die modulare Gliederung des zweigeschossigen Projekts beruht auf drei grösseren Raumzellen à 78,5 m² pro Geschoss, welche gegen Norden ausgerichtet sind. Im Obergeschoss dienen diese Räume als Klassenzimmer für den regulären Unterricht der Primarstufe. Ihnen werden auf der Südseite die nötigen Gruppen- und Nebenräume zugeordnet. Im Erdgeschoss finden sich nordseitig die Kindergartenräume sowie jene der Primarstufe für deren Unterricht in Musik, Handarbeit und Werken einschliesslich Mehrzwecknutzungen. Südseitig sind das Lehrpersonenzimmer, die Garderobe und die Toiletten angeordnet. Die Kindergartenklasse verfügt über einen separaten seitlichen Eingang und ist vom Primarschulbetrieb leicht abgesondert. Ein zusätzlicher Ausgang führt ins Freie, wo ein stufengerechter Spielbereich eingerichtet wird. Die erwähnten Räume werden durch einen Längsgang und eine Treppe erschlossen. Der Entscheid, die Klassenräume nicht südseitig gegen die Grundstrasse auszurichten begründet sich mit der attraktiven Ausblickssituation ins Grüne, welche zudem weniger Ablenkungen und weniger direkte Sonneneinstrahlung (Blendwirkung) für den Schulunterricht verursacht. Nicht klimatisierte Raumzellen für Abstellzwecke für Geräte, Material und Velos / Kickboards werden dem Hauptvolumen im Erdgeschoss südlich hinzugefügt. Eine durchgehende Überdachung dieser eingeschossigen Vorbauten schafft nebenbei einen geschützten Eingangs- und Pausenbereich. Die Baute ist durchgehend rollstuhlgängig, weshalb ein Treppenlift für die Vertikalerschliessung vorgesehen ist.

Die Konstruktion wird in Holzelementbauweise erfolgen, wobei die Dämmwerte gemäss den Minergiebestimmungen eingehalten werden. Auf die für die Minergiebauweise übliche mechanische Raumbelüftung wird verzichtet. Eine regelmässige natürliche Lüftung mit direktem Aussenraumbezug hat sich in der Schulpraxis besser bewährt. Bei der Konstruktion in Holz wird speziell darauf geachtet, dass die Grenzwerte für eine Belastung mit Wohngiften wie Formaldehyd eingehalten werden. Die Fassadengestaltung beruht auf einer modular gegliederten Fassadenhaut in einem noch festzulegenden wetterbeständigen Werkstoff und einer zurückhaltenden Farbgebung. Der Innenausbau erfolgt zweckmässig und ist auf die Anforderungen des Schulbetriebs ausgerichtet. Für die Wärmeerzeugung ist eine Gasheizung vorgesehen. Im Verlaufe der Kostenermittlungen wurden auch Optionen zu einer Bauweise in Minergie-P geprüft. Diese würde eine aus schulischen Gründen als nachteilig beurteilte Ausrichtung nach Süden und eine andere Wärmeerzeugung bedingen, welche mit dem modularen Charakter des Gebäudes wirtschaftlich nicht zu vereinen ist. Unabhängig von Anpassungen im Grundriss und den daraus resultierenden Zusatzkosten ergäbe eine Minergie-P zertifizierbare Bauweise geschätzte Mehrkosten von Fr. 320'000.--.

6. Kosten

Investitionsrechnung

In dem vom Stadtparlament am 2. Dezember 2010 beratenen Voranschlag ist unter Konto 121.5040.163 „Quartierprimarschule Nord“ ein Betrag von Fr. 2'500'000.-- enthalten, wovon für das Jahr 2011 ein Betrag von Fr. 800'000.-- vorgesehen ist.

Gebäudekosten

Die Departemente Bau, Umwelt und Verkehr sowie Bildung und Sport haben in Zusammenarbeit mit einem Architekten eine pädagogisch-funktional vorteilhafte konzeptionelle Vorgabe gesucht, die auf einer räumlichen Kompaktheit und einer kostengünstigen Realisierung basiert. Einfache, aber praxistaugliche betriebliche Ausführungen standen bei der Planung im Vordergrund. Der erarbeitete modular ge-



gliederte Konzeptvorschlag eignet sich für eine industrielle Fertigung, was eine kostenoptimierende Konkurrenzsituation im Vergabeverfahren fördert. Die ermittelten Kosten basieren im Wesentlichen auf Richtofferten von Anbietenden aus dem Bereich Systembau sowie bewährten Lieferanten für Schulausstattungen und weisen insgesamt eine Genauigkeit von +/- 10 % auf.

BKP	Bezeichnung	Kosten Fr. inkl. MwSt.
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	17'000.00
BKP 2	Gebäude inkl. Honorare	1'831'600.00
BKP 4	Umgebung	150'800.00
BKP 5	Baunebenkosten	80'000.00
BKP 6	Reserve	100'000.00
BKP 9	Ausstattung / Umzug	400'000.00
Anlagekosten Gebäude total		2'579'400.00

Kubikmeterpreis nach SIA 116

Aufgrund der Gebäudekosten von Fr. 1'931'600.-- (inkl. Reserve) und dem Raumvolumen von 4'609 m³ ergibt sich ein Kubikmeterpreis nach SIA 116 von rund Fr. 419.--. Zum Vergleich: Beim Mattschulhaus lag der Preis des Neubauteils bei Fr. 492.--/m³.

Vergleich Erstellungskosten einer festen Baute

Eine vergleichbare ortsgebundene Baute in konventioneller Bauweise mit Unterkellerung würde Gebäudekosten von rund Fr. 2'700'000.-- ergeben, d.h. mit anderen Worten rund Fr. 850'000.-- oder 40 % teurer zu stehen kommen.

Grundstückskosten aufgrund der Umlagerung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Fläche von ca. 6'295 m² abzuparzellieren und vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen umzulagern. In der Rechnung 2010 hat das Gesamtgrundstück einen Buchwert von Fr. 8'270'472.20, was bei einer Gesamtfläche von 18'440 m² einen m²-Preis von Fr. 448.50/m² ergibt. Somit belaufen sich die Kosten der nötigen Vermögensumlagerung auf Fr. 2'823'300.--.

Gesamtkosten

Für das Bauvorhaben „Modulare Quartierprimarschule Nord“ entstehen folgende Gesamtkosten:

	Fr. inkl. MwSt.
Anlagekosten Gebäude	2'579'400.00
Umlagerungskosten Grundstück vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen	2'823'300.00
Anlagekosten total	5'402'700.00



7. Folgekosten

Zinskosten und Amortisation

Die gesamten Anlagekosten von Fr. 5'402'700.-- sollen über 25 Jahre linear abgeschrieben werden. Dies ergibt einen jährlichen Abschreibungsbetrag von Fr. 216'100.--.

Die durchschnittlichen jährlichen Zinsaufwendungen ergeben bei einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,5 % einen jährlichen Aufwand von Fr. 70'200.--.

Amortisation und Zinskosten ergeben insgesamt einen durchschnittlichen jährlichen Aufwand von Fr. 286'300.--.

Baulicher Unterhalt

Für die baulichen Unterhaltskosten wurde mit einem jährlichen Aufwand im Umfang von 0,8 % der Erstellungskosten von Fr. 1'982'400.-- (BKP 2 Gebäude, BKP 4 Umgebung) gerechnet. Dies entspricht Kosten von rund Fr. 16'000.-- pro Jahr.

Betriebskosten

Die Betriebskosten setzen sich wie folgt zusammen:

	Betriebskosten Fr. inkl. MwSt.
Hauswartskosten inkl. Versicherungsbeiträge	35'000.00
Energie (Wasser/Strom/Heizmaterial/Abwasser)	10'000.00
Reinigungs- und Verbrauchsmaterial	4'200.00
Unterhalt Mobilien, Maschinen und Fahrzeuge	1'000.00
Gebühren (Grundsteuern, Kehrrechtgebühren)	1'800.00
Versicherungen (Gebäude, Mobiliar, GVA)	2'000.00
Betriebskosten total	54'000.00

Beurteilung Folgekosten

Den Mehrkosten steht ein Minderaufwand gegenüber, der sich aus dem Wegfall von Raummieten ergibt: Die Projektrealisierung ermöglicht nämlich, dass auf bisher getroffene Mietlösungen verzichtet werden kann. Zu erwähnen sind dabei einerseits die bisher eingemietete Kindergartenklasse Neugruben sowie andererseits die im Gebäude Harmonie mietweise untergebrachte Klasse der Primarstufe. Gesamthaft resultieren jährliche Einsparungen an Nettomietzinsen in Höhe von Fr. 31'380.--.



Übersicht über die jährlichen Folgekosten

	Folgekosten Fr.
Zinskosten und Amortisation	286'300.00
Betriebskosten inkl. MwSt.	54'000.00
Minderkosten	-31'380.00
Folgekosten total	308'920.00

8. Termine

Das weitere Vorgehen basiert auf folgenden Meilensteinen:

Verabschiedung der Parlamentsvorlage durch den Stadtrat	März 2011
Beratung durch das Stadtparlament	Juli 2011
Ausschreibung gemäss Beschaffungswesen, Zuschlagsentscheid	August bis Oktober 2011
Projekt- und Baubewilligungsphase	November 2011 bis Februar 2012
Bauphase	März bis Juni 2012
Übergabe und Einrichtung	Juli 2012

9. Zuständigkeit

Gemäss Art. 9 lit. g unterstehen Beschlüsse des Stadtparlamentes über neue einmalige Ausgaben von mehr als Fr. 1'000'000.-- bis Fr. 6'000'000.-- dem fakultativen Referendum.

10. Anträge

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Anträge:

1. Das Projekt Neubau modulare Quartierprimarschule Nord sei gutzuheissen und es sei ein Baukredit von Fr. 2'579'400.-- zu erteilen. Das für den Neubau erforderliche Grundstück von 6'295 m2 sei von Parzelle 56 abzuparzellieren und zu einem Betrag von Fr. 2'823'300.-- vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen.
2. Die gesamten Anlagekosten von Fr. 5'402'700.-- seien ab 2013 über einen Zeitraum von 25 Jahren linear abzuschreiben.
3. Es sei festzustellen, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 dem fakultativen Referendum untersteht.



Seite 14

Stadt Wil

Dr. iur. Bruno Gähwiler
Stadtpräsident

Christoph Sigrist
Stadtschreiber

Projektdossier (für Mitglieder Stadtparlament)