

Sanierung Kindergarten Wisental

Gutachten und Antrag des Gemeinderates

Bürgerversammlung vom 24. November 2020

Worum geht es? In Kürze...

Das über 160-jährige Kindergartengebäude Wisental ist in einem schlechten baulichen Zustand und weist erhebliche energetische Mängel auf. Es entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen an einen Kindergarten. Es müssen grundlegende Sanierungsarbeiten in Angriff genommen werden, damit die Kinder und Lehrpersonen in zeitgemässen Unterrichts- und Arbeitsräumen gute Bedingungen vorfinden.

Das historische Gebäude soll erhalten bleiben. Mit der Umsetzung des Sanierungsprojekts kann ein moderner zeitgemässer Kindergarten erstellt werden. Die Baukosten betragen 1,98 Millionen Franken. Durch die vorgesehene Finanzierung über die Erfolgsrechnung 2021 belastet die Sanierung den allgemeinen Gemeindehaushalt in den Folgejahren nicht durch Abschreibungen.

Für die Genehmigung des Kredits für die Sanierungskosten des Kindergartens Wisental ist gemäss Gemeindeordnung die Bürgerversammlung zuständig.

Ausgangslage

Der heutige Kindergarten Wisental an der Wilerstrasse 93 wurde ursprünglich um 1856 als einfaches, längliches Stickergebäude mit Satteldach errichtet. 1926 wurde das Gebäude umgenutzt und fortan als Kindergarten weitergeführt.

Heute sind im Kindergarten Wisental zwei Kindergartenklassen eingeteilt. Das Haus ist in einem schlechten baulichen Zustand und weist erhebliche energetische Mängel auf. Weiter sind die Raumaufteilungen und schulbetrieblichen Abläufe nicht optimal. Über Jahrzehnte wurden im Innern des Gebäudes Änderungen vorgenommen, welche der klaren Raumstruktur nicht förderlich waren. Das Erscheinungsbild des Kindergartens ist seit Mitte der 1940er-Jahre gleich geblieben, da keine wesentlichen Eingriffe am Baukörper mehr vorgenommen wurden. Obwohl das Kindergartengebäude durch seine Ausgewogenheit viel Charme hat, hat doch der Zahn der Zeit seine Spuren hinterlassen. Handlungsbedarf für eine gezielte Sanierung ist also vorhanden.



Kindergarten Wisental, Wilerstrasse 93

Ist-Situation

Das über 160-jährige Kindergartengebäude Wisental ist in einem schlechten baulichen Zustand und weist erhebliche energetische Mängel auf. Es entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen an einen Kindergarten. Bis heute sind für dieses Gebäude nur geringfügige werterhaltende Massnahmen durchgeführt worden.

Bis auf die im Jahr 2018 ersetzte Gasheizung haben sämtliche Hausinstallationen die Lebensdauer schon längst überschritten und müssen häufig repariert werden. Die Wand- und Bodenbeläge können nur noch notdürftig unterhalten werden. Die Dämmungen entsprechen nicht dem heutigen Standard, im Winter ist es oft zu kalt und im Sommer zu warm. Kücheninstallationen und Sanitäranlagen sind veraltet. Das Vordach ist leicht in Schiefelage, es hat sich abgesenkt.



Veraltete Elektroverteilung

Die Raumaufteilung ist nicht optimal. So befindet sich die Garderobe im Untergeschoss, was die Aufsichtspflicht des Lehrpersonals erschwert. Der hindernisfreie Zugang kann

zudem nicht gewährt werden. Stauraum im Erdgeschoss fehlt ebenfalls, weshalb Spielgeräte im Keller gelagert werden müssen.



Enge Arbeitsräume im Obergeschoss



Garderobenräume im Untergeschoss



Enge Lagerräume

Neubau oder Sanierung

Das historische Gebäude zählt zu den ortsbildprägenden Gebäuden an der Wilerstrasse. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat die Verhältnismässigkeit des Erhalts durch eine Gebäudeanalyse prüfen lassen. Mit der Gebäudeanalyse durch baumann akustik und bauphysik ag, Uzwil, wurde der Bestand und Unterhaltsbedarf analysiert, die möglichen Nutzungen und die dafür notwendigen Anpassungen aufgezeigt, die Sanierungs- und Investitionskosten abgeschätzt sowie die Bewilligungsfähigkeit geprüft. Die Gebäudeanalyse zeigte auf, was das Gebäude kann und nicht, was das Gebäude können muss. Insbesondere wurde dargelegt, wie das Gute genutzt und die räumlichen Ansprüche massvoll umgesetzt werden können.

Die Liegenschaft «Kindergarten Wisental» ist nicht in der Schutzverordnung der Gemeinde Flawil aufgeführt. Im März 2019 orientierte die kantonale Denkmalpflege darüber, dass der Kindergarten Wisental in das provisorische Verzeichnis der schützenswerten Baudenkmäler von kantonaler Bedeutung aufgenommen wurde. Weil die denkmalpflegerische Einstufung einen Abbruch des Kindergartengebäudes mit entsprechendem Neubau verunmöglicht, wurde ein Sanierungsprojekt erarbeitet. Das vorliegende Sanierungsprojekt folgte dem Grundsatz:

*Was gut ist, kann gut bleiben ...und wird renoviert.
Was schlecht ist, soll besser werden ...muss aber nicht perfekt sein.
Was fehlt, wird ergänzt ...soweit sinnvoll möglich.*

Ende Juni 2020 teilte das Amt für Denkmalpflege mit, dass das vorliegende Sanierungsprojekt sorgfältig ausgearbeitet wurde und aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege im Wesentlichen die an das Kulturobjekt gestellten Anforderungen erfüllt. Da die Innenausstattung des historischen Gebäudes jedoch lückenhaft ist, verzichtet nun die kantonale Denkmalpflege auf eine Einstufung «kantonale Bedeutung». Die abschliessende Beurteilung für Kulturobjekte von lokaler Bedeutung liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde. Die Beurteilung wird bei der Überarbeitung der Schutzverordnung im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgen. Folglich hat das Gebäude derzeit keinen Schutzstatus mehr und ein Abbruch anstelle einer Sanierung wäre theoretisch möglich. Der Gemeinderat erachtet das historische Gebäude jedoch aufgrund seiner Bedeutung für viele Flawilerinnen und Flawiler und wegen seines Charmes als erhaltenswert.

Nach Ansicht des Gemeinderates erfüllt das Sanierungsprojekt im Wesentlichen die Anforderungen an einen modernen Kindergarten. Die Bedürfnisse der Schule Flawil – mit entsprechenden Kompromissen – wurden aufgenommen. Das Sanierungsprojekt berücksichtigt den sorgsam Umgang mit einem Baudenkmal. Aus diesem Grund sowie aus Kostengründen – ein Neubau eines Doppelkindergartens würde gegen drei Millionen Franken kosten – wurde ein Neubau eines Doppelkindergartens nicht mehr näher geprüft.



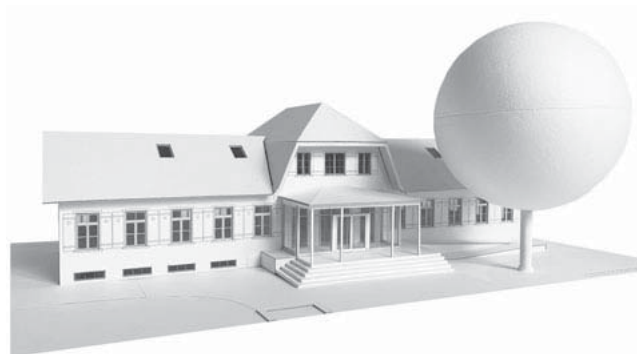
Situationsplan

Sanierungsprojekt

Mit einer Gesamtanierung des Kindergartens Wisental können die Bedürfnisse der Schule langfristig gesichert werden. Das Sanierungsprojekt wurde durch die Alex Künzle Architektur GmbH, Flawil, erarbeitet.

Rahmenbedingungen

Der bestehende Baukörper wird als solcher erhalten und das bestehende Volumen für den Doppelkindergarten unter Beibehaltung der bestehenden Struktur besser genutzt. Der streng symmetrische Bau spiegelt sich im Innern und das Ganze verknüpft sich zu einer Einheit. Die Fassaden werden als solche klar ablesbar sein und der Pausenunterstand daher abgebrochen und ersetzt. Die Fenster auf der Westfassade, die durch einen Eternitschirm abgedeckt sind, werden wieder freigelegt, analog den Fenstern auf der Ostfassade.

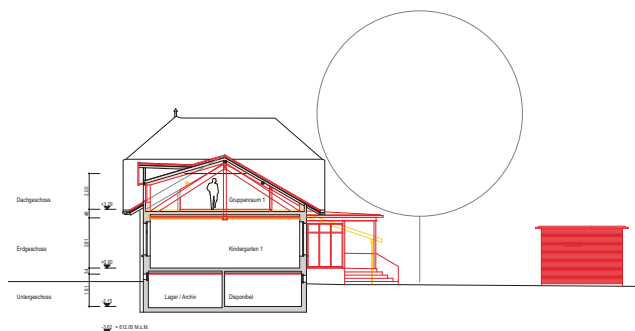


Südfassade

Raumprogramm

Die Bedürfnisse und Anforderungen der Schule wurden zusammen mit der Schulleitung unter Einbezug der Empfehlungen für Schulbauten des Erziehungsrates des Kantons St.Gallen festgehalten. Der Raumbedarf der Klassenzim-

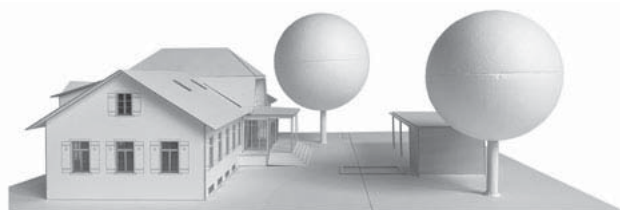
mer, WC-Anlagen und Garderoben sowie der vertikale Erschliessungskern beanspruchen die gesamte Fläche des Erdgeschosses. Der alte Anbau, welcher den Zugang zum Kindergarten markiert und sich senkt, wird durch einen fast identischen Anbau ersetzt und als Windfang genutzt. Dieser dockt an den zweistöckigen Quergiebelbau des Stickereigebäudes an und soll sich in seiner Erscheinung vom Altbau abheben. Der Niveauunterschied von gewachsener Umgebung zum Windfang wird durch eine grosszügige Treppenanlage sowie durch eine Rampe überbrückt, die auf den gedeckten Vorplatz des Windfangs münden. Die vertikale Erschliessung der drei Geschosse erfolgt durch ein zentrales Treppenhaus mit Treppenlift. Durch das gestraffte Bauprogramm können im Untergeschoss die Lager- und Technikräume untergebracht werden, im Erdgeschoss die zwei Klassenzimmer mit ihren WC- und Garderobenanlagen und im Dachgeschoss die Gruppenräume, die unterschiedlich genutzt werden können, sowie Besprechungszimmer und IV-/Lehrpersonen-WC.



Querschnitt

Aussenräume

Als Ersatz für den gedeckten Pausenplatz, der an den Altbau angebaut wurde, wird ein gedeckter Spielplatz mit einem Geräteraum vorgeschlagen. Die kompakte Anordnung lässt genug Platz für eine allfällige zukünftige Erweiterung des Kindergartens mit einem zusätzlichen Klassenzimmer samt Nebenräumen im Westen des Areals.



Westansicht

Provisorium

Der Kindergartenunterricht wird während den Bauarbeiten ausgelagert. Dadurch kann der Kindergarten ungestört seinen Unterricht fortsetzen und die Bauarbeiten können rasch umgesetzt werden. Für eine Kindergartenklasse werden Räumlichkeiten im Haus Meise zur Verfügung stehen. Im Haus Meise müssen wegen der provisorischen Nutzung als Kindergarten aufgrund Brandschutzvorschriften Bauarbeiten wie Wanddurchbrüche, Einbauten oder Erstellen einer Fluchttreppe von rund 60'000 Franken gemacht werden.

Die Kosten sind im Budget 2021 im ordentlichen Liegenschaftenerhaltung enthalten.

Für die zweite Kindergartenklasse wird die Aula des Schulhauses Botsberg zur Verfügung gestellt. Damit sich Schul- und Kindergartenbetrieb nicht gegenseitig stören, wird auf der Nordseite des Schulhauses Botsberg ein separater Eingang zum Kindergarten erstellt. Zudem wird ein Garderobenteil für die Kindergartenklasse mittels einer provisorischen Wand gegen den Korridor des Schulhauses abgetrennt. Die Kosten für den Einbau der Türe, welche auch nach der provisorischen Einquartierung weitergenutzt werden kann, sowie für die Abtrennung des Kindergartens belaufen sich auf rund 30'000 Franken. Diese Kosten sind im Kostenvoranschlag für das Sanierungsprojekt bereits enthalten.

Die Provisoriumslösung mit Haus Meise und Aula Botsberg ist mit Kosten von rund 90'000 Franken deutlich günstiger als eine Containerlösung, welche für beide Kindergartenklassen rund 150'000 Franken betragen würde. Zudem würden Container auf dem Gelände des Kindergartens Wisental die Bauarbeiten beeinträchtigen und die Kinder in ihrer Bewegungsfreiheit einschränken.

Baukosten

Der Kostenvoranschlag rechnet mit folgenden Aufwendungen für die Sanierung des Kindergartens Wisental (Stand August 2020, in Schweizer Franken, inklusive MwSt.)¹:

BKP ²	Beschreibung	Kosten
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF 197'000
2	Gebäude	CHF 1'453'000
4	Umgebung	CHF 246'000
5	Baunebenkosten	CHF 64'000
9	Ausstattungen	CHF 20'000
0-9	Total Baukosten	CHF 1'980'000

Finanzierung

Die Bürgerschaft hat an der Bürgerversammlung vom 30. April 2019 beschlossen, den Ertragsüberschuss aus der Jahresrechnung 2018 von 3,16 Millionen Franken in die Ausgleichsreserve zu legen und diese in den kommenden Jahren gezielt einzusetzen: eine Million Franken für Steuerenkungen, den Rest zur Sanierung des Kindergartens Wisental. Somit wird das Sanierungsprojekt, bei zustimmendem Beschluss durch die Bürgerschaft, über die Erfolgsrechnung 2021 finanziert.

Zuständigkeit

Gemäss Ziffer 1.1 Anhang «Finanzbefugnisse» zur Gemeindeordnung ist bei einmaligen neuen Ausgaben zwischen 1 und 3 Millionen Franken die Bürgerversammlung zuständig. Die Kosten für die Sanierung des Kindergartens Wisental betragen 1,98 Millionen Franken, womit die Bürgerversammlung abschliessend entscheidet.

¹ Die Genauigkeit des vorliegenden Kostenvoranschlags beträgt +/- 10 Prozent.

² Der BKP (Baukostenplan) ist ein Anlagekontenplan für sämtliche Kosten, die bei der Erstellung einer baulichen Anlage anfallen. Dieser wird in 10 Hauptklassen gegliedert (0-9).

³ Allfällige Verzögerungen durch Einsprachen sind nicht berücksichtigt.

tal betragen 1,98 Millionen Franken, womit die Bürgerversammlung abschliessend entscheidet.

Terminplan

Zeitraumen	Arbeiten / Entscheid
24. November 2020	Genehmigung Baukredit an Bürgerversammlung
Dezember 2020 – Januar 2021	Erarbeitung Unterlagen für Baueingabe
Januar – Juni 2021	Baubewilligungsverfahren / Ausführungsplanung / Ausschreibung
Juli 2021 ³	Baubeginn
Spätestens Juni 2022	Abschluss Bauarbeiten

Ergänzende Unterlagen

Wer sich zusätzlich informieren will, findet ergänzende Unterlagen wie Baubeschrieb, detaillierter Kostenvoranschlag, Pläne oder den Beschrieb der historischen Entwicklung des Gebäudes auf der Website der Gemeinde (www.flawil.ch unter der Rubrik «Aktuelles – Projekte») oder kann diese bei der Ratskanzlei beziehen (Telefon 071 394 17 60).

Fazit des Gemeinderates

Der Gemeinderat erachtet die Sanierung des Kindergartens Wisental aus folgenden Gründen als sinnvoll:

- Flawil ist auf eine gezielte und intensive Weiterentwicklung der Infrastruktur angewiesen. Seit einigen Jahren erfolgt ein schrittweises Vorgehen in der Werterhaltung und Anpassung der Flawiler Schulanlagen.
- Der Kindergarten Wisental ist in einem schlechten baulichen Zustand und weist erhebliche energetische Mängel auf. Grundlegende Sanierungsarbeiten sind notwendig.
- Mit der Sanierung werden für die Kinder sowie die Lehrpersonen im Doppelkindergarten Wisental zeitgemässe Rahmenbedingungen geschaffen.
- Das Sanierungsprojekt erfüllt im Wesentlichen die Anforderungen an einen modernen Kindergarten und respektiert den sorgsam Umgang mit einem Baudenkmal.
- Durch die Finanzierung der Baukosten von 1,98 Millionen Franken über die Erfolgsrechnung 2021 belastet die Sanierung den allgemeinen Gemeindehaushalt in den Folgejahren nicht durch Abschreibungen.

Antrag

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat beantragt Ihnen:

Für die Sanierung des Kindergartens Wisental sei ein Kredit von 1'980'000 Franken zulasten der Erfolgsrechnung 2021 zu genehmigen.

Flawil, 22. September 2020

Gemeinderat Flawil