



Primarschulgemeinde Lütisburg

«Ersatzbau Mehrzweckhalle Lütisburg»

Bericht und Antrag des Schulrates zum Baukredit

Urnenabstimmung vom 3. März 2024

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	1
Zusammenfassung	2
Empfehlung Schulrat	2
Ausgangslage	3
Projektbeschreibung «Ersatzbau Mehrzweckhalle Lütisburg»	6
Pläne	8
Baukosten	14
Finanzierung	14
Terminplan	14
Antrag Baukredit «Ersatzbau Mehrzweckhalle Lütisburg»	15

Um Ressourcen zu sparen und den Umfang der Broschüre übersichtlich zu gestalten, finden Sie weitere Informationen zur Baukreditabstimmung auf der Homepage der Primarschule Lütisburg. <https://mzh.schuleluetisburg.ch>



VORWORT

Geschätzte Schulbürgerinnen und Schulbürger

Gestützt auf Art. 7 Bst. d der Gemeindeordnung der Primarschulgemeinde und dem dazugehörigen Anhang Finanzbefugnisse unterbreitet Ihnen der Schulrat für den Baukredit «Ersatzbau Mehrzweckhalle Lütisburg» wie folgt Bericht und Antrag.

Dank dem Projektierungskredit vom März 2022 konnten wir das Variantenstudium, das Planerwahlverfahren für den «Ersatzbau Mehrzweckhalle Lütisburg» und das Vorprojekt durchführen. Wir haben uns das sportliche Ziel gesetzt, den Betrieb der Halle im Sommer 2025 aufzunehmen.

Mit dem vorliegenden Bauprojekt wird nicht nur eine neue Mehrzweckhalle erstellt, gleichzeitig wird die Verkehrssicherheit für Schülerinnen und Schüler mit dem Wegfall der Parkplätze vor dem Schulhaus und dem durch den Kanton geplanten Fussgängerübergang vor dem Schulhaus, erhöht. Der Schulweg führt dann direkt zum Haupteingang. Die Parkplätze kommen unter die Halle, damit geht möglichst wenig Pausenplatz verloren.

Das Raumprogramm und die Bauweise der neuen Mehrzweckhalle eröffnen Entwicklungsperspektiven. Das Bauprojekt «Ersatzbau Mehrzweckhalle» ist für die Primarschule Lütisburg wichtig.

Zusammen möchten wir die Geschichte der Mehrzweckhalle Lütisburg neu schreiben.

Im Namen des Schulrates: Marianne Burger Studer, Schulratspräsidentin
Primarschulgemeinde Lütisburg

ZUSAMMENFASSUNG

Die heutige Mehrzweckhalle, 1969/79 erbaut, ist in die Jahre gekommen und erfüllt die Normen des Bundesamtes für Sport nicht mehr. Dem Vorhaben liegt, wie bereits beim Antrag Projektierungskredit kommuniziert, keine detaillierte Zustandsanalyse des alten Gebäudes zu Grunde, da Schulrat und Gemeinderat einig sind, dass Lütisburg eine neue Mehrzweckhalle benötigt und die Kosten für eine Sanierung und Anpassung des bestehenden Gebäudes an heutige räumliche Bedürfnisse als sehr hoch eingeschätzt werden.

EMPFEHLUNG SCHULRAT

Der Schulrat hat die Grundlagen für das Projekt neue Mehrzweckhalle Lütisburg geschaffen. Wir sind überzeugt, ein gutes, mehrheitsfähiges Projekt erarbeitet zu haben.

Der Gemeinderat wurde während des Prozesses laufend informiert und unterstützt die Empfehlung des Schulrates zum «Ersatzbau Mehrzweckhalle Lütisburg».

Ja zum Baukredit für den Ersatzbau Mehrzweckhalle Lütisburg:

- Die neue Mehrzweckhalle soll ab Sommer 2025 für Schulsport und ausserschulische Nutzerinnen und Nutzer Raum und Infrastruktur bieten.
- Mit Ihrem Ja ermöglichen Sie der Schule Lütisburg eine zeitgemässe Infrastruktur und genügend Parkplätze mit einem sicheren Fussgängerübergang vor dem Schulhaus.
- Mit Ihrem Ja ermöglichen Sie dem Freizeitsport mehr Flexibilität und Raum.
- Mit Ihrem Ja sichern Sie die Attraktivität von Lütisburg als Wohngemeinde.

AUSGANGSLAGE

Die Mehrzweckhalle Lütisburg wurde 1970 fertiggestellt. Seit 2005 werden dringend notwendige Sanierungen hinausgeschoben. Die bisherigen Anläufe ein Projekt für die neue Mehrzweckhalle zur Ausführung zu bringen, sind gescheitert. Auf Grund des beim Schulhaus festgestellten Zinkfrasses beim Flachdach, muss davon ausgegangen werden, dass das Flachdach der Mehrzweckhalle nach 30 Jahren dieselben Mängel aufweist. Im Innenbereich fanden bisher nur die notwendigsten Reparaturen statt. Die sanitären Anlagen weisen grosse Schäden auf. Im Halleninnenbereich werden mit den Holz-Abschränkungen bei den Fenstern die sicherheitstechnischen Vorgaben nicht mehr erfüllt.

Unsere Turnhalle ist in die Jahre gekommen. Jedoch würde sich eine komplette Sanierung nicht lohnen. Die heutige Halle mit 11 x 20 m entspricht nicht den Normmassen und ist für Lütisburg mit rund 1'600 Einwohnerinnen und Einwohnern und für den Schulbetrieb zu klein.

Beim Erweiterungsbau der Schule wurden der neue Technikraum und die Anschlüsse Wasser, Elektrisch und Fernwärme so konzipiert, dass beim Abriss der Mehrzweckhalle das Schulhaus autonom weiterbetrieben werden kann.

Vorgeschichte des Projekts «Neue Mehrzweckhalle»

- **Oktober 2021 bis Februar 2022: Schulrat und Gemeinderat erarbeiten zusammen die Rahmenbedingungen und Grundlagen**

Die beiden Räte haben sich mit dem schulischen und ausserschulischen Bedarf, der Zukunft des Schulhauses Oberdorf, dem Thema Parkplätze / Verkehrssicherheit, der Zonenplanung, der Bevölkerungsentwicklung sowie der finanziellen Tragbarkeit befasst. Schulrat und Gemeinderat haben sich darauf verständigt, die Liegenschaft Oberdorf als öffentlich nutzbaren Raum zu erhalten und folglich keine zusätzlichen Räume in der neuen Mehrzweckhalle zu realisieren. Aus Kostengründen hat sich die Schule zudem bereiterklärt, auf die, seitens des Kantons empfohlene Aula, zu verzichten. Auf der Basis der erarbeiteten Grundlagen haben sich die beiden Räte darauf geeinigt, einen Projektierungskredit für eine Einfachhalle mit Bühne, Office, Foyer, Geräteraum, vier Garderoben mit zwei Duschen, Garderobe für Lehrpersonen, den Hausdiensträumen für die gesamte Schulanlage sowie den notwendigen Parkplätzen zu beantragen. Das maximale Kostendach für den Baukredit haben die beiden Räte bei 7.5 Mio. Franken festgelegt (ohne Solaranlage).

- **30. März 2022: Schulbürgerversammlung genehmigt Projektierungskredit über Fr. 375'000.00 mit Auflage der Variantenprüfung**

Der Schulrat wurde von der Schulbürgerversammlung damit beauftragt, zwei Varianten zu prüfen: Eine Einfachhalle 16 x 28 m und eine grössere, unterteilbare Halle mit einer privaten Finanzierung der zusätzlichen Breite / Unterteilbarkeit.

- **April 2022: Einsetzung schulrätliche Baukommission, Einbezug der Anspruchsgruppen nach Bedarf**

Im Nachgang zur Schulbürgerversammlung hat der Schulrat die Baukommission eingesetzt (Marianne Burger Studer: Schulratspräsidentin / Projektleitung; Michael Bolt: Schulrat Ressort Dienste; Stefan Kleinfärcher: Schulrat Ressort Infrastruktur / IT). Wie bei der Schulraumerweiterung besteht diese ausschliesslich aus Mitgliedern des Schulrates. Die Anwohnerinnen und Anwohner, die schulischen und ausserschulischen Nutzerinnen und Nutzer und die Parteien wurden im Verlauf des Variantenstudiums bzw. der Projektierung nach Bedarf einbezogen.

- **Mai bis November 2022: Variantenstudium**

Der Schulrat hat den Architekten Hubert Bischoff mit dem Variantenstudium beauftragt. Das Verkehrskonzept wurde mit Vertretern der Kantonspolizei St. Gallen und des Strassenkreisinspektorats sowie zusätzlich mit einem Verkehrsplaner besprochen. Parallel zum Variantenstudium hat sich der Schulrat mit den Bedingungen für die privaten Gelder beschäftigt. Am 22. November 2022 hat der Schulrat über die Ergebnisse des Variantenstudiums und das weitere Vorgehen informiert:

- Voraussetzungen für private Gelder sind definiert (keine Anonymität, Gelder müssen vorhanden bzw. mittels Bankgarantie zugesichert sein und Schenkungsverträge abgeschlossen werden), Frist bis Ende Januar 2023 zur Erfüllung der Bedingungen.
- Fussgängerübergang mit Mittelinsel soll realisiert werden, Parkplätze kommen unter die Halle.
- Kostendach von 7.5 Mio. Franken wird eingehalten, Zusatzkosten für Solaranlage aufgrund neuer gesetzlicher Vorgaben seit dem 1. Oktober 2022 (Änderung Energiegesetz).
- Zwei Varianten für die Mehrzweckhalle liegen auf dem Tisch: Einfachhalle 16 x 28 m; verbreiterte Einfachhalle 19 x 28 m mit Finanzierung Verbreiterung / Unterteilbarkeit durch privaten Geldgeber und Spenden Turnverein.

Da an der Bürgerversammlung 2022 der Projektierungskredit für eine neue Mehrzweckhalle gutgeheissen wurde, ist es Aufgabe und Pflicht des Schulrates den Variantenentscheid zu fällen.

- **23. Februar 2023: Information über den Variantenentscheid**

An einem öffentlichen Informationsanlass hat der Schulrat informiert, dass er sich für die breitere Halle entschieden hat und der Gemeinderat diesen Entscheid unterstützt (vgl. LÜ-aktuell vom 28. Februar 2023). Die Voraussetzungen für beide Varianten waren erfüllt. Der Schulrat ist zum Schluss gekommen, dass die Varianten für den Schulbetrieb gleichwertig sind, die Baukosten für die öffentliche Hand identisch sind, die Mehrkosten für den Betrieb leicht höher sind und für die verbreiterte Halle kein zusätzlicher Pausenplatz verloren geht, da die Zusatzbreite auskragend ist.

- **Januar bis August 2023: Vorbereitung und Durchführung Planerwahlverfahren**

Für die Durchführung des Verfahrens wurde eine Jury eingesetzt bestehend aus drei Architekten und der Baukommission des Schulrates. Den Zuschlag für die Architekturleistungen hat die ARGE Bischoff / Stutz (Wolfhalden / Degersheim) erhalten. Sie haben das wirtschaftlich günstigste Angebot eingereicht.

- **Ab September 2023: Projektierungsarbeiten und genaue Kostenermittlung**

Im Rahmen der Projektierung haben die Architekten mit Unterstützung diverser Ingenieure die Pläne für die neue Mehrzweckhalle verfeinert und basierend auf Offerten die Kosten ermittelt. Gestützt auf diese Grundlagen stellt der Schulrat mit dem vorliegenden Bericht den Antrag für einen Baukredit in der Höhe von 7.6 Mio. Franken (inklusive Solaranlage).

PROJEKTBESCHRIEB

«ERSATZBAU MEHRZWECKHALLE LÜTISBURG»

Situation der heutigen Schulanlage

Die heute vorhandene Schulanlage wurde ideal aus den Eigenschaften des Ortes entwickelt. Sie besteht aus vier Teilvolumen, die etappenweise in den letzten 50 Jahren gebaut wurden. 1969/70 wurde das Schulhaus im Norden und die Turnhalle im Süden erstellt. An der Westseite liegen betrieblich vorteilhaft die Aussenanlagen mit Spielwiese und Allwetterplatz. Bereits 1977/78 folgte eine Schulraumerweiterung im Nordwesten. 2020 – 2021 wurde ein weiterer Baukörper mit Schulräumen dem Bestand an der Nordostecke angefügt, ohne dass zusätzliche Erschliessungsflächen erstellt werden mussten. Nach der Fertigstellung dieser 2. Schulraumerweiterung wurden für die bestehende, dringend sanierungsbedürftige Turn- und Mehrzweckhalle, mehrere Projektvarianten geprüft und miteinander verglichen. Nach diesen Vergleichen bezüglich Nutzung und Erstellungskosten entschied sich der Schulrat für eine Neubaulösung an gleicher Stelle wie der Bestand.

Anlagekonzept

Der klare und einfach formulierte Baukörper ist auf drei Geschossebenen organisiert und auf die Hanglage zur Strasse abgestimmt. Auf Sportplatzniveau, im Untergeschoss erreicht man ebenerdig, Grünraum sparend und ohne Abfahrtsrampe, die Autoeinstellhalle. Auf gleicher Ebene befinden sich die Garderoben und alle Nebenräume für die Turn- und Mehrzweckhalle. Im Erdgeschoss, auf gleichem Niveau wie der Hauptzugang zur Schule, ist die Mehrzweckhalle mit Bühne und allen Nebenräumen, die zwingend auf dieser Ebene angeordnet sein müssen. Im Obergeschoss befinden sich die Zuschauergalerie und ein Regie- und Besprechungsraum. Die Bühne ist so gestaltet, dass sie auch als Mehrzweckraum genutzt werden kann. Alle Erschliessungsflächen sind so vorgesehen, dass sie eine Zuschauermöglichkeit ausserhalb der Hallenfläche bieten.

Baukörper

Durch die Nutzung der Hanglage und dem Absenken auf das Sportplatzniveau wird die Baukörperwahrnehmung von aussen deutlich reduziert, dies nimmt die Dominanz gegenüber der Schulanlage und führt damit zu einer guten ortsbaulichen Einpassung. Zudem ist die Längsseite des Baukörpers zur Strasse abgesetzt und reagiert so selbstverständlich auf den Strassenraum.

Grundrisse

Alle Grundrisse erfüllen die vorgesehenen Funktionen und reagieren auf die Vorzüge ihrer Lage. Die Mehrzweckhalle ist zweiseitig belichtet und nimmt mit der Hauptfensterfront Bezug zum Aussenraum mit guter Aussicht. Das Foyer folgt unmittelbar nach dem Hauptzugang und ist vielfältig nutzbar. Die Küche liegt neben dem Foyer und kann von aussen direkt bedient werden. Geräteraum und Garderoben sind in guter betrieblicher Beziehung zur Hallenfläche.

Baukonstruktion

Grundsätzlich sind alle erdberührten und der Feuchtigkeit ausgesetzten Bauteile wie Garderoben, Duschen, Küche, Nasszellen, WC-Anlagen und die Verkehrswege in massiver Bauweise vorgesehen. Im Gegensatz dazu ist der Hallenkörper mit der grossen Spannweite von 19 m als Ingenieur-Holzbau konstruiert und vollständig flächenbündig mit Tannenholz ausgekleidet. So entsteht ein Hauptraum der stimmungsvoll die verschiedenen Nutzungen von Sport und Kultur zur Geltung bringt.

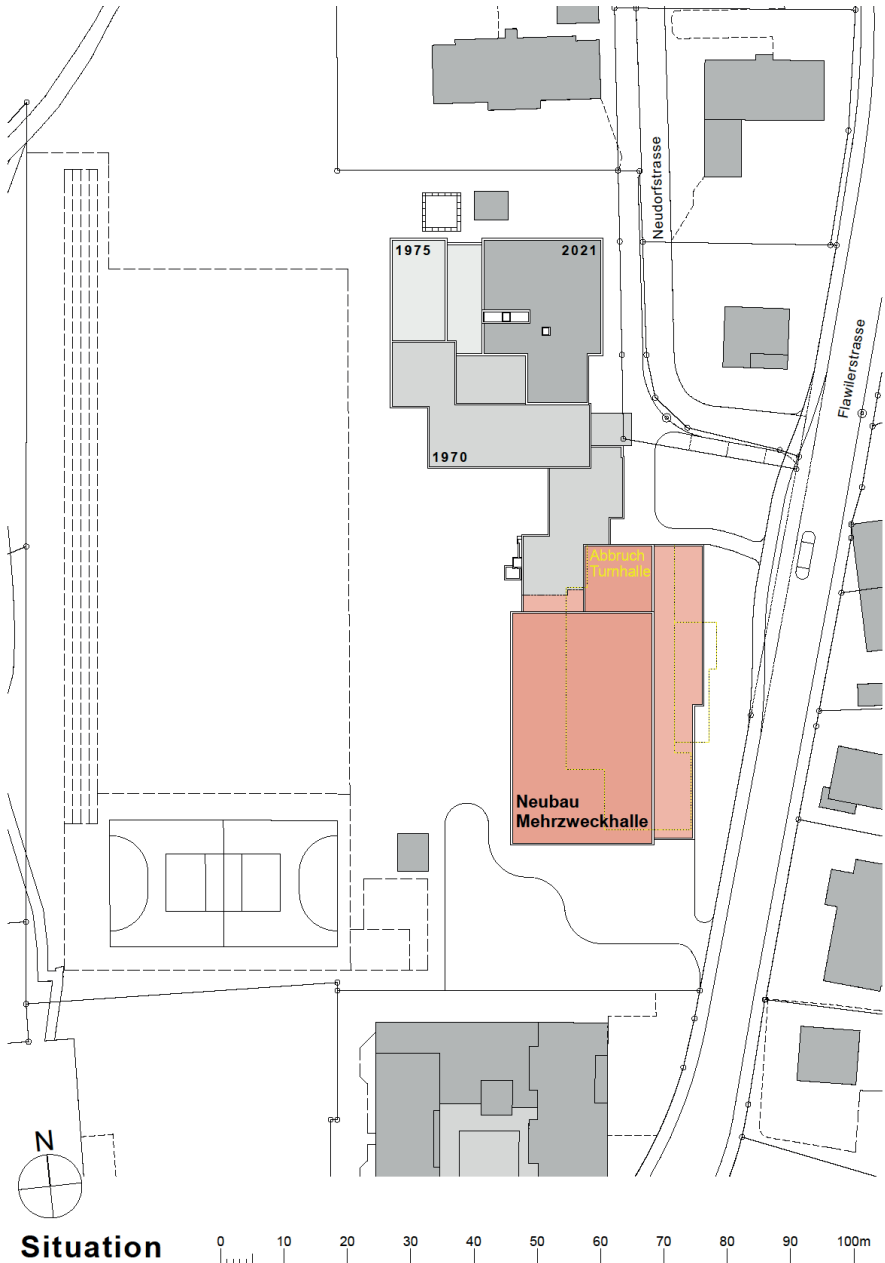
Wirtschaftlichkeit in Erstellung, Betrieb und Unterhalt

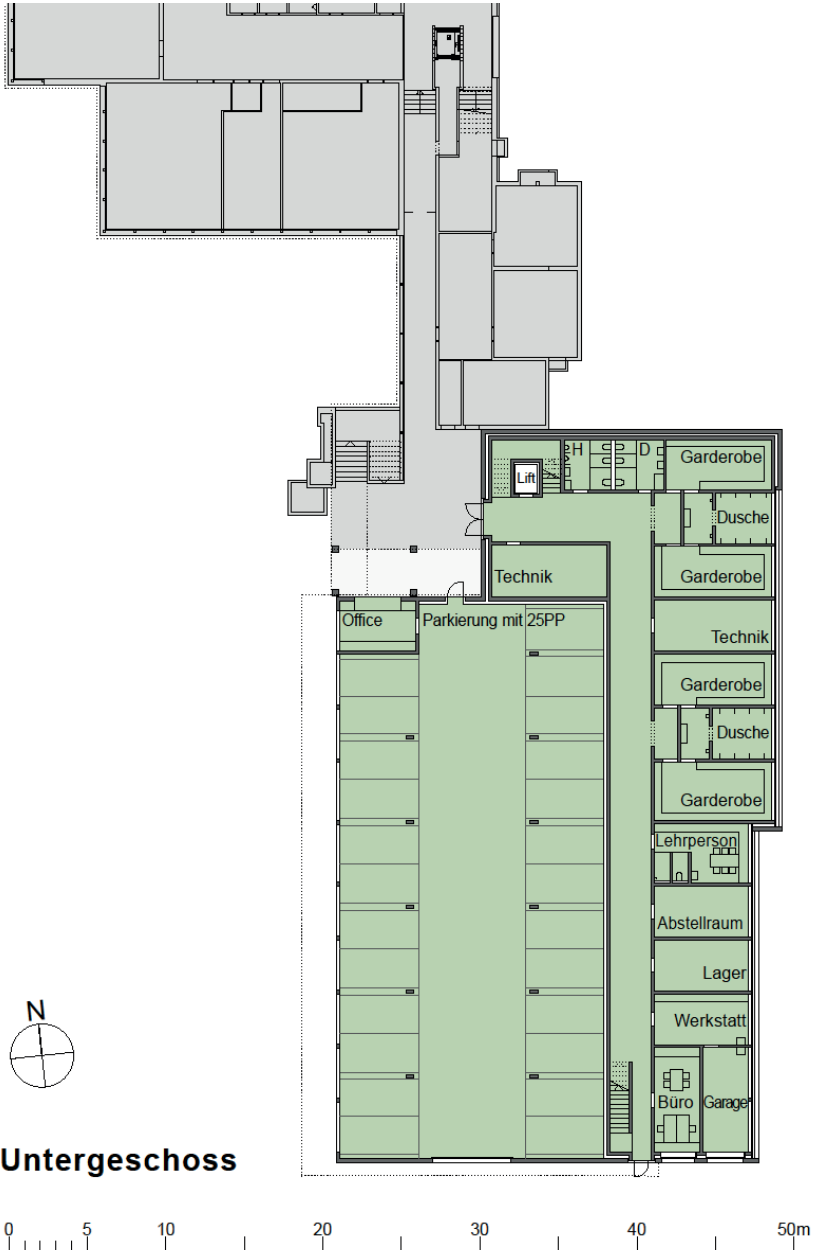
Diesen zwingenden Anliegen der Baukommission wird durch die klare Grundriss- und Baukörperformulierung Rechnung getragen. Die Grundrisse sind statisch günstig überlagert und vereinfachen alle Installationskonzepte.

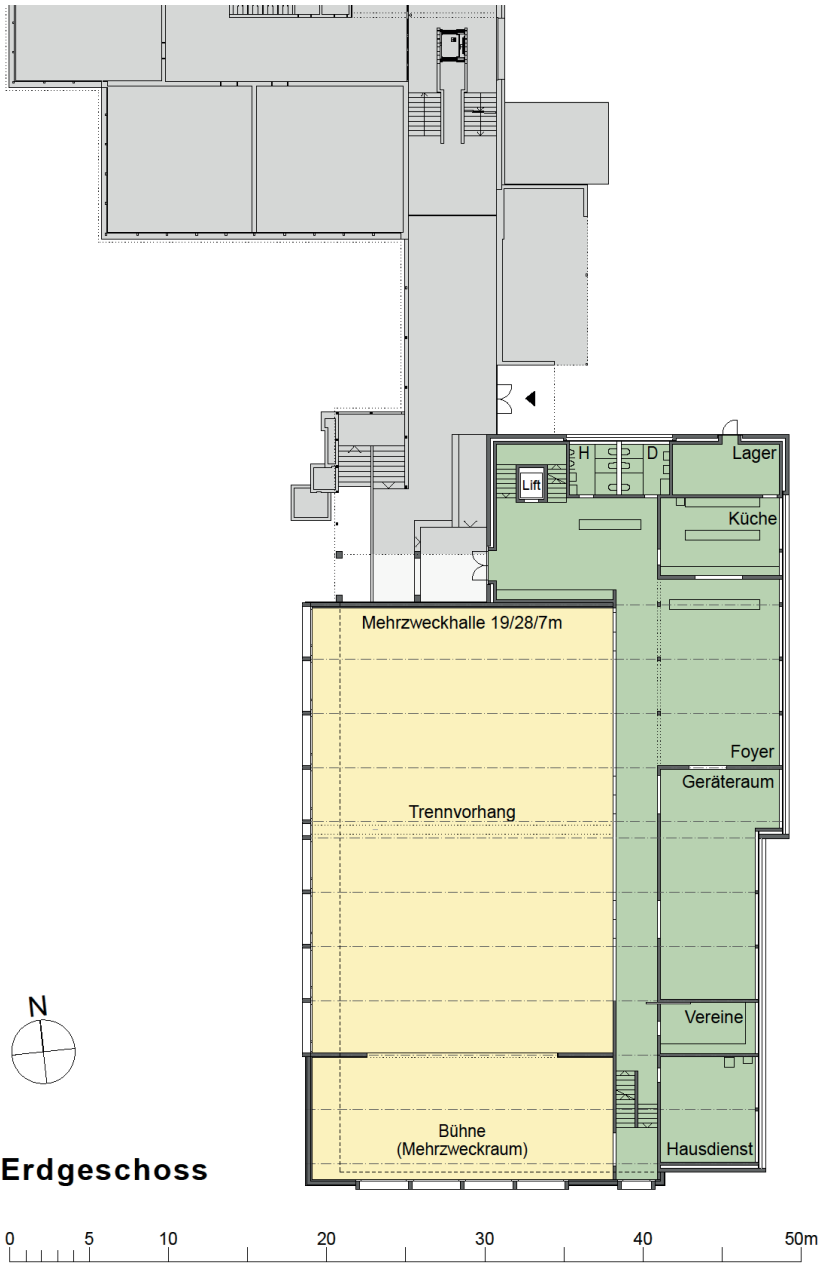
Nachhaltigkeit / Ökologie

Der grosse Hallenkörper und der Bühnenraum werden vollständig mit Holz aus der Region erstellt. An der Süd- und Westfassade sind Solarpaneele vorgesehen. Das Flachdach über dem Hallenkörper und den Nebenräumen wird begrünt.

PLÄNE

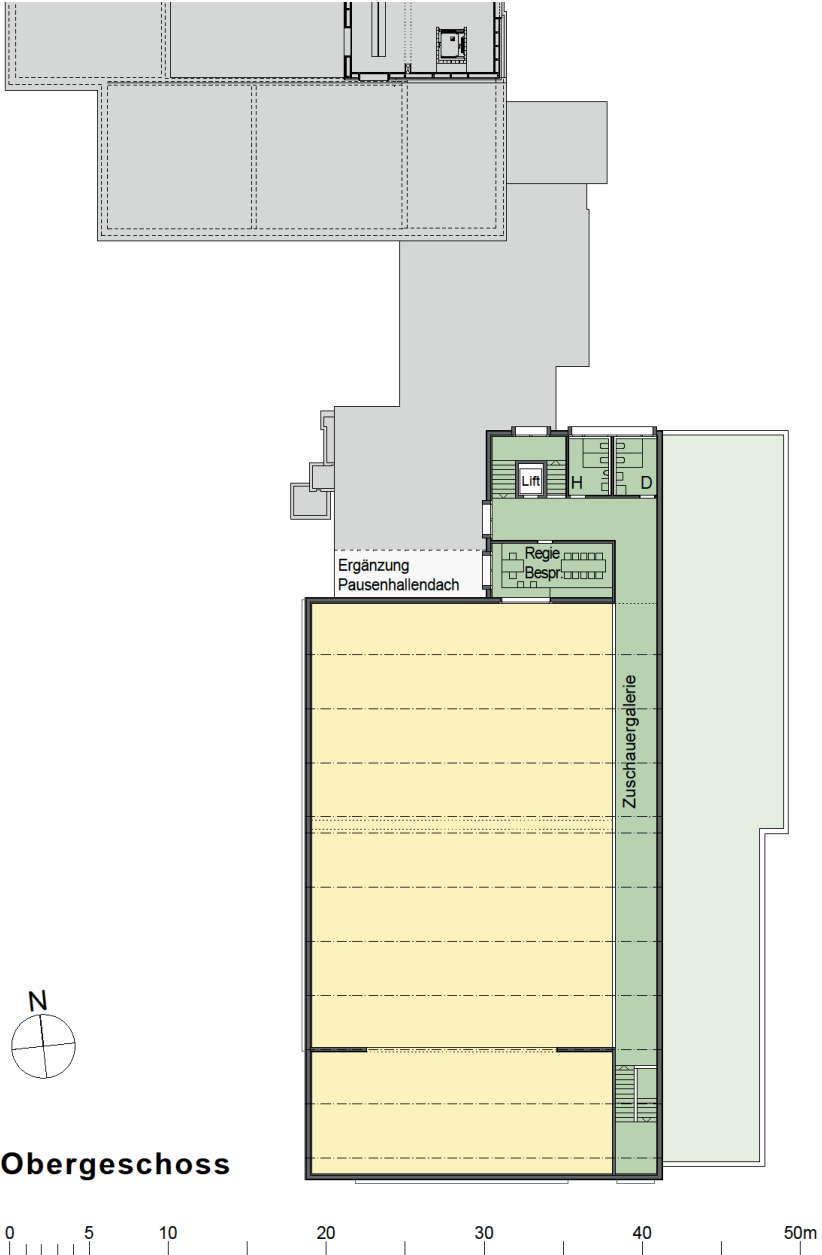


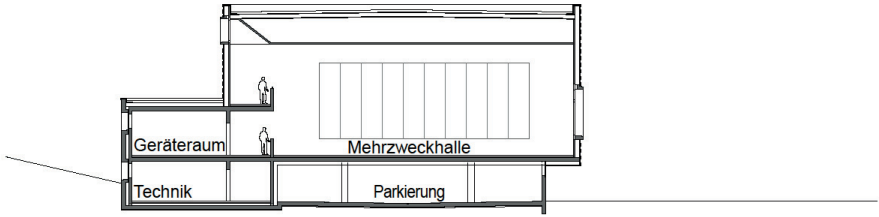




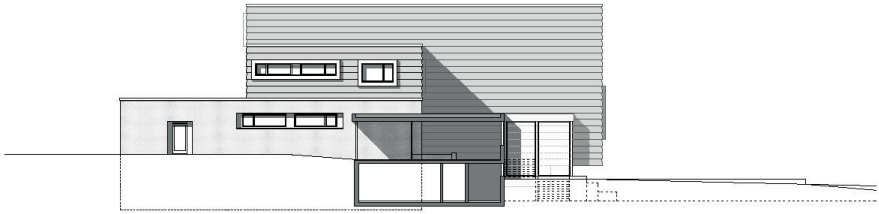
Erdgeschoss



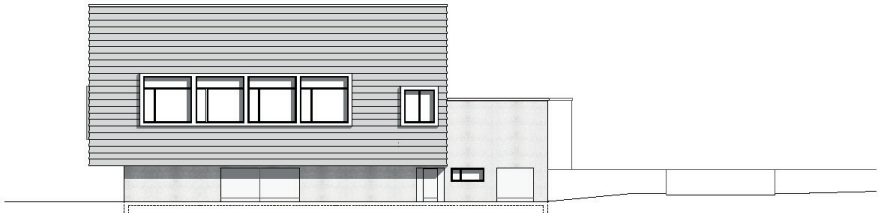




Querschnitt

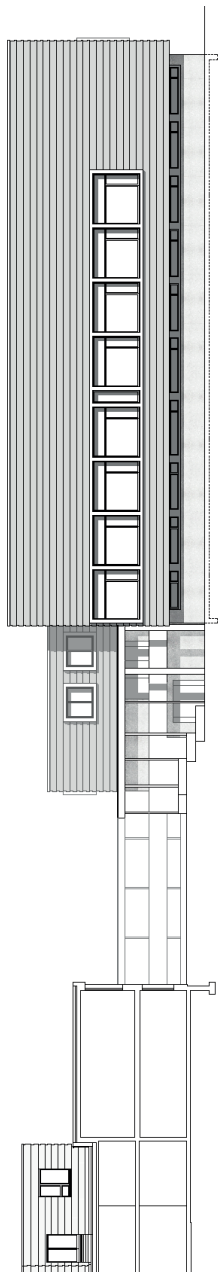


Nordfassade

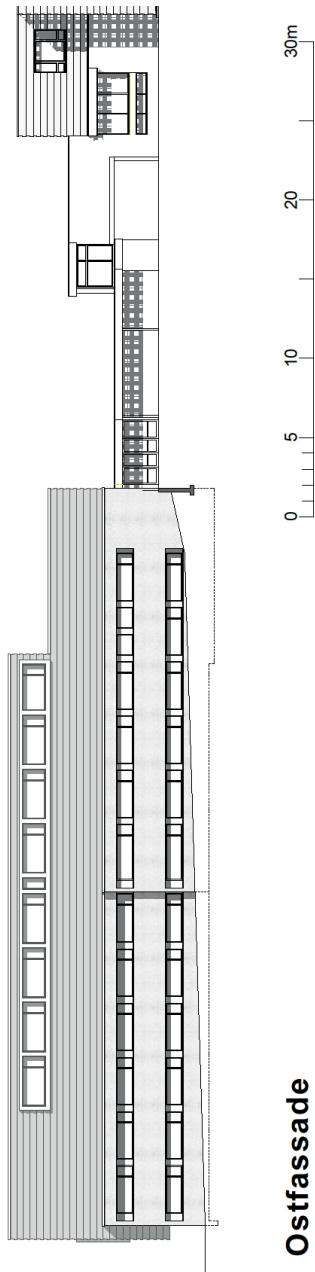


Südfassade

0 5 10 20 30m



Westfassade



Ostfassade

BAUKOSTEN

Die Kosten des Bauprojektes gliedern sich wie folgt:

1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	277'600
2 Gebäude	Fr.	6'205'000
3 Betriebseinrichtungen	Fr.	360'600
4 Umgebung	Fr.	235'200
5 Baunebenkosten	Fr.	224'700
6 Bühne	Fr.	556'500
7 Reserve	Fr.	100'000
8 Ausstattung	Fr.	213'000
Total Baukosten inkl. Solaranlage	Fr.	8'172'600

Das Projekt kostet, nach Abzug der Schenkung / Spenden für die Verbreiterung und Unterteilbarkeit 7.5 Mio. Franken plus Fr. 100'000 für die Solaranlage.

FINANZIERUNG

Zur Finanzierung des Bauvorhabens mit einem Investitionsvolumen von 7.6 Mio. Franken wird die Primarschulgemeinde Lütisburg bei der Politischen Gemeinde Lütisburg ein Darlehen aufnehmen. Die Politische Gemeinde muss ihrerseits den benötigten Betrag vollumfänglich fremdfinanzieren, was Zinskosten von rund Fr. 133'000 auslösen wird.

Die Baukosten werden über die Investitionsrechnung gebucht. Nach Abschluss des Bauwerks werden die Ausgaben aktiviert und über 30 Jahre abgeschrieben. Somit muss mit Abschreibungen von Fr. 253'000 pro Jahr gerechnet werden.

Des Weiteren muss jährlich mit zusätzlichen Unterhaltskosten (inkl. Personalkosten) von rund Fr. 60'000 gerechnet werden.

Aufgrund der aktuell bekannten Rahmenbedingung muss für das geplante Bauprojekt isoliert betrachtet mit einer Steuerfusserhöhung von rund 15 % bis 17 % gerechnet werden.

TERMINPLAN

Nach Baukreditabstimmung 2024:

- Baueingabe / Baubewilligung; Ausschreibung Realisierungsarbeiten
- geplanter Baubeginn (Hallenabriss) Sommer 2024
- neue Mehrzweckhalle bezugsbereit Sommer 2025

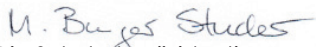
ANTRAG BAUKREDIT «ERSATZBAU MEHRZWECKHALLE LÜTISBURG»

Gestützt auf Art. 7 Bst. d der Gemeindeordnung der Primarschulgemeinde und dem dazugehörigen Anhang Finanzbefugnisse unterbreiten wir Ihnen für den Baukredit wie folgt Antrag:

Der Schulrat beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Primarschulgemeinde Lütisburg die Genehmigung des Baukredites in der Höhe von 7.6 Mio. Franken für den «Ersatzbau Mehrzweckhalle Lütisburg» inklusive Solaranlage.

Lütisburg, 01.01.2024

Namens des Schulrates



Die Schulratspräsidentin
Marianne Burger Studer



Die Ratsschreiberin
Karin Metzger

Weitere Informationen zur Baukreditabstimmung finden Sie auf der Homepage der Primarschule Lütisburg. <https://mzh.schuleluetisburg.ch>



Primarschulgemeinde Lütisburg

Schulverwaltung
Flawilerstrasse 27
9604 Lütisburg

