



Auszug aus dem Protokoll Namens des Gemeinderates

Protokoll Nr. 11 vom 20. August 2025

Schulhaus Berg, Gossau-Dorf; Umnutzung Turnhalle Berg 2; Realisierung; Kreditgenehmigung; Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung

6.1.5.1

131

Die Sekundarschule Berg, Gossau-Dorf, hat dringenden Bedarf an zusätzlichen Räumlichkeiten. Aufgrund der Schulraum- und effektiven Klassenplanung wird ab dem Schuljahr 2025/26 längerfristig ein zusätzliches Klassenzimmer benötigt. Gleichzeitig benötigt die Schul-ICT mehr Platz für ihre Büros mit Vorbereitungs- und Lagerflächen. Der Raumbedarf entspricht in etwa einem Klassenzimmer (72 m²).

In einer ersten Phase wurde geprüft, welche Räume zur Verfügung stehen und umgenutzt werden könnten. Die ehemalige Turnhalle Berg 2, Gossau-Dorf, steht derzeit leer und wird als Lager genutzt. Die Räumlichkeiten bieten sich für eine Umnutzung zu Büro- und Schulräumen an. Seit dem Bau der multifunktionalen Sporthalle direkt neben der Schulanlage Berg wird die Turnhalle Berg 2 nicht mehr als Turnhalle benötigt.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie hat die apb Architekten AG, Uster, drei Varianten für die Nutzung des Turnhallegebäudes ausgearbeitet. Daraus resultieren zwei klassische Varianten mit fest verbauten Wänden für beide Nutzungen in der Turnhalle sowie eine Variante als offene „Lernlandschaft“. Alle Varianten wurden der Schulleitung und der Schul-ICT vorgestellt. Überzeugt hat die Variante 3 „Lernlandschaft“, welche die Unterbringung der Schul-ICT in den hinteren Räumen und die Offenhaltung der Turnhalle mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten vorsieht. Bei dieser Variante wird ein Lernatelier im Schulgebäude Berg 1 in ein zusätzliches Klassenzimmer umgenutzt. Die Mitglieder der Liegenschaftskommission haben sich an der Sitzung vom 11. März 2025 ebenfalls für die Variante 3 ausgesprochen. Aus diesem Grund wurde in den nächsten Planungsphasen nur noch diese Variante weiterverfolgt.

Zur Ausarbeitung des Bauprojekts wurde vom Gemeinderat auf Empfehlung der Liegenschaftskommission am 7. Mai 2025 ein Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 51'000.00 genehmigt. Das vorliegende Bauprojekt wurde in enger Zusammenarbeit mit der Schule und den Planern ausgearbeitet.

2. Bauprojekt

Allgemeines

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz mit entsprechenden Auflagen. Eine sorgfältige Planung und ein Baugesuch im ordentlichen Verfahren sind erforderlich. Dank des minimalen baulichen Eingriffs bleibt das historische Erscheinungsbild der Turnhalle erhalten. Die vertikal ausgerichteten Fenster auf der Ostseite bleiben als Gestaltungselement bestehen. Für den sommerlichen Wärmeschutz müssen vertikale Sonnenstoren montiert werden. Um die Tageslichtsituation im nördlichen Teil der Halle und in den Büros zu verbessern, werden vier zusätzliche Fenster eingebaut, die sich an den bestehenden Fenstern orientieren. Die Tragstruktur des Gebäudes mitsamt Dachstuhl bleibt unverändert erhalten.

Büoräume

Die Büros der Schul-ICT werden im hinteren Anbau untergebracht, in dem sich derzeit die Geräteräume befinden. Dadurch entstehen für die Schul-ICT drei Räume mit folgender Aufteilung: zwei Doppelbüros mit einer Bodenfläche von 23 bis 26 m² und ein Lagerraum mit einer Bodenfläche von 43,5 m². Zu diesem Zweck werden in den Büros zusätzliche Fenster eingebaut und ein Kipptor durch Glastüren ersetzt. Das zweite Kipptor wird zurückgebaut und mit einer Gipskartonwand zweckmässig verschlossen. Zur Abtrennung der Büros wird eine Raumtrenner eingebaut. Die bestehende Wand und Deckenoberflächen werden belassen und bei Bedarf aufgefrischt. Der Bodenbelag in den Büros wird beibehalten und neu versiegelt oder mit einem neuen Linoleumbelag ausgestattet. Beim Lagerraum bleibt das bestehende Kipptor für grössere Anlieferungen erhalten. Die Abtrennung vom Lagerraum zu den Büros erfolgt mit einem Vorhang. Alle Räumlichkeiten werden neu beheizt. Im Lager wird eine kleine Tee-Küche mit Waschbecken und Kaltwasseranschluss eingebaut. Die alte Beleuchtung wird durch neue LED-Leuchten ersetzt, die der Nutzung entsprechend ausgelegt sind. Elektrotechnisch und netzwerkseitig werden die Installationen für die neue Nutzung der Schul-ICT erweitert und ausgebaut.

Lernlandschaft

In der Turnhalle werden keine festen Trennwände eingebaut. Zur Abtrennung vom Vorraum zur Lernlandschaft werden über die gesamte Breite raumhohe Akustikvorhänge installiert. Innerhalb der Lernlandschaft kommen mobile Raumteiler mit einer Höhe von ca. 2.00 m zum Einsatz. Diese können nach Bedarf bis auf den Eingangsbereich komplett umschlossen und als Raum im Raum genutzt werden. Der Turnhallenboden bleibt erhalten und die Raumhöhe von 5,60 m wird nicht verändert. An den Decken werden abgehängte Beleuchtungskörper und Akustikpaneele montiert, um den neuen Anforderungen gerecht zu werden. Die bestehenden Oberflächen werden bei Bedarf instandgesetzt oder aufgefrischt. Ausstattungselemente der Turnhalle wie Sprossenwände, Basketballkörbe, Ringe und Kletterseile bleiben funktionslos in der Turnhalle erhalten. Der Raum soll flexibel genutzt werden können, so dass ein Lernetelier in der Turnhalle untergebracht werden kann und die Räume im Schulgebäude Berg 1 wieder

für Klassenräume frei werden. Die Belüftung der Räume erfolgt über die vorhandenen Kippfenster an der Ostfassade. Neben der Notausgangstür wird ein Waschtisch mit Unterschrank montiert.

Verbindungstrakt

Die bestehende Sanitäranlage der Turnhalle befindet sich im Verbindungstrakt zum Schulgebäude. Die gut erhaltenen Nasszellen benötigen keine Massnahmen. Die Eingangssituation vom Vorplatz aus wird behindertengerecht angepasst, damit Personen mit Beeinträchtigungen barrierefrei in die ehemalige Turnhalle gelangen können.

Fassade

Die bestehende Fassadendämmung der Turnhalle weist Mängel auf und muss ganzheitlich saniert werden. Die Sanierung ist unabhängig von der Umnutzung der Turnhalle im Jahr 2026 vorgesehen und budgetiert. Die zeitgleiche Ausführung beider Projekte ist wirtschaftlich sinnvoll und wird angestrebt.

Haustechnik

Heizungsanlage: Entlang der grossen Fensterfront an der Ostseite sind bereits Radiatoren installiert. Diese bleiben erhalten und werden weiter genutzt. Aufgrund der zusätzlichen Fenster an der Nord- und Westseite und der geänderten Nutzung werden weitere Heizkörper unterhalb der Fenster installiert.

Sanitäranlagen: Die neuen Kaltwasserzuleitungen für den Waschtisch in der Lernlandschaft und die Teeküche im Lager werden vom Untergeschoss aus erschlossen. Das Abwasser wird über den bestehenden Pumpschacht der darunterliegenden Technikräumen abgeleitet.

Lüftung: Die Belüftung erfolgt über die motorisierten Kippfenster an der Ostfassade sowie über manuell bedienbare Fenster an der West- und Nordfassade.

3. Vorteile der Bauprojekts

Seit dem Leerstand der Turnhalle gibt es Bestrebungen, eine neue Nutzung für die Räume zu finden. Bis heute hat sich jedoch kein finanzverträgliches Projekt durchgesetzt. Die aktuell geplante Umnutzung der Turnhalle stellt der Schule wieder dringend benötigte Fläche zur Verfügung. Der finanzielle Rahmen für das geplante Projekt ist ausgewogen und ermöglicht eine flexible Nutzung der neuen Turnhalle. Die Schule kann mit einfachen Mitteln ein Klassenzimmer im bestehenden Schulhaus herrichten und dafür das Lernatelier in die Lernlandschaft integrieren. Der Kosten-Nutzen-Faktor wird aus Sicht aller Projektbeteiligten als sehr hoch eingestuft.

4. Zeitplan / Meilensteine

- Gemeinderat: Antrag Realisierungskredit zuhanden der Gemeindeversammlung 20. August 2025
- Rechnungsprüfungskommission: Prüfung und Beschlussfassung
- Projektplanung Teil 2 (Phase 33, Bewilligung) Aug.- Dez. 2025
- Gemeindeversammlung: Beschlussfassung zur Realisierung des Projektes 17. November 2025
- Projektplanung Teil 3 (Phase 4 + 5, Realisierung) Jan. - Juli 2026
- Bauende/Bezug Juli - August 2026

5. Kosten

Die Kostengenauigkeit wird durch eine Kostenvoranschlag mit einer Abweichung von +/- 10 % angegeben. Folgenden Kosten werden für das Bauprojekt veranschlagt (Preisstand gemäss schweizerischem Baupreisindex, Region Zürich für Hochbauten, Stand April 2025: 116.8 Indexpunkte):

BKP	Kostenübersicht Umnutzung Turnhalle Berg 2 (+/- 10%)	Kosten
21	Baumeisterarbeiten / Gerüste	Fr. 61'000.00
22	Fenster / Fugenarbeiten / Fassade / Sonnenschutz	Fr. 33'000.00
23	Elektroanlagen	Fr. 102'000.00
24	Heizungsanlagen	Fr. 24'000.00
25	Sanitäranlagen / Teeküche	Fr. 14'000.00
27	Gipserarbeiten / Innere Abschlüsse / Schreinerarbeiten	Fr. 30'000.00
28	Wand + Bodenbeläge / Deckenakustikplatten / Malerarbeiten	Fr. 58'000.00
29	Honorare	Fr. 132'700.00
52	Baunebenkosten	Fr. 14'000.00
91	Ausstattung	Fr. 19'000.00
	Zwischentotal Brutto ohne Reserve	Fr. 487'700.00
	Reserve	Fr. 11'500.00
	Mehrwertsteuer (8.1 %)	Fr. 41'245.20
	Rundung	Fr. 554.80
	Total Projektkosten (inkl. MwSt.)	Fr. 541'000.00
	Bereits bewilligter Projektierungskredit	Fr. -51'000.00
	Total Baukosten (inkl. MwSt.)	Fr. 490'000.00

Die Kosten erhöhen sich um eine allfällige Bauteuerung zwischen dem Zeitpunkt der Projekterarbeitung (Stichtag, 10. Juli 2025) und der Bauvollendung.

Der Gemeinderat hat am 7. Mai 2025 einen Projektierungskredit in Höhe von Fr. 51'000.00 genehmigt, um ein Bauprojekt für den Baukreditantrag auszuarbeiten. Im Rahmen dieser Leistungen wurden bereits Vorabklärungen getroffen und die Bewilligungsfähigkeit geprüft. Nachdem der Gemeinderat den Antrag zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet hat, werden die Baugesuchsunterlagen erstellt und der Bauabteilung eingereicht. So kann nach der Baukreditfreigabe mit dem Projekt begonnen werden.

Folgekosten

Jährliche Betriebskosten (0.5 % der Erstellungskosten ohne Honorare)	Fr.	1'700.00
Jährliche zusätzliche Personalfolgekosten	Fr.	12'900.00
Jährliche Kapitalfolgekosten (Abschreibung 33J.)	Fr.	15'100.00
Kalkulatorische jährliche Zinskosten (1.5%)	Fr.	7'500.00
Total	Fr.	37'200.00

Seit der Fertigstellung der multifunktionalen Sporthalle im Sommer 2021 wird die Turnhalle Berg 2 nicht mehr benötigt. Die Anlagekosten für diesen Bereich sind seither sehr gering ausgefallen und wurden entsprechend budgetiert. Durch die neue Nutzung werden einerseits die umgenutzten Räume und andererseits die angrenzenden Sanitäranlagen wieder genutzt. Dies führt zu den abgebildeten zusätzlichen jährlich wiederkehrenden Betriebskosten.

6. Investitionsplanung

In der Investitionsplanung 2026 sind Realisierungskosten von Fr. 490'000.00 inkl. MwSt. budgetiert. Bei der Ausarbeitung des Bauprojekts wurde festgestellt, dass die bestehende Elektrounterverteilung für die neue Nutzung nicht ausreicht. Statt diese umzubauen, wird eine neue Unterverteilung eingebaut. Diese Kosten waren in der Kostenschätzung nicht enthalten und begründen die Mehrkosten zum Budget von Fr. 10'000.00.

7. Zuständigkeit und Budgetnachweis

Für die Bewilligung von neuen Ausgaben in der Höhe von Fr. 490'000.00 ist gemäss Art. 15 Ziff. 4 der Gemeindeordnung die Gemeindeversammlung zuständig. Die Kosten sind in der Investitionsplanung vorgesehen. Die Realisierungskosten wurden für das Jahr 2026 ordentlich budgetiert.

8. Empfehlung

Die Liegenschaftenkommission, begleitet dieses Bauprojekt seit Beginn an. Alle Mitglieder der Kommission befürworten das ausgearbeitete Bauprojekt und empfehlen dessen Annahme.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, sie möge beschliessen:

1. Für die Umnutzung der Turnhalle Berg 2, Gossau Dorf, in Büroräume und eine Lernlandschaft, werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 490'000.00 bewilligt. Der Kredit erhöht sich um eine allfällige Teuerung zwischen dem Zeitpunkt der Projekterarbeitung (Stichtag 17. Juli 2025) und der Bauvollendung (Preisstand: April 2025 gemäss schweizerischem Baupreisindex, Region Zürich für Hochbauten, 116.8 Indexpunkte).
2. Die Kosten werden der Investitionsrechnung 2026 (Kostenstelle 77204, Kostenart 5040.100) belastet.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Elisabeth Pflugshaupt, Ressortvorsteherin Liegenschaften und Tiefbau
 - Patrick Umbach, Ressortvorsteher Bildung
 - Mitglieder der Liegenschaftenkommission
 - Finanzabteilung
 - Liegenschaftenabteilung
 - Präsidialabteilung, Bereich Öffentlichkeitsarbeit
 - Präsidialabteilung, Bereich PBO
 - Schule Gossau
 - Rechnungsprüfungskommission

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Beschluss unterliegt folgenden Rechtsmitteln:

- *wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen bei der entsprechenden Rekursinstanz erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. C i.V.m. § 21a und § 22 Abs. 1 VRG)*
- *und im Übrigen wegen Verletzung von übergeordnetem Recht innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. d VRG i.V.m. § 19b Abs. 1 lit. c VRG sowie § 20 Abs. 2 und § 22 Abs. 1 VRG)*

Die Publikation erfolgt im Rahmen der Ankündigung der Gemeindeversammlung sowie nachgelagert bei der Veröffentlichung der Resultate.

Interne Beschluss-Umsetzung			Zuständigkeit
Amtliche Publikationen:	Der Beschluss ist amtlich zu publizieren.	nein	-
Kommunale systematische Rechtssammlung:	Der Beschluss begründet weder kommunales noch interkommunales Recht.	nein	-
weitere Informationskanäle:	Der Beschluss wird nebst allfälligen amtlichen Publikationen über weitere Kanäle aktiv an die Öffentlichkeit informiert.	ja	Präsidialabteilung, Bereich Öffentlichkeitsarbeit
weitere Bemerkungen:	<i>Die amtliche Publikation erfolgt im Rahmen der Ankündigung der Gemeindeversammlung sowie nachgelagert bei der Veröffentlichung der Resultate.</i>		

Namens des Gemeinderates



Jörg Kündig
Gemeindepräsident



Thomas-Peter Binder
Gemeindeschreiber

Vers: 28. Aug. 2025