

Kantonsratsbeschluss über den Teilabbruch und Ersatzneubau der Landwirtschaftsschule am Landwirtschaftlichen Zentrum St.Gallen in Salez

Botschaft und Entwurf der Regierung vom 2. Juli 2013

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	2
1 Ausgangslage	4
1.1 Landwirtschaftliche Bildung und Beratung im Kanton SG	4
1.1.1 Reorganisation der landwirtschaftlichen Bildung und Beratung im Kanton SG	4
1.1.2 Anlagen des Landwirtschaftlichen Zentrums SG, Salez	4
1.2 Entwicklung der landwirtschaftlichen Bildung	5
1.2.1 Organisation Unterricht Grundbildung	6
1.3 Entwicklung des landwirtschaftlichen Zentrums SG	7
1.3.1 Auftrag	7
1.3.2 Organisation	7
1.3.3 Aufgabenbereiche Beratung, Vollzug, Kurswesen	8
1.3.4 Zentrum für die St.Galler Landwirtschaft	8
1.4 Aktuelle Situation am LZSG Salez	9
1.4.1 Räumliche Situation	9
1.4.2 Betriebliche Situation	10
2 Künftige Bedürfnisse	10
2.1 Bauliche Bedürfnisse	10
2.2 Betriebliche Bedürfnisse	11
2.2.1 Berufsbildung bzb Rheinhof	11
2.2.2 Landwirtschaftliches Zentrum SG	11
2.3 Resultierender Mehrflächenbedarf	12
2.4 Ersatzneubau oder Sanierung und Erweiterung der bestehenden Gebäudesubstanz	12
3 Bauvorhaben	12
3.1 Architekturwettbewerb	12
3.2 Bauprojekt	13
3.2.1 Bestandteile des Neubauvorhabens	13
3.2.2 Ortbauliche Situation	14
3.2.3 Architektonisches Konzept	14
3.2.4 Statisches Konzept	15

3.2.5	Brandschutz	15
3.2.6	Umgebungsgestaltung	15
3.2.7	Behindertengerechtes Bauen	15
3.3	Energie und Ökologie / Haustechnik	15
3.3.1	Energie und Ökologie	15
3.3.2	Heizung, Lüftung, Klima, Kälte und Sanitäranlagen (HLKKS)	16
3.3.3	Elektrokonzept	17
3.3.4	Gebäudeautomatisation / Mess-, Steuer-, Regel- und Leitsystemtechnik (MSRL)	17
3.4	Provisorien	17
4	Baukosten und Kreditbedarf	17
4.1	Kostenberechnung nach BKP – Kostenvoranschlag	17
4.2	Erläuterungen zu den einzelnen Positionen	17
4.3	Parameter und Kennzahlen für das Neubauvorhaben	18
4.4	Bauteuerung	19
4.5	Finanzierung und Kreditbedarf	19
5	Betriebs- und Instandsetzungskosten Neubau	19
6	Finanzreferendum	20
7	Antrag	20
	Beilage: Pläne	21
	Entwurf (Kantonsratsbeschluss über den Teilabbruch und Ersatzneubau der Landwirtschaftsschule am Landwirtschaftlichen Zentrum St.Gallen in Salez)	27

Zusammenfassung

Im Rahmen von Reorganisationen und Sparmassnahmen wurden im Kanton St.Gallen seit dem Jahr 2004 die Landwirtschaftliche Schule Flawil, die Bäuerinnenschule Custerhof und das Landwirtschaftliche Kurszentrum Kaltbrunn schrittweise aufgehoben. Die Infrastrukturen für die landwirtschaftliche Bildung und Beratung wurden am Standort Salez konzentriert. Sie werden durch das Landwirtschaftliche Zentrum SG in Salez (LZSG), einer Dienststelle des Landwirtschaftsamtes im Volkswirtschaftsdepartement, betrieben. Die Anlage in Salez umfasst heute Büroräumlichkeiten für verschiedene kantonale Beratungs- und Fachstellen, Unterrichts- und Nebenräumlichkeiten für die landwirtschaftliche Berufsbildung, ein Tagungszentrum mit Internat und Mehrzweckräumen sowie einen Gutsbetrieb.

Am Bildungszentrum Mattenhof in Flawil steht für die dezentral notwendige Aufgabenerfüllung der landwirtschaftlichen Beratung und für das Angebot der Berufsbildung weiterhin eine geeignete Infrastruktur zur Verfügung.

Im Zuge der Zusammenführung aller Bereiche der beruflichen Grundbildung im Amt für Berufsbildung wurde im Jahr 2004 auch die Zuständigkeit für die landwirtschaftliche Grund- und höhere Berufsbildung vom Volkswirtschaftsdepartement an das Bildungsdepartement übertragen und als Abteilung «bzb Rheinhof» dem Berufs- und Weiterbildungszentrum Buchs angegliedert.

Das LZSG stellt einerseits dem bzb Rheinhof den Grossteil des Lehrkörpers zur Verfügung. Andererseits bietet es Beratungen, Kurse für Landwirte sowie kantonale Vollzugsunterstützung an. Verschiedene Fachstellen des LZSG unterstützen die st.gallische Landwirtschaft mit innovativen zukunftsorientierten Dienstleistungs- und Beratungsangeboten. Dazu gehören Einzelberatungen, Kurse, Forschung auf Praxisversuchsparzellen und stetiger Wissensaustausch mit bäuerlichen Organisationen und anderen Branchen.

Die Gesamtanlage des LZSG aus dem Jahr 1977 hat einen erheblichen baulichen Erneuerungsbedarf. Das Tragwerk des Schul- und Internatsgebäudes ist nicht erdbebensicher, die Gebäudehüllen entsprechen nicht den aktuellen Energieanforderungen und im Bereich der baulichen Sicherheit sind diverse Gefahrenstellen zu beheben.

Aufgrund der steten Zunahme der Aufgaben des LZSG in Salez und der Konzentration der landwirtschaftlichen Berufsbildung, insbesondere des Vollzeitunterrichtes im dritten Lehrjahr an diesem Standort, entstand im Laufe der Jahre im LZSG eine räumliche Konzeption, die heute eine starke Verflechtung und Überschneidung von verschiedenen Nutzungen aufweist. Mehrere dieser Nutzungsbereiche genügen baulich und betrieblich den heutigen Anforderungen nicht mehr. Durch die Reorganisationen und veränderte Unterrichtsformen ist am LZSG insgesamt ein Mehrflächenbedarf von rund 900 m² Nutzfläche ausgewiesen. Dieser Mehrflächenbedarf ergibt sich durch das Erfordernis zusätzlicher Schulungs- und Gruppenräume, durch den Ersatz für ein Schulzimmerprovisorium sowie durch den gestiegenen Raumbedarf im Mehrzweckbereich.

Der anstehende bauliche Erneuerungsbedarf, die veränderten Rahmenbedingungen aufgrund der zusätzlichen Aufgaben im Bereich der landwirtschaftlichen Ausbildung, die heutigen unbefriedigenden betrieblichen Abläufe sowie der ausgewiesene Mehrflächenbedarf verlangten nach der Ausarbeitung eines umfassenden Gesamtkonzepts für den Ausbau des LZSG.

Im Jahr 2010 wurden verschiedene Machbarkeitsstudien zur Überprüfung der Realisierbarkeit des Raumprogrammes für die Erweiterung des LZSG ausgearbeitet. Dabei wurden Sanierung und Erweiterung einerseits und Teilabbruch und Ersatzneubau andererseits miteinander verglichen und bezüglich Realisierbarkeit geprüft.

Auf der Grundlage dieses Gesamtkonzepts wurde im Jahr 2011 ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben. Der Umgang mit der vorhandenen Substanz (Sanierung und Erweiterung bzw. Teilabbruch und Ersatzneubau) wurde den Teilnehmenden am Wettbewerb frei gestellt. Die Erweiterung und bauliche Gesamterneuerung des LZSG musste dabei in zwei Phasen innerhalb des vorgegebenen Wettbewerbsperimeters aufgezeigt werden. In einer ersten Phase sollte der Neubau des gesamten Schul- und Internatsbereichs sowie der Hauswartwohnung realisiert werden und der Erweiterungsbau aus dem Jahr 1985 vorerst ohne bauliche Eingriffe zur Nutzung als Verwaltungsgebäude bestehen bleiben. Für eine zweite Phase (Option) sollte dann der Neubau des Verwaltungstrakts geplant werden. Das Projekt Teilabbruch und Ersatzneubau des Architekturbüros Andreas Senn, Architekt BSA SIA, St.Gallen, ging als Sieger aus diesem Wettbewerb hervor.

Auf dieser Basis ist das vorliegende Ausbauprojekt (ohne Option) entwickelt worden. Es beinhaltet den Neubau des gesamten Schulbereichs, des Internatsbereichs und der Hauswartwohnung gemäss ausgewiesenem künftigem Raumbedarf des Volkswirtschafts- und des Bildungsdepartementes. Dabei werden das heutige Hauptgebäude sowie das Personalgebäude aus dem Jahr

1977 bis zur Fertigstellung des Neubauvorhabens weiter genutzt und erst anschliessend rückgebaut. Damit kann auf die Erstellung von Provisorien vollständig verzichtet werden. Der Erweiterungsbau aus dem Jahr 1985 bleibt wie verlangt in der ersten Ausbaustufe ohne grosse bauliche Eingriffe bestehen und wird als Verwaltungsgebäude weiterhin genutzt.

Der Neubau ist unterteilt in einen Schul- und einen Internatstrakt. Im Schultrakt werden insgesamt acht Unterrichtszimmer, vier Gruppenräume, zwei Vorbereitungszimmer sowie eine Grossküche samt Anlieferung, die Mensa, eine Aula mit Foyer, die Schulküche, die Schüलगarderoben sowie diverse notwendige Nebenräumlichkeiten für die Entsorgung, die Haustechnik, das Küchen- und Putzpersonal sowie für die nötigen WC-Anlagen realisiert.

Im Internatstrakt sind insgesamt 27 Internatszimmer mit zugehörigen WC-Anlagen, drei Personal- und Aufsichtszimmer, ein Aufenthaltsraum, die Hauswartwohnung sowie die nötigen Nebenräume für Sanität, Fitness und Materiallagerung geplant.

Der Kreditbedarf für den Teilabbruch und Ersatzneubau der Landwirtschaftsschule am LZSG in Salez (ohne Option) beläuft sich auf 32 Mio. Franken. Entsprechend untersteht der Kantonsratsbeschluss dem obligatorischen Finanzreferendum.

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Vorlage Botschaft und Entwurf des Kantonsratsbeschlusses über den Teilabbruch und Ersatzneubau der Landwirtschaftsschule am Landwirtschaftlichen Zentrum St.Gallen in Salez (LZSG).

1 Ausgangslage

1.1 Landwirtschaftliche Bildung und Beratung im Kanton SG

1.1.1 Reorganisation der landwirtschaftlichen Bildung und Beratung im Kanton SG

Im Zuge von Sparmassnahmen wurden seit dem Jahr 2004 die Landwirtschaftliche Schule Flawil, die Bäuerinnenschule Custerhof in Rheineck und das Landwirtschaftliche Kurszentrum Kaltbrunn in mehreren Reformschritten aufgehoben. Die Zuständigkeit für die landwirtschaftliche Grund- und höhere Berufsbildung wurden vom Volkswirtschaftsdepartement ins Bildungsdepartement überführt und als Abteilung 4 (bzb Rheinhof) dem Berufs- und Weiterbildungszentrum Buchs angegliedert. Der Vollzeitunterricht im dritten Lehrjahr wird seither nur noch am Standort Salez in den Räumlichkeiten der ehemaligen Landwirtschaftsschule Sennwald angeboten. Die Fach- und Beratungsstellen der ehemaligen Landwirtschaftsschulen sowie die für die landwirtschaftliche Bildung und Beratung notwendigen Infrastrukturen bilden das LZSG, welches als kantonale Dienststelle des Landwirtschaftsamtes im Volkswirtschaftsdepartement geführt wird. Die neuen Strukturen haben sich bewährt.

1.1.2 Anlagen des Landwirtschaftlichen Zentrums SG, Salez

Im Hauptgebäude des LZSG sind eine Schulinfrastruktur mit Schulzimmern und Kursräumen, zwei Wohnetagen mit Internatszimmern, eine Kantinenküche mit Mensa, ein Hörsaal und im Verwaltungsteil mehrere Büros der Verwaltung des LZSG, der landwirtschaftlichen Fachstellen des LZSG und der Leitung des bzb Rheinhof vorhanden. Für die Unterrichtsbedürfnisse der Berufsbildung, die Weiterbildung und die Beratung stehen zudem Werkstätten, Kulturen (Obst- und Gartenanlagen) und Stallungen des Gutsbetriebes sowie die Anlagen des Staatswingerts und der

Obstanlage in Frümsen zur Verfügung. Für die dezentrale Beratungstätigkeit nutzen mehrere Fachstellen des LZSG auch Büroräumlichkeiten der ehemaligen Landwirtschaftsschule Flawil und führen dort Praxisversuche im Obst- und Pflanzenbau durch. Die enge Zusammenarbeit zwischen dem Bildungsdepartement und dem Volkswirtschaftsdepartement ermöglicht eine sehr effiziente Nutzung der heute vorhandenen Infrastruktur.

1.2 Entwicklung der landwirtschaftlichen Bildung

Das bzb Rheinhof bildet pro Jahr rund 100 Lernende der beruflichen Grundbildung im Beruf Landwirt/Landwirtin EFZ (Eidgenössisches Fähigkeitszeugnis) und 170 Personen in der strukturierten Weiterbildung aus. Die Lernenden der beruflichen Grundbildung teilen sich in drei verschiedene Ausbildungsgänge auf: rund 50 Prozent Erstausbildung, rund 30 Prozent Zweitausbildung (zwei Jahre Vollzeit) und rund 20 Prozent Nachholbildung (drei Jahre berufsbegleitend mit Praxisvorbildungen). Diese Zahlen sind in den letzten Jahren konstant geblieben und unterliegen nur insofern gewissen Schwankungen, als mit der Einführung der neuen Bildungsverordnung für den Beruf Landwirt/Landwirtin im Jahre 2009 der Ausbildungsgang der Nachholbildung für zwei Jahre ausgesetzt wurde.

In der landwirtschaftlichen Grund- und Weiterbildung werden pro Jahr im Durchschnitt 8'500 Lektionen unterrichtet. Der Unterricht teilt sich in die Bereiche Pflanzenbau, Tierhaltung, Mechanisierung, Betriebswirtschaft, Wahlbereiche, Allgemeinbildung und Sport auf.

Der Bedarf an ausgebildeten Landwirten für die Betriebsnachfolge (unter Berücksichtigung des Strukturwandels) liegt im Gebiet des Lehrbetriebsverbundes Landwirtschaft SG, AR, AI, FL und somit im Einzugsgebiet der Schule bei jährlich rund 130 Landwirten.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Entwicklung der Lernendenzahlen in der Grundbildung seit 2002 und Prognose bis 2016 zusammen:

		Jahr	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001						
		Abschlüsse	119	118	112	93	125	95	79	114	82	82	112	117						
		Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016			
Grundbildung	Berufsattest EBA	1. LJ	1			1	8	4	5	6	7	11	12	8	Prognose					
		2. LJ	1			1	3	8	10	12	8	8	10	12						
	Erstausbildung EFZ	1. LJ	51	58	59	64	43	43	55	62	68	66	47	46						
		2. LJ	63	52	59	52	48	51	53	55	54	59	62	53						
		3. LJ	75	79	63	43	41	38	36	40	40	78	78	85						
	Zweitausbildung EFZ	2. LJ	14	4		22	22	21	32	28	34	21	18	26						
		3. LJ	26	9	32	17	22	22	38	28	28	in Erstausbildung								
	Nachholbildung EFZ	1. LJ		16	37	15	16	30	35			17	19	14						
		2. LJ			16	37	15	16	30	38			16	18						
		3. LJ				16	37	16	16	30	38			16						
	Total	Total Lernende	231	218	266	268	255	249	310	299	277	260	262	278				280	280	280
		Abschluss EFZ	101	88	95	76	100	76	90	98	106	78	78	94				100	100	100
		Abschluss EBA	0	0	0	1	3	8	10	12	8	8	10	12				8	12	14

Erläuterungen:

- Die Zahlen für das Jahr 2013 sind mit einer Durchfallerquote von 10 Prozent aufgeführt.
- Der semesterweise Unterricht im dritten Lehrjahr, wie er einzig im Kanton St.Gallen und im Kanton Waadt gehandhabt wird, verteilt den Bedarf an Unterrichtszimmern im dritten Lehrjahr (Vollzeitunterricht) gleichmässig über das Jahr. Dadurch können mindestens zwei Unterrichtszimmer eingespart werden.
- In der Nachholbildung EFZ wurden in den Jahren 2008 und 2009 aufgrund der neuen Bildungsverordnung und der fehlenden Lehrmittel über drei Jahre keine neuen Klassen geführt. Deshalb sanken die Abschlüsse in den Jahren 2011 und 2012.

- Die Lernenden der Zweitausbildung EFZ werden aus Effizienzgründen im dritten Lehrjahr in den Klassen der Erstausbildung unterrichtet. Dadurch kann eine Klasse eingespart werden. Dies bedingt die Konzentration des allgemeinbildenden Unterrichtes und des Sports für die Lernenden der Erstausbildung EFZ auf einen ganzen Tag.
- In der Ausbildung zum eidg. Berufsattest (EBA) ist die Nachfrage gestiegen. Die Grenze für eine zweite Klasse wird vermehrt erreicht. Die Nachfrage nach Ausbildungsplätzen für Lernschwächere steigt.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Entwicklung der Teilnehmendenzahlen in der strukturierten Weiterbildung zusammen:

Weiterbildung	Ort / Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
		Betriebsleiterschule I	Salez / Flawil	18	20	21	22	34	41	26	47	24
Betriebsleiterschule I	Salez / Flawil										24	24
Betriebsleiterschule II	Salez / Flawil		20	22	15	14	14	13	8	18		15
Agrotechniker HF	Salez									12		16
Technischer Kaufmann	Salez		14	13	12			13	14	15	15	15
Nebenerwerbsland. DZ	Salez		39	24	24	46	46	48	48	48	48	48
Kräuterakademie	Salez		41	43	44	43	37	38	40	42	40	40
Bäuerinnen	Flawil/Ziegelbr.		24	43		52	24	35				
Bäuerinnen	Salez				23				21			
Total		18	158	166	140	189	162	173	178	159	151	182

Erläuterungen:

- Die Betriebsleiterschule ist modular aufgebaut. Die Betriebsleiterschule I bereitet auf den Abschluss mit der eidg. Berufsprüfung, die Betriebsleiterschule II auf den Abschluss mit der eidg. höheren Fachprüfung («Meisterprüfung») vor. Die Zahlen geben die mittlere Anzahl (Module) Teilnehmende wieder. Es wird jedes Jahr mindestens eine Klasse geführt. Mit der neuen Verordnung, die 2013 in Kraft tritt, und der Umverteilung des Stoffes werden wieder vermehrt Lernende den Abschluss auf der Stufe Betriebsleiterschule II absolvieren. Die gesamte Ausbildung dauert neu drei Jahre.
- Die Bäuerinnen sind momentan ausbildungsmässig «heimatlos». Die benötigten Räume werden heute an verschiedenen Orten zugemietet.

Zusammenfassend lässt sich aus der prognostizierten Entwicklung der Teilnehmendenzahlen folgendes Fazit ziehen: Durch den gleichbleibend hohen Bedarf an ausgebildeten Landwirten wird der Unterrichtsumfang mittelfristig auf dem aktuellen Niveau verbleiben. Die Nachfrage in der strukturierten Weiterbildung wird aufgrund neuer Ausbildungsgänge im gleichen Zeitraum eher ansteigen.

1.2.1 Organisation Unterricht Grundbildung

1.2.1.a Drei Typen der Grundbildung Landwirt/Landwirtin EFZ

Die berufliche Grundbildung im Beruf Landwirt/Landwirtin EFZ dauert für die Lernenden in der Erstausbildung drei Jahre und für die Lernenden in der Zweitausbildung zwei Jahre. In den ersten beiden Lehrjahren besuchen die Lernenden neben der Ausbildung auf dem Bauernhof die Berufsfachschule während einem Tag zu neun Lektionen pro Woche. Die Lernenden der Nachholbildung besuchen den Unterricht während drei Jahren und je einem Schultag pro Woche. Sie sind vom Unterricht im Fach Allgemeinbildung dispensiert (3 Lektionen pro Schultag). Durchschnittlich werden in der Abteilung bzw. Rheinhof am LZSG in Salez pro Tag rund 100 Lernende unterrichtet (60 bis 70 Vollzeit und 30 bis 40 Tagesunterricht).

1.2.1.b Besonderheit drittes Lehrjahr

Im dritten Lehrjahr erhöht sich das Schulpensum der Lernenden von 40 auf 100 Unterrichtstage pro Jahr. Diese 100 Tage Unterricht werden als Schulsemesterblock im Vollzeitunterricht durchgeführt. Dies bedeutet, dass die Lernenden während eines Semesters im Lehrbetrieb ausgebildet werden und anschliessend ein Semester Vollzeitunterricht am LZSG in Salez absolvieren oder umgekehrt. Im Unterricht werden Lernende der Erstausbildung und solche der Zweitausbildung (letztere im zweiten Lehrjahr) miteinander beschult und besuchen pro Woche im Schnitt 43 Lektionen Unterricht. Drei Wahlfachwochen im letzten Lehrjahr besuchen alle Lernenden, also auch jene der Nachholbildung gemeinsam. Für die Lernenden des Vollzeitunterrichtes besteht die Möglichkeit der Unterkunft im Internat. Dieses Angebot nutzen aufgrund der Fahrdistanzen etwa 60 Prozent der Lernenden im dritten Lehrjahr.

Für den Schulsport stehen heute ausser im dritten Lehrjahr keine Sporthallen zur Verfügung. Der Schulsport wird in monatlichen Halbtagesblöcken mit diversen sportlichen Aktivitäten unterrichtet.

Falls die Unterrichtsverteilung im dritten Lehrjahr mehr als zwei Klassen pro Semester erfordert, müssen zwei Gruppenräume zu einem Unterrichtszimmer umfunktioniert werden. Entsprechend stehen dann in diesem Semester weniger Gruppenräume zur Verfügung.

Die Auslastung der Unterrichtszimmer ist durch die sehr effiziente Gestaltung des Unterrichtes im dritten Lehrjahr und die Optimierungen in der Klassenplanung sehr hoch. So wird heute am LZSG über alle Unterrichtszimmer ein Auslastungsgrad von über 90 Prozent erreicht.

1.3 Entwicklung des landwirtschaftlichen Zentrums SG

1.3.1 Auftrag

Das LZSG ist Beratungs-, Weiterbildungs- und Dienstleistungszentrum für die Landwirtschaft, Ernährung und den ländlichen Raum im Kanton St.Gallen. Es stellt dem Berufs- und Weiterbildungszentrum Buchs (bzb) seine Mitarbeitenden als Lehrkräfte sowie die Infrastruktur und den Gutsbetrieb für die Durchführung der Grundbildung und der beruflichen Weiterbildung zur Verfügung.

1.3.2 Organisation

Für die Aufgabenerfüllung stehen am Hauptstandort Salez und am Standort Flawil sowie an den Aussenstellen in Kaltbrunn und Sargans insgesamt 60 Mitarbeitende (50 Planstellen) sowie Aushilfskräfte zur Verfügung. Die Geschäftsleitung LZSG führt die Abteilung nach unternehmerischen Grundsätzen nach den Vorgaben des Leistungsauftrages, welcher jeweils für eine Periode von 4 Jahren durch das Volkswirtschaftsdepartement erteilt wird, und stellt die Zusammenarbeit mit dem Berufs- und Weiterbildungszentrum Buchs sicher. Die Mitarbeitenden mit Lehrauftrag bringen dank ihrer Doppelfunktion als Lehr- und Beratungspersonen wertvolles Praxiswissen in den Unterricht ein. Das LZSG ist nach Ressorts gegliedert:

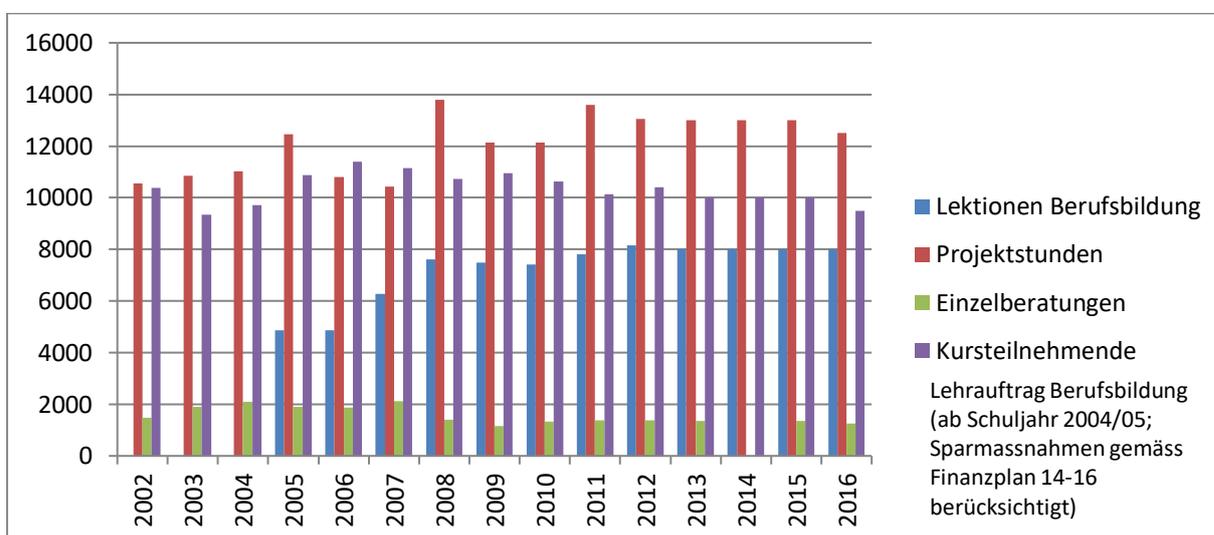
- Ressort Pflanzen und Markt mit den Fachstellen Ackerbau, Bienenhaltung, Biolandbau, Gemüsebau/Beeren, Marketing, Obstbau, Pflanzenbau/Umwelt, Pflanzenschutz, Weinbau;
- Ressort Betrieb und Familie mit den Fachstellen Alpwirtschaft, Bäuerliche Hauswirtschaft und Ernährung, Betriebswirtschaft;
- Ressort Tier und Technik mit den Fachstellen Kleinvieh, Landtechnik/Unfallverhütung, Rindvieh;
- Dienste mit Verwaltung/Sekretariat, Verpflegungsdienst, Reinigungsdienst/Gästebetreuung, Hausdienst und Gutsbetrieb.

Das LZSG verfügt über ein nach ISO 9001 zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem. Es erfüllt seinen Leistungsauftrag nach klaren Zielvorgaben, die in Form von Wirkungs- und Leistungszielen festgelegt sind und periodisch überprüft werden.

1.3.3 Aufgabenbereiche Beratung, Vollzug, Kurswesen

Am Standort Salez unterstützen die oben erwähnten Fachstellen die Umsetzung der schweizerischen Agrarpolitik mit einem innovativen und zukunftsorientierten Dienstleistungs- und Beratungsangebot. Dazu gehören Einzel- und Gruppenberatungen, Kurse, Informationsveranstaltungen, Praxisversuche, ausgewählte Vollzugsaufgaben und ein stetiger Wissensaustausch mit bäuerlichen Organisationen und kantonalen Dienststellen. Die Umsetzung der Agrarpolitik 2014-2017 stellt das LZSG künftig vor grosse Herausforderungen, die unter den finanziellen Rahmenbedingungen des Kantons nur mit einer weiteren Priorisierung der Aufgaben bewältigt werden können.

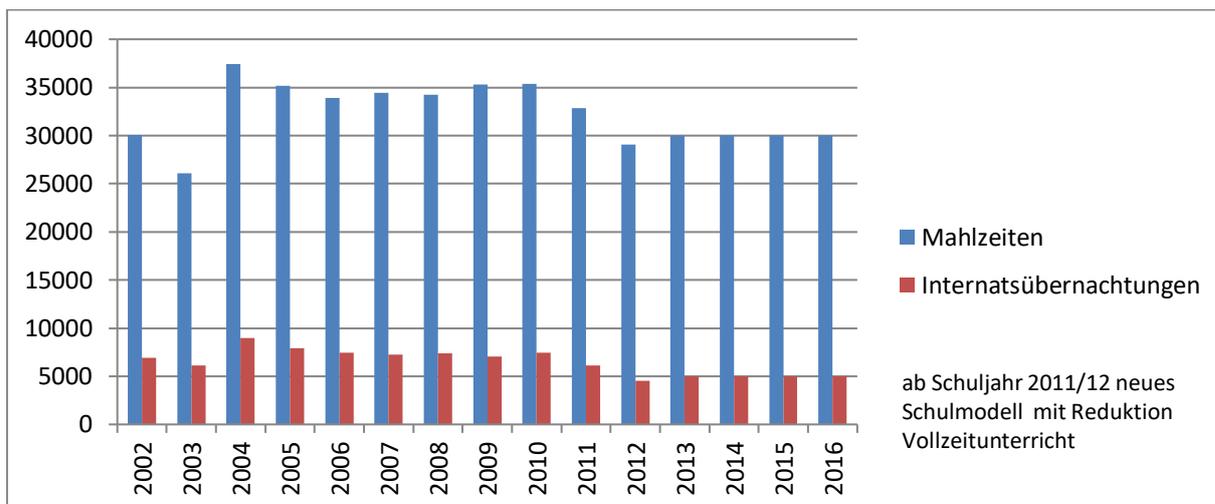
Leistungen LZSG seit 2002 und Prognose bis 2016:



1.3.4 Zentrum für die St.Galler Landwirtschaft

Seit der Reform der landwirtschaftlichen Bildung werden Internat, Kantinenküche und Schulinfrastruktur während des ganzen Jahres belegt. In der noch spärlichen unterrichtsfreien Zeit stehen die Anlagen für Kurse und Tagungen zur Verfügung. So nutzen seit Jahren mehrere Jugendmusikschulen während den Schulferien die Räume und erhöhen die Auslastung zusätzlich. Die Anzahl Übernachtungen im Internat ist aufgrund der Verlagerung von Unterrichtssequenzen vom dritten Lehrjahr mit Vollzeitunterricht in das erste und zweite Lehrjahr zurückgegangen. Sehr positiv ist dagegen, dass sich die Auslastung der Tagesinfrastruktur sehr gleichmässig und damit auch ressourcenschonend über das ganze Jahr verteilt. Das LZSG ist auch als Treffpunkt für die st.gallische Landwirtschaft und den ländlichen Raum von grosser Bedeutung.

Entwicklung der Verpflegung und Übernachtungen seit 2002 und Prognose bis 2016:



1.4 Aktuelle Situation am LZSG Salez

1.4.1 Räumliche Situation

Die Anlage des LZSG liegt in der Gemeinde Sennwald am südlichen Dorfrand von Salez. Sie besteht heute aus drei Gebäuden: dem Hauptgebäude (Schulhaus, Internat und Verwaltung), einem Personalgebäude (Wohnhaus) sowie einer Werkstattgebäude (Maschinenhalle). Im Norden wird sie durch die rechte Hauptkanalstrasse, im Nordwesten durch die Rheinhofstrasse, im Südosten durch die Sandgruebstrasse und im Südwesten durch die Landwirtschaftszone begrenzt.

1.4.1.a Hauptgebäude

Der dreigeschossige, unterkellerte Schul- und Internatsgebäudeteil wurde im Jahr 1977 als Hauptgebäude erstellt. Im zweiten Obergeschoss befinden sich 14 Internatszimmer, im ersten Obergeschoss fünf Unterrichtszimmer und im Erdgeschoss die Küche mit Mensa, Kursraum und Aufenthaltsbereich. Im Untergeschoss sind heute neben Lager- und Technikräumen ein Informatikraum sowie weitere Aufenthaltsräume angeordnet.

Im Jahr 1985 wurde das Schul- und Internatsgebäude mit einem zweigeschossigen winkelförmigen Bau gegen Südosten erweitert. Dieser beinhaltet im Obergeschoss zehn Vier-Bett-Schülerinternatszimmer, einen Konferenzraum, Büroräume, ein Unterrichtszimmer sowie ein Labor. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Haupteingang mit Garderobe und dem Hörsaal vor allem Büroräumlichkeiten der Verwaltung. Eine Rampe verbindet auf der östlichen Seite den Aussenbereich mit dem Untergeschoss. Der Erweiterungsbau ist nur im nördlichen Teil unterkellert.

1.4.1.b Personalgebäude

Das zweigeschossige, unterkellerte Wohnhaus wurde ebenfalls im Jahr 1977 errichtet. Im ersten Obergeschoss liegen die Wohnung des Betriebswartes sowie drei Internatszimmer für die Schülerinnen. Im Erdgeschoss sind vier Personal-/Gästezimmer vorhanden. In der ehemaligen Direktorenwohnung hat sich der Bäuerliche Buchhaltungsverein (BBV) eingemietet.

Das Gebäude verfügt über zwei Garagen / Einstellräume für Autos und Geräte sowie über einen Fahrradstellraum im Untergeschoss, der über eine an der östlichen Gebäudeseite liegende Rampe erschlossen ist.

1.4.1.c Werkstattgebäude (Maschinenhalle)

Das heutige Werkstattgebäude wurde im Jahr 1977 erbaut und in den Jahren 1980 und 1985 zweimal erweitert. An der Gebäudehülle sind keine baulichen Massnahmen erforderlich. Die Werkstätten und Fachzimmer werden etappenweise erneuert.

1.4.2 Betriebliche Situation

Durch die Reorganisation (stetige Zunahme der Aufgaben sowie Konzentration der landwirtschaftlichen Institutionen des Kantons St.Gallen am Standort Salez) und durch die Entwicklung der Lernendenzahlen sowie der inhaltlichen Gestaltung der landwirtschaftlichen Bildung entstand im Laufe der Jahre eine räumliche Konzeption, die eine starke Verflechtung verschiedener Nutzungen aufweist. So wurden in den letzten Jahren zunehmend Mehrfachbelegungen der vorhandenen Räume notwendig.

Die betriebliche Vermischung der unterschiedlichen Bereiche wie Schul-, Internats-, Wohn-, Verwaltungs- und Mehrzweckbereich führt zu ungünstigen Nutzungsüberschneidungen. So muss das Foyer heute aufgrund fehlender Alternativen auch als Schüleraufenthaltsraum genutzt werden. Verschiedene Veranstaltungen finden heute in der Mensa statt, obwohl sie aufgrund der bestehenden Stützenstruktur nur sehr beschränkt für eine Mehrzwecknutzung geeignet ist. Dabei entstehen oftmals problematische Überschneidungen zwischen Aus/Weiterbildung und Verpflegung. Die gesamte Schulanlage wird heute bis an ihre Kapazitätsgrenze ausgenutzt.

Der Internatsbereich mit Vier-Bett-Zimmern und externen Nasszellen ist nicht mehr zeitgemäss.

Die einzelnen Bereiche sind in unterschiedlichem Grad der Öffentlichkeit zugänglich. Die Anforderungen an den Zugänglichkeitsgrad variieren je nach Tageszeit.

2 Künftige Bedürfnisse

2.1 Bauliche Bedürfnisse

Das Hauptgebäude und das Personalhaus weisen trotz den laufend ausgeführten Unterhaltsarbeiten einen erheblichen Erneuerungsbedarf auf. Der Zustand der Flachdächer sowie der Sichtbeton-Bauteile erfordert zwingend eine Sanierung in den nächsten Jahren. Wasserschäden in jüngster Vergangenheit belegen diese Notwendigkeit. Die Gebäudehülle entspricht nicht mehr dem heutigen Wärmedämmstandard und weist erhebliche Wärmebrücken auf. Die Fenster müssen ersetzt werden. Die Haustechnik und die Betriebseinrichtungen haben die technische Lebensdauer erreicht, und es ist schwierig, Ersatzteile zu beschaffen. Insbesondere die Mensaküche entspricht weder baulich noch technisch den heutigen Ansprüchen.

Mögliche Einwirkungen infolge Erdbeben mussten zum Zeitpunkt der Erstellung des Hauptgebäudes und des Personalhauses noch nicht berücksichtigt werden. Die heute gültigen Normen sehen bei ungenügendem Erfüllungsfaktor jedoch auch für diese bestehenden Bauten eine Erhöhung vor. Zur Erreichung der minimalen Erdbebensicherheit sind in und an den Gebäuden verschiedene Massnahmen zwingend erforderlich. Darüber hinaus sind zusätzliche Massnahmen im Bereich der baulichen Sicherheit zur Behebung diverser Gefahrenstellen (Geländer, Brüstungen, Absturzsicherung sowie Glas am Bau) nötig.

2.2 Betriebliche Bedürfnisse

2.2.1 Berufsbildung bzb Rheinhof

Die Unterrichtszimmer sind bis auf zwei Zimmer zu klein für Klassen mit bis zu 24 Lernenden. Ein provisorisches Unterrichtszimmer im Bereich der Werkstätten, das seit dem Jahr 2005 als ordentliches Unterrichtszimmer genutzt wird, verfügt über kein Tageslicht und ist nur beschränkt heizbar. Im Schulzimmerbereich sind Büros angegliedert und für sechs Unterrichtszimmer ist lediglich ein einziger Gruppenraum vorhanden. Zeitgemässe Unterrichtsformen mit handlungs-orientiertem Unterricht benötigen indes vermehrt Gruppenräume. Derzeit stehen nur zwei Vorbereitungsräume für sämtliche Lehrpersonen zur Verfügung.

Für die Bäuerinnenausbildung, die im Zuge der Aufhebung der Ausbildung am Custerhof Rheineck an den Standort Salez verlegt worden ist, sind keine spezifischen Fachräume vorhanden. Die Nachfrage nach Hauswirtschaftsraum/Unterrichtszimmern und Schulküche zur Produkteverarbeitung nimmt auch in den Lehrplänen der Grund- und Weiterbildung der Landwirte einen grossen Stellenwert ein und kann mit der heutigen Infrastruktur nur sehr beschränkt abgedeckt werden.

Mit dem neuen Bildungsplan wird dem Praxisbezug in den verschiedenen landwirtschaftlichen Produktionszweigen vermehrte Bedeutung beigemessen. So können sich die Lernenden während dreimal vierzig Lektionen Wahlfachunterricht in verschiedene Fachbereiche der Landwirtschaft vertiefen. Diese Wahlfächer werden über alle Klassen hinweg im dritten Lehrjahr gemeinsam unterrichtet und erfordern zusätzliche Räumlichkeiten, obwohl auch der Gutsbetrieb dafür weiterhin bestmöglich genutzt wird.

Für den Unterricht im tierischen Hauptproduktionszweig der ostschweizerischen Landwirtschaft (Milchproduktion und -Verarbeitung) steht heute lediglich ein Raum mit dürftiger Einrichtung zur Verfügung, welcher die künftigen Bedürfnisse nicht mehr abdeckt.

2.2.2 Landwirtschaftliches Zentrum SG

Mehrere Nutzungsbereiche genügen den heutigen betrieblichen Standards nicht mehr. Der aktuelle Betrieb führt in verschiedenen Bereichen zu ungünstigen Nutzungsüberschneidungen. So sind beispielsweise Büroräumlichkeiten zwischen den Schulzimmern und auf der gleichen Etage wie Internatszimmer angeordnet. Die bestehenden Mehrbettzimmer, die Gemeinschaftsdusch- und WC-Anlage sowie Aufenthaltszimmer im Kellergeschoss und in Luftschutzräumen entsprechen nicht mehr einem zeitgemässen Wohnen junger Menschen und sind schlechte Voraussetzungen für einen geordneten Internatsbetrieb.

Die Mensa steht aufgrund der Stützenstruktur und den bestehenden Durchgängen nur sehr beschränkt für die nötige Mehrzwecknutzung (Verpflegung und Veranstaltungen) zur Verfügung. Die Doppelnutzung der Mensaerweiterung als Unterrichtszimmer und Kursraum erschwert den Tagesbetrieb bei Spitzenbelegungen.

Die Küche entspricht in vielen Belangen nicht mehr den gesetzlichen Vorschriften. Verschärfte Hygienestandards, veränderte Betriebsabläufe und Essgewohnheiten führen zu neuen Anforderungen. Aufgrund der ungenügenden Küchenlüftung kommt es zu Geruchsimmissionen in verschiedenen Räumen und Unterrichtszimmern. Ersatzteile der bald 40-jährigen Kucheneinrichtung sind nicht mehr erhältlich. Eine grundlegende Erneuerung ist notwendig und hat hohe Priorität.

2.3 Resultierender Mehrflächenbedarf

Durch die Reorganisation der landwirtschaftlichen Schulen im Kanton St.Gallen sowie durch die Konzentration der landwirtschaftlichen Beratungs- und Fachstellen ist am LZSG aufgrund der betrieblichen Bedürfnisse gemäss Ziffer 2.2.1 und 2.2.2 dieser Botschaft, aber auch zur räumlichen Entflechtung von Essensraum, Aula und Foyer für unterschiedliche Veranstaltungen ein Mehrflächenbedarf von rund 900 m² Nutzfläche ausgewiesen, der im Rahmen dieses Neubauvorhabens bereitzustellen ist. Er setzt sich wie folgt zusammen:

	Ist (m²)	Bedarf(m²)	Differenz(m²)
Schulbereich	855	1'495	+640
Mehrzweckbereich	821	1'120	+299
Verwaltungsbereich	532	780	+248
Verwaltungsbereich (fremdvermietet)	207	0	-207
Internatsbereich	1'110	1'035	-75
Wohnbereich	161	175	+14
Hausdienst / Nebenräume	438	430	-8
NF Total in m²	4'124	5'035	+911

2.4 Ersatzneubau oder Sanierung und Erweiterung der bestehenden Gebäudesubstanz

Aufgrund des anstehenden baulichen Erneuerungsbedarfs, der unbefriedigenden betrieblichen Abläufe und des resultierenden Mehrflächenbedarfs wurden im Jahr 2010 verschiedene Machbarkeitsstudien zur Überprüfung der Realisierbarkeit des Raumprogrammes für die Erweiterung des LZSG durchgeführt. Dabei wurden Sanierung und Erweiterung (Erhalt der bestehenden Bauten bzw. deren Teilabbruch) sowie ein Ersatzneubau (vollständiger Abbruch) konzeptionell geprüft und verglichen.

Die Studien stellen im Wesentlichen fest, dass das erforderliche Raumprogramm grundsätzlich in allen Varianten umgesetzt werden könnte.

Eine Sanierung der heutigen Bausubstanz mit minimaler Erweiterung führt aufgrund der ungünstigen vorhandenen Raumstrukturen zu keiner massgeblichen Verbesserung der heutigen betrieblichen Nutzungseinschränkungen. Auch kostenmässig resultieren nicht erhebliche Einsparungen, weil die nötigen baulichen Massnahmen zur Behebung der Mängel in den Bereichen Energie, Haustechnik und Gebäudesicherheit einen Rückbau des Hauptgebäudes und des Personalhauses bis auf den Rohbau erforderlich machen, was faktisch einem Neubau gleichkommt.

In der Gesamtbeurteilung hat sich die Variante Ersatzneubau der Landwirtschaftsschule unter Beibehaltung des Erweiterungsbaus aus dem Jahr 1985 als zielführendste Lösung ergeben. Mit dieser Variante können im Neubauteil die künftig erforderlichen Raumstrukturen geschaffen werden und optimal mit den vorhandenen Räumlichkeiten des Erweiterungsbaus, an dem aus baulicher Sicht wenig Sanierungsbedarf besteht, kombiniert werden.

3 Bauvorhaben

3.1 Architekturwettbewerb

Aufgrund der Erkenntnisse aus den Machbarkeitsstudien wurde im Jahr 2011 ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben. Der Umgang mit der Substanz (Sanierung und Erweiterung bzw. Teilabbruch und Ersatzneubau) wurde den Teilnehmer frei gestellt.

In einem einstufigen Projektwettbewerb im offenen anonymen Verfahren sollten wirtschaftlich, ökologisch und architektonisch nachhaltige Lösungen gefunden werden. Die permanente Aufrechterhaltung des laufenden Betriebs musste dabei gewährleistet werden.

Die Erweiterung und bauliche Gesamterneuerung des LZSG sollte in zwei Phasen innerhalb des vorgegebenen Wettbewerbsperimeters realisiert werden. Für eine erste Phase war ein Neubau für den Schul- und Internatsbereich samt Wohnung für den Hauswart zu projektieren. Der Erweiterungsbau aus dem Jahr 1985 sollte dabei ohne grössere bauliche Eingriffe als Verwaltungsgebäude in die Anlage eingebunden und erst in einer späteren zweiten Phase durch einen Neubau des Verwaltungsgebäudes ersetzt werden (Option). Zusätzlich war darzulegen, wie der Projektvorschlag in der zweiten Phase im Falle eines Anstiegs der Schülerzahlen zukünftig um vier zusätzliche Unterrichtszimmer erweitert werden kann.

Das Projekt über den Teilabbruch und den Ersatzneubau des Architekturbüros Andreas Senn Architekt BSA SIA aus St.Gallen ging als Sieger aus dem Architekturwettbewerb hervor. Das Projekt überzeugte die Wettbewerbsjury und die betroffenen Departemente in der ortsbaulichen Disposition und als Gesamtanlage in beiden Etappierungsphasen. Die Entwicklung des Baukörpers weist in der architektonischen und funktionellen Ausgestaltung wie auch in der langfristig angelegten Flexibilität der Baustruktur sehr hohe Qualitäten auf. Im landschaftlichen Kontext überzeugt insbesondere die feingliedrige, ruhige Silhouette des langgezogenen und sensibel dem Terrain aufgesetzten Baukörpers. Die ortsbauliche Setzung des L-förmigen Neubaus bildet zusammen mit dem bestehenden Werkstattgebäude ein räumlich reizvolles Gesamtensemble, welches dem Ort eine neue eigenständige Identität verleiht. Das Projekt weist insbesondere dank dem Wegfall von Provisorien ein gutes Kosten-Nutzen Verhältnis auf.

3.2 Bauprojekt

Für das vorliegende Bauprojekt (erste Phase gemäss Wettbewerbsvorgaben, ohne Option) ist folgender Bauablauf geplant:

1. Neubau des gesamten Schulbereichs, des Internatsbereichs sowie der Wohnung des Hauswarts;
2. Rückbau des Personalgebäudes und des Hauptgebäudes aus dem Jahr 1977;
3. Anpassungen am Erweiterungsbau aus dem Jahr 1985 zur Nutzung als Verwaltungsgebäude.

Mit dieser Bauabfolge kann auf die Erstellung finanzaufwendiger Provisorien verzichtet werden. Die Disposition der Baukörper ergibt nach Abschluss des Bauprojektes (auch ohne Option) eine sinnvolle, in sich abgeschlossene Einheit. Im grosszügigen Hof zwischen dem Neubauvorhaben und dem Werkstattgebäude können die für die Ausbildung wichtigen Sortengärten angelegt werden.

Auf die zweite Phase gemäss Wettbewerbsprogramm, den Neubau des Verwaltungsgebäudes (Option), wird im heutigen Zeitpunkt verzichtet. Es ist vorgesehen, im Jahr 2025 im Rahmen eines neuen Bauprojektes und gestützt auf eine dannzumalige Bedarfsabklärung das Verwaltungsgebäude allenfalls zu erweitern.

3.2.1 Bestandteile des Neubauvorhabens

3.2.1.a Schultrakt

Der Ersatzneubau ist klar unterteilt in einen Flügel für den Schulbereich und einen Flügel für den Internatsbereich. Der neue zweigeschossige Schultrakt ist grösstenteils unterkellert.

Im Untergeschoss sind die Garderoben für das Küchenpersonal, die Räumlichkeiten für die Entsorgung, die Haustechnikzentrale, Lagerräume für Küche, Schule und Verwaltung, die Wäscherei, die Putzräume sowie WC-Anlagen geplant.

Im Erdgeschoss sind die Schüलगarderoben, einschliesslich WC-Anlagen, die Grossküche mit Essensausgabe und Anlieferung, die neue Aula mit Foyer, die Mensa mit Aussenbereich, ein Aufenthaltsraum, die Schulküche, das Unterrichtszimmer für die Hauswirtschaft sowie diverse kleine Nebenräume vorgesehen.

Das erste Obergeschoss beinhaltet sieben Unterrichtszimmer, vier Gruppenräume, zwei Vorbereitungszimmer, eine Informatiknische, eine Aufenthaltsfläche mit Aussenbereich, weitere WC-Anlagen sowie zusätzliche kleine Nebenräume.

Damit können die räumlichen Bedürfnisse für den Schulunterricht gemäss Ziffer 2 dieser Vorlage bedarfsgerecht abgedeckt werden.

3.2.1.b Internatstrakt

Der dreigeschossige Internatstrakt einschliesslich Hauswartwohnung ist nicht unterkellert. Er beinhaltet auf den drei Geschossen insgesamt 27 Internatszimmer, zwei Personalzimmer, ein Aufsichtszimmer, einen Fernseh- und Aufenthaltsraum sowie ein Sanitätszimmer, den Fitnessraum, einen Lagerraum für Bettwäsche, diverse kleine Putzräume sowie zwei weitere WC-Anlagen. Die einzelnen Internatszimmer mit einer Grösse von 20 m² einschliesslich Nasszellen beherbergen normalerweise zwei, im Bedarfsfall bis drei Personen und sind in der Ausstattung einfach gehalten.

3.2.2 Ortbauliche Situation

Der geplante Ersatzneubau wird an die südliche Grenze des Grundstücks hin zur weiten Fläche der Landwirtschaftszone platziert und übernimmt die Ausrichtung der Werkhalle. Dadurch entsteht ein grosszügiger Hof, welcher zukünftig mit dem Sortengarten und den Praxisversuchparzellen das Zentrum der Anlage bilden wird. Diese für die landwirtschaftliche Bildung und Beratung zentralen Anlagen sind damit optimal direkt dem Betrieb der bestehenden Werkhalle angegliedert. Die Anlage öffnet sich gleichermassen ab der Parkierungsfläche Sandgruebstrasse wie auch von der Rheinhofstrasse her und ermöglicht so eine optimale Erschliessung des LZSG.

3.2.3 Architektonisches Konzept

Der Neubau ist als zweiflügliger, abgewinkelter Holzbau konzipiert. Der Flügel für den Schulbereich wird zweigeschossig, derjenige für das Internat dreigeschossig ausgebildet. Den Hauptfassaden wird eine Laubenzone vorangestellt. Diese vorgelagerte Schicht erfüllt eine wichtige Funktion als Fassaden- und Sonnenschutz wie auch als gliederndes Element. Die Aussenterrasse wird als geschützter Raum in den Baukörper eingeschnitten. Die Holzbaustruktur ist auch im Innern des Gebäudes direkt wahrnehmbar.

Mit der Aufteilung des Neubaus in die beiden klar definierten Nutzungsbereiche Schule und Internat kann die heutige ungünstige räumliche Verflechtung verschiedener Nutzungen beendet und in einen betrieblich optimal funktionierenden Zustand überführt werden.

3.2.4 Statisches Konzept

Aufgrund des schlechten Baugrunds ist für das Neubauprojekt eine Fundation auf Pfählen vorgesehen. Das Untergeschoss und die Bodenplatte des Erdgeschosses werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Tragstruktur der Obergeschosse dagegen ist – mit Ausnahme der Holz-Beton-Verbund Decken – aus einer reinen Holzkonstruktion geplant.

3.2.5 Brandschutz

Das Brandschutzkonzept für die Flucht- und Rettungswege basiert auf den Standardkonzepten der schweizerischen Brandschutzvorschriften. Der Internatsteil wird mit einer Sprinkleranlage geschützt. Zusätzlich wird der Neubau mit einer einfachen Brandmeldeanlage ausgerüstet.

Für den Gebäudeteil aus dem Jahr 1985, welcher ohne Ausbaumassnahmen vorläufig weiter genutzt wird, sind keine zusätzlichen Brandschutzmassnahmen erforderlich.

3.2.6 Umgebungsgestaltung

Das LZSG ist umgeben von landwirtschaftlichen Feldern und Baumhecken. Der lange Baukörper des Neubaus bildet zusammen mit der bestehenden Werkhalle und dem Verwaltungsgebäude einen grosszügigen Hof. Dieser wird zum Mittelpunkt der gesamten Anlage und dient der Erschliessung für Fussgänger und für die Anlieferung wie auch dem Aufenthalt für Bewohner und Besucher. Grünflächen aus Wiesen und Sortengärten reihen sich an befestigte Flächen.

Der Hauptbereich der Hoffläche wird als grosszügiger, freier Acker des Sortengartens angelegt. Eine Blumenwiese mit Baumgruppen, Kräuter- und Staudenbeeten laden Bewohner und Besucher nicht nur zum Verweilen ein, sondern auch zum Kennenlernen verschiedener Pflanzensorten. Ein Teil der Sortengärten wird südlich des Verwaltungsgebäudes betrieben. Als südlicher Abschluss folgt eine Grünfläche mit Bäumen, die als ökologische Ausgleichsfläche ausgewiesen wird und zur Beschattung des Gebäudes beiträgt.

3.2.7 Behindertengerechtes Bauen

Der Ersatzbau und die Aussenanlagen werden behindertengerecht konzipiert, so dass sie auch für körperlich behinderte Menschen uneingeschränkt nutzbar sind. Der Neubau verfügt über zwei rollstuhlgängige Personenaufzüge, die alle Geschosse im Schul- und Internatstrakt erschliessen. Im Unter- wie auch im Obergeschoss sind rollstuhlgängige WC-Anlagen geplant. Ebenso ist ein schwellenloser Zugang zum Neubau vorgesehen. Die Internatszimmer samt Nasszellen sind im Bedarfsfall mit wenig Aufwand behindertengerecht anpassbar.

3.3 Energie und Ökologie / Haustechnik

3.3.1 Energie und Ökologie

Gemäss «Richtlinie zur ökologischen Vorbildfunktion der öffentlichen Hand» kommt dem Kanton eine Vorbildfunktion bei der Erstellung von Hoch- und Tiefbauten in den Bereichen Energie und Ökologie zu (RRB 1999/83). Relevante Grundlagen dafür sind zum einen das «Energiekonzept Kanton St.Gallen» und zum andern die Vorgaben der «2000-Watt-Gesellschaft» (SIA-Effizienzpfad Energie).

Das «Energiekonzept Kanton St.Gallen» strebt eine sichere, wirtschaftliche und umweltschonende Energieversorgung im Kanton an. Die beiden Hauptziele des St.Galler Energiekonzepts für die Zeit bis zum Jahr 2020 sind die Erhöhung der Energieeffizienz im Gebäudebereich sowie die Verdoppelung der Produktion erneuerbarer Energien.

Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft ist eine nachhaltige Nutzung der Ressourcen und Energieträger. Der «SIA-Effizienzpfad Energie» (SIA Merkblatt 2040) ist der anerkannte Standard für das Bauen gemäss 2000-Watt-Gesellschaft.

Das geplante Neubauvorhaben für das LZSG erfüllt mit den nachfolgend aufgeführten Massnahmen die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft gemäss «SIA-Effizienzpfad Energie» vollumfänglich und leistet einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der beiden Hauptziele des kantonalen Energiekonzepts.

3.3.1.a Energie

Zur Wärmeversorgung des Neubauvorhabens ist eine Holzschntzelheizung vorgesehen. Damit kann unter Verwendung von regionalem Holz eine angemessene Wärmeversorgung für das Gebäude gewährleistet werden. Holz weist einen äusserst geringen Anteil an nicht-erneuerbarer Primärenergie und einen geringen Treibhausgaskoeffizienten auf. Der Thematik Feinstaubemissionen wird mit geeigneten technischen Installationen (Feinstaubfilter) Rechnung getragen. Zur Unterstützung der Warmwassererzeugung für den Neubau ist eine leistungsfähige thermische Solaranlage geplant.

Auf dem südlich ausgerichteten Flachdach des Neubaus ist zudem eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rund 90 kWp (Kilowatt Peak) geplant. Sie wird rund 50 bis 60 Prozent des zu erwartenden Strombedarfs des Neubaus abdecken.

3.3.1.b Ökologie

Dank dem hohen Anteil an Holz in Konstruktion und Ausbau, dem massvollen Einsatz von Glas und den reduzierten Unterterrainbauten kann auch der ökologische Richtwert für die Erstellung des Neubaus (graue Energie) gemäss «SIA-Effizienzpfad Energie» gut eingehalten werden.

Zur Schaffung eines gesunden Raumklimas wird auf optimale Tageslichtverhältnisse, schadstoffarme Werkstoffe und Baumaterialien sowie auf einen ausreichenden Schallschutz grossen Wert gelegt.

3.3.2 Heizung, Lüftung, Klima, Kälte und Sanitäranlagen (HLKKS)

Im Bereich HLKKS wird im gesamten Neubauvorhaben ein konsequent einfacher Technisierungsgrad umgesetzt, um die Anlagekosten sowie die Kosten in der Betriebsphase möglichst gering halten zu können. Die Wärmeerzeugung für die Gesamtanlage erfolgt über eine Holzschntzelanlage im Bereich des bestehenden Werkstattgebäudes. Die Wärmeabgabe im Raum erfolgt hauptsächlich über einfache Radiatoren.

Mechanische Lüftungsanlagen werden nur in ausgewählten Räumen mit erhöhten Ansprüchen (Mensa, Aula, gewerbliche Küche, Fitnessraum, Garderoben, Untergeschoss und Nasszellen im Internatsteil) eingebaut. Sämtliche Lüftungsanlagen verfügen über hochwertige Wärmerückgewinnungssysteme. Die Luftqualität in den übrigen Räumen wird durch Öffnen der Fenster per Hand geregelt.

Im gesamten Neubau werden konventionelle Sanitärapparate mit wassersparenden Armaturen eingesetzt. Warmwasser steht nur in der gewerblichen Küche, in den Internatszimmern, in der Hauswartwohnung, in den Putzräumen und in den Garderoben zur Verfügung.

3.3.3 Elektrokonzept

Auch im Bereich Elektro wird durchgängig ein einfacher Technisierungsgrad umgesetzt. Die Elektroinstallationen erfolgen über jederzeit zugängliche Aufputz-Leitungsführungen. Die einzelnen Räume und Korridore werden via Steigzonen mit Elektrokanälen (sichtbar) erschlossen. Elektrische Storenantriebe sind keine vorgesehen (manuelle Bedienung über Handkurbel). Es werden im gesamten Neubau nur energieeffiziente Geräte eingebaut.

3.3.4 Gebäudeautomatisation / Mess-, Steuer-, Regel- und Leitsystemtechnik (MSRL)

Für die Wärme- und Kälteerzeugung, für die Verteilsysteme und für die raumluftechnischen Anlagen wird aufgrund der hohen Lebenszykluskosten auf eine zentrale Gebäudeautomation verzichtet.

3.4 Provisorien

Das ausgewählte Wettbewerbsprojekt kommt in beiden Ausbautetappen ohne kostenintensive Provisorien aus, was massgeblich zum guten Kosten-Nutzen-Verhältnis des Neubaufvorhabens beiträgt.

4 Baukosten und Kreditbedarf

4.1 Kostenberechnung nach BKP – Kostenvoranschlag

BKP	Bezeichnung	Teilobjekt Massnahmen Bestand (in Franken)	Teilobjekt Neubau (in Franken)	Total (in Franken)
0	Grundstück			
1	Vorbereitungsarbeiten		2'900'000.–	2'900'000.–
2	Gebäude		21'450'000.–	21'450'000.–
3	Betriebseinrichtungen		1'550'000.–	1'550'000.–
4	Umgebung		1'300'000.–	1'300'000.–
5	Baunebenkosten		1'300'000.–	1'300'000.–
7	Massnahmen Bestand	700'000.–		700'000.–
8	Reserven		1'000'000.–	1'000'000.–
9	Ausstattung		1'800'000.–	1'800'000.–
Anlagekosten		700'000.–	31'300'000.–	32'000'000.–

Die Kostenvoranschläge beruhen auf dem Schweizerischen Baupreisindex vom 1. April 2012 (Teilindex Hochbau Schweiz 101.7 Punkte, Basis Oktober 2010).

4.2 Erläuterungen zu den einzelnen Positionen

BKP 0 Grundstück (Fr. 0.–)

Es sind keine Kosten für den Grundstückserwerb notwendig. Das Grundstück befindet sich bereits im Besitz des Kantons St.Gallen.

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten (Fr. 2'900'000.–)

Diese Position enthält die Kosten für Bestandsaufnahmen, Zustandsanalysen, Baugrunduntersuchungen, sowie Abbrüche einschliesslich Altlastensanierung (einschliesslich Honorare).

BKP 2 Gebäude (Fr. 21'450'000.–)

Unter diese Position fallen die Kosten für den Baugrubenaushub einschliesslich Baustelleneinrichtung, den Rohbau einschliesslich Stahlbetonarbeiten und Montagebau in Holz, die gesamte Gebäudehülle, die Flachdacharbeiten, den Ausbau der Räume und die Liftanlagen. Weiter enthalten sind die der Grundnutzung dienenden Installationen der Haustechnik, wie Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlagen (einschliesslich Honorare).

BKP 3 Betriebseinrichtungen (Fr. 1'550'000.–)

Diese Hauptgruppe umfasst die fest eingebauten Einrichtungen und Installationen, die einer spezialisierten Nutzung des Gebäudes dienen; Grossküche, Wäscherei, Ver- und Entsorgung sowie die Photovoltaik-Anlage (einschliesslich Honorare).

BKP 4 Umgebung (Fr. 1'300'000.–)

Diese Position umfasst die Kosten für die Umgebungsarbeiten ab Rohplanie, Beläge, Grünflächen, Bepflanzungen und Ausstattungen (einschliesslich Honorare).

BKP 5 Baunebenkosten und Übergangskonten (Fr. 1'300'000.–)

Die Position umfasst die Wettbewerbskosten, die Gebühren, die Kosten für Muster, Modelle und Vervielfältigungen, für Versicherungen, Bewachungen sowie für Grundsteinlegung, Aufrichte und Einweihung.

BKP 7 Massnahmen Bestand (Fr. 700'000.–)

Diese Position umfasst die notwendigen Massnahmen im Schul- und Internatsgebäude aus dem Jahr 1985 (einschliesslich Honorare).

BKP 8 Reserven (Fr. 1'000'000.–)

Es werden Bauherrenreserven im Umfang von rund 5 Prozent der Anlagekosten Gebäude Neubau (BKP 2) ausgewiesen.

BKP 9 Ausstattung (Fr. 1'800'000.–)

Diese Position umfasst die Kosten für die mobilen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände wie die Möblierungen der Internatszimmer, des Fitnessraums, der Schul- und Gruppenräume, der Schüleraufenthaltsräume, der Mensa und der Aula. Ebenso enthalten sind Schwachstrom-Apparate für den Schulbetrieb wie Beamer und Whiteboards. Die Position beinhaltet auch die Kosten für die Gebäudebeschriftung, für Textilien / Akustikvorhänge sowie einen Betrag von 100'000 Franken für «Kunst am Bau» (einschliesslich Honorare).

4.3 Parameter und Kennzahlen für das Neubauvorhaben

	Neubau	Einheit
Geschossfläche (GF) SIA 416	6'199	m ²
Investitionskosten BKP 2	3'460	Fr. / m ²
Investitionskosten BKP 2+3	3'710	Fr. / m ²
Gebäudevolumen (GV) SIA 416	26'006	m ³
Investitionskosten BKP 2	824	Fr. / m ³
Investitionskosten BKP 2+3	884	Fr. / m ³

Die Kennwerte der Anlagekosten für den geplanten Neubau sind in der Grössenordnung vergleichbar mit bereits fertiggestellten Bauten der letzten Jahre mit ähnlichen Anforderungen.

4.4 Bauteuerung

Der Kostenvoranschlag beruht auf dem Schweizerischen Baupreisindex vom 1. April 2012 (Teilindex Hochbau Schweiz 101.7 Punkte, Basis Oktober 2010). Die Bauarbeiten für den Teilabbruch und Ersatzneubau der Landwirtschaftsschule am LZSG beginnen frühestens im Jahr 2016. Die Bauzeit beträgt rund zwei Jahre. Teuerungsbedingte Mehrkosten können daher nicht ausgeschlossen werden.

4.5 Finanzierung und Kreditbedarf

Der Kreditbedarf zulasten des Kantons für den Teilabbruch und Ersatzneubau der Landwirtschaftsschule am LZSG beläuft sich gesamthaft auf:

Kreditbedarf Fr. 32'000'000.–

Der Kreditbedarf ist im priorisierten Investitionsprogramm 2014-2023 berücksichtigt. Der Kredit wird der Investitionsrechnung belastet und gemäss Beschluss des Kantonsrates zur dauerhaften Stabilisierung des Staatshaushaltes erst ab dem Jahr 2016 innert zehn Jahren abgeschrieben (33.12.09 Sparpaket II, Massnahme S2: Verschiebung des Abschreibungsbeginns um ein Jahr).

5 Betriebs- und Instandsetzungskosten Neubau

Mit dem Teilabbruch und Ersatzneubau der Landwirtschaftsschule am LZSG lassen sich die betrieblichen Abläufe und die räumliche Organisation wesentlich verbessern.

Gemäss externen unabhängigen Berechnungen ist für den Neubau mit durchschnittlichen jährlich wiederkehrenden Betriebs- und Instandsetzungskosten (nach SIA d0165 und DIN 18960) in der Höhe von rund 957'000 Franken zu rechnen. Dieser Wert ist im Verhältnis zu den Anlagekosten aber auch im Vergleich mit anderen kantonalen Liegenschaften unterdurchschnittlich. Dies ergibt sich u.a. durch einen geringeren Technisierungsgrad, einfachere Techniksysteme sowie deren längere Lebensdauer. Der konkrete Bedarf pro Jahr wird jeweils im Rahmen der ordentlichen Budgetierung ermittelt.

Bezeichnung	Neubau (in Franken)
Betriebskosten	356'000.–
- Kontroll- und Sicherheitsdienste	7'000.–
- Reinigung	175'000.–
- Überwachung & Instandhaltung	101'000.–
- Ver- und Entsorgung (einschliesslich Energie)	73'000.–
Instandsetzungskosten + Erneuerung (einschliesslich Honorare und Nebenkosten)	601'000.–
	957'000.–

Die Betriebskosten umfassen alle Kosten, die dem Eigentümer durch den bestimmungsgemässen Gebrauch eines Gebäudes oder einer technischen Anlage entstehen. Sie beinhalten die Bereiche Kontroll- und Sicherheitsdienste, Reinigung, Überwachung und Instandhaltung, sowie die Ver- und Entsorgung. Die ermittelten Betriebskosten basieren auf Flächenkennwerten von (langfristig) abgerechneten Objekten mit vergleichbarer Nutzung.

Die Instandsetzungskosten umfassen die Kosten zur Wiederherstellung des Soll-Zustandes bzw. zur Werterhaltung von Baukonstruktionen, technischen Anlagen, Aussenanlagen und Ausstattung. Die Instandsetzungs- bzw. Erneuerungskosten werden aufgrund der Anlagekosten unter Berücksichtigung der durchschnittlichen technischen Lebensdauer der einzelnen Bauteile berechnet.

6 Finanzreferendum

Nach Art. 6 des Gesetzes über Referendum und Initiative (sGS 125.1) unterstehen Gesetze und Beschlüsse des Kantonsrates, die zu Lasten des Kantons für den gleichen Gegenstand eine einmalige neue Ausgabe für wertvermehrende Aufwendungen von mehr als 15 Mio. Franken oder eine während wenigstens zehn Jahren wiederkehrende neue Jahresausgabe von mehr als 1'500'000 Franken zur Folge haben, dem obligatorischen Finanzreferendum.

Die Anlagekosten für den Teilabbruch und Ersatzneubau der Landwirtschaftsschule am LZSG bewirken Ausgaben zu Lasten des Kantons von 32 Mio. Franken. Der Kantonsratsbeschluss untersteht deshalb dem obligatorischen Finanzreferendum.

7 Antrag

Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, auf den Entwurf des Kantonsratsbeschlusses über Teilabbruch und Ersatzneubau der Landwirtschaftsschule am Landwirtschaftlichen Zentrum St.Gallen in Salez einzutreten.

Im Namen der Regierung

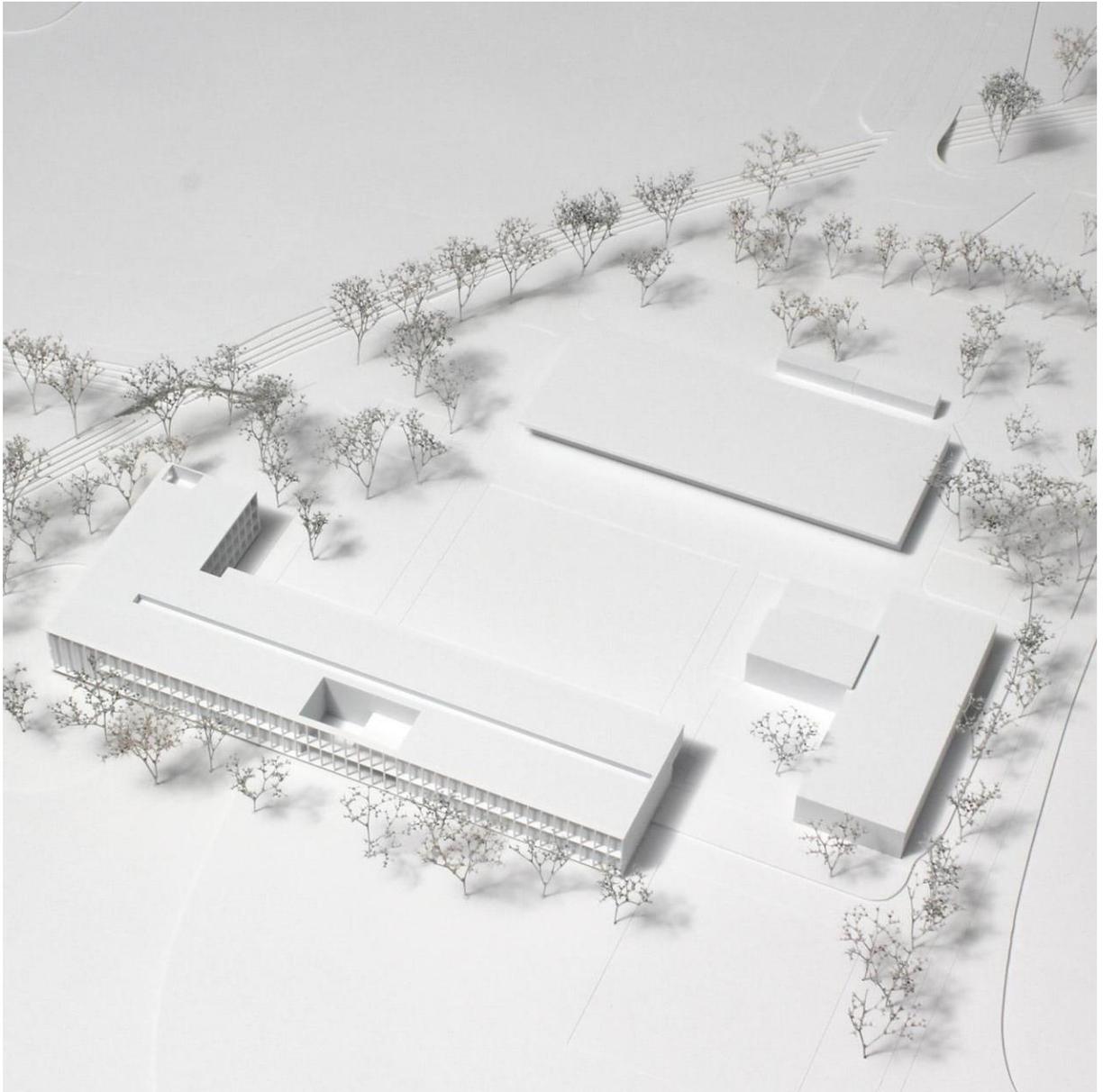
Stefan Kölliker
Präsident

Canisius Braun
Staatssekretär

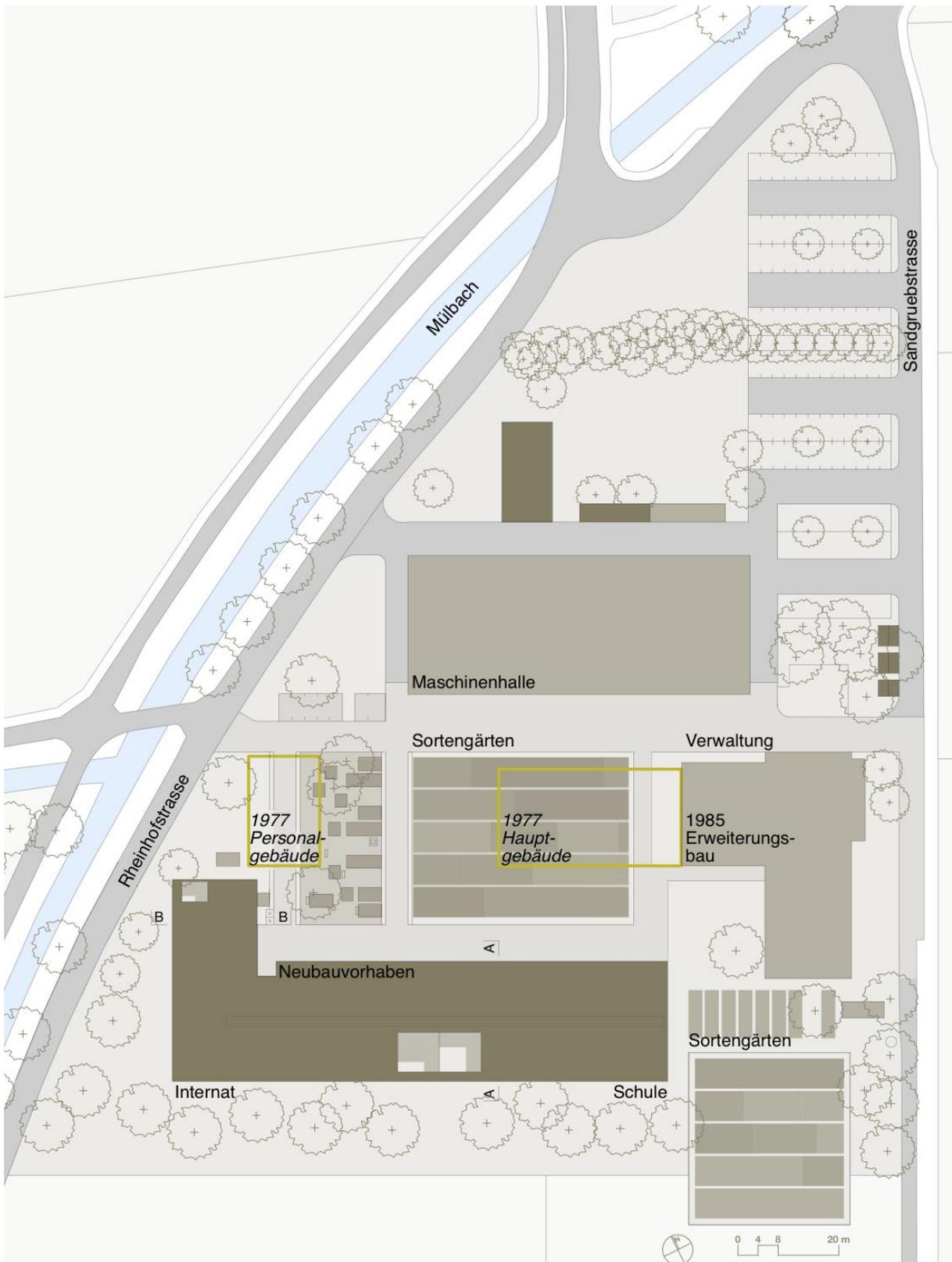
Beilage

Pläne

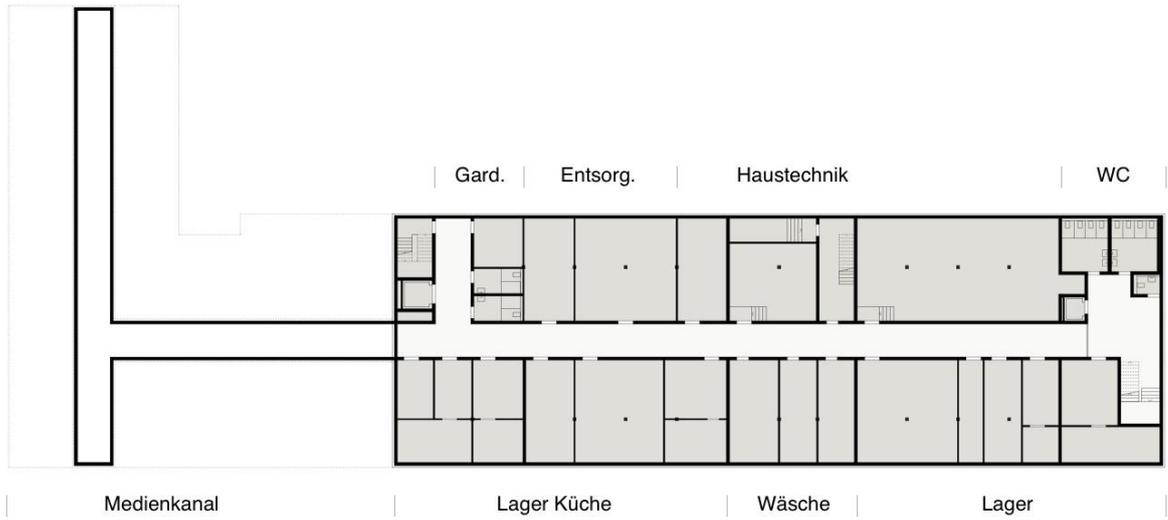
Foto Modell



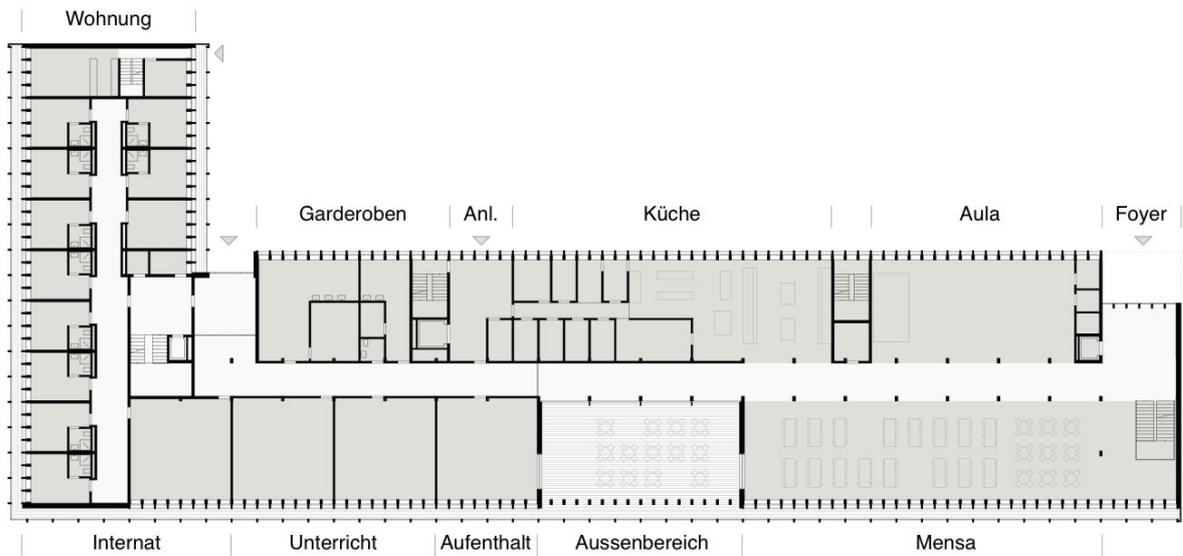
Situationsplan



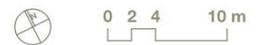
Grundrisse



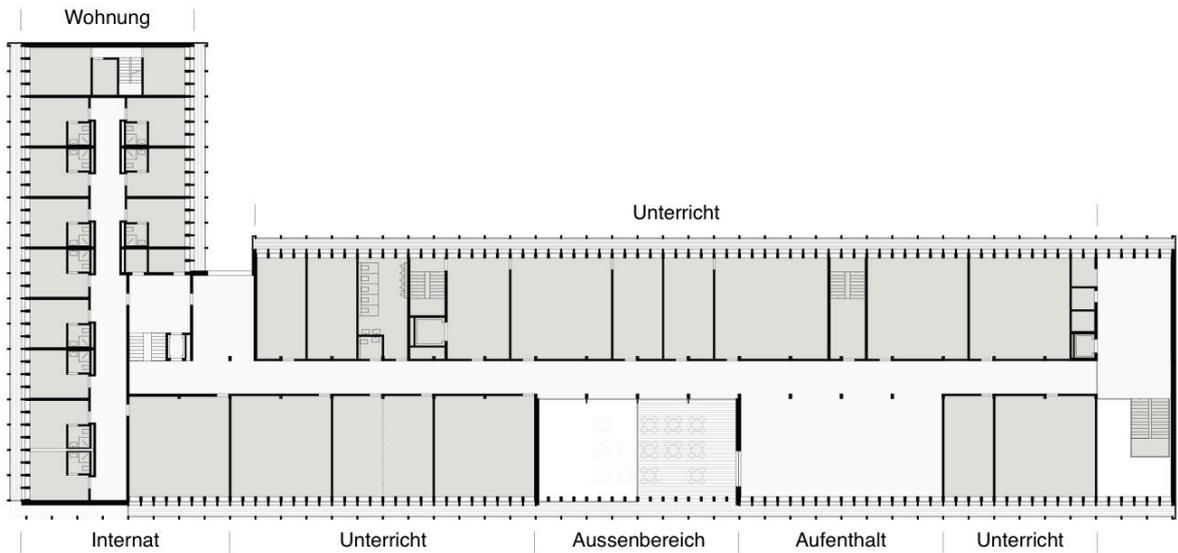
Untergeschoss



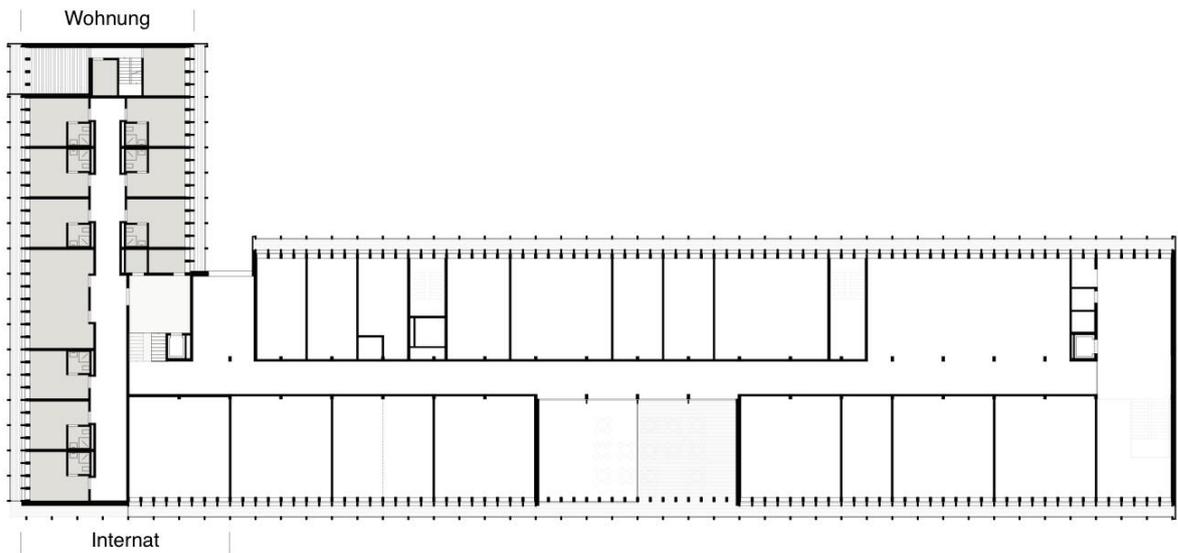
Erdgeschoss



Grundrisse



1. Obergeschoss



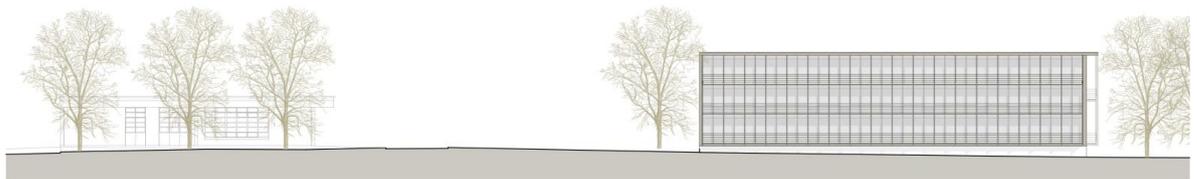
2. Obergeschoss



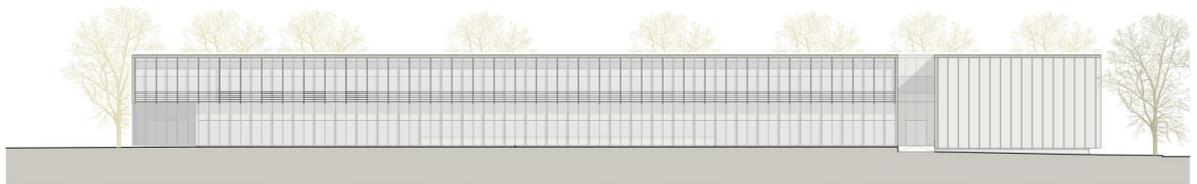
Ansichten



Ansicht Ost



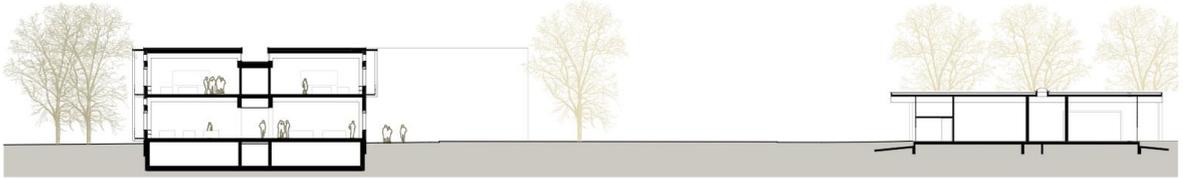
Ansicht West



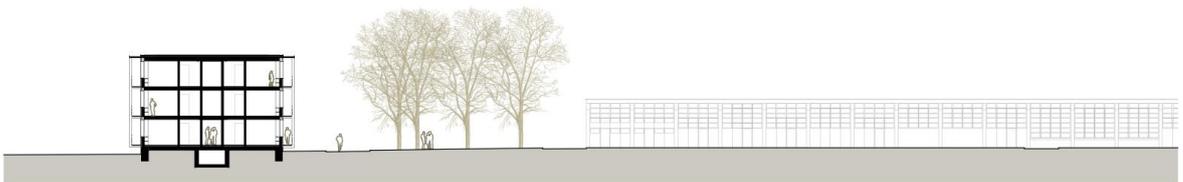
Ansicht Nord

0 2 4 10 m

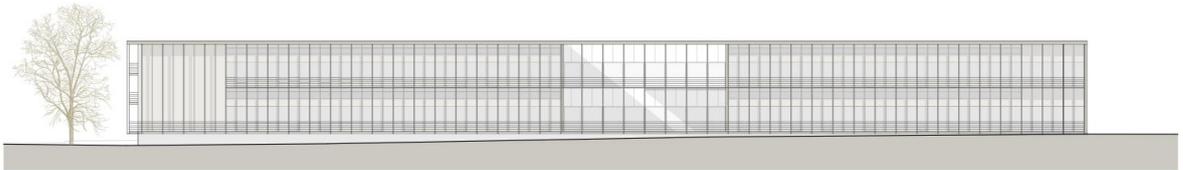
Ansichten / Schnitte



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Ansicht Süd



Kantonsratsbeschluss über den Teilabbruch und Ersatzneubau der Landwirtschaftsschule am Landwirtschaftlichen Zentrum St.Gallen in Salez

Entwurf der Regierung vom 2. Juli 2013

Der Kantonsrat des Kantons St.Gallen

hat von der Botschaft der Regierung vom 2. Juli 2013¹ Kenntnis genommen und
beschliesst

1. Projekt und Kostenvoranschlag von Fr. 32'000'000.– für den Teilabbruch und Ersatzneubau der Landwirtschaftsschule am Landwirtschaftlichen Zentrum St.Gallen in Salez werden genehmigt.
2. Zur Deckung der Kosten wird ein Kredit von Fr. 32'000'000.– gewährt.

Der Kredit wird der Investitionsrechnung belastet und ab dem Jahr 2016 innert zehn Jahren abgeschrieben.

3. Über Nachtragskredite für Mehrkosten, die auf ausserordentliche, nicht vorhersehbare Umstände zurückgehen, beschliesst der Kantonsrat endgültig.

Mehrkosten infolge ausgewiesener Teuerung sind nicht zustimmungsbedürftig.

4. Die Regierung wird ermächtigt, im Rahmen des Kostenvoranschlags Änderungen am Projekt zu beschliessen, soweit diese aus betrieblichen oder architektonischen Gründen notwendig sind und das Gesamtprojekt dadurch nicht wesentlich umgestaltet wird.
5. Dieser Erlass untersteht dem obligatorischen Finanzreferendum².

¹ ABI 2013, •.

² Art. 6 RIG, sGS125.1