

Vorlage Stadtparlament

Datum	1. September 2026
Beschluss Nr.	1840
Aktenplan	216.20.00 Arbeit mit Kindern und Jugendlichen: Allgemeines

Kinder Jugend Familie Offene Jugendarbeit; Zusammenlegung Standorte Offene Jugendarbeit Ost; Kredite mit besonderem Beschluss

Antrag

Im Zusammenhang mit der geplanten Zusammenführung der Angebote der der Offenen Jugendarbeit Ost am Standort Kirchgemeindehaus Stephanshorn beantragen wir Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Kredit von CHF 80'000 für die baulichen Anpassungen der Mietliegenschaft wird mit besonderem Beschluss zulasten der Erfolgsrechnung genehmigt.
2. Der Kredit von CHF 5'000 für Anschaffung von Reinigungsmaschinen wird mit besonderem Beschluss zulasten der Erfolgsrechnung genehmigt.
3. Der jährlich wiederkehrende Kredit ab dem Jahr 2027 von CHF 72'340 für die Mietkosten inkl. Nebenkosten wird mit besonderem Beschluss zulasten der Erfolgsrechnung genehmigt.
4. Der Stadtrat wird beauftragt, mit der Evangelischen Kirchgemeinde Tablat einen Mietvertrag für die Nutzung des Kirchgemeindehauses Stephanshorn abschliessen zu lassen.

1 Ausgangslage

Die Offene Jugendarbeit erfüllt einen wichtigen sozialpolitischen Auftrag der Stadt St.Gallen. Sie basiert auf der Vorlage an das Stadtparlament Nr. 2985 vom 28. August 1990. Sie bietet Jugendlichen niederschwellige Begegnungs-, Beteiligungs- und Entwicklungsmöglichkeiten und trägt zur sozialen Integration, Konfliktprävention sowie zur Förderung eines guten Zusammenlebens in den Quartieren bei. Sie erreicht insbesondere Jugendliche, die sich ausserhalb von Schule, Vereinen oder anderen organisierten Freizeitstrukturen bewegen. Gleichzeitig schafft sie niederschwellige Zugänge zu Beratung, Unterstützung und sozialer Teilhabe und fördert damit Eigenverantwortung, Gesundheitskompetenz sowie den sozialen Zusammenhalt. Die Offene Jugendarbeit wurde schrittweise aufgebaut und weiterentwickelt. In diesem Zusammenhang konnten in den vergangenen Jahrzehnten verschiedene Räumlichkeiten dafür erschlossen werden.

Die Angebote der Offenen Jugendarbeit Ost werden heute an den Standorten Jugendtreff Looping, Brauerstrasse 60a, Aktionsraum Jam, Heiligkreuzstrasse 8 und Mädchentreff Ost, Rorschacher Strasse 210 betrieben. Diese Struktur ist historisch gewachsen. Die räumliche Verteilung erschwert die Zusammenarbeit zwischen den Angeboten und führt zu organisatorischem Mehraufwand. Hinzu kommt, dass die Räumlichkeiten nicht mehr den Anforderungen einer zeitgemässen Offenen Jugendarbeit genügen. Sowohl die baulichen Gegebenheiten als auch die Bausubstanz weisen Mängel auf und sind in weiten Teilen unzureichend. Zudem traten wiederholt sicherheits- und bautechnische Probleme auf, insbesondere Einbrüche, Schädlingsbefall, Feuchtigkeitsschäden im Stauraum sowie weitere Mängel im Gebäudeunterhalt. Gleichzeitig verfügen die Standorte über zu wenig Platz und eine ungenügende Anzahl an Räumen. Vor dem Hintergrund, dass die Angebote regelmässig von rund 50 bis 100 Jugendlichen gleichzeitig genutzt werden, stossen die bestehenden Räumlichkeiten an ihre Kapazitätsgrenzen. Eine Weiterführung der bestehenden Standorte würde mittelfristig zusätzliche Investitionen in die bauliche Instandsetzung, den Unterhalt und die Erweiterung der Infrastruktur erfordern, ohne die bestehenden funktionalen Defizite vollständig beheben zu können.

Die Standorte verfügen grösstenteils lediglich über einen Hauptraum mit ergänzender Küche. Separate Rückzugs-, Gruppen- oder Projekträume fehlen weitgehend. Dadurch können unterschiedliche Bedürfnisse der Jugendlichen nur eingeschränkt berücksichtigt werden. Insbesondere ist es heute kaum möglich, gleichzeitig Angebote mit unterschiedlichen Anforderungen an Ruhe, Konzentration und Begegnung durchzuführen. Während einzelne Jugendliche beispielsweise Unterstützung bei schulischen Themen, Beratungsgesprächen oder kreativen Projekten suchen, nutzen andere die Räume für Bewegung, Begegnung oder Freizeitaktivitäten. Die räumlichen Gegebenheiten verhindern eine weiter gehende Angebotsentwicklung und schränken die gleichzeitige Nutzung durch unterschiedliche Zielgruppen ein.

Auch die Arbeitssituation für die Mitarbeitenden ist unbefriedigend. Die Büroarbeitsplätze befinden sich in den Jugendtreffs. Die Mitarbeitenden arbeiten dadurch auf sehr engem Raum und verfügen nur eingeschränkt über geeignete Arbeits- und Besprechungsmöglichkeiten. Vertrauliche Gespräche, administrative Arbeiten, Fallbesprechungen oder die Vorbereitung von Angeboten können oftmals nicht störungsfrei durchgeführt werden. Dies beeinträchtigt sowohl die Arbeitsbedingungen des Personals als auch die Qualität und Flexibilität der Angebotsgestaltung.

2 Strategie Zusammenführung der Angebote

Die Dienststelle Kinder Jugend Familie verfolgt im Rahmen ihrer Raumstrategie das Ziel, die Angebote der Offenen Kinder- und Jugendarbeit schrittweise räumlich neu auszurichten. Dabei soll mit dem Kirchgemeindehaus Stephanshorn ein erster wichtiger Schritt umgesetzt werden. Die Nutzung des Standorts ist für mindestens zehn Jahre vorgesehen. Die langfristige Absicht der evangelischen Kirchgemeinde ist die Überbauung des Areals. Mittelfristig soll eine geeignete Lösung auch im Perimeter West entwickelt werden und langfristig auch im Perimeter Zentrum ein zentral gelegener Standort gefunden werden.

Durch die Bündelung bestehender Angebote sollen betriebliche Synergien genutzt und die Angebote bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

Mit der Anmietung von Räumlichkeiten im Kirchgemeindehaus Stephanshorn können die heute auf die drei Standorte Jugendtreff Looping, Aktionsraum Jam und Mädchentreff Ost verteilten Angebote an einem Standort zusammengeführt werden. Die Bündelung ermöglicht eine effizientere Nutzung der personellen und infrastrukturellen Ressourcen und schafft zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Offene Jugendarbeit im Osten der Stadt. Betriebliche Abläufe werden vereinfacht, Stellvertretungen und administrative Aufgaben können effizienter organisiert und die Zusammenarbeit innerhalb des Teams gestärkt werden.

Die drei heutigen Standorte verfügen zusammen über 396 m² Innenfläche. Das Kirchgemeindehaus Stephanshorn bietet mit rund 380 m² eine vergleichbare Nutzfläche. Die Flächen sind jedoch deutlich besser strukturiert und verfügen über mehrere flexibel nutzbaren Räume. Bei den heutigen Standorten fallen nur teilweise Mietkosten für die bestehende Infrastruktur an. So befindet sich der Standort Jam auf einem stadteigenen Grundstück und beim Jugendtreff Looping wird lediglich das Grundstück gepachtet, während die Gebäude durch die Stadt finanziert wurden. Ein direkter Vergleich der Mietkosten allein ist daher wenig aussagekräftig, da die Ausgangslage der heutigen Standorte und deren Finanzierungsmodelle wesentlich unterschiedlich sind. Entscheidend ist vielmehr, dass mit dem Kirchgemeindehaus eine zeitgemässe und bedarfsgerechte Infrastruktur zur Verfügung steht, welche die bestehenden räumlichen Defizite beseitigt.

Für die Anmietung des Kirchgemeindehauses Stephanshorn fallen einmalige Kosten für nutzungsspezifische Umbauten und Anpassungen an. Den wiederkehrenden Mietaufwendungen stehen finanzielle Entlastungen durch den Wegfall von Kosten an den bisherigen Standorten sowie zusätzliche Ertragsperspektiven gegenüber. Mit dem Umzug werden die bisherigen Räumlichkeiten aufgegeben. Das Mietverhältnis des Mädchentreff Ost wird gekündigt und der Pachtvertrag für den Jugendtreff Looping aufgelöst. Der Standort Jam wird nach dem Umzug der Offenen Jugendarbeit mittelfristig als Zwischennutzung vermietet. Langfristig kann das Areal für eine gewerbliche oder industrielle Nutzung entwickelt werden. Die Angebote der Offenen Jugendarbeit Ost bleiben grundsätzlich erhalten. Die bestehenden Angebote werden am neuen Standort weitergeführt und den räumlichen Möglichkeiten entsprechend weiterentwickelt. Die Nutzung des Kirchgemeindehauses ist auf eine Dauer von mindestens zehn Jahren ausgelegt.

Die Zusammenführung führt weder zu einem Abbau des Angebots noch zu einer Reduktion der personellen Ressourcen. Sämtliche bestehenden Angebote werden weitergeführt und können aufgrund der verbesserten Infrastruktur teilweise parallel sowie in erweitertem Umfang angeboten werden.

3 Kirchgemeindehaus Stephanshorn als neuer Standort

Das Kirchgemeindehaus Stephanshorn verfügt über räumliche und betriebliche Voraussetzungen, welche für die Offene Jugendarbeit besonders geeignet sind. Das Gebäude befindet sich in einem guten baulichen Zustand und bietet verschiedene, grosszügige sowie flexibel nutzbare Räume für Treffbetrieb, Projekte, Workshops und Veranstaltungen. Ergänzt werden die Innenräume durch Aussenflächen, die für bewegungs- und freizeitorientierte Angebote genutzt werden können.

Durch die freistehende Lage des Kirchgemeindehauses und die Distanz zu Wohnnutzungen reduziert sich das Risiko von Nutzungskonflikten und allfälligen Lärmklagen, die an den bisherigen Standorten teilweise zu verzeichnen waren. Der neue Standort ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar.

Gleichzeitig zeigt die Erfahrung der Offenen Jugendarbeit, dass Jugendliche für attraktive Angebote und geeignete Räumlichkeiten bereit sind, auch längere Wege in Kauf zu nehmen. Bereits heute werden verschiedene Angebote standortübergreifend genutzt. Das Kirchgemeindehaus Stephanshorn bietet aufgrund seiner Grösse und Nutzungsmöglichkeiten gute Voraussetzungen, um als zentraler Treffpunkt für Jugendliche aus dem gesamten Osten der Stadt zu dienen.

Ein besonderer Vorteil des Standorts liegt in der räumlichen Struktur des Gebäudes. Während die heutigen Angebote teilweise nur über einen Hauptraum mit ergänzender Küche verfügen, stehen im Kirchgemeindehaus mehrere unterschiedlich nutzbare Räume zur Verfügung. Dadurch wird es möglich, gleichzeitig Angebote mit unterschiedlichen Anforderungen an Ruhe, Konzentration, Beratung, Projektarbeit und Begegnung durchzuführen. Offene Treffangebote, Projektarbeiten, Workshops, Gespräche, Beratungen oder Rückzugsmöglichkeiten lassen sich parallel und bedarfsgerecht anbieten, ohne dass sich die verschiedenen Nutzungen gegenseitig beeinträchtigen. Dies schafft bessere Voraussetzungen, um auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Jugendlichen einzugehen.

Die für den Betrieb notwendigen, einmaligen Anpassungen beschränken sich auf nutzungsspezifische und sicherheitsrelevante Massnahmen. Eine Finanzierung dieser Massnahmen durch die Eigentümerschaft würde sich entsprechend im Mietzins niederschlagen. Mit der Nutzung des Kirchgemeindehauses Stephanshorn kann auf die Sanierung, Erweiterung oder den Neubau eigener Infrastrukturen für die Offene Jugendarbeit verzichtet werden. Angesichts des Sanierungsbedarfs und der räumlichen Defizite an den heutigen Standorten stellt die Anmietung des Kirchgemeindehauses daher eine wirtschaftlich attraktive Lösung dar.

4 Kosten und Finanzierung

4.1 Einmalige Kosten

Für die erforderlichen baulichen Anpassungen wird gemäss Kostenschätzung des Hochbauamts mit einmaligen Investitionskosten von CHF 80'000 gerechnet. Diese umfassen insbesondere Anpassungen an Bodenbelägen (Auffrischung Holzboden, Teppich ersetzen durch Linoleum, Elektroinstallationen (Anpassung Beleuchtung Ergänzung Piktogramme Fluchtweg sowie Notleuchten), Akustikmassnahmen (Decke), Schliesssystem und Sicherheitseinrichtungen (Absturzsicherung bei Fenster und Treppenhaus, Brandschutz). Für die Beschaffung von Reinigungsmaschinen wird mit einer einmaligen Ausgabe von CHF 5'000 gerechnet.

Position	Kosten
Bauliche Anpassungen Kirchgemeindehaus Stephanshorn	CHF 80'000
Anschaffung Reinigungsmaschinen	CHF 5'000
Total einmalig	CHF 85'000

4.2 Wiederkehrende Aufwände

Mit der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Tablat-St.Gallen wurde ein Mietvertrag für die Nutzung des Kirchgemeindehauses Stephanshorn als Jugendtreff der Stadt St.Gallen ausgehandelt. Das Mietobjekt umfasst rund 380 m² Innenfläche, einen eingezäunten Aussenbereich von rund 490 m² zur Alleinnutzung, die Mitbenützung des allgemeinen Aussenraums des Kirchgemeindehauses, drei

Aussenabstellplätze sowie die Mitbenützung der Garage, des Hauswartraums und einer Toilette im Schutzraum.

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Januar 2027 und dauert befristet bis 31. Dezember 2036. Während der festen Vertragsdauer ist eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen. Danach kann der Vertrag mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf das Ende eines Monats gekündigt werden.

Der jährliche Nettomietzins beträgt CHF 57'450 und setzt sich aus der Nutzung des Gebäudes und des eingezäunten Aussenraums zusammen. Zusätzlich fallen pauschale Heiz- und Nebenkosten von CHF 11'390 pro Jahr an. Die Pauschale umfasst insbesondere Heiz- und Warmwasserkosten, Wasser- und Abwassergebühren, verschiedene Serviceabonnemente sowie die Kehrichtgebühren. Sie wird alle drei Jahre überprüft und bei Bedarf angepasst. Des Weiteren ist mit Betriebskosten von CHF 3'500 zu rechnen.

Position	Kosten
Mietzins	CHF 57'450
Heiz- und Nebenkosten	CHF 11'390
Weitere Betriebskosten (Umgebungspflege, Betrieb Streetworkout-Anlage, etc.)	CHF 3'500
Total jährlich wiederkehrend	CHF 72'340

Die Räumlichkeiten werden grundsätzlich im bestehenden Zustand vermietet. Die Stadt übernimmt den nutzungsspezifischen Ausbau und plant hierfür Investitionen von rund CHF 80'000 (siehe Kapitel 4.1). Küche und Sanitäranlagen verbleiben im Unterhalt der Vermieterin. Die von der Stadt getätigten Investitionen gehen nach Beendigung des Mietverhältnisses ohne Entschädigung an die Vermieterin über; eine Rückbaupflicht besteht nicht.

Die Einholung der für den Betrieb erforderlichen Bewilligungen liegt bei der Stadt. Zudem trägt sie die Verantwortung für den sicheren Betrieb der Räumlichkeiten und schliesst die erforderlichen Haftpflicht-, Sach- und Betriebsversicherungen auf eigene Kosten ab. Das bestehende Benützungsreglement des Kirchgemeindehauses Stephanshorn bildet integrierenden Bestandteil des Mietvertrags. Der Zugang zur Liegenschaft für den Mesmer ist jederzeit sicherzustellen.

4.3 Gegenüberstehende Einsparungen und neue Potenziale

Den jährlichen Miet- und Nebenkosten für das Kirchgemeindehaus Stephanshorn stehen finanzielle Entlastungen gegenüber. Insbesondere können mit dem Bezug des neuen Standorts bisher anfallende Miet- und Betriebskosten an anderen Standorten eingespart werden.

Position	Betrag pro Jahr
Mädchentreff Ost: Wegfall Miete, Heiz- und Nebenkosten	CHF 15'826
Jugendtreff Looping, Wegfall Miete, Heiz- und Nebenkosten	CHF 15'159
Jugendtreff Jam, Wegfall Heiz- und Nebenkosten	CHF 2'490
Potenzielle neue Mietzinseinnahmen Jam (Zwischennutzung, Mietzinseinnahmen CHF 250 pro Monat)	CHF 3'000

Vermietung Parkplätze KGH Stephanshorn	CHF 1'800
Entlastung total	CHF 38'275
Verbleibende jährliche Nettobelastung (Mietkosten abzüglich Entlastung)	CHF 34'065

Durch die Aufgabe der bisherigen Standorte und die vorgesehene Zwischennutzung des Standorts Jam ergeben sich jährliche Entlastungen von insgesamt CHF 38'275.

Die zukünftige Nutzung der Anlage Looping ist derzeit noch nicht abschliessend geklärt. Aktuell wird unter anderem geprüft, ob die Pfadi Fontana die Räumlichkeiten künftig nutzen könnte. Parallel dazu werden verschiedene Optionen für eine weitere Verwendung der Anlage ausgelotet. In diesem Zusammenhang stehen die zuständigen Stellen im Austausch mit der Kirche, um Möglichkeiten einer Zwischennutzung oder von Weitervermietungen zu prüfen. Ziel dieser Abklärungen ist es, eine tragfähige und wirtschaftlich sinnvolle Anschlusslösung zu finden und nach Möglichkeit die Kosten zu vermeiden, die im Zusammenhang mit dem vertraglich vorgesehenen Rückbau der Anlage entstehen würden. Da die verschiedenen Nutzungsvarianten sowohl betrieblich als auch rechtlich und finanziell geprüft werden müssen, sind die erforderlichen Abklärungen derzeit noch nicht abgeschlossen. Die Gespräche mit den beteiligten Partnern dauern an, weshalb zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschliessende Aussage über die zukünftige Nutzung der Anlage Looping gemacht werden kann. Beim heutigen Jugendtreff Looping befindet sich zudem eine Streetworkout-Anlage. Im Zusammenhang mit der weiteren Nutzung des Standorts ist zu gegebener Zeit zu prüfen, ob die Anlage am bestehenden Standort verbleiben, an einen anderen geeigneten Standort, beispielsweise beim Kirchgemeindehaus Stephanshorn, verlegt oder zurückgebaut werden soll. Sollte eine Verlegung der Anlage geprüft werden, sind die Möglichkeiten sowohl mit der Eigentümerin des heutigen Standorts, der Katholischen Kirche, als auch mit der Eigentümerin des Standorts des Kirchgemeindehauses Stephanshorn, der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Tablat-St.Gallen, abzustimmen. Aus heutiger Sicht wird eine vorläufige Weiterführung am bestehenden Standort angestrebt. Für die Weiterführung der Streetworkout-Anlage wird mit jährlichen Betriebskosten von CHF 1'000 gerechnet. Allfällige Kosten für eine spätere Verlegung oder einen Rückbau sind nicht Bestandteil der vorliegenden Vorlage und wären im Rahmen eines späteren Erfolgsrechnungs – Budget- oder Investitionsentscheids zu behandeln.

Zudem eröffnet die Weiterentwicklung des Jugendaktionsraums Jam mittel- und langfristige finanzielle Perspektiven. Das rund 7'700 m² umfassende Grundstück F3133 an der Heiligkreuzstrasse 8 befindet sich im Finanzvermögen der Stadt St.Gallen, wobei ca. 3'400 m² der Gewerbe- und Industriezone H18 zugeordnet sind. Die restlichen Flächen befinden sich in der Grünzone. Das bisher als Jugendaktionsraum genutzte Gebäude soll während einer Übergangsphase zwischengenutzt werden. Für die vorliegende Berechnung wurden hierfür grob geschätzt Mietzinseinnahmen von CHF 3'000 pro Jahr kalkuliert. Die Parzelle verfügt darüber hinaus über ein erhebliches Entwicklungspotenzial. Ziel ist es, die der Gewerbe- und Industriezone zugewiesenen Flächen mittel- bis langfristig einer wirtschaftlich attraktiven Nutzung zuzuführen und dadurch nachhaltige Erträge für die Stadt zu generieren. Dadurch können langfristig deutlich höhere Erträge erzielt werden als im Rahmen der vorgesehenen Zwischennutzung. Diese potenziellen Zusatzerträge wurden in der vorliegenden Berechnung bewusst noch nicht berücksichtigt.

5 Fazit

Mit der Anmietung des Kirchgemeindehauses Stephanshorn können die heute auf drei Standorte verteilten Angebote der Offenen Jugendarbeit Ost an einem Ort zusammengeführt werden. Dieser Strategieschritt ermöglicht die Nutzung zeitgemässer und bedarfsgerechter Räumlichkeiten, welche den Anforderungen einer modernen Offenen Jugendarbeit besser entsprechen als die heutigen dezentralen Standorte. Insbesondere werden die bestehenden räumlichen Defizite, der Sanierungsbedarf sowie die eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten der bisherigen Infrastruktur behoben.

Die Zusammenführung erfolgt ohne inhaltlichen Leistungsabbau. Sämtliche bestehenden Angebote werden mit den vorhandenen personellen Ressourcen weitergeführt und können aufgrund der verbesserten Infrastruktur gezielt weiterentwickelt werden. Gleichzeitig entstehen betriebliche Synergien, welche die Zusammenarbeit erleichtern und eine effizientere Nutzung der vorhandenen Ressourcen ermöglichen.

Die jährlichen Mehrkosten von voraussichtlich CHF 34'065 stehen einer deutlichen qualitativen Verbesserung der Infrastruktur, dem Wegfall bestehender baulicher Defizite sowie dem Verzicht auf wesentlich kostenintensivere Sanierungen, Erweiterungen oder Neubauten gegenüber. Darüber hinaus eröffnet die künftige Entwicklung des Areals Jam zusätzliche finanzielle Perspektiven für die Stadt.

Die Nutzung des Kirchgemeindehauses ist für mindestens zehn Jahre vorgesehen und unterstützt die strategische Ausrichtung von Kinder Jugend Familie, die Angebote der Offenen Jugendarbeit langfristig räumlich zu bündeln und weiterzuentwickeln und stellt damit eine fachlich tragfähige Lösung für die Offene Jugendarbeit im Osten der Stadt dar.

Die langfristige Absicht der evangelischen Kirchgemeinde ist die Überbauung des Areals.

Bauliche Anpassung Mietliegenschaft KGH Stephanshorn
KST 6204
KOA 314

Erfolgsrechnung	Netto (inkl. MWST)	Beiträge Dritter (inkl. MWST)	Brutto (Gesamtvolumen, inkl. MWST)
Gesamtausgabe	CHF 80'000	CHF 0	CHF 80'000
Budget 2026	CHF 30'000	CHF 30'000	CHF 30'000
Budget 2027	CHF 50'000	CHF 0	CHF 50'000

Anschaffung Reinigungsmaschine
KST 3908
KOA 311

Erfolgsrechnung	Netto (inkl. MWST)	Beiträge Dritter (inkl. MWST)	Brutto (Gesamtvolumen, inkl. MWST)
Budget 2027	CHF 5'000	CHF 0	CHF 5'000

Miete KGH Stephanshorn
KST 3908
KOA 316

Erfolgsrechnung	Netto (inkl. MWST)	Beiträge Dritter (inkl. MWST)	Brutto (Gesamtvolumen, inkl. MWST)
ab Budget 2027 jährlich	CHF 72'340	CHF 0	CHF 72'340

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber-Stellvertreter:
Dario Schönenberger