

## Vorlage Stadtparlament

Datum	31. Oktober 2023
Beschluss Nr.	3305
Aktenplan	211.35 Familienergänzende Betreuung

### **Zonenplaninitiative «Tagesbetreuung Boppartshof JA – auf der Spielwiese NEIN»; Bericht und Antrag des Stadtrates; Primarschule Boppartshof, Neubau Tagesbetreuung und Optimierung Aussenraum; Verpflichtungskredit**

#### **Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Das Initiativbegehren «Tagesbetreuung Boppartshof JA - auf der Spielwiese NEIN» wird ohne Gegenvorschlag abgelehnt.
2. Für den Neubau der Tagesbetreuung Boppartshof und die Optimierung des Aussenraums wird ein Verpflichtungskredit von CHF 15'200'000 erteilt. Die Zustimmung zum Bauvorhaben erfolgt unter dem Vorbehalt, dass das Initiativbegehren gemäss Ziffer 1 abgelehnt wird.
3. Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse gemäss Ziffer 1 und 2 nach Art. 6 Ziff. 1 bzw. Art. 7 Ziff. 2 Bst. a der Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum unterstehen.

---

#### **Zusammenfassung**

Die Tagesbetreuung Boppartshof ist derzeit auf drei Standorte verteilt. Die Anzahl der zu betreuenden Kinder wächst kontinuierlich. Die Kapazitäten des zur Verfügung stehenden Schul- und Betreuungsraums im Einzugsgebiet sind derweil ausgeschöpft. Für einen nachhaltigen Betrieb der Tagesbetreuung wird deshalb ein Neubau benötigt. Das Stadtparlament hat am 27. Oktober 2020 für die Durchführung eines Projektwettbewerbs und die Ausarbeitung eines Vorprojekts mit Kostenermittlung für einen Neubau der Tagesbetreuung Boppartshof im östlichen Bereich der Spielwiese an der Wolfgangstrasse 15 einen Kredit von CHF 600'000 genehmigt. Die Wettbewerbsjury kürte Ende März 2022 das Projekt «foglia» der Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG aus Zürich einstimmig zum Siegerprojekt. Das Siegerprojekt überzeugt durch einen kleinen Fussabdruck bei gleichzeitig hoher Nutzfläche und fügt sich gekonnt in das Schulareal ein.

Im Juli 2023 reichte die Interessengemeinschaft «Boppiwiese» die Zonenplaninitiative «Tagesbetreuung Boppartshof JA – auf der Spielwiese NEIN» ein. Sie hat zum Ziel, die Spielwiese auf dem Schulareal Boppartshof, die sich heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) befindet, in die Grünzone A umzuzonen. Die Initiative ist nach unbenutzter Rechtsmittelfrist rechtsgültig zustande gekommen. Der Zonenplaninitiative vorangegangen war im Juli 2021 die Petition «Boppiwiese erhalten». Sie forderte mit Verweis auf die Beanspruchung der für das Quartier wichtigen Rasenspielfläche einen alternativen Standort für den Neubau der Tagesbetreuung. Eine neuerliche Prüfung des Standorts im

Rahmen der Petitionsbeantwortung bestätigte den seinerzeit auf der Basis einer Machbarkeitsstudie ausgewählten Standort. In Nachachtung der Ansprüche aus dem Quartier führte der Stadtrat zu Beginn des Jahres 2023 ein partizipatives Verfahren zur Neugestaltung des südlichen Freiraums des Schulareals Boppartshof durch.

Ein Neubau für die bedarfsgerechte Tagesbetreuung für über 200 Kinder auf dem Schulareal Boppartshof ermöglicht einen sinnvollen Betreuungsbetrieb und schafft zudem räumliche Synergien für die Primarschule und den Kindergarten. Der Rückbau des provisorischen Holzmodulbaus, des heutigen Standorts der Tagesbetreuung, ermöglicht, dass der Aussenraum des Schulareals vielfältiger ausgestaltet werden kann. Dies schafft einen Mehrwert für das ganze Quartier und leistet einen Beitrag zur Nachhaltigkeit. Für die Realisierung des Neubaus für die Tagesbetreuung ist ein Verpflichtungskredit im Umfang von CHF 15'200'000 notwendig.

Die Zonenplaninitiative «Tagesbetreuung Boppartshof JA – auf der Spielwiese NEIN» ist abzulehnen. Eine Umzonung der Spielwiese auf dem Schulareal Boppartshof von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Grünzone A würde den Neubau für die Betreuung und damit eine nachhaltige und zukunftsgerichtete Schul- und Betreuungsraumplanung verunmöglichen.

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage .....	3
2	Initiativbegehren .....	4
2.1	Inhalt .....	4
2.2	Zulässigkeit und Verfahren .....	4
3	Standortevaluation .....	5
4	Bedarfs- und Nutzungsplanung Schuleinzugsgebiet Boppartshof .....	6
4.1	Familienergänzende Betreuung .....	6
4.2	Primarschule .....	7
4.3	Bauvorhaben .....	8
5	Neubau Tagesbetreuung .....	10
5.1	Städtebau .....	10
5.2	Hochbau .....	10
5.3	Tragwerk und Materialisierung .....	11
5.4	Nachhaltigkeit und Haustechnik .....	11
5.5	Umgebungsgestaltung .....	12
5.6	Nachhaltigkeit Umgebung .....	13
5.7	Kosten und Finanzierung .....	14
5.7.1	Bisherige Planungskosten .....	14
5.7.2	Baukosten .....	14
5.7.3	Betriebskosten .....	15
6	Ablehnung des Initiativbegehrens .....	16
7	Weiteres Vorgehen .....	17

## 1 Ausgangslage

Das Tagesbetreuungsangebot des Schuleinzugsgebiets Boppartshof wurde im Jahr 2009 im damals als Provisorium bewilligten Holzmodulbau auf dem Schulgelände mit einer Kapazität von 80 Plätzen eingeweiht. Heute nutzt die Tagesbetreuung zusätzlich eine angemietete Räumlichkeit sowie zwei Schulzimmer im Primarschulhaus Boppartshof. Die auf drei Standorte aufgeteilte Tagesbetreuung hat eine Kapazität für insgesamt 127 Kinder. Der Betrieb ist aufwendig und personalintensiv. Ein Ersatzneubau soll deshalb den nötigen Raum für ein bedarfsgerechtes Betreuungsangebot bieten und einen effizienten Betrieb an einem Ort sicherstellen.

Das Stadtparlament hat am 27. Oktober 2020 die Durchführung eines Projektwettbewerbs für einen Neubau der Tagesbetreuung Boppartshof im östlichen Bereich der Spielwiese und die Ausarbeitung eines Vorprojekts genehmigt und dafür einen Verpflichtungskredit im Umfang von CHF 600'000 erteilt ([Vorlage des Stadtrats Nr. 4609 vom 22. September 2020, unverändert genehmigt](#)). Für den offenen, anonymen Projektwettbewerb haben insgesamt 75 Teams aus der ganzen Schweiz und dem nahen Ausland Beiträge eingereicht. Zwischen September und November 2021 hat das Preisgericht die Wettbewerbsarbeiten beurteilt und die beiden vielversprechendsten Projektvorschläge mit entsprechenden Aufträgen überarbeiten lassen. Ende März 2022 kürte die Wettbewerbsjury das Projekt «foglia» unter Federführung der Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG aus Zürich einstimmig zum Siegerprojekt.

Im Juli 2021 reichte ein Komitee die Petition «Boppiwiese erhalten» ein und forderte, dass ein alternativer Standort für den Neubau der Tagesbetreuung gesucht werden soll. Begründet wurde das Anliegen mit der Beanspruchung der für das Quartier wichtigen Rasenspielfläche durch den Neubau. Im Rahmen der Petitionsbeantwortung wurde der Standort des Neubaus ein weiteres Mal überprüft. Dabei hat sich bestätigt, dass der seinerzeit auf der Basis einer Machbarkeitsstudie ausgewählte Standort die gestellten Anforderungen am besten erfüllt. Der Stadtrat hat deshalb am gewählten Standort festgehalten. Gleichzeitig zeigte er Verständnis für den vom Petitionskomitee geäußerten Wunsch nach Einbezug der Quartierbevölkerung bei der langfristigen Nutzung der Freiräume und Grünflächen und räumte ein, dass dieser besser und früher hätte stattfinden müssen. Im Januar 2023 lancierte der Stadtrat einen partizipativen Prozess zur konkreten Ausgestaltung des Aussenraums rund um den Neubau sowie der freiwerdenden Fläche am Standort des provisorischen Holzmodulbaus. Die Quartierbevölkerung konnte dabei ihre Anliegen einbringen und mitbestimmen, welche Freiräume mit welchen Nutzungsangeboten langfristig erhalten bleiben beziehungsweise mit der Umsetzung des Neubaus für die Tagesbetreuung realisiert werden sollen.

Am 13. Juli 2023 reichte die Interessengemeinschaft «Boppiwiese» die Zonenplaninitiative «Tagesbetreuung Boppartshof JA – auf der Spielwiese NEIN» mit 1'132 gültigen Unterschriften ein. Sie hat zum Ziel, die Spielwiese (Teil des Grundstücks Nr. W3271), die sich heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befindet, in die Grünzone A umzuzonen. Mit der geforderten Umzonung würde eine Überbauung der heutigen Spielwiese verunmöglicht und der Neubau der Tagesbetreuung wäre nicht umsetzbar. Die Initiative ist am 3. August 2023 nach unbenutzter Rechtsmittelfrist rechtsgültig zustande gekommen.

Ein Neubau für die bedarfsgerechte Tagesbetreuung von rund 200 Kindern auf dem östlichen Teil des Schulareals Boppartshof gewährleistet einen zeitgemässen Betreuungsbetrieb und schafft zudem räumliche Synergien für die Primarschule und den Kindergarten. Der damit einhergehende Rückbau

des provisorischen Holzmodulbaus ermöglicht, dass ein attraktiver Aussenraum geschaffen werden kann. Der Neubau für die Tagesbetreuung und die Neugestaltung des Aussenraums leisten einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Schulraumentwicklung und schaffen einen Mehrwert für das Quartier. Die Realisierung des Neubaus für die Tagesbetreuung setzt jedoch eine Ablehnung der Zonenplaninitiative «Tagesbetreuung Boppartshof JA – auf der Spielwiese NEIN» voraus.

## **2           Initiativbegehren**

### **2.1        Inhalt**

Das Zonenplaninitiativbegehren «Tagesbetreuung Boppartshof JA - auf der Spielwiese NEIN» hat folgenden Wortlaut:

*Die unterzeichnenden Stimmberechtigten der Stadt St.Gallen verlangen gestützt auf Art. 10 der Gemeindeordnung eine Änderung des Zonenplans:*

*Die Spiel- und Sportwiese beim Schulhaus Boppartshof (Grundstücknummer: W3271), die im aktuellen Zonenplan der Stadt St.Gallen der Zone für öffentliche Bauten zugeordnet ist, wird der Grünzone A zugeteilt.»*

Der Initiative ist folgende Begründung beigefügt:

*«Die Spiel- und Sportwiese beim Schulhaus Boppartshof ist die einzige Grünfläche dieser Grösse im stark wachsenden Quartier Bruggen/Haggen. Die Wiese und der angrenzende Spielplatz sind ein beliebter Quartiertreffpunkt für Jung und Alt. Mit dem geplanten Gebäude für die Tagesbetreuung würde die Wiese um rund einen Drittel kleiner. Die Wiese wird von der Schule, aber auch von Vereinen für Training und Spiele genutzt, z.B. von Fussballjunioren, für Spiele der Alternativen Fussball Liga und vom Handballclub Bruggen für den beliebten «Brögger Cup». Mit einer Verkleinerung der Wiese widerspricht die Stadt ihrem eigenen Sportanlagenkonzept, das mehr Rasenspielfelder in der Stadt für nötig hält. Die Initianten halten einen Neubau der Tagesbetreuung für das Schulhaus Boppartshof für nötig und unterstützen diesen. Hingegen möchten sie verhindern, dass der Neubau auf die Spiel- und Sportwiese zu stehen kommt. Ihrer Meinung nach stehen geeignete alternative Standorte zur Verfügung. Mit der geforderten Umzonung würde eine Überbauung der Wiese verunmöglicht.»*

### **2.2        Zulässigkeit und Verfahren**

Der Initiativtext wurde am 16. Dezember 2022 zur Prüfung der Zulässigkeit eingereicht. Die Zulässigkeit wurde vom Stadtrat am 21. März 2023 bestätigt, mit der Bedingung, dass das Initiativkomitee mittels Plandarstellung zu definieren hat, welche Teilfläche der Parzelle Nr. W3271 die Spiel- und Sportwiese umfasst.

Das Initiativbegehren mit den Unterschriftenbogen wurde am 13. Juli 2023 eingereicht. Die Stadtkanzlei stellte nach der Kontrolle der Unterschriftenbogen durch die Bevölkerungsdienste der Stadt St.Gallen fest, dass die Initiative gültig zustande gekommen ist und publizierte am 19. Juli 2023 das Inserat mit Rechtsmittelbelehrung. Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist stellte der Stadtrat fest, dass die Initiative am 3. August 2023 zustande gekommen ist.

Für die Behandlung von Initiativbegehren gelten die Bestimmungen des kantonalen Gesetzes über Referendum und Initiative (sGS 125.1, abgekürzt RIG) und der Gemeindeordnung der Stadt St.Gallen (SRS 111.1, abgekürzt GO). In Anwendung von Art. 43 RIG unterbreitet der Stadtrat dem Stadtparlament innert vier Monaten seit dem rechtsgültigen Zustandekommen, somit bis 3. Dezember 2023, Beschluss und Antrag zum Inhalt des Initiativbegehrens. Mit dieser Vorlage kommt der Stadtrat innert Frist diesem Auftrag nach.

Gemäss Art. 44 RIG hat das Stadtparlament innert sechs Monaten nach der Überweisung durch den Stadtrat zu beschliessen, ob es dem Begehren zustimmt, es ablehnt oder auf eine Stellungnahme verzichten will. Beschliesst das Stadtparlament Ablehnung, so ist gleichzeitig zu beschliessen, ob ein Gegenvorschlag vorgelegt werden soll (Art. 48 Abs. 1 RIG).

Mit seinem Beschluss vom 27. Oktober 2020 über die Durchführung eines Projektwettbewerbs für einen Neubau der Tagesbetreuung Boppartshof beauftragte das Stadtparlament den Stadtrat, am betreffenden Standort einen Projektwettbewerb durchzuführen und ein entsprechendes Vorprojekt auszuarbeiten. Das Vorprojekt liegt mittlerweile vor. Vor dieser Ausgangslage hat der Stadtrat entschieden, dem Stadtparlament zusammen mit der Zonenplaninitiative auch das Bauvorhaben vorzulegen. Damit verfügen sowohl das Stadtparlament als auch die Stimmbevölkerung über ein vollständiges Bild.

### **3 Standortevaluation**

Für den Neubau für die Tagesbetreuung Boppartshof wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie vier Standorte im Detail geprüft. Neben dem Grundstück Nr. W4110, Oberstrasse, in Haggen Zentrum, wurden drei Standorte auf dem Schulareal – Nord, Süd und Ost – evaluiert.

Am Standort Süd, am Ort des provisorischen Holzmodulbaus für die Betreuung, wäre ein Neubau für die Tagesbetreuung zwar gut in das Schulareal integriert und es wären Mehrfachnutzungen möglich. Dieser Standort hätte aber den Nachteil, dass während der Bauzeit ein Provisorium nötig würde (Zusatzkosten von rund CHF 1 bis 3 Mio.). Zudem wäre ein autonomer Betrieb aufgrund der direkten Nähe zum Schulbetrieb nicht möglich; zwischen den beiden Nutzungen Freizeit und Unterricht besteht ein erhebliches Konfliktpotential. Da der Standort nicht direkt an der Wolfgangstrasse gelegen ist, wäre die Anlieferung, wie bis anhin, nur unbefriedigend zu lösen. Auch wäre die Fläche unter Berücksichtigung der Grenzabstände für das benötigte Volumen der Tagesbetreuung voraussichtlich zu klein. Der Hartplatz müsste verlegt werden, die Spielwiese würde kleiner.

Ebenso mit erheblichen Nachteilen verbunden wäre der Standort im Norden des Schulareals (Standort Nord). Dieser Standort ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den beiden Schulhäusern A und E der geeignetste für einen potenziellen Erweiterungsbau für die langfristige Schulentwicklung. Zudem ist die Hanglage ungünstig für Spielflächen. Die Tagesbetreuung müsste die bestehenden Spielflächen südlich des Schulareals nutzen. Der Weg zu den Spielflächen durch das Schulareal würde Störpotential für den Schulbetrieb mit sich bringen. Da vom Standort Nord keine Sichtverbindung zum Spielplatz besteht, würde zudem ein höherer Personalbedarf anfallen. Die Vorteile dieses Standorts wären kurze Wege für Mehrfachnutzungen und eine direkte Anlieferung ab der Wolfganghofstrasse. Bei dieser Variante könnte auf ein teures Bauzeitprovisorium verzichtet werden.

Ausserhalb des Schulareals kam für den Neubau der Tagesbetreuung als einziger Standort das Grundstück Nr. W4110 an der Oberstrasse in Frage. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Politischen Gemeinde St.Gallen und ist, wie das Schulareal, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Das Grundstück wäre an verkehrsberuhigter Lage gut bebaubar und würde kein Bauzeitprovisorium erforderlich machen. Mehrfachnutzungen im Rahmen des Unterrichts würden erschwert bzw. hätten einen betrieblichen Mehraufwand zur Folge. Da aufgrund der dezentralen Lage ein zusätzlicher Aussenraum erstellt werden müsste, würde dieser Standort zudem die teuerste Lösung darstellen. Angesichts der zentralen Lage des Grundstücks sind an diesem Standort zudem Nutzungen denkbar, die die Grundstücksfläche besser ausnützen könnten.

Als geeignet für den geplanten Neubau der Tagesbetreuung erwies sich der Standort Ost, sprich der östliche Teil der Schulhausparzelle (Nr. W2731), zwischen Spielwiese und Spielplatz. Die favorisierte Lage unmittelbar östlich der Schulanlage Boppartshof ermöglicht Synergien mit dem Schulhaus und dem Schulareal. Die Räume der Tagesbetreuung sind Teil des Schulareals und fussläufig zu erreichen. Trotz der kurzen Wege funktionieren dennoch sowohl ungestörtes Lernen als auch der Betreuungs- und Freizeitbetrieb weitgehend autonom. Die Innen- und Aussenräume können wechselseitig mehrfachgenutzt werden, ohne dass sich die beiden Betriebe stören. Auch durch die Baustelle wird die Schule kaum beeinträchtigt. Der Neubau schliesst nördlich an die Wolfgangstrasse und an den internen Wegzugang des Schulareals an. Zwei der vier Geschosse können aufgrund der Topografie direkt an den Aussenraum angebunden werden. Der angrenzende Spielplatz wird ergänzt und mitgenutzt. Ein teures Bauzeitprovisorium ist nicht notwendig.

## **4 Bedarfs- und Nutzungsplanung Schuleinzugsgebiet Boppartshof**

### **4.1 Familienergänzende Betreuung**

Als Ergänzung zu den bestehenden Horten wurden in der Stadt St.Gallen ab dem Jahr 1993 Mittagstische an den Primarschulen geschaffen. Seit dem Jahr 2008 verpflichtet der Kanton St.Gallen die Städte und Gemeinden zum Führen eines bedarfsgerechten Mittagstischangebotes für Kindergarten- und Schulkinder. Im Jahr 2009 wurde das städtische Konzept angepasst. Schrittweise wurden die Tagesbetreuungsangebote für Kindergarten- und Primarschulkinder familienergänzend und bedarfsgerecht mit Betreuungsangeboten ausgebaut, die sowohl die Zeit vom Morgen bis am Abend als auch während neun der 13 Schulferienwochen (FSA+) beinhalten. Im Postulatsbericht vom 24. Januar 2017 zu Planung und Ausbau der FSA+-Angebote ([Vorlage des Stadtrats Nr. 75](#); nachfolgend Postulatsbericht FSA+) zeigte der Stadtrat in einer breiten Auslegeordnung den Handlungsbedarf auf. Mit dem XXV. Nachtrag zum Volksschulgesetz<sup>1</sup> werden die Schulträgerschaften ab dem Schuljahr 2024/25 zur Führung eines bedarfsgerechten Angebots verpflichtet, das nicht nur Mittagseinheiten abdeckt, sondern auch Morgen-, Nachmittags- sowie Ferieneinheiten beinhaltet. Der Betreuungsumfang, den sich die Stadt St.Gallen bereits ab dem Jahr 2009 zum Ziel gesetzt hatte, wurde mit dem XXV. Nachtrag zum Volksschulgesetz nun gesetzlich auf kantonaler Ebene verankert.

Für die Beurteilung der Raumsituation der Tagesbetreuung muss auch die Schulraumentwicklung in Erwägung gezogen werden. Zu Beginn des Schuljahres 2023/24 wurden in der Primarschule Boppartshof 423 Kinder in 22 Klassen und in den Kindergärten 131 Kinder in acht Klassen

---

<sup>1</sup> Vom Kantonsrat beschlossen am 28. November 2022. Die Vorlage der Regierung und weitere Informationen sind im Internet unter <https://www.ratsinfo.sg.ch/geschaefte/5453> abrufbar (Stand 8. September 2023).

unterrichtet. Die aktuelle Prognose geht bis zum Ende des Prognosehorizonts im Jahr 2029 von 21 bis 22 Primarschulklassen und von sieben bis acht Kindergartenklassen aus. Gemäss dem aktuell gültigen Richtraumprogramm können in den bestehenden Schulbauten 22 Primarklassen unterrichtet werden. Das Richtraumprogramm kann heute allerdings nicht vollumfänglich realisiert werden. Gemessen am Richtraumprogramm sind in der Schulanlage zwar genügend Flächen für 22 Klassen vorhanden. Die Aufteilung des Raums ist allerdings ungenügend. Es fehlt insbesondere an Gruppenräumen. Mit baulichen Optimierungs- und betrieblichen Verdichtungsmassnahmen im Schulhaus soll im Anschluss an die Fertigstellung des Neubaus für die Tagesbetreuung (ab Mitte 2027, für rund ein Jahr) eine Verbesserung erreicht werden (nicht Teil des vorliegenden Projekts).

Der provisorische Holzmodulbau der Tagesbetreuung Boppartshof hat seit Jahren seine Kapazitätsgrenze überschritten. Es mussten Räume in der Liegenschaft Wolfganghof 20 zugemietet werden. Zudem belegt die Tagesbetreuung aktuell unter Inkaufnahme einer Unterschreitung des Richtraumprogramms der Schule zwei Schulzimmer. Der heute auf drei Standorte aufgeteilte Betrieb ist aufwendig und personalintensiv.

In der eingangs erwähnten Vorlage für den Projektwettbewerb mit Vorprojekt für den Neubau der Betreuung Boppartshof wurde eine Bedarfsplanung dargelegt. Die Bedarfsplanung für Neubauten der Tagesbetreuung erfolgt einheitlich auf Basis von Planungswerten. Dabei wird davon ausgegangen, dass in einem Schuleinzugsgebiet 50 % der Kinder die Tagesbetreuung in Anspruch nehmen und davon 70 % gleichzeitig am Spitzentag anwesend sind. Während in einigen Schuleinzugsgebieten die Planungswerte heute erreicht sind, verzeichnen andere Schuleinzugsgebiete noch eine tieferliegende Nachfrage. Der Postulatsbericht FSA+ hält fest, dass für die Tagesbetreuung Boppartshof – basierend auf der Prognose von 2016 für das Schuljahr 2022/23 und auf Basis der Planungswerte des Postulatsberichts – von 204 Kindern am Spitzentag auszugehen war. In der Zwischenzeit hat sich der Planbedarf kaum verändert. Am Ende des Prognosehorizonts im Jahr 2029 ist insgesamt mit 205 Kindern für den Spitzentag zu rechnen. Der Machbarkeitsstudie für den Betreuungsneubau wurden folglich diese Werte zugrunde gelegt. In der Vorlage für den Wettbewerb mit Vorprojekt wurde darauf hingewiesen, dass im Schuleinzugsgebiet Boppartshof die effektive Nachfrage noch unter den Planungswerten liegt. Mit der erwartenden Steigerung der Nachfrage nach Tagesbetreuung wurde am geplanten Bedarf von 205 am Spitzentag festgehalten. Zudem wurde in Aussicht gestellt, dass mit der Bauvorlage mögliche schulische (z.B. Kindergarten), schulnahe (Logopädie, Musikschule) und schulfremde (z.B. Spielgruppe) Zwischennutzungen für die potenzielle Raumreserve erarbeitet werden.

Die Planungswerte des Postulatsberichts FSA+ sind auch heute noch nicht erreicht. Derzeit nutzen 191 Kinder die Tagesbetreuung Boppartshof. Dies entspricht einer Teilnahmequote von 33 % der Kinder. Von diesen Kindern sind am Spitzentag 118 Kinder oder 62 % gleichzeitig anwesend. In langfristiger Hinsicht ist es zielführend, die Bedarfsplanung an den Planungswerten auszurichten. Der Bedarf soll nicht allein aufgrund des kurzen absehbaren Prognosehorizonts der nächsten sechs Jahre definiert werden. Der Neubau soll den Bedarf für einen viel längeren Zeitraum abdecken und eine Reserve ausweisen.

#### **4.2 Primarschule**

Eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2018 zeigt auf, dass das Schulhaus Boppartshof gemäss Richtraumprogramm Raum für 22 Klassen bietet. Die Aufteilung dieses Raums ist allerdings nicht ideal. Vielen Klassenzimmern ist eine integrierte, nicht abtrennbare Vorzone direkt angegliedert. Diese Räume verfügen zwar über vergleichsweise grosse Flächen, sind aber für die Unterrichtsgestaltung

mit Gruppen wenig geeignet. Besser ist es, wenn für Gruppen separate resp. abgetrennte Räume oder Lernbereiche zur Verfügung stehen.

Mit künftigen baulichen Massnahmen soll der Schulraum optimiert werden. Die Ermöglichung eines methodisch-didaktisch vielfältigen Unterrichts steht im Fokus. Ausserhalb der Klassenzimmer soll mehr Raum geschaffen werden, der von Gruppen genutzt werden kann. Dieser dient nicht nur der Differenzierung innerhalb einer Klasse, sondern schafft auch gute Bedingungen für klassen- und stufenübergreifende Projekte oder für individuelle Förderung. Damit kann der Schulraum qualitativ nachhaltig weiterentwickelt werden. In der Investitionsplanung ist dafür ein eigenes Projekt vorgesehen (Investitionsplanung Nr. 962020028). Im Jahre 2025 wird der Stadtrat dem Stadtparlament einen entsprechenden Kreditantrag vorlegen. Die bauliche Umsetzung ist zwischen Sommer 2027 und Sommer 2028 vorgesehen.

Nach heutigem Stand der Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass für ein optimales Rauml原因 Innenwände versetzt und neue Verbindungstüren realisiert werden müssen. Überdies müssen die elektrischen und sanitären Installationen erneuert werden. Im jeweiligen Schulgebäude, in dem die Bauarbeiten stattfinden, wird vorübergehend kein Unterrichtsbetrieb möglich sein. Für die Zeitdauer von voraussichtlich rund einem Jahr wird ein Bauzeitprovisorium benötigt werden.

### **4.3 Bauvorhaben**

Der Neubau für die Tagesbetreuung bietet Platz für 204 Kinder. Da auch ein Teil der Mittelzone als Nutzfläche umgewandelt werden kann, ist bei einer betrieblichen Verdichtung gar die Betreuung von 224 Kindern am Spitzentag möglich.<sup>2</sup>

Die Erfahrung zeigt, dass die Nachfrage mit der Eröffnung eines Tagesbetreuungsneubaus ansteigt.<sup>3</sup> Im Zeitpunkt des Bezugs des Neubaus dürften am Spitzentag rund 140 bis 150 Kinder das Tagesbetreuungsangebot besuchen.<sup>4</sup> Dementsprechend werden zum Bezugszeitpunkt rund 600 m<sup>2</sup> durch die Tagesbetreuung beansprucht. Die verbleibenden rund 220 m<sup>2</sup> können einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Räume des Neubaus für die Tagesbetreuung erfüllen auch die Anforderungen für schulischen Unterricht. Diese multifunktionale Nutzung war Teil der Wettbewerbsanforderungen. Mit wenig Aufwand ist es möglich, bei Bedarf zwei Gruppenräume der Tagesbetreuung zu Kindergarten- und Primarschulzimmer zusammenzufügen resp. später wieder zu trennen.

---

<sup>2</sup> Die Aussage bezieht sich auf die Nutzung des Neubaus für die Tagesbetreuung. Soweit im Neubau Kindergarten- oder Primarschulklassen untergebracht werden, sind die Mittelzonen, die zwischen den Kindergärten oder Schulzimmern liegen, primär als Erschliessungszone zu betrachten.

<sup>3</sup> Im Schuleinzugsgebiet Hebel-Bach beispielsweise lag die Nachfrage nach Tagesbetreuung vor einigen Jahren deutlich unter den Planwerten. Im Jahr 2018 nahmen 32.1 % der Kinder ein Angebot der Tagesbetreuung in Anspruch. Bereits während des Betriebs im Containerprovisorium nahm die Nachfrage deutlich zu (2019: 36.7 %; 2020: 41.5 %; 2022: 41.5%). Mit dem Bezug des Neubaus (Januar 2023) stieg die Nachfrage nochmals an. Heute nehmen 49 % aller Kinder im Schuleinzugsgebiet Hebel-Bach ein Angebot der Tagesbetreuung in Anspruch. Davon sind 57 % am Spitzentag gleichzeitig anwesend.

<sup>4</sup> Legt man der heutigen Nachfrage im Schuleinzugsgebiet Boppartshof die einmalige Nachfragesteigerung des Schuleinzugsgebiets Hebel-Bach nach Bezug des Neubaus zugrunde, resultiert am Spitzentag ein Wert von 145 gleichzeitig anwesenden Kindern.

In einer ersten Phase nach Bezug des Neubaus für die Tagesbetreuung wird dessen Reservekapazität im Sinne eines Bauzeitprovisoriums während der Umsetzung der erwähnten Massnahmen zur inneren Verdichtung der Primarschule verwendet. Im Neubau der Tagesbetreuung sollen neben der Betreuungsnutzung voraussichtlich drei Schulzimmer eingerichtet werden (Raumbedarf von rund 210 m<sup>2</sup>). Im Zuge der Verdichtungsmassnahmen der Primarschule werden insgesamt acht Schulzimmer als Provisorien benötigt. Zusätzlich zu den drei Schulzimmern im Neubau können weitere fünf provisorische Schulzimmer im Holzmodulbau und im Schulhaus untergebracht werden. Die bauliche innere Verdichtung in den vier Gebäuden der Schulanlage erfolgt schrittweise. Nach Abschluss der inneren Verdichtung des Schulhauses werden der heutige Betreuungsmodulbau rückgebaut und die Umgebungsgestaltung abgeschlossen.

Nach Abschluss der inneren Verdichtung des Schulhauses soll die Raumreserve des Neubaus für zwei Kindergärten zur Verfügung stehen (Flächenbedarf rund 225 m<sup>2</sup>).<sup>5</sup> Heute werden die beiden Kindergärten in gemieteten Objekten betrieben. Mit der Kündigung der Mietverträge entfallen jährlich wiederkehrende Kosten. Der Flächenbedarf der Tagesbetreuung wird mit der anzunehmenden Steigerung der Nachfrage zunehmen. Eine langfristige Nutzung des Neubaus auch als Kindergartenstandort ist deshalb dann möglich, wenn entsprechende Mehrfachnutzungen realisiert werden. Derzeit wird eine Schul- und Betreuungsstrategie erarbeitet, die derartige Mehrfachnutzungen untersucht. Auf Basis der Ergebnisse soll geprüft werden, inwieweit der Neubau ausserhalb der Betriebszeiten der Tagesbetreuung auch langfristig als Kindergartenstandort genutzt werden kann. Denkbar ist auch, dass die Kindergärten in der Schulanlage untergebracht werden und im Neubau der Tagesbetreuung Mehrfachnutzungen durch die Primarschule realisiert werden.

---

<sup>5</sup> Gemäss Richtprogramm ist für den Klassen- und Nebenraum eines Kindergartens (ohne Garderobe, ohne Büro, ohne Nebenräume für Reinigung usw.) eine Fläche zwischen 100 und 125 m<sup>2</sup> vorzusehen.

## 5 Neubau Tagesbetreuung



Abbildung 1: Neubau Tagesbetreuung und Optimierung Aussenraum Boppartshof, Übersicht Projekt

### 5.1 Städtebau

Nach Einschätzung des Preisgerichts hat der Beitrag «foglia» der Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG aus Zürich die Wettbewerbsaufgabe für einen Neubau für die Tagesbetreuung überzeugend gelöst. Das Projekt besteht aus einem viergeschossigen Hauptbau, der über einen Sockelbau an die Hangkante und an den Erschliessungsweg der Turnhalle angebunden ist. Durch die Verteilung der Nutzflächen auf vier Geschosse kommt der Bau mit einem vergleichsweise kleinen Fussabdruck aus. Das Gebäude fügt sich städtebaulich gut in das bestehende Ensemble ein. Die facettierte Hülle des Neubaus mit ihren Vor- und Rücksprüngen nimmt Rücksicht auf den Baumbestand an der Wolfgangstrasse. Im Aussenraum ergeben sich vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten, die die Qualität des bestehenden Spielplatzes ergänzen und stärken. Der neugestaltete Aussenraum wird einerseits Bestandteil der Schulanlage und andererseits Quartiertreffpunkt sein.

### 5.2 Hochbau

Der geplante Neubau überzeugt nicht nur ortsbaulich und gestalterisch, sondern auch in der betrieblichen Organisation: Während das Gartengeschoss an die Spielwiese grenzt, orientiert sich der Ausgang des Erdgeschosses nach Norden und bindet den einladenden Vorplatz sowie gedeckten Aussenraum mit dem Zugangsweg zur Turnhalle an. Die drei Eingänge im Garten- und Erdgeschoss gewährleisten eine direkte Erschliessung der vier Geschosse. Das Treppenhaus erschliesst die Obergeschosse und dient der internen Zirkulation. Die Kinder gelangen auf ihrem Geschoss direkt in die Garderobe und anschliessend in den zentralen Raum ihrer Betreuungsgruppe. Von dieser Mittelzone aus gehen je nach Geschoss drei oder vier Gruppen- und Essräume, der Themen- und

Bewegungsraum sowie die Toiletten ab. Die Mittelzone gewährleistet übersichtliche Strukturen und eine gute Orientierung innerhalb des Gebäudes. Auch die Büroräume sind verteilt auf zwei Geschosse an der zentralen Halle angeordnet.

Die Räume sind nutzungsflexibel geplant. Das Tragwerk, der Schallschutz, die Raumakustik und die Raumgrößen sind so angelegt, dass die Räume sowohl als Kindergarten, Schul- oder Betreuungsraum genutzt werden können. Innere Trennwände können einfach eingebaut oder entfernt werden, je nach Bedarf der Nutzung. Durch den Zusammenschluss von zwei benachbarten Räumen wird die Klassenzimmergröße gemäss Richtprogramm erreicht. Die Mittelzone gewährleistet nicht nur den Sichtkontakt innerhalb der Räume, sie dient zudem als eine zusätzliche Nutzfläche für Gruppenarbeit oder als langfristige Reservefläche für die Tagesbetreuung. Die Gastküche samt direktem Zugang für die Anlieferung ist im Erdgeschoss situiert, die frisch vor Ort zubereiteten Speisen werden mit Wagen über den Lift auf die übrigen Geschosse verteilt. Alle Infrastrukturräume ohne Tageslichtanforderung liegen im rückwärtigen Bereich des Gartengeschosses.

### **5.3 Tragwerk und Materialisierung**

Das Gebäude ist mit Rücksicht auf den Baubestand und dessen Wurzelwerk flach fundiert; Mikropfähle verankern den Bau auf den tragenden Untergrund, die Baugrube ist auf das Minimum reduziert. Nur im nördlichen Bereich wird die Baugrube zum Erhalt der nördlichen Wegverbindung mit Rühlwänden gesichert, auch damit der Turnhallenbetrieb während der Bauzeit weitergeführt werden kann. Die rückwärtigen Nebenräume des Neubaus (Lager, Umkleide, Technik) und die Bodenplatte sind betoniert. Das Tragwerk des viergeschossigen Gebäudes wird in Holzbauweise realisiert. Die Geschosdecken werden im Verbund aus Holz und Beton ausgeführt. Die Fassade ist mit hinterlüfteten Holzlamellen verkleidet, die auch den Einbruch- und Witterungsschutz für die Lüftungsflügel bilden. Die Holzmetallfenster mit Dreifachverglasung sind mit Senkrechtmarkisen gegen Blendung und Überhitzung geschützt. Brüstungen mit Metallnetzen bilden die Absturzsicherung. Das Dach dient als Retentionsanlage, ist extensiv begrünt und mit einer von den St.Galler Stadtwerken betriebenen Photovoltaikanlage<sup>6</sup> ausgestattet.

Beim Innenausbau sind mineralische Böden und Böden in Linoleum sowie Akustikdecken vorgesehen, die Wände sind mit Gipsfaserplatten und Tapeten, magnetischen und bepinnbaren Flächen, belegt, damit die Nutzenden die Räume mitgestalten können. Die Schreinerarbeiten umfassen Garderobemöbel und Wandschränke, in die auch die Leitungen und Steigzonen zugänglich integriert sind.

### **5.4 Nachhaltigkeit und Haustechnik**

Der Neubau wird nach den Kriterien des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS geplant und erstellt. Die Konformitätsprüfung 1 attestiert dem Projekt eine hohe Nachhaltigkeit. Die Anlage und der Neubau sind hindernisfrei erreichbar, auch im Haus sind alle Räume mit dem Lift erschlossen. Das Gebäude erhält nach SNBS die Bestnote bei der Nutzungsdichte; über 70 % der Geschossflächen sind Hauptnutzflächen (der Zielwert für die Bestnote beträgt 60 %). Die Gruppenräume können mit geringen baulichen Eingriffen zu einem Unterrichtsraum umgewandelt werden – ein wichtiges Kriterium für die langfristige Anpassbarkeit an sich verändernde Nutzungsbedürfnisse und damit die Dauerhaftigkeit des Gebäudes.

---

<sup>6</sup> Gemäss Postulatsbericht «Strategie für den Ausbau der Photovoltaik» vom 26. Mai 2020, [Vorlage Nr. 4207](#). Die Anlage mit rund 22 kWp Leistung wird über den Rahmenkredit für die Erstellung von Photovoltaikanlagen finanziert ([Vorlage des Stadtrats Nr. 4208 vom 26. Mai 2020](#), unverändert genehmigt am 16. Juni 2020).

Die Gebäudehülle ist für den winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz mit dem auskragenden Dach, der hinterlüfteten Fassade, den Dreifachverglasungen und Markisen, der allseitigen Dämmung sowie der Retention und Begrünung auf dem Dach optimal ausgerüstet. Der Baumbestand östlich des Neubaus soll erhalten bleiben, denn auch die Platanen tragen zum sommerlichen Wärmeschutz bei. Die Lüftung wird über eine natürliche Fensterlüftung gewährleistet; die raumhohen Fensterflügel können manuell geöffnet werden. Für die Nachtlüftung, die zur Kühlung des Gebäudes beiträgt, stehen zusätzliche Lüftungsflügel hinter den Holzlamellen zur Verfügung, die über Nacht witterungs- und einbruchgeschützt offenstehen können. Einzig die gefangenen Räume (Lager, Technik, Garderobe und Toiletten) und die Küche verfügen über eine Lüftungsanlage.

Damit die Nutzungsflexibilität als Betreuungs- und Schulbau garantiert ist, wurden die Nachweise mit den höheren internen Lasten der Schulnutzung und auch mit künftigen Klimaszenarien berechnet. Mit Blick auf das Energiekonzept der Stadt soll der Neubau an die Fernwärme angeschlossen werden. Aufgrund der Klimaszenarien muss trotz Nachtlüftung mit gewissen Überhitzungsstunden (Innenraumtemperaturen über 26.5°C) gerechnet werden. Im Zuge der Detailplanung werden deshalb Notwendigkeit und Möglichkeiten der Klimatisierung der Räumlichkeiten geprüft.

Die Bauweise mit direkter Lastabtragung und zugänglichen Installationszonen, die Rückbaubarkeit der Bauteile sowie die Materialwahl (z.B. Schweizer Holz) entsprechen den Vorgaben gemäss SNBS. Die Wahl der Materialien garantiert nicht nur eine umwelt-, entsorgungs- und gesundheitsrelevante Bauweise, sondern auch eine gesunde Raumluftqualität. Die Nachweise für den Energiebedarf sowie die Treibhausgasemissionen schneiden in den beiden Sparten Erstellung und Betrieb gut ab.

## **5.5 Umgebungsgestaltung**

Der Neubau der Tagesbetreuung beansprucht einen Teil der Spielwiese. Gleichwohl misst die Spielwiese immer noch 63 x 50.5 m. Der Spielplatz südlich des Neubaus wird erweitert. Die Spielwiese samt Spielplatz steht weiterhin sowohl der Bevölkerung als auch der Schule als Raum für Bewegung und Sport zur Verfügung. Ausserdem soll nach dem Rückbau des provisorischen Holzmodulbaus ein attraktiver Aussenraum im westlichen Teil der Schulanlage entstehen.

Der Stadtrat hat als Antwort auf die Petition «Anderer Standort für die dringende Erweiterung der Tagesbetreuung Boppartshof!» den Standort erneut geprüft und mit Verweis auf dessen Vorteile daran festgehalten. Gleichzeitig hat er den Dialog mit der Quartierbevölkerung aufgenommen. Sämtliche Quartierbewohnerinnen und -bewohner waren eingeladen, sich bei der Aussenraumgestaltung einzubringen. Die Bedürfnisse für die unbebauten Flächen im südlichen Teil der Schulanlage Boppartshof wurden in Workshops mit Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen abgeholt. Die Ergebnisse aus den Mitwirkungsworkshops wurden von einer Begleitgruppe aus dem Quartier priorisiert. Im April 2023 lagen erste Skizzen zum Aussenraum vor, die von den Teilnehmenden aus dem Quartier in zwei weiteren Diskussionsrunden nochmals reflektiert wurden. Die Beteiligten anerkannten in der Vielfalt an Angeboten einen Mehrwert für alle Generationen und eine Aufwertung für das Schulareal und das Quartier. Die Ergebnisse des Dialogverfahrens sind in die Gestaltung des Aussenraums eingeflossen.

Der Aussenraum wird in zwei Etappen erstellt. Mit Fertigstellung des Neubaus werden in einem ersten Schritt die unmittelbar umgebenden Flächen gestaltet. Vor dem Eingang der Tagesbetreuung im Erdgeschoss entsteht ein teils gedeckter Vorplatz mit Picknicktisch. Für den Zugang zum Gartengeschoss und zur Spielwiese wird nördlich des Neubaus eine Treppenanlage gebaut. Auf der Spielwiese (63 x 50.5 m) verbleibt ein Fussballspielfeld in der Grösse von 57 x 44.5 m (Junioren D), das von einem

umlaufenden Sicherheitsrand von 3 m umgeben ist. Dieses Spielfeld wird zum Neubau hin mit einem Ballfang gesichert. Mit zusätzlichen Ballfangnetzen zum Boppartsweg kann das Spielfeld künftig besser auch quer genutzt werden; für Veranstaltungen können drei Handballfelder quer markiert werden. Während die stark beanspruchten Grünflächen als Rasenflächen ausgebildet werden, können extensiv genutzte Grünflächen rund um den Neubau als artenreiche Wiesen oder Pflanzflächen mit Stauden und Sträuchern angelegt werden. Ein Teil der Fläche bleibt frei von Spielgeräten und Stauden; dies garantiert die Feuerwehrezufahrt und Raum für freies Spiel. Der bestehende öffentliche Spielplatz wird ergänzt durch weitere Elemente, einen Kletterturm mit Rutschbahn und eine Nestschaukel. Balancierbalken und ein Bodentrampolin können von allen Generationen genutzt werden. Es gibt nicht nur Raum für Aktivitäten, sondern auch Ruheorte: Ein Picknicktisch nahe des Wasser-Sandspielplatzes, Rückzugszonen unter den Bäumen mit Weidehaus sowie ein gedeckter Sitzplatz im Gartengeschoss des Neubaus.

Das Nebeneinander der verschiedenen Nutzenden auf der Schulanlage bewährt sich schon heute. Sowohl die Spielwiese als auch der Spielplatz stehen weiterhin der Bevölkerung sowie Schule und Betreuung als Raum für Bewegung und Sport und als Treffpunkt zur Verfügung.

Der westliche Aussenraum wird in einer zweiten Phase nach dem Rückbau des Holzmodulbaus realisiert. Der asphaltierte Allwetterplatz wird zur Linderung des Nutzungsdrucks als Basketballfeld markiert und um ein zweites Ballspielfeld mit Kunststoffbelag (ECO-tauglicher EPDM-Kunststoffbelag) ergänzt. Auf diesen Flächen können nach wie vor grössere Anlässe, wie etwa das Quartierfest, stattfinden. Nach dem Rückbau des provisorischen Holzmodulbaus kann die westlich angrenzende Fläche mit neuen Elementen bespielt werden. Ein Kletterturm, Balancierbalken und eine lange Seilrutsche erhöhen die Vielfalt des Angebots für verschiedene Anspruchs- und Altersgruppen. Entlang der neuen Wegverbindung zum oberen Spielplatz, der sich durch Wiesen, Stauden, Sträucher und Bäume schlängelt, verteilen sich verschiedene Rückzugsorte, Sitzgelegenheiten und Picknicktische.

Die Spielgeräte im Nordwesten der Schulanlage wurden im Sommer 2023 ersetzt. Diese Ecke des Grundstücks mit Naturlehrpfad und Weidehäuschen sowie sumpfigen Bereichen ist nicht Teil der Neugestaltung.

Zwischen den Schulbauten werden versiegelte Flächen, die nicht der hindernisfreien Erschliessung, der Anlieferung oder der Rettung dienen, durch chaussierte Flächen mit Ruderalbewuchs oder durch Pflanzbeete (z.B. Blumenwiesen oder Schulgarten) ersetzt. Somit kann mehr Niederschlag auf dem Areal versickern; zudem erwärmen sich die Oberflächen im Sommer weniger, was zur Verbesserung des Mikroklimas und des Wohlbefindens beiträgt.

## **5.6 Nachhaltigkeit Umgebung**

Die vorgenommene Nachhaltigkeitsprüfung umfasst auch den Aussenraum. Das Projekt erreicht auch für die Vernetzung und Förderung und Schutz von Flora und Fauna, Lebensräumen und Artenvielfalt die Bestnote gemäss SNBS. Die Bilanz auf dem Schulareal fällt aus Sicht der Nachhaltigkeit und des Stadtklimas vorteilhaft aus: Obwohl der Neubau etwa das vierfache Volumen des bestehenden Holzmodulbaus aufweist, gehen durch den haushälterischen Umgang des Gebäudes mit Grundfläche weniger als 2 % der Parzellenfläche verloren. Als ökologische Ausgleichsmassnahme wird das Dach des Neubaus begrünt und mit einer Photovoltaikanlage versehen. Trotz vielfältiger Funktionszonen und sechs Gebäuden kann auf diesem weitläufigen Areal – angestossen durch das Neubauprojekt – mehr als die Hälfte der Fläche gemäss den Klima- und Nachhaltigkeitszielen der Stadt gestaltet werden.

Mehr Flächen werden versickerungsfähig. Auch die Baumbilanz fällt positiv aus: Neben der Rodung von zwei noch jüngeren Bäumen werden insgesamt acht neue einheimische, schattenspendende Bäume gepflanzt.

## 5.7 Kosten und Finanzierung

### 5.7.1 Bisherige Planungskosten

Für die Planung und Durchführung des Wettbewerbs und die Ausarbeitung des Vorprojekts für den Neubau der Betreuung wurde ein Verpflichtungskredit über CHF 600'000 erteilt, für die Durchführung des partizipativen Verfahrens zum Aussenraum und Ausarbeitung des Vorprojekts hat der Stadtrat einen Zusatzkredit über CHF 125'000 gesprochen.

### 5.7.2 Baukosten

Gemäss detaillierter Kostenschätzung auf der Basis des Vorprojekts ist für die Projektierung und Ausführung des Neubaus der Betreuung sowie für die Optimierung der Umgebung Boppartshof mit Kosten von insgesamt CHF 15'200'000 zu rechnen (Kostenstand 30. Juni 2023<sup>7</sup>). Die Kostengenauigkeit beträgt für den Neubau  $\pm 10\%$ , für den Aussenraum West  $\pm 15\%$ .

BKP	Arbeitsgattung	CHF
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>850'000</b>
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>9'592'000</b>
20	Baugrube	89'000
21	Rohbau 1	2'621'000
22	Rohbau 2	1'248'000
23	Elektroanlagen	738'000
24	Heizungs- Lüftungs-, Klimaanlage	428'000
25	Sanitäranlagen	451'000
26	Transportanlagen	55'000
27	Ausbau 1	1'004'000
28	Ausbau 2	900'000
29	Honorare	2'058'000
<b>3</b>	<b>Betriebseinrichtungen</b>	<b>511'000</b>
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>1'622'000</b>
	Neubauperimeter	666'000
	Aussenraum West	956'000
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>431'000</b>
<b>6</b>	<b>Unvorhersehbares</b>	<b>1'438'000</b>
	Neubau 10 %	1'252'000
	Aussenraum West 15 %	186'000
<b>7</b>	<b>Bauherrenleistung</b>	<b>260'000</b>
<b>8</b>	<b>Beiträge</b>	<b>0</b>
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>496'000</b>
<b>0-9</b>	<b>Total (inkl. 8.1 % MWST)</b>	<b>15'200'000</b>

<sup>7</sup> Schweizerischer Baupreisindex Ostschweiz, Neubau aus Holz, Basis Oktober 2020 = 100, Indexpunkte 115.2 im Oktober 2022.

Auf den Neubau und den diesen direkt umgebenden Aussenraum entfallen Kosten in der Höhe von CHF 13'777'000, auf den westlich angrenzenden Aussenraum Kosten von CHF 1'423'000. In letzterem sind auch der Rückbau des provisorischen Holzmodulbaus und der Werkleitungen mit Kosten im Umfang von CHF 192'700 enthalten.

In der Investitionsplanung wurden im Jahr 2020 auf der Basis der Machbarkeitsstudie für das Projekt CHF 8.9 Mio. eingestellt. 2022 ergab die Indexierung der Baupreisteuerung eine Prognose von CHF 9.4 Mio. Gestützt auf die Grobkostenschätzung des Wettbewerbsprojekts wurden der Neubau mit CHF 13.7 Mio. und der westliche Aussenraum (Ergebnis aus Partizipationsprozess) mit CHF 2.0 Mio. geschätzt (CHF 15.7 Mio.). Die Baupreisteuerung für das vorliegende Vorprojekt beträgt gegenüber der Prognose 2022 CHF 1.1 Mio. Bereits bei der Beurteilung im Wettbewerb war dem Sach- und Fachpreisgericht klar, dass das kompakte Siegerprojekt im Vergleich mit übrigen Projektbeiträgen durchschnittlich 10 % mehr Geschossfläche wie auch Gebäudevolumen aufweist und entsprechend teurer ist. Darüber hinaus ist das Projekt so ausgestaltet, dass die Räume im Rahmen der schon im Wettbewerb geforderten Mehrfachnutzung auch flexibel als Klassenzimmer für den Kindergarten- und Primarschulunterricht zur Verfügung gestellt werden können. Die grössere Nutzfläche bedeutet einen betrieblichen Mehrwert. Mit der Belegung der Mittelzone können mehr Kinder am Spitzentag betreut werden; somit steigt die Nutzungsflexibilität als Betreuungs- oder Schulraum.

Die Baukosten sind vergleichbar mit jenen der Tagesbetreuung Hebel-Bach an der Gotthelfstrasse 13 in St.Gallen und dem Neubau der Kita an der Sträulistrasse 6 in Winterthur.<sup>8</sup>

Im Bauprojekt wird abgeklärt, ob mit Förderbeiträgen für Dachbegrünung oder Retentionsmassnahmen gerechnet werden kann.

Nach Fertigstellung des Neubaus und erfolgter innerer Verdichtung der Schulgebäude entfällt der Bedarf für die angemieteten Räumlichkeiten für Tagesbetreuung (Wolfganghof 20) und Kindergarten (Wolfganghof 14 und 15) mit jährlichen Kosten von CHF 144'000. Gegebenenfalls können auch die Mietkosten für die Musikschule (Wolfganghof 11) im Umfang von jährlich CHF 41'000 eingespart werden.

### **5.7.3 Betriebskosten**

Das Bauvorhaben generiert ab dem Jahr 2028 Kapitalkosten, die sich aus kalkulatorischen Zinsen und Abschreibungen zusammensetzen. Für die kalkulatorischen Zinsen wird mit einem Wert von 1.5 % gerechnet. Dies entspricht dem aktuellen internen Zinssatz, der auf dem gewichteten Durchschnittzinssatz aller Fremdkapitaltranchen beruht. Daraus ergeben sich ab der Inbetriebnahme bzw. ab der vollständigen Aktivierung in der Bilanz ab dem Beginn des Jahres 2028 kalkulatorische Zinskosten von CHF 114'000. Aus den Abschreibungen resultieren ab 2028 Kosten von CHF 608'000. Die Personal- und Sachkosten, die für die Betreuung direkt anfallen, belaufen sich ab dem Jahr 2028 auf CHF 526'000. Sie erreichen ab dem Jahr 2036 mit CHF 574'000 ihr Maximum. Die Erfolgsrechnung der Stadt wird daher in mittel- bis langfristiger Sicht mit CHF 1.3 Mio. belastet. Die Cashflow-Betrachtung zeigt einen Mittelabfluss von CHF 0.6 Mio. auf. Der aktuelle Finanzplan und die aktuelle

---

<sup>8</sup> Vergleich BKP 2 / m<sup>3</sup> GV SIA 416 (Kosten alle indexiert auf Oktober 2022, MWST 8.1 %): Betreuung Boppartshof CHF 1'244, Betreuung Hebel Bach CHF 1'230 (prov. Abrechnung 08/2023), Neubau Sonderpädagogische Kita Winterthur CHF 1'479 (Quelle wbw 11-2021).

Investitionsplanung bilden dieses Bauvorhaben und dessen Folgekosten ab. Das Vorhaben kann als knapp tragbar bezeichnet werden.

In einer Risikobetrachtung kann festgehalten werden, dass das Projekt in den nächsten 20 bis 30 Jahren keine besonderen Risiken, insbesondere keine betriebswirtschaftlichen Risiken, aufweist.

Bezüglich der bereits heute vorhandenen Betriebskosten (Personal- und Sachaufwand) der Dienststellen Infrastruktur Bildung und Freizeit, Hochbauamt (Objektmanagement) und Stadtgrün lässt sich festhalten, dass keine wesentlichen Zusatzkosten entstehen. Einerseits werden das Gelände der Schulanlage Boppartshof und die entfallenden Standorte Wolfganghof bereits heute mit den entsprechenden Kosten bewirtschaftet. Andererseits wird mit dem Bauvorhaben eine moderne und damit weitaus effizienter zu bewirtschaftende Infrastruktur (nur noch ein Standort, Energieeffizienz usw.) geschaffen. Zudem entfallen die Mieten der Standorte Wolfganghof in der Höhe von CHF 144'000.

## **6 Ablehnung des Initiativbegehrens**

Das Initiativbegehren verlangt, dass die ganze Spiel- und Sportwiese beim Schulhaus Boppartshof vollständig der Grünzone A zugeteilt wird. Damit könnte der geplante Neubau für die Tagesbetreuung, der einen Teil der heutigen Spiel- und Sportwiese benötigt, nicht mehr erstellt werden.

Der Stadtrat ist wie die Initiantinnen und Initianten der Auffassung, dass die Spiel- und Sportwiese für das Quartier Bruggen / Haggen einen wichtigen Quartiertreffpunkt und eine wichtige Freifläche darstellt. Selbst von den Initiantinnen und Initianten nicht bestritten wird aber auch, dass ein Neubau für die Tagesbetreuung für das Schulhaus Boppartshof dringend nötig ist. Die Machbarkeitsstudie hat klar aufgezeigt, dass der Standort im östlichen Perimeter des Schulareals die grössten Synergien und Vorteile aufweist. Die durch den Neubau notwendige Verkleinerung der Spielwiese in ihrer Länge um 24 m ist im Rahmen einer Gesamtinteressenabwägung vertretbar. In dieser Interessenabwägung ist insbesondere zu berücksichtigen, dass dem Quartier weiterhin eine Spielwiese von 63 x 50.5 m zur Verfügung steht, wobei das Spielfeld 57 x 44.5 m beträgt. Diese Grösse ermöglicht weiterhin die Durchführung von Fussballspielen bis Kategorie Junioren D sowie von weiteren Veranstaltungen.

Durch die Aussenraumgestaltung für das südliche Areal, die in einem partizipativen Prozess zusammen mit dem Bauvorhaben ausgearbeitet wurde, erhält das Quartier zudem gesamthaft betrachtet eine Aufwertung für das Schulareal und einen Mehrwert für alle Generationen. Mit dem Neubau für die Betreuung am östlichen Rand des Schulareals und der Ausscheidung der Schulentwicklungszone Nordwest erhält das Quartier zudem die Sicherheit, dass der Grünbereich im südlichen Bereich des Schulareals auch längerfristig erhalten bleiben kann.

Insgesamt ist der Stadtrat deshalb überzeugt, dass mit dem geplanten Neubau für die Tagesbetreuung am östlichen Rand des Schulareals Boppartshof für das Quartier gesamthaft betrachtet eine Aufwertung erfolgt. Das Quartier erhält einen zeitgemässen Neubau für die Tagesbetreuung am bestmöglichen Standort. Durch die Aussenraumgestaltung für das gesamte südliche Areal kann der teilweise Verlust der Spiel- und Sportwiese zumindest kompensiert werden.

Eine Annahme der Initiative resp. die Ablehnung der Bauvorlage würde dazu führen, dass für die derzeit bestehenden Herausforderungen eine neue Lösung erarbeitet werden müsste, was mehrere

Jahre in Anspruch nehmen würde. Die derzeit schwierige betriebliche Situation der Tagesbetreuung Boppartshof, die zu einer Raumknappheit der Primarschule geführt hat, würde dementsprechend weiterhin anhalten. Denkbar ist, dass die Anzahl der Betreuungsplätze bis zur Realisierung der alternativen Lösung beschränkt werden müsste.

## **7 Weiteres Vorgehen**

Mit der vorliegenden Vorlage möchte der Stadtrat ermöglichen, dass sowohl das Stadtparlament als auch die Stimmbevölkerung gleichzeitig über die Initiative wie auch den Ausführungskredit für den Neubau für die Betreuung befinden können.

Würde das Stadtparlament bzw. die Mehrheit der Stimmbevölkerung dem Initiativbegehren folgen, könnte das geplante Bauvorhaben mangels Zonenkonformität nicht mehr realisiert werden. Aus diesem Grund muss der Beschluss über den Ausführungskredit unter dem Vorbehalt erfolgen, dass die Initiative abgelehnt wird. Zudem wären bei einer Annahme der Initiative nicht nur das Gesetz über Referendum und Initiative zu beachten, sondern aufgrund der damit beantragten Änderung des Zonenplans auch das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG, sGS 731.1). Dieses sieht in Art. 34 Abs. 1 für eine Änderung des Zonenplans zwingend ein Mitwirkungsverfahren vor. Gemäss Art. 41 Abs. 1 PBG sind Änderungen am Zonenplan zudem unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Nach Abschluss des Einspracheverfahrens müsste das Stadtparlament erneut über die Zonenplanänderung beschliessen und in der Folge das Verfahren für das fakultative Referendum durchführen (gemäss Art. 37 Abs. 2 PBG).

Falls die Stimmbevölkerung die Initiative ablehnt und das Bauvorhaben bewilligt, würde das Projekt zur Baubewilligungsreife weiterentwickelt. Im Anschluss würden die weiteren Planungsschritte für die Submission und die Ausführung erfolgen. Sofern keine Rechtsmittelverfahren durchgeführt werden müsste, würden die Bauarbeiten etwa ein Jahr nach der Baubewilligung starten. Mit dem Bezug des Neubaus ist frühestens drei Jahre nach dem Volksentscheid zu rechnen.

Denkbar ist der unwahrscheinliche Fall, wonach die Stimmbevölkerung sowohl der Initiative als auch der Bauvorlage zustimmen könnte. In diesem Fall hätte das Ergebnis der Initiative, gestützt auf den Vorbehalt im Kreditbeschluss, Vorrang und das Bauvorhaben könnte nicht am geplanten Standort realisiert werden. Denkbar ist zudem der Fall, dass die Stimmbevölkerung sowohl die Initiative als auch das Bauvorhaben ablehnen könnte. In diesem Falle wäre eine neue Bauvorlage zu erarbeiten. Die oben gemachten Erwägungen zu den Folgen gelten sinngemäss auch für dieses Szenario.

Wie bereits dargelegt wurde, dient der bestehende Holzmodulbau während der Realisierung der baulichen und betrieblichen Verdichtungsmassnahmen für rund ein Jahr als Provisorium. Danach erfolgen der Rückbau und die Realisierung des Aussenraums im westlichen Teil der Schulanlage. Es wird geprüft, ob der Holzmodulbau an einem anderen Standort wieder zur Verfügung gestellt werden kann. Die Bauarbeiten dauern mindestens ein halbes Jahr, je nach Saison und Witterung.

Baubewilligung (sofern keine Einsprachen)  
Start Bauarbeiten Neubau und Aussenraum Ost  
Bezug Neubau  
Bauzeitprovisorium Primarschule im Holzmodulbau  
Realisierung Aussenraum West ab Sommer 2028 bis mindestens

Herbst 2024  
Sommer 2025  
Frühling 2027  
Sommer 2027-2028  
Winter 2028

Die Stadtpräsidentin:  
Maria Pappa

Der Stadtschreiber:  
Manfred Linke

Beilagen:

- Initiative
- rechtsgültiger Zonenplan
- Situation, Pläne
- Matrix finanzielle Auswirkungen